

YÖNETMELİK**Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığından:**
ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİNDE
DEĐİŐİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK

MADDE 1 – 22/8/2009 tarihli ve 27327 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (c), (g), (i), (k) ve (n) bentleri aşağıdaki Şekilde değiştirilmiş, aşağıdaki bentler ilave edilmiştir.

“c) Bakanlık: Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığını,”

“g) Hizmet ve destek alanları: OSB imar planında onaylı sınır büyüklüğünün %10 unu geçmeyecek Şekilde planlanan, küçük imalat ve tamirat, ticaret, eğitim ve sağlık sektörlerinde katılımcı, kiracı ve finansal kiracı olarak faaliyet gösterilen alanları,”

“ı) İlgili Genel Müdürlük: Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğünü,”

“k) İŐyeri açma izni: İŐyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümlerine göre alınan İŐyeri Açma ve Çalışma Ruhsatını,”

“n) Katılımcı: OSB’lerde, bir iŐletmenin 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 kiŐi ile 6361 sayılı Kanun kapsamında finansal kiralamayı kabul eden gerçek veya tüzel kiŐiyi,”

“ff) Finansal Kiralama Şirketi: 21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Őirketleri Kanunu kapsamında kurulan finansal kiralama Őirketlerini,

gg) Finansal Kiracı: 6361 sayılı Kanun kapsamında finansal kiralamayı kabul eden gerçek veya tüzel kiŐiyi,”

MADDE 2 – Aynı Yönetmeliğin 8 inci maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki Şekilde değiştirilmiştir.

“(1) OSB; kurulması öngörölen yerde varsa sanayi odası, yoksa ticaret ve sanayi odası, o da yoksa ticaret odasından en az biri ile talepleri halinde il özel idaresi, il özel idaresi bulunmayan illerde Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı veya OSB’nin içinde bulunacağı il, ilçe veya belde belediyesinin, Büyükşehirlerde büyükşehir belediyesinin ve ihtisas OSB’lerde konuyla ilgili mesleki kuruluş ve teŐekküllerin temsilcilerince imzalı ve Valinin olumlu görüşünü muhtevi kuruluş protokolünün Bakanlıkça onaylanması ve sicile kaydı ile tüzel kişilik kazanır.”

MADDE 3 – Aynı Yönetmeliğin 10 uncu maddesinin birinci ve ikinci fıkraları aşağıdaki Şekilde değiştirilmiştir.

“(1) Kamu yararı kararı; OSB'nin tüzel kişilik kazanmasını takiben alınacak müteşebbis heyet kararı, iŐletme aşamasında genel kurul kararı, yer seğimi kesinleşen alan ile bölgenin gerçekleştirilmesi için zorunlu olan ve Bakanlığın uygun gördüğu teknik altyapılarla ilgili alanlar için 1/5000 veya 1/2000 ölçekli mahalli kadastro müdürlüğüne onaylı kadastral pafta ile birlikte yönetim kurulunun baŐvurusu üzerine Bakanlık tarafından verilir.

(2) Bakanlık gerekli gördüğu hallerde planlama bütünlüğünü bozmayacak Şekilde kesinleşen OSB sınırları içindeki alanın etaplar halinde kamulaŐtırılmasını isteyebilir ve bu doğrultuda kamu yararı kararı verebilir. OSB; kamulaŐtırma iŐlemlerini Valilik, İl Özel İdaresi, Belediye veya Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığına yaptırabilir.”

MADDE 4 – Aynı Yönetmeliğin 70 inci maddesinin beşinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve yedinci fıkrası mülga edilmiştir.

