

T.C. Resmî Gazete

**Başbakanlık
Mevzuatı Geliştirme ve Yayın Genel Müdürlüğünce Yayımlanır**

Kuruluş : 7 Ekim 1920

**16 Aralık 2004
PERŞEMBE**

Sayı : 25672

Sanayi ve Ticaret Bakanlığından:

Endüstri Bölgeleri Yönetmeliği

BİRİNCİ BÖLÜM
Genel Hükümler

Amaç

Madde1- Bu Yönetmeliğin amacı, endüstri bölgelerinin kurulması, yönetimi ve işletilmesine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

Kapsam

Madde 2- Bu Yönetmelik, Endüstri Bölgeleri Koordinasyon Kurulu ve endüstri bölgesi işletme müdürlüğünün teşkili, görevleri ve çalışmaları, endüstri bölgelerinin yer seçimi, kamulaştırılması, ihalesi, altyapısı için gerekli etüt, plan ve projelerin yaptırılması, yönetim ve işletilmesi, tahsis edilen ödeneklerin harcanması, yatırım izninin verilmesi, münferit yatırımlar için izlenecek yol, mevcut organize sanayi bölgelerinin endüstri bölgesi olarak ilan edilmesi, özel endüstri bölgelerinin kuruluşu, Bakanlıkça yapılan denetim ve irtifak hakkı tesis bedelinin tespitine ilişkin usul ve esaslar ile Kanunun uygulanmasına ilişkin diğer hususları kapsar.

Dayanak

Madde 3- Bu Yönetmelik, 9/1/2002 tarihli ve 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun, 22/6/2004 tarihli ve 5195 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile değiştirilen 5 inci maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

Madde 4- Bu Yönetmelikte yer alan;

Bakanlık : Sanayi ve Ticaret Bakanlığını,

Genel Müdürlük : Küçük Sanatlar ve Sanayi Bölgeleri ve Siteleri Genel Müdürlüğünü,

Kanun : 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanununu,

Endüstri bölgesi (Bölge) : Yatırımları teşvik etmek, yurt dışında çalışan Türk işçilerinin tasarruflarını Türkiye’de yatırıma yönlendirmek ve yabancı sermaye girişinin artırılmasını sağlamak üzere 4737 sayılı Kanun uyarınca kurulacak üretim bölgelerini,

Endüstri Bölgeleri Koordinasyon Kurulu (Kurul) : Endüstri bölgesi kurulacak alanları belirlemek ve Kanunla verilen diğer görevleri yapmak üzere oluşturulan kurulu,

Oda: Endüstri bölgesinin kurulduğu il sınırları içindeki ilgili sanayi odası ya da sanayi ve ticaret odasını,

Endüstri bölgesi işletme müdürlüğü (İşletme Müdürlüğü) : Her bölge için il sınırları içindeki ilgili sanayi odası ya da sanayi ve ticaret odası bünyesinde kurulacak ve endüstri bölgesinin yönetim ve işletilmesini yürütmekle görevli kuruluşu,

Organize sanayi bölgesi (OSB) : 12/4/2000 tarihli ve 4562 sayılı Kanun uyarınca kurulmuş mal ve hizmet üretim bölgelerini,

Özel endüstri bölgesi : Üzerinde kurulu sanayi tesisi bulunan, gerçek ya da tüzel kişilere ait ve 4737 sayılı Kanun hükümlerine göre ilan edilebilecek endüstri bölgelerini,

İhtisas endüstri bölgesi : Kalkınma planlarında belirtilen ileri teknoloji sektörlerinden birini kullanan ve araştırma geliştirmeye imkan tanıyan, bilişim teknolojisi, tıp teknolojisi ve tarımsal endüstri gibi aynı alanlarda faaliyet gösteren bölgeleri,

Münferit yatırım yeri : Yerli ve /veya yabancı yatırımcılar tarafından talep edilmesi durumunda, kalkınma planlarında belirtilen ileri teknoloji sektörlerinden birini kullanan ve belli kriterleri karşılayan yatırımlar için tahsis edilebilecek alanı,

Sağlık koruma bandı : 24/4/1930 tarihli ve 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu gereği, endüstri bölgesi mülkiyet sınırları içinde bırakılması gereken yapılaşmaya kapalı alanı,

Bilgi formu: Formatı Bakanlık tarafından belirlenen ve endüstri bölgesi kurulması talebinde bulunan kurum ve kuruluşlar ile kurulmuş bir endüstri bölgesinde yatırım yapmak isteyen yatırımcılar tarafından doldurulması gereken formu,

Fizibilite raporu: Formatı Bakanlık tarafından belirlenen ve endüstri bölgesi kurulması talebinde bulunan kurum ve kuruluşların doldurması gereken, endüstri bölgesi kurulması durumunda yatırım yapacak olan firmaların üretim konuları, yatırım tutarı, iç ve dış sermaye yapısı, yatırım tutarı finansman durumu, sağlayacakları istihdam ve katma değer, geliştirilecek/transfer edilecek teknolojinin niteliği, ihracatta döviz kazancı, ithalatı ikame suretiyle sağlanacak döviz tasarrufu, yatırımın karlılık ve geri dönüş süresi, endüstri bölgesinin o yörede kurulmasının gerekçelerine ilişkin bilgileri içeren raporu,

Eşik analizi : Endüstri bölgesi kurulabilecek alternatif alanların belirlenmesi amacıyla çeşitli kamu ve özel kurum ve kuruluşların mevcut/inşaat/proje safhasındaki bilgilerinin ve/veya yatırımlarının 1/100.000 veya 1/25.000 ölçekli topoğrafik harita üzerine boyama usulüyle işaretlenmesi ile yapılan analizi,

Alternatif alan : Endüstri bölgesi kurulabilecek nitelikleri taşıyan alanı,

Belirlenen alan : Endüstri bölgesi yeri olarak Endüstri Bölgeleri Koordinasyon Kuruluna önerilen alanı,

Yer seçimi etüt raporu : Endüstri bölgesi kurulabilecek nitelikleri taşıyan alanların tespiti için mahallinde yapılan inceleme sonucu hazırlanan raporu,

Özet değerlendirme raporu: Endüstri bölgesi kurulması talebinde bulunan kurum ve kuruluşların hazırlayacağı bilgi formu ve fizibilite raporu ile Bakanlıkça hazırlanan yer seçimi raporu bilgilerinin özetlendiği, Kurula önerilebilecek özellikteki en uygun alanı ve yerleşim birimini tanıtıcı bilgileri içeren ve Bakanlıkça Kurula sunulan raporu,

Çevresel etki değerlendirmesi (ÇED) raporu: 9/8/1983 tarihli ve 2872 sayılı Çevre Kanunu uyarınca hazırlanması gereken raporu,

Yerleşim ve Yapılaşma Talimatnamesi: Endüstri bölgesi olarak belirlenen alan içinde yapılacak imar planı çalışmalarında kullanılacak emsal, yapı çekme mesafesi, yükseklik, parsel düzeni, cephe genişliği, parsel derinliği gibi yapılaşma koşullarını standart olarak belirleyen Bakanlıkça çıkarılacak talimatnameyi,

Yatırımcı : Endüstri bölgesinde faaliyet göstermeyi planlayan gerçek ya da tüzel kişileri,

Katkı payı : Bölgede faaliyet göstermek üzere başvuruda bulunan yatırımcının, yatırımda kullanacağı sabit yatırım tutarının binde beşini geçmemek üzere Bakanlar Kurulunca belirlenecek tutarı,

Sabit yatırım tutarı: Yatırıma ilişkin olarak hazırlanacak bilgi formunda belirtilen arsa bedeli, etüd, proje giderleri, arazi düzenlenmesi ve hazırlık yapıları, bina inşaat giderleri, ana fabrika makine ve teçhizat giderleri, yardımcı işletmeler makine ve teçhizat giderleri, ithalat ve gümrükleme giderleri, taşıma ve sigorta giderleri, montaj giderleri, taşıt araçları, işletmeye alma giderleri, genel giderler ve diğer giderler kalemlerinden yatırım gereği harcama yapılan kalemlerin toplam tutarını,

YG-AG:Yüksek gerilim, alçak gerilimi, ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Başvuru, Yer Seçimi, İlan ve Ödenek Temini

Başvuru

Madde 5 - Ülke ekonomisinin gelişmesini ve teknoloji transferini sağlamak, üretim ve istihdamı artırmak, yatırımları teşvik etmek, yabancı sermaye girişini artırmak ve Türk işçilerinin tasarruflarını Türkiye’de yatırıma yönlendirmek amacıyla; Bakanlık, kurum ve kuruluşların başvurusuna istinaden veya re’sen yer seçimi yapmak suretiyle endüstri bölgelerinin kurulması önerisinde bulunabilir.

