

Sayı : E.13-952.03.04 -234


15.01.2025

Konu : OSB Tahsis Uygulamalarına İlişkin Usul ve Esaslar

SAYIN SANAYİCİMİZ

05.09.2024 tarihli ve 32653 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ile Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinde ön tahsis, arsa tahsisi, tahsis süre uzatımları, kiralama ve tahsis durumlarını etkileyen diğer konulara ilişkin düzenlemeler yapılmıştır. Bu konulara ilişkin yürütülecek iş ve işlemler, dayanak hükümleri, başvuru şartları ve başvuruda talep edilen belgeler ile değerlendirmeye ilişkin usul ve esaslar 31.10.2024 tarihli ve 6251392 sayılı Makam Oluru ile düzenlenmiş olup, söz konusu düzenlemelere ilişkin rehber doküman ve bilgilendirici sunuma <https://www.sanayi.gov.tr/sanayi-bolgeleri/organize-sanayi-bolgeleri-hizmetleri> web adresinden ulaşabilirsiniz.

Yönetmelik değişikliği ile ilgili T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü tarafından iletilen ilgili yazıları ekte yer almaktadır. "Yeni OSB Mevzuatında Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar" başlıklı bilgi notunun özellikle okunması gereğini bilgilerinize sunar, iyi çalışmalar dileriz.



e-imzalıdır

Mehmet KOÇER

Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi
Müdürü

- Ek : 1. Üstyazı
2. OSB_TAHSİS_UYGULAMALARINA_İLİŞKİN_USUL_VE_ESASLAR_HK_
3. YENİ_OSB_MEVZUATINDA_DİKKAT_EDİLMESİ_GEREKLİ_HUSUSLAR

Bu belge Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünde uygulanmakta olan Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi kapsamında korunmaktadır.

Minareliçavuş Osb Mahallesi Atatürk Bulvarı No.2 16145 Nilüfer/BURSA

Bilgi İçin :

Eda BAYRAKTAR

Tel:02244110900 Fax:02244110908

Elektronik Ağ: ElektronikAg

Keş Adresi : nosab@hs02.kep.tr

e.bayraktar@nosab.org.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Bu belgedeki elektronik imzayı <https://eosb.nosab.org.tr/BelgeDogrula/EImzaDogrulama> sayfasını ziyaret ederek cRf4huKO kodu ile doğrulatabilirsiniz.





T.C.
SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI
Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü

Sayı :E-57604388-453.99-6112332

12/09/2024

Konu :Organize Sanayi Bölgeleri ile İlgili
Diğer İşler

DAĞITIM YERLERİNE

Bilindiği üzere; 4/4/2023 tarihli ve 7451 sayılı “Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” kapsamında 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu’nda değişiklik yapılmıştır. Söz konusu değişikliklerin OSB Uygulama Yönetmeliğine dercedilmesi ve bu konularda usul ve esasların belirlenmesine ilişkin düzenlemeleri içeren “Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” 5/9/2024 tarihli ve 32653 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

OSB Uygulama Yönetmeliğinde yapılan düzenlemeler ile;

- 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 hızlı bir şekilde OSB’ye dahil edilmesine veya OSB alanı olarak belirlenmesine imkan sağlanmıştır.

- OSB’nin finansal olarak daha güçlü ve daha kapsayıcı olmasını temin edilebilmek için konuyla ilgili mesleki kuruluş ve teşekküllerin temsilcileri OSB kuruluşunda yer alabilmesine imkan tanınmıştır. OSB’nin kuruluşunda yer alacak kurum ve kuruluşlar Bakanlık uygulamasına tabidir.

- OSB olarak belirlenen alanda yatırım yapma taahhüdünde bulunan maliklerin taşınmazlarının OSB tarafından uygun görülmesi halinde kamulaştırılmadan OSB imar uygulamasına dahil edilmesi düzenlenmiştir. Yönetmeliğin 60 ncı maddesinde belirtilen şart ve sürelerde yatırım yapmayı taahhüt eden parsel maliklerine, Yönetmeliğin Ek-3 sayılı ekinde yer alan noter tasdikli taahhünameyi vermeleri şartı ile kamulaştırma yapılmadan seçilen alanda OSB tarafından yer verilebilecektir. OSB sathında Ek-3 uygulanması Bakanlığımızın iznine tabidir.

