



ANKARA DÖKÜMCÜLER İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

YAPI RUHSATI İŞLEMLERİ

Sayın Katılımcımız,

Organize Sanayi Bölgemizin Altyapısı eksiksiz olarak tamamlanmış olup mevzuata tam uyumlu olarak üstyapı inşaatlarına başlanabilmesi için ekte belirtilen kurallara tam olarak uyulması gerekmektedir.

Ayrıntılı bilgi Bölge Müdürlüğümüzden alınabilir.

12 Ekim 2004 tarih ve 25611 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun "İmar kirliliğine neden olma" başlıklı 184.maddesinin;

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

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

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

Bu nedenle; Bölgemiz içinde, yapı ruhsatı alınmadan hiçbir inşaat faaliyetine başlanılmaması gerekmektedir.

Üstyapı inşaatlarının yapımına başlanması için alınacak "yapı ruhsatına" ait yol haritası bilgilerinize sunulmuştur. Daha sonra "Yapı Kullanma İzin Belgesi" ve "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı" alımı için izlenecek yol haritası ayrıca bilgilerinize sunulacaktır.

Kolaylıklar dileklerimizle, bilgilerinize sunarız.

YÖNETİM KURULU

Berat DARÇIN -Yönetim Kurulu Başkanı

Ahmet NALBUR -Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Mehmet YAZKAN -Yönetim Kurulu Üyesi

Mehmet PEKDEMİR -Yönetim Kurulu Üyesi

Salih Türel POYRAZ -Yönetim Kurulu Üyesi

Yakup ARSLAN - Bölge Müdürü

İÇİNDEKİLER

Sayfa No

A) YAPI RUHSATI BAŞVURUSU İÇİN GEREKLİ BELGELER

4-8

KATILIMCIDAN İSTENEN BELGELER

- 1) YER SEÇİMİ VE TESİS KURMA İZİN DİLEKÇESİ
- 2) TAHSİS DİLEKÇESİ
- 3) İMAR DURUMU (ÇAP)
- 4) ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME (ÇED) RAPORU
- 5) PROJELER
- 6) YAPI MÜTEAHHİDLİĞİNİ KATILIMCI TARAFINDAN ÜSTLENİLMESİ HALİNDE, KATILIMCIDAN İSTENEN BELGELER
- 7) YAPI MÜTEAHHİDİNDEN İSTENEN BELGELER
- 8) PROJE MÜELLİFİNDEN İSTENEN BELGELER
- 9) ŞANTIYE ŞEFİNDEN İSTENEN BELGELER
- 10) YAPI DENETİM KURULUŞUNDAN İSTENEN BELGELER
- 11) HAKEDİŞ RAPORLARI EKİNDE YAPI DENETİM KURULUŞLARINDAN İSTENİLEN BELGELER

B) YAPI RUHSATI İŞ VE İŞLEM SÜRECİ

9-10

- 1) YAPI RUHSATI BAŞVURUSU ÖNCESİ ALINACAK ÇEVRE İZİNLERİ
- 2) YAPI RUHSATI İŞ AKIŞI
- 3) İNŞAAT AŞAMASINDA YAPILACAKLAR

C) GENEL KURALLAR

10-11

D) YAPILARIN PROJELENDİRMESİ VE İŞLETME AŞAMASINDAKİ ESASLAR

11-12

E) PROJELER

12-16

- 1) PROJE GENEL ESASLARI
- 2) AVAN PROJELER
- 3) UYGULAMA PROJELERİ

F) ADOSB İMAR PLANI NOTLARI

17-19

- 1) GENEL HÜKÜMLER
- 2) ÇEVRESEL TEDBİRLER
- 3) ZEMİN VE DEPREM UYGULAMA HÜKÜMLERİ
- 4) YAPILAŞMA KOŞULLARI

A) YAPI RUHSATI BAŞVURUSU İÇİN GEREKLİ BELGELER

(Ankara Dökümcüler İhtisas Organize Sanayi Bölgesi, ADOSB olarak anılmaktadır.)

KATILIMCIDAN İSTENEN BELGELER:

1) YER SEÇİMİ VE TESİS KURMA İZİN DİLEKÇESİ

- 1.1 Katılımcı Bilgi Formu.
- 1.2 Yönetim Kurulu Kararı (Katılımcı Firmanın)

2) TAHSİS DİLEKÇESİ

- 2.1 Arsa Tahsis Sözleşmesi
- 2.2 Genel Taahhütname (Noter Onaylı)
- 2.3 Yetkili Kişi Kimlik Kartı (Fotokopi)
- 2.4 İmza Sirküleri (Güncel Aslı-Fotokopi)
- 2.5 Ticaret Sicil Gazetesi (Kuruluş, son temsil ve ilzamu gösteren)
- 2.6 Ticaret Sicil Tasdiknamesi
- 2.7 Vergi Levhası (Güncel fotokopisi)
- 2.8 Sanayi Odası Kayıt Belgesi (Güncel tarihli)
- 2.9 İş Akım Şeması ve Proses Özeti
- 2.10 Çevre Taahhütnamesi (Noter Onaylı)

3) İMAR DURUMU (ÇAP)

- 3.1 İmar Durumu Talep Dilekçesi
- 3.2 ÇAP Bedeli Ödeme Dekontu (Bir yılı geçmiş ise yenilenecektir.)

4) ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME (ÇED) RAPORU

Firmalar kuracakları tesisinin; 25/11/2014 tarih ve 29186 sayılı Resmî Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren, ÇED Yönetmeliğinin 24. Maddesinin (c) bendi hükümleri doğrultusunda ihtisas organize sanayi bölgelerinde kurulması planlanan projelerin Çevre Etki değerlendirilmesini OSB Bölge Müdürlüğü tarafından yapılmasını belirtir.

Talep için ADOSB Bölge Müdürlüğünden aşağıda istenen belgeler hazırlanarak ADOSB ye üst yazı ekinde sunulur, ADOSB' den ÇED görüşü alınır.

ÇED Görüşü için ADOSB tarafından istenen belgeler;

- 4.1 Bilgi Formu
- 4.2 Taahhütname
- 4.3 Varsa daha önce alınan ÇED Belgesi/yazısı

5) PROJELER

- 5.1 Deprem Yönetmeliği ile Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esaslarına göre hazırlanmış Yapı Denetim Kuruluşundan onaylı parsel bazında Zemin Etüt Raporu (Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Rapor) (2 takım)
- 5.2 Mimari proje (3 takım) (Proje üzerine çap tarama yapılarak eklenecektir. Öncelikle mimari proje hazırlanıp Bölge Müdürlüğü'ne onaylatıldıktan sonra ADOSB Bölge Müdürlüğü'ne Numarataj için başvuru yapılacaktır.)
- 5.3 Statik proje (3 takım)
- 5.4 Elektrik İç tesisat projesi (3 takım)
- 5.5 Jeneratör ve Elektrik (AG-YG) Bağlantı Projesi (3 takım)
- 5.6 Peyzaj Projesi (3 takım)
- 5.7 Mekanik tesisat projesi (3 takım)
- 5.8 Isı Yalıtım Projesi (3 takım)
- 5.9 Yangın tahliye projesi (3 takım) (Ankara Büyükşehir Belediyesi Yangın Daire Başkanlığı onaylı)
- 5.10 Doğalgaz tesisat projesi (3 takım) (EPDK veya Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş. tarafından verilmiş İç Tesisat ve Servis Hatları Sertifikalı proje firması imzalı)
- 5.11 Altyapı projeleri;
- 5.12 (Tüm altyapı ile ilgili telekomünikasyon, elektrik, atık su, yağmur suyu, içme suyu, doğalgaz vb. şebekeler işlenmiş olacak)
- 5.13 m² Cetveli (A4 formatında hazırlanacak)
- 5.14 Toprak hesap cetveli,
- 5.15 Atıksu Arıtma Tesisi Projesi (3 takım) + Taahhütname (proses gerektiriyorsa)

5.16 Sığınak Yönetmeliği kapsamında taahhütname (Örneği ADOSB Bölge Müdürlüğünden alınacak.)
5.17 Katılımcı tarafından doğalgaz tesisat işini yaptırmak üzere anlaşma yaptığı, EPDK veya Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş tarafından sertifikalandırılmış (İç Tesisat ve Servis Hatları Sertifikalı) müteahhit firma için yetkilendirme yazısı

5.18 (Denetim ve Kontrol Bölgemiz tarafından, Proje ve İşin Yapımı Sertifikalı Firmalar tarafından yapılacaktır.)

