Resmî Gazete Tarihi: 02.02.2019 Resmî Gazete Sayısı: 30674

ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ

FİHRİST

	Bölüm	Md. no	Madde başlığı
1- AMAÇ, KAPSAM, DAYANAK VE TANIMLAR	1	1	Amaç ve kapsam
	1	2	Dayanak
	1	3	Tanımlar
2- BAŞVURU VE KURULUŞ	2	4	İlk başvuru ve yer seçimi
	2	5	Kuruluş ve terkin
	2	6	Kamulaştırma ve kamu arazilerinin edinimi
3- ORGANLAR	3	7	Organlar ve organ üyelerinin seçilme şartları
	3	8	Müteşebbis heyet
	3	9	Katılımcıların müteşebbis heyete dâhil olmaları
	3	10	Müteşebbis heyet toplantıları
	3	11	Genel kurul
	3	12	Genel kurul toplantıları
	3	13	Genel kurul toplantısına çağrıya yetkili organlar
	3	14	Genel kurul çağrısının şekli
	3	15	Genel kurul toplantısının yapılamaması
	3	16	Bakanlık temsilcisi
	3	17	Genel kurul gündemi
	3	18	Toplantı ve karar yeter sayısı
	3	19	Genel kurulda oy hakkı ve temsil
	3	20	Oy kullanma şekli
	3	21	Organların ibra edilmemesi
	3	22	Genel kurul kararlarının iptali
	3	23	Müteşebbis heyet ve genel kurulun görev ve yetkileri
	3	24	Organ ve organ üyelerinin sorumluluğu
	3	25	Yönetim kurulu
	3	26	Yönetim kurulu toplantıları
	3	27	Yönetim kurulunun görev ve yetkileri
	3	28	Denetim kurulu
	3	29	Denetim kurulunun görev ve yetkileri
	3	30	Bölge müdürlüğü ve görevleri
	3	31	Huzur hakları
	3	32	Denetim ve Sorumluluk
	3	33	Personelin niteliği ve istihdamı
	3	34	Genel idare giderleri için kredi kullanan OSB'lerde personel istihdamı
	3	35	Yolluk
4- İMAR VE PARSELASYON PLANI,	4	36	İmar planı yapımı
	4	37	İmar planı onayı
	4	38	İmar planı değişiklikleri ve onayı
	4	39	Parselasyon planı ve değişikliği onayı

RUHSAT VE İZİNLER	**4**	**40**	**İmar uygulaması yapım yöntemleri**
	4	**41**	**Tevhit ve ifraz**
	4	**42**	**Yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve işyeri açma ve çalıştırma ruhsatı**
	4	**43**	**Yapı ve yapı ile ilgili esaslar**
	4	**44**	**Ruhsata aykırı yapılan yapılar**
	4	**45**	**Özel OSB'lerde yer seçimi, imar planı ve değişiklikleri**
	4	**46**	**Belirtilmemiş hususlar**
5- DESTEKLER VE MALİ HUSUSLAR	**5**	**47**	**Masraflara katılma**
	5	**48**	**Desteğin usul ve esasları**
	5	**49**	**Kredi iştirak payı**
	5	**50**	**Kredi kullanımı ve türleri**
	5	**51**	**Kredinin teminatı**
	5	**52**	**Kredi faiz desteği**
	5	**53**	**OSB'lerin hesap ve işlemlerinin denetimi**
6- ARSA TAHSİS VE SATIŞLRI, KİRALAMA	**6**	**54**	**Kurulamayacak tesisler**
	6	**55**	**Arsa tahsisi**
	6	**56**	**Sözleşme düzenleme ve arsa bedeli**
	6	**57**	**Arsa tahsis ve satış gelirleri**
	6	**58**	**Tapu verme**
	6	**59**	**Ödemelerin zamanında yapılmaması**
	6	**60**	**Arsa tahsis iptali**
	6	**61**	**Başkalarına devir**
	6	**62**	**Arsa tahsisinin iadesi veya iptali**
	6	**63**	**Katılımcının tesisini kiralama şartları**
	6	**64**	**Aykırılıkların giderilmesi**
7- ALTYAPI TESİSLERİ KURMA VE İŞLETME	**7**	**65**	**Alt yapı tesisleri kurma ve işletme hakkı**
	7	**66**	**Atık su yönetimi, atık su arıtma tesisi ilk yatırım ve işletme maliyeti**
	7	**67**	**Bağlantı izin belgesi**
	7	**68**	**Katı atık yönetimi**
	7	**69**	**Yangın savunma sistemi**
	7	**70**	**Güvenlik hizmeti ve hizmet alımı**
8- BAKANLIK KREDİSİ KULLANAN OSB'LERDE İHALE ESASLARI	**8**	**71**	**Kapsam**
	8	**72**	**İhaleye katılma şartları**
	8	**73**	**İhale dosyasının hazırlanması**
	8	**74**	**Keşif bedeli**
	8	**75**	**İhale ilanı ve dosyası**
	8	**76**	**Teminat ve teminat olarak kabul edilen değerler**
	8	**77**	**İhale komisyonu**
	8	**78**	**Tekliflerin hazırlanması ve değerlendirilmesi**
	8	**79**	**Sonuçlandırma ve sözleşme düzenlenmesi**
	8	**80**	**Hakediş raporları**
	8	**81**	**İstisnalar**
9- OSBÜK	**9**	**82**	**OSBÜK ve Organları**
	9	**83**	**Genel kurul**

	9	**84**	**Genel kurul toplantısına çağrıya yetkili organlar**
	9	**85**	**Genel kurul çağrısının şekli**
	9	**86**	**Toplantının yapılmaması**
	9	**87**	**Bakanlık temsilcisi**
	9	**88**	**Genel kurul gündemi**
	9	**89**	**Toplantı ve karar yeter sayısı**
	9	**90**	**Genel kurulda oy hakkı ve temsil**
	9	**91**	**Organların ibra edilmemesi**
	9	**92**	**Genel kurul kararlarının iptali**
	9	**93**	**Genel kurulun görevleri**
	9	**94**	**Yönetim kurulu ve görevleri**
	9	**95**	**Denetim kurulu ve görevleri**
	9	**96**	**Genel sekreterlik**
	9	**97**	**OSB Üst Kuruluşunun gelirleri**
	9	**98**	**Bakanlık denetimi ve sorumluluk**
10- ÇEŞİTLİ VE SON HÜKÜMLER	**10**	**99**	**OSB'lerde sanayi siteleri**
	10	**100**	**OSB'lerin gayrimenkul yatırım ortaklığı kurması**
	10	**101**	**Yürürlükten kaldırılan yönetmelik**
	10	**G-1**	**Kapsam dışı tesisler**
	10	**G-2**	**Faaliyette bulunan atıksu arıtma tesisleri yatırımına katılım bedeli**
	10	**G-3**	**Islah OSB'ler**
	10	**G-4**	
	10	**G-5**	
	10	**G-6**	
	10	**G-7**	**OSBÜK yönetim kurulu asıl üye sayısının tamamlanması**
	10	**G-8**	**Tür değişikliği**
	10	**G-9**	**Yardım ve bağışlar**
	10	**102**	**Yürürlük**
	10	**103**	**Yürütme**

ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ

BİRİNCİ BÖLÜM
Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç ve kapsam

MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin amacı, organize sanayi bölgelerinin kuruluşu, yapımı ve işletilmesi ile Organize Sanayi Bölgeleri Üst Kuruluşunun kuruluş ve faaliyetlerine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

(2) Organize sanayi bölgelerinin yer seçimini, kuruluş protokolünün onayını, imar ve parselasyon planlarının onayını, arsa tahsislerini, altyapı tesisleri kurma, kullanma ve işletme hakkı ile ilgili hususları, kredi kullanmakta olan OSB'lerde ihale usul ve esasları ile OSB üst kuruluşunun görev ve çalışma şekli ile Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun uygulanmasına ilişkin diğer hususları kapsar.

Dayanak

MADDE 2 – (1) Bu Yönetmelik, 10/7/2018 tarihli ve 30474 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 385 ve 390 ıncı maddeleri ile 12/4/2000 tarihli ve 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 27 nci maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 3 – (1) Bu Yönetmelikte yer alan;

a) Abone: OSB'de, **(Mülga ibare:RG-16/4/2020-31101)** (…) altyapı hizmetlerini kullanan katılımcıyı veya diğer kişileri,

b) Bakanlık: Sanayi ve Teknoloji Bakanlığını,

c) Banka: 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu gereğince Türkiye'de faaliyet gösteren bankaları,

ç) ÇED: Çevresel Etki Değerlendirmesini,

d) Finansal kiracı: 21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında finansal kiralamayı kabul eden gerçek veya tüzel kişiyi,

e) Finansal kiralama şirketi: 6361 sayılı Kanun kapsamında kurulan finansal kiralama şirketlerini,

f) Genel Müdürlük: Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğünü,

g) Hazırun cetveli: Ek-6'da örneği verilen ve OSB'deki yapı kullanma izni alan katılımcıları gösteren tabloyu,

ğ) **(Değişik:RG-31/3/2022-31795)** Hizmet ve destek alanları: Küçük imalat ve tamirat, ticaret, eğitim ve sağlık sektörlerinde katılımcı veya katılımcının kiracısı olarak faaliyet gösterilen alanları,

h) Islah OSB: 1/7/2017 tarihinden önce mer'i plana göre yapılaşan sanayi tesislerinin bulunduğu alanların ıslah edilmesi suretiyle oluşacak OSB'yi,

ı) İhtisas OSB: Aynı sektör grubunda ve bu sektör grubuna dâhil alt sektörlerde faaliyet gösteren tesislerin yer aldığı OSB'yi,

i) İmar komisyonu: İmar planları ve değişiklik tekliflerinin değerlendirilmesi için Bakanlık makam onayı ile kurulan, çalışma usul ve esasları Bakanlık düzenlemeleri çerçevesinde belirlenen komisyonu,

j) Kanun: 12/4/2000 tarihli ve 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununu,

k) Karma OSB: Farklı sektörlerde faaliyet gösteren tesislerin yer aldığı OSB'yi,

l) Katılımcı: OSB'lerde, bir işletmenin 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 kişi ile finansal kiracıyı,

m) Katılma payı: OSB'nin oluşumuna katılan kurum ve kuruluşlar tarafından karşılanacak tutarı,

n) Katılma payı oranı: Katılma payının OSB kuruluşuna katılan kurum ve kuruluşlarca karşılanması taahhüt edilen ve % 6'dan az olmayan oranları,

o) Kiracı: Katılımcının tesisini, Yönetmelikte belirlenen usul ve esaslara uygun biçimde kiralayan gerçek veya tüzel kişiyi,

ö) Onaylı sınır: OSB'nin faaliyetleri için zorunlu olan ve Bakanlığın uygun gördüğü, teknik altyapılara ilişkin tesis ve bağlantı hatları ile teknik donatı alanlarının yer aldığı, yer seçimi sonucunda sınırları tasdik edilmiş OSB alanları dışındaki OSB alanlarını,

p) Organize Sanayi Bölgeleri Üst Kuruluşu (OSBÜK): OSB'ler arası uygulama birlikteliği ve işbirliğini sağlamak, dayanışmayı temin etmek, OSB'lerin sorunlarının çözümüne yönelik ilgili kurum ve kuruluşlar nezdinde girişimde bulunmak ve çalışmalar yapmak, Bakanlık ile OSB'ler arasında koordinasyonu sağlamak ve Bakanlıkça verilen görevleri yerine getirmek amacıyla kurulan bir özel hukuk tüzel kişiliğini,

r) Organize Sanayi Bölgesi (OSB): Sanayinin uygun görülen alanlarda yapılanmasını sağlamak, çarpık sanayileşme ve çevre sorunlarını önlemek, kentleşmeyi yönlendirmek, kaynakları rasyonel kullanmak, bilgi ve bilişim teknolojilerinden yararlanmak, sanayi türlerinin belirli bir plan dâhilinde yerleştirilmesi ve geliştirilmesi amacıyla, sınırları tasdik edilmiş arazi parçalarının imar planlarındaki oranlar dâhilinde gerekli ortak kullanım alanları, hizmet ve destek alanları ve teknoloji geliştirme bölgeleri ile donatılıp planlı bir şekilde ve belirli sistemler dâhilinde sanayi için tahsis edilmesiyle oluşturulan ve bu Kanun hükümlerine göre kurulan, planlanan ve işletilen, kaynak kullanımında verimliliği hedefleyen mal ve hizmet üretim bölgelerini,

s) Ortak kullanım alanları: OSB'nin amaçlarına uygun şekilde faaliyet göstermesini teminen, OSB alanı içinde planlanan ve tasarrufu OSB'ye ait yollar, altyapı ve enerji hatları ve sağlık koruma bandı hariç, OSB'nin mülkiyet ve tasarrufunda bulunan sosyal, idari, teknik hizmet ve altyapı alanları ile park alanlarını,

ş) OSB imar planı teknik şartnamesi: OSB yönetim kurulları tarafından hazırlanarak Bakanlık onayına sunulan imar planı tekliflerinin hazırlanma usul ve esaslarını düzenleyen şartnameyi,

t) OSB alanı: Yer seçimi sonucunda sınırları tasdik edilmiş alanlar ile onaylı sınır kapsamında belirlenen alanların bütününü,

u) Özel OSB: Kanunun 26 ncı maddesine göre kurulan OSB'yi,

ü) Plan/Proje/Harita Müellifi: OSB sınırları içinde, Yönetmelikte belirtilen özel şartlara ve mevzuata uygun olarak hazırlanan plan ve projeleri, uzmanlık konularına göre hazırlayan ve uygulayan OSB personeli ile imar mevzuatı çerçevesinde müellif olarak kabul edilen Plan/ Proje/Harita Müellifini,

v) Yönetmelik: OSB Uygulama Yönetmeliğini,

ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM
Başvuru ve Kuruluş

İlk başvuru ve yer seçimi

MADDE 4 – (1) Yer seçimi talebi ve etüdü; Organize Sanayi Bölgeleri Yer Seçimi Yönetmeliğine göre yapılır.

(2) Yer seçiminin kesinleşmesinden sonra, OSB sınırları dışında kalan alanların planlanması, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve/veya ilgili belediye tarafından en geç bir yıl içinde yapılır. Bununla ilgili usul ve esaslar Bakanlık ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca müştereken belirlenir.

Kuruluş ve terkin

MADDE 5 – (1) OSB yer seçimi kesinleştirilen alandaki büyükşehir belediyesi, il belediyesi, ilçe belediyesi, belde belediyesi, 18/5/2004 tarihli ve 5174 sayılı Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği ile Odalar ve Borsalar Kanununa göre kurulan sanayi odası, yoksa ticaret ve sanayi odası, o da yoksa ticaret odası, il özel idaresi veya yatırım izleme ve koordinasyon başkanlığı ile alanın hiçbir belediye sınırı içinde olmaması hâlinde il belediyesi, ilçe belediyeleri ile bu ilçelerdeki odalar, Valilik uygun görüşüne istinaden OSB kuruluşunda yer alabilir. OSB kuruluşuna katılan kurum ve kuruluşların temsilcileri ve Vali tarafından imzalanmış kuruluş protokolünün Bakanlıkça onaylanması ve sicile kaydı ile OSB tüzel kişilik kazanır.

(2) OSB kuruluş protokolü onaylanmadan önce, OSB'nin kuruluşuna katılacak kurum ve kuruluşların, müteşebbis heyette bulunduracakları her bir temsilci için yüzbin Türk lirasından az olmamak üzere belirleyecekleri meblağı, il özel idaresi veya yatırım izleme ve koordinasyon başkanlığı adına açılan banka hesabına yatırmaları zorunludur. Yüzbin Türk lirası olan alt sınır, her takvim yılı başından geçerli olmak üzere, her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanunu uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerleme oranında artırılarak uygulanır. Bu şekilde il özel idaresi veya yatırım izleme ve koordinasyon başkanlığı hesabına yatırılan meblağ, OSB tüzel kişilik kazandığında OSB'ye devredilir. Islah OSB'lerde ise söz konusu meblağ, ıslah OSB tüzel kişiliği verildiği anda OSB'ye devredilir.

(3) OSB kuruluşunda, yer seçimi kesinleştirilen alandaki 5174 sayılı Kanuna göre kurulan sanayi odası, yoksa ticaret ve sanayi odası, o da yoksa ticaret odasının yer alması zorunludur.

(4) İhtisas OSB'lerde konu ile ilgili mesleki kuruluşlar ve teşekküllerin sanayi sicil belgesine sahip temsilcileri, talepleri hâlinde müteşebbis heyete dâhil edilirler.

(5) Özel OSB'lerin, tüzel kişilik kazanabilmesi için;

a) OSB'yi kuran gerçek veya tüzel kişiler adına taşınmazın kayıtlı olduğunu gösterir **(Değişik ibare:RG-16/4/2020-31101)** tabu bilgileri,

b) **(Değişik ibare:RG-16/4/2020-31101)** Tapu bilgileri beyan edilen taşınmazın, OSB Yer Seçimi Yönetmeliğine uygun olduğunun ve OSB sınırının Bakanlıkça onaylanması,

şartları aranır.

(6) Bakanlıkça formatı belirlenen kuruluş protokolü, kurucu ortakların katılım paylarını ve üye isimlerini gösteren yetkili organ kararları, müteşebbis heyet ve yönetim kurulu kararı ile birlikte Bakanlığa sunulur ve onaylandıktan sonra OSB'ye sicil numarası verilir. Kuruluş protokolü değişikliği, Bakanlık izniyle yapılır.

(7) **(Ek:RG-16/4/2020-31101)** [(1)] OSB'lerin kuruluş aşamasında karma ya da ihtisas olarak belirlenen OSB türü, müteşebbis heyet veya genel kurul kararı alınması şartıyla, Bakanlık onayı ile değiştirilebilir.

(8) Tüzel kişilik kazanan OSB'lerden, kuruluş tarihinden itibaren altı ay içerisinde kamulaştırma işlemlerine başlayıp, iki yıl içerisinde uzlaşılamayan tüm parseller için tespit ve tescil davası açmayan veya tüm parseller için açılan davalar neticesinde 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 10 uncu maddesinde belirtilen süreler içerisinde bedeli ödemeyen OSB'lerin tüzel kişilikleri, tasfiye süreci başlatılarak Bakanlık tarafından resen terkin edilebilir. Terkin edilecek OSB'lerin tasfiye işlemlerinde 13/1/2011 tarihli ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun ilgili hükümleri kıyasen uygulanır.

Kamulaştırma ve kamu arazilerinin edinimi

MADDE 6 – (1) Kamulaştırmaya esas kamu yararı kararı; OSB'nin tüzel kişilik kazanmasını veya ilave alan yer seçim talebinin Bakanlıkça onaylanmasını takiben alınacak müteşebbis heyet/genel kurul kararı, yer seçimi kesinleşen alan ile bölgenin gerçekleşebilmesi için zorunlu olan ve Bakanlığın uygun gördüğü teknik altyapılarla ilgili alanlar için 1/5000 veya 1/2000 ölçekli mahalli kadastro müdürlüğünce onaylı kadastral pafta ve OSB alanı içinde kalan parsellerin takyidat durumlarını içeren, parsel listesi ile birlikte yönetim kurulunun başvurusu üzerine bölgenin tamamı veya etaplar şeklinde Bakanlık tarafından verilir.

(2) OSB; kamulaştırma işlemlerini Valilik, İl Özel İdaresi, Belediye veya Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığına yaptırabilir. OSB adına kamulaştırma yapacak idare, 2942 sayılı Kanun uyarınca oluşturacağı kıymet takdir ve uzlaşma komisyonlarında OSB'den en az bir üyenin görevlendirilmesini ister. Tanınacak süre zarfında görevlendirme yapılmaması hâlinde, ilgili idare, komisyon üyelerinin tamamını kendi bünyesinden seçer.

(3) Arazinin mülkiyetinin edinilmesinde yapılan masraflar ile arazi bedeli ödeme yükümlülüğü OSB tüzel kişiliğine aittir.

(4) Kamulaştırma işlemlerinde 2942 sayılı Kanun hükümleri uygulanır.

(5) OSB alanı içinde Hazine veya kamu kurum ve kuruluşlarına ait arazilerin bulunması hâlinde; bu araziler, talep edilmesi ve başkaca bir sakıncası bulunmaması durumunda, 29/1/2004 tarihli ve 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi kapsamındaki illerde bedelsiz devredilir. Diğer illerde ise 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değerleri üzerinden peşin veya taksitle ödenmek üzere OSB'lere satılır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
Organlar

Organlar ve organ üyelerinin seçilme şartları

MADDE 7 – (1) OSB aşağıdaki organlardan oluşur:

a) Müteşebbis heyet (işletme aşamasında genel kurul),

b) Yönetim kurulu,

c) Denetim kurulu,

ç) Bölge müdürlüğü.

(2) Vali hariç organlarda yer alan üyeler dört yıl için seçilir.

(3) Organ üyelerinin temsil ettikleri kurum ve kuruluşlardaki görev ve/veya temsiliyetleri sona erdiğinde üyelikleri düşer. Üyelikten düşen veya ayrılan üyenin yerine, temsil ettiği kurum ve kuruluşun ön sıradaki yedek üyesi geçer. Katılan üye, yerine geçtiği üyeden kalan süreyi tamamlar. Vali, yedek üye uygulamasından istisna tutulur.

(4) OSB müteşebbis heyet, yönetim kurulu ve denetim kurulunda görev alanlar, Vali hariç diğer OSB'lerin organlarında görev alamazlar.

(5) Organize sanayi bölgelerinin içinde bulunan sanayi sitesi yapı kooperatiflerinin, toplu işyeri yapı kooperatiflerinin, işletme kooperatiflerinin ve site yönetimlerinin yönetim veya denetim kurullarında görev alanlar, bulundukları OSB'nin organları hariç, diğer OSB'lerin organlarında görev alamazlar.

(6) Organ üyesi olabilmek için;

a) Bölge müdürlüğü organı hariç, müteşebbis heyeti meydana getiren kurum veya kuruluş mensubu veya organlarında görevli olmak veya OSB'de yapı kullanma izni almış katılımcı olmak,

b) 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı bir yıl veya daha fazla süreyle ya da devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, zimmet, irtikap, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, edimin ifasına fesat karıştırma, suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı, haksız mal edinme suçlarından hapis cezasına mahkum olmamak

şartları aranır.

(7) Şartları taşımadıkları halde seçilenler ile sonradan kaybedenlerin üyelikleri müteşebbis heyet tarafından sonlandırılır.

(8) OSB organlarında yapılan değişiklikler en geç 15 gün içinde Bakanlığa bildirilir.

(9) **(Ek:RG-6/8/2019-30854)** Yönetim ve denetim kurulu üyeleri, müteşebbis heyet asıl üyeleri arasından seçilir.

Müteşebbis heyet

MADDE 8 – (1) Müteşebbis heyet, OSB'nin en üst karar organıdır. Müteşebbis heyet, OSB'nin kuruluşuna katılan kurum ve kuruluşların karar organlarınca, organlarında görevli olanlardan veya mensupları arasından tespit edilecek on beş asıl ve on beş yedek üyeden oluşur.

(2) OSB'nin kuruluşuna katılan kurum ve kuruluşları müteşebbis heyette temsil edecek üye sayısı, katılma payı oranları dikkate alınarak kuruluş protokolünde belirlenir.

(3) OSB kuruluşunda yer alan mesleki kuruluşlar ve teşekküllerin müteşebbis heyette yer alacak temsilcilerinin sanayi sicil belgesi sahibi olması zorunludur. Oda meclis başkanı ve yardımcıları ile oda yönetim kurulu üyelerinin müteşebbis heyette yer almaları halinde sanayi sicil belgesi aranmaz.

(4) Müteşebbis heyet ilk toplantısında, Valinin başkan olması durumunda, il özel idaresi, il özel idaresi bulunmayan illerde yatırım izleme ve koordinasyon başkanlığı ve belediye temsilcileri dışında kalanlardan bir başkan vekili, aksi takdirde bir başkan ve bir başkan vekili seçer.

(5) **(Değişik:RG-6/8/2019-30854)** Müteşebbis heyet asıl üyeliğinde yer alan ancak yönetim ve denetim kurulu asıl ve yedek üyeliklerinde görev almak istemeyenler ile geçerli bir mazereti olmadan üst üste yapılan üç toplantıya veya mazereti olsa dahi bir yıl içinde yapılan toplantıların en az yarıdan bir fazlasına katılmayanlar üyelikten çekilmiş sayılır. Üyelikten çekilmiş sayılan üye, aynı zamanda yönetim veya denetim kurulu üyesi ise yönetim veya denetim kurulu üyeliği de kendiliğinden düşmüş sayılır.

Katılımcıların müteşebbis heyete dahil olmaları

MADDE 9 – (1) 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, yapı kullanma izni almış olan katılımcılar, temsil ve ilzama yetkili birer temsilcilerinin kendi aralarından seçecekleri üyeler vasıtasıyla en geç altı ay içinde müteşebbis heyette temsil edilirler.

(2) **(Değişik ibare:RG-16/4/2020-31101)** Yönetim kurulu, birinci fıkrada bahsedilen sürece ilişkin doluluk oranının tespitini yapar ve en geç bir hafta içinde Bakanlığa bildirir.

(3) Müteşebbis heyete girecek katılımcılar; yapı kullanma izni almış katılımcıların veya temsil ve ilzama yetkili temsilcilerinin, müteşebbis heyetin belirleyeceği gün ve saatte, müteşebbis heyet başkanı veya vekili başkanlığında yapılacak seçimle belirlenir.

(4) Toplantıya katılacak katılımcıların listesi bölge müdürlüğünce hazırlanır. Seçim duyurusu, en az 15 gün öncesinden iadeli taahhütlü mektup, kargo veya imza karşılığı yapılır. İlk toplantıda seçim yapılabilmesi için katılımcı listesinde yer alanların salt çoğunluğunun bulunması gereklidir. Duyuruda, birinci toplantıda salt çoğunluk sağlanamadığı takdirde salt çoğunluk aranmaksızın yapılacak ikinci toplantının yeri ve saati bildirilir. Toplantılar arasındaki süre 7 günden az 15 günden fazla olamaz. Sürelerin hesabında duyuru ve toplantı günü hesaba katılmaz.

(5) **(Mülga:RG-6/8/2019-30854)**

(6) Seçimde yapı kullanma izni almış katılımcılar arasından 7 asıl ve 7 yedek üye seçilir. Seçimde, seçilecek sayıdan fazla aday olması halinde hücre ve sandık kullanılarak gizli oy ve açık tasnif usulü uygulanır.

(7) Başkanlık divanı, seçim sonuçlarını tutanak haline getirerek müteşebbis heyete teslim eder.

(8) Katılımcıların müteşebbis heyete dahil olmaları aşamasında; müteşebbis heyete girecek yapı kullanma izni almış katılımcı üyelerin belirlenmesinden sonra, müteşebbis heyetteki diğer üyelerin sayısı, kuruluş protokolünde yer alan kurum ve kuruluşların katılım payları da dikkate alınarak yeniden belirlenir. Bu aşamada müteşebbis heyet üyelerinin görev sürelerinin tamamlanıp tamamlanmadığı dikkate alınmaz. Müteşebbis heyetteki kurum ve kuruluşların müteşebbis heyette yer alacak temsilcilerini bildirmesinden sonra oluşan yeni müteşebbis heyet tarafından yönetim kurulu ve denetim kurulu üyeleri 4 yıl görev yapmak üzere seçilir.

(9) Seçim sonuçları en geç 7 gün içinde Bakanlığa gönderilir.

Müteşebbis heyet toplantıları

MADDE 10 – (1) Müteşebbis heyet en az 3 ayda bir defa başkan veya yokluğunda başkan vekili başkanlığında salt çoğunluk ile toplanır. Kararlar toplantıya katılanların salt çoğunluğu ile alınır. Oyların eşitliği halinde başkanın kullandığı oy yönünde çoğunluk sağlanmış sayılır.

(2) Toplantı gündemini içeren çağrı, toplantı gününden 5 gün önce iadeli taahhütlü mektupla veya imza karşılığı veya tebligata elverişli bir elektronik adres vererek bu adrese tebligat yapılmasını isteyen üyelere elektronik yolla yapılır.

Genel kurul

MADDE 11 – (1) 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 kurul oluşum süreci başlar.

(2) **(Değişik:RG-16/4/2020-31101)** Yönetim kurulu, OSB doluluk oranlarını takip eder, parsellerin 1/2'sinin işyeri açma ve çalışma ruhsatı alması hâlinde, en geç bir hafta içinde durumu Bakanlığa bildirir ve iş yeri açma ve çalışma ruhsatlarının birer suretini Bakanlığa gönderir.