- Bakanlığımız tarafından OSB olarak sınırları kesinleştirilen alanlarda, acele kamulaştırma kararına istinaden Kamulaştırma Kanununun 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 yapılabileceği, onaylı imar planına göre OSB tarafından yatırımlar için ruhsat ve izinler verilebileceği düzenlenmiştir.

- Yeşil OSB olmak için hazırlanan projelerin Bakanlığımızca kredilendirilmesi ve öncelikli olarak değerlendirilmesine imkan tanınmıştır.

- Yerli ve yabancı yatırımcıların OSB’lerde üstyapılı parsel satın alma veya kiralama talepleri doğrultusunda OSB’lere, mülkiyetlerindeki parsellerde tesis inşa ederek,

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu:7936CAB2-1777-445B-82A6-89B018CFB1EF

Belge Doğrulama

Adresi:<https://www.turkiye.gov.tr/stb-ebys>

Mustafa Kemal Mahallesi Dumlupınar Bulvarı Eskişehir Yolu 2151.Cadde No:154 06510 Çankaya /ANKARA

Telefon :3122015972

Bilgi İçin: Fadime YILMAZ Sanayi ve Teknoloji Uzmanı

Faks:3122015853

e-posta:fadime.altas@sanayi.gov.tr

Kep:sanayiveteknolojibakanligi.sanayibolgeleri@hs01.kep.tr

İnternet adresi: www.sanayi.gov.tr





katılımcılara, üretim şartı ile üstyapılı kiralama ve üstyapılı satış imkânı getirilmiştir. Bu kapsamda, “Hizmet ve destek alanlarının oluşturulması, bu alanların tahsisi, üstyapı inşa edilmesi, üstyapılı kiralanması, üstyapılı veya üstyapısız satılmasına dair prensipleri belirlemek.” ile “OSB mülkiyetindeki sanayi parsellerinde üstyapı inşa edilmesi, parsellerin üstyapılı kiralanması veya üstyapılı satılmasına dair prensipleri belirlemek.” hususları müteşebbis heyetin devredemeyeceği yetkiler arasına dahil edilmiştir.

- OSB’lerde katılımcıların faaliyet göstereceği hizmet destek alanı ihtiyacı fazla olduğundan maksimum hizmet destek alanı oranı %10’dan %15’e çıkarılmış, bu doğrultuda ortak kullanım alanı oranının ise %8’den %5’e indirilmiştir._

- 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, Bakanlığımızın uygun görüşüne istinaden ülke için stratejik öneme sahip yatırımlara doğrudan ön tahsisin OSB tarafından yapılabileceği, bu yatırımlara Bakanlığımızın uygun görüşüne istinaden doğrudan tahsisin OSB tarafından yapılabileceği düzenlenmiştir.

OSB Uygulama Yönetmeliğinde yapılan **ön tahsis ve tahsis konusunda** yapılan düzenlemeler şunlardır:

- Ön tahsis ve tahsis işlemleri MEYDİP üzerinden gerçekleştirilecektir. Ön tahsis ve tahsis sözleşmeleri, çevrimiçi sistemde elektronik ortamda imzalanacaktır.

- Parsel tahsisi, tek gerçek kişi ya da tek tüzel kişiye yapılacak, hisseli olarak, birden fazla kişiye, adi ortaklığa ya da birden fazla tüzel kişiye parsel tahsisi yapılamayacak, bu hususlara aykırı olan tahsislerin Bakanlığımızca tespit edilmesi halinde, aykırılığın giderilmesi için tanınan bir aylık süre sonunda aykırılık giderilmezse, parsel tahsisi iptal edilecektir._

- OSB’nin tüzel kişilik kazanmasından parsellasyon planının onaylanmasına kadar Bakanlığımızın izni alınarak ön tahsis yapılabileceği düzenlenmiş, şeffaflık ilkesi doğrultusunda ön tahsis yapılacak olan alanların duyuracağı, Bakanlığımızca yayınlanan değerlendirme formu kullanılarak taleplerin sıralanacağı, bu sıralamaya göre talep fazla ise kura ya da ihale yolu ile tahsis edileceği, ön tahsisin hiçbir suretle devredilemeyeceği düzenlenmiştir.

