

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**İŞ PARKLARI VE ENDÜSTRİYEL PARKLARIN
GAYRİMENKUL GELİŞTİRMESİ:
TÜRKİYE'DEN ÖRNEKLERLE KARŞILAŞTIRMALI ANALİZ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Mimar Nazif Caner ÇAMBEL**

Anabilim Dalı : GAYRİMENKUL GELİŞTİRME

Programı : GAYRİMENKUL GELİŞTİRME

EKİM 2007

**İŞ PARKLARI VE ENDÜSTRİYEL PARKLARIN
GAYRİMENKUL GELİŞTİRMESİ:
TÜRKİYE'DEN ÖRNEKLERLE KARŞILAŞTIRMALI ANALİZ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Mimar Nazif Caner ÇAMBEL
(516031022)**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 14 Eylül 2007
Tezin Savunulduğu Tarih : 19 Ekim 2007**

Tez Danışmanı : Prof. Dr. Heyecan GİRİTLİ

Diğer Jüri Üyeleri: Prof. Dr. Vedia DÖKMECİ

Yrd. Doç. Dr. Hakan YAMAN

EKİM 2007

ÖNSÖZ

Üç yıla yaklaşan tezimin hazırlığı süresinde bana inanmaktan vazgeçmeden, her zaman destek olan annem Berrin ÇAMBEL, babam Necdet ÇAMBEL, kardeşim Cansın ÇAMBEL'e ve tüm tez sürecinde bana yol gösterip rehberim olan değerli hocam Prof. Dr. Heyecan GİRİTLİ'ye en içten sevgi, saygı ve teşekkürlerimi sunarım.

İyi ki varsınız...

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR	iv
TABLO LİSTESİ	v
ÖZET	vi
SUMMARY	vii

1. GİRİŞ	1
1.1. Giriş ve Çalışmanın Amacı	1
2. İŞ PARKLARI VE ENDÜSTRİYEL PARKLARIN GAYRİMENKUL GELİŞTİRMESİ: TÜRKİYE'DEN ÖRNEKLERLE KARŞILAŞTIRMALI ANALİZ	2
2.1. Gayrimenkul Geliştirme Nedir?	2
2.2. Gayrimenkul Geliştirme Türleri	2
2.3. İş parkları ve Endüstriyel Gayrimenkul Geliştirme (IEGG)	4
2.3.1. IEGG Nedir?	4
2.3.2. IEGG Türleri	4
2.3.2.1. Endüstriyel Siteler	4
2.3.2.2. Antrepo ve Dağıtım Siteleri	4
2.3.2.3. Lojistik Siteleri	5
2.3.2.4. Ar-Ge Siteleri	5
2.3.2.5. Teknoparklar	5
2.3.2.6. İnkübatör (Etüv) Siteleri	5
2.3.2.7. Birleşik Parklar	5
2.4. Ülkemizdeki Benzer yapılanmalar	6
2.4.1. Endüstri Bölgeleri	6
2.4.1.1. Endüstri Bölgelerinin Kuruluşunda İzlenecek Yol	7
2.4.1.2. OSB'lerin Endüstri Bölgesi İlan Edilmesi	9
2.4.1.3. OSB'ler ve Endüstri Bölgeleri Arasındaki Farklar	9

2.4.2. Teknoloji Parkları	10
2.4.2.1. Teknoloji Geliştirme Bölgesinin Misyon ve Vizyonu	10
2.4.3. Organize Sanayi Bölgeleri (OSB)	11
2.4.3.1. OSB'lerin Tanımı	12
2.4.3.2. OSB'lerin Yasalardaki Yeri	12
2.4.3.3. OSB'lerin Türleri	13
2.4.3.4. OSB Kuruluş Talebi ve Müteakip İşlemleri	13
2.4.3.5. Amerika Birleşik Devletleri'ndeki Örnekleriyle Türkiye'deki OSB'lerin İstatistiksel Karşılaştırması	18
2.4.3.5.1 Amerika'dan Örnekler	18
2.4.3.5.2 Türkiye'den Örnekler	29
2.4.3.5.3 Karşılaştırma Tabloları	39
2.5. Dünyadan Benzer İş parkı ve Endüstri Sitesi Uygulamalarından Örnekler	41
2.5.1. İngiltere'deki Endüstri Bölgeleri ve OSB Uygulamaları	42
2.5.2. Hindistan'daki Endüstri Bölgeleri ve OSB Uygulamaları	43
2.5.3. Singapur'daki Endüstri Bölgeleri ve OSB Uygulamaları	44
3. SONUÇLAR VE TARTIŞMA	46
KAYNAKLAR	52
EKLER	54
ÖZGEÇMİŞ	69

KISALTMALAR

GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
IEGG	: İş parkları ve Endüstriyel Gayrimenkul Geliştirme
Ar-Ge	: Araştırma Geliştirme
G.g.	: Gayrimenkul Geliştirme
OSB	: Organize Sanayi Bölgesi
EB	: Endüstri Bölgesi
ÇED	: Çevresel Etki Değerlendirmesi
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri

TABLO LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Tablo 2.1 Amerika'daki Endüstriyel Park Yatırımları – Avis Farm.....	19
Tablo 2.2 Amerika'daki Endüstriyel Park Yatırımları – Beacon Center.....	21
Tablo 2.3 Amerika'daki Endüstriyel Park Yatırımları – Harte Hanks Building.....	23
Tablo 2.4 Amerika'daki Endüstriyel Park Yatırımları – Shekou Logistik Center.....	25
Tablo 2.5 Amerika'daki Endüstriyel Park Yatırımları – Starbucks Center..	27
Tablo 2.6 Türkiye'deki OSB Yatırımları – Gebze Organize Sanayi Bölgesi.....	29
Tablo 2.7 Türkiye'deki OSB Yatırımları – Adana Hacı Sabancı OSB.....	31
Tablo 2.8 Türkiye'deki OSB Yatırımları – Ankara Merkez OSB.....	33
Tablo 2.9 Türkiye'deki OSB Yatırımları – Antalya Merkez I. OSB.....	35
Tablo 2.10 Türkiye'deki OSB Yatırımları – Bursa Merkez OSB.....	37
Tablo 2.11 Amerika – Türkiye Örnekleri Alan Analizi.....	39
Tablo 2.12 Amerika – Türkiye Örnekleri Tahsis Edilen / Satılan Alan Analizi.....	39
Tablo 2.13 Amerika – Türkiye Örnekleri Kiralanan Alan Analizi.....	40
Tablo 2.14 Amerika – Türkiye Örnekleri Arazi Kullanım Analizi.....	40
Tablo 2.15 Amerika – Türkiye Örnekleri Yatırım Analizi.....	40
Tablo 2.16 Amerika – Türkiye Örnekleri Finansman Metodları Analizi.....	40
Tablo 3.1 Amerika – Türkiye Örnekleri Arazi Kullanımı Yüzdesel Dağılım Analizi.....	46
Tablo 3.2 Amerika – Türkiye Örnekleri Finansman Metodları Analizi.....	47

ÖZET

Sanayileşen toplum, bir yandan sanayileşmenin gereklerini ve ihtiyaç duyduğu alt yapıyı karşılarken, bir yandan da planlı bir kentleşme ve gelişimi hedeflemiştir. Bu çerçevede, daha kaliteli çalışma mekanları ve kaliteli bir kent parçası hedefiyle gittikçe sistematikleşen, organize tasarım ve imalat mekanları üreterek, çalışıp imal eden topluma sunmuştur.

Bu tezle, endüstriyel çalışma mekanlarının sistematik manada ortaya çıktığı Amerika Birleşik Devletleri'ndeki örneklerinden hareketle ülkemizdeki benzer endüstriyel üretim mekanlarının yapılanması arasında bir analiz yapılacaktır.

Genel olarak gayrimenkul geliştirmenin ne olduğu ve iş parkları ve endüstriyel gayrimenkul geliştirme kavramlarının açılımları akararak, Amerika Birleşik Devletleri ve Türkiye'deki örneklerle yapısal ve finansal anlamda endüstriyel bölgelerin durumları kıyaslanacaktır.

Sonuç bölümünde ise karşılaştırmalardan ve ülkemizde süregelen endüstriyel gayrimenkul geliştirme yapısındaki eleştirilen sorunsallardan hareketle yabancı ülkelerdeki olumlu örnekler doğrultusunda mevcut endüstriyel gayrimenkul geliştirme ve sanayi bölgesi kurma sistemimizi iyileştirecek öneriler sunulacaktır.

SUMMARY

The Society target a planed Urbanization & the required Infrastructure for its Industrialization Aim at the same time in general. In that framework, for more qualified workspaces and more well-built Urban spaces people have been produced proper work- livespaces systematically.

In this thesis will be compared the developing System of Industrial Parks & Business Spaces in US and the similar Industrial Zone Development System in Turkey with samples.

1. GİRİŞ

1.1. Giriş ve Çalışmanın Amacı

Teknolojinin ve toplumun gelişmesine paralel olarak gelişen ve üreten toplumlar zaman içerisinde dağınık üretim topluluklarında düzenli, organize ve sistematik bir üretime doğru gitmişlerdir. Sanayicileri ve her çapta üretim yapan bu toplulukları hem teşvik edip desteklemek, hem de bir arada toplayarak düzenli bir kentleşme ve modern bir şehircilik anlayışını uygulayarak, daha verimli bir sinerji merkezi yaratmak fikriyle günümüzde İş parkları ve Endüstriyel Parklar olarak ifade edilen organize iş bölgelerini ilk temelleri 18. yüzyılda Avrupa ve Amerika’da atılarak günümüze kadar gelmiştir. Özellikle 1945’lerden sonra bir çok ülkede ekonominin ve kentleşmenin ana stratejileri içerisinde yer almasına rağmen uygulamalar 1970’lerden sonra çoğalmış ve hızlanarak günümüze ulaşmıştır. Ülkemizde de ilk olarak 1962 yılında Bursa’da bir Organize Sanayi Bölgesi’nin kurulmasıyla başlayan bu süreç özellikle seksenli yılların ikinci yarısından sonra artan bir ivmeyle bugün 70 adedi faal durumda olan 241 adet tüzel OSB kimliğinde bir yapılanma arz etmektedir.

Yabancı literatürde İş parkları ve Endüstriyel parklar başlığında tanımlanan sanayi ve teknoloji yapılanmaları, ülkemizdeki yapılanmada karşılıkları Endüstri Bölgeleri, Teknoparklar ve Organize Sanayi Bölgeleri olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu tezde, ilgili parkların kuruluşu ve konuya yaklaşım açısından sistematik bir yaklaşım çerçevesinde olan Amerika Birleşik Devletleri’ndeki İş parkları ve Endüstriyel Parklar’dan yapılan bir seçkiyle, ülkemizdeki benzerleri içerisinde en yaygın olan Organize Sanayi Bölgeleri’nden örnekler karşılaştırılarak kurulumları sırasındaki faktörler ve oyuncular irdelenerek, ülkemizdeki OSB yapılanmasının avantajları ve küreselleşen dünyada sanayimizin ülkemize yarattığı katma değer nasıl artabileceği tartışılacaktır. Temel olarak kuruluş sırasındaki aktörler, aktörlerin katılım şekilleri, kuruluş amaçları, gelir kaynakları, büyüklükleri gibi ülkemizde envanter tutulan temel veriler üzerinden konu geliştirilecektir.

2. İŞ PARKLARI VE ENDÜSTRİYEL PARKLARIN GAYRİMENKUL GELİŞTİRMESİ: TÜRKİYE'DEN ÖRNEKLERLE KARŞILAŞTIRMALI ANALİZ

2.1 Gayrimenkul Geliştirme Nedir?

İnsanoğlunun yaratıldığı günden bu yana çevresine şekil vermek istemiş, temel ihtiyaçlarından barınma ihtiyacını karşılamak için çalışmıştır. İnsanoğlu çalışmak, üretmek, kısaca yaşamak için kapalı mekânlara, medeniyet seviyesi arttıkça konforlu, ihtiyaçlarını karşılayacak biçimde düzenlenmiş kapalı ve açık mekânlara ihtiyaç duymuşlardır. Bu ihtiyaç yapılaşma ve yapı üretim sektörünü doğurmuştur. Üretilen yapıların ve arsaların değiş -tokuş yapılabilir, değer alıp değer kaybedebilen bir ticari metaya dönüşmesiyle mevcut ve üretilmekte olan bu yapılar taşınmaz / gayrimenkul adıyla anılmaktadır. İşte bu ticari metaların değerinin olabilecek en yüksek şekilde artacak biçimde planlanarak, gayrimenkul üretim sürecinde paydaşlardan her birinin çıkarlarının gözetilip tüm katılımcılar için kazan – kazan (win – win) ilkesiyle tüketicinin beklentileri doğrultusunda projeler geliştirilip hizmete sunularak kazanç elde edilme sürecine gayrimenkul geliştirme denir.

Bu süreçte stratejik planlamayı yaparak tarafları bir araya getiren ve paydaşları çıkarları en az çatışacak biçimde gelirin maksimizasyonu için bir araya getirip süreci kontrol edip dengede tutan tüzel kişilik veya kuruma Gayrimenkul Geliştirici denir.

Kavramsal olarak Gayrimenkul geliştirme ilk kez REIT (Real Estate Investment Trust)'lerin kurulmasıyla bugünkü anlamda kimliğine kavuşmuştur. Türkiye'de GYO (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı) kurumlarıyla eş kimliğe ulaşmıştır. GYO'lar kurumsal anlamda Gayrimenkul geliştirme sürecinde görev alan geliştiricilerdir. Ancak yapıları ve imkânları itibarıyla geliştirici rolünün yanı sıra geliştirme sürecindeki farklı paydaşların rollerini de üstlenebilirler.

2.2 Gayrimenkul Geliştirme Türleri

Tüketicinin ihtiyaçlarını karşılamak üzere mevcut yapı stokunun yanı sıra ve/veya Pazar Araştırmaları sonucu belirlenen niş pazarlar doğrultusunda geliştiriciler bir çok

farklı tipte yapının üretimini gerçekleştirirler. Genel olarak sınıflandırmak istersek günümüzde geliştiricilerin arsa yada yapı yatırımlarını insanların konut, ticaret, çalışma ve üretim ihtiyaçlarını karşılamak üzere planladıklarını söyleyebiliriz.

- Konut (Residence) G.g.
- Alış-Veriş Merkezi G.g.
- Ofis (Office) geliştirilmesi
- İş parkları ve Endüstriyel Üretim alanları G.g. (Businesspark & Industrial) türlerinden bahsedilebilir.

Konut gayrimenkul geliştirmesi, yatırımcıların mevcut yapı stoğu içerisinde gereksinim olarak pazardaki nişi tespit ettikleri durumlarda nitelikli konut amaçlı yapıların geliştirilerek inşaa edilmesi süreci olarak tanımlanabilir.

Alışveriş Merkezleri yatırımcılar ve geliştiriciler tarafından özellikle tüketicilerin farklı ihtiyaçlarına bir arada cevap verebilmek için farklı işlevlerde pazarlama karmalarında hazırlanarak inşaa edilen yapılardır.

Yanı sıra nitelikli ofis ve çalışma alanlarının da geliştirilerek tasarlanması içinde yatırımcılar ve geliştiriciler çalışmalar yapmaktadır. Yüksek nitelikli ve çalışan insanların tüm gereksinimlerini karşılamak üzere tasarlanan ofis yapıları ve çalışma alanlarının geliştirilmesidir.

Sanayi ve teknoloji geliştirme konularında yatırımcıların ve gayrimenkul geliştiricileri çalışan, üreten, yeni teknoloji ve üretim sistemleri geliştiren firmaların ve çalışanlarının talepleri doğrultusunda İş parkları ve Endüstriyel Park alanlarının geliştirmesini yapmaktadır.

İlerleyen bölümlerde İş parkları ve Endüstriyel gayrimenkul geliştirme kavramı yurtiçi ve yurtdışından örneklerle açıklanacaktır

2.3 İş Parkları ve Endüstriyel Gayrimenkul Geliştirme (IEGG)

2.3.1 IEGG Nedir?

Endüstriyel gelişim ve çalışma anlayışının zaman içerisindeki değişimi doğrultusunda farklılaşan ihtiyaçları, çalışma alışkanlıklarını karşılamak, verimliliği arttırmak, teknolojik gelişimlere ortam yaratmak ve istihdamı arttırmak için 20. yüzyılın başlarından itibaren iş parkları kurulmaya başlamıştır.

IEGG tanımlamak kısaca gerekirse:

“Endüstriyel imalat alanlarında, ofis mekanlarına, çalışanlar için otopark alanlarından entegre sosyal alanlara, üretim için depolama ve lojistik ihtiyaçlarını karşılayacak mekanlara kadar insanların çalışması için proje geliştirilmesidir.” [2].

IEGG başarılı olabilmesi için esnek bir master şehir planı, göz alıcı bir peysaj ve açık alanlar, çalışanlar için eğlendirilen (rekreasyon) alanları ve hizmetleri, değişken kullanıcı ihtiyaçlarına cevap verebilecek esnek yapı tasarımı, yaya ve taşıt trafiği için birbirinden ayrı ve tanımlanmış/ işaretlenmiş sirkülasyon alanları ve kullanıcılara yeter miktarda otopark alanı bulunması gereklidir [2].

2.3.2 IEGG Türleri [2]

2.3.2.1 Endüstriyel Siteler

Modern endüstriyel siteler büyük ölçekli imalat ve depolama olanakları ve sınırlı miktarda ofis alanları içermektedir.

2.3.2.2 Antrepo ve Dağıtım Siteleri

Genellikle az katlı, tır ve kamyonların yükleme boşaltma ve park yapabilecekleri geniş depolama olanaklarına sahip alanlardır. Toplam alana oranlar düşük miktarda ofis ve yönetim alanları içermektedir. Peysaj ve otopark alanları düşük oranda çalışanlara yöneliktir ve rekreasyon alanları içermemektir.