5.19 Numarataj belgesi. (Ankara Dökümcüler İhtisas OSB Bölge Müdürlüğünden alınacaktır.)

5.20 Yapı ruhsat bedeli ödeme dekontu yapı ruhsatı talep dilekçesi ekine konulacaktır.

5.21 Bölge Müdürlüğümüzden alınacak borcu yoktur yazısı yapı ruhsatı talep dilekçesi ekine konulacaktır.

5.22 Yapı Denetim Hizmet Bedelinin ilk taksitinin yatırıldığına dair makbuz aslı

6) YAPI MÜTEAHHİTLİĞİNİN KATILIMCI TARAFINDAN ÜSTLENİLMESİ HALİNDE, KATILIMCIDAN İSTENEN BELGELER

6.1 Yapının müteahhitliğini üstlendiğine dair taahhütname (iş bitirme belgesi alınacaksa noter onaylı)

6.2 Yapı sahibi, yapı müteahhidi ve şantiye şefi aynı kişi ise bu durumu belirten taahhütname

6.3 Müteahhitlik sicil belgesi aslı

6.4 Ticaret Odası kayıt belgesi (güncel tarihli-aslı)

6.5 Yapı Müteahhitliği Yetki Belgesi fotokopisi (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünden)

6.6 Vergi Levhası fotokopisi veya ilgili vergi dairesinden alınmış mükellefiyet yazısı (güncel tarihli)

6.7 İşyeri sigorta sicil numarası,

6.8 Noter tasdikli imza sirküleri fotokopisi

6.9 UAVT' de çıkacak şekilde adres beyanı

6.10 T.C. Kimlik Kartı fotokopisi

7) YAPI MÜTEAHHİTİNDEN İSTENEN BELGELER

7.1 Katılımcı ile yapı müteahhidi arasındaki sözleşme. (iş bitirme belgesi alınacaksa noter onaylı)

7.2 Yapı Müteahhiti Taahhütname,

7.3 Müteahhitlik Sicil Belgesi aslı ve fotokopisi

7.4 Ticaret Odası Kayıt Belgesi (güncel tarihli-aslı)

7.5 Yapı Müteahhitliği Yetki Belgesi fotokopisi (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünden)

7.6 T.C. Kimlik Kartı fotokopisi

7.7 Vergi Levhası fotokopisi,

7.8 İşyeri sigorta sicil numarası,

7.9 Noter tasdikli imza sirküleri fotokopisi

7.10 UAVT' de çıkacak şekilde adres beyanı

8) PROJE MÜELLİFİNDEN İSTENEN BELGELER

8.1 Büro Tescil Belgeleri (içinde bulunulan yıla ait-fotokopi)

8.2 Noter tasdikli imza sirküleri fotokopisi

8.3 T.C. Kimlik Kartı fotokopisi

8.4 UAVT' de çıkacak şekilde adres beyanı

8.5 Varsa Yapı sahibi tarafından proje yapımı için verilen noter tasdikli vekaletname

8.6 Taahhütname

8.7 Oda Kayıt Belgesi

9) ŞANTIYE ŞEFİNDEN İSTENEN BELGELER

9.1 Yapı müteahhidi ile yapılmış noter onaylı sözleşme

9.2 Şantiye şefinin bağlı olduğu meslek odasından alınmış Sicil Durum Belgesi aslı

9.3 Oda Kayıt Belgesi (güncel tarihli- aslı)

9.4 Noter tasdikli imza sirküleri fotokopisi

9.5 T.C. Kimlik Kartı fotokopisi

9.6 UAVT' de çıkacak şekilde adres beyanı

9.7 Sigorta sicil numarası

9.8 Taahhütname

9.9 İş Güvenliği Uzmanlığı Belgesi (4857 sayılı İş Kanunu'nun 81nci maddesi kapsamında inşaat ve tesisat işlerinde ve devamlı olarak en az 50 işçi çalıştırılan işyerlerinde şantiye şefinin İş Güvenliği Uzmanlığı Belgesi olması zorunludur)

10) YAPI DENETİM KURULUŞUNDAN İSTENEN BELGELER

10.1 Yapı Denetim Hizmet Sözleşmesi (internet çıkışlı- Yapı sahibi ve Yapı Denetim Kuruluşunca imzalı olacak)

10.2 Yapı Denetim Sözleşmesinin Damga Vergisinin yatırıldığına dair makbuz

10.3 Yapının denetiminin üstlenildiğine dair taahhütname (internet çıkışlı- Yapı Denetim Kuruluşunca imzalı olacak)

10.4 Yapıya ilişkin bilgi formu (YİBF-aslı)

10.5 Yapı Denetim Firması İzin Belgesi (noter tasdikli)

10.6 Proje kontrol formu (Proje ve Uygulama Denetçileri tarafından imzalı)

10.7 Denetçi Mühendis/Mimar/ Kontrol ve Yrd Kontrol elemanlarının listesi

10.8 Vergi Levhası fotokopisi,

10.9 Yapı Denetim Kuruluşu olarak imza atacak yetkilinin;

- ❖ İmza sirküleri (fotokopi)
- ❖ T.C. Kimlik Kartı fotokopisi
- ❖ UAVT' de çıkacak şekilde adres beyanı

10.10 Yapıya ilişkin bilgi formunda yer alan denetçilerin;

- ❖ İmza sirküleri (fotokopi)
- ❖ T.C. Kimlik Kartı fotokopisi
- ❖ UAVT' de çıkacak şekilde adres beyanı
- ❖ Denetçi Belgeleri fotokopileri
- ❖ Oda Kayıt Belgeleri (güncel tarihli- aslı)
- ❖ Taahhütnameleri (ayrı ayrı)

10.11 Yapıya ilişkin bilgi formunda yer alan kontrol ve yardımcı kontrol elemanlarının;

- ❖ İmza sirküleri (fotokopi)
- ❖ T.C. Kimlik Kartı fotokopisi
- ❖ UAVT' de çıkacak şekilde adres beyanı
- ❖ Denetçi Belgeleri fotokopileri
- ❖ Oda Kayıt Belgesi (güncel tarihli- aslı)

10.12 Yapı ruhsatı Mühendislik Hizmet Bedelinden kalan bakiye ödeme dekontu,

10.13 Yapı Denetim Hizmet Bedeli 1. Taksiti ödeme dekontu. (Yapı sahibi-yapı denetim firması arasında yapılan sözleşme bedelinin %20'sini kapsar)

10.14 Yapı Denetim Kuruluşu yetkilisi ve ilgili denetçi tarafından imzalanıp kaşe edilen projeler (3 takım) (Mimari, Peyzaj, Statik, Mekanik, Elektrik, Yangın Sistem, Zemin Etüt Raporu)

11) HAKEDİŞ RAPORLARI EKİNDE YAPI DENETİM KURULUŞLARINDAN İSTENİLEN BELGELER

11.1 Ruhsat Alınması Aşamasında ödenecek Olan Proje İnceleme Bedeli (%10)

- ❖ Proje kontrol formu
- ❖ İşyeri Teslim Tutanağı fotokopisi
- ❖ Proje Müelliflerinin ve Şantiye Şefinin Sicil Durum Belgelerinin fotokopilerin
- ❖ Yapıya ilişkin bilgi formu (aslı)
- ❖ Taahhütname ve Sözleşme fotokopisi
- ❖ Personel Bildirgesi
- ❖ Faturanın Aslı ve dekont fotokopisi
- ❖ Müteakip bölüme ait dekont fotokopisi
- ❖ Onaylı Yapı Ruhsatı fotokopisi

11.2 Kazı ve Temel Üst Kotuna Kadar Olan Kısım (%10)

- ❖ Temel-Kalıp ve Donatı İmalatı Kontrol Tutanağı
- ❖ Temel Beton Dökümü İmalatı Kontrol Tutanağı
- ❖ Beton ve Demir/Çelik Deney Sonuçları Raporu

