



# **TOSB ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ**

## **YAPI RUHSATI KLAVUZU**

(2011)

(TOSB zaman içinde olabilecek mevzuat, karar ve uygulama değişikliklerine göre değişiklik veya yeniden düzenleme yapma hakkını saklı tutar)

**Sayın Üyemiz,**

5237 sayılı (Yeni) Türk Ceza Kanunu 12 Ekim 2004 tarih ve 25611 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır.

Söz konusu Kanunun "imar kirliliğine neden olma" başlıklı 184. maddesi kanunun resmi gazetede yayınlandığı tarihte yürürlüğe girmiştir. **Bir başka ifade ile bu Kanunun aşağıdaki maddesi yürürlüktedir.**

Söz konusu Kanunun 184. maddesinin;

1 inci fıkrasında, **yapı ruhsatiyesi alınmadan veya ruhsata aykırı olarak bina yapan veya yaptıran kişinin bir yıldan beş yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılacağı,**

2 inci fıkrasında, **yapı ruhsatiyesi olmadan başlatılan inşaatlar dolayısı ile kurulan şantiyelere elektrik, su veya telefon bağlantısı yapılmasına müsaade eden kişinin, yukarıdaki fıkra hükmüne göre cezalandırılacağı,**

3 üncü fıkrasında, **yapı kullanma izni alınmamış binalarda herhangi bir sanayi faaliyeti icrasına müsaade eden kişinin, iki yıldan beş yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılacağı,**

4 üncü fıkrasında, üçüncü fıkra hariç bu madde hükümlerinin ancak belediye sınırları içinde veya özel imar rejimine tabi yerlerde (Not: OSB'lerde) uygulanacağı,

5 inci fıkrasında, kişinin ruhsatsız yada ruhsata aykırı olarak yaptığı veya yaptırdığı binayı imar planına ve ruhsatına uygun hale getirmesi halinde bir ve ikinci fıkra hükümleri gereğince kamu davası açılmayacağı, açılmış olan kamu davasının düşeceği, mahkum olunan cezanın bütün sonuçlarıyla ortadan kalkacağı **hüküm altına alınmıştır.**

**BU NEDENLE OSB'MİZ İÇİNDE, YAPI RUHSATI ALINMADAN (HAFRİYAT DAHİL) HİÇBİR İNŞAAT FAALİYETİNE BAŞLANILMAMASI GEREKMEKTEDİR.**

Bilginize sunar, gereğinin titizlikle yerine getirilmesini, sizlere hizmet veren veya verecek olan müteahhit veya taşeron firma yetkililerinin de bilgilendirilerek TOSB Yönetimine yardımcı olunmasını, **ÖNEMLE RİCA EDERİZ.**

## **A) GENEL KURALLAR**

(Taysad Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü, TOSB olarak anılmaktadır)

### **1. Hazırlanacak projelerde ve tüm inşaat faaliyetlerinde:**

- 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine,
- OSB Kanunu, OSB Uygulama Yönetmeliği ve TOSB İç Talimatnamesinin OSB Kanun ve Yönetmeliğine aykırı olmayan hükümlerine,
- TOSB onaylı imar planına ve plan koşullarına,
- 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu ve Yönetmeliğine,
- İlgili tüm kanun ve yönetmeliklere,
- TOSB Müteşebbis Heyet ve Yönetim Kurulu kararları ile TOSB uygulamalarına, **uyulacaktır.**
- Aykırı hususlarda yapı denetim firması da sorumludur.

### **2. Tesisin atık su miktar ve niteliğine göre, ön arıtma yapılıp yapılmayacağı tespit edilecektir. Tesis devreye alınana kadar, sızdırmaz foseptik kullanılacaktır.**

### **3. LPG tankı yerleşimi ve LPG kullanımı “Parlayıcı Patlayıcı Tehlikeli ve Zararlı Maddelerle Çalışan İşyerlerinde ve İşlerde Alınacak Tedbirler Hakkında Tüzük” ve “TSE 1446” ya uygun olacaktır. (Yetkili bir LPG firması ile görüşülmesi önerilir).**

### **4. Çevre yeşili sınırları içinde yalnızca:**

- Saçak altı yüksekliğinin 3.00 m. den fazla olmaması koşuluyla giriş kontrol tesisi,
- Gömülü olması ve üstünün yeşil alan olarak düzenlenmesi koşuluyla arıtma tesisi,
- Trafo binası,
- Ana yol cephesinde yer almaması, gömülü olması ve üstünün yeşil alan olarak düzenlenmesi koşuluyla su deposu, inşa edilebilir.

### **5. Projelendirmede öncelikle:**

- Yeri TOSB tarafından belirlenmiş parsel girişi,
- Parsel iç yollarına ait araç trafiği akış yönleri,
- Araç boyutları ve araç dönüş kurp yarıçapları (araçların parsel içinde kolaylıkla manevra yapabileceklerinin ispatı gerekmektedir),
- “Mevcut KAKS / 200” formülü çerçevesinde taşıt (servis, binek, vb) araçları için otopark alanı büyüklüğüne esas minimum araç sayısı (OSB yollarına park edilemez. Formülle hesaplanan otopark alanı yetmeyecekse, ilerde yapılabilecek tevsi yatırımları da dikkate alınarak, tam kapasitede tesiste çalışacak kişi adedi ve özel araç kullanacak kişi adedi çok iyi belirlenerek gerekirse ilave otopark alanı veya yeraltına otopark yeri inşa edilmelidir),
- LPG kullanım miktarına göre tank kapasitesi doğru hesaplanarak yerinin ilgili mevzuat (çekme mesafeleri, parsel içi yol genişlikleri, v.b.) dikkate alınarak önceden belirlenmesi, **dikkate alınacaktır.**

### **6. Gerekli taahhütnameler imzalanacaktır.**

### **7. İnşaat ruhsatı alınmadan önce yapılabilecek işler:**

- Kazı-dolgu planı TOSB tarafından onaylandıktan sonra sahanın genel tesviyesi,
- Şantiye yerleşim planı TOSB tarafından onaylandıktan sonra şantiye ve atölyelerin kurulması,
- Malzeme temini,

**8. İdari binalarda maksimum kat adedi ve bina yüksekliğinin belirlenmesinde aşağıdaki koşullar esas alınacaktır;**

TOSB onaylı imar planında belirlenen TAKS ve KAKS aşılmamak ve işletme fonksiyonunu aksatmamak şartlarıyla İdare binaları maksimum 1 Adet Bodrum Kat + Zemin Kat + 2 Adet Normal Kat + 1 Adet Asansör Makine Dairesi Katı olarak inşa edilebilir.

