



**ANKARA UZAY VE HAVACILIK İHTİSAS  
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ**

**YAPI RUHSATI  
İÇİN GEREKLİ İŞLEMLER  
2022**

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

**Sayın Katılımcımız,**

5237 sayılı Türk Ceza Kanunu 12 Ekim 2004 tarih ve 25611 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır.

Söz konusu Kanunun "imar kirliliğine neden olma" başlıklı 184. maddesi kanunun resmi gazetede yayınlandığı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bir başka ifade ile bu Kanunun aşağıdaki maddesi yürürlüktedir. Söz konusu Kanunun 184. maddesinin;

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

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

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

4 üncü fıkrasında, üçüncü fıkra hariç bu madde hükümlerinin ancak belediye sınırları içinde veya özel imar rejimine tabi yerlerde (OSB'lerde) uygulanacağı, 5 inci fıkrasında, 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 açılmayacağı, açılmış olan kamu davasının düşeceği, mahkûm olunan cezanın bütün sonuçlarıyla ortadan kalkacağı **hüküm altına alınmıştır.**

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

Bilginize sunar, gereğinin titizlikle yerine getirilmesini, sizlere hizmet veren veya verecek olan müteahhit veya taşeron firma yetkililerinin de bilgilendirilerek Ankara Uzay ve Havacılık İhtisas OSB Yönetimine yardımcı olunmasını, **ÖNEMLE RİCA EDERİZ.**

## **GENEL KURALLAR**

**1)** Hazırlanacak projelerde ve tüm inşaat faaliyetlerinde;

\*3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine,

\*OSB Kanunu, OSB Uygulama Yönetmeliği hükümlerine,

\*Ankara Uzak ve Havacılık İhtisas OSB onaylı imar planı ve plan notlarına,

\*4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu ve Yönetmeliğine,

\*İlgili tüm kanun ve yönetmeliklere,

\*Ankara Uzak ve Havacılık İhtisas OSB Müteşebbis Heyet ve Yönetim Kurulu kararları ile Ankara Uzak ve Havacılık İhtisas OSB uygulamalarına uyulacaktır. Aykırı hususlarda ilgili proje müellifleri ve yapı denetim firması da sorumludur.

**2)** Atık su şebekesine OSB Ortak Arıtma Tesisi yapılıncaya kadar sadece evsel nitelikli atık sularını bağlayabilecek, proses suyu bağlanmayacaktır. Endüstriyel atık sular vidanjörler vasıtasıyla uzaklaştırılacaktır. Altyapıya kesinlikle endüstriyel atık su verilmeyecektir.

**3)** Doğal gaz alınıncaya kadar, LNG (sıvılaştırılmış doğal gaz), 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.

**4)** Gerekli taahhütnameler imzalanacaktır.

**5)** 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. Arge belgesi bulunan katılımcılar için belgenin sunulması halinde %25 şartı aranmaz.

**6)** İnşaat yapı teknikleri ayrı olan kullanımlar(Fabrika/Fabrika/İdari Bina/İstinat duvarı) ayrı ruhsatlandırılır. İnşaat yapı tekniklerinin ayrı olması durumunda, temellerin ayrı olarak yapılması esastır. Ancak statik proje müellifi tek olmak kaydıyla temellerin birleşik yapılması mümkündür.

### **5.1. 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, Ankara Uzak ve Havacılık İhtisas OSB Bölge Müdürlüğü Teknik Birimleri yetkilidir. Çatıların tasarımı, çatılarda kullanılacak malzemelerin seçimi vb. hususlarda, "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulması zorunludur.

Merdiven evlerinin bina cephesinden, çatıdan veya ışıklıktan doğrudan ışık alması ve merdivenlerin çatıya ve bodrumlara ulaştırılması zorunludur.

### 5.1.1 Eğik Çatılar:

- Eğik çatılarda; her türlü çatı şeklinde mahya yüksekliği 1.80 m' yi geçmeyecektir.
- 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 0.50 m' den fazla aşamaz.
- Sadece asansör kulelerinin yüksekliği ilgili T.S.E. standartlarının gerektirdiği ölçülerde yapılabilir.

