

**YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİNİN AMAÇLARI VE
GEBZE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ ÜZERİNE BİR
ARAŞTIRMA**

Mimar Asiye ÇETİN KOÇ

**FBE Mimarlık Anabilim Dalı Konut Üretimi ve Yapım Yönetimi Programında
Hazırlanan**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Tez Danışmanı : Prof. Hakkı ÖNEL

İSTANBUL, 2010

İÇİNDEKİLER

Sayfa

KISALTMALAR.....	v
ŞEKİL LİSTESİ.....	vi
TABLO LİSTESİ.....	vii
ÖNSÖZ.....	viii
ÖZET.....	ix
ABSTRACT.....	x
1. GİRİŞ	1
1.1 Problem	2
1.2 Araştırmanın Amacı ve Kapsamı	2
1.3 Araştırmanın Yöntemi	3
2. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ KAVRAMI, TANIMI VE AMAÇLARI.....	3
2.1. Organize Sanayi Bölgesi Kavramı, Tanımı ve Amaçları.....	3
2.1.1 Organize Sanayi Bölgesi Kavramı	3
2.2 Organize Sanayi Bölgesi Tarihsel Gelişimi	8
2.2.1 Dünyada Tarihsel Gelişimi	8
2.2.2 Türkiye’de Tarihsel Gelişimi	9
2.2.3 Makro Ekonomiye Katkısı	17
2.2.4 Bölgesel Planlamaya Katkısı	19
2.2.4.1 Bölge Merkezleri ve Sanayi İlişkisi	20
2.2.4.1.1 Merkez Odaklar Teorisi	20
2.2.4.1.2 Büyüme Kutupları Teorisi	20
2.2.4.1.3 Kademelenmiş Yayılma Modelleri	22
3 ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİNİN TÜRLERİ, YER SEÇİMİ İLKELERİ VE FİZİKSEL PLANLAMA ESASLARI	22
3.1 Organize Sanayi Bölgesi Türleri.....	22
3.1.1 Faaliyet Alanlarına Göre Oluşum	22
3.1.1.1 Karma Organize Sanayi Bölgeleri	22
3.1.1.2 İhtisas Organize Sanayi Bölgeleri.....	23
3.1.1.3 Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgeleri	23
3.1.2 Uygulama Biçimlerine Göre Oluşum	24
3.1.2.1 Araziyi İyileştirerek Arsa Satan Bölgeler	24

