



T.C. SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI

ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ TAHSİS UYGULAMASI ÇERÇEVESİNDE YÜRÜTÜLECEK İŞ VE İŞLEMLERE İLİŞKİN REHBER DOKÜMAN (Rev.6)

Ana Doküman	01.11.2024
Birinci Revizyon	13.12.2024
İkinci Revizyon	25.12.2024
Üçüncü Revizyon	17.04.2025
Dördüncü Revizyon	15.08.2025
Beşinci Revizyon	23.10.2025
Altıncı Revizyon	07.01.2026

Bu doküman, 05.09.2024 tarihli ve 32653 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ile Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinde ön tahsis, arsa tahsisi, tahsis süre uzatımları, kiralama ve tahsis durumlarını etkileyen diğer konulara ilişkin hazırlanmış olup bu çerçevede yürütülecek iş ve işlemler şunlardır:

1. Yönetmeliğin Geçici 12 nci Maddesi Kapsamında Bakanlıkça Ek Süre Uzatımı Verilmesi
2. Yönetmeliğin Geçici 13 üncü Maddesi Kapsamında Bakanlıkça Ek Süre Uzatımı Verilmesi
3. Arsa Tahsis Süresinin Tükenmesi Nedeniyle Tahsisi İptal Edilen Katılımcılara Yeniden Arsa Tahsis Edilmesine İlişkin Bakanlık Onayı
4. Yönetmeliğin 60 ıncı Maddesi Kapsamında Bakanlıkça Süre Uzatımı Verilmesi
5. Ön Tahsis İzninin Verilmesi
6. Doğrudan Ön Tahsise İlişkin Bakanlık Uygun Görüşü
7. Doğrudan Tahsise İlişkin Bakanlık Uygun Görüşü Verilmesi
8. Maliklerin Katılımcı Olmasına İlişkin Ek-3 Taahhütnamesi Uygulanmasına İlişkin Bakanlık İzninin Verilmesi
9. 1/4 Taban Alanı Şartından Muafiyet Sağlanmasına İlişkin Bakanlık Onayı
10. Katılımcıların %49’u Aşan Şirket Hisse Pay Değişikliklerine İlişkin Bakanlık Onayı
11. Yatırım Kredisi Alan Katılımcılara Tapu Verilmesine İlişkin Bakanlık Uygun Görüşü Verilmesi
12. Bedelli, Tamamen veya Kısmen Bedelsiz Tahsis Edilen Parsellere Tapu Verilmesi
13. Tevhit ve İfraz İşlemlerinin Onayı
14. OSB’lerde Katılımcıların Tesisini Kiralaması
15. OSB’lerde Arsa Tahsisine İlişkin Hususlar

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

OSB katılımcıları tarafından Bakanlığımıza doğrudan yapılması gereken 4 ve 10 numaralı başvurular için **Ek-1**’de yer alan kılavuzdaki yönlendirmeler takip edilerek başvurular gerçekleştirilmektedir.

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

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

1. OSB UYGULAMA YÖNETMELİĞİNİN GEÇİCİ 12 NCİ MADDESİ KAPSAMINDA BAKANLIKÇA VERİLECEK EK SÜRE UZATIMLARI

6.1 Dayanak

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin Geçici 12 nci maddesinde yer alan “*Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce 60 ıncı maddede belirtilen, Bakanlık uzatımı dahil tüm süreleri tükenen ve yapı ruhsatı veya işyeri açma ve çalışma ruhsatı almayan katılımcılara, 31/1/2025 tarihine kadar Bakanlığa başvurulması halinde, Bakanlık tarafından 3 yıl ilave süre verilebilir. Süresi içinde başvuru yapılmayan süresi bitmiş tüm parsel tahsisleri OSB tarafından iptal edilir.*” hükmü çerçevesinde;

1.2 Başvuru Şartları

a) 05.09.2024 ile 05.02.2025 tarihleri arasında yapmış olduğu süre uzatım başvurusunun uygun bulunmuş olması

b) Arsa tahsisinin iptal edilmemiş olması

1.3 Başvuruda İstenilecek Bilgi ve Belgeler

a) Ek Süre Uzatımı Talebinde Bulunan Katılımcılara ilişkin Tip Liste

b) Ek Süre Uzatımı Talebinde Bulunan Katılımcıların Dilekçeleri

1.4 İş ve İşlem Sırası

a) İlgili OSB tarafından Bakanlıktan ek süre uzatımı talep edecek katılımcılardan dilekçeler toplanarak MEYDİP sistemi üzerinden başvuru yapılması

b) Gelen başvuruların incelenmesi

c) Bakanlık döner sermaye işletmesine yapılacak ödeme tutarının tespit edilmesi

ç) Uygun görülen başvurulara ilişkin Bakanlık Makam Oluru alınması

d) Tespit edilen tutarın OSB üzerinden katılımcıya bildirilmesi

e) Tespit edilen tutarın katılımcı tarafından Bakanlık döner sermaye işletmesi hesabına Bakanlık Makam Oluru tarihinden itibaren 1 ay içinde yatırılması

f) Katılımcı tarafından tespit edilen ödeme tutarının Bakanlık döner sermaye işletmesine yatırıldığına dair MEYDİP sistemi üzerinden onay başvurusu yapılması

g) Daha önce Geçici 12 nci Madde kapsamında alınan sürenin bittiği tarihten itibaren geçerli olmak üzere Bakanlıkça süre uzatımının verildiğinin katılımcı ve OSB’ye bildirilmesi

1.5 Diğer Hususlar

a) Geçici 12 nci madde kapsamında verilecek süre uzatımları toplamda 36 ayı geçmemek üzere birden fazla kez verilebilmektedir.