(3) **(Değişik:RG-16/4/2020-31101)** Bakanlık, belgelerin tamamlanmasını takip eden 15 gün içinde ilk genel kurulu toplaması talimatını OSB'ye bildirir. Yönetim kurulu, ilk genel kurulu, Bakanlık talimatının tebliği tarihini takip eden 6 ay içinde toplar.

(4) Yapılacak ilk genel kurul toplantısında müteşebbis heyet, yönetim kurulu ve denetim kurulunun görevi sona erer. Müteşebbis heyetin görevini yürüttüğü sürece almış olduğu kararlar, imzaladıkları mali, idari ve iltizamı sözleşmeler görev süresi bittikten sonra da geçerliliğini aynen korur. Görev ve yetkileri sona eren müteşebbis heyet, OSB'ye ait her türlü belge, bilgi ve kayıtları derhal yönetim kuruluna devreder.

(5) Yapı kullanma izni almış olan katılımcılar müteşebbis heyet üyeleri ile birlikte yapacakları ilk ve müteakip seçimli genel kurullarda müteşebbis heyetin göreve devam edip etmeyeceği konusu gündemin ilk maddesi olarak görüşülür. Bölgede bulunan toplam yapı kullanma izni almış katılımcılardan toplantıya katılanların salt çoğunluğu, müteşebbis heyetin devam etmesini istedikleri takdirde müteşebbis heyet 4 yıl süre ile göreve devam eder.

(6) Müteşebbis heyetin göreve devam etmesi durumunda; gündemdeki **(Değişik ibare:RG-16/4/2020-31101)** diğer maddeler görüşülmeyerek müteşebbis heyete katılacak üyelerin seçimi ile dilek ve temenniler maddesi görüşülür. Genel kurulda müteşebbis heyete **(Değişik ibare:RG-16/4/2020-31101)** 9 asıl ve **(Değişik ibare:RG-16/4/2020-31101)** 9 yedek üye seçilir. Genel kurulu takip eden hafta içinde müteşebbis heyet toplanarak 9 uncu maddenin sekizinci fıkrasına göre gerekli üye değişikliği ile yönetim kurulu ve denetim kurulu üyelerinin seçimini yapar ve sonucu Bakanlığa gönderir. Yeni oluşan müteşebbis heyet, yönetim kurulu ve denetim kurulu üyelerinin 4 yıllık görev süreleri başlar.

(7) Genel kurulda müteşebbis heyetin devamına karar verilmesi halinde 4 yılda bir seçimli; müteşebbis heyete son verilmesi halinde ise yılda bir mali, dört yılda bir seçimli genel kurul yapılır.

(8) Genel kurulun ilk toplantısında, OSB ana sözleşmesi kabul edilir ve onay için Bakanlığa gönderilir.

(9) Genel kurul toplantıları yapı kullanma izni almış olan katılımcıların katılımı ile gerçekleştirilir. Genel kurul toplantısında kararlar, toplantıya katılanların salt çoğunluğu ile alınır.

(10) **(Ek:RG-6/8/2019-30854)** Genel kurul toplantısında bulunmayanlar, seçimden önce yapacakları yazılı başvuru ile yönetim kurulu/denetim kurulu üyeliğine aday olabilir.

Genel kurul toplantıları

MADDE 12 – (1) Genel kurul, olağan ve olağanüstü olmak üzere iki şekilde toplanır.

(2) Olağan genel kurul toplantısı, **(Değişik ibare:RG-3/7/2020-31174)** Kanunun geçici 5 inci maddesinin üçüncü fıkrası hükmü saklı kalmak kaydıyla yıl içinde yapılır.

(3) Olağanüstü genel kurul, OSB işlerinin, kanun, yönetmelik, kuruluş protokolü ve ana sözleşme hükümlerinin gerektirdiği durumlarda çağrı ile toplanır.

(4) Genel kurul toplantısı, OSB'nin bulunduğu yerde yapılır.

(5) Genel kurul tarihi, yeri, gündemi ve yönetim kurulu kararı; olağan toplantılarda toplantıdan en az 30 gün önce, olağanüstü toplantılarda ise toplantıdan en az 15 gün önce Bakanlığa gönderilir. Sürenin hesabında başvuru evrakının Bakanlık kayıtlarına giriş tarihi esas alınır.

Genel kurul toplantısına çağrıya yetkili organlar

MADDE 13 – (1) **(Değişik:RG-16/4/2020-31101)** Olağan genel kurullarda genel kurul çağrısı ve çağrıya ilişkin işlemler yönetim kurulu tarafından yapılır. **(Ek cümle:RG-27/5/2021-31493)** Gerekli hallerde çağrı, denetim kurulu ya da Bakanlık tarafından da yapılabilir.

(2) İlk genel kurul için genel kurul şartları oluştuğu halde çağrının yapılmaması durumlarında çağrı, **(Mülga ibare:RG-16/4/2020-31101)** (…) Bakanlık tarafından da yapılabilir.

(3) **(Mülga ibare:RG-16/4/2020-31101)** (…) dört katılımcıdan az olmamak şartıyla, toplam katılımcı sayısının en az 1/4'ünün başvurusu halinde, 15 gün içinde yönetim kurulu tarafından olağanüstü genel kurul yapılmasına ilişkin karar alınarak genel kurul toplantıya çağrılır. Bu başvuru, müştereken ve noter tebligatı ile yapılır.

(4) **(Mülga:RG-16/4/2020-31101)**

(5) Olağanüstü genel kurul yapılmasına ilişkin başvurunun zamanında yerine getirilmemesi halinde, başvuru sahipleri Bakanlığa başvurarak genel kurulu bizzat toplantıya çağırma izni alabilir. Bakanlık, başvuruyu dikkate alarak gündemi, genel kurul toplantısına çağrılacak katılımcıların listesini ve toplantı için yapılacak giderleri karşılayacak tarafı tespit eder.

Genel kurul çağrısının şekli

MADDE 14 – (1) Olağan ve olağanüstü toplantılara çağrı; **(Ek ibare:RG-16/4/2020-31101)** kayıtlı elektronik posta sistemi, kargo, iadeli taahhütlü mektupla veya imza karşılığı yapılır.

(2) Çağrı, toplantı gününden en az 15 gün önce yapılır. Toplantının yerini, gününü, saatini ve gündem maddelerini içeren çağrı ile birlikte; yönetim ve denetim kurulu faaliyet raporları, bilanço, gelir-gider veya kar/zarar hesabı, tahmini bütçe ve çalışma programı ile uygun görülen diğer bilgi ve belgeler gönderilir. Bu belgelerin bir sureti genel kurul toplantısında hazır bulundurulur. Olağanüstü toplantı çağrısında, yalnızca gündemle ilgili bilgi ve belgeler gönderilir.

(3) Çağrıda, yapı kullanma izni almış katılımcıların dörtte birinin birinci toplantıya katılım sağlamadığı takdirde, yapılacak olan sonraki toplantının tarihi, saati ve yeri bildirilir. Toplantılar arasındaki süre 7 günden az, 15 günden fazla olamaz.

(4) Sürelerin hesabında duyuru ve toplantı günü hesaba katılmaz.

Genel kurul toplantısının yapılamaması

MADDE 15 – (1) Aşağıdaki hallerde genel kurul toplantısı yapılamaz:

a) 14 üncü maddede bulunan hükümlerden herhangi birinin yerine getirilmemesi,

b) Yönetim ve denetim kurulu üyelerinden en az birer kişinin hazır bulunmaması.

(2) Yukarıda sayılı nedenlerle yapılamayan toplantıdan sonra yeniden belirlenecek gün ve gündem ile yapılacak genel kurul toplantısı ilk toplantı olarak değerlendirilir ve ilk toplantıya ilişkin hükümler uygulanır.

(3) Bakanlığın çağrısı ile yapılan genel kurul toplantılarında bu maddenin (b) bendinde öngörülen koşul aranmaz.

Bakanlık temsilcisi

MADDE 16 – (1) Olağan ve olağanüstü genel kurulda, **(Mülga ibare:RG-22/10/2020-31282) (…)** en az bir Bakanlık temsilcisinin bulunması zorunludur.

(2) Bakanlık temsilcisi, toplantının kanun, yönetmelik, kuruluş protokolü ve ana sözleşmeye uygun olarak yapılıp yapılmadığını denetler; toplantıya çağrının, usulüne uygun yapıldığını gösteren belgeler ile hazırun cetveli ve genel kurul tutanağının birer örneğini Bakanlığa verir. Bölge Müdürü, genel kurul toplantısına katılabilecek yapı kullanma izin belgesi sahibi katılımcıların listesini, ekinde belgelerin birer suretleri olacak şekilde hazırlar ve Bakanlık temsilcisine sunar. Bakanlık temsilcisi, bu listeyi hazırun listesi ile mukayese ederek, genel kurulun toplantı şartının sağlanıp sağlanmadığına karar verir.

(3) Toplantı mahalline gidiş ve dönüş yol giderleri ile konaklama gideri ilgili OSB tarafından karşılanır.

(4) Genel kurul toplantılarında görevlendirilecek Bakanlık temsilcisine ödenecek ücret dâhil OSB mevzuatında hüküm bulunmayan hâllerde, 13/1/2011 tarihli ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun anonim şirketlere ilişkin hükümleri ve 28/11/2012 tarihli ve 28481 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Anonim Şirketlerin Genel Kurul Toplantılarının Usul ve Esasları ile Bu Toplantılarda Bulunacak Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Temsilcileri Hakkında Yönetmelik hükümleri uygulanır.

Genel kurul gündemi

MADDE 17 – (1) Genel kurul toplantısı, Bakanlık temsilcisi bulunması ve bu Yönetmeliğe uygun işlem yapıldığının tespiti ile toplantı yeter sayısının sağlanması üzerine, çağrıyı yapan organca yetkili kılınan kişiler tarafından açılır.

(2) Açılıştan sonra bir divan başkanı ve hazırun cetvelinde yer alan kişiler arasından yeteri kadar üye seçilerek başkanlık divanı oluşturulur.

(3) Toplantının yönetimi ve güvenliğinin sağlanması divan başkanına aittir.

(4) Genel kurul toplantısı, gündemdeki konuların görüşülerek karara bağlanmasıyla sonuçlandırılır.

(5) Olağan genel kurul gündeminde aşağıdaki hususlar yer alır:

a) Açılış ve divan başkanlığının seçimi ve toplantı tutanaklarını imzalama yetkisinin verilmesi,

b) Yönetim kurulu faaliyet raporu ve denetim kurulu raporunun okunması ve görüşülmesi,

c) Yeminli mali müşavir tarafından hazırlanan denetim raporlarının okunması,

ç) Bilançonun ve gelir-gider tablosunun okunması, görüşülmesi, kabul veya reddinin karara bağlanması,

d) Yönetim ve denetim kurulu üyelerinin ibrası,

e) Süresi biten yönetim ve denetim kurulu üyelerinin yerine yenilerinin seçilmesi,

f) Gelecek yılın bütçe ve çalışma programının görüşülmesi ve karara bağlanması,

g) Konunun gündeme açıkça yazılması kaydıyla gerekli görülen diğer hususların görüşülmesi.

(6) Dört katılımcıdan az olmamak üzere toplam OSB'deki yapı kullanma izni almış katılımcı sayısının en az 1/4'ü tarafından genel kurul toplantı tarihinden en az 10 gün önce müştereken ve noter tebligatı ile bildirilecek seçimlerin yenilenmesi ile diğer hususlar olağan genel kurulun gündemine alınır.

(7) Olağan genel kurulda, gündemde olmayan hususlar görüşülmez. Ancak dört katılımcıdan az olmamak üzere OSB'nin yapı kullanma izin belgesi alan katılımcı sayısının en az 1/4'ünün divan başkanlığının seçilmesini takiben, gündem maddelerinin görüşülmesine geçilmeden önce yazılı teklifte bulunmaları halinde;

a) Hesap tetkik komisyonunun seçilmesi,

b) Bilanço incelemesinin ve ibrasının geriye bırakılması,

c) Genel kurulun yeni bir toplantıya çağrılması,

ç) Kanun, yönetmelik, kuruluş protokolü, ana sözleşme ve iyi niyet esasları ile genel kurul kararlarına aykırı olduğu ileri sürülen yönetim kurulu kararlarının iptali,

d) Yönetim ve denetim kurulu üyelerinin azli ve yerlerine yenilerinin seçilmesi ile ilgili hususlar,

genel kurula katılanların salt çoğunluğunun kabulü ile gündeme alınır.

(8) Genel kurul toplantılarının geçerli olması için yapılan seçimler ve alınan kararları içeren bir tutanak düzenlenir. Genel kurulda alınan kararlara muhalif olanlar muhalefetlerini gerekçesi ile birlikte bu tutanağa geçirtir. Bu tutanakta, toplantıya katılanların sayısı ile kullanılan oy sayısı ayrıca gösterilir.

(9) Toplantıya çağrının usulüne uygun yapıldığını gösteren belgeler ile hazırun cetveli ve genel kurul tutanağı, toplantı tarihinden itibaren 15 gün süreyle Bölge Müdürlüğünde ilan edilir. İlan süresinin bitiminde askı ilan tutanağının bir nüshası Bakanlığa gönderilir.

(10) Azledilen yönetim ve denetim kurulu üyeleri aynı genel kurulda tekrar seçilemez.

(11) Olağanüstü genel kurul toplantılarında gündeme madde ilave edilemez.

(12) **(Ek:RG-6/8/2019-30854)** Genel kurul tutanağı divan başkanı, üyeleri ve Bakanlık temsilcisi tarafından imzalanır.

Toplantı ve karar yeter sayısı

MADDE 18 – (1) Yönetim kurulu tarafından, her genel kurul toplantısından önce hazırun cetveli hazırlanır ve imzalanır. Bu cetvel toplantıya katılanlar, divan başkanı ve üyeleri ile Bakanlık temsilcisi tarafından isim yazılarak imzalanır.

(2) Genel kurulun toplanabilmesi ve gündemdeki konuları görüşebilmesi için yapı kullanma izni almış katılımcıların en az dörtte birinin toplantıda hazır bulunması şarttır. Genel kurulda kararlar, toplantıya katılan yapı kullanma izni almış katılımcıların salt çoğunluğu ile alınır.

(3) **(Ek:RG-6/8/2019-30854)** Birinci ve ikinci toplantıda, toplantı yeter sayısının sağlanamaması halinde üçüncü toplantıda nisap aranmaz. Toplantılar arasındaki süre, yedi günden az onbeş günden fazla olamaz.

Genel kurulda oy hakkı ve temsil

MADDE 19 – (1) **(Ek cümle:RG-16/4/2020-31101)** Genel kurulda, yapı kullanma izni alınmış olan her parsel için bir oy kullanılır. Genel kurul yapma hakkını elde etmiş OSB'lerde yapı kullanma izni almış olan her katılımcı, kendisi veya temsil ve ilzama yetkili bir temsilcisi ile genel kurulda temsil edilir. Katılımcılardan gerçek kişi olanların kendisi, tüzel kişi temsilcisi olan gerçek kişiler ise temsil ettikleri tüzel kişinin yılı içinde alınmış ticaret sicil tasdiknamesini ibraz etmeleri halinde genel kurula iştirak eder.

(2) Kiracılar, yapı kullanma izni olmayan katılımcılar ve katılımcı olmayan müteşebbis heyet üyeleri genel kurula sadece dinleyici olarak katılabilir.

(3) Gündemin değiştirilmemesi kaydıyla nisabın yokluğu, azlığın talebi veya genel kurulun kararıyla yahut herhangi bir nedenle toplantının ertelenmesi halinde yapılacak toplantılar hukuken önceki toplantının devamı sayılır.

(4) Yönetim kurulu başkan ve üyeleriyle OSB'nin işlerinin yürütülmesine herhangi bir şekilde katılmış olanlar, yönetim kurulunun ibrasına ait kararlarda oylamaya katılamaz. Denetim kurulu üyeleri de kendi ibralarında oy kullanamaz.

(5) Hiçbir katılımcı, kendisi, eşi veya altsoyu ve üstsoyu ile OSB arasında katılımcı ilişkileri dışındaki şahsi bir işe veya uyuşmazlığa ait görüşmelerde oy kullanamaz.

(6) Kanunun yürürlüğe girmesinden önce kurulmuş olan sanayi sitelerinden oluşan organize sanayi bölgelerinin içinde bulunan;

a) Sanayi sitesi yapı kooperatifleri, toplu işyeri yapı kooperatifleri ve işletme kooperatifleri,

b) Site yönetimleri,

c) İmar planında yer alan ve her birinde bir işletmenin yer alacağı en az 3000 m² büyüklükteki müstakil sanayi parsel sahiplerinin her biri,

ç) 3000 m²'den küçük sanayi parsel maliklerinden en az 50 parsel malikinin bir araya gelerek kooperatif veya site yönetimi şeklinde örgütlenmesi halinde,

bunlar bir katılımcı olarak genel kurulda temsil edilir. Kooperatif ve site yönetimleri adına genel kurula katılacak olanlarda yapı kullanma izin belgesi şartı aranmaz.

(7) Tek bir kooperatif alanının, içinde bulunduğu OSB alanının %60'ını geçmesi halinde; bu OSB'lerdeki kooperatif ve site yönetimleri 100 üyeye kadar birer temsilci, sonraki her 100 üye için de birer ilave temsilci ile genel kurulda temsil edilir. Ayrıca altıncı fıkranın (c) ve (ç) bentlerinde belirtilen şartlar bu fıkranın uygulanmasında da geçerlidir.

(8) Temsilciler, site yönetimleri ile kooperatiflerin yetkili organları tarafından seçilir.

(9) Toplam temsilci sayısının OSB organlarını oluşturmaya yetmemesi durumunda, Bakanlık tarafından belirlenecek temsilci sayısının katları oranında artırılmış temsilci ile temsil olunur.

(10) OSB içinde küçük imalat ve tamirat, ticaret, eğitim ve sağlık hizmet alanlarında katılımcı vasfına sahip ve müstakil bir parselde faaliyet yürüten gerçek ya da tüzel kişiler genel kurulda

temsilci olarak yer alabilir. Bu parsellerde birden çok işletme bulunması halinde; bu işletmeler kendi aralarından seçecekleri bir temsilci ile genel kurulda temsil edilir. Müstakil parsel büyüklüğü 3000 m²'den küçük olamaz.

(11) Ancak, hizmet ve destek alanından genel kurula iştirak edecek katılımcı sayısı, genel kurulun katılımcı sayısının %10'unu geçemez. Bu oranın aşılması halinde kendi aralarından seçimle belirleyecekleri temsilciler genel kurula iştirak eder.

(12) Altıncı fıkranın (c) bendindeki şartları sağlayan kooperatif üyeleri; kooperatifteki ortaklıklarının sona erdiğini belgelemeleri, müstakil tapularını ve yapı kullanma izin belgelerini almış olmaları durumunda genel kurulda bir katılımcı olarak temsil edilir.

(13) Tüzel kişiliği temsil ve ilzama müşterek yetkili olanlar ile birden fazla hisseli parsellerdeki hissedarlar, en az yarıdan fazla hissedarın imzaladığı muvafakatname ile içlerinden bir kişiye yetki verebilir. Yetki verilen gerçek veya tüzel kişi, parseli genel kurulda temsil eder.

Oy kullanma şekli

MADDE 20 – (1) Genel kurulda oylamalar, el kaldırmak suretiyle yapılır. Ancak, genel kurula katılanların salt çoğunluğunun karar vermesi halinde, herhangi bir konuda gizli oylamaya başvurulur.

(2) OSB organlarının belirlenmesine ilişkin olarak yapılacak seçimlerde, seçilecek sayıdan fazla aday olması halinde hücre ve sandık kullanılarak gizli oy ve açık tasnif usulü uygulanır. Oyların eşitliği halinde, divan başkanlığı tarafından kuraya başvurulur. Bu seçimlerin usul ve esasları, seçimin yapılacağı genel kurulda bulunan yapı kullanma izni almış katılımcıların salt çoğunluğunun alacağı karar doğrultusunda belirlenir.

Organların ibra edilmemesi

MADDE 21 – (1) Bilânço ve gelir tablosunun kabul edilmemesi ile yönetim veya denetim kurulu üyelerinin ibra edilmemesi halinde, üyelerin görev süreleri sona ermiş sayılır ve gündeme seçim maddesi ilave edilmiş sayılarak bu kurulların yeniden seçimi yapılır. İbra edilmeyen yönetim veya denetim kurulu üyeleri, bu organlara aynı genel kurulda tekrar seçilemez.

(2) Ayrıca, ibra edilmemeye mesnet teşkil eden hususların incelenmesi amacıyla hesap tetkik komisyonu oluşturulur veya yeni seçilecek denetim kurulu, hesap tetkik komisyonu olarak görevlendirilir. Hesap tetkik komisyonu, raporunu en geç 3 ay içinde yapılacak olağanüstü genel kurulda üyelerin bilgi ve onayına sunar.

(3) Söz konusu raporun bir nüshası ibra edilmeyen yönetim veya denetim kurullarına verilerek savunma hakkı sağlanır.

(4) İbra edilmeyen yönetim veya denetim kurulu üyeleri aleyhine hukuki sorumluluk davası açılabilmesi için bu konuda genel kurulda karar alınmış olması gerekir. Hesap tetkik komisyonunun raporunda konusu suç teşkil eden bir tespitin yapılması halinde, denetim kurulu, ilgililer hakkında suç duyurusunda bulunur.

Genel kurul kararlarının iptali

MADDE 22 – (1) Aşağıda belirtilen kişiler, kanun, yönetmelik, kuruluş protokolü ve ana sözleşmede belirtilen hususlar ve iyi niyet esaslarına aykırı olduğu iddiasıyla genel kurul kararları aleyhine, toplantı tarihinden itibaren 3 ay içinde, OSB'nin bulunduğu yerdeki ilgili mahkemeye başvurabilir:

a) Toplantıda hazır bulunup da kararlara muhalif kalarak durumu tutanağa geçirten, oyunu kullanmasına haksız olarak izin verilmeyen, toplantıya çağrının usulü dairesinde yapılmadığını veya gündemin gereği gibi ilan veya tebliğ edilmediğini iddia eden katılımcılar,

b) Yönetim kurulu,

c) Kararların yerine getirilmesi yönetim veya denetim kurulu üyelerinin şahsi sorumluluklarını gerektirdiği takdirde, bunların her biri.

(2) Genel kurul kararına karşı iptal davası açıldığı hususu ve duruşmanın yapılacağı gün, yönetim kurulu tarafından usulen ilan olunur.

(3) Genel kurul kararının iptali, bütün katılımcılar için hüküm ifade eder. İptal kararının kesinleşmesi halinde, bu hususta ilam, Bölge Müdürlüğünde 5 gün süreyle ilan edilir ve askı süresinin sonunda Bakanlığa gönderilir.

Müteşebbis heyet ve genel kurulun görev ve yetkileri

MADDE 23 – (1) Müteşebbis heyetin ve genel kurulun görev ve yetkileri şunlardır:

a) Bakanlığa karşı taahhüt ve sorumlulukları yerine getirmek ve bu hususta gerekli tedbirleri almak, kanun, yönetmelik, kuruluş protokolü, ana sözleşme ve benzeri düzenlemelerle verilen diğer görevleri yapmak.

b) Genel idare giderleri için kredi kullanan OSB'lerde, bölge müdürlüğünün teşkilat şeması ve personelin pozisyonlarını Bakanlığın onayına sunmak.

c) Kanun ve Yönetmeliğe aykırı olmamak şartı ile iç talimatnameler çıkarmak.

ç) OSB'nin kuruluş amacını gerçekleştirmek ve ideal şekilde işleyişini sağlamak için gerekli kararları ve tedbirleri almak, OSB'ye ait para ve diğer kaynakların kuruluş amacına uygun olarak kullanılmasını sağlamak.

d) Bölge müdürlüğü personelinin pozisyonlarını onaylamak ve personelin niteliği, atanması ve azli ile ilgili prensipleri belirlemek.

e) Bölge müdürü ve bölge müdürlüğü personeline ödenecek ücret ve sosyal hakların asgari ve azami sınırlarını tespit etmek.

f) İmar ve parselasyon planları ve değişiklikleri ile ruhsat ve izinlerin verilmesine ilişkin prensipleri belirlemek.

g) Katılımcılar ile OSB yönetim kurulu, denetim kurulu ve bölge müdürlüğü arasında doğabilecek uyuşmazlıklar hakkında, gerektiğinde Bakanlığın görüşünü de alarak karar vermek.

ğ) Rehin ve ipotek almak, vermek, fek etmek hususlarında karar vermek.

h) **(Değişik:RG-3/7/2020-31174)** OSB'nin ihtiyacı olan elektrik, su, kanalizasyon, doğal gaz, arıtma tesisi, yol, haberleşme, spor tesisleri gibi altyapı ve genel hizmet tesislerinin, üretim tesislerinin, ortak sağlık ve güvenlik birimlerinin kurulması ve benzeri konularda karar almak, bu konuları da içeren OSB'nin yatırım programlarını, yeni yatırımları ve bütçesini onaylamak ve bu yatırımların gerçekleşmesi için gerekli ihale ve satın alma usul ve esaslarını belirlemek.

ı) Kümelenme vb. projeleri hazırlamak ve/veya yürütmek.

i) Katılımcıların nitelikli eleman ihtiyacını karşılamak üzere eğitim merkezi ve/veya eğitim kurumu oluşturmak ve/veya işletmek.

j) **(Değişik:RG-3/7/2020-31174)** Yatırımlarla ilgili kredi almak ve ihtiyaç duyulması halinde bankalar ve finans kurumlarından teminat mektubu almak.

k) OSB'ler arasında her türlü teknik ve idari konularda iş birliği yapmak.

l) Cadde ve sokak isimlerini Valilik onayı ile belirlemek.

m) Bakanlıktan kamu yararı kararı talebinde bulunmak.

n) Onaylı OSB sınırlarına dâhil edilmek üzere Bakanlığa teklif edilecek, teknik altyapılara ilişkin tesis ve bağlantı hatları ile teknik donatı alanlarına karar verilmesi.

o) OSB kuruluş protokolünde Bakanlığın iznini alarak değişiklik yapılmasına, genel kurula geçildiğinde kuruluş protokolünün OSB ana sözleşmesi olarak değiştirilmesine ve ana sözleşmede değişiklik yapılmasına karar verilmesi.

ö) Genel kurulun yapılması, OSB'nin yönetim ve denetim kurulu üyelerinin seçilmesi, ibra edilmesi, gerektiğinde bunların azledilmesi, bilançonun kabul veya reddedilmesi.

p) **(Mülga:RG-3/7/2020-31174)**

r) Yönetim ve denetim kurulu üyelerine ödenecek toplantı başına huzur hakkının veya aylık ücretin tespit edilmesi.

s) OSB'nin terkin edilmesine, genişlemesine veya bir diğer OSB ile birleşmesine karar verilmesi.

ş) Arsa tahsis ve satış prensiplerinin, katılımcı veya kiracılardan tahsil edilecek alt yapı katılım payları, elektrik, su, atık su, doğalgaz ve benzeri satış ve hizmet bedelleri ile ilgili prensiplerin ve bu

aidat ve satış bedellerinin tahsilatında gecikme halinde uygulanacak yaptırımlara ilişkin esasların belirlenmesi.

t) OSBÜK temsilcilerinin belirlenmesi.

u) Yönetim aidatları ve hizmet karşılıklarının boş, inşaat halinde ve üretime geçme durumları dikkate alınarak parsel büyüklüğüne göre tespit edilmesi.

ü) Yurtdışında OSB kurulması, kurulmuş olanlara ortak olunması ve bu OSB'lerin işletilmesi konusunda karar alınması.

v) Onaylı OSB sınırlarının daraltılmasına ilişkin karar verilmesi.

y) OSB'nin, teknoloji geliştirme bölgesi yönetici şirketlerine, Ar-Ge ve inovasyon merkez veya enstitüsü olarak faaliyette bulunmak amacıyla kurulan şirketlere, lojistik ve benzeri ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla hizmetlerinden yararlanabileceği diğer şirketlere iştirak etmesine karar verilmesi ve bu konuda prensiplerin belirlenmesi.

z) OSB'ye ait gayrimenkullerin ve menkullerin satış, kiralanma, trampa ve benzeri işlemleri ile ilgili prensiplerin belirlenmesi.

aa) Bölgenin teknik altyapı durumunu da göz önünde bulundurarak **(Değişik ibare:RG-3/7/2020-31174)** kiralanacak bölüm büyüklüğü ve sayısının belirlenmesi.

bb) **(Mülga:RG-3/7/2020-31174)**

cc) **(Ek:RG-16/4/2020-31101)** Bağış yapılmasına karar almak ve bu kararı Bakanlık Makamının onayına sunmak.

