EK-2.1



**KOCAELİ KOBİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ**

**İMAR VE YAPI İŞLERİ İÇ TALİMATNAMESİ**

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

(10.09.2020 Tarihli Kocaeli KOBİ OSB Müteşebbis Heyet 2 No’lu Karar Ekidir.)

**2020**

**Sayın Katılımcımız,**

Kocaeli KOBİ OSB bünyesinde imar kurallarına uymayan yapılaşmalar için 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu 26 Kasım 2004 tarih ve 5237 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Kanunun ‘İmar Kirliliğine Neden Olma’ başlıklı 184. Madde’sinin hükümleri geçerlidir.

İmar kirliliğine neden olma suçu, belediye sınırları içinde veya özel imar rejimine tabi yerlerde hukuka aykırı bir yapı inşa edilmesi veya hukuka aykırı inşa edilen yapının kullanılması için gerekli altyapı hizmetlerinin sağlanmasıyla oluşur.

İmar kirliliği suçu, 5237 sayılı TCK’nın 184. Maddesinde ‘Çevreye Karşı Suçlar’ başlığı altında düzenlenmiştir. Bu nedenle, bu suç tipi ile korunan hukuki değer çevredir. İmar kirliliği, topluma karşı işlenen bir suç olarak kabul edildiğinden gerçek veya tüzel kişiler mağdur olarak davaya müdahil olamazlar.

**TÜRK CEZA KANUNU (26 Kasım 2004 tarihli ve 5237 sayılı)**

## İmar kirliliğine neden olma

### MADDE 184

**(1)** Yapı ruhsatiyesi alınmadan veya ruhsata aykırı olarak bina yapan veya yaptıran kişi, bir yıldan beş yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır.

**(2)** Yapı ruhsatiyesi olmadan başlatılan inşaatlar dolayısıyla kurulan şantiyelere elektrik, su veya telefon bağlantısı yapılmasına müsaade eden kişi, yukarıdaki fıkra hükmüne göre cezalandırılır.

**(3)** Yapı kullanma izni alınmamış binalarda herhangi bir sınai faaliyetin icrasına müsaade eden kişi iki yıldan beş yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır.

**(4)** Üçüncü fıkra hariç, bu madde hükümleri ancak belediye sınırları içinde veya özel imar rejimine tabi yerlerde uygulanır.

**(5)** Kişinin, ruhsatsız ya da ruhsata aykırı olarak yaptığı veya yaptırdığı binayı imar planına ve ruhsatına uygun hale getirmesi halinde, bir ve ikinci fıkra hükümleri gereğince kamu davası açılmaz, açılmış olan kamu davası düşer, mahkum olunan ceza bütün sonuçlarıyla ortadan kalkar.

**(6)** (Ek: 29/6/2005 – 5377/21 md.) İkinci ve üçüncü fıkra hükümleri, 12 Ekim 2004 tarihinden önce yapılmış yapılarla ilgili olarak uygulanmaz.

**Suçun Şikayet Süresi, Zamanaşımı ve Görevli Mahkeme**

İmar kirliliğine neden olma suçu, takibi şikayete bağlı suçlar arasında değildir. Bu nedenle, savcılık tarafından resmen soruşturma yapılarak kamu davası açılır.

Suçun dava zamanaşımı süresi 8 yıldır. Savcılık tarafından suçun işlenmesinden itibaren en geç 8 yıl içinde soruşturma başlatılabilir.

İmar kirliliğine neden olma suçunda suçun işlendiği, yapının bulunduğu yerdeki asliye ceza mahkemesi yetkili ve görevli mahkeme olarak belirlenmiştir.

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

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

# KOCAELİ KOBİ OSB BÜNYESİNDEKİ YAPI FAALİYETLERİ İÇİN GENEL KURALLAR;

Kocaeli KOBİ OSB bünyesinde hazırlanacak tüm proje ve inşaat faaliyetlerinde;

* 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu,
* OSB Uygulama Yönetmeliği,
* 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
* 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu ve Yönetmeliği,
* Yapı ile ilgili tüm kanun ve yönetmelikleri,
* Kocaeli KOBİ OSB İç Talimatnameleri,
* Kocaeli KOBİ OSB onaylı imar planı ve plan notları,
* Kocaeli KOBİ OSB Müteşebbis Heyet ve Yönetim Kurulu kararları

doğrultusunda imar ve yapı faaliyetleri yürütülecektir.

# ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ (Güncel Mevzuatlar Kapsamında)

## İmar Planı Yapımı

### MADDE 36 – (Değişik:RG- 16/4/2020-31101)

**(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.

**(2)** Sanayi parsellerinde yapılaşma koşulları, Y ençok = serbest, üretim teknolojisinin gerektirdiği yükseklik,

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

**(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 olmadığının 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

**(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.

**(5)** Kanunun Geçici 5 inci maddesine göre kurulmuş olan OSB’lerde, sanayi sitesi atölye yükseklikleri 12 metreyi geçemez. Bu yüksekliğin üstünde kalan ruhsatlı yapılarda müktesep haklar saklıdır.

**(6)** Emsal (KAKS), yapının katlar alanı toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Yapı emsali belirlenirken; zemin altı ilk bodrum haricindeki bodrum katların % 25’i, çekme ve çatı katı ile kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların toplamı hesaplanır.

Bu hesaba; zemin altı ilk bodrum kat, tek asma kat, tesisat bölümleri, ışıklıklar, yangın merdivenleri, kömürlük, sığınak, asansör boşlukları, yangın güvenlik holü ve bodrum veya çatıda yapılan otoparklar katılmaz. Ancak emsal harici bodrum katlar ve asma katın toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30’unu aşamaz.

**(7)** Bu Yönetmeliğin Ek-2 sayılı ekinde yer alan tabloda verilen geri çekme mesafelerinde Bakanlık onayı alınmaksızın değişiklik yapılamaz. Ancak, teknik gerekçelerle belgelenen üretim planı gereği verimli yatırımın gerçekleşmesi için zorunluluk oluşması halinde dahi çevre yeşili ve parsel içi ring yolu toplamının oluşturduğu minimum mesafe aşılamaz.

## Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi

## 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) Yukarıda adı geçen projeler ile ayrıca 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.

## Yapı ve Yapı ile İlgili Esaslar

### 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.

Yapıların projelendirilmesi ve işletme aşamasındaki esaslar aşağıdaki yönergelerdir:

**a) Açıkta çalışma;**

Katılımcı, üstü ve etrafı kapalı işyerlerinde faaliyette bulunur. Ancak işin özelliği gerektiriyor ve OSB’den izni alınmış ise, parsel içi ring yolunu ve çevre yeşilini kapatmayacak şekilde, çevreyi rahatsız etmemek ve kirletmemek için her türlü tedbirin alınması kaydıyla açıkta çalışabilir. Ancak, çalışma alanı parselin ön cephesinde olamaz.

**b) Çevre yeşili;**

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, bekçi kulübesi ile transformatör binası, jeneratör odası, trafo, bu alanların zemin seviyesinin altında ve üstü yeşillendirilmek koşulu ile arıtma tesisi, katı atık deposu ve su deposu inşa edilebilir.

**c) İç yollar;**

Parsel iç yolları minimum 5 m genişlikte ve ring olarak tasarlanacaktır.

**ç) Parsel içi yükleme boşaltma alanları;**

Sanayi parsellerinde yükleme boşaltma yapılması hakkında önerilen projenin uygunluğuna, OSB karar verir. Bu alanların ve parsel içi yolların OSB yollarına toz ve çamur ve benzeri şeylerin taşınmasını önleyecek şekilde uygun bir malzeme ile kaplanması ve drenajının yapılması zorunludur.

**d) Parsel içi açık depolama alanları;**

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

**e) Dış görünüşler;**

Binaların dış görünüşlerinin, duvar malzemesinin gerektirdiği şekilde sıvanır, boyanır veya kaplanır.

**f) Bahçe ve istinat duvarları;**

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.

Tahsisi yapılmış parseller arasında parsellerin konumu ile kot farklılıklarından dolayı şev düzenlemesi için teknik gerekliliklerine, 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.