### 5.1.2 Teras Çatılar:

- Teras çatılarda, binanın bitişik olmayan cephelerinde 1.10 m yüksekliğinde uygun malzemeyle parapet duvarı ya da korkuluk yapılması zorunludur.
- Teras çatılarda tekniğine uygun ısı ve su izolasyonu yapılacaktır.
- Teras çatının üzeri, hiçbir şekilde kapatılamaz.
- Asansör kulesi, merdiven evi, ışıklık, hava ve duman bacaları, güneş kolektörleri, havalandırma tesisleri, anten gibi tesisler bu maddenin 1 inci bendi hükümlerine uygun olarak yapılacaktır.

Binaların eğik veya teras çatı planları mimari projenin içerisinde, Ankara Uzay ve Havacılık İhtisas 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.

### 5.1.3 Sundurmalar:

- Çevre yeşilinin ve 5 metre ring yolunun üzerinde yer alamaz.
- Yan ve arka cephedeki uygunluğuna proje müellifinin uygunluk raporuna göre Bölge Yönetimi tarafından karar verilir.
- Münferit taşıyıcı sistemle çözülmüş kolonlu sundurma yapıları ayrıca ruhsata bağlanır.
- Kolonlu sundurma yapılarının üç tarafı açık, alt bölümleri;
  - a) Depolama amaçlı kullanılacak ise yapılaşma alanı içerisinde, toplam inşaat alanı ve KAKS (Emsal) hesaplarına dâhil edilmektedir.
  - b) Yükleme-Boşaltma amaçlı kullanılacak ise yapılaşma alanı içerisinde, toplam inşaat alanı hesabına dahil ve KAKS (Emsal) hesaplarına dâhil edilmemektedir.

### 6. Parsel zemin kotu hesaplanırken,

- 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.

## 7. İnşaat ruhsatı alınmadan bina temel kazıları dâhil hiçbir inşaat faaliyetine başlanamaz.

### **ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ (22 Ekim 2020)**

#### **İmar planı yapımı - Madde 36:**

OSB'mizde, sanayi parsellerinde yapılaşma koşulları, Emsal: Kat Alanı Katsayısı=1.00; yükseklik: h=serbest, üretim teknolojisinin gerektirdiği yükseklik olarak belirlenir.

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.

Emsal (KAKS), Yapının inşa edilen tüm kat alanlarının toplamının imar parseli alanına oranını ifade eder.

a) Sanayi parsellerinde yapı emsali belirlenirken; çekme ve çatı katı ile kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların toplamı hesaplanır.

b) Bu hesaba;

1) Bodrum katlar,

2) Asma kat (Zemin katta ait olduğu bağımsız bölümü tamamlayan ve bu bölümden bağlantı sağlanan, ait olduğu bağımsız bölümün 1/3'ünden az yapılamayan, iç yüksekliği 2.60 metreden az olmayan, yola bakan cephe veya cephelerde merdiveni de dâhil 3.00 metreden fazla yaklaşmayan kat),

3) Taban alanına dahil edilmeyen kullanımlar,

4) 19/12/2007 tarihli ve 26735 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu yangın merdiveni ile yangın güvenlik holününün 6 m<sup>2</sup>'si,

5) Mekanik ve elektrik tesisat bölümleri, ışıklıklar, asansör boşlukları ilgili mevzuat, standart ya da 3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre hesap edilen asgari alanları,

6) **Bodrum katlarda yapılan** sığınak(Bodrum kat bulunmuyorsa zemin katta), bacalar, şaftlar, kömürlük, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odasının ilgili mevzuat, standart ya da Planlı Alanlar Yönetmeliğine göre hesap edilen asgari alanları,

Bodrum kat dışında diğer katlarda yapılan teknik alanların toplamının 100 m<sup>2</sup> 'si emsal alanı hesabına dahil edilmemektedir. Teknik alanların fazla olması durumunda katılımcı firma üretim konusunun gerekliliği Bölge Müdürlüğü teknik ekibi tarafından tespit edilmesi durumunda emsal alanı hesabına dahil edilmeyerek projelendirilecektir.

