Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği 05.09.2024

Türkiye Cumhuriyeti - 31.03.2022 Tarihli 31795 Sayılı Resmi Gazete - Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği

05.09.2024 Tarihli 32653 Sayılı Resmi Gazete

YÖNETMELİK

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığından:

ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK

MADDE 1- 2/2/2019 tarihli ve 30674 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 3 üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"MADDE 3- (1) Bu Yönetmelikte yer alan;

a) Abone: OSB'de, altyapı hizmetlerini kullanan katılımcıyı veya diğer kişileri,

b) Asma kat: Sadece ait olduğu kattan ulaşılan, bulunduğu katın alanının 1/3'ünden az ve 3/4'ünden fazla yapılamayan, iç yüksekliği 2.40 metreden az olmayan katı,

c) Bakanlık: Sanayi ve Teknoloji Bakanlığını,

ç) Banka: 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu gereğince Türkiye'de faaliyet gösteren bankaları,

d) ÇED: Çevresel Etki Değerlendirmesini,

e) Finansal kiracı: 21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında finansal kiralamayı kabul eden gerçek veya tüzel kişiyi,

f) Finansal kiralama şirketi: 6361 sayılı Kanun kapsamında kurulan finansal kiralama şirketlerini,

g) Genel Müdürlük: Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğünü,

ğ) Giriş yapısı: Sanayi parsel büyüklüklerine göre belirlenen ve içerisinde güvenlik, bekleme salonu, ıslak hacim ve benzeri mekanlarının bulunduğu yapıyı,

h) Hazırun cetveli: Ek-6'da örneği verilen ve OSB'deki yapı kullanma izni alan katılımcıları gösteren tabloyu,

ı) Hizmet ve destek alanları: Küçük imalat ve tamirat, ticaret, eğitim ve sağlık sektörlerinde katılımcı veya katılımcının ya da OSB'nin kiracısı olarak faaliyet gösterilen alanları,

i) Islah OSB: 1/7/2017 tarihinden önce mer'i plana göre yapılaşan sanayi tesislerinin bulunduğu alanların ıslah edilmesi suretiyle oluşacak OSB'yi,

j) İhtisas OSB: Aynı sektör grubunda ve bu sektör grubuna dâhil alt sektörlerde faaliyet gösteren tesislerin yer aldığı OSB'yi,

k) İmar komisyonu: İmar planları ve değişiklik tekliflerinin değerlendirilmesi için Bakanlık makam onayı ile kurulan, çalışma usul ve esasları Bakanlık düzenlemeleri çerçevesinde belirlenen komisyonu,

l) Kanun: 12/4/2000 tarihli ve 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununu,

m) Karma OSB: Farklı sektörlerde faaliyet gösteren tesislerin yer aldığı OSB'yi,

n) Katılımcı: OSB'lerde, bir işletmenin kurulması için parsel tahsisi veya satışı yapılanlar ile maliki bulunduğu parselde üretimde bulunan veya bulunmayı taahhüt eden ve 4562 sayılı Kanunun amacına uygun faaliyet gösteren gerçek veya tüzel kişi ile finansal kiracıyı,

o) Katılma payı: OSB'nin oluşumuna katılan kurum ve kuruluşlar tarafından karşılanacak tutarı,

ö) Katılma payı oranı: Katılma payının OSB kuruluşuna katılan kurum ve kuruluşlarca karşılanması taahhüt edilen ve % 6'dan az olmayan oranları,

p) Kiracı: Katılımcının tesisini, bu Yönetmelikte belirlenen usul ve esaslara uygun biçimde kiralayan gerçek veya tüzel kişiyi,

r) Onaylı sınır: OSB’nin faaliyetleri için zorunlu olan ve Bakanlığın uygun gördüğü, teknik altyapılara ilişkin tesis ve bağlantı hatları ile teknik donatı alanlarının yer aldığı, yer seçimi sonucunda sınırları tasdik edilmiş OSB alanları dışındaki OSB alanlarını,

s) Organize Sanayi Bölgeleri Üst Kuruluşu (OSBÜK): OSB’ler arası uygulama birlikteliği ve iş birliğini sağlamak, dayanışmayı temin etmek, OSB’lerin sorunlarının çözümüne yönelik ilgili kurum ve kuruluşlar nezdinde girişimde bulunmak ve çalışmalar yapmak, Bakanlık ile OSB’ler arasında koordinasyonu sağlamak ve Bakanlıkça verilen görevleri yerine getirmek amacıyla kurulan bir özel hukuk tüzel kişiliğini,

ş) Organize Sanayi Bölgesi (OSB): Sanayinin uygun görülen alanlarda yapılanmasını sağlamak, çarpık sanayileşme ve çevre sorunlarını önlemek, kentleşmeyi yönlendirmek, kaynakları rasyonel kullanmak, bilgi ve bilişim teknolojilerinden yararlanmak, sanayi türlerinin belirli bir plan dâhilinde yerleştirilmesi ve geliştirilmesi amacıyla, sınırları tasdik edilmiş arazi parçalarının imar planlarındaki oranlar dâhilinde gerekli ortak kullanım alanları, hizmet ve destek alanları ve teknoloji geliştirme bölgeleri ile donatılıp planlı bir şekilde ve belirli sistemler dâhilinde sanayi için tahsis edilmesiyle oluşturulan ve Kanun hükümlerine göre kurulan, planlanan ve işletilen, kaynak kullanımında verimliliği hedefleyen mal ve hizmet üretim bölgelerini,

t) Ortak kullanım alanları: OSB’nin amaçlarına uygun şekilde faaliyet göstermesini teminen, OSB alanı içinde planlanan ve tasarrufu OSB’ye ait yollar, altyapı ve enerji hatları ve sağlık koruma bandı hariç, OSB’nin mülkiyet ve tasarrufunda bulunan sosyal, idari, teknik hizmet ve altyapı alanları ile park alanlarını,

u) OSB imar planı şartnamesi: OSB imar planı tekliflerinin hazırlanma usul ve esaslarını düzenleyen şartnameyi,

ü) OSB alanı: Yer seçimi sonucunda sınırları tasdik edilmiş alanlar ile onaylı sınır kapsamında belirlenen alanların bütününü,

v) Özel OSB: Kanunun 26 ncı maddesine göre kurulan OSB’yi,

y) Plan/Proje/Harita Müellifi: OSB sınırları içinde, bu Yönetmelikte belirtilen özel şartlara ve mevzuata uygun olarak hazırlanan plan ve projeleri, uzmanlık konularına göre hazırlayan ve uygulayan OSB personeli ile imar mevzuatı çerçevesinde müellif olarak kabul edilen Plan/

Proje/Harita Müellifini,

z) Yeşil OSB: Kaynak ve enerji verimliliği, yalın üretim, endüstriyel atık işbirliği ve çevreye duyarlı uygulamaları ile öne çıkan; çevresel, ekonomik, sosyal ve yönetimsel açıdan Bakanlıkça belirlenen kriterler çerçevesinde Türk Standardları Enstitüsü tarafından sertifikalandırılan OSB'leri,

aa) Yönetmelik: OSB Uygulama Yönetmeliğini,

ifade eder."

MADDE 2- Aynı Yönetmeliğin 4 üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"MADDE 4- (1) Yer seçimi talebi ve etüdü; 2/2/2019 tarihli ve 30674 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Organize Sanayi Bölgeleri Yer Seçimi Yönetmeliğine göre yapılır.

(2) Yürürlükteki 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında sanayi alanı olarak belirlenmiş yerlerde, planı onaylayan idarenin görüşünün alınması ve imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt yapılması kaydıyla OSB yer seçimi işlemi yapılmadan OSB alanı Bakanlık tarafından kesinleştirilir.

(3) Yer seçiminin kesinleşmesinden sonra, OSB sınırları dışında kalan alanların planlanması, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve/veya ilgili belediye tarafından en geç bir yıl içinde yapılır. Bununla ilgili usul ve esaslar Bakanlık ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca müştereken belirlenir."

MADDE 3- Aynı Yönetmeliğin 5 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"MADDE 5- (1) OSB yer seçimi kesinleştirilen alandaki büyükşehir belediyesi, il belediyesi, ilçe belediyesi, belde belediyesi, 18/5/2004 tarihli ve 5174 sayılı Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği ile Odalar ve Borsalar Kanununa göre kurulan sanayi odası, yoksa ticaret ve sanayi odası, o da yoksa ticaret odası, il özel idaresi veya yatırım izleme ve koordinasyon başkanlığı, konuyla ilgili mesleki kuruluş ve teşekküllerin temsilcileri Bakanlık uygun görüşüne istinaden OSB kuruluşunda yer alabilir. OSB kuruluşuna katılan kurum ve kuruluşların temsilcileri ve Vali tarafından imzalanmış kuruluş protokolünün Bakanlıkça onaylanması ve sicile kaydı ile OSB tüzel kişilik kazanır.

(2) Birinci fıkradaki usuller çerçevesinde belirlenen odanın OSB kuruluşunda yer alması zorunludur.

(3) OSB kuruluş protokolü onaylanmadan önce, OSB'nin kuruluşuna katılacak kurum ve kuruluşların, müteşebbis heyette bulunduracakları her bir temsilci için yüzbin Türk lirasından az olmamak üzere belirleyecekleri meblağı, il özel idaresi veya yatırım izleme ve koordinasyon başkanlığı adına açılan banka hesabına yatırmaları zorunludur. Yüzbin Türk lirası olan alt sınır, her takvim yılı başından geçerli olmak üzere, her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanunu uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerleme oranında artırılarak uygulanır. Bu şekilde il özel idaresi veya yatırım izleme ve koordinasyon başkanlığı hesabına yatırılan meblağ, OSB tüzel kişilik kazandığında OSB'ye devredilir. Islah OSB'lerde ise söz konusu meblağ, ıslah OSB tüzel kişiliği verildiği anda OSB'ye devredilir.

(4) OSB'lerde konu ile ilgili mesleki kuruluşlar ve teşekküllerin sanayi sicil belgesine sahip temsilcileri, talepleri hâlinde müteşebbis heyete dâhil edilirler.

(5) Özel OSB'lerin, tüzel kişilik kazanabilmesi için;

a) OSB'yi kuran gerçek veya tüzel kişiler adına taşınmazın kayıtlı olduğunu gösterir tapu bilgileri,

b) Tapu bilgileri beyan edilen taşınmazın, OSB Yer Seçimi Yönetmeliğine uygun olduğunun ve OSB sınırının Bakanlıkça onaylanması,

şartları aranır.