“(5) OSB’lerde, sanayi parsellerinde yapılaşma koşulları, Emsal: Kat Alanı Katsayısı = 0.70; yükseklik: h = serbest, üretim teknolojisinin gerektirdiği yükseklik olarak belirlenir. İmar planı yapımı aşamasında; genel doğal yapısı veya yapılaşmaya açılmayacak yapı yasaklı alanlardan oluşan eşikler nedeniyle bölgenin en fazla %40 ının sanayi parsellerine ve hizmet ve destek alanlarına ayrılabilirdiği durumlarda, Emsal = 0.75 ve h = serbest olarak koşullandırılır.”

MADDE 5 – Aynı Yönetmeliğin 72 nci maddesi başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Tesislere kot verilmesi ve emsal hesabı

MADDE 72 – (1) 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 + 1.00 m 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.

(2) Emsal (KAKS), yapının katlar alanı toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Yapı emsali belirlenirken; bütün cepheleri toprak altında kalan, daha sonra hafredilerek açığa çıkması mümkün olmayan bodrum katların % 50’si, asma kat, çekme ve çatı katı ile kapalı çıkımlar dahil kullanabilen bütün katların toplamı hesaplanır. Bu hesaba; tesisat bölümleri, ışıklıklar, yangın merdivenleri, kömürlük, sığınak, otoparklar katılmaz.

(3) Parsel zemin kotunun yol kırmızı kotunun altında kalması nedeniyle ortaya çıkan ve parsel zemin kotundan ikinci bir yola cephesi bulunmayan bodrum katların % 25 i emsale dahil edilir.

(4) Eğimli arazilerde, köşebaşı veya ikinci bir yola cephesi olan, yola nazaran parsel zemin kotu 3.00 m.den yüksek veya alçak olan ve zorunlu olarak birden fazla bodrum kat yapılması gereken parsellerde, en altta kalan bodrum katın zemin taban kotunun, parsel köşe noktalarındaki en düşük yol kırmızı kotundan 0.20 m yukarıda kalması şartıyla bina zemin kat taban kotu altında kalan ilk bodrumunun % 50 si, diğer bodrum katların % 25 i emsale dahil edilir.”

MADDE 6 – Aynı Yönetmeliğin 173 üncü maddesine aşağıdaki beşinci fıkra ilave edilmiştir.

“(5) OSB içinde yer alan taşınmazlar, finansal kiralama sözleşmesine konu edilebilir. Bu durumda:

a) OSB yönetiminden uygunluk görüşü alınması zorunludur.

b) Devlet tarafından arsa teşviki verilen arsalar için finansal kiralama sözleşmesi yapılamaz.

c) Satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz.

ç) Finansal kiracının, bölgenin kuruluş protokolünde katılımcılar için öngörülen niteliklere sahip olması zorunludur.

d) Finansal kiracı, katılımcının hak ve yükümlülüklerine sahip olur.

e) Finansal kiralama sözleşmesinin, mülkiyetin finansal kiracıya geçmesinden önce herhangi bir nedenle sona ermesi hâlinde, Finansal Kiralama Şirketi mülkiyetinde bulunan taşınmazı sadece bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip gerçek veya tüzel kişilere en geç iki yıl içinde satmak veya aynı nitelikteki gerçek veya tüzel kişilere finansal kiralama da dâhil olmak üzere kiraya vermek zorundadır. Bu durumda eski finansal kiracının vermiş olduğu taahhütler, yeni alıcı veya kiracı tarafından aynen kabul edilmiş sayılır. Finansal

kiralama şirketi taşınmazı iki yıl içinde satmaz veya kiraya vermez ise taşınmaz OSB tarafından finansal kiralama bedeli üzerinden satın alınabilir.