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

8) Mescitlerin 300 m<sup>2</sup>'si,

9) Galeri ve atrium boşlukları,

10) 6 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen bekçi kulübeleri

dahil edilmez.

c) Emsal harici bırakılan bodrum katlardan, zemin altı ilk bodrum kat haricindeki diğer bodrum katlarının ve asma katın toplamı parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz. Ancak; altıncı fıkranın (b) bendinin (4), (5), (6), (7), (8) ve (9) nolu alt bentlerinde yer alan kullanımların yer aldığı kısımları bu hesaba dahil edilmez.

### **Yapı ve yapı ile ilgili esaslar – Madde 43**

Sanayi parsellerinde; parsel alanının 1/4'ünden az taban alanlı proje üretilemez. Parsellerin tevhid edilmesi durumunda bu oran tevhid sonucu oluşan yeni parselde de aranır.

#### **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, Komprasör, 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. Firmaya ait reklam panoları(totem) çevre yeşili üzerinde yapılabilir ancak panonun iz düşümü parsel sınırını aşmamalıdır.

#### **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 duvarları;**

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

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

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. Parsel sınırlarında kot farkı nedeni ile yapılması gereken h: 150 cm üzerindeki bahçe duvarları istinat duvarı olarak yüzey alanından hesaplanır ve ruhsatlandırılır.

**g) 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. Katılımcı firmalar, elektrik talep gücü 250 kW ve altı olan tesislerde AG, talep gücü 250 kW üstü olan tesislerde YG abone olacaktır. YG enerji alacak katılımcı firmalar parsel içerisindeki yapacağı Trafo tesisini parselin ön cephesine yapamaz.

**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. Arge belgesi bulunan katılımcılar için belgenin sunulması halinde %25 şartı aranmaz.

**h) 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.

## **İNŞAATA BAŞLAMA ESASLARI**

Ankara Uzay ve Havacılık İhtisas OSB Bölge Müdürlüğü, HAB olarak anılacaktır.

Katılımcı, HAB 'da bulunan parseline yapacağı inşaatının izin ve ruhsat işlemleri için aşağıdaki işlem sırasını takip edecektir:

- Katılımcı tarafından inşaata başlanmak istendiği antetli kağıda yazılı olarak dilekçe ile HAB 'a bildirilir.
- Katılımcı, HAB 'ta kurulacak tesis ile ilgili 'Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği' (ÇED) kapsamında kategorisinin belirlenmesi için Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne başvurusunu yapar.
- Katılımcıya, inşaatını yapacağı tesisin projelerini hazırlatabilmesi için HAB yetkili birimi tarafından parselde ait imar durumu verilir.
- Katılımcı 'Kapsam Dışı' veya 'Ön-ÇED Çevresel Etkileri Önemsizdir' veya 'ÇED Olumlu Görüşü' ile eş zamanlı olacak şekilde kontrol listelerine ve ilgili dokümanlara uygun olarak inşaat projelerini hazırlattırır.
- Projeler (Mimari, Statik, Elektrik, Mekanik, Yangın, Zemin Etüdü, Yapı Aplikasyon) ilgili HAB birimlerine onaylatılır.
- Yapı denetim sistemine mimari proje müellifi tarafından inşaat bilgileri girişi yapılır ve yapı denetim firması belirlenir.
- Ruhsat evrakları HAB Bölge Müdürlüğüne teslim edildikten sonra katılımcıya inşaat ruhsatı verilir.
- Enerji ve Su müsaadesi için dilekçe ile başvuru yapılır:  
Katılımcı, enerji müsaadesi için şantiye OG Trafo projelerini HAB Elektrik Birimi'ne teslim eder. Katılımcının elektrik ve su sözleşmelerini yapması ile birlikte inşaata başlama işlemleri tamamlanmış olur.



