

**ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİNDE YER ALAN PARSELLERİN  
GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE TAMAMEN VEYA KISMEN  
BEDELSİZ TAHSİSİNE DAİR YÖNETMELİK**

**Bakanlar Kurulu Kararının Tarihi** : 8/8/2011      **No : 2011/2151**  
**Dayandığı Kanunun Tarihi** : 12/4/2000      **No : 4562**  
**Yayınlandığı R.Gazetenin Tarihi** : 26/8/2011      **No : 28037**  
**Yayınlandığı Düsturun Tertibi** : 5      **Cilt : 50**

**Amaç**

**MADDE 1-** (1) Bu Yönetmeliğin amacı; organize sanayi bölgelerinde yer alan parsellerin gerçek veya tüzel kişilere tamamen veya kısmen bedelsiz tahsisine ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

**Kapsam**

**MADDE 2-** (1) Bu Yönetmelik; il ve ilçelerin sosyoekonomik durumları dikkate alınarak Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenen il ve ilçelerdeki organize sanayi bölgelerinde, 12/4/2000 tarihli ve 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun geçici 9 uncu maddesinin öngördüğü istihdam sayısını sağlayacak yatırımlar için başvuru koşulları, tahsislerde öncelik sırası, taahhütname alınması, yatırım koşulları, mücbir sebepler, borçlardan mahsup işlemleri, ödemelerin durdurulması, ödemeye esas parsel bedellerinin tespiti, tapu kaydına konulacak şerh ve yatırımların denetlenmesi ile devredilen taşınmazların geri alınmasına ilişkin hükümleri kapsar.

**Dayanak**

**MADDE 3-** (1) Bu Yönetmelik, 4562 sayılı Kanunun geçici 9 uncu maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

**Tanımlar ve kısaltmalar**

**MADDE 4-** (1) Bu Yönetmeliğin uygulamasında;

- a) Bakanlık: Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığını,
  - b) Banka: Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi Genel Müdürlüğünü,
  - c) OSB: Organize Sanayi Bölgesi tüzel kişiliğini,
- ifade eder.

**Parsel tahsisleri, başvuru ve istenecek belgeler**

**MADDE 5-** (1) Bakanlık kredisi kullanan OSB'lerin mülkiyetindeki tahsis edilmemiş parseller, OSB müteşebbis heyeti veya genel kurulunca karar alınması halinde, en az on kişilik istihdam öngören yatırımlara girişen gerçek veya tüzel kişilere, bedeli Bakanlık tarafından OSB'ye verilen kredilerden mahsup edilmek üzere, tamamen veya kısmen bedelsiz olarak tahsis edilebilir.

(2) Planlı alanda kendi imkanları ile altyapı inşaatları tamamlanan ve Bakanlık kredisi kullanmamış OSB'ler ile altyapı inşaatları tamamlanan ve kredi borcunu ödemiş olan OSB'lerde müteşebbis heyeti veya genel kurulunca karar alınması halinde, en az on kişilik istihdam öngören yatırımlara girişen gerçek veya tüzel kişilere, tahsis edilmemiş parsellerin tamamen veya kısmen bedelsiz olarak tahsisi yapılabilir.

(3) Bakanlığa kredi borcu devam eden OSB'lerde 12/4/2011 tarihinden önce tahsis yapılan katılımcılar, OSB'ye müracaat etmeleri ve müteşebbis heyet veya genel kurul kararı ile taleplerinin uygun bulunması halinde, en az on kişilik istihdam sağlamaları şartıyla tamamen veya kısmen bedelsiz parsel tahsisinden yararlandırılabilir.

(4) 12/4/2011 tarihinden önce parsel tahsis edilen katılımcılardan, bu tarihten sonra tahsisleri iptal edilenlere yeni tahsis yapılamaz.

(5) 22/8/2009 tarihli ve 27327 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinde belirtilen yatırımları kapsamak kaydıyla, bu Yönetmelik kapsamında parsel tahsisi isteyen en az on kişilik istihdam öngören yatırımlara girişen gerçek veya tüzel kişiler EK-1'de yer alan form dilekçe ve EK-2'de yer alan yatırım bilgi formunu doldurarak tahsisi talep edilen parselin bulunduğu OSB'ye başvurur.

(6) Müracaat tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde OSB müteşebbis heyeti veya genel kurulunun belirleyeceği prensipler çerçevesinde yönetim kurulunca parsel tahsislerine ilişkin karar alınır ve yatırımcılara bildirimde bulunulur.

#### **Tahsislerde öncelik sırası**

**MADDE 6-** (1) Aynı parselde birden fazla talep olması halinde, gerçek veya tüzel kişiler arasında öncelik sırası; yatırım tutarı, istihdam, ihracat ve ileri teknoloji gibi faktörlere göre yönetim kurulunca belirlenir. Alınan kararlarda öncelik gerekçesine yer verilir.

#### **Taahhütname alınması ve sözleşme düzenleme**

**MADDE 7-** (1) Parsel tahsisi uygun bulunan gerçek veya tüzel kişilerin EK-3'de yer alan taahhütnameyi noter onaylı olarak OSB'ye vermesini müteakip yatırımcı ve OSB arasında parsel tahsisine ilişkin sözleşme düzenlenir.

