

ÖZEL ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

Başvuru, Yer Seçimi, Kuruluş, Plan-Projelerin Hazırlanması, Yapımı ve İşletilmesi
ve Türkiye'den Örnekler



Hikmet DENİZ - Uzman

08.05.2012

ÖZEL ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (OSB)

Özel OSB, özel hukuk tüzel kişilerince veya gerçek kişilerce kurulması talep edilen OSB'yi ifade etmektedir.

Özel OSB'lerin kurulabileceği **4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu**'nun 26 ncı maddesinde belirtilmiştir. Bu maddede, *“bu Kanundaki usullere göre belirlenen yerlerde, özel hukuk tüzel kişilerince ve gerçek kişilerce de OSB kurulabilir. Ancak, özel OSB kuracak olanlar kamulaştırma yapamazlar. OSB'nin kuruluş talebi, kurulacağı ilin valiliğinin uygun görüşü ile Bakanlığa iletilir. OSB'nin yer seçimi Bakanlığa yapılan talep üzerine, 4 üncü maddedeki usule yapılır. Arazi temini, OSB'nin planlanması, projelendirilmesi, alt yapı inşaatı ile ilgili harcamalar bölgeyi kuracak gerçek ve tüzel kişilerce karşılanır. OSB ile ilgili plan ve projeler bu konudaki yetkili kurum ve kuruluşlar yanında Bakanlığın uygun görüşü ve onayına tabidir. OSB'deki arazi, parseller halinde veya işletme binaları da yapılmak suretiyle satılabilir veya kiraya verilebilir”* denilmektedir.

1. Başvuru

OSB'lerin kuruluşu, yapımı ve işletilmesine ilişkin usul ve esaslar *Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği*'nde düzenlenmiştir.

Yer seçimi talebi, OSB kurmak isteyen gerçek ve tüzel kişiler tarafından hazırlanan **OSB Bilgilendirme Raporu** ve *OSB Yer Seçimi Yönetmeliği* gereğince yapılacak işlemler tamamlandıktan sonra **Valilik uygun görüşü ile birlikte** Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığına sunulur.

Yeni bir OSB yer seçimi talebinin değerlendirmeye alınabilmesi için, il genelindeki ihtisas OSB'ler hariç, diğer OSB'lerde bulunan toplam sanayi parsellerinin en az **% 75**'inde üretim veya inşaat başlanmış olması **şartı Özel OSB için aranmamaktadır.**

2. Yer seçimi

Özel OSB'lerde önerilen alanın OSB yeri olarak uygun olup olmadığı, diğer OSB'ler gibi *Organize Sanayi Bölgeleri Yer Seçimi Yönetmeliği* doğrultusunda tespit edilir. Söz konusu Yönetmeliğin birinci maddesinde ifade edildiği gibi, OSB kurmak isteyen gerçek ve tüzel kişilerce **OSB Bilgilendirme Raporunun** hazırlanarak **Valilik uygun görüşü** ile birlikte yer seçimi talebinin Bakanlığa intikalini müteakip Bakanlık tarafından yapılacak değerlendirmeden sonra yer seçimi çalışmaları başlatılır. Özel OSB'lerde, önerilen alanın belediye sınırları veya mücavir alan sınırları dışında olması halinde **İl Özel İdaresinin**, belediye sınırları veya mücavir alan sınırları içerisinde olması halinde ise ilgili **belediyenin olumlu görüşünün** alınması gerekmektedir.

Öncelikle etüt çalışmaları Bakanlık tarafından başlatılır. Etüdün hazırlanması sırasında ihtiyaç duyulacak haritaların temini, harita çoğaltılması, fotoğraf ve video çekimi ve çoğaltılması, araç-gereç temini gibi masraflar, özel OSB'lerde özel hukuk tüzel kişileri veya gerçek kişiler tarafından karşılanır.

Etüt çalışması kapsamında Yönetmeliğin ekinde belirtilen kurum ve kuruluşların (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Sağlık Bakanlığı, Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı, Orman ve Su İşleri Bakanlığı, İl Özel İdaresi, İlgili Belediye) merkez, bağlı, ilgili ve taşra teşkilatlarının tasarrufu altındaki alanlar ile bu kurum ve kuruluşların plan, proje ve yatırımları, 1/100.000 ve/veya 1/25.000 ölçekli topoğrafik haritalar üzerine işlenerek **eşik analizi haritası** oluşturulur. Hazırlanan bu haritada hiçbir kurum ve kuruluşun yatırım ve proje alanına girmeyen, eğimi ve jeolojik açıdan yapılaşmaya elverişli olan, varsa çevre düzeni planı ve nazım imar planı kararlarına uygun olan alanlar, Bakanlık tarafından gerekli görülen tüm incelemeler sonucunda OSB kurulabilecek alan ya da alternatif alanlar olarak belirlenir. Belirlenen alternatif alan sınırları 1/100.000 ve/veya 1/25.000 ölçekli eşik analizi haritasına ve ilgili Kadastro Müdürlüğünden temin edilen 1/5.000 ölçekli kadastral pafta suretine işlenir.

