



**Sayı** : 38591462-010.03-2022-1645  
**Konu** : Organize Sanayi Bölgesi Uygulama  
Yönetmeliğindeki Değişiklikler Hakkında

04.04.2022

Sirküler No: 274

Sayın Üyemiz,

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliği 31 Mart 2022 tarih ve 31795 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Söz konusu Yönetmelik ve bu konuda Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği'nin 01.04.2022 tarih ve 3402 sayılı yazısı ile Odamıza gönderilen Bilgi Notu ekte sunulmaktadır.

Bilgilerinize arz/rica ederim.

Saygılarımla,

*e-imza*

İsmet SALİHOĞLU  
Genel Sekreter

**Ek:**

- 1- OSB Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (2 sayfa)
- 2- Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği'nin Bilgi Notu (2 sayfa)

**Dağıtım:**

**Gereği:**

- Tüm Üyeler (WEB sayfası ve e-posta ile)
- İMEAK DTO Şube ve Temsilcilikleri
- Türk Armatörler Birliği
- S.S. Gemi Armatörleri Motorlu Taşıyıcılar Kooperatifi
- GİSBİR (Türkiye Gemi İnşa Sanayicileri Birliği Derneği)
- VDAD (Vapur Donatanları ve Acenteleri Derneği)
- KOSDER (Koster Armatörleri ve İşletmecileri Derneği)
- Yalova Altınova Tersane Girişimcileri San.ve Tic.A.Ş.
- TAİS (Türk Armatörleri İşverenler Sendikası)
- GEMİMO (Gemi Makineleri İşletme Mühendisleri Odası)
- TMMOB GMO (Gemi Mühendisleri Odası)
- 03,04,05,06,07,08,09,10,12 ve 47 No.lu Meslek Grupları

**Bilgi:**

- Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri
- İMEAK DTO Şube YK Başkanları
- İMEAK DTO Meslek Komite Başkanları

**Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanuna göre Güvenli Elektronik İmza ile İmzalanmıştır.**



Evrakı Doğrulamak İçin : <https://ehys.denizticaretodasi.org.tr/enVision/Dogrula/BSA672UPC>  
**Bilgi için:** Faruk HUSİÇ **Telefon:** 02122520130 **E-Posta:** faruk.husic@denizticaretodasi.org.tr  
Meclis-i Mebusan Caddesi No:22 34427 Fındıklı-Beyoğlu-İSTANBUL/TÜRKİYE  
**Tel :** +90 (212) 252 01 30 (Pbx) **Faks:** +90 (212) 293 79 35  
**Web:** www.denizticaretodasi.org.tr **E-mail:** iletisim@denizticaretodasi.org.tr **KEP:** imeakdto@hs01.kep.tr





İSTANBUL VE MARMARA, EGE, AKDENİZ, KARADENİZ BÖLGELERİ

ISTANBUL & MARMARA, AEGEAN, MEDITERRANEAN, BLACKSEA REGIONS

**DENİZ TİCARET ODASI**



**CHAMBER OF SHIPPING**

**Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanuna göre Güvenli Elektronik İmza ile İmzalanmıştır.**



Evrakı Doğrulamak İçin : <https://ebys.denizticaretodasi.org.tr/enVision/Dogrula/BSA672UPC>  
Bilgi için: Faruk HUSİÇ Telefon: 02122520130 E-Posta: faruk.husic@denizticaretodasi.org.tr  
Meclis-i Mebusan Caddesi No:22 34427 Fındıklı-Beyoğlu-İSTANBUL/TÜRKİYE  
Tel : +90 (212) 252 01 30 (Pbx) Faks: +90 (212) 293 79 35  
Web: www.denizticaretodasi.org.tr E-mail: iletisim@denizticaretodasi.org.tr KEP: imeakdto@hs01.kep.tr



## YÖNETMELİK

Ek-1

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığından:

**ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİNDE  
DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK**

**MADDE 1-** 2/2/2019 tarihli ve 30674 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi aşığıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“ğ) Hizmet ve destek alanları: Küçük imalat ve tamirat, ticaret, eğitim ve sağlık sektörlerinde katılımcı veya katılımcının kiracısı olarak faaliyet gösterilen alanları,”

**MADDE 2-** Aynı Yönetmeliğin 23 üncü maddesinin birinci fıkrasına aşığıdaki bent eklenmişt, aynı maddenin ikinci fıkrasında yer alan “(aa) ve (dd)” ibaresi “(aa), (dd) ve (ee)” olarak değiştirilmiştir.

“ee) Hizmet ve destek alanlarına iliştin prensipleri belirlemek.”

**MADDE 3-** Aynı Yönetmeliğin 38 inci maddesinin ikinci fıkrası aşığıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(2) Hizmet ve destek alanı oluşturulmasına iliştin plan tadilatları, OSB’nin teklifine istinaden mülkiyeti OSB, katılımcı ve kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerden yapılır.”

