

MAKİNE İHTİSAS
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ (İSKAN) BAŞVURU KILAVUZU

Doküman No: KYS-KL-005
Yürürlük Tarihi: 23 EKİM 2025
Revizyon No: 00
Revizyon Tarihi:

İÇİNDEKİLER

1. Genel Bilgilendirme	2
2. Başvuru Süreci	3
Şekil 1: Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) Başvuru Süreci İş Akış Şeması	3
2.1. Başvurunun Yapılması.....	4
2.1.1. Katılımcı Firma Tarafından Sunulacak Belgeler.....	4
2.1.2. Yapı Denetim Firması Tarafından Sunulacak Belgeler	4
2.2. Başvurunun Değerlendirilmesi ve Yerinde İnceleme	5
a) Başvuru Belgelerinin Kontrolü	5
b) Yerinde İnceleme ve Teknik Tetkik	5
2.2. Belgelerin Tamamlanması ve Belge Düzenleme	5
Ek-1: Yapı Kullanma İzin Belgesi (iskan) Başvuru Dilekçesi	6
Ek-2: Zemin Etüt Proje Müellifi Raporu	7
Ek-3: Mimari Proje Müellifi Raporu	8
Ek-4: Statik - Çelik Betonarme Proje Müellifi Raporu	9
Ek-5: Elektrik Proje Müellifi Raporu	10
Ek-6: Mekanik – Yangın Tesisatı Proje Müellifi Raporu	11
Ek-7: Isı İhtiyacı Kimlik Belgesi	12

1. Genel Bilgilendirme

Makine İhtisas Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde yer alan parsellerde gerçekleştirilen inşaat faaliyetlerinin tamamlanmasının ardından, yapının yasal olarak kullanılabilmesi için **Yapı Kullanma İzin Belgesi (iskan)** alınması zorunludur.

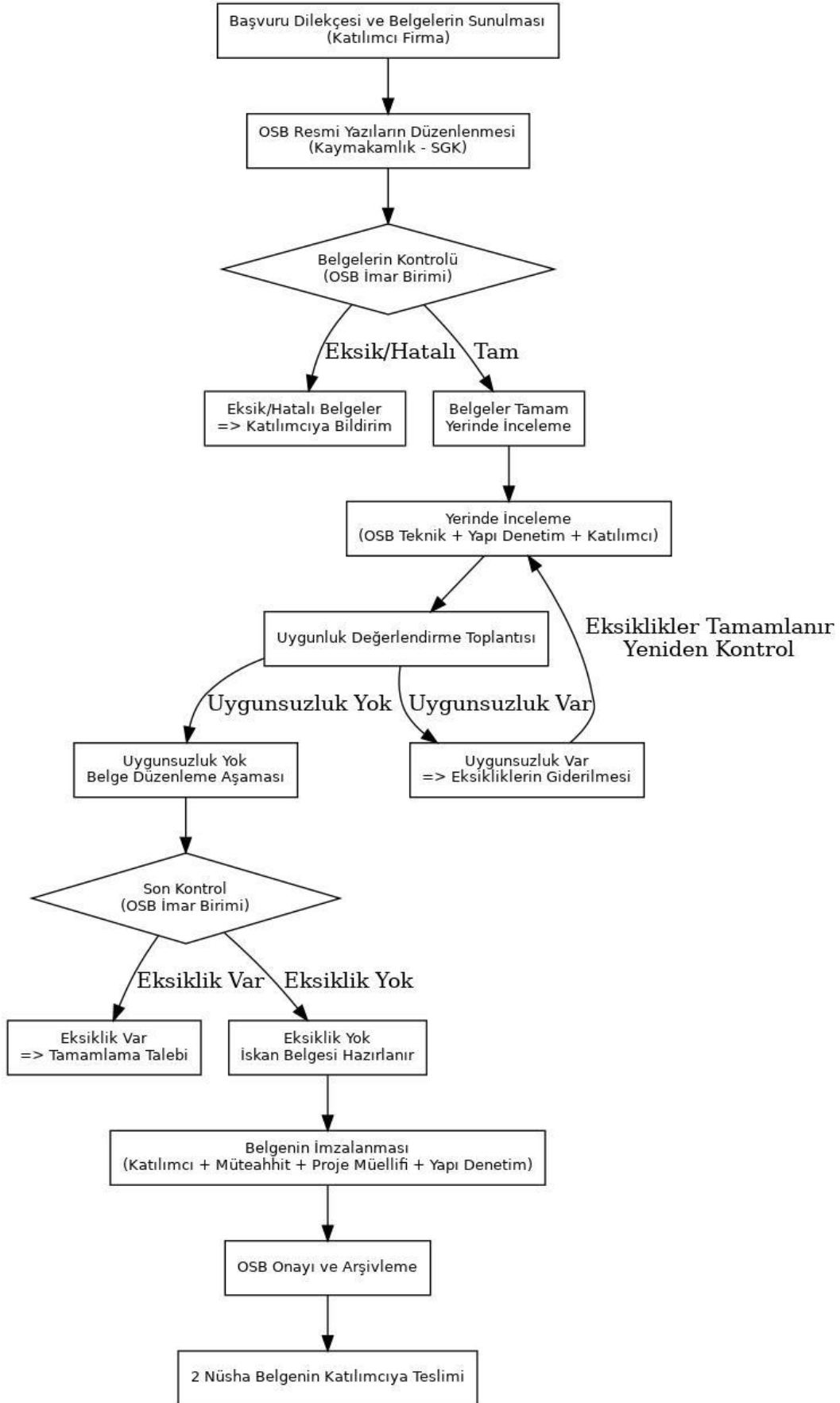
Yapı Kullanma İzin Belgesi (iskan); yapının, ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa edildiğini, kullanılmasında yasal ve teknik bir sakınca bulunmadığını belgeleyen resmi bir belgedir. Bu belge, hem yapının hukuki statüsünü hem de güvenli kullanım koşullarını teyit eder.

