Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği 16.04.2020

Türkiye Cumhuriyeti - 16.04.2020 Tarihli 31101 Sayılı Resmi Gazete - Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği

16.04.2020 Tarihli 31101 Sayılı Resmi Gazete

YÖNETMELİK

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 (a) bendinde yer alan "elektrik, su, doğalgaz ve benzeri" ibaresi yürürlükten kaldırılmıştır.

MADDE 2 – Aynı Yönetmeliğin 5 inci maddesinin beşinci fıkrasının (a) bendinde yer alan "tapunun ibrazı" ibaresi "tapu bilgileri", (b) bendinde yer alan "Tapusu ibraz" ibaresi "Tapu bilgileri beyan" şeklinde değiştirilmiş, aynı maddeye altıncı fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıda yer alan fıkra eklenmiş ve sonraki fıkra buna göre teselsül ettirilmiştir.

"(7) OSB'lerin kuruluş aşamasında karma ya da ihtisas olarak belirlenen OSB türü, müteşebbis heyet veya genel kurul kararı alınması şartıyla, Bakanlık onayı ile değiştirilebilir."

MADDE 3 – Aynı Yönetmeliğin 9 uncu maddesinin ikinci fıkrasında yer alan "Müteşebbis heyet" ibaresi "Yönetim kurulu" şeklinde değiştirilmiştir.

MADDE 4 – Aynı Yönetmeliğin 11 inci maddesinin ikinci ve üçüncü fıkraları aşağıdaki şekilde, altıncı fıkrasının birinci cümlesinde yer alan "yönetim ve denetim kurulu üyelerinin seçimine ilişkin madde görüşülmeyerek yerine" ibaresi "diğer maddeler görüşülmeyerek" şeklinde, aynı fıkranın ikinci cümlesinde yer alan "8" ibareleri "9" şeklinde değiştirilmiştir.

“(2) 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) 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.”

MADDE 5 – Aynı Yönetmeliğin 13 üncü maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş; ikinci fıkrasında yer alan “denetim kurulu ya da” ibaresi, üçüncü fıkrasında yer alan “Müteşebbis heyetin görevinin sona erdiği genel kurula geçen OSB’lerde,” ibaresi ve dördüncü fıkrası yürürlükten kaldırılmıştır.

“(1) Olağan genel kurullarda genel kurul çağrısı ve çağrıya ilişkin işlemler yönetim kurulu tarafından yapılır.”

MADDE 6 – Aynı Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin birinci fıkrasında yer alan “çağrı;” ibaresinden sonra gelmek üzere “kayıtlı elektronik posta sistemi,” ibaresi eklenmiştir.

MADDE 7 – Aynı Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin birinci fıkrasının başına aşağıdaki cümle eklenmiştir.

“Genel kurulda, yapı kullanma izni alınmış olan her parsel için bir oy kullanılır.”

MADDE 8 – Aynı Yönetmeliğin 23 üncü maddesinin birinci fıkrasının (bb) bendinden sonra gelmek üzere aşağıdaki bent eklenmiş, ikinci fıkrasında yer alan “fıkranın” ibaresinden sonra gelmek üzere “(g), (h),” ibaresi eklenmiştir.

“cc) Bağış yapılmasına karar almak ve bu kararı Bakanlık Makamının onayına sunmak.”

MADDE 9 – Aynı Yönetmeliğin 25 inci maddesinin birinci fıkrasında yer alan “veya genel kurulun” ibaresi ile ikinci fıkrasının ikinci cümlesi yürürlükten kaldırılmış, sekizinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(8) 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."

MADDE 10 – Aynı Yönetmeliğin 26 ncı maddesinin altıncı fıkrasının ikinci cümlesinde yer alan "yönetim kurulu seçimi yapılır." ibaresi "yönetim ve denetim kurulu ile OSBÜK temsilcilerinin seçimi yapılabilir." şeklinde değiştirilmiştir.

MADDE 11 – Aynı Yönetmeliğin 28 inci maddesinin üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"(3) 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."

MADDE 12 – Aynı Yönetmeliğin 29 uncu maddesinin birinci fıkrasının (d) bendi yürürlükten kaldırılmıştır.

MADDE 13 – Aynı Yönetmeliğin 31 inci maddesinin birinci fıkrasında yer alan "aylık ya da" ibaresi ile dördüncü fıkrasında yer alan "ancak temsil ettiği kuruma seçimle gelen kişiler hariç olmak üzere," ibaresi yürürlükten kaldırılmıştır.

