

HİZMET VE DESTEK ALANLARI OLUŞTURULMASINA İLİŞKİN DUYURU

Bölgemizin 14.02.2023 Salı günü yapılan 20. Olağan Genel Kurul Toplantısının 14. Maddesinde görüşülerek karara bağlanan; Hizmet ve destek alanlarına ilişkin prensiplerin belirlenmesi ve uygulaması ile ilgili yönetim kuruluna yetki verilmesi kararı kapsamında bölgemiz içerisindeki katılımcılarımızdan sanayi parselini Hizmet ve destek alanına dönüştürmek isteyenlerden, söz konusu karardaki; “Katılımcılara ait sanayi parsellerinin hizmet ve destek alanına dönüştürülmesi konusuna ilişkin olarak; OSB’deki tüm katılımcılardan, yılda 1 kere belirli tarihler arasında yasal düzenlemelerden ve değerlendirme kriterlerinden bilgi verilmek suretiyle talep toplanır. Gelen talepler, Yönetim Kurulunca değerlendirmeye tabi tutulur. Yönetim Kurulunca kabul edilebilir bulunan yerlerin dönüştürülmesi konusunda işlem tesis edilir.” hükmü çerçevesinde bu yıl için 08/05/2024 – 01/06/2024 tarihleri arasında talep toplanmasına, gelen taleplerin 15/06/2024 tarihine kadar değerlendirilerek sonuçlandırılmasına ve talep toplanması ile ilgili bölgemizin internet sitesinde ve ilan tahtasında bu tarihler arasında duyuru yapılmasına Yönetim Kurulumuzca karar verilmiştir.

YASAL DÜZENLEMELER:

10/7/2018 tarihli ve 30474 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 385 ve 390 ıncı maddeleri ile 12/4/2000 tarihli ve 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve bu kanuna göre çıkartılan OSB Uygulama Yönetmeliğinin Tanımlar Başlıklı 3. Maddesinin, sbendinde; “Ortak kullanım alanları: OSB’nin amaçlarına uygun şekilde faaliyet göstermesini teminen, OSB alanı içinde planlanan ve tasarrufu OSB’ye ait yollar, altyapı ve enerji hatları ve sağlık koruma bandı hariç, OSB’nin mülkiyet ve tasarrufunda bulunan sosyal, idari, teknik **hizmet** ve altyapı alanları ile park alanlarını” ifade eder.

20. OLAĞAN GENEL KURUL KARARI:

“Hizmet ve Destek Alanları Oluşturulmasına, İlişkin Prensipleri şunlardır:

Hizmet ve destek alanları, OSB imar planında yer alan ve küçük imalat ve tamirat, ticaret, eğitim ve sağlık sektörlerinde katılımcı veya katılımcının kiracısı olarak faaliyet gösterilen alanları ifade eder. Bu alanlarda özel eğitim, özel sağlık, ticaret (ticari faaliyet olarak otel, motel, restoran, akaryakıt ve/veya LPG istasyonu, çağrı merkezi, özel laboratuvar,vb), lojistik, depolama, küçük imalat ve tamirat alanları yer alabilir.

Hizmet ve destek alanlarına ilişkin Bölgemizce yürütülen çalışmalarda aşağıdaki prensipler uygulanır:

- A.** Hizmet ve destek alanı oluşturulmasına ilişkin plan tadilatları, OSB’nin teklifine istinaden mülkiyeti OSB, katılımcı ve kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerden yapılır.

1. OSB mülkiyetinde bulunan taşınmazların hizmet ve destek alanına dönüştürülmesi, Bölge ihtiyaçları dikkate alınarak Yönetim Kurulu tarafından kararlaştırılır.
2. Kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin hizmet ve destek alanına dönüştürülmesi, malik kurum ve kuruluşların talebi üzerine Yönetim Kurulunca uygun bulunması halinde yapılır.
3. Katılımcılara ait sanayi parsellerinin hizmet ve destek alanına dönüştürülmesi konusuna ilişkin olarak; OSB'deki tüm katılımcılardan, yılda 1 kere belirli tarihler arasında yasal düzenlemelerden ve değerlendirme kriterlerinden bilgi verilmek suretiyle talep toplanır. Gelen talepler, Yönetim Kurulunca değerlendirmeye tabi tutulur. Yönetim Kurulunca kabul edilebilir bulunan yerlerin dönüştürülmesi konusunda işlem tesis edilir.
4. Aynı duyuru döneminde katılımcılar tarafından yapılan başvurular, Yönetim Kurulu tarafından bir arada değerlendirmeye alınır. Talepler değerlendirilirken, OSB'nin sosyal donatı ihtiyaçları, yatırımın marka değeri ve büyüklüğü, yatırımların çeşitliliği, istihdam olanakları, yatırımın altyapı ihtiyaçları, çevresel etkileri, gibi unsurlar göz önüne alınır. Yönetim Kurulu tarafından değerlendirilerek uygun bulunmayan talepler gerekçeli ve yazılı olarak talep sahibine bildirilir.
5. OSB'de bulunan hizmet ve destek alanları, bölge büyüklüğünün %10'unu geçemez. Hizmet ve destek alanına dönüştürme talepleri değerlendirilirken veya OSB tarafından hizmet ve destek alanı planlaması yapılırken bu husus dikkate alınır. Talep toplamak için yapılan genel duyuruda, mevcut hizmet ve destek alanı miktarı çıktıktan sonra plan tadilatına konu edilebilecek veya edilmesi planlanan alan büyüklüğü belirtilir.
6. 3000 m²'den küçük hizmet ve destek alanı parseli oluşturulamaz.
7. "Hizmet ve Destek Alanı" lejantı üst başlıktır. Hizmet ve destek alanına dönüştürme talebiyle Bölgemize yapılacak başvurularda, parselin kullanım amacı ve yapılacak projenin içeriği belirtilir, teklife ilişkin avan proje ve yapılacak projenin OSB'nin sosyal ve teknik altyapısına etkisini değerlendiren raporlar eklenir. Ayrıca, başka kurum ve kuruluşların görev ve sorumluluk alanına giren projelerle ilgili taleplerde, ilgili kurum ve kuruluşların olumlu görüşü başvuru ile birlikte verilir.
8. OSB içinde akaryakıt ve/veya LPG İstasyonu yalnızca OSB'nin mülkiyetindeki yerlerden, hizmet ve destek alanı ya da ortak alan niteliğinde ayrılır. Akaryakıt ve/veya LPG İstasyonu Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü ile Kara Havacılık Okul Komutanlığı'ndan olumlu görüş alınması zorunludur.
9. Yönetim Kurulu tarafından uygun bulunan hizmet ve destek alanına dönüştürme talepleri, imar planı teklifi olarak Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı onayına sunulur. İmar planının kesinleştirme tarihinden itibaren katılımcı mülkiyetindeki hizmet ve destek alanlarının 1 yıl içinde ruhsat alması, 2 yıl içinde faaliyete geçmesi zorunludur. Aksi takdirde OSB, re'sen plan yaparak bu alanları sanayi parseline dönüştürme hakkına sahiptir. Bu yaptırımın katılımcı tarafından kabulü, plan tadilat teklifi öncesinde noter tasdikli olarak alınır. OSB, imar planının kesinleşme ve yükümlülüğün başlama – bitiş tarihleri konusunda katılımcıya bilgilendirme yapar.
10. Hizmet ve destek alanlarının, plandaki alt başlığının dışında başka bir amaçla kullanılabilmesi için plan değişikliği yapılması zorunludur.

