

YÖNETMELİK

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığından:

**YERLEŞİM ALANI İÇERİSİNDE KALAN SANAYİ SİTELERİ İLE SANAYİ
İŞLETMELERİNİN DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJELERİNİN
KREDİLENDİRİLMESİ HAKKINDA YÖNETMELİK**

BİRİNCİ BÖLÜM**Amaç ve Kapsam, Dayanak ve Tanımlar****Amaç ve kapsam**

MADDE 1 – (1) Bu Yönetmelik; yerleşim alanları içinde kalmış sanayi sitelerinin planlı sanayi alanlarına taşınması amacıyla sanayi sitesi yapı kooperatifleri, il özel idareleri, büyükşehir belediyeleri veya belediyelerce yapılacak sanayi sitelerinin altyapı ve üstyapı yatırımlarının tamamına kadar olan kısmı ile idari ve sosyal tesis binaları, arsa bedelleri, mülkiyetin edinilmesi masrafları, mimarlık ve mühendislik hizmetleri, taşınma masrafları dâhil kredi ile desteklenmesine, planlı sanayi alanları dışında faaliyet gösteren sanayi işletmelerinin planlı sanayi alanlarına taşınmasına yönelik taşınma masraflarının kredi ile desteklenmesine ve kredi işlemlerinin Bakanlıkça denetlenmesine ilişkin usul ve esasları kapsamaktadır.

Dayanak

MADDE 2 – (1) Bu Yönetmelik; 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

MADDE 3 – (1) Bu Yönetmelikte yer alan;

a) Altyapı tesisleri: Yağmursuyu hattı, kanalizasyon hattı, içme ve kullanma suyu, yol, atıksu arıtma tesisi, elektrik, doğalgaz ve haberleşme şebekesi, katı atık depolama tesisi gibi tesisleri,

b) Bakanlık: Sanayi ve Teknoloji Bakanlığını,

c) Banka: T.C. Ziraat Bankası A.Ş., T. Halk Bankası A.Ş., T. Vakıflar Bankası T.A.O. ve sermayesinin yarısından fazlası doğrudan ve/veya dolaylı olarak kamuya ait olan diğer mevduat ve katılım bankalarını,

ç) Bilgilendirme raporu: Bakanlıkça belirlenecek formata uygun olarak sanayi sitesi yapı kooperatifince veya idarece başvuru aşamasında hazırlanan ve Bakanlığa sunulan raporu,

d) Genel katılımcı listesi: Başvurunun kooperatiflerce yapılması durumunda sanayi sitesi yapı kooperatifine kayıtlı ortak sayısını, ortakların meslek gruplarına göre dağılımını, işyerlerinin büyüklüğü ile ortaklık nitelik ve şartlarını taşıdıklarına dair bilgileri içeren genel ortak listesini; başvurunun idarelerce yapılması durumunda ise sanayi sitesi gelişim alanı içerisinde yer alacak hak sahibi listesini, sanayi işletme sayısını, işletmelerin meslek gruplarına göre dağılımını, işyerlerinin büyüklüğüne dair bilgileri içeren listeyi,

e) Hak sahibi: Sanayi sitesi dönüşüm alanı içerisinde bulunan ve sanayi sitesi yapı kooperatifi anasözleşmesinde yer alan meslek grubu listesindeki meslek dallarından birinde faaliyet gösteren işyeri malikleri veya kiracıları,

f) İdare: Belediyeler, il özel idareleri ve büyükşehir belediyelerini,

g) İdari ve sosyal tesisler: Eğitim, sağlık, dini, kültürel, ticari ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri, güvenlik, banka ve benzeri tesisleri,

ğ) Mimarlık ve mühendislik hizmetleri: Gayrimenkul değerlendirme, zemin etüdü, mimari, betonarme, tesisat, elektrik ve benzeri uygulama projeleri yapımı, yapım işi kontrollüğü ve yapı denetimi gibi hizmetleri,

h) Planlı sanayi alanı: Organize sanayi bölgesi, sanayi sitesi, endüstri bölgesi veya Bakanlık tarafından belirlenen yatırım alanlarını,