MADDE 14 – Aynı Yönetmeliğin 36 ncı maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"MADDE 36 – (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) Emsal (KAKS), yapının katlar alanı toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Yapı emsali belirlenirken; zemin altı ilk bodrum haricindeki bodrum katların % 25'i, çekme ve çatı katı ile kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların toplamı hesaplanır. Bu hesaba; zemin altı ilk bodrum kat, tek asma kat, tesisat bölümleri, ışıklıklar, yangın merdivenleri, kömürlük, sığınak, asansör boşlukları, yangın güvenlik holü ve bodrum veya çatıda yapılan otoparklar katılmaz. Ancak emsal harici bodrum katlar ve asma katın toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz.

(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."

MADDE 15 – Aynı Yönetmeliğin 41 inci maddesinin ikinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiş ve diğer fıkra buna göre teselsül ettirilmiştir.

"(3) 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.”

MADDE 16 – Aynı Yönetmeliğin 42 nci maddesinin üçüncü fıkrasında yer alan “Yukarıda adı geçen projeler ile ayrıca” ibaresi yürürlükten kaldırılmıştır.

MADDE 17 – Aynı Yönetmeliğin 43 üncü maddesinin birinci fıkrasının (g) bendinin (1) numaralı alt bendi aşağıdaki 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 alamaz. 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. Bunun dışında parsel içindeki konumunun uygunluğuna, ilgili mevzuata göre OSB karar verir.”

MADDE 18 – Aynı Yönetmeliğin 53 üncü maddesinin ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(2) 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.”

MADDE 19 – Aynı Yönetmeliğin 54 üncü maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin (9) numaralı alt bendi ve ikinci fıkrasının (c) bendi ile üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“9) Sanayi parselleri ile hizmet destek alanlarında katılımcının kendi ihtiyacı için kurulanlar hariç olmak üzere, güneş ve rüzgar enerjisine dayalı elektrik enerjisi üreten tesisler”

“c) OSB’ye ait teknik altyapı alanında olması ve müteşebbis heyet/genel kurul kararı alınması şartı ile geri dönüşüm ve bertaraf tesisleri”

“(3) Birinci ve ikinci fıkra haricinde, OSB’de kurulmasında sakınca görülen tesisler hakkında OSB’nin kuruluş protokolü çerçevesinde kurulması planlanan sektörler, mevcut sektör yapısı, kurulacak tesisin altyapı ve atık su arıtma tesislerine etkisi, herhangi bir olumsuzluk anında tetikleyici etkisi, insanların çalışma ve yaşam koşullarına etkisi gibi hususlar dikkate alınarak konu ile ilgili kurumlardan alınacak raporlar çerçevesinde karar verilir. İlgilinin Bakanlığa başvurması üzerine, OSB tarafından OSB’de kurulamayacağına karar verilen tesise ilişkin nihai karar, Bakanlık Makamından alınacak onay ile verilir.”

MADDE 20 – Aynı Yönetmeliğin 56 ncı maddesinin birinci fıkrasında yer alan “Bakanlık tarafından hazırlanan tip” ibaresi ile dördüncü fıkrası yürürlükten kaldırılmıştır.

MADDE 21 – Aynı Yönetmeliğin 60 ıncı maddesinin üçüncü fıkrasında yer alan “yapı kullanma izni” ibaresi “iş yeri açma ve çalışma ruhsatı” şeklinde değiştirilmiştir.

MADDE 22 – Aynı Yönetmeliğin 62 nci maddesinin üçüncü fıkrasının son cümlesinden önce gelmek üzere aşağıdaki cümle eklenmiştir.

“Her hâlükârda katılımcıya geri ödenecek tutar, güncel parsel tahsis bedelinin üzerinde olamaz.”

MADDE 23 – Aynı Yönetmeliğin 63 üncü maddesinin beşinci fıkrasının ikinci cümlesinde yer alan “bağımsız bölüm oluşturmadan” ibaresi yürürlükten kaldırılmış, üçüncü cümlesinde yer alan “oluşturulacak bağımsız” ibaresi “bağımsız bölüm oluşturulmaması kaydıyla, kiralanacak” şeklinde değiştirilmiştir.

