

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

**BİRİNCİ BÖLÜM**

**Amaç, Kapsam, Dayanak, Tanımlar ve Kısaltmalar**

**Amaç**

**MADDE 1 - (1)** Bu Yönetmeliğin amacı, yerleşim alanları içinde kalmış sanayi siteleri ile sanayi işletmelerinin planlı sanayi alanlarına taşınması için 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 dahil kredi ile desteklenmesine ve kredi işlemlerinin Bakanlıkça denetlenmesine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

**Kapsam**

**MADDE 2 - (1)** Bu Yönetmelik; yerleşim alanları içinde kalmış sanayi siteleri ile sanayi işletmelerinin planlı sanayi alanlarına taşınması projelerinde başvuruların yapılması ve Bakanlıkça değerlendirilmesi, sanayi sitelerinin kuruluş yerinin uygunluğu, uygun görülen projelerin yatırım programına alınması, uygulama projelerinin ve keşiflerinin krediye esas olmak üzere vize edilmesi, ihalelerinin yapılması, yapım işinin denetlenmesi, kredinin kullanılması ve geri ödenmesine yönelik işlemler ile sanayi sitelerinin ve sanayi işletmelerinin dönüşüm ve gelişim projeleri ile ilgili diğer hususlara ilişkin usul ve esasları kapsar.

**Hukuki dayanak**

**MADDE 3 - (1)** Bu Yönetmelik; 3/6/2011 tarihli ve 635 sayılı Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 2'nci, 9'uncu ve 27'nci maddelerine dayanılarak hazırlanmıştır.

**Tanımlar ve kısaltmalar**

**MADDE 4 - (1)** Bu Yönetmelikte yer alan;

- a) Bakanlık: Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığını,
- b) Banka: Bakanlık bütçesinden tahsis edilen kredilerin kullanılması ile geri ödenmesine ilişkin işlemleri yürüten, 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu gereğince Türkiye'de faaliyet gösteren bankaları,
- c) Bilgilendirme raporu: Taşınmaya ilişkin olarak Bakanlıkça belirlenecek formata uygun olarak sanayi sitesi yapı kooperatifince veya idarece başvuru aşamasında hazırlanan ve elektronik ortamda Bakanlığa intikal ettirilen raporu,
- ç) Sanayi sitesi dönüşüm alanı: Yerleşim alanı içerisinde kalmış, 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca riskli alan, riskli yapı veya 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 73'üncü maddesi uyarınca dönüşüm alanı olarak ilan edilmiş sanayi alanını,
- d) Sanayi sitesi gelişim alanı: Yerleşim alanı dışına taşınacak sanayi sitesi ve sanayi işletmelerinin yer aldığı Bakanlığın uygun görüşü ile kurulan planlı sanayi alanını,
- e) Genel katılımcı listesi: Başvurunun kooperatiflerce yapılması durumunda sanayi sitesi yapı kooperatifine kayıtlı ortak sayısını, ortakların meslek gruplarına göre dağılımını, faaliyette bulunacakları işyerlerinin büyüklüğü ile ortaklık nitelik ve şartlarını taşıdıklarına dair bilgileri içeren genel ortak listesini; başvurunun idarelerce yapılması durumunda ise gelişim alanı içerisinde yer alacak hak sahibi

- b) Altyapı tesisleri yapım işi,
- c) Üstyapı yapım işi,
- ç) İdari ve sosyal tesisler ile çalışma alanları yapım işi,
- d) Mimarlık ve mühendislik hizmetleri,
- e) Taşınma masrafları,

kredilendirilir.

(2) Sanayi sitesi yapı kooperatifi veya idareler, birinci fıkrada sayılan iş ve hizmetlerden hangileri için kredi talep ettiklerini bilgilendirme raporunda açıkça belirtirler.

#### **Başvuru**

**MADDE 7-** (1) Bakanlık kredi desteğinden yararlanmak isteyen sanayi sitesi yapı kooperatifleri veya idareler ilgili Valiliğe bilgilendirme raporu ile elektronik ortamda başvurur.

(2) Bilgilendirme raporunda sanayi sitesi dönüşüm alanıyla ilgili olarak aşağıdaki bilgilere yer verilir.