çç) **(Ek:RG-3/7/2020-31174)** (h) bendi kapsamında yatırımlara ilişkin ihale ve satın alma işlemlerini yürütmek ve OSB'nin ihtiyacı olan elektrik, su ve doğal gazı kamu ve özel kuruluşlardan satın alarak dağıtım ve satışını yapmak.

dd) **(Ek:RG-27/5/2021-31493)** OSB'nin kuruluş protokolünde belirlenen sektörler, mevcut sektör yapısı, kurulacak tesisin altyapı ve atık su arıtma tesislerine etkisi, debi ve arıtma kapasitesine uygunluğu, herhangi bir olumsuzluk anında tetikleyici etkisi ve planlama bütünlüğü gibi hususlar dikkate alınarak OSB'de kurulmasında sakınca görülen tesislere ilişkin prensipleri belirlemek.

ee) **(Ek:RG-31/3/2022-31795)** Hizmet ve destek alanlarına ilişkin prensipleri belirlemek.

(2) Müteşebbis heyet veya genel kurul, birinci fıkranın **(Ek ibare:RG-16/4/2020-31101)** (g), (h), (m), (n), (o), (ö), **(Değişik ibare:RG-3/7/2020-31174)** (r), (s), (ş), (t), (u), (ü), (v), (y), **(Değişik ibare:RG-27/5/2021-31493)** (z), **(Değişik ibare:RG-31/3/2022-31795)** (aa), (dd) ve (ee) bentlerindeki görev ve sorumlulukları yönetim kuruluna devredemez.

(3) Müteşebbis heyet veya genel kurul, devredebileceği diğer görev ve yetkiler için münhasıran karar verir.

Organ ve organ üyelerinin sorumluluğu

MADDE 24 – (1) Organlar; kanun, yönetmelik, kuruluş protokolü, ana sözleşme ve benzeri düzenlemeler ile Bakanlık talimatları çerçevesinde OSB'nin sevk ve idaresini yürütmek, gelişmesi için her türlü tedbiri almak ve Bakanlığa karşı taahhüt ve sorumluluklarını yerine getirmek ile sorumludur.

(2) Organ üyeleri, kanun, yönetmelik, kuruluş protokolü ve benzeri düzenlemeler ile kendilerine verilen görevleri hiç veya gereği gibi yapmamalarından ve kendi kusurlarından doğan zararlardan sorumludur.

(3) Organ üyeleri, görevleri sona erse dahi, faaliyetleri sırasında öğrendikleri ticaret veya işletme sırlarını saklamakla yükümlüdür.

(4) Organ üyeleri, OSB'nin para ve para hükmündeki evrak ve senetler ile mal, bilanço, tutanak, rapor, defter, kayıt ve belgeleri üzerinden işledikleri suçlardan dolayı kamu görevlisi gibi cezalandırılır.

(5) Haklarında 7 nci maddenin altıncı fıkrasının (b) bendinde belirtilen suçlarla ilgili olarak kamu davası açılmış olanların görevleri, ilk müteşebbis heyet/genel kurul toplantısına kadar devam eder. Bu durumdaki üyelerin azli veya göreve devamı hakkında karar alınması hususu, yapılacak ilk müteşebbis heyet/genel kurulun gündemine alınır. Azil veya göreve devam oylamasında ilgililer

oylamaya katılamaz. Bu hususun müteşebbis heyet/genel kurul gündemine alınmaması halinde yönetim kurulu sorumlu olur.

Yönetim kurulu

MADDE 25 – (1) Müteşebbis heyetin görevinin devam ettiği OSB'lerde yönetim kurulu, müteşebbis heyetin **(Mülga ibare:RG-16/4/2020-31101)** (…) en az dördü kendi üyeleri arasından olmak üzere seçeceği 5 asıl 5 yedek üyeden oluşur.

(2) Müteşebbis heyetin görevinin sona erdiği genel kurula geçen OSB'lerde, genel kurul tarafından karar alınması şartı ile yönetim kurulu üye sayısı en az 5 en fazla 11 olarak belirlenebilir. **(Mülga cümle:RG-16/4/2020-31101)** (…)

(3) Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde oyların eşitliği halinde kuraya başvurulur.

(4) Katılımcıları müteşebbis heyete dâhil olan ve genel kurula geçmesine karşın müteşebbis heyet ile devam eden OSB'lerde, yönetim kurulu üyelerinin en az üçü yapı kullanma izni almış olan katılımcılar arasından seçilir.

(5) Yönetim kurulu üyeleri, ilk toplantıda kendi aralarından bir başkan ve bir başkan vekili seçerek görev bölümü yapar. Bölge müdürü, yönetim kurulu başkanı veya yönetim kurulu başkan vekili olamaz.

(6) OSB'ler, yönetim kurulu başkanı veya başkan vekili tarafından temsil edilir. OSB'yi ilzam edici her türlü işlem ve yazılar yönetim kurulu başkanı veya vekili ile birlikte bir yönetim kurulu üyesi veya yetkilendirilmiş ise bölge müdürü tarafından imzalanır.

(7) **(Değişik:RG-27/5/2021-31493)** Yönetim kurulu tarafından belirlenen temsil ve ilzama yetkili üyelerin işlem yapma yetkisi, yetki belgesinin Bakanlık tarafından onaylanması ile yürürlüğe girer. Yetki belgesi, 4 yıl süre için geçerlidir ancak temsil ve ilzama yetkili üyelerde değişiklik olması halinde en geç 15 gün içinde Bakanlığa bildirilerek yenilenir. Yenilenen yetki belgesi onaylandığı tarihten itibaren kalan süre için geçerlidir.

(8) **(Değişik:RG-16/4/2020-31101)** Herhangi bir sebeple yönetim kurulu üyeliğinin boşalması halinde; müteşebbis heyet aşamasında olan OSB'lerde, boşalan üyenin yerine mensup olduğu kurumun ilk sıradaki yedek üyesi, katılımcılar tarafından veya genel kurulca seçilen üyelerde ilk sıradaki yedek üye, genel kurulunu yapmış ve müteşebbis heyetin sona erdiği OSB'lerde ise sıradaki yedek üye geçerek kalan süreyi tamamlar. Yönetim kurulunun toplantı yeter sayısını kaybetmesi halinde; boşalan üyeliklere, gecikmeksizin sırasıyla yeteri kadar yedek üye kalan yönetim kurulu üyeleri tarafından çağrılır.

Yönetim kurulu toplantıları

MADDE 26 – (1) Yönetim kurulu, salt çoğunluk ile toplanır ve karar alır. Oyların eşitliği halinde başkanın oyuna itibar edilir. Toplantılar en az ayda **(Değişik ibare:RG-6/8/2019-30854)** iki defa yapılır.

(2) Toplantı çağrısı, başkan ve bulunmadığı zamanlarda başkan vekili tarafından yapılır.

(3) Yönetim kurulu üyeleri şahsi menfaatleri ile alt ve üst soyu ile üçüncü derece dâhil kan ve kayın hısımları ile temsilcileri oldukları katılımcıların menfaatlerini ilgilendiren hususların görüşülmesi sırasında toplantıya katılamaz.

(4) Geçerli bir mazereti olmadan üst üste yapılan üç toplantıya veya mazereti olsa dahi altı ay içinde yapılan toplantıların en az yarısına katılmayan üyeler üyelikten çekilmiş sayılır.

(5) Yönetim kurulu toplantıları, OSB'de yapılır. Alınan kararlar, yönetim kurulu karar defterine işlenir. Verilen karara karşı olan üyeler, karşı olma sebeplerini kararın altına yazarak imzalar.

(6) **(Değişik:RG-6/8/2019-30854)** Yönetim kurulunca karar alınması halinde, olağan ve olağanüstü müteşebbis heyet/genel kurul toplantı gündemlerine yönetim ve denetim kurulu ile OSBÜK temsilcilerinin yenilenmesine dair madde konulabilir. Müteşebbis heyet/genel kurul toplantısına katılanların salt çoğunluğunun kabul etmesi halinde **(Değişik ibare:RG-16/4/2020-31101)** yönetim ve denetim kurulu ile OSBÜK temsilcilerinin seçimi yapılabilir. Seçilen üyeler, kalan süreyi tamamlar.

Yönetim kurulunun görev ve yetkileri

MADDE 27 – (1) Yönetim kurulu, 23 üncü maddenin ikinci fıkrasında belirtilen bentlerdeki görevleri hariç müteşebbis heyet veya genel kurulun tüm görevlerine ilişkin iş ve işlemleri yürütmekle görevlidir.

(2) Yönetim kurulu gerekli hallerde yetkilerinden bir kısmını başkan veya başkan vekiline, üyelerinden birine, birkaçına veya bölge müdürüne devredebilir. Yetki devri, yönetim kurulunun sorumluluğunu kaldırmaz.

Denetim kurulu

MADDE 28 – (1) Denetim kurulu, müteşebbis heyetin veya genel kurulun kendi üyeleri arasından seçeceği iki asıl iki yedek üyeden oluşur. Oylarda eşitlik halinde kuraya başvurulur.

(2) Denetim kurulu üyelerinde aşağıdaki şartlar aranır:

a) Yönetim kurulu üyesi veya bölge müdürlüğü personeli olmamak,

b) Yönetim kurulu üyeleri veya bölge müdürü ile üstsoy veya altsoy, üçüncü derece dahil kan veya kayın hısımı olmamak,

c) Yönetim kurulu üyeleriyle aralarında iş ortaklığı bulunmamak.

Bu şartları taşımadıkları halde seçilenler ile sonradan kaybedenlerin üyelikleri kendiliğinden sona erer.

(3) **(Değişik:RG-16/4/2020-31101)** Herhangi bir sebeple denetim kurulu üyeliğinin boşalması halinde, yerlerine sıradaki yedek üye geçerek kalan süreyi tamamlar. Yedek üyelerin çağrılmasına rağmen tek denetim kurulu üyesi kalması halinde, müteşebbis heyet aşamasındaki OSB'lerde müteşebbis heyet tarafından denetim kurulu boş ve yedek üyelikleri için seçim yapılır. Genel kurul aşamasındaki OSB'lerde mevcut üye, ilk genel kurula kadar görev yapmak üzere hazırun cetvelinde yer alan bir kişiyi seçerek göreve çağırır. Yedek üyelerin çağrılmasına rağmen denetim kurulu üyesi kalmaması halinde, genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılarak genel kurulda denetim kurulu boş ve yedek üyelikleri için seçim yapılır.

Denetim kurulunun görev ve yetkileri

MADDE 29 – (1) Denetim kurulunun görev ve yetkileri şunlardır:

a) OSB işlemlerinden bilgi edinmek ve gerekli kayıtların düzenli olarak tutulmasını sağlamak amacıyla en az 3 ayda bir ara rapor ve yılda bir defa OSB'nin hesap, işlem ve defterlerini incelemek, birlikte veya münferiden düzenleyecekleri raporu, müteşebbis heyete ve yönetim kuruluna bildirmek,

b) En az 3 ayda bir defa OSB'nin nakit mevcudu ile menkul değerlerini kontrol etmek ve sonuçlarını yazılı tutanağa bağlamak,

c) Bütçe, bilanço ve gelir –gider cetvelini denetlemek,

ç) Yıllık bilanço ve sonuç hesaplarını inceleyerek bu hususlaki görüşlerini birlikte veya tek başına bir raporla müteşebbis heyete veya genel kurula bildirmek,

d) **(Mülga:RG-16/4/2020-31101)**

e) OSB katılımcılarının OSB yönetim kurulu üyeleri ve OSB personeli hakkındaki şikayetlerini incelemek ve şikayet konusuna göre inceleme sonucunu müteşebbis heyete veya genel kurula ve yönetim kuruluna iletmek,

f) Yönetim kurulu üyelerinin gerekli şartları taşıyıp taşımadıklarını araştırmak.

(2) Denetim kurulu üyeleri görevleri çerçevesinde işlerin yürütülmesinde gördükleri noksanlıkları, kanun, yönetmelik, kuruluş protokolü, ana sözleşme ve benzeri düzenlemelere aykırı uygulamaları ve bundan sorumlu olanları, rapor dönemini beklemeden müteşebbis heyete veya genel kurula, sorumlular müteşebbis heyet içinde ise Bakanlığa haber vermekle yükümlüdür.

(3) Denetim kurulu üyeleri kendilerine kanun, yönetmelik, kuruluş protokolü, ana sözleşme ve benzeri düzenlemeler ile verilen görev ve yetkileri gerektiğinde tek başlarına da kullanabilir.

(4) Denetim kurulu üyeleri yönetim kurulu toplantılarına katılabilir ancak oy kullanamaz.

Bölge müdürlüğü ve görevleri

MADDE 30 – (1) Bölge müdürlüğü, bölge müdürü ile yeteri kadar idari ve teknik personelden oluşur. Bölge müdürü, OSB'nin idari ve teknik personelinin en üst amiridir.

(2) Bölge müdürü, yönetim kurulu tarafından atanır ve yönetim kuruluna bağlı olarak çalışır. Bölge müdürü, başka bir OSB'de bölge müdürü olamaz.

(3) Bölge müdürlüğü; bölge müdürü, bölge müdür yardımcıları, teknik ve idari birimlerden oluşur. Müdürlüğün personel sayısı ve pozisyonları ile personelin niteliği müteşebbis heyetin/genel kurulun onayı ile yönetim kurulu tarafından belirlenir. İdari ve teknik birimde yeteri kadar personel çalıştırılması ya da hizmet alınması, yönetim kurulunun yetki ve sorumluluğundadır.

(4) Müteşebbis heyet, genel kurul ve yönetim kurulu toplantılarının gündemi ve çağrı ile ilgili duyurular ve benzeri sekretarya görevlerini bölge müdürlüğü yürütür.

Huzur hakları

MADDE 31 – (1) Müteşebbis heyet ile yönetim ve denetim kurullarının üyelerine, müteşebbis heyet tarafından **(Mülga ibare:RG-16/4/2020-31101)** (…) toplantı başına tespit edilen tutarda huzur hakkı ödenebilir. Ödenecek bu huzur hakkının aylık toplam tutarı, her yıl Cumhurbaşkanlığınca belirlenen kamu iktisadi teşebbüsleri ve bağlı ortaklıklarının yönetim kurulu başkan ve üyelerine ödenen net aylık ücreti aşamaz. Müteşebbis heyet üyelerinden kamu personeli olanlara 4/7/2001 tarihli ve 631 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 12 nci maddesi çerçevesinde ödeme yapılır.

(2) Genel kurula geçen ve müteşebbis heyetin görevinin sona erdiği OSB'lerde yönetim ve denetim kurulu üyelerine, genel kurul tarafından tespit edilecek tutarda huzur hakkı ödenebilir.

(3) Huzur hakkı ödemeleri OSB'nin Bakanlıktan aldığı kredi dışında, kendi kaynaklarından yapılır. Aynı OSB organlarında birden fazla görevi bulunanlara, bu görevlerinden sadece biri için huzur hakkı ödenir.

(4) OSB organlarında görev alan **(Mülga ibare:RG-16/4/2020-31101)** (…) 631 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 12 nci maddesi kapsamına giren kamu görevlilerinden, görev aldıkları kurum ve kuruluşlarını temsilen; başkaca yönetim kurulu, denetim kurulu, tasfiye kurulu, danışma kurulu üyelikleri, komisyon, heyet ve komite ile ve benzeri organlarında görev alıp almadıklarına ve bu görevler nedeniyle kendisine herhangi bir ödeme yapılmadığına dair yazılı beyan alınması şartıyla huzur hakkı veya aylık ödemesi yapılabilir.

Denetim ve Sorumluluk

MADDE 32 – (1) Bakanlık gerekli gördüğü hâllerde veya şikayet üzerine OSB'lerin her türlü hesap ve işlemlerini denetlemeye ve tedbirler almaya yetkilidir.

(2) OSB organlarının üyeleri ile personeli, Bakanlığın talebi üzerine her türlü belge, defter, kayıt ve bilgileri ibraz etmek ve örneklerini noksansız, istenilen süre içerisinde ve gerçeğe uygun olarak vermek, para ve para hükmündeki evrakı göstermek, bunların sayılmasına ve incelenmesine yardımcı olmak, yazılı bilgi taleplerini karşılamak, denetimde her türlü yardım ve kolaylığı göstermekle yükümlüdür.

(3) OSB organlarının üyeleri ile personeli, kendi kusurlarından ileri gelen zararlardan sorumludurlar. Bunlar, para ve para hükmündeki evrak ve senetler ile bilanço, tutanak, rapor, defter ve belgeler üzerinde işledikleri suçlardan dolayı kamu görevlisi gibi cezalandırılırlar.

(4) İkinci fıkrada belirtilen yükümlülüklerini yerine getirmeyen OSB organ üyelerinden kamu görevlisi olmayanlar, beş bin Türk lirası idari para cezasıyla, kamu görevlisi olanlar ilgili mevzuat hükümlerine göre cezalandırılır. Bu madde kapsamındaki idari para cezaları, Bakanlıkça verilir. Verilen idari para cezaları, tebliğinden itibaren bir ay içerisinde ödenir.

(5) OSB organlarının üyeleri ile personeli, Bakanlıkça yapılan denetim sonucunda verilen talimatlara ve bu Yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin alınan tedbirlere uymak zorundadır. Görevleriyle ilgili suçlamalardan dolayı haklarında her türlü soruşturmaya başlanan OSB organ üyeleri ile personeli Bakanlık tarafından tedbiren 3 aya kadar geçici olarak görevden uzaklaştırılabilir. Gerektiğinde bu süre üç ayı geçmemek üzere bir defaya mahsus uzatılabilir. Ağır cezayı gerektiren bir fiilden veya görevleriyle ilgili suçlamalardan dolayı hakkında kovuşturmaya

başlananlara ilişkin olarak Bakanlık tarafından yargılama sonuçlanıncaya kadar mahkemeden görevden uzaklaştırma kararı istenebilir. Bu madde kapsamında görevden uzaklaştırılan personel, denetim sırasında veya denetimin tamamlanmasından sonra Bakanlık kararıyla veya haklarında kovuşturmaya yer olmadığına karar verildiği ya da mahkûmiyetlerine karar verilmediği takdirde, varsa kalan görev sürelerini tamamlamak üzere görevlerine dönerler.

(6) Bu Yönetmelikte belirtilen görevlerini Bakanlığın yazılı uyarısına rağmen yerine getirmeyen OSB organ üyelerinin görevlerine son verilmesine, Bakanlığın istemi üzerine mahkemece karar verilir. Yargılama, basit yargılama usulüne göre yapılır.

(7) OSB organlarında görev alan mülki idare amirleri, görevleri ile ilgili suçlardan dolayı kendi soruşturma, kovuşturma ve görevden uzaklaştırma usullerine tabidir.

Personelin niteliği ve istihdamı

MADDE 33 – (1) Bölge müdürü ve bölge müdürlüğü personeli 22/5/2003 tarihli ve 4857 sayılı İş Kanunu hükümlerine göre istihdam edilir.

(2) Personel, 31/5/2006 tarihli ve 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu hükümlerine tabidir.

Genel idare giderleri için kredi kullanan OSB'lerde personel istihdamı

MADDE 34 – (1) Bakanlıktan genel idare giderleri için kredi kullanan OSB personelinin kredilendirilebilecek ücretleri, bu Yönetmeliğin Ek-1 sayılı ekinde yer alan tabloda tespit edilmiştir. Müteşebbis heyet; personelin liyakatine, tecrübesine ve diğer hususlara göre uygulanacak ücret ve sosyal hakların miktarlarının tespitine dair alacağı kararı, en geç bir ay içinde Bakanlığa gönderir. Bakanlık tarafından tespit edilen miktarlar dışındaki ödemeler kredilendirilmez.

(2) Ücretler konusunda, aşağıdaki hususlar uygulanır:

a) İşe yeni giren veya emekli olup OSB'de yeniden görev alan personele, unvanları karşısındaki birinci dereceden ücret ödenir.

b) İki ile yedinci derece arasında ücret alan personel, her derecede 2 yıl çalıştıktan sonra bir üst dereceye terfi eder.

c) Katsayı ve ilave tutar, kamuda çeşitli statülerde sözleşmeli olarak çalışan personele Cumhurbaşkanı Kararı gereğince uygulanan brüt sözleşme ücret artışı oranına göre her yıl güncellenerek uygulanır.

(3) OSB personeline, ücretlerinden ayrı olarak ödenen;

a) 30 Haziran ve 31 Aralık tarihlerinde 2 defa birer aylık ücret tutarında ikramiye,

b) Yılını dolduran personele 31 Aralık tarihinde net 565,34 Türk lirası aynî giyim yardımı,

c) Personelin ölümü halinde, sağlığında bildiri ile gösterdiği kimseye, eğer bildiri vermemiş ise eşine ve çocuklarına, bunlar yoksa ana ve babasına, bunlar da yoksa kardeşlerine en yüksek Devlet memuru aylığının (ek gösterge dahil) iki katı tutarında ölüm yardımı,

ç) Çalışılan her gün için net 10,11 Türk lirası yemek yardımı,

kredilendirilir.

(4) İşe yeni giren OSB personeli, sözleşmelerinde belirtilen deneme süresini müteakip sosyal yardımlardan, çalıştığı gün sayısına orantılı olarak yararlanır. Ölüm yardımı bu hükme tabi değildir.

(5) OSB personeli ücretlerinin kredilendirilebilmesi için; hizmet sözleşmelerinin, bölge müdürü ve imar ve kontrol teşkilatında görev alanların ise kontrollük hizmet taahhütnamelerinin Bakanlığa gönderilmesi gerekir.

(6) OSB personeline ödenecek sosyal yardımlar, her yıl Hazine ve Maliye Bakanlığınca yayımlanan yeniden değerleme oranlarına göre artırılarak uygulanır.

(7) Genel idare giderler kredisi kullanmayan OSB'lerde personelin sosyal ve özlük hakları, OSB tarafından belirlenir.

Yolluk

MADDE 35 – (1) Genel idare giderleri için kredi kullanan OSB'lerde müteşebbis heyet, yönetim kurulu, denetim kurulu üyeleriyle OSB personelinin belediye sınırları dışına yapacağı geçici seyahatlerde yolluk bildirimleri, 10/2/1954 tarihli ve 6245 sayılı Harcırah Kanunu hükümlerine göre düzenlenir. Genel idare giderleri için kredi kullanmayan OSB'lerde harcırah miktarları OSB müteşebbis heyet/genel kurul tarafından belirlenir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM
İmar ve Parselasyon Planı, Ruhsat ve İzinler

İmar planı yapımı

MADDE 36 – (Değişik:RG-16/4/2020-31101)

(1) İmar planında, OSB'nin özelliği ve ihtiyaçları göz önüne alınarak bu Yönetmelikle belirlenen koşullara uygun olarak sanayi parselleri, ortak kullanım alanları, hizmet ve destek alanları, sağlık koruma bandı ve benzerleri ile birlikte arazi kullanım kararları yer alır.

(2) Sanayi parsellerinde yapılaşma koşulları, Y ençok = serbest, üretim teknolojisinin gerektirdiği yükseklik,

Emsal: Kat Alanı Katsayısı = 0.70 olarak belirlenen bölgelerde toplam bölge büyüklüğünün en az %8'i kadar,

Emsal: Kat Alanı Katsayısı = 1.00 olarak belirlenen bölgelerde toplam bölge büyüklüğünün en az % 10'u kadar,

OSB mülkiyet ve tasarrufunda kalan ve ortak kullanım alanlarından sayılan zorunlu idari, sosyal, ticari ve teknik altyapı alanları ile arıtma tesisi alanı ve aktif yeşil alanlar için alan ayrılır. Ancak onaylı bir plan kapsamında yapılaşmasını tamamlamış olan ve ortak kullanım alanları yukarıdaki oranların altında kalan OSB'lerde, mevcut durum müktesep kabul edilir. Bu OSB'lere, ilave alan amacıyla yer seçimi olması halinde, ilave edilen alanın en az %10'u ortak kullanım alanı olarak ayrılır. Yukarıdaki oranlar dahilinde sanayi parsellerinin yapılaşma koşullarında artış önerilmesi durumunda ortak kullanım alanları da gerekli oranlarda ayrılır.

(3) Ortak kullanım alanlarında KAKS=1.00 olup minimum yapı yaklaşma mesafesi 5 metredir. Onaylı imar planlarında, OSB mülkiyetinde bulunan ortak kullanım alanlarının, yapılaşma koşullarının gerektirdiği oranların üzerinde olması ve OSB tarafından ihtiyaç olmadığının belirtilmesi ve gerekli durumlarda ilgili kurumlar nezdinde belgelenmesi halinde; park ve otopark alanları hariç zorunlu oranların üstünde kalan donatı alanları OSB'nin ihtiyacı doğrultusunda değerlendirilebilir.

(4) OSB'nin imar planlarında, bölge büyüklüğünün %10'unu geçmemek üzere, katılımcı veya kiracılara yönelik küçük imalat ve tamirat, ticaret, eğitim ve sağlık hizmetleri için hizmet ve destek alanları ayrılabilir. Ancak, bu alanlar, ortak kullanım alanı olarak değerlendirilmez, imar tadilatına konu edilmesi halinde karşılığı aranmaz, 3000 m2' den küçük parsel oluşturulamaz. Hizmet ve destek alanı olarak ayrılmış küçük imalat ve tamirat alanları hariç bu alanlarda KAKS=1.00 olup minimum yapı yaklaşma mesafesi 10 m, olarak bırakılır. 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 yapılır.

(5) Kanunun Geçici 5 inci maddesine göre kurulmuş olan OSB'lerde, sanayi sitesi atölye yükseklikleri 12 metreyi geçemez. Bu yüksekliğin üstünde kalan ruhsatlı yapılarda müktesep haklar saklıdır.

(6) **(Değişik:RG-22/10/2020-31282)** Emsal (KAKS), Yapının inşa edilen tüm kat alanlarının toplamının imar parseli alanına oranını ifade eder.

a) Sanayi parsellerinde yapı emsali belirlenirken; çekme ve çatı katı ile kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların toplamı hesaplanır.

b) Bu hesaba;

1) Bodrum katlar,

2) Asma kat,

3) Taban alanına dahil edilmeyen kullanımlar,

4) 19/12/2007 tarihli ve 26735 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu yangın merdiveni ile yangın güvenlik holünün 6 m²'si,

5) Mekanik ve elektrik tesisat bölümleri, ışıklıklar, asansör boşlukları ilgili mevzuat, standart ya da 3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre hesap edilen asgari alanları,

6) Bodrum katlarda yapılan sığınak, bacalar, şaftlar, kömürlük, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odasının ilgili mevzuat, standart ya da Planlı Alanlar Yönetmeliğine göre hesap edilen asgari alanları,

7) Bahçede yapılan açık otoparklar ile bodrum veya çatıda yapılan zorunlu otoparklar,

8) Mescitlerin 300 m²'si,

9) Galeri ve atrium boşlukları,

10) 6 m²'yi geçmeyen bekçi kulübeleri

dahil edilmez.

c) Emsal harici bırakılan bodrum katlardan, zemin altı ilk bodrum kat haricindeki diğer bodrum katlarının ve asma katın toplamı parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz. Ancak; altıncı fıkranın (b) bendinin (4), (5), (6), (7), (8) ve (9) nolu alt bentlerinde yer alan kullanımların yer aldığı kısımları bu hesaba dahil edilmez.

Ç) Sanayi parselleri haricinde kalan kullanımlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri uygulanır.

(7) Bu Yönetmeliğin Ek-2 sayılı ekinde yer alan tabloda verilen geri çekme mesafelerinde Bakanlık onayı alınmaksızın değişiklik yapılamaz. Ancak, teknik gerekçelerle belgelenen üretim planı gereği verimli yatırımın gerçekleşmesi için zorunluluk oluşması halinde dahi çevre yeşili ve parsel içi ring yolu toplamının oluşturduğu minimum mesafe aşılamaz.

(8) Ön geri çekme mesafesini uzun kenardan kullanan parsellerde "I" katsayısı 4'ten az olmamak koşuluyla bir alt parsel tipinin çekme mesafeleri uygulanabilir. Buna rağmen minimum 30 m. Bina derinliğinin sağlanmaması durumunda 3000 –5000 m² parsel tipinin çekme mesafeleri uygulanabilir. Uygulama yapılacak parseller;

I=G-O/D-X

formülü ile hesaplanacaktır.

