



T.C. SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI

ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ TAHSİS UYGULAMASI ÇERÇEVESİNDE YÜRÜTÜLECEK İŞ VE İŞLEMLERE İLİŞKİN REHBER DOKÜMAN

01.11.2024

Bu doküman, 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 hazırlanmış olup bu çerçevede yürütülecek iş ve işlemler şunlardır:

1. Ön Tahsise İlişkin Bakanlık İzninin Verilmesi
2. Doğrudan Ön Tahsise İlişkin Bakanlık Uygun Görüşü Verilmesi
3. Doğrudan Tahsise İlişkin Bakanlık Uygun Görüşü Verilmesi
4. Maliklerin Katılımcı Olmasına İlişkin Ek-3 Taahhütnamesi Uygulanmasına İlişkin Bakanlık İzninin Verilmesi
5. Yönetmeliğin 60 ıncı Maddesi Kapsamında Bakanlıkça Süre Uzatımı Verilmesi
6. Yönetmeliğin Geçici 12 nci Maddesi Kapsamında Bakanlıkça Süre Uzatımı Verilmesi
7. Arsa Tahsis Süresinin Tükenmesi Nedeniyle Tahsisi İptal Edilen Katılımcılara Yeniden Arsa Tahsis Edilmesine İlişkin Bakanlık Onayı
8. 1/4 Taban Alanı Şartından Muafiyet Sağlanmasına İlişkin Bakanlık Onayı
9. Katılımcıların %49’u Aşan Şirket Hisse Pay Değişikliklerine İlişkin Bakanlık Onayı
10. Yatırım Kredisi Alan Katılımcılara Tapu Verilmesine İlişkin Bakanlık Uygun Görüşü Verilmesi
11. Katılımcıların Tesisini Kiralaması

Yukarıda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin hukuki dayanak, başvuru şartları, başvuruda istenilen bilgi ve belgeler, başvuruya ilişkin yürütülecek süreçlerin sırası ve diğer hususlar aşağıda özetlenmiştir.

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Döner Sermaye İşletmesi Yönetmeliği çerçevesinde söz konusu iş ve işleme yönelik olarak ilgili ödeme süreçleri yürütülmelidir.

Son olarak, aşağıda özetlenen hususlara ilişkin tereddüt hasıl olması durumunda Bakanlık görüşünün alınması ve ilgili süreçlerin Bakanlık görüşü doğrultusunda yürütülmesi gerekmektedir.

1. ÖN TAHSİSE İLİŞKİN BAKANLIK İZİNİNİN VERİLMESİ

1.1 Dayanak

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin “Ön Tahsis” başlıklı 54/A maddesinin birinci fıkrasında yer alan “OSB’nin tüzel kişilik kazanmasından parselasyon planının onaylanmasına kadar Bakanlığın izni alınarak ön tahsis yapılabilir.” hükmü yer almaktadır.

1.2 Başvuru Şartları

a) Ön tahsis izni alınacak alanlara ilişkin parselasyon planının onaylanmamış olması

1.3 Başvuruda İstenilecek Bilgi ve Belgeler

- a) Talep Yazısı
b) OSB Müteşebbis Heyet/Genel Kurul Kararı (Alan büyüklüğü, Tahmini m² bedeli, Talebin fazla olması durumunda belirleme yöntemi)
c) Alana İlişkin Harita

1.4 İş ve İşlem Sırası

- a) Ön tahsis izni için OSB tarafından başvuru yapılması
b) Gelen başvuruların incelenmesi
c) Uygun görülen başvurulara ilişkin Bakanlık Makam Oluru alınması
ç) Bakanlık Makam Oluruna istinaden OSB tarafından ön tahsis sürecinin başlatılması

1.5 Diğer Hususlar

a) Parselasyon planı onaylanmış ancak **kamulaştırma ve altyapı inşaa süreci tamamlanmamış olan** OSB’lerde finansman ihtiyacının karşılanabilmesi amacıyla Bakan onayı ile ön tahsis yapılabilir.