- ❖ Temel Topraklama Tutanağı
- ❖ Temel Vizesi
- ❖ Toprak Vizesi
- ❖ Noter Tasdikli Laboratuar İzin Belgesi fotokopisi
- ❖ Yapıya ilişkin bilgi formu (aslı)
- ❖ Sözleşme fotokopisi
- ❖ Personel Bildirgesi
- ❖ Faturanın aslı ve dekont fotokopisi
- ❖ Müteakip bölüme ait dekont fotokopisi
- ❖ İlgili seviyeyi gösterir fotoğraflar
- ❖ Önceki ödenen onaylı hak ediş kapaklarının fotokopisi

11.3 Taşıyıcı Sistem Bölümü (%40)

- ❖ Kalıp ve Donatı İmalatı Kontrol Tutanağı
- ❖ Beton Dökümü İmalatı Kontrol Tutanağı
- ❖ Beton ve Demir/Çelik Deney Sonuçları Raporu
- ❖ Noter Tasdikli Laboratuar İzin Belgesi fotokopisi
- ❖ Yapıya ilişkin bilgi formu (aslı)
- ❖ Sözleşme fotokopisi
- ❖ Personel Bildirgesi
- ❖ Faturanın aslı ve dekont fotokopisi
- ❖ Müteakip bölüme ait dekont fotokopisi
- ❖ İlgili seviyeyi gösterir fotoğraflar
- ❖ Önceki ödenen onaylı hak ediş kapaklarının fotokopisi

11.4 Çatı Örtüsü, Dolgu Duvarları, Kapı ve Pencere Kasaları, Tesisat Alt Yapısı Dahil Yapının Sıvaya Kadar Hazır Duruma Getirilmiş Bölümü (%20)

- ❖ Bodrum, Zemin, Asma, Normal ve Çatı Katlarının Dış ve İç Duvarlar İmalatları Kontrol Tutanağı
- ❖ Kapı ve Pencere Kasaları İmalatı Kontrol Tutanağı
- ❖ Isı ve Su Yalıtımı İmalatı Kontrol Tutanağı
- ❖ Çatı Konstrüksiyonu İmalatı Kontrol Tutanağı
- ❖ Yangın Tesisatı İmalatı Kontrol Tutanağı
- ❖ Yapıya ilişkin bilgi formu (aslı)
- ❖ Sözleşme fotokopisi
- ❖ Personel Bildirgesi
- ❖ Faturanın aslı ve dekont fotokopisi
- ❖ Müteakip bölüme ait dekont fotokopisi
- ❖ İlgili seviyeyi gösterir fotoğraflar
- ❖ Önceki ödenen onaylı hak ediş kapaklarının fotokopisi

11.5 Mekanik ve Elektrik Tesisatı ile Kalan Yapı Bölümü (%15)

- ❖ Elektrik Tesisatı Duvar Boruları İmalatı Kontrol Tutanağı
- ❖ Elektrik Kablo Çekimi İmalatı Kontrol Tutanağı
- ❖ Elektrik Ana ve Tali Pano İmalatı Kontrol Tutanağı
- ❖ Temiz Su Boru Tesisatı Hidrolik Basınç Testi Kontrol Tutanağı
- ❖ Pis Su Boru Tesisatı Sızdırmazlık Testi Kontrol Tutanağı
- ❖ Mekanik Tesisat Montaj Tutanağı
- ❖ Çatı İmalatı Kontrol Tutanağı
- ❖ Yapıya ilişkin bilgi formu (aslı)
- ❖ Sözleşme fotokopisi
- ❖ Personel Bildirgesi
- ❖ Faturanın aslı ve dekont fotokopisi
- ❖ Müteakip bölüme ait dekont fotokopisi
- ❖ İlgili seviyeyi gösterir fotoğraflar
- ❖ Önceki ödenen onaylı hak ediş kapaklarının fotokopisi

11.6 İş Bitirme Tutanağının İlgili İdare Tarafından Onaylanması (%5)

- ❖ İş Bitirme Tutanakları
- ❖ Çatı Tamamlama Tutanakları
- ❖ Mimari İmalatları Tamamlama Tutanakları
- ❖ Elektrik İmalatları Tamamlama Tutanakları
- ❖ Mekanik İmalatları Tamamlama Tutanakları
- ❖ Sıhhi Tesisat, Atıksu Tesisatı ve Yangın Tesisatı Tamamlama Tutanakları
- ❖ Çevre Düzenlemesi ve Bahçe Duvarı İmalatı Kontrol Tutanağı
- ❖ Yapıya ilişkin bilgi formu (aslı)
- ❖ Sözleşme fotokopisi
- ❖ Personel Bildirgesi
- ❖ Faturanın aslı
- ❖ Yapı fotoğrafları
- ❖ Önceki ödenen onaylı hak ediş kapaklarının fotokopisi

Notlar:

- 1- Her hakediş dosyasının kapağına içindekiler listesi yapıp istenen belgeler işlenecektir.
- 2- Yılsonu hakedişlerinde yılsonu seviye tespit tutanağı konulacaktır.
- 3- Hakediş Raporları 4 adet düzenlenecektir.
- 4- 10 uncu bölümdeki belgeler 05.02.2008 tarihli Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliğine göre hazırlanacaktır.
- 5- İlgili belgelerden herhangi birinin eksik olması halinde yapı ruhsat başvurusu işleme alınmayacaktır.

B) YAPI RUHSATI İŞ VE İŞLEM SÜRECİ

1) ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ (ÇED)

1.1 Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği kapsamında ADOSB Bölge Müdürlüğünden ÇED görüşü alınması

1.2 Katılımcı tarafından ADOSB Bölge Müdürlüğüne ÇED görüşü dilekçesi verilir.

1.3 ADOSB Bölge Müdürlüğü ilgili firmanın talebi üzerine ÇED görüşünü hazırlayarak yazı ile firmaya iletir.

2) YAPI RUHSATI İŞ AKIŞI

2.1 Katılımcı ‘Yer Seçimi ve Tesis Kurma İzin Dilekçesi ile ADOSB Bölge Müdürlüğüne başvurur.

2.2 Tesis Kurma İzin Dilekçesi Yönetim Kurulumuzca değerlendirilir ve firmanın Bölgemizde faaliyet gösterip gösteremeyeceği belirlenir.

2.3 Yönetim Kurulumuz tarafından firmanın Bölgemizde faaliyet gösterebileceği kararı sonrasında “Tesis Kurma İznı” verilir.

2.4 Katılımcı ve ADOSB arasında Tahsis Sözleşmesi yapılır.

2.4.1 Tahsisi dilekçesi ekinde olması gereken belgeler aşağıdadır:

- ❖ Arsa Tahsis Sözleşmesi
- ❖ Genel Taahhütname (Noter Onaylı)
- ❖ Yetkili Kişi T.C. Kimlik Kartı fotokopisi
- ❖ İmza Sirküleri (Güncel aslı gösterilerek fotokopisi teslim edilecek)
- ❖ Ticaret Sicil Gazetesi (Kuruluş, son temsil ve ilzamu gösteren)
- ❖ Ticaret Sicil Tasdiknamesi.
- ❖ Vergi Levhası (Güncel fotokopisi)
- ❖ Sanayi Odası Kayıt Belgesi (Güncel tarihli)
- ❖ İş Akım Şeması ve Proses Özeti.
- ❖ Çevre Taahhütnamesi (Noter Onaylı)

2.5 Katılımcı proje aşaması öncesinde Yapı Ruhsat sürecini takip edecek yetkili kişiyi ADOSB Bölge Müdürlüğüne yazılı olarak bildirir.

2.6 Katılımcı tarafından ADOSB Bölge Müdürlüğüne İmar Durumu için dilekçe ile başvuruda bulunulur. (İmar durumu için ÇAP Bedeli ADOSB banka hesabına yatırılır ve dekontu dilekçe ekine konur)

2.7 İmar durumu, aplikasyon krokisi, yol kotu tutanağı, arazinin genel jeolojik etüt raporu altyapı doneleri, proje kapak örneği gibi belgeler ADOSB Bölge Müdürlüğünden alınır. (Katılımcıya veya yetkili temsilcisine yazıyla teslim edilir.)

2.8 Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu; Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ile Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esaslarına göre hazırlanmış Yapı Denetim Kuruluşundan onaylı parsel bazında Zemin Etüt Raporunun tamamlanması sonrasında proje aşamasına geçilir.