Endüstri bölgesi kurulması talebinde bulunan kurum ve kuruluşlar, Bakanlık tarafından formatı belirlenen detaylı bilgi formunu ve endüstri bölgesi kurulması durumunda yatırım yapacak olan firmaların üretim konuları, yatırım tutarı, iç ve dış sermaye yapısı, yatırım tutarı finansman durumu, sağlayacakları istihdam ve katma değer, geliştirilecek/transfer edilecek teknolojinin niteliği, ihracatta döviz kazancı, ithalatı ikame suretiyle sağlanacak döviz tasarrufu, yatırımın karlılık ve geri dönüş

süresi, endüstri bölgesinin o yörede kurulmasının gerekçelerine ilişkin bilgileri içeren fizibilite raporunu, valiliğin uygun görüşü ve bölge kurulması durumunda ilgili odanın bu Yönetmelik kapsamında işletme müdürlüğü kuracağını belirten yazısı ile birlikte Bakanlığa sunarlar.

Sunulan başvuru formlarının ve fizibilite raporlarının Bakanlıkça incelenmesinin ardından uygun görülmesi durumunda, Bakanlıkça yer seçimi etüdü yapılır. Söz konusu bilgi formları ve fizibilite raporunun uygun bulunmaması durumunda, başvurunun uygun bulunmadığı, başvuru sahibine yazılı olarak bildirilir.

Bakanlıkça re'sen endüstri bölgesi kurulması durumunda, söz konusu fizibilite raporu Bakanlıkça hazırlanır ya da hazırlattırılır. Fizibilite raporu sonucunda Bakanlıkça endüstri bölgesi kurulması kararının verilmesi durumunda yer seçimi etüdü yapılır. Fizibilite raporu sonucuna göre endüstri bölgesi kurulmasının uygun bulunmaması halinde yer seçimi etüdü yapılmaz.

Yer Seçimi ve Safhaları

Madde 6-Yer seçimi aşağıda belirtilen safhalardan oluşur, çalışmanın gerektirdiği diğer safhalar eklenebilir;

- a) Eşik analizi haritası hazırlanması ve mahallinde yer seçimi etüdü yapılması,
- b) Alternatif alanların değerlendirilmesi,
- c) Bölge yeri olarak Kurula alan önerilmesi.

Eşik Analizi Haritası Hazırlanması

Madde 7- Bölge kurulması planlanan yerler için ilgili kamu ve özel kurum ve kuruluşların merkez ve/veya yerel teşkilatlarından aşağıda belirtilen bilgi ve belgeler temin edilerek 1/100.000 veya 1/25.000 ölçekli topoğrafik haritalara boyama usulüyle işaretlenmesi suretiyle eşik analizi haritası hazırlanır.

a) Bayındırlık ve İskan Bakanlığından; 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu, 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun, 1/7/1992 tarihli ve 3830 sayılı Kanunla değişik 4/4/1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile diğer ilgili mevzuat uyarınca kıyı kenar çizgisi, dolgu planları, mücavir alan, çevre düzeni planı ve imar planı ile yapılaşma yasağı getirilen alanlar, su baskını, heyelan ve kaya düşmesi gibi afet risk ve tehlikesine maruz alanlar, bulunduğu deprem kuşağı, ilgili bilgi ve/veya harita; uluslararası sözleşmelerle koruma altına alınmış olan alan ve bölgeler, yürütülmekte olan plan ve projeler,

b) Sağlık Bakanlığından; 24/4/1930 tarihli ve 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu ve bu Kanuna dayanılarak çıkarılmış olan yönetmelikler ve diğer mevzuat uyarınca çevre ve toplum sağlığının korunmasına yönelik hazırlanan ve yürütülen diğer plan ve projeler,

c) Ulaştırma Bakanlığından; Mevcut, proje veya inşaat halindeki demiryolları, limanlar ile hava alanı, havaalanı mania planları ile hazırlanan ve yürütölen diğer plan ve projeler,

ç) Tarım ve Köyışleri Bakanlığından: Su ürünleri üreme ve istihsal sahaları, 1. ve 2. sınıf kuru tarım alanları ile 1., 2., 3. ve 4. sınıf sulu tarım alanları, toplulaştırma parselasyon planları mera, özel mahsul alanları, gölet, sulama alanları ve drenaj tesisleri ile ilgili bilgi ve/veya harita, hazırlanan ve yürütölen diğer plan ve projeler,

d)Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden İşleri Genel Müdürlüğünden; Maden Kanununa tabi ruhsatlı alanlar ile taş, kum ve bunun gibi yapı malzemesi alanları ile ilgili bilgi ve/veya harita, 10/6/1983 tarihli ve 2840 sayılı Bor Tuzları, Trona ve Asfatit Madenleri ile Nükleer Enerji Hammaddelerinin İşletilmesini Linyit ve Demir Sahalarının Bazılarının İadesini Düzenleyen Kanun ve 4/6/1985 tarihli ve 3213 sayılı Maden Kanunu kapsamındaki bor tuzu ile ilgili bilgi ve /veya harita, hazırlanan ve yürütölen diğer plan ve projeler,

e) Kültür ve Turizm Bakanlığından: Mevcut doğal, kentsel, arkeolojik ve tarihi sit alanları, kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezleri ile turizm potansiyeli taşıyan alanlar ile ilgili bilgi,

f) Çevre ve Orman Bakanlığından: 1/100.000 veya 1/25.000 ölçekli orman ve ağačlandırılacak alanlar, milli parklar, mevcut yasalar ve uluslararası sözleşmelerle koruma altına alınmış tür, alan ve bölgeler, 2/11/1986 tarihli ve 19269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Hava Kalitesinin Korunması Yönetmeliğinde tanımlanan hassas kirlenme bölgeleri, stratejik çevresel değerlendirme yapılmış alanlar, varsa çevre düzeni planları ile hazırlanan ve yürütölen diğer plan ve projeler,

g) Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünden: mevcut, inşaat ve proje halindeki sulama alanları, göl, gölet, baraj, baraj rezervuarı, akarsular, yeraltı su kaynakları, 4/9/1988 tarihli ve 19919 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği ve bunun dışındaki yönetmeliklerde belirtilen içme ve kullanma suyu temin edilen ve edilecek olan su kaynaklarının su toplama havza sınırı ile mutlak, kısa, orta ve birinci ve ikinci kısım uzun mesafeli koruma alanlarının sınırları ile ilgili bilgi ve/veya harita, hazırlanan ve yürütölen diğer plan ve projeler,

ğ) Karayolları Genel Müdürlüğünden: mevcut, proje ya da inşaat halindeki yollar, çevre yolları, hazırlanan ve yürütölen diğer plan ve projeler,

h) Devlet Meteoroloji İşleri Genel Müdürlüğünden; hakim rüzgar yönü ve diğer meteorolojik veriler, hazırlanan ve yürütölen diğer plan ve projeler,

ı) Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ), Türkiye Elektrik İletişim A.Ş. (TEİAŞ) ve Türkiye Elektrik Üretim A.Ş. (EÜAŞ) Genel Müdürlüklerinden ve bunların bağlı ortaklıkları veya görev şirketlerinden: mevcut, inşaat ve proje halindeki enerji nakil hatları, enerji tesisleri ile ilgili bilgi ve/veya harita, hazırlanan ve yürütölen diğer plan ve projeler,

i) Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğünden: ruhsatlı olmayan maden yataklarının bulunduğu alanlar, jeotermal su kaynakları, jeolojik yapı, fay hattı, diğer benzersiz jeolojik ve jeomorfolojik oluşumların bulunduğu alanlar ile ilgili bilgi ve/veya harita, hazırlanan ve yürütölen diğer plan ve projeler,

j) Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. (BOTAŞ) Genel Müdürlüğünden: mevcut, inşaat ve proje halindeki boru hatları ile ilgili bilgi ve/veya harita, hazırlanan ve yürütülen diğer plan ve projeler,

k) Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığından: Özel çevre koruma bölgeleri ile bu bölgelerle ilgili çevre düzeni planı ve plan notları ile ilgili bilgi ve/veya harita, hazırlanan ve yürütülen diğer plan ve projeler,

l) GAP Bölge Kalkınma İdaresi Başkanlığından; GAP kapsamındaki illerde yapılmış nazım imar planı, çevre düzeni planı, plan notları ile ilgili bilgi ve/veya harita, hazırlanan ve yürütülen diğer plan ve projeler,

m) İlgili valilik ve/veya belediyelerden; idari, imar, mücavir alan sınırları, imar planı ve plan notları, mevcut, inşaat ve proje halindeki sanayi tesisleri ve tesislerin yerleştiği alanlar için hazırlanan plan ve notları, atıksu arıtma tesisi, katı atık depolama tesisi, diğer mevzuatla getirilen yasaklar ve kısıtlamalar nedeniyle hiçbir sanayi tesisinin kurulmasına izin verilmeyen alanlar, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alanlar ile özel kurum ve kuruluşlara belirli amaçlarla tahsis edilmiş alanlar ile ilgili bilgi ve/veya harita, hazırlanan ve yürütülen diğer plan ve projeler,

n) Elektrik İşleri Etüd İdaresi Genel Müdürlüğünden: Yürütülen baraj ve hidroelektrik santral projeleri ve diğer plan ve projelerle ilgili bilgiler.

