



T.C.
ÇEVRE VE EH RC L K BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Tapu Dairesi Ba kanlı 1



Sayı :23294678-010.07.02-E.1788395
Konu :7033 sayılı Kanun Hk.

18.08.2017

DAĞITIM YERLERİNE

01/07/2017 tarihli ve 30111 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 18/06/2017 tarihli ve 7033 sayılı Sanayinin Geliştirilmesi ve Üretimin Desteklenmesi Amacıyla Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun hükümleri kapsamında özellikle organize sanayi bölgeleri, serbest bölgeler, teknoloji geliştirme bölgeleri ve endüstri bölgelerine ilişkin yapılan düzenlemeler ile diğer bazı kanunlarda yapılan değişikliklerden tapu sicili uygulamalarını ilgilendiren hükümler aşağıda belirtilmiştir.

A- Organize Sanayi Bölgelerine (OSB'lere ilişkin) uygulamalar:

1- OSB alanı içinde Hazine veya kamu kurum ve kuruluşlarına ait arazilerin bulunması hâlinde; bu araziler, talep edilmesi ve başkaca bir sakıncası bulunmaması durumunda, 29/1/2004 tarihli ve 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanununun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi kapsamındaki illerde **bedelsiz devredilir**. (04/06/2005 tarih ve 25835 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2 Seri No'lu Yatırımların ve İstihdamın Teşviki Genel Tebliği hükümleri kapsamında; Adıyaman, Afyon, Ağrı, Aksaray, Amasya, Ardahan, Batman, Bartın, Bayburt, Bingöl, Bitlis, Çankırı, Diyarbakır, Düzce, Erzincan, Erzurum, Giresun, Gümüşhane, Hakkari, Iğdır, Kars, Kırşehir, Malatya, Mardin, Muş, Ordu, Osmaniye, Siirt, Sinop, Sivas, Şanlıurfa, Şırnak, Tokat, Uşak, Van ve Yozgat, Kilis, Tunceli, Kastamonu, Niğde, Kahramanmaraş, Çorum, Artvin, Kütahya, Trabzon, Rize, Elazığ, Karaman ve Nevşehir illeri) Diğer illerde ise 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değerleri üzerinden **peşin veya taksitle ödenmek üzere OSB'lere satılır**. Buna ilişkin usul ve esasları Bakanlık ile Maliye Bakanlığı müştereken belirler.

2- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde bulunan stok araziler ise ilgili mevzuatına göre OSB tüzel kişiliğine tapuda devredilirken 29/4/1969 tarihli ve 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanununun 11 inci maddesindeki **tapu kayıtlarına**, satış şartlarına uygun alt yapı, yapı veya tesis yapılmadıkça üçüncü kişilere satış, devir, temlik yapılamayacağı ve haczedilemeyeceği yönündeki **serh işlenmez**.

3- Seçilen alanda özel mülkiyette olan araziler bulunması hâlinde bu araziler rızaen satın alma veya kamulaştırma yoluyla iktisap edilir. Bu nitelikte taşınmazlar hakkında 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümleri uygulanır.

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gere i bu belge elektronik imza ile imzalanmı tr.



T.C.
ÇEVRE VE EKONOMİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



Sayı : 23294678-010.07.02-E.1788395
Konu : 7033 sayılı Kanun Hk.

18.08.2017

4- OSB sınırları içerisinde yapılacak **imar ve parselasyon planları ve değişiklikleri, OSB tarafından yönetmeliğe uygun olarak hazırlanarak Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca onaylanacaktır.** Yürürlüğe giren imar plânına göre **arazi kullanımı, yapı ve tesislerinin projelendirilmesi, inşası ve kullanımıyla ilgili ruhsat ve izinler ile işyeri açma ve çalışma ruhsatları OSB tarafından verilecek ve denetlenecektir.** Onaylı imar planları valilikçe tespit edilen ilan yerlerinde, Bakanlığın internet sayfasında bir hafta süre ile ilan edilir. Askı süresinin sonunda Bakanlıkça yürürlüğe konulur ve ilgili kurumlara bilgi için gönderilir. Bir haftalık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. İtirazlar Bakanlığa veya valiliğe yapılır. **Bakanlık itirazları ve planları on beş gün içerisinde inceleyerek kesin karara bağlar.**