(6) Bakanlıkça formatı belirlenen kuruluş protokolü, kurucu ortakların katılım paylarını ve üye isimlerini gösteren yetkili organ kararları, müteşebbis heyet ve yönetim kurulu kararı ile birlikte Bakanlığa sunulur ve onaylandıktan sonra OSB'ye sicil numarası verilir. Kuruluş protokolü değişikliği, Bakanlık izniyle yapılır.

(7) OSB'lerin kuruluş aşamasında karma ya da ihtisas olarak belirlenen OSB türü, müteşebbis heyet veya genel kurul kararı alınması şartıyla, Bakanlık onayı ile değiştirilebilir.

(8) Tüzel kişilik kazanan OSB'lerden, kuruluş tarihinden itibaren altı ay içerisinde kamulaştırma işlemlerine başlayıp, iki yıl içerisinde uzlaşılamayan tüm parseller için tespit ve tescil davası açmayan veya tüm parseller için açılan davalar neticesinde 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 10 uncu maddesinde belirtilen süreler içerisinde bedeli ödemeyen

OSB’lerin tüzel kişilikleri, tasfiye süreci başlatılarak Bakanlık tarafından resen terkin edilebilir. Terkin edilecek OSB’lerin tasfiye işlemlerinde 13/1/2011 tarihli ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun ilgili hükümleri kıyasen uygulanır.”

MADDE 4- Aynı Yönetmeliğin 6 ncı maddesine aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

“(6) Seçilen alanda özel mülkiyette olan araziler bulunması hâlinde bu araziler rızaen satın alma veya kamulaştırma yoluyla iktisap edilir. Bu nitelikte taşınmazlar hakkında 2942 sayılı Kanun hükümleri uygulanır. Bu Yönetmeliğin Ek-3 sayılı ekinde yer alan noter tasdikli taahhütnameyi vermek suretiyle 60 ıncı maddede belirtilen şart ve sürelerde yatırım yapmayı taahhüt eden parsel maliklerine, kamulaştırma yapılmadan seçilen alanda OSB tarafından yer verilebilir. 60 ıncı maddedeki süre yatırım için gerekli asgari altyapının tamamlanması ile başlar. Süresi içinde Ek-3’te yer alan taahhüdünü yerine getirmeyenlerin taşınmazları kamulaştırılır. OSB sathında Ek-3 uygulanması Bakanlığın iznine tabidir.

(7) Bakanlık tarafından OSB olarak sınırları kesinleştirilen alanlarda, acele kamulaştırma kararına istinaden 2942 sayılı Kanunun 27 nci maddesi kapsamında mahkemece takdir edilen taşınmaz bedelinin banka hesabına yatırılması ve acele el koyma kararı verilmesini takiben yatırımların gecikmemesini teminen, imar planının kesinleşmesinden sonra OSB tarafından altyapı inşaatı ve tahsis yapılabilir. Onaylı imar planına göre OSB tarafından yatırımlar için ruhsat ve izinler verilebilir. Söz konusu alanlara ilişkin parselasyon planı ise mülkiyetin OSB adına tescilini takiben hazırlanarak Bakanlık onayına sunulur. Bedel tespitine ilişkin 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesinin üçüncü fıkra hükmü saklıdır.”

MADDE 5- Aynı Yönetmeliğin 7 nci maddesinin üçüncü fıkrasına aşağıdaki cümle eklenmiş, aynı maddenin altıncı fıkrasının (a) bendinde yer alan “Bölge müdürlüğü organı” ibaresi “Bakanlığın görevlendirdiği yönetim kurulu üyesi ve bölge müdürü” şeklinde değiştirilmiş ve dokuzuncu fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Valinin değişmesi durumunda yeni vali, önceki valinin OSB organlarındaki görevlerine devam edebilir.”

“(9) Bakanlığın görevlendirdiği üye hariç, yönetim ve denetim kurulu üyeleri, müteşebbis heyet asıl üyeleri arasından seçilir.”

MADDE 6- Aynı Yönetmeliğe 8 inci maddesinin üçüncü fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiş ve diğer fıkralar buna göre teselsül ettirilmiş, mevcut beşinci fıkrasının birinci cümlesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(4) Müteşebbis heyet üyelerinin görev süresi; ilk müteşebbis heyette OSB’nin kuruluş protokolünü onaylandığı tarihte, devamında görev sürelerinin bitiminden sonra yapılacak ilk toplantı tarihinde, katılımcıların müteşebbis heyete dahil olması halinde seçim tarihinde başlar.”

“Müteşebbis heyet asıl üyeliğinde yer alan ancak yönetim ve denetim kurulu asıl ve yedek üyeliklerinde görev almak istemeyenler, boşalan üye yerine asıl üye olarak görev almaktan kaçınan yedek üyeler ile geçerli bir mazereti olmadan üst üste yapılan üç toplantıya veya mazereti olsa dahi görev süresinin başlangıç tarihinden itibaren birer yıllık dönemler içinde yapılan toplantıların en az yarıdan bir fazlasına katılmayanlar üyelikten çekilmiş sayılır.”

MADDE 7- Aynı Yönetmeliğin 9 uncu maddesinin ikinci fıkrasına aşağıdaki cümle eklenmiş, aynı maddenin dördüncü fıkrasında yer alan “kargo” ibaresinden sonra gelmek üzere “, KEP üzerinden” ibaresi eklenmiştir.

“Bakanlık doluluk oranının tespitini ve müteşebbis heyete dahil olacak katılımcıların seçilmesi için toplantı çağrısını resen yapabilir.”

MADDE 8- Aynı Yönetmeliğin 11 inci maddesinin üçüncü fıkrasında yer alan “6” ibaresi “3” şeklinde değiştirilmiş, aynı fıkraya aşağıdaki cümle eklenmiş, aynı maddenin altıncı fıkrasında yer alan “Genel kurulda müteşebbis heyete” ibaresinden sonra gelmek üzere “yapı kullanma izni almış olan katılımcılar arasından” ibaresi eklenmiştir.

“Bakanlık doluluk oranının tespitini ve genel kurul çağrısını resen yapabilir.”

MADDE 9- Aynı Yönetmeliğin 13 üncü maddesinin ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, aynı maddenin üçüncü fıkrasına birinci cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümle eklenmiş ve beşinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(2) Genel kurul için genel kurul şartları oluştuğu halde çağrının yapılmaması veya Bakanlıkça yapılan denetim sonrasında genel kurulun toplanmasının gerekli görülmesi durumlarında çağrı, Bakanlık tarafından da yapılabilir."

“Toplantı tarihi başvuru tarihinden itibaren en geç 2 ay içinde olacak şekilde belirlenir.”

“(5) Olağanüstü genel kurul yapılmasına ilişkin başvurunun zamanında yerine getirilmemesi halinde, başvuru sahipleri, gerekçesi ile birlikte Bakanlığa başvurarak genel kurulun resen toplantıya çağırılmasını isteyebilir. Bakanlık, uygun bulması halinde OSB’den genel kurula katılma hakkına sahip katılımcı listesi ile gerekli diğer bilgileri alarak gündemi belirler ve genel kurulu başvuru tarihinden itibaren 2 ay içerisinde resen toplantıya çağırır. Genel kurul toplantısı için harcamalar OSB tarafından karşılanır.”

MADDE 10- Aynı Yönetmeliğin 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasının birinci cümlesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Birinci toplantıda, toplantı yeter sayısının sağlanamaması halinde ikinci toplantıda nisap aranmaz.”

MADDE 11- Aynı Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin birinci fıkrasına ikinci cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümle eklenmiştir.

“Vekaleten katılım sağlanamaz.”

MADDE 12- Aynı Yönetmeliğin 23 üncü maddesinin birinci fıkrasının (h) bendinde yer alan “arıtma tesisi,” ibaresinden sonra gelmek üzere “merkezi ısı ve buhar üretim tesisi,” ibaresi eklenmiş, aynı fıkranın (j) bendinde yer alan “Yatırımlarla ilgili” ibaresi “OSB’nin yatırımları ve ihtiyaçları için” şeklinde değiştirilmiş, aynı fıkranın (r) bendinde yer alan “veya aylık ücretin” ibaresi yürürlükten kaldırılmış, aynı fıkranın (ş) bendinde yer alan “Arsa” ibaresinden sonra gelmek üzere “ön tahsis,” ibaresi eklenmiş, aynı bentte yer alan “katılımcı veya kiracılardan tahsil edilecek” ibaresi yürürlükten kaldırılmış, aynı fıkranın (u) bendinde yer alan “boş, inşaat halinde ve üretime geçme durumları dikkate alınarak” ibaresi yürürlükten kaldırılmış, aynı fıkranın (ee) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, aynı fıkraya aşağıdaki bentler eklenmiş ve aynı maddenin ikinci fıkrasında yer alan “(dd) ve (ee)” ibaresi “(dd), (ee) ve (ff)” şeklinde değiştirilmiştir.

“ee) Hizmet ve destek alanlarının oluşturulması, bu alanların tahsisi, üstyapı inşa edilmesi, üstyapılı kiralanması, üstyapılı veya üstyapısız satılmasına dair prensipleri belirlemek.”

“ff) OSB mülkiyetindeki sanayi parsellerinde üstyapı inşa edilmesi, parsellerin üstyapılı kiralanması veya üstyapılı satılmasına dair prensipleri belirlemek.

gg) Bakanlıkça izin verilmesi halinde, Ek-3'te yer alan taahhütname alınarak imar uygulamasına dahil edilecek taşınmazlara ilişkin karar almak.

ğğ) Bölge müdürlüğü tarafından hazırlanan, olası bir afet durumunda iş sürekliliği hedeflerine uygun olarak, değer yaratan faaliyetlerini sürdürebilmesini, kurtarabilmesini veya eski haline getirebilmesini sağlamaya yönelik iş sürekliliği planını onaylamak."

MADDE 13- Aynı Yönetmeliğin 25 inci maddesinin birinci fıkrasına aşağıdaki cümle eklenmiş, aynı maddenin sekizinci fıkrasında yer alan ", genel kurulunu yapmış ve müteşebbis heyetin sona erdiği OSB'lerde ise sıradaki yedek üye" ibaresi yürürlükten kaldırılmış ve aynı maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"Beşinci üye, müteşebbis heyetin talep etmesi halinde Bakanlık personeli olabilir."