2.3.2.3 Lojistik Siteleri

Özellikle İngiltere ve Almanya’da ticaret parkları adı altında örnekleri olan, depolama ve dağıtım unsurunun yanı sıra içeriğinde katma değer yaratan lojistik hizmetleri bulunan sitelerdir. Ürünlerin sunum ve tanıtımlarının yapılacağı alanları, showroomları içerirler.

2.3.2.4 Ar-Ge Siteleri

Araştırma Geliştirme ve Bilim Siteleri olarak bilinene bu parklar üniversitelerle iletişim içinde yenilik ve teknoloji transferi avantajı yaratmak üzere tasarlanmışlardır. Labrotuvar, ofis, bazı hafif imalat ve depolama alanları gibi çok fonksiyonlu mekanlar içermektedir. Örneğin biyo-medikal parklar gibi uzmanlaşmış tipleride mevcuttur.

2.3.2.5 Teknoparklar

Yeni teknolojiler ve iş geliştirmesi amacıyla benzer faaliyet gösteren kuruluşlar, yüksek teknoloji firmalarını ve üniversiteleri bir araya getirip yeni fikirlerin yaratılması için sinerjik bir atmosfer oluşturmak üzere kurulmuşlardır.

2.3.2.6 İnkübatör (Etüv) Siteleri

Genellikle yerel firmaların, yatırım ajanslarının veya yüksek okulların başlangıç aşamasındaki küçük ölçekli geliştirmeye açık işleri ve Ar-Ge çalışmalarını barındırmak; ekonomik alanlar ve altyapı hizmetlerini girişimcilere sağlamak üzere kurdukları parklardır.

2.3.2.7 Birleşik Parklar

IEGG bazında günümüzde geline son noktadır. İçeriğinde yüksek katlı yapılar, ofis alanları, Ar-Ge labrotuvarları, hafif üretim alanları ve gerekli altyapı ve servisleri barındıran sitelerdir. Genellikle hizmet bazlı alışveriş merkezleri, otel/konferans alanları ve rekreasyon olanakları bulunmaktadır.

2.4 Ülkemizdeki Benzer Yapılanmalar

Türkiye’de sanayileşme çabaları Cumhuriyet’le birlikte yoğunluk kazanarak ekonomik kalkınmanın ve yeni kazanılan siyasi bağımsızlığın temeli olarak görülmüştür. Sanayileşme cumhuriyetin ilk yıllarında özel kesimin girişimlerine bırakılmış ancak gerek mali gücünün yetersizliği, gerekse deneyim yoksunluğu nedeniyle özel kesim bu görevi beklenen şekilde yerine getirememiştir.

“Bu ilk sanayileşme çabalarına müteakiben devlet 1931 yılında uygulamaya konan “I. Beş Yıllık Sanayi Planı” çerçevesinde sanayi alt yapısının oluşturulması çalışmalarına başlamıştır. I. Sanayi Planı döneminde bütünüyle kamu girişimciliği ön planda tutulmuş Sümerbank, Etibank, Denizcilik Bankası gibi kuruluşlar faaliyete geçmiştir.

1960 yılında başlayan planlı kalkınma döneminde ise sanayinin “lokomotif” sektör olduğu açıklıkla belirtilmiş, ekonomik dengenin kurulması, ekonomik ve toplumsal kalkınmanın birlikte gerçekleştirilmesi, belli bir hızda büyüme ve sanayileşmeye önem verilmesi gibi uzun vadeli hedefler belirlenmiştir.” [6].

Belirlenen hedefler doğrultusunda; ülkede sanayinin geliştirilmesi amacıyla uygulamaya konulan pek çok teşvik tedbirlerinden biri olan OSB uygulamalarına, ilk olarak 1962 yılında Bursa’da bir OSB kurulmasıyla başlanmıştır.

1962 yılından başlayarak bugün gelinen noktada; Organize Sanayi Bölgeleri, Teknoparklar ve kurulmakta olan Endüstri Bölgeleriyle planlı sanayileşme ve kentleşme perspektifinde gelişmektedir. Zaman içerisinde değişen şartlar, teknoloji geliştirme ihtiyacı sonucu Teknoloji Parkları; dünya çapında ekonomik küreselleşme sonucu yabancı sermayelerin ülkemizi yatırım amacıyla tercih etmeleri için fırsat yaratmak amacıyla Endüstri Bölgeleri makro ekonomik stratejiler düzeyinde planlanarak Cumhuriyet hükümetleri tarafından hayata geçirilmiştir.

2.4.1 Endüstri Bölgeleri

Ülke ekonomisinin gelişmesini ve teknoloji transferini sağlamak, üretim ve istihdamı artırmak, yatırımları teşvik etmek, yurt dışında çalışan Türk işçilerinin tasarruflarını Türkiye’de yatırıma yönlendirmek ve yabancı sermaye girişini artırmak amacıyla

hazırlanan 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu 19.01.2002 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiş olup, Bürokrasinin azaltılması ve uygulamaya ilişkin hususlara açıklık getirilmesi amacıyla Endüstri Bölgeleri Kanununda değişikliğe gidilmiş ve 5195 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunla yapılan değişiklikler 01.07.2004 tarih ve 25509 sayılı Resmi Gazetede Yayınlanarak yürürlüğe girmiştir [7].

Endüstri Bölgeleri; Kanun uyarınca, Sanayi ve Ticaret Bakanlığının önerisi üzerine Endüstri Bölgeleri Koordinasyon Kurulunca belirlenen yerlerde, Bakanlar Kurulunca kurulabilmektedir.

Endüstri bölgelerinin kuruluşundaki ana hedef, yerli ve yabancı yatırımcı için bürokratik işlemlerin asgariye indirilmesi, planı onaylı ve altyapısı hazır bölgelerde gerekli izin ve onaylarını en kısa sürede alarak faaliyete geçmelerinin, bu yolla ülke ekonomisine yararlı olmalarının sağlanmasıdır.

Endüstri Bölgeleri Kanununun ilgili maddeleri çerçevesinde düzenlenen ve 16.12.2004 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Endüstri Bölgeleri Yönetmeliği ile bölgelerin yönetilmesi ve işletilmesi ile ilgili hususlar düzenlenmiştir.

Endüstri bölgesi yeri olarak belirlenen alanlar Hazine adına kamulaştırılmakta, kamulaştırma ve altyapı inşaatı giderleri Sanayi Bakanlığı bütçesinden karşılanmaktadır. Bunun için gerekli ödeneğin geri dönüşü olmamaktadır.

İlan edilmiş bir endüstri bölgesinde yatırım yapmak isteyen yatırımcıya, sabit yatırım tutarının % 0.5’i karşılığında irtifak hakkı tesis edilmekte, böylece yabancı yatırımcılar, yerli firmalarla ortaklık kurmalarına gerek kalmadan, Endüstri Bölgelerinde doğrudan yatırım yapabilmektedir. Yerli yatırımcı içinse, çok düşük bir bedel karşılığı sanayi parseli tahsis edilmiş olmaktadır.

2.4.1.1 Endüstri Bölgelerinin Kuruluşu İçin İzlenecek Yol

Endüstri Bölgelerinin kuruluşunda izlenmesi gerekli kurallar ve temel prosedürler genel olarak “Kuruluş ve Yer Seçimi” “Kamulaştırma” “Projelerin Hazırlanması” ve “ İhale” evreleriyle açıklanabilir. Bunları sırasıyla açmak gerekirse yapılması gerekenler sırasıyla şunlardır:

Kuruluş ve Yer Seçimi:

1. Başvuruların, fizibilite etüdlerinin ve istenen diğer belgelerin incelenmesi sonucunda uygun bulunan taleplerle ilgili yer seçimi etüdünün hazırlanır.
2. İmar planına esas gözlemsel jeolojik etüd raporunun hazırlanması ve Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanır.
3. Yer seçimi etüd raporunun ve eklerinin Endüstri Bölgeleri Koordinasyon Kurulu'na sunulduktan sonra,
4. Kurul tarafından oy birliği ile uygun bulunan alanda EB kurulması kararının, Bakanlar Kurulu'na sunulur.
5. Alınan Bakanlar Kurulu Kararı'nın Resmi Gazete'de yayınlanır.
6. Bakanlar Kurulu Kararının ardından Bakanlığın ilgili sanayi odası ya da sanayi ve ticaret odasına yazacağı talimatla, oda tarafından işletme müdürlüğü kurulur. (Özel EB ve Münferit Yatırımlar dışındaki durumlarda)

Kamulaştırma:

7. EB olarak belirlenen alanın Hazine adına kamulaştırılma işlemlerine başlanır.
8. Kamulaştırılan alan Maliye Bakanlığı tarafından EB olarak tahsis edilir.

Projelerin hazırlanması:

9. Altyapı ile ilgili etüd, harita, plan ve projelerin ihale yoluyla hazırlattırılır.
10. 1/1000 ölçekli halihazır harita hazırlatılarak, Bakanlık tarafından onaylanır
11. 1/5000 veya 1/2000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Bakanlık tarafından onaylanır.
12. Sonrasında jeolojik-jeoteknik etüd raporunun hazırlattırılarak, Afet İşleri Genel Müdürlüğüne onaylatılır.

13. Proje sürecinde son olarak Endüstri Bölgeleriyle ilgili yol, atıksu, yağmur suyu, içme ve kullanma suyu gibi altyapı projelerinin, Bakanlık tarafından onaylanması ve YG-AG elektrik, enerji nakil hattı, haberleşme, doğalgaz ve atıksu arıtma tesisi projelerinin, yetkili kurumun onayını müteakip Bakanlık tarafından vize edilmesi gerekmektedir.

İhale:

14. Yer seçimi, kamulaştırma ve projelendirme sonrasında tüm ihale işleri, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ve 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu ile ilgili Yönetmelik hükümleri uyarınca yapılır.

2.4.1.2 OSB’lerin Endüstri Bölgesi İlan Edilmesi

Organize Sanayi Bölgeleri de kendi kararları doğrultusunda EB olarak ilan edilebilir. Bu süreçte

1. OSB müteşebbis heyet kararı ile OSB’nin EB ilan edilmesinin talep edilmesi gerekir. (OSB’deki tüm yatırımcıların bu karara katıldığıının belgelenmesi)
2. Talep Bakanlık tarafından incelenerek Kurul’a önerir.
3. Kurulun uygun görmesinin ardından, Bakanlar Kurulu Kararı ile EB ilan edilir.
4. Sonrasında, OSB mülkiyetindeki parseller Hazine adına kamulaştırılır. (Ancak, önceden tahsisli ya da üzerinde tesis bulunan parsellerin kamulaştırılması yapılmaz.)
5. Tamamen EB ilan edilen OSB’de yönetim işletme müdürlüğüne devredilir. Kısmen EB ilan edilen OSB’lerdeyse, EB ilan edilen kısmın yönetimi işletme müdürlüğüne devredilir [7].

2.4.1.3 OSB’ler Ve Endüstri Bölgeleri Arasındaki Farklar

Endüstri bölgelerinde arazi Hazine adına kamulaştırılacaktır.

Kamulaştırma ve altyapı inşaatı giderleri Sanayi Bakanlığı bütçesinden karşılanacak, bunun için gerekli ödeneğin geri dönüşü olmayacaktır.

OSB’lerde yatırımcıya OSB yönetim kurulu tarafından parsel satışı yapılırken, endüstri bölgelerinde sabit yatırım tutarının % 0.5’i karşılığında yatırımcıya irtifak hakkı tesis edilecektir.

OSB’lerden farklı olarak, yatırımcı öncelikle Sanayi Bakanlığına baş vuracaktır.

Endüstri bölgelerinde yatırım yapmak isteyen yatırımcılar, faaliyet konularıyla ilgili ÇED olumlu kararını en fazla 2.5 ay; ilgili kurumlarca başkaca hiçbir işleme gerek kalmaksızın gerekli izin, onay ve ruhsatlarını 15 gün içinde alabileceklerdir. Böylece, yatırıma başlamadan önce yürütülmesi gereken tüm yasal işlemlerin üç ay içinde tamamlanması ön görülmektedir [7].

2.4.2 Teknoloji Parkları

Teknoloji Geliştirme Bölgelerinin amacı, ülke sanayinin uluslar arası piyasalarda rekabet edebilir duruma gelmesi ve ihracata yönelik bir yapıya kavuşturulabilmesi için teknolojik bilgi üretmek, üründe ve üretim yöntemlerinde yenilik geliştirmek, ürün kalitesini veya standardını yükseltmek, verimliliği artırmak, üretim maliyetlerini düşürmek, teknolojik bilgiyi ticarileştirmek, teknoloji yoğun üretim ve girişimciliği desteklemek, küçük ve orta ölçekli işletmelerin yeni ve ileri teknolojilere uyumunu sağlamak, Bilim ve Teknoloji Yüksek Kurulunun kararları da dikkate alınarak teknoloji yoğun alanlarda yatırım olanakları yaratmak, araştırmacı ve vasıflı kişilere iş imkânı yaratmak, teknoloji transferine yardımcı olmak ve yüksek/ileri teknoloji sağlayacak yabancı sermayenin ülkeye girişini hızlandıracak teknolojik alt yapıyı sağlamaktır.

2.4.2.1 Teknoloji Geliştirme Bölgesinin Misyon ve Vizyonu

Teknoloji Geliştirme Bölgelerinin (Teknoparklar) kuruluşlarındaki temel amaçlarını ve geleceğe yönelik vizyonlarını şu şekilde özetleyebiliriz.

- Ülkemizde, Üniversite-Sanayi işbirliğini en üst düzeye çıkararak ileri teknoloji kullanan veya üreten şirketlerin oluşumunu ve büyümesini desteklemek, mevcut kaynaklarını daha verimli kullanmalarını sağlamak veya yeni kaynak yaratılması amacıyla yenilikçi ileri teknoloji ve yazılım geliştirme alanlarında faaliyet gösterecek şirketlere AR-GE çalışmalarını yürütebilecekleri ortam ve destek sağlamak [8],

- İleri teknoloji alanında çalışan yerli ve uluslararası şirketleri bir araya getirerek aralarında ve üniversitelerle sinerji yaratmalarını sağlayan mekanizmalar kurmak,
- Üniversitelerdeki akademik birikimin ve araştırma sonuçlarının ekonomik değere dönüştürülmesini sağlamak,
- Ülkenin ekonomik ve teknolojik düzeyinin yükseltilmesine ve böylece ülkenin uluslararası rekabet gücünü artırılmasına katkıda bulunmak,
- İleri teknoloji üretme potansiyeli olan yeni şirketlerin kurulmasını ve mevcut küçük şirketlerin büyümesini teşvik etmek.
- Daha etkin bir üniversite-sanayi işbirliği,
- Araştırma sonuçlarının ekonomik değere dönüştürülmesi,
- Üniversitelerin sahip olduğu gelişmiş insan gücünün ve altyapı olanaklarının ekonomik değer yaratılmasında kullanılması ve akademik bilginin ticarileştirilmesi,
- Yenilikçi ileri teknoloji ürünlerinin yurtdışına pazarlanması ve bu alanda yabancı sermayenin ülkemize çekilmesi şeklinde ifade edilebilir.

2.4.3 Organize Sanayi Bölgeleri (OSB)

Endüstriyel gelişim, sanayileşme ve planlı kentleşmenin bir aracı olarak kullanılan planlı Endüstri bölgeleri tipleri içerisinde ülkemizde en çok bulunan yapılanma Organize sanayi bölgeleridir. OSB'ler ülkemizde İş parkları ve Endüstriyel Parklar dendiğinde uygulama, yaygınlık ve işletme başarısı olarak akla ilk gelen sanayi ve üretim yapılanmalarıdır. İEGG denildiğinde akla gelen Endüstriyel Siteler, Antrepo Dağıtım , Lojistik Siteleri, Ar-Ge siteleri gibi bir çok yapılanmayı ülkemiz koşullarında yapısında barındıran ve bu bağlamda yabancı ülkelerdeki benzerleriyle kıyasa ülkemizde emsal oluşturabilecek yapılanmalardır. OSB'lerin kuruluşunda saklı temel ilkeleri kısaca özetlemek gerekirse [6];

- Sanayinin disipline edilmesi,
- Şehrin planlı gelişmesine katkıda bulunulması,

- Birbirini tamamlayıcı ve birbirinin yan ürününü teşvik eden sanayicilerin bir arada ve bir program dahilinde üretim yapmalarıyla, üretimde verimliliğin ve kar artışının sağlanması,
- Sanayinin az gelişmiş bölgelerde yaygınlaştırılması,
- Tarım alanlarının sanayide kullanılmasının disipline edilmesi,
- Sağlıklı, ucuz, güvenilir bir altyapı ve ortak sosyal tesisler kurulması,
- Müşterek arıtma tesisleri ile çevre kirliliğinin önlenmesi,
- Bölgelerin devlet gözetiminde, kendi organlarınca yönetiminin sağlanması,

OSB'lerin Kuruluşunda temel hedef olarak belirlenmiştir.

2.4.3.1 OSB'lerin Tanımı

Organize Sanayi Bölgeleri hakkında en açıklayıcı tanım 4562 sayılı kanunun ilgili maddesinde yapılmıştır.

Organize Sanayi Bölgeleri “Sanayinin uygun görülen alanlarda yapılanmasını sağlamak, kentleşmeyi yönlendirmek, çevre sorunlarını önlemek, bilgi ve bilişim teknolojilerinden yararlanmak, imalat sanayi türlerinin belirli bir plan dahilinde yerleştirilmeleri ve geliştirilmeleri amacıyla, sınırları tasdikli arazi parçalarının gerekli altyapı hizmetleriyle ve ihtiyaca göre tayin edilecek sosyal tesisler ve teknoparklar ile donatılıp planlı bir şekilde ve belirli sistemler dahilinde sanayi için tahsis edilmesiyle oluşturulan ve OSB Kanunu hükümlerine göre işletilen mal ve hizmet üretim bölgeleri” olarak tanımlanmaktadır.