## **RUHSATLANDIRMA SİSTEMİ**

### **İMAR DURUMU VERİLMESİ**

1. HAB içerisinde arsa tahsisi yapılmış olan katılımcı **İMAR DURUMU** belgesini talep eder. ( İmar Durum Dilekçesi)
2. Katılımcıdan, imar durumu ile ilgili HAB tarafından, Yönetim Kurulu kararı ile belirlenen imar çap bedeli tahsil edilir.

### **PROJE KONTROLLERİ**

1. İmar durumu ve ilgili yönetmelikler/mimari uygulama projesi sunum standartlarına göre hazırlanmış olan mimari proje dijital(dwg formatında) olarak HAB İmar Birimi'ne e-posta ile iletilir. Proje-İlgili birim tarafından en geç 15 iş günü içerisinde kontrol edilip, eksikleri e-posta ile bildirilir.
2. Mimari uygulama projesinde tespit edilen eksikler tamamlandıktan sonra mimari proje ön onayı verilir ve statik, elektrik, mekanik, harita birimleriyle proje paylaşılır. Proje çalışmaları e-posta ile tamamlanır.

3. Mimari proje müellifi yapı denetim firmasının belirlenmesi için, Yapı Denetim Sistemine mimari proje bilgilerini girer.

**Not:** Mimari proje fabrika, idari bina, istinat duvarı gibi farklı bağımsız bölümlerden oluşmaktaysa, katılımcı firmanın tek yapı denetim firması ile çalışabilmesi için, mimari proje müellifi Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü'ne başvuru yaparak, yapıların küme yapı olarak sınıflandırılmasını talep eder.

4. HAB İmar Birimi tarafından Yapı Denetim sisteminde yibf (yapıya ilişkin bilgi formu) veri kontrolü yapılarak, Çevre Şehircilik Bakanlığı yapı denetim havuzuna ilgili yibf bilgilerini iletir.

5. Mimari ön projeye uygun olarak Yangın Tahliye Projeleri hazırlanarak, Ankara Büyükşehir Belediyesi İtfaiye Dairesi Başkanlığına onaylatılır.

6. Yapı aplikasyon projesi hazırlatılır. (Cins Tashihi İşlemi İçin Kullanılmak Üzere LİHKAB veya HKMO'ya Kayıtlı Harita Bürolarından Alınacak; Projeyi Hazırlayan Harita Mühendisi Ve Yapı Denetim Firmasının Sorumlu Harita Mühendisi Tarafından İmzalanacak, 1907 No'lu Genelgede(2021/2) Belirtilen Formata Göre A4 Boyutunda 2 Nüsha Olarak Hazırlanan Proje Onaylanmak Üzere Bölge Müdürlüğüne Teslim Edilecektir.)

7. Statik, elektrik, mekanik, yapı aplikasyon ve yangın projeleri onaylatıldıktan sonra tüm projeler HAB İmar Birimine iletilir ve mimari proje ile uyumlu bulunması durumunda mimari proje kesin onayı verilir. Kesin onay verilen Mimari uygulama projesi 1 takım pafta Bölge Müdürlüğünden onay alınarak Ankara Büyükşehir Belediyesi Numarataj bölümünden her bağımsız bölüm için ayrı kapı numarası alınır

8. Mimari proje kesin onayı sonrası tüm projeler, 3d görselleri ile birlikte yapı sahibi, proje müellifi, yapı denetim yetkilisi, ilgili denetçi imzalı 3 takım pafta ve Proje CD'si HAB İmar Birimine teslim edilir.

### **YAPI RUHSATI VERİLMESİ**

1. Katılımcı, firma antetli kağıdına "Yapı Ruhsatı Talep Yazısı", HAB onaylı projeler ve "Ruhsat İçin Gerekli Evraklar" ile **YAPI RUHSATI BAŞVURUSU** yapar.
2. İlgili evraklar 7 iş günü içerisinde kontrol edilerek varsa eksiklikler Yapı Sahibine e-posta ile bildirilir.

