



BİLGİ NOTU

Konu: Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği Değişikliği Hakkında

31/03/2022 tarihli ve 31795 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Yönetmelik ile "OSB Uygulama Yönetmeliğinde" aşağıda bilgisi verilen değişiklikler yapılmıştır.

- Hizmet ve destek alanlarının tanımı değiştirilmiştir. Değişiklik öncesi, "Katılımcıların ihtiyaçlarına yönelik olarak" küçük imalat ve tamirat, ticaret, eğitim ve sağlık sektörlerinde faaliyet gösterilen alanlar hizmet ve destek alanları olarak tanımlanmaktaydı. Değişiklikle birlikte, "Katılımcıların ihtiyaçlarına yönelik olarak" ifadesi kaldırılmış olup; küçük imalat ve tamirat, ticaret, eğitim ve sağlık sektörlerinde katılımcı veya katılımcının kiracısı olarak faaliyet gösterilen alanlar hizmet ve destek alanları olarak tanımlanmıştır.
- Hizmet ve destek alanlarına ilişkin prensipleri belirleme yetkisi, müteşebbis heyet/genel kurulun devredemeyeceği yetkileri arasına dahil edilmiştir.
- Hizmet ve destek alanı oluşturulmasına ilişkin plan tadilatlarının kapsamı genişletilmiştir. Değişiklik öncesi hizmet ve destek alanı oluşturulmasına ilişkin plan tadilatları yalnızca OSB'nin mülkiyet ve tasarrufundaki yerlerden yapılabiliyordu. Değişiklikle birlikte; hizmet ve destek alanı oluşturulmasına ilişkin plan tadilatları, OSB'nin teklifine istinaden mülkiyeti OSB, katılımcı ve kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerden yapılacaktır.
- Parsel ifraz ve tevhit işlemlerinde aranan genel yerleşim planı ve tescil bildiri şartı, MEYDİP ile uyumun sağlanması amacıyla "değişiklik dosyası" olarak değiştirilmiştir. Böylelikle; parsel ifraz ve tevhit işlemlerinde gerekçeli yönetim kurulu kararı ve değişiklik dosyası ile Bakanlık onayı alınacak ve askıya çıkarılmaksızın işlem yürürlüğe girecektir.
- Yapılmış parsellerin ifrazı sonucu oluşacak yeni parsellerde mevcut yapılar nedeniyle imar planında belirtilen geri çekme mesafelerinin sağlanamaması durumunda; ifraz hattının her iki tarafında çevre yeşili mesafesi ve 5 metre ring yolu sağlanacaktır. Fiziki durum veya proses gereği imkansızlığın olması halinde ise çevre yeşili mesafesi 2 metreden az olmamak kaydıyla daha dar bırakılabilecek olup, bu durum vaziyet planı ile gösterilecektir.
- Ortak kullanım alanı ile hizmet ve destek alanı parsellerinde tevhit ve ifraz işlemlerine ihtiyaç duyulması durumunda, gerekçeli yönetim kurulu kararı ile tevhit ve ifraz işlemleri yapılabilecektir. Hizmet ve destek alanı parsellerinde minimum ifraz şartı 3000 m² olacaktır.
- 43 üncü maddenin birinci fıkrasının (g) bendinin (1) numaralı alt bendinde yer alan güneş enerjisine dayalı enerji üretim tesislerine ilişkin sınırlamalar kaldırılmıştır. (Güneş enerjisine dayalı elektrik enerjisi üretim tesisleri, öncelikle çatı ve cephede kurulur. Statik ve mimari açıdan çatı ve cephe uygulamasının yapılamaması ya da ilave kapasiteye ihtiyaç olması halinde yerde kurulacak tesisin taban alanı, parsel alanının %25'ini geçemez.)
- Parsel tahsis hakkı, tahsis yapılan gerçek kişinin veya şirketin ortaklık paylarının tamamı kendine ait olan şirketine devredilebilecektir.
- Parsel tahsis hakkı, tahsis yapılan gerçek kişinin ölümü halinde varislerine devredilebilecektir.
- Parsel tahsis hakkı, tahsis yapılan şirketin tasfiyesi halinde şirketin ortaklarına devredilebilecektir.

- Parsel tahsis hakkı; tahsis yapılan şirketin, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu kapsamında devralma şeklinde veya yeni kuruluş şeklinde birleşmesi ya da tam veya kısmi bölünmesi halinde; bölünmenin veya birleşmenin ticaret siciline tescilini müteakip devralan şirkete devredilebilecektir.
- Parsel tahsis hakkı, tahsis yapılan şirketin tür değişikliği halinde yeni türe dönüştürülen şirkete devredilebilecektir.
- Kısmi bölünmede, devralan şirketin ortaklık paylarının tamamının bölünen şirkete ya da bu şirketin ortaklarına ait olması zorunlu hale gelmiştir. Bu konudaki işlemlerin muvazaalı olup olmadığının tetkikiyle sonucuna göre gerekli tedbirleri almaya ise Bakanlık yetkilidir.
- Tahsis hakkının devrinde, Yönetmeliğin 60ncü maddesinde belirtilen sürelerin hesaplanmasında ilk parsel tahsis tarihi esas alınacaktır.
- Katılımcının mülkiyetindeki taşınmazlar yatırım finansmanı sağlanması amacıyla kredi alacaklısı kuruluşa, gayrimenkul yatırım fonuna, gayrimenkul yatırım ortaklığına, varlık yönetim şirketine ve varlık kiralama şirketine devredilebilecektir.
- 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, gayrimenkul yatırım fonu, gayrimenkul yatırım ortaklığı, varlık yönetim şirketi ve varlık kiralama şirketine de satış yapılabilir.
- 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.
- Bakanlık kredisinin, uluslararası anlaşmalar çerçevesinde dış finansman ile sağlandığı müşavirlik, mal ve hizmet alımı ihaleleri kredi veren kuruluşun ihale usul ve esasları dikkate alınarak Bakanlık tarafından oluşturulan komisyonca yapılacaktır. Değişikle, Dünya Bankası kredi ile yapılan işlerde sadece yapım değil müşavirlik, mal ve hizmet alımları da Bakanlıkça oluşturulan komisyonca kredi veren kuruluşun esasları çerçevesinde yapılacaktır.