**g)Katılımcıya ait destek üniteleri;**

Tesisin çalışması ve işletilmesi için gerekli olan, LPG tankı, yangın suyu deposu ve arıtma tesisi ve benzeri destek üniteleri parsel içi ring yolu veya çevre yeşili üzerinde yer alamaz. Statik ve mimari açıdan çatı ve cephe uygulamasının yapılamaması ya da ilave kapasiteye ihtiyaç olması halinde yerde kurulacak tesisin taban alanı, parsel alanının %25’ini geçemez Bunun dışında parsel içindeki konumunun uygunluğuna, ilgili mevzuata göre OSB karar verir.

**ğ) Katılımcıya ait idari üniteler;**

Sanayi parsellerinde katılımcılara ait idari üniteler; parselin toplam yapılaşma hakları içinde kalması kaydıyla bina yapımına elverişli alanda bağımsız olarak yapılabilir. Ancak söz konusu idari ünitenin toplam inşaat alanı, imalat ünitesinin toplam inşaat alanının %25’ini geçemez.

**h)Sundurma;**

Yağmurdan, güneşten ve rüzgârdan korunmak için binaya bitişik olarak hafif malzemeden 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.

**2)** Parsellerde yapılacak tesislere aşağıda belirtilen şekillerde kot verilir:

**a)** Düz arazilerde; parselin kot aldığı yol kırmızı kotundan 0.20 m yukarıda kalacak şekilde parsel zemin kotu verilir. Bina zemin kat taban kotu, bu kotun altında kalmayacak ve maksimum + 1.20 m. ’ye kadar yukarısında olacak şekilde verilir.

**b)** Meyilli arazilerde; yola göre yüksek veya alçak olan parsellerde parsel zemin kotu, yol kırmızı kotunu +/- 3.00 m. ’den fazla geçemez. Ancak yola nazaran 3.00 m. den yüksek veya alçak olan parsellerde parsel zemin kotu OSB’ce yerinde yapılan ölçümlerle belirlenir.

**Ruhsata Aykırı Yapılan Yapılar**

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.

**KOCAELİ KOBİ OSB YAPILAŞMA KURALLARI**

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

~~Kocaeli KOBİ OSB onaylı imar planında belirlenen KAKS aşılmamak ve işletme fonksiyonunu aksatmamak şartlarıyla idare binalarının yüksekliği, imalathane binalarının yüksekliğinden fazla olamaz.~~ Sanayi parsellerinde katılımcılara ait idari üniteler; parselin toplam yapılaşma hakları içinde kalması kaydıyla bina yapımına elverişli alanda bağımsız olarak yapılabilir. Ancak söz konusu *idari ünitenin toplam inşaat alanı, imalat ünitesinin toplam inşaat alanının %25 ini geçemez.*

**1.** İdari Binalarda Çatılar ve Dış Görünüm

• İdari binalarda eğik veya teras çatı yapılmasına; civarın karakterine, mevcut yapılaşmaya, binanın durum ve ihtiyacı da dikkate alınarak, çatı örtüsü malzemesinin cinsini ve şeklini tayin etmeye, Kocaeli KOBİ OSB Bölge Müdürlüğü Teknik Birimleri yetkilidir.

• Çatıların tasarımı, çatılarda kullanılacak malzemelerin seçimi vb. hususlarda, “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulması zorunludur.

**2.** Eğik Çatılar;

• Çatı eğimine göre Afet Yönetmeliğine ve TSE standartlarına uygun kalkan duvar yapılacaktır.

• Çatı aralarında bağımsız bölüm yapılamaz. Bu bölümlerde asansör kulesi, güneş kolektörleri, antenler, havalandırma sistemleri vb. gibi tesisler ile çatı eğimi içinde kalmak koşulu ile yapılabilir. ~~Ancak; hiçbir koşulda çatı arasında son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılamaz.~~

• Merdiven evi, ışıklıklar ve hava bacaları çatı mahyasını 0.60 m’ den fazla aşamaz.

• Sadece asansör kulelerinin yüksekliği ilgili T.S.E. standartlarının gerektirdiği ölçülerde yapılabilir.

**3.** Teras Çatılar

•Teras çatının kullanıma açık olması durumunda 1.10 metre yüksekliğinde parapet veya korkuluk yapılması zorunludur.

• Teras çatılarda tekniğine uygun ısı ve su izolasyonu yapılacaktır.