3. Evraklarda eksik bulunmuyorsa Yapı Ruhsatı belgesi düzenlenir; ilgili imzalar tamamlandıktan sonra HAB onay işlemine girer. Teslim edilen projeler ve onaylı ruhsat belgesi aslı birer nüshası HAB 'da kalacak şekilde firmaya teslim edilir.

4. İnşaat süresince belirli periyotlarda inşaat denetimleri yapılarak uygulamanın ruhsat eki projelere uygunluğu kontrol edilir, İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği ile ilgili alınan tedbirler kontrol edilir.

4.1) Şantiye kurulumu yapılırken onaylı projelerde belirtilen parsel giriş kapısı ile şantiye için kullanılacak giriş kapıları aynı olacak şekilde planlanmalıdır.

4.2) Çalışma yapılan parsellerde; yollara, kaldırımlara ve komşu parsellere inşaat malzemesi stoklanmamalı, hafriyat dökülmemelidir.

4.3) Elektrik, haberleşme, yağmur suyu, atık su, içme suyu ve doğalgaz hatlarına, bu hatların bacaları, menholleri ve vanalarına zarar vermeyecek şekilde çalışma yapılmalıdır.

4.4) Temel betonu (betonları) tamamlandıktan sonra temel vizesi için Bölge Müdürlüğü'ne temel vizesi başvurusu yapılmalıdır. (Harita Müh. Odasına kayıtlı harita mühendisi tarafından yapılacaktır. Yapı ruhsatına imza atan proje müellifi Harita Müh. tarafından hazırlanmayacaktır. Yapı denetim firmasında çalışan veya hizmet aldığı harita mühendisi tarafından imzalanacaktır.)

\*Temel betonu atılmadan önce:

İnşaat çalışmalarının başlamasının ardından temel betonu için demir ve kalıplar döşendikten sonra beton dökülmeden önce kolon köşelerinin okumaları yapılarak vaziyet planında gösterilip, ncz formatında mail olarak gönderilmelidir. Temel betonunun parça parça dökülecek olması durumunda bu işlem her kısım için gerçekleştirilecektir. İnceleme sonucunda sözlü onay aldıktan sonra beton dökümü gerçekleştirilecektir.

4.5) Firma inşaat işlerini tamamlayıp İSKAN dilekçesini vermeden önce kanal vizesi için Çevre Birimine başvuru yapacaktır. Çevre biriminden alacağı dilekçe örneği ve eklerini eksiksiz teslim ettikten sonra kanal vizesi (Deşarj Uygunluk Belgesini) düzenlenerek firmaya teslim edilecektir.

4.6) Firma inşaat işlerini tamamlayıp İSKAN dilekçesini vermeden önce varsa asansör ile ilgili Asansör Uygulama Firması tarafından çizilmiş ve hesap raporları hazırlanmış projesini Bölge Müdürlüğü-mekanik birimine sunacaktır. Projeler incelendikten sonra imzalı nüshasını firmaya teslim edecektir. Asansör uygulama firması yerinde yapılan asansörün ilk muayenesini yaptırap yeşil etiketini aldıktan sonra AB Uyumluluk dosyasını Mekanik birimine sunacaklardır. AB Uyumluluk dosyasının kontrolünden sonra firma için EK1 Asansör Piyasaya Arz Tescil Belgesi Bölge Müdürlüğü Tarafından düzenlenecek ve firmaya verilecektir.

4.7) İnşaat Başlama ruhsatı aldıktan sonra firma şantiye suyu ile ilgili İOSB Çevre birimine başvuruda bulunarak su aboneliğini yapmalıdır.

5. 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.)

6. Katılımcı firma, OSB Uygulama Yönetmeliği gereği ruhsat tarihinden itibaren 2 yıl içerisinde yapıları için Yapı Kullanma İzni almak zorundadır.