2. DOĞRUDAN ÖN TAHSİSE İLİŞKİN BAKANLIK UYGUN GÖRÜŞÜ VERİLMESİ

2.1 Dayanak

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin “Ön Tahsis” başlıklı 54/A maddesinin altıncı fıkrasında yer alan “*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.*” hükmü yer almaktadır.

2.2 Başvuru Şartları

a) Doğrudan ön tahsis yapılacak firmanın;

- Proje Bazlı

- Stratejik Yatırımlar

teşvik türlerinden en az birine ilişkin teşvik belgesine veya Bakanlığımız ilgili biriminden yürütülen programlar (Teknoloji Odaklı Sanayi Hamlesi Programı vb.) çerçevesinde alınmış destek kararına sahip olması

2.3 Başvuruda İstenilecek Bilgi ve Belgeler

a) Talep Yazısı

b) OSB Müteşebbis Heyet/Genel Kurul Kararı (Alan büyüklüğü, Yatırımcı Unvanı, Rezerv Alan Talebi vb.)

c) Alana İlişkin Harita

ç) Firmaya ait yatırım teşvik belgesi veya destek kararı

d) Firmaya ait fizibilite raporu

2.4 İş ve İşlem Sırası

a) Bakanlıkça rezerv alan belirlenmesi (Bakanlıkça resen veya OSB’nin talebi üzerine)

b) Belirlenen rezerv alanda doğrudan ön tahsis yapılabilmesi için firma veya firmanın talebi üzerine OSB tarafından başvuru yapılması

c) Gelen yatırım başvurularının incelenmesi

ç) Uygun görülen başvurulara ilişkin Bakanlık Makam Oluru alınması

d) Firmaya OSB tarafından doğrudan ön tahsis yapılması

2.5 Diğer Hususlar

a) Stratejik yatırım kapsamında ön tahsis yapılacak firmaların ön tahsis ve arsa tahsis sözleşmelerine “Üretime geçildikten sonra tahsis edilen parselin satılması durumunda güncel arsa tahsis bedelinden, arsa tahsisi aşamasında alınan bedelin 213 sayılı Vergi Usul Kanunu uyarınca yeniden değerlendirme oranı ile satış tarihine güncellenmesi sonucu belirlenen değer düşürülmesi sonucu hesaplanan tutarın OSB’ye verileceği” hususuna yer verilmesi gerekmektedir.

3. DOĞRUDAN TAHSİSE İLİŞKİN BAKANLIK UYGUN GÖRÜŞÜ VERİLMESİ

3.1 Dayanak

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin “Arsa Tahsisi” başlıklı 55 inci maddesinin altıncı fıkrasında yer alan “*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 değerlendirme oranı ile güncellenerek elde edilen toplam tutarın, toplam sanayi alanına bölünmesiyle hesaplanır.*” hükmü yer almaktadır.

3.2 Başvuru Şartları

a) Doğrudan tahsis yapılacak firmanın;

- Proje Bazlı Destek

- Stratejik Yatırımlar

teşvik türlerinden en az birine ilişkin teşvik belgesine veya Bakanlığımız ilgili biriminden yürütülen programlar (Teknoloji Odaklı Sanayi Hamlesi Programı vb.) çerçevesinde alınmış destek kararına sahip olması

3.3 Başvuruda İstenilecek Bilgi ve Belgeler

a) Talep Yazısı

b) OSB Müteşebbis Heyet/Genel Kurul Kararı (Alan büyüklüğü, Yatırımcı Unvanı, Rezerv Alan Talebi vb.)

c) Firmaya ait yatırım teşvik belgesi veya destek kararı

ç) Firmaya ait fizibilite raporu

3.4 İş ve İşlem Sırası

a) Doğrudan tahsis yapılabilmesi için firma veya firmanın talebi üzerine OSB tarafından başvuru yapılması

b) Gelen yatırım başvurularının incelenmesi

c) Uygun görülen başvurulara ilişkin Bakanlık Makam Oluru alınması

d) Bakanlık Makam Oluru alınan firmalara OSB tarafından doğrudan tahsis yapılması

