

SAKARYA KAYNARCA DOĞU MARMARA MAKİNA İMALATÇILARI İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ

RUHSATLANDIRMA SÜRECİ

ARSA TAHSİS YAPILMASI:

- 1- Arsa tahsis yapılabilmesi için katılımcının parsel ve alt yapı bedelinin %100'nü (tamamını) yatırmış olmalıdır.
- 2- DOMİOSB içerisinde arsa tahsis yapılacak katılımcı **ARSA TAHSİS** belgesini talep eder. ("DOMİOSB-EK01-Arsa Tahsis Dilekçesi" ile firma antetli kağıdına, parsel ile ilgili ada, parsel bilgileri yazılarak ıslak imzalı hali ile talep edilir.)
- 3- Dilekçe verildikten sonra katılımcının dilekçesine istinaden DOMİOSB ilgili birimleri kontrolleri sağlar. Uygun görülmesi halinde, ilgili bilgilendirme yazıları ve taahhütnameler firma yetkililerinden imzalı şekilde alınır.
 - a. DOMİOSB-EK02-Arsa Tahsis Bilgilendirme Yazısı
 - b. DOMİOSB-EK03-Ruhsatlandırma ve Yapılaşma Kararları
 - c. DOMİOSB-EK04-Katılımcı Firma Taahhütname Dilekçesi (Noter Onaylı)
 - d. DOMİOSB-EK06-İnşaat Hasar ve Temizlik Taahhütnamesi
 - e. DOMİOSB-EK07-ÇED Taahhütnamesi
 - f. DOMİOSB-EK34-Kazı, Dolgu, Zemin Etüt ve Zemin Islahına Dair Yönergesi
- 4- İlgili taahhütnameler alındıktan sonra, katılımcı adına devam eden süreçlerdeki tüm bilgilendirme ve dosya teslimleri, katılımcının belirlediği kişi üzerinden veya firma yetkilisine yapılacaktır. ("DOMİOSB-EK05-Firma Yetkili Tayin Başvuru Dilekçesi" ile firma antetli kağıdına, parsel ile ilgili ada, parsel bilgileri yazılarak ıslak imzalı hali ile talep edilir.)

İMAR DURUMU VERİLMESİ:

- 5- DOMİOSB içerisinde arsa tahsis yapılmış olan katılımcı **İMAR DURUMU** belgesini talep eder. ("DOMİOSB-EK08-İmar Durum Başvuru Dilekçesi" ile firma antetli kağıdına, parsel ile ilgili ada, parsel bilgileri yazılarak ıslak imzalı hali ile talep edilir.)
- 6- İmar durumu ile birlikte katılımcıya, tüm DOMİOSB tarafından kontrolü sağlanmış **ALT YAPI** bilgileri;
 - a. Parselin alt yapı bağlantı noktaları ve kotları (Atıksu, Yağmur suyu, İçme Suyu, Elektrik ve Telekom, Doğalgaz,)
 - b. Parsel içinden/çevresinden geçen tüm alt yapı hatları,
 - c. Aplikasyon Krokisi,
 - d. Kırmızı Kot Krokisi,
 - e. Siyah Kot Krokisi,
 - f. Zemin Etüt Aplikasyon Krokisi, katılımcıya teslim edilecektir.
- 7- Katılımcı imar durumu ile birlikte verilen donelere istinaden "DOMİOSB-EK10-Zemin Etüt Çalışması Başvuru Dilekçesi" ile zemin etüt çalışmaları için onay alır,
- 8- Onay verildikten sonra hazırlanan zemin etütler katılımcı tarafından Kocaeli Üniversitesi Jeoloji Mühendislik bölümüne onaya gönderilmesi için "DOMİOSB-EK11-Zemin Etüt Kontrol Başvuru Dilekçesi" DOMİOSB' ye başvuruda bulunarak rapor onaylatılacaktır.

AVAN PROJE KONTROLLERİ

- 9- Arsa tahsisi yapılmış, imar durumu, plan notları, alt yapı donelerine ve DOMİOSB-EK15-Mimari Proje Kontrol Tablosu-Rev0-2023 göre hazırlanmış mimari avan proje onayına sunulacaktır. (DOMİOSB-EK19-Emsal Hesap Tablosu-Rev0-2023, DOMİOSB-EK20-Mimari Proje Pafta Başlığı-Rev0-2023 kullanılacaktır.)

