



SAKARYA KAYNARCA DOĞU MARMARA MAKİNA İMALATÇILARI İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ

RUHSATLANDIRMA VE YAPILAŞMA KARARLARI

Tüm projeler (Mimari, Statik, Elektrik, Mekanik vb.) **En az 4** kopya, seri çekim ve A4 formatına uygun katlanabilir pafta düzeninde, yapı denetim ve proje müellifi imzalı olarak mavi klasörle sırtlıkları düzenlenerek DOMİOSB' ye teslim edilecektir.

Tüm hesap raporları (statik, mekanik vb.) **en az 2** kopya ve A4 formatında ciltlenmiş, proje müellifi ve yapı denetim müellifi imzalı olarak projeler ile birlikte DOMİOSB' ye teslim edilecektir.

Statik projeler, müşavir onaylarının alınabilmesi için, **ETABS, İdeCAD ve SAP2000** programlarında çözümlenecek, projelere ait **tüm hesap dataları ve program dosyaları** ile birlikte DOMİOSB' ye onaya sunulacaktır.

Tüm disiplinlere ait projeler, hesap raporları, hesap modellerine ait dijital veriler; DOMİOSB İmar Birimine **mail ve USB Bellek** ile teslimi yapılacaktır.

DOMİOSB' deki tüm yapılarda, TS EN206 Standardındaki risk faktörleri de göz önünde bulundurularak minimum C30 beton sınıfını kullanılacaktır.

İmalathane inşaatlarının hafriyatlarında, kazı fazlası oluşması halinde, proje ruhsat aşamasında müteahhit firmanın bu kazı fazlasını hangi döküm sahasına götüreceğini belirttiği sözleşmesinde sunması zorunludur. Ayrıca, iskân aşamasında aynı yere aynı metrajda döküm yaptığını belgelemesi zorunludur. Aksi hallerde inşaat ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmeyecektir.

DOMİOSB Yapım İşleri Teknik Şartnamesi, DOMİOSB inşaat ve iskân süreçlerinin ayrılmaz bir parçasıdır. DOMİOSB içerisinde yapılacak tüm yapılarda bu teknik şartname hükümleri uygulanacaktır.

İmalathane inşaatlarına teklif verecek müteahhit firmalar; katılımcılarımızı korumak üzere "Yapı Kullanma İzin Belgesi" alacak kapsamda ve koşulda teklif verecektir.

İmalathane inşaatı ve/veya sosyal donatılara verilen teklif ve yapım sözleşmelerinde, müteahhit firmanın Yapı Kullanma İzin Belgesi tarihinden itibaren imalat ve işçilik hatalarını kaç yıl süreyle Bila bedel onaracağını belirtir bir garanti süresinin bulunması zorunludur.

OSB içindeki tüm yapıların her türlü iş ve işlemleri Bölge Müdürlüğümüzce hazırlanan "Ruhsatlandırma Prosedürü" ne uygun olarak yapılacaktır.

OSB içinde herhangi bir üstyapı inşaatına taahhüt hizmeti vermek isteyen her istekli, söz konusu ruhsatlandırma prosedürünü kabul ettiğine dair taahhütname verecektir.

İnşaat ruhsatı almaksızın, hiçbir şekilde imalathane inşaatlarında mobilizasyon, saha düzenleme, duvar yapımı, zemin iyileştirme, şantiye elektrik-su bağlantıları, konteyner altlığı, konteyner yerleştirme vs. hiçbir faaliyete izin verilmeyecektir.



SAKARYA KAYNARCA DOĞU MARMARA MAKİNA İMALATÇILARI İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ

DOMİOSB'ye yapılan her türlü yazılı izin, ruhsat, onay, bilgi vb. müracaatlarda Resmi Yazışmalar Hakkında Uygulanacak Usul ve Esaslara Dair Yönetmeliğin 33. Maddesi gereğince 15 iş günü içinde cevabi yazı verilecektir.

İmalathane inşaatlarında zemin etütleri MÜŞAVİR FİRMA ZEMİN GRUBU personeli refakati ve onayıyla başlayıp, aynı şekilde tamamlanacaktır.