• Merdiven evleri, ışıklıklar, hava bacaları, alın ve kalkan duvarları çatı örtüsü düzlemlerini en fazla 0.60 m aşabilir. Ayrıca zorunlu olan tesisatla ilgili hacimlerin, güneş enerjili su ısıtıcılarının ve çatı pencerelerinin çatı örtüsünü aşmasına Kocaeli KOBİ OSB tarafından teknik gereklere göre uygun görülecek ölçü ve şekilde izin verilebilir.

Binaların eğik veya teras çatı planları mimari projenin içerisinde, Kocaeli KOBİ OSB’ye sunulacaktır. Bu planlarda asansör kulesi, merdiven evi, güneş kolektörü, anten, hava ve duman bacaları, havalandırma sistemleri, vb. elemanlar gösterilecek, çatı ve teras meyiller ile tüm bitiş malzemelerinin renk, cins ve niteliği ayrıca belirtilecektir. Ayrıca çatılarda taşıyıcı sistemin ve çözümünün statik projede gösterilmesi zorunludur.

**4.** Sundurmalar

• Çevre yeşilinin ve 5 metre ring yolunun üzerinde yer alamaz.

• Yan ve arka cephedeki uygunluğuna proje müellifinin uygunluk raporuna göre Kocaeli KOBİ OSB Bölge Müdürlüğü tarafından karar verilir.

• Münferit taşıyıcı sistemle çözülmüş kolonlu sundurma yapıları ayrıca ruhsata bağlanır.

• Kolonlu sundurma yapılarının üç tarafı açık, alt bölümleri depolama amaçlı kullanılacak ise KAKS (Emsal) hesaplarına dahil edilmektedir, yükleme-boşaltma amaçlı kullanılacak ise KAKS (Emsal) hesaplarına dahil edilmemektedir.

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

~~Binalar tamamen veya kısmen birden çok katlı ya da yüksek olarak inşa edilebilir. Söz konusu gereksinimin ortaya çıkması halinde, firma yetkililerinin üretim fonksiyon şemalarını ve üretim teknolojisi bilgilerini içeren bir raporla Kocaeli KOBİ OSB Bölge Müdürlüğü’ne başvuruda bulunmaları ve Bölge Müdürlüğü’nd~~~~en onay almaları gerekmektedir.~~

6~~. İnşaat ruhsatı alınmadan bina temel kazıları dahil hiçbir inşaat faaliyetine başlanamaz. (Ancak; arazinin durumundan dolayı zorunlu istinat yapıları oluşacak parsellerde; ruhsat prosedürlerini tamamlamak koşulu ile saha düzenleme ve istinat yapıları inşaatlarına izin verilebilir.)~~

# YAPI İŞLERİ SÜRECİ

**A.** Kocaeli KOBİ OSB’de İnşaata Başlama Esasları

**B.** İmar Durumu Verilmesi

**C.** Proje Onayı ve Ruhsat Alınması İçin Yapılması Gereken İşlemler

**D.** 4708 Sayılı Kanun’a göre Yapı Denetim Hakkındaki Kanuna göre Yapı Kullanma İzin Belgesi Başvurusu

**E.** Tapu Devri

**F.** Sanayi Parsellerinin Nevi (Cins) Değişikliği İşlemleri

**G.** Sanayi Parsellerinin Tevhit ve İfraz İşlemleri

## KOCAELİ KOBİ OSB İNŞAATA BAŞLAMA ESASLARI

A.1. Katılımcının inşaata başlayabilmesi için; Kocaeli KOBİ OSB’ye borcunun olmaması gerekir. Bu kural aynı zamanda yatırımcı tarafından talep edilen herhangi bir belgenin işleme konulup verilmesi konusunda da geçerlidir. İşlemlere başlamadan önce OSB muhasebe biriminden borcu yoktur yazısının alınması ve İmar Birimine verilmesi gerekir.

Katılımcılarımızın ‘’Yapı Ruhsatı’’ almaksızın parsel üzerine herhangi bir malzeme indirmesine ayrıca kaldırımlara ve yollara geçici süre ile olsa dahi inşaat malzemeleri, konteyner, iş makinaları, paletli araçlar, hafriyat atıkları vb. malzemelerin konulmasına izin verilmemektedir.