"(9) Yönetim Kurulu karar ve müteşebbis heyet veya genel kurul toplantı ve müzakere defterlerine ilişkin yükümlülüklerin yerine getirilmesi, yönetim kurulu veya yönetim kurulunun yetki vereceği yönetim kurulu üyelerinin sorumluluğundadır."

MADDE 14- Aynı Yönetmeliğin 30 uncu maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"(5) Bölge müdürü, yönetim kurulu karar ve müteşebbis heyet veya genel kurul toplantı ve müzakere defterleri haricindeki organize sanayi bölgesinin tutmakla yükümlü olduğu ticari defterlere ilişkin yükümlülüklerin yerine getirilmesini sağlar."

MADDE 15- Aynı Yönetmeliğin 34 üncü maddesinin birinci fıkrasında yer alan "kredilendirilebilecek" ibaresinden sonra gelmek üzere "brüt" ibaresi eklenmiş ve aynı maddenin ikinci fıkrasının (c) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"c) Ücretler, ilgili yıla ait Kamu Görevlilerinin Geneline ve Hizmet Kollarına Yönelik Mali ve Sosyal Haklara İlişkin Toplu Sözleşmeden belirlenen artış oranına göre güncellenerek uygulanır."

MADDE 16- Aynı Yönetmeliğin 36 ncı maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"MADDE 36- (1) İmar planında, OSB'nin özelliği ve ihtiyaçları göz önüne alınarak bu Yönetmelikle belirlenen koşullara ve OSB imar planı şartnamesine uygun olarak sanayi parselleri, ortak kullanım alanları, hizmet ve destek alanları, sağlık koruma bandı ve benzerleri ile birlikte arazi kullanım kararları yer alır.

(2) OSB’nin ilk imar planı ile ilave imar planlarında belirtilen toplam sanayi alanının %15’ine kadarının, ülke için stratejik öneme sahip yatırımlar için rezerv alan olarak ayrılması Bakanlığın yetkisindedir.

(3) Sanayi parsellerinde yapılaşma koşulları;

a) Bölge büyüklüğünün en az %5’i kadar ortak kullanım alanı ayrılması halinde Emsal (KAKS)=E= 0.70’dir.

b) Bölge büyüklüğünün en az %10’u kadar ortak kullanım alanı ayrılması halinde E= 1.00’dir.

c) Yençok = serbest, üretim teknolojisinin gerektirdiği yükseklikliktir.

ç) Ek-2’de yer alan tabloda verilen geri çekme mesafeleri uygulanır. Geri çekme mesafelerinde Bakanlık onayı alınmaksızın değişiklik yapılamaz. Ancak, teknik gerekçelerle belgelenen üretim planı gereği verimli yatırımın gerçekleşmesi için zorunluluk oluşması halinde dahi çevre yeşili ve parsel içi ring yolu toplamının oluşturduğu minimum mesafe aşılamaz.

d) Ön geri çekme mesafesini uzun kenardan kullanan parsellerde “I” katsayısı 4’ten az olmamak koşuluyla bir alt parsel tipinin çekme mesafeleri uygulanabilir. Buna rağmen minimum 30 m. bina derinliğinin sağlanmaması durumunda 3000 –5000 m² parsel tipinin çekme mesafeleri uygulanabilir.

e) Uygulama yapılacak parseller I=G-O/D-X formülü ile hesaplanacaktır. I = Katsayı 4’ten az olduğu takdirde bir alt parsel tipi çekme mesafeleri uygulanamaz. Formül için;

1) G: Parsel Genişliği (Uzun Kenar),

2) O: Yan Çekme Mesafeleri Toplamı,

3) D: Parsel Derinliği (Kısa Kenar),

4) X: Ön Bahçe ve Arka Bahçe Çekme Mesafesi,

toplamını gösterir.

(4) Ortak kullanım alanlarında E=1.00 olup minimum yapı yaklaşma mesafesi 5 metredir. Yükseklikler, OSB’nin ihtiyacı, çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planında belirlenir. Dini tesis alanlarında Yençok = serbesttir.

(5) İbadet alanlarına ilişkin imar planı kararlarında ibadetin gerektirdiği yön ve alan büyüklüğü gibi kriterler göz önünde bulundurulur.

(6) Bakanlığın izniyle, OSB ortak kullanım alanlarında, OSB içinde çalışanlar için OSB tarafından lojman yapılabilir veya çalışanları için lojman ihtiyacı olan katılımcılara yaptırılabilir. Lojman alanlarının yerini ve büyüklüğünü Bakanlık belirlemeye yetkilidir.

(7) Onaylı bir plan kapsamında yapılaşmasını tamamlamış olan ve ortak kullanım alanları yukarıdaki oranların altında kalan OSB'lerde mevcut durum müktesep kabul edilir. Sanayi parsellerinde E=0.70 veya E=1.00 olarak artış önerilmesi durumunda ortak kullanım alanları da yukarıda belirtilen oranlarda ayrılır. Bu OSB'lerin ilave alanlarında ortak kullanım alanları ilave alan özelinde veya OSB bütününde değerlendirilebilir.

(8) Hizmet ve destek alanları; bölge büyüklüğünün %15'ini geçemez. Hizmet destek alanlarında;

a) En az parsel büyüklüğü, elektrikli araç şarj istasyonları hariç 3000 m²'dir.

b) Küçük imalat ve tamirat alanları ile elektrikli araç şarj istasyonları hariç, E=1.00 ve minimum yapı yaklaşma mesafesi 10 m olarak bırakılır.

c) 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.

ç) Elektrikli araç şarj istasyonlarının kurulacağı parsellerde yapılaşma koşulları, E=1.00 aşılmamak üzere OSB imar planı şartnamesinde belirlenir.

(9) Kanunun geçici 5 inci maddesine göre kurulmuş olan OSB'lerde, sanayi sitesi atölye yükseklikleri 12 metreyi geçemez. Bu yüksekliğin üstünde kalan ruhsatlı yapılarda müktesep haklar saklıdır."

MADDE 17- Aynı Yönetmeliğin 38 inci maddesi başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"İmar planı değişiklikleri, revizyonları, ilaveleri ve onayı

MADDE 38- (1) Plan ana kararlarını bozucu plan değişikliği yapılamaz.

(2) Hizmet ve destek alanı oluşturulmasına ilişkin plan tadilatları, OSB'nin teklifine istinaden mülkiyeti OSB, katılımcı ve kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerden yapılır.

(3) Hizmet ve destek alanları ortak kullanım alanı olarak değerlendirilmez, değişikliğe konu edilmesi halinde karşılığı aranmaz.

(4) İmar planında bulunan ortak kullanım alanlarının bölge büyüklüğüne oranı bu Yönetmelikte belirtilen alt sınırda olan OSB'lerde bu alanların plan değişikliğine konu olması halinde alan kullanım dengesini koruyacak şekilde eşdeğer alan ayrılır.

(5) Onaylı imar planlarında, OSB mülkiyet ve tasarrufunda bulunan ortak kullanım alanlarının, yapılaşma koşullarının gerektirdiği oranların üzerinde olması, OSB tarafından ihtiyaç olmadığının belirtilmesi ve gerekli durumlarda ilgili kurumlar nezdinde belgelenmesi halinde, düzenleme ortaklık payı ile oluşanlar hariç, zorunlu oranların üstünde kalan ortak kullanım alanları OSB'nin ihtiyacı doğrultusunda değerlendirilebilir.

(6) Düzenleme ortaklık payı ile oluşmayan veya tamamı OSB mülkiyetinden terk edilerek oluşan yolların ve otoparkların karşılığı aranmaz; düzenleme ortaklık payı ile oluşan yol ve otopark alanlarının karşılığı yol, park veya otopark olarak ayrılır.

(7) OSB'nin faaliyetleri için zorunlu olan ve Bakanlık tarafından uygun görülerek onaylı sınır içine dâhil edilen teknik altyapılara ilişkin tesis ve bağlantı hatları ile teknik donatı alanlarının yer aldığı alanlar, başka bir kullanım amacına dönüştürülmek üzere imar tadilatına konu edilemez.

(8) İmar planı değişikliklerini onaylama, askı, itiraz, itirazların değerlendirilmesi ve dağıtımı konusunda 37 nci madde hükümleri uygulanır.

(9) Katılımcı tarafından OSB'ye başvurulduğu halde başvuru tarihinden itibaren üç ay içinde herhangi bir karara bağlanmayan imar planı ve değişiklikleri katılımcının müracaatı hâlinde Bakanlıkça değerlendirmeye alınır. Bakanlık değerlendirme aşamasında OSB'nin başvuru hakkındaki görüşünü ister. OSB başvuru hakkındaki görüşünü on beş gün içinde Bakanlığa bildirmek zorundadır. Başvuruya konu imar planı ve değişiklikleri Bakanlık tarafından uygun bulunması hâlinde OSB'ye karar almak üzere gönderilir veya resen Bakanlıkça onaylanabilir."

MADDE 18- Aynı Yönetmeliğin 40 ıncı maddesinin üçüncü fıkrası yürürlükten kaldırılmış ve dördüncü fıkrasına aşağıdaki cümle eklenmiştir.

“İmar uygulamasında OSB imar planında sanayi ve hizmet ve destek alanı olarak tanımlanmış parseller dışındaki yerler düzenleme ortaklık payından karşılanır.”

MADDE 19- Aynı Yönetmeliğin 41 inci maddesinin ikinci fıkrasının (ç) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, aynı fıkraya aşağıdaki bent eklenmiş, beşinci fıkrasında yer alan “ifraz şartı” ibaresinden sonra gelmek üzere “elektrikli araç şarj istasyonu hariç” ibaresi eklenmiştir.