**MADDE 4-** Aynı Yönetmeliğin 41 inci maddesinin birinci fıkrasında yer alan “genel yerleşim planı, tescil bildirimini” ibaresi “değişiklik dosyası” olarak değiştirilmişt, dördüncü fıkrasına aşığıdaki cümleler eklenmişt ve aynı maddeye aşığıdaki fıkra eklenmiştir.

“Ancak yapılaştımişt parsellerin ifrazı sonucu oluştacak 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) 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.”

**MADDE 5-** Aynı Yönetmeliğin 43 üncü maddesinin birinci fıkrasının (g) bendinin (1) numaralı alt bendi aşığıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“1) 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 almaz. Bunun dışında destek ünitelerinin parsel içindeki konumunun uygunluğuna, ilgili mevzuata göre OSB karar verir.”

**MADDE 6-** Aynı Yönetmeliğin 61 inci maddesinin dördüncü fıkrası aşığıdaki şekilde değiştirilmişt, dördüncü fıkrasından sonra gelmek üzere aşığıdaki fıkralar eklenmişt ve diğer fıkralar buna göre teselsül ettirilmişt, mevcut beşinci ve altıncı fıkralar aşığıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(4) 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) 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) Tahsis hakkının devrinde Yönetmeliğin 60 inci maddesinde belirtilen sürelerin hesaplanmasında ilk parsel tahsis tarihi esas alınır.

(7) Katılımcının mülkiyetindeki taşınmazlar yatırım finansmanı sağlanması amacıyla kredi alacaklı kuruluş, gayrimenkul yatırım fonuna, gayrimenkul yatırım ortaklığına, varlık yönetim şirketine ve varlık kiralama şirketine devredilebilir.”

“(8) 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) 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.”

**MADDE 7-** Aynı Yönetmeliğin 81 inci maddesinin üçüncü fıkrasına “OSB yapım” ibaresinden sonra gelmek üzere “, müşavirlik, mal ve hizmet alımı” ibaresi eklenmiştir.

**MADDE 8-** Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

**MADDE 9-** Bu Yönetmelik hükümlerini Sanayi ve Teknoloji Bakanı yürütür.



Ek-2

## BİLGİ NOTU

### **Konu: Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği Değişikliği Hakkında**

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

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

- Parsel tahsis hakkı; tahsis yapılan şirketin, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu kapsamında devralma şeklinde veya yeni kuruluş şeklinde birleşmesi ya da tam veya kısmi bölünmesi halinde; bölünmenin veya birleşmenin ticaret siciline tescilini müteakip devralan şirkete devredilebilecektir.
- Parsel tahsis hakkı, tahsis yapılan şirketin tür değişikliği halinde yeni türe dönüştürülen şirkete devredilebilecektir.
- Kısmi bölünmede, devralan şirketin ortaklık paylarının tamamının bölünen şirkete ya da bu şirketin ortaklarına ait olması zorunlu hale gelmiştir. Bu konudaki işlemlerin muvazaalı olup olmadığının tetkikiyle sonucuna göre gerekli tedbirleri almaya ise Bakanlık yetkilidir.
- Tahsis hakkının devrinde, Yönetmeliğin 60ncı maddesinde belirtilen sürelerin hesaplanmasında ilk parsel tahsis tarihi esas alınacaktır.
- Katılımcının mülkiyetindeki taşınmazlar yatırım finansmanı sağlanması amacıyla kredi alacaklısı kuruluşa, gayrimenkul yatırım fonuna, gayrimenkul yatırım ortaklığına, varlık yönetim şirketine ve varlık kiralama şirketine devredilebilecektir.
- OSB’ce teminat olarak gösterilen ve bu nedenle satışına karar verilen veya katılımcıların borcundan dolayı satışına karar verilen gayrimenkullerin icra yoluyla satışı halinde; Bakanlık ve OSB alacaklarının öncelikle ödenmesi koşuluyla, gayrimenkul yatırım fonu, gayrimenkul yatırım ortaklığı, varlık yönetim şirketi ve varlık kiralama şirketine de satış yapılabilir.
- Kredi alacaklısı kuruluş veya gayrimenkul yatırım fonu, gayrimenkul yatırım ortaklığı, varlık yönetim şirketi ve varlık kiralama şirketi satın aldığı taşınmazı, sadece bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip gerçek veya tüzel kişilere en geç iki yıl içerisinde satmak veya aynı nitelikteki gerçek veya tüzel kişilere kiraya vermek zorundadır.
- Bakanlık kredisinin, uluslararası anlaşmalar çerçevesinde dış finansman ile sağlandığı müşavirlik, mal ve hizmet alımı ihaleleri kredi veren kuruluşun ihale usul ve esasları dikkate alınarak Bakanlık tarafından oluşturulan komisyonca yapılacaktır. Değişiklikle, Dünya Bankası kredi ile yapılan işlerde sadece yapım değil müşavirlik, mal ve hizmet alımları da Bakanlıkça oluşturulan komisyonca kredi veren kuruluşun esasları çerçevesinde yapılacaktır.