

Hukuk Bülteni

Gayrimenkul Hukuku | Türkiye | Mart 2019

ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİNE İLİŞKİN YENİ DÜZENLEMELER

2 Şubat 2019 tarihli ve 30674 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği ("**Yönetmelik**") ile aynı isimli eski yönetmelik yürürlükten kaldırıldı. Yönetmelik ile temel olarak OSB'lerin kuruluşu ve işletilmesine dair düzenlemeler sadeleştirildi. Bu kapsamda bazı detaylı düzenlemelerin yerini genel kanunlara yapılan atıflar alırken, bazı düzenlemeler ise farklı bir sistematik altında korundu. Yönetmelik, bazı değişiklikleri de beraberinde getirdi. Bu yazımızda Yönetmelik ile getirilen değişikliklerden, OSB katılımcılarının günlük işleyişlerinde önem arz ettiğini düşündüklerimize değineceğiz.

Ruhsatlara İlişkin Süreler

Yönetmelik, arsaların tahsisini takiben gerekli ruhsatların alınması için öngörülen süreleri koruyarak, önceki mevzuatta öngörülen ek süreler ilaveten yeni ek süreler getirdi. Yapılan değişikliklerle birlikte, OSB yönetim kurulu, arsa tahsis tarihinden itibaren yapı ruhsatı alımı için tanınan 1 yıllık süreyi, 6 ay ek süre ile; yapı ruhsatı alım tarihinden itibaren yapı kullanım izni ve işyeri ve çalışma ruhsatı olarak faaliyete geçilmesi için tanınan 2 yıllık süreyi ise 2 yıl ek süre ile uzatabiliyor. Bu uzatma sürelerine ek olarak, katılımcıların yapı ruhsatı alarak inşaata başlamış, ancak henüz yapı kullanma iznini alamamış olması halinde Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı ("**Bakanlık**"), yapı kullanma izni ve işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınarak faaliyete geçilmesi için 1 yıl daha ek süre verebilecek.

Yönetmelik, yukarıda açıklanan süreler katılımcıların uyum sağlayabilmesi amacıyla bir geçiş hükmü öngörerek Yönetmelik'in yürürlük tarihinden önce yapı ruhsatını almış ancak süreleri içerisinde işyeri açma ve çalışma ruhsatını alamamış olan katılımcılara bir şans daha tanıdı. İlgili düzenleme uyarınca, bu katılımcılar, Yönetmelik'in yürürlük tarihinden itibaren 3 ay içinde OSB'ye başvurarak, işyeri açma ve çalışma ruhsatı almak için kendilerine tanınan süreyi (uzatma süreleri ile birlikte) yeniden başlatabilecekler.

KOLCUOĞLU DEMİRKAN KOÇAKLI

Altyapısı Tamamlanmamış Alanlarda Arsa Tahsisi

Yönetmelik ile birlikte, altyapısı tamamlanmamış alanlarda yapılan arsa tahsisleri bakımından, yatırımcıların altyapının tamamlanamaması sebebiyle ruhsat sürelerinde uzatma talep etmesinin önüne geçildi. Artık onaylı parselasyon planına göre altyapısı tamamlanmamış alanlarda arsa tahsisi yapılırken, katılımcının, altyapı tamamlanmamış olmasına rağmen yukarıda değinilen ruhsat sürelerine uyacağına ilişkin taahhüt vermesi aranacak.

Yeni İfraz Şartı

Yönetmelik ile birlikte önceki yönetmelikte yer verilen ifraz şartlarına bir ekleme yapıldı. Buna göre tapu uygulamasına paralel olarak, hisseli olan parsellerdeki hissedarların tamamının muvafakat vermesi koşuluyla hissedarların faaliyetlerini kendine ait müstakil bir parselde devam ettirebilmeleri amacıyla, sanayi parsellerinin ifrazı yapılabilecek.

Bakanlık'ın Süreçlere Artan Katılımı

Yönetmelik ile birlikte, OSB'lerin hem kuruluşu hem de işletilmesi bakımından bazı süreçlerin hızlandırılması amacıyla, Bakanlık'ın varlık göstereceği alanlar genişletildi. Bu kapsamda, önceden ıslah OSB'lerin tüzel kişilik kazanması ıslah komisyonunun oybirliği ile alacağı bir karara bağlı iken, yeni düzenleme ile birlikte ıslah komisyonunda oybirliğinin sağlanamadığı hallerde başvuru dosyasına ilişkin nihai kararı Bakanlık verecek.

Bakanlık, OSB organlarının işleyişinde de daha aktif rol oynayacak. Önceki yönetmelik uyarınca, olağanüstü genel kurul yapılmasına ilişkin başvurunun zamanında gerçekleştirilmemesi halinde ilgililerin mahkemeye başvurusu gerekirken, Yönetmelik ile birlikte toplantıya çağırma izninin Bakanlık tarafından verilebileceği düzenlendi.

Faaliyetine İzin Verilen Tesisler

OSB tüzel kişiliği ve katılımcılarının kendi ihtiyacı için kurulacak güneş ve rüzgârdan elektrik enerjisi üreten tesislerin OSB'lerde faaliyet göstermesi serbestti. Yönetmelik ile bunlar dışında güneş ve rüzgârdan elektrik enerjisi üreten tesislerin kurulamayacağı vurgulandı. Ayrıca, ihtisas OSB'lerin kendi üretim faaliyetleri sonucunda oluşan atıklardan enerji üreten tesislerinin, kuruluş protokolünde belirtilmese dahi kurulabileceği açıklığa kavuşturuldu.

Yer Seçimi Yönetmeliğinde Değişiklik

Yönetmelik'in yanı sıra, aynı Resmî Gazete'de yayımlanan Organize Sanayi Bölgeleri Yer Seçimi Yönetmeliği ("**Yer Seçimi Yönetmeliği**"), yine aynı isimli eski yönetmeliği yürürlükten kaldırarak, OSB'lerin yer seçimlerine ilişkin bazı yenilikler getirdi. Yer Seçimi Yönetmeliği öncesinde, OSB kurmak isteyenlerin yer seçimi taleplerinde öneri alan göstermeleri ihtiyari iken, getirilen yenilikler uyarınca taleplerde öneri alana yer vermek zorunlu hale getirildi. Böylece taleplerin daha hızlı sonuçlandırılması amaçlandı.

KOLCUOĞLU DEMİRKAN KOÇAKLI

Bu yazı, Yönetmelik ve Yer Seçimi Yönetmeliği ile getirilen düzenlemelerin yalnızca bazılarını kapsamaktadır. Düzenlemelere ilişkin daha detaylı bilgiye ihtiyacınız olması halinde, her zaman bizimle iletişime geçebilirsiniz.

İLETİŐİM



Av. Büőra Özden

bozden@kolcuoglu.av.tr



Av. Mayıs Büőra MollaahmetoĐlu

mbmollaahmetoglu@kolcuoglu.av.tr