“ç) Katılımcıya tahsis edilmiş veya katılımcı mülkiyetinde olan ve faaliyet konusu gereği bağımsız parsellerde üretim yapılması amaçlanan parsel, arsa spekülasyonu amaçlı ifraz yapılmadığı ve ticari amaçla kullanılmadığının OSB tarafından tespiti ve gerekçeli kararda bu hususun münhasıran belirtilmesi; katılımcı tarafından ifraz sonrası oluşacak parsellerde katılımcı mülkiyetindekiler için 60 ıncı maddede belirtilen sürelerde, katılımcıya tahsisliler için 60 ıncı maddeden kalan sürelerde üretime geçileceğini, üretime geçilmeden satış, devir veya temlik edilmeyeceğini, katılımcı şirket ise spekülatif amaçlı işlemlerin önlemesi için Bakanlık onayı alınmadan toplam % 49’dan fazla pay devri yapılmayacağını, aksi takdirde ifraz işlemi sonucunda oluşacak boş parselleri OSB’ye ifraz işleminin tapuda tescil edildiği tarihteki tahsis bedelinden devretmeyi kabul ve taahhüt edildiğine dair noter tasdikli belgeyi vermesi koşulu ile,”

“f) OSB’nin başvurusuna istinaden, katılımcının 60 ıncı maddede belirlenen sürelerde, kendisine tahsis edilen parselin 1/4’ü kadar taban alanlı yapıyı tamamlamadan kısmi yapı kullanma izin belgesi alması halinde, mevcut yapının taban alanının dört katının tapuda katılımcıya devredilmesi ve ifraz sonucu oluşan boş parselin OSB’ye bırakılması şartı ile,”

MADDE 20- Aynı Yönetmeliğin 42 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“MADDE 42- (1) Yürürlüğe giren imar planına göre arazi kullanımı, yapı ve tesislerin projelendirilmesi, inşası ve kullanımıyla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni 3194 sayılı Kanun ile ilgili yönetmeliklerde belirtilen hususlar çerçevesinde; işyeri açma ve çalışma ruhsatı ise ilgili mevzuat kapsamında OSB tarafından verilir ve denetlenir.

(2) Adres ve numaralamaya ilişkin işlemler ilgili mevzuat çerçevesinde OSB tarafından yapılır.

(3) OSB tarafından verilen yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve iş yeri açma ve çalışma ruhsatı, yönetim kurulu başkanı veya vekili ile birlikte bir yönetim kurulu üyesi veya yetkilendirilmiş bölge müdürü tarafından imzalanır.

(4) Yapının özelliği ve mahallin şartlarına göre OSB tarafından ek olarak istenen, ilgili mühendislerce hazırlanan proje, rapor ve belgeler Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından kabul ve tespit edilen çizim ve tanzim standartlarına, Türk Standardları Enstitüsünce hazırlanan standartlara ve ilgili tüm yönetmeliklere uygun olmak zorundadır.

(5) İşyeri açma ve çalışma ruhsatının verilmesi sırasında işyeri açma ve çalışma ruhsatına ilişkin harçlar, OSB tarafından tahsil edilerek ilgili belediye veya il özel idaresi hesabına yatırılır.

(6) İşyeri açma ve çalışma ruhsatı olmaksızın üretimde bulunulması veya ruhsata aykırı faaliyetin tespit edilmesi halinde işyeri açma ve çalışma ruhsatları ile ilgili mevzuatta belirtilen hususlara göre işlem tesis edilir.

(7) OSB sınırları dahilinde yapılacak iş yeri açılışlarında ilgili vergi dairesi iş yeri açılış bilgisini OSB'ye bildirir."

MADDE 21- Aynı Yönetmeliğin 43 üncü maddesi başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Sanayi parsellerinde yapılacak yapı ve yapı ile ilgili esaslar

MADDE 43- (1) Sanayi parsellerinde; parsel alanının 1/4'ünden az taban alanlı proje üretilemez. Parsellerin tevhit edilmesi durumunda bu oran tevhit sonucu oluşan yeni parselde de aranır. Ancak, toplam emsal hakkını kullanan yatırımlar ile OSB tarafından gerekçeli taleplerin Genel Müdürlükçe uygun bulunması halinde Bakanlık Makamından alınacak onaya müteakip yapılan yatırımlarda 1/4 taban alanı oranı şartı aranmaz. Yapıların projelendirilmesi ve işletme aşamasındaki diğer esaslar aşağıda gösterilmiştir:

a) Açıkta çalışma;

1) 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;

1) 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, giriş yapıları ile zorunluluğunun OSB tarafından tespit edilmesi durumunda transformatör binası, jeneratör odası, trafo doğalgaz basınç düşürme ve/veya ölçüm istasyonu ve benzeri yapılar ile 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.

c) İçyollar;

1) Parsel içyolları minimum 5 m genişlikte ve ring olarak tasarlanır.

ç) Parsel içi yükleme boşaltma alanları;

1) 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;

1) Açık depolama alanları, sadece binanın çevre yeşili ve parsel içi ring yolunun dışında OSB tarafından izin verilen alanlarda yer alabilir.

e) Dış görünüşler;

1) Binaların dış görünüşlerinin, duvar malzemesinin gerektirdiği şekilde sıvanır, boyanır veya kaplanır.

f) Bahçe ve istinat 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 ve giriş yapıları ilgili mevzuat hükümlerine uygun inşa edilir.

3) Parseller arasında parsellerin konumu ile kot farklılıklarından dolayı şev düzenlemesi için teknik gerekliliklerin, 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.

g) Katılımcıya ait destek üniteleri;

1) 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. Bunun dışında destek ünitelerinin parsel içindeki konumunun uygunluğuna, ilgili mevzuata göre OSB karar verir.

ğ) Katılımcıya ait idari üniteler;

1) Sanayi parsellerinde katılımcılara ait idari üniteler; parselin toplam yapılaşma hakları içinde kalması kaydıyla bina yapımına elverişli alanda bağımsız olarak yapılabilir. Ancak idari ünitenin toplam inşaat alanı, imalat ünitesi toplam inşaat alanının %25'ini geçemez.

h) Sundurma;

1) Yağmurdan, güneşten ve rüzgârdan korunmak için binaya bitişik olarak hafif malzemeden 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.

(2) Parsellerde yapılacak tesislere aşağıda belirtilen şekillerde kot verilir:

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.

(3) 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,

3) Taban alanına dahil edilmeyen kullanımlar,

4) 27/11/2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu yangın merdiveni ile yangın güvenlik holünün 6 m²'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, bacalar, şaftlar, kömürlük, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odasının ilgili mevzuat, standart ya da Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre hesap edilen asgari alanları,

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

8) İbadethanelerin 300 m²'si,

9) Galeri ve atrium boşlukları,

10) Giriş yapıları,

dahil edilmez.

c) Giriş yapılarının, sanayi parseli büyüklüğüne göre belirlenen en fazla inşaat alanları;

1) 3.000 – 5.000 m²'lik parsellerde 30 m²'dir.

2) 5001 – 20.000 m²'lik parsellerde 60 m²'dir.

3) 20.001 – 100.000 m² ’lik parsellerde 90 m²’dir.

4) 100.001 m²’den büyük parsellerde 120 m²’dir.

(4) 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; üçüncü fıkranın (b) bendinin (4), (5), (6), (7), (8) ve (9) numaralı alt bentlerinde yer alan kullanımların yer aldığı kısımları bu hesaba dahil edilmez.

(5) Sanayi parselleri haricinde kalan kullanımlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri uygulanır.”

MADDE 22- Aynı Yönetmeliğin 49 uncu maddesi yürürlükten kaldırılmıştır.

MADDE 23- Aynı Yönetmeliğin 50 nci maddesinin dördüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve beşinci fıkrasına aşağıdaki cümle eklenmiştir.

“(4) OSB tarafından talep edilmesi halinde şartları sözleşmede belirtmek ve kredilendirmek suretiyle sözleşme bedelinin en fazla yüzde onuna kadar OSB’ye ön ödeme yapılabilir.”

“Yeşil OSB kriterlerini sağlamak üzere OSB’ler tarafından hazırlanan projeler Bakanlıkça öncelikle değerlendirilir.”

MADDE 24- Aynı Yönetmeliğe 54 üncü maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki madde eklenmiştir.

“Ön tahsis

MADDE 54/A- (1) OSB’nin tüzel kişilik kazanmasından parselasyon planının onaylanmasına kadar Bakanlığın izni alınarak ön tahsis yapılabilir.

(2) Ön tahsis yapılacağı, OSB, OSBÜK ve Bakanlık internet sayfasında Bakanlık iznini müteakip ayın ilk pazartesi günü duyurulur ve en az iki hafta süreyle yayımlanır. Duyuru ve ilanda belirtilen son tarihe kadar OSB tarafından ön tahsise ilişkin talepler toplanır. Duyuru ve ilanda ön tahsisin tahmini metrekare bedeli belirtilir.

(3) Talepler; Bakanlığın belirlediği kriterler çerçevesinde, Bakanlıkça yayınlanan değerlendirme formundaki ağırlıklandırma çarpanları kullanılarak hesaplanan puana göre yönetim kurulunca

sıralanır. Değerlendirme formunda yer alan, yatırımın yapılacağı ilde 15/6/2012 tarihli ve 2012/3305 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar kapsamında bölgesel teşviklerden yararlanabilecek sektörlerden olmak ile Bakanlıkça uygulanan diğer program veya teşviklerden yararlanmak kriterlerinin puanlanması zorunludur. Ön tahsis yapılacak alanlar talebi karşılıyorsa, OSB'nin belirlediği bedelden yönetim kurulunca ön tahsis yapılır. Ön tahsis yapılacak alanlar talebi karşılamıyorsa, değerlendirme sonucuna göre en yüksek puanı alandan başlamak üzere duyurulan alan büyüklüğünün iki katına kadar talebi içeren kısa liste oluşturulur.

(4) Kısa listede yer alan talep sahipleri, OSB tarafından belirlenen prensip ve usuller çerçevesinde ihaleye veya noter huzurunda düzenlenecek kuraya davet edilir. Kura yapılması halinde, kura sonucunda belirlenen talep sahiplerine OSB'nin belirlediği bedelden yönetim kurulunca ön tahsis yapılır. Kura sırasında yedek liste de belirlenir.

(5) İhale yapılması halinde ön tahsis yapılacak alanın muhammen bedeli, ihalenin yeri, günü ve saati, ihale usulü ve tekliflerinin nasıl alınacağına ihale davetinde yer verilir. İhale daveti kısa listeyle birlikte Bakanlığa bildirilir. İhalelerde Bakanlık temsilcisi bulunması zorunludur. İhale sonucunda en yüksek teklifi veren talep sahiplerine yönetim kurulunca ön tahsis yapılır. En yüksek teklifi sahibi ile ön tahsis sözleşmesi imzalanamaz ise sıradan teklif sahipleri sözleşmeye davet edilir.

