

## YÖNETMELİK

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığından:

## ENDÜSTRİ BÖLGELERİ YÖNETMELİĞİ

## BİRİNCİ BÖLÜM

## Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

## Amaç ve kapsam

**MADDE 1 –** (1) Bu Yönetmeliğin amacı, endüstri bölgelerinin kurulması, yönetimi ve işletilmesine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

(2) Bu Yönetmelik, karma/ihtisas endüstri bölgesi, münferit yatırım yeri ve özel endüstri bölgelerinin kurulması, yönetilmesi ve faaliyete geçmesine ilişkin usul ve esaslar ile 9/1/2002 tarihli ve 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanununun uygulanmasına ilişkin diğer hususları kapsar.

## Dayanak

**MADDE 2 –** (1) Bu Yönetmelik, 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanununun 5 inci maddesi ile 10/7/2018 tarihli ve 30474 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 385 inci ve 390 ıncı maddelerine dayanılarak hazırlanmıştır.

## Tanımlar ve kısaltmalar

**MADDE 3 –** (1) Bu Yönetmelikte yer alan;

a) Altyapı: Yol, atık su, yağmur suyu, içme ve kullanma suyu hatları, kanalizasyon, elektrik şebekesi, enerji nakil ve doğal gaz hatları, zemin iyileştirme, peyzaj, drenaj, istinat ve ihata duvarı, köprü, gölet, arıtma tesisi, sondaj, isale ve terfi hatları, su depoları, haberleşme hatları, boru iletim hattı, dekopaj, tünel, viyadük, demiryolu hemzemin geçidi, demiryolu hattı, liman, deniz dolgusu, iskele, rıhtım, su sondaj kuyusu, imalat, ihzarat, nakliye, yıkma, güçlendirme, montaj ve benzeri işleri,

b) Bakanlık: Sanayi ve Teknoloji Bakanlığını,

c) Bölge: Ülke ekonomisini uluslararası rekabet edebilir bir yapıya kavuşturmak, teknoloji transferini sağlamak, üretim ve istihdamı artırmak, yabancı sermaye girişini hızlandırmak ve özellikle üretim maliyetleri açısından büyük ölçekli yatırımlar için uygun sanayi alanları oluşturmak üzere Kanun uyarınca kurulacak endüstri bölgelerini,

ç) ÇED: Çevresel etki değerlendirmesini,

d) Eşik analizi: Endüstri bölgesi kurulabilecek alanların belirlenmesi amacıyla çeşitli kamu ve özel kurum ve kuruluşların mevcut/inşaat/proje safhasındaki bilgilerinin ve/veya yatırımlarının 1/100.000 veya 1/25.000 ölçekli topoğrafik harita üzerine işaretlenmesi ile yapılan analizi,

e) Fizibilite raporu: Şekli, Bakanlık tarafından belirlenen ve talep edilen alanın konumu, kadastral durumu ve diğer fiziki özellikleri ile bölgede yer alacak sektör ve faaliyetlere ilişkin bilgileri içeren raporu,

f) İhtisas endüstri bölgesi: Kalkınma planlarında belirtilen ileri teknoloji sektörlerinden birini kullanan ve araştırma geliştirmeye imkân tanıyan bilişim teknolojisi, tıp teknolojisi ve tarımsal endüstri gibi aynı alanlarda faaliyet gösteren bölgeyi,

g) Kanun: 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanununu,

ğ) Katılım payı: Yönetici şirket tarafından bölgenin yatırıma hazır hale getirilmesi, yönetilmesi ve işletilmesi için gereken harcamaları karşılamak üzere bölgede faaliyette bulunan yatırımcılardan alınacak bedeli,

h) Kurul: 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanununun Ek 1 inci maddesi kapsamında Cumhurbaşkanınca belirlenen kurul veya mercii,

ı) Münferit yatırım yeri: Yerli ve/veya yabancı yatırımcılar tarafından talep edilmesi durumunda, kalkınma planlarında belirtilen öncelikli sektörler içerisinde yer alan ya da yüksek veya orta yüksek teknoloji kapsamına giren ve belli kriterleri karşılayan yatırımlar için tahsis edilebilecek alanı,

i) Önerilen alanlar: Yer seçimi etüdü sonucunda endüstri bölgesi alanı olarak Bakanlık tarafından belirlenen alanları,

j) Özel endüstri bölgesi: Önerilen alanın en az %51’inin mülkiyetine ve/veya varsa süreleri ile sınırlı olmak kaydıyla irtifak hakkına veya kullanma iznine sahip gerçek ya da tüzel kişilerin başvurusu üzerine ilan edilebilecek endüstri bölgesini,

k) Özet değerlendirme raporu: Fizibilite raporu ile yer seçimi etüt raporu bilgilerinin özetlendiği ve Bakanlıkça hazırlanan raporu,

l) Sabit yatırım tutarı: Yatırım için gerekli; arsa bedeli, etüt, proje giderleri, arazi düzenlenmesi ve hazırlık yapıları, bina inşaat giderleri, ana fabrika makine ve teçhizat giderleri, yardımcı işletmeler makine ve teçhizat giderleri, ithalat ve gümrükleme giderleri, taşıma ve sigorta giderleri, montaj giderleri, taşıt araçları, işletmeye alma giderleri, genel giderler ve diğer giderlerin toplam tutarını,

- m) Sağlık koruma bandı: 24/4/1930 tarihli ve 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu gereği, endüstri bölgesi sınırları içinde bırakılması gereken yapılaşmaya kapalı alanı,
- n) Yatırımcı: Endüstri bölgesinde faaliyet göstermeyi planlayan gerçek ya da tüzel kişiyi,
- o) Yatırımcı başvuru formu: Şekli, Bakanlık tarafından belirlenen ve ilan edilmiş bir endüstri bölgesinde yatırım yapmak isteyen yatırımcılar tarafından doldurulması gereken formu,
- ö) Yer seçimi etüt raporu: Endüstri bölgesi kurulabilecek nitelikleri taşıyan alanların tespiti için yapılan yer seçimi etüdü sonucu Bakanlıkça hazırlanan raporu,
- p) Yerleşim ve yapılaşma talimatnamesi: Endüstri bölgesi olarak ilan edilen alan içinde yapılacak imar planı çalışmalarında kullanılacak emsal, yapı çekme mesafesi, yükseklik, parsel düzeni, cephe genişliği, parsel derinliği gibi yapılaşma koşullarını standart olarak belirleyen Bakanlıkça çıkarılacak talimatnameyi,
- r) Yönetici şirket: Kanuna uygun ve anonim şirket olarak kurulan, karma/ihtisas endüstri bölgelerinin yönetimi ve işletilmesinden sorumlu şirketi, ifade eder.

## **İKİNCİ BÖLÜM**

### **Karma/ihtisas Endüstri Bölgeleri**

#### **Başvuru**

**MADDE 4 –** (1) Bakanlık, kurum ve kuruluşların veya yönetici şirketin başvurusuna istinaden veya resen yer seçimi etüdü yapmak suretiyle karma/ihtisas endüstri bölgelerinin kurulması önerisinde bulunabilir.

(2) Karma/ihtisas endüstri bölgesi kurulması talebinde bulunan kurum ve kuruluşlar veya yönetici şirket; talepleriyle ilgili fizibilite raporunu hazırlayarak Bakanlığa başvurur.

(3) Sunulan fizibilite raporunun Bakanlıkça incelenmesinin ardından uygun görülmesi durumunda Bakanlıkça yer seçimi etüdü yapılır. Söz konusu fizibilite raporunun uygun bulunmaması durumunda ise başvurunun uygun bulunmadığı başvuru sahibine bildirilir.

(4) Bakanlıkça resen yapılan çalışmalarda söz konusu fizibilite raporu Bakanlıkça hazırlanır ya da hazırlattırılır. Fizibilite raporu sonucunda Bakanlıkça karma/ihtisas endüstri bölgesi kurulması kararının verilmesi durumunda yer seçimi etüdü yapılır.