2.4.3.2 OSB'lerin Yasalardaki Yeri

Organize Sanayi Bölgeleri, kuruluş ve işleyiş sürecinde düzenin sağlanması ve yasal bir statüye kavuşturulmaları için 4562 sayılı OSB kanunu, 15.04.2000 tarih ve 24021 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Daha sonra, 4562 sayılı OSB kanunu'nun ilgili maddeleri çerçevesinde düzenlenen ve 01.04.2002 tarih ve 24713 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren OSB Uygulama Yönetmeliğiyle de OSB'lerin,

- Kuruluşu,
- Yapımı,
- İşletilmesi,

ile ilgili usul ve esaslar düzenlenmiştir. Uygulamada karşılaşılan bazı aksaklıkların düzeltilmesi amacıyla bu Yönetmeliğin bazı maddelerinde değişiklik yapılarak 08.01.2003 tarih ve 24987 ile 05.10.2004 tarih ve 25604 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır [3].

2.4.3.3 OSB'lerin Türleri

Ülkemizde bugüne kadar kurulmuş ve kuruluşu devam etmekte olan 235 adet Organize Sanayi Bölgesi kendi içinde de farklılaşmaktadır. Yapılanmalarına ve içeriklerine göre OSB'ler kendi aralarında

Karma OSB : Farklı sanayi iş kollarında üretim yapan tesislerin yer aldığı OSB'ler,

İhtisas OSB: Aynı sanayi iş kolunda ve bu iş koluna dahil alt sanayi gruplarında faaliyet gösteren tesislerin yer aldığı OSB'ler,

Özel OSB : 4562 sayılı Kanunun 26ncı maddesine göre özel hukuk tüzel kişilerince veya gerçek kişilerce kurulması talep edilen OSB'ler,

Sanayici Kooperatiflerin Kurdukları OSB'ler

Küçük Sanayi Sitelerinden oluşan OSB'ler olarak beş farklı yapılanma türünden oluşurlar.

2.4.3.4 OSB Kuruluş Talebi ve Müteakip İşlemleri

OSB'lerin kurulabilmesi için; OSB kurulması düşünülen yerin Valiliğince hazırlanacak olan, "OSB Yatırımını Değerlendirme Raporu" nun Valiliğin uygun görüşü ile birlikte Sanayi Bakanlığına aktarılması gerekmektedir.

Raporun değerlendirilerek olumlu bulunması sonrasında, OSB yer seçimi etüt çalışmalarına başlanılır. Yer seçimi etütleri, "Yer Seçimi Yönetmeliği" çerçevesinde bölgenin ihtiyaçları ve seçilecek yerin gerek çevresiyle ilişkisi ve etkisi, gereksede diğer kamu kurum ve kuruluşlarının yetki ve görevlerine etkileri çerçevesinde yapılır.

Yörede projesi olan bütün kurumların çalışmaları irdelenerek, yürütölen projeleri engellemeyen ve onlarla uyumlu, yörenin coğrafi ve ekonomik koşullarını göz önüne alan ve doğal kaynakların kirlenmesine yol açmayacak yerlerde alternatif alanlar tespit edilmektedir.

Yer seçimi etüdü sonucu belirlenen alanlar, Sanayi Bakanlığı kontrolünde etüdün yapıldığı bölgede oluşturulan ve ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan temsilcilerin yer aldığı bir yer secim komisyonu tarafından değerlendirilerek seçilir. Alternatif alanlardan birinin oy birliğiyle OSB yeri olarak uygun görölməsi gerekmektedir.

OSB Kuruluş İşlemleri

4562 sayılı OSB Kanununun ikinci bölümü 4 üncü maddesi gereğince, yer seçimi aşaması tamamlanan bir OSB'nin kuruluş işlemlerine başlanarak;

İl Özel İdaresinin, OSB'nin içinde bulunacağı İl, İlçe veya Belde Belediyesinin, Büyükşehirlerde ayrıca Büyükşehir Belediyesinin, İl ve İlçelerdeki mevcudiyet durumuna göre Sanayi Odası veya Ticaret ve Sanayi Odasının, Sanayici dernek veya kooperatiflerinin, biri veya daha fazlasının katılımı ile hazırlanan OSB kuruluş protokolü Sanayi Bakanlığıca onaylanmakta ve her OSB'ye bir sicil numarası verilerek OSB müteşebbis heyetlerine tüzel kişilik kazandırılmaktadır. Ayrıca, ihtisas OSB'lerde konuyla ilgili mesleki kuruluş ve teşekküllerin temsilcileri de talep edilmesi halinde müteşebbis heyete dahil edilmektedirler [6].

OSB arazinin satın alınması, plan, proje ve ihale alışmaları

Yeri kesinleşen OSB alanında bulunan ve şahıslara ait arazilerin arsa sahipleri ile anlaşma yolu ile satın alınması, aksi takdirde kamulaştırma yoluna gidilmesi OSB Yönetim Kurulu Başkanlıklarına tavsiye edilmekte ve gerektiğinde Sanayi Bakanlığı Kamu Yararı Kararı olarak kamulaştırma yetkisi verebilmektedir.

OSB kuruluş alanının mülkiyet işlemlerinin tamamlanmasından sonra imar planı ve alt yapı projelerine esas teşkil edecek jeolojik-jeoteknik etüt raporu hazırlanmakta ve Afet İşleri Genel Müdürlüğüne onaylatılmaktadır. Sanayi Bakanlığı kredi desteğinden yararlanan OSB'lerde "halihazır harita, imar planı, zeminde arazi ve arsa düzenleme uygulaması ile parselasyon planı, altyapı zemin araştırma raporu, altyapı avan ve uygulama projeleri ile keşif ve ihale dosyası" hazırlanması işlerinden müteşekkil etüt-proje mühendislik hizmetleri, Yönetim Kurulu kararı ile başvurulması halinde, Sanayi Bakanlığıdan temin edilecek "etüt-proje mühendislik hizmetleri" ihale dosyası esasları dahilinde ihale edilmektedir. Kredi kullanmayan OSB'lerde ise jeolojik-jeoteknik etüt raporunun Afet İşleri Genel Müdürlüğüne onaylanmasından sonra ihale işlemleri Yönetim Kurulu Başkanlıklarınca yapılabilir.

Sanayi Bakanlığı kredi desteğinden yararlanan ya da yararlanmayan OSB'lerce; halihazır haritalarının ilgili resmi kurumca onaylanması ve imar planlarının hazırlanmasına esas kuruluş görüşlerinin tamamlanmasından sonra sırasıyla;

1) Sanayicilerin değişik büyüklükteki parsel taleplerini karşılamak için Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğı esasları doğrultusunda hazırlanan (İhtisas OSB'lerde parsel büyüklüğü üretimin niteliğine göre değişmektedir) 1/5000 veya 1/2000 ölçekli "nazım imar planı" ile 1/1000 ölçekli "Uygulama İmar Planları" Sanayi Bakanlığıca onaylanmaktadır.

2) İmar planlarının Bakanlıkça onaylanması ve askı süreci bitiminde kesinleşmesinden sonra; 1/1000 ölçekli "parselasyon planı" hazırlanarak onaylanmak üzere Sanayi Bakanlığına gönderilmektedir. Onayı müteakip mahalli Kadastro Müdürlükleri ve Tapu Sicil Müdürlükleri kanalı ile tescil işlemleri tamamlanmaktadır.

3) Altyapı (Yol, atıksu, yağmur suyu, içme ve kullanma suyu) ve arıtma tesisi projeleri hazırlanarak, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alındıktan sonra Sanayi Bakanlığıca onaylanmaktadır.

4) Enerji Nakil Hattı projeleri hazırlanarak, Sanayi Bakanlığıca vize edildikten sonra, onaylanmak üzere Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığına gönderilmektedir.

5) OSB'lerin uygulama projelerinin onaylanmasını müteakip gerekli ödeneğin bulunması durumunda altyapı inşaat ihaleleri OSB yönetim kurulu kararıyla Sanayi Bakanlığına başvurulması halinde Sanayi Bakanlığınca belirlenen tip ihale dosyası esasları dahilinde, mahallinde Yönetim Kurulu Başkanlıklarınca gerçekleştirilmektedir. Ancak, Yönetim Kurulu kararıyla Sanayi Bakanlığı'na başvurulması ve Makamın uygun görmesi halinde ihaleler Sanayi Bakanlığı'nda da yapılabilmektedir.

Altyapı İnşaatlarının Yapımına İlişkin İşlemler

İhalesi yapılarak onaylanan OSB sözleşmeleri Yönetim Kurulu Başkanlıkları ile müteahhit tarafından yapılmakta ve noter tasdikli sözleşme Sanayi Bakanlığı'na gönderilmektedir. Söz konusu işlemlerin tamamlanmasını müteakip;

1) İdare ile yüklenici arasında sözleşme yapıldıktan sonra sözleşmenin noter tasdikli sureti Sanayi Bakanlığa gönderilir ve Sanayi Bakanlığında sözleşme dosyası muhafaza edilir.

2) OSB Bölge Müdürlüğü elemanlarınca onaylı projeler müteahhide teslim edilerek yer teslimi yapılır ve Sanayi Bakanlığa bildirilir. (Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesi 4. maddesine göre)

3) Müteahhit firma şantiyesini kurarak işe başlar ve hazırlanan iş programları idarenin onayından sonra Sanayi Bakanlığınca da incelenerek sözleşmeye uygun hale getirilir ve onaylanır.

4) Yüklenici firma sözleşme, iş programı ve ödenek dilimlerine göre işe başlar hazırlanan hakediş raporları idarenin onayından sonra Sanayi Bakanlığa gönderilir.

5) Sanayi Bakanlığı teknik elemanlarınca mahalline gidilerek, hazırlanan hakediş raporunun sözleşmeye, keşfe, projeye ve sözleşme eki teknik şartnamelere uygun olup olmadığı kontrol edilir.

6) Sanayi Bakanlığı teknik elemanlarınca mahallinde yapılan kontrol sonucu, hakedişteki imalat ve ihzaratı gösteren ve yapılan işlerin projeye, şartnamelere, keşfe, birim fiyat tariflerine uygun olup olmadığını belirten bir raporu Genel Müdürlük makamına sunmaktadır. Aynı zamanda idare ve müteahhit ile sonradan oluşacak

anlaşmazlıkları ortadan kaldırmak amacıyla mahallinde bir inşaat tespit tutanağı hazırlanarak kendilerine imzalatılır.

7) Sanayi Bakanlığı teknik elemanınca incelenen ve makamın onayından geçen hakediş raporunun ödeme talimatı verilmektedir. Ödenek dilimlerinde harcama yönünden bir eksiklik ya da fazlalık olması durumunda Yönetim Kurulu kararı istenerek gerekli düzenleme yapılır.

8) İnşaat sırasında ortaya çıkabilecek imalat değişiklikleri veya yeni imalatlar Yönetim Kurulu kararlarıyla değerlendirilir ve Sanayi Bakanlığı'na yapıp yapılmamasına karar verilir.

9) Keşif artışı olan imalatlar değerlendirilir ve miktarları tayin edilmektedir. Sanayi Bakanlığı'na yapılması zaruri görülen imalatlar için Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesi doğrultusu mukayeseli keşif yapılır.

10) Sözleşmede belirtilen iş bitim tarihinden sonra geçici ve kesin kabuller yapılarak iş bitirme belgesi verilir.

2.4.3.5 Amerika Birleşik Devletleri'ndeki Örnekleriyle Türkiye'deki OSB'lerin İstatistiksel Karşılaştırması.

2.4.3.5.1 Amerika'dan Örnekler

19. yüzyıl başlarından itibaren önce İngiltere, sonrasındaysa Amerika Birleşik Devletleri'nde yoğunlaşan planlı endüstri bölgelerinin kurulma çalışmaları özellikle 1945 sonrasında Amerika ve kıta Avrupa'sı başta olmak üzere tüm dünyada hızlandı [9].

1970'ler sonrasındaysa bu çalışmalar giderek daha düzenli, organize bir biçim alarak özellikle Amerika'da sistematik bir şekil aldı ve bu sistem Amerika'dan tüm dünyaya örnek olmaya başladı. Özellikle Amerika'da ULI (Urban Land Institute)'nin kuruluşu sonrasında bu sistematik, geçmişteki verilerin daha iyi incelenmesi ve daha detaylı envanterler tutularak, araştırmaların geniş perspektiflerde yapılmasıyla akademik olarak da dünya çapında ortak çalışmalarla geliştirilerek paylaşılmaya devam etmektedir.

Aşağıda verilmekte olan örnekler ULI'nin yayınlarından olan “Bussines Parks & Industrial Development Handbook; Frej, Anna; 2001” kitabında verilen vaka analizleri arasından seçilmiştir. Kitaptaki veriler ilgili firmaların web sayfaları ve yayınları doğrultusunda güncellenerek içeriğe dahil edilmiştir.

Örneklerin ele alınışındaki temel kriterler ilerki bölümlerde ülkemizden vereceğimiz OSB verileriyle paraleldir. İnceleme temel olarak ülkemizdeki Organize Sanayi Bölgeleri'nden elde edilebilen ve Endüstriyel gayrimenkul geliştirme açısından önem teşkil edebilecek yapısal ve finansal büyüklükler olarak ele alınmıştır. Yapısal olarak Toplam alan, toplam yapı alanı, mevcut yapı sayısı, kullanıcı (iş parkı bünyesinde çalışan firmalar) sayıları incelenmekte toplam kullanım alanının arazi kullanım planı doğrultusunda orantısal olarak dağılımı ele alınmaktadır. Finansal büyüklükler açınsındansa toplam kiralanabilir veya satılabilir alan, birim kiralama veya satış bedelleri, ortalama kiralama / satış büyüklükleri incelenerek kurulan Endüstriyel İş parkının yarattığı katma değer dışında gelir getirebilirliği incelenmekte, finansman kaynaklarıyla da yatırımcıların, kullanıcıların ve devletin bu gayrimenkul geliştirme sürecine katkısı ele alınmaktadır.

Tablo 2.1: Amerika'daki Endüstriyel Park Yatırımları – Avis Farm

Adı	AVIS FARM RESEARCH & BUSSINESS
Toplam Alanı (m2)	631000
Toplam Yapı Alanı (m2) (Dış Yollar hariç iç sirkülasyon dahil)	74320
Yapı Sayısı	15
Firma Sayısı	-

Yapılaşma Hakkında Bilgiler

Kiralanın Miktarı (m2)	
a. Kiralanın yerlerde çıplak arazi olarak kiralanın miktar	0 M2
b. Kiralanın yerlerde altyapısı hazır / inşaa edilmiş arazi olarak kiralanın miktar	0 M2
c. Kiralanın yerlerde inşaa edilmiş kullanıma hazır yapı olarak kiralanın miktar – m2	195.000 M2
d. M2 birim fiyatı	14 \$
e. Ortalama Kiralama süresi (ay)	60 - 120
f. Ortalama kiralama büyüklüğü (alt ve/ veya üst limit - m2)	1390

Arazi Kullanım Planı

Toplam Ofis alanı:	74.000 M2
Toplam Endüstriyel Alan:	121.000 M2
Yollar & Otopark Alanları:	141.000 M2
Sosyal&rekreasyon Alanları:	295.000 M2

Yatırım Geliştirme Bilgileri (\$)

2300000

Toplam Arsa Maliyeti:	321000
Planlama ve Mühendislik Giderleri:	250000
Altyapı ve Arazi Geliştirme Yatırımı:	329000
Üst yapı İnşaat Maliyeti:	1400000

Yatırım Finansman metodları:
(Yatırım geliştirme bilgileri doğrultusunda yönetimin
kullandığı metodların yüzde dağılımı)

Devlet Desteği (%)	-
Yabancı Kaynaklı Krediler (%)	-
Banka Kredileri (%)	40
Özkaynaklar (%)	60

Yatırım Süreci

Kuruluş Kararı	
Arazinin Satın Alınma Süreci	1965
Altyapı / Üstyapı İnşaatlarının başlangıcı	1985
Kiralamanın Başlangıcı	1987
Hedeflenen %100 doluluk oranına ulaşma Tarihi	2001

Tablo 2.2: Amerika'daki Endüstriyel Park Yatırımları – Beacon Center

Adı	BEACON CENTER
Toplam Alanı (m2)	830000
Toplam Yapı Alanı (m2) (Dış Yollar hariç iç sirkülasyon dahil)	481400
Yapı Sayısı	18
Firma Sayısı	-

Yapılaşma Hakkında Bilgiler

Kiralanın Miktarı (m2)	271178
a. Kiralanın yerlerde çıplak arazi olarak kiralanın miktar	-
b. Kiralanın yerlerde altyapısı hazır / inşaa edilmiş arazi olarak kiralanın miktar	-
c. Kiralanın yerlerde inşaa edilmiş kullanıma hazır yapı olarak kiralanın miktar - m2	210251
d. M2 birim fiyatı	83 \$ - Ofis 215 \$ - Endüstriyel
e. Ortalama Kiralama süresi (ay)	60 - 84
f. Ortalama kiralama büyüklüğü (alt ve/ veya üst limit - m2)	263 m2 - ofis 1590 m2 - endüstriyel

Arazi Kullanım Planı

Toplam Ofis alanı:	16600
Toplam Endüstriyel Alan:	464800
Yollar & Otopark Alanları:	66400
Sosyal&rekreasyon Alanları:	74700

Yatırım Geliştirme Bilgileri (\$)

Toplam Arsa Maliyeti:	23556000
Planlama ve Mühendislik Giderleri:	-
Altyapı ve Arazi Geliştirme Yatırımı:	-
Üst yapı İnşaat Maliyeti:	3813000

Yatırım Finansman metodları:
(Yatırım geliştirme bilgileri doğrultusunda yönetimin
kullandığı metodların yüzde dağılımı)

Devlet Desteği (%)	0
Yabancı Kaynaklı Krediler (%)	0
Banka Kredileri (%)	80
Özkaynaklar (%)	20

Yıllık İşletme Giderleri	24 \$/m2
--------------------------	----------

Yatırım Süreci

Kuruluş Kararı	-
Arazinin Satın Alınma Süreci	1960
Altyapı / Üstyapı İnşaatlarının başlangıcı	1987
Kiralamanın Başlangıcı	1987
Hedeflenen %100 doluluk oranına ulaşma Tarihi	1997