- Ön tahsis yapılan alanlarda, altyapı tamamlandıktan sonra 3 ay içinde OSB yatırımcıyı kesin arsa tahsis sözleşmesi imzalamak üzere davet edilerek kesin arsa tahsis sözleşmesi düzenlenmesi gerekmektedir. Sözleşme yatırımcı tarafından imzalanmaz ise ön tahsis sözleşmesi kendiliğinden hükümsüz kalacaktır.

- Parsel tahsislerinde de ön tahsiste olduğu gibi Yönetmelikte belirlenen esas ve usullere uygun olarak duyuru, ilan, değerlendirme süreçleri işletilecektir.

Ayrıca, tahsis süreleri konusunda;

- İşyeri açma ve çalışma ruhsatı alınması için katılımcıya tanınan 2 yıllık süreyi OSB’nin en fazla 1 yıl uzatabileceği düzenlenmiş,

- Bakanlığımızın yapı ruhsatı almış ancak iş yeri açma ve çalışma ruhsatı alamamış katılımcılara ek süre verme yetkisi 2 yıldan 3 yıla çıkarılmış,

- Geçici Madde 12 ile bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce yani 15/9/2024 tarihinden önce 60 ıncı maddede belirtilen, Bakanlık uzatımı dahil tüm süreleri tükenen ve yapı ruhsatı veya işyeri açma ve çalışma ruhsatı almayan katılımcılara, 31/01/2025 tarihine kadar Bakanlığımıza başvurulması halinde, Bakanlığımız tarafından 3 yıl ilave süre verilebileceği düzenlenmiştir.

Kiralama konusunda;

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu:7936CAB2-1777-445B-82A6-89B018CFB1EF

Belge Doğrulama

Adresi:<https://www.turkiye.gov.tr/stb-ebys>

Mustafa Kemal Mahallesi Dumlupınar Bulvarı Eskişehir Yolu 2151.Cadde No:154 06510 Çankaya /ANKARA

Telefon :3122015972

Bilgi İçin: Fadime YILMAZ Sanayi ve Teknoloji Uzmanı

Faks:3122015853

e-posta:fadime.altas@sanayi.gov.tr

Kep:sanayiveteknolojibakanligi.sanayibolgeleri@hs01.kep.tr

İnternet adresi: www.sanayi.gov.tr





- Tüm OSB'lerde katılımcılar tesislerini üretim amaçlı olmak üzere bir veya birden fazla kiracıya kiralayabileceği düzenlenerek kiralamaya ilişkin uygulama tüm OSB'lerde eşit hale getirilmiştir.

- Ayrıca, OSB içinde yer alan hizmet destek alanında yer alan tesisler hariç, katılımcıya ait kiralanacak tesisin geri alım şerhi bulunmayan tapusunun alındığı tarihten itibaren en az bir yıl sürenin geçmiş olması şartı getirilmiştir.

- Zamanında yapılmayan ödemelerle ilgili olarak, arsa tahsis ve satış bedeli, katılımcı veya kiracılardan tahsil edilecek alt yapı katılım payları, elektrik, su, atıksu, doğalgaz ve benzeri satış ve hizmet bedeline ilişkin ödemelerde, gecikme süresi için ödenmeyen tutara 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 uygulanacağı düzenlenmiştir.

Tahsisin iadesi veya tahsis iptalinde katılımcıya geri ödenecek bedelin belirlenmesinde;

- 60 ıncı maddenin birinci fıkrasında belirtilen sürelerin içinde tahsis iadesi veya bu sürelerin bitiminde tahsis iptali hallerinde 213 sayılı Kanun uyarınca belirlenen yeniden değerlendirme oranı ile güncellenecek,

- 60 ıncı maddenin ikinci ve üçüncü fıkrasında belirlenen sürelerin yani OSB/ Bakanlık tarafından verilen uzatma sürelerinin içinde tahsis iadesi veya bu sürelerin bitiminde tahsis iptalinde 3095 sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanunun 1 inci maddesinde belirlenen yasal faiz oranı ile güncellenecek,

- Mevzuat uyarınca yabancı para ile yapılan tahsislerin iade veya iptalinde geri ödenecek bedele uygulanacak güncelleme katsayısı, OSB ile katılımcı arasında yapılan tahsis sözleşmesinde belirlenebilecektir.