A.2. Katılımcı, Kocaeli KOBİ OSB’den parsele ait “İmar Durumu” ve “Alt Yapı Bilgilerini talep eder. **(EK-B01 Genel Başvuru Dilekçesi)**

A.3. İmar Durumu ile birlikte katılımcıya, Kocaeli KOBİ OSB Teknik Birimleri tarafından hazırlanmış ALTYAPI DONELERİ (Parselin altyapı bağlantı noktaları, parsel giriş yolu, parsel kotları, parsel içerisinden/çevresinden geçen tüm altyapı hatlarını gösteren projeler vb.) teslim edilir.

A.4. İmar durumu ve altyapı donelerine göre hazırlanmış olan mimari AVAN PROJELER incelenmek üzere Kocaeli KOBİ OSB Bölge Müdürlüğü’ne bir dilekçe ekinde iki takım ozalit ve 1 CD şeklinde teslim edilir. Avan proje incelenmesi akabinde proje kontrol listesi ile varsa eksik hususların giderilmesi için geri bildirim yapılır, yok ise onaylı avan projenin bir nüshası OSB’de kalacak şekilde firmaya iade edilir.

A.5. Kocaeli KOBİ OSB tarafından incelenen ve onaylanan mimari avan projeye göre tüm uygulama projeleri hazırlanacaktır.

A.6. Doğalgaz alınıncaya kadar, LNG (sıvılaştırılmış doğalgaz), LPG tankı yerleşimi ve LPG kullanımı (olacak ise) “Parlayıcı Patlayıcı Tehlikeli ve Zararlı Maddelerle Çalışan İşyerlerinde ve İşlerde Alınacak Tedbirler Hakkında Tüzük” ve “TSE 1446” ya uygun proje yapılacaktır.

A.7.Katılımcı Kocaeli KOBİ OSB’de kurulacak tesis ile ilgili ‘’Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği’’ (ÇED) kapsamında kategorisinin belirlenmesi için Kocaeli Valiliği Çevre İl Müdürlüğü’ne başvurusunu yapar. (Bakınız “Kocaeli KOBİ OSB Çevre Yönetim Sistemi”)

**ÇED İŞLEMLERİ:** Katılımcı firma, ÇED işlemleri için Kocaeli KOBİ OSB’ye başvurur. Kocaeli KOBİ OSB tarafından gerekli işlemler Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ile yürütülür. “Kocaeli KOBİ OSB Çevre Yönetim Sistemi” çerçevesinde işlemlere başlatılır.

Katılımcı ‘’KAPSAM DIŞI’’ veya ‘’ ÖN-ÇED Çevresel Etkileri Önemsizdir Kararı’’ veya ÇED Olumlu Görüşü’’ ile eş zamanlı olacak şekilde kontrol listelerine ve ilgili dokümanlara uygun olarak inşaat projelerini hazırlattırır.

A.8. Katılımcı, ‘’Yapı Ruhsatı Talep Yazısı’’ **(EK-B02)** ekinde ‘’Proje Kontrol Listeleri’’

(**EK-E03**) ne göre hazırlanan Yapı Denetim şirketi ve Yapı Müteahhiti tarafından onaylanan projeler “Yapı Ruhsatı Başvurusu İçin Gerekli Belgeler” **(EK-E01)** ile Kocaeli KOBİ OSB Bölge Müdürlüğü’ne başvuru yapar.

A.9. Proje kontrolleri tamamlanan projeler konusunda varsa eksiklikler Proje Müellifine ve Yapı Sahibine yazı ile bildirilir ve proje eksikliklerinin tamamlanması istenir.

**A.10.** Projeler ile eş zamanlı olarak katılımcı tarafından Enerji ve Su müsaadesi için başvuru yapılır. Şantiye Trafo projeleri Kocaeli KOBİ OSB Elektrik Birimi’ne teslim edilir. Su müsaadesi için ise Makine Birimi ile gerekli prosedür tamamlanır. Katılımcı ile elektrik ve su sözleşmelerinin yapılması ile birlikte inşaata başlama işlemleri tamamlanmış olur.

A.11. Yapı Ruhsatı belgesi düzenlenerek; katılımcı firma, müteahhit, şantiye şefi, proje müellifleri, yapı denetçileri ve yapı denetim firması yetkilisi tarafından imzalanması istenir. İmzalanan yapı ruhsatı, Kocaeli KOBİ OSB’de onay işlemine girer. Teslim edilen projelerden bir takım ve onaylı ruhsat belgesinin bir nüshası Kocaeli KOBİ OSB’de kalacak şekilde firmaya iade edilir.