3.5 Diğer Hususlar

Stratejik yatırım kapsamında ön tahsis yapılacak firmaların arsa tahsis sözleşmelerine “Üretime geçildikten sonra tahsis edilen parselin satılması durumunda güncel arsa tahsis bedelinden, arsa tahsisi aşamasında alınan bedelin 213 sayılı Vergi Usul Kanunu uyarınca yeniden değerlendirme oranı ile satış tarihine güncellenmesi sonucu belirlenen değer düşürülmesi sonucu hesaplanan tutarın OSB’ye verileceği” hususuna yer verilmesi gerekmektedir.

4. MALİKLERİN KATILIMCI OLMASINA İLİŞKİN EK-3 TAAHHÜTNAMESİ UYGULANMASINA İLİŞKİN BAKANLIK İZİNİNİN VERİLMESİ

4.1 Dayanak

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin “*Kamulaştırma ve kamu arazilerinin edinimi*” başlıklı 6 ncı maddesinin altıncı fıkrasında yer alan “*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.*” hükmü yer almaktadır.

4.2 Başvuru Şartları

- a) Yatırım yapmayı taahhüt eden parsel maliklerinin bulunması

4.3 Başvuruda İstenilecek Bilgi ve Belgeler

- a) Talep Yazısı
- b) Onaylı İmar Planı ve Onaylı Parselasyon Planı (Varsa)
- c) Kamulaştırma Özet Tablosu (Özel, Hazine vb. Sahiplik Durumu, Alan Büyüklüğü ve Kamulaştırma Maliyeti)
- ç) Kamulaştırma Özelinde Mülkiyet Durumuna Göre Renklendirilmiş Kadastral Pafta
- d) Alana ilişkin Tablo (Ada Parsel No, Maliklerin Ad-Soyadı / Tüzel Kişilik Adı, Alan Büyüklüğü, Talep Edilen Sanayi Parseli Büyüklüğü, Faaliyette Bulunulacak Sektör)
- e) OSB Müteşebbis Heyet/Genel Kurul Kararı (Uygulamaya ilişkin kriterler, vb. hususlar)

4.4 İş ve İşlem Sırası

- a) OSB’nin tümünde veya etaplarında Ek-3 taahhütnameyi uygulamasının yapılmasına ilişkin OSB tarafından başvuru yapılması
- b) Gelen başvuruların incelenmesi
- c) Uygun görülen başvurulara ilişkin Bakanlık Makam Oluru alınması
- ç) Ek-3 taahhütnameyi uygulamasına ilişkin izin yazısı

4.5 Diğer Hususlar

- a) Ek-3 taahhütnameyi uygulanmasına ilişkin Bakanlık tarafından verilen izin parsel bazında değil, OSB genelinde Ek-3 taahhütnameyi uygulanıp uygulanmayacağına ilişkin izindir.

5. YÖNETMELİĞİN 60 INCI MADDESİ KAPSAMINDA BAKANLIKÇA SÜRE UZATIMI VERİLMESİ

5.1 Dayanak

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin “*Arsa tahsis süreleri ve tahsis iptali*” başlıklı 60 ıncı maddesinin üçüncü fıkrasında yer alan “*Yapı ruhsatı almış ancak iş yeri açma ve çalışma ruhsatı alamamış katılımcının Bakanlığa başvurusu üzerine toplamda 3 yılı geçmemek üzere Bakanlık tarafından uzatma verilebilir.*” hükmü yer almaktadır.

