



MARMARA OSB

YÜKSEK TEKNOLOJİ VE MAKİNE İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

www.marmaraosb.org



MARMARA YÜKSEK TEKNOLOJİ ve MAKİNE İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
İMAR PLANI

- TAHSİSİ YAPILMIŞ PARSELLER
- TAHSİSİ YAPILMAMIŞ PARSELLER
- İMARA AÇILMIŞ PARSELLER
- YAPI RUHSATI ALAN PARSELLER



189

TOPLAM SANAYİ PARSELİ SAYISI

29

TAHSİS EDİLEN SANAYİ PARSELİ
SAYISI

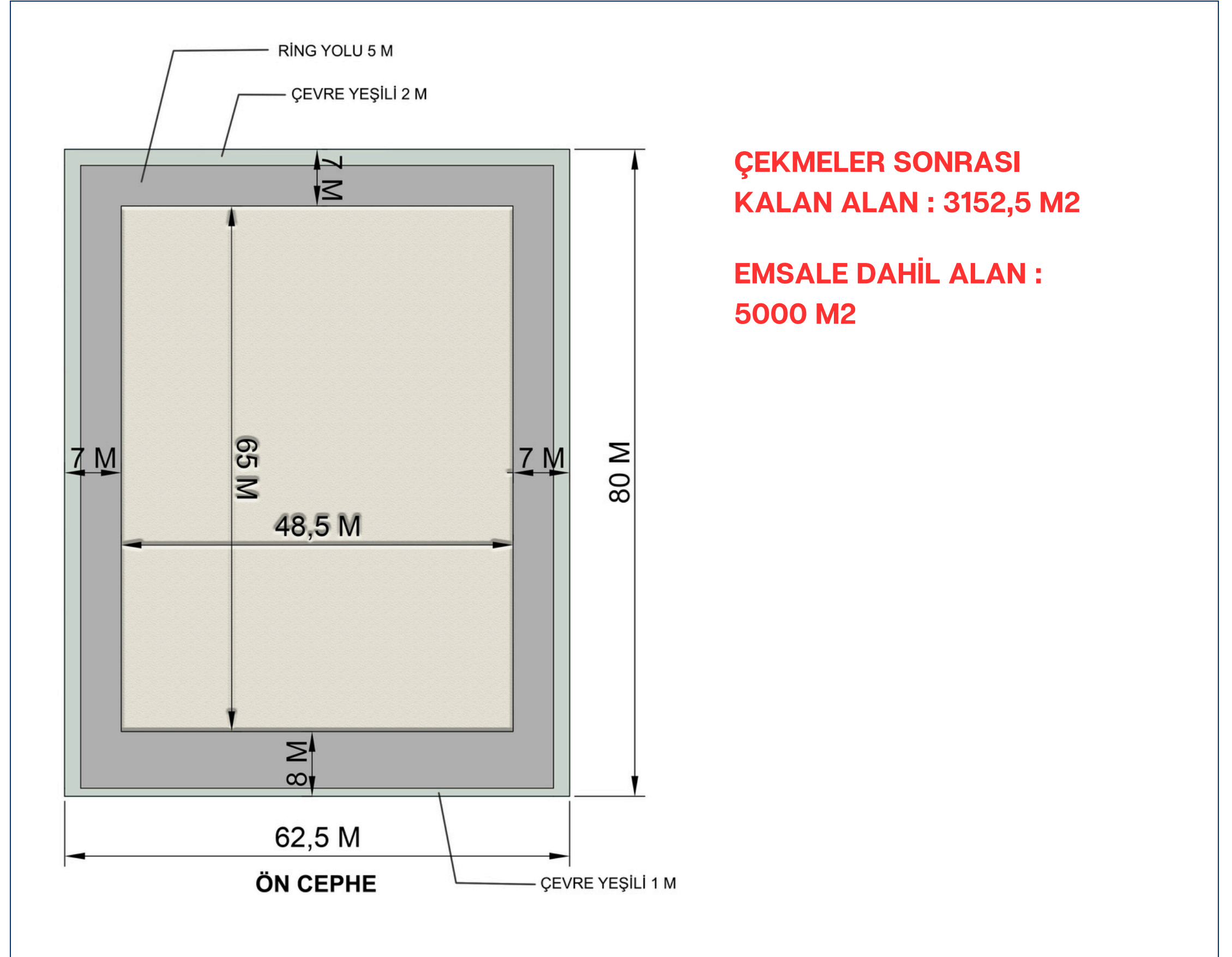
8

YAPI RUHSATI ALMIŞ SANAYİ
PARSELİ SAYISI

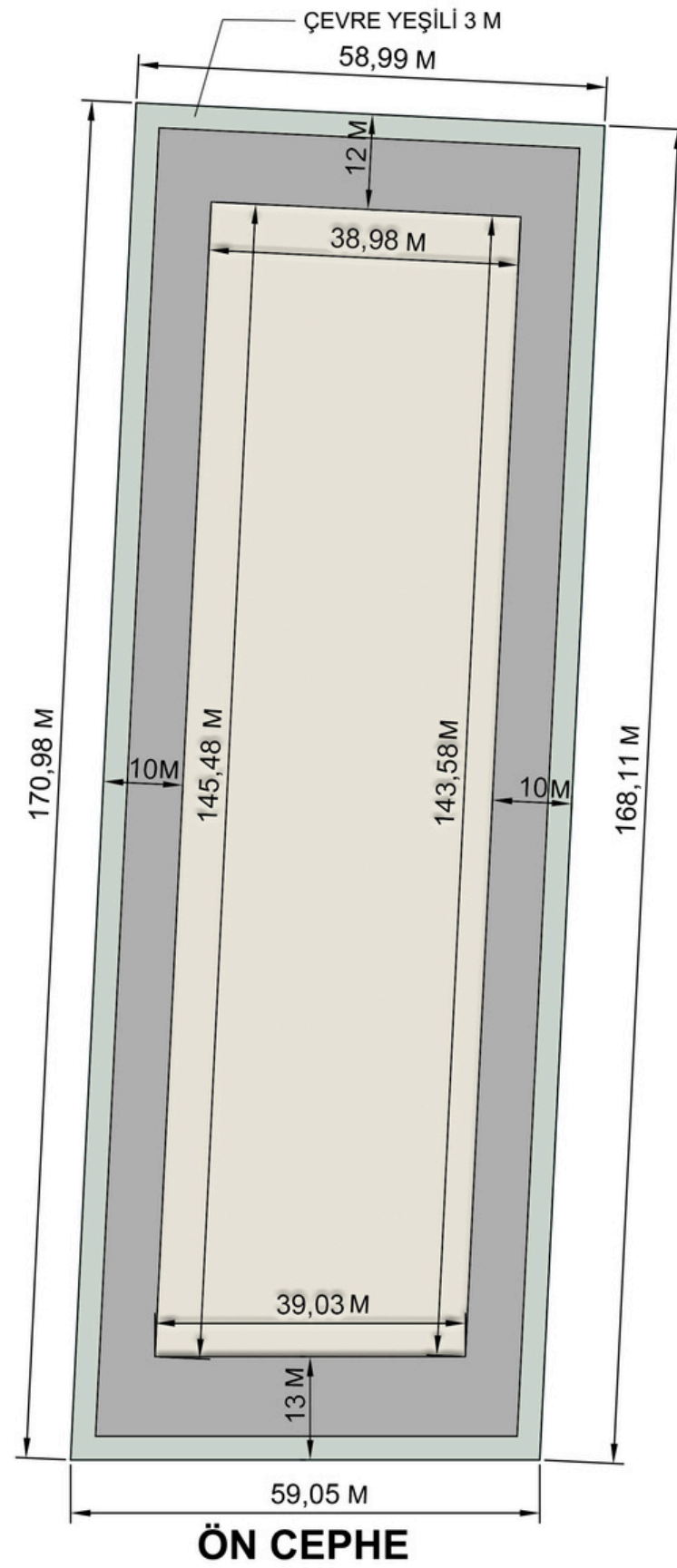
21

PROJE AŞAMASINDAKİ SANAYİ