**Ancak ;**

**1) Binada Çatı Yapıldığı Taktirde;**

Çatı aralarında bağımsız bölüm yapılamaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi ve son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Ancak üst kat tavan döşemesi ile çatı örtüsü arasında kalan bu hacimler, ilave kat döşemeleri yapılmak suretiyle bölünemezler.

Çatı arasına yapılacak piyeslerde, üst kat tavan döşemesi ile çatı örtüsü alt kotu arasındaki net yükseklik en alçak noktada 1.80 m den az olamaz. Bu hacimlerde doğal aydınlatma ancak tepe ışıklığı ile sağlanabilir, düşey pencere yapılamaz.

**2) Binada Teras Çatı Yapıldığı Taktirde;**

Binanın teras kotunda yer alacak olan asansör makine dairesi, tesisat odası, terasa çıkış merdiveni gibi hacimlerin kapladığı toplam alanı, binanın normal kat alanının % 40'ını aşamaz.

**9. Üretim binalarında maksimum kat adedi ve bina yüksekliğinin belirlenmesinde aşağıdaki koşullar esas alınacaktır;**

Üretim binalarının tek katlı olarak projelendirilmesi esastır. Ancak imalat işlemlerinin karakteri, özellikle modern işletmecilik anlayışına uygun olması kaydıyla, düşey sirkülasyona ihtiyaç gösteriyor ve bu nedenle birden çok katlı yüksek bir inşaat sistemini gerektiriyor ise binalar tamamen veya kısmen birden çok katlı yada yüksek olarak inşa edilebilir.

Söz konusu gereksinimin ortaya çıkması halinde, firma yetkililerinin üretim fonksiyon şemalarını ve üretim teknolojisi bilgilerini içeren bir raporla TOSB Bölge Müdürlüğü'ne başvuruda bulunmaları ve Bölge Müdürlüğü'nden onay almaları gerekmektedir.

**10. İnşaat ruhsatı alınmadan bina temel kazıları dahil hiçbir inşaat faaliyetine başlanamaz.**

**11. Öneri :** Üye firmalarımızın, henüz proje oluşturma aşamasında iken bir yapı denetim firmasından hizmet almaya başlamalarını, ayrıca verebiliyorsa yapı denetim firmasından veya başka bir firmadan "proje yönetimi" hizmeti almalarını öneririz. Bu uygulamanın yararlı olduğunu gözlemlemekteyiz (**NOT : yalnızca öneridir**).

**12. Parsel giriş-çıkışları imar durumunda gösterilen yerden yapılarak, parsel içi ulaşım yolları (ring yolu) özellikle uzun araçların kolayca manevra yapabileceği şekilde planlanmalı ve uygulanmalıdır.**

## **B) İŞ AKIŞI**

1. TOSB'dan "Talep Yazısı" (EK-1) ile parsel için "İmar Durumu" ve "Alt Yapı Bilgileri"nin istenmesi
2. Firma kuracağı tesis ile ilgili Çevresel Etki Değerlendirme (ÇED) görüşünü TOSB ve Kocaeli İl Çevre Müdürlüğünden almalıdır. ÇED görüşü alınmadan inşaat başlanılamaz.
3. TOSB'dan alınacak taahhütname örneklerinin imzalanması (EK-2)
4. Avan proje dosyasının hazırlanması, TOSB'a teslim edilmesi
  - Avan proje TOSB tarafından verilen imar durumu, alt yapı bilgileri ve plan koşullarına uygun olarak hazırlanmalıdır
  - Vaziyet planında; yapılaşma sınırları, bina çekme mesafeleri, çevre yeşili mesafeleri, parsel girişi, parsel iç yolları, parsel içi araç trafiği akış yönleri, yükleme-boşaltma alanları, destek üniteleri (trafo binası, giriş kontrol binası, LPG tankı, arıtma tesisi, su deposu) belirtilmelidir
  - Kat planları hazırlanmalıdır
  - Kesitler hazırlanmalıdır
  - Görünüşler hazırlanmalıdır
5. TOSB tarafından incelenen Avan projeye göre uygulama projelerinin hazırlanması