#### **Yatırım koşulları**

**MADDE 8-** (1) Katılımcı, Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 108 inci maddesi kapsamındaki süre ve yatırım şartları ile en az on kişilik istihdam sayısını sağlayarak üretime geçmek zorundadır. Ancak, yatırımının yüzde seksenini tamamlamasına karşın üretime geçemeyen katılımcıların talebi üzerine OSB tarafından proje bazında en fazla bir yıla kadar ek süre verilir.

#### **Mücbir sebepler**

**MADDE 9-** (1) Karma OSB'lerde arıtma tesisleri hariç, ihtisas OSB'lerde ise arıtma tesisleri dahil olmak üzere altyapı yatırımlarının tamamlanamaması ve bu durumun katılımcının üretime geçmesine engel olduğunun OSB'ce karara bağlanması hali ile yangın, doğal afet, kısmi ve genel seferberlik hali gibi nedenler mücbir sebep olarak kabul edilir. Bu durumda bu Yönetmeliğin 8 inci maddesinde belirtilen süre ve yatırım şartları, mücbir sebebin sona erdiği tarihten itibaren dikkate alınır.

#### **Borçlardan mahsup işlemleri ve bedel ödemesi için başvuru**

**MADDE 10-** (1) 12/4/2011 tarihinden önce bedelli olarak tahsis edilmiş parsellerin mahsup işlemleri ile yeni tahsis edilecek parsel bedellerinin mahsubu için ilgili OSB, müteşebbis heyet veya genel kurul kararı ile birlikte Bakanlığa başvurur.

(2) Başvuruya, 12/4/2011 tarihinden önce bedelli olarak tahsis edilmiş parseller ile gerçek veya tüzel kişilere tamamen veya kısmen bedelsiz olarak tahsis edilecek boş parsellerin ada, parsel numaraları ile büyüklüklerini ve tahsis edilenleri gösteren yönetim kurulu tarafından tasdikli genel parsel listesi, tapu müdürlüğünden onaylı güncel tapu mülkiyet listesi, yatırım bilgi formu, yatırım taahhütnamesi ve parsel tahsis sözleşmesi eklenir. Bakanlıkça ihtiyaç duyulması halinde başka bilgi ve belgeler de istenebilir.

(3) Bakanlık tarafından, OSB'nin başvurusu ekinde yer alan liste ve Banka tarafından takip edilen kredi hesabı dikkate alınarak yapılacak mahsup işlemlerinden ilgili OSB'ye bilgi verilir.

(4) Altyapı inşaatları tamamlanan ve Bakanlık kredisi kullanmamış OSB'ler ile altyapı inşaatları tamamlanan ve kredi borcunu ödemiş olan OSB'lerde tahsis edilmemiş parsellerin bedelleri Hazinece ödenir. Ödemeye ilişkin başvuru, bu maddenin ikinci fıkrasında belirtilen belgelerle birlikte Bakanlığa yapılır.

#### **Ödemelerin durdurulması**

**MADDE 11-** (1) Bakanlığa kredi borcu devam eden OSB'lerde müteşebbis heyet veya genel kurulca karar alınması halinde, 12/4/2011 tarihinden önce bedelli olarak tahsis edilmiş parseller için ödemeler durdurulur. Ancak tahsis bedeline ilişkin vadesi geçen borcu bulunan katılımcılar, borçlarını OSB'nin arsa satışları hesabına yatırmak zorundadır.

#### **Mahsup işlemleri**

**MADDE 12-** (1) Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenen oranlarda; ödemeleri durdurulan parsellerin 12/4/2011 tarihindeki, yeni tahsis edilecek parsellerin ise tahsis tarihindeki bedelleri, Bankanın ilgili OSB'ye Bakanlık tarafından kullanılmış bulunan kredilere ait anapara ve faizlerinin tutulduğu borçlu cari hesap bakiyesinin, toplam sanayi alanına bölünmesi suretiyle bulunacak yılı metrekare fiyatı üzerinden hesaplanır.

(2) Altyapı yatırımları devam eden OSB'lerde 4562 sayılı Kanunun geçici 9 uncu maddesinin uygulama süresi içinde genel idare giderleri, kamulaştırma bedelleri ve ihalesi yapılan altyapı yatırımları için mahsup işlemleri; her yıl 31 Aralık tarihi itibarıyla borçlu cari hesap bakiyesine ilave edilen yılı kredi kullanımı ile anapara taksit ve faizlerinin toplamının toplam sanayi alanına bölünmesi ile bulunacak yılı metrekare fiyatı üzerinden, Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenen oranlarda hesaplanan bedelden, bir önceki yıl mahsup edilen bedelin düşülmesi ile yeniden hesaplanacak bedelin mahsubu yapılmak suretiyle kredilendirilmenin bittiği tarihe kadar devam eder.