PARSELİ SAYISI

5000 M2 SANAYİ PARSELİ YERLEŞİM ÖRNEĞİ



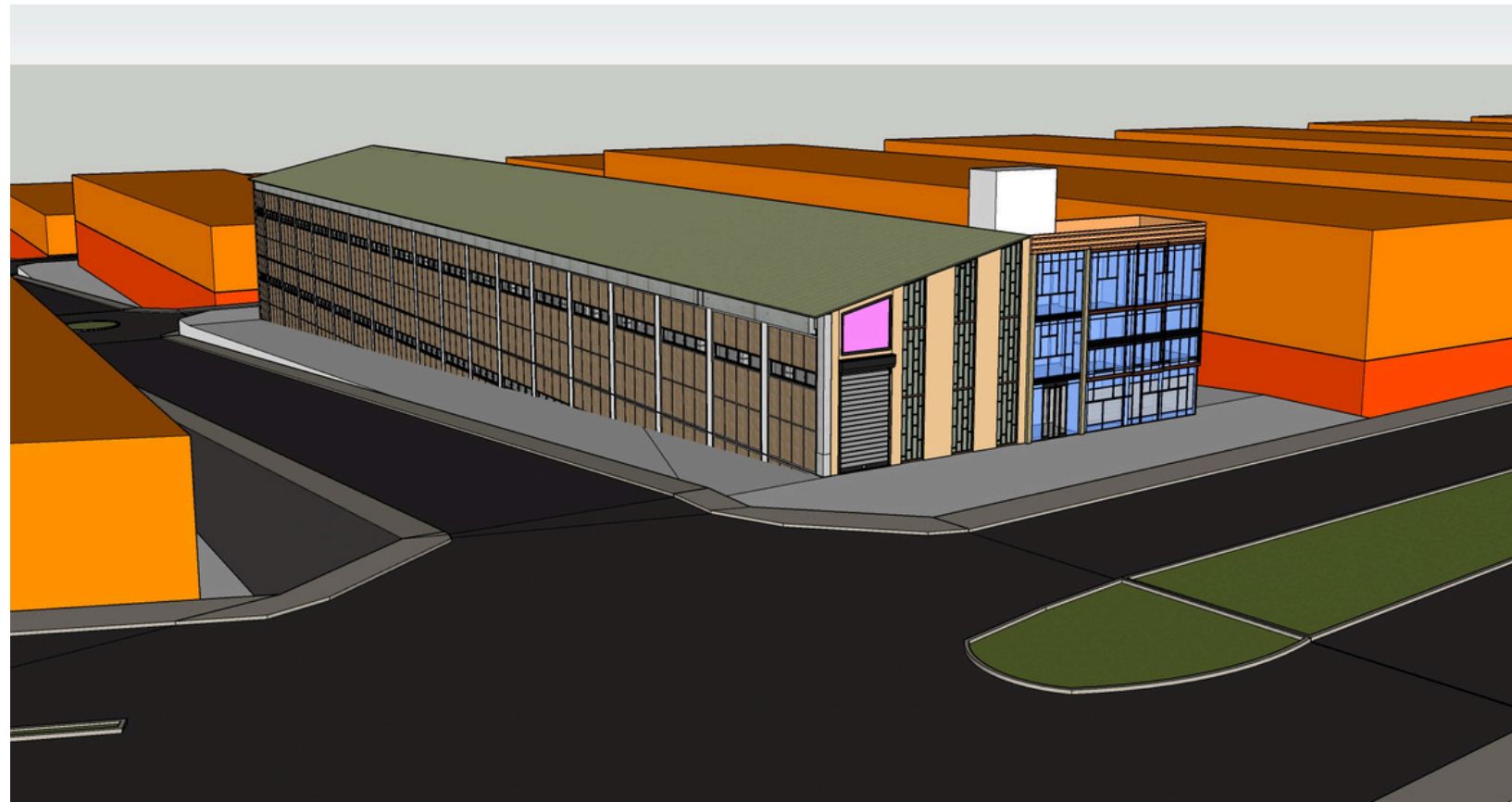
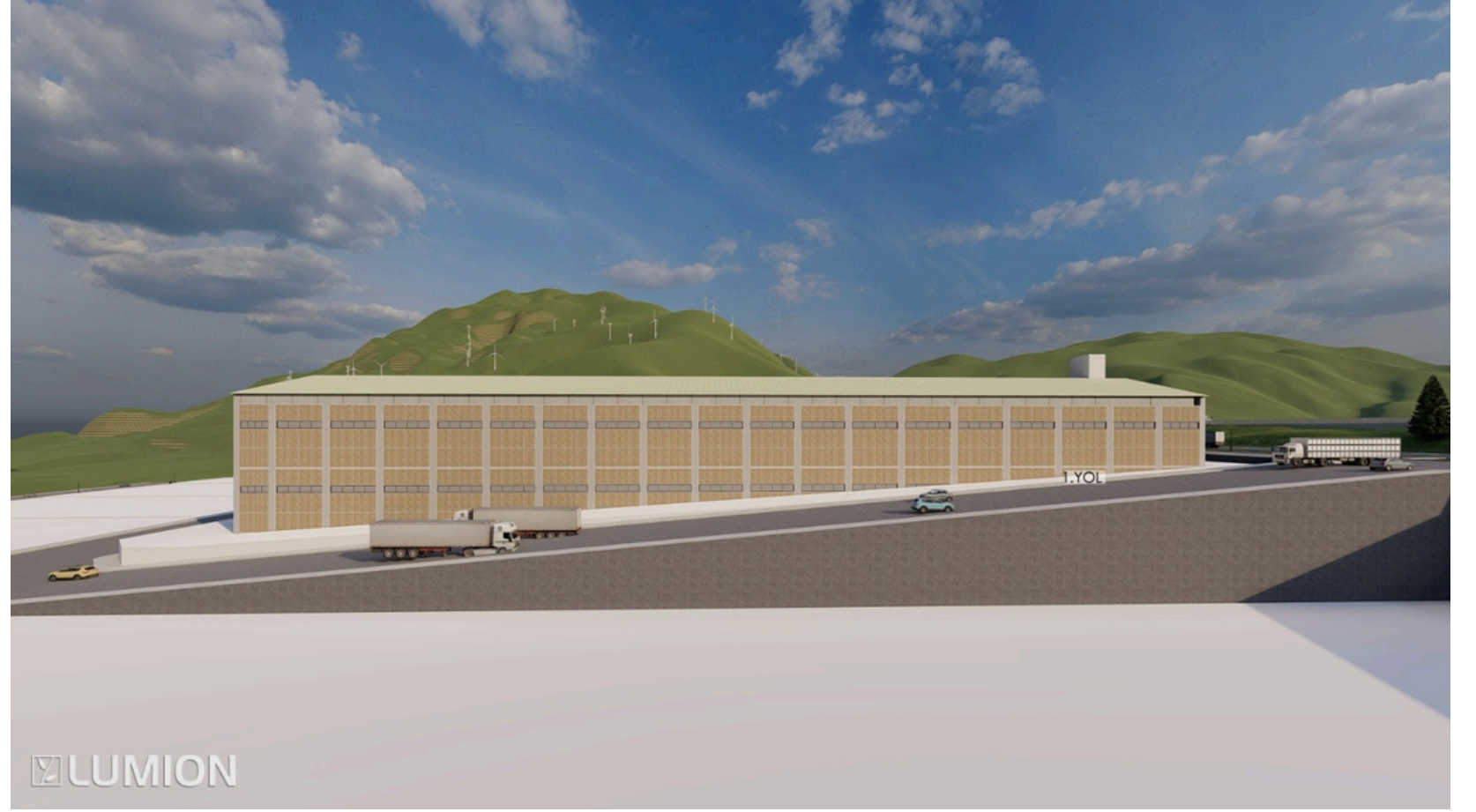
10.000 M2 SANAYİ PARSELİ YERLEŞİM ÖRNEĞİ