#### **Yer seçimi etüdü**

**MADDE 5 –** (1) Başvurunun uygun bulunması durumunda yer seçimi etüt çalışmalarına başlanır.

(2) Etüdü yapılacak alanlar hakkında görüş, bilgi, belge ve haritalar; ilgili kurum ve kuruluşlardan Bakanlıkça talep edilebilir. Etüdü hazırlanması sırasında ihtiyaç duyulacak haritaların temini, harita çoğaltılması, fotoğraf ve/veya video çekimi ve bunların çoğaltılması, araç gereç temini gibi masraflar, başvuru sahibi gerçek ve tüzel kişiler tarafından karşılanır.

(3) En geç otuz gün içinde nihai kurum görüşlerinin Bakanlığa bildirilmesi zorunludur. Bu süre içerisinde görüşünü bildirmeyen kurumların görüşü Bakanlık tarafından olumlu kabul edilir.

(4) İhtiyaç duyulan görüş, bilgi, belge ve haritaların temin edilmesinin ardından Bakanlık tarafından mahallinde yer seçimi etüdü yapılarak talebin ihtiyaçlarını karşılayabilecek büyüklükte alanlar tespit edilir.

(5) Tespit edilen alanlara ilişkin olarak uygun ölçekte eşik analizi haritası ile yer seçimi etüt raporu hazırlanır.

(6) Etüdü yapılacak alanlarda yürürlükteki imar planlarında uygun büyüklükte ve nitelikte sanayi alanı var ise bu alanlar için imar planını onaylayan kurumun ve üst ölçekli planlara uygunluğu yönüyle ilgisine göre Çevre ve Şehircilik Bakanlığı veya ilgili büyükşehir belediye başkanlığının görüşünün alınması kaydıyla bu maddenin ikinci ve üçüncü fıkraları uygulanmaz.

(7) Etüdü yapılacak alanın 1/12/2018 tarihli ve 30612 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Yatırım Alanlarının Belirlenmesine Dair Yönetmelik kapsamında sınırların kesinleştirilmesi halinde bu maddenin ikinci ve üçüncü fıkraları uygulanmaz.

#### **Görüşü talep edilen kurum ve kuruluşlar**

**MADDE 6 –** (1) Bu Yönetmeliğin 5 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında Bakanlık tarafından Çevre ve Şehircilik, Enerji ve Tabii Kaynaklar, Tarım ve Orman, Kültür ve Turizm, Milli Savunma, Sağlık, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlıkları, ilgili kalkınma ajansı genel sekreterliği ile il özel idaresi veya yatırım izleme ve koordinasyon başkanlığının; tespit edilen alanların belediye sınırları içerisinde olması halinde ise ilgili belediyenin/büyükşehir belediyesinin görüşleri alınır.

(2) Gerekli görülmesi halinde Bakanlık tarafından diğer kurum ve kuruluşların da görüşleri alınabilir.

#### **Eşik analizi haritası ve yer seçimi etüt raporunun hazırlanması**

**MADDE 7 –** (1) Bu Yönetmeliğin 5 inci maddesine dayanılarak ihtiyacı karşılayabilecek büyüklükte tespit edilen alanlar için bu Yönetmeliğin 6 ncı maddesi çerçevesinde temin edilen bilgiler işlenerek uygun ölçekte eşik analizi haritası ve bahse konu alanlara ilişkin aşağıdaki başlıkları içerecek şekilde yer seçimi etüt raporu hazırlanır:

- a) Mevkii,
- b) Şehir merkezine göre konumu,
- c) Çevresinde bulunan diğer yerleşim merkezlerine (köy, kasaba) göre konumu,
- ç) Büyüklüğü,

- d) Mülkiyet ve kadastro durumu ve tahmini arazi maliyeti,
- e) Karayolu, demiryolu, havayolu, denizyolu ulaşım altyapısına göre durumu,
- f) İhtiyaç duyulabilecek tahmini içme ve kullanma suyu ile elektrik gücü, doğal gaz temin kaynakları,
- g) Tahmini atıksu ve katı atık miktarının bertarafına ilişkin alıcı ortam varlığı,
- ğ) Tarım arazilerinin sınıfları, mevcut arazi kullanım durumu, çevresindeki alanların mevcut ve planlama durumu,
- h) İdari, imar ve mücavir alan sınırlarına göre konumu,
- ı) Varsa çevre düzeni planına göre kullanım fonksiyonu,
- i) Eğimi ve yönü ve varsa heyelan envanter haritasındaki konumu ve diğer kütle hareketleri ve sıvılaşma açısından durumu,
- j) Diri fay haritası açısından aktif faylarla ilişkisi, meydana gelen tarihsel depremler ve diğer depremsellik verileri,
- k) Hakim rüzgar yönü itibarıyla yakınındaki yerleşim merkezlerine etkisi,
- l) Genişleme olanağının bulunup bulunmadığı, çevresinde konut ve yan sanayi, diğer ihtiyaç duyulabilecek destek ve hizmet birimlerinin yerleşimine uygun alan bulunup bulunmadığı,
- m) Özel çevre koruma bölgeleri, sit alanları, milli parklar, tabiat parkları, tabiatı koruma alanları ve tabiat anıtları, yaban hayatı koruma ve geliştirme sahaları, sulak alanlar, doğal anıtlar gibi koruma alanları ile uluslararası sözleşmeler gereği korunması gereken alanlara göre konumu,
- n) Drenaj durumu,
- o) Taşkın yönetim planları ve yaşanmış seller açısından taşkına maruz kalma durumu,
- ö) Yeraltı ve yüzeysel içme ve kullanma suyu kaynaklarına ve havzaları ile sulak alanlara göre konumu,
- p) Maden ve jeotermal ruhsat sahaları ile mevcut veya planlanan işletme durumu.

#### **Bölge ilanı**

**MADDE 8 – (1)** Yer seçimi etüt çalışmasının tamamlanmasının ardından Bakanlık tarafından özet değerlendirme raporu hazırlanır. Endüstri bölgesi ilanına ilişkin Cumhurbaşkanlığı kararının Resmî Gazete’de yayımlanması ile endüstri bölgesi alanı kesinleşir. Bölge sınırları dışında kalan ancak trafo, yol bağlantısı gibi altyapı için gerekli olan araziler de Cumhurbaşkanlığı kararına istinaden endüstri bölgesi alanına dâhil edilebilir.

(2) Endüstri bölgesi olarak ilan edilen alanlar yatırım için gerekli olan sosyal, idari, lojistik, ticari vb. faaliyetler haricinde hiçbir şekilde başka amaçlarla kullanılamaz.

(3) Kurum ve kuruluşlardan gelen başvurularda başvuru sahibi tarafından, Bakanlıkça resen yapılan çalışmalarda ise bölgenin kurulacağı il sınırları içindeki varsa sanayi odası, yoksa ticaret ve sanayi odası tarafından, başvurunun Cumhurbaşkanlığına sunulmasından önce yönetici şirketin kurulması zorunludur.

(4) 1/7/2017 tarihinden önce ilan edilen karma/ihtisas endüstri bölgeleri ile Bakanlıkça resen yapılan çalışmalarda il sınırları içindeki varsa sanayi odası, yoksa ticaret ve sanayi odası tarafından yönetici şirket kurulmaması durumunda yönetici şirket Bakanlıkça belirlenir.

#### **Bölgeye ilişkin harcamalar**

**MADDE 9 – (1)** Bir alanın endüstri bölgesi ilan edilmesinin ardından, Yılı Programı ile Yılı Programının Uygulanması, Koordinasyonu ve İzlenmesine Dair Karar çerçevesinde Bakanlık yatırım programına ödenek tahsis edilir. Endüstri bölgelerinin kurulması için gerekli kamulaştırma bedeli, altyapı ile ilgili giderler ve bu Yönetmeliğin 25 inci maddesinde sayılan kalemlerle ilgili harcamalar Bakanlık bütçesine bu amaçla konulacak ödenekten karşılanır.

(2) Bakanlıkça uygun görülmesi hâlinde kamulaştırma bedeli ve altyapı ile ilgili giderler ve bu Yönetmeliğin 25 inci maddesinde sayılan kalemlerle ilgili harcamalar yönetici şirket veya yatırımcılar tarafından da karşılanabilir.