- Tapu verme aşamasında katılımcının sanayi sicil belgesini beyan etmesi şartı getirilmiştir.

- Tamamen ve kısmen bedelsiz tahsis edilmiş sanayi parselleri hariç, kendisine tahsis edilen parsel üzerinde gerçekleştireceği sabit yatırım tutarının en az %50'si tutarında bankalar veya kredi kuruluşlarından yatırım kredisi alan katılımcılara, yönetmelikte belirlenen diğer şartların aranması kaydıyla üretime geçme şartı aranmaksızın geri alım hakkı şerhi konulmadan tapuları **Bakanlık uygun görüşü alınması şartı ile** verilebilecektir.

- OSB Uygulama Yönetmeliğinin 61 inci maddesine eklenen beşinci fıkra ile, tahsisli sanayi parsellerinde spekülasyon amaçlı işlemlerin önlenmesi amaçlanmış, arsa ön tahsis ve tahsis sözleşmelerinde, parsel tahsisi yapılan şirketin paylarının spekülasyon amaçlı işlemlerin önlenmesi için Bakanlık onayı alınmadan toplam %49'unu aşan ortaklık payı değişikliği yapması halinde tahsisin iptal edileceği hususuna yer verileceği, Bakanlık onayı alınmadan toplam %49'unu aşan ortaklık payı değişikliği yapması halinde tahsisin iptal edileceği, OSB tarafından yapılan incelemede, Bakanlıktan onay alınmadan şirket paylarının %49'unu aşan değişiklik yapıldığı tespit edilirse spekülasyon işlemi olarak değerlendirileceği ve parsel tahsisi iptal edileceği düzenlenmiştir. Bu çerçevede; tahsis yapılan şirketlerin %49'u aşan pay devrilerinde Bakanlığımızdan onay alınması gerekmektedir.

- OSB Uygulama Yönetmeliğinin 60 ıncı maddesine eklenen beşinci fıkra çerçevesinde; tahsis edilen parselin muvazaalı olarak veya spekülasyon amaçlı devrine yönelik işlemlerin Bakanlığımızca tespit edilmesi halinde parsel tahsisi, Bakanlığımızın yazılı bildirim üzerine OSB tarafından tahsis iptal edilecek, bu durumda tazminat veya yeniden değerlendirme yapılmadan tahsis bedeli en geç bir yıl içinde OSB tarafından geri ödenecektir.

- Ayrıca, OSB yönetim kurulu ve Bakanlığımız tarafından verilen uzatma sürelerinin

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu:7936CAB2-1777-445B-82A6-89B018CFB1EF

Belge Doğrulama

Adresi:<https://www.turkiye.gov.tr/stb-ebys>

Mustafa Kemal Mahallesi Dumlupınar Bulvarı Eskişehir Yolu 2151.Cadde No:154 06510 Çankaya /ANKARA

Telefon :3122015972

Bilgi İçin: Fadime YILMAZ Sanayi ve Teknoloji Uzmanı

Faks:3122015853

e-posta:fadime.altas@sanayi.gov.tr

Kep:sanayiveteknolojibakanligi.sanayibolgeleri@hs01.kep.tr

İnternet adresi: www.sanayi.gov.tr





bitmesinden sonra tahsisi iptal edilen parseller, Bakanlığımızın onayı alınmadan yeniden aynı katılımcıya tahsis edilemeyecektir.

İmar ve parselasyon konularında yapılan değişiklikler şunlardır;

- OSB ortak kullanım alanlarında ve OSB sınırları dışında da yalnızca hazineye ait arazilerin satın alınması veya tahsisi yoluyla, müteşebbis heyet veya genel kurul kararı ve Bakanlığımızın onayı ile lojman yapılabilecektir.