ı) Sanayi işletmesi: Sanayi sitesi yapı kooperatifi anasözleşmesinde yer alan meslek grubu listesindeki meslek dallarından birinde faaliyet gösteren işletmeleri,

i) Sanayi sitesi: Sanayi sitesi yapı kooperatifi anasözleşmesinde yer alan meslek

grubu listesindeki meslek dallarından birinde faaliyet gösteren en az 7 işyerinin yer aldığı ve mekânsal bütünlüğü olan alanı,

j) Sanayi sitesi dönüşüm alanı: Yerleşim alanı içerisinde kalmış sanayi sitesi alanını,

k) Sanayi sitesi gelişim alanı: Yerleşim alanı dışına taşınacak sanayi sitesi ve sanayi işletmelerinin yer alacağı Bakanlığın uygun görüşü ile kurulan planlı sanayi alanını,

l) Sanayi sitesi yapı kooperatifi: 24/4/1969 tarihli ve 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu ile sanayi sitesi yapı kooperatifi anasözleşmesi hükümlerine göre kurulmuş kooperatifi,

m) Tip borç taahhütnamesi: Bakanlıktan kredi kullanacak sanayi sitesi yapı kooperatifi veya idareler ile Bakanlık adına banka arasında imzalanan borç sözleşmesini,

ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Başvuru, Yatırım Programına Teklif, Kamulaştırma, İhale ve Yapım

Başvuru şartları

MADDE 4 – (1) Kredi desteğinden, sanayi sitesi yapı kooperatifleri, il özel idareleri, büyükşehir belediyeleri veya belediyeler ile sanayi işletmeleri yararlanabilirler.

(2) Kredi desteği sağlanacak gelişim projelerinin aşağıdaki nitelik ve şartları taşımaları gerekir:

a) Sanayi sitesi gelişim alanında yer alacak hak sahiplerinin, işyeri inşaatlarının tamamlanarak yapı kullanma izin belgesinin alınmasından itibaren en geç 6 ay içerisinde tahliye edileceğine dair ilgili idareye noter onaylı tahliye taahhütnamesi vermiş olmaları.

b) Sanayi sitesi dönüşüm alanının 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca riskli alan veya 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesi uyarınca dönüşüm alanı olarak ilan edilmiş olması.

(3) Planlı sanayi alanları dışında faaliyet gösteren sanayi işletmelerinin planlı sanayi alanlarına taşınmasında ikinci fıkrada yer alan şartlar aranmaz.

Başvuru ve yatırım programı teklifi

MADDE 5 – (1) Bakanlık kredi desteğinden yararlanmak isteyen sanayi sitesi yapı kooperatifleri veya idareler ile sanayi işletmeleri ilgili valiliğe bilgilendirme raporu ile başvurur.

(2) Bilgilendirme raporunda sanayi sitesi dönüşüm alanıyla ilgili olarak aşağıdaki bilgi ve belgelere yer verilir:

a) Sanayi sitesi dönüşüm alanının belirlenmesi ve ilanına ilişkin karar.

b) Alanın büyüklüğü, konumu ve yapılaşma bilgileri.

c) Taşınması talep edilen işyerlerinin yapı bilgileri.

(3) Bilgilendirme raporunda sanayi sitesi gelişim alanıyla ilgili olarak aşağıdaki bilgi ve belgelere yer verilir:

a) Alanın büyüklüğünü, konumunu, varsa arazi kullanım durumuna ilişkin bilgiler.

b) Genel yerleşim planı.

(4) Bilgilendirme raporunda hak sahipleriyle ilgili aşağıdaki bilgilere yer verilir:

a) Mülkiyet durumu.

b) Genel katılımcı listesi.

c) Hak sahiplerinin muvafakatlarını gösterir noter onaylı tahliye taahhütnameleri.

(5) Planlı sanayi alanları dışında faaliyet gösteren sanayi işletmelerinin planlı sanayi alanlarına taşınmasının kredilendirilmesi için yapılacak başvurularda taşınmanın yaklaşık maliyeti, taşınma konusu unsurların envanteri ve taşınılacak yere ilişkin genel bilgiler yer alır.

(6) 4 üncü madde ile getirilen destek şartlarını sağlayan ve bu maddede belirtilen belgeleri tamamlanmış başvurular, Valilik kanalıyla Bakanlığa gönderilir.

(7) Kredilendirilmesi uygun görülen projeler, Bakanlık tarafından yatırım programına alınması için Strateji ve Bütçe Başkanlığına teklif edilir.

Kamu yararı kararı ve kamulaştırma

MADDE 6 – (1) Sanayi sitesi gelişim alanı için gerekli olan arazilerin kamulaştırma işlemleri 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümleri çerçevesinde ilgili idare tarafından yerine getirilir.

Proje ve keşif özetleri

MADDE 7 – (1) Sanayi sitesi inşaatlarının uygulama projelerinin ve keşif özetlerinin kredilendirmeye esas olmak üzere Bakanlıkça uygun görülmesi gerekir.