2.9 İmar durumu ve altyapı donelerine göre hazırlanmış olan mimari AVAN PROJELER, ADOSB Bölge Müdürlüğü tarafından belirlenecek bir tarih ve saatte ADOSB Bölge Müdürlüğü birimlerinin katılacağı bir toplantıda görüşülür, birimler parsel ve proje ile ilgili hatırlatmalarını yaparlar ve tutulan toplantı tutanağı katılımcılar tarafından imzalanır. Çalışmalar, bu toplantıda görüşülen konular çerçevesinde devam ettirilmelidir.

2.10 Parsel bazında Zemin ve Temel Etüt Raporu ile mimari, statik proje ve hesapları, elektrik, mekanik, yangın sistemi projeleri, (varsa LPG tankı yerleşim planı, su deposu), peyzaj ve altyapı uygulama projeleri 3 takım ve CD (autocad. Dwg/ netcad. Ncz formatında) şeklinde hazırlatılır.

2.11 Katılımcı tarafından ADOSB Bölge Müdürlüğünden ÇED belgesi alınır.

2.12 Katılımcı tarafından Yangın Sistemi Projeleri yapılır. (Ankara Büyükşehir Belediyesi Yangın Daire Başkanlığı onaylı)

2.13 Sığınak Yönetmeliği kapsamında taahhütname (ADOSB Bölge Müdürlüğünden alınacak)

2.14 Proje Müellifi, Yapı Denetim Kuruluşu ve Şantiye Şefinden Taahhütname alınır. Katılımcı ADOSB Bölge Müdürlüğüne Numarataj için müracaat edip harcını yatırarak Numarataj işlemini yaptırır ve belgesini alır.

2.15 Kontrol edilerek tamamlanmış olan projelerin onay bedeli ADOSB banka hesabına yatırılır.

2.16 Yapı ruhsatı Hizmet Bedeli ADOSB banka hesabına yatırılır.

2.17 ADOSB den alacağı borcu yoktur yazısı ruhsat talep dilekçesinin ekinde ADOSB Bölge Müdürlüğüne teslim edilir.

2.18 Projeler onaylanarak yapı ruhsatı düzenlenir.

2.19 Katılımcı enerji ve su müsaadesi için dilekçe ile başvuru yapar.

2.20 Katılımcı ihtiyaç duyuyor ise; tesislerinde elektrik kesilmesi anında elektrik enerjisini karşılamak üzere belirleyeceği jeneratör gücünü ADOSB Bölge Müdürlüğüne yazılı olarak bildirir.

2.21 Katılımcı enerji müsaadesi için şantiye trafo projelerini teslim eder.

2.22 Yapı ruhsatını alan katılımcının şantiyesinde kullanmak üzere enerji ve su projeleri incelenip, geçici kabulleri yapıp, abonelik sözleşmeleri imzalandıktan sonra şantiye elektrik ve suyu bağlanır. Böylece inşaat başlama işlemleri tamamlanmış olur.

3) İNŞAAT AŞAMASINDA YAPILACAKLAR

3.1 “İşyeri Teslim Tutanağı” Yapı Ruhsatı onayından sonra, yapı denetim firması tarafından yapı sahibi ve yapı müteahhidi veya yapı müteahhidi adına şantiye şefi ile birlikte imzalayarak üç iş günü içerisinde ADOSB Bölge Müdürlüğüne onaylatılır.

3.2 Katılımcı, Subasman Seviyesinde “Temel Vizesi” için ADOSB Bölge Müdürlüğüne başvurur, temel aplikasyonları kontrol edilir.

3.3 Katılımcı, “Kanal Vizesi” için ADOSB Bölge Müdürlüğüne başvurur, kanal bağlantıları kontrol edilir.

3.4 “Tesisin temel-topraklama ölçüm raporu” bina su basman seviyesinde iken ölçülüp hazırlanan rapor Yapı Denetim Firması tarafından hazırlanıp ADOSB Bölge Müdürlüğüne teslim edilir.

C) GENEL KURALLAR

1) Hazırlanacak projelerde ve tüm inşaat faaliyetlerinde;

- ❖ 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmeliklerine,
- ❖ OSB Kanunu, OSB Uygulama Yönetmeliği ve OSB İç Talimatnamesine,
- ❖ OSB onaylı imar planına ve plan koşullarına,
- ❖ 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu ve Yönetmeliklerine,
- ❖ İlgili tüm kanun ve yönetmeliklere,
- ❖ OSB Müteşebbis Heyet ve Yönetim Kurulu kararları ile OSB talimatlarına uyulmalıdır.

2) Tesisin atık su miktar ve niteliğine göre, ön arıtma yapıp yapılmayacağı tespit edilecektir. Bu değerlendirmeye göre Bağlantı İzin Belgesi verilecektir. Arıtma tesisi devreye girene kadar, sızdırmaz fosseptik kullanılacaktır.

3) Doğalgaz alınıncaya kadar, LNG (sıvılaştırılmış doğalgaz), LPG kullanımı olacak ise tankının yerleşimi ve tesisat için “Parlayıcı Patlayıcı Tehlikeli ve Zararlı Maddelerle Çalışan İşyerlerinde ve İşlerde Alınacak Tedbirler Hakkında Tüzük” ve TSE 1446” ya uygun proje hazırlatılarak uygulamaya geçilecektir.

4) Arsa tahsisinden itibaren 1 yıl içinde; gerçekleştirilecek yapıya ait projeler yapı denetim kuruluşuna ve OSB’ye tasdik ettirilerek yapı ruhsatı alınmalıdır. Yapı ruhsatı verildiği tarihten itibaren 2 yıl içinde üretime geçilmelidir. Mücbir sebeplerin varlığı halinde bu süreler 2 yılı geçmemek şartıyla uzatılabilir. Yapı ruhsatı, verildiği tarihten itibaren 2 yıl geçerlidir. Aksi takdirde ruhsat hükümsüz sayılır.

5) Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliğine göre “Çevresel Etki Değerlendirmesine tabi değildir”, “Çevresel Etki Değerlendirmesi gerekli değildir” veya “Çevresel Etki Değerlendirmesi olumlu” kararı almayan katılımcılara yapılan tahsis iptal edilir.

6) ADOSB’ de Kurulamayacak Tesisler

- ❖ Ham petrol rafinerileri,
- ❖ Kömür veya bitümlü şistin sıvılaştırıldığı ve gazlaştırıldığı tesisler ile asfalt plant tesisleri,
- ❖ Sıvılaştırılmış petrol gazı dolmuş ve depolama tesisleri,
- ❖ Çimento fabrikaları, beton santralleri, çimento klinger üreten tesisler,
- ❖ Nükleer güç santralleri ile diğer nükleer reaktörler,
- ❖ Radyoaktif atıkların depolanması, bertarafı ve işlenerek ara/nihai ürüne dönüştürülmesi amacıyla projelendirilen tesisler ve benzeri radyoaktif atık tesisleri,
- ❖ Nükleer yakıtların üretilmesi veya zenginleştirilmesi ile ilgili tesisler,
- ❖ Endüstriyel nitelikli, sintine ve benzeri atık suların geri kazanım tesisleri,

- ❖ İhtisas OSB'nin kendi üretim faaliyetleri sonucunda oluşan atıklardan enerji üreten tesisler hariç olmak üzere İhtisas OSB'lerin kuruluş protokolünde belirtilmeyen alanlarda faaliyet gösteren tesisler.

Bu madde hükmünden, yürürlükteki çevre mevzuatı hükümlerinin yerine getirilmesi ve diğer katılımcıların faaliyetlerini olumsuz etkilememesine yönelik tüm tedbirlerin OSB yönetimlerince alınması kaydıyla;

- a) Kullanılmış yağın yeniden rafine edilmesi ve/veya başka bir ürüne çevrilerek tekrar kullanımı ile atık ve hurdaları münferiden ara veya nihai ürüne çeviren tesisler,
- b) Ormansal, tarımsal ve bitkisel atıklar ile atıksu arıtma tesisi çamurunu hammadde olarak kullanarak enerji üreten tesisler,
- c) OSB'ye ait teknik altyapı alanında olması şartı ile OSB'nin, kendi katı atıklarını ve müşterek arıtma tesisinden çıkan çamurların bertarafı için kuracağı tesisler, müstesnadır.