Eşik analizi haritasının hazırlanmasında ihtiyaç duyulan bilgi, belge, harita, plan ve paftalar Bakanlık elemanlarının yazılı veya sözlü başvurusu üzerine ilgili kamu ve özel kurum kuruluşları tarafından herhangi bir ücret talep edilmeksizin 3 (üç) işgünü içinde temin edilir.

Eşik analizi haritasından yararlanılarak, Bölge kurulabilecek alternatif alanlar belirlenir ve yerinde incelenir.

Alternatif Alanların Değerlendirilmesi

Madde 8- 5 inci maddeye dayanılarak, genişleme alanı ve sağlık koruma bandı alanı dahil olmak üzere ihtiyacı karşılayabilecek büyüklükte alternatif alanlar tespit edilir ve aşağıdaki başlıklar halinde özellikleri belirtilir, uygun ölçekte haritası hazırlanır, bu haritaya 7 nci maddede geçen bilgilerden içinde yer alanlar işlenir, fotoğrafları çekilir veya video kamera ile görüntülenir.

- a) Mevkii,
- b) Şehir merkezine uzaklığı ve hangi yönde kaldığı,
- c) Çevresinde bulunan diğer yerleşim merkezlerinin (köy, kasaba) neler olduğu, uzaklıkları ve hangi yönde kaldığı,
- ç) Büyüklüğü,
- d) Mülkiyet ve kadastro durumu ve tahmini arazi maliyeti,
- e) Karayolu, demiryolu, havayolu, denizyolu ulaşım alt yapısına göre durumu, en yakın karayolu bağlantısının tahmini maliyeti,
- f) İhtiyaç duyulabilecek tahmini içme ve kullanma suyu ile elektrik gücü, temin kaynakları ve tahmini temin maliyetleri,
- g) Tahmini atıksu ve katı atık miktarı, bertarafına ilişkin alıcı ortam varlığı, bertarafına ilişkin tahmini maliyetler,
- ğ) Arazi kullanma kabiliyet sınıfları, mevcut arazi kullanım durumu, çevresindeki alanların mevcut ve planlama durumu,

- h) İdari, imar ve mücavir alan sınırlarına göre konumu,
- ı) Varsa çevre düzeni planına göre kullanım fonksiyonu,
- i) Eğimi ve yönü,
- j) Bulunduğu deprem kuşağı,
- k) Hakim rüzgar yönü itibarıyla, yakınındaki yerleşim merkezlerine, tarım sahalarına ve su kaynaklarına etkisi,
- l) Genişleme olanağının bulunup bulunmadığı, çevresinde konut ve yan sanayi, diğer ihtiyaç duyulabilecek destek ve hizmet birimlerinin yerleşimine uygun alan bulunup bulunmadığı,
- m) Özel çevre koruma bölgeleri, sit alanları, milli parklar, doğal anıtlar gibi koruma alanları ile uluslararası sözleşmeler gereği korunması gereken alanlara göre konumu,
- n) Drenaj durumu,
- o) Taşına maruz kalma durumu,
- ö) Yeraltı ve yüzeysel içme ve kullanma suyu kaynaklarına göre konumu.

Alternatif alanların özelliklerine göre bir değerlendirme yapılarak Kurula önerilebilecek özellikteki en uygun alanı ve yerleşim birimini tanıtıcı özet değerlendirme raporu hazırlanır.

Bölge Yeri Olarak Kurula Alan Önerilmesi

Madde 9- Bakanlıkça istenen fizibilite etüdü, bilgi formu ile diğer bilgi ve belgelerin başvuru ile birlikte eksiksiz olarak Bakanlığa intikalinin ardından, Bakanlıkça uygun görülen talepler ile ilgili yer seçimi işlemleri en geç üç ay içinde neticelendirilerek Kurula gönderilir ve Kurul üyeleri tarafından gerekli inceleme yapılır.

Bölge İlanı

Madde 10- Önerilen alan, Kurul tarafından uygun görülmesi halinde Bakan onayıyla Bakanlar Kuruluna sunulur ve endüstri bölgesi ilanına ilişkin Bakanlar Kurulu Kararının Resmi Gazete’de yayımlanması ile endüstri bölgesi alanı kesinleşir. Kurul tarafından belirlenerek Bakanlar Kuruluna sunulan alanın sınırı, bölge sınırı olarak kabul edilir.

Önerilen Alanın Kurul Tarafından Uygun Görülmemesi

Madde 11- Kurul yaptığı değerlendirmeler sonucunda önerilen alanı veya talepte bulunulan yerleşim biriminde Bölge kurulmasını uygun bulmayabilir.

Önerilen alanın Kurul tarafından bölge olarak uygun bulunmaması durumunda, yer seçimi etüdü sırasında incelenen diğer alternatif alanlar Bakanlıkça değerlendirmeye alınır. Talepte bulunulan yerleşim biriminde bölge kurulmasının uygun bulunmaması halinde ise bu durum, uygun bulunmama gerekçelerini açıklayıcı Kurul kararı ile birlikte talepte bulunan kurum veya kuruluşa bildirilir.

Ödenek Temini

Madde 12- Bir alanın endüstri bölgesi ilan edilmesinin ardından, Bakanlar Kurulu kararına istinaden Bakanlık yatırım programına ödenek konulur. Endüstri bölgelerinin kurulması için gerekli kamulaştırma bedeli, alt yapı ile ilgili giderler ve 47 nci maddede sayılan kalemlerle ilgili harcamalar, Bakanlık bütçesine bu amaçla konulacak ödenekten karşılanır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Kamulaştırma ve İhale

Kamulaştırma

Madde 13- Bölgeler içinde kalan özel mülkiyete ait arazi ve arsalar kamulaştırma yolu ile elde edilir. Bakanlık işlemlerini yapar ya da yaptırır. Elde edilen araziler Hazineye devredilir. Gerektiği hallerde, 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanunla değişik 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27 nci maddesi hükümlerine göre acele kamulaştırma yapılabilir. Bu şekilde kamulaştırılan taşınmaz mallar tapuda Hazine adına tescil edilir.

Bölge içinde kalan Hazine adına tapu kaydı bulunan taşınmaz mallar ile devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler Kanunun amacına uygun olarak kullanılmak üzere Maliye Bakanlığınca endüstri bölgesi olarak tahsis edilir. Ayrıca Bölge sınırları dışında kalan, ancak trafo, yol bağlantısı gibi altyapı için gerekli olan araziler de kamulaştırılarak Hazine adına tescil edilir.

Endüstri Bölgesi içinde kalan ve mülkiyeti Hazineye ait olan taşınmaz mallar ile bedeli Bakanlık bütçesinden karşılanmak suretiyle kamulaştırılarak Hazine adına tescil edilen taşınmaz mallar üzerinde sözleşmesinde belirtilen süre kadar yatırımcılar lehine bedeli karşılığında; kamulaştırma bedeli yatırımcılar tarafından karşılanarak Hazine adına tescil edilen taşınmaz mallar üzerinde ise sözleşmesinde belirtilen süre kadar yatırımcılar lehine bedelsiz olarak irtifak hakkı tesis edilebilir. İrtifak hakkına ilişkin tüm işlemler Maliye Bakanlığınca yapılır.

İhale

Madde 14- Endüstri Bölgeleri ile ilgili etüt, proje ve altyapı işlerinin gerçekleşmesine yönelik her türlü mal veya hizmet alımı ile yapım işleri ihaleleri, 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ve 5/1/2002 tarihli ve 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu ile bu Kanunlar kapsamında çıkarılan ilgili mevzuata uygun olarak Bakanlıkça gerçekleştirilir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

İmar Planı Yapımı Esasları

Planlama Sınırı

Madde 15- Endüstri Bölgesi imar planı sınırı, 10 uncu maddede belirtilen ve ölçeği 1/5000 ölçekli kadastral pafta veya tapulama paftaları üzerine adapte edilerek kesinleşen sınırdan geçirilir.