2. OSB UYGULAMA YÖNETMELİĞİNİN GEÇİCİ 13 ÜNCÜ MADDESİ KAPSAMINDA BAKANLIKÇA VERİLECEK EK SÜRE UZATIMLARI

2.1 Dayanak

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin Geçici 13 üncü maddesinde yer alan “*Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce 60 ıncı maddede belirtilen, Bakanlık uzatımı dahil tüm süreleri tükenen ve yapı ruhsatı veya işyeri açma ve çalışma ruhsatı almayan katılımcılara, 31/12/2025 tarihine kadar Bakanlığa başvurulması halinde, Bakanlık tarafından en fazla 31/3/2028 tarihine kadar süre verilebilir. Bakanlık tarafından verilen sürenin hesaplanmasında bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih esas alınır. Süresi içinde başvuru yapılmayan süresi bitmiş tüm parsel tahsisleri OSB tarafından iptal edilir.*” hükmü çerçevesinde;

2.2 Başvuru Şartları

a) 17.10.2025 ile 31.12.2025 tarihleri arasında yapmış olduğu süre uzatım başvurusunun uygun bulunmuş olması

b) Arsa tahsisinin iptal edilmemiş olması

2.3 Başvuruda İstenilecek Bilgi ve Belgeler

a) Ek Süre Uzatımı Talebinde Bulunan Katılımcılara ilişkin Tıp Liste(Çift İmzalı)

b) Ek Süre Uzatımı Talebinde Bulunan Katılımcıların Dilekçeleri

2.4 İş ve İşlem Sırası

a) İlgili OSB tarafından Bakanlıktan ek süre uzatımı talep edecek katılımcılardan dilekçeler toplanarak MEYDİP sistemi üzerinden başvuru yapılması

b) Gelen başvuruların incelenmesi

c) Bakanlık döner sermaye işletmesine yapılacak ödeme tutarının tespit edilmesi

ç) Uygun görülen başvurulara ilişkin Bakanlık Makam Oluru alınması

d) Tespit edilen tutarın OSB üzerinden katılımcıya bildirilmesi

e) Tespit edilen tutarın katılımcı tarafından Bakanlık döner sermaye işletmesi hesabına Bakanlık Makam Oluru tarihinden itibaren 1 ay içinde yatırılması

f) Katılımcı tarafından tespit edilen ödeme tutarının Bakanlık döner sermaye işletmesine yatırıldığına dair MEYDİP sistemi üzerinden onay başvurusu yapılması

g) Daha önce Geçici 13’üncü Madde kapsamında alınan sürenin bittiği tarihten itibaren geçerli olmak üzere Bakanlıkça süre uzatımının verildiğinin katılımcı ve OSB’ye bildirilmesi

2.5 Diğer Hususlar

a) Geçici 13 üncü madde kapsamında verilecek süre uzatımları 31.03.2028 tarihini geçmemek üzere birden fazla kez verilebilmektedir.

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

3.1 Dayanak

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

3.2 Başvuru Şartları

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

3.3 Başvuruda İstenilecek Bilgi ve Belgeler

İptal Edilen Parsele İlişkin;

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

Yeniden tahsis talebine ilişkin;

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

3.4 İş ve İşlem Sırası

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

3.5 Diğer Hususlar

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

4. OSB UYGULAMA YÖNETMELİĞİNİN 60 INCI MADDESİ KAPSAMINDA BAKANLIKÇA VERİLECEK SÜRE UZATIMLARI

4.1 Dayanak

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

4.2 Başvuru Şartları

- a) Arsa tahsis süresinin 05.09.2024 tarihinden sonra tüketilmiş olması
- b) Arsa tahsisinin iptal edilmemiş olması
- c) Yapı ruhsatı alınmış olması
- d) Bakanlıkça verilebilecek sürelerin tüketilmemiş olması

4.3 Başvuruda İstenilecek Bilgi ve Belgeler

- a) Talep Yazısı
- b) Arsa Tahsis Sözleşmesi
- c) Parsele İlişkin Tapu Kayıt Belgesi
- ç) Yapı Ruhsatı
- d) Yapı Denetim Kuruluşları Tarafından Düzenlenen Seviye Tespit Tutanağı
- e) Süre Uzatımı Sonunda Gelinecek Seviyeye (Yapı veya Üretim) İlişkin Noter Tasdikli

Taahhütname

- f) Yapı Kullanma İzni (Varsa)
- g) OSB Tarafından Verilen Süre Uzatımlarına İlişkin Yönetim Kurulu Kararları (Varsa)
- ğ) Güncel Parsel Fotoğrafları

4.4 İş ve İşlem Sırası

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

4.5 Diğer Hususlar

- a) Bakanlıkça süre uzatımları 6’şar ay olarak en fazla 6 kez verilebilecektir. Her süre uzatımı verilmesi aşamasında katılımcılardan 6 ay sonunda ulaşacakları seviyeye (Yapı veya Üretim) ilişkin noter tasdikli taahhütname alınacaktır.
- b) Yapı kullanma izin belgesi ile geri alım şerhli tapusu olan katılımcıların, tahsis süreleri içinde iş yeri açma ruhsatı alması gerekmekte olup süresi tükenen katılımcılar Bakanlığa süre uzatımı için başvuruda bulunmalıdır.