7. İş bitiminde, İdaremiz tarafından firmaya "İş Bitirme Belgesi" verilebilmesi için, teslim edilecek belgeler arasında bulunan yapı müteahhidi ve parsel sahibi arasında yapılacak olan noter onaylı Müteahhitlik sözleşmesi(aslı/aslı gibidir), Sözleşme Damga vergisi Makbuzu, Müteahhit firma hak edişleri (YMM ve SMM onaylı), YMM ve SMMM onaylı hakediş fatura fotokopilerinin bulunması

gereklidir. Belgelerin İdaremize teslim edilmemesi durumunda, iş bitirme belgesi mevzuat gereği düzenlenememektedir.

7. Katılımcı firma, 22.10.2020 tarihinde yayımlanan OSB Uygulama Yönetmeliği Madde 60'a göre;

7.1) Tahsis edilen sanayi parseli ile ilgili olarak;

- a) Tahsis tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde gerçekleştireceği yapıya ait projeleri OSB'ye tasdik ettirerek yapı ruhsatını almayan,
- b) Yapı ruhsatı aldığı tarihten itibaren 2 yıl içinde iş yeri açma ve çalışma ruhsatını almayan,
- c) 25/11/2014 tarihli ve 29186 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliğine göre "ÇED Gerekli Değildir" veya "ÇED Olumlu" kararı almayan, katılımcılara yapılan tahsis, yönetim kurulu tarafından iptal edilir.

7.2) Makul sebeplerin varlığı halinde birinci fıkranın;

- a) (a) bendinde belirtilen süre toplamda 1 yılı,
- b) (b) bendinde belirtilen süre ise toplamda 2 yılı geçmemek üzere yönetim kurulu tarafından uzatılabilir.

7.3) İkinci fıkranın (b) bendinde belirtilen sürede de inşaata başlanmış ve iş yeri açma ve çalışma ruhsatı alamamış katılımcılar için ise bu süre toplamda 2 yılı geçmemek üzere Bakanlık tarafından uzatılabilir.

7.4) Bakanlığın, Avrupa Birliği ile birlikte yürüttüğü Katılım Öncesi Mali Yardım Programı kapsamındaki projeler için yapılan arsa tahsislerinde, projenin program otoritesince desteklendiğinin her yıl proje yararlanıcısı tarafından belgelenmesi şartıyla birinci fıkranın (a) bendinde belirtilen süre, OSB tarafından uzatılır.

### **ENERJİ VE SU İZİNİ BAŞVURUSU**

Yapı ruhsatını alan katılımcı, HAB Bölge Müdürlüğü / Elektrik – Mekanik İşler Birimlerine şantiyesinde kullanmak üzere Enerji ve Su İzni başvurusunda bulunur. İlgili birimler tarafından istenen projeler incelenip, geçici kabulleri yapıp, sözleşmeler imzalandıktan sonra katılımcının su ve elektriği bağlanır.

**YAPI RUHSATI İÇİN GEREKEN EVRAKLAR****YAPI SAHİBİ EVRAKLARI**

1	Arsa Tahsis Sözleşmesi Fotokopisi
2	İmar Durum Belgesi- Ekleri Fotokopisi
3	2022 Ticaret Odası Kaydı
4	Ticaret Sicil Gazetesi
5	Firma Vergi Levhası Fotokopisi (Güncel)
6	Firma Sahibi İmza Sirküleri
7	Firma Sahibi Kimlik Fotokopisi
8	Genel Taahhütname
9	ÇED Raporu (HAB Çevre Birimi İle Görüşülmelidir.)
10	Numarataj (Ankara Büyükşehir Belediyesi Numarataj Bölümünden Her Bağımsız Bölüm İçin Ayrı Kapı Numarası Alınmalıdır.)
11	Sığınak Taahhütnamesi (Emsal Alanı 3000 M2 Üzerinde Olan Yapılarda 1 Vardiyada Max. Kaç Kişi Çalışacağını Belirten Taahhütname Yapı Sahibi, Mimar Ve Makina Mühendisi Onaylı Olmalıdır.)
12	Yapı Ruhsatı Dilekçesi (Ekinde 3 Takım Müellif-Yapı Denetim Ve Yapı Sahibi İmzalı A4 Formatında M2 Cetveli+ Projeler*, Tüm Projelerin Dwg-3D Görsellerin Bulunduğu CD)
13	Ankara Büyükşehir Belediyesi İtfaiye Daire Başkanlığı Onaylı Yangın Tahliye Projesi (2 Takım)
14	HAB Mühendislik Hizmet Bedeli (Yapı Ruhsatı: İnşaat Alanı * ..... TL+ KDV / Proje Onayı: İnşaat Alanı * ..... TL + KDV)