(2) Bakanlıkça kredilendirmeye esas olmak üzere uygun görülmesi işleminin yapılabilmesi için aşağıdaki belgeler Bakanlığa gönderilir:

- a) Parselasyon planı.
- b) Ruhsat makamınca onaylı;
 - 1) Plankote,
 - 2) Parsel bazında jeolojik ve jeoteknik etüt raporu,
 - 3) Subasman kotlu plan,
 - 4) Genel yerleşim planı,
 - 5) Mimari, statik, mekanik, elektrik tesisat gibi uygulama projeleri, hesap ve detayları,

- 6) Kazı plan ve kesitleri,
- 7) Zemin ve temel etüdü raporu,
- 8) Yol, atıksu, içme ve kullanma suyu, yağmursuyu projeleri ve hesap tabloları,
- 9) Yüksek gerilim-alçak gerilim elektrik şebeke projeleri,
- 10) Haberleşme projeleri.

c) Keşif özetleri.

(3) Bakanlıkça yapılacak incelemede işyerlerinin işlevselliği ve kullanılacak malzemelerin ekonomikliği değerlendirilir. Ayrıca 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda ve 3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde yapı ruhsatı için gerekli sayılan diğer projelerin ilgili idarelerince onaylanmış olması şartı aranır.

(4) Sanayi sitesi dönüşüm ve gelişim projelerinde Bakanlık kredi desteği kapsamı dışındaki yapılara ve imalatlara Bakanlığın uygun görmesi halinde yer verilebilir. Bu durumda sanayi sitesi dönüşüm ve gelişim projesine Bakanlık kredi desteği oranı keşif özetlerinde Bakanlık kredi desteği kapsamı dışındaki maliyetler düşülerek belirlenir.

İhale usul ve esasları

MADDE 8 – (1) Sanayi sitesi gelişim alanına ilişkin yapım işlerinin sanayi sitesi yapı kooperatifi tarafından yapılması durumunda yapım işi ihaleleri, Sanayi Sitesi Yapı Kooperatiflerinin Kredi Kullanımına İlişkin Yönetmelikte belirtilen hususlar çerçevesinde gerçekleştirilir.

(2) Sanayi sitesi gelişim alanına ilişkin yapım işlerinin idareler tarafından yapılması durumunda yapım işi ihaleleri, ilgili idarenin tabi olduğu ihale mevzuatı çerçevesinde gerçekleştirilir.

(3) İdarenin kendi imkânlarıyla yapacağı imalatlar ve mühendislik hizmet bedelleri kredi kapsamında değerlendirilmez.

Hakediş raporları ve kabul işlemleri

MADDE 9 – (1) Sözleşme esaslarına göre gerçekleştirilen imalat ve ihzaratlar karşılığı kontrol teşkilatı tarafından hazırlanan hakediş raporları sanayi sitesi yapı kooperatiflerince kredi kullanılması durumunda sanayi sitesi yapı kooperatifince onaylandıktan sonra, Bakanlık tarafından kredilendirilme açısından seviye tespiti yapılır.

(2) İdarelerce kredi kullanılması durumunda idare yetkili organınca onaylanan hakediş Bakanlık tarafından kredilendirilme açısından seviye tespiti yapılmadan kredilendirilir.

(3) Sanayi sitesi inşaatlarının kabul işlemleri, sanayi sitesi yapı kooperatiflerince kredi kullanılması durumunda sanayi sitesi yapı kooperatifi, idarelerce kredi kullanılması durumunda idare tarafından oluşturulacak komisyon marifetiyle yapıp onaylandıktan sonra bir nüshası Bakanlığa bilgi için gönderilir.

(4) Sanayi işletmesinin taşınmasına ilişkin masraflar, taşınma işinin gerçekleşmesi sonrasında Bakanlığa iletilen fatura karşılığında kredilendirilir.

(5) Sanayi sitelerinin taşınması durumunda ise sanayi sitesi yapı kooperatifince veya idarece taşınma işlerinin tamamını kapsayacak bir sözleşme kapsamında yaptırılan işlerin faturası kredi desteği sağlanması için Bakanlığa iletilir.

Kredilendirme

MADDE 10 – (1) Bu Yönetmelik kapsamında kullanılacak krediler, Bakanlık bütçesinde yer alan ödeneklerden karşılanır.

(2) Bu Yönetmelik kapsamında sanayi işletmeleri, sanayi sitesi yapı kooperatifi veya idareler, Bakanlık tarafından verilen kredi tahsis talimatına göre hazırlanan tip borç taahhütnamesini, notere onaylattıktan sonra bankaya verir. Borç taahhütnamesinin, bankaya intikalinden sonra kredi kullanılabilir.

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

(4) Sanayi işletmelerinin taşınma masrafları için kullanılacak kredinin güvencesini oluşturacak süresiz teminat mektubu bankaya verilir. Teminat mektubunun değeri, kullanılacak kredinin yüzde kırk fazlası kadardır.