D) YAPILARIN PROJELENDİRMESİ VE İŞLETME AŞAMASINDAKİ ESASLAR;

1) 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.

2) 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 ile doğalgaz basınç düşürme ve/veya ölçüm istasyonu inşa edilebilir.

3) Geri çekme mesafeleri;

Parsel sınırları ile tesis ve binaların bu sınırlara en yakın kenarları arasında bırakılan mesafeye, geri çekme mesafesi denir. Birden fazla parselin birleştirilmesi halinde toplam alana tekabül eden değerler alınır. Bölge içi yollar, yükleme ve boşaltma sahaları ile otopark yerleri hakkında konulan esaslar daha büyük çekme mesafelerini gerektirdiği takdirde büyük değerler uygulanır.

4) İç yollar;

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

5) 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.

6) 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.

7) Dış görünüşler;

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

8) Bahçe ve istinat duvarları;

8.1 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.

8.2 Savunma sanayi sektöründe faaliyet gösteren tesislerin bahçe duvarları, ilgili mevzuat hükümlerine uygun inşa edilir.

8.3 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.

9) Katılımcıya ait destek üniteleri;

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. Güneş enerjisine dayalı elektrik enerjisi üretim tesisleri, öncelikle çatı ve cephede kurulur. 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.”

10) Katılımcıya ait tabela ve reklam panoları;

OSB'ye ait araç ve yaya yollarına, yeşil bantlar üzerine katılımcı tarafından yazı yazılamaz, şekil çizilemez, tabela ve reklam panosu yerleştirilemez. Katılımcılara ait tabela ve reklam panoları, mimari projesinde gösterildiği şekilde, bina cephelerine veya yapılaşma alanı içine, yapı ile orantılı olacak şekilde konulabilir. Tabela ve reklam panosunda, sadece katılımcının unvanı ve logosu bulunabilir.

11) 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.

11.1 Sundurma;

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.

11.2 Parsellerde yapılacak tesislere kot verilmesi;

11.2.1 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.

11.2.2 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.

12) Ruhsata aykırı yapılan yapılar;

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.

13) 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 32nci ve 42nci 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.

E) PROJELER

1) PROJE GENEL ESASLARI

Tüm proje, rapor ve belgelerin yapının özelliğine göre ilgili mühendislerce Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından kabul ve tespit edilen çizim ve tanzim standartlarına, yürürlükteki kanun, plan, yönetmelik, Türk Standartları Enstitüsünce hazırlanan standartlara, çevre şartları, fen sanat ve sağlık kuralları ile tüm mevzuat hükümlerine uygun olarak hazırlanacaktır.

1.1 ANTET

Projelerin başındaki antette; OSB adı, arsanın yeri, tapu kaydı, pafta, ada, parsel numaraları, alanı, özel durumlarda varsa içerdiği yapılar, yapılacak yapının sınıfı ve cinsi, kat adedi, bina taban ve kullanım (emsal) alanları, kullanım amacı, yapı sahibi, proje müellifi/hazırlayan, yapı denetim kuruluşu ve proje denetçileri hakkındaki gerekli bilgileri içeren bilgi tablosu yer alacaktır.

1.2 PROJEDEKİ İMZALAR

Tüm projeler yapı denetim firması ve proje müellifleri tarafından imzalı ve kaşeli olacaktır.

1.3 PROJE TESLİM ŞEKLİ

Tüm projeler hem ozalit çekilmiş olarak kutu dosya içinde, hem de CD (autocad. dwg/ netcad. ncz formatında) ortamında en az üç (3) takım olarak teslim edilecektir.

2) AVAN PROJELER

2.1 Projeler, Katılımcı tarafından proje müelliflerine hazırlattırılacak ve inceleme için OSB'ye teslim edilecektir.

2.2 Projeler, OSB tarafından verilen imar durumu, altyapı bilgileri ve plan koşullarına uygun olarak hazırlanmalıdır.

2.3 Vaziyet planında; yapılaşma sınırları, bina çekme mesafeleri, çevre yeşili mesafeleri, parsel girişi, parsel iç yolları, parsel içi araç trafiği akış yönleri, araç boyutları ve araç dönüş kurb yarıçapları yükleme-boşaltma alanları, destek üniteleri varsa jeneratör ve trafo binası, giriş kontrol binası, LPG tankı, arıtma tesisi, su deposu vb. belirtilmelidir.

2.4 Kat planları, kesitler (minimum 2 kesit) ve görünüşler (bütün cepheler) 1/100–1/200 ölçeğinde hazırlanmalıdır.

2.5 Şantiye yerleşim planı (ayrı bir paftada) hazırlanmalıdır.

2.6 Avan projelerle birlikte, yapılmak istenen yatırımda; üretimin cinsini ve miktarını, iş akış şemasını, talep edilen elektrik enerjisini, atık su, emisyon, katı ve tehlikeli atık kaynakları bilgileri ile yapılacak istihdamı içeren bir rapor da verilecektir.

2.7 OSB tarafından incelenen avan projeler; OSB Bölge birimlerinin ve katılımcının yetkilendirdiği proje müelliflerinin katılacağı toplantıda değerlendirilerek, tespit edilen hususlar tutanağa bağlanır, varsa düzeltmeler proje müellifi tarafından yapılarak avan projelere son şekli verilerek uygulama projeleri safhasına geçilir.

3) UYGULAMA PROJELERİ

3.1 MİMARİ PROJELER (3 'er takım)

3.1.1 Vaziyet Planı

- ❖ Vaziyet planı 1/200 veya 1/500 ölçeğinde hazırlanmalıdır.
- ❖ 1/200 veya 1/500 ölçekli 2 adet siluet kesiti hazırlanmalıdır.
- ❖ Vaziyet planında parselin köşe koordinatları belirtilmelidir.
- ❖ Vaziyet planında, parsel içi yolların kesitleri, drenajı ve kaplaması belirtilmelidir.
- ❖ Vaziyet planında, bahçe duvarları ve çitleri bu şartnamenin (D) maddesinin (8.) fıkrasında ki esaslara uygun olacak şekilde projelendirilmelidir.
- ❖ Vaziyet planında, yapı grubu ve sınıfı belirtilmelidir.
- ❖ OSB tarafından imar durumunda verilmiş olan “parsel girişi sınır koordinatları ve ölçüleri” vaziyet planında işlenmelidir. Parsel girişi OSB tarafından imar durumunda belirtilmiş olan “giriş noktaları ve koordinatları” sınırları içerisinde düzenlenmelidir.
- ❖ Vaziyet planında bina köşe kot ve koordinatları (x, y, z koordinat sisteminde) işlenmelidir.
- ❖ Vaziyet planında; giriş-çıkış, otopark, yaya kaldırımı, yeşil alan, parsel içi yollarla, parsel önünden geçen OSB yollarının kırmızı kotları işlenmelidir.
- ❖ Yapı çekme mesafeleri ve çevre yeşili mesafeleri imar durumuna uygun olmalıdır.
- ❖ “Taban Alanı; TAKS=Parsel Alanı x İmar Durumunda verilen oran” formülü esas alınarak hesaplanmalı, Mevcut TAKS <TAKS olmalı ve hesaplar vaziyet planında belirtilmelidir.
- ❖ EMSAL; “KAKS= Parsel Alanı x İmar Durumunda verilen oran” formülü esas alınarak hesaplanmalı, Mevcut KAKS <KAKS olmalı ve hesaplar vaziyet planında belirtilmelidir.
- ❖ Parsellerin yapılaşma koşulları, Y ençok = serbest, üretim teknolojisinin gerektirdiği yüksekliktir.
- ❖ 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 çıkımlar 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.