SAKARYA KAYNARCA DOĞU MARMARA MAKİNA İMALATÇILARI İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ

- 10- Mimari avan projesi onaylanan katılımcı, statik, elektrik, mekanik, yangın ve alt yapı projelerini aşağıdaki kontrol listelerine uygun olarak hazırlayarak DOMİOSB' ye mail yoluyla onaya gönderilecektir. (Statik hesap modelleri dijital olarak da teslim edilecektir.)
- DOMİOSB-EK21-Statik Proje Pafta Başlığı-Rev0-2023
 - DOMİOSB-EK16-Statik Proje Kontrol Tablosu-Rev0-2023
 - DOMİOSB-EK22-Elektrik Proje Pafta Başlığı-Rev0-2023
 - DOMİOSB-EK17-Elektrik Proje Kontrol Tablosu-Rev0-2023
 - DOMİOSB-EK23-Mekanik Proje Pafta Başlığı-Rev0-2023
 - DOMİOSB-EK18-Mekanik Proje Kontrol Tablosu-Rev0-2023
- 11- Onaylı mimari avan projesine uygun hazırlanan, mimari ve yangın tesisat projelerinin kontrolünün yapılması için, "DOMİOSB-EK34-İtfaiye Ruhsat Projesi Kontrol Başvuru Dilekçesi" ile birlikte 1'er takım proje müellif imzalı olarak DOMİOSB imar birimine kontrole bırakılacaktır. DOMİOSB ilgili birimlerinin kontrolü sonrasında "DOMİOSB-EK35-İtfaiye Ruhsat Projesi Kontrol Üst Yazı" katılımcı ve/veya yetkilendirdiği kişiye teslim edecektir. Bu evraklar Sakarya Büyükşehir Belediyesi İtfaiye Daire Başkanlığına onaylatılarak DOMİOSB' ye geri teslim edilecektir.
- 12- Tüm projeler DOMİOSB tarafından onaylandıktan sonra katılımcı, "DOMİOSB-EK13-Yapı Ruhsat Başvuru Dilekçesi" ve aşağıdaki evraklar ile birlikte ruhsat için başvuru yapılabilecektir.
- DOMİOSB-EK14-DOMİOSB Yapı Ruhsatı Müracaat Evrak Listesi (Liste içindeki tüm evraklar eksiksiz şekilde teslim edilmeli)
 - DOMİOSB-EK38-Yapı Ruhsat Bilgi Formu
- 13- Katılımcı "Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği, Madde 60, a bendine (Tahsis tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde gerçekleştireceği yapıya ait projeleri OSB'ye tasdik ettirerek yapı ruhsatı almayan,) istinaden Arsa Tahsis tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde projelerini hazırlatıp DOMİOSB' ye onaylatmakla yükümlüdür.
- 14- Bu süreçle ilgili tüm dilekçe, taahhütname, başvuru formu, bilgilendirme yazısı vb. matbu evrakları www.domiosb.org.tr sitesi üzerinden E-Hizmet sayfasından ulaşılabilir.