Halihazır Harita Yapımı

Madde 16- Halihazır haritalar halen yürürlükte bulunan 31/1/1988 tarihli ve 19711 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda, İller Bankası tarafından hazırlanan haritaların yapımına ait "Özel Teknik Şartname"ye göre dört nüsha olarak hazırlanır. Yer kontrol noktalarına ait belgelerin büro ve zemin kontrolleri Bakanlıkça yapılır; uygun bulunması halinde ilgili Kadastro Müdürlüğü veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün yetkili kıldığı elemanlar tarafından kontrolleri yapılır. Halihazır haritalar, teknik kontrolleri tamamlandıktan sonra Bakanlıkça onaylanır.

Jeolojik ve Jeoteknik Etüt

Madde 17- Endüstri Bölgelerinin halihazır haritası yapıldıktan sonra Bakanlıktan temin edilecek Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Teknik Şartnamesi doğrultusunda hazırlanacak jeolojik ve Jeoteknik etüd raporu ilgili kurum tarafından onaylanır. Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu imar planına esas teşkil eder.

İmar Planı Ölçeği

Madde 18- Endüstri Bölgesi imar planı 1/5000 ölçeğinde nazım imar planı ve 1/1000 ölçeğinde uygulama imar planı olmak üzere iki aşamada hazırlanır. İmar planları plan açıklama raporu ve ekleri ile bir bütündür. 1/1000 ölçekli imar planı uygulamaya esastır.

İmar Planı Hazırlama Çalışması

Madde 19- Planların hazırlama sürecinde Bölgenin seçilmesine altlık oluşturan eşik analizi paftaları ile Kurula katılan kurum görüşleri, bölgenin coğrafi, demografik özellikleri, Bölgede yatırım yapacak yatırımcıların belli olması halinde planlanan yatırım özellikleri etüd edilerek plan müellifi tarafından, 2/11/1985 tarihli ve 18916 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelikte belirtilen teknik esaslar çerçevesinde ön bilgi ve belgeler hazırlanır ve Bakanlığa sunulur.

İmar Planı Yapımı

Madde 20- Endüstri bölgelerinde yapılaşma koşulları Bakanlık tarafından hazırlanan “Yerleşim ve Yapılaşma Talimatnamesi” çerçevesinde belirlenir. Sağlık Bakanlığı ile Bakanlık arasında yapılacak protokol çerçevesinde belirlenen sağlık koruma bandı 1/5000 ile 1/1000 ölçekli imar planlarına ve plan notlarına işlenir.

Münferit Endüstri Bölgelerinde bölge ilanı ve ilan edilen alanın Hazine adına tescilinin ardından yatırımcı Bakanlığa başvurur. Halihazır harita, jeolojik ve jeoteknik etüt, imar planına esas gerekli ön bilgi-dokümanlar ile nazım ve uygulama imar planları yatırımcı tarafından plan müellifine hazırlattırılarak Bakanlık onayına sunulur.

OSB’lerden dönüşen endüstri bölgelerinde; onaylı ve yürürlükte olan imar planlarıyla kazanılmış haklar, revizyon imar planıyla iptal edilmedikçe korunur. Gerekli hallerde bırakılacak sağlık koruma bandı Sağlık Bakanlığı ile yapılacak protokol esaslarına göre tespit edilerek imar planlarına ve plan notlarına işlenir.

İmar Planı Onayı

Madde 21- Plan müellifi tarafından Bölgenin yapılaşma koşulları hakkında “Yerleşim ve Yapılaşma Talimatnamesi” ile plan yapım tekniği 2/11/1985 tarihli ve 18916 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğe uygun olarak hazırlanan **imar planları, Bakanlık onayına sunulur.**

Bakanlık tarafından uygun görülen planlar, onaylanarak yürürlüğe girer. Kesinleşmiş imar planlarının birer kopyası ilgili kurumlara bilgi için gönderilir.

İmar Planı Değişiklikleri ve Onayı

Madde 22- İmar planı değişikliklerinin onaylama ve dağıtımı konusunda 21 inci maddede belirtilen yol izlenir.

Parselasyon Planı Düzenleme Sınırının Geçirilmesi

Madde 23- Bakanlık tarafından onaylanmış uygulama imar planına uygun olarak imar planı bütününde veya varsa etap sınırı esas alınarak düzenleme sınırı belirlenir.

Tapu Kayıtlarının ve Haritalarının Elde Edilmesi

Madde 24- Düzenleme sahasına giren kadastro ve varsa imar parsellerinin tapu sicil kayıtları Tapu Sicil Müdürlüğünden proje müellifi tarafından çıkarılır. Pafta örnekleri teknik bilgi ve belgeler ise Kadastro Müdürlüğünden temin edilir.

İmar Uygulama Yapım Yöntemleri

Madde 25- Kamulaştırma işlemleri tamamlanarak Hazine adına tescil edilen endüstri bölgelerinde kesinleşmiş imar planına uygun olarak imar planı içine giren arazinin düzenlenmesi 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi uyarınca yapılır.

Parselasyon Planının Onayı ve Yürürlüğe Girmesi

Madde 26- Parselasyon planları ve ekleri 31/1/1988 tarihli ve 19711 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği ve 6/8/1973 tarihli ve 14617 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Tescile Konu Haritalar ve Planlar Yönetmeliğine uygun olarak hazırlanarak Bakanlık onayıyla yürürlüğe girer.

Kontrol ve Tescil İşlemleri

Madde 27- Parselasyon planları mahalli Kadastro Müdürlüklerince kontrol edildikten sonra, mahalli Tapu Sicil Müdürlüklerince tescil edilir. Tescili tamamlanan parselasyon planlarının onaylı birer nüshası Bakanlığa gönderilir.

Parselasyon Planı Değişiklikleri, Tevhid ve İfraz

Madde 28- Yatırımcıya tahsisi yapılan iki veya daha fazla sanayi parseli tevhid edilebilir. İfraz sonucu oluşacak sanayi parsellerinin büyüklüklerinde endüstri bölgesinin onaylı imar planıyla getirilen minimum parsel büyüklüğünün dikkate alınması şarttır. Parsel tevhid ve ifraz işlemleri Bakanlığın onayıyla yürürlüğe girer.

Belirtilmemiş Hususlar

Madde 29- İmar planı yapımı, revizyonu ve değişiklikleri, parselasyon yapımı ve değişiklikleri hakkında bu yönetmelikte belirtilmeyen hususlarda, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmeliklerde, mekansal standartlar hariç, belirtilen esaslar ile, bölgelerde yapılacak yapılarda 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Kanununda belirtilen hususlar geçerlidir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Projelerin Hazırlanma ve Uygulama Esasları

Projelerin Hazırlanması ve Onayı

Madde 30- Endüstri bölgeleri ile ilgili yol, atıksu, yağmur suyu, içme ve kullanma suyu gibi altyapı projeleri, Bakanlıkça belirlenecek usul ve esaslar çerçevesinde hazırlattırılır ve Bakanlık tarafından onaylanır. YG-AG elektrik, enerji nakil hattı, haberleşme, doğalgaz ve atıksu arıtma tesisi projeleri, yetkili kurumun onayını müteakip Bakanlık tarafından vize edilir.

Münferit Endüstri Bölgelerindeki Projeler

Madde 31-Münferit endüstri bölgelerinde altyapı ve üstyapı projeleri başvuru sahibi tarafından hazırlattırılır ve Bakanlıkça onaylanır. Bunlarla ilgili ruhsat ve izinler,

projelerin onayını takiben Bakanlıkça hazırlanan ruhsat ve izin işlemlerine ait usul ve esaslara göre verilir.

YG-AG elektrik, enerji nakil hattı, haberleşme, doğalgaz, atıksu arıtma ve tersane projeleri, yetkili kurumun onayını müteakip Bakanlık tarafından vize edilir.

Organize Sanayi Bölgelerden Dönüştürülen Endüstri Bölgelerindeki Projeler

Madde 32- OSB'lerden dönüştürülen endüstri bölgelerinde yol, atıksu, yağmur suyu, içme ve kullanma suyu gibi altyapı projeleri ve tadilatları Bakanlıkça onaylanır.

Yapım İşleri

Madde 33- Endüstri bölgeleriyle ilgili altyapı yapım işlerinin gerçekleştirilmesine yönelik yaklaşık maliyet ihale işlemleri, yer teslimi, iş programı, işe başlama ve bitirme, hakediş düzenlenmesi ve ödemeler, fiyat farkı, süre uzatımı ve ödenek aktarımı, işlerin artması veya eksilmesi, cezalar, teminatlar, işin teslimi, muayene ve kabul işlemleri, yapı denetimi, devir, fesih ve tasfiyeye ilişkin hususlar, kesin hesap işleri gibi iş ve işlemler, 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ve ilgili mevzuata uygun olarak gerçekleştirilir.

Kontrollük Hizmetleri

Madde 34- Endüstri bölgelerinde projelerin arazi kontrolü ile altyapı inşaatlarının kontrolü Bakanlıkça yapılır ya da hizmet alımı şeklinde yaptırılır.

