

AFET BÖLGELERİNDE SANAYİ ALANLARI İLE SANAYİ İŞYERLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK

BİRİNCİ BÖLÜM Başlangıç Hükümleri

Amaç ve kapsam

MADDE 1- (1) Bu Yönetmelik; 6/2/2023 tarihinde yaşanan depremler dolayısıyla genel hayata etkili afet bölgesi olarak kabul edilen yerlerdeki sanayi alanları ve işyerlerine ilişkin 12/4/2000 tarihli ve 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun geçici 17 nci maddesinin uygulanmasına dair usul ve esasları kapsar.

Dayanak

MADDE 2- (1) Bu Yönetmelik; 12/4/2000 tarihli ve 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun geçici 17 nci maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar ve kısaltmalar

MADDE 3- (1) Bu Yönetmelikte geçen;

a) Avan proje: Uygulama projelerinin yapılmasına esas teşkil eden, geçerli imar durumu, yürürlükte bulunan plan ve mevzuat ile varsa kentsel tasarım projesine göre düzenlenen ve içeriğinde; vaziyet planı, tüm kat planları ve yeterli miktarda kesit ve görünüşleri içeren mimari proje ile taban alanı, katlar alanı (emsal) ve yapı inşaat alanı hesaplarına ilişkin tüm ölçü ve kotları bulunan, gerektiğinde silüetin yer aldığı projeleri,

b) Bakan: Sanayi ve Teknoloji Bakanını,

c) Bakanlık: Sanayi ve Teknoloji Bakanlığını,

ç) Banka: Sermayesinin yarısından fazlası doğrudan ve/veya dolaylı olarak kamuya ait olan mevduat ve katılım bankalarını,

d) EB: Endüstri bölgelerini,

e) Etüt: İlan öncesinde Bakanlık tarafından yapılan yer seçimi etüdünü,

f) İmar komisyonu: İmar planları ve değişiklik tekliflerinin değerlendirilmesi için Bakan onayı ile kurulan, çalışma usul ve esasları Bakanlık düzenlemeleri çerçevesinde belirlenen komisyonu,

g) İmar planı şartnamesi: Belirlenen sanayi alanlarının imar planlarının hazırlanması, hazırlattırılması ve onaylanmasına ilişkin usul ve esasların düzenlenmesi amacıyla Bakanlıkça yayımlanan şartnameyi,

ğ) OSB: Organize Sanayi Bölgesini,

h) Sanayi alanı: 136 sayılı Olağanüstü Hal Kapsamında Sanayi İşyerlerine İlişkin Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ve 4562 sayılı Kanunun geçici 17 nci maddesi kapsamında belirlenen alanları,

ı) SS: Sanayi sitesini,

i) Talep sahibi: Hasar görmüş işyerinin yerinde yeniden inşası veya güçlendirilmesi veya Bakanlıkça belirlenen sanayi alanlarında yapılacak işyerleri için talepte bulunan gerçek veya tüzel kişiyi,

ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Sanayi Alanlarının Belirlenmesi ve Planlanması

Yeni sanayi alanı tespiti

MADDE 4- (1) 6/2/2023 tarihinde yaşanan depremler dolayısıyla genel hayata etkili afet bölgesi olarak kabul edilen yerlerde, 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanununun 1 inci maddesine göre orman sayılan alanlar hariç olmak üzere afet bölgesi ilan tarihinden itibaren bir yıl süreyle sanayi alanı olabilecek yerler, fay hattına mesafesi, zeminin elverişliliği, taşkın durumu ve yerleşim merkezine yakınlığı gibi kriterler gözetilerek, alanın durumuna göre Bakanlıkça tespit edilir. İlgili valilik, belediye, OSB, EB veya SS yapı kooperatifi tarafından da alanlar önerilebilir. Önerilen alana ait sayısal haritalar, uydu görüntüsü ve alan özellikleri Bakanlığa iletilir. Bakanlık tarafından uygun görülen alanlar için etüt çalışmalarına başlanır.

(2) Etüt çalışmalarına başlanılan alanlar hakkında ilgili kurumlara görüş sorulur. Bu kurumlar görüşlerini bir hafta içerisinde Bakanlığa bildirir. Süresi içerisinde Bakanlığa iletilmeyen görüşler, olumlu kabul edilir.