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

4.6 Taahhütname Örneği

1. Yapı Kullanma İzni olmayıp;

a) Yapı seviyesinde ilerlemeyi taahhüt edecekler için:

“..... OSB tarafından tarafıma tahsis edilen Ada nolu parsel ile ilişkin tahsis süremiz tarihinde dolmuş olup yapı denetim kuruluşu tarafından düzenlenen seviye tespit tutanağına göre mevcut yapı seviyesi’dir. T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından verilecek 6 aylık süre uzatımı sonunda yapı seviyesinin olacağını taahhüt ederim.”

b) İşyeri açma ve çalışma ruhsatı almayı taahhüt edecekler için;

“..... OSB tarafından tarafıma tahsis edilen Ada nolu parsel ile ilişkin tahsis süremiz tarihinde dolmuş olup yapı denetim kuruluşu tarafından düzenlenen seviye tespit tutanağına göre mevcut yapı seviyesi’dir. T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından verilecek 6 aylık süre uzatımı sonunda iş yeri açma ve çalışma ruhsatı alacağımı taahhüt ederim.”

2.Yapı Kullanma İzni olanlar için;

“..... OSB tarafından tarafıma tahsis edilen Ada nolu parsel ile ilişkin tahsis süremiz tarihinde dolmuş olup mevcut durumda yapı kullanma izin belgesi alınması ile inşaatımız tamamlanmıştır. T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından verilecek 6 aylık süre uzatımı sonunda iş yeri açma ve çalışma ruhsatı alacağımı taahhüt ederim.”

5. ÖN TAHSİS İZNİNİN VERİLMESİ

5.1 Dayanak

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

5.2 Başvuru Şartları

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

5.3 Başvuruda İstenilecek Bilgi ve Belgeler

a) Talep Yazısı

b) OSB Müteşebbis Heyet/Genel Kurul Kararı (Alan büyüklüğü, Tahmini m² bedeli, Talebin fazla olması durumunda belirleme yöntemi)

c) Alana İlişkin Harita

5.4 İş ve İşlem Sırası

a) Ön tahsis izni için OSB tarafından MEYDİP sistemi üzerinden başvuru yapılması

b) Gelen başvuruların incelenmesi

c) Uygun görülen başvurulara ilişkin Bakanlık Makam Oluru alınması

ç) Bakanlık Makam Oluruna istinaden OSB tarafından ön tahsis sürecinin başlatılması

5.5 Diğer Hususlar

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

6. DOĞRUDAN ÖN TAHSİSE İLİŞKİN BAKANLIK UYGUN GÖRÜŞÜ

6.1 Dayanak

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin “Ön Tahsis” başlıklı 54/A maddesinin altıncı fıkrasında yer alan “*Bakanlığın uygun görüşüne istinaden ülke için stratejik öneme sahip yatırımlara doğrudan ön tahsis OSB tarafından yapılır. Bu yatırımlara ön tahsis yapılması için, OSB alanının %15’ine kadarının, rezerv alan olarak ayrılması Bakanlığın yetkisindedir.*” hükmü çerçevesinde;

6.2 Başvuru Şartları

a) Doğrudan ön tahsis yapılacak firmanın;

- Proje Bazlı
- Stratejik Yatırımlar
- Hamle Programı

teşvik türlerinden en az birine ilişkin teşvik belgesine veya Bakanlığımız ilgili biriminden alınmış destek kararına sahip olması

6.3 Başvuruda İstenilecek Bilgi ve Belgeler

a) Talep Yazısı

b) Doğrudan ön tahsis yapılacak firmaya ait yatırım teşvik belgesi veya destek kararı

c) Doğrudan ön tahsis yapılacak firmaya ait bilgilendirme raporu (Yatırım konusu, sabit yatırım tutarı, yıllık tahmini üretim programı, AR-GE politikası v.b.)

ç) Yapılacak yatırıma ilişkin vaziyet planı

6.4 İş ve İşlem Sırası

a) Doğrudan ön tahsis talebinde bulunan firma tarafından ilgili OSB’ye başvuru yapılması

b) OSB tarafından başvuruların KEP üzerinden Bakanlığımıza iletilmesi

c) Gelen yatırım başvurularının incelenmesi

ç) Firmanın teşvik durumuna ilişkin Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermayeler Genel Müdürlüğü ile Stratejik Araştırmalar ve Verimlilik Genel Müdürlüğünün görüşünün alınması

d) Uygun görülen başvurulara ilişkin Bakanlık Makam Oluru alınması

e) Bakanlık Makam Oluru alınan firmalara OSB tarafından doğrudan ön tahsis yapılması

6.5 Diğer Hususlar

a) Stratejik yatırım kapsamında ön tahsis yapılacak firmaların ön tahsis ve arsa tahsis sözleşmelerine “*Üretime geçildikten sonra tahsis edilen parselin satılması durumunda elde edilen satış tutarının, arsa tahsisi aşamasında alınan bedelin 213 sayılı Kanun uyarınca belirlenen yeniden değerlendirme oranı ile satış tarihine güncellenmesi sonucu elde edilen tutar düşülerek OSB’ye verileceği*” hususuna yer verilmesi gerekmektedir.

