

**T.C.
BAŞBAKANLIK
DIŞ TİCARET MÜSTEŞARLIĞI
SERBEST BÖLGELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
AVRUPA SERBEST BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ**

ASB

AVRUPA SERBEST BÖLGESİ

YAPI VE İNŞAAT ESASLARI

EKİM 2000

MADDE 1 : AMAÇ VE KAPSAM

Avrupa Serbest Bölgesi Yapı ve Tesis İnşaat Esasları yer ve sınırları Bakanlar Kurulu'nun kararı ile belirlenen ve kurulup işletilmesi Bakanlar Kurulu'nun 16.10.1996 tarih ve 96/9108 sayılı kararı ile AVRUPA SERBEST BÖLGESİ KURUCU VE İŞLETİCİ A.Ş.'ne verilen Avrupa Serbest Bölgesinde, faaliyette bulunmak üzere "Faaliyet Ruhsatı" almış olan kullanıcıların, adı geçen bölgede üst yapı inşaatlarının uygun bir şekilde gerçekleştirilmesini sağlamak amacı ile hazırlanmış olup, gerekli yapı ve tesis proje dökümanları, inşaat denetim safhaları ile inşaat sonrası uyulması gereken hususları kapsar.

MADDE 2 : YETKİ VE SORUMLULUK

Parsellerin kullanımını, binaların ve diğer kullanım alanlarının projelendirilmesi ve yapılması ile ilgili tüm müsaadeler Avrupa Serbest Bölgesi kurucu ve İşleticisi A.Ş.'nin (ASB) inceleme, kontrol ve vizesinden sonra Avrupa Serbest Bölge Müdürlüğüne verilir.

Tüm kullanım alanlarında, alt ve üst yapı inşaatları ile ilgili konular ASB'nin denetiminde olup, ASB bu prensip ve esasların uygulanmasını sağlar. Bu yetkiler 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanunu ve bu kanuna dayalı olarak çıkarılan Serbest Bölgeler uygulama yönetmeliğinin ilgili maddelerine istinaden verilmiştir.

Serbest Bölgeler Uygulama Yönetmeliğinin 8 nci maddesine göre, kullanıcılar bölgede kendilerinin satın aldıkları veya kiraladıkları arazi üzerinde yapacakları yapı ve tesislere ait projeleri, faaliyet ruhsatı almak için doldurdukları faaliyet ruhsatı almak için doldurdukları faaliyet ruhsatı müracaat formlarında belirtilen proje hazırlık süresi içinde hazırlamak zorundadırlar.

ASB, Serbest Bölgesinin tüm faaliyetleri ile ilgili tüm işletme ve bakım işlemlerinden sorumludur.

Her kiralanmış parselin, kullanıcısı kendi parselinin drenajı, ışıklandırılması, yol kaplaması, çevre düzenlemesi, elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme servisleri ve atık toplanması gibi alt yapıların yapılmasından işletme ve bakımından sorumlu olacaktır. Kimyasal özellikleri olan atık katı ve sıvılar istenilen standartlara göre temizlenip veya arıtıldıktan sonra sisteme verilecektir.

Bir parselin içinden kamu hizmeti geçeceği zaman, alt yapı inşaatının veya bakımının yapılması için ASB'nin gerekli gördüğü hallerde kullanıcı kendisine tahsis edilen alandan geçiş hakkı tanır. ASB herhangi bir parselde geçiş ve yer altı haklarını kullanmaya tam yetkilidir.

ASB Serbest Bölge için hazırlanan yerleşim planının uygulanmasını ve kullanıcılar tarafından yapılacak olan üst yapı tesislerinin belirlenen esaslara uygun şekilde inşaatını sağlamakla ve kullanıcı da inşaat safhasında Serbest Bölge Müdürlüğü'nün ve ASB'nin kendisine vereceği talimatlara uymakla mükelleftir.

MADDE 3:TEMEL İLKELER

Serbest Bölge müdürlüğü ve kullanıcılar; Bölgede çeşitli amaçlarda kullanılmak üzere yapılacak olan inşaatların,uyumlu bir görünüş içerisinde olmalarına estetik teknik kullanılan malzeme ve yapı elemanları bakımından, Bölgenin bütünlüğünü bozmayacak şekilde yapılmasına Özen gösterirler.

Tesislerin inşaatında ve işletme esnasında; kamu güvenliğine, iç ve dış trafik akışının aksamamasına dikkat edilir. Kullanıcı, inşaatının bütün şamalarında ve işletme esnasında diğer tesis ve işletmelere, bunların inşaatına veya faaliyetlerine, malzeme, teçhizat ve personeline zarar veremez. Bu meyanda malzemesini yükleme, boşaltma ve istifleme esnasında ve işletme esnasında meydana gelebilecek veya inşaatın husule getirebileceği gürültü, toz, zehirli gaz, koku v.s. gibi zararlı ve tehlikeli hususları asgari hadde indirmek için gerekli tedbirleri alır. Civar yapı. tesis ve kullanımlara zarar vermeyecek şekilde inşaatını gerçekleştirir.

Ayrıca Kullanıcı, diğer kullanıcılara ve çevreye verilebilecek zararın asgaride tutulması için ASB nin yazılı vereceği ikazlara uymak ve gerekli tedbirleri almakla mükelleftir.

Kullanıcı inşaatı sırasında daha önce kurulmuş başka bir tesisin faydalandığı yol, su, kanalizasyon, drenaj, elektrik ve haberleşme hatlarına zarar vermeksizin kendisine tahsis edilen alanın hudutları içinde olan ve hizmetinde kullandığı yol, su, kanalizasyon, drenaj, elektrik ve haberleşme tesisatının inşa edilmesini ve devamlı bakımının yapılmasını sağlar.

Avrupa Serbest Bölgesinde faaliyette bulunmak üzere açılacak iş yerleri için 1475 sayılı İş Kanunu ve ilgili mevzuat geçerli olup, yapı ve tesisler anılan mevzuat hükümleri ile uyum içerisinde olacak şekilde projelendirilir ve gerçekleştirilir.

Yapı ve tesislerin inşaatında kullanılacak olan malzeme ve yapı elemanları TSE veya ASB'nin uygun bulacağı diğer çağdaş standartlara uygun olacaktır.

MADDE 4 : TANIMLAR

Sözü geçen ve açıklanması faydalı görülen yapı düzenine ait tanımlar:

4.a. Yerleşim Planı

Serbest Bölgede yer alacak her türlü faaliyet, hizmet ve yönetim birimlerinin arazi kullanımını gösterir plandır.

4.b. Blok

Bir ve birden fazla yapı adasından meydana gelmiş aynı ve benzer konulardaki faaliyetlere tahsis edilmiş alandır.

4.c. Yapı Adası

Bir veya birden fazla parselden meydana gelmiş etrafı yollarla çevrili rumuzlu numaralı parseller bütünüdür.

4.ç. Parsel

Yerleşim planında, belirli faaliyete tahsis edilmiş numaralı alan parçasıdır.

4.d. Yollar

Kademeli olarak ana yollar, tali yollar ve toplayıcı yollardan oluşur.

4.e. Parselin Cephesi

Parselin cephe olduğu yola göre yan sınırlar arasındaki mesafedir.

4.f. Parsel Ön Cephesi

Parselin yola olan cephesidir.

4.g. Parsel Arka Cephesi

Parselin ön ve yan cepheler dışındaki cephesidir. Parselin ön ve arka cepheleri yola cephe ise geniş yolun sınırı ön cephe dar yolun sınırı ise arka cephe dir. Aynı standarttaki yollara cephe li olan parselin arka cephesi yoktur. Üç tarafı veya her tarafı yola cephe li olan parselin ön ve arka cepheleri yol standardına göre belirlenir. Köşe başı parsellerde geniş yola bakan cephe ön cephe dir.

4.ğ. Parsel Yan Cephesi

Parselin ön ve arka cepheleri dışındaki cepheleridir.

4.h. Parsel Derinliği

Parsel arka cephesinin ön cephe istikametine olan mesafesidir.

4.i. Taban Alanı

Aydınlık ve çıkmalar hariç olmak üzere yapı veya tesisin parsel zemininde işgal ettiği sahadır.

4.i Taban Alanı Katsayısı

Taban alanının parsel alanına oranıdır.

4.j. İnşaat Alanı

Bodrumlar ile asma katlar ve kullanılması mümkün olan bütün katların aydınlık ve hava bacaları haricindeki alanlar toplamıdır. Bodrum katların alanları inşaat alanı Katsayısı hesabına dahil edilmez.