#### **Kamulaştırma**

**MADDE 10 – (1)** Bölge içinde kalan özel mülkiyete ait taşınmazlar kamulaştırılır. Kamulaştırma işlemleri Bakanlık tarafından yapılır ya da yaptırılır. Kamulaştırılan taşınmazlar Hazine adına tescil edilir. Gerekli hallerde, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27 nci maddesi hükümlerine göre acele kamulaştırma yapılabilir.

(2) Bölge içinde kalan ve mülkiyeti Hazineye ait olan taşınmazlar ile devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler Kanununun amacına uygun olarak kullanılmak üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca endüstri bölgesi olarak tahsis edilir. Ayrıca bölge sınırları dışında kalan ancak trafo, yol bağlantısı gibi altyapı için gerekli olan araziler de kamulaştırılarak Hazine adına tescil edilir.

(3) Bölge içinde kalan ve mülkiyeti Hazineye ait olan taşınmazlar ile bedeli Bakanlık bütçesinden karşılanmak suretiyle kamulaştırılarak Hazine adına tescil edilen taşınmazlar üzerinde kırk dokuz yıl süreyle yönetici şirket veya yatırımcılar lehine bedeli karşılığında; kamulaştırma bedeli yönetici şirket veya yatırımcılar tarafından karşılanarak Hazine adına tescil edilen taşınmazlar üzerinde ise kırk dokuz yıl süreyle yönetici şirket veya yatırımcılar lehine bedelsiz olarak irtifak hakkı tesis edilir. Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler üzerinde ise kırk dokuz yıl süreyle kullanma izni verilir. İrtifak hakkı ve kullanma iznine ilişkin tüm işlemler Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca yapılır. İrtifak hakkı ve/veya kullanma izni, yönetici şirketin veya yatırımcıların talebi ve Bakanlığın uygun görüşü doğrultusunda yatırımın devam etmesi şartı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenen koşullarla yenilenebilir.

## **İhale**

**MADDE 11** – (1) Bakanlık tarafından gerekli harcamaları karşılanarak yatırıma hazır hale getirilen endüstri bölgeleri ile ilgili etüt, altyapı proje işlerinin gerçekleşmesine yönelik her türlü mal veya hizmet alımı ile yapım işleri ihaleleri, 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ve 5/1/2002 tarihli ve 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu ile bu Kanunlar kapsamında çıkarılan ilgili mevzuata uygun olarak gerçekleştirilir.

## **Halihazır harita, jeolojik ve jeoteknik etüt**

**MADDE 12** – (1) Halihazır haritalar 26/6/2018 tarihli ve 30460 mükerrer sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği doğrultusunda, Bakanlık veya yönetici şirket tarafından hazırlattırılır, Bakanlıkça onaylanır.

(2) Bakanlığın Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Teknik Şartnamesi doğrultusunda Bakanlıkça veya yönetici şirketçe hazırlattırılan jeolojik ve jeoteknik etüt raporu ilgili kurum tarafından onaylanır.

## **İmar planı**

**MADDE 13** – (1) Endüstri bölgesi imar planı, Yerleşim ve Yapılaşma Talimatnamesi çerçevesinde Bakanlık veya yönetici şirket tarafından 1/5000 ölçeğinde nazım imar planı ve 1/1000 ölçeğinde uygulama imar planı olarak hazırlattırılır ve Bakanlıkça onaylanır.

(2) Sağlık Bakanlığı ile Bakanlık arasında düzenlenen protokol çerçevesinde belirlenen sağlık koruma bandı 1/5000 ile 1/1000 ölçekli imar planlarına ve plan notlarına işlenir.

(3) Bakanlıkça onaylanan imar planları valilikçe tespit edilen ilan yerlerinde ve Bakanlığın internet sitesinde bir hafta süre ile ilan edilir. İlan süresinin sonunda Bakanlıkça yürürlüğe konulur ve ilgili kurumlara bilgi verilir.

(4) Bir haftalık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. İtirazlar Bakanlığa yapılır. Bakanlık itirazları ve planları on beş gün içerisinde inceleyerek kesin karara bağlar. İtirazın uygun görülmemesi halinde karar tarihinden itibaren 15 gün içinde karar ilgiliye bildirilir. Kesinleşmiş imar planlarının birer kopyası bilgi için ilgili kurumlara gönderilir.

## **Parselasyon planı ile tevhit ve ifraz**

**MADDE 14** – (1) Kamulaştırma işlemleri tamamlanarak taşınmazları Hazine adına tescil edilen endüstri bölgelerinde kesinleşmiş imar planına uygun olarak imar planı içine giren arsa ve arazilerin düzenlenmesi işlemleri 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri uyarınca yapılır.

(2) Bakanlık veya yönetici şirket tarafından onaylı imar planına uygun olarak, gerekli hallerde etaplar halinde hazırlattırılan düzenleme sahasına ait parselasyon planları, Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliğine uygun olarak düzenlenir ve Bakanlık onayıyla yürürlüğe girer.

(3) Parselasyon planlarının 3194 sayılı Kanunun 18 inci maddesinin uygulanması yöntemiyle yapılması durumunda Bakanlıkça onaylanan plânlar, Bakanlık internet sitesinde bir hafta süre ile ilan edilir; itiraz olmaması halinde ilan süresinin sonunda yürürlüğe girer.

(4) Onaylı parselasyon planları, Bakanlık veya yönetici şirketçe teknik kontrol işlemleri için kadastro müdürlüğüne gönderilir. Tapu müdürlüğünde tescil işlemleri tamamlandıktan sonra tescil bilgisi yönetici şirket tarafından Bakanlığa gönderilir.

(5) İmar planına göre tescil edilmiş parsel sınırları esas alınarak tevhit ve ifraz işlemi yapılabilir.

## **Belirtilmemiş hususlar**

**MADDE 15** – (1) İmar planı yapımı, parselasyon planı yapımı ve değişiklikleri hakkında bu Yönetmelikte belirtilmeyen hususlarda, mekânsal standartlar hariç 3194 sayılı Kanun ile ilgili yönetmeliklerde belirtilen hususlar geçerlidir. Bölgelerde yapılacak yapılarda 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun hükümleri uygulanır.

## **Projelerin hazırlanması ve onayı**

**MADDE 16** – (1) Endüstri bölgeleri ile ilgili altyapı ve üstyapı projeleri, Bakanlıkça belirlenecek usul ve esaslar çerçevesinde Bakanlık veya yönetici şirket tarafından belirlenen proje firmasına hazırlattırılır ve Bakanlık tarafından onaylanır. Elektrik şebekesi, enerji nakil hattı, haberleşme ve doğal gaz projeleri, ilgili mevzuat kapsamında yetkili kurum/kuruluşlarca onaylanmasını müteakip Bakanlık tarafından vize edilir.

## **Ruhsat, onay ve izinler**

**MADDE 17** – (1) Yönetici şirket veya yatırımcı tarafından hazırlattırılacak imar ve parselasyon plânları, altyapı ve üstyapı projeleri ve bunlarla ilgili ruhsat ve izinler ile işyeri açma ve çalışma ruhsatları Bakanlık onayı ve denetimine tâbidir. Yönetici şirket ve yatırımcılar, her türlü ruhsat ve izinlere ilişkin harçlardan muaftır.

(2) Yapı ruhsatı, yapı kullanma izni 3194 sayılı Kanun ile ilgili yönetmeliklerde belirtilen hususlar çerçevesinde; işyeri açma ve çalışma ruhsatı ise 14/6/1989 tarihli ve 3572 sayılı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına Dair Kanun Hükümünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulüne Dair Kanun ve bu Kanuna dayalı olarak çıkarılan yönetmelikte belirtilen hususlar çerçevesinde Bakanlık tarafından verilir.

(3) ÇED mevzuatına tabi faaliyetlerden “ÇED Olumlu” veya “ÇED Gerekli Değildir” kararı verilen ve Bakanlıkça yatırımı kabul edilen faaliyetler hakkında yönetici şirket veya yatırımcı tarafından alınması gereken diğer izin, onay ve ruhsatlar ilgili kurumlarca on beş gün içinde verilir.