- ❖ Toplam inşaat alanı (İdari bina, sosyal tesis ve fabrika binası alanları), sığınak alanı, müştemilat alanı, otopark alanı, yeşil alan ayrı ayrı belirtilerek hesabı vaziyet planında gösterilmelidir.
- ❖ Otopark alanı büyüklüğüne esas minimum araç sayısı = Mevcut KAKS / 200 formülü esas alınarak hesaplanmalı ve vaziyet planında gösterilmelidir.
- ❖ Vaziyet planında, engelli otoparkı logo ile işaretlenmelidir.
- ❖ Emsal hesabına konu alanı 3.000 m²'den az olan sanayi tesislerinde sığınak yapma zorunluluğu aranmaz. (29.09.2010 tarihli 27714 sayılı Resmi Gazetede Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayımlanan "3194 sayılı İmar Kanununa Göre Düzenlenmiş Bulunan İmar Yönetmeliklerine Sığınaklarla İlgili Ek Yönetmelikte Değişiklik Yapılması Hakkında yönetmelik" gereği)
- ❖ Emsal hesabına konu alanı 3.000 m²'den fazla olan sanayi tesislerinde Minimum Sığınak Alanı hesabı: Sanayi tesislerinin doğrudan üretimle ilgili yapılarında kişi adedi, işletme ruhsatına esas onaylı yapı ruhsatı eki mimari projesinin ekinde yer alan fizibilite etüt raporunda belirtilen bir vardiyada aynı anda çalışacak en fazla personel sayısıdır.
- ❖ Yerüstünde veya kısmen yeraltında yapılan sığınaklar TAKS hesabına dahil edilir.
- ❖ Sığınaklar Emsal hesabına dahil değildir.
- ❖ Sığınak Büyüklüğü: Kişi başına en az net bir metrekairelik sığınak yeri ayrılır. Sığınaklarda yapılacak wc, duş ve mutfak nişi bu alana dâhil değildir.
- ❖ Sığınak için bırakılan alan hesaplanan miktarı geçmemelidir ve hesaplar vaziyet planında da gösterilmelidir.
- ❖ Çevre yeşilde ön, yan ve arka cepheler için hazırlanmış bir peyzaj planlamasının vaziyet planında gösterilmesi gerekmektedir.
- ❖ Planlanmış olan bütün yapıların isimleri, proje üzerinde gösterilmelidir.
- ❖ Parsel iç yolları minimum 5.00 m genişlikte ve ring olarak tasarlanmalıdır. Çift yönlü düşünüldüğünde 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 yarıçapları kullanılacak en büyük taşıtın dönüş yarıçapında olmalıdır.
- ❖ Parsel iç yollarına ait araç trafiği akış yönleri, araç boyutları ve araç dönüş kurp yarıçapları belirtilmelidir.
- ❖ Varsa Trafo ve jeneratör binasının yeri, kot ve koordinatları ile vaziyet planında gösterilmelidir. Trafo binası çevre yeşili alanı içinde planlanabilir.
- ❖ LNG/LPG tankı olacak ise, LNG/LPG tankının yeri, kot ve koordinatları ile vaziyet planında gösterilmelidir.
- ❖ Arıtma tesisi yapılacak ise, boyutları yeterli olduğu takdirde çevre yeşili alanı içinde, gömülü ve üstü yeşillendirilmek koşulu ile tasarlanabilir. Arıtma tesisinin yeri kot ve koordinatları ile vaziyet planında gösterilmelidir.
- ❖ Su deposu, çevre yeşili alanı içinde gömülü ve üstü yeşillendirilmek koşulu ile planlanabilir. Su deposunun yeri, kot ve koordinatları ile vaziyet planında gösterilmelidir.
- ❖ Giriş kontrol tesisi (bekçi kulübesi), saçak altı yüksekliği maksimum 3.00 m. olacak şekilde çevre yeşil alanı içinde planlanabilir. Giriş kontrol tesisinin yeri, kot ve koordinatları ile vaziyet planında gösterilmelidir.

3.1.2 Kazı ve Dolgu Planı

- ❖ Parsele ait kazı-dolgu planı ile kazı ve dolgu miktarı hesapları, kazı-dolgu planı başlığı altında ayrı bir pafta içerisinde düzenlenmelidir. Bu planda parselin hali hazır kotları, düzenleme sonrası kotları da gösterilecektir.
- ❖ Parselde kazı-dolgu işlemleri sonucunda istinat duvarı oluşuyor ise, istinat duvarı uygulama projesi (plan-kesit-görünüşler) ve statik hesapları uygulama projesi ile birlikte ayrı bir pafta içinde teslim edilmelidir.

3.1.3 Plan, Kesit ve Görünüşler

- ❖ Tüm kat planları, kesitleri ve görünüşleri 1/50 veya 1/100 ölçeklerinde ve tatbikat projesi niteliğinde, detay projeleri ise işin niteliğine göre (1/20, 1/10, 1/5) ölçeğinde hazırlanacaktır.
- ❖ Temel Kalıp Planı hazırlanmalı, hafriyat hesabı yapılmalıdır
- ❖ Çatı planı hazırlanmalıdır.
- ❖ Çatı planında; çatı eğimi, kullanılan bütün malzemelerin isim ve ölçüleri ve kotlar belirtilmelidir. Her paftanın altında (ölçülerin dıştan dışa alınması kaydıyla) kapladığı alanı içeren hesaplar belirtilmelidir.
- ❖ Tüm plan, kesit ve görünüşlerde tüm mahal kotları ile kullanılacak malzemeleri gösterir mahal listeleri hazırlanmalıdır.
- ❖ Binanın ana çizgilerine (ara katlar, çatı, cephe hareketleri, su basman vb.) kot verilmelidir.
- ❖ Binanın tavanından geçen ön, arka ve 2 adet yan olmak üzere 4 adet bina görünüşü hazırlanmalıdır.
- ❖ En az 2 kesit ve nokta detayları (çatı, kapı, pencere, iç duvar, dış duvar, döşeme, saçak, ısı ve su izolasyonu, varsa çatı deresi vb.) hazırlanmalıdır.
- ❖ Bekçi kulübesinin projesi uygulama projesi dosyası ile birlikte teslim edilmelidir.
- ❖ Yükleme ve boşaltma alanları ana yol cephelerinde yer almayacak şekilde tasarlanmalıdır.
- ❖ Aydınlatma, havalandırma, gürültü ve işçi emniyeti ve işçi sağlığı ile ilgili mekânlar proje üzerinde belirtilmelidir.
- ❖ Mimari uygulama projesi ve sistem detayları, ısı yalıtım projesindeki malzemelerle ve nokta detaylarıyla uyumlu olmalı ve ısı yalıtımında sürekliliği sağlayacak şekilde; çatı-duvar, duvar-pencere, taban/döşeme-duvar birleşim detaylarını ihtiva etmelidir.
- ❖ Projelendirmede engellilerin yaşamını kolaylaştırmak amacıyla engellilerle ilgili Türk Standartları Enstitüsü standartlarına (yemekhane, sığınak, yangın çıkışı, vb. önemli mekanlara ve merdivenlere ulaşmak üzere engelli tekerlekli sandalyesi için rampa, engelli araç park yeri, özürülü wc vb.) uyulmalıdır.
- ❖ Projeler Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından kabul ve tespit edilen çizim ve tanzim standartlarına, Türk Standartları Enstitüsünce hazırlanan standartlara ve ilgili tüm yönetmeliklere olarak hazırlanmalıdır.

3.2 STATİK PROJELER (3' er takım)

- ❖ Mimari projeye uygun olarak inşaat mühendisleri tarafından, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen, betonarme, yığma, çelik ve benzeri yapıların türlerine göre taşıyıcı sistemlerini gösteren bodrum kat dahil tüm kat planları, çatı planları, bunların kesitleri, detayları ve hesapları hazırlanmalıdır. Projelerde kullanılan malzemelerin ebatları, cinsleri ve bağlantı detayları gösterilmeli hesaplar ile çizimler birbirini tutmalıdır.
- ❖ Hesaplarda zeminin fiziksel parametreleri, zemin, temel, yapı etkileşimi ve temel tasarımının belirlenmesinde, mühendislik hizmetleri içeren standartlara, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca yayımlanan “Zemin ve Temel Etüdü Raporlarının Hazırlanmasına İlişkin Esaslara ve 18.03.2018 tarihli ve 30364 sayılı Resmî Gazete’ de yayımlanan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğine uyulmalıdır. “Parsel Bazında Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu” da bu çerçevede hazırlanmalıdır.
- ❖ Statik projeler (betonarme, çelik, prefabrik) mimari projelere uyumlu olmalıdır. Çatı planları ve kot kalıp planları, aks yerleri ve aks isimleri, giriş ve kolon ebatları, çatı dahil tüm yükseklikler, enine ve boyuna genişlikler mimari projelerle uyumlu olmalıdır.
- ❖ Yeraltı suyu drenaj projesi’ de temel planı ile birlikte verilmelidir.
- ❖ Yük analizleri belirtilmelidir.
- ❖ Tüm statik hesap çıktıları da 3 nüsha olarak teslim edilir.