A.12. İnşaat süresince belirli periyotlarda inşaat denetimleri yapılarak uygulamanın ruhsat eki projelere uygunluğu kontrol edilir. Yapı denetim firması mevzuat gereği hazırlaması gereken belgelerini hazırlar.(4708 Sayılı yasaya göre, iş yeri teslim tutanağı, hakedişler, iş bitirme tutanakları, rapor, yılsonu tespit tutanağı vb.)

**A.13.** Parsel içerisindeki inşaat işleri tamamlandığında katılımcı tarafından ‘’YAPI KULLANMA İZNİ’’ **(EK-B03)** başvurusu yapılır.

Gelen talep doğrultusunda OSB Bölge Müdürlüğü Teknik Birimleri tarafından yapı yerinde kontrol edilerek ruhsat eki projelere uygunluğu denetlenir. Bir uygunsuzluk yok ise Yapı Kullanma İzni işlemlerine başlanır. Uygunsuzluk tespit edildiğinde firmaya eksikleri bildirilir.

## B) İMAR DURUMU VERİLMESİ

Kocaeli KOBİ OSB içerisinde arsa tahsisi yapılmış olan katılımcı Bölge Müdürlüğü’ne bir dilekçe ile başvuru yaparak İMAR DURUMU belgesini talep eder. **(EK-B01)**

İmar Durumu ile birlikte firmaya, projelerin hazırlanmasına esas olmak üzere tüm ALTYAPI DONELERİ (parselin altyapı bağlantı noktaları, parsel içerisinden/çevresinden geçen tüm altyapı hatlarını gösterir projeler) teslim edilir.

# C) PROJE ONAYI VE RUHSAT ALINMASI İÇİN YAPILMASI GEREKEN İŞLEMLER:

Proje Kontrol Listelerine **(EK-E03)** göre hazırlanan projeler ve Yapı Ruhsatı Aşamasında İstenen Belgeler” (**EK-E01)** Kocaeli KOBİ OSB Bölge Müdürlüğü’ne teslim edilerek Yapı Ruhsatı Başvurusu **(EK-B02)** yapılır.

Yapı Ruhsatı başvurusunun akabinde proje ve belgeler kontrol edilerek başvuru sahibine gerekli bilgi yazı veya e-posta yoluyla bilgi verilir. Yapılan incelemeler sonunda proje eksikliklerinin ve varsa belge eksiklerinin tamamlanması istenir.

Eksiklerin tamamlanması ardından Yapı Ruhsatı belgesi Kocaeli KOBİ OSB tarafından düzenlenerek, katılımcı firma, müteahhit firma, şantiye şefi, proje müellifleri, yapı denetçileri ve yapı denetim firması yetkilisi tarafından imzalanmak üzere katılımcıya/katılımcı temsilcisine verilir. İmzaları tamamlanan belgenin Kocaeli KOBİ OSB’ye teslim edilmesinin ardından, Bölge Müdürü ile Yönetim Kurulu üyelerinin imzaları tamamlanır ve belge onaylanır.

Teslim edilen projeler ve onaylı yapı ruhsatı belgesi, birer nüshaları Kocaeli KOBİ OSB’de kalacak şekilde katılımcıya teslim edilir.

İnşaat süresince belirli periyodlarda inşaat denetimleri yapılarak uygulamanın ruhsat eki projelere uygunluğu kontrol edilir. Yapı denetim firması mevzuat gereği hazırlaması gereken belgelerini hazırlar (iş yeri teslim tutanağı, hak edişler, iş bitirme tutanakları, rapor vb.).

Yapıların inşaatı tamamlandığında, katılımcı tarafından kullanılabilmesi için, OSB’den ‘’Yapı Kullanma İzni’’ alınması zorunludur.

Katılımcı, OSB Uygulama Yönetmeliği **(MADDE 60)** gereği ruhsat tarihinden itibaren 2 yıl içerisinde ‘’İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı’’ almalıdır. (Bakınız “Kocaeli KOBİ OSB Çevre Yönetim Sistemi”)

## D. YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BAŞVURUSU

Parsel içerisindeki inşaat işleri tamamlandığında ‘’Yapı kullanma izin belgesi’’ için alınabilmesi için katılımcı tarafından bir dilekçe **(EK-B03**) ekinde belirtilen belgelerle **(EK-E02)** ve asbuilt projelerle Kocaeli KOBİ OSB Bölge Müdürlüğü’ne yazılı başvuruda bulunulması gerekmektedir.