- a) Sanayi sitesi dönüşüm alanının belirlenmesi ve ilanına ilişkin karar,
- b) Alanın büyüklüğünü, konumunu, yapılaşmayı ve arazi kullanım durumunu gösteren plan,
- c) Taşınması talep edilen işyerlerinin yapı bilgileri,
- ç) İlde yer alan diğer sanayi sitelerine ilişkin genel bilgiler ve doluluk oranları.

(3) Bilgilendirme raporunda sanayi sitesi gelişim alanıyla ilgili olarak aşağıdaki bilgilere yer verilir.

a) Alanın büyüklüğünü, konumunu, varsa arazi kullanım durumunu gösteren 1/5000 ölçekli nazım imar planı, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı ve plan açıklama raporu,

b) Genel yerleşim planı.

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

a) Mülkiyet durumu,

b) Genel katılımcı listesi,

c) Hak sahipleri veya sanayi siteleri yapı kooperatifleri ile idare arasında yapılacak dönüşüm ve gelişim alan projelerine ilişkin protokol,

ç) Hak sahiplerinin muvafakatlarını gösterir noter onaylı tahliye taahhütnameleri.

(5) Valilik tarafından, bu madde ile getirilen destek şartlarını sağlayan ve belirtilen belgeleri tamamlanmış başvurular, Valiliğin uygun görüşü ile birlikte Bakanlığa elektronik ortamda gönderilir.

#### **Değerlendirme kriterleri**

**MADDE 8-** (1) Bakanlık, kredi destek taleplerini krediye uygunluk açısından değerlendirir.

(2) Başvuruların değerlendirilmesinde sanayi sitesi dönüşüm alanı ile ilgili olarak aşağıdaki kriterler dikkate alınır.

a) Alanının büyüklüğü, mevki ve idari durumu,

b) Yerleşim merkezinin özellikleri ve incelenen alanın yerleşime göre konumu,

c) Yerleşim alanının içinde ya da çevresinde planlı sanayi sitesi alanlarının mevcut olup olmadığı ve doluluk oranları,

ç) Mevcut arazi kullanım durumu,

d) Çevresindeki alanların mevcut ve planlama durumu.

3) Başvuruların değerlendirilmesinde sanayi sitesi gelişim alanı ile ilgili olarak;

a) İmar planı olmayan alanlarda sanayi amaçlı imar planı yapılması aşamasında ilgili idareler Bakanlıktan görüş almak zorundadır.

(2) Kamulaştırma işlemlerinde 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümleri uygulanır.

(3) Sanayi sitesi gelişim alanında kurulacak sanayi sitesinin, sanayi sitesi yapı kooperatiflerince yapılması durumunda; kamulaştırma işlemine esas kamu yararı kararı; sanayi sitesi yapı kooperatifinin alacağı genel kurul kararı üzerine gördükleri hizmet bakımından denetimine bağlı oldukları İdare tarafından verilir. İdarelerin yetkili kurulları tarafından verilen kamulaştırmaya esas kamu yararı kararları valinin onayı ile tamamlanır.

(4) Sanayi sitesi gelişim alanında kurulacak olan sanayi sitesi yer temini için, aşağıda sayılan şartlar sağlanarak e-hizmetler kapsamında Bakanlığa başvurmaları halinde kamulaştırma bedeli kredisi verilir.

a) Yılı yatırım programında olması,

b) Projenin etaplar halinde yapılması durumunda kredi talebinin ilgili etap dikkate alınarak yapılması,

c) İdarece kamu yararı kararı verilmiş olması,

ç) Kamulaştırma kredilendirmesine esas olacak aşağıdaki belgelerin sunulması,

1) Kredi talebine ilişkin sanayi sitesi yapı kooperatifi genel kurul kararı / ilgi idarenin yetkili organlarının kararı,

2) Kamulaştırmayı yapan idarenin talebi,

3) Kamulaştırma bedeli talep edilen parsel listesi,

4) Kıymet takdir komisyonu raporu,

5) Uzlaşma komisyonu tutanakları,

6) Maliklerle uzlaşma sağlanamamışsa mahkeme kararı,

(5) 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 10'uncu maddesi uyarınca mahkeme heyetinin harcırahları, 15'inci maddesi uyarınca mahkemece oluşturulan bilirkişilerin ve keşifte dinlenen muhtarın mahkemece takdir edilecek ücretleri ile, tapu harçları ve Kamulaştırma Kanununun gerektirdiği diğer giderler kamulaştırmayı yapan idarece ödenir. Talep halinde bu fıkrada sayılan giderler de kamulaştırma bedeli kredisi olarak verilebilir.