MADDE 7 – Aynı Yönetmeliğin Geçici 5 inci maddesinin ikinci fıkrasının (f) bendi ile dördüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“f) Önerilen alan içindeki tesis maliklerinin ıslah OSB içerisine dâhil edilmeye yönelik talep yazıları, alanın hali hazır durum bilgisi ve mülkiyet belgeleri, ilgili kurumca tasdikli mer’i imar planları, yapılarla ilişkin ruhsat ve izinler, ÇED raporları, jeolojik ve jeoteknik etüt raporları, mevcut durumda karşılaşılan sorunlar ile alanın ıslah OSB talep gerekçeleri, ıslah için planlanacak tüm faaliyetlere ilişkin insan sağlığı, çevre ve ekonomik getirilerin de yer alacağı ön fizibilite ile finansman koşullarının etüdü gibi bilgi, belge ve raporların değerlendirmesi neticesinde oluşan gerekçe raporunun ve eklerinin sunulmuş olması,”

“(4) Islah komisyonu; vali başkanlığında, önerilen alanın Belediye sınırları veya mücavir alan sınırları içerisinde olması halinde; Büyükşehir belediyesinin olmadığı yerlerde ilgili belediye başkanı veya başkan yardımcısı hem büyükşehir belediyesi hem de ilçe belediyesi sınırları içerisinde olması halinde ise sadece büyükşehir belediye başkanı veya başkan yardımcısı, il özel idaresi genel sekreteri, il özel idaresi bulunmayan illerde Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanı veya Yatırım İzleme Müdürü ildeki en az bir üniversitenin rektör veya rektör yardımcısı, orman ve su işleri ile karayolları bölge müdür veya bölge müdür yardımcısı, bilim, sanayi ve teknoloji, çevre ve şehircilik, gıda, tarım ve hayvancılık, kültür ve turizm ve sağlık il müdürleri, mevcudiyet durumuna göre varsa sanayi odası, yoksa ticaret ve sanayi odası, o da yoksa ticaret odası yönetim kurulu başkanı veya başkan vekili ile ilde yer alan ve valilikçe uygun görülen bir OSB’nin yönetim kurulu başkanı veya başkan vekilinin komisyona daimi üye olarak katılımıyla oluşur. Alanın özelliğine göre ihtiyaç olması halinde vali, diğer kurum ve kuruluş temsilcilerini de komisyona dâhil eder. Islah komisyonunun çalışma usul ve esasları ile süresi valilikçe belirlenir.”

MADDE 8 – Aynı Yönetmeliğin EK-2 tablosu aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“

Parsel Alanı	Geri Çekme Mesafesi (m) (Çevre Yeşili Dahil)			Çevre Yeşili (m) (Geri Çekme Mesafesi İçinde ve Parsel Sınırlarından itibaren)		
	Ön	Yan	Arka	Ön	Yan	Arka
3000 – 5000	8.00	7.00	7.00	1.00	2.00	2.00
5001- 7000	12.00	8.00	8.00	2.00	2.50	2.00
7001-10000	13.00	10.00	12.00	3.00	3.00	3.00
10001-20000	15.00	10.00	15.00	4.00	4.00	4.00
20001-30000	20.00	12.00	20.00	5.00	4.00	5.00
30001-40000	25.00	15.00	20.00	5.00	5.00	5.00
40001-50000	27.00	15.00	20.00	5.00	5.00	5.00
50001-100000	30.00	15.00	25.00	6.00	5.00	6.00
100001-	33.00	18.00	30.00	10.00	6.00	7.00

”

MADDE 9 – Aynı Yönetmeliğe aşağıdaki Geçici 6 ncı madde ilave edilmiştir.

GEÇİCİ MADDE 6 – (1) 4562 sayılı OSB Kanununun yayımlandığı tarihten önce yapılan tahsis ve/veya kazanılmış haklarla ilgili olarak; katılımcının arsa tahsislerinin iptalinde iade edilecek arsa bedeli; müteşebbis heyet/genel kurulca karara bağlanmak şartıyla yılı kanuni faiz oranları ile belirlenen arsa bedelinden az, yılı parsel OSB tahsis bedelinin % 75’inden fazla olmamak üzere OSB tarafından belirlenerek ödenir.

MADDE 10 – Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 11 – Bu Yönetmelik hükümlerini Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanı yürütür.