### **Kontrollük hizmetleri**

**MADDE 18** – (1) Yönetici şirket tarafından gerekli harcamaları karşılanarak yatırıma hazır hale getirilen endüstri bölgelerinde; altyapı ve üstyapı projelerinin kontrolü, arazi kontrolü ve bunlara ilişkin altyapı ve üstyapı inşaatlarının yapım kontrolü Bakanlık veya özellik arz eden işler için Bakanlıkça veya yönetici şirketçe belirlenen müşavir firma tarafından yapılır.

(2) Yatırımcılar tarafından hazırlanan altyapı ve üstyapı projelerinin kontrolü, arazi kontrolü ve bunlara ilişkin üstyapı inşaatlarının yapım kontrolü Bakanlık veya özellik arz eden işler için Bakanlıkça veya yönetici şirketçe belirlenen müşavir firma tarafından yapılır.

(3) Müşavir firmanın yönetici şirket tarafından belirlenmesi durumunda, Bakanlık ile müşavir firma arasında yapılacak protokol ile müşavir firmanın yetki ve sorumlulukları belirlenir.

### **Yönetici şirketin teşkili**

**MADDE 19** – (1) Bölgenin yönetimi ve işletilmesinden sorumlu olarak kurulan yönetici şirkete; Türkiye Odalar ve Borsalar Birliğine bağlı odalar, yerel yönetimler, bankalar ve finans kurumları, bölgede sınıai faaliyet yürüten yerli ve yabancı özel hukuk tüzel kişileri, konuyla ilgili vakıf, kooperatif ve dernekler, ilgili kamu kuruluşları ve ihracatçı birlikleri, kurucu ya da sonradan ortak olabilirler. Yabancı özel hukuk tüzel kişileri 5/6/2003 tarihli ve 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde yönetici şirkete iştirak edebilir.

(2) Yönetici şirket, başvurunun Cumhurbaşkanına sunulmasından önce Bakan oluruyla belirlenir.

(3) Yönetici şirket, bölgeyi yönetebilmek ve işletebilmek için bölgenin ilanından sonra kuruluş esas sözleşmesinde değişiklik yapar. Esas sözleşme değişiklik işlemleri bölge ilanının Resmî Gazete’de yayımı tarihinden itibaren en geç iki ay içerisinde sonuçlandırılır. Yönetici şirket tarafından esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescil edilmemiş olması durumunda yeni bir yönetici şirket kurulabilir veya Bakanlıkça bölgenin terkin işlemleri başlatılabilir.

(4) Şirket esas sözleşmesinde amaç, faaliyet konusu ve ortaklık yapısına ilişkin hususlarda yapılacak her türlü değişiklikten önce Bakanlığın uygun görüşünün alınması zorunludur. Diğer sözleşme değişiklikleri 15 gün içerisinde Bakanlığa bildirilir.

### **Yönetici şirketin gelir ve giderleri**

**MADDE 20** – (1) Bölgenin yönetilmesi ve işletilmesinden kaynaklanan giderler Yönetici Şirket tarafından karşılanır.

(2) Katılım payları yönetici şirket tarafından belirlenir. Bakanlık, gerekli görmesi halinde endüstri bölgelerindeki katılım payı üst limitlerini belirlemeye yetkilidir.

(3) Yönetici şirket tarafından gerekli harcamaları karşılanarak yatırıma hazır hale getirilen bölgelerde irtifak hakkı tesis edilen ve/veya kullanma izni verilen araziler, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının devir ve alt kiralamaya yönelik düzenlemeleri çerçevesinde ve her türlü sorumluluk kendisine ait olmak üzere yönetici şirket tarafından parseller halinde veya işletme binaları da yapılmak suretiyle yatırımcılara devredilebilir veya kiralanabilir.

### **Yönetici şirketin görev ve sorumlulukları**

**MADDE 21** – (1) Yönetici şirketin görev ve sorumlulukları şunlardır:

- a) Bölgeyi yönetmek ve işletmek,
- b) Bölgede sunulan hizmetlerin karşılığı olarak yatırımcılardan katılım paylarını tahsil etmek,
- c) Yönetici şirket tarafından gerekli harcamaları karşılanarak yatırıma hazır hale getirilen bölgelerdeki, imar plânı ve parselasyon plânları ve değişiklikleri ile altyapı ve üstyapı ile ilgili etüt, harita, plân ve projeleri hazırlamak, kontrollük için müşavirlik hizmetleri almak ve Bakanlık veya yetkili kurumların onayına sunmak, altyapı ve üstyapı projelerine ilişkin ruhsat ve izinleri almak, altyapı ve üstyapı yapım işlerini gerçekleştirmek, gerçekleştirilemeyen bölge için zorunlu olan ulaşım, su, kanalizasyon, doğal gaz, elektrik iletim hattı gibi altyapı yapım işlerini Bakanlık koordinasyonunda ilgili kurum ve kuruluşlarla birlikte yürütmek,
  - ç) Bölgenin altyapı ve üstyapısına ilişkin bakım, onarım, yenileme ve benzeri işlere ait harcamaları yapmak,
  - d) Bölgede atık su, katı atık, toprak kirliliği, gürültü ve hava kirliliği, tehlikeli atık, tıbbi atık, radyoaktif madde ve kimyasalların yönetimi, atıkların toplanması, geçici depolanması ve taşınmasına yönelik iş ve işlemler, atık yönetimine ilişkin altyapı hizmetlerinin sağlanması, yangından korunma ve yangınla mücadele, acil durum planlarının hazırlanması ve koordinasyonu, tahliye, ilk yardım ve acil tıbbi müdahale ile doğal afetler ve benzeri konularda ilgili kurum ve kuruluşlarla koordinasyon içinde çalışıp gerekli harcamaları yapmak ve ilgili mevzuat çerçevesinde önlemleri almak,
  - e) Bölge için gerekli olan temizlik, elektrik, içme ve kullanma suyu, arıtma, doğal gaz, akaryakıt, ısıtma ve havalandırma, dağıtım şebekeleri, kanalizasyon, bölge içi yollar, ses ve veri iletişimi, bilişim hizmetleri ve benzeri hizmetlerin sağlanması ve kesintisiz olarak sürmesi için ilgili kurum ve kuruluşlarla koordinasyon içinde çalışıp gerekli harcamaları yapmak ve ilgili mevzuat çerçevesinde önlemleri almak,
  - f) Her yılın sonunda kendisinin ve bölge içerisinde yer alan yatırımcıların gerçekleştirdiği faaliyetlerin etki değerlendirmesini yapmak ve bu konuda düzenlenen raporun bir örneğini Bakanlığa göndermek,
  - g) Yatırımcıların faaliyetleriyle ilgili Bakanlık tarafından istenilen ek bilgi ve belgeleri belirlenen sürede ve formata uygun olarak göndermek,
  - ğ) Her türlü hesap ve işlemlerini yeminli mali müşavire inceletmek,

- h) Bakanlığın bölgede yapacağı her türlü kontrol ve denetim faaliyetleri için gerekli çalışma ortamını hazırlamak,  
ı) Bakanlığın bölge için vereceği diğer görevleri yapmak.

#### **Bakanlık denetimi**

**MADDE 22** – (1) Bölgedeki yönetici şirketin faaliyet ve uygulamaları gerekli görülen durumlarda Bakanlık tarafından denetlenir.

(2) Bakanlık, bölgede Kanunda belirtilen amacın dışında faaliyet gösteren yönetici şirketi uyarır ve amacına uygun faaliyette bulunulması için süre verir. Bu sürenin sonunda yönetici şirketin amacı doğrultusunda faaliyet göstermediğinin tespit edilmesi durumunda Bakanlık, görevli mahkemeye başvurarak mevcut yönetici şirketin yönetim kurulu üyelerinin görevlerinin sona erdirilmesini, şirketin yönetimi için kayyum tayin edilmesini ve yönetici şirketin tasfiyesini ister. Mahkemece yönetici şirketin tasfiyesine karar verilmesi halinde şirket ve yöneticilerin hak ve yükümlülükleri ile sorumlulukları saklı kalmak kaydıyla yeni bir yönetici şirket kurulabilir veya Bakanlıkça bölgenin terkin işlemleri başlatılabilir.