Önerilen alan ve alternatif alanlar, “*konum, karayolu, havaalanı, liman ve demiryolu bağlantısı, uzaklığı, varsa çevre düzeni planına göre durumu, mevcut arazi kullanım durumu eğimi ve yönü, bulunduğu deprem kuşağı, çevresindeki alanların mevcut ve planlama durumu, hâkim rüzgar yönü*” gibi kriterlere göre değerlendirilerek, OSB yeri olarak uygun olup olmadığı etüt raporunun sonuç bölümünde belirtilir.

Yapılan etüt kapsamında alana ait haritalar ve bilgiler ilgili kurum ve kuruluşlara Bakanlık tarafından gönderilerek nihai görüş vermek üzere komisyona yetkili temsilcilerini göndermeleri istenir. Komisyon toplantısı düzenlenir. Alan ya da alanlar yerinde incelenir. Komisyon bu incelemeler sonucunda oy birliği kararı ile OSB yerini belirler ve sonrasında yer seçimi komisyon raporunu hazırlar. ÇED olumlu belgesinin alınması ve arazi ile ilgili son işlemlerden sonra, Bakanlık tarafından OSB yeri kesinleştirilir. Kesinleşen OSB yerinin uygun bulunduğu, yer seçimi komisyon raporu ve varsa Bakanlığa sonradan gönderilen kurum ve kuruluş görüşlerinde belirtilen şartlarla birlikte, ilgili valiliğe ve ilgili kurum ve kuruluşlara bildirilir.

3. Kuruluş

OSB; kurulması öngörülen yerde varsa sanayi odası, yoksa ticaret ve sanayi odası, o da yoksa ticaret odasından en az biri ile talepleri halinde İl Özel İdaresi veya OSB'nin içinde bulunacağı il, ilçe veya belde belediyesinin, Büyükşehirlerde büyükşehir belediyesinin ve ihtisas OSB'lerde konuyla ilgili mesleki kuruluş ve teşekküllerin temsilcilerince imzalı ve Valinin olumlu görüşünü muhtevi **kuruluş protokolünün Bakanlıkça onaylanması ve sicile kaydı ile tüzel kişilik kazanır.**

Özel OSB'lerin, tüzel kişilik kazanabilmesi için ayrıca OSB'yi kuran gerçek veya tüzel kişiler adına taşınmazın kayıtlı olduğunu gösterir **tapunun ibrazı** ve tapusu ibraz edilen taşınmazın, **OSB Yer Seçimi Yönetmeliğine uygun olduğunun** ve OSB sınırının **Bakanlıkça onaylanması** şartları aranır.

Kuruluş protokolü aşağıdaki kısımları içerir:

- OSB'nin unvanı ve adresi,

- Katılma paylarının ödeme şekil ve şartları,
- Katılımcıların karma veya ihtisas şeklinde sektör grupları ile Bakanlığın gerekli gördüğü hallerde, belirlediği OSB’de yer tahsis edilecek özel ya da tüzel kişilerin temel vasıfları ve işstgal konuları,
- Temsil ve ilzamlarla yetkilendirilmiş üyeleri,
- Yürürlüğe giriş koşulu, imzaları ve tarihi,
- Valinin olumlu görüşünü içeren Bakanlığa sunuş dilekçesi,
- Bakanlık onay bölümü.

Kuruluş protokolü onaylandıktan sonra Bakanlık OSB Sicil Defterine kaydedilerek sicil numarası verilir.

4. Plan-Projelerin Hazırlanması, Yapımı ve İşletilmesi

Özel OSB sicil numarası alıp tüzel kişilik kazandıktan sonra planlanması, projelendirilmesi ve altyapı inşaatı ile ilgili harcamaları OSB’yi kuracak gerçek ve tüzel kişiler tarafından karşılanır.

Sicil numarası alarak tüzel kişilik kazanan OSB, bölgeyle ilgili tüm imar planı, proje hazırlama ve bölgenin tüm inşaat işlerini yürütme görevini üstlenir. Özel OSB’lerde imar planı ve alt yapı projelerine esas teşkil edecek jeolojik-jeoteknik etüt raporu hazırlanıp ilgili idarelerce onaylandıktan sonra **proje ihalesi OSB tarafından** yapılmaktadır.