I = Katsayı 4'ten az olduğu takdirde bir alt parsel tipi çekme mesafeleri uygulanamaz.

G = Parsel Genişliği (Uzun Kenar)

O = Yan Çekme Mesafeleri Toplamı

D = Parsel Derinliği (Kısa Kenar)

X = Ön Bahçe ve Arka Bahçe Çekme Mesafesi Toplamını gösterir.

İmar planı onayı

MADDE 37 – (1) Serbest plan müellifi veya OSB'de çalışan şehir plancısı tarafından hazırlanan imar planları, OSB'yi ilzama yetkili kişiler tarafından Bakanlık onayına sunulur.

(2) İmar komisyonu tarafından değerlendirilen ve karara bağlanan teklif imar planları, Bakanlık tarafından uygun görüldüğü şekliyle e-imza ile onaylanır. Bakanlıkça onaylı imar planları Valilikçe (Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü) tespit edilen ilan yerlerinde ve Bakanlığın internet sayfasında bir hafta süre ile ilan edilir. Askı süresinin sonunda Bakanlıkça yürürlüğe konulur ve ilgili kurumlara bilgi verilir.

(3) Bir haftalık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. İtirazlar Bakanlığa ve/veya Valiliğe (Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü) yapılır. İl müdürlüklerince yapılan askı işlemi sonunda planlara itiraz olup olmadığı, askı süresinin bitiminden itibaren 3 iş günü içinde Bakanlığa yazılı olarak

bildirilir. Bakanlık itirazları ve planları on beş gün içerisinde inceleyerek kesin karara bağlar. İtirazların Bakanlıkça değerlendirmesinde OSB yönetim kurulunun konuya ilişkin görüşü dikkate alınır. İtirazın uygun görülmemesi halinde karar tarihinden itibaren 15 gün içinde ilgiliye yazı ile bildirilir. Bakanlıkça kesinleşmiş OSB imar planları hakkında ilgili kurumlar bilgilendirilir.

(4) İtiraz sonucu, onaylı planda maddi hataların düzeltilmesi veya itiraz eden dışındaki katılımcıları doğrudan etkilemeyen hususlarda yapılan düzeltmeler yeniden askı işlemine tabi olmaz.

İmar planı değişiklikleri ve onayı

MADDE 38 – (1) Plan ana kararlarını bozucu plan değişikliği yapılamaz.

(2) **(Değişik:RG-31/3/2022-31795)** Hizmet ve destek alanı oluşturulmasına ilişkin plan tadilatları, OSB'nin teklifine istinaden mülkiyeti OSB, katılımcı ve kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerden yapılır.

(3) İmar planında bulunan ortak kullanım alanlarının bölge büyüklüğüne oranı bu Yönetmelikte belirtilen alt sınırda olan OSB'lerde bu alanların plan değişikliğine konu olması halinde alan kullanım dengesini koruyacak şekilde eşdeğer alan ayrılır.

(4) OSB'nin faaliyetleri için zorunlu olan ve Bakanlık tarafından uygun görülerek onaylı sınır içine dâhil edilen teknik altyapılara ilişkin tesis ve bağlantı hatları ile teknik donatı alanlarının yer aldığı alanlar, başka bir kullanım amacına dönüştürülmek üzere imar tadilatına konu edilemez.

(5) İmar planı değişiklik onaylama, askı, itiraz, itirazların değerlendirilmesi ve dağıtımı konusunda 37 nci madde hükümleri uygulanır.

(6) Katılımcı tarafından OSB'ye başvurulduğu halde başvuru tarihinden itibaren üç ay içinde herhangi bir karara bağlanmayan imar planı ve değişiklikleri katılımcının müracaatı hâlinde Bakanlıkça değerlendirmeye alınır. Bakanlık değerlendirme aşamasında OSB'nin başvuru hakkındaki görüşünü ister. OSB başvuru hakkındaki görüşünü on beş gün içinde Bakanlığa bildirmek zorundadır. Başvuruya konu imar planı ve değişiklikleri Bakanlık tarafından uygun bulunması hâlinde OSB'ye karar almak üzere gönderilir veya resen Bakanlıkça onaylanabilir.

Parselasyon planı ve değişikliği onayı

MADDE 39 – (1) OSB tarafından hazırlanan parselasyon planı ve değişiklik işlemleri; ilgili bilgi ve belgelerle beraber Bakanlığın görüşüne sunulur.

(2) İmar planına uygun olarak hazırlanan ve Bakanlıkça uygun görülen parselasyon planı ve değişikliklerine ait onay yazısının bir sureti ve ekleri, başvuruda belirtilen elektronik posta adresine gönderilir.

(3) Katılımcı tarafından OSB'ye başvurulduğu hâlde başvuru tarihinden itibaren üç ay içinde herhangi bir karara bağlanmayan parselasyon planı ve değişiklikleri katılımcının müracaatı hâlinde Bakanlıkça değerlendirmeye alınır. Bakanlık değerlendirme aşamasında OSB'nin başvuru hakkındaki görüşünü ister. OSB başvuru hakkındaki görüşünü on beş gün içinde Bakanlığa bildirmek zorundadır. Başvuruya konu parselasyon planı ve değişiklikleri Bakanlık tarafından uygun bulunması hâlinde OSB'ye karar almak üzere gönderilir veya resen Bakanlıkça onaylanabilir.

(4) Onaylı OSB imar planı sınırı esas alınarak gerekli hallerde uygulama bütünlüğünü sağlayacak şekilde etaplar halinde düzenleme sınırı belirlenir.

(5) Düzenleme sahasına ait uygulama haritaları yapılırken veya revize edilirken parselasyon planı ve değişiklik işlemleri dosyası, 26/6/2018 tarihli ve 30460 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği ile 6/8/1973 tarihli ve 14617 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Tescile Konu Olan Harita ve Planlar Yönetmeliğine uygun olarak düzenlenir ve yönetim kurulu kararı ile birlikte Bakanlığa gönderilir.

(6) Düzenleme sınırı içinde kalan ve imar planı değişikliği ile kullanım kararları değiştirilen kadastral yolların ve parkların ihdası herhangi bir bedel ödenmeksizin OSB adına yapılır. Parselasyon planı ve değişiklik işlemleri ile imar yolları ve parklar sicilinden terk edilir. İdari ve sosyal tesis alanları, ibadet yerleri, fuar alanları, eğitim, sağlık ve benzeri alanlar ile ağaçlandırılacak alanlar, suni gölet ve sağlık koruma bantlarının tescili yapılır. OSB sınırları içindeki ortak kullanım yerlerinin tasarrufu OSB'ye aittir. Rekreasyon alanları da ağaçlandırılacak alanlar gibi işlem görür. Bakanlıkça

e-imza ile onaylanan parselasyon planı ve değişiklik işlemlerine ait fiziki dosya, OSB tarafından Kadastro Müdürlüğüne gönderilir. Tapu Müdürlüğünde tescil işlemleri tamamlandıktan sonra, tescil bilgisi OSB tarafından Bakanlığa gönderilir.

İmar uygulaması yapım yöntemleri

MADDE 40 – (1) Kesinleşmiş imar planına uygun olarak, imar planı içine giren arazinin düzenlenmesi; özel OSB'lerde ve kamulaştırma işlemlerini tamamlayarak tapuya tescilini yaptırmış olan OSB'lerde, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 15 ve 16 ncı maddeleri uyarınca parselasyon niteliğinde ayırma haritaları işlemiyle yapılır.

(2) OSB seçilen alan içinde özel mülkiyete konu alanlar bulunması halinde, söz konusu yerler rızaen satın alınarak veya kamulaştırılarak OSB adına iktisap edilmeden, imar uygulaması aşamasına geçilemez. Bir kısmı OSB alanı içinde kalan taşınmaz, malikinin muvaffakatı alınması kaydıyla Bakanlık onayı ile ifraz edilebilir.

(3) Yer seçimi kesinleştirilen bölge içinde, Bakanlık tarafından belirlenen tahsis şartlarını kabul edeceğini taahhüt eden yatırımcılar olması ve bu Yönetmeliğin Ek-3 sayılı ekinde yer alan noter tasdikli taahhütnameyi vermeleri koşulu ile bu yatırımcılara ait taşınmazlar kamulaştırılmadan imar uygulamasına dâhil edilir. Bu durumda katılımcı, imar uygulaması sonucu kendisine tahsis edilen parsel üzerinde taahhüt ettiği yatırımı gerçekleştirir. Aksi takdirde söz konusu parsel OSB tarafından rızaen veya kamulaştırma yolu ile alınarak başka bir yatırımcıya tahsis edilir.

(4) OSB ilanından önce kısmen veya tamamen sanayi alanı olarak planlanmış, proje alanı binalı veya binasız arazi veya arsa olarak özel mülkiyete dağılmış, OSB bütçe imkânları nedeniyle kamulaştırma işlemi gerçekleştirilemeyen OSB'lerde Bakanlığın ön izniyle 3194 sayılı Kanunun 18 inci maddesi uyarınca imar uygulaması yapılır.

Tevhit ve ifraz

MADDE 41 – (1) Katılımcıya tahsisi yapılan, yapılmayan veya satışı yapılan iki veya daha fazla parsel tevhit edilebilir. Parsel ifraz ve tevhit işlemlerinde gerekçeli yönetim kurulu kararı, **(Değişik ibare:RG-31/3/2022-31795)** değişiklik dosyası ile Bakanlık onayı alınır ve askıya çıkarılmaksızın işlem yürürlüğe girer.

(2) Sanayi parsellerinin ifrazı aşağıdaki hallerde yapılabilir:

a) Katılımcıya tahsisi veya satışı yapılmamış OSB uhdesindeki parseller, OSB'nin küçük parsel ihtiyacını karşılamak amacı ile,

b) Katılımcıya tahsis veya satışı yapılmış parseller, katılımcının yapmayı taahhüt ettiği tesisin tamamını gerçekleştiremeyeceğine, ifraz sonucu oluşacak ihtiyaç fazlası arsayı OSB'ye devretmeyi kabul ve taahhüt ettiğine dair noter tasdikli belgeyi vermesi koşulu ile,

c) Birden fazla müstakil üretim tesisinden oluşan ve şirket ortaklığı bozulan tahsisi veya satışı yapılmış parseller, katılımcı şirketin ortaklarının ayrılıklarının belgelenmesi veya ölüm halinde veraset ilamı ile mirasçılarının belgelenmesi koşulu ile,

ç) Katılımcıya tahsis edilmiş veya katılımcı mülkiyetinde olan ve faaliyet konusu gereği bağımsız parsellerde üretim yapılması amaçlanan parsel, arsa spekülasyonu amaçlı ifraz yapılmadığı ve ticari amaçla kullanılmadığının OSB tarafından tespiti ve gerekçeli kararda bu hususun münhasıran belirtilmesi; katılımcı tarafından ifraz sonrası oluşacak parsellerde bu Yönetmelikte belirtilen yapılaşma şartlarını sağlayacak şekilde bir yıl içinde yapı ruhsatını alarak inşaata başlanacağının ve yapı ruhsatı tarihinden itibaren iki yıl içinde üretime geçileceğinin kabul ve taahhüt edildiğine dair noter tasdikli belgeyi vermesi koşulu ile,

d) Taşınmazın kredi alacaklısı kuruluş tarafından satın alınması durumunda kredi alacaklısı kuruluşun talebi halinde,

e) Mülkiyeti hisseli olan parsellerdeki hissedarların tamamının muvafakatinin alınması koşuluyla hissedar katılımcıların faaliyetlerini kendine ait müstakil bir parselde devam ettirebilmeleri amacıyla,

OSB'nin gerekçeli kararı ve Bakanlığın onayı ile ifraz yapılabilir. İfraz sonucu oluşacak parsel büyüklüklerinde, OSB'nin onaylı imar planı ile en az 3000 m² parsel büyüklükleri dikkate alınır.

(3) **(Ek:RG-16/4/2020-31101)** [(2)] İki veya daha fazla sanayi parselinde mevcut veya yapılacak yatırımların yerleşiminin daha düzenli hale getirilmesi amacıyla parsel sınırları; sınır değişikliğinden etkilenecek katılımcıların tamamının talebi ve muvafakati ile gerekçesi münhasıran Yönetim Kurulu Kararında belirtilerek ifraz ya da tevhit yoluyla yeniden düzenlenebilir.

(4) Tevhit ve ifraz sonucu oluşacak parsellerde, imar planındaki yeni parsel büyüklüğüne göre geri çekme mesafeleri uygulanır. **(Ek cümleler:RG-31/3/2022-31795)** Ancak yapılaşmış 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 sağlanmalıdır. Fiziki durum veya proses gereği imkansızlığın olması halinde çevre yeşili mesafesi 2 metreden az olmamak kaydıyla daha dar bırakılabilir. Bu durum vaziyet planı ile gösterilir.

(5) **(Ek:RG-31/3/2022-31795)** 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 yapılabilir. Hizmet ve destek alanı parsellerinde minimum ifraz şartı 3000 m2'dir.

Yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve işyeri açma ve çalıştırma ruhsatı

MADDE 42 – (1) Yürürlüğe giren imar planına göre arazi kullanımı, yapı ve tesislerin projelendirilmesi, inşası ve kullanımıyla ilgili yapı ruhsatı, yapı kullanma izni 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmeliklerde belirtilen hususlar çerçevesinde; işyeri açma ve çalışma ruhsatı ise 3572 sayılı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına Dair Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulüne Dair Kanun ve bu Kanun kapsamında çıkarılan ilgili mevzuatta belirtilen hususlar çerçevesinde OSB tarafından verilir ve denetlenir.

(2) OSB tarafından verilen yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve iş yeri açma ve çalışma ruhsatı, yönetim kurulu başkanı veya vekili ile birlikte bir yönetim kurulu üyesi veya yetkilendirilmiş bölge müdürü tarafından imzalanır.

(3) **(Mülga ibare:RG-16/4/2020-31101)** (…) yapının özelliği ve mahallin şartlarına göre OSB tarafından ek olarak istenen, ilgili mühendislerce hazırlanan proje, rapor ve belgeler Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından kabul ve tespit edilen çizim ve tanzim standartlarına, Türk Standartları Enstitüsünce hazırlanan standartlara ve ilgili tüm yönetmeliklere uygun olmak zorundadır.

(4) İşyeri açma ve çalışma ruhsatının verilmesi sırasında işyeri açma ve çalışma ruhsatına ilişkin harçlar, OSB tarafından tahsil edilerek ilgili belediye veya il özel idaresi hesabına yatırılır.

(5) **(Ek:RG-6/8/2019-30854)** İşyeri açma ve çalışma ruhsatı olmaksızın üretimde bulunulması veya ruhsata aykırı faaliyetin tespit edilmesi halinde 3572 sayılı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına Dair Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulüne Dair Kanun ve bu Kanun kapsamında çıkarılan ilgili mevzuatta belirtilen hususlara göre işlem tesis edilir.

Yapı ve yapı ile ilgili esaslar

MADDE 43 – (1) 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. Yapıların projelendirilmesi ve işletme aşamasındaki diğer esaslar aşağıda gösterilmiştir:

a) Açıkta çalışma;

1) Katılımcı, üstü ve etrafı kapalı işyerlerinde faaliyette bulunur. Ancak işin özelliği gerektiriyor ve OSB'den izni alınmış ise, parsel içi ring yolunu ve çevre yeşilini kapatmayacak şekilde, çevreyi rahatsız etmemek ve kirletmemek için her türlü tedbirin alınması kaydıyla açıkta çalışabilir. Ancak, çalışma alanı parselin ön cephesinde olamaz.

b) Çevre yeşili;

1) Çevre yeşilleri üzerinde, yeşili dik kesen parsel giriş yolları hariç hiçbir şey inşa edilemez. Bu alanlar otopark ve yükleme boşaltma alanı ve benzeri olarak kullanılamaz. Çevre yeşillerinde

peyzaj düzenlemesi yapılması zorunludur. Bu alanlar üzerinde, bekçi kulübesi ile transformatör binası, jeneratör odası, trafo, bu alanların zemin seviyesinin altında ve üstü yeşillendirilmek koşulu ile arıtma tesisi, katı atık deposu ve su deposu **(Ek ibare:RG-22/10/2020-31282)** ile doğalgaz basınç düşürme ve/veya ölçüm istasyonu inşa edilebilir.

c) İçyollar;

1) Parsel içyolları minimum 5 m genişlikte ve ring olarak tasarlanacaktır.

Ç) Parsel içi yükleme boşaltma alanları;

1) Sanayi parsellerinde yükleme boşaltma yapılması hakkında önerilen projenin uygunluğuna, OSB karar verir. Bu alanların ve parsel içi yolların OSB yollarına toz ve çamur ve benzeri şeylerin taşınmasını önleyecek şekilde uygun bir malzeme ile kaplanması ve drenajının yapılması zorunludur.

d) Parsel içi açık depolama alanları;

1) Açık depolama alanları, sadece binanın çevre yeşili ve parsel içi ring yolunun dışında OSB tarafından izin verilen alanlarda yer alabilir.

e) Dış görünüşler;

1) Binaların dış görünüşlerinin, duvar malzemesinin gerektirdiği şekilde sıvanır, boyanır veya kaplanır.

f) Bahçe ve istinat duvarları;

1) Bahçe ve istinat duvarları ile ilgili durumlarda parsel içi görünecek şekilde önerilen projenin uygunluğuna, altyapı imalatlarının kullanılmasına ve müdahale edilmesine engel olmayacak şekilde OSB karar verir.

2) Savunma sanayi sektöründe faaliyet gösteren tesislerin bahçe duvarları, ilgili mevzuat hükümlerine uygun inşa edilir.

3) Tahsisi yapılmış parseller arasında parsellerin konumu ile kot farklılıklarından dolayı şev düzenlemesi için teknik gerekliliklerine, can ve mal güvenliğinin temini bakımından istinat duvarı yapılması yükümlülüğü ilgili katılımcılara aittir. Uyuşmazlık halinde bu konudaki tespitler OSB yönetim kurulunca yapılır. Bu tespitlere göre tarafların duvar inşa bedeline katılım payı belirlenir. Duvar inşa katılım bedelinin tahsilinde, katılımcılardan herhangi birisinin tesisini faaliyete geçirip geçirmediği dikkate alınmaz.

g) Katılımcıya ait destek üniteleri;

1) **(Değişik:RG-31/3/2022-31795)** Tesisin çalışması ve işletilmesi için gerekli olan, LPG tankı, yangın suyu deposu, arıtma tesisi, güneş ve rüzgâr enerjisine dayalı elektrik enerjisi üretim tesisleri ve benzeri destek üniteleri parsel içi ring yolu veya çevre yeşili üzerinde yer alamaz. Bunun dışında destek ünitelerinin parsel içindeki konumunun uygunluğuna, ilgili mevzuata göre OSB karar verir.

ğ) Katılımcıya ait idari üniteler;

1) Sanayi parsellerinde katılımcılara ait idari üniteler; parselin toplam yapılaşma hakları içinde kalması kaydıyla bina yapımına elverişli alanda bağımsız olarak yapılabilir. Ancak söz konusu idari ünitenin toplam inşaat alanı, imalat ünitesinin toplam inşaat alanının %25'ini geçemez.

h) Sundurma;

1) Yağmurdan, güneşten ve rüzgârdan korunmak için binaya bitişik olarak hafif malzemeden yapılan bölme duvarları olmayan, üç tarafı açık olarak konsol şeklinde yapılan örtülerdir. Sundurmalar, çevre yeşilinin ve 5 metre ring yolunun üzerinde yer alamaz. Yan ve arka cephedeki uygunluğuna proje müelliflerinin uygunluk raporuna göre Bölge yönetimi tarafından karar verilir.

(2) 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 + 1.20 m.'ye kadar 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.

Ruhsata aykırı yapılan yapılar

MADDE 44 – (1) OSB tüzel kişiliği, OSB'nin mevzuata ve imar planına uygun yapılaşmasından sorumludur. OSB'ce, ruhsata aykırı veya ruhsatsız yapıldığı tespit edilen yapının, o andaki inşaat durumu belirlenerek aykırılığın giderilmesi için katılımcıya 30 gün süre verilir.

(2) Süre bitiminde yapı mevzuata uygun hale getirilmediği takdirde, inşaatın bu durumu OSB tarafından 3194 sayılı Kanun uyarınca belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeye, dışında ise valiliğe bildirilir. Ruhsatsız veya ruhsata aykırılığı tespit edilen yapılar hakkında ilgili idarece, 3194 sayılı Kanunun 32 nci ve 42 nci maddeleri çerçevesinde tesis edilen işlemler OSB'ye ve Bakanlığa bildirilir. Yıkım, Bakanlığın talimatı üzerine valilik veya kaymakamlık tarafından yapılır. Yıkım bedeli, yapı sahibi tarafından yıkımı gerçekleştiren idareye ödenir.

Özel OSB'lerde yer seçimi, imar planı ve değişiklikleri

MADDE 45 – (1) Hazırlanan imar planı ve değişikliklerinde, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyelerin, belediye ve mücavir alan sınırları dışında Valiliklerin uygun görüşü alınarak onama, askı, plana itiraz, itirazların değerlendirilmesi ve dağıtımı konusunda bu Yönetmeliğin 37 nci madde hükümleri uygulanır. Ancak özel mimari tasarım gerektiren özel OSB projeleri bu Yönetmelikte belirtilen yapılaşma koşullarına tabi değildir.

(2) Özel mimari tasarım gerektiren özel OSB proje teklifleri; yer seçimine başvuru esnasında vaziyet planı ve avan projeleri ile birlikte Bakanlığa sunulur. Bakanlık bu tekliflerin yer seçimi komisyonunda projenin özelliklerine göre de değerlendirilmesini sağlar.

Belirtilmemiş hususlar

MADDE 46 – (1) İmar planı ve parselasyon planı yapımı, revizyonu ve değişiklikleri ile ilgili yönetmelikte belirtilmeyen hususlarda, 3194 sayılı Kanunun mekânsal standartları **(Ek ibare:RG-22/10/2020-31282)** ve değer artış payına ilişkin hükümleri hariç tüm hükümleri ve ilgili yönetmeliklerinde belirtilen esaslar uygulanır.

BEŞİNCİ BÖLÜM
Destekler ve Mali Hususlar

Masraflara katılma

MADDE 47 – (1) OSB'nin oluşumuna katılan kurum ve kuruluşlar, kuruluş öncesi ve sonrası giderleri ortaklaşa karşılar. OSB, müteşebbis heyeti meydana getiren kurum ve kuruluşların kuruluş protokolündeki katılma payı oranlarını dikkate alarak yıllık yatırımlarını planlar. OSB'nin oluşumuna katılan kurum ve kuruluşlar; OSB'nin tahmini bütçesinde belirlenen tutarları, kuruluş protokolünde belirlenen oran ve sürelerde ödemekle yükümlüdür. Ödenen katılma payları iade edilmez.

(2) Katılma paylarının ödeme şekil ve şartları kuruluş protokolünde belirlenir. Bu konudaki uyuşmazlıklar asliye hukuk mahkemesince çözümlenir.

(3) Bakanlık kredisi kullanan OSB'lerde verilen kredinin katılma payı miktarı cari yıl kredi borç taksitleri toplamından az olamaz.

Desteğin usul ve esasları

MADDE 48 – (1) Kredi ve kredi faiz desteğinin kaynağı, OSB'lerin kuruluşu, yapımı ve işletilmesi için Bakanlık bütçesinde yer alan ödeneklerden oluşur.

(2) Bakanlık tarafından OSB'lere kullandırılacak kredinin kullanımı ve geri ödemesi hakkındaki hususlar Bakanlık ve Hazine ve Maliye Bakanlığı ile müştereken hazırlanan usul ve esaslar ile belirlenir.

(3) Bakanlık, kredi ödeme şekil ve şartlarını, kanun, yönetmelik ile usul ve esaslar çerçevesinde tekrar gözden geçirmeye, dilediği zaman değişiklik yapmaya, ek şart koymaya yetkilidir.

(4) OSB'nin, kanun, yönetmelik ile usul ve esasların hükümlerine uymaması halinde Bakanlık, kredi ödemelerini durdurur.

Kredi iştirak payı

MADDE 49 – (1) Bakanlıktan kredi kullanan OSB'ler; Bankanın mahalli şubesinde açılacak kredi iştirak payı hesabına, tahsis talimatlarında belirtilen kredi iştirak payını, kullandırılan kredi miktarı oranında yatırdıktan sonra fiili kredi ödemeleri yapılır. OSB kredi iştirak payı hesabı, yönetim kurulu tarafından kullanılır.

(2) Bakanlıktan kredi kullanan OSB'lerde kredi iştirak payı hesabı; öncelikle gider vergisi, komisyon, vadesi gelmiş anapara taksitleri ve faiz borçları için kalanı da kredilendirilmeyen diğer giderler için kullanılır.

Kredi kullanımı ve türleri

MADDE 50 – (1) Bakanlık ile OSB arasında imzalanan tip kredi sözleşmesinin bankaya intikali ile kredi açılır.

(2) Bakanlık tarafından verilen tahsis talimatına göre OSB tarafından hazırlanacak borç taahhütnamesinin bankaya teslim edilmesini takiben tahsis edilen kredi kullanılabilir.

(3) Kredinin kullanımı ve geri ödemesinde doğabilecek, bu Yönetmelik çerçevesindeki harcamalar dışında kalan tüm masraflar OSB tarafından karşılanır.

(4) Krediye mahsuben hiçbir şekilde avans verilmez.

(5) Yatırım Programında yer alan OSB'lere talepleri halinde, faaliyetleri için gerekli olan ve Bakanlıkça uygun görülecek projelerin tamamına kadar olan kısmı için kredi verilebilir.

(6) Gelişmiş ve normal yörelerde ilk defa yapılan OSB'nin altyapısı için usul ve esaslar şartlarına göre kredi kullandırılır. Yeni proje veya tevsii şeklinde yapılacak müteakip bölümlerde ise faiz oranları usul ve esaslarda belirlenecek miktarlarda artırılarak uygulanır.

(7) Kredinin amacına uygun olarak kullanılmasını Bakanlık denetler ve bankaya yazılı olarak vereceği talimatlarla işlemlere yön verir.

(8) Kredilendirilecek bölge müdürlüğü hizmet binası büyüklüğü Ek-4'te yer alan tablodaki m^2'leri aşmamak üzere Bakanlıkça belirlenir. Bölge müdürlüğü hizmet binasının tabloda belirlenen m^2'leri aşması halinde aşan büyüklük kredilendirilmez.

(9) OSB tarafından ayrıca ihtiyaç duyulması halinde başka iç ve dış kaynaklardan kredi kullanılabilir.

(10) Yol, su, kanalizasyon, elektrik şebekesi inşaatlarının tamamlanması veya OSB'de toplam sanayi alanının en az %50'sinin tahsis edilmiş olması halinde Bakanlık tarafından verilen genel idare giderlerinin kredilendirilmesi durdurulur.

Kredinin teminatı

MADDE 51 – (1) Kredinin teminatı birinci derece ve sırada gayrimenkul ipoteği olarak, tapuya "Kredinin kullanım amacına uygun olarak" şerhi verilerek ve OSB'ye yıllar itibarıyla yapılan kredi tahsisini karşılayacak miktarda banka tarafından Bakanlık adına tesis edilir.

(2) Kredinin güvencesini oluşturacak arsa ve arazilerin, kredi lehdarı tarafından detaylı bir dökümü, bankaya onaylı listelerle bildirilir. Banka listelerde belirtilen arsa ve araziler üzerinde Bakanlık adına gerekli teminatı oluşturur.

(3) Henüz mülkiyetinde arsa bulunmayan OSB'ler ile mülkiyetindeki arazilerin kredilerin güvencesini karşılamayan OSB'lerde teminat, OSB'yi oluşturan kurum ve kuruluşlara ait gayrimenkuller üzerine ipotek tesisi veya bankalardaki nakitleri üzerine bloke konularak da tesis edilebilir.

(4) Arsa ve arazilerden üzerinde ihtilaf olanlar teminat kapsamı dışında bırakılır, ihtilaf bitince teminat kapsamı içine alınır.

(5) Banka, peşin veya teminat mektubuna bağlanarak satılan araziler üzerindeki ipoteklerin kaldırılması için Bakanlığın talimatına göre gerekli işlemi yapar.

(6) Banka, kredinin zamanında geri ödenmemesi veya sözleşme hükümlerinin yerine getirilmemesi halinde, gerekli işlemleri yapar.