5- Arsanın satışını ve spekülatif amaçlı işlemlerle mülkiyet hakkının devrini önlemeye yönelik Bakanlıkça alınacak önlemler ile Kanunda belirtilen istisnai haller (arsa tahsisi yapılan firmanın tasfiyesi hâlinde, firmanın katılımcı vasfını taşıyan ortağına veya ortaklarına tahsis hakkının devri mümkündür) dışında **katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz. Bu arsalar katılımcılar ve mirasçuları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez.** Bu husus tahsis veya devir işlemi ile birlikte [\(20.10.2020 tarihli ve E-23294678-010.06.02-2525830 sayılı Makam Oluru ile Değişik İfade\) tapu siciline şerh edilir.](#)

6- Katılımcı tarafından tahsis bedelinin tümüyle ödenmesi ve tesisin üretime geçtiğinin bildirilmesi veya tahsis bedelinden kalan borç için teminat mektubu verilmesi ve OSB'nin kesin olarak belirleyeceği arsa bedelleri ile yapılacak diğer yatırımlara itirazsız olarak katılacağına ilişkin noter tasdikli taahhütname vermesi koşullarının gerçekleşmiş olduğunun ve tesisin üretime geçtiğinin bildirilmesi hallerinde **geri alım hakkı şerhi konulmadan**, tesisin üretime geçmeyenler içinse **geri alım hakkı şerhi konularak**, tahsis edilen arsaların devirleri tapu müdürlüğünde gerçekleştirilir.

7- OSB katılımcısının kendisine tahsis edilen parsel üzerinde gerçekleştireceği sabit yatırım tutarının en az %50'si tutarında bankalar veya kredi kuruluşlarından yatırım kredisi alması durumunda **altıncı maddede aranan koşulları sağlayanlar için üretime geçme şartı aranmaksızın geri alım hakkı şerhi konulmadan; Bakanlık kredisi kullanan OSB'lerin ipotekli, Bakanlık kredisi kullanmayan OSB'lerin ipoteksiz taşınmaz devri mümkündür.** Katılımcının yönetmelikte belirlenen süreler içinde üretime geçmemesi ve kredi sözleşmesinin sona ermesi durumunda tahsis için ödenen tutar toplamının tahsis tarihinden sonraki yıllar için 213 sayılı Kanun uyarınca açıklanan yeniden değerlendirme oranlarına göre güncellenmesi ile elde edilen tutarın ilgilinin banka hesabına yatırılmış olduğunun tapu müdürlüğüne bildirilmesi halinde, **parsel OSB adına tescil edilir.** Bu hükmün uygulanmasına ilişkin hususlar **yönetmelikle** belirlenecektir.



T.C.
ÇEVRE VE EKONOMİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



Sayı : 23294678-010.07.02-E.1788395
Konu : 7033 sayılı Kanun Hk.

18.08.2017

8- Hâlihazırda geri alım şerhli olarak taşınmaz devralan katılımcılar hakkında yedinci fıkra hükümlerinin kıyasen uygulanması mümkündür. Bu durumda yukarıda belirtilen hazırlanacak yönetmelik hükümleri kapsamında ve ilgilinin hesabına gerekli ödemenin yapıldığını bildiren OSB adına tescil talebinde bulunulması halinde, tapu müdürlüğünce taşınmazın OSB adına tescili sağlanacaktır.

9- OSB sınırları içerisinde yer alan OSB mülkiyetinde bulunmayan taşınmazların tamamının tapu kaydına OSB tüzel kişiliğinin talebiyle "Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur." şerhi konulur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler, yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.