Tablo 2.3: Amerika'daki Endüstriyel Park Yatırımları – Harte Hanks Building

Adı	HARTE HANKS BUILDING
Toplam Alanı (m2)	25000
Toplam Yapı Alanı (m2) (Dış Yollar hariç iç sirkülasyon dahil)	12561
Yapı Sayısı	1
Firma Sayısı	1

Yapılaşma Hakkında Bilgiler

Kiralanın Miktar (m2)	
a. Kiralanın yerlerde çıplak arazi olarak kiralanın miktar	0 M2
b. Kiralanın yerlerde altyapısı hazır / inşaa edilmiş arazi olarak kiralanın miktar	0 M2
c. Kiralanın yerlerde inşaa edilmiş kullanıma hazır yapı olarak kiralanın miktar	12.561 M2
d. M2 birim fiyatı	
e. Ortalama Kiralama süresi (ay)	84
f. Ortalama kiralama büyüklüğü (alt ve/ veya üst limit - m2)	12.561 M2

Arazi Kullanım Planı

Toplam Ofis alanı:	1.858 M2
Toplam Endüstriyel Alan:	10.703 M2
Yollar & Otopark Alanları:	10.049 M2
Sosyal&rekreasyon Alanları:	226.103 M2

Yatırım Geliştirme Bilgileri (\$)

Toplam Arsa Maliyeti:	2321530
Planlama ve Mühendislik Giderleri:	1014642
Altyapı ve Arazi Geliştirme Yatırımı:	474282
Üst yapı İnşaat Maliyeti:	2914466

Yatırım Finansman metodları:
(Yatırım geliştirme bilgileri doğrultusunda yönetimin
kullandığı metodların yüzde dağılımı)

Devlet Desteği (%)	0
Yabancı Kaynaklı Krediler (%)	0
Banka Kredileri (%)	0
Özkaynaklar (%)	100

Yatırım Süreci

Kuruluş Kararı	-
Arazinin Satın Alınma Süreci	1996
Altyapı / Üstyapı İnşaatlarının başlangıcı	1996
Kiralamanın Başlangıcı	1996
Hedeflenen %100 doluluk oranına ulaşma Tarihi	1997

Tablo 2.4: Amerika'daki Endüstriyel Park Yatırımları – Shekou Logistik Center

Adı	SHEKOU LOGISTIK CENTER
Toplam Alanı (m2)	260000
Toplam Yapı Alanı (m2) (Dış Yollar hariç iç sirkülasyon dahil)	21982
Yapı Sayısı	1
Firma Sayısı	-

Yapılaşma Hakkında Bilgiler

Kiralanın Miktar (m2)	
a. Kiralanın yerlerde çıplak arazi olarak kiralanın miktar	0 M2
b. Kiralanın yerlerde altyapısı hazır / inşaa edilmiş arazi olarak kiralanın miktar	0 M2
c. Kiralanın yerlerde inşaa edilmiş kullanıma hazır yapı olarak kiralanın miktar (taban alanı olarak tüm OSB arazisindeki oranı – miktarı veya toplam kullanılabilir yapı alanı ve emsal oranı yazılabilir)	21.924 M2
d. M2 birim fiyatı	13.4 \$ - ofis 8.35 \$ - endüstriyel
e. Ortalama Kiralama süresi (ay)	36-60
f. Ortalama kiralama büyüklüğü (alt ve/ veya üst limit - m2)	21.924 M2

Arazi Kullanım Planı

Toplam Ofis alanı:	929
Toplam Endüstriyel Alan:	20995
Yollar & Otopark Alanları:	4.075 M2
Sosyal&rekreasyon Alanları:	0 M2

Yatırım Geliştirme Bilgileri (\$)

Toplam Arsa Maliyeti:	2360000
Planlama ve Mühendislik Giderleri:	2895000
Altyapı ve Arazi Geliştirme Yatırımı:	2015000
Üst yapı İnşaat Maliyeti:	4720000

Yatırım Finansman metodları:
(Yatırım geliştirme bilgileri doğrultusunda yönetimin
kullandığı metodların yüzde dağılımı)

Devlet Desteği (%)	0
Yabancı Kaynaklı Krediler (%)	0
Banka Kredileri (%)	50
Özkaynaklar (%)	50

Yatırım Süreci

Kuruluş Kararı	-
Arazinin Satın Alınma Süreci	1996
Altyapı / Üstyapı İnşaatlarının başlangıcı	1997
Kiralamanın Başlangıcı	1996
Hedeflenen %100 doluluk oranına ulaşma Tarihi	1998

Tablo 2.5: Amerika'daki Endüstriyel Park Yatırımları – Starbucks Center

Adı	STARBUCKS CENTER
Toplam Alanı (m2)	69000
Toplam Yapı Alanı (m2) (Dış Yollar hariç iç sirkülasyon dahil)	190900
Yapı Sayısı	4
Firma Sayısı	1

Yapılaşma Hakkında Bilgiler

Kiralanın Miktarı (m2)	
a. Kiralanın yerlerde çıplak arazi olarak kiralanın miktar	-
b. Kiralanın yerlerde altyapısı hazır / inşaa edilmiş arazi olarak kiralanın miktar	-
c. Kiralanın yerlerde inşaa edilmiş kullanıma hazır yapı olarak kiralanın miktar (taban alanı olarak tüm arazideki oranı – miktarı veya toplam kullanılabilir yapı alanı ve emsal oranı yazılabilir)	-
d. M2 birim fiyatı	5.4 \$/m2 - ofis 9 \$/m2 - endüstriyel
e. Ortalama Kiralama süresi (ay)	36
f. Ortalama kiralama büyüklüğü (alt ve/ veya üst limit - m2)	37175 m2 - ofis 465 m2 - endüstriyel

Arazi Kullanım Planı

Toplam Ofis alanı:	157.644 M2
Toplam Endüstriyel Alan:	27.720 M2
Yollar & Otopark Alanları:	5.536 M2
Sosyal& rekreasyon Alanları:	

Yatırım Geliştirme Bilgileri (\$)

Toplam Arsa Maliyeti:	13600000
Planlama ve Mühendislik Giderleri:	14127000
Altyapı ve Arazi Geliştirme Yatırımı:	0
Üst yapı İnşaat Maliyeti:	61876000

Yatırım Finansman metodları:
(Yatırım geliştirme bilgileri doğrultusunda yönetimin
kullandığı metodların yüzde dağılımı)

Devlet Desteği (%)	0
Yabancı Kaynaklı Krediler (%)	0
Banka Kredileri (%)	30
Özkaynaklar (%)	70

Yatırım Süreci

Kuruluş Kararı	-
Arazinin Satın Alınma Süreci	1990
Altyapı / Üstyapı İnşaatlarının başlangıcı	1991
Kiralamanın Başlangıcı	1991
Hedeflenen %100 doluluk oranına ulaşma Tarihi	2001

2.4.3.5.2 Türkiye’den Örnekler

Ülkemizde kurulmuş ve kurulmakta olan tüm OSB’ler içersinden bölgelerinde en iyi durumda olan ve kuruluş tarihçesi en eski beş tanesi Amerika’dan alınan örneklerle karşılaştırılmak üzere seçilmiştir. İlgili veriler tablolarda verilen sorular doğrultusunda Türkiye genelinde çeşitli bölgelerde 20 farklı Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğüne yollanarak, içlerinden cevaplananlar içersinde analizin beklentilerini en yüksek oranda cevaplamış olan anketleri içersinden seçilmiştir [10].

Amerika menşeli örneklerde olduğu gibi ülkemizdeki OSB’lerden toplanan verilerde yapısal ve finansal olarak gruplanabilir. Yapılacak olan karşılaştırmanın sağlıklı olabilmesi açısından yabancı örneklerde kullanılan analiz başlıkları ve sorular aynen kullanılmıştır.

Tablo 2.6: Türkiye’deki OSB Yatırımları – Gebze Organize Sanayi Bölgesi [11]

Adı	GEBZE ORGANIZE SANAYİ BÖLGESİ
Toplam Alanı (m2)	5.288.300 M2
Toplam Yapı Alanı (m2) (Dış Yollar hariç iç sirkülasyon dahil)	4.265.923 M2
Yapı içi sirkülasyon oranı (%) (Yaklaşık)	15%
Yapı Sayısı	122
Firma Sayısı	224

OSB’deki Yapılaşma Hakkında Bilgiler

Yapılaşmaya ayrılan parsellerin

1. Tahsisli yapılan Toplam Miktar (m2)	4.104.200 M2
a. Satılan yerlerde çıplak arazi olarak satılan miktar	1.041.700 M2
b. Satılan yerlerde altyapısı hazır / inşaa edilmiş arazi olarak satılan miktar	3.062.500 M2
c. Satılan yerlerde inşaa edilmiş kullanıma hazır yapı olarak satılan miktar (taban alanı olarak tüm OSB arazisindeki oranı – miktarı veya toplam kullanılabilir yapı alanı ve emsal oranı yazılabilir)	0 M2
d. M2 birim fiyatı	200 - 332 YTL
e. Ortalama satış büyüklüğü (alt ve/ veya üst limit)	5.000 M2 - 150.000

2. Varsa Kiralanan Miktarı (m2)	89.600 M2 (GOSB Teknopark yapıyor)
a. Kiralanan yerlerde çıplak arazi olarak kiralanan miktar	57.600 M2
b. Kiralanan yerlerde altyapısı hazır / inşaa edilmiş arazi olarak kiralanan miktar	57.600 M2
c. Kiralanan yerlerde inşaa edilmiş kullanıma hazır yapı olarak kiralanan miktar (taban alanı olarak tüm OSB arazisindeki oranı – miktarı veya toplam kullanılabilir yapı alanı ve emsal oranı yazılabilir)	32.000 M2
d. M2 birim fiyatı	2 \$
e. Ortalama Kiralama süresi (ay)	588
f. Ortalama kiralama büyüklüğü (alt ve/ veya üst limit - m2)	2.000 - 15.000

OSB’de Arazi Kullanım Planı

Toplam Ofis alanı:	-
Toplam Endüstriyel Alan:	4.265.923 M2
Yollar & Otopark Alanları:	731.986 M2
Sosyal&rekreasyon Alanları:	290.391 M2

OSB Yatırım Finansman metodları:
(Yatırım geliştirme bilgileri doğrultusunda OSB yönetiminin kullandığı metodların yüzde dağılımı)

Devlet Desteği (%)	0
Yabancı Kaynaklı Krediler (%)	0
Banka Kredileri (%)	0
Özkaynaklar (%)	100

OSB Yatırım Süreci

Kuruluş Kararı	-
Arazinin Satın Alınma Süreci	1984 - 1986
Altyapı / Üstyapı İnşaatlarının başlangıcı	1988
Satışların Başlangıcı:	1986
(Varsa) Kiralamanın Başlangıcı	-
Tüm Alanda Satış tamamlanan kısım	77,61%
Hedeflenen %100 doluluk oranına ulaşma Tarihi	-

Tablo 2.7: Türkiye’deki OSB Yatırımları – Adana Hacı Sabancı OSB [12]

Adı	ADANA HACI SABANCI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
Toplam Alanı (m2)	12.250.000 M2
Toplam Yapı Alanı (m2) (Dış Yollar hariç iç sirkülasyon dahil)	4.684.723 M2
Yapı içi sirkülasyon oranı (%) (Yaklaşık)	15%
Yapı Sayısı	220
Firma Sayısı	286

OSB’deki Yapılaşma Hakkında Bilgiler

Yapılaşmaya ayrılan parsellerin

1. Tahsisi yapılan Toplam Miktar (m2)	7.796.774 M2
a. Satılan yerlerde çıplak arazi olarak satılan miktar	0 M2
b. Satılan yerlerde altyapısı hazır / inşaa edilmiş arazi olarak satılan miktar	7.796.774 M2
c. Satılan yerlerde inşaa edilmiş kullanıma hazır yapı olarak satılan miktar (taban alanı olarak tüm OSB arazisindeki oranı – miktarı veya toplam kullanılabilir yapı alanı ve emsal oranı yazılabilir)	0 M2
d. M2 birim fiyatı	17 YTL
e. Ortalama satış büyüklüğü (alt ve/ veya üst limit)	5.000 m2 ile 198.935 m2 arası

2. Varsa Kiralanan Miktarı (m2)	YOK
a. Kiralanan yerlerde çıplak arazi olarak kiralanan miktar	-
b. Kiralanan yerlerde altyapısı hazır / inşaa edilmiş arazi olarak kiralanan miktar	-
c. Kiralanan yerlerde inşaa edilmiş kullanıma hazır yapı olarak kiralanan miktar (taban alanı olarak tüm OSB arazisindeki oranı – miktarı veya toplam kullanılabilir yapı alanı ve emsal oranı yazılabilir)	-
d. M2 birim fiyatı	-
e. Ortalama Kiralama süresi (ay)	-
f. Ortalama kiralama büyüklüğü (alt ve/ veya üst limit - m2)	-

OSB'de Arazi Kullanım Planı

Toplam Ofis alanı:	116.908 M2
Toplam Endüstriyel Alan:	3.058.454 M2
Yollar & Otopark Alanları:	792.793 M2
Sosyal&rekreasyon Alanları:	716.569 M2

OSB Yatırım Finansman metodları:
(Yatırım geliştirme bilgileri doğrultusunda OSB yönetiminin
kullandığı metodların yüzde dağılımı)

Devlet Desteği (%)	0
Yabancı Kaynaklı Krediler (%)	0
Banka Kredileri (%)	100
Özkaynaklar (%)	0

OSB Yatırım Süreci

Kuruluş Kararı	29.03.1973
Arazinin Satın Alınma Süreci	1978
Altyapı / Üstyapı İnşaatlarının başlangıcı	1982
Satışların Başlangıcı:	1990
(Varsa) Kiralamanın Başlangıcı	-
Tüm Alanda Satışı tamamlanan kısım	63,65%
Hedeflenen %100 doluluk oranına ulaşma Tarihi	-

Tablo 2.8: Türkiye’deki OSB Yatırımları – Ankara Merkez OSB [13]

Adı	ANKARA MERKEZ ORG. SANAYİ BÖLGESİ
Toplam Alanı (m2)	5.750.000 M2
Toplam Yapı Alanı (m2) (Dış Yollar hariç iç sirkülasyon dahil)	2.276.945 M2
Yapı içi sirkülasyon oranı (%) (Yaklaşık)	15%
Yapı Sayısı	160
Firma Sayısı	195

OSB’deki Yapılaşma Hakkında Bilgiler

Yapılaşmaya ayrılan parsellerin

1. Tahsisi yapılan Toplam Miktar (m2)	2.276.945 M2
a. Satılan yerlerde çıplak arazi olarak satılan miktar	0 M2
b. Satılan yerlerde altyapısı hazır / inşaa edilmiş arazi olarak satılan miktar	2.276.945 M2
c. Satılan yerlerde inşaa edilmiş kullanıma hazır yapı olarak satılan miktar (taban alanı olarak tüm OSB arazisindeki oranı – miktarı veya toplam kullanılabilir yapı alanı ve emsal oranı yazılabilir)	0 M2
d. M2 birim fiyatı	72 YTL
e. Ortalama satış büyüklüğü (alt ve/ veya üst limit)	5.000 M2

2. Varsa Kiralanan Miktarı (m2)	YOK
a. Kiralanan yerlerde çıplak arazi olarak kiralanan miktar	-
b. Kiralanan yerlerde altyapısı hazır / inşaa edilmiş arazi olarak kiralanan miktar	-
c. Kiralanan yerlerde inşaa edilmiş kullanıma hazır yapı olarak kiralanan miktar (taban alanı olarak tüm OSB arazisindeki oranı – miktarı veya toplam kullanılabilir yapı alanı ve emsal oranı yazılabilir)	-
d. M2 birim fiyatı	-
e. Ortalama Kiralama süresi (ay)	-
f. Ortalama kiralama büyüklüğü (alt ve/ veya üst limit - m2)	-

OSB’de Arazi Kullanım Planı

Toplam Ofis alanı:	379.491 M2
--------------------	------------

Toplam Endüstriyel Alan:	1.897.454 M2
Yollar & Otopark Alanları:	1.076.455 M2
Sosyal&rekreasyon Alanları:	1.200.490 M2

OSB Yatırım Finansman metodları:(Yatırım geliştirme bilgileri doğrultusunda OSB yönetiminin kullandığı metodların yüzde dağılımı)

Devlet Desteği (%)	0
Yabancı Kaynaklı Krediler (%)	0
Banka Kredileri (%)	40
Özkaynaklar (%)	60

OSB Yatırım Süreci

Kuruluş Kararı	1976
Arazinin Satın Alınma Süreci	-
Altyapı / Üstyapı İnşaatlarının başlangıcı	1981
Satışların Başlangıcı:	1982
(Varsa) Kiralamanın Başlangıcı	-
Tüm Alanda Satış tamamlanan kısım	39,60%
Hedeflenen %100 doluluk oranına ulaşma Tarihi	-

Tablo 2.9: Türkiye’deki OSB Yatırımları – Antalya Merkez I. OSB [14]

Adı	ANTALYA MERKEZ I. OSB
Toplam Alanı (m2)	3.837.000 M2
Toplam Yapı Alanı (m2) (Dış Yollar hariç iç sirkülasyon dahil)	2.545.353 M2
Yapı içi sirkülasyon oranı (%) (Yaklaşık)	15%
Yapı Sayısı	107
Firma Sayısı	138

OSB’deki Yapılaşma Hakkında Bilgiler

Yapılaşmaya ayrılan parsellerin

1. Tahsisi yapılan Toplam Miktar (m2)	2.545.353 M2
a. Satılan yerlerde çıplak arazi olarak satılan miktar	0 M2
b. Satılan yerlerde altyapısı hazır / inşaa edilmiş arazi olarak satılan miktar	2.545.353 M2
c. Satılan yerlerde inşaa edilmiş kullanıma hazır yapı olarak satılan miktar (taban alanı olarak tüm OSB arazisindeki oranı – miktarı veya toplam kullanılabilir yapı alanı ve emsal oranı yazılabilir)	0 M2
d. M2 birim fiyatı	14.6 YTL
e. Ortalama satış büyüklüğü (alt ve/ veya üst limit)	5000 - 50000 M2