~~Gelen talep doğrultusunda Kocaeli KOBİ OSB Teknik Bölümleri (imar, inşaat, elektrik, mekanik ve çevre birimlerinden oluşan bir ekip) tarafından, Yapı Denetim firması ve katılımcı yetkilisinin de katılımıyla, yapıların tüm ruhsat eki projelere uygunluğu denetlenir. İskana esas saha teknik gezi sonrası, OSB Bölge Müdürlüğü Binası’nda yapılan toplantıda, bir uygunsuzluk yok ise Yapı Kullanma İzni işlemlerine başlanır. Uygunsuzluk tespit edildiği takdirde, Yapı Denetim Firması ve Katılımcı Firmaya uygunsuzluk notları toplantı tutanağı ile bildirilir ve eksiklerin tamamlanması istenir.~~

Gelen talep doğrultusunda Kocaeli KOBİ OSB Teknik Bölümleri (imar, inşaat, elektrik, mekanik ve çevre birimlerinden oluşan bir ekip) tarafından yerinde yapıların tüm ruhsat eki projelere uygunluğu denetlenir. İskana esas saha teknik gezi sonrası, bir uygunsuzluk yok ise Yapı Kullanma İzni işlemlerine başlanır. Uygunsuzluk tespit edildiği takdirde Katılımcı Firmaya uygunsuzluk notları mail ile bildirilir ve eksiklerin tamamlanması istenir.

Katılımcı ile ilgili olarak Kocaeli KOBİ OSB tarafından 2 yazı hazırlanır;

* Dilovası Kaymakamlığı İlçe Yazı İşleri Müdürlüğü’ne; iskana esas SIĞINAK RAPORU düzenlenmesi hk. (sığınak mevcut ise gereklidir.)
* İlgili SGK Müdürlüğü’ne; İnşaat ile ilgili İLİŞİK KESME BELGESİ alınması hk.

Bu yazılar ve varsa ilgili ek doküman ile birlikte katılımcı yetkilisine elden teslim edilerek ilgili kurumlardan cevabi yazıların alınması istenir.

Yapı Kullanma İzni verilebilmesi için **EK-E02**’de belirtilen belgelerin ve izinlerin tamamlanması gerekmektedir.

Teslim edilen belgeler kontrol edildikten sonra eksik kalmadığında Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenerek, katılımcı, müteahhit, mimari proje müellifi, yapı denetçileri ve yapı denetim firması yetkilisi tarafından imzalanmak üzere verilir. İmzalanan belge, Kocaeli KOBİ OSB’de onay işlemine girer. Teslim edilen projeler ve onaylı ruhsat belgesi birer nüshaları Kocaeli KOBİ OSB’de kalacak şekilde firmaya iade edilir.

## E. TAPU DEVRİ

Arsa tapusunun katılımcıya devredilmesi işlemleri için katılımcı tarafından TAPU DEVRİNİN YAPILMASI için başvuru yapılır. (Katılımcı antetli kağıdına, parsel ile ilgili ada, parsel bilgileri yazılmak sureti ile bir dilekçe ile talep edilir.)

Katılımcının talebi, Kocaeli KOBİ OSB Bölge Müdürlüğü tarafından değerlendirilerek Yönetim Kurulu’na sunulur. Alınan tapu devri kararı ile Tapu Müdürlüğü’nde devir işlemi gerçekleştirilir.

**F. SANAYİ PARSELLERİNİN NEVİ (CİNS) DEĞİŞİKLİĞİ İŞLEMLERİ**

**Cins Değişikliği;**

Bir taşınmaz malın cinsinin, yapısız iken yapılı veya yapılı iken yapısız hale; bağ, bahçe, tarla vb. iken arsa veya arazi iken, bağ bahçe ya da arsa iken bina, fabrika, atölye vb. duruma dönüştürmek için paftasında ve tapu sicilinde yapılan işlemdir.