Bu kılavuz, 3194 sayılı İmar Kanunu, Yapı Denetimi Hakkında Kanun ve ilgili ikincil mevzuatlar doğrultusunda hazırlanmıştır. Ayrıca OSB Uygulama Yönetmeliği'nin ilgili hükümleri esas alınmıştır.

Yapı Kullanma İzin Belgesi (iskan) başvurusunda yatırılması gereken **OSB hizmet bedeli**, her yıl **Müteşebbis Heyet kararı** ile belirlenmektedir. Güncel hizmet bedellerine **Makine İhtisas OSB'nin resmi web sitesi** üzerinden, "Hizmet Birim Fiyatları" başlığı altından ulaşabilirsiniz.

Bu kılavuz, katılımcı firmaların Yapı Kullanma İzin Belgesi (iskan) başvurularını eksiksiz, doğru ve zamanında yapabilmeleri amacıyla hazırlanmıştır.

2. Başvuru Süreci



Şekil 1: Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) Başvuru Süreci İş Akış Şeması

2.1. Başvurunun Yapılması

Parsel içerisindeki inşaat faaliyetleri tamamlandığında, Katılımcı Firma tarafından Yapı Kullanma İzin Belgesi (iskan) almak üzere Makine İhtisas OSB Bölge Müdürlüğü'ne başvuruda bulunulması gerekmektedir.

Başvuru, firma antetli kağıdına yazılmış bir dilekçe (EK-01) ile yapılır. Dilekçede ilgili parselin ada ve parsel bilgileri açıkça belirtilmelidir.