Parsellerde yapılacak her türlü yapı için, yapı müteahhitlerinin, temel aplikasyonu yapıldıktan ve demir donatı hazırlığı tamamlandıktan sonra "Bina Konturu Kontrol Tutanağı" ile Bölge Müdürlüğüne başvurarak müşavir firma onayı alması sonrasında temel betonu dökmesine izin verilecektir.

İmalathane inşaatlarında kar yükü için minimum 100 kg/m² çatı güneş panelleri için ise 25 kg/m² statik yük alınacaktır. *(Güncel yönetmeliklerde belirtilen yüklerin üzerinde kabul belirlenirse yönetmelikler esas kabul edilecektir.)*

İmalathane ve Sosyal Donatı İnşaatlarında, inşaatı başlamadan önce İş Sağlığı ve Güvenliği mevzuatı kapsamında tüm tedbirlerin alınarak. Müteahhit firmanın İSG yetkilisi tarafından tüm bilgi ve belgelerin DOMİOSB ile paylaşılması ve OSB Bölge Müdürlüğünden onay alınmasına müteakip çalışmalar başlayabilecektir.

İmalathaneler ve/veya Sosyal Donatı inşaatlarında, itfaiye onay süreçleri için Avan Proje onayına istinaden DOMİOSB Müdürlüğüne dilekçe ile başvuru yapılacaktır. Dilekçeye istinaden onaylı Avan Projeler ilgili İtfaiye birimine kontrol ve onaya iletilecektir. Onaylı paftaları DOMİOSB Müdürlüğüne teslim etmek katılımcı veya temsilcisi sorumluluğundadır.

Katılımcı, ruhsat sürecinde ÇED Raporunu (Muafiyet Yazısı da olabilir) ilgili Çevre Şehircilik Müdürlüklerinden temin etmekle yükümlü olup, İhtisas OSB'lerin yönetmeliğine uygunluğunu beyan etmelidir.

Katılımcıya yapılan arsa tahsisinden itibaren; hiçbir şartta, katılımcı ve/veya proje/taahhüt firmasına şifahen bilgi verilmeyecek, tüm bilgi alışverişi ıslak imzalı veya mail yoluyla yapılacaktır.

Sanayi parselleri ile Hizmet ve Destek parsellerinde yapılacak Üretim tesisi ve idari binanın aynı bağımsız bölümün parçaları olması sebebiyle her iki yapının da tamamlanması sonrasında birlikte "Yapı Kullanma İzin Belgesi" düzenlenecektir.

DOMİOSB tarafından planlanan parsel kapı girişleri dışında başka bir noktadan giriş talebi müşavir firma tarafından değerlendirildikten sonra OSB Bölge Müdürlüğü tarafından onaylanacak ve katılımcı tarafından Avan proje kontrolü esnasında eklenecektir.

Sanayi parsellerinde imalathane ve idari bina imalatı yapılırken betonarme ve/veya çelik kolonlar ile su basman perde/parapetlerinin tamamının yapılaşma sınırı içinde kalması kaydıyla alüminyum sandviç panel ve cephe kaplamalarının çekme sınırı dışına çıkmasına izin verilecektir.



SAKARYA KAYNARCA DOĞU MARMARA MAKİNA İMALATÇILARI İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ

Sanayi tesislerinin İnşaatı süresince parselin herhangi bir noktasında veya bina cephesinde firmaların, tanıtım ve/veya reklam amaçlı tabela, totem, afiş vs. bulundurmaya müsaade edilmeyecektir.

Her bir sanayi tesisinde minimum 60 m³ olmak üzere mer-i mevzuat çerçevesinde, yapıların çatı alanına göre yapılacak yağmursuyu hasadı hesabı neticesinde belirlenen hacminde yağmursuyu depolaması yapılacaktır.,

Katılımcılar, yağmur suyu parsel çıkışlarında dinlendirme havuzları ve sonrasında yağ ve kum tutucu konulacaktır. Her parsel yağmur suyu çıkışında kontrol/muayene kapağı bırakılacaktır.

Katılımcılar, atık su parsel çıkışlarında geniş ızgara, dinlendirme/çökertme havuzu ile kontrol/muayene kapağı bırakılarak imalatı yapılacaktır. Tehlikeli ve tehlikesiz atık depoları yapılacaktır. Yapıların ruhsatlandırılması öncesinde bu ünitelerin teknik uygunluğu, büyüklüğü ve yerleşimi için DOMİOSB' den yazılı onay alınacaktır.