(3) Etüt raporu tamamlanan alanlar, kurum görüşleri ile birlikte Bakan'a sunulur.

Sanayi alanı sınırlarının belirlenmesi

MADDE 5- (1) Tespit edilen yerler, Cumhurbaşkanlığı Kararıyla sanayi alanı olarak belirlenir.

Vasıf değişikliği ve izinlendirme işlemleri

MADDE 6- (1) Bakanlığın talebi üzerine sanayi alanlarının gerekli izinlendirme ve vasıf değişiklikleri, ilgili kurumlarca bir hafta içerisinde yapılır ve Bakanlığa bildirilir. Bu izinlendirme ve vasıf değişikliği işlemleri için Bakanlıktan herhangi bir ücret talep edilmez.

(2) Birinci fıkra kapsamında yapılacak izinlendirme ve vasıf değişikliği işlemleri için ilgili mevzuatta kurul, komisyon ve benzerlerine verilen yetkiler, ilgili bakanlar tarafından kullanılır. İlgili bakanlar bu yetkilerini devredebilir.

(3) Belirlenen sanayi alanlarında, dava süreci devam edenler ile kesinleşen ancak henüz tapuya tescil edilmemiş olanlar hariç olmak üzere, tespit dışı bırakılan yerlerin 21/6/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22 nci maddesi kapsamında Bakanlığın talebine istinaden ilgili kurumların görüşleri alınmaksızın ve arazinin vasfına bakılmaksızın hâli arazi olarak, Hazine adına idari yoldan Bakanlığın talebi üzerine bir hafta içerisinde tescili yapılır.

Halihazır harita yapımı ve onayı

MADDE 7- (1) Belirlenen alana ilişkin onaylı halihazır harita yoksa, halihazır harita yapımı için gerekli teknik tüm çalışmalar, 30/4/2018 tarihli 2018/11962 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yapılır. Arazinin topoğrafik durumunun belirlenebilmesi için gereken desen ve karakteristik noktalar ile tüm kırıklar, mevcut yol, yeraltı yerüstü tesisleri, eş yükseklik eğrilerine referans olacak uygun dağılımda ve yoğunlukta detay noktaları ölçülür. Bu detay noktaları baz alınarak sayısal arazi modeli üretilir.

(2) Halihazır harita yapımı sırasında kullanılacak yer kontrol noktaları (nirenge ve poligon noktaları), sonradan yapılacak inşaat çalışmalarından mümkün olduğu kadar az etkilenmeleri sağlanacak şekilde ileride yapılacak imar planında bina yapılmayacak alanlarda yer alır.

(3) Halihazır harita ölçümü, belirlenen sanayi alanı sınırını dışarıya doğru ortalama 30 m. kadar taşacak şekilde yapılır.

(4) Harita arazi çalışmasında; arazinin topoğrafik durumunun belirlenebilmesi için gereken desen ve karakteristik noktalar ile tüm kırıklar, mevcut yol, yeraltı yerüstü tesisleri, eş yükseklik eğrilerine referans olacak uygun dağılımda ve 30-70 nokta/hektar yoğunlukta detay noktaları ölçülür. Nokta yoğunluğu, gerektiği durumlarda idarenin görüşü doğrultusunda arttırılabilir. Bu detay noktaları baz alınarak sayısal arazi modeli üretilir.

(5) Halihazır harita; enerji iletim hattı güzergahı, yeraltı ve yerüstü içme suyu kaynaklarının koruma alanları ve içme suyu temin noktasının isale hattı güzergahı, derivasyon kanallarının yeni güzergahları, karayolu bağlantı noktası kavşağı gibi imar planı ve altyapı projelerini doğrudan etkileyen sahaları da içine alacak şekilde hazırlanır.

(6) Halihazır haritanın kontrolü, Bakanlıkça yapılır veya yaptırılır ve Bakanlıkça onaylanır.

İmar planının hazırlanması

MADDE 8- (1) Bakanlıkça hazırlanacak veya hazırlattırılacak imar planlarına ilişkin ilgili kurumlardan görüş talep edilir. İlgili kurumlar görüşlerini bir hafta içinde bildirmek zorundadır. Görüşü talep edilen kurumların bu süre içinde imar planına esas görüşünü Bakanlığa bildirmemesi halinde, görüş olmaksızın Bakanlıkça imar planı hazırlanabilir.