B. Hizmet ve destek alanlarında yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir:

- a. Hizmet ve destek alan parsellerinde KAKS=1.00; minimum yapı yaklaşma mesafesi 10 metredir.

Yükseklik Y en çok=planda belirtildiği gibidir. Planda belirtilen Y en çok oranını aşan taleplerde, ihtiyacın OSB tarafından tevsik edilmesi, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünün görüşü alınarak ve Bakanlıkça uygun görülmesi halinde daha yüksek belirlenebilir. Bu durumda Katılımcı yapmak istediği tesisin yüksekliği ile ilgili tevsik edici bilgi ve belgelerle OSB'ye başvuru yapar. Akaryakıt ve/veya LPG istasyonu kullanımlı Hizmet ve destek alanları ve küçük imalat ve tamirat kullanımlı Hizmet ve destek alanları bu kapsam içindedir.

b. Planda başka bir hüküm yoksa, küçük imalat ve tamirat alanlarında, minimum 10 m. açık çalışma alanı ayrılır, h = planda belirtildiği gibidir. Genel yerleşim planı Bölge Müdürlüğü tarafından onaylanır.

C. Hizmet ve destek alanlarında satış koşulları aşağıdaki gibidir.

a. Hizmet ve destek alanında bulunan taşınmazların değer tespiti Yönetim Kurulunca yapılır/yaptırılır. Değer tespitinde; rayiç bedellerin belirlenmesi, 10. Madde de belirlenen arsa tahsis bedeli olarak uygulanabilir ya da fizibilite raporları veya alternatif fiyat tespit yöntemlerine, dışardan hizmet alımı yollarına başvurulabilir.

b. Belirlenen değer üzerinde satış yapılabilmesini teminen ihale yöntemi kullanılır.

c. İhalede yeterli rekabet sağlanamaz ise kapalı zarf teklif usulüyle teklif alınır.

d. Alınan tekliflerin koşulları Yönetim Kurulunca değerlendirilir ve OSB'nin menfaatleri yönünde en uygun ve en ekonomik değer üstünden satışa karar verilir.

e. Hizmet ve Destek alanında bulunan taşınmazlar, yönetim kurulu tarafından belirlenen değer üzerinden %50'si Peşin, kalan yüzde %50'si ise 4 eşit taksitte iki yılda tamamlanır. Ödenen miktarlar dışında kalan taksitler yıl atladığında, devlet tarafından açıklanan bir önceki yılın enflasyon oranına göre güncelleme yapılır.

f. Satış yoluyla katılımcı mülkiyetine geçen hizmet ve destek alanlarının, katılımcı mülkiyetine geçme tarihinden itibaren 1 yıl içinde ruhsat alması, 2 yıl içinde faaliyete geçmesi zorunludur. Aksi takdirde OSB, re'sen plan yaparak bu alanları sanayi parseline dönüştürme hakkına sahiptir. Katılımcı satın alma öncesinde bu yükümlülükleri peşinen kabul ve taahhüt eder.

DEĞERLENDİRME KRİTERLERİ:

1. Yapılacak yatırım büyüklüğü
2. Sağlanacak istihdam sayısı
3. OSB katılımcılarına sağlayacağı fayda/zarar analizi
4. OSB içerisindeki konumu

Bu kriterler yönetim kurulumuzca değerlendirilerek en çok kabul gören talep uygun bulunacak ve Hizmet ve Destek alanına dönüştürülecektir.

Talepte Bulunma Tarihleri: 08/05/2024 - 01/06/2024