- Yönetmeliğin Ek-2 sayılı ekinde yer alan tabloda verilen geri çekme mesafeleri güncellenmiştir.

- Hizmet destek alanlarında; elektrikli araç şarj istasyonları hariç en az parsel büyüklüğünün, 3000 m² olacağı,

- Küçük imalat ve tamirat alanları ile elektrikli araç şarj istasyonları hariç, E=1.00 ve minimum yapı yaklaşma mesafesi 10 m olarak bırakılacağı,

- 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 yapılacağı,

- Elektrikli araç şarj istasyonlarının kurulacağı parsellerde yapılaşma koşulları, E=1.00 aşılmamak üzere OSB imar planı şartnamesinde belirleneceği düzenlenmiştir.

- Asma kat ve giriş yapısı tanımlanmış olup giriş yapılarının emsale dahil edilmeyeceği, giriş yapılarının, sanayi parseli büyüklüğüne göre belirlenen en fazla inşaat alanları belirlenmiştir.

- Sanayi parsellerinde, 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 OSB'nin gerekçeli kararı ve Bakanlığımızın onayı ile ifraz yapılabileceği düzenlenmiştir.

OSB'lerin iktisadi işletme, vakıf, şirket kurması ve kurulmuş olanlara ortak olmasına ilişkin düzenlemelere aşağıda yer verilmiştir.

- OSB'ler, devamlılık arz eden faaliyetleri için müteşebbis heyetin veya genel kurulun vereceği karar üzerine iktisadi işletmeler kurabilecektir.

- OSB, Bakanlığımızdan uygun görüş alınması şartıyla OSB kuruluş amacı ile bağdaşır amaçlar için vakıf kurabilecek ancak vakıflara ortak kullanım alanında yer alan parseller ile sanayi parselinin özgülenebilecektir.

- OSB, Bakanlığımızdan uygun görüş alınması genel kurul/müteşebbis heyette karar alınması şartıyla faaliyetleri için anonim şirket kurabilecek ya da kurulu bir anonim şirkete ortak olabilecektir.

- Teknoloji geliştirme bölgeleri anonim şirketi ile, OSB'lerin diğer OSB'ler ile ortak kuracakları şirketlerde hisse çoğunluğu şartı aranmayacaktır.

- Teknoloji geliştirme bölgesi yönetici şirketleri hariç, OSB'nin ortak olduğu anonim şirketler hakkında her mali yıl sonunda bağımsız denetim yaptırılarak denetim raporunun bir nüshası Bakanlığımıza gönderilecektir.

- OSB'ler tarafından kurulan veya ortak olunan şirkete şirket genel kurulu tarafından alınacak sermaye artırım kararı dışında herhangi bir para veya kıymet aktarılamayacak, ödünç ilişkisi kurulamayacaktır.

Yukarıda yer verilen başlıklar dışında OSB'nin organları ve işleyişine ilişkin diğer hususlarda yapılan değişiklikler şunlardır;

- Valinin değişmesi durumunda yeni vali, önceki valinin OSB organlarındaki

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu:7936CAB2-1777-445B-82A6-89B018CFB1EF

Belge Doğrulama

Adresi:<https://www.turkiye.gov.tr/stb-ebys>

Mustafa Kemal Mahallesi Dumlupınar Bulvarı Eskişehir Yolu 2151.Cadde No:154 06510 Çankaya /ANKARA

Telefon :3122015972

Bilgi İçin: Fadime YILMAZ Sanayi ve Teknoloji Uzmanı

Faks:3122015853

e-posta:fadime.altas@sanayi.gov.tr

Kep:sanayiveteknolojibakanligi.sanayibolgeleri@hs01.kep.tr

İnternet adresi: www.sanayi.gov.tr





görevlerine devam edebilecektir.

- Müteşebbis heyet üyelerinin görev süresi; ilk müteşebbis heyette OSB'nin kuruluş protokolünün onaylandığı tarihte, devamında görev sürelerinin bitiminden sonra yapılacak ilk toplantı tarihinde, katılımcıların müteşebbis heyete dahil olması halinde seçim tarihinde başlayacaktır.