## **UYGULAMA PROJELERİ (PAFTALARI)**

### **5.1 ŞANTİYE YERLEŞİM PLANI**

Avan proje dosyası dahilinde ayrı bir pafta içinde düzenlenmelidir

### **5.2 VAZİYET PLANI**

- Vaziyet planı 1/200 veya 1/500 ölçeğinde hazırlanmalıdır
- TOSB tarafından imar durumunda verilmiş olan "parsel girişi sınır koordinatları ve ölçüleri" vaziyet planında işlenmelidir. Parsel girişi TOSB tarafından imar durumunda belirtilmiş olan "giriş noktaları ve koordinatları" sınırları içerisinde düzenlenmelidir.
- Vaziyet planında bina köşe koordinatları (x,y,z koordinat sisteminde) işlenmelidir.
- Vaziyet planında giriş-çıkış, otopark, yaya kaldırımı, yeşil alan, parsel önünden geçen OSB yolları vb. kırmızı kotları işlenmelidir.
- Bina çekme mesafeleri imar durumuna uygun olmalıdır
- $TAKS = \text{Parsel Alanı} \times \text{İmar Durumunda Verilen Oran}$  formülü esas alınarak hesaplanmalı ve hesaplar vaziyet planı üzerinde belirtilmelidir.
- $KAKS = \text{Parsel Alanı} \times 1$ , Mevcut  $KAKS < KAKS$  olarak hesaplanmalı ve hesaplar vaziyet planında belirtilmelidir.
- Toplam inşaat alanı (İdari bina ve fabrika binası alanları ayrı ayrı belirtilerek) hesabı vaziyet planında gösterilmelidir.
- Otopark alanı büyüklüğüne esas minimum araç sayısı =  $\text{Mevcut KAKS} / 200$  formülü esas alınarak hesaplanmalı ve hesaplar vaziyet planında gösterilmelidir.
- Minimum Sığınak alanı =  $\text{Mevcut KAKS} / 20$  formülü esas alınarak hesaplanmalı ve hesaplar vaziyet planında gösterilmelidir.
- Çevre yeşil alanının her 100 m<sup>2</sup> 'sine bir ağaç düşecek şekilde hazırlanmış bir planlamanın vaziyet planında gösterilmesi gerekmektedir.
- Parsel iç yolları minimum 5 m genişlikte ve ring olarak tasarlanmalıdır. Çift yönlü düşünülüğünde minimum 6.00 m genişliğinde olmalıdır.

- Sağa ve sola dönüş yapan iç yollara uygulanacak dönüş kurpları yolun genişliği ile bu yolda seyredecek vasıtaların dönüş olanaklarına göre boyutlandırılmalıdır. Parsel içi ring yolunda uygulanacak dönüş kurplarının iç yarıçapı 6 m. den az olmamalıdır.
- Vaziyet planında, parsel iç yollarına ait araç trafiği akış yönleri, araç boyutları ve araç dönüş karp yarıçapları belirtilmelidir.
- Trafo binasının yeri (çevre yeşil alanı içinde planlanabilir) ve belirli noktalara olan mesafeleri vaziyet planında gösterilmelidir.
- Arıtma tesisinin yeri (çevre yeşil alanı içinde gömülü ve üzeri yeşil alan olarak düzenlenecek şekilde planlanabilir) ve belirli noktalara olan mesafeleri vaziyet planında gösterilmelidir.
- LPG tankı yeri vaziyet planında gösterilmelidir (yetkili bir LPG firması ile önceden görüşülmesi önerilir).
- Yangın suyu deposunun yeri (çevre yeşil alanı içinde gömülü ve üzeri yeşil alan olarak düzenlenecek şekilde planlanabilir) ve belirli noktalara olan mesafeleri vaziyet planında gösterilmelidir.
- Giriş kontrol tesisinin yeri (çevre yeşil alanı içinde planlanabilir) ve belirli noktalara olan mesafeleri vaziyet planında gösterilmelidir.

### 5.3 KAZI – DOLGU PLANI

- Parsele ait kazı-dolgu planı ile kazı ve dolgu miktarı hesapları, kazı-dolgu planı başlığı altında ayrı bir pafta içerisinde düzenlenmelidir.
- Parselde kazı-dolgu işlemleri sonucunda istinad duvarı oluşuyor ise, istinad duvarı kesin projesi ayrı bir pafta içerisinde teslim edilmelidir.

### 5.4 MİMARİ PROJELER (5'er Takım)

- Vaziyet planı 1/200 ölçekte hazırlanmalıdır.
- Vaziyet planında bina köşe koordinatları (x,y,z koordinat sisteminde) işlenmelidir.
- TOSB tarafından imar durumunda verilmiş olan "parsel girişi sınır koordinatları ve ölçüleri" vaziyet planında işlenmelidir. Parsel girişi TOSB tarafından imar durumunda belirtilmiş olan "giriş noktaları ve koordinatları" sınırları içerisinde düzenlenmelidir.
- Vaziyet planında giriş-çıkış, otopark, yaya kaldırımı, yeşil alan, parsel önünden geçen OSB yolları, vb. kırmızı kotları işlenmelidir.
- Bina çekme mesafeleri imar durumuna uygun olmalıdır.
- Parsel iç yolları TOSB Bölge Müdürlüğü standartlarına uygun olmalıdır.
- TAKS ve KAKS TOSB tarafından verilmiş olan imar planına uygun olmalıdır. Bu hesaplar vaziyet planı paftasında belirtilmelidir.
- Toplam inşaat alanı hesabı (idare binası ve fabrika binası inşaat alanı hesapları ayrı ayrı belirtilerek) vaziyet planı paftasında gösterilmelidir.
- Bahçe çiti detayı OSB Uygulama Yönetmeliği ve TOSB normlarına uygun olmalıdır.
- Tüm kat planları 1/50 veya 1/100 ölçekte hazırlanmalıdır.
- İdari bina, bodrum kat dahil olmak üzere en fazla 4 katlı olmalıdır.
- Her paftanın altında (ölçülerin dıştan dışa alınması kaydıyla) kapladığı alanı içeren hesaplar belirtilmelidir.
- Ön, arka ve 2 adet yan olmak üzere 4 adet bina görünüşü hazırlanmalıdır.
- En az iki kesit hazırlanmalıdır.
- Kesitler ve görünüşler 1/50 veya 1/100 ölçekte hazırlanmalıdır.
- Kesitler ve görünüşlerde mahal isimleri yazılmalıdır.
- Binanın ana çizgilerine (ara katlar, çatı, cephe hareketleri, su basmanı vb.) kot verilmelidir.
- Çatı, döşeme, dış duvar, saçak vb. kısımlarda kullanılacak malzemeler belirtilmelidir.
- Parselde kazı-dolgu işlemleri sonrasında oluşan istinad duvarı uygulama projesi (plan, kesitler, görünüşler) ve statik hesapları uygulama projesiyle birlikte ayrı bir pafta içinde teslim edilmelidir.
- Sivil savunma standartlarına göre yeterli büyüklükte