7. DOĞRUDAN TAHSİSE İLİŞKİN BAKANLIK UYGUN GÖRÜŞÜ

7.1 Dayanak

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin “*Arsa Tahsisi*” başlıklı 55 inci maddesinin altıncı fıkrasında yer alan “*Bakanlığın uygun görüşüne istinaden ülke için stratejik öneme sahip yatırımlara doğrudan tahsis OSB tarafından yapılır. Bu yatırımlar için uygulanacak metrekaare tahsis bedeli, parsel metrekaare birim maliyetini geçemez. Parsel metrekaare birim maliyeti; altyapısı tamamlanmış ve işletmeye geçmiş OSB’lerde her yeni, ilave yatırım gideri ve cari giderin muhasebe kayıtlarına yansıtıldığı tarihten itibaren her bir gider kaleminin harcama tarihi dikkate alınarak arsa satış bedelinin kesinleştiği tarihe kadar geçen süre için, 213 sayılı Kanun uyarınca belirlenen yeniden değerlendirme oranı ile güncellenerek elde edilen toplam tutarın, toplam sanayi alanına bölünmesiyle hesaplanır.*” hükmü çerçevesinde;

7.2 Başvuru Şartları

a) Doğrudan tahsis yapılacak firmanın;

- Proje Bazlı Destek

- Stratejik Yatırımlar

- Hamle Programı

teşvik türlerinden en az birine ilişkin teşvik belgesine veya Bakanlığımız ilgili biriminden alınmış destek kararına sahip olması

7.3 Başvuruda İstenilecek Bilgi ve Belgeler

a) Talep Yazısı

b) Doğrudan tahsis yapılacak firmaya ait yatırım teşvik belgesi veya destek kararı

c) Doğrudan tahsis yapılacak firmaya ait bilgilendirme raporu (Yatırım konusu, sabit yatırım tutarı, yıllık tahmini üretim programı, AR-GE politikası v.b.)

ç) Yapılacak yatırıma ilişkin vaziyet planı

7.4 İş ve İşlem Sırası

a) Doğrudan tahsis talebinde bulunan firma tarafından ilgili OSB’ye başvuru yapılması

b) OSB tarafından başvuruların KEP üzerinden Bakanlığımıza iletilmesi

c) Gelen yatırım başvurularının incelenmesi

ç) Firmanın teşvik durumuna ilişkin Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermayeler Genel Müdürlüğü ile Stratejik Araştırmalar ve Verimlilik Genel Müdürlüğünün görüşünün alınması

d) Uygun görülen başvurulara ilişkin Bakanlık Makam Oluru alınması

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

7.5 Diğer Hususlar

a) Stratejik yatırım kapsamında arsa tahsisi yapılacak firmaların arsa tahsis sözleşmelerine “*Üretime geçildikten sonra tahsis edilen parselin satılması durumunda elde edilen satış tutarının, arsa tahsisi aşamasında alınan bedelin 213 sayılı Kanun uyarınca belirlenen yeniden değerlendirme oranı ile satış tarihine güncellenmesi sonucu elde edilen tutar düşülerek OSB’ye verileceği*” hususuna yer verilmesi gerekmektedir.

8. EK-3 UYGULANMASINA İLİŞKİN BAKANLIĞIN İZNİ

8.1 Dayanak

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin “Kamulaştırma ve kamu arazilerinin edinimi” başlıklı 6 ncı maddesinin altıncı fıkrasında yer alan “Seçilen alanda özel mülkiyette olan araziler bulunması hâlinde bu araziler rızaen satın alma veya kamulaştırma yoluyla iktisap edilir. Bu nitelikte taşınmazlar hakkında 2942 sayılı Kanun hükümleri uygulanır. Bu Yönetmeliğin Ek-3 sayılı ekinde yer alan noter tasdikli taahhütnameyi vermek suretiyle 60 ıncı maddede belirtilen şart ve sürelerde yatırım yapmayı taahhüt eden parsel maliklerine, kamulaştırma yapılmadan seçilen alanda OSB tarafından yer verilebilir. 60 ıncı maddedeki süre yatırım için gerekli asgari altyapının tamamlanması ile başlar. Süresi içinde Ek-3’te yer alan taahhüdünü yerine getirmeyenlerin taşınmazları kamulaştırılır. OSB sathında Ek-3 uygulanması Bakanlığın iznine tabidir.” hükmü çerçevesinde;

8.2 Başvuru Şartları

- a) Yatırım yapmayı taahhüt eden parsel maliklerinin bulunması

8.3 Başvuruda İstenilecek Bilgi ve Belgeler

- a) Talep Yazısı
- b) Alana ilişkin Tablo (Ada Parsel No, Maliklerin Ad-Soyadı / Tüzel Kişilik Adı, Alan Büyüklüğü, Talep Edilen Sanayi Parseli Büyüklüğü, Faaliyette Bulunulacak Sektör)
- c) OSB Müteşebbis Heyet/Genel Kurul Kararı (Uygulamaya ilişkin kriterler, vb. hususlar)

8.4 İş ve İşlem Sırası

- a) OSB sathında Ek-3 uygulamasının yapılmasına ilişkin OSB tarafından MEYDİP sistemi üzerinden başvuru yapılması
- b) Gelen başvuruların incelenmesi
- c) Uygun görülen başvurulara ilişkin Bakanlık Makam Oluru alınması
- ç) Ek-3 uygulamasına ilişkin izin yazısı