ALTINCI BÖLÜM

Kurul ve İşletme Müdürlüğü

Kurulun Teşkili

Madde 35- Kurul, **Bakanlık Müsteşarının başkanlığında; Maliye, Bayındırlık ve İskân, Tarım ve Köyşleri, Çevre ve Orman** bakanlıkları, **Hazine** ve **Devlet Plânlama Teşkilâtı** müsteşarlıklarından en az genel müdür seviyesinde birer temsilci ile **Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği** temsilcisinden oluşur.

Kurulun Görevleri

Madde 36- Kurulun görevleri şunlardır:

- a) Bakanlıkça sunulan endüstri bölgesi kurulmasına dair her türlü raporu ve belgeyi incelemek,
- b) Talebin uygun görülmesi halinde endüstri bölgesi kurulmasını Bakanlar Kuruluna teklif etmek, uygun görülmemesi halinde ise 11 inci maddenin ikinci fıkrasında belirtilen esaslar çerçevesinde işlemlerin yapılmasını sağlamak,
- c) Kurul Başkanınca verilecek diğer görevleri yerine getirmek.

Kurulun Çalışma Usul ve Esasları

Madde 37- Kurulun çalışma esasları aşağıda belirtilmiştir:

- a) Kurul toplantılarının yeri, tarihi, gündemi, önerilen alana ait özet değerlendirme raporu ve gündem ile ilgili diğer tüm bilgi ve belgeler Kurul Başkanı tarafından yazılı olarak üyelere ve ilgililere, toplantı tarihinden en az on beş gün önceden bildirilir,
- b) Kurul üyeleri, Kurul başkanının çağrısıyla belirtilen gün ve saatte toplanır,
- c) Kurul gerektiğinde önerilen alan hakkında ilgili kurum ve kuruluşlardan bilgi, görüş, belge ister ve bunların temsilcilerini toplantılara davet eder,

ç) Kurul üyelerinin raporlu, izinli veya görevde olmaları halinde toplantıya vekilleri , ya da temsil ettikleri kurumun diğer yetkili temsilcisi katılır,

d) Bölge yerinin belirlenmesi kararı oy birliği ile alınır,

e) Toplantıda çekimser oy kullanılmaz,

f) Gerektiğinde müteakip kurul toplantısı için toplantıda karar alınır ise yazılı çağrıya gerek kalmaz,

g) Her üye toplantıya, önerilen alana ilişkin tüm bilgileri araştırmış, gerekli etüdleri yaptırmış, teknik görüşleri edinmiş olarak katılır ve mensubu olduğu kurum veya kuruluşun görüşünü toplantıda bildirir. Daha sonra kurum görüşü bildirilemez. On beş günlük sürenin, kurumların gerekli araştırmayı yapması için yetmemesi durumunda, Bakanlığa yazılı olarak bildirmeleri koşuluyla, Kurul toplantısından önce Bakanlıkça ek süre verilebilir. Usulüne uygun olarak bildirimde bulunulduğu halde toplantıya katılmayan, yazılı görüş bildirmeyen ya da toplantıya temsilcisini gönderdiği halde görüşünü bildirmeyen kurumların görüşleri olumlu kabul edilir,

ğ) Toplantılara üç kez üst üste mazeretsiz katılmayan temsilci, Kurul başkanlığınca uyarılır. Tekrarında ise ilgili bakanlıkça bu temsilci değiştirilir.

Kurulun sekreteryaya hizmetleri Genel Müdürlük tarafından yürütülür.

Kurul Sekreteryasının Görevleri

Madde 38 - Kurul sekreteryasının görevleri aşağıda belirtilmiştir:

a) Kurula ait toplantı tutanaklarını düzenlemek, takip ve muhafaza etmek,

b) Kurul faaliyetlerine ilişkin diğer görevleri yapmak.

İşletme Müdürlüğünün Teşkilatı

Madde 39- Bakanlar Kurulu Kararının Resmi Gazete’de yayımlanmasının ardından Bakanlığın, endüstri bölgesinin kurulduğu il sınırları içindeki ilgili sanayi odası ya da sanayi ve ticaret odasına yazacağı talimatla oda bünyesinde, oda yönetim kurulu kararı ile endüstri bölgesi işletme müdürlüğü kurulur.

İşletme müdürlüğü, işletme müdürü ile yeteri kadar idari ve teknik personelden oluşur. İşletme müdürü ve personel, oda yönetim kurulu kararı ile atanır ve aynı şekilde görevden alınır.

Oda bölgeyi, kendi mevzuatı çerçevesinde işletir.

Personelin Niteliği ve Özlük Hakları

Madde 40– İşletme müdürlüğünde görev alacak personelde Oda personel mevzuatında belirtilen şartlar aranır. Personelin özlük hakları, Oda tarafından sağlanır. İşletme müdürlüğünün teşkilat şeması Bakanlık onayına tabidir.

İşletme Müdürlüğü Gelirleri

Madde 41- İşletme müdürlüğünün idari ve sosyal giderleri, 42 nci madde uyarınca Oda bütçesinden karşılanır. Yönetim ve işletme giderlerinin karşılanması için, Oda ile Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği arasında yapılacak protokol çerçevesinde, Türkiye Odalar ve Borsalar Birliğinden destek alınabilir.

Bölgelerin yönetim ve işletmesinde kullanılmak üzere gerçekleştirilecek her türlü mal ve hizmet alımı ile genel idare giderleri Oda ve protokol yapılmışsa Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği tarafından karşılanır. Altyapı ile ilgili bakım ve onarım harcamaları için, bölgede yer alan yatırımcılardan 42 nci madde uyarınca işletme müdürlüğü tarafından katılım payı alınır.

İşletme Müdürlüğünün Görevleri

Madde 42- İşletme müdürlüğünün görevleri şunlardır:

- a) Altyapı ihalesini takiben Bakanlığın belirleyeceği kontrol mühendisleri ile koordinasyon içinde çalışmak ve bu kontrol mühendislerinin çalışma ortamını temin etmek,
- b) Altyapı inşaatının seyri ile ilgili Bakanlığa rapor sunmak,
- c) Bölgeyi yönetmek ve işletmek,
- ç) Bakanlığın talimatı üzerine yatırımcıya arsa tahsis işlemlerini yürütmek,
- d) Yatırımcının Maliye Bakanlığı ile faaliyetini yürüteceği arazi için irtifak hakkı sözleşmesi imzalamasından sonra, yatırımcıya yer teslimini yapmak,
- e) Katkı payının yatırılmasından sonra yatırımcının sabit yatırım miktarının artması durumunda, artan miktara isabet eden katkı payının ilgili hesaba yatırılmasını sağlamak,
- f) Bölgenin yönetimi ve işletimine ait her türlü harcamayı, Oda yönetim kurulu tarafından verilen yetki çerçevesinde yapmak,
- g) Bölgede sunulan genel hizmetlerin bedellerini yatırımcılardan tahsil etmek ve bölgenin yönetim ve işletilmesi için harcamak,
- ğ) Kanunda belirtilen sürede izin ve ruhsatların verilmesini sağlamak,
- h) Belirli dönemlerde hazırlayacağı faaliyet raporları ile yıllık planları, bütçeyi, gelir-gider hesaplarını Odaya ve Bakanlığa rapor etmek,
- ı) Bakanlığın Bölge için vereceği diğer görevleri yapmak.

Bakanlık Denetimi

Madde 43-Bakanlık gerekli gördüğü hallerde veya şikayet üzerine, bölgelerin her türlü hesap ve işlemlerini denetlemeye ve tedbirler almaya yetkilidir.

YEDİNCİ BÖLÜM

Yatırım İzni

Yatırımcının Başvurusu

Madde 44- Endüstri bölgelerinde **yatırım yapmak isteyen** yerli ve/veya yabancı yatırımcı, yatırım yapmak istediği Bölgeyi ve talep ettiği parsel büyüklüğünü içeren talep yazısı ve bilgi formu ile Bakanlığa başvurur.

Bakanlık, yatırımcının talebini değerlendirerek, uygun bulması durumunda, yatırımı gerçekleştirme süresi ile ön yer tahsisi onayı verir. Yatırımcı faaliyeti ile ilgili olarak, 16/12/2003 tarihli ve 25318 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği kapsamında kalması durumunda, 9/8/1983 tarihli 2872 sayılı Çevre Kanununun 10 uncu maddesi gereği hazırlayacağı raporu Çevre ve Orman Bakanlığına sunmakla yükümlüdür. Ancak Bölgedeki faaliyetler, yer tetkik kararından muaftır.

Yatırım İzninin Verilmesi

Madde 45- Çevre ve Orman Bakanlığına sunulan rapor, ÇED Mevzuatı uyarınca değerlendirilir.