**ÇEKMELELER SONRASI
KALAN ALAN : 5634 M2**

**EMSALE DAHİL ALAN :
10.000 M2**

BODRUM KATA ELVERİŞLİ PARSELLERDE ÖRNEK YAPILAŞMA



Yapı Ruhsatı Başvuru Aşamaları

Yapı sahibi veya vekili Bölge Müdürlüğüne imar durum bilgisi ve kanal bağlantıları için dilekçe ile başvurusunu yapar.	Bölge Müdürlüğü talep doğrultusunda imar durumu ve bağlantı krokilerini katılımcıya teslim eder.
Yapının proje müellifi Ulusal Yapı Denetim Sistemi üzerinden başvurusunu yapar ve OSB Müdürlüğü yapı denetim firmasının belirlenmesi için başvuruyu sisteme onaylayarak iletir.	Sistemin otomatik olarak belirlediği yapı denetim firması ile yapı sahibi sözleşmesini yapar.
Yapı sahibi tarafından görevlendirilen proje firması veya proje müellifleri, projelerini ve evraklarını yapı denetim firmasına kontrol edilmek üzere teslim eder.	Yapı denetim firması proje ve evrak kontrollerini yapar.
Yapı sahibi veya vekili Bölge Müdürlüğünün talep ettiği tüm ruhsat evrakları ve projeler ile ruhsat alınması için Bölge Müdürlüğüne başvuru yapar.	Bölge Müdürlüğü en geç 15 gün içerisinde incelemelerini yapar, ruhsat kesilmesine engel yoksa en geç 30 gün içerisinde ruhsat kesimini yaparak yapı sahibine teslim eder.

1) ARSA TAHSİSİNDEN NE KADAR SÜRE SONRA PROJELERİN OSB'YE TESLİM EDİLMESİ GEREKMEKTEDİR ?

OSB Uygulama Yönetmeliği MADDE 60 – (1) Tahsis edilen sanayi parseli ile ilgili olarak;

a) Tahsis tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde gerçekleştireceği yapıya ait projeleri OSB'ye tasdik ettirerek yapı ruhsatını almayan,
...
katılımcılara yapılan tahsis, yönetim kurulu tarafından iptal edilir.

2) YAPI RUHSATI ALDIKTAN NE KADAR SÜRE SONRA YAPI KULLANIM BELGESİ ALINMASI GEREKMEKTEDİR ?

MADDE 60 – (1)

b) Yapı ruhsatı aldığı tarihten itibaren 2 yıl içinde iş yeri açma ve çalışma ruhsatını almayan,
c) 25/11/2014 tarihli ve 29186 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliğine göre “ÇED Gerekli Değildir” veya “ÇED Olumlu” kararı almayan, katılımcılara yapılan tahsis, yönetim kurulu tarafından iptal edilir.



3) MİNİMUM YAPI ALANI NE KADAR OLMALIDIR ?

MADDE 43 - (1) Sanayi parsellerinde; parsel alanının 1/4'ünden az taban alanlı proje üretilemez. Parsellerin tevhit edilmesi durumunda bu oran tevhit sonucu oluşan yeni parselde de aranır. Ancak, toplam emsal hakkını kullanan yatırımlar ile OSB tarafından gerekçeli taleplerin Genel Müdürlükçe uygun bulunması halinde Bakanlık Makamından alınacak onaya müteakip yapılan yatırımlarda 1/4 taban alanı oranı şartı aranmaz.

4) PARSEL İNŞA İÇİNDEKİ İDARİ BİNA NASIL KONUMLANABİLİR VE KAÇ M2 YAPILABİLİR ?

MADDE 43 - ğ) Katılımcıya ait idari üniteler;
1) Sanayi parsellerinde katılımcılara ait idari üniteler; parselin toplam yapılaşma hakları içinde kalması kaydıyla bina yapımına elverişli alanda bağımsız olarak yapılabilir. Ancak idari ünitenin toplam inşaat alanı, imalat ünitesi toplam inşaat alanının %25'ini geçemez.