**MÜTEAHHİT EVRAKLARI**

1	Müteahhit - Firma Sahibi Arasındaki Sözleşme(aslı/aslı gibidir)***
2	Müteahhit Taahhütnamesi
3	2021 Ticaret Odası Kaydı
4	Ticaret Sicil Gazetesi Fotokopisi (Güncel)
5	Vergi Levhası Fotokopisi (Güncel)
6	İmza Sirküleri
7	İş Yeri Sigorta Sicil Numarası
8	Müteahhit Yetki Belge Numarası (Müteahhit Firma Gruplandırılmaya Dâhil Olmalıdır.)
9	Yetkili Kimlik Fotokopisi

**ŞANTIYE ŞEFİ EVRAKLARI (Şantiye Şefi Yapı Denetim Sistemine Kayıtlı Olmalıdır.)**

1	Şantiye Şefi - Müteahhit Arasındaki <b>Noter Onaylı</b> Sözleşme aslı
2	Şantiye Şefliği Taahhütnamesi
3	Şantiye Şefi Kimlik Fotokopisi
4	Şantiye Şefi İmza Beyanı
5	Şantiye Şefi İkametgâh (Güncel)

**PROJE MÜELLİFLERİ****(Mimari-Statik-Elektrik-Mekanik-Zemin Etüdü-Jeoteknik-Geoteknik-Harita Müh.)**

1	Proje Müellifi Taahhütnamesi
2	Mesleki Kısıtlılık Taahhütnamesi

3	Büro Tescil Belgesi (2022)
4	Vergi Levhası Fotokopisi (Güncel)
5	Nüfus Cüzdanı Fotokopisi
6	İmza Sirküleri
<b>YAPI DENETİM EVRAKLARI</b>	
1	Yapı Denetim - Firma Sahibi imzalı Hizmet Sözleşmesi (Aslı)
2	Yapı Denetim Taahhütnamesi (Aslı)
3	YİBF (Yapıya İlişkin Bilgi Formu) (Aslı)
4	Yapı Denetim Teknik Personel Listesi
5	Mimari-Statik-Elektrik-Mekanik-Uygulama Denetçisi Güncel Denetçi Belgeleri, İmza Beyannameleri, İkametgâh, Kimlik Fotokopisi
6	Kontrol/Yrd. Kontrol Elemanları İmza Beyannameleri, İkametgâh, Kimlik Fotokopisi
7	Yapı Denetim Firmasının Sözleşme Yaptığı Harita Müh. Fenni Mesul Taahhütnamesi, Büro Tescil Belgesi (2022), Vergi Levhası Fotokopisi (Güncel), Nüfus Cüzdanı Fotokopisi, İmza Sirküleri
8	Yapı Denetim İzin Belgesi (Güncel)
9	Yapı Denetim Ticaret Sicil Gazetesi(Güncel)
10	Yapı Denetim Yetkilisi İmza sirküleri
11	Vergi Levhası Fotokopisi (Güncel)
12	Yapı Denetim Hizmet Bedeli Dekontu (Kahramankazan Mal Müdürlüğüne Yatırılan 3000 m <sup>2</sup> Altındaki Yapılarda Tamamı, 3000 m <sup>2</sup> Üzerindeki Yapılarda İlk %20'lik Kısım Dekontu)
13	Yapı Denetim Proje Kontrol Formları (Güncel) (Her Sayfası İlgili Proje Ve Uygulama Denetçisi Tarafından Onaylı Olmalıdır. Mimari, Statik, Elektrik, Mekanik, Yapı Aplikasyon Ve Erişebilirlik Formları Ayrı Ayrı Sınıflandırılıp, Zımbalanmalıdır.)