2. Varsa Kiralanan Miktarı (m2)	YOK
a. Kiralanan yerlerde çıplak arazi olarak kiralanan miktar	-
b. Kiralanan yerlerde altyapısı hazır / inşaa edilmiş arazi olarak kiralanan miktar	-
c. Kiralanan yerlerde inşaa edilmiş kullanıma hazır yapı olarak kiralanan miktar (taban alanı olarak tüm OSB arazisindeki oranı – miktarı veya toplam kullanılabilir yapı alanı ve emsal oranı yazılabilir)	-
d. M2 birim fiyatı	-
e. Ortalama Kiralama süresi (ay)	-
f. Ortalama kiralama büyüklüğü (alt ve/ veya üst limit - m2)	-

OSB’de Arazi Kullanım Planı

Toplam Ofis alanı:	212.672 M2
--------------------	------------

Toplam Endüstriyel Alan:	1.653.532 M2
Yollar & Otopark Alanları:	630.066 M2
Sosyal&rekreasyon Alanları:	49.082 M2

OSB Yatırım Finansman metodları:(Yatırım geliştirme bilgileri doğrultusunda OSB yönetiminin kullandığı metodların yüzde dağılımı)

Devlet Desteği (%)	0
Yabancı Kaynaklı Krediler (%)	0
Banka Kredileri (%)	20
Özkaynaklar (%)	80

OSB Yatırım Süreci

Kuruluş Kararı	09.06.1976
Arazinin Satın Alınma Süreci	1980
Altyapı / Üstyapı İnşaatlarının başlangıcı	1980
Satışların Başlangıcı:	1980
(Varsa) Kiralamanın Başlangıcı	-
Tüm Alanda Satış tamamlanan kısım	66,34%
Hedeflenen %100 doluluk oranına ulaşma Tarihi	-

Tablo 2.10: Türkiye’deki OSB Yatırımları – Bursa Merkez OSB [15]

Adı	BURSA MERKEZ OSB
Toplam Alanı (m2)	6.700.000 M2
Toplam Yapı Alanı (m2) (Dış Yollar hariç iç sirkülasyon dahil)	6.300.000 M2
Yapı içi sirkülasyon oranı (%) (Yaklaşık)	15%
Yapı Sayısı	155
Firma Sayısı	176

OSB’deki Yapılaşma Hakkında Bilgiler**Yapılaşmaya ayrılan parsellerin**

1. Tahsisi yapılan Toplam Miktar (m2)	6.300.000 M2
a. Satılan yerlerde çıplak arazi olarak satılan miktar	0 M2
b. Satılan yerlerde altyapısı hazır / inşaa edilmiş arazi olarak satılan miktar	6.300.000 M2
c. Satılan yerlerde inşaa edilmiş kullanıma hazır yapı olarak satılan miktar (taban alanı olarak tüm OSB arazisindeki oranı – miktarı <u>veya</u> toplam kullanılabilir yapı alanı ve emsal oranı yazılabilir)	0 M2
d. M2 birim fiyatı	133 YTL
e. Ortalama satış büyüklüğü (alt ve/ veya üst limit)	1044 - 89600 M2

2. Varsa Kiralanan Miktarı (m2)	YOK
a. Kiralanan yerlerde çıplak arazi olarak kiralanan miktar	-
b. Kiralanan yerlerde altyapısı hazır / inşaa edilmiş arazi olarak kiralanan miktar	-
c. Kiralanan yerlerde inşaa edilmiş kullanıma hazır yapı olarak kiralanan miktar (taban alanı olarak tüm OSB arazisindeki oranı – miktarı veya toplam kullanılabilir yapı alanı ve emsal oranı yazılabilir)	-
d. M2 birim fiyatı	-
e. Ortalama Kiralama süresi (ay)	-
f. Ortalama kiralama büyüklüğü (alt ve/ veya üst limit - m2)	-

OSB’de Arazi Kullanım Planı

Toplam Ofis alanı:	440.221 M2
Toplam Endüstriyel Alan:	4.579.708 M2
Yollar & Otopark Alanları:	1.061.439 M2
Sosyal&rekreasyon Alanları:	218.632 M2

OSB Yatırım Finansman metodları:(Yatırım geliştirme bilgileri doğrultusunda OSB yönetiminin kullandığı metodların yüzde dağılımı)

Devlet Desteği (%)	0
Yabancı Kaynaklı Krediler (%)	0
Banka Kredileri (%)	0
Özkaynaklar (%)	100

OSB Yatırım Süreci

Kuruluş Kararı	01.01.1961
Arazinin Satın Alınma Süreci	1962
Altyapı / Üstyapı İnşaatlarının başlangıcı	1963
Satışların Başlangıcı:	1963
(Varsa) Kiralamanın Başlangıcı	
Tüm Alanda Satışı tamamlanan kısım	94,03%
Hedeflenen %100 doluluk oranına ulaşma Tarihi	

2.4.3.5.3 Karşılaştırma Tabloları

ULI Vaka analizleri ve bu doğrultuda yurdumuzdan toplanan veriler ışığında aşağıda yer alan karşılaştırma tabloları hazırlanmıştır.

Karşılaştırmaya baz olan bilgiler Amerika Birleşik Devletleri kaynaklı ULI Vaka Analizleri arasından yapılan seçkiden oluşan veri setleriyle, ülkemizdeki Organize Sanayi Bölgelerinden ULI analizlerindeki inceleme başlıklarıyla aynı anket soruları kullanılarak toplanan bilgiler arasından yeterli olanlardan yapılan seçkiyle oluşturulmuştur. Karşılaştırma Tablolarında ülke bazında her bir analiz başlığı için ağırlıklı aritmetik ortalama yöntemi kullanılarak genel sonuçlara gidilmiştir. Ülkeler bazında veri setlerindeki bağımsız veri girişi miktarı 10 adetten az olduğu için standart sapma ihmal edilmiştir.

Tablo 2.11: Amerika – Türkiye Örnekleri Alan Analizi

	Amerika B.D.	Türkiye
Toplam Alanı (ortalama m2)	363.000	6.765.060
Toplam Yapı Alanı (ortalama m2) (Dış Yollar hariç iç sirkülasyon dahil)	156.232,6	4.014.588,8
Yapı içi sirkülasyon oranı (%) (Yaklaşık)	%18	%15
Yapı Sayısı (ortalama)	8	153
Firma Sayısı (ortalama)	1	204

Tablo 2.12: Amerika – Türkiye Örnekleri Tahsis Edilen / Satılan Alan Analizi

OSB'deki Yapılaşma Hakkında Bilgiler	Amerika B.D.	Türkiye
Yapılaşmaya ayrılan parsellerin		
1. Tahsisi yapılan Toplam Miktar (m2)	0	4.604.654,4
a. Satılan yerlerde çıplak arazi olarak satılan miktar (m2)	0	208.340
b. Satılan yerlerde altyapısı hazır / inşaa edilmiş arazi olarak satılan miktar (m2)	0	4.396.314,4
c. Satılan yerlerde inşaa edilmiş kullanıma hazır yapı olarak satılan miktar (m2) (taban alanı olarak tüm OSB arazisindeki oranı – miktarı veya toplam kullanılabilir yapı alanı ve emsal oranı yazılabilir)	-	-
d. M2 birim fiyatı (YTL)	0	113,72
e. Ortalama satış büyüklüğü (alt ve/ veya üst limit)	0	4.208,8

Tablo 2.13: Amerika – Türkiye Örnekleri Kiralanan Alan Analizi

Kiralanan Miktarı (m2)	54.235,6	17.920
a. Kiralanan yerlerde çıplak arazi olarak kiralanan miktar (m2)	0	11.520
b. Kiralanan yerlerde altyapısı hazır / inşaa edilmiş arazi olarak kiralanan miktar (m2)	0	11.520
c. Kiralanan yerlerde inşaa edilmiş kullanıma hazır yapı olarak kiralanan miktar (m2) (taban alanı olarak tüm OSB arazisindeki oranı – miktarı veya toplam kullanılabilir yapı alanı ve emsal oranı yazılabilir)	87.947,2	6.400
d. M2 birim fiyatı – ofis (YTL)	31,26*	0,532
M2 birim fiyatı – endüstriyel (YTL)	62,74*	-
e. Ortalama Kiralama süresi (ay) - minimum	77	117,6
Ortalama Kiralama süresi (ay) - maksimum	-	-
f. Ortalama kiralama büyüklüğü (alt ve/ veya üst limit - m2)	7586	400

Tablo 2.14: Amerika – Türkiye Örnekleri Arazi Kullanım Analizi

OSB’de Arazi Kullanım Planı (ortalama m2)	Amerika B.D.	Türkiye
Toplam Ofis alanı:	50.206,2	229.858,3
Toplam Endüstriyel Alan:	129.043,6	3.091.014,2
Yollar & Otopark Alanları:	45.412	858.544,8
Sosyal & Rekreasyon Alanları:	119.160,6	495.032,8

Tablo 2.15: Amerika – Türkiye Örnekleri Yatırım Analizi

OSB Yatırım Geliştirme Bilgileri – (ortalama - Milyon YTL)	Amerika B.D.	Türkiye
Toplam Arsa Maliyeti	11,38 *	-
Planlama ve Mühendislik Giderleri	4,94 *	-
Altyapı ve Arazi Geliştirme Yatırımı:	0,76 *	-
Üst yapı İnşaat Maliyeti:	20,17 *	-

Tablo 2.16: Amerika – Türkiye Örnekleri Finansman Metodları Analizi

OSB Yatırım Finansman metodları:

(Yatırım geliştirme bilgileri doğrultusunda OSB yönetiminin kullandığı metodların yüzde dağılımı)

	Amerika B.D.	Türkiye
Devlet Desteği (%)	0	0
Yabancı Kaynaklı Krediler (%)	0	0
Banka Kredileri (%)	26	32
Özkaynaklar (%)	54	68
Yıllık İşletme Gelirleri	20	0

* 1\$ = 1.35 YTL için hesaplanan değer

2.5 Dünyadan Benzer İş parkı ve Endüstri Sitesi Uygulamalarından Örnekler

“Organize sanayi bölgeleriyle sanayi siteleri, dünya genelinde planlı bir kentleşmenin oluşturulmasında ve bu çerçevede geliştirilecek kentleşme stratejisinin önemli bileşenlerinden biri olduğu kadar, sanayi kuruluşlarının daha planlı bir çevrede faaliyette bulunabilmesi açısından da çok önemli işlevleri üstlenmektedirler. Günümüzde organize sanayi bölgeleri çeşitli terimlerle adlandırılmalarına karşın, bu farklı tanımlar, esasında aynı veya çok benzer unsurları içermektedirler. Bu çerçevede, organize sanayi bölgeleri; industrial esatate, industrial park, industrial district, industrial zone, special economic zone, eco-zone şeklinde olmak üzere farklı biçimlerde adlandırılmaktadır

Organize sanayi bölgeleri, 1945 yılından beri birçok ülkenin ekonomik kalkınma stratejisinin bir parçası olmasına karşın, bu tür sanayi bölgeleri uygulamaları, 1970 yılından sonra daha çok hızlanmıştır. 1996 yılında Uluslararası Kalkınma Araştırma Konseyi (International Development Research Council - UNEP) tarafından yapılan bir araştırmaya göre, 90 ülkede 12 binden fazla organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. Bazı araştırmalar, bu rakamı 20 bin düzeyine çekmektedir.” [3].

OSB’lerin kuruluş ve geliştirme sürecinde devlet ve özel teşebbüsün pozisyonları ve üstlendikleri sorumluluklar ülkelere göre değişiklik göstermektedir.

Örneğin geçmiş dönemlerde Asyada kurulan sanayi bölgelerinde çoğunlukla özel teşebbüs önemli sorumluluk üstlenmiştir. Devletin fonksiyonunun yüksek olduğu kimi ülkelerde bile giderek özel sektör bu sorumluluğu üzerine almakta ve sürecin hızlanmasına yardımcı olmaktadır. Bu konuda yakın dönemdeki en ciddi örneklerden biri Çin’dir. Çin’de sanayi bölgelerinin geliştirilmesi sürecinde özellikle Asya’da Singapur, Filipinler gibi gölgelerde başarılı olmuş büyük şirketler ve yatırımcılar rol almaktadır. Bu durum kamu kurularının OSB ve Endüstri bölgesi kurma ve işletme yönündeki eğilimlerini azaltmıştır.

2.5.1 İngiltere'deki Endüstri Bölgeleri ve OSB Uygulamaları

Organize sanayi bölgelerinin İngiltere'deki uygulamaları, İngiliz hükümetinin gözetimi ve yönlendirmesi altında özel sektörün öncülüğünde ilk dünya savaşı sonrasında başlatılmıştır. Bu uygulamalardaki temel amaçlar [3]:

1. Sanayi bölgelerinin azgelişmiş yörelerde kurulması,
2. İşsizlik mücadelede kullanılması,
3. Yoğun sanayi bölgelerindeki yapılaşma ve büyümeyi dışa doğru yönlendirerek desentralizasyonun sağlanması,
4. Geri kalmış bölgelere sanayi yerleşimlerinin teşviki ve planlı bir sanayileşme, kentleşme politikasının desteklenmesi.

Şeklinde sıralanabilir. Bu ilkeler doğrultusunda uygulamaya geçilerek;

1. Satılık ya da kiralık hazır fabrika binaları inşa edilmiş,
2. Girişimcilere uzun vadeli ve düşük faizli bölgesel gelişme kredileri ve finansal hibelerle vergi indirimleri sağlanmış,
3. Yatırımlarda, yapım masraflarının yüzde 10'u ile satın alacakları makinelerin yüzde 25'i devletçe karşılanmış,
4. "Yapılacak yatırımlara ilişkin amortisman oranlarının tamamının vergi matrahından düşülmesi ve özel amortisman indirimleriyle sanayi binaları yapım indirimleri sağlanmış,
5. İlk üç yıl firmaların ödediği maaş ve ücretlerin yüzde 50'si devletçe karşılanmış,
6. Sanayi bölgesi için gerekli yatırımın bir bölümü uzun vadeli devlet kredilerinden yararlanmakta olan yöresel idareler tarafından yapılmış,
7. "İşçi eğitim merkezi"ne gönderilen işçilerin ücretlerinin haftalık ücretlerinin bir bölümü (erkek işçiler için haftada 10 sterlin, kadın işçiler için de 7 sterlin) devletçe ödenmiş,

8. Bu özendirme tedbirlerinin uygulanması ve sanayi bölgelerinden beklenen amaçların elde edilmesi için kamu harcamaları artırılmış bulunmaktadır.” [3].

2.5.2 Hindistan'daki Endüstri Bölgeleri ve OSB Uygulamaları

Ticari açıdan sürdürülebilir ve gerekli tüm tesisleri bünyesinde barındıran organize sanayi bölgeleri konsepti, Güneydoğu Asya ülkelerinde sanayileşme çabasını daha da hızlandırmak için yaygın olarak kullanılmasına karşın, bu durum Hindistan’da göreceli olarak yeni bir husustur.

Hindistan’da organize sanayi bölgeleri iki şekilde geliştirilmektedir. Bunlar; Genel Sanayi Bölgeleri (General Industrial Park) ve Özel Sanayi Parkıdır (Special Industrial Park). Genel Sanayi Bölgeleri, her tür sanayiye hizmet veren bir nevi şemsiye niteliğindeki sanayi bölgesi karakteri taşımaktadır. Sözgelimi, Hindistan’ın Manesar (Hayrana) kentindeki Industrial Model Township sanayi bölgesi, otomobil ve otomobil yedek parçaları, hassas sanayiler, tekstil ve farmasötik, yazılım gibi çok farklı sanayi sektörüne hizmet vermektedir [3].

Hindistan’daki Özel Sanayi Parkı ise oldukça özel sanayi sektörlerinin faaliyet gösterdikleri organize sanayi bölgeleri niteliğini taşımaktadır. Özel Sanayi Parkları; yazılım, tekstil, plastik gibi spesifik sanayi sektörlerine hizmet vermektedir. Hindistan’ın önemli bilişim teknolojileri merkezlerinden biri olan Bengalor’da kurulu bulunan Software Technology Park’ı Hindistan’da kurulmuş olan Özel Sanayi Parklarına bir örnek olarak verilebilir.

Hindistan’da organize sanayi bölgelerinin finansmanı, devletin bütçeden yöresel idarelere tahsis ettiği finansal kaynaklarla yapılmaktadır. Hindistan’ın nispeten gelişmiş bölgelerinde kurulmuş bulunan sanayi bölgelerinde; postane, banka, itfaiye, hastane, genel yarara açık depolar gibi klasik hizmet tesislerinin yanında, kimya ve analiz laboratuvarı, buhar ve havagazı tesisleri, münferit işletmeler açısından fazla yatırım gerektiren bazı alet ve presler ortak kullanıma sunulmaktadır.

2.5.3 Singapur'daki Endüstri Bölgeleri ve OSB Uygulamaları

Singapur'un hızlı ekonomik kalkınması, özellikle karma OSB ve bu bölgelerin zaman içerisinde sürekli kendini geliştirmesine bağlanabilir. Singapur'da, devletin sahibi olduğu 30 adet OSB bulunmaktadır. Bunlar içerisinde en büyüğü Jurong Town organize sanayi bölgesidir. "1968 yılında faaliyete başlayan Jurong Town Corporation (JTC), Singapur'un sanayileşme ve sınai kalkınma sürecini ülke geneline yaymak üzere kurulan ve yasal bir niteliğe sahip düzenleyici bir kurumdur. JTC imalat ve ilgili faaliyetlerle ilgili olarak geniş düzeyde sanayi tesisleri de kurmaktadır. Bu kurum, kendi himayesinde faaliyet gösteren şirketler üzerinde sıkı bir düzenleyici etkiye sahip olup şirketlere arsa tahsis etmekte ve tesis ettiği binaları 30 yıllık leasing yoluyla kiralamaktadır.

