

OSB UYGULAMA YÖNETMELİĞİ DEĞİŞTİ!

ENERJİ HUKUK
BÜROSU



OSB UYGULAMA YÖNETMELİĞİNDE MÜLKİYET HAKLARINI ETKİLEYEN ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER YAPILMIŞTIR!



05/09/2024 Tarih ve 32653 Sayılı Resmî Gazetede Yayımlanan Yönetmelik ile Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği'nde önemli ve kapsamlı değişiklikler yapılmıştır.

Özellikle mülkiyet hakkını ve hakların devrini etkileyen bazı değişiklikleri bu yazımızda derlemiş bulunuyoruz.

Dikkatlerinize sunarız..

Av. Sertan Kaya

İmar Planında OSB Sahasına İsalet Eden Taşınmazlar Artık Kamulaştırılmak Zorunda Değil! Araziler, Kanun'a Uygun Olarak Yatırım Yapma Taahhüdü ile OSB Parseli Olarak Maliklerde Bırakılabilir!

Yönetmelik'in önceki halinde, bir parselin OSB sahasında isabet etmesi durumunda kamulaştırılacağı düzenlenmişti. Fakat 6. Maddeye eklenen 6'ncı fıkra ile çok önemli bir değişikliğe gidildi. Buna göre şayet kişinin taşınmazı OSB Bölgesine isabet etmekteyse ve malik OSB Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği çerçevesinde bütün yükümlülüklerini yerine getireceğini noter onalı bir taahhütname ile taahhüt ederse, kamulaştırma yapılmadan seçilen alandan malike yer verilebileceği düzenlenmiştir. **Böylece OSB alanı resmi olarak belirlenmeden önce bu bölgeden arazi satın alınan kişiler önemli bir ekonomik avantaj elde edecektir.**

OSB Parsellerinin İmar Şartları Yeniden Düzenlenmiştir!

36'ncı maddede yapılan değişikliklerle; Sanayi parsellerinde yapılaşma koşullarında önemli düzenlemeler yapılmıştır. Bu kapsamda, uygulanacak emsaller, yükseklikler, ortak alan yüzölçümleri, çekme mesafeleri, parsel derinliği, dini tesis alanları emsal değerleri, hizmet ve destek alanlarına ilişkin büyüklükleri yeniden değerlendirilmiştir.

Tahsis Hakkı Bulunan Parsellerde Şirket Paylarının %49'un Üzerinde Devri Bakanlık Onayına Bağlandı! Onaysız Şirket Payı Devirleri Tahsis Hakkının İptaline Sebep Olabilir!

61'inci maddeye eklenen beşinci fıkra ile şirketlerin pay devirleri de sınırlandırılmıştır. Buna göre, ön tahsis ve tahsis sözleşmelerinde, spekülasyon amaçlı hisse devirlerinin önlenmesi için şirket ortaklık paylarının %49'unu aşan oranda yapılacak değişiklikler Bakanlık onayına bağlanmıştır. OSB, parsele ilişkin yapı ruhsatı, yapı kullanma izni, işyeri açma ve çalışma ruhsatı aşamasında şirketin ortaklık paylarını inceler. Onay alınmadan yapılan hisse devirleri spekülasyon işlemi olarak değerlendirilir ve tahsis belgesi iptal edilir. Bu sebeple şirket yapılarında değişiklik yapmadan önce mutlaka OSB müdürlüğü ile görüşülmesi ve Bakanlık onayının talep edilmesi gerekmektedir.

Eklenen beşinci fıkra ile önceki Yönetmelik'te açık kapı olarak kalan bir devir yönteminin önü böylece kapatılmıştır.



Tahsis Hakkının Ortak Şirkete Devrine İzin!

61'inci maddenin 4'üncü fıkrasında yapılan değişiklik ile ise; tahsis hakkının tahsis yapılan şirket ile ortakları ve ortaklık payları aynı olan şirkete devri mümkün hale gelmiştir. Fıkranın önceki halinde devir yapılacak şirketin tüm paylarının tahsis belgesi sahibi şirkete ait olması aranmaktaydı. Maddenin yeni hali ortaklık bulunmasını yeterli kabul etmiştir. Böylece bir taraftan hisse devirleri zorlaştırılırken, diğer taraftan ortak şirketlere tahsis hakkı devri yapma imkânı tanınmıştır.

Arsa Tahsis Süreleri ve Tahsis İptali

60'ıncı Maddede yapılan değişiklik ile, yapı ruhsatı almış ancak iş yeri açma ve çalışma ruhsatı alamamış katılımcılara verilecek süre 2 yıldan 3 yıla çıkarılmıştır. Bunun yanında, eklenen beşinci fıkra ile muvazaalı olarak veya spekülasyon amaçlı devrine yönelik işlemlerin Bakanlıkça tespiti halinde tahsis belgelerinin OSB tarafından iptal edileceği düzenlenmiştir. İptal halinde tahsis bedeli en geç 1 yıl içinde iade edilir, buna karşılık tazminat talebinde bulunulamaz.

İfraz ve Tevhid İşlemleri Zorlaştırılmış, Spekülasyonların Önüne Geçilmesi Amaçlanmıştır!

Yönetmelik'in 41'inci maddesinde yapılan değişikliklerle OSB'lerde yatırım yapılacak parsellerin spekülasyon amaçları ile alınmasını önlemek ve sanayi üretimine yönelik kullanımı teşvik etmek amaçlanmıştır. Değişikliklerle yapı ruhsatı alma süreleri kısaltılmış, parsellerin ifrazları zorlaştırılmıştır. Parselin ifrazı sonrasında katılımcı şirketlerin %49'da fazla pay devrini ancak Bakanlık onayı ile yapabileceği belirtilmiştir. İfraz edilen parselde de sürelere uygun olarak üretime geçecek olma taahhüdü aranmaktadır.

OSB Parsellerinin İmar ve Yapı Şartları Yeniden Düzenlenmiştir!

36'ıncı maddede yapılan değişikliklerle; Sanayi parsellerinde yapılaşma koşullarında önemli düzenlemeler yapılmıştır. Bu kapsamda, uygulanacak emsaller, yükseklikler, ortak alan yüzölçümleri, çekme mesafeleri, parsel derinliği, dini tesis alanları emsal değerleri, hizmet ve destek alanlarına ilişkin büyüklükleri yeniden değerlendirilmiştir. Ayrıca 43'üncü maddeye eklenen üçüncü fıkra ile emsal (KAKS) hesabına dahil edilmeyecek inşaat alanları açıklanmış, giriş yapılarının en fazla inşaat alanları düzenlenmiştir.