5) ÇEKME SINIRLARI VEYA ÇEVRE YEŞİLİ İÇERİSİNDE HERHANGİ BİR YAPI YAPILABİLİR Mİ ?

MADDE 43 – b) Çevre yeşili;

1) Çevre yeşilleri üzerinde, yeşili dik kesen parsel giriş yolları hariç hiçbir şey inşa edilemez. Bu alanlar otopark ve yükleme boşaltma alanı ve benzeri olarak kullanılamaz. Çevre yeşillerinde peyzaj düzenlemesi yapılması zorunludur. Bu alanlar üzerinde, giriş yapıları ile zorunluluğunun OSB tarafından tespit edilmesi durumunda transformatör binası, jeneratör odası, trafo doğalgaz basınç düşürme ve/veya ölçüm istasyonu ve benzeri yapılar ile bu alanların zemin seviyesinin altında ve üstü yeşillendirilmek koşulu ile arıtma tesisi, katı atık deposu ve su deposu ile doğalgaz basınç düşürme ve/veya ölçüm istasyonu inşa edilebilir.



6) SANAYİ PARSELİME AİT EMSAL ORANI NE KADAR VE NASIL KULLANABİLİRİM , BODRUM KAT YAPILABİLİR Mİ , EMSAL ALANA NELER DAHİLDİR ?

MADDE 43 - (3) 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 çıkmlar dahil kullanılabilen bütün katların toplamı hesaplanır.

b) Bu hesaba;

1) Bodrum katlar,

2) Asma kat,

3) Taban alanına dahil edilmeyen kullanımlar,

4) 27/11/2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan 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 İmar Yönetmeliğine göre hesap edilen asgari alanları,

7) Bahçede yapılan açık otoparklar ile bodrum veya çatıda yapılan zorunlu otoparklar,

8) İbadethanelerin 300 m²'si,

9) Galeri ve atrium boşlukları,

10) Giriş yapıları, dahil edilmez.

MADDE 3 – ğ) Giriş yapısı: Sanayi parsel büyüklüklerine göre belirlenen ve içerisinde güvenlik, bekleme salonu, ıslak hacim ve benzeri mekanlarının bulunduğu yapıyı,

...

ifade eder.

MADDE 43 - c) Giriş yapılarının, sanayi parseli büyüklüğüne göre belirlenen en fazla inşaat alanları;

- 1) 3.000 – 5.000 m²'lik parsellerde 30 m²'dir.
- 2) 5001 – 20.000 m²'lik parsellerde 60 m²'dir.
- 3) 20.001 – 100.000 m² 'lik parsellerde 90 m²'dir.
- 4) 100.001 m²'den büyük parsellerde 120 m²'dir.

NOT : Giriş yapıları ticari amaçlı kullanılamaz.

7) PARSEL İÇİ YOLLAR NASIL OLMALIDIR ?

MADDE 43 – c) İç yollar;

- 1) Parsel iç yolları minimum 5 m genişlikte ve ring olarak tasarlanır.



8) FABRİKA CEPHELERİNDE SUNDURMA YAPABİLİR MİYİZ ?

MADDE 43 - h) Sundurma;

1) Yağmurdan, güneşten ve rüzgârdan korunmak için binaya bitişik olarak hafif malzemedен yapılan bölme duvarları olmayan, üç tarafı açık olarak konsol şeklinde yapılan örtülerdir.

Sundurmalar, çevre yeşilinin ve 5 metre ring yolunun üzerinde yer alamaz. Yan ve arka cephedeki uygunluğuna proje müelliflerinin uygunluk raporuna göre Bölge yönetimi tarafından karar verilir.

9) PARSEL İÇİ DEPOLAMA ALANI YAPILABİLİR Mİ ?

MADDE 43 - d) Parsel içi açık depolama alanları;

1) Açık depolama alanları, sadece binanın çevre yeşili ve parsel içi ring yolunun dışında OSB tarafından izin verilen alanlarda yer alabilir.