ÇED Mevzuatına göre hazırlanacak olan Raporun Çevre ve Orman Bakanlığına intikal tarihinden itibaren inceleme, değerlendirme ve nihai karar verme süresi iki aydır. Bu süreye faaliyet sahibinin raporu düzeltilmesi için tanınan süre dahil değildir.

Faaliyet sahibi, düzeltilmesi istenen raporu on beş gün içerisinde düzelterek Çevre ve Orman Bakanlığına vermek zorundadır.

Yatırımcının faaliyeti ile ilgili olarak ÇED olumlu kararı veya ÇED gerekli değildir kararı almasını takiben yatırımda kullanılacak sabit yatırım tutarının binde beşini geçmemek üzere Bakanlar Kurulunca belirlenecek tutarın Bakanlık Merkez Saymanlık Müdürlüğü hesabına yatırılmasından sonra, arsa tahsisi işlemlerinin yürütülmesi için yatırımın yapılacağı Endüstri Bölgesinin İşletme Müdürlüğüne Bakanlık tarafından talimat verilir.

ÇED olumlu kararı veya ÇED gerekli değildir kararı verilen faaliyetler hakkında ilgili kurumlarca başkaca hiçbir işleme gerek kalmaksızın on beş gün içinde gerekli izin, onay ve ruhsatlar verilir. Bütün bu işlemler üç ay içerisinde tamamlanır.

Yatırımın tamamlanıp tesisin üretime geçebilmesi için, alınması gereken izin ve ruhsatlar da ilgili kurumlarca on beş gün içinde verilir.

Katkı payının yatırılmasından sonra yatırımcının sabit yatırım miktarının artması durumunda; artan miktara isabet eden katkı payı yatırımcı tarafından Bakanlık Merkez Saymanlık Müdürlüğü hesabına yatırılır.

SEKİZİNCİ BÖLÜM

Ödenek Harcama Usul ve Esasları

Ödenek

Madde 46- Endüstri Bölgelerinin kurulması için gerekli arsa veya arazi temini ve altyapı ile ilgili mal ve hizmet alımları ile yapım işleri, 12 nci maddede belirtildiği üzere Bakanlık Bütçesine bu amaçla konulan ödenekten ve verilecek ek ödeneklerden karşılanır.

Endüstri bölgesi içinde kalan ve mülkiyeti Hazineye ait olan taşınmazlar ile kamulaştırılarak Hazine adına tescil edilen taşınmazlar üzerinde sözleşmesinde belirtilen süre kadar yatırımcılar lehine tespit edilecek irtifak haklarına ilişkin bedeller Maliye Bakanlığınca tespit edilir.

Hazine arazilerinin tescili ve bu araziler üzerinde irtifak hakkı tesis işlemlerine ilişkin belgelere ait liste ve listeye ilgili açıklamalar; Kurul başkanının onayı ile Bakanlıkça Sayıştaya altı aylık dönemler halinde gönderilir.

Harcama Kalemleri

Madde 47- Bölgelerin kurulması amacıyla Bakanlık bütçesine konan ödenekler, aşağıdaki harcamalar için kullanılır:

a) Bölgenin yer seçimi etüt raporunun hazırlanması için gerekli olan,

- 1) Fizibilite etüdü hazırlattırılması,
- 2) Çeşitli ölçekte topoğrafik harita alımı,
- 3) Meteorolojik veri alımı,
- 4) Toprak etüt raporu hazırlattırılması,
- 5) Maden sahalarını gösterir harita ve belge alımı,
- 6) Jeolojik ve jeoteknik etüt yapımı,

bedelleri ve bu belgelerin renkli fotokopi veya ozalit ile çoğaltılmasına ilişkin harcamalar.

b) Kamulaştırma bedeli ve kamulaştırma masrafları,

- c) İhale giderleri,
- ç) Bilirkişi ücretleri,
- d) Ruhsat bedelleri,
- e) Halihazır harita, imar planı , imar planının araziye aplikasyonu, parselasyon planı ve aplikasyonu, tapu tescil işlemleri, zeminde arazi ve arsa düzenleme uygulamaları, altyapı zemin araştırma raporu, altyapı avan ve uygulama projeleri, keşif ve metraj, arıtma tesisi avan ve uygulama proje ve fizibilite giderleri ve benzeri işler,
- f) Bölgeye ait, idari hizmet binaları ile yol, içme suyu, kanalizasyon, YG-AG elektrik şebekesi, enerji nakil hattı, drenaj, istinat ve ihata duvarı, köprü, gölet, arıtma, sondaj, isale ve terfi hatları, su depoları, haberleşme hatları, boru iletim hattı, dekopaj, tünel, viyadük, demiryolu hemzemin geçidi, su sondaj kuyusu, imalat, ihzarat, nakliye, yıkma, güçlendirme ve montaj işleri ile benzeri yapım işleri,
- g) Yapım işlerine ait kontrollük ve müşavirlik hizmetleri,
- ğ) Bölge kurulması ile ilgili diğer mal ve hizmet alımları.

DOKUZUNCU BÖLÜM

Münferit Yatırımlar

Başvuru

Madde 48– Münferit bir sanayi yatırımı gerçekleştirmek amacıyla, yatırımı gerçekleştirecek yerli ve/veya yabancı gerçek ya da tüzel kişilerin başvurusu üzerine Bakanlığın uygun gördüğü alanların, Kurulun değerlendirmesinin ardından Bakanlar Kurulunca münferit yatırım yeri olarak tahsis edilmesine karar verilebilir.

Münferit yatırım yeri talebinde bulunan yatırımcı, Bakanlık tarafından formatı belirlenen detaylı bilgi formunu ve kurulacak tesisin üretim konusu, yatırım tutarı, iç ve dış sermaye yapısı, yatırım tutarı finansman durumu, sağlayacakları istihdam ve katma değer, geliştirilecek/transfer edilecek teknolojinin niteliği, ihracatta döviz kazancı, ithalatı ikame suretiyle sağlanacak döviz tasarrufu, yatırımın karlılık ve geri dönüş süresi, yatırımın o yörede gerçekleştirilmek istenmesinin gerekçelerine ilişkin bilgileri ve yatırımı gerçekleştirme süresini de içeren fizibilite raporunu, Bakanlığa sunar.

Sunulan başvuru formunun ve fizibilite raporunun Bakanlıkça incelenmesinin ardından uygun görülmesi durumunda, yer seçimi etüdü yapılır. Söz konusu bilgi formu ve fizibilite raporunun uygun bulunmaması halinde, başvurunun uygun bulunmadığı, başvuru sahibine yazılı olarak bildirilir.

Başvuruda Aranacak Şartlar

Madde 49- Münferit yatırım yeri tahsis talebiyle Bakanlığa başvuracak olan yerli ve/veya yabancı gerçek ya da tüzel kişilerin gerçekleştirecekleri yatırımlarda, en az yetmiş beş trilyon Türk Lirası tutarında sabit yatırım yapılacak olması, kalkınma planlarında belirtilen ileri teknoloji yatırımlarından birinin yapılması, kurulacağı alanın en az yüz elli bin metre kare büyüklüğünde olması koşulları aranır. Sabit yatırım tutarı her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanunu uyarınca belirlenen yeniden değerlendirme oranında artırılmak suretiyle uygulanır.

Yer Seçimi ve Kamulaştırma

Madde 50- Başvurusu Bakanlıkça uygun bulunan yatırımlar için, 6 ncı, 7 nci, 8 inci ve 9 uncu maddelerde açıklandığı şekilde yer seçimi etüdü ve değerlendirme raporu hazırlanır ve Kurul'a sunulur. Münferit yatırım yerinin belirlenmesi amacıyla toplanacak Kurulda, Enerji ve Tabii Kaynaklar, Kültür ve Turizm, Sağlık, Çalışma ve Sosyal Güvenlik bakanlıkları ile Dış Ticaret müsteşarlığının görüşünün alınması zorunludur.

Sunulan değerlendirme raporu üzerine söz konusu alanın Kurul tarafından yatırıma uygun bulunması durumunda, ÇED mevzuatı uyarınca ÇED olumlu kararı veya ÇED gerekli değildir kararının alınmasının ardından alanın, Bakanlar Kurulu kararı ile 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanunla değişik 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27 nci maddesi uyarınca acele kamulaştırma yapılabileceği kaydıyla münferit yatırım yeri olarak tahsis edilmesine karar verilir.

Ayrıca Bakanlıkça da uygun görülmesi halinde, münferit yatırım yeri olarak ilan edilen arazi, bedeli ilgili yatırımcı tarafından karşılanmak suretiyle de kamulaştırılabilir. Bu şekilde yapılan kamulaştırmalarda Kanunun 4 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre işlem yapılır.

