

**4562 SAYILI ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ KANUNUNDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER
KARŞILAŞTIRMA TABLOSU**

4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu, 10.04.2023 tarih ve 32159 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7451 sayılı Kanunla değiştirilmiştir. Kanunun 6 maddesinde yapılan değişiklikler, aşağıdaki tabloda gösterildiği gibidir.

DEĞİŞTİRİLEN KANUN MADDESİ	ESKİ KANUN HÜKMÜ	TEKLİF İLE ÖNERİLEN YENİ KANUN HÜKMÜ	GETİRİLEN YENİLİK VE GEREKÇELERİ HAKKINDA
	ÇIKARILAN HÜKÜMLER, SARI İLE BOYANMIŞTIR	YENİ GELEN HÜKÜMLER, YEŞİL İLE BOYANMIŞTIR	
1 Madde 3	<p>Tanımlar ve kısaltmalar Madde 3 – (Değişik: 18/6/2017-7033/39 md.) Bu Kanunun uygulanmasında; ... ifade eder.</p>	<p>Tanımlar ve kısaltmalar Madde 3 – (Değişik: 18/6/2017-7033/39 md.) Bu Kanunun uygulanmasında; ... j) Yeşil OSB: Kaynak ve enerji verimliliği, yalın üretim, endüstriyel atık işbirliği ve çevreye duyarlı uygulamaları ile öne çıkan; çevresel, ekonomik, sosyal ve yönetsel açıdan Bakanlıkça belirlenen kriterler çerçevesinde Türk Standardları Enstitüsü tarafından sertifikalandırılan OSB'leri ifade eder.</p>	<p>“Yeşil OSB” tanımı yapılmış ve bu OSB’lerin Bakanlıkça belirlenen kriterler çerçevesinde TSE tarafından sertifikalandırılması öngörülmüştür.</p>

2	Madde 4	<p>Yer seçimi, kuruluş ve planlama Madde 4– (Değişik: 18/6/2017-7033/40 md.) OSB, yer seçimine ilişkin yönetmeliğe göre uygun görülen yerlerde Bakanlığın onayı ile kurulur. OSB'lere ait yer seçimi, Bakanlığın koordinatörlüğünde ilgili kurum ve kuruluşların temsilcilerinin katılımıyla oluşan yer seçimi komisyonunun yerinde yaptığı inceleme sonucunda, varsa üst ölçekli plan kararları dikkate alınarak yapılır. Komisyonunda kararlar oybirliği ile alınır. Oybirliği sağlanamaması durumunda yer seçimi ile ilgili nihai karar, yönetmelikte belirlenen esaslar doğrultusunda Bakanlıkça verilir. Mevzuat gereğince korunması gereken ve sanayi tesislerinin kurulmasına izin verilmeyen alanlar OSB yeri olarak incelemeye alınmaz.</p>	<p>Yer seçimi, kuruluş ve planlama Madde 4– (Değişik: 18/6/2017-7033/40 md.) OSB, yer seçimine ilişkin yönetmeliğe göre uygun görülen yerlerde Bakanlığın onayı ile kurulur. OSB'lere ait yer seçimi, Bakanlığın koordinatörlüğünde ilgili kurum ve kuruluşların temsilcilerinin katılımıyla oluşan yer seçimi komisyonunun yerinde yaptığı inceleme sonucunda, varsa üst ölçekli plan kararları dikkate alınarak yapılır. Komisyonunda kararlar oybirliği ile alınır. Oybirliği sağlanamaması durumunda yer seçimi ile ilgili nihai karar, yönetmelikte belirlenen esaslar doğrultusunda Bakanlıkça verilir. Mevzuat gereğince korunması gereken ve sanayi tesislerinin kurulmasına izin verilmeyen alanlar OSB yeri olarak incelemeye alınmaz.</p> <p>Yürürlükteki imar planlarında sanayi alanı olarak belirlenmiş yerlerde, planı onaylayan idarenin görüşünün alınması ve imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt yapılması kaydıyla OSB yer seçimi işlemi yapılmadan OSB alanı kesinleştirilir.</p>	<p>OSB'lerin yer seçimi, OSB Yer Seçimi Yönetmeliğinde yer alan prosedürler işletilerek yapılmaktadır. Bu değişiklikten sonra; OSB kurulması talep edilen alanın yürürlükteki imar planlarında sanayi alanı olarak belirlenmiş yerlerden olması halinde, sadece planı onaylayan idarenin görüşünün alınması ve imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt yapılması suretiyle; OSB yer seçimi işlemleri tesis edilmeden OSB alanı</p>
---	---------	---	--	---