- Müteşebbis heyetin görevinin devam ettiği OSB'lerde yönetim kurulunun beşinci üyesinin müteşebbis heyetin talep etmesi halinde Bakanlık personeli olabilecektir.

- OSB genel kurul toplantılarında birinci toplantıda, toplantı yeter sayısının sağlanamaması halinde ikinci toplantıda nisap aranmadan toplantının yapılacaktır.

- OSB genel kurullarına vekaleten katılım sağlanamayacaktır.

- OSB'nin onaylı parselasyon planında yer alan sanayi parselleri ile hizmet ve destek alanındaki toplam parsellerin 1/3'ünün işyeri açma ve çalışma ruhsatı alması hâlinde, katılımcıların müteşebbis heyete dahil olmaları için Bakanlığımız doluluk oranının tespitini ve müteşebbis heyete dahil olacak katılımcıların seçilmesi için toplantı çağrısını resen yapabilecektir.

- OSB'nin onaylı parselasyon planında yer alan sanayi parselleri ile hizmet ve destek alanındaki toplam parsellerin 1/2'sinin işyeri açma ve çalışma ruhsatı alması hâlinde, genel kurulun toplanması için Bakanlığımız doluluk oranının tespitini ve genel kurul çağrısını resen yapabilecektir.

- Bakanlığımızca yapılan denetim sonrasında genel kurulun toplanmasının gerekli görülmesi halinde Bakanlığımız tarafından da çağrı yapılabilecektir.

- 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 sorumluluğunda olduğu, Bölge müdürünün 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 sağlayacağı düzenlenmiştir.

- Adres ve numaralamaya ilişkin işlemler ilgili mevzuat çerçevesinde OSB tarafından yapılacaktır.

- OSB sınırları dahilinde yapılacak iş yeri açılışlarında ilgili vergi dairesi tarafından, iş yeri açılış bilgisinin OSB'ye bildirileceği düzenlenmiştir.

- 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 edileceği, kanala Deşarj Standartları belirlenirken merkezi atıksu arıtma tesisinin tasarımına esas atıksu karakterizasyonu, seçilen arıtma prosesi, arıtma verimi ve bütüncül atıksu yönetiminin dikkate alınacağı düzenlenmiştir.

- Olası bir afet durumunda iş sürekliliği hedeflerine uygun olarak değer yaratan faaliyetlerini sürdürebilmesini, kurtarabilmesini veya eski haline getirebilmesini sağlamaya yönelik iş sürekliliği planı Bölge müdürlüğü tarafından hazırlanarak genel kurul/müteşebbis heyet tarafından onaylanacaktır.

- Genel Müdürlüğümüz tarafından görevlendirilen personelin yol ve konaklama giderleri ilgili OSB tarafından karşılanacaktır.

Ayrıca, 10/7/2018 tarihli ve 30474 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 409/A maddesine

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu:7936CAB2-1777-445B-82A6-89B018CFB1EF

Belge Doğrulama

Adresi:<https://www.turkiye.gov.tr/stb-ebys>

Mustafa Kemal Mahallesi Dumlupınar Bulvarı Eskişehir Yolu 2151.Cadde No:154 06510 Çankaya /ANKARA

Telefon :3122015972

Bilgi İçin: Fadime YILMAZ Sanayi ve Teknoloji Uzmanı

Faks:3122015853

e-posta:fadime.altas@sanayi.gov.tr

Kep:sanayiveteknolojibakanligi.sanayibolgeleri@hs01.kep.tr

İnternet adresi: www.sanayi.gov.tr





dayanılarak hazırlan Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Döner Sermaye İşletmesi Yönetmeliğine göre, Genel Müdürlüğümüzce üretilen yeni hizmetler ve bu hizmetlere ilişkin 2024 malî yılı birim fiyatları ve gelir payı oranları Makam Olurları ile uygun bulunmuş olup ekte iletilmektedir.