Gerçekten de, geçen 30 yıl içinde JTC, 7 bin hektar sanayiye uygun arsa ve 7 binden fazla yerel ve çokuluslu şirketler için 4 milyon metrekare hazır fabrika geliştirmiş bulunmaktadır." [3]. JTC bu noktada, özellikle sanayi bölgelerini kurulmasında devlet eliyle kurulmuş yarı bağımsız etkin bir gayrimenkul geliştirici gibi davranmaktadır. Yanı sıra arazilerin gereken altyapı ve teknik hizmetlerini de vermekte, isteyen kurum ve kuruluşlara telekomünikasyondan gaz ve elektriğe tüm hizmetleri sağlamaktadır. Yaptığı alt yapı yatırımlarını hazırlanan parsellerin finansal kiralınmasıyla elde edilen gelirle karşılamaktadır. Singapur'daki mevcut sanayi tesisleri için uygun olan toplam arsaların yüzde 70'ine özel sektör sahiptir.

"JTC yatırımcılara çeşitli türlerde sanayi bölgeleri sunmaktadır:

1. Petro-kimya, metal üretimi gibi sanayilere tahsis edilen geniş sanayi paftalarından oluşan ağır sanayiinin ihtiyaçlarına yönelik organize sanayi bölgeleri,
2. Plastik, otomotiv gibi imalat sanayileri için hafif ve orta sanayiye yönelik organize sanayi bölgeleri,
3. Gıda ve ecza sanayilerine uygun organize sanayi bölgeleri,
4. Elektronik yedek parçalar üretimi gibi hafif ve istihdam yoğun projelere ayrılan kentsel sanayi bölgeleri,

5. Antrepo komplekslerinin bulunduğu ve Antrepo rejiminin geliştirildiği Antrepo bölgeleri,
6. Belirli sanayilerin ihtiyaçlarını karşılamak için geliştirilen özel sanayi bölgeleri.” [3].

3. SONUÇLAR VE TARTIŞMA

Karşılaştırma tablolarından da görüldüğü üzere, Türkiye’de OSB yapılanmalarının tarihçesi hem yasal olarak hem de uygulamada 1980’lerin başına isabet etmektedir. Bu durum uluslararası 1945’lerde başlayıp artık sistemleşmiş olan bir yapılanmanın, gecikmenin de verdiği dezavantajları kapatmak için özellikle planlama ve karar verme sürecini kısararak hızlı bir uygulamaya girilmesine neden olmuştur.

Ülkemizden alınan OSB’lerin benzer yapılanmadaki Amerika B.D.’ndeki örnekleriyle karşılaştırılması doğrultusunda üretime yönelik alanlarda, Endüstri bölgelerinde arazi kullanımına yönelik oranlara bakıldığında dikkati çeken en önemli fark ülkemizde imalata yönelik alanların iki kat oranında fazlayken, ofis ve sosyal-rekreasyon alanlarının neredeyse üçte bir oranında olmasıdır. Bu durum sanayileşmede ve Endüstriyel alanların yapısı itibarıyla yönetim, planlama ve teknoloji geliştirme bazlı ofis faaliyetlerinin ve destek unsurlarına yeteri önemin verilmediği anlaşılmaktadır.

Tablo 3.1: Amerika – Türkiye Örnekleri Arazi Kullanımı Yüzdesel Dağılım Analizi

OSB’de Arazi Kullanım Planı (ort. m2 üzerinden % dağılım)	Amerika B.D.	Türkiye
Toplam Ofis alanı:	14,60%	4,92%
Toplam Endüstriyel Alan:	37,53%	66,13%
Yollar & Otopark Alanları:	13,21%	18,37%
Sosyal & Rekreasyon Alanları:	34,66%	10,59%

Tablo 3.2: Amerika – Türkiye Örnekleri Finansman Metodları Analizi

OSB Yatırım Finansman metodları: (Yatırım geliştirme bilgileri doğrultusunda OSB yönetiminin kullandığı metodların yüzde dağılımı)	Amerika B.D.	Türkiye
Devlet Desteği (%)	0	0
Yabancı Kaynaklı Krediler (%)	0	0
Banka Kredileri (%)	26	32
Özkaynaklar (%)	54	68
Yıllık İşletme Gelirleri	24	0

Ayrıca yatırımcılarımızın temel sorunlarından birini teşkil eden finansman problemindeyse ülkemizde OSB’lerin kuruluşlarında Amerika’daki benzerlerine kıyasla özkaynaklara verilen ağırlığın yaklaşık 20% oranında fazla olduğu gözlenmektedir. Bu noktada ülkemizdeki OSB kuruluşunun finansman modelinde yalnızca özkaynak ve banka kredilendirmesinin olması, Amerika’nın aksine kurulan sanayi üretimi yapmaya yönelik nitelikli alanların yalnızca üretimsel olarak katma değer getirilmesinin düşünüldüğünü, geniş perspektifte yaratılan nitelikli alanların yatırımı yapan tüzel kişilik yahut kurumlar özelinde kaldığı söylenebilir. Üretim yapabilecek nitelikte bilgi ve deneyimi bulunan ancak yeterli finansal güçten yoksun küçük ve orta ölçekli yapılanmalara yönelik uygun mekan, altyapı ve teknolojik gücün gerek finansal kiralama, gerekse Inkübatör yahut Ar-Ge Siteleri gibi mekanların geliştirilmemesi suretiyle paylaşılmaması hem finansman hem de sinerji kaybına neden olmaktadır. Günümüzde özellikle belli başlı büyük OSB’lerin bünyelerinde Teknopark yapılanmaları oluşturmaya başlamaları bu yönde atılan olumlu bir adımdır.

Bu gelişim süreci içerisinde bir yanda yükselen sektörlerdeki küresel rekabet karşısında Türk yatırımcıların özellikle rakipleri karşısında kendilerinden gösterdikleri uyum, öte yanda büyüyemeyen sektörlerdeyse koordinasyon eksikliği ülkemiz sanayisinin küresel entegrasyonda hızlı ancak kontrolsüz ve stratejisiz olduğumuz problemini ortaya koymaktadır. Bu noktada mikro ölçekte tedbirler gerekmektedir [17].

Bu durum aşıttığımızdan farklı bir çerçeveye gereksinim duyduğumuzu ortaya koymaktadır. Global entegrasyon sürecinde ülkemizin farklı sektörlerin farklı ihtiyaçlarını göz önünde bulunduran, yabancı yatırımların artan önemini göz ardı etmeden gerek sanayi gerekse piyasalarda yer almak isteyen yerli yabancı tüm oyuncular için süreç ve şartların eşitlendiği bir sanayi politikası oluşturulmalıdır. Bu süreçte makro ekonomik politikaların ötesinde mikro düzeyde Bölgesel Kalkınma Politikalarının öne çıkması mevcut potansiyellerin kullanılması açısından gereklidir. Elbetteki bu yaklaşımda bölgesel anlamda sorunların çözülebilmesi için özelde çözüm üretilmesi gerekecektir. Bölgesel piyasaların ve sanayinin aksaklıklarını gidermek, yerel yatırım ortamlarındaki sorunları çözerek koordinasyon problemlerini ortadan kaldırmak ve yerelde kamu-özel sektör dialoğunu arttırmak yerel kapasitenin inşaaı ve arttırılması için önemlidir. Bu durum yerelde ayrı bir çerçeve gerektirmektedir.

Bölgesel Sanayi Kalkınma Politikası için ülkemizdeki mevcut potansiyele bakarak Organize Sanayi Bölgeleri yapılanması değerlendirilebilir. Altmışlı yıllarda başlayan ve seksenlerden sonra hız kazanarak bugün ülke genelinde 241 adet OSB tüzel kişilik kazanmıştır. Bunlar içersinde 70 adeti faal konumdadır. Ülkemizde özel sektörün rolü arttıkça aynı geçmiş yıllarda Amerika ve diğer gelişmiş ülkelerde olduğu gibi Organize Sanayi bölgeleri sanayi politikasının bir parçası haline gelmektedir. Ancak ne yazık ki her OSB kuruluşunda iktisadi olarak yapılabilirlik ön planda değildir. Ayrıca ülkemizde bile geçmiş i altmışlı yıllara uzanan bir süreci kontrol altına alıp kurallara bağlayan kanun ancak 2000 yılında 4562 sayılı OSB Kanunu olarak çıkarılabılmıştır. Bölgesel kalkınmanın en önemli faktörü olan yerel yatırım ortamında OSB'ler en kritik ihtiyaçları normal kamusal sürece oranla daha hızlı temin edebilmektedirler. Tek-durak ofis (tüm kamusal hizmetlerin yetkilendirmeyele OSB'nin ilgili birimlerinde toplanması), nitelikli ve ucuz alt yapı ideal konumdaki kaliteli arsaya erişim ve çevre standartlarına uyum OSB'lerin ülkemizdeki yatırımcılara sağladığı kritik ihtiyaçlar arasında sayılabilir.

Ülke genelinde OSB'ler gözlemlendiğinde zaman temel sorunlar olarak finansman ve bürokrasi göze çarpmaktadır. Yatırımcıların belli sektörel kollarda yeterli finansman kaynağı bulamaması ve/veya finansal gücünün bulunmaması sıkıntıların finansal bölümüyken özellikle OSB'lerin yetkileri dışında kalan "işletme belgesi", "kurma izni", "ÇED onayı", " enerji müsadesi", "doğalgaz proje ve tesisat onayı"

gibi yatırım sürecinde tamamlanması gereken bürokratik işlemlerde yatırımcıları zorlayan diğer unsurları oluşturmaktadır.

Yasa ve tüzüklerde bulunan bürokratik sıkıntılar ve yasal yapının OSB ve Endüstri Bölgelerinin yönetiminde kanuni sıkıntılar yaratması gerek OSB üyesi sanayicilerin gerekse devletin ekonomik katkısı en çok sağlayacak bu noktada hantallaşmasının en ciddi nedenidir.

Bölgesel sanayi kalkınma politikası bazında OSB’lerdeki mevcut potansiyeli kullanmak üzere alıştığımız sektörel yaklaşımdan farklı olarak “kümelenme” yaklaşımı alternatif bir çözüm önerisi olabilir. Kümelenme alışılmış sektörel yaklaşımdan farklı olarak nihai ürünün üretilmesi sürecindeki değer yaratma zincirinin tümünü kapsar. Kümelenme stratejisiyle sanayinin rekabet gücü konusunda devlet, özel sektör, sivil toplum kuruluşları ve üniversiteler gibi hem bilgiyi, hem ürünü üreten ve süreci kontrol eden tüm toplumsal mekanizmalar bir arada yeniden biçimlenmesini öngörmektedir. Birbirine değer yaratma zinciriyle bağlı olan hizmeti talep eden toplum, hizmet sektörü ve sanayi- üretim sektörünün bağımlı, bilgiyi üreten, ürünü ortaya çıkaran ve müşteriye gitmesini sağlayan aracı kurumlara kadar geniş bir perspektifte rekabet gücünü arttırıcı olarak bir arada bulunması ilkesine dayanır. Endüstriyel Gayrimenkul geliştirme ve İş parklarının geliştirmesi bazında Amerika’daki uygulamalar kaynaklı sistematik tanımlamalara bakacak olursak, bugün OSB olarak ülkemizde yalnız bir kısmını uyguladığımız ancak Ar-Ge siteleri, Lojistik Siteler, İnkubatör Siteleri, Teknoparklar ve Birleşik Parklar gibi Amerika’da pek çok varyasyonu olan bir sistemin benzerini yukarıdaki “kümelenme” önerisiyle tanımlanabilmektedir. Amerika’daki örneklerinde olduğu gibi yerel olanaklar ve değer yaratmaya yönelik potansiyelin doğasına uygun, yerelde katılımcıların kapasitesi ve bölgenin gelişmişliği ölçüsünde uygulanacak olan çözümlerle yapılacak çeşitli işlevlerdeki İşparkları ve Endüstriyel Gayrimenkul Geliştirme yatırımları ülkemizdeki potansiyelin mikro ölçekte değerlendirilmesine olanak sağlayacaktır. Elbetteki ifade edilen stratejik planlamanın ve yapılacak yatırımların ilgili yaratılacak işparklarına ve bugün mevcut / kurulmakta olan OSB ve Endüstri Bölgelerine gerekli yetkiyle hareket kolaylığını sağlayacak yasal düzenlemelerle mümkün olacaktır. Ancak dikkat edilmesi gerek nokta, rekabet gücünü etkileyen konularda karar mekanizmasının yerelleştirilerek paydaşlar arasındaki koordinasyonun etkinliğinin yüksek ve canlı tutulmasıdır.

Ayrıca geçmişe yönelik olarak ülkemizdeki çalışmalarda düzenli bir arşiv ve envanter tutulmaması bu tezin bilgi toplam sürecinde olduğu gibi, genel manada da geleceğe yönelik olarak yatırım yapmak isteyecek yatırımcıların ülkemizin olumlu ve olumsuz şartlarını önceden görebilmelerini ve sağlıklı karar verebilmelerini engellemektedir. Bu durum özellikle yabancı menşeli yatırımcıların kabul edilebilir risk sınırının üzerinde kalması dolayısıyla uzun vadeli kalıcı yabancı sermaye akışının önünde önemli bir engeldir. Kuruluş sürecini tamamlamış OSB’lerle ilgili verilerin kamuya ve ilgililere açık biçimde bulunmaması, ayrıca mevcut veri setlerinin dahi düzenli ve serbest biçimde bulunmaması konuya farklı açılardan yaklaşarak analiz ve çıkarımlar yapmak isteyen yatırımcı adayları ve araştırmacıları yazık ki ülkemizde zor duruma sokmaktadır.

Sonuç olarak uluslararası uygulamalardan yola çıkarak OSB yatırımcılarının ve endüstriyel gayrimenkul geliştiricilerin önünü açacak belli başlı noktaları belirtmek gerekirse:

- “Sanayici, yatırımcı ve geliştiricilere yol gösterici bir bürokrasi.
- Yatırımları ve Sanayi bölgeleri kurulumlarını destekleyen, kolaylaştırıcı uygulanabilirliği olan etkin bir yasal altyapı.
- Üretim kaynaklarına doğrudan ulaşımı sağlayacak aracı yapıların geliştirilmesi
- Tüketicilere, potansiyel pazarlara ve tedarikçilere yakın bir coğrafi alanda kurulması,
- Geliştirme süreci esnasında coğrafi konumlarının değerlendirilmesi
- Geliştirilmesi yapılan endüstriyel alanların ve sanayi bölgelerinin yakınlarında şehir merkezleriyle, mevcut yan sektörler ve hizmet sektörüyle iletişiminin kuvvetlendirilmesi
- OSB’lerde yatırım yapacak işletmelere maliyetlerini cazip hale getirecek teşvik mekanizmalarının kurulması

- Yatırım yapılacak bölgenin kaynakları ve nitelikleri bakımında geliştirmesi yapılacak endüstri bölgesine uyumlu olmasına özen gösterilmesi.
- Yer seçim süreçlerinin hızlandırılarak zaman maliyetlerinin azaltılması
- Endüstriyel Gayrimenkul geliştirme ve sanayi bölgelerinin geliştirilmesi esnasında şirket kurma, ortaklık, yeni bölgelere yatırım yapma gibi yasal engelleri olan konuların özgürleştirilmesi olarak sıralanabilir.” [3 , 4].

Elbetteki bu istekler özellikle sanayicilerimizin, ülke çapında ve bölgesel bazda katma değer yaratma zincirine dahil olan diğer paydaşların, sivil toplum örgütlerinin ve devletimizin yetkili ve uzman makamlarının arasında çoğul katılımın sağlandığı pozitif sinerji yaratılan ortamlarda üzerine tartışılıp, tarafların çıkarlarını koruyarak ve tüm paydaşlar için kazan-kazan ilkesinden hareketle, uzlaşıp geliştirilerek endüstri bölgeleri ve iş parklarının gelişmesine katkıda bulunacaktır.