<p>...</p> <p>Seçilen alanda özel mülkiyette olan araziler bulunması hâlinde bu araziler rızaen satın alma veya kamulaştırma yoluyla iktisap edilir. Bu nitelikte taşınmazlar hakkında 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümleri uygulanır.</p> <p>...</p> <p>Yer seçimi kesinleştirilen alandaki büyükşehir belediyesi, il belediyesi, ilçe belediyesi, belde belediyesi, 18/5/2004 tarihli ve 5174 sayılı Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği ile Odalar ve Borsalar Kanununa göre kurulan sanayi odası, yoksa ticaret ve sanayi odası, o da yoksa ticaret odası, il özel idaresi veya yatırım izleme ve koordinasyon başkanlığı temsilcileri ile alanın hiçbir belediye sınırı içinde olmaması hâlinde il</p>	<p>...</p> <p>Seçilen alanda özel mülkiyette olan araziler bulunması hâlinde bu araziler rızaen satın alma veya kamulaştırma yoluyla iktisap edilir. Bu nitelikte taşınmazlar hakkında 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümleri uygulanır. Yönetmelikte belirtilen şart ve sürelerde yatırım yapmayı taahhüt eden parsel maliklerine, kamulaştırma yapılmadan seçilen alanda OSB tarafından yer verilebilir. Taahhüdü yerine getirmeyenlerin taşınmazları kamulaştırılır.</p> <p>...</p> <p>OSB yer seçimi kesinleştirilen alanın bulunduğu büyükşehir belediyesi, il belediyesi, ilçe belediyesi, belde belediyesi, 18/5/2004 tarihli ve 5174 sayılı Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği ile Odalar ve Borsalar Kanununa göre kurulan sanayi odası, yoksa ticaret ve sanayi odası, o da yoksa ticaret odası, il özel idaresi veya yatırım izleme ve koordinasyon başkanlığı, konuyla ilgili mesleki kuruluş ve teşekküllerin</p>	<p>kesinleştirilebilecektir.</p> <p>OSB olarak belirlenen alanda yatırım yapma taahhüdünde bulunan maliklerin taşınmazlarının OSB tarafından uygun görülmesi halinde kamulaştırılmaması, ancak Yönetmelikte belirlenen süreler içerisinde malikin yatırım taahhüdünü yerine getirmemesi halinde kamulaştırılması öngörülmüştür.</p> <p>Değişiklikten önce, dernekler ve kooperatifler gibi kamu tüzel kişiliğini haiz olmayan mesleki teşekküllerin yalnızca ihtisas OSB'ler içinde yer alması mümkündü. Yapılan değişiklikle, konu ile ilgili mesleki derneklerin, birliklerin, kooperatiflerin ihtisas OSB'lerde olduğu gibi karma OSB'lerin de kuruluşuna katılmasına imkan tanınmıştır.</p>
--	--	---

	<p>belediyesi, ilçe belediyeleri ile bu ilçelerdeki odalar valilik uygun görüşüne istinaden OSB kuruluşunda yer alabilir. OSB kuruluşuna katılan kurum ve kuruluşların temsilcileri ve vali tarafından imzalanmış kuruluş protokolünün Bakanlıkça onaylanması ve sicile kaydı ile OSB tüzel kişilik kazanır.</p> <p>OSB kuruluşunda, altıncı fıkrada belirtilen usuller çerçevesinde belirlenen odanın yer alması zorunludur.</p> <p>İhtisas OSB'lerde konuyla ilgili mesleki kuruluşlar ve teşekküllerin temsilcileri, talepleri hâlinde müteşebbis heyete dâhil edilirler.</p> <p>...</p> <p>Ortak kullanım alanları, OSB büyüklüğünün %8'inden az; hizmet ve destek alanları ise OSB büyüklüğünün %10'undan fazla olamaz.</p> <p>...</p>	<p>temsilcileri Bakanlık uygun görüşüne istinaden OSB kuruluşunda yer alabilir. OSB kuruluşunda yer alan kurum ve kuruluşların temsilcileri ve vali tarafından imzalanmış kuruluş protokolünün Bakanlıkça onaylanması ve sicile kaydı ile OSB tüzel kişilik kazanır.</p> <p>OSB kuruluşunda, yedinci fıkrada belirtilen usuller çerçevesinde belirlenen odanın yer alması zorunludur.</p> <p>...</p> <p>Ortak kullanım alanları, OSB büyüklüğünün %5'inden az; hizmet ve destek alanları ise OSB büyüklüğünün %15'inden fazla olamaz.</p> <p>...</p> <p>Bakanlık tarafından OSB olarak sınırları kesinleştirilen alanlarda, acele kamulaştırma kararına istinaden</p>	<p>OSB içindeki hizmet ve destek alanlarının OSB büyüklüğünün %10'undan fazla, ortak kullanım alanlarının ise OSB büyüklüğünün %8'inden az olamayacağı yönünde sınırlama bulunmaktaydı. Bu değişiklikle; hizmet destek alanlarının en fazla %15 oranında, ortak kullanım alanlarının ise en az %5 oranında olacağı kabul edilmiştir.</p> <p>Acele kamulaştırma kararı verilen alanların yatırıma hazır hale getirilerek bu alanlarda üretimin hızlıca başlaması için tescile yönelik işlemler devam ederken</p>
--	--	---	---