4.k. İnşaat Alanı Katsayısı:

İnşaat alanının parsel alanına oranıdır.

4.i. Yapı Derinliği

Yapı arka cephesinin ön cephe istikametine olan en uzak mesafesidir.

4.m. Yapı Ön Cephesi

Yapının yola bakan cephesidir.

4.n. Yapı Arka Cephesi

Yapının ön ve yan cepheler dışındaki cephesidir. Yapının ön ve arka cepheleri yola bakıyor ise geniş yolun tarafı ön cephe, dar tarafı ise arka cephedir. Aynı standarttaki yollara bakan yapının arka cephesi yoktur. Üç tarafı ve her tarafı yola cepheli olan yapının ön ve arka cepheleri yol genişliklerine göre belirlenir. Köşe başı yapılarda geniş yola bakan cephe ön cephedir.

4.o. Yapı Yan Cephesi

Yapının ön ve arka cephesi dışındaki cephesidir.

4.ö. Bodrum Kat

Yapı girişinin altında kalan kattır. İnşaat taban alanının maksimum m^2 büyüklüğü kadar kullanılabilir. KAKS hesabına dahil edilmez. Kazan dairesi, garaj, arıtım tesisi, trafo, santral v.b. gibi h: döşeme-döşeme 3.50 m'den çok olamaz. Tabii akış ile sıvı atık yapılamaz

4.p. Zemin Kat

Yapının giriş katı olup taban döşemesi yapının cephe aldığı ham yol kotunun minimum 0,50 m, maksimum 1,00 m olan ilk kattır.

4.r Asma Kat

İç yüksekliği en az 4.80 m, olan zemin katında düzenlenen ve ait olduğu bağımsız bölümün kotları içinde kalan ve bu bölümden bağlantı sağlayan, iç yüksekliği 2.40 m'den az olmayan kattır. Kiriş altı yükseklikler net olarak $h=2$ m'den az olamaz. Asma kat içinde bulunduğu taban alanının $1/3$ 'ünü geçemez. Toplam inşaat alanına m^2 olarak dahil edilir.

4.s. Son Kat

Çatı altında bulunan katların en üstte olanıdır

4.ş. Normal Kat

Zemin katla son kat arasındaki kat veya katlardır.

4.t. Saçak Seviyesi

Yapının son kat tavan döşemesi üst kotudur. Çelik yapılarda kiriş / makas üst kotu anlaşılacaktır.

4.u. Yapı Yüksekliği

Yapının kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan yüksekliktir. Yapının kot aldığı noktadan, eğimli çatılarda saçak seviyesine, düz çatılarda parapet seviyesine ve gizli çatılarda kalkan duvar seviyesine kadar olan mesafedir. (Her iki şekilde de son kat döşeme üst kotu anlaşılacaktır.)

4.ü. Ayrık Düzen

Komşu parsellerdeki yapı veya tesislere bitişik olmayan yapı ve tesislerden teşekkül eden düzendir.

4.v. Bitişik Düzen

Komşu parseldeki yapıya kısmen veya tamamen bitişik olan yapılardan teşekkül eden düzendir.

4.y. Ön (Arka / Yan) Bahçe Mesafesi

Bina veya tesis Ön (arka / yan) cephesinin parsel ön (arka / yan) cephesine en yakın uzaklığıdır.

4.z. Özel izin

Belirlenen normlar dışına çıkılması gerektiği hallerde ASB'nin uygun görüşü ve Serbest Bölge Müdürlüğüne verilen onaydır.

4.a.a. İnşaat Ruhsatı

Yapı veya tesis projelerinin ASB'nin uygun görüşü ile Serbest Bölge Müdürlüğüne onaylanmasından sonra inşaat temelini atma yetkisi için verilen belgedir.

4.a.b. Temel Vizesi

Yapı veya tesis subasman seviyesine kadar inşaatı gerçekleştirildiğinde, ASB'nin uygun görüşü ile Serbest Bölge Müdürlüğü'nce inşaatın devamı için verilen onaydır.

4.a.c. İskan Ruhsatı

Yapılan inşaatın ASB ve Serbest Bölge Müdürlüğü'nce kabul edilmesinden sonra kullanılmasına müsaade edildiğine dair Serbest Bölge Müdürlüğü'nce verilen belgedir.

MADDE 5 : ARAZİ KULLANIMIYLA İLGİLİ AÇIKLAMALAR

ASB Serbest Bölge sınırları dahilinde gerçekleştirilmesi öngörülen faaliyetlerin Serbest Bölge Kuruluş amacına uygun bir biçimde yürütülmesi ve bu meyanda kullanıcılara etkin hizmet verilebilmesi düşüncesinden hareketle Serbest Bölge alanı hazırlanan yerleşim planınca aşağıda belirtilen ve tanımlanan kullanım ve bloklara ayrılmıştır.

5.a. MÜŞTEREK KULLANIMLAR

Ulaşım hatları, teknik alt yapı ve sosyal tesislerden oluşan alanlardır.

5.a.1. Ulaşım Hatları

Taşıma hizmetlerinin akışını sağlayan karayolu hatlarını, Serbest Bölge giriş-çıkış kapılarını ve araç park yerlerini kapsayan kullanımlardır.

5.a.2. Teknik Alt yapı

Yol, çit, gözetim kulesi, su, kanalizasyon, drenaj, yangın, arıtma, çöp toplama, enerji ve haberleşme tesisleridir.

5.a.3. Sosyal Tesisler

Kamuya açık olan lokanta, kafeterya, büfe, ibadet, eğitim, sağlık, spor, dinlenme ve benzer hizmetlere yönelik tesislerdir.

5.b. DİĞER KULLANIMLAR

İdari birimler ve kullanıcılar için tahsis edilen kullanım alanları ve bloklardır.

5.b.1. İdari Blok

Serbest Bölge Müdürlüğü, Bölge Kurucu ve İşleticisi, Polis, PTT ve Gümrük Teşkilatı birimleri için gerekli yapı ve tesislerin yapılmasına tahsis edilmiş yol, parsel veya yapı adaları bütünüdür. Serbest Bölge'nin sınırları içinde fakat gümrük sahasındadır.

5.b.2. Hizmet Bloğu

Bankacılık, Ticari bürolar, kiralama ve benzer faaliyetlerin yürütülmesi için gerekli inşaatların yapılmasına tahsis edilmiş parsel veya yapı adalarıdır.

5.b.3. Alım-Satım Bloğu

Toptan alım-satım ve bunun gerektirdiği depolama, paketleme şişeleme, ambalajlama, cinsleme, etiketleme ve benzer faaliyetlerin yürütülmesi için gerekli inşaatların yapılmasına tahsis edilmiş parsel veya yapı adalarıdır.

5.b.4. Üretim Bloğu

İzin verilen üretim tesisler ve üretim faaliyetlerinin yürütülmesi için gerekli tesis inşaatlarının yapılmasına tahsis edilmiş parsel veya yapı adalarıdır.

5.b.5. Depolama Bloğu

Ticari malların kapalı ve açık alanlarda stoklanması ve muhafaza edilmesi için tahsis edilmiş parsel veya yapı adalarıdır.

5.b.6. Montaj-Demontaj Bloğu

Kullanıcılara montaj-demontaj ve benzeri hizmetlerin verilmesi için gerekli yapı ve tesislerin inşasına tahsis edilmiş parsel veya yapı adalarıdır.

5.b.7. Bakım-Onarım Bloğu

İş makineleri, konteynır, araç ve gereçlerin bakım ve onarımının gerekli açık veya kapalı alanlarda yapılması için tahsis edilmiş parseller veya yapı adalarıdır.

MADDE 6 : YAPI VE TESİS PROJELERİYLE İLGİLİ HÜKÜMLER

Yapı ve tesis projeleriyle ilgili genel hükümler aşağıda belirtilmiştir.

6.a. Yapı Türü

Avrupa Serbest Bölgesindeki Yapı ve tesislerin taşıyıcı sistemi betonarme, prefabrik (betonarme veya çelik) ve çelik konstrüksiyon olarak inşaa edilecektir.

6.b. Zemin Emniyet Gerilimi

Tahsis edilen parselde inşaa edilecek olan yapı veya tesisle ilgili zemin emniyet gerilim etüdü kullanıcı tarafından veya kullanıcı talebiyle ASB tarafından ücreti mukabili bir uzman kuruluşa yaptırılır. Kullanıcı tarafından yaptırıldığında etüdün bir kopyası proje dokümanları ekinde ASB'ye ve Serbest Bölge Müdürlüğüne sunulur. Avrupa Serbest Bölgesi sahasında ASB tarafından yaptırılmış etüdlerin yeterli olması halinde ücreti karşılığı faydalanılması da mümkündür. Parsel bazında geoteknik açıdan inceleme bir uzman kuruluşa yaptırılıp gerekli tedbir alınmadan inşaaata başlanılmasına ASB tarafından müsaade verilemez.