(7) Islah OSB'lerden dönüşen OSB'ler ve bu OSB'lerle ortak altyapı bütünlüğü sağlamak isteyen OSB'lerde; bu maddenin ikinci ve üçüncü fıkrası hükümlerinin uygulanamaması halinde

kredinin güvencesi olarak, bu Yönetmeliğin ekinde yer alan Ek-5 taahhütname de teminat olarak kabul edilebilir. 4562 sayılı Kanunun 16 ncı maddesine göre alınacak müteşebbis heyet/genel kurul kararına dayanılarak OSB tarafından katılımcılardan **(Değişik ibare:RG-6/8/2019-30854)** tahsil edilen altyapı katılım bedelleriyle kredilerin geri ödenmesi sağlanır. Alınan müteşebbis heyet/genel kurul kararları ile verilen taahhütname Bakanlık ve Hazine ve Maliye Bakanlığının izni olmadan değiştirilemez.

Kredi faiz/kar payı desteği

MADDE 52 – (Başlığı ile Birlikte Değişik:RG-3/7/2020-31174)

(1) OSB'ler yatırım projeleri için Bakanlıktan kredi faiz/kar payı desteği talebinde bulunabilir. Bakanlıkça belirlenen şartları taşıyanlardan uygun görülen OSB yatırım projeleri için bankalardan Türk Lirası cinsinden kullandırılan kredilerde faiz/kar payı desteği, bütçe imkânları doğrultusunda bütçe kaynaklarından karşılanabilir.

(2) Azami faiz destek oranı her yıl Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından müştereken belirlenir.

(3) Banka kaynaklarından OSB'lere kullandırılacak kredi şartlarına ilişkin hususlar Bakanlık tarafından belirlenir.

(4) Kredi faiz/kar payı desteği;

a) Diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca kullandırılan veya kamu kaynaklarından sübvanse edilen krediler,

b) Kullanılmış makine ve teçhizat,

c) 15/6/2012 tarihli ve 2012/3305 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar kapsamındaki faiz desteğinden yararlanan yatırım harcamaları,

ç) OSB tarafından kurulmuş ya da kurulacak gayrimenkul yatırım ortaklıklarının yatırım harcamaları,

için uygulanmaz.

(5) Faiz/kar payı desteğinden yararlanan yatırım harcamaları, diğer kamu kurum ve kuruluşlarının faiz desteklerinden yararlanamaz.

(6) Kullanılan kredilerin faizinin/kar payının ve anaparalarının OSB tarafından itfa planlarında belirtilen sürelerde geri ödenmemesi halinde, yapılmayan ilk ödeme, ilgili bankalar tarafından en kısa sürede Bakanlığa bildirilir ve Bakanlıkça faiz/kar payı desteği ödemeleri durdurulur. OSB'nin kredi geri ödeme yükümlülüklerini yerine getirdiğinin daha sonra ilgili bankalar tarafından Bakanlığa bildirilmesi halinde, faiz/kar payı desteği ödemeleri başlangıçta öngörülen ödeme tarihlerinde herhangi bir uzatmaya gidilmeksizin tekrar başlatılır. Kredi geri ödemesindeki gecikmeye ait her türlü giderler kredi faiz/kar payı desteği kapsamı dışındadır. Kredi faizinin/kar payının ve/veya anaparalarının geri ödemesine ait yükümlülüklerin kredi dönemi boyunca art arda iki taksit aksatılması halinde faiz/kar payı desteği ödemesine son verilir.

(7) Kredinin amacı dışında kullanıldığının tespiti halinde faiz/kar payı desteği durdurulur. Bu durumda OSB tarafından Bakanlıkça ödenen tutara, ilgili bankanın bu kapsamdaki krediye uyguladığı faiz veya kâr payı oranı uygulanması suretiyle tespit edilecek meblağ, bütçeye gelir kaydedilmek üzere beş işgünü içerisinde Bakanlık Merkez Muhasebe Birimi hesabına yatırılır.

(8) Bakanlık, ikinci fıkrada belirtilen azami oranı aşmamak üzere kredi faiz/kar payı desteği puanını, ödeme şekil ve şartlarını, kanun, yönetmelik ve protokol hükümleri çerçevesinde tekrar gözden geçirmeye, gerekli hallerde değişiklik yapmaya ve ek şart koymaya yetkilidir.

OSB'lerin hesap ve işlemlerinin denetimi

MADDE 53 – (1) Gelir ve gider hareketi bulunan OSB'lerin her türlü hesap ve işlemlerini inceleyen yeminli mali müşavirler, düzenleyecekleri denetim raporlarını inceleme dönemini takip eden yılın Mart ayı sonuna kadar tamamlar. Denetim raporunun tamamlandığı tarihi takip eden en geç 15 gün içinde yeminli mali müşavirler, denetim raporlarını müteşebbis heyet/genel kurul ile

yönetim kurulu başkanlığına ve Bakanlığa eş zamanlı olarak **(Mülga ibare:RG-6/8/2019-30854)** (…) gönderir.

(2) **(Değişik:RG-16/4/2020-31101)** OSB'ler, pay defteri hariç olmak üzere, 13/1/2011 tarihli ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununda anonim şirket için öngörülen defterleri tutarlar. Müteşebbis heyet aşamasında olan OSB'lerde, müteşebbis heyet toplantılarında görüşülen hususlar ve alınan kararlar müteşebbis heyet toplantı ve müzakere defterine kaydedilir. Müteşebbis heyetin görevinin sona erdiği genel kurula geçen OSB'lerde ise, genel kurul toplantı ve müzakere defteri tutulur ve bu deftere genel kurul toplantılarında görüşülen hususlar ve alınan kararlar kaydedilir. OSB'nin muhasebesi ile ilgili olarak defterlere yapılacak kayıtlarda, Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliğlerinde yer alan usul ve esaslara uyulur.

ALTINCI BÖLÜM
Arsa Tahsis ve Satışları, Kiralama

Kurulamayacak tesisler

MADDE 54 – (1) **(Mülga:RG-27/5/2021-31493)**

(2) **(Mülga:RG-27/5/2021-31493)**

(3) **(Değişik:RG-27/5/2021-31493)** OSB'de kurulmasında sakınca görülen tesisler hakkında, yürürlükteki çevre mevzuatı hükümlerinin yerine getirilmesi ve diğer katılımcıların faaliyetlerini olumsuz etkilememesine yönelik tüm tedbirlerin alınması kaydıyla; müteşebbis heyet veya genel kurulca belirlenen prensipler çerçevesinde yönetim kurulunca karar verilir. Gerekmesi halinde konu ile ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş veya rapor alınır. OSB'de kurulamayacağına karar verilen tesise ilişkin nihai karar, ilgilinin başvurusu üzerine Bakanlık Makamından alınacak onay ile verilir.

Arsa tahsisi

MADDE 55 – (1) Arsa tahsisleri, onaylı parselasyon planına göre alt yapısı tamamlanmış alanlarda müteşebbis heyet veya genel kurulun belirlediği prensipler çerçevesinde yönetim kurulu tarafından yapılır. Ancak onaylı parselasyon planına göre altyapısı tamamlanmamış alanlarda; altyapının tamamlanmamış olmasına rağmen 60 ıncı maddede belirtilen sürelere de uyulacağına ilişkin muvafakat alınması koşuluyla arsa tahsisi yapılabilir.

(2) Tahsisi veya satışı yapılmamış parseller OSB'nin internet sitesinde sürekli ve güncel olarak yayımlanır, yayımlamayan OSB yönetim kurulu görevini yerine getirmemiş sayılır.

(3) Arsa tahsis talebinde bulunan gerçek veya tüzel kişiler OSB'ye yazılı olarak başvururlar. Tahsis talepleri 30 gün içerisinde sonuçlandırılır. Ret edilen talepler gerekçeli ve yazılı olarak Bakanlığa ve talep sahibine en geç 15 gün içerisinde bildirilir. Taleplerin uygun bulunması halinde, başvuru tarihindeki parsel tahsis fiyatı esas alınır ve yatırımın ihtiyaç duyduğu alan büyüklüğüne göre parsel tahsis edilerek ilgililere yazılı olarak bildirilir. Arsa tahsisi, yönetim kurulunun tahsis kararını müteakip OSB tarafından 10 iş günü içerisinde ilgililere yazılı olarak bildirilir ve tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde **(Mülga ibare:RG-6/8/2019-30854)** (…) arsa tahsis sözleşmesinin imzalanması ile kesinleşir. Tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içerisinde talep sahibince sözleşme imzalanmaması durumunda tahsis kararı geçersiz sayılır.

(4) Yabancı katılımcıların arsa tahsis talepleri, 5/6/2003 tarihli ve 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu, 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanunu ve diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde değerlendirilir.

(5) Bu Yönetmelikte belirtilen Bakanlık kredileri kullanımı hariç olmak üzere, tahsis veya satışı yapılan parseller üzerinde katılımcının muvafakati alınmaksızın OSB tüzel kişiliği tarafından hiçbir suretle gerçek veya tüzel üçüncü şahıslar lehine ipotek, rehin gibi işlemler tesis edilemez.

(6) Her halükarda OSB tarafından tahsis edilecek veya satışı yapılacak parsel üzerinde ipotek, rehin vb. işlem bulunması halinde parsel tahsisi yapılacak gerçek veya tüzel kişi bu durumdan haberdar edilir. Ayrıca parselin ipotekli, rehinli vb. olduğu hususunun arsa tahsis sözleşmesinde yer alması zorunludur.

(7) OSB'nin teknik alt yapı hizmetlerinin gerçekleşebilmesi için ihtiyaç duyulan altyapı ve üstyapı tesislerini yapacak kamu veya özel kurum ve kuruluşların tabi olduğu mevzuat nedeniyle bu tesislerde mülkiyet devri gerekmesi halinde, müteşebbis heyet veya genel kurul kararı ile arsanın mülkiyeti ilgili kamu veya özel kurum ve kuruluşlara devredilebilir. Bu çerçevede mülkiyeti devredilen arsalar, devir amacı dışında kullanılamaz ve amacının sona ermesi halinde, bu arsa yılı içerisinde OSB tüzel kişiliğine devredilir.

Sözleşme düzenleme ve arsa bedeli

MADDE 56 – (1) Kredi kullanan OSB'lerde, arsa tahsislerinde, OSB ile katılımcı arasında **(Mülga ibare:RG-16/4/2020-31101)** (…) "Arsa Tahsis Sözleşmesi" düzenlenir. Arsa tahsisinin kesinleştiği tarihi takip eden ayın ilk haftası içerisinde Bakanlığa bilgi verilir.

(2) Kredi kullanan OSB'lerde arsa tahsis sözleşmesinin bir nüshası ilgili banka şubesine, bir nüshası Bakanlığa gönderilir.

(3) 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 değerleme oranı ile güncellenerek elde edilen toplam tutarın, toplam sanayi alanına bölünmesiyle hesaplanır. Arsa satış işlemini içine alan yılın ilk günü ile satış tarihi arasındaki kıst dönem için yapılacak yeniden değerleme işleminde, 213 sayılı Kanun uyarınca belirlenen cari yıl yeniden değerleme oranı kullanılır. Yeniden değerleme oranının yürürlüğe girdiği 1986 yılına kadar olan yıllara ait hesaplamalarda ise müteahhitlik karne katsayısı esas alınır. Bulunan metrekare birim maliyetinin %25 fazlasını geçmemek üzere parsel metrekare birim satış fiyatı belirlenir ve arsa tahsisi veya satışı bu bedeli geçmemek üzere yapılır. Altyapı yatırımları devam eden OSB'lerde, yatırım tutarları ve diğer masraflar tahmini olarak hesaplanır ve kalan harcamalar için taahhütname alınır. Bu şekilde hesaplanan parsel metrekare birim maliyeti, yeniden değerleme oranlarına göre güncellenir. Parsel metrekare birim maliyetinin döviz cinsinden belirlenmesi halinde yeniden değerleme oranlarına göre güncelleme yapılmaz. OSB'nin yapımı tamamlandığında kesinleşen arsa bedeli ile tahmini bedel arasında oluşan fark, arsa satış bedeline ilave edilir.

(4) **(Mülga:RG-16/4/2020-31101)**

(5) Tahsis nedeni ile tahsil olunan meblağlar avans niteliğinde olup bu meblağlar arsa satışından alınacak olan peşinata dâhil edilir.

(6) İnşaatı devam eden OSB'lerde, katılımcıların satış bedelinden kalan borcu ve tahsis bedelinden tahsil edilen meblağlar, OSB'nin muhasebe kayıtlarındaki tarihler baz alınarak yeniden değerleme oranlarıyla güncellenir.

(7) Bu maddeye göre belirlenen parsel metrekare birim maliyeti ve parsel metrekare birim satış fiyatı, OSB internet sitesinde sürekli ve güncel olarak yayımlanır ve Bakanlığa bildirilir.

Arsa tahsis ve satış gelirleri

MADDE 57 – (1) Bakanlık kredisi kullanan OSB'lerde, arsa tahsisleri ve satışlarından elde edilen meblağ ile ilgili olarak aşağıdaki işlemler yapılır:

a) OSB, katılımcılara tahsis edeceği arsalardan alacağı tahsis ve satış bedellerini bankanın mahalli şubesinde açılacak "Arsa Satışları Hesabına" yatırır. Kredi borcu ödeninceye kadar bu hesabı banka takip eder, tahsis veya satıştan elde edilen meblağ ile kredi taksitlerinin vadesinde ödenmesini sağlar.

b) Arsa tahsis ve satışlarından elde edilen meblağı yönetim kurulunun yatırmadığının tespit edilmesi durumunda; söz konusu tutar peşinat ise satış sözleşmesinin yapıldığı tarihten, taksit ise vade tarihinden yatırılış tarihine kadar geçen süre için Banka, Bakanlık lehine 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51 inci maddesinde belirtilen oranlarda geciken süre için gün esasına dayalı olarak gecikme faizi uygular ve tahsilini takiben Genel Bütçeye gelir kaydeder.

c) OSB'lerin arsa satışlarından elde ettikleri meblağ, ödemesiz dönemde ve daha sonra borçlarının olmaması halinde taksit tarihleri ile bağlantılı olmak şartıyla, bankanın mahalli şubesinde açılacak vadeli hesaplarda değerlendirilir. Bu hesapta birikecek meblağ, öncelikle gider vergisi, komisyon, vadesi gelmiş anapara taksitleri, faiz borçları ve tahsisi iptal edilen arsa bedellerinin iadesi için, kalanı da OSB'nin işleri için kullanılır.

Ç) OSB'den arsa tahsis veya satışı yapılan gerçek veya tüzel kişilerin spekülasyon yapmamaları ve beyan ettikleri sanayi tesislerini makul bir süre içinde kurmaları için OSB gerekli bütün tedbirleri alır ve parsellerin tapu kayıtlarına da "geri alım hakkı" şerhini koydurur. Arsa üzerinde, üretime geçmedikçe geri alım hakkı şerhi tapu kayıtlarından kaldırılmaz.

Tapu verme

MADDE 58 – (1) OSB'lerde, **(Değişik ibare:RG-6/8/2019-30854)** sanayi parseli tahsisi yapılan katılımcılardan;

a) Tahsis bedelini defaten ödeyenlere veya tahsis bedelinden kalan borcu için teminat mektubunu,

b) OSB'nin kesin olarak belirleyeceği arsa bedelleri ile yapılacak diğer yatırımlara itirazsız olarak katılacağını belirten noter tasdikli taahhütnamesini,

OSB'ye verenlerden; 43 üncü maddenin birinci fıkrasında aranan şartı sağlayan ve işyeri açma ve çalışma ruhsatı alarak tesisi üretime geçenlere geri alım hakkı şerhi konulmadan, yapı kullanma izni alması şartı ile tesisi üretime geçmeyenlere ise geri alım hakkı şerhi konularak, ipoteksiz tapuları verilir.

(2) Kredi kullanan OSB'lerde ipoteğin kaldırılması talebi ile birlikte yönetim kurulu kararı, yapı kullanma izin belgesi ve/veya işyeri açma ve çalışma ruhsatı, OSB tarafından Bakanlığa gönderilir.

(3) 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 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.

(4) Hâlihazırda geri alım hakkı şerhli tapusunu alan katılımcılar hakkında bu hükümler kıyasen uygulanabilir.

(5) OSB'lerin kuracağı gayrimenkul yatırım ortaklıklarına yapılan parsel tahsislerinde, birinci fıkranın (a) ve (b) bentlerinde belirtilen şartların sağlanması halinde, üretime geçme şartı aranmaksızın ve geri alım hakkı şerhi konulmadan ipoteksiz tapuları verilebilir.

(6) OSB sınırları içerisinde yer alan, OSB mülkiyetinde bulunmayan taşınmazların tamamının tapu kaydına "taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur." Şerhi konulur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler, yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.

(7) OSB uygunluk görüş taleplerini en geç otuz gün içinde sonuçlandırır. Olumsuz görüşler Bakanlığa ve talep sahibine gerekçeleri ile birlikte en geç onbeş gün içinde bildirilir. Uygunluk görüşü verilmesi ile ilgili OSB tarafından **(Değişik ibare:RG-6/8/2019-30854)** tapu harcının %1'ini aşmamak üzere hizmet bedeli alınabilir.

Ödemelerin zamanında yapılmaması

MADDE 59 – (1) **(Değişik:RG-6/8/2019-30854)** Arsa tahsis ve satış bedeli, katılımcı veya kiracılardan tahsil edilecek alt yapı katılım payları, elektrik, su, atıksu, doğalgaz ve benzeri satış ve hizmet bedeli ödemelerinin vadesinde yapılmadığı takdirde, gecikme süresi için ödenmeyen tutara;

6183 sayılı Kanunun 51 inci maddesinde belirtilen oranda gün esasına dayalı olarak gecikme zammı uygulanır.

(2) OSB, katılımcının vade tarihinden itibaren 2 ay içinde yazılı başvurusu halinde, taksit ödeme süresini, gecikme faizi uygulamak şartıyla en fazla 6 aya kadar uzatabilir. Yazılı başvuruda bulunmayan veya talebi kabul edilmeyen katılımcının taksit ödeme gecikme süresinin 3 ayı aşması halinde, mücbir sebep halleri hariç olmak üzere, katılımcıya tahsis edilen arsa geri alınır.

(3) Katılımcı, arsanın geri alınması nedeniyle hiçbir faiz ve tazminat talep edemez.

(4) Katılımcıdan parselin geri alınması halinde, katılımcının o ana kadar yaptığı arsa tahsis bedeli, 62 nci maddede belirlenen şekilde hesaplanır ve en geç bir yıl içinde OSB tarafından katılımcıya ödenir.

Arsa tahsis iptali

MADDE 60 – (1) Tahsis edilen **(Değişik ibare:RG-6/8/2019-30854)** sanayi parseli ile ilgili olarak;

a) Tahsis tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde gerçekleştireceği yapıya ait projeleri OSB'ye tasdik ettirerek yapı ruhsatını almayan,

b) Yapı ruhsatı aldığı tarihten itibaren 2 yıl içinde iş yeri açma ve çalışma ruhsatını almayan,

c) 25/11/2014 tarihli ve 29186 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliğine göre "ÇED Gerekli Değildir" veya "ÇED Olumlu" kararı almayan,

katılımcılara yapılan tahsis, yönetim kurulu tarafından iptal edilir.

(2) Makul sebeplerin varlığı halinde birinci fıkranın;

a) (a) bendinde belirtilen süre toplamda **(Değişik ibare:RG-3/7/2020-31174)** 1 yılı,

b) (b) bendinde belirtilen süre ise toplamda 2 yılı

geçmemek üzere yönetim kurulu tarafından uzatılabilir.

(3) İkinci fıkranın (b) bendinde belirtilen sürede de inşaata başlanmış ve **(Değişik ibare:RG-16/4/2020-31101)** iş yeri açma ve çalışma ruhsatı alamamış katılımcılar için ise bu süre toplamda **(Değişik ibare:RG-3/7/2020-31174)** 2 yılı geçmemek üzere Bakanlık tarafından uzatılabilir.

(4) Bakanlığın, Avrupa Birliği ile birlikte yürüttüğü Katılım Öncesi Mali Yardım Programı kapsamındaki projeler için yapılan arsa tahsislerinde, projenin program otoritesince desteklendiğinin her yıl proje yararlanıcısı tarafından belgelenmesi şartıyla birinci fıkranın (a) bendinde belirtilen süre, OSB tarafından uzatılır.

Başkalarına devir

MADDE 61 – (1) Katılımcıların satın aldığı parsellerin tapu kayıtlarına geri alım hakkı şerhi konur.

(2) Katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde amacı dışında kullanılamaz.

(3) Bu arsalar katılımcılar veya mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve işyeri açma çalışma ruhsatı almadan satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez. Bu husus tapuya şerh edilir. Arsa tahsis ve satışının şirket statüsündeki katılımcılara yapılması halinde, borcu ödenmeden ve işyeri açma çalışma ruhsatı almadan arsanın satışını ve spekülatif amaçlı işlemlerle mülkiyet hakkının devrini önlemeye yönelik tedbirleri almakta Bakanlık yetkilidir.

(4) **(Değişik:RG-31/3/2022-31795)** Parsel tahsis hakkı;

a) Tahsis yapılan gerçek kişinin veya şirketin ortaklık paylarının tamamı kendine ait olan şirketine,

b) Tahsis yapılan gerçek kişinin ölümü halinde varislerine,

c) Tahsis yapılan şirketin tasfiyesi halinde şirketin ortaklarına,

ç) Tahsis yapılan şirketin, 6102 sayılı Kanun kapsamında devralma şeklinde veya yeni kuruluş şeklinde birleşmesi ya da tam veya kısmi bölünmesi halinde; bölünmenin veya birleşmenin ticaret siciline tescilini müteakip devralan şirkete,

d) Tahsis yapılan şirketin, tür değişikliği halinde yeni türe dönüştürülen şirkete

devredilebilir.

(5) **(Ek:RG-31/3/2022-31795)**[3] Kısmi bölünmede, devralan şirketin ortaklık paylarının tamamının bölünen şirkete ya da bu şirketin ortaklarına ait olması zorunludur. Bu konudaki işlemlerin muvazaalı olup olmadığının tetkikiyle sonucuna göre gerekli tedbirleri almakta Bakanlık yetkilidir.

(6) **(Ek:RG-31/3/2022-31795)** Tahsis hakkının devrinde Yönetmeliğin 60 ıncı maddesinde belirtilen sürelerin hesaplanmasında ilk parsel tahsis tarihi esas alınır.

(7) **(Ek:RG-31/3/2022-31795)** Katılımcının mülkiyetindeki taşınmazlar yatırım finansmanı sağlanması amacıyla kredi alacaklısı kuruluşa, gayrimenkul yatırım fonuna, gayrimenkul yatırım ortaklığına, varlık yönetim şirketine ve varlık kiralama şirketine devredilebilir.

(8) **(Değişik:RG-31/3/2022-31795)** 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, OSB'nin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alıcılara, gayrimenkul yatırım fonu, gayrimenkul yatırım ortaklığı, varlık yönetim şirketi ve varlık kiralama şirketine veya kredi alacaklısı kuruluşa satış yapılabilir. Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine de yer verilir.

(9) **(Değişik:RG-31/3/2022-31795)** 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.

(10) Yukarıdaki hususlara aykırılığın mahkemelerce tespiti halinde, arsa kimin tasarrufunda olursa olsun, tahsis veya satış tarihindeki bedeliyle geri alınarak bir başka katılımcıya tahsis ve satışı yapılır.

(11) Alıcı tapusunu aldıktan ve tesisini ikmal ettikten sonra devir ya da satış söz konusu olması halinde; OSB'nin ve yeni alıcıdan alacağı taahhütnamede ve yapacağı sözleşmede, ilk alıcının taahhütnamesi ile sözleşmesinde bulunan hükümleri çıkarma veya yeni hükümler koyma hakkı vardır.

Arsa tahsisinin iadesi veya iptali

MADDE 62 – (1) Katılımcı, istediği zaman parsel tahsis işleminden vazgeçebilir.

(2) Katılımcı, inşaatını süresinde ya da verilen ek süre içinde bitirmediği takdirde; temel atmış veya temel inşaatını bitirmiş olsa bile OSB, tahsisi iptale yetkilidir.

(3) Her iki durumda ödenecek arsa bedeli; 56 ncı madde kapsamında, OSB tarafından parsel tahsis veya satış işleminin gerçekleştiği tarihten itibaren, arsa tahsis iadesi veya iptali işleminden dolayı ödeme yapılacak tarihe kadar, 213 sayılı Kanun uyarınca belirlenen yeniden değerleme oranı ile güncellenir. Arsa tahsis iadesi veya iptali işlemini içine alan yılın ilk günü ile ödeme yapılacak tarih arasındaki kıst dönem için yapılacak yeniden değerleme işleminde, 213 sayılı Kanun uyarınca belirlenen cari yıl yeniden değerleme oranı kullanılır. Hesaplanan tutarı geçmemek üzere, arsa iade veya iptal bedeli, geri alındığı tarihten itibaren en geç bir yıl içinde OSB tarafından katılımcıya ödenir. **(Ek cümle:RG-16/4/2020-31101)** Her hâlükârda katılımcıya geri ödenecek tutar, güncel parsel tahsis bedelinin üzerinde olamaz. Bu şekilde iade/iptal işlemi yapılarak paralarını alan katılımcıların yeniden müracaat etmesi halinde hiçbir öncelik hakları olmaz.

(4) İptal veya iade edilen parsellerde, eğer inşaat temel seviyesinin üstüne çıkmışsa, iptal/iade tarihinden itibaren 3 ay içerisinde inşa edilmiş kısmın eski ve yeni katılımcılar tarafından OSB'den uygunluk görüşü alınmasından sonra rızaen belirlenecek bedelinin ödendiğinin belgelendirilmesi şartıyla yeni katılımcıya arsanın tahsisi yapılır. Süre bitiminde inşa edilmiş kısmın rızaen satışının yapılmaması halinde ilgili Mahkeme tarafından belirlenecek bilirkişi marifetiyle tespit edilen bedel üzerinden satışı, OSB tarafından yapılır.

Katılımcının tesisini kiralama şartları

MADDE 63 – (1) Kiralamanın yapılabilmesi için;

a) Kiralanacak tesisin tapusunun alınmış olması,

b) Katılımcının OSB'ye karşı vadesi geçmiş hiçbir borcunun bulunmaması,

c) OSB yönetim kurulunca, kiralamanın mevzuat çerçevesinde usul ve esaslara uygun olduğuna ilişkin karar alınması,

gerekmektedir.

(2) Kiralama halinde;

a) Kiralayandan;

1) **(Değişik:RG-6/8/2019-30854)** Tapu belgesi,

2) Tüzel kişilerden söz konusu tesisin kiraya verilmesine ilişkin yönetim kurulu veya ortaklar kurulu kararı,

3) Ticaret sicili tasdiknamesi,

4) Yapılacak kira sözleşmesi örneği,

5) Tesisin sanayi parselinde bulunması halinde, tesisin bağımsız bölüm oluşturmadan bir bütün halinde kiraya verileceğine dair beyan.

b) Kiracıdan;

1) Ticaret sicili tasdiknamesi,

2) Tüzel kişilerden söz konusu tesisin kiralanmasına ilişkin yönetim kurulu veya ortaklar kurulu kararı,

3) Yapılacak faaliyeti açıklayan bilgi ve belgeler,

4) OSB tarafından hazırlanan ve kurulacak tesisin elektrik, su, doğal gaz, çalışan sayısı, atıkları ve atık özellikleri vs. bilgilerini gösterir firma yetkililerince imzalı bilgi formu,

5) Yapılacak kira sözleşmesi örneği,

6) OSB mevzuatı ile OSB iç talimatname ve sözleşmelerine uygun faaliyet gösterileceğine dair noter tasdikli taahhütname,

istenir.

(3) OSB tarafından onay verilmeden üçüncü kişilerin kullanımına tahsis edilen tesislere, elektrik, su ve doğalgaz dahil hiçbir hizmet verilmez.

(4) Sanayi tesislerinin işletilmesine ilişkin olarak, Kanun ve Yönetmelikle katılımcılara getirilen yükümlülüklerden kiracılar da sorumludur.