			Kamulaştırma Kanununun 27 nci maddesi kapsamında mahkemece takdir edilen taşınmaz bedelinin banka hesabına yatırılması ve acele el koyma kararı verilmesini takiben yatırımların gecikmemesini teminen, OSB tarafından altyapı inşaatı ve tahsis yapılabilir, yatırımlar için ruhsat ve izinler verilebilir. Bedel tespitine ilişkin Kamulaştırma Kanununun 11 inci maddesinin üçüncü fıkrası hükmü saklıdır. Bu fıkranın uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar yönetmelikte düzenlenir.	mahkemece belirlenen bedelin banka hesabına yatırılmasını takiben bu alanda OSB tarafından alt yapı ve katılımcılar tarafından üretim tesislerinin inşa edilmesine imkan tanınmaktadır.
3	Madde 14	Krediler Madde 14 – ... OSB'lere faaliyetleri için gerekli olan ve Bakanlıkça uygun görülecek projeler için kredi verilebilir. ...	Krediler Madde 14 – ... OSB'lere faaliyetleri için gerekli olan ve Bakanlıkça uygun görülecek projeler için kredi verilebilir. Yeşil OSB kriterlerini sağlamak üzere OSB'ler tarafından hazırlanan projeler Bakanlıkça öncelikle değerlendirilir. ...	Yeşil OSB olmak için hazırlanan projelerin Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca kredilendirilmesi ve öncelikli olarak değerlendirilmesine imkan tanınmaktadır.
4	Madde 15	Arsa satışları Madde 15 – Arsa satışları müteşebbis heyetin belirleyeceği prensipler içerisinde yönetim kurulunun yetki ve sorumluluğu ile gerçekleştirilir ve Bakanlığa satışı takip eden ayın ilk haftası içerisinde bilgi verilir. Kredi	Arsa satışları Madde 15 – Arsa satışları müteşebbis heyetin belirleyeceği prensipler ve şeffaflık ilkesi çerçevesinde yönetmelikte belirlenen usullere uygun şekilde yönetim kurulunun yetki ve sorumluluğu ile gerçekleştirilir ve	Arsa satışlarının, müteşebbis heyetin belirleyeceği ve şeffaflık ilkesi çerçevesinde yönetmelikte belirlenen esas ve usullere uygun şekilde yapılmasına ilişkin düzenleme getirilmiştir.

	<p>kullanan OSB'lerde kredi borcu ödeninceye kadar Bakanlığın ilgili bankaya bildirdiği bu satışları banka takip eder, tahsis ve satıştan elde edilen meblağ ile kredi taksitlerinin süresinde ödenmesini sağlar.</p> <p>(Ek fıkra: 18/6/2017-7033/49 md.) Parsel birim maliyeti; altyapı tamamlanmış ve işletmeye geçmiş OSB'nin muhasebe kayıtlarındaki kamulaştırma, altyapı inşaatı, arıtma tesisi maliyeti, genel idare giderleri ve yatırım ile ilgili cari giderlerden oluşan toplam yatırım tutarının 213 sayılı Kanun uyarınca belirlenen yeniden değerlendirme oranı ile güncellenerek toplam sanayi alanına bölünmesiyle hesaplanır. Bulunan birim maliyetinin %25 fazlasını geçmemek üzere parsel birim satış fiyatı belirlenir. Altyapı yatırımları devam eden OSB'lerde yatırım tutarları ve diğer masraflar tahmini olarak hesaplanır ve kalan harcamalar için taahhütname alınır. Bu şekilde hesaplanan parsel birim maliyeti sonraki yıllar için yeniden değerlendirme oranlarına göre güncellenir.</p> <p>...</p>	<p>Bakanlığa satışı takip eden ayın ilk haftası içerisinde bilgi verilir. Kredi kullanan OSB'lerde kredi borcu ödeninceye kadar Bakanlığın ilgili bankaya bildirdiği bu satışları banka takip eder, tahsis ve satıştan elde edilen meblağ ile kredi taksitlerinin süresinde ödenmesini sağlar.</p> <p>...</p>	<p>Organize Sanayi Bölgelerinde bulunan taşınmazların satış bedellerinin belirlenmesine ilişkin yasal sınırlama kaldırılmaktadır.</p>
--	---	---	---