3.3 ELEKTRİK TESİSAT PROJELERİ (3' er takım)

- ❖ Mimari projeye uygun olarak (aks yerleri ve aks isimleri aynı olacak şekilde), sorumlu elektrik mühendisleri tarafından hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliklerine göre belirlenen kuvvetli ve zayıf akım elektrik iç hat tesisatı ile YG şebekesine bağlantı ve trafo ve jeneratör projeleri ile asansör projeleridir.
- ❖ Projelerde Elektrik Tesisleri Proje Hazırlama Yönetmeliği uyarınca gerekçeli açıklama raporu, hesaplar ve paftalar yer alacaktır.
- ❖ Yüksek gerilimden enerji temini, şalt odası, transformatör—ve alçak gerilim sistemini de kapsamalıdır.

- ❖ Dizel elektro-jeneratör var ise kompanzasyona bağlı olmamalıdır.
- ❖ Yapılacaksa Yıldırımdan korunma (paratoner) yerleşim planı, kesit ve detayları olmalıdır.
- ❖ Çevre ve yol aydınlatma projesi olmalıdır.

3.4 PEYZAJ PROJELERİ (3' er takım)

Açık ve yeşil alanlar için ekolojik, doğal ve kültürel verilere dayalı olmak üzere, peyzaj mimarlarınca hazırlanıp imzalanana,

- ❖ Vaziyet planı (1/500-1/200 veya 1/100 ölçeğinde)
- ❖ Yapısal peyzaj uygulama planı (aydınlatma elemanları, borulama ve kablolama sistemleri vb. süperpoze planda gösterilmesi)
- ❖ Bitkisel peyzaj uygulama planı (bitki listesi ve kullanılan fidanların özellikleri, boy, yaş, cins ve tür belirtilir, fidan dikim çukuru kesitleri, çim tohumu hesabı)
- ❖ Sulama planı,
Projelerden oluşur.

3.5 MEKANİK VE TESİSAT PROJELERİ (3' er takım)

- ❖ Mimari projeye uygun olarak (aks yerleri ve aks isimleri aynı olacak şekilde) makine mühendisleri tarafından hazırlanan projelerdir.
- ❖ Yapının hacim programına ve kullanım amacına göre ihtiyaç olan tesisat projeleri (sıhhi tesisat, ısıtma, soğutma-havalandırma projeleri ve ısı yalıtım projesi ve/veya raporu) hazırlanmalıdır.
- ❖ Mutfak varsa yağ tutucu ve filtre prosesi sıhhi tesisat projesine işlenmelidir.
- ❖ Vaziyet planı ve yön belirtilmelidir.
- ❖ Havalandırma tipi belirtilmelidir.
- ❖ Cephe görünümü, kesit, kat planı ve kolon şemaları olmalıdır.
- ❖ İdari bina ısıtma tesisatı proje ve raporları ile fabrika binası ısıtma tesisatı proje ve raporları ayrı ayrı hazırlanmalıdır.
- ❖ Havalandırma tesisatı, basınçlı hava hattı tesisatı raporu hazırlanmalıdır.
- ❖ Proses tesisatı raporları hazırlanmalıdır.
- ❖ Mutfak tesisatı raporu hazırlanmalıdır.
- ❖ Klima tesisatı projesi hazırlanmalıdır.
- ❖ Pis su tesisatı proje ve raporları hazırlanmalıdır.
- ❖ Binadan pis su çıkışları ve en yakın rögar bağlantılarının bağlantı kotları gösterilmiş olmalıdır.

3.6 YANGIN SİSTEMİ PROJESİ (3' er takım)

- ❖ Mimari projeye uygun olarak elektrik ve makine mühendisleri tarafından hazırlanan ölçekleri yapının büyüklüğüne, özelliğine ve üretim şekline göre hazırlanan yangın algılama, alarm-ikaz sistemleri ile sabit sulu-gazlı otomatik veya manüel yangın tesisatı, duman-alev yönlendirme sistem projeleridir.
- ❖ Bina içi “yangın sitemi projesi” 19. 12. 2007 tarihli ve 26735 nolu Resmî Gazetede yayımlanan “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” esas alınarak hazırlanmalı ve Ankara Büyükşehir Belediyesi İtfaiye Müdürlüğü tarafından onaylandıktan sonra uygulama projeleri ile birlikte ayrı bir proje kutusunda teslim edilmelidir.

3.7 LPG TANKI YERLEŞİM PROJESİ (3' er takım)

- ❖ Tankın teknik 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 içinde uygulama projeleri ile birlikte verilecektir.

3.8 ALTYAPI VAZİYET PLANI

- ❖ Altyapı vaziyet planı 1/200 ölçeğinde hazırlanmalıdır.
- ❖ OSB tarafından verilen tüm altyapı verileri vaziyet planına işlenmelidir.
- ❖ Tesise ait; atık su, yağmur suyu, içme suyu, sulama suyu, yeraltı suyu drenajı, elektrik, iletişim, doğalgaz, paratoner, yangın suyu, su deposu v.b. altyapı şebekelerinin bağlantı düğüm nokta detayları, kullanılan bacalar için zemin kotları, akar kotları, koordinatları ile hatların uzunlukları ve eğimleri altyapı vaziyet planına işlenmelidir.

3.9 DOĞALGAZ TESİSAT PROJESİ (3'er takım)

- ❖ EPDK veya Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş. tarafından sertifikalandırılmış (İç Tesisat ve Servis Hatları Sertifikası) firmalar tarafından hazırlanır.

F) ADOSB İMAR PLANI NOTLARI

1) GENEL HÜKÜMLER

1.1 Mevzii İmar Planı, Plan Hükümleri ve Açıklama Raporu ile bir bütündür.

1.2 Plan onama sınırı içinde kalan alanlardan yalnızca OSB sınırları yetki sınırındır.

1.3 Plan hudutları içerisindeki yollar, otoparklar, yeşil alanlar ve donatı alanları, Ankara Dökümcüler İhtisas Organize Sanayi Bölgesi tasarrufundadır.

1.4 Her işletmenin otopark ve sosyal tesisleri kendi sanayi parseli içerisinde düzenlenecektir.

Tüm İşletmelerde Sığınak Yönetmeliğine, Yangın Yönetmeliğine, Otopark Yönetmeliğine uyulacaktır.

1.5 Yapılacak yapı, yapı yaklaşma sınırını geçemez.

1.6 Aplikasyonda kadastral sınırlar geçerlidir.

1.7 OSB Uygulama Yönetmeliği doğrultusunda yapı ruhsatı alınmadan inşaaata başlanamaz.

1.8 Sağlık Bakanlığı ile Bilim Sanayi ve Ticaret Bakanlığı (Mülga Sanayi ve Ticaret Bakanlığı) arasında OSB'lerin mülkiyet sınırları içerisinde bırakılacak sağlık koruma bantları için uygulanacak esas ve usullere dair 19.09.2003 tarihli protokole istinaden batı yönünde OSB sınırından içeri doğru 50 metre, diğer yönlerde ise yapı yaklaşma mesafeleri sağlık koruma bandı olarak bırakılacak; bölgenin iklim yapısına göre ağaçlandırılacaktır.

1.9 Bırakılacak sağlık koruma bandından sonra içe doğru 50 metrelik kuşak içerisinde Bakanlığımız ve Sağlık Bakanlığı arasında 19.09.2003 tarihinde imzalanan “Organize Sanayi Bölgeleri Mülkiyet Sınırları İçinde Bırakılacak Sağlık Koruma Bantları İçin Uygulanacak Esas ve Usullere Dair Protokol” de belirtilen sanayi tesisleri dışındaki tesislere yer ve izin verilmeyecektir.

1.10 İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği Mevzuatı hükümlerine uyulması zorunludur.