10- OSB'leri, 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 48 inci ve 49 uncu maddelerine göre yönetim ve hisse çoğunluğu OSB tüzel kişiliğinde olmak ve münhasıran OSB'lerinde faaliyet göstermek şartıyla gayrimenkul yatırım ortaklıkları kurabilir. **OSB'lerinin kuracağı gayrimenkul yatırım ortaklıkları, katılımcı hak ve yükümlülüklerine sahiptir.** Ancak 4562 sayılı Kanunun 18 inci maddesinde yer alan kısıtlamalar ile üretim yapmaktan ve üretim yapma taahhüdünden muaftır. **Bakanlık, OSB'lerin kuracağı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının üst yapılı veya üst yapısız parsel satışına, kiralanmasına ve üst hakkı kurulmasına ilişkin tavan bedeller veya prensipler ile satış, kiralama ve üst hakkı tesis edilecek sektörleri belirlemeye yetkilidir.** OSB'lerin kuracağı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ana sözleşmesi, ortaklık yapısı, işleyişi, faaliyetleri ve diğer hususlar **yönetmelikle düzenlenecektir.**

11- 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanununun 13 üncü maddesi yedinci fıkrasına göre; islahtan dönüşen organize sanayi bölgeleri tarafından tesis edilen ve bedelsiz olarak veya sembolik bedelle devredilen dağıtım tesislerinin mülkiyetinin, işletme hakkı devir sözleşmesi süresi sonunda ilgili organize sanayi bölgesine bedelsiz veya sembolik bedelle devredilebilir.

12- Tüzel kişilik kazanan OSB'lerinden, kuruluş tarihinden itibaren altı ay içerisinde kamulaştırma işlemlerine başlayıp, iki yıl içerisinde uzlaşılabilen tüm parseller için tespit ve tescil davası açmayan veya tüm parseller için açılan davalar neticesinde 2942 sayılı Kanunun 10 uncu maddesinde belirtilen süreler içerisinde bedeli ödemeyen OSB'lerinin tüzel kişilikleri, tasfiye süreci başlatılarak Bakanlık tarafından resen terkin edilebilir.

13- Geçici Maddeler kapsamında uygulamalar;

a- 4562 sayılı Kanunun geçici 14 üncü maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce tüzel kişilik kazanan ve hiçbir taşınmaz mülkiyeti edinmemiş OSB'lere, kamulaştırma işlemlerine



T.C.
ÇEVRE VE EH RC L K BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Tapu Dairesi Ba kanlı 1



Sayı :23294678-010.07.02-E.1788395

18.08.2017

Konu :7033 sayılı Kanun Hk.

başlamaları ve uzlaşlamayan parseller hakkında tespit ve tescil davası açmaları için **iki yıl süre** tanınır. Sürenin bitiminde uzlaşlamayan tüm parseller için **tespit ve tescil davası açmayan** veya tüm parseller için açılan davalar neticesinde **2942 sayılı Kanununun 10 uncu maddesinde belirtilen süreler içerisinde bedeli ödemeyen OSB'lerin tüzel kişilikleri tasfiye süreci başlatılarak Bakanlık tarafından resen terkin edilebilir.**

b- Kanunun geçici 15 inci maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce OSB olarak seçilen alan içinde kalan ve OSB tarafından katılımcıya devri gerçekleştirilen taşınmazların yatırım yapılmayarak boş kaldığının tespit edilmesi hâlinde taşınmaz malikine yapı ruhsatını alması ya da OSB'nin uygun gördüğü yatırımcıya taşınmazı devretmesi için bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten (1/7/2017'den) itibaren **bir yıl süre** tanınır. Bu süre içinde taşınmazın **OSB'nin uygun göreceği bir yatırımcıya devredilmemesi ya da yapı ruhsatı alınmaması veya yapı ruhsatı alınmış ise yapı ruhsatı tarihinden itibaren iki yıl içinde üretime geçilmemiş olduğunun ve tahsis için ödenen tutar toplamının tahsis tarihinden sonraki yıllar için Maliye Bakanlığı tarafından 213 sayılı Kanun uyarınca açıklanan yeniden değerlendirme oranlarına göre güncellenmesi ile elde edilen tutarın ilgilinin banka hesabına yatırıldığına tapu müdürlüğüne bildirilmesi halinde, taşınmaz kimin tasarrufunda olursa olsun tapu müdürlüğüne OSB adına tescili yapılır.**

c- Geçici 15 inci maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce maliki bulunduğu taşınmazı OSB olarak seçilen alan içerisinde kalan ve bu taşınmazı üzerinde yatırım yapılmayarak boş hâlde bulunduran taşınmaz malikine, yapı ruhsatını alması ya da OSB'nin uygun gördüğü yatırımcıya taşınmazı devretmesi için maddenin yürürlüğe girdiği tarihten (1/7/2017'den) itibaren **bir yıl süre** tanınır. Bu süre içinde taşınmazın OSB'nin uygun göreceği bir yatırımcıya devredilmemesi ya da yapı ruhsatı alınmaması veya yapı ruhsatı alınmış ise yapı ruhsatı tarihinden itibaren iki yıl içinde üretime geçilmemesi hâllerinde taşınmaz, **kamulaştırma yoluyla iktisap edilir.**