KAYNAKLAR

- [1] **Çolak, A.E. ve Alıcı, A.**, 2001. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları A'dan Z'ye, Yayın No: 136, SPK, İstanbul.
- [2] **Anne, F.**, 2001. Business Park and Industrial Development Handbook – Second Edition, ULI (Urban Land Institute), Washington
- [3] **Bilgin, M.H. ve Ar, S.**, 2004. *İstanbul Organize Sanayi Bölgeleri ve Siteleri*. İstanbul Ticaret Odası Yayın No: 2004-67, İstanbul.
- [4] **MÜSİAD**, 2003. *Organize Sanayi Bölgeleri ve Siteleri ve Serbest Bölgelerin Sorunları: Yeni Yaklaşımlar ve Çözüm Önerileri Sempozyumu Araştırma Raporları No:41*. MÜSİAD, İstanbul.
- [5] **Yetgin, F.**, 2002. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'nın Performans Değerlendirmesi ve Türkiye Uygulaması, İMKB Yayınları, İMKB, İstanbul.
- [6] **http:// www.sanayi.gov.tr** – Organize Sanayi Bölgeleri (erişimtarihi:11.05.2007)
(<http://www.sanayi.gov.tr/webEdit/gozlem.aspx?menuSec=202&sayfaNo=872&navigate=var>)
- [7] **http:// www.sanayi.gov.tr** – Endüstri Bölgeleri (erişim tarihi:11.05.2007)
(<http://www.sanayi.gov.tr/webEdit/gozlem.aspx?menuSec=202&sayfaNo=873&navigate=var>)
- [8] **http:// www.sanayi.gov.tr** – Teknoloji Geliştirme Bölgeleri (erişim tarihi:11.05.2007)
(<http://www.sanayi.gov.tr/webEdit/gozlem.aspx?menuSec=202&sayfaNo=2535&>)
- [9] **http:// www.uli.org** – Case Studies (erişim tarihi:15.04.2007)
- [10] **http:// www.osbuk.org** – Organize Sanayi Bölgeleri Üst Kurumu (erişim tarihi:15.05.2007)
- [11] **http:// www.gosb.com.tr** – Kocaeli Gebze Organize Sanayi Bölgesi (erişim tarihi:15.05.2007)

- [12] [http:// www.adanaorganize.org.tr](http://www.adanaorganize.org.tr) – Adana Hacı Sabancı OSB (erişim tarihi:15.05.2007)
- [13] [http:// www.aosb.org.tr](http://www.aosb.org.tr) – Ankara Merkez Organize Sanayi Bölgesi (erişim tarihi:15.05.2007)
- [14] [http:// www.antalyaosb.org.tr](http://www.antalyaosb.org.tr) – Antalya Organize Sanayi Bölgesi (erişim tarihi:15.05.2007)
- [15] [http:// www.bosb.org.tr](http://www.bosb.org.tr) – Bursa Merkez Organize Sanayi Bölgesi (erişim tarihi:15.05.2007)
- [16] [http:// comtrade.un.org/db](http://comtrade.un.org/db) – Birleşmiş Milletler (U.N.) İstatistik Bölümü (erişim tarihi:21.05.2007)
- [17] **Çağlar, E.** 2006. “Bölgesel Kalkınmada Yeni Açılımlar: Sanayi Politikası, Organize Sanayi Bölgeleri ve Kümelennmeler” Sunumu, Türkiye Ekonomi Politikaları Araştırma Enstitüsü, Ankara.
([http:// www.tepav.org.tr/sempozyum/sunumlar/Esen_Caglar.pps](http://www.tepav.org.tr/sempozyum/sunumlar/Esen_Caglar.pps) - [erişim tarihi:21.05.2007])

EK1: ORGANIZE SANAYİ BÖLGELER KANUNU

Kanun No: 4562

Kabul Tarihi: 12.04.2000

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Tanımlar

Amaç

MADDE 1.- Bu kanunun amacı Organize Sanayi Bölgelerinin kuruluş, yapım ve işletilmesi esaslarını düzenlemektir.

Kapsam

MADDE 2.- Bu Kanun, Organize Sanayi Bölgelerinin ve üst kuruluşlarının oluşumunu, organlarını, işleyişini, yönetim ve denetimini düzenleyen hükümler ile bunlarla ilgili kişi ve kuruluşların görev, yetki ve sorumluluklarını belirleyen hükümleri kapsar.

Tanımlar ve kısaltmalar

MADDE 3.- Bu Kanunun uygulanmasında;

Organize Sanayi Bölgeleri : Sanayinin uygun görülen alanlarda yapılanmasını sağlamak, kentleşmeyi yönlendirmek, çevre sorunlarını önlemek, bilgi ve bilişim teknolojilerinden yararlanmak, imalat sanayi türlerinin belirli bir plan dahilinde yerleştirilmeleri ve geliştirilmeleri amacıyla, sınırları tasdikli arazi parçalarının gerekli alt yapı hizmetleriyle ve ihtiyaca göre tayin edilecek sosyal tesisler ve teknoparklar ile donatılıp planlı bir şekilde ve belirli sistemler dahilinde sanayi için tahsis edilmesiyle oluşturulan ve bu Kanun hükümlerine göre işletilen mal ve hizmet üretim bölgelerini,

Bakanlık : Sanayi ve Ticaret Bakanlığını,

OSB : Organize Sanayi Bölgesini,

Katılımcı : Organize sanayi bölgelerinde parsel tahsisi veya satışı yapılmış gerçek yada tüzel kişiyi,

ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Kuruluş ve Nitelikler

Kuruluş

MADDE 4. – (1) OSB, Yer Seçimi Yönetmeliğine göre uygun görülen yerlerde Bakanlığın onayı ile kurulur.

(2) OSB'lere ait yer seçimi Bakanlığın koordinatörlüğünde ilgili kurum ve kuruluşların temsilcilerinin katılımıyla oluşan Yer Seçimi Komisyonunun yerinde yaptığı inceleme sonucunda, varsa 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı kararları dikkate alınarak oybirliği ile yapılır ve OSB ilan edilir. Mer'î mevzuat gereğince korunması gereken ve sanayi tesislerinin kurulmasına izin verilmeyen alanlar OSB yeri olarak incelenmeye alınmaz.

(3) Mülkiyet sınırları içinde Sağlık Bakanlığınca öngörülen sağlık koruma bandı bırakılır.

(4) Yer seçiminin kesinleşmesinden sonra OSB sınırları dışında kalan alanların planlanması Bayındırlık ve iskan Bakanlığı veya ilgili belediye tarafından en geç bir yıl içinde yapılır. Bununla ilgili usul ve esaslar Bakanlık ve Bayındırlık ve iskan Bakanlığınca müştereken belirlenir.

(5) OSB sınırları içerisinde yapılacak mevzii imar ve parselasyon planları ve değişiklikleri, OSB tarafından yönetmeliğe uygun olarak hazırlanır ve Bakanlığın onayına sunulur, il idare Kurulu kararı ile yürürlüğe girer. Onaylı OSB imar planları ilgili kurumlara bilgi için gönderilir.

(6) (*) Yürürlüğe giren mevzii imar planına göre arazi kullanımı, yapı ve tesislerin projelendirilmesi, inşası ve kullanımı ile ilgili ruhsat ve izinler ile işyeri açma ve çalışma ruhsatları OSB tarafından verilir ve denetlenir. İşyeri açma ve çalışma ruhsatının verilmesi sırasında işyeri açma ve çalışma ruhsatına ilişkin harçlar, OSB tarafından tahsil edilerek ilgili belediye veya il özel idaresi hesabına yatırılır.

(*) Resmi Gazete'nin 13/07/2005 tarih ve 25874 sayılı nüshasında yayınlanan 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 85/h maddesi ile eklenmiştir.

(7) Yer seçiminin Hazine veya kamu kurum ve kuruluşlarına ait arazilerden yapılması halinde, bu araziler, talep edilmesi ve başkaca bir sakıncası bulunmaması durumunda, (*) "29.01.2004 tarihli ve 5084 sayılı Kanunun 2 nci maddesinin (b) bendi kapsamındaki illerde bedelsiz devredilebilir, diğer illerde ise 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değerleri," üzerinden peşin veya taksitle ödenmek üzere pazarlık usulüyle OSB'lere satılabilir. Bu konudaki esas ve usuller Bakanlık ve Maliye Bakanlığınca ortaklaşa belirlenir. Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü mülkiyetinde bulunan stok araziler ise usulüne göre OSB tüzel kişiliğine tapuda devredilirken Arsa Ofisi Kanununun 11 inci maddesinde belirtilen şerhler tapuya işlenmez.

(*) 31.07.2004 Tarih ve 25539 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 5228 sayılı kanunun 59. maddesinin 12. bendi ile "492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değerleri" ibaresi "29.1.2004 tarihli ve 5084 sayılı Kanunun 2 nci maddesinin (b) bendi kapsamındaki illerde bedelsiz devredilebilir, diğer illerde ise 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değerleri," ibaresi ile değiştirilmiştir.

(8) Seçilen bölgede özel mülkiyette olan araziler bulunması halinde bu araziler rızaen satın alma veya kamulaştırma yoluyla iktisap edilir. Bu nitelikte taşınmazlar hakkında 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümleri uygulanır.

(9) OSB;

- a) il Özel idaresinin,
- b) OSB'nin içinde bulunacağı il, ilçe veya belde belediyesinin, büyükşehirlerde ayrıca büyükşehir belediyesinin,
- c) İl ve ilçelerdeki mevcudiyet durumuna göre sanayi odası, ticaret odası veya ticaret ve sanayi odasının,
- d) Sanayici dernek veya kooperatiflerinin,

biri veya daha fazlasının temsilcilerince imzalı ve valinin olumlu görüşünü muhtevi kuruluş protokolünün Bakanlıkça onaylanmasıyla tüzel kişilik kazanır.

(10) İhtisas OSB'lerinde konuyla ilgili mesleki kuruluşlar ve teşekküllerin temsilcileri, talepleri halinde müteşebbis heyete dahil edilirler.

(11) Bu madde ile ilgili esas ve usuller yönetmelikle belirlenir.

Nitelikleri

MADDE 5.- OSB, kamu yararı gerekçesiyle adına kamulaştırma yapılabilen veya yaptırılabilen bir özel hukuk tüzel kişiliğidir.

Kamu yararı kararı, OSB müteşebbis heyetinin başvurusu üzerine Bakanlıkça verilir. Arazinin mülkiyetinin edinilmesinde yapılan masraflar ile arazi bedeli ödeme yükümlülüğü OSB tüzel kişiliğine aittir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Organlar

Organlar

MADDE 6.- OSB'nin organları;

- a) Müteşebbis heyet (işletme aşamasında genel kurul),
- b) Yönetim kurulu,
- c) Denetim kurulu,
- d) Bölge müdürlüğüdür.

Müteşebbis heyet

MADDE 7.- (1) Müteşebbis heyet OSB'nin oluşumuna katılan kurum ve kuruluşların yetkili organlarınca, mensupları arasından tespit edilecek üyelere oluşur. Müteşebbis heyeti oluşturacak üye sayısı onbeş asıl ve onbeş yedek üyeden fazla olamaz.

(2) Katılan kurum ve kuruluşların müteşebbis heyette temsil edilecekleri üye sayısı, katılım oranları dikkate alınarak kuruluş protokolünde belirlenir.

(3) Müteşebbis heyette yer alan üyeler iki yıl için seçilir ve temsil ettikleri kurum ve kuruluşlardaki görevleri sona erdiğinde üyelikleri düşer. Üyelikten düşen veya ayrılan üyenin yerine, temsil ettiği kurum ve kuruluşun ön sıradaki yedek üyesi geçer. Katılan üye, yerine geçtiği üyeden kalan süreyi tamamlar.

(4) Müteşebbis heyet ilk toplantısında, valinin başkan olması durumunda, 4 üncü maddenin yedinci fıkrasında sayılan kuruluşlardan il özel idaresi ve belediye temsilcileri dışında kalanlardan bir başkanvekili, aksi takdirde bir başkan ve bir başkanvekili seçer.

(5) Müteşebbis heyet en az üç ayda bir defa, başkan veya başkanın yokluğunda başkanvekili başkanlığında salt çoğunluk ile toplanır. Kararlar mevcudun salt çoğunluğu ile alınır. Oyların eşitliği halinde başkanın oyuna itibar edilir.

(6) Mütешеbbis heyette görevli üyeler, geçerli sayılan bir mazeretleri olmaksızın üst üste yapılan üç toplantıya veya mazeretleri olsa dahi bir yıl içinde yapılan toplantıların en az yarısından bir fazlasına katılmamaları halinde üyelikten çekilmiş sayılırlar.

(7) Mütешеbbis heyet; OSB'nin kuruluş amacını gerçekleştirmek için gerekli kararları ve tedbirleri almak, yer seçimi raporunda belirtilen hususları yerine getirmek, kanun, yönetmelik, kuruluş protokolü ve benzeri düzenlemelerle verilen görevleri yapmak, yönetim ve denetim kurulu çalışmalarını ve hesaplarını ibra etmek, OSB'ye ait para ve diğer kaynakları kuruluş amacına uygun kullanmakla yükümlü ve görevlidir.

(8) Mütешеbbis heyet üyeleri ile yönetim ve denetim kurulu üyelerinin görevlendirilme usul ve esasları, kuruluş protokolünün tanzim şekli ve ihtiva edeceği hususlar ile görev ve çalışmalarına ilişkin esaslar Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikle düzenlenir.

Yönetim kurulu

MADDE 8.- (1) Yönetim kurulu, mütешеbbis heyetin en az dördü kendi üyeleri arasından olmak üzere seçeceği beş asıl, beş yedek üyeden oluşur. Yönetim kurulu üyeleri iki yıl için seçilir.

(2) Yönetim kurulu üyeleri kendi aralarında bir başkan ve bir başkanvekili seçerler. Yönetim kurulu en az ayda iki defa toplanır ve toplantı salt çoğunluk ile yapılır. Geçerli bir mazereti olmadan üst üste yapılan üç toplantıya veya mazereti olsa dahi altı ay içinde yapılan toplantıların en az yarısına katılmayan üyeler üyelikten çekilmiş sayılırlar. Kararlar salt çoğunlukla verilir. Oyların eşitliği halinde başkanın oyuna itibar edilir.

(3) Yönetim kurulu, kanun, yönetmelik, kuruluş protokolü ve benzeri düzenlemeler ile mütешеbbis heyetin kararları çerçevesinde OSB'nin sevk ve idaresini yürütmekle görevlidir.

Denetim kurulu

MADDE 9.- Denetim kurulu, mütешеbbis heyetin kendi üyeleri arasından seçeceği iki asıl, iki yedek üyeden oluşur. Denetim kurulu üyeleri iki yıl için seçilir.

Denetim kurulu bütçenin sarf ve uygulamasını denetlemek, yılda bir defa genel denetleme raporu ve en az üç ayda bir de ara rapor düzenleyerek mütешеbbis heyete sunmakla görevlidir.

Bölge müdürlüğü

MADDE 10.- (1) Bölge müdürlüğü, bölge müdürü ile yeteri kadar idari ve teknik personelden oluşur. Kredi kullanan OSB'lerde, müdürlüğün teşkilat şeması ve kadrosu Bakanlık onayı ile oluşur ve değişir.

(2) Bölge müdürü, müteşebbis heyet tarafından atanır. Bölge müdürü, yönetim kurulunun kararları ve talimatları doğrultusunda OSB'nin sevk ve idaresini yürütmek ve verilen diğer görevleri yapmakla yükümlüdür.

(3) Kredi kullanan OSB'lerde bölge müdürünün ve OSB'de görevlendirilecek diğer personelin nitelikleri ve sayıları Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikle düzenlenir.

Temsil ve ilzam

MADDE 11. - OSB'ler; yönetim kurulu başkanı veya başkanvekili tarafından temsil edilir. OSB'yi ilzam edici yazılar yönetim kurulu başkanı veya vekili ile birlikte bir diğer yönetim kurulu üyesi veya yetkilendirilmiş OSB bölge müdürü tarafından imzalanır ve böylece çift imzalı olarak tekemmül eder.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Mali konular

Gelirler

MADDE 12. - OSB'nin gelirleri şunlardır;

- a) Müteşebbis heyete katılan kurum ve kuruluşların verdikleri iştirak payları.
- b) Arsa tahsisi yapılan veya satışı yapılan ve OSB'de faaliyet gösterecek olan ve gösteren katılımcıların ödedikleri aidatlar ile arsa ve alt yapı katılım payları ve hizmet karşılıkları.
- c) OSB alt yapı ve sosyal tesislerin ihalesi için hazırlanan dosyaların satış bedelleri ile bölge içinde kurulacak olan işletmelerin projelerinin tasdik ve vize bedelleri.

- d) Yönetim aidatları.
- e) Su, elektrik, doğalgaz, sosyal tesis, arıtma ve benzeri işletme gelirleri ile iştirak gelirleri.
- f) Arsa satışından sağlanan gelirler.
- g) Bağışlar.
- h) Bölge ortak mülklerinin kira ve hizmet gelirleri.
- i) Banka faizleri.
- j) Gecikme cezaları.
- k) ilan ve reklam gelirleri.
- l) Diğer gelirler.

Katılma payları

MADDE 13. - OSB'nin oluşumuna katılan kurum ve kuruluşlar Bakanlıkça belirlenecek kuruluş masraflarına katılmayı Bakanlığa taahhüt ederler. Bu taahhüt tüzel kişilik iktisabından itibaren OSB'ye karşıda geçerlidir.

Katılım paylarının ödeme şekil ve şartları kuruluş protokolünde belirlenir. Bu konudaki uyuşmazlıklar asliye hukuk mahkemesince çözümlenir.

Krediler

MADDE 14. – (1) OSB'nin yetkili organları projenin keşif tutarı (*) ve genel idare giderleri ile ilgili olarak, Bakanlıktan kredi talep edebilirler. Bu kredinin miktarı gösterilen teminatlarla sınırlıdır. Krediye ait tip sözleşme Bakanlıkça hazırlanır.

(*) 19.1.2002 tarih ve 24645 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 4737 sayılı kanunla eklenmiştir.

(2) Kredi talebi ve bunun geri ödeme usul ve esasları Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikle belirlenir.

(3) Kredinin amacına uygun bir biçimde kullanılmasını Bakanlık denetler.

(4) Ayrıca ihtiyaç duyulması halinde başka iç kaynaklar ile dış kaynaklardan kredi kullanabilirler.

(5) Kalkınmada öncelikli yörelerde yapılacak OSB ile ileri teknoloji gerektiren ihtisas OSB'ye arsa kredisi de verilir.

(6) Gelişmiş ve normal yörelerde; ilk defa yapılan OSB'nin alt yapısı için Bakanlıkça belirlenen şartlarda kredi kullanılır. Yeni proje veya tevsii şeklinde yapılacak müteakip bölümlerde ise faiz oranları Bakanlıkça belirlenecek miktarlarda arttırılarak uygulanır.

Kamulaştırma için verilecek kredi miktarı Bakanlıkça belirlenir. Fert başına GSYİH miktarı 3500 dolar ve aşağıdaki gelir miktarını bulan OSB bulunan yerler, 4325 sayılı Olağanüstü Hal Bölgesinde ve Kalkınmada Öncelikli Yörelerde İstihdam Yaratılması ve Yatırımların Teşvik Edilmesi ile 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanundan faydalanılır.

(*) (*) 6.2.2204 tarih ve 25365 sayılı Resmi Gazete de yayınlanan 5084 sayılı Kanunun 10. maddesi ile yürürlükten kaldırılmıştır.