(2) İmar planı hazırlanırken, yerleşim açısından jeolojik sakıncaların bulunup bulunmadığının ve varsa alınabilecek önlemlerin belirlendiği, yeni hazırlanan ilgili kurumca onaylı imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu aranır.

(3) İmar planı hazırlanırken, yerleşim açısından taşkın riski bulunup bulunmadığı tespit edilir. Taşkın açısından riskli bulunan yerlerde taşkın riskinin ortadan kaldırılması için gerekli tedbirlerin uygulanması şartı aranır.

(4) İmar planı, onaylı ve koordinatlı hâlihazır haritalar üzerine çizilir. İmar planı; şartnamesi doğrultusunda 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı olarak hazırlanır veya hazırlattırılır.

İmar planının onaylanması

MADDE 9- (1) İmar komisyonu tarafından değerlendirilen ve karara bağlanan imar planları, Bakanlıkça onaylanır ve kesinleşir. Bu kapsamda, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun plan ve parselasyon ile ilgili işlemlerindeki askı, ilan ve itirazlara ilişkin hükümleri uygulanmaz. Kesinleşen imar planlarının birer kopyası bilgi için ilgili kurumlara ve varsa onaylı çevre düzeni planlarına işlenmek üzere, sanayi alanı/sanayi iş yeri olarak ilanı yapılan alanda mevzuatı uyarınca çevre düzeni planları ile ilgili iş ve işlemleri yürütmek ve onaylamakla yetkili kurum ve kuruluşlara gönderilir.

Kamu yararı kararı, kamulaştırma ve tescil

MADDE 10- (1) Sanayi alanı olarak belirlenen yerlerdeki özel mülkiyete tabi taşınmazlar hakkında kamu yararı kararı verilmesine ilişkin belgeler Bakanlıkça hazırlanarak veya hazırlattırılarak kamulaştırma amacıyla kamu yararı kararı alınır ve ilgili mevzuat hükümleri kapsamında acele kamulaştırma da dahil olmak üzere kamulaştırma işlemleri yürütülür.

(2) Kamulaştırılan taşınmazlar, Bakanlığın talebine istinaden Hazine adına tescil edilir.

(3) Sanayi alanı olarak belirlenen yerlerde, kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlardan devir alınacak olanlar Hazine adına tescil edilir. Taşınmazın bedeli tescil işleminden itibaren altmış gün içinde 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30 uncu maddesi hükümlerine göre belirlenir. Mezkur maddede hüküm bulunmayan hallerde 2942 sayılı Kanun hükümleri uygulanır.

Parselasyon planının hazırlanması ve onaylanması

MADDE 11- (1) Kesinleşmiş imar planına uygun olarak, imar planı içine giren ve Hazine adına tescili tamamlanan parsellerde, 3194 sayılı Kanunun ilgili maddeleri uyarınca imar uygulaması yapılır.

(2) Düzenleme sınırı içinde kalan ve imar planı değişikliği ile kullanım kararları değiştirilen kadastral yolların ve parkların ihdası herhangi bir bedel ödenmeksizin Hazine adına yapılır. Parselasyon planı veya değişikliği ile imar yolları ve parklar tapu sicilinden kamuya terk edilir. İdari ve sosyal tesis alanları, ibadet yerleri, fuar alanları, eğitim, sağlık ve benzeri alanlar ile ağaçlandırılacak alanların Hazine adına tescili yapılır.

(3) Düzenleme sınırı içinde kalan tescil harici alanlar bulunması durumunda, ilgili kurumların görüşleri alınmaksızın ve arazinin vasfına bakılmaksızın bu alanlar hâli arazi olarak Hazine adına tescil edilir.