ç- Kanunun geçici 16 ncı maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce Kanunun "Arsa satışları" başlıklı 15 inci maddesine göre kredi alacaklısı kuruluşun mülkiyetine geçen taşınmazların iki yıl içerisinde satılamaması veya kiraya verilememesi hâllerinin gerçekleştiğinin tapu müdürlüğüne bildirilmesi ve OSB'nin başvurusu üzerine ilgili mahkeme tarafından belirlenecek bilirkişi marifetiyle tespit edilen taşınmaz bedelinin kredi alacaklısı kuruluş hesabına yatırıldığına ilişkin ödeme belgesinin ibrazı halinde söz konusu taşınmaz **tapu müdürlüğüne OSB adına tescil edilir.**



T.C.
ÇEVRE VE EH RC L K BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Tapu Dairesi Ba kanlı ı



Sayı :23294678-010.07.02-E.1788395

18.08.2017

Konu :7033 sayılı Kanun Hk.

B- Endüstri bölgelerine ilişkin uygulamalar:

1- Endüstri bölgelerinin kurulmasına ilişkin Bakanlar Kurulu kararları Resmî Gazetede yayımlanır. **Endüstri bölgesi olarak belirlenen alanlar hiçbir şekilde başka amaçlarla kullanılamaz.** Bu husus ilgililerin talebi ile sicilin **beyanlar hanesine şerh edilir.**

2- 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanununun 3/A maddesi kapsamında endüstri bölgelerinde yatırım yapmak isteyen yerli ve yabancı gerçek ve tüzel kişilerin madde kapsamında yerine getirecekleri işlemler ve Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığına yapacakları başvuru sonrasında, Bakanlığın uygun görüşü üzerine yatırımcı lehine irtifak hakkı tesis edilir veya kullanma izni verilir.

3- Yönetici şirket veya yatırımcı tarafından hazırlattırılacak imar plânları, alt yapı ve üst yapı projeleri ve bunlarla ilgili ruhsat ve izinler ile işyeri açma ve çalışma ruhsatları Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının onayı ve denetimine tâbidir.

4- Altyapıya yönelik giderlerin yönetici şirket tarafından karşılandığı endüstri bölgelerindeki, imar plânı ve parselasyon plânları ve değişiklikleri ile alt yapı ile ilgili etüd, harita, plân ve projeler yönetici şirketçe hazırlanır ve Bakanlık tarafından onaylanarak yürürlüğe girer.

5- Gerçek ya da tüzel kişilerin başvurusu, Endüstri Bölgeleri Koordinasyon Kurulunun uygun görüşü ve Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının teklifi üzerine **Bakanlar Kurulunca özel endüstri bölgeleri ilan edilir.** Özel endüstri bölgesi olarak ilan edilen alanlar hiçbir şekilde başka amaçlarla kullanılamaz. Bu husus ilgililerin talebi üzerine **sicilin beyanlar hanesine şerh edilir.**

a- Özel endüstri bölgesi olarak ilan edilen alanlarda; başvuru sahibinin mülkiyetinde olanlar dışında özel mülkiyete konu araziler bulunması hâlinde, bu arazilerin Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca kamulaştırılmasının ardından Hazine adına tescili yapılır. Yatırımcı lehine, (4737 sayılı Kanunun 3 üncü ve 4 üncü madde hükümleri de dikkate alınarak) bedelli ve/veya bedelsiz olarak Maliye Bakanlığınca irtifak hakkı tesis edilebilir veya kullanma izni verilebilir. Özel endüstri bölgesi ilanından önce yatırımcı lehine irtifak hakkı tesis edilmiş olan Hazineye ait veya Devletin hüküm veya tasarrufu altında bulunan taşınmazlar üzerindeki irtifak hakları korunarak, endüstri bölgelerine sağlanan teşvikler çerçevesinde irtifak hakkı bedelleri yatırımcı lehine revize edilir.

b- Özel endüstri bölgesi olarak ilan edilen alan sınırları içerisinde kalan, başvuru sahibinin mülkiyetindeki araziler parseller hâlinde veya işletme binaları da yapılmak suretiyle satılabilir veya kiraya verilebilir.