(3) Yönetici şirket, kendisine ve bölge içerisinde yer alan yatırımcıların faaliyetlerine ilişkin verileri Bakanlığa bildirmekle yükümlüdür.

(4) Yönetici şirket, her türlü hesap ve işlemlerini yıllık olarak müteakip yılın Ocak ayında ve gerekli görülen hallerde her zaman yeminli mali müşavire inceletir. Yeminli mali müşavir, düzenlediği denetim raporunun birer örneğini her yılın Mayıs ayı sonuna kadar yönetici şirkete ve Bakanlığa eş zamanlı olarak gönderir.

#### **Yatırım izni**

**MADDE 23** – (1) Yatırımcı, yatırımcı başvuru formunu doldurarak ön yer tahsisi talepleri için Bakanlığa veya yönetici şirkete başvurur. Yönetici şirkete yapılan tüm ön yer tahsis talepleri en geç onbeş gün içerisinde Bakanlığa bildirilir. Ön yer tahsisi Bakanlıkça yapılır.

(2) Ön yer tahsisi yapılan yatırımcı, faaliyeti ile ilgili olarak ÇED mevzuatına göre hazırlanacak raporu Çevre ve Şehircilik Bakanlığına sunar. Raporun Çevre ve Şehircilik Bakanlığına intikal tarihinden itibaren inceleme, değerlendirme ve nihai karar verme süresi iki aydır. Bu süreye faaliyet sahibinin raporu düzeltmesi için tanınan süre dahil değildir. Faaliyet sahibi, düzeltilmesi istenen raporu on beş gün içerisinde düzelterek Çevre ve Şehircilik Bakanlığına vermek zorundadır.

(3) Yatırımcı, faaliyeti ile ilgili olarak “ÇED Olumlu” veya “ÇED Gerekli Değildir” kararını aldıktan sonra, yatırımda kullanacağı sabit yatırım tutarının binde beşini geçmemek üzere Cumhurbaşkanınca belirlenen oran dâhilinde hesaplanan tutarı, bütçeye gelir kaydedilmek üzere Bakanlık Merkez Saymanlık Müdürlüğü hesabına yatırır.

(4) Yatırımcının bu maddede düzenlenen yükümlülüklerini yerine getirmesini takiben Bakanlığın uygun görüşü üzerine yatırımcı lehine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından irtifak hakkı tesis edilir veya kullanma izni verilir.

(5) Yönetici şirket lehine irtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen alanlar, parseller hâlinde veya işletme binaları da yapılmak suretiyle, yönetici şirket tarafından Çevre ve Şehircilik Bakanlığının devir ve alt kiralamaya yönelik düzenlemeleri çerçevesinde bu maddede düzenlenen yükümlülüklerini yerine getiren yatırımcılara devredilir veya kiralanır. İrtifak hakkı devri veya alt kiralamaya ilişkin işlemler Bakanlığa en geç onbeş gün içinde bildirilir.

#### **Ödenegün kullanılması**

**MADDE 24** – (1) Karma/İhtisas Endüstri Bölgelerinin kurulması için gerekli kamulaştırma, etüt, plan, proje, müşavirlik ve kontrollük ile altyapı yapımıyla ilgili giderler, bu Yönetmeliğin 9 uncu maddesinde belirtildiği üzere Bakanlık bütçesinde yer alan ödeneklerden karşılanabilir.

(2) Bakanlık tarafından gerekli harcamaları karşılanarak yatırıma hazır hale getirilen endüstri bölgeleri ile ilgili her türlü mal veya hizmet alımı ile yapım işleri ihaleleri, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ve 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu ile bu Kanunlar kapsamında çıkarılan ilgili mevzuata uygun olarak gerçekleştirilir.

#### **Harcama kalemleri**

**MADDE 25** – (1) Bölgenin kurulması ve yatırıma hazır hale getirilmesi amacıyla Bakanlık bütçesine konan ödenekler, aşağıdaki harcamalar için kullanılabilir:

- a) Fizibilite etüdü,
- b) Yer seçimi, kamulaştırma haritası, halihazır harita ve jeolojik ve jeoteknik etüt yapımı, imar ve parselasyon planlarının hazırlanması, altyapı projeleri için gerekli olan her türlü veri, bilgi, belge, harita, rapor ve benzeri dokümanların alımı ile bu dokümanlara ilişkin kırtasiye, baskı, kopyalama, çoğaltma ve benzeri işler,
- c) Kamulaştırma,
- ç) İhale,
- d) Bilirkişi,
- e) Ruhsat, izin, onay ve harçlar,
- f) Halihazır harita, jeolojik ve jeoteknik etüt, imar planı, imar planının araziye aplikasyonu, parselasyon planı ve aplikasyonu, tapu tescil işlemleri, zeminde arazi ve arsa düzenleme uygulamaları, altyapı zemin araştırma raporu, altyapı uygulama projeleri, keşif ve metraj, arıtma tesisi uygulama projeleri ve benzeri işler,
- g) Bölgeye ait, idari hizmet binaları ile yol, içme suyu, kanalizasyon, elektrik şebekesi, enerji nakil hattı, zemin iyileştirme, peyzaj, drenaj, istinat ve ihata duvarı, köprü, gölet, arıtma tesisi, sondaj, isale ve terfi hatları, su depoları, haberleşme hatları, boru iletim hattı, dekopaj, tünel, viyadük, demiryolu hemzemin geçidi, demiryolu hattı, liman, deniz

dolgusu, iskele, rıhtım, su sondaj kuyusu, imalat, ihzarat, nakliye, yıkma, güçlendirme ve montaj işleri ile ve benzeri yapım işleri,

- ğ) Her türlü kontrollük ve müşavirlik hizmetleri,
- h) Bölgenin yurt içi ve yurt dışında tanıtımına yönelik faaliyetler,
- ı) Bölgenin kurulması ve yatırıma hazır hale getirilmesine ilişkin diğer işler, ile ilgili mal ve hizmet alımlarına ilişkin harcamalar.

## **ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

### **Münferit Yatırım Yeri**

#### **Başvuru ve başvuru şartları**

**MADDE 26** – (1) Münferit bir sanayi yatırımını gerçekleştirmek amacıyla yatırımı gerçekleştirecek yerli ve/veya yabancı gerçek ya da tüzel kişilerin başvurusu üzerine önerilen alanların, Cumhurbaşkanınca münferit yatırım yeri olarak tahsis edilmesine karar verilebilir.

(2) Münferit yatırım yeri talebinde bulunan başvuru sahibi, fizibilite raporunu hazırlayarak Bakanlığa başvurur.

(3) Fizibilite raporunun Bakanlıkça incelenmesinin ardından uygun görülmesi durumunda yer seçimi etüdü yapılır. Söz konusu fizibilite raporunun uygun bulunmaması halinde gerekçeleri ile birlikte başvuru sahibine bildirilir.

(4) Münferit yatırım yeri başvurularında;

a) Gerçekleştirme süresi beş yılı geçmemek üzere her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak 213 sayılı Vergi Usul Kanunu uyarınca Maliye Bakanlığınca belirlenen yeniden değerlendirme oranına göre güncellenmek kaydıyla en az 280.000.000 TL (ikiyüzseksenmilyon Türk Lirası) tutarında sabit yatırım taahhüdünün bulunması,

b) Söz konusu faaliyet için ileri teknoloji kullanılması,

c) Talep edilen alanın en az yüzellibin metre kare büyüklüğünde olması,

ç) Başvuru sahibinin talep edilen alanın tamamına yönelik yatırım taahhüdünün bulunması, şartları aranır.

(5) Yatırım taahhüdü için gerekli beş yıllık süre, irtifak hakkı tesis edilmesi ve/veya kullanım izni verilmesinin ardından başlar.

#### **Yer seçimi ve ilan**

**MADDE 27** – (1) Bakanlıkça uygun bulunan başvurular için, bu Yönetmeliğin 5, 6 ve 7 nci maddelerinde açıklandığı şekilde yer seçimi etüdü yapılır ve özet değerlendirme raporu hazırlanır.