(5) Sanayi parsellerindeki tesislerde bir katılımcı ya da katılımcının kiracısı üretim yapabilir. 6102 sayılı Kanunda tanımlanan hâkim ve bağlı şirketler, Kanunun geçici 1 inci ve geçici 2 nci maddesi kapsamında kurulan OSB'lerdeki 1/7/2017 tarihinden önce yapı kullanma izni almış olan tesisler ve geçici 5 inci maddesi kapsamında kurulan OSB'lerde, tesisin **(Mülga ibare:RG-16/4/2020-31101)** (…) bir bütün halinde kiraya verileceğine dair beyan aranmaz. Bu kapsamda **(Değişik ibare:RG-16/4/2020-31101)** bağımsız bölüm oluşturulmaması kaydıyla, kiralanacak bölüm büyüklüğü ve sayısı, müteşebbis heyetin/genel kurulun bölgenin teknik altyapı durumunu da göz önünde bulundurarak alacağı kararlar ile belirlenir.

(6) Katılımcının, 6102 sayılı Kanunda tanımlanan hâkim ve bağlı şirket niteliğinde olması durumunda, katılımcının parselde üretim faaliyetini sürdürmesi şartıyla, şirketler birliğinde yer alan diğer şirket/şirketlere, ana faaliyet konusunun herhangi bir aşamasında faaliyet göstermesi için kiralama yapılabilir.

(7) 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. **(Değişik cümle:RG-6/8/2019-30854)** Alt kiralama yapılması halinde, finansal kiracıdan tapu belgesi istenmez.

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.

Aykırılıkların giderilmesi

MADDE 64 – (1) Katılımcının, OSB'deki işletmesinde, belirlenmiş prensip ve yüklenimlere aykırı düşen hareketlerde bulunması ve OSB tarafından süre tayini suretiyle yapılacak yazılı bildirimlere rağmen bu hareketlerinde ısrar etmesi halinde; OSB, bu durumları engellemek için her türlü tedbiri almakla yükümlüdür.

YEDİNCİ BÖLÜM
Altyapı Tesisleri Kurma ve İşletme

Alt yapı tesisleri kurma ve işletme hakkı

MADDE 65 – (1) OSB'lerin ihtiyacı olan elektrik, su, kanalizasyon, doğalgaz, arıtma tesisi, arıtma çamuru depolama, kurutma ve yakma tesisi, yol, haberleşme, spor tesisleri gibi altyapı ve genel hizmet tesislerini kurma ve işletme, kamu ve özel kuruluşlardan satın alarak dağıtım ve satışını yapma hakkı sadece OSB'nin yetki ve sorumluluğundadır. 18/4/2001 tarihli ve 4646 sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanunu çerçevesinde doğalgaz dağıtım şirketleri, organize sanayi bölgelerinin talebi ve muvafakati ile organize sanayi bölgeleri için şebeke ve bağlantı hattı yatırımları yaparak organize sanayi bölgelerinde dağıtım faaliyeti gerçekleştirebilirler. Bu faaliyetlerin hangi koşullarda yapılabileceğine ilişkin usul ve esaslar, Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu tarafından Bakanlık ile Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığının uygun görüşleri alınarak belirlenir. OSB'ler, Bakanlıktan izin almak kaydıyla ayrı şirket kurma şartı aranmaksızın OSB alanı içerisinde öncelikle kendi ihtiyacı olmak üzere elektrik üretim tesisleri kurma ve işletme hakkına sahiptir. OSB'deki katılımcıların elektrik üretim tesisleri kurması ve işletmesi OSB iznine tabidir. Atıkların ortak arıtma tesisinin kabul edebileceği standartlara düşürülmesi amacıyla münferiden ön arıtma tesisi yapılması gerekir.

(2) OSB'ler, faaliyetleri için anonim şirket kurabilir ya da kurulu bir anonim şirkete ortak olabilir. Şirket sözleşmesinde, yönetim ve hisse çoğunluğunun OSB'lerde kalacağı ve bu hükmün değiştirilemeyeceği hususuna yer verilir. **(Ek cümleler:RG-3/7/2020-31174)** Ayrıca, OSB'lerin Bakanlığın iznini alarak kurdukları anonim şirketler, yatırımcının yazılı talebine istinaden OSB mülkiyetindeki parseller de dâhil olmak üzere OSB içinde yer alan sanayi parselleri ve hizmet destek alanında bulunan parsellerin üst yapılı veya üst yapısız alışına, satışına, kiralanmasına ve üst hakkı kurulmasına ilişkin işlem tesis edebilirler. OSB'lerin kuracağı şirketler, katılımcı hak ve yükümlülüklerine sahiptir. Bu şirketlerin ana sözleşmesinde, hisselerin tamamının OSB'lerde kalacağı ve bu hükmün değiştirilemeyeceği hususuna yer verilir. Bakanlık, OSB'lerin kuracağı anonim şirketin ana sözleşmesi, ortaklık yapısı, işleyişi, faaliyetleri ve diğer hususları hazırlayacağı usul ve esaslar ile belirlemeye yetkilidir.

(3) Fiziki bütünlük veya coğrafi yakınlık bulunan OSB'ler, aldıkları kararlar doğrultusunda alt yapı ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla aralarında düzenleyecekleri protokol ile ortak alt yapı tesisi kurabilir, işletebilir veya kurulmuş olan tesislerden faydalanabilir.

(4) OSB tüzel kişiliği ve OSB'de yer alan tesisler, arıtma veya atık işleme tesislerinin kapasitelerine göre dışarıdan atık temin edebilir.

(5) OSB'de yer alan kuruluşlar, alt yapı ihtiyaçlarını OSB'nin tesislerinden karşılamak zorundadır. OSB'nin izni olmaksızın altyapı ihtiyaçları başka bir yerden karşılanamaz ve bu amaçla

münferiden tesis kurulamaz. Bu kuruluşlar kendilerine tahsis edilen altyapı kullanma hakkını başka kuruluşlara devir ve temlik edemez ve başkalarının kullanımına tahsis edemez.

(6) OSB; Bölge içinde yer alan işletmelerin ihtiyacı olan doğalgazı temin etmek için gerekli alt yapıyı, konuya ilişkin mevzuat çerçevesinde kurar, işletir ve satın aldığı doğalgazın satışını, bahsi geçen işletmelere yapar.

(7) Enerji Piyasası Düzenleme Kurulunun 13/9/2018 tarihli ve 8058 sayılı kararının ekinde yer alan Doğalgaz Dağıtım Şirketleri Tarafından Organize Sanayi Bölgelerinde Dağıtım Faaliyeti Gerçekleştirilmesine İlişkin Usul ve Esaslar kapsamında yer almayan OSB'lerin doğalgaz dağıtım faaliyetlerine ilişkin ilke ve kurallar Bakanlıkça çıkartılacak usul ve esaslar ile belirlenir.

(8) OSB, ihtiyacı olan içme ve kullanma suyunu temin edebilmek amacıyla gerekli tesisleri kurabilir ve işletebilir, kamu ve özel kuruluşlardan satın alarak dağıtım ve satışını yapabilir.

a) Su dağıtım hizmetinin verilebilmesi için, OSB ile katılımcı–abone arasında su hizmet sözleşmesi düzenlenir.

b) Su tüketimleri OSB tarafından mühürlenen su sayaçları vasıtasıyla belirlenir.

c) Su bedeli, bölge müdürlüğü tarafından okunacak su sayacındaki sarfiyat üzerinden tahakkuk ettirilir. 1 m^3 suyun bedeli, maliyeti ile su hizmet payından oluşur. Su hizmetleri payı ise OSB'lerin su temin etmek amacıyla yapacağı her türlü anlaşma sonucu proje, tesis yapımı, su deposu ve pompa istasyonlarının bakım ve onarımı, işletilmesi, iletim ve dağıtım hattında olabilecek arızaların bakım ve onarımı, müşterek tesis ve alanların su ihtiyaçlarının karşılanması, müşterek yeşil alanların sulanması, personel ücretleri, su kayıpları ve benzeri giderlerin m^3'e yansıtılması esası ile tespit edilir.

ç) Su bedeli, son ödeme tarihine kadar OSB tarafından belirlenmiş banka hesap numaralarına veya OSB veznesine yatırılır. Su bedelinin vadesinde ödenmesi için yönetim kurulu her türlü tedbiri alır.

d) Abonelerin itirazları, su parasının ödenmesine mani değildir. Ayrıca abonelerin su bedeli borçlarını ödememeleri halinde hiçbir ihbar ve hüküm almaya gerek kalmaksızın abonelerin suyu kesilir. Suyun kesilmesi halinde abonelerin uğrayacağı zarar ve ziyandan OSB sorumlu tutulamaz. Su sayacının abonelerin kusuru olmaksızın arızalanması halinde, su sayacının devre dışı kaldığı dönemdeki su tüketim miktarı, ihtilafsız aynı dönemki tüketim miktarına göre mevsim şartları göz önüne alınarak OSB tarafından resen belirlenir.

e) Aboneler talep miktarından fazla su kullanamaz. Kullandığı takdirde fazla kullanılan miktar için su bedeli, OSB'nin belirleyeceği esaslarda tahsil edilir.

f) Su sayacının mührünün kopması, su sayacına zarar verilmesi, sayacın sökülmesi, sayaçsız veya sayacı çalıştırmayacak bir düzenle su kullanıldığı ve numaratörle oynandığı takdirde, abonenin sayacının doğru çalıştığı dönemlere ait veya yoksa emsal tesis ortalama tüketiminin 6 katı tutarındaki su bedeli olarak tahakkuk ve tahsil edilir. Ayrıca, sorumlular hakkında Cumhuriyet Savcılığına suç duyurusunda bulunulur. Depozitosu hiçbir hüküm almaya gerek kalmaksızın OSB lehine irat kaydolunur ve ayrıca sözleşmesi feshedilerek yasal işlem başlatılır. Abone her ne ad altında olursa olsun, başka bir gerçek kişi ve tüzel kişiye su satamaz veya veremez, aksi takdirde sözleşmesi hiçbir hüküm almaya gerek kalmaksızın feshedilerek, depozitosu irat kaydolunur.

g) Katılımcı tarafından yeraltından su elde edilmesi halinde, OSB bu kaynaklara sayaç takar ve belirlenmiş su bedelinden daha düşük ücret alır.

(9) OSB yönetimleri, katılımcıların faaliyetleri sonucu açığa çıkacak tehlikeli/tehlikesiz atıklar, hava kalitesine olumsuz etki edecek emisyonlar, tıbbi atıklar ve zararlı kimyasallar, gürültü emisyonu, vb. gibi çevre kalitesine zarar verecek kirleticilere ilişkin yürürlükte olan mevzuat hükümlerine ilişkin önlemler aldırmaya yetkilidir. Alınacak önlemlerden kaynaklanan maliyet katılımcı tarafından karşılanır.

Atık su yönetimi, atık su arıtma tesisi ilk yatırım ve işletme maliyeti

MADDE 66 – (1) OSB yönetimleri; mahallin en büyük mülki amirinin bilgi, denetim ve gözetimi altında 31/12/2004 tarihli ve 25687 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği koşullarına uyulması kaydı ile atık su altyapı tesislerinin inşası, bakımı ve işletilmesinden sorumludur.

(2) Katılımcıların faaliyetleri sonucu açığa çıkan atıksuların OSB kanalizasyonuna deşarj edilebileceği sınır değerlerini belirleyen Kanala Deşarj Standartları OSB yönetimlerince tespit edilir.

(3) Arıtma tesisinin arıtma verimini düşüren, ünitelerini tehlikeye sokan, tahrip eden, fonksiyonlarını engelleyen, çamur tesislerinin işletilmesini veya çamur bertarafını olumsuz yönde etkileyen maddelerin kanalizasyon şebekesine verilmesi yasaktır.

(4) Atıksu arıtma tesisi bulunmayan ve belediyenin kanalizasyon sisteminden faydalanan OSB'ler, yararlanılacak hizmetin ve hangi tarife üzerinden yararlanıldığının belirtildiği sözleşmeyi karşılıklı olarak imzalamakla yükümlüdürler. Sözleşme şartları ve tarifeler; 27/10/2010 tarihli ve 27742 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Atıksu Altyapı ve Evsel Katı Atık Bertaraf Tesisleri Tarifelerinin Belirlenmesinde Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik şartlarına uygun olmalıdır. OSB'ler, Belediye tarafından belirlenen Kanala Deşarj Standartlarına uymak zorundadır. Belediyeler OSB'lere, sadece aldıkları hizmetlerin maliyetlerini dikkate alarak tarife belirleyebilir. İlgili yönetmeliklere aykırı uygulama yapılamaz.

(5) Atıksu arıtma tesisi bulunan ancak arıtılmış atıksuyu deşarj edebileceği alıcı ortam bulunmayan ve arıtılmış suyu belediyeye ait kanalizasyon sistemine deşarj eden OSB'lerden Belediyeler tarafından, hiçbir ad altında atıksu bedeli alınmaz.

(6) Ortak atıksu arıtma tesisinin yatırımına katılımcılar; maliyetin %25'ini parsel büyüklüğüne, %75'ini ise atıksu arıtma tesisinin teknik özelliği dikkate alınarak yönetim kurulunca belirlenecek debi ve kirlilik yükünün oranlarına göre katılır. Bu yatırım bedeline katılım miktarının tahsilinde; katılımcının tesisini faaliyete geçirip geçirmediği dikkate alınmaz.

(7) Arıtma tesisinin işletme masraflarında katılım payları ise atıksu debisi ve kirlilik parametreleri esas alınarak yönetim kurulunca tespit edilir.

Bağlantı izin belgesi

MADDE 67 – (1) Katılımcılar, kanalizasyon sistemine atık su bağlantısı yapılmadan önce OSB tarafından belirlenen "Kanala Deşarj Standartları" doğrultusunda gerekli ise ön arıtma/arıtma tesisini, kontrol bacası inşaatını ve kanalizasyon sistemine bağlantıyı OSB'nin denetimi altında yapar. Daha sonra "Bağlantı İzin Belgesi" için başvuruda bulunur.

(2) Üretime başlanılması ile birlikte, en çok 30 gün süre ile 24 saatlik kompozit numuneler alınarak OSB veya OSB'nin uygun gördüğü kurum tarafından bedeli katılımcı tarafından ödenmek üzere analizleri yapılacak tesisin kirlilik parametreleri belirlenir.

(3) OSB, atık su arıtma tesisi giriş parametrelerine göre belirlenen "Kanala Deşarj Standartları" na tesis atık suyunun uyup uymadığını kontrol ettirerek ön arıtmanın yapılıp yapılmayacağına karar verir.

(4) Bağlantı izin belgesi alınması için OSB yönetim kurulu katılımcıya en çok 6 ay süre tanır. OSB yönetim kurulu gerekli gördüğü takdirde bu süreyi artırabilir veya eksiltebilir. Kanala deşarj standartları sağlanmadıkça, hiçbir katılımcıya bağlantı izin belgesi verilemez.

(5) Katılımcı en çok 6 ay süre içerisinde bağlantı izin belgesi almadığı takdirde OSB'nin uygulayacağı her türlü yaptırımı kabul etmiş sayılır.

(6) Bağlantı izin belgesinde yer alan bilgilerin teknik ve idari sorumluluğu katılımcıya aittir.

(7) Kontrol bacası, debimetre, pH ölçüm cihazı ve benzeri gibi ölçüm cihazlarının konabileceği büyüklükte ve OSB tarafından belirtildiği şekilde dizayn edilir. Katılımcı, varsa arıtma tesisi ile kontrol bacasını iyi bir şekilde muhafaza etmek, ölçüm tesislerini her zaman kontrole hazır halde tutmakla yükümlüdür.

(8) OSB gerekli gördüğü hallerde, bağlantı izin belgesinde belirtilen sorumlu teknik elemanın değiştirilmesini talep edebilir.

(9) OSB gerekli gördüğü hallerde bağlantı izin belgesinde belirtilen ölçüm aralığından bağımsız olarak istediği analizleri, bedeli katılımcıya ait olmak üzere, yapar veya yaptırabilir.

(10) Katılımcının atık su arıtma tesisi varsa, buna ait teknik bilgi ve dokümanları bir rapor halinde OSB'ye verir. Atık su arıtma tesisi kapasitesi veya prosesinde yapılacak değişiklikler önceden OSB'ye bildirilir. Aylık raporlar halinde atık su arıtma tesisi giriş debi ve kirlilik parametre değerleri OSB'ye verilir.

(11) OSB, ani deşarj ve dökülmelerin olabileceği veya gerekli gördüğü kaynaklar için ilave tedbirler isteyebilir.

(12) Deşarj standartlarının sağlanması ve ön arıtma gereğini ortadan kaldırmak üzere, atık suların yağmur suları, soğutma suları, az kirli yıkama suları ve buna benzer az kirli sularla seyreltilmesi yasaktır. Bu amaçla OSB'lerde kanalizasyon sistemi ayrık sistemde inşa edilir. Katılımcıların yağmur suyu çıkışları, dinlendirme havuzları ve yağ tutuculardan geçirildikten sonra yağmur suyu drenaj şebekesine bağlanır.

(13) OSB'nin yazılı izni olmadıkça yetkisiz hiçbir resmi ya da özel kişi veya kuruluş tarafından kanalizasyon sistemine dokunulamaz, kanal şebekelerinin kapakları açılamaz, geçtiği yerler kazılamaz, şebekelerin yerleri değiştirilemez, bağlantı kanalları inşa edilemez ve şebeke sistemine bağlanamaz. Herhangi bir maksatla kullanılmak için kanalizasyon tesislerinden su alınamaz.

(14) Bağlantı izin belgeleri üçer yıllık süreler için geçerlidir. Üretim miktar ve düzeninde veya faaliyet türünde değişiklik yapacak olan katılımcılar OSB'ye başvurarak belgeyi yenilemek zorundadır.

Katı atık yönetimi

MADDE 68 – (1) OSB'de atıklarla ilgili olarak 2/4/2015 tarihli ve 29314 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Atık Yönetimi Yönetmeliğine uygun olarak OSB tarafından hazırlanan Atıkların Kontrolü Talimatında, katılımcıların faaliyetleri sonucu oluşan her türlü atıkların bertarafının nerede ve ne şekilde yapılacağı belirtilir.

(2) Katı atık bertarafından kaynaklanan ilk yatırım ve işletme maliyetlerine katılım payları, katı atığın cins ve miktarına göre hesap yöntemi, Atıkların Kontrolü Talimatında yer alır.

(3) Katı atık uzaklaştırılmasından kaynaklanan maliyet katılımcı tarafından ödenir.

(4) OSB alanında oluşan hafriyat toprağının üretildikleri yerde ayrı toplanması, geçici biriktirilmesi, taşınması, geri kazanılması, değerlendirilmesi ve bertaraf edilmesi OSB'lerin yetki ve sorumluluğundadır.

Yangın savunma sistemi

MADDE 69 – (1) OSB'ler sektörel yapıya, coğrafi konuma ve benzeri şartlara uygun olarak güvenlik, yangın ve afetlerden korunma gibi acil müdahale gerektiren durumlarda yapılacak iş ve işlemleri belirten yönergeleri hazırlar ve uygular. Ayrıca, 9/6/1958 tarihli ve 7126 sayılı Sivil Savunma Kanununun Ek-9 uncu maddesi ve diğer ilgili mevzuata uygun olarak İtfaiye Teşkilatı kurabilir. Bu durumda yangın güvenlik ve yeterlilik uygulamaları kendi itfaiye gruplarınca yürütülür.

(2) OSB'lerde işletmeler, itfaiye grubu tarafından istenen yangın ve patlamalara karşı alınacak tedbirleri uygulamak, kendi bünyesinde gerekli tüm yangın önlemlerini sağlayarak itfaiye raporu almak ve 19/12/2007 tarihli ve 26735 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik ile ilgili hükümleri yerine getirmek zorundadır.

(3) İşletmelerin çalışanlarına yangına ilk müdahale edebilmesi amacıyla yangın eğitimi ve tatbikatı varsa OSB itfaiye teşkilatınca yapılır ve sertifikalandırır. Ayrıca işletmeler; patlayıcı, parlayıcı, yanıcı ve kimyasallarının bulunduğu depolarını gösterir planı ve işletme bünyesinde oluşturulan "acil eylem planı"nın bir nüshasını OSB'ye teslim eder.

Güvenlik hizmeti ve hizmet alımı (Değişik başlık:RG-16/4/2020-31101)

MADDE 70 – (1) **(Değişik:RG-16/4/2020-31101)** OSB'ler, katılımcıya tahsis veya satışı yapılan parseller hariç, OSB alanında bulunan taşınır veya taşınmaz mallar ile canlıların korunması ve güvenliğinin sağlanması amacıyla, 10/6/2004 tarihli ve 5188 sayılı Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun hükümlerine göre görev yapan özel güvenlik birimi oluşturabilir.

(2) OSB alanında bulunan kuruluşlar, kendi sınırları içindeki korunma ve güvenliklerini, kendi kuracakları özel güvenlik teşkilatı ile sağlayabilir.

(3) OSB'ler; yeterli sayı ve nitelikte eleman istihdam edememesi ve ihtiyaç duyması ve yetkili organlarından karar alması halinde yürüteceği hizmetlerle ilgili olarak diğer OSB'lerden, OSBÜK'den, yatırım destek ofisleri ve benzeri kurum ve kuruluşlardan hizmet alımı yoluna gidebilir. Ancak hizmet satın alınması, OSB'nin sorumluluğunu kaldırmaz.

(4) Bu şekilde hizmet temini halinde taraflar arasında protokol düzenlenir.

SEKİZİNCİ BÖLÜM
Bakanlık Kredisi Kullanan OSB'lerde İhale Esasları

Kapsam

MADDE 71 – (1) OSB'lerin, bedelini Bakanlıktan aldıkları kredilerden karşıladıkları her türlü yapım işleri, Yönetmelik hükümlerine tabidir. İhale öncesi Bakanlık onayının alınması zorunludur.

(2) Mühendislik ve müşavirlik hizmetleri ile yapım işi ihaleleri ilan edilmek suretiyle ve kapalı teklif usulüyle yapılır.

(3) Bakanlığın uygun göreceği projelerde, OSB'lerin, mühendislik ve müşavirlik hizmetleri Bakanlık kredisi ile desteklenir. Bedeli Bakanlıktan alınan kredilerden karşılanan mühendislik ve müşavirlik hizmetleri işi ihaleleri, Bakanlıkça belirlenecek esaslar çerçevesinde yapılır.

İhaleye katılma şartları

MADDE 72 – (1) Yönetmeliğe göre yapılacak ihalelere katılacakların, kanuni ikametgâh sahibi olması, gerekli nitelik ve yeterliliği haiz bulunması, istenilen teminat ve belgeleri vermesi zorunludur.

(2) 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununun 11 inci maddesinde ihaleye katılamayacağı belirtilenler doğrudan veya dolaylı ya da alt yüklenici olarak, kendileri veya başkaları adına hiçbir şekilde ihaleye katılamazlar.

İhale dosyasının hazırlanması

MADDE 73 – (1) İhale konusu işlerin her türlü özelliğini belirten ihale şartnamesi, sözleşme tasarısı, teknik şartnameler Bakanlık tarafından tespit edilecek kriterlere göre OSB tarafından hazırlatılarak ihale dosyası oluşturulur.

(2) Bu dosyada işin mahiyetine göre konulacak özel ve teknik şartların yanı sıra aşağıdaki hususların da gösterilmesi zorunludur:

a) İşin adı, niteliği, nevi ve miktarı,

b) Keşif bedeli, geçici teminatın miktarı ve şartları ile kesin teminata ait şartlar,

c) İhale usulü, teklif alma şekli, teklifin teslim tarihi ve yeri,

ç) İhalenin yeri, tarihi ve saati,

d) İş ve işyeri sigortalanmasına ilişkin şartlar,

e) İhaleye katılamayacak olanlar,

f) İşin yapılma yeri, teslim etme ve teslim alma şekil ve şartları,

g) İşe başlama ve iş bitirme tarihleri, gecikme halinde alınacak cezalar,

ğ) İsteklilerde aranılan şartlar, belgeler ve yeterlilik kriterleri,

h) İhaleyi yapıp yapmamakta, ertelemekte veya iptal etmekte idarenin serbest olduğu,

ı) Vergi, resim ve harçların kim tarafından ödeneceği,

i) Ödeme yeri, şartları ve süresi ile avans verilip verilmeyeceği ile ilgili şartlar ve miktarı,

j) Sözleşme konusu işlerin malzeme veya birim fiyatlardaki değişiklikler nedeniyle eğer ödenecekse fiyat farkının ne şekilde ödeneceği,

k) Süre uzatımı verilecek haller ve şartları,

l) İhtilafların çözüm şekli,

m) OSB'nin adı, adresi, telefon ve faks numaraları,

n) Tekliflerin hazırlanması, verilmesi, dış zarf açılması, iç zarf açılması ile ilgili esaslar,

o) Tekliflerin geçerlilik süresi,

ö) İhaleye ortak girişim ve konsorsiyumların katılıp katılamayacağı,

p) İhalenin sadece yerli isteklilere açık olup olmadığı,

r) İhale kararının ne şekilde kesinleştirileceği ve sözleşmenin imzalanma süreci.

Keşif bedeli

MADDE 74 – (1) Keşif bedeli, tasdikli projelere göre, ilgili kurum ve kuruluşların yayınladığı birim fiyatlar, analiz, tahmini bedeller ile maktu bedellerden oluşan ve yapılacak imalatları kapsayan metrajlara dayalı keşif özetinde tespit edilen bedeldir.

(2) Proje müellifine hazırlattırılan keşfe esas projeler ve keşiflerin bölge müdürü ve kontrol mühendisi tarafından hazırlık çalışmalarının izlenmesi, incelenip kontrol edilmesi ve yönetim kurulunun temsil ve ilzama yetkili üyeleri ile birlikte imzalanması şarttır. Proje veya keşiflerdeki hataların ve değişikliklerin sorumluluğu yönetim kuruluna aittir.

(3) Yönetim kurulu tarafından vize edilip, Bakanlığa tasdik ettirilen keşif bedelleri ihaleye esas bedeldir. Bakanlık keşif özetleri ve eklerinde uygun gördüğü değişiklikleri yapmaya, bazı imalatları kredi kapsamı dışında tutmaya yetkilidir. OSB yapılan düzeltmelere aynen uymak zorundadır. OSB, ancak Bakanlık kredisi kullanmamak kaydıyla imalat değişiklikleri yapabilir.

İhale ilanı ve dosyası

MADDE 75 – (1) İhale konusu olan işler Resmî Gazete ile mahalli gazetelerde ikişer defa yayınlanmak suretiyle ilan edilir. Gazete ile yapılacak ilk ilan ile ihale günü arası 15 günden, son ilan ile ihale günü arası 5 günden az olamaz. İhale ayrıca Bakanlık internet sayfasında da duyurulur.

(2) İhale dosyasının bedelli veya bedelsiz verileceği, şayet bedelli verilecekse satış bedeli ile temin edileceği yer ihale ilanında belirtilir.

(3) İlanda aşağıdaki hususların belirtilmesi zorunludur:

a) İhale konusu olan işin adı, niteliği, yeri ve keşif bedeli,

b) İhale dosyası ve eklerinin nereden ve hangi şartlarla alınacağı,

c) İhalenin yeri, tarihi ve saati,

ç) İhalenin usulü ve teklif alma şekli,

d) Geçici teminat miktarı,

e) İsteklilerde aranan şartlar, belgeler ve yeterlilik kriterleri,

f) Tekliflerin hangi tarih ve saate kadar nereye verileceği,

g) OSB'nin adı, adresi, telefon ve faks numaraları.

Teminat ve teminat olarak kabul edilen değerler

MADDE 76 – (1) İsteklilerden, ihale konusu işin keşif bedelinin % 3'ünden aşağı olmamak üzere geçici teminat, ihale bedelinin % 10'undan az olmamak üzere kesin teminat alınır.

(2) Teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda sayılmıştır:

a) Tedavüldeki Türk Parası,

b) Teminat mektupları,

c) Hazine ve Maliye Bakanlığınca ihraç edilen Devlet İç Borçlanma Senetleri ve bu senetler yerine düzenlenen belgeler.

(3) Teminat mektupları dışındaki teminatlar OSB tarafından belirlenecek banka şubelerine yatırılır ve makbuzları ihale dosyasına konur.

İhale komisyonu

MADDE 77 – (1) İhale komisyonları, müteşebbis heyetin kendi içerisinden seçeceği bir başkan ve dört üye ile teknik ve muhasip üyelerden olmak üzere yedi kişiden oluşur.

(2) Komisyon eksiksiz olarak toplanır ve salt çoğunlukla karar alır. Kararlarda çekimser oy kullanılmaz. Karara katılmayan üye muhalefet şerhinde gerekçesini belirtir. Alınan kararlar tutanağa bağlanır.