6.c. Fiziki Uyum

Yapı ve tesisler kullanım amacı, ebatları, yerleşimi, genel görünümü ve estetiği, çevreye uyumu, planlanan müşterek ve diğer kullanımlarla ilişkisi açısından, konumu göz Önünde bulundurularak uygun bir mimariye sahip olacaktır.

6.ç. Dış Görünüş

ASB nin önerisi ve Bölge Müdürlüğünün onayladığı, özel bir mimari tarz ,renk, çatı tipi ve kaplaması için şart getirilmediği sürece, faaliyete uygun ve Serbest Bölgeye modern görünüm getirecek mimari tarz, renk, uygun çatı tipi ve uygun kaplama

kullanılacaktır. Dış cepheler renkli bir çizimle ASB onayına sunulacak ASB yetkili kurulunun onayından sonra onaylanan proje uygulanacaktır, daha sonra yapılacak olan malzeme ve renk değişiklikleri de ASB onayından geçecek, proje onaylanmış şekli ile bitirilerek iskan ruhsatı alacaktır. Tam olarak bitmemiş yapılara iskan ruhsatı verilemez.

Yapının dışında ya da çatısında yer alan baca, kule, asansör, makine dairesi, çeşitli teknik hacimler ve bunların uzantıları, proje şamasında mimari bütünlüğü sağlayacak şekilde tasarlanacak ve uygulanacaktır. Yapı dışında ya da çatıda hiçbir şekilde demir filiz, montaj elemanı görünür şekilde bırakılmaz.

6.d. İç Donatım

“Temel İlkeler” başlığı altında mevzuat hükümlerine uygun olmak üzere her işyerinde çevre kirlenmesine karşı alınmış tedbirler, yangına karşı koruma donatımları, acil sağlık hizmetleri, tuvalet, yıkama ve soyunma yerleri, acil çıkış kapıları ve yeterince ışıklandırma sistemi bulunur.

6.e. Açık-Kapalı Alanlar

Açık alan; iç yol, araç parkı ve yeşil alanlardan oluşur. Kapalı alan ise; bir veya birden fazla katın tüm kapalı alanlarını ihtiva edip, faaliyetlerle ilgili bölümlerden oluşur. Faaliyete uygun makine, teçhizat, malzeme ve eşya kapalı alanlarda bulundurulur ve kullanılır. Kapalı alan dışında tutulması gerekli olan her araç, gereç ve teçhizatın türü proje dokümanlarında belirtilir ve bunların açık alanlarda bulundurulabilmeleri Bölge Müdürlüğünün iznine bağlıdır.

6.f. Kullanım Dışı Alanlar

Kullanıcıya tahsis edilen parselde , yol ve araç parkı yapıldıktan sonra arta kalan açık alan kullanıcı tarafından yeşillendirilir. Yeşil alanın yol kenarı çit veya duvarla çevrilemez. Parselin çit veya duvarla çevrilmesi gerektiğinde h=0.40m olmak kaydıyla, ASB'nin uygun görüşü ve Bölge Müdürlüğünün onuru alınır.

Yerleşim Planına, parsel önlerinde bırakılması öngörülen yeşil bandın Serbest Bölge sınırları dahilinde uyumlu bir şekilde yeşillendirilmesi, bakımı ve korunması Kullanıcı tarafından yapılır. Yapılmadığı takdirde Bölge Müdürlüğü onayıyla bu hizmet ASB tarafından yapılır veya yaptırılır. Masraf kullanıcıdan tahsil edilir.

6.g. Ortak Kullanımlı Açık Alanlar

Avrupa Serbest Bölgesi Yerleşim Planında ortak kullanımlı açık alanlarda gerçekleştirilecek olan spor ve dinlenme amaçlı tesislerin yapım ve bakım masraflarına bölgede faaliyet gösteren kullanıcılar, istihdam ettikleri kişi oranında katılırlar.

6.h. Değişiklikler

Proje değişiklikleri ASB'nin uygun görüşü ve Bölge Müdürlüğünün izni ile mümkündür.

MADDE 7 : İMAR ŞARTLARI

Avrupa Serbest Bölgesi Yerleşim Planı'nda gösterilen ve çeşitli faaliyetlerin tahsisine uygun görülen parsel ve yapı adalarındaki inşaatlar, aşağıda belirtilen hususlar çerçevesinde gerçekleştirilir.

7.a. KÜÇÜK PARSELLER : 2.500 m² - 4.500 m² arası

Ömek:

(cephe/derinlik) 40,00 m x 62,50 m = 2.500 m²

A) AYRIK NİZAM

- | | | |
|----|------------------------------|------------------------------|
| a. | Ön ve yan yol bahçe mesafesi | = 10.00 m. |
| b. | Arka bahçe mesafesi | = min. 6.00 m. |
| c. | Yan bahçe mesafesi | = min. 3.00 m.- max. 10.00 m |
| ç | TAKS (oturma alanı) | = %55, 1,375 m ² |
| d. | Yükseklik | = max. 19.00 m. |

B) BİTİŞİK NİZAM

- | | | |
|----|------------------------------|----------------------------|
| a. | Ön ve yan yol bahçe mesafesi | = 10.00 m |
| b. | Arka bahçe | = min. 6.00 m |
| c. | Yan bahçe | = min. 3,00 m-max. 10.00 m |
| d. | TAKS (oturma alanı) | = %55,1,375 m ² |
| e. | Yükseklik | = max. 19.00 m |

Yandaki bitişik bina ile uyumu şarttır.

7.b. ORTA PARSELLER : 4,501 - 9,000 m²

örnek: (cephe/derinlik) 62.50 m x 80.00 m - 5,000.00 m²

A) AYRIK NİZAM

- | | | |
|----|------------------------------|------------------------------|
| a. | Ön ve yan yol bahçe mesafesi | = 10.00 m anavolda 15.00 m) |
| b. | Yan bahçe mesafesi | = min. 3.00 m – max 10.00 m |
| c. | Arka bahçe mesafesi | = min. 6,00 m |
| d. | TAKS (oturma alanı) | = % 55, 2,750 m ² |
| e. | Yükseklik | = max. 19.00 m |

B) BİTİŞİK NİZAM

- | | | |
|----|------------------------------|------------------------------|
| a. | Ön ve yan yol bahçe mesafesi | = 10.00 m anavolda 15.00 m) |
| b. | Yan bahçe mesafesi | = min. 3.00 m – max 10.00 m |
| c. | Arka bahçe mesafesi | = min. 6,00 m |
| d. | TAKS (oturma alanı) | = % 55, 2,750 m ² |
| e. | Yükseklik | = max. 19.00 m |

7.c. BÜYÜK PARSELLER: 9,001 m² ve üstü

Örnek

(cephe/derinlik) 80.00 mx 125.00 m= 10,000.00 m²

SADECE AYRIK NİZAM

- | | | |
|------------------------|--------|-----------------|
| a. Ön bahçe mesafesi | = min | 15.00 m |
| b. Yan yol mesafesi | = min. | 10.00 m |
| c. Yan bahçe mesafesi | = min. | 3.00m-max.10.00 |
| d. Arka bahçe mesafesi | = min. | 10.00 m |
| e. Yükseklik | = max | 19.00 m |
| f. TAKS (oturma alanı) | = max | % 60 |

Esas uygulama yukarıdaki şekilde olmak kaydıyla, kullanıcıların, üretimlerine bağlı zorunluluklarından doğan istisnai durumlarda, ayrıca, tüm arsalarda birden çok yapı tasarlandığında çekme hatlarının içinde kalmak kaydı ile TAKS, yine ASB'nin uygun görüşü ile Bölge Müdürlüğü'nün onayına bağlıdır.

- Yapının genişliği nedeniyle iç avlu kullanımı önerilirse, avlu alanlarındaki kaybedilen inşaat hakkı ASB'nin onayı ile ara kat ya da asma kat olarak, yükseklik elvermesi kaydı ile, bina içinde kullanılabilir ve bu alan hiçbir şekilde oturma alanının %20'sini geçemez.