OSB Uygulama Yönetmeliğinin Geçici 12 inci maddesi kapsamında 5/9/2024 tarihinden önce 60 ıncı maddede belirtilen tüm süreleri tükenen ve yapı ruhsatı veya işyeri açma ve çalışma ruhsatı almayan katılımcılara Bakanlığımız tarafından 3 yıl ilave süre verilebilmesi için katılımcıların 31/01/2025 tarihine kadar Bakanlığımıza başvuru yapma hakları bulunmakta olup bu hususun ve yazımız ekinde yer alan "Döner Sermaye İşletmesine Dahil Edilecek Yeni Hizmetler Tablosu"nun Bölgeniz katılımcılarına duyurulması gerekmektedir.

Son olarak, ön tahsis ve tahsis işlemlerinin OSB Uygulama Yönetmeliğinin "Ön tahsis" başlıklı 54/A maddesi ile "Arsa tahsisi" başlıklı 55 inci maddelerine uygun olarak yapılmasını temin edebilmek adına ön tahsis için tahsis edilebilir durumdaki alan bilgilerinin (KML formatında), parsel tahsisi için boş parsel bilgilerinin ve güncel parsel tahsis bedellerinin MEYDİP sistemine 16/09/2024 tarihine kadar girilmesi gerekmektedir.

Yönetmelik değişikliğinin yürürlüğe girdiği 5/9/2024 tarihinden sonra Yönetmelik hükümlerine uygun olmayan şekilde ön tahsis ve tahsis yapılmaması, bu şekilde yapılan ön tahsis ve tahsislerin hukuken geçersiz olduğu hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Abdurrahman AYDIN
Bakan a.
Genel Müdür

Ek:

- 1- Döner Sermaye İşletmesine Dahil Edilecek Yeni Hizmetler
- 2- Firma Başvuru Değerlendirme Tablosu

Gereği:
Tüm OSB'ler

Bilgi:
Organize Sanayi Bölgesi Üst Kuruluşuna

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu:7936CAB2-1777-445B-82A6-89B018CFB1EF

Belge Doğrulama

Adresi:<https://www.turkiye.gov.tr/stb-ebys>

Mustafa Kemal Mahallesi Dumlupınar Bulvarı Eskişehir Yolu 2151.Cadde No:154 06510 Çankaya /ANKARA

Telefon :3122015972

Bilgi İçin: Fadime YILMAZ Sanayi ve Teknoloji Uzmanı

Faks:3122015853

e-posta:fadime.altas@sanayi.gov.tr

Kep:sanayiveteknolojibakanligi.sanayibolgeleri@hs01.kep.tr

İnternet adresi: www.sanayi.gov.tr



T.C.
SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI
Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü

Sayı :E-29359842-453.99-6260621

02/11/2024

Konu :OSB Tahsis Uygulamalarına İlişkin
Usul ve Esaslar

DAĞITIM YERLERİNE

05.09.2024 tarihli ve 32653 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ile Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinde ön tahsis, arsa tahsisi, tahsis süre uzatımları, kiralama ve tahsis durumlarını etkileyen diğer konulara ilişkin düzenlemeler yapılmıştır. Bu konulara ilişkin yürütülecek iş ve işlemler, dayanak hükümleri, başvuru şartları ve başvuruda talep edilen belgeler ile değerlendirmeye ilişkin usul ve esaslar 31.10.2024 tarihli ve 6251392 sayılı Makam Oluru ile düzenlenmiş olup söz konusu düzenlemelere ilişkin rehber doküman ve bilgilendirici sunum (<https://www.sanayi.gov.tr/sanayi-bolgeleri/organize-sanayi-bolgeleri-hizmetleri>) web adresinde yer almaktadır.

Rehber dokümanda belirtilen usul ve esaslar çerçevesinde işlemlerin yürütülmesi ve imkân dahilindeki tüm iletişim araçları (yazı, e-posta, web sitesi duyurusu, SMS vb.) kullanılarak rehber doküman ile bilgilendirici sunum çerçevesinde ilgili işlemlere yönelik katılımcılarımızın bilgilendirilmesi hususunda gereğini rica ederim.