Cins Değişikliği çalışmaları 15.06.2013 tarih ve 28678 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri Ve Büroları Hakkında Yönetmelik ile LİSANSLI HARİTA KADASTRO BÜROLARI (LİHKAB) tarafından yapılmaktadır.

Anılan Yönetmeliğin 37/2 maddesi kapsamında Bölgemizde GEBZE LİHKAB büroları yetkilidir.

Cins Değişikliği işlemlerinin 2 aşaması bulunmaktadır.

1) LİHKAB bürosunca yapılacak tapu tesciline esas “Tescil Bildirimi” çalışması,

2) Tescil Bildiriminin Tapu Müdürlüğünde tescili,

**Cins Değişikliği Çalışmasında İşlem Yönergesi**

1) Bölgede yetkili olan bir LİHKAB bürosu ile “Cins Değişikliği” konusunda sözleşme yapmak,

2) LİHKAB Bürosunun tüzel kişiliğinize ait dokümanlar ile Bölge Müdürlüğümüzce onaylı talep edeceği dokümanın (**EK-B12** / OSB’mizden dilekçe ile talep edilir.) temin ederek büro yetkilisine teslim etmek.

**ÖNEMLİ NOTLAR:**

3492 sayılı Harçlar Kanununun 59 uncu maddesinin birinci fıkrasının (n) bendi “Organize sanayi bölgeleri, serbest bölgeler, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve sanayi sitelerinde yer alan gayrimenkullerin ifraz veya taksim veya birleştirme işlemleri, söz konusu bölgelerde bulunan arsaların tahsisi nedeniyle şerhi gerektiren işlemleri ile bu arsa ve üzerine inşa edilen binaların tahsis edilene devir ve tescili işlemleri ve cins değişikliği işlemleri.” Hükmü gereği HARÇ ÖDENMEYECEK VE DE VERGİ İLİŞİĞİ ARANMAYACAKTIR.

**G. SANAYİ PARSELLERİNİN TEVHİT VE İFRAZ İŞLEMLERİ**

**Tevhit ve İfraz**

Organize Sanayi Bölgeleri Yönetmeliği 61. Madde uyarınca katılımcıya tahsisi yapılan, yapılmayan veya satışı yapılan iki veya daha fazla sanayi parseli tevhit edilebilir. Parsel ifraz ve tevhit işlemlerinde gerekçeli yönetim kurulu kararı ile Bakanlık onayı alınır ve askıya çıkarılmaksızın İl İdare Kurulu Kararı ile yürürlüğe girer.

Sanayi parselleri ifraz edilemez.

Ancak,

a) Katılımcıya tahsisi veya satışı yapılmamış OSB uhdesindeki parseller, OSB’nin küçük parsel ihtiyacını karşılamak amacı ile yönetim kurulunun gerekçeli kararı ve Bakanlığın onayı ile ifraz edilebilir.

b) Katılımcıya arsa tahsis veya satışı yapılmış olduğu halde katılımcının yapmayı taahhüt ettiği tesisin tamamını gerçekleştiremeyeceğini beyan etmesi ve ifraz sonucu oluşan ihtiyaç fazlası arsanın OSB’ye devredilmesi koşulu ile yönetim kurulunun gerekçeli kararı ve Bakanlığın onayı ile ifraz yapılabilir.

c) Birden fazla müstakil üretim tesisinden oluşan tahsisi veya satışı yapılmış parsellerde, katılımcı şirketin ortaklarının ayrılması, ayrılıklarının kanuni olarak belgelenmesi veya ölüm halinde veraset ilamı ile mirasçılarının belgelenmesi koşulu ile yönetim kurulunun gerekçeli kararı ve Bakanlığın onayı ile ifraz yapılabilir.

d) İfraz işleminden sonra oluşacak yeni taşınmazlarla ilgili olarak;

Kocaeli KOBİ OSB Bölge Müdürlüğü’nce taşınmazların altyapı durumları değerlendirilip, eksik altyapının tesisi hakkındaki teknik çalışmalar yapılıp, katılımcıya yeni altyapı tesisi ücreti detaylı olarak bildirilir.

İfraz sonucu oluşacak parsellerin büyüklüklerinde, OSB’nin onaylı imar planı ile getirilen minimum parsel büyüklüğü dikkate alınması şarttır.