Arsa satışları

MADDE 15. – (1) Arsa satışları müteşebbis heyetin belirleyeceği prensipler içerisinde yönetim kurulunun yetki ve sorumluluğu ile gerçekleştirilir ve Bakanlığa bilgi verilir. Kredi kullanan OSB'lerde kredi borcu ödeninceye kadar Bakanlığın ilgili bankaya bildirdiği bu satışları banka takip eder, tahsis ve satıştan elde edilen meblağ ile kredi taksitlerinin süresinde ödenmesini sağlar.

(2) Arazi satışlarından elde edilen meblağı yönetim kurulunun yatırmadığının tespit edilmesi durumunda; söz konusu tutar peşinat ise satış sözleşmesinin yapıldığı tarihten, taksit ise vade tarihinden yatırılış tarihine kadar geçen süre için banka, Bakanlık lehine 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51 inci maddesinde belirtilen oranlarda gecikme zammı oranını uygular ve tahsilini takiben (*) genel bütçeye gelir kaydeder.

(*) 3.7.2001 tarih ve 24451 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 4584 sayılı kanun ile « fon hesabına alacak kaydeder » hükmü kaldırılmış ve yukarıdaki madde eklenmiştir.

(3) OSB'ce teminat olarak gösterilen ve bu nedenle satışına karar verilen veya katılımcıların borcundan dolayı satışına karar verilen gayrimenkullerin icra yoluyla satışı halinde; bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alıcılara satış yapılabilir. Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine de yer verilir.

Yönetim aidatları

MADDE 16. - Yönetim aidatları ve hizmetlerin karşılıkları, müteşebbis heyet tarafından arıtma tesisi işletme masrafları hariç parsel büyüklüğüne göre belirlenir. Arıtma tesisi işletme masraflarına katılım payları ise debi ve kirletme parametreleri esas alınarak yönetim kurulunca tespit edilir. Yönetim kurulunun yıllık bütçesinde belirtilen, bölgenin alt yapı ve müşterek hizmetlerine ait tüm masraflar önceki yıla ait kesinhesap da dikkate alınarak katılımcılar tarafından karşılanır. Belirtilen hizmetlerden yararlanmadıkları gerekçesi ile yönetim aidatlarının ödenmesinden kaçınılamaz.

Müteşebbis heyetin yönetim aidatı ile ilgili kararları ilam hükmünde olup, ilamların icrasına ilişkin yolla takip edilirler.

Parasal haklar ve özlük hakları

MADDE 17. - Müteşebbis heyet, yönetim kurulu başkan ve üyeleri ile denetim kurulu üyelerinden kamu personeli olanlara toplantı başına huzur hakkı, diğerlerine de huzur hakkı veya aylık ücret ödenebilir. Söz konusu ödemeler müteşebbis heyetin Bakanlıktan aldığı kredi dışında, kendi kaynaklarından yapılır. Huzur hakları ve ödenecek ücretin aylık miktarı her yıl müteşebbis heyet tarafından tespit edilir.

Bölge müdürü ve sair personel 1475 sayılı İş Kanunu hükümlerine göre çalıştırılır. Kredi kullanan OSB'lerde OSB personelinin parasal ve özlük haklarının asgari ve azami miktarları Bakanlık tarafından belirlenir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Çeşitli hükümler

Arsa tahsisleri

MADDE 18. – (1) Katılımcılara arsa tahsisi, Bakanlık tarafından çıkarılacak yönetmelik hükümlerine göre müteşebbis heyet tarafından yapılır.

(2) Bakanlık gerekli gördüğü takdirde, OSB'de yer tahsis edilecek özel yada tüzel kişilerin temel vasıfları ile iştilgal konularını kuruluş protokolünde belirleyebilir.

(3) Katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz. Bu arsalar katılımcılar ve mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez. Bu husus tapuya şerh edilir. Arsa tahsis ve satışının şirket statüsündeki katılımcılara yapılması halinde, borcu ödenmeden ve tesis üretime geçmeden arsanın satışını ve spekülasyon amaçlı işlemlerle mülkiyet hakkının devrini önlemeye yönelik tedbirleri almakla Bakanlık yetkilidir.

(4) Ancak, arsa tahsisi veya satışı yapılan firmanın tasfiyesi halinde, firmanın katılımcı vasfını taşıyan ortağına veya ortaklarına tahsis hakkının devri mümkündür. Bu konudaki işlemlerin muvazaalı olup olmadığını tetkikle ve sonucuna göre gerekli tedbirleri almakla Bakanlık yetkilidir.

Bu husustaki yasaklara aykırılığın mahkemece tespiti halinde, arsa kimin tasarrufunda olursa olsun tahsis veya satış tarihindeki bedeli ile geri alınarak bir başka katılımcıya tahsis ve satışı yapılır.

(5) OSB'lerde yer alacak sanayi kuruluşlarının müşterek yararlarına yönelik hizmet vermek üzere, Küçük ve Orta Ölçekli Sanayi Geliştirme ve Destekleme idaresi Başkanlığı, Sosyal Sigortalar Kurumu, Türk Standartları Enstitüsü, Posta işletmesi Genel Müdürlüğü, T. Telekomünikasyon A.Ş., Türk Paten Enstitüsü, müteşebbis heyet tarafından mülkiyeti OSB'de kalmak üzere arsa tahsis edilebilir.

Ortak yerler

MADDE 19. – (1) OSB alanından katılımcıların ortak yararlanmasına tahsis edilenlerin giderleri, OSB bütçesinden karşılanır.

(2) OSB alanının katılımcılara devir ve temlik edilmemiş kısımları ile OSB imar planı hudutları içindeki yollar rekreasyon alanları, OSB tasarrufundadır. Bu husus şüyulandırma aşamasında tapuya işlenir.

(3) OSB'nin, altyapı yada genel hizmet tesislerinin geçtiği veya geçeceği sanayi parsellerinde ayrıca irtifak ve/veya intifa hakkı tesis edilemez.

Alt yapı tesisleri kurma, kullanma ve işletme hakkı

MADDE 20. – (1) OSB'lerin ihtiyacı olan elektrik, su, kanalizasyon, doğalgaz, arıtma tesisi, yol, haberleşme, spor tesisleri gibi altyapı ve genel hizmet tesislerini kurma ve işletme, kamu ve özel kuruluşlardan satın alarak dağıtım ve satışını yapma, üretim tesisleri kurma ve işletme hakkı sadece OSB'nin yetki ve sorumluluğundadır. Ancak, atıkların ortak arıtma

tesisinin kabul edebileceği standartlara düşürülmesi amacıyla münferiden ön arıtma tesisi yapılması gerekir.

(2) OSB'de yer alan kuruluşlar, alt yapı ihtiyaçlarını OSB'nin tesislerinden karşılamak zorundadır. OSB'nin izni olmaksızın alt yapı ihtiyaçları başka bir yerden karşılanamaz ve bu amaçla münferiden tesis kurulamaz. Bu kuruluşlar kendilerine tahsis edilen alt yapı kullanma hakkını başka kuruluşlara devir ve temlik edemez ve başkalarının istifadesine tahsis edemez.

(3) Bu maddenin uygulanmasına ilişkin diğer hususlar Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikte düzenlenir.

Muafiyet

MADDE 21. - OSB tüzel kişiliği, bu kanunun uygulanması ile ilgili işlemlerde her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır.

Atıksu arıtma tesisi işleten bölgelerden, belediyelerce atıksu bedeli alınmaz.

Sorumluluk

MADDE 22. - Müteşebbis heyet, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ve bölge müdürü ile sair personel kendi kusurlarından ileri gelen zararlardan sorumludurlar. Bunlar, para ve para hükmündeki evrak ve senetler ile bilanço, tutanak, rapor, defter, ve belgeler üzerinde işledikleri suçlardan dolayı Devlet memurları gibi cezalandırılırlar.

Bakanlığın yetkileri

MADDE 23. – (1) OSB kuruluş protokolü müteşebbis heyetlerce hazırlanır ve Bakanlıkça onaylanır.

(2) Bakanlık gerekli gördüğü hallerde veya şikayet üzerine OSB'lerin her türlü hesap ve işlemlerini denetlemeye ve tedbirleri almaya yetkilidir.

(3) Bakanlık kanalıyla kredi kullanan bölgelerin alt yapı, sosyal hizmet tesisleri ve proje ihalelerinde, ihale komisyonu teşkil edilmesi de dahil olmak üzere ihale ile ilgili bütün işlemler, Bakanlıkça belirlenecek usul ve esaslar dahilinde OSB yönetimi tarafından yürütülür ve sonuçlandırılır. ihalelerin ne şekilde yapılacağı ve komisyonların teşkili ile hakedişlerin düzenlenmesi ve onaylanmasıyla ilgili hususlar çıkarılacak yönetmelikte düzenlenir.

(4) Söz konusu krediden faydalanmayan OSB'lerde ihale işlemlerinin yürütülmesi ve sonuçlandırılması müteşebbis heyetin yetki ve sorumluluğundadır.

(5) Bu Kanunun geçici 1 inci maddesinin birinci fıkrası gereğini yerine getirmeyen müteşebbis heyetlerin ve yapılacak denetim sonucunda organları bu Kanunla verilen görevleri yapmadığı belirlenen OSB'lerin, kredi talepleri kabul edilmez. Bunlara verilmiş kredilerin ödenmesi muaccel olur.

Denetim

MADDE 24. - OSB'nin her türlü hesap ve işlemleri OSB yönetimince yıllık olarak, müteakip yılın ocak ayında ve gerekli görülen hallerde her zaman yeminli mali müşavir, düzenlediği denetim raporunu OSB yönetimine ve Bakanlığa eş zamanlı olarak verir.

Genel kurul

MADDE 25. – (1) OSB'de üretime geçtiğini Bakanlıkça istenecek belgelerle tevsik eden ve kuruluş protokolünde tarifi yapılan işletmelerin sayısı bölgede kurulacak işletme sayısının 1/3'üne ulaştığında, kendilerine yer tahsis edilen veya satılan ve böylece katılımcı sıfatını iktisap eden gerçek ve tüzel kişiler, temsil ve ilzama yetkili birer temsilcilerinin kendi aralarında seçecekleri üyeler vasıtasıyla müteşebbis heyette temsil edilirler. Bu suretle seçilen üyelerin sayısı müteşebbis heyet üye sayısının yarısını geçemez.

(2) Bölgede kurulacak tüm işletmelerin 2/3'ü üretime geçtiklerini belgeledikleri takdirde veya bölgenin kredi borcunun tamamen ödenmesi durumunda, katılımcılar veya temsilcilerinin müteşebbis heyet üyeleri ile birlikte en geç altı ay içinde yapacakları ilk genel kurul toplantısında müteşebbis heyet, yönetim kurulu ve denetim kurulunun görevi sona erer.

(3) Üretime geçmiş katılımcıların salt çoğunluğu müteşebbis heyetin devam etmesini istedikleri takdirde müteşebbis heyet devam eder. Müteşebbis heyetin devam etmesi durumunda müteşebbis heyete katılacak katılımcıların sayısı müteşebbis heyet üye sayısının yarısından bir fazla olur.

(4) Genel kurulun ilk toplantısında, mevcut kuruluş protokolü tüzel kişiliğin ana sözleşmesi olarak değiştirilir, kararlar salt çoğunlukla alınır.

(5) Genel Kurulun teşkilini müteakip bu Kanunda aksine bir hüküm bulunmadığı takdirde, OSB'lerin organları ile ilgili olarak Türk Ticaret Kanununun anonim şirketlerin organları ile ilgili hükümleri kıyasen uygulanır.

(6) Genel kurulun oluşumunu müteakip müteşebbis heyet, yönetim kurulu ve denetim kurulu OSB ile ilgili herhangi bir karar alamaz, alacakları karar uygulanmaz.

(7) Genel kurul toplantılarının esas ve usulleri ile yönetim kurulu ve denetim kurulu seçimine ilişkin esas ve usuller yönetmelikle belirlenir.

Özel organize sanayi bölgeleri

MADDE 26. – (1) Bu kanundaki usullere göre belirlenen yerlerde, özel hukuk tüzel kişilerince ve gerçek kişilerce de OSB kurulabilir. Ancak özel OSB kuracak olanlar kamulaştırma yapamazlar.

(2) OSB'nin kuruluş talebi, kurulacağı ilin valiliğinin uygun görüşü ile Bakanlığa iletilir.

(3) OSB'nin yer seçimi Bakanlığa yapılan talep üzerine, 4 üncü maddedeki usule göre yapılır.

(4) Arazi temini, OSB'nin planlanması, projelendirilmesi, alt yapı inşaatı ile ilgili plan ve projeler bu konudaki yetkili kurum ve kuruluşlar yanında Bakanlığın uygun görüşü ve onayına tabidir.

(5) OSB'deki arazi, parseller halinde veya işletme binaları da yapılmak suretiyle satılabilir veya kiraya verilebilir.

Üst kuruluş, yönetmelikler ve düzenlemeler

MADDE 27. – (1) OSB'lerin kendi aralarında yardımlaşmaları ve ortak sorunlarını çözüme kavuşturmalarını sağlamak üzere oluşturulacak OSB üst kuruluşlarının görev ve çalışma şekilleri çıkarılacak yönetmelikte belirlenir.

(2) Bu Kanunda öngörülen yönetmelikler, "OSB Uygulama Yönetmeliği" adı ile tek bir yönetmelik olarak, Kanunun yayımı tarihinden itibaren bir yıl içerisinde çıkarılır. Bakanlık

bu Kanunun uygulanmasıyla ilgili olarak mevzuat çerçevesinde gerekli tedbirleri almaya ve düzenlemeleri yapmaya yetkilidir.

ALTINCI BÖLÜM

Geçici Hükümler

GEÇİCİ MADDE 1- (1) Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce Kanunun amacına uygun biçimde oluşan OSB'ler, Kanunun yayımı tarihinden itibaren bir yıl içinde durumlarını bu Kanuna uygun hale getirirler.

(2) Bu kanunun yayımı tarihinden önce kurulmuş olan OSB'lerin organları, bu Kanuna intibak süresi içinde işlevlerini sürdürürler. Bu organların almış olduğu kararlar, imzaladıkları mali, idari ve iltizami akit ve sözleşmeler, intibak işleminin tamamlanmasından sonra da geçerliliğini aynen korur. OSB'lerde çalışmakta olanların özlük hakları mahfuz tutulur.

GEÇİCİ MADDE 2- Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce 5590 sayılı Ticaret ve Sanayi Odaları, Ticaret Odaları, Sanayi Odaları, Deniz Ticaret Odaları, Ticaret Borsaları ve Türkiye Ticaret, Sanayi, Deniz Ticaret Odaları ve Ticaret Borsaları Birliği Kanunun 5 inci maddesinin (r) bendinin (5) numaralı alt bendine göre kurulup yönetilmekte olan OSB'ler, bu Kanunda adı geçen OSB'lerden sayılır.

Bu tür OSB'lerde, müteşebbis heyet görevlerini oda meclisi, yönetim kurulu görevlerini ise oda meclis bütçe komisyonu yerine getirir.

GEÇİCİ MADDE 3- Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce kurulan OSB'lerin müteşebbis heyetlerine, 4 üncü maddenin yedinci fıkrasında sayılanlardan başka kurum ve kuruluşlar iştirak etmişler ise bunların hak ve mükellefiyetleri aynen devam eder veya isterlerse, iştirak paylarının iade edilmesi şartıyla ayrılabilirler.

GEÇİCİ MADDE 4- Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce başlatılan kamulaştırma işlemleri ilgili kurumlarca sonuçlandırılır.

GEÇİCİ MADDE 5- Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce kurulmuş olan küçük sanayi sitelerinden oluşan organize küçük sanayi bölgelerindeki Kooperatifler Birliği talepleri halinde müteşebbis heyete dahil edilirler.

Küçük sanayi sitelerinden oluşan organize küçük sanayi bölgelerinde her kooperatif bir katılımcı sayılır. Kooperatifler feshedildiğinde her bir site aralarında seçtiği bir kişi ile genel kurulda temsil edilir.

GEÇİCİ MADDE 6- Kanunun yürürlüğe girmesinden önce OSB kurmak amacı ile müteşebbis heyeti meydana getiren kurum ve kuruluşlar adına iktisap edilmiş bulunan tüm arsalar, araziler ve tüm gayrimenkuller ile bilahare bunlar üzerinde müteşebbis heyeti meydana getiren kurum ve kuruluşlar adına inşa edilmiş tüm binalar ve ortak tesisler OSB tüzel kişiliği lehine tapuda tashihi tescil edilir.

OSB müteşebbis heyetinin uhdesinde bulunan OSB'ye ait tüm menkul kıymetler ve iştirak hisseleri bedelsiz olarak OSB tüzel kişiliğine devredilir.

Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünden satın alınmış olan arsa ve arazilerde Arsa Ofisi Kanununun 11 inci maddesine göre tapuya işlenmiş olan şerhler silinir.

GEÇİCİ MADDE 7- 4342 sayılı Mera Kanununun yürürlüğe girdiği tarihe kadar mera olarak nitelendirilen alanlara yapılmış olan OSB'ler; Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından onaylanmış ve yatırım programına alınmış olmaları şartıyla mera vasfını kaybetmiş olur. Bu alanlar 4342 sayılı Mera Kanununun hükümlerine tabi değildirler. il mera komisyonlarının bu alanlarla ilgili daha önce aldıkları kararlar hükümsüzdür.

Yürürlük

MADDE 28 - Bu Kanunun 14 üncü maddesinin son fıkrası 31.01.2001 tarihinde, diğer maddeleri yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 29 - Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

ÖZGEÇMİŞ

Nazif Caner ÇAMBEL

1979 yılında İstanbul’da doğdu. 1997 yılında Cağaloğlu Anadolu Lisesi’nin; 2004 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Bölümü’nün bitirdi. Aynı yıl profesyonel iş yaşamına Mimar olarak başladı. Bu güne kadar farklı ölçeklerde, yurtiçi ve yurtdışında çeşitli endüstriyel yapıların, ofis yapılarının tasarım ve uygulamalarında görev aldı. Halen İstanbul’da özel bir mimari büroda tasarımcı olarak çalışmaktadır.