8.5 Diğer Hususlar

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

9. 1/4 TABAN ALANI ŞARTINDAN MUAFİYET SAĞLANMASINA İLİŞKİN BAKANLIK ONAYI

9.1 Dayanak

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin “*Sanayi parsellerinde yapılacak yapı ve yapı ile ilgili esaslar*” başlıklı 43 üncü maddesinin birinci fıkrasında yer alan “*Sanayi parsellerinde; parsel alanının 1/4’ünden az taban alanlı proje üretilemez. Parsellerin tevhit edilmesi durumunda bu oran tevhit sonucu oluşan yeni parselde de aranır. Ancak, toplam emsal hakkını kullanan yatırımlar ile OSB tarafından gerekçeli taleplerin Genel Müdürlükçe uygun bulunması halinde Bakanlık Makamından alınacak onaya müteakip yapılan yatırımlarda 1/4 taban alanı oranı şartı aranmaz...*” hükmü çerçevesinde;

9.2 Başvuru Şartları

- a) OSB tarafından uygunluk görüşü verilmiş olması,
- b) 1/4 taban alanı şartının en geç 2 yıl içerisinde sağlanacağına dair noter onaylı taahhütname verilmesi veya şartın sağlanamayacağı durumlarda detaylı gerekçe raporunun sunulması

9.3 Başvuruda İstenilecek Bilgi ve Belgeler

- a) Talep Yazısı
- b) Arsa Tahsis Sözleşmesi
- c) Parsele İlişkin Tapu Kayıt Belgesi
- ç) Gerekçe Raporu (Şartın sağlanamayacağı durumlarda detaylı bir şekilde hazırlanmalıdır.)
- d) OSB Yönetim Kurulu Kararı
- e) Noter Onaylı Taahhütname (Şartın sağlanamayacağının ifade edildiği durumlarda aranmaz.)
- f) Yapı Ruhsatı
- g) Yapı Kullanma İzni
- ğ) İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı (Varsa)
- h) OSB Tarafından Verilen Süre Uzatımlarına İlişkin Yönetim Kurulu Kararları (Varsa)
- ı) Güncel Parsel Fotoğrafları

9.4 İş ve İşlem Sırası

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

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

9.1 Dayanak

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin “Başkalarına devir” başlıklı 61 inci maddesinin birinci fıkrasında yer alan “Arsa ön tahsis ve tahsis sözleşmelerinde, parsel tahsisi yapılan şirketin paylarının spekülasyon amaçlı işlemlerin önlenmesi için Bakanlık onayı alınmadan toplam %49’unu aşan ortaklık payı değişikliği yapması halinde tahsisin iptal edileceği hususuna yer verilir. OSB, parsel ile ilişkin yapı ruhsatı, yapı kullanma izni, işyeri açma ve çalışma ruhsatı aşamasında şirketin ortaklık paylarını inceler. Bu incelemede, onay alınmadan şirket ortaklık paylarında, şirket paylarının %49’unu aşan değişiklik yapıldığı tespit edilirse spekülasyon işlemi olarak değerlendirilir ve parsel tahsisi iptal edilir. Tahsisi iptal edilen şirkete tahsis için ödediği bedel mahsup edilerek güncel bedelden yeniden parsel tahsisi yapılabilir. Bu durumda arsa tahsis sözleşmesine ve bu Yönetmelik hükümlerine aykırı işlem yapan şirket, herhangi bir ad altında tazminat veya yeniden değerlendirme talebinde bulunamaz.” hükmü çerçevesinde;

10.2 Başvuru Şartları

a) Arsa tahsis süresinin devam etmesi

10.3 Başvuruda İstenilecek Bilgi ve Belgeler

a) Talep Yazısı

b) Arsa Tahsis Sözleşmesi

c) Parsele İlişkin Tapu Kayıt Belgesi

ç) Yapı Ruhsatı (Varsa)

d) Yapı Denetim Kuruluşları Tarafından Düzenlenen Seviye Tespit Tutanağı (Varsa)

e) Yapı Kullanma İzni (Varsa)

f) OSB Tarafından Verilen Süre Uzatımlarına İlişkin Yönetim Kurulu Kararları (Varsa)

g) Mevcut Ortaklık Yapısını Gösterir Belge ve Belgenin Doğruluğuna İlişkin Beyan (Hazirun Cetveli, Pay Defteri)

ğ) Şirketin Güncel Bilançosu

h) Güncel Parsel Fotoğrafları

ı) OSB Görüşü

10.4 İş ve İşlem Sırası

a) Katılımcı tarafından %49’u aşan pay değişikliğine ilişkin MEYDİP sistemi üzerinden başvuru yapılması

b) Gelen başvuruların incelenmesi

c) Bakanlık döner sermaye işletmesine yapılacak ödeme tutarının tespit edilmesi

ç) Uygun görülen başvurulara ilişkin Bakanlık Makam Oluru alınması

d) Tespit edilen tutarın katılımcıya bildirilmesi

e) Katılımcı tarafından MEYDİP sistemi üzerinden onay başvurusu yapılarak tespit edilen ödeme tutarının Bakanlık döner sermaye işletmesine 1 ay içinde yatırılması

f) Bakanlıkça %49’u aşan pay değişikliğine ilişkin onayın katılımcı ve OSB’ye bildirilmesi

10.5 Diğer Hususlar

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

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

c) %49'u aşan şirket hisse payı değişikliği kapsamında yapılan başvuruların incelenmesi sonucunda yapılması planlanan ortaklık payı değişikliği ile dolaylı olarak arsa tahsis devrinin gerçekleşeceğinin anlaşılması durumunda başvuru reddedilecektir.