(6) Bu yönetmelik kapsamında kamulaştırılacak arazinin alanı, yapılacak toplam işyeri kapalı alanının 3 (üç) katından fazla olamaz. Bu oranın üzerindeki arazilerin kamulaştırma giderleri kredi desteği kapsamı dışında bırakılır.

(7) Kamulaştırma işleminin tamamlanmasından sonra tescil işlemi adına kamulaştırma yapılan Yapı Kooperatifi Tüzel Kişiliği veya sanayi sitesinin doğrudan idare tarafından yapılması halinde ilgili idare adına yapılır.

## DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

### Proje, İhale ve Kabul İşlemleri

#### Uygulama projelerinin vize edilmesi

**MADDE 12-** (1) Sanayi sitesi inşaatlarının Bakanlıkça kredilendirilebilmesi için uygulama projelerinin vize edilmesi gerekir.

(2) Bakanlıkça vize işleminin yapılabilmesi için; aşağıdaki belgeler elektronik ortamda Bakanlığa gönderilir.

a) Parselasyon planı,

b) Ruhsat makamınca veya konu ile ilgili yetkili idarelerce onaylı;

1) Plankote,

(2) Bu dosyada işin niteliğine göre yer alacak özel ve teknik şartların yanı sıra aşağıdaki bilgilerin de bulunması zorunludur.

- a) Sanayi sitesinin adı, adresi, telefon ve faks numaraları,
- b) İşin adı, niteliği, nevi ve miktarı,
- c) İşin yapılma yeri, teslim etme ve teslim alma şekil ve şartları,
- ç) İhalenin yeri, tarihi ve saati,
- d) Keşif bedeli, geçici teminatın miktarı ve şartları ile kesin teminata ait şartlar,
- e) İhale usulü, teklif alma şekli, teklifin teslim tarihi ve yeri,
- f) İhaleye katılamayacak olanlar,
- g) İhale dışı bırakılma nedenleri,
- ğ) İsteklilerde aranılan şartlar, belgeler ve yeterlik kriterleri,
- h) Tekliflerin hazırlanması, verilmesi, dış zarf açılması, iç zarf açılması ile ilgili esaslar,
- ı) Tekliflerin geçerlilik süresi,
- i) İşe başlama ve iş bitirme tarihleri, gecikme halinde alınacak cezalar,
- j) İhaleyi yapıp yapmamakta, ertelemekte veya iptal etmekte idarenin serbest olduğu,
- k) Ödeme yeri, şartları ve süresi ile avans verilip verilmeyeceği ile ilgili şartlar ve miktarı,
- l) Sözleşme konusu işlerin malzeme veya birim fiyatlardaki değişiklikler nedeniyle eğer ödenecekse fiyat farkının ne şekilde ödeneceği,
- m) Süre uzatımı verilecek haller ve şartları,
- n) Vergi resim ve harçların kim tarafından ödeneceği,
- o) İş ve işyeri sigortalımasına ilişkin şartlar,
- ö) İhale kararının kesinleştirilmesi ve sözleşmenin imzalanma süreci,
- p) İhtilafların çözüm şekli.

#### **İhalenin ilam ve ihale dosyasının verilmesi**

**MADDE 17 –** (1) İhale konusu işler, Resmî Gazete ile mahalli gazetelerde ikişer defa yayımlanmak suretiyle ilan edilir. Gazete ile yapılacak ilk ilan ile ihale günü arası onbeş günden, son ilan ile ihale günü arası beş günden az olamaz. İhale ayrıca Bakanlık internet sayfasında da duyurulur.

(2) İhale dosyasının bedelli veya bedelsiz verileceği, bedelli verilecekse satış bedeli ile temin edileceği yer, ihale ilanında belirtilir.