10) PARSELİME AİT ÇEKME SINIRI VE ÇEVRE YEŞİLİ NASIL OLMALIDIR ?

Ek - 2

GERİ ÇEKME MESAFELERİNİ GÖSTERİR TABLO

Parsel Alanı	Geri Çekme Mesafesi (m) (Çevre Yeşili Dâhil)			Çevre Yeşili (m) (Geri Çekme Mesafesi İçinde ve Parsel Sınırından itibaren)		
	Ön	Yan	Arka	Ön	Yan	Arka
3000 – 5000	8.00	7.00	7.00	1.00	2.00	2.00
5001 – 7000	12.00	8.00	8.00	2.00	2.50	2.00
7001 – 10000	13.00	10.00	12.00	3.00	3.00	3.00
10001 – 20000	15.00	10.00	15.00	4.00	4.00	4.00
20001 – 30000	20.00	12.00	20.00	5.00	4.00	5.00
30001 – 40000	25.00	15.00	20.00	5.00	5.00	5.00
40001 – 50000	27.00	15.00	20.00	5.00	5.00	5.00
50001 – 100000	30.00	15.00	25.00	6.00	5.00	6.00
100001 –	33.00	18.00	30.00	10.00	6.00	7.00

*5 m genişliğindeki ring yolu ve çevre yeşili mesafesi Geri Çekme Mesafesine dahildir.

11) BAHÇE VE İSTİNAT DUVARLARI NASIL OLMALIDIR ?

MADDE 43 – f) Bahçe ve istinat duvarları;

1) Bahçe ve istinat duvarları ile ilgili durumlarda parsel içi görünecek şekilde önerilen projenin uygunluğuna, altyapı imalatlarının kullanılmasına ve müdahale edilmesine engel olmayacak şekilde OSB karar verir.

2) Savunma sanayi sektöründe faaliyet gösteren tesislerin bahçe duvarları ve giriş yapıları ilgili mevzuat hükümlerine uygun inşa edilir.

3) Parseller arasında parsellerin konumu ile kot farklılıklarından dolayı şev düzenlemesi için teknik gerekliliklerin, can ve mal güvenliğinin temini bakımından istinat duvarı yapılması yükümlülüğü ilgili katılımcılara aittir. Uyuşmazlık halinde bu konudaki tespitler OSB yönetim kurulunca yapılır. Bu tespitlere göre tarafların duvar inşa bedeline katılım payı belirlenir. Duvar inşa katılım bedelinin tahsilinde, katılımcılardan herhangi birisinin tesisini faaliyete geçirip geçirmediği dikkate alınmaz.

12) DESTEK ÜNİTELERİ PARSELDE NASIL KONUMLANDIRABİLİR ?

MADDE 43 - g) Katılımcıya ait destek üniteleri;

1) Tesisin çalışması ve işletilmesi için gerekli olan, LPG tankı, yangın suyu deposu, arıtma tesisi, güneş ve rüzgâr enerjisine dayalı elektrik enerjisi üretim tesisleri ve benzeri destek üniteleri parsel içi ring yolu veya çevre yeşili üzerinde yer alamaz. Bunun dışında destek ünitelerinin parsel içindeki konumunun uygunluğuna, ilgili mevzuata göre OSB karar verir.

13) OSB'DE NASIL TAPU ALABİLİRİM ?

MADDE 58 - (1) OSB'lerde, sanayi parseli tahsisi yapılan katılımcılardan;

a) Tahsis bedelini defaten ödeyenlere veya tahsis bedelinden kalan borcu için teminat mektubunu,

b) OSB'nin kesin olarak belirleyeceği arsa bedelleri ile yapılacak diğer yatırımlara itirazsız olarak katılacağını belirten noter tasdikli taahhütnamesini, OSB'ye verenlerden; 43 üncü maddenin birinci fıkrasında aranan şartı sağlayan ve işyeri açma ve çalışma ruhsatı ve sanayi sicil belgesi alarak tesisi üretime geçenlere geri alım hakkı şerhi konulmadan, yapı kullanma izni alması şartı ile tesisi üretime geçmeyenlere ise geri alım hakkı şerhi konularak, ipoteksiz tapuları verilir.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İÇİN AŞAMALAR

1) Firma tarafından Yapı Kullanma İzni başvurusu yapılır.