(4) İmar planına uygun olarak hazırlanan veya hazırlattırılan parselasyon planı ve değişiklik işlemleri Bakanlıkça onaylanır ve kesinleşir. Bu kapsamda, 3194 sayılı Kanunun plan ve parselasyon ile ilgili işlemlerindeki askı, ilan, itirazlara ilişkin hükümleri uygulanmaz. Onaylanan parselasyon planı ve değişiklik işlemlerine ait fiziki dosya, ilgili kadastro müdürlüğüne gönderilir. İlgili tapu müdürlüğünde tescil işlemleri tamamlandıktan sonra, tescil bilgisi Bakanlığa bildirilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Bakanlıkça Belirlenen Sanayi Alanlarında Yapılacak İşyerleri

Başvuru şartları

MADDE 12- (1) 6/2/2023 tarihinde meydana gelen depremler dolayısıyla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından verilen kesinleştirilmiş hasar tespit raporuna göre mevcut haliyle faaliyete devam edemeyeceğine karar verilen veya teknik olarak projenin bütünselliği açısından yıkılması gereken, imalat ve/veya tamirat ile uğraşan işyerlerinin ve organize sanayi bölgesi, endüstri bölgesi ile sanayi sitesi içerisinde yer alan işyerlerinin malikleri veya kiracıları, belirlenen sanayi alanlarında yapılacak işyerleri için talepte bulunabilir.

(2) Birden fazla işyeri zarar gören talep sahipleri bakımından sadece bir adet işyeri bu Yönetmelik kapsamında değerlendirilir.

(3) Bu Yönetmelik kapsamında yıkılan veya hasar gören işyeri için talepte bulunanlar, başka bir işyeri yapım/güçlendirme desteğinden faydalanamaz.

(4) İşyerinin yerinde yeniden inşasını veya güçlendirmesini talep eden malikler, sanayi alanlarında yapılacak yeni işyerleri için talepte bulunamaz.

(5) Sanayi sitesi yapı kooperatiflerinin başvurması halinde tüm iş ve işlemler, yönetim kurulu kararı ile yürütülür.

Başvuruda istenecek belgeler

MADDE 13- (1) Başvurularda aşağıdaki belgeler aranır:

a) Bakanlıkça belirlenecek tip başvuru talep formu ve taahhütname (Mevcut işyerine ait bilgiler, yapılması talep edilen yeni işyerine ait bilgiler ve benzeri).

b) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından düzenlenen hasar tespit raporunun e-Devletten alınan çıktısı ya da muhtarlıkta asılan askı kodlu belge fotokopisi.

c) Maliki veya kiracısı olduğu işyeri OSB, EB veya SS içinde olanlar için durumu tevsik edici belge.

ç) OSB, EB veya SS dışında yer alan işyerleri için malikinin veya kiracının imalatçı ve/veya tamiratçı olduğunu tevsik edici belge.

d) İşyerine ait tapu kaydı veya arsa tahsis sözleşmesi, kiracılar için kiracı olduğunu tevsik edici belge.

İşyerlerinin dağıtılması

MADDE 14- (1) Bakanlıkça ihalesi yapılarak tamamlanan işyerlerinin başvuruları uygun bulunan talep sahiplerine teslimi, yapı kullanma izni alınması sonrası noter huzurunda gerçekleştirilecek kura ile yapılır. Kura sonrasında feragat edilen işyerleri, önceki kuralara katılarak adına işyeri çıkmayanlar arasında yeniden kuraya tabi tutularak tahsis edilir. Feragat edenler bir daha kuraya dâhil edilmez.

(2) Kura sonucu işyerlerinin teslimi, borçlandırma yapılması sonrası bu işyerlerinin tapularına borcun teminatına dair ipotek konularak gerçekleştirilir.

(3) İşyerlerinin dağıtımında, genel vaziyet planına göre belirlenen meslek grupları dikkate alınır.

(4) Bakanlıkça kabul edilebilir mazereti dışında kırk beş gün içerisinde borçlanmalarını yapmayanlarla, borçlanmasını yapmış olmasına rağmen işyerini Bakanlıkça mahallinde yaptırılacak duyurudan itibaren otuz gün içinde teslim almayanların işyeri hakkı sona erer.