5.2 Başvuru Şartları

- Arsa tahsis süresinin 05.09.2024 tarihinde sonra tüketilmiş olması
- Arsa tahsisinin iptal edilmemiş olması
- Yapı ruhsatı alınmış olması
- Bakanlıkça verilebilecek sürelerin tüketilmemiş olması

5.3 Başvuruda İstenilecek Bilgi ve Belgeler

- Talep Yazısı
- Arsa Tahsis Sözleşmesi
- Parsele İlişkin Tapu Kayıt Belgesi
- Yapı Ruhsatı
- Yapı Denetim Kuruluşları Tarafından Düzenlenen Seviye Tespit Tutanağı
- Süre Uzatımı Sonunda Gelinecek Seviyeye (Yapı veya Üretim) İlişkin Noter Tasdikli Taahhütname
- Yapı Kullanma İzni (Varsa)
- OSB Tarafından Verilen Süre Uzatımlarına İlişkin Yönetim Kurulu Kararları (Varsa)
- Talep Edilen Süre Uzatımının Uygun Bulduğuna Dair OSB Yönetim Kurulu Kararı (Varsa)
- Güncel Parsel Fotoğrafları

5.4 İş ve İşlem Sırası

- Bakanlıktan süre uzatımı talep edecek katılımcılar tarafından MEYDİP sistemi üzerinden başvuru yapılması
- Gelen başvuruların incelenmesi
- Bakanlık döner sermaye işletmesine yapılacak ödeme tutarının tespit edilmesi
- Uygun görülen başvurulara ilişkin Bakanlık Makam Oluru alınması
- Tespit edilen tutarın katılımcıya bildirilmesi
- Katılımcı tarafından MEYDİP sistemi üzerinden onay başvurusu yapılarak tespit edilen ödeme tutarının Bakanlık döner sermaye işletmesine 1 ay içinde yatırılması
- Arsa tahsis süresinin bittiği tarihten itibaren geçerli olmak üzere Bakanlıkça süre uzatımının verildiğinin katılımcı ve OSB’ye bildirilmesi

5.5 Diğer Hususlar

- Bakanlıkça süre uzatımları 6’şar ay olarak en fazla 6 kez verilebilecektir. Her süre uzatımı verilmesi aşamasında katılımcılardan 6 ay sonunda ulaşacakları seviyeye (Yapı veya Üretim) ilişkin noter tasdikli taahhütname alınacaktır.

b) Yapı kullanma izin belgesi ile geri alım şerhli tapusu olan katılımcıların, tahsis süreleri içinde iş yeri açma ruhsatı alması gerekmekte olup süresi tükenen katılımcılar Bakanlığa süre uzatımı için başvuruda bulunmalıdır.

c) Süre uzatımı verilmesi için tahsisin iptal edilmemiş olması esastır. Ancak OSB tarafından süre uzatımı verilsin ya da verilmesin yapı ruhsatı almış katılımcıların tahsisi iptal edilirken işyeri açma almak için Bakanlıktan 3 yıllık süre uzatımı alabileceği katılımcıya bildirilmelidir. Bildirim yapılmadan ya da katılımcının başvurusunun Bakanlıkça değerlendirildiği aşamada tahsisin iptal edilmesi Bakanlığın süre uzatımı vermesine engel değildir. Bakanlık tarafından süre uzatımı verilirse tahsisin iptali işlemi hükümsüz sayılır.

6. YÖNETMELİĞİN GEÇİCİ 12 NCİ MADDESİ KAPSAMINDA BAKANLIKÇA SÜRE UZATIMI VERİLMESİ

6.1 Dayanak

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin Geçici 12 nci maddesinde yer alan “*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.*” hükmü yer almaktadır.

6.2 Başvuru Şartları

- a) Arsa tahsis süresinin 05.09.2024 tarihinde önce tüketilmiş olması
- b) Arsa tahsisinin iptal edilmemiş olması
- c) Tapusu katılımcıda olan parsellere ilişkin yapı kullanma izin belgesi alınmış olması ve geri alım şerhinin tapuda bulunması
- ç) 31.01.2025 tarihine kadar MEYDİP sistemi üzerinden başvuru yapılmış olması