OSB’ler tarafından **halihazır haritaların** ilgili idarelerce onaylanması ve imar planlarının hazırlanmasına esas kurum görüşlerinin tamamlanmasından sonra; sanayicilerin değişik büyüklükteki parsel taleplerini karşılamak için *OSB Uygulama Yönetmeliği ve İmar Planı Teknik Şartnamesi* doğrultusunda OSB tarafından hazırlanan veya hazırlattırılan 1/5.000 veya 1/2.000 ölçekli **“Nazım İmar Planı”** ile 1/1.000 ölçekli **“Uygulama İmar Planları”** Bakanlık tarafından onaylanmaktadır. Daha sonra 1/1.000 ölçekli **“Parselasyon Planı”** hazırlanarak onaylanmak üzere Bakanlığa gönderilmektedir. Onayı müteakip mahalli Kadastro Müdürlükleri ve Tapu Müdürlükleri kanalı ile tescil işlemleri tamamlanmaktadır.

OSB’lerin; altyapı (yol, atık su, yağmur suyu, içme ve kullanma suyu) ve arıtma tesisi inşaat projeleri hazırlanarak, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alındıktan sonra Bakanlık tarafından onaylanır. Enerji ile ilgili altyapı projeleri ise, Bakanlığın uygun görüşünü takiben onaylanmak üzere ilgili mercilere gönderilir.

Özel OSB’nin işletilmesi ve organizasyonunda uygulama yönetmeliğinde belirtilen hükümler uygulanmakla beraber bazı farklılıklar bulunmaktadır. Özel OSB’lerde müteşebbis heyet bulunmamakta, yetki ve görevlerini Yönetim Kurulu üstlenmektedir.

5. Türkiye'den Örnekler

Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'ndan alınan bilgilere göre, Türkiye'de Özel OSB tüzel kişiliği kazanmış sadece 2 OSB bulunmaktadır. Bunlar; **Asrey İnşaat Aslan Özel OSB** ve **Kale Seramik Özel OSB**'dir. Fakat bunlardan birincisine telefon ile ulaşılamamış, ikincisinde de sadece kurucu firmanın 2 işletmesinin faaliyette olduğu bilgisi alınmıştır.

- **Asrey İnşaat (Aslan Özel) OSB:** Kırklareli İlinde 2002 yılında, 64 hektar alanda kurulmuştur. Ayrıntılı bilgilere ulaşılamamıştır.
- **Kale Seramik Özel OSB:** Yozgat İlinde 2007 yılında, 56 hektar alanda kurulmuştur. 2 işletme (Kalekim ve Çanakale Seramik) faaliyet göstermektedir.

6. Değerlendirme

Yukarıdaki bilgiler doğrultusunda Özel OSB kurulmasının bazı avantaj ve dezavantajlarının olabileceği değerlendirilmektedir.

Yeni bir OSB yer seçimi talebinin değerlendirmeye alınabilmesi için, diğer OSB'lerde bulunan toplam sanayi parsellerinin en az **% 75**'inde üretim veya inşaat başlanmış olması **şartının Özel OSB için aranmaması önemli bir avantajdır**. Bu OSB'lerde, yatırım alanları parseller halinde satılacağı veya kiralanabileceği gibi, hazır işletme binaları oluşturularak da pazarlanabilmektedir.

OSB'nin tüzel kişilik kazanması için önerilen alanın OSB'yi kurmak isteyen gerçek veya tüzel kişiler adına tapulu olması şartı sonradan arazi ile ilgili oluşacak bürokratik engelleri azaltmaktadır.

Özel OSB yatırım programına alınmadığı için **yapım sürecinin daha hızlı** olabileceği değerlendirilmektedir.

Özel OSB'lerin arsa ve altyapı **maliyeti yüksektir**. Bakanlıktan **kredi alınamaması** ve bu maliyetlerin OSB'yi kurmak isteyen gerçek ve tüzel kişiler tarafından sağlanmak zorunda olması, bu konudaki bir girişimin önündeki en büyük dezavantajdır.

Özel OSB'de kar amacı güdülmesi söz konusu olduğu için, faaliyete geçtikten sonra **arsa fiyatlarının görece yüksek olacağı** değerlendirilmektedir.

Türkiye'de 264 OSB içinde sadece **2 adet özel OSB**'nin olması ve bunların da yüksek verimlilikle çalışan **başarılı örnekler olmaması**, bu konudaki bir yatırımın **riskli** olabileceğini göstermektedir.