YAPI RUHSATI VERİLMESİ

- 15- Yapı sahibi tarafından belirlenen proje müellifleri tarafından hazırlanan projelerin onayına istinaden Mimari proje müellifi Yapı Denetim Sistemi Üzerinden yapı ruhsatı için ön kayıt yapar. (Aynı ada, parselde inşa edilecek farklı yapı sınıfında inşa edilecek yapılar için aynı yapı denetim firmasının atanabilmesi için başvuru sırasında müellif tarafından küme yapı seçeneği seçilerek yapılmalıdır.)
- 16- Yapı denetim sistemine yapılan başvuru ardından, teslim edilen belge ve projelerde eksik olmaması şartıyla, elektronik ortama girilen bilgiler mevzuat ve belgeler doğrultusunda DOMİOSB tarafından kontrol edilerek ve varsa düzeltmeler yapılarak 10 iş günü içinde onaylanır.
- 17- Belge ve proje kontrolleri sonrasında, **YAPI RUHSATI** belgesi düzenlenmesi için tamamlanması gereken tüm hususlar, 10 iş günü içinde katılımcı/katılımcı temsilcisine e-posta ve resmi yazıyla bildirilir, yapı denetim firması tarafından onaylı yapı ruhsatı eki projelerin ve diğer eksiklerin teslim edilmesi istenir.
- 18- Tüm belgeler ve eksikler tamamlandıktan sonra **Yapı Ruhsat Belgesi** DOMİOSB tarafından düzenlenerek, katılımcı firma, müteahhit firma, şantiye şefi, proje müellifleri, yapı denetçileri ve yapı denetim firması yetkilisi tarafından DOMİOSB Müdürlüğüne gelerek kimlik beyanı ile imzalanır. İmzaları tamamlanan belge DOMİOSB Bölge Müdürü ve Yönetim Kurulu üyelerinin imzaları tamamlanır ve belge onaylanır. Teslim edilen projeler ve onaylı yapı ruhsatı belgesi birer nüshaları DOMİOSB' de kalacak şekilde katılımcı/katılımcı yetkilisine teslim edilir.

SAKARYA KAYNARCA DOĞU MARMARA MAKİNA İMALATÇILARI İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ

- 19- Katılımcı “Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği, Madde 60, b bendine) istinaden Yapı Ruhsatı aldığı tarihten itibaren 2 yıl içinde işyeri açma ve çalışma ruhsatını alması gerekmektedir.

İNŞAAT DENETİMLERİ

- 20- İnşaat süresinde belirli periyotlarda inşaat denetimleri yapılarak sahadaki uygulamanın ruhsat projesine uygunluğu kontrol edilir. Yapı denetim firması mevzuat gereği hazırlaması gereken ve bu doküman ekinde iletilen “Yapı Denetim Firması Hakediş Dilekçe Örnekleri ve Hakediş Eki Hazırlanması Gereken Evrak Listesi”ni DOMİOSB’ ye teslim eder.
- 21- Yapıların tamamlanmasına istinaden katılımcı firma tarafından kullanılabilmesi için DOMİOSB’ den Yapı Kullanma İzni (İskân) alınması zorunludur.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ (İSKAN)

- 22- Parsel içindeki inşaat işleri tamamlandığında katılımcı firma tarafından DOMİOSB-EK28-Yapı Kullanım İzin Belgesi Dilekçesi ile DOMİOSB’ ye başvuru yapar. (Firma antetli kağıdına, parsel ile ilgili ada, parsel bilgileri yazılarak ıslak imzalı hali ile talep edilir.)
- 23- Gelen talep doğrultusunda DOMİOSB ilgili birimi tarafından yapı yerinde kontrol edilerek ruhsat eki projelere uygunluğu denetlenir. Herhangi bir uygunsuzluk yok ise Yapı Kullanım İzin Belgesi işlemlerine başlanır. Uygunsuzluk tespit edilen katılımcılara eksik listesi beyan edilir ve yeniden yapı ruhsatı işlemlerinin yapılması istenir.
- 24- Yapı kullanım belgesi hazırlanacak firmalara 2 adet yazı hazırlanır.
- a. Vergi dairesine; inşaat ile ilgili İLİŞKİ KESME YAZISI alınması hk.
 - b. İlgili SGK Müdürlüğü’ne; inşaat ile ilgili İLİŞKİ KESME YAZISI alınması hk.
- Bu yazılar katılımcı firma yetkilisi/yetkilendirilen kişiye elden teslim edilerek ilgili kurumların cevabı yazılı olarak alınması istenir.
- 25- Yapı kullanım belgesi verilebilmesi için aşağıdaki belgelerin tamamlanması gerekmektedir.
- a. DOMİOSB-EK28-Yapı Kullanım İzin Belgesi Dilekçesi,
 - b. DOMİOSB-EK29-Yapı Kullanım İzin Evrak Listesi,
 - c. DOMİOSB-EK30-Yapı Kullanım İzin Beyan Formu,
 - d. DOMİOSB-EK31-Deşarj İzni Başvuru Formu,
 - e. DOMİOSB-EK36-İtfaiye İskan Kontrol Başvuru Dilekçesi,
 - f. DOMİOSB-EK37-İtfaiye İskan Kontrol Üst Yazına istinaden Sakarya Büyük Şehir Belediyesi İtfaiye Daire Başkanlığından alınan uygunluk raporu,
 - g. Yapı aplikasyon projesi (Cins değişikliği işleminde kullanılmak üzere, harita müellifi ve ilgili yapı denetçisi tarafından imzalanarak teslim edilmelidir. Ayrıca dwg formatında da paylaşılmalıdır.)
 - h. Vergi dairesinden talep edilen yazının cevabı,
 - i. İlgili SGK Müdürlüğünden talep edilen yazının cevabı, (Dosya kapatılmasından önce DOMİOSB parsel ziyaretinin tamamlanması beklenmelidir. DOMİOSB tarafından yazının SGK’ ya yazılabilmesi için yapı müteahhidi/yapı sahibi tarafından dosyanın kapatılması için üst yazı yazılmasının talebi e-posta yoluyla tarafımıza iletilmesi gerekmektedir.)
 - j. Asansör için ilgili Belediye’den alınmış asansör tescil belgesi,
 - k. Yapı denetim firması tarafından hazırlanmış “Yapı denetim firması hakediş dilekçe örnekleri ve hakediş eki hazırlanması gereken evrak listesine uygun %100 seviye dahil tüm hakediş raporları,
 - l. Mimari proje müellifi feragatnameleri (temsil edilmesi zorunlu değildir. Firmaların bilgilendirilmelidir.)
 - m. Enerji kimlik belgesi (BEP-TR kullanılmak suretiyle düzenlenir.)