2.1.1. Katılımcı Firma Tarafından Sunulacak Belgeler

- Yapı Kullanma İzin Belgesi (iskan) Başvuru Dilekçesi (Ek-1)
- 3 takım asbuit projeler (Yapı Denetim + Proje Müellifi + Mütahhit tarafından imzalı),
- SGK Müdürlüğü'nden, **OSB tarafından verilen resmi yazıya istinaden alınmış İlişik Kesme Yazısı**,
- **OSB tarafından verilen resmi yazıya istinaden alınmış Onaylı Sığınak Raporu**,
- OSB teknik personelleri gözetiminde yapılacak parsel içerisindeki tüm yağmur suyu ve atıksu altyapılarına ait kanal görüntüleme işlerine ait dosya (1 adet kitapçık ve USB bellek içerisinde)
- EK-2,3,4,5,6 formatına göre hazırlanmış proje müellif raporları,
- Enerji Kimlik Belgesi (3 adet, EKB Uzmanı tarafından onaylı),
- EKB Uzmanına ait belgeler (uzmanlık belgesi, SMM belgesi, imza beyannamesi),
- Parseldeki binalara ait mevcut ise Sürdürülebilir Yeşil Bina sertifikası veya bilgileri,
- Şantiye şefine ait SGK belgesi (ilgili şantiyede "şantiye şefi" sigorta kodu ile sigortalanmış olduğunu gösteren kayıt).

OSB Tarafından Hazırlanan Resmi Yazılar

Başvuru sürecinde, Makine İhtisas OSB Bölge Müdürlüğü tarafından iki ayrı resmi yazı hazırlanarak Katılımcı Firma yetkilisine elden teslim edilir:

- Dilovası Kaymakamlığı İlçe Yazı İşleri Müdürlüğü'ne hitaben, iskana esas Sığınak Raporu düzenlenmesi talep yazısı,
- İlgili Sosyal Güvenlik Kurumu Müdürlüğü'ne hitaben, inşaata ilişkin İlişik Kesme Belgesi alınması talep yazısı.

Katılımcı Firma, OSB tarafından verilen bu resmi yazılarla ilgili kurumlara başvuruda bulunur ve kurumlar tarafından düzenlenecek cevabi yazıları temin ederek başvuru dosyasına ekler.

2.1.2. Yapı Denetim Firması Tarafından Sunulacak Belgeler

- İş Bitirme Tutanakları,
- Isıtmalı binalar için EK-7 formatına uygun "Bina Isı İhtiyacı Kimlik Belgesi" (mekanik tesisat proje müellifi tarafından hazırlanmış, yapı denetim tarafından onaylanmış),
- Tesisin koordinatlı, harita bürosu ve yapı denetim onaylı:
 - Hali Hazır Vaziyet Planı,
 - Kot-Kesit Gabari Planı,
 - Yapı Aplikasyon Projesi,
- Harita mühendisince hazırlanmış belgeler (kot-kesit-gabari ekiyle birlikte),
- Elektrik, telefon, doğalgaz tesisatları ile yangın algılama, tahliye ve söndürme sistemine ait uygunluk belgeleri,
- Asansör mevcutsa: Dilovası Belediyesi Asansör Tescil Belgesi,

- “Yapının Ruhsat ve Eklerine Uygun Olarak Yapıldığına Dair Rapor” (Yapı Denetim tarafından hazırlanmış),
- Tesisin renkli baskı iç/dış fotoğrafları (tarihli, kaşeli, imzalı) + USB bellek içerisinde dijital kopyaları.

2.2. Başvurunun Değerlendirilmesi ve Yerinde İnceleme

a) Başvuru Belgelerinin Kontrolü

1. İmar Birimi, başvuru dilekçesi ve ekindeki belgelerin tam ve usulüne uygun olup olmadığını kontrol eder.
2. Eksik veya hatalı belge tespiti durumunda, başvuru sahibine yazılı ve sözlü bilgi verilir ve eksikliklerin tamamlanması istenir.
3. Belgeler eksiksiz ise bir sonraki aşama olan yerinde incelemeye geçilir.