#### **İlanda bulunması zorunlu hususlar**

**MADDE 18 –** (1) İhale ilanında aşağıdaki bilgilerin bulunması zorunludur.

- a) sanayi sitesinin adı, adresi, telefon ve faks numaraları,
- b) İhale konusu olan işin adı, niteliği, yeri ve keşif bedeli,
- c) İhale dosyası ve eklerinin nereden ve hangi şartlarla alınacağı,
- ç) İhalenin yeri, tarihi ve saati,
- d) İhalenin usulü ve teklif alma şekli,
- e) Geçici teminat miktarı,
- f) İsteklilerde aranan şartlar, belgeler ve yeterlilik kriterleri,
- g) Tekliflerin hangi tarih ve saate kadar nereye verileceği.

#### **Teminat ve teminat olarak kabul edilen değerler**

**MADDE 19 –** (1) İsteklilerden, ihale konusu işin keşif bedelinin yüzde yedisinden aşağı olmamak üzere geçici teminat, ihale bedelinin yüzde on dördünden az olmamak üzere kesin teminat alınır.

(2) Teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda sayılmıştır.

- a) Tedavüldeki Türk Parası,

### **İhalelerin sonuçlandırılması ve sözleşme düzenlenmesi**

**MADDE 24 –** (1) İhale, ekonomik açıdan en avantajlı teklifi veren isteklinin üzerinde bırakılır. İhale komisyonu, bu esaslar doğrultusunda gerekçeli kararını belirleyerek onaya sunar. İhale kararı, karar tarihini izleyen en geç yirmi bir takvim günü içinde onaylanır veya gerekçesi açıkça belirtilmek suretiyle iptal edilir.

(2) İhale sonucu, ihale kararının onaylandığı günü izleyen en geç on takvim günü içinde, ihale üzerinde bırakılana veya vekiline, imzası alınmak veya iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine postalanmak suretiyle bildirilir. Mektubun postaya verilmesini takip eden yedinci takvim günü, kararın tebliğ tarihi sayılır.

(3) İhale kararı kendisine bildirilen ve ihale üzerinde bırakılan isteklinin, bildirim izleyen günden itibaren on takvim günü içinde, ihale dosyasında belirtilen oranda, sözleşmeye kaydolunacak kesin teminatı vererek, noter kanalıyla sözleşme imzalaması şarttır. Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur, geçici teminat gelir kaydedilir ve istekli, Bakanlık kredisi ile yapılacak işlere ait ihalelere iki yıl süre ile katılamaz.

(4) İhalelerin sonuçlandırılmasından sonra, yeterli bir gerekçesi olmadan usulüne uygun olarak yüklenici ile sözleşme imzalamayan sanayi siteleri yatırım programından çıkarılır.

(5) İhalelerin sonuçlanmasını müteakip, sanayi sitesi ile yüklenici arasında noterden düzenlenecek beş adet sözleşme dosyasından, iki adedi Bakanlığa gönderilir.

(6) Yönetmelikte ve ihale dosyasında yer almayan diğer hususlar için, kamu ihale mevzuatının ilgili maddeleri kıyasen uygulanır.

### **Seviye Tespiti ve Kabul İşlemleri**

**MADDE 25 –** (1) Sanayi sitesi yapı kooperatifi / idare ve yüklenici arasında imzalanan sözleşme esaslarına göre gerçekleştirilen imalat ve ihzaratlar karşılığı, kontrol teşkilatı tarafından hazırlanan hakediş raporları sanayi sitesi yapı kooperatifince / idarece onaylandıktan sonra, Bakanlık tarafından kredilendirilme açısından seviye tespiti yapılır. Sanayi sitesi inşaatlarının kabul işlemleri, sanayi sitesi yapı kooperatifi / idare tarafından oluşturulacak komisyon marifetiyle yapıp onaylandıktan sonra bir nüshası Bakanlığa bilgi için gönderilir.

## **BEŞİNCİ BÖLÜM**

### **Kredilendirme, Bakanlığın Denetimi ve Son Hükümler**

#### **Kredinin kaynağı**

**MADDE 26 –** (1) Bu Yönetmelik kapsamında kullanılan kredinin kaynağı Bakanlık bütçesinde yer alan ödeneklerden oluşur.

#### **Kredi teminatı**

**MADDE 27 –** (1) Bu Yönetmelik kapsamında sanayi sitesi yapı kooperatifi veya idareler Bakanlık tarafından verilen kredi tahsis talimatına göre hazırlanan tip borç taahhütnamesini, notere onaylattıktan sonra bankaya verirler. Borç taahhütnamesinin, bankaya intikalinden sonra kredi kullanılabilir.