(5) İşyerlerinin talep sahiplerine kura ile dağıtılmasından sonra artan işyerleri olması durumunda, bu işyerleri Bakanlıkça belirlenen usuller çerçevesinde değerlendirilir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Yerinde İnşa Edilecek veya Güçlendirilecek İşyerleri

Başvuru şartları

MADDE 15- (1) 6/2/2023 tarihinde meydana gelen depremler dolayısıyla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından verilen kesinleştirilmiş hasar tespit raporuna göre mevcut haliyle faaliyete devam edemeyeceğine karar verilen veya teknik olarak projenin bütünselliği açısından yıkılması gereken, imalat ve/veya tamirat ile uğraşan işyerlerinin ve organize sanayi bölgesi, endüstri bölgesi ile sanayi sitesi içerisinde yer alan işyerlerinin malikleri tarafından bölgenin afet bölgesi ilan edilmesine dair kararın yayımından itibaren bir yıl içerisinde talep edilmesi ve yapılacak yapım işleri için Bakanlığa muvafakatname verilmesi halinde, borçlandırılmak suretiyle işyerlerinin yerinde yeniden inşası veya güçlendirilmesi mülkiyet devri aranmaksızın Bakanlıkça yapılabilir/yaptırılabilir. Bu işyerlerinin inşaatına ilişkin ruhsat ve izinler, Bakanlık adına düzenlenir.

(2) Birden fazla işyeri zarar gören talep sahiplerinin başvuruları, bütçe imkanları ve projenin bütünselliği gözetilerek bu Yönetmelik kapsamında değerlendirilebilir.

(3) Bu Yönetmelik kapsamında yıkılan veya hasar gören işyeri için talepte bulunanlar, başka bir işyeri yapım/güçlendirme desteğinden faydalanamaz.

(4) Sanayi alanlarında yapılacak yeni işyerleri için talepte bulunanlar, işyerinin yerinde yeniden inşasını veya güçlendirilmesini talep edemez.

(5) Sanayi sitesi yapı kooperatiflerinin başvurması halinde tüm iş ve işlemler yönetim kurulu kararı ile yürütülür.

Başvuruda istenecek belgeler

MADDE 16- (1) Başvurularda aşağıdaki belgeler aranır:

a) Bakanlıkça belirlenecek tip başvuru talep formu ve taahhütname (Mevcut işyerine ait bilgiler, yapılması talep edilen yeni işyerine ait bilgiler ve benzeri).

b) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından düzenlenen hasar tespit raporunun e-Devletten alınan çıktısı ya da muhtarlıkta asılan askı kodlu belge fotokopisi.

c) Sahip olduğu işyeri OSB, EB veya SS içinde olanlar için durumu tevsik edici belge.

ç) OSB, EB veya SS dışında yer alan işyerleri için malikinin imalatçı ve/veya tamiratçı olduğunu tevsik edici belge.

d) İşyerine ait tapu kaydı veya arsa tahsis sözleşmesi.

İşyerlerinin teslimi

MADDE 17- (1) Bakanlıkça ihalesi yapılarak tamamlanan işyerleri, yapı kullanma izni alınması ve borçlandırma yapılması sonrası, tapularına borcun teminatına dair ipotek konularak maliklere teslim edilir.

BEŞİNCİ BÖLÜM **İşyerleri İçin Ortak Hükümler**

Başvuruların alınması

MADDE 18- (1) Talep sahipleri, bu Yönetmelik kapsamındaki desteklerden faydalanmak üzere mahallinde veya çevrimiçi ilanda belirtilen hususlara göre çevrimiçi veya il müdürlüklerine başvuru yapar. İlanın şekli ve süresi, mahallin şart ve imkânlarına göre Bakanlıkça belirlenir. Başvurular, Bakanlıkça veya Bakanlıkça yetkilendirilecek kurum veya kuruluşlar tarafından alınır.

Başvuruların sonuçlandırılması

MADDE 19- (1) Başvurular, ilan süresince alınan başvurulara ilişkin belgelerin Bakanlıkça veya Bakanlıkça yetkilendirilecek kurum veya kuruluşlar tarafından incelenmesi suretiyle sonuçlandırılır.

(2) Yapılacak işyerleri, Bakanlığın bütçe imkanları çerçevesinde planlanır.