- sığınak alanı (Sığınak Yönetmeliğine göre sığınak alanı = KAKS/20) planlanmalıdır.
- Bekçi kulübesinin projesi (saçak altı yüksekliği maksimum 3.00 m. olacak şekilde) uygulama projesi dosyasıyla birlikte teslim edilmelidir.
- Yükleme ve boşaltma alanları ana yol cephelerinde yer almayacak şekilde tasarlanmalıdır.
- Aydınlatma, havalandırma, gürültü, işçi emniyeti ve işçi sağlığı ile ilgili mekanlar proje üzerinde belirtilmelidir.
- Projeler Bayındırlık Bakanlığı çizim standartlarına uygun olarak hazırlanmalıdır.

#### 5.5 STATİK PROJELER (5'er Takım)

- Parselin zemin etüt raporu hazırlanmalıdır.
- Statik projeler (betonarme, çelik, prefabrik...), mimari projelerin akslar ve isimleri ile uyumlu olmalıdır.
- Statik projelerin (betonarme, çelik, prefabrik...) kat planları ve kalıp planları mimari projelerle uyumlu olmalıdır.
- Statik projeler (betonarme, çelik, prefabrik...) ile mimari projeler uyumlu olmalıdır.
- Mimari ve betonarme projelerde kolonlar birbirleriyle uyumlu olmalıdır.
- Yük analizleri belirtilmelidir.
- Tüm statik hesap çıktıları bir nüsha olarak teslim edilecektir.

#### 5.6 MEKANİK VE TESİSAT PROJELERİ (5'er Takım)

- Yapının hacim programına ve kullanım amacına göre ihtiyaç olan tesisat projeleri hazırlanmalıdır.
- Tesisat projeleri, mimari projelere uygun olmalıdır
- Vaziyet planı ve yön belirtilmelidir
- Havalandırma tipi belirtilmelidir
- Isıtma tesisatı raporu aşağıda belirtildiği şekilde;
  - a) İdari bina ısıtma tesisatı proje ve raporları
  - b) Fabrika binası ısıtma tesisatı proje ve raporları
    - 1- Radyant Isıtma ise;
      - Radyant Isıtma Montaj Projesi
      - Radyant Isıtma Elektrik Projesi
      - Radyant Isıtma LPG ve/veya Doğalgaz projesi
    - 2- Konvansiyonel Isıtma ise;
      - Konvansiyonel Isıtma projesi
- Havalandırma tesisatı raporu hazırlanmalıdır
- Basınçlı hava hattı tesisat raporu hazırlanmalıdır
- Proses tesisatı raporları hazırlanmalıdır
- Mutfak (ocak, fırın vb.) tesisatı raporları hazırlanmalıdır
- Klima tesisatı raporu hazırlanmalıdır
- Pis su tesisatı proje ve raporları hazırlanmalıdır
- Binadan pis su çıkışları ve en yakın rögar bağlantılarının bağlantı kotları gösterilmiş olmalıdır.

#### 5.7 ELEKTRİK PROJELERİ (5'er Takım)

- Elektrik projeleri mimari projelere uygun olmalıdır.

- Projelerin TOSB şartnamesine uygun olarak hazırlanması gerekmektedir (şartname TOSB'un ilgili bölümünden temin edilecektir).
- Orta gerilim projesi uygulama projesiyle birlikte hazırlanmalıdır.
- Seçilen orta gerilim kesicisinin karakteristiği yükü uyumlu olmalıdır.
- Transformörün gücü toplam güç ihtiyacını karşılamalıdır.
- Kısa devre hesapları yapılmalıdır.
- Dağıtım merkezi ile parsel arasına çekilen kablonun kesiti uygun olmalıdır.
- Güç kompanzasyon panosu uygun olmalıdır.
- Alçak gerilim kısmında yer alan şalter kısa devre akımı ve işletme akımı uygun olmalıdır.
- Dizel elektro - jeneratör var ise kompanzasyona bağlı olmamalıdır.
- Fabrika içinde ana besleme hatlarında kablo kesitleri uygun olmalıdır.

#### 5.8 YANGIN SİSTEMİ PROJESİ (5'er Takım)

- Bina içi "**yangın sistemi projesi**", 19.12.2007 tarih ve 26735 nolu resmi gazetede yayınlanan "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" esas alınarak Yangın Mekanik ve Yangın Elektrik olarak ayrı ayrı hazırlanmalı ve TOSB İtfaiye Müdürlüğü tarafından onaylandıktan sonra uygulama projeleri ile birlikte ayrı bir proje kutusunda teslim edilmelidir. **Yangın tahliye projeleri mimari projelerden ayrı olarak teslim edilecektir.**

#### 5.9 LPG TANKI YERLEŞİM PROJESİ (LPG TANKI OLACAK İSE)

- Tankın teknik spekti (özellikleri),
- TSE 1446 Standartlarına uygunluğu,
- Deprem Vanası konulması
- Kapasite hesapları,
- Tankın topraklama tesisatının yapılması
- İkaz levhaları konulması
- Yangın söndürme aletleri ve yangın söndürme tüpleri konulması
- Büyük kapasiteli LPG tanklarında Su Sprink Sistemi kurulması
- Büyük kapasiteli LPG tanklarında Buharlaştırıcı Odası kurulması
- Emniyet bandı mesafeleri,
- Bina, parsel sınırı ve yollara olan mesafesi,
- Yerleşim planı ve kesitleri,  
"LPG Tankı Yerleşim Projesi" başlığı altında ayrı dosya içerisinde uygulama projeleri ile birlikte teslim edilmelidir.