11. YATIRIM KREDİSİ ALAN KATILIMCILARA TAPU VERİLMESİNE İLİŞKİN BAKANLIĞIN UYGUN GÖRÜŞÜ

10.1 Dayanak

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin “*Tapu verme*” başlıklı 58 inci maddesinin dördüncü fıkrasında yer alan “*Kendisine tahsis edilen parsel üzerinde gerçekleştireceği sabit yatırım tutarının en az %50’si tutarında bankalar veya kredi kuruluşlarından yatırım kredisi alan katılımcılara, bu durumu banka ile aralarında imzalanan kredi sözleşmesi ile belgeleri, 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 belgeleri durumunda Bakanlık uygun görüşü alınması şartı ile üretime geçme şartı aranmaksızın geri alım hakkı şerhi konulmadan tapuları verilebilir. Bu durumda Bakanlık kredisi kullanan OSB’lerde ipotekli, Bakanlık kredisi kullanmayan OSB’lerde ipoteksiz tapu verilir. Hâlihazırda geri alım hakkı şerhli tapusunu alan katılımcılar hakkında bu hükümler kıyasen uygulanabilir.*” hükmü çerçevesinde;

11.2 Başvuru Şartları

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

11.3 Başvuruda İstenilecek Bilgi ve Belgeler

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

11.4 İş ve İşlem Sırası

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

12. BEDELLİ, TAMAMEN VEYA KISMEN BEDELSİZ TAHSİS EDİLEN PARSELLERE TAPU VERİLMESİ

12.1 Dayanak

a) 5084 sayılı Yatırımların Ve İstihdamın Teşviki İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun

-Organize Sanayi Bölgelerinde Yer Alan Parsellerin Gerçek Veya Tüzel Kişilere Bedelsiz Tahsisine İlişkin Yönetmelik

b) 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun Geçici 9.Maddesi

-Organize Sanayi Bölgelerinde Yer Alan Parsellerin Gerçek Veya Tüzel Kişilere Tamamen Veya Kısmen Bedelsiz Tahsisine Dair Yönetmelik (Geçici 9)

c) 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun Ek-3 Maddesi

-Organize Sanayi Bölgelerinde Yer Alan Parsellerin Tamamen Veya Kısmen Bedelsiz Tahsisine Dair Yönetmelik EK-3

12.2 Başvuruda İstenecek Bilgi ve Belgeler

a) Firma talep yazısı,

b) Yönetim Kurulu Kararı

c) Yönetim kurulu kararında tahsisten dolayı borcu olmadığı belirtilmesi ile ödemenin yapıldığı dekontlar,

ç) Kısmen veya tamamen bedelsiz arsa tahsis sözleşmesi (Sözleşme OSB ve firma tarafından imzalanmış olacak ayrıca tahsis durumu, m², ada, parsel, firma unvanı yazılı olacak)

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

e) Yatırım bilgi formu (Firmanın yaptığı yatırımların bilgileri, iş akış şeması)

f) Tapu kaydı

g) Güncel Ticaret sicil gazetesi (Firmanın unvanı ve adresi için, unvan değişmiş ise yönetim kurulu kararı ve ticaret sicil gazetesi)

ğ) İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatının alındığı tarihinden sonra üç ay SGK prim ödemesi

h) Sanayi Sicil Belgesi, Kapasite Raporu

ı) Tahsis tarihi ve güncel ortaklık paylarını gösterir belge

i) Parsel tevhit veya ifraz görmüş ise ilgili evraklar (vaziyet planı ve onaylı tescil bildirim cetveli)

j) Bedelli Tahsiste SGK, Yatırım Bilgi Formu Aranmaz

k) Yapı kullanım İzin Belgesi

12.3 İş ve İşlem Sırası

a) Tapu verilmesi ve ipotek kaldırılması için OSB tarafından MEYDİP sistemi üzerinden başvuru yapılması

b) Gelen başvuruların incelenmesi

c) Başvurunun uygun bulunması halinde, katılımcıya tapu devri yapılması ile ipotek kaldırılmasına ilişkin uygun görüşün Bankaya ve OSB'ye bildirilmesi

12.4 Diğer Hususlar

a) İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatının alındığı tarihinden sonra üç ay SGK prim ödemesine ilişkin olarak;

- Adresin OSB’de olması, çalışan kişinin bir ayda 30 günü doldurması, rapor, 3 güne kadar mazeret izni, giriş çıkışların belgelenmesi,

-5084 sayılı Kanuna göre tahsislerde işyeri açma ve çalışma ruhsatının alındığı tarihinden sonra çalışan 1 ay 10 kişi SGK priminin ödenmiş olması,

- OSB Kanunu Geçici 9. maddesi kapsamında işyeri açma ve çalışma ruhsatının alındığı tarihinden sonra 3 ay 10 kişi SGK priminin ödenmiş olması,

- OSB Kanunu Ek 3.maddesi kapsamında işyeri açma ve çalışma ruhsatının alındığı tarihinden sonra 3 ay (Organize Sanayi Bölgelerinde Yer Alan Parsellerin Tamamen Veya Kısmen Bedelsiz Tahsisine Dair Yönetmeliğin 8.maddesinde belirlenen sayıda) SGK priminin ödenmiş olması, SGK borcu yoktur yazısının gönderilmesi

şartlarının sağlanması gerekmektedir.

13. TEVHİT VE İFRAZ İŞLEMLERİNİN ONAYI

13.1 Dayanak

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin sanayi parsellerinde yapılacak tevhit ve ifraz işlemleri ile ilgili esasları düzenleyen 41'inci maddesinin birinci fıkrasında yer alan *“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.”* hükmü çerçevesinde;

13.2 Başvuru Şartları

Tevhit edilecek parsellerin boş olması durumunda tahsis ile ilgili süreler aranır.