(3) OSB, başvuru yapması halinde ihalenin Bakanlıkta, Bakanlıkça oluşturulacak komisyon marifetiyle yapılmasını isteyebilir. İhalenin Bakanlıkta yapılması halinde İhale Komisyonu; biri Komisyon Başkanı olmak üzere beş Bakanlık personeli ve OSB'yi temsilen iki üyeden oluşturulur.

(4) Yeterlik ve ihale aynı komisyonca yapılır.

Tekliflerin hazırlanması ve değerlendirilmesi

MADDE 78 – (1) Tekliflerin hazırlanması ve sunulması:

a) Kapalı zarf içerisinde teklif mektubunu içeren iç zarf da dâhil olmak üzere ihaleye katılabilme şartı olarak istenilen bütün belgeler bir zarfa konur. Zarfın üzerine isteklinin adı, soyadı veya ticaret unvanı, tebligata esas açık adresi, teklifin hangi işe ait olduğu yazılır. Zarfın yapıştırılan yeri istekli tarafından imzalanır ve/veya kaşelenir.

b) Teklif mektupları yazılı ve imzalı olarak kapalı zarf içerisinde sunulur. Teklif mektubunda ihale dokümanının tamamen okunup kabul edildiğinin belirtilmesi, teklif edilen indirim oranının veya teklif bedelinin rakam ve yazı ile birbirine uygun olarak açıkça yazılması, üzerinde kazıntı, silinti, düzeltme bulunmaması ve teklif mektubunun ad, soyad veya ticaret unvanı yazılmak suretiyle yetkili kişilerce imzalanmış olması zorunludur.

c) Teklifler ihale dokümanında belirtilen ihale saatine kadar sıra numaralı alındılar karşılığında verilir. Bu saatten sonra verilen teklifler kabul edilmez ve açılmaksızın iade edilir. Teklifler iadeli taahhütlü olarak da gönderilebilir. Posta ile gönderilecek tekliflerin ihale dokümanında belirtilen ihale saatine kadar idareye ulaşması şarttır. Postadaki gecikme nedeniyle zamanında idareye ulaşmayan teklifler, işleme konulmayacak ve değerlendirmeye alınmayacaktır.

Ç) Verilen teklifler, zeyilname düzenlenmesi hali hariç, herhangi bir sebeple geri alınamaz ve değiştirilemez.

(2) Tekliflerin alınması ve açılması:

a) Teklifler, ihale dokümanında belirtilen ihale saatine kadar verilir. İhale komisyonunca teklif zarfları alınış sırasına göre incelenir. Bu incelemede, dış zarfın üzerinde isteklinin adı, soyadı veya ticaret unvanı, tebligata esas açık adresi, teklifin hangi işe ait olduğu, ihale komisyonunun açık adresi ve zarfın yapıştırılan yerinin istekli tarafından imzalanıp kaşelenmesi hususlarına bakılır.

b) Dış zarflar isteklilerle birlikte hazır bulunanlar önünde alınış sırasına göre açılarak katılımcı firmaların isimleri okunur. İsteklilerin teklif mektubunu içeren iç zarfları, yeterlik sonucunda değerlendirilmek üzere açılmadan ayrılır. İsteklilerin dış zarf belgeleri ihale komisyonunca değerlendirilmek üzere, yeterlik sonuçlarının açıklanacağı ve teklif mektuplarının açılacağı gün ve saat belirtilerek oturum isteklilere kapatılır.

(3) Tekliflerin değerlendirilmesi:

a) Dış zarf değerlendirilmesi: İsteklilerin dış zarf belgeleri ve bu belgelere ilgili mevzuat gereğince eklenmesi zorunlu olan ekleri, ihale komisyonunca değerlendirilerek, ihale konusu işi yapabilme kapasitelerini belirleyen yeterlik kriterlerine ve ihale dokümanında belirtilen şartlara uygun olup olmadığı incelenir.

b) İç zarfların açılması: İlk oturumda tespit edilen gün ve saatte, isteklilerle birlikte hazır bulunanlar önünde, ihale komisyonunca yapılan dış zarf inceleme sonuçları, yeterlik alamayan isteklilerin değerlendirme dışı bırakılma nedenleri gerekçeleri ile birlikte açıklanır. Değerlendirme dışı bırakılan isteklilere ait teklif mektubunu içeren iç zarfları açılmadan iade edilir. İhale Komisyonunca dış zarf belgelerinin tamam olduğu tespit edilerek, yeterli bulunan isteklilere ait teklif mektubunu içeren iç zarfları sıra ile açılarak, istekliler ile teklif ettikleri indirim oranları açıklanır.

c) Bu işlemlere ilişkin ihale komisyonunca yapılan değerlendirmeler tutanağa bağlanır.

(4) Ekonomik açıdan en avantajlı teklifin belirlenmesi:

a) İhalede, yapılan değerlendirmeler sonucunda tespit edilen geçerli teklifler içerisinden en yüksek indirim oranı veya en ucuz teklif bedeli, ekonomik açıdan en avantajlı teklif olarak değerlendirilir. Birden fazla istekli tarafından aynı indirim oranının teklif edildiği ve bunların ekonomik açıdan en avantajlı teklif olduğunun anlaşıldığı durumlarda, ihale komisyonuna sunulan "iş deneyimi belgeleri"nin fiyat dışındaki unsur olarak değerlendirilmesi suretiyle ekonomik açıdan en avantajlı teklif belirlenecektir.

(5) İhale Komisyonu, ihale dokümanı esasları dahilinde isteklileri değerlendirir. İhale komisyonu kararı üzerine OSB veya ihalenin Bakanlıkta yapılması halinde Bakanlık, verilmiş olan

bütün teklifleri reddederek ihaleyi iptal etmekte serbesttir. OSB veya Bakanlık bütün tekliflerin reddedilmesi nedeniyle herhangi bir yükümlülük altına girmez.

Sonuçlandırma ve sözleşme düzenlenmesi

MADDE 79 – (1) İhalenin karara bağlanması:

a) İhale ekonomik açıdan en avantajlı teklifi veren isteklinin üzerinde bırakılır. İhale komisyonu, bu esaslar doğrultusunda gerekçeli kararını belirleyerek onaya sunar.

(2) İhale kararının onaylanması:

a) İhale üzerinde bırakılan istekliden, ihalenin onayından önce, 4734 sayılı Kanunun 10 uncu maddesinin dördüncü fıkrasının (a), (b), (c), (d), € ve (g) bentlerinde sayılan durumlarda olmadığına dair kanıtlayıcı belgeler istenecektir. İhale üzerinde bırakılan istekli en geç 7 gün içinde, söz konusu belgeleri ibraz etmek zorundadır. İhale kararı, karar tarihini izleyen en geç 21 gün içinde onaylanır veya gerekçesi açıkça belirtilmek suretiyle iptal edilir.

b) İhale üzerinde bırakılan isteklinin, yukarıda belirtilen belgeleri ibraz etmemesi halinde veya kamu ihalelerine katılmaktan yasaklı olduğunun tespit edilmesi durumunda ihale kararı iptal edilir ve bu isteklinin geçici teminatı gelir kaydedilir. İhale, komisyon kararının onaylanması halinde geçerli, iptal edilmesi halinde ise hükümsüz sayılır.

(3) Kesinleşen ihale kararının bildirilmesi:

a) İhale sonucu, ihale kararının onaylandığı günü izleyen en geç 10 gün içinde, ihale üzerinde bırakılana veya vekiline imzası alınmak veya iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine postalanmak suretiyle bildirilir.

(4) Sözleşmeye davet ve kesin teminat:

a) İhale kararı kendisine bildirilen ve ihale üzerinde bırakılan isteklinin, bildirimi izleyen günden itibaren 10 gün içinde, ihale dosyasında belirtilen oranda, sözleşmeye kaydolunacak kesin teminatı vererek, noter kanalıyla sözleşme imzalaması şarttır.

b) Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur, geçici teminat gelir kaydedilir ve Bakanlık kredisi ile yapılacak işlere ait ihalelere 2 yıl süre ile katılamaz.

(5) Sözleşme yapılmasında isteklinin görev ve sorumluluğu:

a) İhale üzerinde kalan istekli, kesin teminat vererek sözleşmeyi imzalamak zorundadır. Sözleşme imzalandıktan hemen sonra geçici teminat iade edilecektir. Bu zorunluluklara uyulmadığı taktirde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale üzerinde kalan isteklinin geçici teminatı gelir kaydedilir.

(6) Sözleşme yapılmasında OSB'nin görev ve sorumluluğu:

a) OSB'nin sözleşme yapılması konusunda yükümlülüğünü yerine getirmemesi halinde istekli, bu Yönetmelikte yer alan sürenin bitmesini izleyen günden itibaren en geç 5 gün içinde, 10 gün süreli bir noter ihbarnamesi ile durumu bildirmek şartıyla, taahhüdünden vazgeçebilir. Bu takdirde geçici teminatı geri verilir.

(7) İhalenin sözleşmeye bağlanması:

a) OSB tarafından, ihale dokümanında belirtilen şartlara uygun olarak hazırlanan sözleşme, OSB yetkilisi ve yüklenici tarafından imzalanarak ve notere onaylattırılarak tescil edilir.

Hakediş raporları

MADDE 80 – (1) Bakanlık kredisi kullanmakta olan OSB'lerde hakediş raporları, yapılan işler karşılığı kredilendirilmek amacıyla, ihale dosyasındaki şartnamelere ve kriterlere göre düzenlenir.

(2) Hakediş raporları, OSB'nin kontrol mühendisi tarafından hazırlanarak imzalanmasını müteakip, bölge müdürü ve OSB yönetim kurulu tarafından tasdik edildikten sonra Bakanlık veya Bakanlığın uygun göreceği merciler tarafından kredilendirme açısından vize edilir.

(3) Bakanlık kredisi kullanmayan ve özel OSB'lerde hakediş raporları, yönetim kurulu tarafından belirlenen şartlara ve kriterlere göre düzenlenir ve yine yönetim kurulu tarafından onaylanır.

İstisnalar

MADDE 81 – (1) Yönetmelikte ve ihale dosyasında yer almayan diğer hususlar için kamu ihale mevzuatının ilgili maddeleri kıyasen uygulanır.

(2) Bakanlık kredisi kullanmayan OSB'ler ile özel OSB'ler, Yönetmeliğin ihale ile ilgili **(Değişik ibare:RG-6/8/2019-30854)** sekizinci bölümünün kapsamı dışındadır.

(3) **(Ek:RG-16/4/2020-31101)** Bakanlık kredisinin, uluslararası anlaşmalar çerçevesinde dış finansman ile sağlandığı OSB yapım **(Ek ibare:RG-31/3/2022-31795)** , müşavirlik, mal ve hizmet alımı işi ihaleleri, kredi veren kuruluşun ihale usul ve esasları dikkate alınarak Bakanlık tarafından oluşturulan Komisyonca yapılabilir.

DOKUZUNCU BÖLÜM
OSB Üst Kuruluşu

OSBÜK ve Organları

MADDE 82 – (1) OSB Üst Kuruluşunun amacı, OSB'ler arası uygulama birlikteliği ve işbirliğini sağlamak, dayanışmayı temin etmek, OSB'lerin sorunlarının çözümüne yönelik ilgili kurum ve kuruluşlar nezdinde girişimde bulunmak ve çalışmalar yapmak, Bakanlık ile OSB'ler arasında koordinasyonu sağlamak ve Bakanlıkça verilen görevleri yerine getirmektir.

(2) OSBÜK, tüzel kişiliğini kazanmış OSB'lerin katılımıyla hazırlanan OSBÜK Protokolünün Bakanlık tarafından onaylanmasıyla kurulur ve tüzel kişilik kazanır.

(3) OSBÜK Protokolü; adı, adresi, amacı, kurucu üyelerin adı, temsil ettikleri kuruluşlar, üyelik şartları, temsil ve ilzama yetkilendirilmiş üyeleri, yürürlüğe giriş koşulu, imzaları ve tarihi, Bakanlığa sunuş dilekçesi ve Bakanlık onay bölümünü içerir.

(4) Tüzel kişilik kazanan tüm OSB'lerin, OSBÜK'e üyeliği ve belirlenen aidatı ödemeleri zorunludur.

(5) OSBÜK'ün merkezi Ankara'dadır.

(6) OSBÜK'e, tüzel kişiliğini kazanmış OSB'ler dışında hiçbir kuruluş üye olamaz.

(7) OSB Üst Kuruluşu, aşağıdaki organlardan oluşur:

a) Genel kurul,

b) Yönetim kurulu,

c) Denetim kurulu,

ç) Genel sekreterlik.

(8) Organ üyeleri 4 yıl için seçilir. Herhangi bir nedenle boşalma halinde sıradaki yedek üye geçerek kalan süreyi tamamlar.

Genel kurul

MADDE 83 – (1) OSBÜK genel kurulunda, OSB'leri temsil edecek üye sayıları, OSB'lerin büyüklüklerine göre;

a) 100 hektara kadar 1,

b) 101-250 hektara kadar 2,

c) 251-500 hektara kadar 3,

ç) 501-750 hektara kadar 4,

d) 751-1000 hektara kadar 5,

e) 1001-1500 hektara kadar 6,

f) 1501-2000 hektara kadar 7,

g) 2001 ve üzeri hektara kadar 8,

kişi olmak üzere müteşebbis heyet, yönetim kurulu veya genel kurul üyeleri arasından seçilir. Aynı seçimde asıl üye kadar yedek üye de seçilir. Yedek üyeler kalan süreyi tamamlar.

(2) Genel kurul, OSB temsilcilerinin katılımıyla, olağan ve olağanüstü olmak üzere iki şekilde toplanır.

(3) Olağan genel kurul, her yıl mali, dört yılda bir seçimli olmak üzere **(Değişik ibare:RG-3/7/2020-31174)** yıl içinde yapılır.

(4) Olağanüstü genel kurul; OSBÜK işleri, kanun, yönetmelik ve OSBÜK protokolü hükümlerinin gerektirdiği durumlarda çağrı ile toplanır.

(5) Genel kurul, OSBÜK'ün bulunduğu yerde toplanır.

(6) Genel kurul tarihi ile yeri ve gündemi, toplantıdan en az 30 gün önce Bakanlığa yazılı olarak bildirilir.

Genel kurul toplantısına çağrıya yetkili organlar

MADDE 84 – (1) Genel kurul, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılır.

(2) Gerekli hallerde çağrı, denetim kurulu ya da Bakanlık tarafından da yapılabilir.

(3) Ayrıca, otuz üyeden az olmamak şartıyla, toplam üye sayısının en az 1/4'ünün isteği halinde, genel kurul 10 gün içinde yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılır. Bu başvuru, müştereken ve noter tebligatı ile yapılır.

(4) Yönetim kurulunca bu isteğin zamanında yerine getirilmemesi ve sırasıyla denetim kurulu ve yukarıdaki şekilde yapılan başvurulardan bir sonuç alınmaması halinde, istek sahipleri Bakanlığa başvurarak genel kurulu bizzat toplantıya çağırma izni alabilir. Bakanlık, isteklilerin talebini dikkate alarak gündemi, genel kurul toplantısına çağrılacak üyelerin listesini ve toplantı için yapılacak giderleri karşılayacak tarafı tespit eder.

Genel kurul çağrısının şekli

MADDE 85 – (1) Olağan ve olağanüstü toplantılara çağrı; **(Değişik ibare:RG-16/4/2020-31101)** kayıtlı elektronik posta sistemi, iadeli taahhütlü mektup veya imza karşılığı yapılır.

(2) Çağrı, toplantı gününden en az 15 gün önce yapılır. Toplantının yerini, gününü, saatini ve gündem maddelerini içeren çağrı ile birlikte; yönetim ve denetim kurulu faaliyet raporları, bilanço, gelir-gider veya kâr/zarar hesabı, tahmini bütçe ve çalışma programı ile uygun görülen diğer bilgi ve belgeler gönderilir. Bu belgelerin bir sureti genel kurul toplantısında hazır bulundurulur.

(3) **(Mülga:RG-6/8/2019-30854)**

(4) Sürelerin hesabında duyuru ve toplantı günleri hesaba katılmaz.

Toplantının yapılmaması

MADDE 86 – (1) Aşağıdaki hallerde genel kurul toplantısı yapılamaz:

a) 85 inci maddede bulunan hususların yerine getirilmemesi,

b) Yönetim ve denetim kurulu üyelerinden en az birer kişinin hazır bulunmaması.

(2) Ancak; üyelerin tamamının hazır bulunması ve itirazın olmaması halinde, genel kurul toplantılarına ilişkin diğer hükümler saklı kalmak şartıyla, toplantıya çağrı hakkındaki hükümlere uyulmamış olsa da toplantı yapılabilir.

(3) Mahkeme kararı ve Bakanlığın çağrısı ile yapılan genel kurul toplantılarında (b) bendinde öngörülen koşul aranmaz.

Bakanlık temsilcisi

MADDE 87 – (1) Olağan ve olağanüstü genel kurulda, Bakanlığı temsilen en az bir temsilci bulundurulur.

(2) Bakanlık temsilcisi, toplantının kanun, bu Yönetmelik ve OSB Üst Kuruluş Protokolüne uygun olarak yapılıp yapılmadığını denetler; toplantıya çağrının usulüne uygun yapıldığını gösteren belgeler ile üyeler cetveli ve toplantı tutanağının bir örneğini imzalayarak Bakanlığa gönderir.

Genel kurul gündemi

MADDE 88 – (1) Genel kurul toplantısı, Bakanlık temsilcisi bulundurulması hususunda usulüne uygun başvurunun ve bu Yönetmeliğe uygun işlem yapıldığının tespiti ile toplantı karar yeter sayısının sağlanması üzerine, çağrıyı yapan organca yetkili kılınan kişiler tarafından açılır. Daha sonra bir divan başkanı ve başkan vekili ile yeterli sayıda katip üye ve gerektiği takdirde oy toplayıcı seçilir.

(2) Divan başkanı ve üyelerinin, üyeler arasından seçilmesi şarttır.

(3) Olağan genel kurul gündeminde aşağıdaki hususlar yer alır:

a) Açılış ve divan başkanlığının seçimi, divan başkanlığına toplantı tutanaklarını imzalama yetkisinin verilmesi,

b) Yönetim kurulu faaliyet raporu ve denetim kurulu raporunun okunması ve görüşülmesi,
c) Bilançonun ve gelir-gider tablosunun okunması, görüşülmesi ve karara bağlanması,
ç) Yönetim ve denetim kurulu üyelerinin ibrası,
d) Süresi biten yönetim ve denetim kurulu üyelerinin yerine yenilerinin seçilmesi,
e) Gelecek yılın bütçe ve çalışma programının görüşülmesi ve karara bağlanması,
f) OSB'lerin ortak sorunlarının görüşülmesi,
g) Konunun gündeme açıkça yazılması kaydıyla gerekli görülen diğer hususların görüşülmesi.

(4) Olağanüstü genel kurul gündemi, çağrının amacına göre tayin ve tespit olunur.

(5) Üye sayısının en az 1/4'ü tarafından genel kurul toplantı tarihinden en az 10 gün önce müştereken ve noter tebligatı ile bildirilecek seçimlerin yenilenmesi ile diğer hususlar gündeme konulur.

(6) Gündemde olmayan hususlar görüşülmez. Ancak toplantıya katılan üyelerin en az 1/4'ünün divan başkanlığının seçilmesini takiben, gündem maddelerinin görüşülmesine geçilmeden önce yazılı teklifte bulunmaları halinde;

a) Hesap tetkik komisyonunun seçilmesi,
b) Bilanço incelemesinin ve ibrasının geriye bırakılması,
c) Genel kurulun yeni bir toplantıya çağrılması,
ç) Kanun, yönetmelik, OSBÜK protokolü ve iyi niyet esasları ile genel kurul kararlarına aykırı olduğu ileri sürülen yönetim kurulu kararlarının iptali,
d) Yönetim ve denetim kurulu üyelerinin azli ve yerlerine yenilerinin seçilmesi,

ile ilgili hususlar, genel kurula katılanların salt çoğunluğunun kabulü ile gündeme alınır.

(7) Ayrıca, üyelerin tamamının hazır bulunması ve hiçbirinin itiraz etmemesi halinde, gündeme konu ilave edilebilir.

(8) Genel kurul toplantılarının geçerli olması için, üyeler tarafından yapılan seçimler ve alınan kararları içeren bir tutanak düzenlenir. Genel kurulda alınan kararlara muhalif olanlar muhalefetlerini gerekçesi ile birlikle bu tutanağa geçirtir. Bu tutanakta, toplantıya katılanların sayısı ile kullanılan oy sayısı ayrıca gösterilir.

(9) Genel kurul tutanağı, divan başkanı, üyeleri ve Bakanlık temsilcisi tarafından imzalanır.

(10) Toplantıya çağrının usulüne uygun yapıldığını gösteren belgeler ile üyeler cetveli ve genel kurul tutanağı, toplantı tarihinden itibaren 15 gün süreyle OSB Üst Kuruluşunun faaliyet gösterdiği binada ilan edilir. İlan süresinin bitiminde askı ilan tutanağının bir nüshası Bakanlığa gönderilir.

Toplantı ve karar yeter sayısı

MADDE 89 – (1) Yönetim kurulu, her genel kurul toplantısından önce tüm üyelerin isim ve temsil ettikleri OSB adı ve ikametgâhları ile imzalanacak yerleri gösterir bir üyeler cetveli hazırlamakla yükümlüdür.

(2) Genel kurulun toplanabilmesi ve gündemdeki konuları görüşebilmesi için üyelerin en az yarıdan bir fazlasının toplantıda hazır bulunması şarttır. İlk toplantıda yeterli katılımcının bulunmaması halinde yapılacak ikinci toplantıda nisap aranmaz. Toplantılar arasındaki süre on beş günden az, otuz günden fazla olamaz.

(3) Genel kurulda kararlar, üyeler cetvelinde imzası bulunanların salt çoğunluğunun oyu ile alınır.

Genel kurulda oy hakkı ve temsil

MADDE 90 – (1) OSB'ler, OSBÜK genel kurulunda, 83 üncü maddede belirtildiği şekilde seçilen üyeler vasıtasıyla temsil edilir. Her temsilcinin bir oy hakkı vardır.

(2) Genel kurulda oylamalar, el kaldırmak suretiyle yapılır. Ancak genel kurula katılanların salt çoğunluğunun karar vermesi halinde, herhangi bir konuda gizli oylamaya başvurulur. Birden fazla aday olması halinde seçimler, hücre ve sandık kullanılarak gizli oy ve açık tasnif usulü ile yapılır.

Organların ibra edilmemesi

MADDE 91 – (1) Yönetim veya denetim kurulu üyelerinin ibra edilmemesi halinde, görev süreleri sona ermiş sayılır ve gündeme seçim ilave edilmiş sayılarak bu kurulların yeniden seçimi

yapılır. İbra edilmeyen yönetim veya denetim kurulu üyeleri, bu organlara aynı genel kurulda tekrar seçilemezler.

(2) Ayrıca, ibra edilmemeye mesnet teşkil eden hususların incelenmesi amacıyla hesap tetkik komisyonu oluşturulur veya yeni seçilecek denetim kurulu, hesap tetkik komisyonu olarak görevlendirilir. Hesap tetkik komisyonu, raporunu en geç 3 ay içinde yapılacak olağanüstü genel kurulda üyelerin bilgi ve onayına sunar.

(3) Söz konusu raporun bir nüshası ibra edilmeyen yönetim veya denetim kurullarına verilerek savunma hakkı sağlanır.

(4) İbra edilmeyen yönetim veya denetim kurulu üyeleri aleyhine hukuki sorumluluk davası açılabilmesi için, bu konuda genel kurulda karar verilmiş olması gerekir. Hesap tetkik komisyonunun raporunda konusu suç teşkil eden bir tespitin yapılması halinde, denetim kurulu, genel kurul karar tarihinden itibaren 1 ay içinde ilgililer hakkında suç duyurusunda bulunur.

Genel kurul kararlarının iptali

MADDE 92 – (1) Aşağıda yazılı kişiler, kanun, bu Yönetmelik ve OSB Üst Kuruluş Protokolünde belirtilen hususlar ve iyi niyet esaslarına aykırı olduğu iddiasıyla genel kurul kararları aleyhine, toplantıyı izleyen günden başlamak üzere 30 gün içinde ilgili mahkemeye başvurabilir:

a) Toplantıda hazır bulunup da kararlara muhalif kalarak durumu tutanağa geçirten, oyunu kullanmasına haksız olarak müsaade edilmeyen, toplantıya çağrının usulü dairesinde yapılmadığını veya gündemin gereği gibi ilan veya tebliğ edilmediğini, genel kurul toplantısına katılmaya yetkili olmayan kimselerin karara katılmış bulunduklarını iddia eden üyeler,

b) Yönetim kurulu,

c) Kararların yerine getirilmesi yönetim ve/veya denetim kurulu üyelerinin şahsi sorumluluklarını gerektirdiği takdirde, bunların her biri.

(2) İptal davasının açıldığı ve duruşmanın yapılacağı gün, yönetim kurulu tarafından usulen ilan olunur.

(3) Genel kurul kararının iptali, bütün üyeler için hüküm ifade eder. İptal kararının kesinleşmesi halinde, bu hususta ilam, OSB Üst Kuruluşunda 5 gün süreyle ilan edilir ve askı süresinin sonunda Bakanlık arşivindeki toplantı tutanaklarının düzeltilmesi amacıyla Bakanlığa gönderilir.

Genel kurulun görevleri

MADDE 93 – (1) Genel kurulun görev ve yetkileri şunlardır:

a) OSB'lerin ortak sorunlarının çözümü ve kendi aralarındaki yardımlaşmanın esaslarını belirlemek, OSB'lere idari ve teknik destek verilmesi ve benzeri konularda iyileştirici önlemleri almak,

b) Yönetim ve denetim kurulu üyelerini seçmek, gerektiğinde azletmek, ibra edilip edilmeyecekleri konusunda karar vermek,

c) Bilanço ve diğer mali tabloları görüşerek karara bağlamak,

ç) Yönetim kurulunca teklif edilecek bütçeyi görüşmek, aynen ya da değiştirerek kabul etmek, kayıt ücreti ve üyelerden tahsil edilecek aidat ve benzeri ödemelerin miktarlarını, ödeme şekil ve esaslarını, gecikme halinde uygulanacak gecikme faizi oranını, yönetim ve denetim kurulu üyelerine ödenecek aylık ücret veya huzur hakkı ile yolluk miktar ve esaslarını belirlemek,

d) Taşınır ve taşınmaz mallar ile tesis alımı, satımı, kurulması, yaptırılması ve benzeri konularda karar almak, bu amaçla yönetim kuruluna yetki vermek, yönetim kurulunun bu konulardaki yetkilerinin sınırlarını belirlemek,

e) OSB Üst Kuruluş Protokolü hükümlerinin değiştirilmesine karar vermek ve Bakanlığın onayına sunulması için yönetim kuruluna yetki vermek,

f) Genel sekreterlik teşkilat şemasını ve personel pozisyonlarını onaylamak.

(2) Genel kurul, OSB Üst Kuruluşunun görev ve amaçlarına uygun her türlü konuyu görüşerek karara bağlayabilir.

Yönetim kurulu ve görevleri

MADDE 94 – (1) Yönetim kurulu, genel kurulun OSBÜK üyeleri arasından seçeceği **(Değişik ibare:RG-6/8/2019-30854)** on beş asıl ve **(Değişik ibare:RG-6/8/2019-30854)** on beş yedek üyeden oluşur. Yönetim kurulu asıl ve yedek üyelerinin her biri farklı OSB'lerden seçilir. OSBÜK temsilcisi vasfını taşımadıkları halde seçilenler ile sonradan kaybedenlerin üyelikleri kendiliğinden sona erer.

(2) Yönetim kurulu, 93 üncü maddede belirtilen genel kurulun tüm görevlerine ilişkin iş ve işlemleri yürütmekle görevlidir.

(3) Yönetim kurulu gerekli hallerde yetkilerinden bir kısmını başkan veya başkan vekiline, üyelerinden birine, birkaçına veya genel sekreterliğe devredebilir. Yetki devri, yönetim kurulunun sorumluluğunu kaldırmaz.

(4) Yönetim kurulu yapacağı ilk toplantıda, kendi içinden bir başkan ve iki başkan yardımcısı seçer. Başkan, görevi başında bulunmadığı sürelerde yardımcılardan birini vekil tayin eder.