(2) ÇED mevzuatı uyarınca “ÇED Olumlu” veya “ÇED Gerekli Değildir” kararının alınmasının ardından; alanın, Cumhurbaşkanınca kararı ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27 nci maddesi uyarınca acele kamulaştırma yapılabileceği kaydıyla münferit yatırım yeri olarak tahsis edilmesine karar verilir.

(3) Başvuru sahibinin, Cumhurbaşkanınca kararından önce münferit yatırım yeri olarak ilan edilecek alanların yönetim ve işletilmesinden sorumlu olmak üzere 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununa göre bir anonim şirket kurması zorunludur.

(4) Münferit yatırım yeri olarak tahsis edilen alanlar yatırım için gerekli olan sosyal, idari, lojistik, ticari ve benzeri faaliyetler haricinde hiçbir şekilde başka amaçlarla kullanılamaz.

#### **Kamulaştırma, irtifak hakkı tesis edilmesi ve/veya kullanma izni verilmesi**

**MADDE 28** – (1) Münferit yatırım yeri olarak tahsis edilen alan içerisinde özel mülkiyete konu araziler bulunması durumunda bu arazilerin Bakanlıkça kamulaştırılmasının ardından Hazine adına tescili yapılır.

(2) Başvuru sahibi lehine, Kanunun 3 ve 4 üncü madde hükümleri de dikkate alınarak bedelli ve/veya bedelsiz olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca kırk dokuz yıl süreyle irtifak hakkı tesis edilir. Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler üzerinde ise kırk dokuz yıl süreyle kullanma izni verilir.

(3) Tesis edilen irtifak hakkı ve/veya verilen kullanma izni, başvuru sahibinin talebi ve Bakanlığın uygun görüşü doğrultusunda yatırımın devam etmesi şartı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenen koşullarla yenilenebilir.

(4) İrtifak hakkı tesis edilmesi veya kullanma izni verilmesi süreci; başvuru sahibi tarafından sabit yatırım tutarının binde beşini geçmemek üzere Cumhurbaşkanınca belirlenen oran dâhilinde hesaplanan tutarın, Bakanlık Merkez Saymanlık Müdürlüğü hesabına yatırılmasını takiben başlatılır.

#### **Yönetim, işletme ve denetim**

**MADDE 29** – (1) Münferit yatırım yeri olarak tahsis edilen alanların yönetim ve işletilmesi ile bu alanların yatırıma hazır hale getirilmesi için gerekli her türlü altyapı ve üstyapı ile ilgili etüt, harita, plan, proje ve yapım işlerine ilişkin tüm giderlerden bu Yönetmeliğin 27 nci maddesinin üçüncü fıkrası gereği kurulan anonim şirket sorumlu olur.

(2) Başvuru sahibinin faaliyet ve uygulamaları gerekli görülen durumlarda Bakanlık tarafından denetlenir.

(3) Mücbir sebepler dışında verilen beş yıllık taahhüt süresi içerisinde yatırımın gerçekleşmemesi durumunda gecikmenin gerekçeleri Bakanlığın teklifi üzerine Cumhurbaşkanınca değerlendirilir ve gerekirse bu süre bir defaya mahsus olmak üzere bir yıl uzatılabilir. Verilen ek süre içerisinde taahhüdün gerçekleşmemesi halinde Bakanlığın teklifi üzerine Cumhurbaşkanınca münferit yatırım yeri tahsisinin kaldırılmasına karar verilebilir.

(4) Başvuru sahibi, münferit yatırım yerinde atık su, katı atık, toprak kirliliği, gürültü ve hava kirliliği, tehlikeli atık, tıbbi atık, radyoaktif madde ve kimyasalların yönetimi, atıkların toplanması, geçici depolanması ve taşınmasına yönelik iş ve işlemler, atık yönetimine ilişkin altyapı hizmetlerinin sağlanması, yangından korunma ve yangınla mücadele, acil durum

planlarının hazırlanması ve koordinasyonu, tahliye, ilk yardım ve acil tıbbi müdahale ile doğal afetler ve benzeri konularda ilgili kurum ve kuruluşlarla koordinasyon içinde çalışıp gerekli harcamaları yapar ve ilgili mevzuat çerçevesinde önlemleri alır.

(5) Başvuru sahibi, münferit yatırım yeri için gerekli olan temizlik, elektrik, içme ve kullanma suyu, arıtma, doğal gaz, akaryakıt, ısıtma ve havalandırma, dağıtım şebekeleri, kanalizasyon, bölge içi yollar, ses ve veri iletişimi, bilişim hizmetleri ve benzeri hizmetlerin sağlanması ve kesintisiz olarak sürmesi için ilgili kurum ve kuruluşlarla koordinasyon içinde çalışıp gerekli harcamaları yapar ve ilgili mevzuat çerçevesinde önlemleri alır.

(6) Başvuru sahibi, her yılın sonunda bölge içerisinde gerçekleştirilen faaliyetlerin etki değerlendirmesini yaparak bu konuda düzenlenen raporun bir örneğini Bakanlığa göndermek, Bakanlığın bölgede yapacağı her türlü kontrol ve denetim faaliyetleri için gerekli çalışma ortamını hazırlamak ve Bakanlığın bölge için vereceği diğer görevleri yapmakla yükümlüdür.

#### **Halihazır harita, imar ve parselasyon planları, altyapı ve üstyapı projeleri ve uygulama**

**MADDE 30** – (1) Münferit yatırım yerine ait halihazır harita, jeolojik-jeoteknik etüt raporu, imar ve parselasyon planları bu Yönetmeliğin 12, 13, 14 ve 15 inci maddelerindeki hükümler uyarınca başvuru sahibi tarafından hazırlattırılarak Bakanlık tarafından onaylanır.

(2) Münferit yatırım yerine ait altyapı ve üstyapı projeleri Bakanlıkça belirlenecek usul ve esaslar çerçevesinde başvuru sahibi yatırımcı tarafından hazırlattırılır ve Bakanlık tarafından onaylanır. Elektrik şebekesi, enerji nakil hattı, haberleşme ve doğal gaz projeleri, ilgili mevzuat kapsamında yetkili kurum/kuruluşlarca onaylanmasını müteakip Bakanlık tarafından vize edilir.

(3) Münferit yatırım yeri ile ilgili altyapı ve üstyapı yapım işleri başvuru sahibi tarafından projelerine uygun olarak gerçekleştirilir. Gerçekleştirilemeyen münferit yatırım yeri için zorunlu olan ulaşım, su, kanalizasyon, doğalgaz, elektrik iletim hattı gibi altyapı yapım işleri, Bakanlık koordinasyonunda başvuru sahibi ile ilgili kurum ve kuruluşlarla yürütülür.

(4) Münferit yatırım yerlerindeki altyapı ve üstyapı projelerinin kontrolü, arazi kontrolü ve bunlara ilişkin altyapı ve üstyapı yapım işlerinin kontrolü Bakanlık veya özellik arz eden işler için Bakanlıkça veya başvuru sahibince belirlenen müşavir firma tarafından yapılır. Müşavir firmanın başvuru sahibi tarafından belirlenmesi durumunda Bakanlık ile müşavir firma arasında yapılacak protokol ile müşavir firmanın yetki ve sorumlulukları belirlenir.

#### **Ruhsat ve izinler**

**MADDE 31** – (1) Başvuru sahibi tarafından hazırlattırılacak altyapı ve üstyapı projeleri ve bunlarla ilgili ruhsat ve izinler ile işyeri açma ve çalışma ruhsatları Bakanlık onayı ve denetimine tâbidir. Münferit yatırım yerlerindeki yatırımlar Bakanlık tarafından onaylanan ruhsat ve izinlere ilişkin harçlardan muaftır.

(2) Yapı ruhsatı, yapı kullanma izni 3194 sayılı Kanun ile ilgili yönetmeliklerde belirtilen hususlar çerçevesinde; işyeri açma ve çalışma ruhsatı ise 3572 sayılı Kanun ve bu Kanun kapsamında çıkarılan ilgili mevzuatta belirtilen hususlar çerçevesinde Bakanlık tarafından verilir.