2) Gelen talep doğrultusunda Teknik bölümlerin oluşturduğu bir grup tarafından yapı, yerinde kontrol edilerek ruhsat eki projelere uygunluğu denetlenir.

3) Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmesi için hazırlanması gerekli belgeler aşağıdaki gibidir;

- SGK İlişiksiz Belgesi ,
- Yapı denetim firması tarafından hazırlanmış “ yapının ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığına dair” tutanak ve rapor ,
- Üç (3) takım yapı denetim firması ve proje müellifi tarafından onaylanmış mimari uygulama projesi. Eğer Yapı Ruhsatına esas projelerden sonra herhangi bir tadilat yapılmadıysa projenin üzerine “ tadilat yoktur” ibaresinin eklenmesi ,tadilat yapıldıysa “tadilat vardır” ibaresinin eklenmesi ve mekanik ile elektrik projelerinde de değişiklik var ise her ikisinin de üçer (3 er) takım yapı denetim firması ve proje müellifi tarafından onaylanmış uygulama projeleri ,
- Proje müellifleri tarafından hazırlanmış proje müellifi raporları ,
- Enerji Kimlik Belgesi ,
- Cephe fotoğrafları ,
- Proje müellifleri , müteahhit ve mal sahibi firmanın en büyük ortağının , yapı denetim firmasının bu projede çalışmış denetçilerin ve firma yetkilisinin TC kimlik numaralarını gösterir kimlik fotokopileri ve adres beyanları ,
- Yapı denetim firması tarafından hazırlanmış olan , sığınak uygunluk yazısı,

4) Teslim edilen belgeler kontrol edildikten sonra herhangi bir eksiklik bulunmuyor ise katılımcı firma , müteahhit ,mimari proje müellifi, yapı denetçileri ve yapı denetim firması yetkilisi tarafından imzalanmak üzere Yapı Kullanım İzin Belgesi hazırlanır.

16) İŞ YERİ AÇMA VE ÇALIŞTIRMA RUHSATI İÇİN İSTENEN BELGELER NELERDİR ?

- 1) İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı Başvuru Dilekçesi
- 2) ÇED Yönetmeliği Kapsamında Değerlendirildiğine İlişkin Belge
- 3) Yapı Kullanma İzin Belgesi
- 4) İtfaiye Raporu (Yangın Yeterlilik Belgesi)
- 5) Çevre İzni/Çevre İzin ve Lisans Belgesi/Muafiyet Belgesi
- 6) Atıksu Bağlantı İzin Belgesi
- 7) Taahhütname (Arsa Tahsis Sözleşmesi aşamasında talep edilen-Noter onaylı)
- 8) Ana Faaliyet Konusu Kapsamına Uygun Olarak Düzenlenmiş İş Güvenliği Uzmanı ve İşyeri Hekimi Sözleşmeleri (İSG Katip sistemi üzerinden yapılmış)
- 9) Tapu Senedi veya Kira Sözleşmesi
- 10) Vergi Levhası
- 11) Ticaret Sicil Gazetesi
- 12) İmza Sirküleri
- 13) Sanayi Oda Sicil Kayıt Sureti
- 14) Sanayi Sicil Belgesi
- 15) Kapasite Raporu
- 16) Sorumlu Müdür Sözleşmesi ve Onaylı Diploma Sureti
- 17) İş Akım Şeması ve Proses Özeti
- 18) Motor Gücünü Belirtir Beyan (Liste halinde, Sorumlu Müdür Onaylı)
- 19) Makine Yerleşim Planı (Sorumlu Müdür Onaylı, A3 boyutunda)

TEŞEKKÜRLER

www.marmaraosb.org