MADDE 24 – Aynı Yönetmeliğin 70 inci maddesinin başlığı ve birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Güvenlik hizmeti ve hizmet alımı”

“(1) 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.”

MADDE 25 – Aynı Yönetmeliğin 81 inci maddesinin ikinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“(3) Bakanlık kredisinin, uluslararası anlaşmalar çerçevesinde dış finansman ile sağlandığı OSB yapım işi ihaleleri, kredi veren kuruluşun ihale usul ve esasları dikkate alınarak Bakanlık tarafından oluşturulan Komisyonca yapılabilir.”

MADDE 26 – Aynı Yönetmeliğin 85 inci maddesinin birinci fıkrasında yer alan “iadeli taahhütlü mektupla” ibaresi “kayıtlı elektronik posta sistemi, iadeli taahhütlü mektup” şeklinde değiştirilmiştir.

MADDE 27 – Aynı Yönetmeliğin 97 nci maddesinin ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(2) 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.”

MADDE 28 – Aynı Yönetmeliğin geçici 7 nci maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki maddeler eklenmiştir.

“Tür değişikliği

GEÇİCİ MADDE 8 – (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 – (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.”

MADDE 29 – Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 30 – Bu Yönetmelik hükümlerini Sanayi ve Teknoloji Bakanı yürütür.

Yönetmeliğin Yayımlandığı Resmî Gazete'nin	
Tarihi	**Sayısı**
2/2/2019	30674
Yönetmelikte Değişiklik Yapan Yönetmeliğin Yayımlandığı Resmî Gazete'nin	
Tarihi	**Sayısı**
6/8/2019	30854

2/2/2019 tarihli ve 30674 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 11 inci maddesinin ikinci fıkrasının (eski) hali;

(2) Müteşebbis heyet, genel kurul oluşum sürecine ilişkin doluluk oranının tespitini yapar ve en geç bir hafta içinde Bakanlığa bildirir. Yönetim kurulu, parsellerin 1/2'sinin işyeri açma ve çalışma ruhsatı alması hâlinde, belgelerin birer suretini Bakanlığa gönderir.

2/2/2019 tarihli ve 30674 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 11 inci maddesinin üçüncü fıkrasının (eski) hali;

(3) Bakanlık, belgelerin tamamlanmasını takip eden 15 gün içinde ilk genel kurulu toplaması talimatını müteşebbis heyete gönderir. Müteşebbis heyet ilk genel kurulu, Bakanlık talimatının tebliği tarihini takip eden 6 ay içinde toplar.

2/2/2019 tarihli ve 30674 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 13 üncü maddesinin birinci fıkrasının (eski) hali;

MADDE 13 – (1) İlk genel kurulda, müteşebbis heyetin genel kurul yapılmasına ilişkin aldığı karar, toplantı çağrısı olarak kabul edilir. Çağrıya ilişkin işlemler yönetim kurulu tarafından yürütülür. Sonraki olağan genel kurullarda genel kurul çağrısı ve çağrıya ilişkin işlemler yönetim kurulu tarafından yapılır.

2/2/2019 tarihli ve 30674 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 13 üncü maddesinin dördüncü fıkrasının yürürlükten kaldırılmadan önceki (eski) hali;

(4) Müteşebbis heyetin görevinin devam ettiği genel kurula geçen OSB'lerde, dört katılımcıdan az olmamak şartıyla, toplam katılımcı sayısının en az 1/4'ünün başvurusu halinde, 15 gün içinde müteşebbis heyet tarafından olağanüstü genel kurul yapılmasına ilişkin karar alınarak yönetim kurulu tarafından genel kurul toplantıya çağrılır. Bu başvuru, müştereken ve noter tebligatı ile yapılır.

2/2/2019 tarihli ve 30674 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 25 inci maddesinin ikinci fıkrasının ikinci cümlesinin (eski) hali;

Genel kurula geçen ve müteşebbis heyetin sona erdiği OSB'lerde yönetim kurulu üyelerinin seçim listelerinde, OSB'nin kuruluşuna katılan oda/odaların üyesi olan ve OSB'de faaliyet gösteren yapı kullanma izni almış katılımcılar arasından bir asıl ve bir yedek adaya yer verilir.

2/2/2019 tarihli ve 30674 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 25 inci maddesinin sekizinci fıkrasının (eski) hali;

(8) Herhangi bir sebeple yönetim kurulu üyeliğinin boşalması halinde; müteşebbis heyet aşamasında olan OSB'lerde, yerine mensup olduğu kurumun ilk sıradaki yedek üyesi, genel kurulunu yapmış 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 çağırılır.