5	Madde 18	<p>Arsa tahsisleri Madde 18 – (Değişik: 18/6/2017-7033/51 md.) Arsa tahsisi, yönetmelik hükümlerine göre müteşebbis heyetin veya genel kurulun belirleyeceği prensipler çerçevesinde yönetim kurulu tarafından yapılır ve Bakanlığa, tahsisi takip eden ayın ilk haftası içerisinde bilgi verilir.</p> <p>...</p> <p>(Değişik onuncu fıkra: 28/11/2017-7061/57 md.) OSB’lerde yer alan sanayi parsellerindeki tesislerde bir katılımcı ya da katılımcının kiracısı üretim yapabilir. 6102 sayılı Kanunda tanımlanan hâkim ve bağlı şirketler, geçici 1 inci ve geçici 2 nei madde kapsamında kurulan OSB’lerdeki 1/7/2017 tarihinden önce yapı kullanma izni almış olan tesisler ve geçici 5 inci madde kapsamında kurulan OSB’ler bu fıkra da yer alan kiralamaya ilişkin kısıtlamalardan muaftır.</p> <p>...</p>	<p>Arsa tahsisleri Madde 18 – (Değişik: 18/6/2017-7033/51 md.) Ön tahsis ve parsel tahsisi, yönetmelik hükümlerine göre müteşebbis heyetin veya genel kurulun belirleyeceği prensipler ve şeffaflık ilkesi doğrultusunda Yönetmelikte belirlenen usuller çerçevesinde yönetim kurulu tarafından yapılır ve Bakanlığa, tahsisi takip eden ayın ilk haftası içerisinde bilgi verilir.</p> <p>...</p> <p>OSB tüzel kişiliği sanayi veya hizmet destek alanında bulunan parsellerde üstyapı inşa edebilir, üretime geçme şart ve taahhüdü veren katılımcılara parselleri üstyapılı kiralayabilir veya üstyapılı satabilir. Yönetmelikle belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde, katılımcılar tesislerini üretim amaçlı olmak üzere bir veya birden fazla kiracıya kiralayabilir.</p> <p>...</p>	<p>OSB’lerde ön tahsis uygulaması ve parsel tahsislerinin şeffaflık ilkesi çerçevesinde yönetmelikte belirlenen esas ve usullere göre yapılması kanuni düzenlemeyle kabul edilmiştir.</p> <p>Kanunda yer alan “sanayi parsellerindeki tesislerde bir katılımcı ya da katılımcının kiracısı üretim yapabilir” kuralından vazgeçilmiştir. OSB tüzel kişiliklerinin de sanayi veya hizmet destek alanında bulunan parsellerde üstyapı inşa edebilmesi, üretime geçme şart ve taahhüdü veren katılımcılara parselleri üstyapılı kiralayabilmesi/satabilmesi olanağı sağlanmıştır. Ayrıca, katılımcıların tesislerini kiralamalarına ilişkin kanuni sınırlamalar da kaldırılmış ve yönetmelikle belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde, katılımcıların tesislerini üretim amaçlı olmak üzere bir veya birden fazla kiracıya kiralayabilecekleri kabul edilmiştir.</p>
6	Ek Madde 3	<p>Tamamen veya kısmen bedelsiz parsel tahsisi</p>	<p>Tamamen veya kısmen bedelsiz parsel tahsisi</p>	

	<p>Ek Madde 3- (Ek: 18/6/2017-7033/58 md.)</p> <p>...</p> <p>Bakanlık kredisi kullanmamış ya da kredi borcunu ödemiş olan OSB'lerden de yetkili organlarının karar almaları hâlinde, en az on kişilik istihdam öngören yatırımlara girişen gerçek veya tüzel kişilere, çıkarılacak yönetmelikte belirlenen şartları taşımaları kaydıyla, tamamen veya kısmen bedelsiz olarak parsel tahsisi yapılabilir. Bu durumda tahsis edilen parsel bedeli, OSB tüzel kişiliğine Bakanlık bütçesine bu amaçla konulacak ödenekten ödenir. Ödemeye esas parselin bedeli, Bakanlıkça her OSB için tespit edilecek yılı metrekare fiyatı üzerinden hesaplanır.</p>	<p>Ek Madde 3- (Ek: 18/6/2017-7033/58 md.)</p> <p>...</p>	<p>Bakanlıktan kredi kullanmayan OSB'lerde tamamen veya kısmen bedelsiz parsel tahsisi uygulanabileceğine ilişkin yasal düzenleme kaldırılmaktadır.</p> <p>Bakanlık kredisi kullanan OSB'lerde tamamen veya kısmen bedelsiz parsel tahsisi uygulamasına devam edilebilecektir.</p>
--	---	--	--

PLANLAMA & DANIŞMANLIK