(6) Bakanlığın uygun görüşüne istinaden ülke için stratejik öneme sahip yatırımlara doğrudan ön tahsis OSB tarafından yapılır. Bu yatırımlara ön tahsis yapılması için, OSB alanının %15'ine kadarının, rezerv alan olarak ayrılması Bakanlığın yetkisindedir.

(7) Ön tahsis yapılan alanlarda, altyapı tamamlandıktan sonra 3 ay içinde OSB yatırımcıyı kesin arsa tahsis sözleşmesi imzalamak üzere davet eder ve kesin arsa tahsis sözleşmesi düzenlenir. Sözleşme yatırımcı tarafından imzalanmaz ise ön tahsis sözleşmesi kendiliğinden hükümsüz kalır ve ödediği bedel yatırımcıya en geç 1 yıl içinde geri ödenir. Ön tahsis için talep sahibi tarafından ödenen bedel avans niteliğinde olup kesin tahsiste OSB tarafından belirlenen arsa bedelinden düşülür. Ön tahsis yapılan talep sahibi, kesin tahsiste bedele itiraz edemez. Bu husus ve kesin tahsis bedelinin belirlenme yöntemi ön tahsis sözleşmesinde belirtilir.

(8) Ön tahsis hiçbir şekilde devredilemez. Ön tahsis devri amacıyla şirket hisselerinin devrinin yapıldığının tespit edilmesi halinde ön tahsis iptal edilir ve bedel güncellenmesi yapılmadan ödenen bedel geri ödenir. Ön tahsis sözleşmesinde devir yasağı belirtilir.”

MADDE 25- Aynı Yönetmeliğin 55 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“MADDE 55- (1) 36 ncı maddenin ikinci fıkrası gereğince ayrılan alanlar hariç onaylı parselasyon planına göre tahsis edilebilir durumdaki parsellerin tümü, OSB, OSBÜK internet sayfasında ve Bakanlık çevrimiçi sisteminde her ayın ilk Pazartesi gününde duyurulur. Tahsis edilecek parseller en az iki hafta süreyle yayınlanır. İlanda belirtilen son tarihe kadar OSB tarafından talepler toplanır. Arsa tahsis başvurularının Bakanlığın çevrimiçi sisteminden yapılması zorunludur.

(2) Talepler; Bakanlığın belirlediği kriterler çerçevesinde, Bakanlıkça yayınlanan değerlendirme formundaki ağırlıklandırma çarpanları kullanılarak hesaplanan puana göre yönetim kurulunca sıralanır. Değerlendirme formunda yer alan, yatırımın yapılacağı ilde 2012/3305 sayılı Karar kapsamında bölgesel teşviklerden yararlanabilecek sektörlerden olmak ile Bakanlıkça uygulanan diğer program veya teşviklerden yararlanmak kriterlerinin puanlanması zorunludur. Tahsis edilecek parseller talebi karşılıyorsa, OSB’nin belirlediği bedelden yönetim kurulunca tahsis yapılır. Tahsis edilecek parseller talebi karşılamıyorsa, değerlendirme sonucuna göre en yüksek puanı alandan başlamak üzere duyurulan parsel sayısının beş katına kadar talebi içeren kısa liste oluşturulur. Kura sırasında yedek liste de belirlenir.

(3) Kısa listede yer alan talep sahipleri, OSB tarafından belirlenen prensip ve usuller çerçevesinde ihaleye veya noter huzurunda düzenlenecek kuraya davet edilir. Kura yapılması halinde, kura sonucunda belirlenen talep sahiplerine OSB’nin belirlediği bedelden yönetim kurulunca tahsis yapılır.

(4) İhale yapılması halinde tahsis yapılacak parselin muhammen bedeli, ihalenin yeri, günü ve saati, ihale usulü ve tekliflerinin nasıl alınacağına ihale davetinde yer verilir. İhale daveti kısa listeyle birlikte Bakanlığa bildirilir. İhalelerde Bakanlık temsilcisi bulunması zorunludur. İhale sonucunda en yüksek teklifi veren talep sahiplerine yönetim kurulunca tahsis yapılır. En yüksek teklifi sahibi ile tahsis sözleşmesi imzalanamaz ise sıradaki teklif sahipleri sözleşmeye davet edilir.

(5) Arsa tahsisi, yönetim kurulunun tahsis kararını müteakip OSB tarafından 10 iş günü içerisinde ilgililere yazılı olarak bildirilir ve tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde arsa tahsis sözleşmesinin imzalanması ile kesinleşir. Tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içerisinde talep sahibince sözleşme imzalanmaması durumunda tahsis kararı geçersiz sayılır.

(6) Bakanlığın uygun görüşüne istinaden ülke için stratejik öneme sahip yatırımlara doğrudan tahsis OSB tarafından yapılır. Bu yatırımlar için uygulanacak metrekare tahsis bedeli, parsel metrekare birim maliyetini geçemez. Parsel metrekare birim maliyeti; altyapısı tamamlanmış ve işletmeye geçmiş OSB'lerde her yeni, ilave yatırım gideri ve cari giderin muhasebe kayıtlarına yansıtıldığı tarihten itibaren her bir gider kaleminin harcama tarihi dikkate alınarak arsa satış bedelinin kesinleştiği tarihe kadar geçen süre için, 213 sayılı Kanun uyarınca belirlenen yeniden değerleme oranı ile güncellenerek elde edilen toplam tutarın, toplam sanayi alanına bölünmesiyle hesaplanır.

(7) Bu maddeye aykırı olarak yapılan parsel tahsis işlemlerinden doğacak her türlü zarardan yönetim kurulu sorumludur.

(8) Parsel tahsisi, tek gerçek kişi ya da tek tüzel kişiye yapılır. Hisseli olarak, birden fazla kişiye, adi ortaklığa ya da birden fazla tüzel kişiye parsel tahsisi yapılamaz. Bu hususlara aykırı olan tahsislerin Bakanlıkça tespit edilmesi halinde, aykırılığın giderilmesi için bir ay süre tanınır. Bir ay sonunda aykırılık giderilmezse, parsel tahsisi iptal edilir. Bu durumda, katılımcının o ana kadar yatırdığı parsel tahsis bedeli, 62 nci maddenin dördüncü fıkrasında belirlenen şekilde hesaplanır ve en geç bir yıl içinde OSB tarafından katılımcıya ödenir.

(9) Arsa tahsisleri onaylı parselasyon planına göre altyapısı tamamlanmış alanlarda yapılır. Ancak onaylı parselasyon planına göre altyapısı tamamlanmamış alanlarda; altyapının tamamlanmamış olmasına rağmen 60 ıncı maddede belirtilen sürelere de uyulacağına ilişkin muvafakat alınması koşuluyla arsa tahsisi yapılabilir.

(10) Yabancı katılımcıların arsa tahsis talepleri, 5/6/2003 tarihli ve 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu, 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanunu ve diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde değerlendirilir.

(11) Bu Yönetmelikte belirtilen Bakanlık kredileri kullanımı hariç olmak üzere, tahsis veya satışı yapılan parseller üzerinde katılımcının muvafakati alınmaksızın OSB tüzel kişiliği tarafından hiçbir

suretle gerçek veya tüzel üçüncü şahıslar lehine ipotek, rehin gibi işlemler tesis edilemez.

(12) Her halükarda OSB tarafından tahsis edilecek veya satışı yapılacak parsel üzerinde ipotek, rehin ve benzeri işlem bulunması halinde parsel tahsisi yapılacak gerçek veya tüzel kişi bu durumdan haberdar edilir. Ayrıca parselin ipotekli, rehinli ve benzeri olduğu hususunun arsa tahsis sözleşmesinde yer alması zorunludur.

(13) OSB'nin teknik alt yapı hizmetlerinin gerçekleşebilmesi için ihtiyaç duyulan altyapı ve üstyapı tesislerini yapacak kamu veya özel kurum ve kuruluşların tabi olduğu mevzuat nedeniyle bu tesislerde mülkiyet devri gerekmesi halinde, müteşebbis heyet veya genel kurul kararı ile arsanın mülkiyeti ilgili kamu veya özel kurum ve kuruluşlara devredilebilir. Bu çerçevede mülkiyeti devredilen arsalar, devir amacı dışında kullanılamaz ve amacının sona ermesi halinde, bu arsa yılı içerisinde OSB tüzel kişiliğine devredilir."

MADDE 26- Aynı Yönetmeliğin 56 ncı maddesi başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Sözleşme düzenleme

MADDE 56- (1) OSB ile katılımcı arasında "Arsa Tahsis Sözleşmesi" düzenlenir. Arsa tahsis sözleşmelerinin çevrimiçi sistemde elektronik ortamda imzalanması esastır. Islak imza ile imzalanması halinde, arsa tahsis sözleşmesinin bir nüshasının sözleşmenin imza tarihinden itibaren en geç yedi gün içinde Bakanlığın çevrimiçi sistemine yüklenmesi zorunludur. Kredi kullanan OSB'lerde arsa tahsis sözleşmesinin bir nüshası da ilgili banka şubesine gönderilir.

(2) Tahsis nedeni ile tahsil olunan meblağlar avans niteliğinde olup bu meblağlar arsa satışından alınacak olan peşinata dâhil edilir."

MADDE 27- Aynı Yönetmeliğin 58 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"MADDE 58- (1) OSB'lerde, sanayi parseli tahsisi yapılan katılımcılardan;

a) Tahsis bedelini defaten ödeyenlere veya tahsis bedelinden kalan borcu için teminat mektubunu,

b) OSB'nin kesin olarak belirleyeceği arsa bedelleri ile yapılacak diğer yatırımlara itirazsız olarak katılacağını belirten noter tasdikli taahhütnamesini,

OSB’ye verenlerden; 43 üncü maddenin birinci fıkrasında aranan şartı sağlayan ve işyeri açma ve çalışma ruhsatı ve sanayi sicil belgesi alarak tesisi üretime geçenlere geri alım hakkı şerhi konulmadan, yapı kullanma izni alması şartı ile tesisi üretime geçmeyenlere ise geri alım hakkı şerhi konularak, ipoteksiz tapuları verilir.

(2) Ancak hizmet destek alanında yer alan parsellerde, birinci fıkranın (a) ve (b) bentlerinde düzenlenen şartları sağlayanlara, yapı kullanma izin belgesi alınması halinde geri alım hakkı şerhi konulmadan ipoteksiz tapuları verilir.