Yer Tahsisi

Madde 51- Belirlenen alanın kamulaştırılmasının ardından alan, Hazine adına tescil edilir ve sabit yatırım tutarının binde beşini geçmemek üzere Bakanlar Kurulunca belirlenecek tutarın, Bakanlık Merkez Saymanlık Müdürlüğü hesabına yatırılmasını takiben yatırımcı lehine, Kanunun 3 üncü ve 4 üncü madde hükümleri de dikkate alınarak bedelli veya bedelsiz olarak Maliye Bakanlığınca irtifak hakkı tesis edilir. Bakanlık Merkez Saymanlık Müdürlüğüne tahsil edilen bu tutarlar bütçeye gelir kaydedilir.

İmar Planları

Madde 52- Münferit yatırım yerine ait imar planları, 20 nci madde uyarınca başvuru sahibi tarafından hazırlattırılarak Bakanlık tarafından onaylanır.

Altyapı ve Üstyapı Projeleri ve Uygulama

Madde 53- Münferit yatırım yerine ait altyapı ve üstyapı projeleri başvuru sahibi yatırımcı tarafından hazırlattırılır ve Bakanlık tarafından onaylanır. YG-AG elektrik, enerji nakil hattı, haberleşme ve doğalgaz projeleri, yetkili kurumun onayını müteakip Bakanlık tarafından vize edilir.

Üstyapı projeleri, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan "Mimari Proje Düzenleme Esasları"nın, "Tatbikat projesi" bölümünde belirtilen kriterler çerçevesinde başvuru sahibi tarafından hazırlattırılır. Proje müellifi, Bakanlıkla görüşerek projeyi hazırlar ve Bakanlığa sunar. Üstyapı projeleri Bakanlıkça onaylanır.

İzin ve Ruhsatlar

Madde 54- Her ölçekte imar planları, alt yapı ve üst yapı projeleri ve bunlarla ilgili ruhsat ve izinler Bakanlık onayı ve denetimine tabidir. YG-AG elektrik, enerji nakil hattı, haberleşme ve doğalgaz projeleri, yetkili kurumun onayını müteakip Bakanlık tarafından vize edilir.

Yukarıda sayılan işlemlerin tamamlanmasının ardından, yatırımın gerçekleşmesi için alınması gereken izin, onay ve ruhsatlar, ilgili kurumlarca başkaca hiçbir işleme gerek kalmaksızın, on beş gün içinde verilir.

Münferit tesislerin yönetim ve işletmesinden yatırımı gerçekleştiren gerçek ya da tüzel kişiler sorumlu olur.

Yatırımın tamamlanıp tesisin üretime geçebilmesi için, alınması gereken izin ve ruhsatlar da ilgili kurumlarca on beş gün içinde verilir.

ONUNCU BÖLÜM İhtisas Endüstri Bölgeleri

İhtisas Endüstri Bölgeleri

Madde 55- Kalkınma planlarında belirtilen ileri teknoloji sektörlerinden birini kullanan ve araştırma geliştirmeye imkan tanıyan, bilişim teknolojisi, tıp teknolojisi ve tarımsal endüstri gibi alanlarda faaliyet göstermek üzere, ihtisas endüstri bölgeleri oluşturulabilir.

İhtisas endüstri bölgelerinin kuruluş ve işletilmesi ile yararlanılacak teşvikler, diğer endüstri bölgelerinde uygulanan usul ve esaslara tabidir.

İhtisas endüstri bölgelerinin kurulması için başvuru, yer seçimi, bölge ilanı, tüm etüd plan, projeler ile bunların uygulamaları, kontrolü, ödenek ve harcama usulleri, diğer endüstri bölgelerindeki gibidir. İmar planları için 20 nci madde hükümleri uygulanır.

ON BİRİNCİ BÖLÜM

Organize Sanayi Bölgelerinin Endüstri Bölgeleri Olarak İlanı

Başvuru

Madde 56- 12/4/2000 tarihli ve 4562 sayılı OSB Kanunu hükümlerine göre kurulmuş bulunan mevcut organize sanayi bölgelerinden, **Bakanlıkça uygun görülenler, Bakanlar Kurulunca** kısmen ya da tamamen endüstri bölgesi olarak ilan edilebilir. Bölge kurulması talep edilen yerlerde, OSB'lerin bulunması durumunda, öncelikle mevcut organize sanayi bölgelerinin endüstri bölgesi olarak ilan edilmesi gündeme getirilir.

OSB'nin endüstri bölgesi olarak ilanı için OSB'nin müteşebbis heyet kararı ile yazılı talepte bulunması, talebinin ekinde, OSB'nin tamamının Bölge ilan edilmesi talep ediliyorsa, OSB'de yer alan sanayicilerin tamamının bu talebe katıldığına dair belge; OSB'nin kısmen bölge olarak ilanının talep edilmesi halinde, talep edilen alanda bulunan sanayicilerin tamamının bu talebe katıldığına dair belge, talep edilen alan sınırlarının işaretlendiği 1/5000 ölçekli nazım imar planı, **bölge ilan edilmesi durumunda ilgili odanın bu Yönetmelik kapsamında işletme müdürlüğü kuracağını belirten yazısı** ve OSB tarafından hazırlatılacak fizibilite etüdü ile birlikte Valilik kanalıyla Bakanlığa başvurusu gerekir.

Organize Sanayi Bölgelerinin Endüstri Bölgesine Dönüşmesi İçin Aranacak Kriterler

Madde 57- Kanunun yürürlük tarihinden önce 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu hükümlerine göre kurulmuş bulunan mevcut organize sanayi bölgelerinden, 59 uncu Maddede belirtilen şekilde Bakanlığa başvuruda bulunan ve aşağıdaki kriterleri sağlayanlar, Bakanlık tarafından Kurula önerilebilir:

- a) Kanunun yürürlük tarihinden önce 12/4/2000 tarihli ve 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu hükümlerine göre kurulmuş olması,
- b) Sanayi parsellerinin **tahsis oranı yüzde elliden düşük** olması,
- c) Tahsisi yapılmamış parsellerin bütünlük arz edecek şekilde bir arada bulunması,
- ç) Yol kaplaması ve /veya atıksu arıtma tesisi hariç diğer alt yapı inşaatının tamamlanmış olması,
- d) Karayolu, demiryolu, liman, havaalanı yakınlığı gibi, yatırımcı için cazip olacak alt yapı avantajı bulunması.

İlan

Madde 58- Endüstri bölgesi olarak önerilecek mevcut OSB'ler için yer seçimi işlemi yapılmaz. Ancak, Bakanlığa sunulan fizibilite etüdü incelenir ve 57 nci maddede belirtilen, endüstri bölgesine dönüştürülme kriterleri yönünden inceleme yapılır.

Yapılan inceleme sonucunda talebin Bakanlıkça uygun görülmesi halinde Kurula önerilir. Kurulun teklifi üzerine alınan **bölge ilanına ilişkin Bakanlar Kurulu Kararı Resmi Gazete'de yayımlanır** ve **bölge ilan edilen alanın kamulaştırması yapılarak Hazine adına tescil edilir.**

Organize Sanayi Bölgelerinden Dönüştürülen Endüstri Bölgelerinde Arsa Değer Tespiti

Madde 59- Endüstri bölgesi ilan edilen OSB'lerde kamulaştırma bedeli, Bakanlık tarafından ilgili OSB'nin muhasebe kayıtlarındaki toplam yatırım harcamalarının toplam sanayi alanına bölümü ile elde edilen yılı metrekare fiyatı üzerinden hesaplanır.

Endüstri bölgesi ilan edilen OSB arazisi üzerindeki ipotekler endüstri bölgesi alanı dışında kalan organize sanayi bölgesi parsellerine; yetmemesi halinde müteşebbis heyette yer alan kurum ve kuruluşların göstereceği diğer gayrimenkule kaydırılır.

OSB'lere ödenecek kamulaştırma bedelleri, varsa Bakanlık tarafından kredi borcuna mahsup edilir.