<b>TESLİM EDİLECEK PROJELER</b>	
1	Mimari Uygulama Projesi (Proje Müellifi, Yapı Denetim, Yapı Sahibi Onaylı 3 Takım Ozalit) ve CD (Yapıların 3D Görselleri İle)
2	Statik Uygulama Projesi (Proje Müellifi, Yapı Denetim, Yapı Sahibi Onaylı 3 Takım Ozalit ve CD)
3	Elektrik Projesi ( Proje Müellifi, Yapı Denetim, Yapı Sahibi Onaylı 3 Takım Ozalit ve CD)
4	Mekanik Uygulama Projesi (Sihhi Tesisat, Isıtma, Soğutma, Havalandırma) (Proje Müellifi, Yapı Denetim, Yapı sahibi Onaylı 3 Takım Ozalit ve CD)
5	Yangın Tahliye Projesi (2 Takım Ankara Büyükşehir Belediye İtfaiye Daire Başkanlığı Onaylı Olmalıdır.)
6	Zemin Etüt- Geoteknik- Jeoteknik Raporu (Proje Müellifleri, Yapı Denetim, Yapı Sahibi Onaylı 3 Takım)
7	Yapı Aplikasyon Projesi (Harita Mühendisi Proje Müellifi, Yapı Denetim, Yapı Sahibi Onaylı 3 Takım Ozalit ve CD) (Örnek Formatı Bölge Müdürlüğümüzden İsteyebilirsiniz.)
8	Arıtma Projesi (HAB Çevre Birimi İle Görüşülmelidir.)
9	Yapı Aplikasyon Projesi (Cins Tashihi İşlemi İçin Kullanılmak Üzere LİHKAB Veya HKMO'ya Kayıtlı Harita Bürolarından Alınacak; Projeyi Hazırlayan Harita Mühendisi Ve Yapı Denetim Firmasının Sorumlu Harita Mühendisi Tarafından İmzalanacak, 1907 No'lu Genelgede(2021/2) Belirtilen Formata Göre A4 Boyutunda 2 Nüsha Olarak Hazırlanan Proje Onaylanmak Üzere Bölge Müdürlüğüne Teslim Edilecektir.)
<b>NOTLAR</b>	
*	Projeler Siyah Klasörler İçerisinde, Ada/Parsel-Firma-Proje İsimleri Dosya Sırtlıklarına Bilgisayar Ortamında Yazılmış Şekilde Teslim Edilmelidir.
**	M <sup>2</sup> - Şantiye Şefi -Yapı Müteahhidi vs. Değişikliklerinde Yapı Denetim Firması Seviye Tespit Tutanaklarını Düzenleyip, İmar Birimine Onaylatmalıdır.

***	İş Bitirme Talep Edilecekse, Yapı sahibi ile yapı müteahhidi arasında yapılan Noter onaylı Müteahhitlik Sözleşmesi, Sözleşme Damga Vergisi Makbuzu, Müteahhit Firma Hakedişleri (YMM ve SMM Onaylı), YMM Ve SMMM Onaylı Hakediş Fatura Fotokopileri Getirilmelidir.
****	Çevre Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğünün Yayımladığı 19.04.2021 Genelgeye Göre Aplikasyon Projesi, İş Yeri Teslim Tutanağı Ve Temel Vizelerine Yapı Denetim Firmasında Çalışan Veya Hizmet Aldığı Harita Mühendisi Tarafından İmzalanacaktır.