Yapım işlerine ait proje ve ruhsat işlemleri

MADDE 20- (1) Talep sahiplerinin sektör, büyüklük, yükseklik, kat ve benzeri talepleri göz önüne alınarak işyerlerine ait altyapı ve üstyapılara ilişkin avan veya uygulama projeleri, Bakanlık tarafından hazırlattırılır. Yapım işi ihaleleri bu projeler üzerinden hesaplanacak yaklaşık maliyet üzerinden gerçekleştirilir. Avan proje ile ihaleye çıkılması durumunda, ihale sonrasında uygulama projeleri yüklenici firma veya müşavir firma tarafından hazırlanır. Diğer kamu kurum ve kuruluşlarının izin veya onayını gerektiren projeler, ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından herhangi bir harç veya proje onay bedeli alınmadan bir hafta içerisinde onaylanır.

(2) Bu kapsamda yapılacak işyerleri için mimarî, statik, tesisat ve her türlü fennî mesuliyetin Bakanlık veya Bakanlıkça yetkilendirilecek kurum veya kuruluşlar tarafından üstlenilmesi kaydıyla başkaca proje istenmeksizin avan veya uygulama projesine göre yapı ruhsatı verilir. Söz konusu inşaatların fenni mesuliyeti, Bakanlık tarafından yapılabileceği gibi Bakanlıkça müşavirlik hizmeti alınan firmanın, imar mevzuatında belirtilen şartları haiz mimar ve mühendislerince de üstlenilebilir. Müşavir firmanın fenni mesul mimar ve mühendisleri uzmanlık alanlarına göre yapının; 3194 sayılı Kanun ve ilgili diğer mevzuatına, imar planına, ruhsat ve eki etüt ve projelere, standartlara ve teknik şartnamelere uygun olarak inşa edilmesini Bakanlık adına denetlemekle görevli ve sorumlu olup, bu sorumluluğu kabul ettiğine dair noter onaylı bir taahhünameyi Bakanlığa sunar.

Proje, müşavirlik ve yapım işleri ihaleleri

MADDE 21- (1) Bakanlık tarafından gerekli harcamaları karşılanarak gerçekleştirilecek proje, müşavirlik ve yapım işlerine yönelik ihale iş ve işlemleri, 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu çerçevesinde gerçekleştirilir.

(2) Bakanlıkça, uluslararası anlaşmalar gereğince sağlanan dış finansman ile bu Yönetmelik kapsamında yapılacak mal, hizmet, müşavirlik ve yapım işleri, finansmanı sağlayan kurum veya kuruluşun ihale usul ve esasları çerçevesinde yapılır.

Hakediş raporları

MADDE 22- (1) Hakediş raporları, yapılan işler karşılığı ihale dosyasındaki şartnamelere ve kriterlere göre düzenlenir.

(2) Yapım işlerinde yüklenici firmaya avans verilebilir.

(3) Hakediş düzenlenmesi konusunda 4734 sayılı Kanun, 5/1/2002 tarihli ve 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

ALTINCI BÖLÜM

Ödeneklerin Kullanımı ve Borçlandırma

Ödeneklerin kullanımı

MADDE 23- (1) Bu Yönetmelik kapsamında yapılacak harcamalar Bakanlığın bütçesinde yer alan ilgili tertibinden gerçekleştirilir.

Borçlandırma koşulları, faiz oranları ve geri ödeme şartları

MADDE 24- (1) Talep sahipleri, yapım işi için yapılan harcamalar ve varsa kamulaştırma harcamaları üzerinden Bakanlıkça belirlenen şartlarda borçlandırılır.

(2) Borçlandırmanın faiz oranı ve geri ödeme şartı; Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Bakanlık arasında düzenlenen Organize Sanayi Bölgeleri ve Sanayi Siteleri Projeleri Ödeneklerinin Kullanımı ve Kredilendirilmesine İlişkin Usul ve Esaslarda belirlenen şekilde uygulanır.

(3) Borçlanma faizi; işyerlerinin talep sahiplerine teslim edildiği tarihten itibaren başlar. Borç taksitleri aylık olarak ve her ayın son iş gününde tahsil edilir.

Borç taahhütnamesi düzenleme

MADDE 25- (1) Banka ile talep sahibi arasında Bakanlık tarafından tahsis edilecek borcun şartlarını, geri ödeme usul ve esaslarını içeren borç taahhütnamesi düzenlenir. Borç taahhütnamesi, işyerinin teslim edilmesinden önce alınır.