#### 5.10 TRAFO BİNASI PROJESİ (5'er Takım)

- Mimari proje müellifi tarafından hazırlanacak, trafo binası mimari projesi (plan, kesitler ve görünüşler),
- Statik proje müellifi tarafından hazırlanacak trafo binası statik projesi,
- Elektrik proje müellifi tarafından hazırlanacak elektrik projeleri,  
"Trafo Binası Projesi" başlığı altında ayrı bir proje kutusu içerisinde uygulama projeleri ile birlikte teslim edilmelidir.

#### 5.11 SU DEPOSU PROJESİ (5'er Takım)

- Mimari proje müellifi tarafından hazırlanacak, su deposunun vaziyet planı içindeki yerleşimini gösteren plan ve kesitler,
- Statik proje müellifi tarafından hazırlanacak su deposu statik projesi,
- Mekanik - tesisat proje müellifi tarafından hazırlanacak, su deposu kapasite hesapları, tesisat projesi,



“Su Deposu Projesi” başlığı altında ayrı bir proje kutusu içerisinde uygulama projeleri ile birlikte teslim edilmelidir.

#### 5.12 ALT YAPI PROJELERİ

(Ayrı bir dosya içinde teslim edilecektir)

- Parsel içi kanalizasyon şebekesi uygulama projesi :
  - a) Hidrolik hesap kriterleri
  - b) Bacaların zemin kotu, akar kotu, koordinatı ile hattın uzunluğu ve eğiminin gösterildiği plan (1/250 ölçekli)
  - c) Arıtma tesisinden TOSB bağlantı bacasına bağlantı detayı
  - d) Baca tip detayları
  - e) Şebekenin genel krokisi (Bina çıkışları ve arıtma tesisi bağlantısının görüldüğü) A4 formatı yeterlidir
- Parsel içi yağmur suyu şebekesi uygulama projesi ;
  - a) Hidrolik hesap kriterleri
  - b) Bacaların zemin kotu, akar kotu, koordinatı ile hattın uzunluğu ve eğiminin gösterildiği plan (1/250 ölçekli)
  - c) TOSB bağlantı noktasına bağlantı detayı
  - d) Baca ve ızgara tip detayları
- Parsel içi yeraltı suyu drenaj projesi:
  - a) Bacaların zemin kotu, akar kotu, koordinatı ile hattın uzunluğu ve eğiminin gösterildiği plan (1/250 ölçekli)
- Parsel içi kullanma suyu, sulama suyu ve yangın hatlarının projesi:
  - a) Aynı pafta üzerinde hatların süperpoze planı (1/250 ölçekli)
    - Hatların notasyonu farklı olacak ve lejantta belirtilecektir
    - Planda TOSB sayaç odası, su deposu ve hatların köşe koordinatları yazılacak
  - b) Hatların düğüm nokta detayları ve TOSB sayaç odasından çıkış detayı

#### 5.13 ARITMA TESİSİ ONAY PROJESİ

Arıtma yapması gerekli olan firmalar proje aşamasında arıtma tesisleri için proje onayını TOSB'a yaptırmalıdır. Arıtma tesisi proje onayı ile ilgili tüm detaylar için TOSB Çevre Birimi'ne başvurulmalıdır.

6. Uygulama Projelerinin Yapı denetim firması tarafından incelenerek onaylanması
7. Uygulama Projeleri için ilgili Odadan “Proje Müellifleri Sicil Durum Belgesi”nin alınması
8. Uygulama Projelerinin TOSB tarafından kontrol edilip onaylanması

*Tüm projeler yapı denetim firması tarafından kontrol edilip onaylandıktan ve ilgili odadan proje müellifleri sicil durum belgesi alındıktan sonra 5'er takım halinde TOSB'a teslim edilecektir. Yapı denetim firması tarafından onaylanmamış ve proje müellifleri sicil durum belgesi alınmamış projeler TOSB tarafından incelemeye alınmayacaktır.*

## **C) UYGULAMA PROJELERİ VE İNŞAAT RUHSATI BELGELERİ DOSYASI**

### **1. Dosya içeriği**

- Uygulama projeleri ve ruhsat talep yazısı
- Avan proje onay yazısı
- Projelere ait dosya ve pafta döküm listesi
- Projeler

### **2. Yapı sahibi ile ilgili belgeler**

- 2.1 Ruhsat talep yazısı (Firma antetli kağıdı ile talep edilmeli)
- 2.2 Tapu yerine geçen arsa tahsis belgesinin fotokopisi
- 2.3 TOSB 'tan alınmış imar durumunun fotokopisi
- 2.4 Enerji müsaadesi yazısı alınmış olmalıdır
- 2.5 ÇED Raporu sonucu alınmış olmalıdır
- 2.6 Yer seçim izni alınmış olmalıdır
- 2.7 Tesis kurma izni alınmış olmalıdır
- 2.8 TOSB hesabına "Mühendislik Hizmetleri Bedeli" yatırılmalıdır
- 2.9 Uygulama projelerinin yapı denetim firması tarafından onaylanmış olarak, 5 takım halinde, dosya içerisinde pafta dökümü yapılmış olarak teslim edilmesi (Mimari proje vaziyet planı CD 'si dwg formatında teslim edilmelidir)
- 2.10 TOSB'un açmış olduğu yapı denetim hesabına yapı sahibince yapı denetim bedelinin ilk taksitinin yatırılmış olduğunu gösteren makbuz (Aslının ibraz edilmesi kaydıyla sureti) idareye teslim edilmesi gerekmektedir.