GENEL HUSUSLAR

- Yapı adaları uçlarında standart ölçü dışı parsellerin çekme mesafeleri ASB tarafından sadece o parsellere ait olmak üzere belirlenecektir. Burada toplam inşaat alanı, diğer parsellerden az olmayacaktır.
- Ön cephede çekme hattı genel olarak 10.00 m, anayollarda 15.00 m'dir. Bu alana giriş ve kontrol kulübesi dışında hiçbir kalıcı yapı inşaa edilemez.
- Üretim binalarında minimum kat yüksekliği döşeme üstüne 4.50' den az olamaz.
- Sosyal ve ticari bürolar hariç hiçbir üst yapı 4 kattan fazla inşaa edilemez. Bina gabarisi 20m'den fazla, kat yüksekliği 4.50 m'den az olamaz.
- Ek yapı ya da dilatasyonla ayrılmış hizmet yapılarında h=4.50m zorunlu değildir. Bina gabarisini iç fonksiyon yükseklikleri ile strüktür kalınlıkları belirler.
- Yapı kendi içinde üretim ve yönetim olarak iki kısma ayrılabilir. Bu durumda her iki bloğun yükseklikleri farklı olabilir.
- Fonksiyonların çözümü: Her iş yerinde çevre kirlenmesine karşı koruma donatımları acil sağlık hizmetleri, yemekhane tuvalet, yıkanma ve soyunma yerleri, acil çıkış, kapılar ve yeterince ışıklandırma sistemi bulunacaktır. Üretim alanlarının giriş cephesine bakan bölümünün büro olarak kullanılabilme imkanı bulunacaktır. Her katın ayrı ayrı kullanılabilme imkanı olacak yük ve büro giriş-çıkışı için merdiven ve yük asansörleri ayrı ayrı olacaktır.

Yükleme, boşaltma rampaları / saçakları, vinçler: Bina fonksiyonuna uyumlu olarak öngörülecek, tüm mekanik çıkmalar mimari elemanlar ile bina bütünlüğünü sağlayacak şekilde örtülecektir.

Bekçi kulübesi / giriş- çıkış kontrol: Mimar tarafından tasarlanacaktır ve ASB tarafından onaylanacaktır. Hazır, prefabrik üniteler de ASB onayından geçecektir.

- Ofis binaları minimum kat yüksekliği 3.00 m'dir.
- Parsel alanı izin verdiği ölçüde iç hacim (H) yüksekliği fazla olan işletme fonksiyonlarında, bu yüksekliğe ihtiyacı olmayan bölümler ana yapıdan dilatasyonla ya da tamamen ayrı olmak koşulu ile T AKS ve şartlarına uyumlu olarak tasarlanabilirler.
- Parsel girişlerinde yer alan giriş/kontrol, bekçi kulübesi gibi hafif yapılar ile, parsel içinde yer alan her tarafı açık sundurma garaj, çardak gibi hafif yapılar inşaat alanı içine dahil edilmezler".
- Yukarıda adı geçen tüm hafif ya da tamamlayıcı yapılar ana yapı ile koordinasyon içinde tasarlanır ve ASB'nin uygun görüşü ile Serbest Bölge Müdürlüğü'nden inşaat izni alınır.
- Yine parsel içinde yer alan en az üç tarafı kapalı olan garaj, depo trafo merkezi, arıtma istasyonu, sosyal tesis, vb. gibi yapıların alanları inşaat alanı hesabına katılır.
- Yapı içinde ya da bloklar arasında oluşabilecek olan avlu, bahçe, aralık, iç avlu, vb. gibi alanlar hiçbir şekilde üzeri kapatılarak yapıya dahil edilemez.
- Faaliyet Fonksiyonuna göre açık stok alanı kullanmak durumunda olan yatırımcı bu alanı kimseyi rahatsız etmeyecek şekilde gerekli yükseklikte bir duvar ile çevirerek koruma altına alabilir. Bununla ilgili onay ASB'nin uygun görüşü ile Serbest Bölge Müdürlüğü tarafından verilecektir.
- Tüm parsellerin minimum % 10'u yeşil alan olarak düzenlenecektir.(Depo binaları hariç)

MADDE 8 : PARSEL VE YAPILARLA İLGİLİ GENEL HÜKÜMLER;

8a. İdari, Hizmet ve Sosyal Tesis Blokları:

Yapılar ile sosyal Tesislerin inşaatı, Yerleşim Planında bu amaç için ayrılmış olan yapı adaları ve parseller üzerinde gerçekleştirilir.

İdari, hizmet, sosyal tesisler ile yapıp kiralanacak yapılara tanınan Taban Alanı Katsayısı 0-55 ve inşaat Alanı Katsayısı 2.00 olup, değerleri bunun üstünde olan projeler için ASB'nin uygun görüşü ve Serbest Bölge Müdürlüğü'nün izni gereklidir.

Yapı yüksekliği 19 m'yi geçemez. Söz konusu tesisler bitişik, ayrık düzenine göre yapılıp ön çekme mesafesi büyük ve orta parseller için, anayollarda 15 m, tali yollarda 10m, küçük parsellerde ise anayollarda ve tali yollarda. 10m'dir. Bütün parsellerde arka bahçe mesafeleri 6 m'nin, yan bahçe mesafeleri ise 3.00 m.nin altında tutulamaz. Aksi takdirde ASB'nin uygun görüşü ve Serbest Bölge Müdürlüğü'nün izni gerekmektedir. Özellik

arz eden tesislerde çekme mesafeleri ve yükseklikler ASB'nin uygun görüşü ve Serbest Bölge Müdürlüğü'nün onayı alınarak tespit edilebilir.

8.b. Üretim Depolama Alım-Satım, Montaj-Ambalajlama ve Bakım-Onarım Blokları

Bu tür faaliyetlere ayrılmış olan ada ve parseller üzerinde yapılacak olan kapalı alan inşaatında ayırık, bitişik ve sıra düzen prensibinden hareket edilir.

Parsel sahasını kısmen kaplayan yapı taban alanı, yapının kullanım amacına uygun bir şekilde parselde yerleştirilir. Gerekli hallerde yapı arka cephesinden en az 6m derinliğinde arka bahçe payı bırakmak suretiyle, bitişik veya sıra düzen prensibine uyulması ASB'nin kabulü ile Bölge Müdürlüğü'nce uygun görülebilir. Kullanıcı en uygun yerden tesisine kadar giriş yolunu inşaa eder ve yol dışında kalan yeşil alan ile yollar arasında beton bordur yapar. Kullanıcılar kendilerine tahsis edilen parsel üzerine yapacakları yapı ve tesislerin yüksekliğini 19 m'nin üstünde tutamazlar.

MADDE 9 : YAPI VE TESİS PROJELERİYLE İLGİLİ ÖZEL HÜKÜMLER

Yapı ve Tesis Projeleriyle ilgili Özel Hükümler aşağıda belirtilmiştir.

9.a. Müşterek Duvar

Komşu yapı ve tesisler; ancak mimari ve inşaat karakteri itibariyle birbirlerine uyumlu oldukları takdirde, aralarında yazılı bir sözleşmenin yapılması ASB'nin uygun görüşü ve Serbest Bölge Müdürlüğü'nün onaylaması halinde, müşterek duvara sahip olabilirler.

9.b. Standartlar

İşyerlerinde kişi basma 7 m³ boş hacim mecburiyeti olup, bu hacim bazı hallerde 10 m³'e kadar da çıkabilir. Tesisin havalandırma tertibatı göz önüne alınarak bu hacmin ASB'nin uygun görüşüyle, Serbest Bölge Müdürlüğü'nce her tesis için ayrı ayrı tespit edilmesi de mümkündür. Tesis içindeki sabit makinelerin arasında tutulacak asgari mesafe 0,80 m'dir.

Projeler işyerlerinde bayan ve erkek için ayrı ayrı olmak üzere, her 25 kişi başına, 2 wc, 2 pisuar, 2 ile 5 lavabo ve 2 ile 5 duş; toplantı ve konferans salonu, sergi, lokanta kafeterya, kantin ve ibadet yerleri gibi kamu kullanımına açılan yerlerde ise her 150 m²'ye 2 wc, 2 pisuar ve 2 lavabo sağlanacak şekilde hazırlanır. Kendi binasında yemekhane kurma imkanı olmayanlar bölgedeki genel tesislerden istifade edebilirler. Ancak bu husus proje müracaatı sırasında belirtilmelidir.

9-c. Asansör ve Merdiven

Zemin kat da dahil olmak üzere, üç katı aşan yapı ve tesislerde asansör mecburi olup, asansörün alt boşluğu en az 2m. olacaktır, depo ve benzeri binalarda birden fazla katlar için, asansör veya benzeri tesis yapılacaktır.