b) Yerinde İnceleme ve Teknik Tetkik

1. Eksiksiz başvurular için, Makine İhtisas OSB Teknik Bölümleri, Yapı Denetim Firması ve Katılımcı Firma yetkililerinin katılımıyla sahada inceleme yapılır.
2. Yerinde inceleme talebi Katılımcı Firma tarafından dilekçe ile yapılır. İmar Birimi uygun bir tarih belirler, tarih katılımcı ile mutabık kalınarak kesinleşir ve resmi yazı ile bildirilir.
3. İnceleme sırasında aşağıdaki hususlar değerlendirilir:
 - Yapının ruhsat eki projelere uygunluğu,
 - Fiziki şartlar ve tamamlanmışlık durumu,
 - Güvenlik, altyapı ve yerleşim koşulları.
4. İnceleme sonrası;
 - **Uygunsuzluk yoksa:** Sürecin bir sonraki aşamasına geçilir.
 - **Uygunsuzluk varsa:** Yerinde yapılan incelemelerde tespit edilen eksik veya düzeltilmesi gereken imalatlar katılımcıya resmi yazı ile bildirilir. Katılımcı Firma eksiklikleri giderir, dilekçe ile bildirir ve yeniden kontrol gezisi talep edebilir.

2.2. Belgelerin Tamamlanması ve Belge Düzenleme

1. Yerinde inceleme tamamlanıp yapının ruhsat ve eklerine uygunluğu teyit edildikten sonra, İmar Birimi evrakları son kez kontrol eder.
2. Eksiklik yoksa Yapı Kullanma İzin Belgesi (iskan) hazırlanır.
3. Belge aşağıdaki taraflarca imzalanır:
 - Katılımcı Firma yetkilisi,
 - Müteahhit Firma yetkilisi,
 - Mimari proje müellifi,
 - Yapı Denetim Firması yetkilileri,
 - Yapı denetçi mühendis(ler)i.
4. İmzalı belge OSB tarafından resmi onaya tabi tutulur.
5. Onaylanan belge:
 - Katılımcı Firmaya **2 nüsha** olarak teslim edilir,
 - Onaylı projeler ve belgenin birer nüshası OSB arşivinde saklanır.

Ek-1: Yapı Kullanma İzin Belgesi (iskan) Başvuru Dilekçesi

Tarih: / /

Konu : Yapı Kullanma İzin Belgesi (iskan) Başvurusu hk.

MAKİNE İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ Bölge Müdürlüğü'ne

Kocaeli İli, Dilovası İlçesi, Organize Sanayi Bölgesi Mahallesi, pafta, ada, parsel, m²'lik arsa üzerinde(firma adı)..... olarak Bölge Müdürlüğünüz tarafından tarih ve no ile ruhsatlandırılan inşaatını bitirdiğimiz tesisimize Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin verilmesi için gereğini arz ederiz.

Saygılarımızla.

Kaşe-İmza

Ekler:

1. İmza Sirküleri

Ek-2: Zemin Etüt Proje Müellifi Raporu

ZEMİN ETÜT PROJE MÜELLİFİ RAPORU (JEOLOJİ – JEOFİZİK – GEOTEKNİK İNŞAAT MÜH.)

Makine İhtisas OSB sınırları içerisinde, Kocaeli, Dilovası İlçesi, Organize Sanayi Bölgesi Mahallesi,
.....

Pafta, Ada, nolu parsel üzerinde tarafından
inşa edilen tarih, ruhsat nolu yapısının projelerinin;

A- Ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı;

B- Fen ve sağlık kurallarına uyulduğunu,

C- 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununa uygunluğunu,

D- Deprem Yönetmeliğine (TDBY 2018) uyulduğunu,

E- TSE standartlarına uygun malzeme kullanıldığını,

J- Yapının durumu: Zemin temel etüt raporlarındaki kriterlere uygun yapıldığını kabul ediyorum.

ZEMİN ETÜT PROJE MÜELLİFİNİN (JEOLOJİ MÜH);

Adı – Soyadı :
Adres :
Tel :
Tarih :
Kaşe – İmza :

ZEMİN ETÜT PROJE MÜELLİFİNİN (JEOFİZİK MÜH);

Adı – Soyadı :
Adres :
Tel :
Tarih :
Kaşe – İmza :

ZEMİN ETÜT PROJE MÜELLİFİNİN (GEOTEKNİK İNŞAAT MÜH);

Adı – Soyadı :
Adres :
Tel :
Tarih :
Kaşe – İmza :

Ek-3: Mimari Proje Müellifi Raporu

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ RAPORU

Makine İhtisas OSB sınırları içerisinde, Kocaeli, Dilovası İlçesi, Organize Sanayi Bölgesi Mahallesi,
.....