(3) Kredi kullanan OSB’lerde ipoteğin kaldırılması talebi ile birlikte yönetim kurulu kararı, yapı kullanma izin belgesi ve/veya işyeri açma ve çalışma ruhsatı, OSB tarafından Bakanlığa gönderilir.

(4) Kendisine tahsis edilen parsel üzerinde gerçekleştireceği sabit yatırım tutarının en az %50’si tutarında bankalar veya kredi kuruluşlarından yatırım kredisi alan katılımcılara, bu durumu banka ile aralarında imzalanan kredi sözleşmesi ile belgelemeleri, tahsis bedelini defaten ödemeleri veya tahsis bedelinden kalan borcu için teminat mektubunu, OSB’nin kesin olarak belirleyeceği arsa bedelleri ile yapılacak diğer yatırımlara itirazsız olarak katılacağını belirten noter tasdikli taahhütnamesini OSB’ye vermeleri ve 43 üncü maddenin birinci fıkrasında aranan şartı sağladıklarını projeleri ile belgelemeleri durumunda Bakanlık uygun görüşü alınması şartı ile üretime geçme şartı aranmaksızın geri alım hakkı şerhi konulmadan tapuları verilebilir. Bu durumda Bakanlık kredisi kullanan OSB’lerde ipotekli, Bakanlık kredisi kullanmayan OSB’lerde ipoteksiz tapu verilir. Hâlihazırda geri alım hakkı şerhli tapusunu alan katılımcılar hakkında bu hükümler kıyasen uygulanabilir.

(5) Tamamen ve kısmen bedelsiz tahsis edilmiş sanayi parsellerinde dördüncü fıkra hükümleri uygulanmaz.

(6) OSB’lerin kuracağı gayrimenkul yatırım ortaklıklarına yapılan parsel tahsislerinde, birinci fıkranın (a) ve (b) bentlerinde belirtilen şartların sağlanması halinde, üretime geçme şartı aranmaksızın ve geri alım hakkı şerhi konulmadan ipoteksiz tapuları verilebilir.

(7) OSB sınırları içerisinde yer alan, OSB mülkiyetinde bulunmayan taşınmazların tamamının tapu kaydına “taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB’den uygunluk görüşü alınması zorunludur.” şerhi konulur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler, yeni

alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.

(8) OSB uygunluk görüş taleplerini en geç otuz gün içinde sonuçlandırır. Olumsuz görüşler Bakanlığa ve talep sahibine gerekçeleri ile birlikte en geç onbeş gün içinde bildirilir. Uygunluk görüşü verilmesi ile ilgili OSB tarafından, alıcı ve satıcıdan ayrı ayrı tapu harcının %1'ini aşmamak üzere hizmet bedeli alınabilir."

MADDE 28- Aynı Yönetmeliğin 59 uncu maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"(1) Arsa tahsis ve satış bedeli, katılımcı veya kiracılardan tahsil edilecek alt yapı katılım payları, elektrik, su, atıksu, doğalgaz ve benzeri satış ve hizmet bedeli ödemelerinin vadesinde yapılmadığı takdirde, gecikme süresi için ödenmeyen tutara; ilgili mevzuatta düzenleme bulunan haller dışında, 6183 sayılı Kanunun 51 inci maddesinde yer alan gecikme zammı oranından az, bu oranın bir buçuk katından fazla olmamak kaydıyla genel kurul/müteşebbis heyet tarafından belirlenen gecikme faizi uygulanır."

MADDE 29- Aynı Yönetmeliğin 60 ıncı maddesinin başlığı aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, ikinci fıkrasının (b) bendinde yer alan "2" ibaresi "1" şeklinde değiştirilmiş, üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve aynı maddeye aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

"Arsa tahsis süreleri ve tahsis iptali"

"(3) Yapı ruhsatı almış ancak iş yeri açma ve çalışma ruhsatı alamamış katılımcının Bakanlığa başvurusu üzerine toplamda 3 yılı geçmemek üzere Bakanlık tarafından uzatma verilebilir."

"(5) Tahsis edilen parselin muvazaalı olarak veya spekülatif amaçlı devrine yönelik işlemlerin Bakanlıkça tespit edilmesi halinde parsel tahsisi, Bakanlığın yazılı bildirimi üzerine OSB tarafından iptal edilir. Bu durumda arsa tahsis sözleşmesine ve bu Yönetmelik hükümlerine aykırı işlem yapan katılımcı, herhangi bir ad altında tazminat veya yeniden değerleme talebinde bulunamaz. Tahsis bedeli en geç bir yıl içinde OSB tarafından geri ödenir.

(6) İkinci ve üçüncü fıkralarda belirlenen sürelerin bitmesinden sonra tahsisi iptal edilen parseller, Bakanlık onayı alınmadan yeniden tahsis edilemez."

MADDE 30- Aynı Yönetmeliğin 61 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“MADDE 61- (1) Katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde amacı dışında kullanılamaz.

(2) Katılımcılara tapuda devri yapılan parseller, katılımcılar veya mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve işyeri açma çalışma ruhsatı almadan satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez. Bu husus tapuya şerh edilir. Arsa tahsis ve satışının şirket statüsündeki katılımcılara yapılması halinde, borcu ödenmeden ve işyeri açma çalışma ruhsatı almadan arsanın satışını ve spekülatif amaçlı işlemlerle mülkiyet hakkının devrini önlemeye yönelik tedbirleri almakta Bakanlık yetkilidir.

(3) Parsel tahsisi devredilemez. Ancak parsel tahsis hakkı;

a) Tahsis yapılan gerçek kişinin veya şirketin ortaklık paylarının tamamı kendine ait olan şirketine veya tahsis yapılan şirket ile ortakları ve ortaklık payları aynı olan şirkete,

b) Tahsis yapılan gerçek kişinin ölümü halinde varislerine,

c) Tahsis yapılan şirketin tasfiyesi halinde şirketin ortaklarına,

ç) Tahsis yapılan şirketin, 6102 sayılı Kanun kapsamında devralma şeklinde veya yeni kuruluş şeklinde birleşmesi ya da tam veya kısmi bölünmesi halinde; bölünmenin veya birleşmenin ticaret siciline tescilini müteakip devralan şirkete,

d) Tahsis yapılan şirketin, tür değişikliği halinde yeni türe dönüştürülen şirkete,

devredilebilir.

(4) Kısmi bölünmede, devralan şirketin ortaklık paylarının tamamının bölünen şirkete ya da bu şirketin ortaklarına ait olması zorunludur. Bu konudaki işlemlerin muvazaalı olup olmadığının tetkikiyle sonucuna göre gerekli tedbirleri almakta Bakanlık yetkilidir.

(5) Arsa ön tahsis ve tahsis sözleşmelerinde, parsel tahsisi yapılan şirketin paylarının spekülatif amaçlı işlemlerin önlenmesi için Bakanlık onayı alınmadan toplam %49’unu aşan ortaklık payı değişikliği yapması halinde tahsisin iptal edileceği hususuna yer verilir. OSB, parsele ilişkin yapı ruhsatı, yapı kullanma izni, işyeri açma ve çalışma ruhsatı aşamasında şirketin ortaklık paylarını inceler. Bu incelemede, onay alınmadan şirket ortaklık paylarında, şirket paylarının %49’unu aşan değişiklik yapıldığı tespit edilirse spekülatif işlem olarak değerlendirilir ve parsel tahsisi iptal

edilir. Tahsisi iptal edilen şirkete tahsis için ödediği bedel mahsup edilerek güncel bedelden yeniden parsel tahsisi yapılabilir. Bu durumda arsa tahsis sözleşmesine ve bu Yönetmelik hükümlerine aykırı işlem yapan şirket, herhangi bir ad altında tazminat veya yeniden değerleme talebinde bulunamaz.

(6) Tevhit ve ifraz sonucu oluşacak parsellerde ve tahsis hakkının devrinde, Yönetmeliğin 60 ıncı maddesinde belirtilen sürelerin hesaplanmasında ilk parsel tahsis tarihi esas alınır. Tevhit ve ifraz sonucu oluşacak parsellerde ve tahsis hakkının devrinde tahsis sözleşmesi Yönetmelik hükümlerine göre güncellenir.

(7) Katılımcının mülkiyetindeki taşınmazlar yatırım finansmanı sağlanması amacıyla kredi alacaklısı kuruluşa, gayrimenkul yatırım fonuna, gayrimenkul yatırım ortaklığına, varlık yönetim şirketine ve varlık kiralama şirketine devredilebilir.

(8) OSB'ce teminat olarak gösterilen ve bu nedenle satışına karar verilen veya katılımcıların borcundan dolayı satışına karar verilen gayrimenkullerin icra yoluyla satışı halinde; Bakanlık ve OSB alacaklarının öncelikle ödenmesi koşuluyla, OSB'nin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alıcılara, gayrimenkul yatırım fonu, gayrimenkul yatırım ortaklığı, varlık yönetim şirketi ve varlık kiralama şirketine veya kredi alacaklısı kuruluşa satış yapılabilir. Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine de yer verilir.

(9) Kredi alacaklısı kuruluş veya gayrimenkul yatırım fonu, gayrimenkul yatırım ortaklığı, varlık yönetim şirketi ve varlık kiralama şirketi satın aldığı taşınmazı sadece bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip gerçek veya tüzel kişilere en geç iki yıl içerisinde satmak veya aynı nitelikteki gerçek veya tüzel kişilere kiraya vermek zorundadır.

(10) Yukarıdaki hususlara aykırılığın mahkemelerce tespiti halinde, arsa kimin tasarrufunda olursa olsun, tahsis veya satış tarihindeki bedeliyle geri alınarak bir başka katılımcıya tahsis ve satışı yapılır.

(11) Alıcı tapusunu aldıktan ve tesisini ikmal ettikten sonra devir ya da satış söz konusu olması halinde; OSB'nin ve yeni alıcıdan alacağı taahhütnamede ve yapacağı sözleşmede, ilk alıcının taahhütnamesi ile sözleşmesinde bulunan hükümleri çıkarma veya yeni hükümler koyma hakkı vardır."

MADDE 31- Aynı Yönetmeliğin 62 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“MADDE 62- (1) Katılımcı, 60 ıncı madde de belirlenen süreleri içinde istediği zaman parsel tahsisini iade edebilir.