6.3 Başvuruda İstenilecek Bilgi ve Belgeler

- a) Talep Yazısı
- b) Arsa Tahsis Sözleşmesi
- c) Parcele İlişkin Tapu Kayıt Belgesi
- ç) Yapı Ruhsatı (Varsa)
- d) Yapı Denetim Kuruluşları Tarafından Düzenlenen Seviye Tespit Tutanağı (Varsa)
- e) Yapı Kullanma İzni (Varsa)
- f) OSB Tarafından Verilen Süre Uzatımlarına İlişkin Yönetim Kurulu Kararları (Varsa)
- g) Talep Edilen Süre Uzatımının Uygun Bulduğuna Dair OSB Yönetim Kurulu Kararı (Varsa)
- ğ) Güncel Parsel Fotoğrafları

6.4 İş ve İşlem Sırası

- a) Bakanlıktan süre uzatımı talep edecek katılımcılar tarafından MEYDİP sistemi üzerinden başvuru yapılması
- b) Gelen başvuruların incelenmesi
- c) Bakanlık döner sermaye işletmesine yapılacak ödeme tutarının tespit edilmesi
- ç) Uygun görülen başvurulara ilişkin Bakanlık Makam Oluru alınması
- d) Tespit edilen tutarın katılımcıya bildirilmesi
- e) Tespit edilen tutarın katılımcı tarafından Bakanlık döner sermaye işletmesi hesabına 1 ay içinde yatırılması
- f) Katılımcı tarafından yapılarak tespit edilen ödeme tutarının Bakanlık döner sermaye işletmesine yatırıldığına dair dekont ile birlikte MEYDİP sistemi üzerinden onay başvurusu yapılması
- g) Bakanlık Makam Olurunun alındığı tarihten itibaren geçerli olmak üzere Bakanlıkça süre uzatımının verildiğinin katılımcı ve OSB’ye bildirilmesi

6.5 Diğer Hususlar

a) Geçici 12 nci madde kapsamında verilecek süre uzatımları bir kereye mahsus olup bu süre içerisinde işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmaması durumunda arsa tahsisi iptal edilecektir.

b) Yapı kullanma izin belgesi ile geri alım şerhli tapusu olan katılımcılara Geçici 12 nci madde kapsamında süre uzatımı verilebilecek olup, bunun dışında tapusu olan katılımcılara süre uzatımı verilmeyecektir.

7. ARSA TAHSİS SÜRESİNİN TÜKENMESİ NEDENİYLE TAHSİSİ İPTAL EDİLEN KATILIMCILARA YENİDEN ARSA TAHSİS EDİLMESİNE İLİŞKİN BAKANLIK ONAYI

7.1 Dayanak

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin “*Arsa tahsis süreleri ve tahsis iptali*” başlıklı 60 ıncı maddesinin altıncı fıkrasında yer alan “*İkinci ve üçüncü fıkralarda belirlenen sürelerin bitmesinden sonra tahsisi iptal edilen parseller, Bakanlık onayı alınmadan yeniden tahsis edilemez.*” hükmü yer almaktadır.

7.2 Başvuru Şartları

- a) Arsa tahsisinin iptal edilmiş olması
- b) Daha önce aynı kişi için yeniden tahsisin gerçekleştirilmemiş olması

7.3 Başvuruda İstenilecek Bilgi ve Belgeler

İptal Edilen Parsele İlişkin:

- a) Talep Yazısı
- b) Arsa Tahsis Sözleşmesi
- c) Parsele İlişkin Tapu Kayıt Belgesi
- ç) Yapı Ruhsatı (Varsa)
- d) Yapı Denetim Kuruluşları Tarafından Düzenlenen Seviye Tespit Tutanağı (Varsa)
- e) Yapı Kullanma İzni (Varsa)
- f) OSB Tarafından Verilen Süre Uzatımlarına İlişkin Yönetim Kurulu Kararları (Varsa)
- g) Talep Edilen Süre Uzatımının Uygun Bulduğuna Dair OSB Yönetim Kurulu Kararı (Varsa)
- ğ) Güncel Parsel Fotoğrafları

Yeniden tahsis talebine ilişkin:

- a) OSB Yönetim Kurulu Kararı
- b) Firmanın Talep Yazısı

7.4 İş ve İşlem Sırası

- a) OSB tarafından yeniden tahsise ilişkin MEYDİP sistemi üzerinden başvuru yapılması
- b) Gelen başvuruların incelenmesi
- c) Bakanlık döner sermaye işletmesine yapılacak ödeme tutarının tespit edilmesi
- ç) Uygun görülen başvurulara ilişkin Bakanlık Makam Oluru alınması
- d) Tespit edilen tutarın katılımcıya bildirilmesi
- e) Tespit edilen tutarın katılımcı tarafından Bakanlık döner sermaye işletmesi hesabına 1 ay içinde yatırılması
- f) Katılımcı tarafından, ödeme tutarının Bakanlık döner sermaye işletmesine yatırıldığına dair dekont ile birlikte MEYDİP sistemi üzerinden onay başvurusu yapılması
- g) Bakanlıkça aynı kişiye yeniden tahsis onayının katılımcı ve OSB’ye bildirilmesi
- ğ) Tahsis sözleşmesinin imzalanarak MEYDİP sistemine yüklenmesi

7.5 Diğer Hususlar

- a) Yeniden tahsis uygulaması bir katılımcı için en fazla bir kere uygulanır.
- b) Yeniden tahsis edilen parsellere 60 ncı madde kapsamında Bakanlık tarafından süre uzatımı verilmeyecektir. Bu hususa tahsis sözleşmesinde yer verilir.
- c) OSB Uygulama Yönetmeliğinin 61 inci maddesinin beşinci fıkrası kapsamında yapılacak yeniden tahsisler Bakanlık onayına tabi değildir.

8. 1/4 TABAN ALANI ŞARTINDAN MUAFİYET SAĞLANMASINA İLİŞKİN BAKANLIK ONAYI

8.1 Dayanak

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin “*Sanayi parsellerinde yapılacak yapı ve yapı ile ilgili esaslar*” başlıklı 43 üncü maddesinin birinci fıkrasında yer alan “*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...*” hükmü yer almaktadır.

8.2 Başvuru Şartları

- a) Arsa tahsis süresinin devam etmesi
- b) OSB tarafından uygunluk görüşü verilmiş olması

8.3 Başvuruda İstenilecek Bilgi ve Belgeler

- a) Talep Yazısı
- b) Arsa Tahsis Sözleşmesi
- c) Parsel İlişkin Tapu Kayıt Belgesi
- ç) Gerekçe Raporu
- d) OSB Yönetim Kurulu Kararı

Yapı ruhsatı almadan önce başvuracaklar için;

- e) Proses Raporu

1/4 taban alanlı projesini tamamlamadan önce tapu almak isteyenler için;

- f) Noter Tasdikli Yatırım Taahhütnamesi
- g) Yapı Ruhsatı
- ğ) Yapı Denetim Kuruluşları Tarafından Düzenlenen Seviye Tespit Tutanağı
- h) Yapı Kullanma İzni (Varsa)
- ı) Güncel Parsel Fotoğrafları

8.4 İş ve İşlem Sırası

- a) OSB tarafından 1/4 muafiyetine ilişkin MEYDİP sistemi üzerinden başvuru yapılması
- b) Gelen başvuruların incelenmesi
- c) Bakanlık döner sermaye işletmesine yapılacak ödeme tutarının tespit edilmesi
- ç) Uygun görülen başvurulara ilişkin Bakanlık Makam Oluru alınması
- d) Tespit edilen tutarın katılımcıya bildirilmesi
- e) Katılımcı tarafından MEYDİP sistemi üzerinden onay başvurusu yapılarak tespit edilen ödeme tutarının Bakanlık döner sermaye işletmesine 1 ay içinde yatırılması
- f) Bakanlıkça 1/4 taban alanı şartına ilişkin muafiyet onayının katılımcı ve OSB’ye bildirilmesi

9. KATILIMCILARIN %49’U AŞAN ŞİRKET HİSSE PAY DEĞİŞİKLİKLERİNE İLİŞKİN BAKANLIK ONAYI

9.1 Dayanak

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin “Başkalarına devir” başlıklı 61 inci maddesinin birinci fıkrasında yer alan “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 değerlendirme talebinde bulunamaz.” hükmü yer almaktadır.