(5) Bakanlıkça verilen krediler, bu Yönetmelikle belirlenen amaçlar dışında kullanılamaz, başka kişi ve kuruluşlara devredilemez ve haczedilemez. Bu hükümlere uyulmaması halinde, kredilendirilme durdurularak, ödenen meblağlar sanayi sitesi yapı kooperatifi ve idarelere tahakkuk ettirilmek suretiyle, Bakanlık gelir hesabına iade edilir.

(6) Bakanlık kredisi sanayi sitesi yapı kooperatifi ve idareler aracılığı ile kullanılır. Sanayi işletmeleri taşınmasına ilişkin verilecek destek hariç ferdi kredi kullanılmaz.

(7) Krediye mahsuben hiçbir şekilde avans verilmez.

(8) Taşınma masrafları dâhil kullanılacak kredinin kredilendirme, faiz oranları ve geri ödeme ile ilgili hususları Organize Sanayi Bölgeleri ve Sanayi Siteleri Projeleri Ödeneklerinin Kullanımı ve Kredilendirilmesine İlişkin Usul ve Esaslarda belirlenir.

(9) Bakanlık, kredi ödeme şekil ve şartlarını mevzuat çerçevesinde tekrar gözden geçirmeye, gerektiği zaman değişiklik yapmaya, ek şart koymaya yetkilidir.

(10) Sanayi sitesi gelişim alanıyla ilgili olarak;

- a) Arsa ve arsa mülkiyetinin edinilmesi masrafları,
 - b) Altyapı tesisleri yapım işi,
 - c) Üstyapı yapım işi,
 - ç) İdari ve sosyal tesisler yapım işi,
 - d) Mimarlık ve mühendislik hizmetleri,
 - e) Taşınma masrafları,
- kredilendirilir.

(11) Planlı sanayi alanları dışında faaliyet gösteren sanayi işletmelerinin planlı sanayi alanlarına taşınmasında sadece taşınma masrafları kredilendirilir.

Katılım payı

MADDE 11 – (1) Katılım payı, bütçe imkânları çerçevesinde kredilendirilme açısından vize edilen hakediş bedelinin, Bakanlık hissesi dışındaki sanayi sitesi yapı kooperatifi veya idareler tarafından ödenmesi gereken kısmıdır.

(2) Katılım payının, sanayi sitesi yapı kooperatifi veya idareler tarafından Bankaya yatırılmasını müteakip, hakediş tutarının Bakanlık hissesi, fiili olarak kredilendirilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Satış ve devir

MADDE 12 – (1) İdareler, sanayi sitesi gelişim alanı inşaatının tamamlanmasını müteakip hak sahipleriyle yaptıkları sözleşme hükümlerine uygun olarak işyerlerinin mülkiyetini hak sahiplerine devreder.

(2) İdare tarafından hak sahipleri için Bakanlık kredi desteğiyle yapılan işyerlerinin satış bedeli, işyeri inşaat maliyet bedelinin %10'undan fazla olamaz.

Bakanlığın denetimi

MADDE 13 – (1) Bakanlık, kendi veya uygun göreceği merciler marifetiyle kredi kullanıcılarını, kredi işlemleriyle ilgili olarak dilediği zaman denetler, düzeltilmesi gerekli görülen hususların tespiti halinde gerekli tedbirleri alır. Kredi kullanıcısı, Bakanlık

talimatlarını yerine getirmekle yükümlüdür.

(2) Bakanlık gerekli görmesi halinde sanayi sitesi gelişim projesinin her aşamasında müşavirlik hizmeti alabilir.

Kamu kurum ve kuruluşları ile işbirliği

MADDE 14 – (1) Bakanlık, sanayi sitelerinin dönüşüm ve gelişimi kapsamında, diğer kamu kurum ve kuruluşlarının da dâhil olduğu ortak projeler yürütebilir.

(2) İşbirliği ile yürütülecek projelerde, mimarlık ve mühendislik hizmetleri, altyapı ve üstyapı yapım işi ile idari ve sosyal tesisler yapım işlerinin diğer kamu kurum ve kuruluşlarının sorumluluğunda yürütülmesi halinde 6, 7, 8, 9 ve 12 nci maddelerde düzenlenen hususlar, hazırlanacak olan protokol ile yeniden düzenlenebilir.

Yürürlükten kaldırılan yönetmelik

MADDE 15 – (1) 15/2/2018 tarihli ve 30333 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Yerleşim Alanı İçerisinde Kalan Sanayi Siteleri ile Sanayi İşletmelerinin Dönüşüm ve Gelişim Projelerinin Kredilendirilmesi Hakkında Yönetmelik yürürlükten kaldırılmıştır.

Yürürlük

MADDE 16 – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 17 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Sanayi ve Teknoloji Bakanı yürütür.