(3) 12/4/2011 tarihinden önce altyapısı tamamlanmış OSB'lerde mahsup işlemleri, 4562 sayılı Kanunun geçici 9 uncu maddesinin uygulama süresince devam eder.

(4) Mahsup işlemlerine esas parsel bedellerinin tespitinde Hazine Müsteşarlığının uygun görüşü alınır.

#### **Ödemeye esas parsel bedellerinin tespiti**

**MADDE 13-** (1) Bu Yönetmeliğin 5 inci maddesinin ikinci fıkrası çerçevesinde tahsis edilen parsellerin kamulaştırma, altyapı inşaatı ve arıtma tesisi maliyetinden oluşan bedelleri ve Hazine Müsteşarlığının uygun görüşü alınmak suretiyle OSB'nin muhasebe kayıtlarındaki toplam yatırım harcamaları ile Bakanlıkça benzer işlerdeki kredi maliyetleri mukayese edilmek suretiyle tespit edilen en düşük tutarın toplam sanayi alanına bölünmesi ile elde edilen yılı metrekare fiyatı üzerinden Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenen oranlarda hesaplanan bedel, OSB'ye Hazine Müsteşarlığı, Maliye Bakanlığı ve Bakanlık arasında yapılacak protokol hükümlerine göre ödenir.

(2) Bakanlık kredisi ile tamamlanan ve kredi borcunu tahsis ettiği parsellerden elde ettiği gelirle geri ödeyen OSB'ler, 4562 sayılı Kanunun geçici 9 uncu maddesinin uygulama süresince yapılacak tahsisler için bedel talebinde bulunamaz.

**Tapu kaydına konulacak şerh**

**MADDE 14-** (1) Tamamen veya kısmen bedelsiz tahsis edilen parselde üretime geçilmeden tapu talep edilmesi halinde, tapu kütüğünün beyanlar hanesine devir işlemi sırasında aşağıdaki şerh konulur:

“12/4/2000 tarihli ve 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun geçici 9 uncu maddesine göre, .....ada.....parselde kayıtlı taşınmazı devralan gerçek veya tüzel kişiler, söz konusu Kanun ve bu Kanunun uygulanması ile ilgili çıkarılan yönetmelik ile taahhütnamede belirtilen devir amaç ve koşullarına uymak zorundadır. Bu şerh kaldırılmadığı sürece taşınmaz hiçbir şekilde başkalarına devredilemez, haczedilemez, ipotek edilemez, teminat verilemez. İflas ve konkordato ile diğer ayni ve şahsi haklara da konu edilemez.”

**Yatırımın denetlenmesi ve tapudaki şerhin kaldırılması**

**MADDE 15-** (1) OSB tarafından yatırımın aşamaları takip edilerek denetlenir. Denetleme sonucu hazırlanan rapor Haziran ve Aralık ayı sonu itibarıyla Bakanlığa gönderilir.

(2) 4562 sayılı Kanun, bu Yönetmelik, Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği, yatırım taahhütnamesi ve parsel tahsis sözleşmesindeki şartlara uygun olarak yatırımın en az on kişilik istihdam sayısı ile üç ay üretim yapmasından sonra katılımcılar, tahsisi yapan OSB'den tapu kayıtlarındaki şerhin kaldırılmasını isteyebilir.

(3) OSB'ce yapılan inceleme ve denetim sonucunda şartlara uyulduğunun anlaşılması halinde, ilgili OSB'nin talebi üzerine tapu kayıtlarından şerh kaldırılır.

**Devredilen taşınmazın tahliyesi, geri alınması ve mahsupların iptali**

**MADDE 16-** (1) Katılımcının, 4562 sayılı Kanuna, bu Yönetmeliğe, Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğine, yatırım taahhütnamesi ve parsel tahsis sözleşmesindeki şartlara uymadığının veya mücbir sebepler hariç öngörülen sürede yatırımı tamamlamadığının tespiti halinde, herhangi bir yargı kararı aranmaksızın parsel tahsisi iptal edilir. Bu durumda taşınmazın üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödenmeksizin OSB'ye intikal eder, bundan dolayı adına tahsis yapılan kişiler veya üçüncü kişilerce herhangi bir hak ve talepte bulunulamaz. Ancak, öngörülen sürede yatırımın en az yüzde ellisinin gerçekleştirilmesi halinde yatırımın bedeli, yeni katılımcı tarafından önceki katılımcıya ödenir. Bu ödeme, OSB'ce sağlanır.

(2) Parsel tahsisi iptal edildiğinde, otuz gün içinde aynı parsel bir başka katılımcıya tahsis edilebilir. Bu değişiklik Bakanlığa bildirilir. Ancak, bu süre içinde bir başka katılımcıya tahsis edilemeyen parsel için yapılan mahsup veya ödeme, OSB'nin bildirimi üzerine veya re'sen, Bakanlık tarafından iptal edilir. Bakanlık kredisi kullanmamış veya kredi borcunu ödemiş olan OSB'lere parsel tahsisi kapsamında yapılan ödeme, parsel tahsisinin iptali halinde Bakanlığa bilgi verilerek, OSB tarafından Hazine Müsteşarlığına iade edilir.