9.2 Başvuru Şartları

a) Arsa tahsis süresinin devam etmesi

9.3 Başvuruda İstenilecek Bilgi ve Belgeler

- a) Talep Yazısı
- b) Arsa Tahsis Sözleşmesi
- c) Parsele İlişkin Tapu Kayıt Belgesi
- ç) Yapı Ruhsatı (Varsa)
- d) Yapı Denetim Kuruluşları Tarafından Düzenlenen Seviye Tespit Tutanağı (Varsa)
- e) Yapı Kullanma İzni (Varsa)
- f) Mevcut Ortaklık Yapısını Gösterir Belge ve Belgenin Doğruluğuna İlişkin Beyan (Hazirun Cetveli, Pay Defteri)
- g) Şirketin Güncel Bilançosu
- ğ) Güncel Parsel Fotoğrafları
- h) OSB Görüşü

9.4 İş ve İşlem Sırası

- a) Katılımcı tarafından %49’u aşan pay değişikliğine ilişkin MEYDİP sistemi üzerinden başvuru yapılması
- b) Gelen başvuruların incelenmesi
- c) Bakanlık döner sermaye işletmesine yapılacak ödeme tutarının tespit edilmesi
- ç) Uygun görülen başvurulara ilişkin Bakanlık Makam Oluru alınması
- d) Tespit edilen tutarın katılımcıya bildirilmesi
- e) Katılımcı tarafından MEYDİP sistemi üzerinden onay başvurusu yapılarak tespit edilen ödeme tutarının Bakanlık döner sermaye işletmesine 1 ay içinde yatırılması
- f) Bakanlıkça %49’u aşan pay değişikliğine ilişkin onayın katılımcı ve OSB’ye bildirilmesi

9.5 Diğer Hususlar

a) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunundan gelen özel durumlar (Miras, mirasın paylaşımı, eşler arasındaki mal rejimi, icra), birinci derece yakınlar arasında (Anne, baba, eş ve çocuk) yapılacak pay değişiklikleri, OSB Uygulama Yönetmeliğinin 61 inci maddesinin üçün fıkrası kapsamında yapılacak pay değişiklikleri ile İşyeri açma ve çalışma ruhsatı olarak üretime geçmiş katılımcıların yapacakları %49'u aşan şirket hisse payı değişiklikleri Bakanlık iznine tabi değildir.

b) 05.09.2024 tarihinden önce yapılan %49'u aşan şirket hisse payı değişiklikleri Bakanlık iznine tabi olmayıp bu değişikliklerin spekülâtif amaçlı olduğu OSB'ler tarafından tespit edilmesi halinde parsel tahsisi iptal edilir ve Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin "*Başkalarına devir*" 61 inci maddesinin beşinci fıkrası çerçevesinde işlem tesis edilir.

10. YATIRIM KREDİSİ ALAN KATILIMCILARA TAPU VERİLMESİNE İLİŞKİN BAKANLIK UYGUN GÖRÜŞÜ VERİLMESİ

10.1 Dayanak

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin “*Tapu verme*” başlıklı 58 inci maddesinin dördüncü fıkrasında yer alan “*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.*” hükmü yer almaktadır.