Atık su ve yağmur suyu hattı parsel bacasından DOMİOSB hattına bağlanmadan öncesinde su tankeri ile su basılarak hatların doğru bağlantısının kontrolü yapılacaktır.

Katılımcılar sanayi tesislerinin inşaatı aşamasında görsel kirliliği ve ilgisiz kişilerin inşaat sahasına girmesini engellemek maksadıyla parsel çevresini 1,20 m yükseklikte bariyer ile kapatacaktır. Yola cepheli sınırlarındaki bariyer üzerinde örnek proje görseli OSB'den alınacak afiş yer alacak olup, bunun dışında reklam amaçlı başka görseller bulundurulamayacaktır. Katılımcının parseli dışında özellikle yol ve çevre parsellerde konteyner, inşaat malzemesi, hafriyat vs. depolama yapılmasına, yolları kapatacak veya daraltacak şekilde iş makinası, kamyon vs. parkına izin verilmeyecektir.

Katılımcı, yapı ruhsatının onaylanmasına müteakip 7 gün içerisinde parselin ön cephesinde ebat ve içerik bilgileri DOMİOSB tarafından verilen ruhsat tabelasını konumlandıracaktır. Bunu dışında herhangi bir tabela konulmasına izin verilmeyecektir.

Katılımcının inşaatın başlamasına müteakip her türlü atığını mer-i mevzuat ve DOMİOSB Çevre Yönetim Prosedürü kriterleri doğrultusunda biriktirilmesi, geçici depolaması, taşıması ve Çevre Şehircilik Bakanlığı'ndan yetki almış firmalara gönderilerek bertaraf/geri kazanımını sağlaması gerekmektedir. Aksi takdirde gerekli işlemlerin DOMİOSB tarafından katılımcının nam ve hesabına yapılarak söz konusu hizmet bedelini katılımcıya rücu ettirilecektir.

Katılımcı ve Yapı müteahhidi iş yeri teslim tutanağı onay aşamasında şantiyede Mesleki Yeterlilik Belgesine sahip olmayan ve SGK girişi bulunmayan işçi çalıştırmayacak, İSG çerçevesinde gerekli tedbirleri alacaktır. Aksinin tespiti durumlarında DOMİOSB, tarafından alınacak her türlü kanuni yaptırımı kabul ettiğine dair taahhütname verecektir.

Organize Sanayi Bölgemizdeki sanayi tesislerinin "Yapı Kullanma izni" alım aşamasında gecikmeye sebebiyet vermemek maksadıyla, tesisin faaliyete geçmesine



SAKARYA KAYNARCA DOĞU MARMARA MAKİNA İMALATÇILARI İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ

engel olmayacak ve iş güvenliği zafiyeti oluşturmayacak imalat kalemlerinin katılımcımızdan süreli taahhütname alınarak "Yapı Kullanma İzni" sonrasında yapımına izin verilecektir.

Katılımcılarımız, sanayi tesislerinin ön cephelerinde, ön ring yolunda veya ön yeşil bant üzerinde ürünlerini konumlandırarak bu alanların showroom amaçlı kullanımına dair taleple gelmektedir. Katılımcımızdan gelen bu talebin gerek OSB Uygulama Yönetmeliğinin "Yapı ile İlgili Esasla başlıklı 43. Maddesinin 1(b) bendinde belirtilen 'Çevre yeşilleri üzerinde, yeşili dik kesen parsel giriş yolları hariç hiçbir şey inşa edilemez. Bu alanlar otopark ve yükleme boşaltma planı 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 (Ek ibare":RG-22/10/2020-31282) ile doğalgaz basınç düşürme ve/veya ölçüm istasyonu inşa edilebilir" hükmüne aykırı olması gerekirse tesislerin çok farklı ürünler üretmesi ve bunları tesisin ön kısmında sergilemesinin görsel kirlilik oluşturacağı öngörüldüğünden bahse konu showroom alanının ring yolu geçişini de engellemek, iş güvenliği tehlikesi oluşturmamak kaydıyla parsellerin imar yoluna cephe olmayan kısımlarında yapılmasına izin verilmeyecektir.