Abdurrahman AYDIN
Bakan a.
Genel Müdür

Dağıtım:
Tüm OSB'ler

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu:4033939B-0F57-4C7C-9C20-D89C58EE74C1

Belge Doğrulama Adresi:<https://www.turkiye.gov.tr/stb-ebys>

Mustafa Kemal Mahallesi Dumlupınar Bulvarı Eskişehir Yolu 2151.Cadde No:154 06510 Çankaya /ANKARA

QRKOD

Telefon :0312 201 59 16

Bilgi İçin: İsmail ÖZTÜRK Sanayi ve Teknoloji Uzmanı

Faks:03122015823

e-posta:ismail.öztürk@sanayi.gov.tr

Konuyuiletmenleibakanligi.sanayibolgeleri@be01.kon.tr

İnternet adresi: www.sanayi.gov.tr

YENİ OSB MEVZUATINDA DİKKAT EDİLMESİ GEREKLİ HUSUSLAR

Ayrıntılı açıklamalar Sanayi Bakanlığı web sitesinde yer almaktadır. -
<https://www.sanayi.gov.tr/sanayi-bolgeleri/organize-sanayi-bolgeleri-hizmetleri>

• **ARSA TAHSİSLERİ**

1. Duyuru, (OSB, OSBÜK, Bakanlık web sitelerinde)
2. Talep toplama, (Başvurular, Bakanlık çevrimiçi sisteminden yapılır)
3. Taleplerin OSB tarafından değerlendirilmesi,
4. Parsellerin talebi karşılaması halinde tahsis yapılması,
5. Karşılamiyorsa kısa liste oluşturulması,
6. İhale veya noter huzurunda kuraya davet,
7. Tahsis Sözleşmesinin imzalanması

ÖNEMLİ NOT: 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.

• **MÜLKİYET DEVRİNDE UYGUNLUK GÖRÜŞÜ**

1. OSB sınırlarında OSB mülkiyetinde olmayan taşınmazların tapu kaydına “Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB’den uygunluk görüşü alınması zorunludur” şerhi konulur. Bu şekilde yeni katılımcılar, eski katılımcının taahhütlerini kabul etmiş sayılır.
2. Alıcı tapusunu aldıktan ve tesisini ikmal ettikten sonra devir ya da satış yapılırsa OSB, yeni alıcının taahhütname ve sözleşmesine yeni hükümler ekleyebilir yada çıkarabilir.
3. OSB uygunluk taleplerini 30 günde sonuçlandırır. Olumsuz görüşleri Bakanlığa ve ilgiliye 15 günde bildirir. Uygunluk görüşü için OSB; alıcı ve satıcıdan ayrı ayrı tapu harcının %1’ini aşmamak üzere hizmet bedeli alabilir.
4. OSB’lerde, sanayi parsellerinde bağımsız bölüm oluşturulması mümkün değildir. O nedenle kural olarak hisseli hak sahipliği ve mülkiyet kabul edilmemektedir. Dolayısıyla, sanayi parsellerinin (İşyeri açma ve çalışma ruhsatı alınarak üretime geçilmiş olsa dahi) **hisseli devrine onay verilemez**.
5. Katılımcıya tapuda devri yapılan parseller, OSB’ye olan borç tamamen ödenmeden **İşyeri açma çalışma ruhsatı alınıp üretime geçilmeden satılamaz, devir edilemez ve temlik edilemez**.

• **KATILIMCININ TESİSİNİ KİRALAMA ŞARTLARI**

1. Kiralamanın yapılabilmesi için Katılımcının OSB’ye karşı vadesi geçmiş hiçbir borcunun bulunmaması,
OSB Yönetim Kurulunca, kiralamanın mevzuat çerçevesinde usul ve esaslara uygun olduğuna ilişkin karar alınması, gerekir.
2. Katılımcılar tesislerini üretim amaçlı olmak üzere bir veya birden fazla kiracıya kiralayabilir.
3. Kiralanacak bölüm büyüklüğü ve sayısı, müteşebbis heyetin/genel kurulun bölgenin teknik altyapı durumunu da göz önünde bulundurarak alacağı kararlar ile belirlenir.
4. Sanayi parsellerinde yer alan tesisin tapu kaydında bağımsız bölüm oluşturulamaz.
5. OSB tarafından onay edilmeden üçüncü kişilerin kullanımına tahsis edilen tesislere, elektrik, su ve doğalgaz dahil hiçbir hizmet verilmez.