10.2 Başvuru Şartları

- a) Arsa tahsis süresinin devam etmesi
- b) Katılımcı tarafından bankalar veya kredi kuruluşlarından sabit yatırım tutarının en az %50’si tutarında yatırım kredisi alınmış olması
- c) Arsa tahsis bedelinin ödenmiş olması veya teminat mektubu verilmiş olması
- ç) Tamamen veya kısmen bedelsiz tahsisten faydalanılmamış olması

10.3 Başvuruda İstenilecek Bilgi ve Belgeler

- a) Talep Yazısı
- b) Banka ile katılımcı arasında imzalanan yatırım kredisi sözleşmesi
- c) Sabit yatırım tutarının tespitine ilişkin yeminli mali müşavir raporu
- ç) Katılımcı tarafından arsa tahsis bedelinin defaten ödendiğine ilişkin dekont veya tahsis bedelinden kalan borç için verilen teminat mektubu
- d) Katılımcının noter tasdikli taahhütnamesi
- e) Arsa Tahsis Sözleşmesi
- f) Parsele İlişkin Tapu Kayıt Belgesi
- g) Yapı Ruhsatı (Varsa)
- ğ) Yapı Denetim Kuruluşları Tarafından Düzenlenen Seviye Tespit Tutanağı (Varsa)
- h) Yapı Kullanma İzni (Varsa)
- ı) OSB Yönetim Kurulu Kararı

10.4 İş ve İşlem Sırası

- a) Yatırım kredisi alan katılımcıya tapu verilmesine ilişkin OSB tarafından başvuru yapılması
- b) Gelen başvuruların incelenmesi
- c) Uygun görülen başvurulara ilişkin Bakanlık Makam Oluru alınması
- ç) Katılımcıya tapu devri yapılmasına ilişkin uygun görüşün katılımcı ve OSB’ye iletilmesi

11. KATILIMCILARIN TESİSİNİ KİRALAMASI

11.1 Dayanak

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin “*Katılımcının tesisini kiralama şartları*” başlıklı 63 üncü maddesinin birinci fıkrasında yer alan “*Kiralamanın yapılabilmesi için;*

a) *Kiralanacak tesisin tapusunun alınmış olması,*

...

gerekmektedir.” hükmü 05.09.2024 tarihli ve 32653 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ile;

“*Kiralamanın yapılabilmesi için;*

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

...

gerekmektedir.” olarak değiştirilmiştir.

11.2 Uygulamaya İlişkin Esas

“*Kiralanacak tesisin geri alım şerhi bulunmayan tapusunun alındığı tarihten itibaren en az bir yıl sürenin geçmiş olması*” şartı,

a) 05.09.2024 tarihinden sonra kiralanacak tesisler ve 05.09.2024 tarihinden önce hiç kiralanmayan tesisler için uygulanacaktır.

b) 05.09.2024 tarihinden önce;

- OSB yönetim kurulunca mevzuat çerçevesinde usul ve esaslara uygun olduğuna ilişkin karar alınarak kiralanacak tesisler ile

- Kiracı tarafından faaliyet gerçekleştirildiği belgelendirilen tesisler için uygulanmayacaktır.

c) Şerhli tapusu bulunan parsellerde OSB Uygulama Yönetmeliğinin 58 inci maddesinin birinci fıkrasında yer alan “*... işyeri açma ve çalışma ruhsatı ve sanayi sicil belgesi olarak tesisi üretime geçenele geri alım hakkı şerhi konulmadan, yapı kullanma izni alması şartı ile tesisi üretime geçmeyenlere ise geri alım hakkı şerhi konularak, ipoteksiz tapuları verilir.*” hükmüne istinaden işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmışsa geri alım hakkı şerhi kaldırılır ve bir yıllık sürenin hesaplanmasında işyeri açma ve çalışma ruhsatının alındığı tarih baz alınır.

11.3 Diğer Hususlar

a) Kredi alacaklısı kuruluş, gayrimenkul yatırım fonu, gayrimenkul yatırım ortaklığı, varlık yönetim şirketi ve varlık kiralama şirketleri tesislerini kiralarken yukarıda yer alan hükümden muaftırlar.

b) Katılımcılar, içinde olduğu hâkim ve bağlı şirketler topluluğundaki bir şirkete kendisinin de üretime devam etmesi şartıyla yukarıda yer alan hükümden muaf olarak kiralama yapabilirler.