### **3. Proje Müellifleri İle İlgili Belgeler**

- 3.1 Projelerin proje müellifleri tarafından kaşe ve imzalanmış olması,
- 3.2 Her proje müellifine ait ayrı ayrı olarak,
- 3.3 Proje Müellifinin Diploma fotokopisi
- 3.4 2011 yılına ait Büro Tescil Belgesi fotokopisi,
- 3.5 Güncel ikametgah , nüfus cüzdanı sureti
- 3.6 Üye oldukları meslek odalarından alınacak Sicil Durum Belgesi aslı,
- 3.7 Proje Müellifinin Vergi levhası fotokopisi,
- 3.8 Noter tasdikli İmza Sirküleri aslı veya sureti,
- 3.9 TOSB tarafından verilecek proje müellifleri taahhünamelerinin imzalanması,
- 4.0 Mimari projelerin CD'si (AutoCAD 2007 dwg formatında) teslim edilmelidir.

### **4. Yapı Denetim Firması İle İlgili Belgeler**

- 4.1 Projelerin yapı denetim firması tarafından imzalanmış olması
- 4.2 "Yapı Denetim İzin Belgesi" nin noter tasdikli sureti
- 4.3 Yapı denetim kuruluşunun inşaatta görevlendireceği teknik personellere ait Denetçi Belgeleri
- 4.4 TOSB'a verilmek üzere "Yapıya İlişkin Bilgi Formu" (YİB Formu düzenlenmeden önce, bilgilerin doğruluğu TOSB 'a kontrol ettirilmelidir)
- 4.5 Yapı sahibi ile yapı denetim firması arasında yapılan "Yapı Denetim Hizmet Sözleşmesi" (Sözleşmenin bütün sayfaları kaşe ve imzalanmalıdır)
- 4.6 Yapılan Sözleşmeye ait Damga Vergisinin yatırıldığına dair belge/dekont
- 4.7 Yapı denetimini üstlenmiş olduğuna dair "Taahhütname"
- 4.8 Yapı Denetim kuruluşunun inşaatta görevlendireceği Teknik Personeli Listesi
- 4.9 Yapı denetim kuruluşunun şantiyesinde görevlendireceği Yapı Denetçisi İnşaat Mühendisi ve Yardımcı Kontrol Mühendisi ait "İkametgah Belgeleri"
- 4.10 Yapı denetim kuruluşu adına yetkili kişiye ait "İmza Sirküleri"

## 5. YAPI MÜTEAHHİTİ İLE İLGİLİ BELGELER

- 5.1 Yapı sahibi ile yapı müteahhidi arasında yapılan noter onaylı inşaat yapım sözleşmesi.
- 5.2 Müteahhitlik karnesinin noter onaylı sureti
- 5.3 Yapı müteahhidinin ticaret sicilini gösteren kayıt belgesi.
- 5.4 Yapı müteahhidinin vergi levhası fotokopisi,
- 5.5 Yapı müteahhidinin noter onaylı imza sirküleri fotokopisi,
- 5.6 Yapı müteahhidinin işyeri sigorta sicil numarasını belirten belge fotokopisi veya yazı
- 5.7 Şantiye şefi olarak atanan mimar veya mühendis, müteahhitlik firmasının veya yapı sahibinin elemanı değil ise ve yapının inşasına ilişkin şantiye sorumluluğu yapı müteahhidi veya yapı sahibince bir mimarlık mühendislik kuruluşuna sözleşme ile verilmişse;
  - Yapı müteahhidi veya yapı sahibi ile şantiye şefi arasında yapılmış olan sözleşme,
  - Şantiye şefinin ilgili meslek odasına kayıtlı olduğunu gösteren belge,
  - Üye olduğu meslek odası tarafından düzenlenen “Sicil Durum Belgesi”,
  - Şantiye şefinin noter tasdikli diploma fotokopisi,
  - Bağkur veya sigorta kayıt belgesi
  - Şantiye şefinin ikametgahı KOCAELİ ili sınırlarında olmalıdır.
- 5.8 Şantiye şefi olarak atanan mimar veya mühendis, müteahhitlik firmasının veya yapı sahibinin elemanı ise,
  - Şantiye şefi 'nin görevlendirildiğine dair yazı,
  - İlgili meslek odasına kayıtlı olduğunu gösteren belge,
  - Üye olduğu meslek odası tarafından düzenlenen “Sicil Durum Belgesi”,
  - Noter tasdikli diploma fotokopisi,
  - Bağkur veya sigorta kayıt belgesi
  - Şantiye şefinin ikametgahı KOCAELİ ili sınırlarında olmalıdır.
- 5.9 Yapı sahibi ile yapı müteahhidi aynı kişi ise;
  - Ticaret Odası kaydı,
  - Vergi levhası fotokopisi,
  - Yapının müteahhitliğinin üstlendiğine dair noter tasdikli Taahhütname belgesi,
- 5.10 Yapı sahibi, yapı müteahhidi ve şantiye şefi aynı kişiye, bu durumu belirten taahhütname
- 5.11 Yapı, prefabrike betonarme teknolojisi ile yapılacak ise prefabrike firmasının 2009 yılına ait Türkiye Prefabrik Birliği'nden alınmış “Kalite Güvence Belgesi”

TOSB 'a teslim edilmesi gerekmektedir.