(3) ÇED mevzuatına tabi faaliyetlerden “ÇED Olumlu” veya “ÇED Gerekli Değildir” kararı verilen ve Bakanlıkça yatırımı kabul edilen faaliyetler hakkında yatırımın tamamlanıp tesisin üretime geçebilmesi için alınması gereken diğer izin, onay ve ruhsatlar ilgili kurumlarca on beş gün içinde verilir.

### **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

#### **Özel Endüstri Bölgesi**

##### **Başvuru ve başvuru şartları**

**MADDE 32** – (1) Yerli ve/veya yabancı gerçek ya da tüzel kişilerin başvurusu üzerine önerilen alanların, Cumhurbaşkanınca özel endüstri bölgesi olarak ilan edilmesine karar verilebilir.

(2) Özel endüstri bölgesi talebinde bulunan başvuru sahibi, fizibilite raporunu hazırlayarak Bakanlığa başvurur.

(3) Fizibilite raporunun Bakanlıkça incelenmesinin ardından uygun görülmesi durumunda yer seçimi etüdü yapılır. Söz konusu fizibilite raporunun uygun bulunmaması halinde gerekçeleri ile birlikte başvuru sahibine bildirilir.

(4) Özel endüstri bölgesi başvurularında;

a) Üzerinde kurulu sanayi tesisi bulunması durumunda, arazi alanının yüzellibin metrekareden büyük olması, kurulduğu dönemde geçerli olan imar plânları uyarınca gerekli izinleri alarak faaliyete geçmiş olması ve yeni yapılacak yatırım yeri için öneri alanın içinde veya bitişiğinde en az ellibin metrekare tevsi imkânının bulunması,

b) Üzerinde kurulu sanayi tesisi bulunmaması durumunda arazi alanının ikiyüzbin metrekareden büyük olması,

c) Gerçekleştirme süresi beş yılı geçmemek üzere her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak 213 sayılı Vergi Usul Kanunu uyarınca Maliye Bakanlığınca belirlenen yeniden değerlendirme oranına göre güncellenmek kaydıyla en az 570.000.000 TL (beşyüzyetmişmilyon Türk Lirası) tutarında yeni yatırım taahhüdünün bulunması,

ç) Başvuru sahibi gerçek veya tüzel kişilerin, önerilen alanın en az %51'inin mülkiyetine ve/veya varsa süreleri ile sınırlı olmak kaydıyla irtifak hakkına veya kullanma iznine sahip olması, şartları aranır.

(5) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununa göre tanımlanan şirketler topluluğu adına yapılan başvurularda, dördüncü fıkarda yer alan şartların hakim ve bağlı şirketler tarafından müştereken karşılanması mümkündür.



(6) Özel endüstri bölgesi ilan edilecek alanlarda yatırıma başlanmış ancak tamamlanmamış olan yatırımlar da yeni yatırım taahhüdü kapsamına alınır. Bu kapsamda taahhüt edilen yatırımlara ait tesislerin yapı ruhsatlarının ilan tarihinden önce alınmış olması zorunludur.

(7) Yeni yatırım taahhüdü için gerekli beş yıllık süre; başvuru sahibinin mülkiyetinde olan ve/veya irtifak hakkına veya kullanma iznine sahip olduğu alanlarda Bölgenin ilan tarihinde, diğer alanlarda ise başvuru sahibi lehine irtifak hakkı tesis edilmesi ve/veya kullanma izni verilmesinin ardından başlar.

(8) Üzerinde kurulu sanayi tesisi bulunan alanlara ilişkin başvuru dosyasında fizibilite raporuna ilave olarak ilgili kurumca tasdikli imar planı ve mevcut yapılara ait yapı kullanma izin belgelerinin bulunması zorunludur.

(9) Yeni yatırım taahhüdü olarak gösterilen ve inşası halen devam eden tesisler için ise ilgili kurumca tasdikli imar planı ve yapılara ait yapı ruhsatlarının başvuru dosyasında yer alması zorunludur.

#### **Yer seçimi ve ilan**

**MADDE 33** – (1) Bakanlıkça uygun bulunan başvurular için; bu Yönetmeliğin 5, 6 ve 7 nci maddelerinde açıklandığı şekilde yer seçimi etüdü yapılır ve özet değerlendirme raporu hazırlanır.

(2) ÇED mevzuatı uyarınca “ÇED Olumlu” veya “ÇED Gerekli Değildir” kararının alınmasının ardından; alanın, Cumhurbaşkanlığı kararı ile özel endüstri bölgesi olarak ilan edilmesine karar verilir.

(3) Başvuru sahibinin, Cumhurbaşkanlığı kararından önce özel endüstri bölgesi olarak ilan edilecek alanların yönetim ve işletilmesinden sorumlu olmak üzere 6102 sayılı Kanuna göre bir anonim şirket kurması zorunludur.

(4) Özel endüstri bölgesi olarak ilan edilen alanlar yatırım için gerekli olan sosyal, idari, lojistik, ticari ve benzeri faaliyetler haricinde hiçbir şekilde başka amaçlarla kullanılamaz.

#### **Kamulaştırma, irtifak hakkı tesis edilmesi ve/veya kullanma izni verilmesi**

**MADDE 34** – (1) Özel endüstri bölgesi olarak ilan edilen alanlarda başvuru sahibinin mülkiyetinde olanlar dışında özel mülkiyete konu araziler bulunması halinde bu arazilerin Bakanlıkça kamulaştırılmasının ardından Hazine adına tescilli yapılır.

(2) Başvuru sahibi lehine, Kanunun 3 ve 4 üncü madde hükümleri de dikkate alınarak bedelli ve/veya bedelsiz olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca kırk dokuz yıl süreyle irtifak hakkı tesis edilir. Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler üzerinde ise kırk dokuz yıl süreyle kullanma izni verilir.

(3) Özel endüstri bölgesi ilanından önce yatırımcı başvuru sahibi lehine Hazineye ait alanlar üzerinde tesis edilmiş irtifak hakları ve/veya Devletin hüküm veya tasarrufu altında bulunan taşınmazlar üzerinde verilmiş kullanma izinleri korunarak, endüstri bölgelerine sağlanan teşvikler çerçevesinde irtifak hakkı ve/veya kullanma izni süre ve bedelleri yatırımcı lehine revize edilir.

(4) Tesis edilen irtifak hakkı ve/veya verilen kullanma izni, başvuru sahibinin talebi ve Bakanlığın uygun görüşü doğrultusunda yatırımın devam etmesi şartı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenen koşullarla yenilenebilir.

#### **Yönetim, işletme, denetim, gelir ve giderler**

**MADDE 35** – (1) Özel endüstri bölgesi olarak ilan edilen alanların yönetim ve işletilmesi ile bölgenin yatırıma hazır hale getirilmesi için gerekli her türlü altyapı ve üstyapı ile ilgili etüt, harita, plan, proje ve yapım işlerine ilişkin tüm giderlerden bu Yönetmeliğin 33 üncü maddesinin üçüncü fıkrası gereği kurulan anonim şirket sorumlu olur.

(2) Başvuru sahibinin faaliyet ve uygulamaları gerekli görülen durumlarda Bakanlık tarafından denetlenir.

(3) Mücbir sebepler dışında verilen beş yıllık taahhüt süresi içerisinde yatırımın gerçekleşmemesi durumunda gecikmenin gerekçeleri Kurulca değerlendirilir ve gerekirse bu süre bir defaya mahsus olmak üzere Cumhurbaşkanınca bir yıl uzatılabilir. Verilen ek süre içerisinde taahhüdün gerçekleşmemesi halinde Bakanlığın teklifi üzerine Cumhurbaşkanınca özel endüstri bölgesinin terkin edilmesine karar verilebilir.

(4) Başvuru sahibi, her yılın sonunda bölge içerisinde kendisi ve diğer yatırımcılar tarafından gerçekleştirilen faaliyetlerin etki değerlendirmesini yaparak bu konuda düzenlenen raporun bir örneğini Bakanlığa göndermek, Bakanlığın bölgede yapacağı her türlü kontrol ve denetim faaliyetleri için gerekli çalışma ortamını hazırlamak ve Bakanlığın Bölge için vereceği diğer görevleri yapmakla yükümlüdür.

(5) Bölgenin yönetimi ve işletilmesine ilişkin giderlerden başvuru sahibi gerçek ya da tüzel kişiler sorumludur.

