

## Client Alert

Turkey | September 2024

### Significant Amendments to the Organized Industrial Zones Regulation

On 5 September 2024, the amendments to the Regulation on Organized Industrial Zones were published and entered into force. The amendments aim to prevent speculative land parcel transfers, to establish reserve areas for strategic investments and residential areas for employees working in OIZs, to accelerate the completion of infrastructures in organized industrial zones (OIZs), as well as the process of land allocation to investors.

According to the new regulations, up to 15% of the total industrial area specified in the zoning plans of the relevant OIZ may be designated as a reserve area for strategic investments by the Ministry of Industry and Technology ("**Ministry**"). In addition, in order to prevent speculative transactions in the land parcel allocation phase, a new rule was introduced. Accordingly, the Ministry's approval will be required for the changes in the shareholding structure exceeding 49% of the shares of right holder companies which are in the land parcel allocation phase. Changes in shareholding beyond this threshold without such approval will lead to the cancellation of the land parcel allocation.

With the Ministry's permission, OIZs will be allowed to make preliminary allocations to investors before the parcellation plans are finalized.

The land allocation process will be online. The information regarding the available parcels to be allocated will be announced on both the OIZ's website and the Ministry's online system on the first Monday of each month. Applications will be only accepted through the Ministry's online system. Similarly, land allocation contracts will be signed electronically.

Additionally, OIZs are now authorized to construct facilities on the parcels under their ownership, and to lease and sell parcels with these facilities to the investors.

Please contact us if you need further information on this matter.

## Duyuru

Eylül 2024

### Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği'nde Kapsamlı Değişiklikler Yapıldı

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik 5 Eylül 2024 tarihinde Resmî Gazete'de yayımlandı ve aynı gün yürürlüğe girdi. Böylece, Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği'nde kapsamlı değişiklikler yapılmış oldu. Söz konusu değişikliklerle, organize sanayi bölgelerinde (OSB) altyapıların tamamlanması ve parsellerin yatırımcılara tahsisinin hızlandırılması, yatırımcılara çevrimiçi ortamda tahsis yapılabilmesi, OSB'lerde çalışanlara lojman bölgeleri planlaması, stratejik yatırımlar için rezerv alanlar oluşturulması ve gayrimenkul geliri elde etme amaçlı izinsiz arsa devirlerinin önüne geçilmesi gibi hususlar düzenleniyor.

Yeni düzenlemelere göre, ilgili OSB'nin imar planlarında belirtilen toplam sanayi alanının %15'ine kadarı Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı ("**Bakanlık**") tarafından stratejik yatırımlar için rezerv alan olarak ayrılacaktır. Ayrıca spekülasyon amaçlı işlemleri önlemek amacıyla, parsel tahsisi yapılan şirketlerin paylarının %49'unu aşan ortaklık yapısı değişiklikleri Bakanlık'ın onayına tabi olacak. Onay alınmadan belirtilen oranın üstünde bir pay sahipliği değişikliği, parsel tahsisinin iptaline sebep olacak.

Yönetmelik uyarınca OSB'ler, tüzel kişiliklerini kazanmalarıyla başlayan ve parselasyon planlarının onaylanmasına kadar olan süreçte, Bakanlık'ın izniyle, talep sahiplerine ön tahsis yapabilecek.

Arsa tahsis süreçlerinin büyük ölçüde çevrimiçi ortama taşınması hedefleniyor. Tahsis edilecek parseller her ayın ilk Pazartesi günü OSB'nin internet sayfasında ve Bakanlık'ın çevrimiçi sisteminde duyurulacak. Başvurular, yalnızca Bakanlık'ın çevrimiçi sisteminden alınacak. Benzer şekilde arsa tahsis sözleşmeleri de elektronik ortamda imzalanacak.

OSB'lere, mülkiyetlerindeki parsellerde tesis inşa ederek, katılımcılara üst yapı kiralama ve üst yapı satışı imkânı getirildi.

Konuya ilişkin herhangi bir sorunuz olması halinde her zaman bizlerle iletişime geçebilirsiniz.