T.C.
ÇEVRE VE EKONOMİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



Sayı : 23294678-010.07.02-E.1788395
Konu : 7033 sayılı Kanun Hk.

18.08.2017

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

ç- Tesis edilen irtifak hakkı ve/veya verilen kullanma izni, başvuru sahibinin talebi ve Bakanlığın uygun görüşü doğrultusunda yatırımın devam etmesi şartı ile Maliye Bakanlığı tarafından belirlenen koşullarla yenilenebilir.

d- Yeni yapılacak olan yatırımlarda özel endüstri bölgelerinin imar plânları ile bölge içindeki parsel ifraz, tevhid, terk, ihdas ve benzeri imar uygulaması işlemleri başvuru sahibi tarafından hazırlanarak Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca onaylanır. Daha önce imar plânı onaylanmış olan yerlerde ise gerekli görülmesi hâlinde mevcut plândan gelen haklar saklı kalmak kaydıyla Bakanlıkça imar plânları yeniden hazırlattırılıp onaylanabilir.

C- 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında yapılacak uygulamalar:

Kamu yararının gerektirdiği hallerde, uygulama imar planı kararı ile deniz, göl ve akarsularda ekolojik özellikler dikkate alınarak doldurma ve kurutma suretiyle arazi elde edilebileceğini düzenleyen madde kapsamında bu gibi yerlerde doldurma veya kurutmayı yapacak ilgili idarenin valiliğe iletilen teklifi, valilik görüşü ile birlikte Çevre ve Şehircilik Bakanlığına gönderilir. Bakanlık, konusuna göre ilgili kuruluşların görüşünü de almak suretiyle teklifi inceler. Uygun bulunması halinde ilgili idare tarafından uygulama imar planı hazırlanır. Bu yerler için yapılacak planlar hakkında 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri uygulanır. Ancak bu planlar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından (2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu kapsamında kalanlar söz konusu kanunlardaki hükümlere göre) onaylanır.

Ç- Harç ve vergi istisnası ve muafiyeti:

1- 492 sayılı Harçlar Kanunu "Harçtan müstesna tutulan işlemler" başlığı altındaki 59 uncu maddesinin "n" bendi yeniden düzenlenmiş ve madde ile işletmelerin yapacakları yatırımlarda yatırım maliyetinin azaltılması amacıyla organize sanayi bölgeleri, serbest bölgeler, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve sanayi sitelerinde yer alan gayrimenkullerin **ifraz veya taksim veya birleştirme işlemleri** ile söz konusu bölgelerde bulunan arsaların **ilgililerine tahsisi nedeniyle şerhi gerektiren işlemleri, tahsis edilen bu arsa ve üzerine inşa edilen binaların tahsis edilenlere devir, tescil işlemleri(devir eden ve devir alan dahil)ve cins değişikliği işlemleri** harç istisnası kapsamına alınmış olduğundan **söz konusu işlemler için tapu harcı tahakkuk ve tahsil edilmemesi gerekir.**



T.C.
ÇEVRE VE EKONOMİ BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



Sayı :23294678-010.07.02-E.1788395
Konu :7033 sayılı Kanun Hk.

18.08.2017

2- Ayrıca, 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun uygulanması ile ilgili işlemlerde **OSB tüzel kişilikleri her türlü vergi, resim ve harçtan muaf**tır.

Bilgi ve gereği ile duyurunun Bölge Müdürlüğünüze tapu müdürlüklerine iletilmesini rica ederim.

 e-imzalıdır

Gökhan KANAL
Genel Müdür V.

Dağıtım:

Gereği:

Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığına
BÖLGE MÜDÜRLÜKLERİNE

Bilgi:

Teftiş Kurulu Başkanlığına
Hukuk Müşavirliğine
İç Denetim Birimi Başkanlığına