(6) Özel endüstri bölgesi olarak ilan edilen alan sınırları içerisinde kalan, başvuru sahibinin mülkiyetindeki araziler parseller halinde veya işletme binaları da yapılmak suretiyle satılabilir veya kiraya verilebilir.

(7) İrtifak hakkı tesis edilen ve/veya kullanma izni verilen araziler, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının devir ve alt kiralamaya yönelik düzenlemeleri çerçevesinde ve her türlü sorumluluk kendisine ait olmak üzere başvuru sahibi tarafından diğer yatırımcılara devredilebilir veya kiralanabilir.

(8) Başvuru sahibi, özel endüstri bölgesinde atık su, katı atık, toprak kirliliği, gürültü ve hava kirliliği, tehlikeli atık, tıbbi atık, radyoaktif madde ve kimyasalların yönetimi, atıkların toplanması, geçici depolanması ve taşınmasına yönelik iş ve işlemler, atık yönetimine ilişkin altyapı hizmetlerinin sağlanması, yangından korunma ve yangınla mücadele, acil durum planlarının hazırlanması ve koordinasyonu, tahliye, ilk yardım ve acil tıbbi müdahale ile doğal afetler ve benzeri konularda

ilgili kurum ve kuruluşlarla koordinasyon içinde çalışıp gerekli harcamaları yapar ve ilgili mevzuat çerçevesinde önlemleri alır.

(9) Başvuru sahibi, özel endüstri bölgesi için gerekli olan temizlik, elektrik, içme ve kullanma suyu, arıtma, doğal gaz, akaryakıt, ısıtma ve havalandırma, dağıtım şebekeleri, kanalizasyon, bölge içi yollar, ses ve veri iletişimi, bilişim hizmetleri ve benzeri hizmetlerin sağlanması ve kesintisiz olarak sürmesi için ilgili kurum ve kuruluşlarla koordinasyon içinde çalışıp gerekli harcamaları yapar ve ilgili mevzuat çerçevesinde önlemleri alır.

#### **Halihazır harita, imar ve parselasyon planları, altyapı ve üstyapı projeleri ve uygulama**

**MADDE 36** – (1) Özel endüstri bölgesine ait halihazır harita, jeolojik-jeoteknik etüt raporu, imar ve parselasyon planları bu Yönetmeliğin 12, 13, 14 ve 15 inci maddelerindeki hükümler uyarınca başvuru sahibi tarafından hazırlattırılarak Bakanlık tarafından onaylanır.

(2) Yeni yapılacak olan yatırımlarda özel endüstri bölgelerinin imar plânları ile bölge içindeki parsel ifraz, tevhit, terk, ihdas ve benzeri imar uygulaması işlemleri başvuru sahibi tarafından hazırlanarak Bakanlıkça onaylanır. Daha önce imar plânı onaylanmış olan yerlerde ise gerekli görülmesi halinde mevcut plândan gelen haklar saklı kalmak kaydıyla imar plânları, başvuru sahibi tarafından yeniden hazırlanarak Bakanlıkça onaylanabilir.

(3) Özel endüstri bölgesine ait altyapı ve üstyapı projeleri Bakanlıkça belirlenecek usul ve esaslar çerçevesinde başvuru sahibi tarafından hazırlattırılır ve Bakanlık tarafından onaylanır. Elektrik şebekesi, enerji nakil hattı, haberleşme ve doğal gaz projeleri, ilgili mevzuat kapsamında yetkili kurum/kuruluşlarca onaylanmasını müteakip Bakanlık tarafından vize edilir.

(4) Özel endüstri bölgesi ile ilgili altyapı ve üstyapı yapım işleri başvuru sahibi ve diğer yatırımcılar tarafından gerçekleştirilir. Gerçekleştirilemeyen özel endüstri bölgesi için zorunlu olan ulaşım, su, kanalizasyon, doğalgaz, elektrik iletim hattı gibi altyapı yapım işleri, Bakanlık koordinasyonunda başvuru sahibi ile ilgili kurum ve kuruluşlarla yürütülür.

(5) Özel endüstri bölgesindeki altyapı ve üstyapı projelerinin kontrolü, arazi kontrolü ve bunlara ilişkin altyapı ve üstyapı inşaatı yapım işlerinin kontrolü Bakanlık veya özellik arz eden işler için Bakanlıkça veya başvuru sahibince belirlenen müşavir firma tarafından yapılır. Müşavir firmanın başvuru sahibi tarafından belirlenmesi durumunda Bakanlık ile müşavir firma arasında yapılacak protokol ile müşavir firmanın yetki ve sorumlulukları belirlenir.

#### **Ruhsat ve izinler**

**MADDE 37** – (1) Özel endüstri bölgesi ilan edilen alanlarda yer alan ve daha önce izin, onay ve ruhsatları alınmış yatırımların tüm izin, onay ve ruhsatları geçerliliğini korur. Başvuru sahibi veya diğer yatırımcılar tarafından hazırlattırılan altyapı ve üstyapı projeleri ve bunlarla ilgili ruhsat ve izinler ile işyeri açma ve çalışma ruhsatları Bakanlık onayı ve denetimine tâbidir. Özel endüstri bölgeleri içerisinde gerçekleştirilecek yatırımlar Bakanlık tarafından onaylanan ruhsat ve izinlere ilişkin harçlardan muaftır.

(2) Yapı ruhsatı, yapı kullanma izni 3194 sayılı Kanun ile ilgili yönetmeliklerde belirtilen hususlar çerçevesinde; işyeri açma ve çalışma ruhsatı ise 3572 sayılı Kanun ve bu Kanun kapsamında çıkarılan ilgili mevzuatta belirtilen hususlar çerçevesinde Bakanlık tarafından verilir.

(3) ÇED mevzuatına tabi faaliyetlerden “ÇED Olumlu” veya “ÇED Gerekli Değildir” kararı verilen ve Bakanlıkça yatırımı kabul edilen faaliyetler hakkında yatırımın tamamlanıp tesisin üretime geçebilmesi için alınması gereken diğer izin, onay ve ruhsatlar ilgili kurumlarca on beş gün içinde verilir.

(4) Özel endüstri bölgesinde yatırım yapmak isteyen diğer yatırımcılar, yatırımcı başvuru formunu doldurarak özel endüstri bölgesinin yönetimi ve işletilmesinden sorumlu gerçek veya tüzel kişiye başvurur. Özel endüstri bölgesinin yönetimi ve işletilmesinden sorumlu gerçek veya tüzel kişi, Kanun ve bu Yönetmelik hükümleri çerçevesinde başvuru aşamasında hazırlanan fizibilite raporunda belirtilen sektörlerin birinde faaliyet göstermesi kaydıyla diğer yatırımcıları belirler.

(5) Belirlenen yatırımcılar faaliyeti ile ilgili olarak ÇED mevzuatına göre hazırlanacak raporu Çevre ve Şehircilik Bakanlığına sunar. Raporun Çevre ve Şehircilik Bakanlığına intikal tarihinden itibaren inceleme, değerlendirme ve nihai karar verme süresi iki aydır. Bu süreye faaliyet sahibinin raporu düzeltilmesi için tanınan süre dahil değildir. Faaliyet sahibi, düzeltilmesi istenen raporu on beş gün içerisinde düzelterek Çevre ve Şehircilik Bakanlığına vermek zorundadır.

### **BEŞİNCİ BÖLÜM**

#### **Çeşitli ve Son Hükümler**

##### **Yürürlükten kaldırılan yönetmelik**

**MADDE 38** – (1) 9/2/2018 tarihli ve 30327 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Endüstri Bölgeleri Yönetmeliği yürürlükten kaldırılmıştır.

##### **Özel endüstri bölgelerinde anonim şirket kurulması**

**GEÇİCİ MADDE 1** – (1) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce ilan edilen özel endüstri bölgeleri için bu Yönetmeliğin 33 üncü maddesinin üçüncü fıkrası uygulanmaz.

##### **Yürürlük**

**MADDE 39** – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

##### **Yürütme**

**MADDE 40** – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Sanayi ve Teknoloji Bakanı yürütür.