2/2/2019 tarihli ve 30674 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 26 ncı maddesinin altıncı fıkrasının (eski) hali;

(6) 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 yönetim kurulu seçimi

yapılır. Seçilen üyeler, kalan süreyi tamamlar.

2/2/2019 tarihli ve 30674 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 28 inci maddesinin üçüncü fıkrasının (eski) hali;

(3) 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, 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, yönetim kurulu, üyeliğe seçilme şartlarına sahip bir kişiyi geçici olarak seçip ilk toplanacak genel kurulun onayına sunar. Bu şekilde seçilen üye, genel kurul toplantısına kadar görevini yapar.

2/2/2019 tarihli ve 30674 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 29 uncu maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (eski) hali;

d) Gerekli hallerde genel kurulu olağanüstü toplantıya çağırmak,

---

2/2/2019 tarihli ve 30674 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 36 ncı maddesinin (eski) hali;

MADDE 36 – (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) OSB mülkiyetinde kalan ve ortak kullanım alanlarından sayılan zorunlu idari, sosyal, ticari ve teknik altyapı alanları ile arıtma tesisi alanı ve park alanları için toplam bölge büyüklüğünün en az %8'i kadar alan ayrılır. Ancak onaylı bir plan kapsamında yapılaşmasını tamamlamış olan ve ortak kullanım alanları bu oranın altında kalan OSB'lerde, mevcut oranlar müktesep hak kabul edilir. Bu OSB'lere, ilave alan amacıyla yer seçimi olması halinde, ilave edilen alanın en az %10'u ortak kullanım alanı olarak ayrılır. Ortak kullanım alanlarında KAKS=1.00 olup aksi bir hüküm olmadıkça, h=yükseklik=serbest, minimum yapı yaklaşma mesafesi 5 metredir.

(3) Onaylı imar planlarında, OSB mülkiyetinde bulunan ortak kullanım alanlarının, toplam bölge büyüklüğünün %8'inin üstünde olması ve OSB tarafından ihtiyaç olmadığının belirtilmesi ve gerekli durumlarda ilgili kurumlar nezdinde belgelenmesi halinde; park ve otopark alanları hariç %8'in 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 aksi bir hüküm olmadıkça, h=yükseklik, serbest, 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) OSB'lerde, sanayi parsellerinde yapılaşma koşulları, Emsal: Kat Alanı Katsayısı = 0.70; yükseklik: h = serbest, üretim teknolojisinin gerektirdiği yükseklik olarak belirlenir. İmar planı yapımı aşamasında; genel doğal yapısı veya yapılaşmaya açılamayacak yapı yasaklı alanlardan oluşan eşikler nedeniyle bölgenin en fazla %40'ının sanayi parsellerine ve hizmet ve destek alanlarına ayrılabildiği durumlarda, Emsal = 0.75 ve h = serbest olarak koşullandırılır.

(6) Mevcut imar planı bulunan OSB'lerde en az ortak kullanım alanlarının plan içerisinde sağlanması halinde yapılaşma koşulları, yukarıdaki oranlarla değiştirilebilir.

(7) 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.

(8) Emsal (KAKS), yapının katlar alanı toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Yapı emsali belirlenirken; bütün cepheleri toprak altında kalan, daha sonra hafredilerek açığa çıkması mümkün olmayan bodrum katların % 50'si, asma kat, çekme ve çatı katı ile kapalı çıkmalar dahil kullanabilen bütün katların toplamı hesaplanır. Bu hesaba; tesisat bölümleri, ışıklıklar, yangın merdivenleri, kömürlük, sığınak ve bodrum veya çatıda yapılan otoparklar katılmaz.

a) Parsel zemin kotunun yol kırmızı kotunun altında kalması nedeniyle ortaya çıkan ve parsel zemin kotundan ikinci bir yola cephesi bulunmayan bodrum katların % 25'i emsale dâhil edilir.

b) Eğimli arazilerde, köşebaşı veya ikinci bir yola cephesi olan, yola nazaran parsel zemin kotu 3.00 m.den yüksek veya alçak olan ve zorunlu olarak birden fazla bodrum kat yapılması gereken parsellerde, en altta kalan bodrum katın zemin taban kotunun, parsel köşe noktalarındaki en düşük yol kırmızı kotundan 0.20 m yukarıda kalması şartıyla bina zemin kat taban kotu altında kalan ilk bodrumunun % 50 si, diğer bodrum katların % 25 i emsale dahil edilir.