Borcun teminatı

MADDE 26- (1) Belirlenen sanayi alanlarında yapılan işyerleri için, borca karşılık olarak tapu devri aşamasında işyeri üzerinde Banka tarafından Bakanlık adına birinci derece ve sırada, gayrimenkul ipoteki tesis edilerek gerekli teminat oluşturulur.

(2) Yerinde inşa edilecek veya güçlendirme yapılacak işlerde, başvuru aşamasında öncelikli olarak yerinde dönüşüm yapılacak arsa üzerine borcun teminatına dair ipotek konulur. Gerekli teminatın sağlanamaması halinde Bakanlık teminat oluşturulması için gerekli tedbirleri alır.

(3) Bu Yönetmelik kapsamında yapılacak her türlü yapı, ipotek kapsamına dâhil edilir. Söz konusu işyerleri, ilgili işyerine ait borcun tamamı ödenmeden satılamaz ve devredilemez. Bu husus tapu sicilinin beyanlar hanesinde belirtilir.

(4) Borçlandırma ile ilgili bankacılık işlemleri, Banka ile Bakanlık arasında düzenlenecek protokolle belirlenir.

Borç tahsilatı

MADDE 27- (1) Borçludan, borç taksitleri banka tarafından vadesinde tahsil edilir. Taksitler vadesinde ödenmediği takdirde gecikme süresi için ödenmeyen taksit tutarına Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından avans işlemlerinde uygulanan faiz oranında gecikme faizi uygulanır. Taksitlerin vadesinde ödenmemeye devam edilmesi veya borç taahhütnamesi hükümlerine uyulmaması halinde Bakanlık talimatıyla borcun tamamı muaccel hale gelir. Borcun tamamı muacceliyet kazanıp icra takip aşamasına geçilmesinden sonra ise temerrüt faizi uygulanır.

(2) Borç, Bakanlık adına genel bütçeye gelir kaydedilmek üzere Banka tarafından vade tarihleri itibarıyla tahsil edilir. Tahsil edilen bu tutarlar, Bakanlık Merkez Saymanlık Müdürlüğü hesaplarına aktarılır.

(3) Borcun zamanında ödenmemesi veya borç taahhütnamesi hükümlerinin yerine getirilmemesi halinde banka tarafından Bakanlığın talimatı alınarak ilgili mevzuatında yer alan işlemler yapılır.

Sanayi siteleri için ödeneklerin kullanımı

MADDE 28- (1) 2/1/2018 tarihli ve 2018/11201 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Cazibe Merkezleri Programı Kapsamında Yatırımların Desteklenmesi Hakkında Karara 4/4/2023 tarihli ve 7028 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile eklenen EK-2 numaralı tabloda yer alan ilçelerde, afet bölgesi ilan tarihinde yatırım programında olan veya ilan tarihine müteakip bir yıl içerisinde yatırım programına dahil edilen sanayi sitelerinin mimarlık/mühendislik hizmetleri dâhil altyapı ve üstyapı inşasının tamamı proje tamamlanana kadar Bakanlıkça kredi ile desteklenebilir. 6/2/2023 tarihinde yaşanan depremler dolayısıyla genel hayata etkili afet bölgesi olarak kabul edilen yerlerdeki diğer ilçelerde kredi destek oranı sektörel ve bölgesel kriterler dikkate alınarak Bakanlıkça belirlenir.

(2) Kredinin güvencesini oluşturacak arsa ve arazilerin, detaylı bir dökümü sanayi sitesi yapı kooperatifleri tarafından bankaya onaylı listeler halinde bildirilir. Banka listelerde belirtilen arsa ve araziler üzerine, Bakanlık adına birinci derece ve sırada kredi kadar gayrimenkul ipoteği tesis ederek gerekli teminatı oluşturur. Söz konusu arsa üzerine yapılacak her türlü inşaat, ipotek kapsamına dâhil edilir.

(3) Bakanlık kredisi ile yapımı devam etmekte iken afetten kaynaklı hasar oluşan sanayi sitelerinde hasarın giderilmesi amacıyla yapılacak ödemeler ve bu kapsamda yapılması gereken zorunlu proje revizyonları da kredilendirilebilir.

(4) Bu madde kapsamında desteklenen sanayi sitesi yapı kooperatifleri yapım işleri için yüklenici firmalara avans verilebilir.