### 1. DOSYA İÇERİĞİ

- 1.1 İmar durumu
- 1.2 Alt yapı bilgileri
- 1.3 Tapu tahsis belgesi
- 1.4 ÇED Raporu sonucu
- 1.5 Zemin etüd raporu (TMMO vizesi alınacak)
- 1.6 Açıklama raporu
- 1.7 İş (proses) akım şemaları
- 1.8 Taahhütnameler
- 1.9 Enerji talep yazısı
- 1.10 Projeler (paftalar)

## 9. İnşaat ruhsat belgelerinin hazırlanıp TOSB'a teslim edilmesi

10. "Yapı Denetim Hizmet Bedeli 1. Taksiti"nin TOSB tarafından açılmış olan banka hesabına yatırılması ve açıklamalı banka dekontunun fotokopisinin ruhsat belgeleriyle birlikte TOSB Bölge Müdürlüğü'ne teslim edilmesi
11. "Mühendislik Hizmetleri Bedeli"nin TOSB açılmış olan banka hesabına yatırılması
12. TOSB tarafından inşaat ruhsatının verilmesi
13. İnşaat başlangıç tarihinin belirlenmesi için yapı sahibi, yapı müteahhidi ve yapı denetim firması tarafından imzalanmış bir tutanağın TOSB'a verilmesi
14. İnşaata başlanması
15. İnşaatın belirli aşamalarındaki "vizelerin" (temel, subasman, kat, tesisat, vb.) TOSB'a onaylatılması, bir sonraki inşaat aşamasına her vize onayından sonra geçilmesi
16. Yapı denetim firmasının hizmeti bir sonraki yılda da devam edecekse, her yıl sonunda Yapı Denetim Firmasına "yıl sonu tespit tutanağı" yaptırılması,
17. İnşaatın tamamlanması
18. "Yapı Kullanma İzin Belgesi" için TOSB 'a müracaat edilmesi
19. Yapı Kullanma İzni için gerekli olan (Sığınak raporu, SSK İlişik Kesme Belgesi, Yangın Yeterlilik Belgesi, ...vb ) belgelerin alınması
20. İlgili mercilerden diğer izin ve ruhsatların alınması (Deneme İzni, İşletme Belgesi, Deşarj İzni, Bağlantı İzni, Emisyon İzni, Açılma Ruhsatı vb.)

( EK-1 )

Antetli Kağıt

Tarih : ..... /...../2011

**TOSB - TAYSAD  
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ'NE  
ŞEKERPINAR / GEBZE**

**Konu :** İmar durumu ve altyapı bilgileri

TOSB Organize Sanayi Bölgesi sınırları içinde firmamıza tahsis edilen ..... Pafta,  
..... Ada, ... Parsel (proje parsel no : ...) üzerinde fabrika inşaatına başlamak istiyoruz.

Parselimize ait imar durumu ve altyapı bilgilerinin düzenlenerek tarafımıza verilmesini arz ederiz.

Saygılarımızla,

Firma Adı  
Kaşe  
İmza

Tarih : .... / ..... / 2011

## STATİK PROJE MÜELLİFİ TAAHHÜTNAMESİ

TOSB Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde ..... pafta, ..... ada, ....no'lu parsel (Proje parsel no: ..... ) üzerinde yapılacak .....'ne ait yapı ile ilgili olarak;

- 1- Uygulama projesinin yapımı sırasında:
  - a) Temel sisteminin, parselin jeoteknik raporuna uygun seçildiğini;
  - b) Taşıyıcı sistemin, öncelikle TS 500'e ve 02.09.1997 tarih ve 23098 mükerrer sayılı "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" e göre projelendirildiğini;
  - c) Mühendislik ve mimarlık proje düzenleme esaslarına, imar planına, diğer yönetmelik, şartname ve ulusal veya uluslar arası standartlara uyulduğunu;
- 2- Projelendirme sırasında, kullanılacak her türlü malzemenin (başta beton, demir, taşıyıcı duvar vb. elemanların) T.S.E. standartları ve şartnamelere uygun olarak seçildiğini;
- 3- Projelendirme sırasında, 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununa uygun davrandığımı,
- 4- İş yeri adres değişikliklerini en az 4 gün içinde idareye bildireceğimi;
- 5- Yapım sırasında onaylı projelerime aykırı uygulama tespit ettiğim takdirde, durumu en kısa zamanda, 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu gereğince işlem yapılması için TOSB Bölge Müdürlüğüne bildireceğimi;

Kabul ve taahhüt ederim.

### A. STATİK PROJE MÜELLİFİNİN ;

Adı Soyadı :  
Oda Sicil No :  
Telefon :  
Adres :

Tarih – Kaşe – İmza

Tarih : .... /..... / 2011

## MİMARİ PROJE MÜELLİFİ TAAHHÜTNAMESİ

TOSB Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde ..... pafta, ..... ada, ..... no'lu parsel (Proje parsel no: ..... ) üzerinde yapılacak .....'ne ait yapı ile ilgili olarak;

- 1- Uygulama projesinin yapımı sırasında:
  - a) Taşıyıcı sistemin, öncelikle TS 500'e ve 02.09.1997 tarih ve 23098 mükerrer sayılı "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" e göre projelendirildiğini;
  - b) Mühendislik ve mimarlık proje düzenleme esaslarına, imar planına, diğer yönetmelik, şartname ve ulusal veya uluslar arası standartlara uyulduğunu;
- 2- Projelendirme sırasında, kullanılacak her türlü malzemenin (başta beton, demir, taşıyıcı duvar vb. elemanların) T.S.E. standartları ve şartnamelere uygun olarak seçildiğini;
- 3- Projelendirme sırasında, 19/11/1984 tarihli ve 18580 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Mevcut Binalarda Isı Yalıtımı ile Yakıt Tasarrufu Sağlanması ve Hava Kirliliğinin Azaltılmasına Dair Yönetmelik" hükümlerine veya 8/5/2000 tarihli ve 24043 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan "Binalarda Isı Yalıtımı Yönetmeliği "ne ve 11.12.1986 tarihli ve 20429 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren "Gürültü Kontrol Yönetmeliği" ne uyulduğunu,
- 4- Projelendirme sırasında, yapıda ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olarak yangın merdiveni planlandığını
- 5- Projelendirme sırasında, asansör yönetmeliğine ve sığınak yönetmeliğine uyulduğunu,
- 6- Bina girişlerinde özürhükümlerinin sağlanması amacıyla, standardına uygun rampa planlandığını ve döşeme kaplamalarında kaymayı önleyen, tekerlekli sandalye ve koltuk değneği hareketlerini güçleştirmeyen standartlarına uygun malzeme kullanılması planlandığını,
- 7- Projelendirme sırasında, 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununa uygun davranıldığını;
- 8- İş yeri adres değişikliklerini en az 4 gün içinde idareye bildireceğimi;
- 9- Yapım sırasında onaylı projelerime aykırı uygulama tespit ettiğim takdirde, durumu en kısa zamanda, 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu gereğince işlem yapılması için TOSB Bölge Müdürlüğüne bildireceğimi;

Kabul ve taahhüt ederim.

MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN ;

Adı Soyadı :  
Oda Sicil No :  
Telefon :  
Adres :

Tarih – Kaşe – İmza

Tarih : .... /..... / 2011

## MEKANİK-TEŞİSAT PROJE MÜELLİFİ TAAHHÜTNAMESİ

TOSB Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde ..... pafta, ..... ada, ..... no'lu parsel (Proje parsel no: ..... ) üzerinde yapılacak .....'ne ait yapı ile ilgili olarak;

- 1- Uygulama projesinin yapımı sırasında mühendislik ve mimarlık proje düzenleme esaslarına, imar planına, diğer yönetmelik, şartname ve ulusal veya uluslararası standartlara uyulduğunu;
- 2- Projelendirme sırasında, kullanılacak her türlü malzemenin T.S.E. standartları ve şartnamelere uygun olarak seçildiğini;
- 3- Projelendirme sırasında, 19/11/1984 tarihli ve 18580 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Mevcut Binalarda Isı Yalıtımı ile Yakıt Tasarrufu Sağlanması ve Hava Kirliliğinin Azaltılmasına Dair Yönetmelik" hükümlerine veya 09/10/2008 tarihli ve 27019 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 'Binalarda Isı Yalıtımı Yönetmeliği 'ne ve 11.12.1986 tarihli ve 20429 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren "Gürültü Kontrol Yönetmeliği" ile 11.1.1974 tarihli ve 14765 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği Tüzüğü'ne uyulduğunu,
- 4- Projelendirme sırasında, binada bodrum dahil her katta yangın dolabı, yalıtım ve drenaj tedbirleri alınmış olarak yeterli büyüklükte su deposu ve hidrofor planlandığını,
- 5- Projelendirme sırasında, asansör yönetmeliğine uyulduğunu,
- 6- Projelendirme sırasında, sığınak yönetmeliğine uyulduğunu,
- 7- Projelendirme sırasında, 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununa uygun davranıldığını;
- 8- İş yeri adres değişikliklerini en az 4 gün içinde idareye bildireceğimi;
- 9- Yapım sırasında onaylı projelerime aykırı uygulama tespit ettiğim takdirde, durumu en kısa zamanda, 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu gereğince işlem yapılması için TOSB Bölge Müdürlüğüne bildireceğimi;

Kabul ve taahhüt ederim.

MEKANİK-TEŞİSAT PROJE MÜELLİFİNİN ;

Adı Soyadı :  
Oda Sicil No :  
Telefon :  
Adres :

Tarih – Kaşe – İmza



Tarih : .... /..... / 2011

## ELEKTRİK PROJE MÜELLİFİ TAAHHÜTNAMESİ

TOSB Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde ..... pafta, ..... ada,  
..... no'lu parsel (Proje parsel no: .....) üzerinde yapılacak  
.....'ne ait yapı ile ilgili olarak;

- 1- Uygulama projesinin yapımı sırasında mühendislik ve mimarlık proje düzenleme esaslarına, imar planına, diğer yönetmelik, şartname ve ulusal veya uluslararası standartlara uyulduğunu;
- 2- Projelendirme sırasında, kullanılacak her türlü malzemenin T.S.E. standartları ve şartnamelere uygun olarak seçildiğini;
- 3- Projelendirme sırasında, binada su deposu ve hidrofor ve elektrojen grubu planlandığını,
- 4- Projelendirme sırasında, asansör yönetmeliğine uyulduğunu
- 5- Projelendirme sırasında, 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununa uygun davranıldığını;
- 6- İş yeri adres değişikliklerini en az 4 gün içinde idareye bildireceğimi;
- 7- Yapım sırasında onaylı projelerime aykırı uygulama tespit ettiğim takdirde, durumu en kısa zamanda, 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu gereğince işlem yapılması için TOSB Bölge Müdürlüğüne bildireceğimi;

Kabul ve taahhüt ederim.

ELEKTRİK PROJE MÜELLİFİNİN ;

Adı Soyadı :  
Oda Sicil No :  
Telefon :  
Adres :

Tarih – Kaşe – İmza

Antetli Kağıt

...../...../2011

**YAPI DENETİM KURULUŞU  
TAAHHÜTNAMESİ**

**TOSB ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ'NE**

**Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar** Mevki, TOSB Organize Sanayi Bölgesi içinde ..... Pafta, .... Ada, ... Parsel (proje parsel no : ...) sayılı taşınmazda inşa edilecek olan yapının denetiminde 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun ile bu Kanuna dayalı Yapı Denetimi Uygulama Usul ve Esasları Yönetmeliği hükümlerini eksiksiz uygulayacağımızı, denetimini üstlendiğimiz yapıyı ruhsatname eki projelere, standart ve şartnamelere uygun olarak denetleyeceğimizi kabul ve taahhüt ederiz.

Yapı Denetim Kuruluşunun :

Yapı Denetim Kuruluşu yetkilisi :

Ünvanı :  
Adresi :  
Pul ve İmza :

Adı, Soyadı ve İmzası :