Ancak aynı katılımcı mülkiyetinde ya da katılımcıya tahsisli parsellerin tevhit işlemlerinde; işleme konu herhangi bir parselde iş yeri açma ve çalışma ruhsatının bulunması ve faaliyetin sürüyor olması şartı ile diğer parsel/parsellerde tahsis ile ilgili süreler aranmaz.

13.3 Başvuruda İstenilecek Bilgi ve Belgeler

- a) OSB Yönetim Kurulu Kararı (iş yeri açma ve çalışma ruhsatı tarih ve sayısının ve devam eden faaliyetin belirtildiği)
- b) Değişiklik Dosyası(*.pdf)
- c) Sayısal Dosya(*.ncz)

13.4 İş ve İşlem Sırası

- a) OSB tarafından MEYDİP sistemi üzerinden başvuru yapılması
- b) Gelen başvurunun incelenmesi
- c) Bakanlık Onayı alınması

14. OSB'LERDE KATILIMCILARIN TESİSİNİ KİRALAMASI

14.1 Dayanak

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

a) Kiralanacak tesisin tapusunun alınmış olması,

...

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

“Kiralamanın yapılabilmesi için;

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

...

gerekmektedir.” olarak değiştirilmiştir.

14.2 Uygulamaya İlişkin Esas

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

a) 05.09.2024 tarihinden sonra tahsis edilen parseller için uygulanacaktır.

b) 05.09.2024 tarihinden sonra tahsis edilecek parsellere katılımcı ile kiracısının tahsis başvurusunu birlikte yapması durumunda bir yıl sürenin geçmesi şartı uygulanmayacaktır.

14.3 Diğer Hususlar

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

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

15. OSB'LERDE ARSA TAHSİSİNE İLİŞKİN HUSUSLAR

Arsa tahsis ilanına çıkılan boş parselin komşu parsellerinde iş yeri açma ve çalışma ruhsatı alarak üretime geçen katılımcılar tarafından boş parsele ilişkin tahsis talebinde bulunulması halinde,

- OSB tarafından kura yönteminin seçilmiş olması durumunda kura bedeli,
- İhale yönteminin seçilmiş olması durumunda yapılacak ihale sonucu ortaya çıkacak ihale bedeli üzerinden bahse konu katılımcıya tahsis için öncelik verilebilir.