(5) Bu madde kapsamında yapılacak kredilendirme işlemlerine ilişkin diğer hususlar Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Bakanlık arasında düzenlenen Organize Sanayi Bölgeleri ve Sanayi Siteleri Projeleri Ödeneklerinin Kullanımı ve Kredilendirilmesine İlişkin Usul ve Esaslar çerçevesinde yürütülür.

(6) 6/2/2023 tarihinde yaşanan depremler dolayısıyla genel hayata etkili afet bölgesi olarak kabul edilen yerlerde, genel kurulun toplanamadığı, genel üye listesinin güncellenemediği durumlarda bu madde kapsamında başvuru yapacak sanayi sitesi yapı kooperatiflerinin kredilendirilmesi için gerekli tüm iş ve işlemler yönetim kurulu kararı ile yürütülür.

YEDİNCİ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Muafiyet

MADDE 29- (1) Bu Yönetmelik kapsamında, plan, parselasyon, yapı ruhsatı, taşınmaz mülkiyeti veya imar haklarının aktarılması, takas ve trampa işlemleri ve bu işlemler nedeniyle düzenlenen kâğıtlar damga vergisi, resim, harç ve harcamalara katılma paylarından müstesnadır. Bu işlemler nedeniyle ücret, döner sermaye ücreti ve herhangi bir ad altında bedel alınmaz. Yapım işleri ve altyapı ile ilgili her türlü işlemde katılma payı ve teknik altyapı bedeli alınmaz.

(2) Sanayi alanlarında yapılacak her türlü izinlendirme ve vasıf değişiklikleri işlemleri için Bakanlıktan herhangi bir ücret talep edilmez.

(3) Bu Yönetmeliğin uygulanması dolayısıyla 15/5/2019 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında yeniden inşa edilecek veya onarılacak taşınmazlarla ilgili ihale, sözleşme ve sair işlemler ve bu Yönetmelikten faydalanacakların verecekleri beyanname, taahhütname ve yapacakları sözleşmeler, 7269 sayılı Kanunun 42 nci maddesine istinaden her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır.

Sanayi alanlarının OSB ve EB'ye dönüşümü

MADDE 30- (1) Belirlenen sanayi alanları izinlendirme ve vasıf değişiklikleri yapıldıktan sonra, alanın büyüklüğü veya sanayi işyerlerinin niteliğine göre OSB veya EB kapsamına alınabilir.

(2) Talep edilmesi ve Bakanlıkça uygun görülmesi halinde EB veya OSB olmasına karar verilen sanayi alanları, mevcut EB veya OSB'lere genişleme alanı olarak ilave edilebilir.

(3) Bu maddeye göre OSB veya EB kapsamına alınan alanların sınırlarının değiştirilmesi ilgili mevzuat hükümlerine tabidir.

Tereddütlerin giderilmesi

MADDE 31- (1) Bakanlık, bu Yönetmeliğin uygulanması sırasında ortaya çıkabilecek tereddütleri gidermeye, ilke ve standartları belirlemeye ve uygulama birliğini sağlamaya, gerekli bilgi ve belgeyi istemeye yetkilidir.

Diğer hususlar

GEÇİCİ MADDE 1- (1) Sanayi alanlarında doğalgaz, elektrik, su, atık su ve arıtma tesisleri ile atık işleme tesisleri, iletişim ve diğer her türlü altyapı yatırımları, üstyapı imalatları tamamlanıncaya kadar ilgili kurum, kuruluş ve ilgili OSB dağıtım lisansı sahibi tüzel kişiler veya dağıtım şirketlerince ilgili mevzuatındaki hükümlere uygun olarak öncelikle tamamlanır. Doğal gaz dağıtım şirketlerince yapılacak yatırımlar için doğalgaz tüketimine ilişkin tüketim kapasite bilgisi yatırım öncesi ilgili dağıtım şirketine bildirilir.

(2) 136 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi kapsamında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü tarafından Bakanlık adına yapımına başlanan sanayi işyerlerinin talep sahiplerine dağıtımı, bu Yönetmelikte yer alan ilgili maddeler çerçevesinde yürütülür.

Yürürlük

MADDE 32- (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 33- (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Sanayi ve Teknoloji Bakanı yürütür.