Pafta, Ada, nolu parsel üzerinde tarafından
inşa edilen tarih, ruhsat nolu yapısının projelerinin;

A- Ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı;

B- Fen ve sağlık kurallarına uyulduğunu,

C- 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununa uygunluğunu,

D- Isı Yalıtım Yönetmeliğine uyulduğunu,

E- Asansör yönetmeliğine uyulduğunu,

F- Sığınak yönetmeliğine uyulduğunu,

G- Otopark yönetmeliğine uyulduğunu,

H- Bina girişlerinde bedensel engellilerin kullanımının sağlanması amacıyla, standardına uygun rampa
yapılmış olduğu ve döşeme kaplamalarında kaymayı önleyen, tekerlekli sandalye ve koltuk değneği
hareketlerini güçleştirmeyen standartlarına uygun malzeme kullanıldığını,

I- TSE standartlarına uygun malzeme kullanıldığını,

J- Yapının durumu:

MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN;

Adı – Soyadı :

Adres :

Tel :

Tarih :

Kaşe – İmza :

Ek-4: Statik - Çelik Betonarme Proje Müellifi Raporu

STATİK - ÇELİK BETONARME PROJE MÜELLİFİ RAPORU

Makine İhtisas OSB sınırları içerisinde, Kocaeli, Dilovası İlçesi, Organize Sanayi Bölgesi Mahallesi,
.....

Pafta, Ada, nolu parsel üzerinde tarafından
inşa edilen tarih, ruhsat nolu yapısının projelerinin;

A- Yürürlükteki kanuna,

B- Türk Standartlarına,

C- Fen ve Sağlık kurallarına,

D- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmeliğe,

E- Projelerde kullanılan bütün verilerin, ilgili TSE Standartlarına, Jeolojik ve Jeoteknik Zemin Etüt raporundaki değerlere ve diğer ilgili tüm mevzuat hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

STATİK – ÇELİK BETONARME PROJE MÜELLİFİNİN;

Adı – Soyadı :

Adres :

Tel :

Tarih :

Kaşe – İmza :

Ek-5: Elektrik Proje Müellifi Raporu

ELEKTRİK PROJE MÜELLİFİ RAPORU

Makine İhtisas OSB sınırları içerisinde, Kocaeli, Dilovası İlçesi, Organize Sanayi Bölgesi Mahallesi,
.....

Pafta, Ada, nolu parsel üzerinde
tarafından inşa edilen tarih, ruhsat nolu yapısının
projelerinin;

- A- Fen ve Sağlık kurallarına,
- B- TSE Standartlarına,
- C- Topraklama Yönetmeliğine,
- D- Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğine,
- E- Elektrik İç Tesisleri Yönetmeliğine,
- F- Binaların Yangından Korunması Yönetmeliğine,

ve diğer ilgili tüm mevzuat hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

ELEKTRİK PROJE MÜELLİFİNİN;

Adı – Soyadı :
Adres :
Tel :
Tarih :
Kaşe – İmza :

Ek-6: Mekanik – Yangın Tesiâtı Proje Müellifi Raporu

MEKANİK – YANGIN TESİÂTİ PROJE MÜELLİFİ RAPORU

Makine İhtisas OSB sınırları içerisinde, Kocaeli, Dilovası İlçesi, Organize Sanayi Bölgesi Mahallesi,
.....

Pafta, Ada, nolu parsel üzerinde
tarafından inşa edilen tarih, ruhsat nolu yapısının
projelerinin;

A- TSE Standartlarına,

B- Fen ve Sağlık kurallarına,

C- 19.11.1984 tarihli ve 18580 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan "Mevcut Binalarda Isı Yalıtımı ile Yakıt

Tasarrufu Sağlanması ve Hava Kirliliğinin Azaltılmasına Dair Yönetmelik" hükümlerine, 09.10.2008 tarihli ve