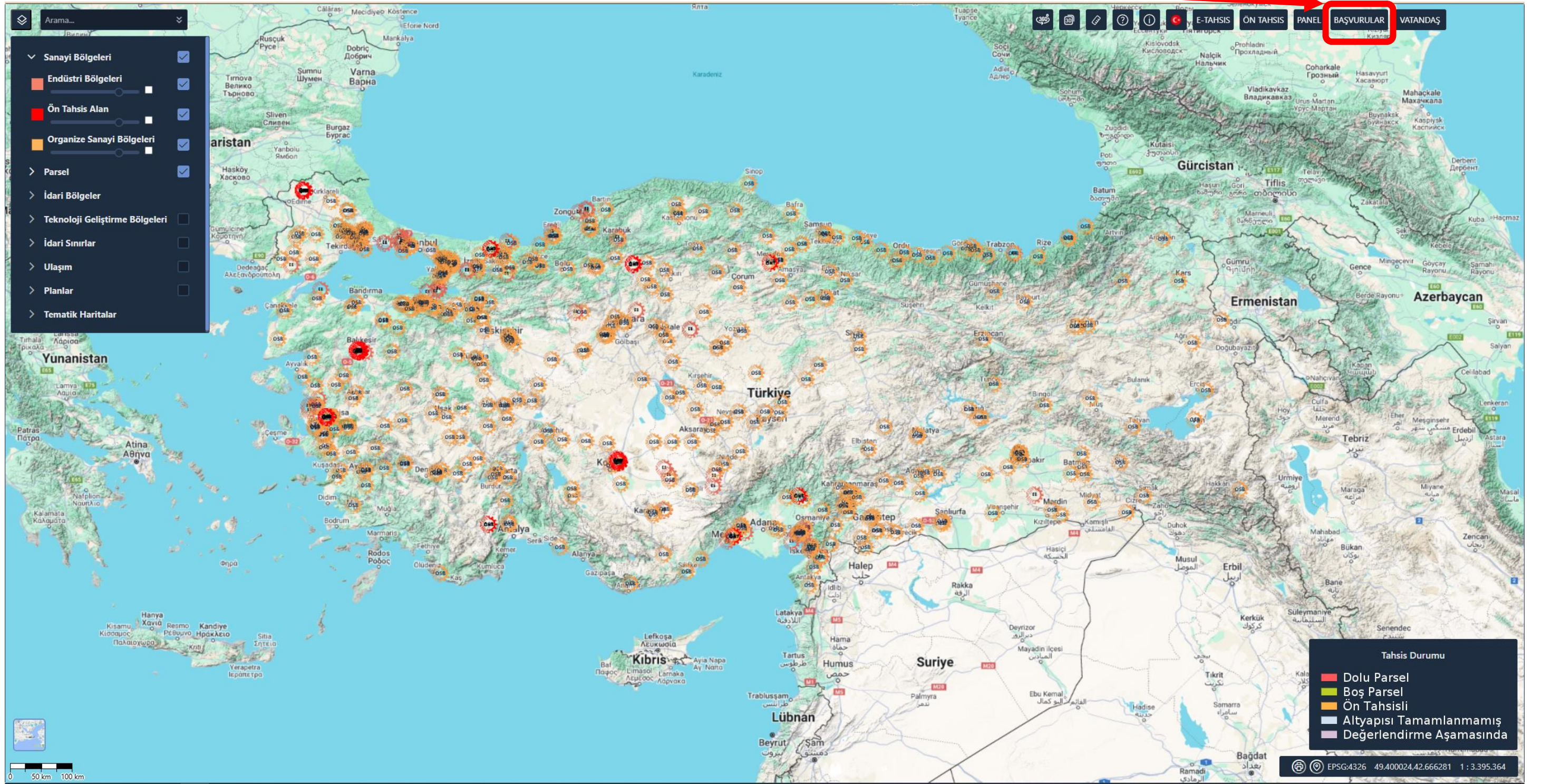
EK-1

**VATANDAŞ
(KATILIMCI)
MEYDİP BAŞVURU
KILAVUZU**

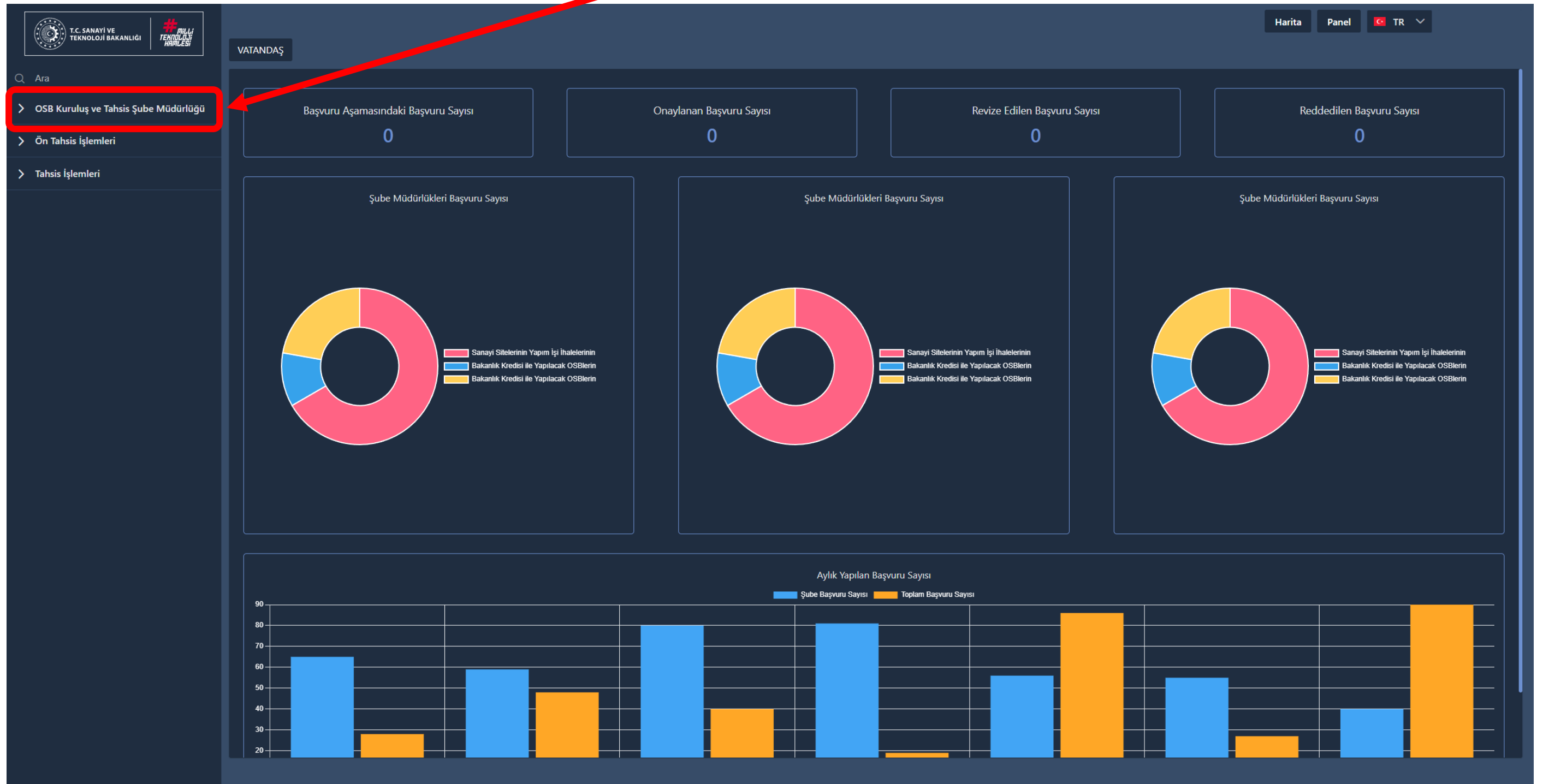
1 – MEYDİP SİSTEMİNE E-DEVLET ŞİFRESİ İLE GİRİŞ YAPILMASI (<https://meydip.sanayi.gov.tr/#/login>)



2 – AÇILAN MEYDİP ANA SAYFASINDA “BAŞVURULAR” SEKMESİNE TIKLANMASI



3 – “OSB Kuruluş ve Tahsis Şube Müdürlüğü” SEKMESİNE TIKLANMASI



4 – BAŞVURU LİSTESİNDEN İLGİLİ BAŞVURUNUN GÖRÜNTÜLENMESİ