1.11 Yapılacak hafriyat çalışmaları sırasında taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarını bulanlar, malik oldukları veya kullandıkları arazinin içinde kültür ve tabiat varlığı bulunduğunu bilenler veya yeni haberdar olan malik ve zilyetler(ie), bunu en geç üç gün içinde en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirlerine bildirmeye mecburdurlar.

1.12 Yüzey sularının toplanması için gerekli kanallar parsellerin geri çekme mesafesi içinden geçirilebilir.

1.13 Bölgenin taban suyu ve yüzey sularının drenajına yönelik çalışmaların yapılması ve atık suların arıtıldıktan sonra tahliye kanalına bağlanması zorunludur.

1.14 OSB içinde kalan kuru dereler ıslah edilmeden, çevre kanalı inşa edilmeden ve mansap şartları yerine getirilmeden inşaat izni verilemez.

1.15 Enerji Nakil Hattı altında kalan parsellerdeki yapılaşmalarda Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde belirtilen emniyet kriterlerinin uygulanması zorunlu olup ilgili kurum görüşü alınmadan hiçbir uygulama yapılamaz.

1.16 OSB sınırları içinde kalan alanların mülkiyeti OSB Tüzel Kişiliğine geçmeden imar uygulaması yapılamaz.

1.17 Belirtilmeyen hususlarda 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

2) ÇEVRESEL TEDBİRLER

2.1 Tesislerden ruhsat aşamasında istenilen çevre ile ilgili işlemlerin ilgili müdürlüklerce kontrolü ve uygun görüşü alınmadan yapı kullanma izni verilemez.

2.2 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna göre çıkartılan *Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği*, *Su Ürünleri Kanunu ve Su Ürünleri Yönetmeliği*, *Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği*, *Endüstriyel Kaynaklı Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği*, *Isınmadan Kaynaklı Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği*, *Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği*, *Tehlikeli Atıkların Kontrolü Yönetmeliği*, *Tehlikeli Kimyasallar Yönetmeliği*, *Tıbbi Atıkların Kontrolü Yönetmeliği* ve *Zararlı Kimyasal Madde ve Ürünlerinin Kontrolü Yönetmeliği*, *Toprak Kirliliği Yönetmeliği*, *Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu*, *Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliğine* uyulması gerekmektedir.

2.3 ÇED Yönetmeliği kapsamındaki faaliyetler için “ÇED Olumlu Belgesi” veya “Çevresel Etkileri Önemsizdir” belgesinin alınması ve ÇED Raporlarındaki taahhütlere uyulması zorunludur.

2.4 OSB’den kaynaklanan evsel ve endüstriyel atık sular Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğinde alıcı ortama deşarj standartlarına göre arıtıldıktan sonra deşarj edilecektir. Ancak, sanayi tesislerinden kaynaklanan atık suların kirletici parametre değerleri; OSB evsel ve endüstriyel atık su arıtma tesisine ait giriş atık suyu dizayn parametre değerlerinin üzerinde olması halinde, katılımcıdan, münferiden ön arıtma tesisi yapması istenecektir.

2.5 OSB’nin atık ve tehlikeli atıklarının toplanarak; ara depolanması, taşınması ve bertaraf ünitesi kurulması istendiğinde, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve konu ile ilgili yönetmelik yükümlülüklerinin yerine getirilmesi gerekmektedir. Katı atıkların bertarafı için ilgili belediyelerden taahhütname yazısı alınması gerekmektedir.

2.6 Sanayi parsellerinde tehlikeli atıkların geçici depolanması durumunda, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve konu ile ilgili yönetmelik yükümlülüklerinin yerine getirilmesi gerekmektedir.

2.7 Bölgede kurulacak tesislerin kurulması ve faaliyetleri sırasında, 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu ile yürürlükteki İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

3) ZEMİN VE DEPREM UYGULAMA HÜKÜMLERİ

3.1 Parsel bazında detaylı zemin etütleri yapıp, temel biçimleri, yapı statiği ve yapı malzemesi belirlendikten sonra inşaat uygulamasına geçilecektir.

3.2 İnşaat aşamasında 7269 sayılı yasanın 2. maddesine göre 16.12.2013 tarihinde Ankara Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne onanan Ankara Temelli Madeni Dökümcüler İhtisas Organize Sanayi Bölgesi Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen önlemlerin alınması zorunludur.

3.3 Ankara Dökümcüler İhtisas Organize Sanayi Bölgesi 4. derece deprem bölgesindedir. İnşaat ve bütün zemin cinslerinde “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.

4) YAPILAŞMA KOŞULLARI

Sanayi Alanları:

1. Sanayi alanlarında Emsal: Kat Alanları Katsayısı=0.70 olacaktır.
2. Sanayi parsellerinde yapı yüksekliği (h) yapılacak yapının teknolojisinin gerektirdiği yüksekliğe göre belirlenecektir.
3. Parsellerde uygulanacak çekme mesafeleri, OSB Uygulama Yönetmeliğine istinaden aşağıdaki tablodaki gibidir.

Parsel Alanı (m ²)	Parsel Tipi	Geri Çekme Mesafesi (m) (Çevre Yeşili Dahil)			Çevre Yeşili (m) (Geri Çekme Mesafesi İçinde ve Parsel Sınırından itibaren)		
		Ön	Yan	Arka	Ön	Yan	Arka
3000- 5000	A	8.00	7.00	7.00	1.00	2.00	2.00
5001- 7000	B	12.00	8.00	8.00	2.00	2.50	2.00
7001-10000	C	13.00	10.00	12.00	3.00	3.00	3.00
10001-20000	D	15.00	10.00	15.00	4.00	4.00	4.00
20001-30000	E	20.00	12.00	20.00	5.00	4.00	5.00
30001-40000	F	25.00	15.00	20.00	5.00	5.00	5.00
40001-50000	G	27.00	15.00	20.00	5.00	5.00	5.00
50001-100000	H	30.00	15.00	25.00	6.00	5.00	6.00
100001-	I	33.00	18.00	30.00	10.00	6.00	7.00

Ön geri çekme mesafesini uzun kenardan kullanan parsellerde "I" katsayısı 4'ten az olmamak koşuluyla bir alt parsel tipinin çekme mesafeleri uygulanabilir. Buna rağmen minimum 30 m. bina derinliğinin sağlanmaması durumunda 3000 –5000 m² parsel tipinin çekme mesafeleri uygulanabilir. Uygulama yapılacak parseller;

I=G-O/D-X

formülü ile hesaplanacaktır.

I = Katsayı 4'ten az olduğu takdirde bir alt parsel tipi çekme mesafeleri uygulanamaz.

G = Parsel Genişliği (Uzun Kenar)

O = Yan Çekme Mesafeleri Toplamı

D = Parsel Derinliği (Kısa Kenar)

X = Ön Bahçe ve Arka Bahçe Çekme Mesafesi Toplamını gösterir.

Hizmet ve Destek Alanları:

1. Kat Alanları Katsayısı=KAKS= 1.00 dir.
2. Yapı yüksekliği (h) kullanım amacına göre, dini tesisi alanları hariç olmak üzere, 6,50 m. ile 15,50 m. arasında belirlenecektir.
3. 3000 m²' den küçük parsel oluşturulamaz dir.
4. Hizmet ve Destek Alanları içinde yer alan Küçük İmalat ve Tamirat Alanlarında Bölge Müdürlüğü tarafından onaylanacak genel yerleşim planına göre uygulama yapılır.

İdari ve Sosyal Tesis Alanları:

1. Planda yer alan idari ve sosyal tesis alanlarında Emsal (KAKS = Kat Alanları Katsayısı) E=1,00 olacaktır. Bölge Müdürlüğü tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulanacaktır.
2. Planda idari ve sosyal tesis olarak gösterilen alanlarda; çıraklık okulu, meslek okulu, bölge yönetimi, sendika, toplantı salonu, sergi alanı, lokanta, kafeterya, güvenlik, cami, kreş, KOSGEB, sağlık tesisi, bankalar, alışveriş merkezi gibi tesisler yer alabilir.

Teknik Hizmet Alanı:

1. Teknik Altyapı Alanlarında Bölgenin teknik ihtiyaçlarını karşılayacak tesisler (trafo merkezi, indirici merkez, enerji üretim tesisi, telekomünikasyon tesisi, itfaiye, makine parkı vb. tesisler) yer alabilir.