27019 sayılı Resmî Gazete’ de yayımlanan ‘Binalarda Isı Yalıtımı Yönetmeliği ’ne ve 11.12.1986 tarihli ve 20429 sayılı Resmi Gazete’ de yayınlanarak yürürlüğe giren “Gürültü Kontrol Yönetmeliği” ile 30.06.2012 tarihli ve 28339 sayılı Resmi Gazete’ de yayınlanarak yürürlüğe giren “İş sağlığı ve Güvenliği Kanunu” na,

D- 19.12.2007 tarihli ve 26735 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine,

D- Projede ayrıca yalıtım ve drenaj tedbirleri alınmış olarak yeterli büyüklükte su deposu ve hidrofor tesis edildiği ve diğer ilgili tüm mevzuat hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

MEKANİK – YANGIN TESİÂTİ PROJE MÜELLİFİNİN;

Adı – Soyadı :
Adres :
Tel :
Tarih :
Kaşe – İmza :

Ek-7: Isı İhtiyacı Kimlik Belgesi

ISI İHTİYACI KİMLİK BELGESİ		
İl / İlçe / Semt : KOCAELİ / DİLOVASI / MAKİNE İHTİSAS OSB Pafta / Ada / Parsel : / / Binanın Tanımı : Adres : MAKİNE İHTİSAS OSB, Kullanılacak Yakıt Türü :		
	Müsaade edilen maksimum Yıllık ısıtma enerjisi ihtiyacı	Hesaplanan Yıllık ısıtma enerjisi ihtiyacı
A_{top} : m ² $V_{brüt}$: m ³ A / V : m ⁻¹ A_n : m ²	$Q' =$ kWh/m ³ veya $Q' =$ kWh/m ²	$Q_{yıl} =$ kWh/m ³ veya $Q_{yıl} =$ kWh/m ²
Birim hacim veya birim alan başına tüketilecek yakıt miktarı (kg, m³) 860x $Q_{yıl}$ / (Yakıtın kalorifik değeri x Sistem verimi) (K cal / kg.m ³) = (kg veya m ³) yakıt Önemli Not : Buradaki hesaplama sonucu elde edilen yakıt miktarı, binanın TS 825 'deki kabullerine göre yalıtılması sonucu elde edilmektedir. Yerleşim birimlerindeki iklimsel koşullara ve değişiklik gösterebilecek olan bu değer her zaman gerçek tüketimi vermeyebilir.		
A_{top} : Dış duvar, tavan, taban/döşeme, pencere kapı vb. yapı bileşenlerinin ısı kaybeden yüzey alanlarının toplamı olup, dış ölçülere göre bulunur. Birimi " m ² " dir. $V_{brüt}$: Binayı çevreleyen dış kabuğun ölçülerine göre hesaplanan hacimdir. Birimi " m ³ " dir. A / V : Isı kaybeden toplam yüzeyin (A_{top}) ısıtılmış yapı hacmine ($V_{brüt}$) oranıdır. Birimi " m ⁻¹ " dir. Q' : A / V oranına bağlı olarak müsaade edilen maksimum yıllık ısıtma enerjisi ihtiyacıdır. Birimi " kWh / m ² , kWh / m ³ " tür. $Q_{yıl}$: Bu bina için hesaplanmış olan yıllık ısıtma enerjisi ihtiyacı. Birimi " kWh / m ² , kWh / m ³ " tür. A_n : Binanın net kullanım alanıdır. ($A_n = 0.32 \times V_{brüt}$ formülü ile hesaplanır.)		
Binanın enerji verimliliği indeksi		
(...) C Tipi Bina Normal enerji verimli bina	(...) B Tipi Bina İyi enerji verimli bina	(...) A Tipi Bina Süper enerji verimli bina
Not : $Q_{yıl} < 0.99 \times Q'$ ise C tipi bina $Q_{yıl} < 0.90 \times Q'$ ise B tipi bina $Q_{yıl} < 0.80 \times Q'$ ise A tipi bina bölümü işaretlenmelidir.		
Düzenleyenler		ONAY
(Mekanik Proje Müellifi) Adı Soyadı, Ünvanı, İmza	(Mekanik Yapı Denetçisi) Adı Soyadı, Ünvanı, İmza	