Yolcu asansörü kullanımı 12.00m.'yi aşan yüksekliklerde zorunludur. Yapı ve tesis kat adedinin birden fazla olması halinde, katlar arasındaki merdivenlerin adedi ve eni çıkış kapılarının adet ve enine eşit olacak ve her merdiven basamağı üstünde bırakılacak boşluk 2,20m'den düşük olmayacaktır.

9.d. Yangına Karşı Tedbirler

Plan ve projelerde yapı ve tesisin yangına dayanıklı evsafı kapıları, normal iç ve acil çıkış kapıları belirtilir. Yapı elemanları ve malzemeleri yangına ve yüksek ısıya dayanıklı olacak şekilde seçilir. Üç kattan daha fazla katlı yapılarda , uygun, kullanışlı ve emniyetli yangın merdiveni konur.

Acil çıkış kapıları aşağıda belirtilen sayı ve ebatlarda olup, çıkışın süratle yapılması için uygun yerlere yerleştirilir.

Acil çıkış kapılarının genişlikleri

- 1-20 kişi için 0,80m.
- 21-100 kişi için 1,50m
- 101-300 kişi için 2,00m
- 301-500 kişi için 2,50m ve
- 501 + kişi için her 100 kişiye 0,50 m. ilave edilmek suretiyle tespit edilir.

En az 3 katlı yapılarda; yapının her iki ucunda yer alan merdivenler yangın standartlarına göre projelendirilerek yangın merdiveni olarak kullanılabilir.

Kullanıcı yaptığı üretim, stokladığı hammadde ve mamul maddenin veya hizmetin gerektirdiği geçerli yangın standartlarına ve NFPA'ya uygun önlemleri almakla mükelleftir. Yanıcı ve kimyasal madde içeren üretim ve stoklama tesislerinin kullanıcıları yangına karşı gerekli önlem ve yalıtımı yapmakla da sorumludurlar. Yapı ve tesisler yangın halinde itfaiyenin kolaylıkla müdahale edebileceği tarzda planlanır.

9.e. Çevre Koruma ve Diğer Hususlar

Serbest bölge dahilinde yürütülen bir faaliyet sırasında katı, sıvı, gaz halindeki atıklar hava, toprak ve su kirlenmesine, insan sağlığına, hayvanlara bitkilere ve diğer tabiat varlıklarına zarar verecek düzeyde ise, Kullanıcı buna karşı hangi önlemleri alacağını, hangi arıtma tesisini kuracağını ve bu tedbirler sonucu yürürlükteki uyacağını belirtir. Yatırımcı firma iş kolu itibarı ile zararlı sıvı atık çıkarıyor ise veya tehlikeli kimyasal atık veriyor ise, parsel içinde, yapı içinde ya da dışında ön arıtma yapmak durumunda ve projesini Serbest Bölge Müdürlüğü'ne onaylatmak zorundadır. Tedbirlerin yetersiz kalması halinde ASB ve Bölge Müdürlüğü kullanıcıya gerekli uyarıda bulunur ve talimatının yerine getirilmesini ister. Şayet çevre kirlenmesine sebep olanın normu henüz tespit edilmemiş ve durum tehlike arz edici mahiyette ise; bu gibi hallerde Bölge Müdürlüğü talimat verir ve kullanıcı da buna uyar.

Parsel sınırına çıkacak azami ses yüksekliği, komşu parsellerdeki faaliyetlere etki etmeyecek seviyede kalmalıdır. Kullanıcı, parsel sınırı içinde gerekli görüldüğü takdirde ses seviyesini düşürmek için gerekli önlemleri alır.

Parsel dışında fark edilebilir sarsıntıya neden olacak hiçbir titreşime ve patlamaya müsaade edilemez.

Parlayıcı, patlayıcı maddelerin depolanması ile ilgili tüm faaliyetlerde gerekli önlemler, endüstriyel standartlara uygun yangınla mücadele ve yangın söndürme ekipman ve araçlarının temini ile alınacaktır

Depolama hizmetlerine tahsis edilmiş alanlarda; ancak üretim ve kullanım faaliyetiyle ilgili mamul, yarı-mamul ve hammadde depolaması yapılabilir. Kamu sağlığı bakımından Serbest Bölge'de tutulması mümkün olmayan endüstriyel atıklar cinsine göre tank ve benzeri kapalı kaplara doldurularak Bölge dışına çıkartılır. Bu tedbirleri almayan yada almak istemeyen kullanıcıların satış/kira sözleşmeleri ve faaliyet ruhsatlarının iptali cihetine gidilir.

MADDE 10 : İNŞAAT PROJELERİ VE YAPI RUHSAT İŞLERİ

Kullanıcı, faaliyet ruhsatını aldıktan ve kendisine tahsis edilen alanı ASB'den kiraladıktan veya satın aldıktan sonra, müracaat formunda belirttiği süre içerisinde gerçekleştirmek istediği inşaatla ait projelerini safhalar halinde hazırlayarak, beş takım halinde ASB'ye verir. ASB'nin tetkik ve incelemesinden sonra uygulama projelerini dört takım halinde onaylanmak üzere Serbest Bölge Müdürlüğü'ne sunar.

Önemli projelerde fikir projesi yarışması açıldığında ASB onay yetkilileri danışman olarak jüri bünyesine katılırlar.

10.1. AV AN PROJE

Bu safhada Mimarlık Hizmetleri; Kesin ihtiyaç programı, arsa verileri, vaziyet planı. kat ve çatı planları, kesit ve görünüşler 1/100 veya 1/200 Ölçekte düzenlenir.

İnşaat Mühendisliği Hizmetleri;Yapıya ait strüktürü belirten etüd, şema ve açıklamaları, seçilen sistemlerin emniyet, ekonomi ve benzeri faktörler yönünden karşılaştırılmalarını kapsayan rapordur.

Makine Mühendisliği Hizmetleri; Öneri raporu olup, muhtelif çözüm şekillerini ve tesisat çeşitlerini, işletme ve amortisman masrafları nazara alınarak yazılacak mukayese ve rantabilite hesaplarına dayanan ekonomik ve teknik etüdüleri, tesisatların prensip ve sistemleri üzerindeki önerileri, kroki, şema ve hesaplarla belirten rapordur.

Elektrik Mühendisliği Hizmetleri; Öneri raporu olup, tesisat çeşitlerini işletme ve amortisman masrafları nazara alınarak yapılacak mukayese ve rantabilite hesaplarına dayanan ekonomik ve teknik etüdüleri tesisatların prensip ve sistemleri üzerindeki önerileri, kroki, şema ve hesaplarla belirten rapordur. Avan projeler tetkik için ASB'ye 2 takım olarak verilir. Onayı takiben 1 takım kullanıcıya iade edilir.

10.2 UYGULAMA PROJELERİ VE DETAYLARI

Bu safhada yapılması gereken Mimari Proje hizmetleri, onanmış avan projeye göre uygulama aşaması için gerekli gelişmeleri, detaylara uygun ölçüde mimari elemanları, statik ve tesisatın inşaatı etkileyen ölçülerini, detay referanslarını ve gereç açıklamalarını kapsayan ve inşaatın her safhasında büro ve şantiyede kullanılacak nitelikte hazırlanmış olan projelerdir. Onaylanan avan projeleri neticesinde, uygulama projelerinin tetkik ve onayı için ASB'ye sunulması ile beraber projenin maketi de verilir. Bu maket projenin nihai durumunu yansıtmalıdır ve ASB'nin hazırlatacağı büyük ölçekli makete yerleşebilecek şekilde ve Ölçekte olmalıdır.

10.2.a. İnşaat Projeleri ve Sorumluluk

Onay almak üzere sunulan projelerin başına inşaatın hangi tarih ve numaralı imar durumu altında, hangi arsa sahibi tarafından, ne türde, hangi parsel üzerinde tasarlandığı belirtilen ve sunulan proje dokümanlarını gösterir liste konulur. Söz konusu proje ile ilgili olarak verilecek her paftanın sağ alt köşesinde projeyi yaptıran, yapan, çizen ve kontrol edenin adı, soyadı, unvanı, oda sicil numarası ve imzası bulunur. Projelerin uygulanması ile ilgili fenni sorumlular da yazılı olarak meslek diploma örneği ile ASB'ye bildirilir. Mimari, statik ve tesisat projeleri, ihtisas ayrımına göre ilgili meslek odasına kayıtlı mimar ve mühendisler tarafından yapılır ve ilgili meslek belgeleri ASB'ye verilir. Mimari uygulama projeleri ve detaylar aşağıda belirtilen kalemleri kapsamalıdır.