Uygulama

Madde 60- Endüstri Bölgesi olarak ilan edilmiş organize sanayi bölgelerinde aşağıdaki esaslara göre uygulama yapılır:

- a) Tahsisi yapılmış veya tesisi kurulmakta ya da kurulmuş olan parsellerin kamulaştırması yapılmaz,

b) Sadece organize sanayi bölgesi mülkiyetinde olan parsellerin kamulaştırması yapılır ve bu araziler, endüstri bölgesi olarak kullanılmak üzere Hazine adına tescil edilir,

c) Endüstri bölgesi olarak ilan edilen organize sanayi bölgelerinin yönetim ve işletmesinden, **il sınırları içindeki ilgili sanayi odası ya da sanayi ve ticaret odası bünyesinde kurulacak Endüstri Bölgeleri İşletme Müdürlüğü sorumlu olur**. OSB'nin tamamının bölge ilan edilmesi halinde OSB yönetimi, endüstri bölgesi ilanına ilişkin Bakanlar Kurulu Kararının Resmi Gazetede yayımlanmasını takiben **bir yıl içinde**, bölge yönetimini Endüstri Bölgesi İşletme Müdürlüğüne devreder. OSB'nin kısmen endüstri bölgesi ilan edilmesi durumunda, bölge ilan edilen kısım İşletme Müdürlüğüne yönetilir ve işletilir; bölge ilan edilmeyen kısım için 4562 sayılı Kanun hükümleri geçerlidir,

ç) Endüstri bölgesi ilan edilen OSB alanında tahsisini almış yatırımcılardan katkı payı alınmaz. Ancak bu yatırımcıların alması gereken izin, onay ve ruhsatlarda bu yönetmelik hükümleri uygulanır,

d) Bölge alanında yer alan tahsisini OSB'den almış yatırımcılar; OSB kısmen bölge ilan edilmişse kalan arsa borçlarını OSB yönetimine ödemeye devam ederler; alanın tamamı endüstri bölgesi ilan edilmişse, kalan arsa borçlarını Bakanlık Merkez Saymanlık Müdürlüğü hesabına yatırırlar ve yatırılan bu tutarlar bütçeye gelir kaydedilir.

Organize Sanayi Bölgelerinden Yönetiminin İşletme Müdürlüğüne Devri

Madde 61- OSB'nin kısmen endüstri bölgesi olarak ilan edilmesi durumunda; Bakanlar Kurulu Kararının Resmi Gazetede ilanını takiben, **Bakanlıkça Oda'ya yazılacak talimatla İşletme Müdürlüğü kurulur**. Endüstri bölgesi ilan edilen alana ait tüm bilgi ve belgeler, hazırlanan devir protokolü çerçevesinde OSB yönetimi tarafından bir yıl içinde işletme müdürlüğüne devredilir.

OSB'nin tamamen endüstri bölgesi olarak ilan edilmesi durumunda; Bakanlar Kurulu Kararının Resmi Gazetede yayımlanmasının ardından, Bakanlıkça Oda'ya yazılacak talimatla İşletme Müdürlüğü kurulur. OSB Müteşebbis Heyetini meydana getiren kurum ve kuruluşlar yetkili organlarından alacakları bir kararla, **OSB Müteşebbis Heyete katılım için taahhüt ettikleri katılma payları nedeniyle şimdi veya ileride herhangi bir talepte bulunmayacaklarını taahhüt ederler**. Müteşebbis Heyet, yönetimin işletme müdürlüğüne devrine oy birliği ile karar verir.

Tamamen Bölge İlan Edilen Organize Sanayi Bölgelerin Devir İşlemleri

Madde 62- Tanzim edilecek devir protokolünün taraflarca imzalanmasını müteakip, OSB'nin alacakları ve borçları ile tüm mal varlığının işletme müdürlüğüne devredilmesi ve devrin ilan edilmesi ile devir gerçekleşir.

Devir işlemlerinin gerçekleşmesinin ardından Müteşebbis Heyetin Bakanlığa yazılı başvurusu üzerine, OSB'nin yetki belgesi iptal edilerek OSB Sicil Defterindeki kaydı terkin edilir.

Yürürlükten Kaldırılan Yönetmelik

Madde 63- 2/8/2002 tarihli ve 24834 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Endüstri Bölgeleri Yönetmeliği yürürlükten kaldırılmıştır.

Özel Endüstri Bölgelerinde Başvuru, Yer Seçimi ve Bölge İlanı

Geçici Madde 1- Üzerinde kurulu sanayi tesisi bulunan ve Geçici 2 nci maddede belirtilen şartları sağlayan alanın özel endüstri bölgesi ilan edilmesi talebinde bulunan gerçek ya da tüzel kişiler Bakanlığa başvurarak, formatı Bakanlıkça belirlenen başvuru formlarını ve fizibilite etüdünü, Geçici 2 nci madde uyarınca istenecek diğer belgelerle birlikte Bakanlığa sunarlar. Bakanlık Geçici 2 nci madde hükümlerine göre incelemede bulunur ve başvuruyu uygun bulması durumunda Kurul’a önerir. Talep konusu tesisler, Kurulun değerlendirmesinin ardından Bakanlar Kurulu kararı ile özel endüstri bölgesi olarak ilan edilebilir.

Talep edilen tesis alanının Bakanlık tarafından uygun bulunmaması durumunda, alan Kurula önerilmez. Kurula sunulan alanların Kurul tarafından uygun bulunmaması halinde, uygun bulunmama gerekçesiyle birlikte talep sahibine yazılı olarak bildirilir.

Özel Endüstri Bölgesi için Aranacak Koşullar

Geçici Madde 2- Bir alanın özel endüstri bölgesi ilan edilebilmesi için aşağıdaki şartlar aranır:

- a) Üzerinde kurulu sanayi tesisleri bulunması,
- b) Mevcut ve tevsi arazi alanının yüz elli bin metre kareden büyük olması,
- c) Sanayi tesislerinin kurulduğu dönemde yürürlükte olan imar planlarına ve ilgili imar mevzuatına göre yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni ile diğer izinleri alarak faaliyete geçmiş olması,
- ç) Arazi mülkiyetinin tümüyle yatırımcılara ait olması,
- d) Kanunun yürürlük tarihinden önce yatırımını gerçekleştirmiş olması,
- e) Kanunun yürürlük tarihinden itibaren bir yıl içinde Bakanlığa başvuruda bulunması,
- f) Müracaat tarihi itibarıyla 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanunu uyarınca Maliye Bakanlığınca belirlenecek yeniden değerlendirme oranına göre güncellenmiş **en az yetmiş beş trilyon Türk Lirası tutarında sabit yatırımı bulunması,**
- g) Mevcut yatırımın veya teknolojinin geliştirilmesine yönelik fizibilite etüdü hazırlattırılması,
- ğ) Teknik ve ekonomik ömrünün yeterli olduğunun ve araştırma geliştirme çalışmalarına yer verildiğinin, fizibilite raporunda belirtilmesi,
- h) Söz konusu faaliyet için kalkınma planlarında belirtilen ileri teknoloji yatırımlarından birinin yapılması,
- ı) Yatırıma geçtiği tarihte ÇED mevzuatının yürürlükte olması durumunda, ÇED olumlu kararı ya da ÇED gerekli değildir kararı almış olması,

i) Arıtma tesisi bulunması ve arıtma tesisi için ISO 14000 belgesine sahip olunması,

j) Mülkiyet sınırları içinde tevsii imkanı da göz önüne alınarak gerekli alanın bırakılması.

Başvuru konusu sanayi tesislerinin yukarıda sayılan şartları taşıyıp taşımadığı, Bakanlık tarafından incelenir. Başvuru sahibi, bu şartların sağlandığına yönelik tüm bilgi ve belgeleri Bakanlığa sunar. Bakanlık gerektiğinde yatırımcıdan ek bilgi ve belge isteyebilir.

Özel Endüstri Bölgeleri ile İlgili Diğer Hususlar

Geçici Madde 3- Özel endüstri bölgesi ilan edilen alanların kamulaştırması yapılmaz. **Bölgenin yönetim ve işletmesinden mülk sahibi gerçek ya da tüzel kişiler sorumlu olur.** Özel endüstri bölgesi ilan edilen alanlarda tesisi bulunan gerçek ya da tüzel kişilerden katkı payı alınmaz.

Özel endüstri bölgelerinin her ölçekteki imar planları ve değişiklikleri ilgili kurum tarafından onaylanır. Daha önce konulmuş sağlık koruma bandı varsa, bu mesafe geçerli olur. Bu bölgelerdeki her türlü altyapı, üst yapı proje ve inşaatları, mülk sahibi gerçek ya da tüzel kişilerce karşılanır.

Bakanlar Kurulu kararıyla özel endüstri bölgesi ilan edilen alanlarda yer alan ve daha önce izin, onay ve ruhsatları alınmış yatırımların tüm izin, onay ve ruhsatları yenilenir. Yeni alınacak izin, onay ve ruhsatlar, yatırımcının başvurusu üzerine ilgili kurumlar tarafından on beş gün içinde verilir.

Özel endüstri bölgelerinde uygulanacak Devlet yardımları, endüstri bölgelerinde uygulanacak Devlet yardımlarından ayrı olarak Bakanlar Kurulu tarafından belirlendikten sonra uygulanır.

Yürürlük

Madde 64- Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 65- Bu Yönetmelik hükümlerini Sanayi ve Ticaret Bakanı yürütür.