(5) OSBÜK, yönetim kurulu başkanı veya başkan vekili tarafından temsil edilir. OSBÜK'ü ilzam edici her türlü işlem ve yazılar yönetim kurulu başkanı veya başkan vekili ile birlikte bir yönetim kurulu üyesi veya genel sekreter tarafından imzalanır. **(Ek cümleler:RG-27/5/2021-31493)** Yönetim kurulu tarafından belirlenen temsil ve ilzama yetkili üyelerin işlem yapma yetkisi, yetki belgesinin Bakanlık tarafından onaylanması ile yürürlüğe girer. Yetki belgesi, 4 yıl süre için geçerlidir ancak temsil ve ilzama yetkili üyelerde değişiklik olması halinde en geç 15 gün içinde Bakanlığa bildirilerek yenilenir. Yenilenen yetki belgesi onaylandığı tarihten itibaren kalan süre için geçerlidir.

(6) Yönetim kurulu toplantıları, başkan veya başkan vekili başkanlığında salt çoğunluk ile ve en az ayda bir defa yapılır. Geçerli bir mazereti olmadan üst üste yapılan üç toplantıya veya mazereti olsa dahi 6 ay içinde yapılan toplantıların en az yarısına katılmayan üyeler çekilmiş sayılır.

(7) Kararlar toplantıya katılanların salt çoğunluğu ile alınır. Oyların eşitliği halinde Başkanın oyuna itibar edilir.

(8) Yönetim kurulu tüm işlem ve eylemlerinde basiretli biçimde hareket eder ve OSBÜK'ün yönetiminde gerekli titizliği gösterir. Üyeler, kendi kusurlarından doğan zararlardan sorumludur.

Denetim kurulu ve görevleri

MADDE 95 – (1) Denetim kurulu, genel kurulun OSBÜK üyeleri arasından seçeceği iki asıl ve iki yedek üyeden oluşur. Denetim kurulu asıl ve yedek üyeleri farklı OSB'lerden seçilir. OSBÜK temsilcisi vasfını taşımadıkları halde seçilenler ile sonradan kaybedenlerin üyelikleri kendiliğinden sona erer.

(2) Denetim kurulu OSB Üst Kuruluşu faaliyeti ile ilgili olarak denetim işlerini yürütür. Denetim raporu hazırlayarak genel kurula sunar.

(3) Denetim kurulu, gerektiğinde her ay ve en az üç ayda bir yönetim kurulu ve OSB Üst Kuruluş teşkilatının işlemlerini ve hesaplar ile varlıkları kontrol ederek ara raporlar düzenler. Tüm faaliyetler ile yıllık hesapların bütününe ilişkin olarak düzenlenecek rapor, ara raporlar da eklenmek suretiyle genel kurulun bilgisine sunulur.

(4) Denetim kurulu üyeleri, yönetim kurulunun toplantılarına katılabilir ancak oy kullanamazlar.

Genel sekreterlik

MADDE 96 – (1) Genel sekreterlik, genel sekreter ile Yönetmelikle OSBÜK'e verilen görevleri yerine getirecek yeterli sayı ve nitelikte idari ve teknik personelden oluşur. Genel sekreterliğin teşkilat şeması, yönetim kurulunun teklifi, Bakanlığın uygun görüşü ve genel kurulun onayı ile oluşur ve değişir. Teşkilat şemasında; teknik ve idari birimler, görevlendirilecek personelin sayısı, nitelikleri ve pozisyonları yer alır.

(2) Genel sekreter; lisans eğitimi veren veya denkliği Yükseköğretim Kurumu tarafından onaylanan üniversitelerden mezun olması, en az 10 yıllık iş tecrübesine sahip olması ve Yönetmeliğin

7 nci maddesinin altıncı fıkrasının (b) bendinde aranan şartları taşıması koşuluyla, OSBÜK Yönetim Kurulu tarafından atanır ve aynı şekilde görevden alınır.

(3) Genel sekreterlik, yönetim kurulu kararları ve talimatları doğrultusunda OSBÜK'ün sevk ve idaresini yürütmek ve diğer görevleri yapmakla yükümlüdür.

(4) OSBÜK teşkilat şemasına göre görevlendirilen personel, yönetim kurulunun teklifi ve genel kurulun onayı ile belirlenir.

(5) Genel kurul ve yönetim kurulu toplantılarının sekretarya görevini genel sekreterlik yürütür.

OSB Üst Kuruluşunun gelirleri

MADDE 97 – (1) OSB Üst Kuruluşunun gelirleri şunlardır:

a) Kayıt ücreti,

b) Aidat,

c) Bağışlar,

ç) Kira, hizmet, faiz ve benzeri gelirler,

d) Gecikme faizleri,

e) İlan ve reklam gelirleri,

f) Diğer gelirler.

(2) **(Değişik:RG-16/4/2020-31101)** OSB Üst Kuruluşunda, pay defteri hariç olmak üzere, 13/1/2011 tarihli ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununda anonim şirket için öngörülen defterler tutulur. Bakanlık, tutulacak defterlerle kullanılacak belgelere ve bunların düzenlenme esas ve şekillerine ilişkin zorunluluklar getirebilir.

(3) Defter ve belge düzenine ilişkin yükümlülüklerin yerine getirilmesi, Yönetim Kurulu ve Yönetim Kurulunun yetki vereceği görevlilerin müşterek sorumluluğundadır.

(4) OSB Üst Kuruluşunun her türlü hesap ve işlemleri yıllık olarak yeminli mali müşavire inceletilir. İnceleme raporları mart ayı sonuna kadar OSB Üst Kuruluşu ve Bakanlığa eş zamanlı olarak gönderilir.

Bakanlık denetimi ve sorumluluk

MADDE 98 – (1) OSBÜK organ üyeleri ile personeli, Bakanlığın talebi üzerine her türlü belge, defter, kayıt ve bilgileri ibraz etmek ve örneklerini noksansız, istenilen süre içerisinde ve gerçeğe uygun olarak vermek, para ve para hükmündeki evrakı göstermek, bunların sayılmasına ve incelenmesine yardımcı olmak, yazılı bilgi taleplerini karşılamak, denetimde her türlü yardım ve kolaylığı göstermekle yükümlüdür.

(2) OSBÜK organ üyeleri ile personeli, kendi kusurlarından ileri gelen zararlardan sorumludurlar. Bunlar, para ve para hükmündeki evrak ve senetler ile bilanço, tutanak, rapor, defter ve belgeler üzerinde işledikleri suçlardan dolayı kamu görevlisi gibi cezalandırılırlar.

(3) Üyeler, genel sekreter ve diğer personel görevleri sona erse dahi, görevleri sırasında öğrendikleri ticaret veya işletme sırlarını saklamakla yükümlüdür.

(4) Bu Yönetmelikte belirtilen yükümlülüklerini yerine getirmeyen OSBÜK organ üyeleri, beşbin Türk Lirası idari para cezasıyla, kamu görevlisi olanlar ilgili mevzuat hükümlerine göre cezalandırılır. Bu madde kapsamındaki idari para cezaları, Bakanlıkça verilir. Verilen idari para cezaları, tebliğinden itibaren bir ay içerisinde ödenir.

(5) OSBÜK organ üyeleri ile personeli, Bakanlıkça yapılan denetim sonucunda verilen talimatlara ve bu Kanunun uygulanmasına ilişkin alınan tedbirlere uymak zorundadır. Görevleriyle ilgili suçlamalardan dolayı haklarında soruşturmaya başlanan OSBÜK organ üyeleri ile personeli Bakanlık tarafından tedbiren üç aya kadar geçici olarak görevden uzaklaştırılabilir.

(6) Gerektiğinde bu süre üç ayı geçmemek üzere bir defaya mahsus uzatılabilir. Ağır cezayı gerektiren bir fiilden veya görevleriyle ilgili suçlamalardan dolayı hakkında kovuşturmaya başlananlara ilişkin olarak Bakanlık tarafından yargılama sonuçlanıncaya kadar mahkemeden görevden uzaklaştırma kararı istenebilir. Bu madde kapsamında görevden uzaklaştırılan personel, denetim sırasında veya denetimin tamamlanmasından sonra Bakanlık kararıyla veya haklarında

kovuşturmaya yer olmadığına karar verildiği ya da mahkûmiyetlerine karar verilmediği takdirde, varsa kalan görev sürelerini tamamlamak üzere görevlerine dönerler.

(7) Bu Yönetmelikte belirtilen görevlerini Bakanlığın yazılı uyarısına rağmen yerine getirmeyen OSBÜK organ üyelerinin görevlerine son verilmesine, Bakanlığın istemi üzerine mahkemece karar verilir. Yargılama, basit yargılama usulüne göre yapılır.

ONUNCU BÖLÜM
Çeşitli ve Son Hükümler

OSB'lerde sanayi siteleri

MADDE 99 – (1) OSB; katılımcıların ödemesi gereken arsa ve alt yapı katılım payları, su, elektrik, doğalgaz, arıtma tesisi ve benzeri tüketim bedelleri, işletme ve yönetim aidatları ve bunların gecikme cezalarını kooperatif ve/veya site yönetimlerinden, katılımcıların aczi veya organ oluşturamaması nedeniyle tahsil edemediği hallerde ise alacağı hizmetin kullanım oranlarına göre iş yeri sahiplerinden talep ve tahsil eder.

OSB'lerin gayrimenkul yatırım ortaklığı kurması

MADDE 100 – (1) OSB tüzel kişiliği, müteşebbis heyet veya genel kurul tarafından karar alınması halinde 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 48 inci ve 49 uncu maddelerine göre, yönetim kontrolü ve hisse çoğunluğu kendisinde olmak ve münhasıran OSB'lerde faaliyet göstermek şartıyla gayrimenkul yatırım ortaklıkları kurabilir. Bu husus, kurucu ortağı OSB tüzel kişiliği olan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ana sözleşmesinde belirtilir.

(2) Bu ortaklıklar; kuruluşuna ve kurucularına, yatırım ortaklığı statüsünden çıkmalarına, asgari halka açıklık oranına, faaliyet esaslarına, türlerine ve pay devirlerine, izahnameye ve izahnamenin yayımlanmasına, portföyünde bulunan varlıkların ve hakların değerlemesine ve varlıkların saklanmasına, gayrimenkul değerleme kuruluşlarının belirlenmesine, portföy sınırlamalarına, yönetim ilkelerine, sermaye artırımlarına ve azaltımlarına, imtiyazlı pay ihracına, kâr dağıtımına ve paylarını geri almalarına, tasfiye ve sona ermelerine ilişkin usul ve esaslar ile diğer yükümlülükler bakımından Sermaye Piyasası Kurulunun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerine tabidir.

(3) Bu ortaklıkların ana sözleşmesi, asgari olarak Sermaye Piyasası Kurulunun resmi internet sitesinde yayımlanan gayrimenkul yatırım ortaklığı esas sözleşme örneğinde yer verilen unsurları içerecek şekilde hazırlanır.

(4) Bu ortaklıklar, OSB'lerdeki parsellerin üst yapılı veya üst yapısız satışı, kiralanması ve üst hakkı kurulması konularında fiyat belirlerken gayrimenkul değerleme kuruluşlarınca tespit edilen ekspertiz değerini esas alırlar. Ekspertiz değerinin kullanılmasına ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri saklıdır.

Yürürlükten kaldırılan yönetmelik

MADDE 101 – (1) 22/8/2009 tarihli ve 27327 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği yürürlükten kaldırılmıştır.

Kapsam dışı tesisler

GEÇİCİ MADDE 1 – (1) 1/4/2002 tarihinden önce OSB'lerde kurulmuş, bu Yönetmeliğin 54 üncü maddesinde belirtilen konularda faaliyet gösteren tesisler bu kapsama dahil değildir.

Faaliyette bulunan atıksu arıtma tesisleri yatırımına katılım bedeli

GEÇİCİ MADDE 2 – (1) 1/4/2002 tarihinden önce inşa edilerek faaliyete geçmiş atıksu arıtma tesisine sahip OSB'lerde, Yönetmeliğin 66 ncı maddesinin arıtma tesisi yatırımına katılım bedeli ile ilgili hükmü uygulanmaz.

Islah OSB'ler

GEÇİCİ MADDE 3 – (1) Islah OSB başvuruları, 1/7/2018 tarihine kadar gerçek veya tüzel kişiler tarafından, gerekçe raporu ile birlikte ıslah OSB olarak değerlendirilmek üzere taşınmazların bulunduğu ilin valiliğine yapılır. Başvuru süresi, Bakanlıkça yapılacak değerlendirme neticesinde bir defaya mahsus olmak üzere Cumhurbaşkanınca bir yıl daha uzatılabilir.

(2) Başvurunun ıslah komisyonunca değerlendirmeye alınabilmesi için;

a) Talep edilen alanın, altyapı ve yönetim beraberliğinin sağlanabileceği şekilde bütünlüğünün olması ya da mevcut bir OSB'nin bitişiğinde yer alması halinde OSB'nin uygunluk görüşünün bulunması,

b) OSB organlarını oluşturmaya yetecek katılımcı sayısının sağlanması,

c) Önerilen ıslah OSB alanında bulunan sanayi parsellerinin ayrık nizamda, mer'i plana göre yapılaşmış ve yapı kullanma izin belgelerini almış olması, bu alan içinde münferit olarak yapı kullanma izin belgesi olmayan sanayi tesislerinin mevcut olması halinde ise bu tesis sahiplerinin, ıslah süresi içerisinde yasal yükümlülüklerini yerine getireceğini taahhüt etmesi,

ç) Önerilen ıslah OSB alanında bulunan toplam parsellerin en az 1/3'ünde üretim veya inşaata başlanmış olması ve en az 1/3'ünün mülkiyetinin de sanayi tesisi kurmak üzere sanayicide olması,

d) Islah OSB alanının en az %8'inin ortak kullanım alanlarına ayrılabilecek nitelikte olması,

e) Önerilen alan içinde Kanunun geçici 13 üncü maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce kurulu bulunan tesisler hariç, OSB'de kurulamayacak tesislerin bulunmaması,

f) Önerilen alan içindeki tesis maliklerinin ıslah OSB içerisine dâhil edilmeye yönelik talep yazıları, alanın hâlihazır durum bilgisi ve mülkiyet belgeleri, jeolojik ve jeoteknik etüt raporları, ilgili kurumca tasdikli mer'i imar planları, yapılara ilişkin yapı kullanma izin belgeleri, 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, ihtisas ıslah OSB'lerde bu belgelere ilaveten alanın ÇED raporlarının da sunulmuş olması,

şartları aranır. Mevcut OSB'ler ile birleşecek ıslah OSB başvurularında (b) fıkrasındaki şart aranmaz. Bu projelerde katılım sağlanacak OSB'deki ortak kullanım alanı oranının birleşecek alan da dikkate alındığında %8'in altına inmemesi kaydıyla (d) fıkrasındaki şart aranmaz.

(3) Başvuruya istinaden valilik, gerekçe raporunun başvuru koşullarına uygun olup olmadığını inceler. Başvurunun gerekli şartları taşıdığının tespiti halinde inceleme raporu ile birlikte konuyu ıslah komisyonuna sevk eder.

(4) Islah komisyonu; vali başkanlığında, önerilen alanın belediye sınırları veya mücavir alan sınırları içerisinde olması halinde; ilgili belediyelerin başkan 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, tarım ve orman işleri ile karayolları bölge müdür veya bölge müdür yardımcıları, sanayi ve teknoloji, çevre ve şehircilik, tarım ve orman, 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.

(5) Kurulacak ıslah OSB'nin birden fazla ilin sınırları içerisinde kalması halinde ıslah komisyonu, en büyük alanın bulunduğu il valisi başkanlığında ve o ilin ıslah komisyonu üyelerinin katılımıyla oluşturulur.

(6) Islah komisyonu tarafından talep değerlendirilir ve uygun görülmesi halinde alana ilişkin ıslah şartları ve iki yılı geçmemek üzere süresi belirlenir. Bu süre, mücbir sebepler haricinde hiçbir surette uzatılmaz. Islah komisyonu kararlarını oybirliği ile alır. Oybirliğinin sağlanamadığı durumlarda başvuru dosyası nihai karar alınmak üzere Bakanlığa gönderilir. Kararlar başvuru sahiplerine ıslah komisyonunca tebliğ edilir. Tesis malikleri, ıslah komisyonunun belirlediği ıslah şartlarını süresi içerisinde yerine getirmekle yükümlüdür.

(7) Islah şartlarını yerine getiremeyen tesisler ıslah OSB sınırları dışında bırakılır.

(8) Valilik, ıslah komisyonu kararının alınmasını müteakip gerekçe raporu, inceleme raporu ve ıslah komisyonu kararından oluşan başvuru dosyasını Bakanlığa gönderir. İnceleme sırasında, ihtiyaç görülmesi halinde Bakanlıkça ek bilgi ve belgeler istenebilir.

(9) Bakanlık tarafından OSB yer seçimi komisyonu üyesi kurum ve kuruluşlara, alanın özelliklerini içerir bilgi ve paftalar yeterli süre verilerek gönderilir. Kurum ve kuruluşları adına yetki ve görev alanlarına giren konularda nihai görüş vermek üzere belirlenen tarih ve yerde toplanacak komisyona temsilcilerini göndermeleri istenir. Komisyon sonrası konuya ilişkin görüş ve öneriler en geç otuz gün içinde bildirilir. Bu süre içerisinde görüşünü bildirmeyen kurum ve kuruluşların görüşü, Bakanlık tarafından olumlu kabul edilir ve kurumlardan gelen görüş ve öneriler doğrultusunda oy birliği ile belirlenen OSB sınırları kesinleştirilir. Oy birliği sağlanamaması durumunda OSB Yer Seçimi Yönetmeliği kapsamında Bakanlıkça karar verilir.

(10) Islah OSB, ıslah komisyonu tarafından belirlenen ıslah şartları ve süresinin kayıtlı olduğu kuruluş protokolünün Bakanlıkça onaylanması ve sicile kaydı ile tüzel kişilik kazanır.

(11) Tüzel kişilik kazanan ıslah OSB'lerde, tüm izin ve ruhsat işlemleri, ıslah çalışmaları tamamlanıncaya kadar genel mevzuat hükümlerine göre yürütülür. Islah şartlarının gerçekleşmesi, ıslah komisyonunca izlenir ve altı aylık periyotlarda Bakanlığa raporlanır. Bakanlık gerekli gördüğü takdirde veya şikâyet üzerine, ıslah şartlarının yerine getirilip getirilmediğini yerinde yapacağı incelemelerle de kontrol eder.

(12) Başvuru tarihinden itibaren süresi içerisinde ıslah edilerek OSB tüzel kişiliğini kazanamayanların işlemleri Bakanlıkça resen sonlandırılır ve OSB niteliklerini kaybederek, sicilden terkin edilir.

GEÇİCİ MADDE 4 – (1) Kanunun 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 bedelinden fazla olmamak üzere OSB tarafından belirlenerek ödenir.

GEÇİCİ MADDE 5 – (1) 1/7/2017 tarihinden önce Kanunun 15 inci maddesi çerçevesinde kredi alacaklısı kuruluşun mülkiyetine geçen taşınmazların, en geç 1/7/2019 tarihine kadar satılamaması veya kiraya verilememesi hâllerinde, OSB'nin başvurusu üzerine ilgili mahkeme tarafından belirlenecek bilirkişi marifetiyle tespit edilen taşınmaz bedeli, kredi alacaklısı kuruluş hesabına yatırılarak taşınmaz, OSB adına tescil edilir. Bakanlık, OSB tarafından talep edilmesi durumunda, bu maddenin uygulanması kapsamında ortaya çıkacak taşınmaza ilişkin edinim masraflarının tamamına kadar olan kısmını kredilendirebilir.

GEÇİÇİ MADDE 6 – (1) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce yapı ruhsatını almış olup, 60 ıncı maddenin birinci fıkrasının (b) bendi ile ikinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen sürelerde işyeri açma ve çalışma ruhsatı almayan ve arsa tahsisleri iptal edilmeyen katılımcılar için bu süreler, bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren katılımcının 3 ay içinde OSB yönetimine başvurması ile yeniden başlar. Ayrıca OSB tüzel kişiliği en geç 1 ay içinde bu durumdaki tüm katılımcılarını bu konuda bilgilendirmek zorundadır.

OSBÜK yönetim kurulu asıl üye sayısının tamamlanması

GEÇİCİ MADDE 7 – (Ek:RG-6/8/2019-30854)

(1) 94 üncü maddede yapılan değişiklikler gereğince, mevcut OSBÜK yönetim kurulunun üye sayısı, sırasıyla yedek üyelerden tamamlanır.

Tür değişikliği

GEÇİCİ MADDE 8 – (Ek:RG-16/4/2020-31101)

(1) Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce 5 inci maddenin yedinci fıkrasında belirtilen şekilde yapılan OSB tür değişiklikleri geçerliliğini korur.

Yardım ve bağışlar

GEÇİCİ MADDE 9 – (Ek:RG-16/4/2020-31101)

(1) Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce OSB'ler tarafından yapılmış olan yardım ve bağışlar 23 üncü maddenin birinci fıkrasının (cc) bendine göre yapılmış sayılır.

İmza sirkülerinin geçerlilik süresi

GEÇİCİ MADDE 10 – (Ek:RG-27/5/2021-31493)

(1) Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce alınmış olan imza sirküleri, temsil ve ilzama yetkili üyelerin görevleri bitinceye kadar bu Yönetmeliğin 25 inci maddesinin yedinci fıkrası ve 94 üncü maddesinin beşinci fıkrasına göre alınan yetki belgesi yerine geçer.

Yürürlük

MADDE 102 – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 103 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Sanayi ve Teknoloji Bakanı yürütür.

(1) 16/4/2020 tarihli ve 31101 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan değişiklikle maddeye altıncı fıkrasından sonra gelmek üzere yedinci fıkra eklenmiş ve sonraki fıkra buna göre teselsül ettirilmiştir.

(2) 16/4/2020 tarihli ve 31101 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan değişiklikle maddeye ikinci fıkrasından sonra gelmek üzere üçüncü fıkra eklenmiş ve diğer fıkra buna göre teselsül ettirilmiştir.

(3) 31/3/2022 tarihli ve 31795 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan değişiklikle maddeye dördüncü fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkralar eklenmiş ve diğer fıkralar buna göre teselsül ettirilmiş

	Yönetmeliğin Yayımlandığı Resmî Gazete'nin	
	Tarihi	**Sayısı**
	2/2/2019	30674
	Yönetmelikte Değişiklik Yapan Yönetmeliklerin Yayımlandığı Resmî Gazetelerin	
	Tarihi	**Sayısı**
1.	6/8/2019	30854
2.	16/4/2020	31101
3.	3/7/2020	31174
4.	22/10/2020	31282
5.	7/4/2021	31447
6.	27/5/2021	31493
7.	31/3/2022	31795

Ek-1

BAKANLIKTAN GENEL İDARE GİDERLERİ İÇİN KREDİ KULLANAN OSB PERSONELİNİN KREDİLENDİRİLEBİLECEK ÜCRETLERİNİ GÖSTERİR TABLO

PERSONEL ÇALIŞMA SÜRELERİNE VE ÜNVANLARINA GÖRE ÜCRET GÖSTERGESİ								
PERSONEL ÜNVANLARI	**PERSONEL**	**1. DERECE 0-1 YIL**	**2. DERECE 2-3 YIL**	**3. DERECE 4-5 YIL**	**4. DERECE 6-7 YIL**	**5. DERECE 8-9 YIL**	**6. DERECE 10-11**	**7. DERECE 12 YIL ÜZERİ**
BÖLGE [illegible]	1	10.000	10.200	10.400	10.600	10.800	11.000	11.200
BÖLGE MÜDÜR YARDIMCISI	1	8.500	8.700	8.900	9.100	9.300	9.500	9.700
KONTROL MÜHENDİSİ	5	7.500	7.700	7.900	8.100	8.300	8.500	8.700
MUHASEBECİ	1	6.700	6.900	7.100	7.300	7.500	7.700	7.900
TEKNİKER	1	5.000	5.200	5.400	5.600	5.800	6.000	6.200
MUHASEBE	1	4.700	4.900	5.100	5.300	5.500	5.700	5.900
TEKNİSYEN	1	4.700	4.900	5.100	5.300	5.500	5.700	5.900
TOPOGRAF	1	4.700	4.900	5.100	5.300	5.500	5.700	5.900
EVRAK	1	3.400	3.600	3.800	4.000	4.200	4.400	4.600
SEKRETER	1	3.400	3.600	3.800	4.000	4.200	4.400	4.600
GÜVENLİK GÖREVLİSİ	1	3.400	3.600	3.800	4.000	4.200	4.400	4.600
ŞOFÖR	1	3.200	3.400	3.600	3.800	4.000	4.200	4.400
ODACI	1	3.000	3.200	3.400	3.600	3.800	4.000	4.200
TOPLAM	17							

Ek-2
GERİ ÇEKME MESAFELERİNİ GÖSTERİR TABLO

Parsel Alanı	**Geri Çekme Mesafesi (m) (Çevre Yeşili Dâhil)**			**Çevre Yeşili (m) (Geri Çekme Mesafesi İçinde ve Parsel Sınırından 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

Ek-3

TAAHHÜTNAME

(Yatırımcılar İçin)

…….. Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde bulunan ve mülkiyeti şahsıma / şirketimize ait …….. ada ...…… parsel no'lu taşınmaz üzerinde Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği hükümleri çerçevesinde bütün yükümlülüklerimi yerine getireceğimi; taşınmazım üzerinde ipotek ve diğer sınırlı ayni hak bulunması halinde kısıtlılığın tarafımdan ortadan kaldırılacağını, imar uygulaması yapılana kadar taşınmazımı teminat göstermeyeceğimi, üçüncü şahıslara satış, devir, temlik yapmayacağımı; aksi takdirde, imar uygulaması öncesinde bilirkişi tarafından tespit edilen bedel üzerinden taşınmazımı OSB'ye devredeceğimi gayrikabil-i rücu kaydıyla kabul ve taahhüt ederim. …/…/20..

İsim/Unvan
(imza)

Adres:

EKİ: Parsel Listesi
Not: Taahhütnameler noter tasdikli olacaktır.

Ek-4
BÖLGE HİZMET BİNALARININ AZAMİ BÜYÜKLÜKLERİNİ GÖSTERİR TABLO

OSB ALANI (ha)	HİZMET BİNASI (m^2)
0-100	1500
101-500	2500
500 -	3500

Ek-5

TAAHHÜTNAME
(Yönetim Kurulu Üyelerince imzalanacaktır.)

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından Bölgemize kullandırılacak olan altyapı kredi tutarının; 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 16 ncı maddesi gereğince alınan …… tarihli ve …. sayılı Müteşebbis Heyet/Genel Kurul Kararına istinaden Bölgede faaliyet gösteren katılımcılardan, OSB ile katılımcılar arasında imzalanan alt yapı katılım bedeli sözleşmesinde parsel büyüklükleri dikkate alınarak belirlenen bedeller üzerinden tahsil edileceğini, tahsil sürelerinin verilen alt yapı kredisinin vadesini geçmeyecek şekilde belirleneceğini, tahsil edilen altyapı katılım bedellerinin Türkiye Halk Bankasının ilgili şubesinde açılacak Altyapı Katılım Bedeli Hesabına vadesinde yatırılacağını ve anılan hesapta yer alan tutarın kredi geri ödemeleri tamamlanıncaya kadar başkaca herhangi bir gider için kullanılmayacağını ……Organize Sanayi Bölgesi Müteşebbis Heyeti /…… Organize Sanayi Bölgesi Genel Kurulu adına kabul ve taahhüt ederiz. …/…/20...

Ek-6
(Değişik:RG-6/8/2019-30854)

…….. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİNİN …/…/20.. TARİHLİ OLAĞAN GENEL KURUL HAZIRUN CETVELİ

Sıra No	Ada	Parsel	Yapı Kullanma İzin Belgesi Olan Gerçek veya Tüzel Kişi	Adresi	Katılımcının /Temsilcinin Adı Soyadı	İmzası	Oy Kullananın İmzası
1							
2							
3							
4							

OSB Uygulama Yönetmeliğinin 18 inci maddesi gereği tarafımızdan hazırlanan, yukarıda bilgileri ve imzaları bulunan, kimlikleri, temsil ilzam yetki belgeleri kontrol edilen katılımcıları gösterir hazırun cetveli, Organize Sanayi Bölgemiz kayıtlarına uygundur. …/…/20..

(Yönetim Kurulu üyelerinden en az iki kişi tarafından imzalanması zorunludur.)

Yapı Kullanma İzin Belgesi alan toplam katılımcı sayısı:
Asgari çoğunluk:
Toplantıya katılan katılımcı sayısı:

Bakanlık Temsilcisi Yönetim Kurulu Divan Heyeti