10.2.b. Vaziyet Planı

Ölçek: 1/500 (asgari)

Vaziyet Planı'nın ihtiva etmesi gereken hususlar

1. Kullanıcıya tahsis edilen parselin ada rumuzu, numarası. Ebatları ve kotları ile tasdikli ölçü krokisi,
2. Kullanıcıya tahsis edilen parsel bitişik yollar, kaldırımlar, v.s.(Bölge yolları üzerine isimleri, genişlikleri yazılacaktır),
3. Kullanıcıya ait inşaatın arazi üzerindeki izdüşümleri ve inşaa edilecekleri yerlerin sabit röperlere olan mesafeleri,
4. Kullanıcıya tahsis edilen parsel üzerindeki araç parkı ve yükleme-boşaltma sahaları (ebatları üzerine yazılacaktır),
5. Planda yükseklik veya kat adetleri farklı olan yapıların üzerine rumuzlar konacak ve planın altına yapının ebatları, alanı, kat adedi ve yüksekliği hakkında bilgi verilecek,
6. Yön işareti konulacaktır.

10.2.C. Mimari Planlar, Kesitler ve Görünüşler

Mimari planlar: İnşaatın durumuna göre,

- Bodrum kat planı,
- Zemin kat planı, asma kat planı,
- Normal kat planı (değişik olan bütün kat planları),
- Gerekli mimari detaylar, Verilecektir.

Ölçek: 1/50 (Detaylar için gerekli ise 1/20'den 1/1 'e kadar).

Mimari planların ihtiva etmesi gereken hususlar

1. İnşaatı yapılacak bilmum elemanlar (kolonlar, taşıyıcı ve dolgu duvarlar, döşemeler, kapı-pencere gibi açıklıklar ve açılışları, merdiven, baca, ocak. asansör, gömme dolap, lavabo, duş v.s. gibi).
2. Yapının inşaa için gerekli bütün kısmi ve toplam ebatlar (kapı, pencere, merdiven, baca, asansör ebatları dahil).
3. Yerleştirilecek bütün sabit alet ve makinelerin plandaki izdüşümleri.

4. Bu planlarda her hacmin içine hacmin kullanılma gayesi ile; eni, boyu ve alanı, döşeme kotu, döşeme, duvar ve tavan için kullanılan kaplama malzemelerinin cinsi yazılacaktır.
5. Mimari kesitlerin alındığı yerler belirtilecektir.

10.2.ç. Mimari Kesitler

Her yapı için kat adedi, kotu ve inşaat karakterini belirterek en az birer adet en ve boy kesiti verilecektir.

Ölçek: 1/50 (Detaylar için gerekli ise 1/20'den 1/1'e kadar).

Mimari kesitlerin ihtiva etmesi gereken hususlar

1. İnşaatı yapılacak bilumum elemanlardan kesite girenler ve bakış yönüne göre geriden görülenler,
2. Kesite giren zemin ve yapı elemanlarının bilumum kotları,
3. Bu kesitlerde zeminin hafriyat veya dolum yapılmadan önceki tabii hali kesik hatlarla gösterilecektir,
4. kesitin plandaki rumuzu (A-A,B-B,..v.s.)
5. Çeşitli bölümlerden meydana gelen yapılarda kesit-cephe bir arada gösterilebilir.
6. Kesitlerden en az bir adedi merdivenden geçirilecektir.
7. Çatı ve duvar yalıtımları gösterilecek, gerekirse nokta detayları verilecektir.

10.2.d. Mimari Görünüşler

Ön, yanlar ve arka olmak üzere en az dört adet olacak ve görünüşlere gölge düşürülmeyecektir.

Ölçek: 1/50

Mimari görünüşlerin ihtiva etmesi gereken hususlar

1. Cephelerde mevcut olup, görülebilen bütün elemanların cephe düzlemi üzerindeki izdüşümleri (farklı elemanlar belirtilebilecek bir teknikte çizilecektir),
2. Görülen elemanların ve zeminin kesitlere uygun kotları,
3. Görünüşün adı (baktığı yöne ve yere göre, Kuzey (yol) cephesi veya Doğu (yan) cephe v.s. gibi),
4. Cephe ve çatı malzeme ve renkleri.

10.2.e. İnşaat Mühendisliği Hizmetleri

İnşaat Mühendisliği hizmetleri onanmış Ön projeye göre yapının statik hesaplarını, betonarme, çelik hesaplarını kapsayan projedir.

Ölçek: 1/50 (Detaylar için gerekli ise 1/20'den 1/1'e kadar)

Konstruksiyon projelerinin ihtiva etmesi gereken hususlar

1. Gerekli statik ve teçhizat hesaplan,
2. Taşıyıcı sistem kalıp planları,
3. Kiriş, temel ve birleşim detayları,
4. Her elemanın hesabı ayrı ayrı yapılacak, temeller ile bütün katların ayrı ayrı kalıp ve teçhizat plan ve detayları verilecektir.

Ölçek;Planlar1/50,detaylar1/20'den1/1'ekadar.

10.2.f, Makine Mühendisliği hizmetleri

Onanmış ön projeye göre tesisatın uygulama safhası için gerekli bütün hesaplarla birlikte, dönen ve çalışan parça veya ünitelerin titreşim, ses emme, ve genişleme hesaplarını ve giderilme tedbirlerini, kapasite ve güç miktarlarını da içine alan, tesislerin bütünü ile yerleşme ve kolon şemalarını kapsayan uygulama projesi ve detaylardır. Detaylarda, tesisatın yoğun olduğu hacimlerin 1/20 (gerekirse 1/10) Ölçekli, plan, kesit ve görünüşleri ile tecrit detayları, kanal kesitleri, boru askı ve genişleme detayları, ve benzen kısımların uygulama için gerekli imalat resimleridir.

10.2.g. Elektrik Mühendisliği Hizmetleri

Uygulama ve Detay projeleri, onanmış ön projeye göre tesisatın uygulama safhası için gerekli bütün şemalarını ihtiva eden projedir. Detay Projeleri; santral, kumanda ve tablo ünitelerinin bulunduğu mahallerin, yerleştirmelerin ve özel bağlantıların, tespit ve askı sistemlerinin 1/20 (gerekirse 1/10) ölçekli plan, kesit görünüşleri ile gerekli detayların uygun ölçekte detay projeleri, özel imalat için ayrıntılı resimlerdir.

10.2.ğ.Tesisat Projeleri kurulacak tesise göre;

10.2.ğ.1. Elektrik Mühendisliği Hizmetleri

1. Normal aydınlatma, priz tesisatı, zil tesisatı v.b.
2. Anten, sinyal yangın alarm ve ihbar, merkezi saat, paratoner tesisatı, telefon tesisat ve santrali, topraklama tesisatı,
3. Asansörler, yürüyen merdivenler, kombine asansörler, sanayi kuvvet tesislerini, otomatik kumanda tesislerini, güvenlik sistemi, emniyet, özel ihbar ve kayıt tesislerini,
4. Değişken renkli ışıklandırma tesisatı, elektro akustik tesisatı, her nevi elektronik kumanda, kayıt ve yayın tesislerini, sinyalizasyon, beslenme şebekesi özel tesisleri,
5. Enerji temini, trafo, jeneratör, kompanizasyon, katodik koruma tesisleri,
6. Sokak aydınlatma, bina dış ve aydınlatma projelerini içine alır.

10.2.ğ.2. Makine Mühendisliği Hizmetleri;

1. Bina dışı bağlantı noktasına kadar soğuksu, pissu şebekeleri ve tesisatı ve duş yerleri, yangın tesisatı,
2. Su depolan ve hidroforları, su tasfiye tesisi,

3. Klimatizasyon, havalandırma, sterilizasyon v.s. tesisatı ve çeşitli mekanik tesisler,
4. Isıtma tesisatı, sıcaksu, mutfak, havagazı tesisatı, boyler ve santraller,
5. Mekanik üniteler arası bağlantı tesisatı, borulama ve özel tesis gereği mekanik projelendirme işlerini kapsar.

10.3.PROJE ONAYI

Mimari, statik, ısıtma-soğutma, sıhhi tesisat ve elektrik projelerinin kontrolü ve vizesi, genel işlemlerde ASB tarifesi, özel yapılaşmalarda önceden saptanacak fiyat üzerinden ASB tarafından yapılacak veya yaptırılacaktır.