SAKARYA KAYNARCA DOĞU MARMARA MAKİNA İMALATÇILARI İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ

- n. Parseldeki binalara ait Sürdürülebilir Yeşil Bina (YB) bilgileri ve sertifika fotokopisi,
- o. İlgili DOMİOSB harçları ve Mühendislik Hizmet Bedelinin yatırıldığı

26- Eksiklerin tamamlanması ardından, Yapı Kullanım İzin Belgesi düzenlenerek katılımcı firma, müteahhit firma, şantiye şefi, mimari proje müellifi, yapı denetçileri ve yapı denetim firma yetkilisi tarafından DOMİOSB' de imzalanmak suretiyle Bölge Müdürü ve Yönetim Kurulu Üyelerinin imzaları tamamlanır ve belge onaylanmış olur. Teslim edilen projeler ve onaylı yapı kullanım izin belgesi 1 nüshası DOMİOSB' de kalacak şekilde katılımcı/katılımcı yetkilisine teslim edilir.

TAPU DEVRİ

- 27-** Arsa tapusunun katılımcıya devredilebilmesi işlemleri TAPU DEVRİNİN YAPILMASI için DOMİOSB-EK32-Tapu Talep Dilekçesi ile başvuru yapılır. (Firma antetli kağıdına, parsel ile ilgili ada, parsel bilgileri yazılarak ıslak imzalı hali ile talep edilir.)
- 28-** Firmanın talebi, DOMİOSB ilgili birimlerince değerlendirilerek Yönetim Kurulu'na sunulur. Alınan tapu devri kararı ile Tapu Müdürlüğü'nde devir işlemleri gerçekleştirilir.

CİNS DEĞİŞİKLİĞİ

- 29-** Yapı kullanım izin belgesi düzenlene tüm yapıların CİNS DEĞİŞİKLİĞİ işlemleri resen yapılır. İnşa edilen yapılara ait yapı aplikasyon projesi DOMİOSB tarafından Yapı Kullanım İzin Belgesinin düzenlendiği Mekânsal Adres Kayıt Sistemi'ne yüklenir. Bu şekilde onaylı yapı kullanma izin belgesi ile yapı aplikasyon projesi, elektronik ortamda Kadastro Müdürlüğü'ne iletilmiş olur. Kadastro Müdürlüğü'nce düzenlenen tescil bildirimi, Tapu Müdürlüğü'ne gönderilir, başka bir belge aranmaksızın cins değişikliği resen tescil edilmiş olur.