(2) Katılımcı, inşaatını süresinde ya da verilen ek süre içinde bitirmediği takdirde OSB tahsisi iptale yetkilidir.

(3) Birinci ve ikinci fıkra hükümleri doğrultusunda tahsisin iadesi veya tahsis iptali, taraflara tebliğ edildiği tarihte geçerlilik kazanır.

(4) 60 ıncı maddenin birinci fıkrasında belirtilen sürelerin içinde tahsis iadesi veya bu sürelerin bitiminde tahsis iptali hallerinde, parsel tahsisi/satışı için ödenen bedel, katılımcı tarafından bedelin ödendiği tarihten itibaren geri ödemenin yapılacağı tarihe kadar 213 sayılı Kanun uyarınca belirlenen yeniden değerleme oranı ile güncellenir. Arsa tahsis iadesi veya iptali işlemini içine alan yılın ilk günü ile ödeme yapılacak tarih arasındaki kıst dönem için yapılacak yeniden değerleme işleminde, 213 sayılı Kanun uyarınca belirlenen cari yıl yeniden değerleme oranı kullanılır.

(5) 60 ıncı maddenin ikinci ve üçüncü fıkrasında belirlenen sürelerin içinde tahsis iadesi veya bu sürelerin bitiminde tahsis iptalinde, parsel tahsisi/satışı için ödenen bedel, katılımcı tarafından bedelin ödendiği tarihten itibaren geri ödemenin yapılacağı tarihe kadar 4/12/1984 tarihli ve 3095 sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanunun 1 inci maddesinde belirlenen yasal faiz oranı ile güncellenir. Güncellemenin yapılacağı dönemki yeniden değerleme oranı, 3095 sayılı Kanunda belirlenen yasal faiz oranından düşükse, bu fıkra kapsamında yeniden değerleme oranı uygulanır.

(6) Arsa iade veya iptal bedeli, iptal veya iade işlemi tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde OSB tarafından katılımcıya ödenir. Her hâlükârda katılımcıya geri ödenecek tutar, OSB’nin belirlediği güncel parsel tahsis bedelinin üzerinde olamaz. Bu şekilde iade/iptal işlemi yapılarak paralarını alan katılımcıların yeniden müracaat etmesi halinde hiçbir öncelik hakları olmaz.

(7) Kanunun 18 inci maddesi yedinci fıkrası saklı kalmak kaydıyla ilgili mevzuat uyarınca yabancı para ile yapılan tahsislerin iade veya iptalinde geri ödenecek bedele uygulanacak güncelleme katsayısı, OSB ile katılımcı arasında yapılan tahsis sözleşmesinde belirlenebilir.

(8) İptal veya iade edilen parsellerde, eğer inşaat temel seviyesinin üstüne çıkmışsa, iptal/iade tarihinden itibaren 3 ay içerisinde inşa edilmiş kısmın eski ve yeni katılımcılar tarafından OSB'den uygunluk görüşü alınmasından sonra rızaen belirlenecek bedelinin ödendiğinin belgelendirilmesi şartıyla yeni katılımcıya arsanın tahsisi yapılır. Süre bitiminde inşa edilmiş kısmın rızaen satışının yapılmaması halinde ilgili Mahkeme tarafından belirlenecek bilirkişi marifetiyle tespit edilen bedel üzerinden satışı, OSB tarafından yapılır."

MADDE 32- Aynı Yönetmeliğin 63 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, ikinci fıkrasının (a) bendinin (5) numaralı alt bendi yürürlükten kaldırılmış ve beşinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"a) Kiralanacak tesisin geri alım şerhi bulunmayan tapusunun alındığı tarihten itibaren en az bir yıl sürenin geçmiş olması,"

"(5) Katılımcılar tesislerini üretim amaçlı olmak üzere bir veya birden fazla kiracıya kiralayabilir. Hizmet destek alanında yer alan tesisler için üretim şartı aranmaz. Kiralanacak bölüm büyüklüğü ve sayısı, müteşebbis heyetin/genel kurulun bölgenin teknik altyapı durumunu da göz önünde bulundurarak alacağı kararlar ile belirlenir. Sanayi parsellerinde yer alan tesisin tapu kaydında bağımsız bölüm oluşturulamaz."

MADDE 33- Aynı Yönetmeliğin 65 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"MADDE 65- (1) OSB'lerin ihtiyacı olan elektrik, su, kanalizasyon, doğalgaz, arıtma tesisi, arıtma çamuru depolama, kurutma ve yakma tesisi, merkezi ısı ve buhar üretim tesisi, yol, haberleşme, spor tesisleri gibi altyapı ve genel hizmet tesislerini kurma ve işletme, kamu ve özel kuruluşlardan satın alarak dağıtım ve satışını yapma hakkı sadece OSB'nin yetki ve sorumluluğundadır. 18/4/2001 tarihli ve 4646 sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanunu çerçevesinde doğalgaz dağıtım şirketleri, organize sanayi bölgelerinin talebi ve muvafakati ile organize sanayi bölgeleri için şebeke ve bağlantı hattı yatırımları yaparak organize sanayi bölgelerinde dağıtım faaliyeti gerçekleştirebilirler. Bu faaliyetlerin hangi koşullarda yapılabileceğine ilişkin usul ve esaslar, Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu tarafından Bakanlık ile Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığının uygun görüşleri alınarak belirlenir. OSB'ler, Bakanlıktan izin almak kaydıyla ayrı şirket kurma şartı aranmaksızın OSB alanı içerisinde öncelikle kendi ihtiyacı olmak üzere elektrik üretim tesisleri kurma ve işletme hakkına sahiptir. OSB'deki katılımcıların elektrik üretim tesisleri

kurması ve işletmesi OSB iznine tabidir. Atıkların ortak arıtma tesisinin kabul edebileceği standartlara düşürülmesi amacıyla münferiden ön arıtma tesisi yapılması gerekir.

(2) OSB'ler; Bakanlıktan uygun görüş alınması şartıyla OSB kuruluş amacı ile bağdaşır amaçlar için vakıf kurabilir. Vakıflara ortak kullanım alanında yer alan parsel ile sanayi parseli özgülenemez.

(3) OSB'ler, devamlılık arz eden faaliyetleri için müteşebbis heyetin veya genel kurulun vereceği karar üzerine iktisadi işletmeler kurabilirler.

(4) OSB'ler, faaliyetleri için Bakanlıktan uygun görüş alınması genel kurul/müteşebbis heyette karar alınması şartıyla anonim şirket kurabilir ya da kurulu bir anonim şirkete ortak olabilir. Şirket sözleşmesinde, yönetim ve hisse çoğunluğunun OSB'lerde kalacağı ve bu hükmün değiştirilemeyeceği hususuna yer verilir. Teknoloji geliştirme bölgeleri anonim şirketi ile, OSB'lerin diğer OSB'ler ile ortak kuracakları şirketlerde hisse çoğunluğu şartı aranmaz. Teknoloji geliştirme bölgesi yönetici şirketleri hariç OSB'nin ortak olduğu anonim şirketler hakkında her mali yıl sonunda bağımsız denetim yaptırılır ve denetim raporunun bir nüshası Bakanlığa gönderilir. OSB'ler tarafından kurulan veya ortak olunan şirkete şirket genel kurulu tarafından alınacak sermaye artırımı kararı dışında herhangi bir para veya kıymet aktarılamaz, ödünç ilişkisi kurulamaz.

(5) Yalnızca hazineye ait arazilerin satın alınması veya tahsisi yoluyla, müteşebbis heyet veya genel kurul kararı ve Bakanlığın onayı ile OSB'ler veya katılımcılar, OSB içerisinde çalışanlar için, OSB sınırları dışında lojman yapabilir. Bu lojmanların devrine veya tahsisine ilişkin prensipler Bakanlıkça belirlenir. Lojmanların tahsis şekli, oturma süresi, kira, bakım, onarım ve yönetimine ait usul, esas ve şartlar ile uygulamaya dair diğer hususlar müteşebbis heyet veya genel kurul kararı ile belirlenir.

(6) Fiziki bütünlük veya coğrafi yakınlık bulunan OSB'ler, aldıkları kararlar doğrultusunda alt yapı ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla aralarında düzenleyecekleri protokol ile ortak alt yapı tesisi kurabilir, işletebilir veya kurulmuş olan tesislerden faydalanabilir.

(7) OSB tüzel kişiliği ve OSB'de yer alan tesisler, arıtma veya atık işleme tesislerinin kapasitelerine göre dışarıdan atık temin edebilir.

(8) OSB’de yer alan kuruluşlar, alt yapı ihtiyaçlarını OSB’nin tesislerinden karşılamak zorundadır. OSB’nin izni olmaksızın altyapı ihtiyaçları başka bir yerden karşılanamaz ve bu amaçla münferiden tesis kurulamaz. Bu kuruluşlar kendilerine tahsis edilen altyapı kullanma hakkını başka kuruluşlara devir ve temlik edemez ve başkalarının kullanımına tahsis edemez.

(9) OSB; Bölge içinde yer alan işletmelerin ihtiyacı olan doğalgazı temin etmek için gerekli alt yapıyı, konuya ilişkin mevzuat çerçevesinde kurar, işletir ve satın aldığı doğalgazın satışını, bahsi geçen işletmelere yapar.

(10) Enerji Piyasası Düzenleme Kurulunun 13/9/2018 tarihli ve 8058 sayılı kararının ekinde yer alan Doğalgaz Dağıtım Şirketleri Tarafından Organize Sanayi Bölgelerinde Dağıtım Faaliyeti Gerçekleştirilmesine İlişkin Usul ve Esaslar kapsamında yer almayan OSB’lerin doğalgaz dağıtım faaliyetlerine ilişkin ilke ve kurallar Bakanlıkça çıkartılacak usul ve esaslar ile belirlenir.