Kullanıcının ruhsat aldığı faaliyette bulunmak üzere gerçekleştirmek istediği, kontrolü ve vizesi yapılmış inşaat projelerini ve ek belgeleri onay için Serbest Bölge Müdürlüğü'ne eksiksiz verdiği tarihten itibaren 15 gün içinde değerlendirme sonucu kendisine bildirilir. Sonucun olumsuz olması halinde, hangi değişikliklerin, ne kadar zaman zarfında yapılarak tekrar verileceği, Serbest Bölge Müdürlüğü'nce Kullanıcıya bildirilecektir. Kullanıcı, verilecek talimata uymakla mükelleftir.

10.4. RUHSATLAR:

10.4.a. İnşaat Ruhsatı

Yapı ve tesis projelerinin ASB'nin uygun görüşü ve vizesi doğrultusunda Serbest Bölge Müdürlüğü'nce onaylanmasından sonra, inşaat temelini atma yetkisi için inşaat Ruhsatnamesi verilir. Kullanıcı, ASB'nin veya ASB tarafından belirlenen firma kontrolünde Serbest Bölge Müdürlüğü'nce tanınan süre içinde inşaat temelini atar ve su basman seviyesine getirildiğinde "Temel üstü izni" için ASB'nin uygunluk kontrolüne sunar. ASB tarafından uygunsuzluk tespit edilirse, bu ihlal kullanıcı tarafından düzeltilir.

Temelin Serbest Bölge Müdürlüğü'nce vize edilmesi halinde,kullanıcı sonucu kendisine tebliği ile ASB'nin kontrolünde inşaata devam eder, bitirir ve Serbest Bölge Müdürlüğü'ne "İskan ruhsatı" için benzer şekilde başvurur.

10.4.b İskan Ruhsatı

Kullanıcının "İskan ruhsatı" müracaatını ilettiği tarihten itibaren 10 gün içinde proje uygunluğu ASB'nin teknik kontrolü ve Serbest Bölge Müdürlüğü'nün onayı ile iskan ruhsatı verilir. Sonucun olumsuz olması halinde; hangi değişikliklerin , ne kadar zaman zarfında yapılarak tekrar kontrole sunulacağı Serbest Bölge Müdürlüğü'nce bildirilecek olup, Kullanıcı verilecek talimata uymakla mükelleftir.

Serbest Bölgeler Uygulama Yönetmeliğinin 8. maddesinde belirtildiği üzere, İskan Ruhsatının Bölge Müdürlüğü'nce verilmesiyle yatırım safhası tamamlanmış olur.

10.5. KAÇAK YAPILAR

Bölgede bu esaslara göre hazırlanmış ve Avrupa Serbest Bölgesi Müdürlüğü'nce onaylanmış uygulama projeleri olmayan hiçbir yapı yapılamaz. Bütün yapıların, Serbest Bölge Müdürlüğü'nce onaylanmış olan uygulama projelerine uygun olarak inşaa edilmesi zorunludur. Bu esaslara aykırı olarak yapılan yapıların. Serbest Bölge Müdürlüğü'nce

arsa sahibine yapılan ihtara rağmen kullanıcı tarafından 10 gün zarfında yıktırılmaması halinde yıktırılır ve bedeli kullanıcıdan nakden tahsil edilir. Tekerrür halinde kullanıcı, faaliyet ruhsatının iptali için Müsteşarlığa intikal ettirilir.

10.6. YATIRIMLARIN ZAMANLAMASI

Serbest Bölge'nin kısa bir sürede tam kapasitede faaliyete geçmesi için, Kullanıcının Serbest Bölge Faaliyet Ruhsatı müracaat formunda beyan ettiği süreler esas alınacaktır

10.7. PROJE KONTROL ÜCRETİ

Proje vize, inşaat kontrol ve zemin emniyet katsayı tespiti hizmetleri ASB tarafından yapıldığı takdirde madde 13'de yer alan proje vize, inşaat kontrol ve zemin emniyet katsayı ücret tarifesi uygulanmak suretiyle yapılacaktır.

MADDE 11 : TADİLAT

Kullanıcı faaliyet ruhsatı aldıktan sonra inşaat ile ilgili müracaatı sırasında teslim ettiği proje dokümanlarında içerilmeyen ancak inşaat safhasının tamamlanmasına müteakip işletme safhasında lüzum hasıl olması üzerine, binada ve tesiste tadilat inşaatı talebinde bulunabilir. Bu isteğin ASB ve Bölge Müdürlüğü'nce kabul edilmesi halinde Kullanıcı gerekli tadilat planlarını ASB'nin değerlendirmesine sunar. Uygun görüldüğü takdirde ASB vizesi sonrası, onaylanmak üzere Bölge Müdürlüğü'ne verir. Kullanıcı öngörülen tadilatı kendisine tanınan süre içerisinde gerçekleştirip, ASB'nin denetimine sunar. Söz konusu denetimden sonra gerekli görülen düzeltmelerin tanınan süre içinde gerçekleştirilmesi ve ASB'nin, uygun görüşü ve Serbest Bölge Müdürlüğü'nün kabulü ile tadilat yapılan tesisler faaliyete dahil edilir.

MADDE 12 :YAPI VE TESİSLERLE İLGİLİ GENEL İŞLETME HÜKÜMLERİ

Yapı ve Tesislerle İlgili Genel İşletme Hükümleri aşağıda belirtilmiştir.

12.a. İnşaat Artıkları

Kullanıcı inşaat sonrası bilimum artık maddeleri kendisine tahsis edilen parselde veya civarında tutamaz. Bu gibi artıklar Bölge dışına çıkartılır.

12.b. Bakım- Onarım

Kullanıcı kendisine tahsis edilen parsel üzerine inşa ettiği yapı veya tesisin bakım ve onarımını da kendisi yüklenir, tesisin dış görünümünü bozulmaksızın muhafaza eder. Kullanıcı ASB'nin ve Bölge Müdürlüğü'nün bu konuda bulunacağı ikazlarına uymakla mükelleftir

12.c. Tabela ve Reklam

Kullanıcıya ait tabelalar üzerine yalnızca isim, faaliyet dalı, süresi ve adres yazılmak suretiyle parsel sınırları dahilinde olmak üzere dikilir veya asılır.

12.c.1. Yön gösterme ve bilgi verme nedeniyle gerekli olan işaret levhaları (0,50m²den) yarım metrekareden daha büyük olamaz. ASB onayı gereklidir.

12.c.2. Kuruluşu yada amacını tanımlamak için gerekli olan işaret levhaları, binanın mimari projesinin bir parçası olarak veya herhangi bir parselin saha planının bir kısmı olarak projeye dahil edilmişlerdir. Bu tip işaret levhaları 6 m²'den daha büyük olamaz. ASB onayı gereklidir.

12.c.3. Bir parselde yer alan işaret levhalarının toplam alanı hiçbir şekilde 10 m²'den fazla olamaz.

12.c.4. Kullanıcıların sayısını bakılmaksızın herhangi bir parselde hiçbir şekilde bir adetten fazla ayaklı işaret levhası bulunamaz.

12.c.5. Hiçbir işaret levhası, ister yerde ayaklı, ister bina duvarına monte edilmiş olsun 3 mt'den yüksek olamaz.

12.c.6. İşaret levhaları hiçbir şekilde yanıp-sönen ışık kaynağı ile aydınlatılamaz, kendi etrafında dönmeyebilir ve hareket kazanamaz.

Kullanıcıların firma amblem veya sembollerini karakteristik renkleriyle birlikte yapı veya tesis duvarlarına asmaları ancak ASB'nin izniyle mümkündür.

12.ç. Faaliyet Atıkları ve Çöpler

Kullanıcı, faaliyetlerinin meydana getirdiği sıvı ve katı atıkları, çöplerde dahil olmak üzere kati surette Serbest Bölge drenaj ve kanalizasyon şebekesine boşaltamaz. Katı atıklar Serbest Bölge dışına çıkartılarak gerekli işleme tabi tutulur. Sıvı atıklar ise tekniğine uygun olarak arıtıldıktan sonra kanalizasyon şebekesine verilebilir. Çevre korumasıyla ilgili olarak Bölge Müdürlüğü gerekli gördüğü hallerde denetimde bulunur.

12.d. Yangın Tedbîrleri

Yapı ve tesislerde yangına karşı alarm sistemi bulundurulması mecburi olup, her 300 m² alan için 18 litrelik yangın söndürücü bulundurulur. Ayrıca sigara içilmemesi gereken yerlerde herkes tarafından görülebilecek uyarı levhaları asılır ve yangını önleyici tedbirler alınır. Her parselin girişine hidrant bağlantısı getirilecek, kullanıcı parsel içi dağıtım bu noktadan yapacaktır.