(9) 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.

(10) 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.

2/2/2019 tarihli ve 30674 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 43 üncü maddesinin birinci fıkrasının (g) bendinin (1) numaralı alt bendinin (eski) hali;

1) Tesisin çalışması ve işletilmesi için gerekli olan, LPG tankı, yangın suyu deposu ve arıtma tesisi ve benzeri destek üniteleri parsel içi ring yolu veya çevre yeşili üzerinde yer alamaz. Bunun dışında parsel içindeki konumunun uygunluğuna, ilgili mevzuata göre OSB karar verir.

2/2/2019 tarihli ve 30674 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 53 üncü maddesinin ikinci fıkrasının (eski) hali;

(2) OSB hesapları, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununda belirtilen tutulması zorunlu defterlerde tek düzen muhasebe sistemi esaslarına göre tutulur ve izlenir.

2/2/2019 tarihli ve 30674 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 54 üncü maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin (9) numaralı alt bendinin (eski) hali;

9) Katılımcının tesisinin çatı ve cephesine kurulanlar hariç olmak üzere, sanayi parselleri ile hizmet destek alanında güneş ve rüzgârdan elektrik enerjisi üreten tesisler,

---

2/2/2019 tarihli ve 30674 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 54 üncü maddesinin ikinci fıkrasının (c) bendinin (eski) hali;

c) OSB'ye ait teknik altyapı alanında olması şartı ile OSB'nin, kendi katı atıklarını ve müşterek arıtma tesisinden çıkan çamurların bertarafı için kuracağı tesisler,

---

2/2/2019 tarihli ve 30674 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 54 üncü maddesinin üçüncü fıkrasının (eski) hali;

(3) Birinci ve ikinci fıkra haricinde, karma OSB'lerde, OSB'nin kuruluş protokolü çerçevesinde kurulması planlanan sektörler, mevcut sektör yapısı, kurulacak tesisin altyapı ve atık su arıtma tesislerine etkisi, herhangi bir olumsuzluk anında tetikleyici etkisi, insanların çalışma ve yaşam koşullarına etkisi gibi hususlar dikkate alınarak konu ile ilgili kurumlardan alınacak raporlar çerçevesinde karar verilir.

2/2/2019 tarihli ve 30674 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 56 ncı maddesinin dördüncü fıkrasının (eski) hali;

(4) Döviz cinsinden metrekare birim maliyeti belirlenen OSB'lerde, parsel metrekare birim satış fiyatı; parsel metrekare birim maliyetinin Türk Lirası karşılığı tutarının %25 fazlasını geçmemek üzere belirlenir. Döviz kuru için baz alınacak tarih, parsel satışının gerçekleştiği yıldaki T.C. Merkez Bankasının ilk işlem günüdür.

2/2/2019 tarihli ve 30674 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 63 üncü maddesinin beşinci fıkrasının (eski) hali;

(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 bağımsız bölüm oluşturmadan bir bütün halinde kiraya verileceğine dair beyan aranmaz. Bu kapsamda oluşturulacak bağımsız bölüm büyüklüğü ve sayısı, müteşebbis heyetin/genel kurulun bölgenin teknik altyapı durumunu da göz önünde bulundurarak alacağı kararlar ile belirlenir.

2/2/2019 tarihli ve 30674 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 70 inci maddesinin başlığının (eski) hali;

Güvenlik hizmeti

2/2/2019 tarihli ve 30674 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 70 inci maddesinin birinci fıkrasının (eski) hali;

MADDE 70 – (1) OSB'ler, 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.

2/2/2019 tarihli ve 30674 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 97 nci maddesinin ikinci fıkrasının (eski) hali;

(2) OSB Üst Kuruluşunda, 13/1/2011 tarihli ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununda yazılı defterler tutulur. Bakanlık, yayımlayacağı tebliğler ile tutulacak defterlerle kullanılacak belgelere ve bunların düzenlenme esas ve şekillerine ilişkin zorunluluklar getirebilir.

Resmi Gazete İçin Tıklayınız.

Mevzuatlara Dönmek İçin Tıklayınız.