(2) 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 dahil edilir.

## GENEL GEREKÇE

Ülkemizde, sanayi sitesi uygulamalarından önce esnaf ve sanatkârlarımız; plansız ve denetimsiz bir şekilde yapılaşmış, mahalle ve sokakların izbe köşelerinde sıkışıp kalmış, oldukça dağınık yapıda, her türlü sağlık koşullarından ve çağdaş ticaret anlayışından uzak dükkân ve atölyelerde, zor şartlarda üretim yapmaktaydı. Bu koşullarda gösterilen faaliyetler, başta insan sağlığını tehdit etmiş, ayrıca çevre kirliliği ve plansız kentleşme gibi olumsuz sonuçların doğmasına neden olmuştur.

Sanayi sitesi uygulamaları, çarpık sanayinin önlenmesi ve sanayi yapılaşmalarının disipline edilmesi amacıyla 1965 yılında başlatılmıştır. Bakanlığımız tarafından 2016 yılı sonuna kadar hizmete sunulan toplam 470 adet sanayi sitesi ile 94.565 işyerinde yaklaşık 473.000 kişiye, daha sağlıklı şartlarda çalışma imkânı sağlanmıştır ve bu projeler için 2017 yılı fiyatlarıyla toplam 5.477.000.000 TL tutarında kredi kullanılmıştır.

Bakanlığımız tarafından sanayi sitelerinin yapımına olan desteğimiz, sanayi sitesi yapı kooperatiflerine sanayi sitesi altyapı inşaatlarının tamamı ve üstyapı inşaatlarının yüzde yetmişine kadar olan kısmını kredi ile desteklemekle sınırlı iken, 1 Temmuz 2017 tarihinde yürürlüğe giren 7033 sayılı “Sanayinin Geliştirilmesi Ve Üretimin Desteklenmesi Amacıyla Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile yapılan değişiklik sonucunda destek kapsamımız yerleşim yeri dışına taşınacak sanayi siteleri için idari ve sosyal tesis binaları, arsa bedelleri, mülkiyetin edinilmesi masrafları ile altyapı ve üstyapı yatırımlarının tamamına kadar olan kısmı mimarlık ve mühendislik hizmetleri dahil olmak üzere genişletilmiş ve yerel idarelerin de kredi desteğinden doğrudan faydalanabilmesinin yolu açılmıştır.

Bakanlığımızca son bir yılda yapılan çalışmalar ile sanayi sitelerimizin envanteri çıkarılmış, yerleşim yeri alanları içinde kalan sanayi siteleri belirlenmiş ve bu sanayi siteleri içerisinden öncelikle taşınması gerekenler de belirlenmiştir.

Uygulanacak dönüşüm ve gelişim projeleri ile; plansız ve denetimsiz bir şekilde yapılaşmış, mahalle ve sokakların izbe köşelerinde dağınık bir şekilde faaliyet gösteren, ekonomik ömrünü tamamlamış, daha modern ve kaliteli üretim için ihtiyaç duyulan işyeri büyüklüğü ile altyapı taleplerini karşılamayan, çalışanların ve hizmet alanların ihtiyaçlarını karşılayacak sosyal donatılara sahip olmayan, kent estetiğini bozarak görüntü ve gürültü kirliliğine sebep olan, çevre, ulaşım ve sağlık sorunlarına yol açan, atık yönetimine dair planlaması olmayan sanayi sitelerinin yerleşim alanları dışında oluşturulacak planlı sanayi alanlarına taşınması hedeflenmektedir.

Uygulanacak projeler ile daha dar mekanlarda çalışan iş yeri sahiplerine geniş mekanlarda ve modern şartlarda çalışma imkanı sağlanacaktır.

Ek-2

**TASLAKLAR HAKKINDA GÖRÜŞ BİLDİRİLMESİNDE KULLANILACAK FORM**

<b>Taslağın Geneli Üzerindeki Görüş ve Değerlendirme</b>		<b>Teklif</b>
<b>Taslak Maddesi</b>	<b>Görüş ve Değerlendirme</b>	<b>Teklif</b>
1-		
2-		
3-		
...		