12.e. Parsel ve Tesislerde Ulaşım

Bölge içinde T.C. Trafik Mevzuatı ve Kuralları geçerlidir. Serbest Bölge dahilindeki trafik akımında geçerli olan öncelik, Yerleşim Planı'nda belirtilen yol genişliğine göre düzenlenmiş olup, ana yolların tali yollarla kesiştiği kavşaklarda ana yol üzerinde seyir eden araç öncelikli olup, aynı genişlikteki yolların kesiştiği kavşaklarda ise sağdan gelen aracın önceliği vardır. Araçlar yollar üzerinde park yapamaz.

12.f. Araç Park Yerleri

Her Parsel önünde bırakılan trotuar dışında Kullanıcı boşaltma yapabilmesi için kendisine tahsis edilen parsel içinde olmak kaydıyla, aracın manevra kabiliyeti de göz önünde bulundurularak, gereken alanı araç park yeri olarak kullanabilir.

12.g. Ada- Parsel İç Düzeni

12.g.1. Açık depolama alanları, yükleme platformları, rampalar, transformatörler, depolama tankları, atık toplama alanları ve çöp bidonları, elektrikli ve mekanik ekipman sayaçları ve iyi bir görünüşü olmayan binaya ait unsurlar, parsel alanının yüzde onundan (%10) fazlasını kaplayamaz. Bu alanlar görünmeyecek bir şekilde, çevre düzenlemesi malzemesi veya dekoratif bir çitle kamufle edilecektir.

12.g.2. Yol ve caddelerle paralel olan inşaat çekme sınırının içinde kalan alanlarda, yer alan duvarlar (0,40 m) kırk santimetreden yüksek olamaz. ASB'nin belirlediği yol kenarı çit veya duvar tiplerinden biri seçilir ve uygulanır. Ya da aynı şartlara uyum sağlayacak duvar veya çit tipi tasarımcı tarafından ASB onayına sunulur.

12.ğ. Otoparklar

Cadde üzerinde hiçbir şekilde park edilmesine müsaade edilmeyecektir. Arsa sahibi ziyaretçi ve şirket vasıtalarının park etme gereksinimini karşılayacak cadde haricinde uygun park yeri temin edecektir

12.h.Yükleme ve Boşaltma

12.h.1. Cadde üzerinde hiçbir şekilde yükleme ve boşaltma faaliyetine müsaade edilemez.

12.U.2. İhtiyacı karşılamak amacıyla yeterli miktarda yükleme ve boşaltma alanları, kullanıcı tarafından parsel içinde sağlanacaktır.

12.h.3. Her parselde kamyonların kolaylıkla manevra yapabileceği uygun apron ve platform alanları sağlanacaktır.

12.h.4. Hiçbir eşya ve stok malzeme veya şirket tarafından sahip olunan ya da işletilen kamyon ve diğer motorlu araçlar da dahil olmak üzere hiçbir ekipman arazi içinde açıkta depolanamaz, bulundurulamaz. Bunlar için ya kapalı binalar yapılmalı yada yüksekliği en az 2 m. olan ve görüntülerini komşu yapıya da kamu yollarından gizleyen duvar bariyerler olmalıdır.

12.i. Çevre Düzenlemesi

12.i.1. Çevre düzenlemesi, yapılan diğer inşaat tesis alanlarının haricinde yer alan tüm açık parsel alanlarında yapılacaktır. Bu, ASB'nin onayladığı planlara uygun olarak yapılmış, estetik bir çevre düzenlemesi olacaktır. Daha sonra kullanıcılar tarafından da bu düzenlemeler muhafaza edilip güzel bir görünüm verecek şekilde bakımının yapılması sağlanacaktır.

12.i.2. Bütün çevre geliştirme, peyzaj faaliyetlerinde ASB tarafından onaylanmış peyzajın gerekli bakımı için yeterli olacak, tamamen otomatik yer altı sulama sistemi yapılacaktır. Gereken şekilde temizlenmiş kullanma suyu sulama amacıyla kullanılabilir.

12.i.3. Her parselin peyzajının tamamlanması, onaylanmış inşaat programı kapsamına uygun olarak, yada bina tamamen bitirildikten sonra en fazla 60 gün içerisinde gerçekleştirilmelidir.

12.i. Dış Aydınlatma

12.i.1. Her parselin kullanıcısı, aydınlatmanın gözü alacak şekilde parlamasını ve komşu parsel, yada yola taşmasını önleyecek şekilde binaların ve çevre düzenlemesinin aydınlatmasını yapabilir. Dış aydınlatma için planlar, standartlar ve kullanılacak armatürler ASB tarafından onaylanacaktır.

12.i.2. Her parselin aydınlatması, bütün yollar, park alanları, yükleme-boşalma noktaları veya kaldırım ve bina giriş alanları için emniyetli ve yeterli olmalıdır. Aydınlatmanın gözü alacak şekilde parlaması ve aydınlatmanın komşu parsel yada yola taşması önlenmelidir. Aydınlatma projesi, enerji tasarrufu sağlayacak aydınlatma teknikleri içermelidir.

12.i.3. Çevre servis yoluna bitişik sınırları olan parseller, bu yola bitişik parsel sınırı boyunca güvenlik çiti ve servis yolunun aydınlatılmasını sağlayacaktır. Aydınlatma, otomatik fotoseller veya saatler ile donatılmış olup, alacakaranlıktan, gün ağarana kadar sağlanacaktır.

12.J. Drenaj

Her parselin arsa sahibi, yağmur suyunun kendi parselinden komşu parsellere taşınmasını önlemelidir. Bunun için kullanıcı tarafından yağmur suyunu toplayan ve bunu Avrupa Serbest Bölgesi'nin yağmur suyu drenaj sistemine kanalize edecek bir yağmur suyu toplama sistemi yaptırılmalıdır.

12.k. Muhtelif Durumlar

12.k.1. Hiçbir malzeme, ihtiyaç maddeleri ve mamuller, ASB onayı olmadan açık alanda (sabit yapının dışında) depolanamaz ve orada kalmasına müsaade edilemez.

12.k.2. İleride binanın genişlemesi yada başka nedenler için ayrılmış bütün kullanılmayan alanların bakımı yapılacak ve üzerinde gereğinden fazla uzamış bitki örtüsü, depolanmış malzeme, çöp ve döküntü olmayacaktır.

12.k.3. Elektrik her parsel için ASB'nin dağıtım sistemindeki uygun dağıtım merkezlerinden verilecektir. Dağıtım merkezinden itibaren kablo döşeme ve trafo kullanıcı tarafından yapılacaktır. Her parselin elektrik, telefon ve diğer kullanım hatları binaların dış yüzeylerinde görünür şekilde yer almayacaktır.

12.k.4. Daimi geliştirme amacıyla yapılan inşaatlarda kullanılan şantiye binaları veya depolama yerleri haricinde geçici amaçla da olsa, herhangi bir parsel üzerine hiçbir yapı, örtülü alan, ambar, treyler yada diğer ek binalar yerleştirilemez, dikilemez yada idame edilemez.

12.k.5. Geliştirme amacıyla yapılan inşaatlar haricinde hafriyat yapılamaz. Hafriyat bittikten sonra açılan yerler tekrar doldurulup, bozulmuş olan yüzeyler tesfiye edilip eski durumuna getirilecektir.

12.k.6. İnşaat süresinde her parsel kullanıcısı, şantiyede göze batacak şekilde çöp ve artık malzeme toplanmasını önlemekten ve inşaat malzemeleri ile, treyler, kulübe ve benzerinin temiz, tertipli ve düzenli bir şekilde tutulmasından sorumlu olacaktır.

MADDE 13 : ÇALIŞMA VE SOSYAL GÜVENLİK ESASLARI

Avrupa Serbest Bölgesindeki yapı ve tesislerin inşasında, 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanununun 10. maddesi uyarınca, T.C. çalışma ve sosyal güvenlik mevzuatı hükümleri uygulanır.

MADDE 14 : YÜRÜTME

Bu esaslardaki hükümleri Avrupa Serbest Bölge Müdürlüğü yürütür. Bu esaslarda yer almayan hususlarda veya esaslarda belirtilen sınırlayıcı hükümlerin dışına çıkılmasıyla ilgili kararın alınmasında ve izinlerin verilmesinde Serbest Bölge Müdürlüğü yetkilidir.