(11) OSB, ihtiyacı olan içme ve kullanma suyunu temin edebilmek amacıyla gerekli tesisleri kurabilir ve işletebilir, kamu ve özel kuruluşlardan satın alarak dağıtım ve satışını yapabilir.

a) Su dağıtım hizmetinin verilebilmesi için, OSB ile katılımcı–abone arasında su hizmet sözleşmesi düzenlenir.

b) Su tüketimleri OSB tarafından mühürlenen su sayaçları vasıtasıyla belirlenir.

c) Su bedeli, bölge müdürlüğü tarafından okunacak su sayacındaki sarfiyat üzerinden tahakkuk ettirilir. 1 m3 suyun bedeli, maliyeti ile su hizmet payından oluşur. Su hizmetleri payı ise OSB’lerin su temin etmek amacıyla yapacağı her türlü anlaşma sonucu proje, tesis yapımı, su deposu ve pompa istasyonlarının bakım ve onarımı, işletilmesi, iletim ve dağıtım hattında olabilecek arızaların bakım ve onarımı, müşterek tesis ve alanların su ihtiyaçlarının karşılanması, müşterek yeşil alanların sulanması, personel ücretleri, su kayıpları ve benzeri giderlerin m3’e yansıtılması esası ile tespit edilir.

ç) Su bedeli, son ödeme tarihine kadar OSB tarafından belirlenmiş banka hesap numaralarına veya OSB veznesine yatırılır. Su bedelinin vadesinde ödenmesi için yönetim kurulu her türlü tedbiri alır.

d) Abonelerin itirazları, su parasının ödenmesine mani değildir. Ayrıca abonelerin su bedeli borçlarını ödememeleri halinde hiçbir ihbar ve hüküm almaya gerek kalmaksızın abonelerin suyu

kesilir. Suyun kesilmesi halinde abonelerin uğrayacağı zarar ve ziyandan OSB sorumlu tutulamaz. Su sayacının abonelerin kusuru olmaksızın arızalanması halinde, su sayacının devre dışı kaldığı dönemdeki su tüketim miktarı, ihtilafsız aynı dönemki tüketim miktarına göre mevsim şartları göz önüne alınarak OSB tarafından resen belirlenir.

e) Aboneler talep miktarından fazla su kullanamaz. Kullandığı takdirde fazla kullanılan miktar için su bedeli, OSB'nin belirleyeceği esaslarda tahsil edilir.

f) Su sayacının mührünün kopması, su sayacına zarar verilmesi, sayacın sökülmesi, sayaçsız veya sayacı çalıştırmayacak bir düzenle su kullanıldığı ve numaratörle oynandığı takdirde, abonenin sayacının doğru çalıştığı dönemlere ait veya yoksa emsal tesis ortalama tüketiminin 6 katı tutarındaki su bedeli olarak tahakkuk ve tahsil edilir. Ayrıca, sorumlular hakkında Cumhuriyet Savcılığına suç duyurusunda bulunulur. Depozitosu hiçbir hüküm almaya gerek kalmaksızın OSB lehine irat kaydolunur ve ayrıca sözleşmesi feshedilerek yasal işlem başlatılır. Abone her ne ad altında olursa olsun, başka bir gerçek kişi ve tüzel kişiye su satamaz veya veremez, aksi takdirde sözleşmesi hiçbir hüküm almaya gerek kalmaksızın feshedilerek, depozitosu irat kaydolunur.

g) Katılımcı tarafından yeraltından su elde edilmesi halinde, OSB bu kaynaklara sayaç takar ve belirlenmiş su bedelinden daha düşük ücret alır.

(12) OSB yönetimleri, katılımcıların faaliyetleri sonucu açığa çıkacak tehlikeli/tehlikesiz atıklar, hava kalitesine olumsuz etki edecek emisyonlar, tıbbi atıklar ve zararlı kimyasallar, gürültü emisyonu, ve benzeri gibi çevre kalitesine zarar verecek kirleticilere ilişkin yürürlükte olan mevzuat hükümlerine ilişkin önlemler aldırmaya yetkilidir. Alınacak önlemlerden kaynaklanan maliyet katılımcı tarafından karşılanır."

MADDE 34- Aynı Yönetmeliğin 66 ncı maddesinin ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"(2) Katılımcıların faaliyetleri sonucu açığa çıkan atıksuların OSB kanalizasyonuna deşarj edilebileceği sınır değerlerini belirleyen Kanala Deşarj Standartları, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği ekinde yer alan atıksuların atıksu altyapı tesislerine deşarjında öngörülen atıksu standartlarına ilişkin tablo ile alıcı ortam deşarj standartları tabloları referans alınarak, OSB yönetimlerince tespit edilir. Kanala Deşarj Standartları belirlenirken merkezi atıksu arıtma tesisinin tasarımına esas atıksu karakterizasyonu, seçilen arıtma prosesi, arıtma verimi ve

bütüncül atıksu yönetimi dikkate alınır.”

MADDE 35- Aynı Yönetmeliğin 71 inci maddesi başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Kapsam ve ihale usulleri

MADDE 71- (1) OSB’lerin faaliyetleri için gerekli olan ve Bakanlıkça uygun görülecek her türlü proje kredilendirilebilir. OSB’lerin kullandıkları Bakanlık kredilerine ilişkin ihaleler bu Yönetmelik hükümlerine tabidir. İhale öncesi Bakanlık onayının alınması zorunludur.

(2) Bakanlık gerekli görmesi halinde desteklediği OSB projelerinin mühendislik ve müşavirlik hizmetlerini de kredilendirir. Bu kapsamda kredilendirilecek mühendislik ve müşavirlik hizmetlerine ilişkin tüm süreç Bakanlıkça yürütülür.

(3) İhaleler ilan edilmek suretiyle kapalı teklif usulüyle yapılır. Ancak Bakanlık gerektiğinde 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununda belirlenen diğer ihale usullerini uygulayabilir.

(4) İhale usullerine ilişkin Yönetmelikte düzenlenmeyen hususlarda kamu ihale mevzuatının ilgili maddeleri uygulanır.”

MADDE 36- Aynı Yönetmeliğin 74 üncü maddesinin ikinci fıkrasında yer alan “Proje müellifine hazırlattırılan” ibaresi “Proje müellifine veya müşavir firmaya hazırlattırılan/incelettirilen” şeklinde değiştirilmiştir.

MADDE 37- Aynı Yönetmeliğin 77 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“MADDE 77- (1) Bakanlıkça gerekli görülmesi halinde ihale, Bakanlıkta yapılır. Bu durumda ihale komisyonu; biri komisyon başkanı olmak üzere beş Bakanlık personeli ve OSB’yi temsilen iki üyeden oluşturulur.

(2) İhalenin OSB tarafından yapılmasının Bakanlıkça uygun görülmesi halinde, ihale komisyonu, müteşebbis heyetin kendi içerisinden seçeceği bir başkan ve dört üye ile teknik ve muhasip üyelerden olmak üzere yedi kişiden oluşur.

(3) Komisyon eksiksiz olarak toplanır ve salt çoğunlukla karar alır. Kararlarda çekimser oy kullanılmaz. Karara katılmayan üye muhalefet şerhinde gerekçesini belirtir. Alınan kararlar

tutanağa bağlanır.

(4) Yeterlik tespiti ve ihale aynı komisyonca yapılır.”

MADDE 38- Aynı Yönetmeliğin 81 inci maddesinin üçüncü fıkrasında yer alan “dikkate alınarak Bakanlık tarafından oluşturulan Komisyonca yapılabilir.” ibaresi “çerçevesinde yapılır.” şeklinde değiştirilmiştir.

MADDE 39- Aynı Yönetmeliğin 83 üncü maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(1) OSBÜK genel kurulunda OSB’leri temsil edecek üye sayıları, OSB’lerin büyüklüklerine göre;

a) 100 hektara kadar 1,

b) 101-250 hektara kadar 2,

c) 251-500 hektara kadar 3,

ç) 501-750 hektara kadar 4,

d) 751-1000 hektara kadar 5,

e) 1001-1500 hektara kadar 6,

f) 1501-2000 hektara kadar 7,

g) 2001 ve üzeri hektara kadar 8,

kişi olmak üzere müteşebbis heyet, yönetim kurulu veya genel kurul üyeleri arasından seçilir. Aynı seçimde asıl üye kadar yedek üye de seçilir. Asıl ve yedek üyeler 4 yıllığına seçilir. Asıl üyeliğin boşalması halinde yedek üyeler kalan süreyi tamamlar.”

MADDE 40- Aynı Yönetmeliğin 94 üncü maddesinin üçüncü fıkrasında yer alan “vekiline,” ibaresi “yardımcısına,” şeklinde değiştirilmiş, aynı maddenin dördüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, aynı maddenin beşinci fıkrasında yer alan “vekili” ibareleri “yardımcısı” şeklinde değiştirilmiş ve aynı maddenin altıncı fıkrasında yer alan “vekili” ibaresi “yardımcısı” şeklinde değiştirilmiştir.

“(4) Yönetim kurulu başkanı, Bakan tarafından atanır ve görevden alınır. Yönetim kurulu yapacağı ilk toplantıda, kendi içinden üç başkan yardımcısı ve bir sayman üye seçer. Başkan, görevi başında bulunmadığı sürelerde yardımcılardan birini vekil tayin eder.”

MADDE 41- Aynı Yönetmeliğe 100 üncü maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki madde eklenmiştir.

“Görevlendirilen personelin giderleri

MADDE 100/A- (1) Genel Müdürlük tarafından görevlendirilen personelin yol ve konaklama giderleri ilgili OSB tarafından karşılanır.”

MADDE 42- Aynı Yönetmeliğe aşağıdaki geçici maddeler eklenmiştir.

“GEÇİCİ MADDE 11- (1) Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren, on beş gün içinde 94 üncü maddenin dördüncü fıkrasındaki atama ve seçimlere ilişkin hükümler icra edilir.

GEÇİCİ MADDE 12- (1) Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce 60 ıncı maddede belirtilen, Bakanlık uzatımı dahil tüm süreleri tükenen ve yapı ruhsatı veya işyeri açma ve çalışma ruhsatı almayan katılımcılara, 31/1/2025 tarihine kadar Bakanlığa başvurulması halinde, Bakanlık tarafından 3 yıl ilave süre verilebilir. Süresi içinde başvuru yapılmayan süresi bitmiş tüm parsel tahsisleri OSB tarafından iptal edilir.”

MADDE 43- Aynı Yönetmeliğin Ek-2’si ve Ek-3’ü ekteki şekilde değiştirilmiştir.

MADDE 44- Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 45- Bu Yönetmelik hükümlerini Sanayi ve Teknoloji Bakanı yürütür.

Ekleri için tıklayınız.

Resmi Gazete İçin Tıklayınız.

Mevzuatlara Dönmek İçin Tıklayınız.