3.1.2.2	İyileştirilip Donatılmış Arsalar ile Birlikte Satılık veya Kiralık Fabrika Binaları Satan Bölgeler	24
3.1.2.3	Organize Sanayi Bölgeleri ile Birlikte Yeni Bir Şehrin de Planlanması	25
3.1.3	Kurum ve Kuruluşlarına Göre Oluşum	
	Aktörler ve Roller Açısından	25
3.1.3.1	Özel Kesim Tarafından Kurulan Organize Sanayi Bölgeleri	25
3.1.3.2	Özel ve Kamu Kurumlarının Birlikte Geliştirdikleri Organize Sanayi Bölgeleri	25
3.1.3.3	Kamu Kuruluşlarınca Gerçekleştirilen Organize Sanayi Bölgeleri	26
3.1.4	Fonksiyonlarına Göre Oluşum	26
3.1.4.1	Tek Tip Üretim Yapan Sanayi Bölgeleri	26
3.1.4.2	Fonksiyonel Sanayi Bölgeleri	26
3.1.4.3	Yardımcı Sanayi Bölgeleri.....	26
3.1.4.4	Yuva (Geliştirici) Sanayi Bölgeleri	26
3.1.4.5	Araştırma Esaslı Organize Sanayi Bölgeleri.....	27
3.1.5	Firma Büyüklükleri ve Üretim Zincirlerine Göre Oluşum	27
3.1.5.1	Marshallgil Sanayi Bölgeleri (Marshallian Organized District)	27
3.1.5.2	Merkezcil Sanayi Kümeleri (Hub and Spoke Industrial District)	27
3.1.5.3	Uydu Tipi Sanayi Kümeleri (Satellite Industrial District)	28
3.1.5.4	Kamu-Çapalı Sanayi Kümeleri (State-Anchored Industrial District)	28
3.2	Organize Sanayi Bölgelerinde Yer Seçimi İlkeleri ve Fiziksel Planlama Esasları.....	28
3.2.1	Organize Sanayi Bölgelerinde Yer Seçimi Kavramı ve Kriterleri.....	28
3.2.1.1	Organize Sanayi Bölgeleri için Yer Seçimini Etkileyen Faktörler	30
3.2.1.2	Yer Seçimi Esasları Olarak Bölge Merkezlerinin Durumu ve Sanayi Üzerindeki Etkisi	36
3.2.2	Fiziksel Planlama Esasları	38
4	GEBZE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ.....	41
4.1	Gebze'nin Demografik, Ekonomik ve Sosyal Yapısı	41
4.1.1	Fiziki Durum	41
4.1.1.1	Coğrafi Konum	42
4.1.1.2	Toprak Yapısı.....	42
4.1.1.3	İklim ve Bitki Örtüsü	42
4.1.1.4	Ulaşım İmkanları	43
4.1.2	Sosyo – Ekonomik Gelişmişlik Düzeyi	43
4.1.2.1	Yüzölçümü ve Nüfus	44
4.1.2.2	Eğitim.....	47
4.1.2.3	Gayri Safi Yurtiçi Hasıla	47
4.1.2.4	İşgücüne Katılım ve İstihdam	48
4.2	Kocaeli ve Gebze'de Sanayi Gelişim Süreci	49
4.2.1	Gebze'de D-100 Karayolu Üzerinde Gelişen Sanayi	52
4.2.2	Organize Sanayi Bölgesi Gereksinimi	53
4.3	Gebze Organize Sanayi Bölgesi Kuruluş Amacı	54
4.3.1	Kuruluşu ve Tarihçesi	54
4.3.2	Türü.....	56

4.3.3	Bölgesel Planlama ve Ekonomiye Etkisi	57
4.4	Gebze Organize Sanayi Bölgesinde Yer Seçimi ve Fiziksel Planlama Süreci	58
4.4.1	Yer Seçimi	58
4.4.2	Fiziksel Planlama Esasları	59
4.5	GOSB Teknopark Kuruluş Amacı	63
4.5.1	Kuruluşu ve Tarihçesi	63
4.5.2	Finansman	66
4.5.3	Yapılaşma	67
4.5.4	Ortakları ve Üniversite-Sanayi İşbirliği	68
4.6	Planlanan Yatırımlar	71
5.	SONUÇ VE DEĞERLENDİRME	73
	KAYNAKLAR	76
	EKLER	79
Ek 1.	Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu	79
Ek 2.	Organize Sanayi Bölgeleri Yer Seçimi Yönetmeliği	96
Ek 3.	Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği	107
Ek 4.	Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu	124
Ek 5.	Gebze Organize Sanayi Bölgesine Ait Haritalar	131
Ek 5.1	Gebze Organize Sanayi Bölgesi Fiziksel Yerleşim Haritası	131
Ek 5.2	Gebze Organize Sanayi Bölgesinin Genel Yerleşim Haritası	132
Ek 5.3	Gebze Organize Sanayi Bölgesinin Sektörel Dağılım Haritası	133
Ek 5.4	Gebze Organize Sanayi Bölgesinde İnşaat Sektörüne Hizmet Eden Firmalar	134
Ek 6	Gebze Organize Sanayi Bölgesine Ait Fotoğraflar	135
Ek 6.1	Gebze Organize Sanayi Bölgesinin Bugünkü Durumundan Genel Görünüş	135
Ek 6.2	Gebze Organize Sanayi Bölgesi Yönetim Merkezi ve Sosyal Tesisleri	136
Ek 7.	Gebze Organize Sanayi Bölgesi Teknopark	137
Ek 7.1	Gebze Organize Sanayi Bölgesi Teknopark Fiziksel Yerleşim Haritası	137
	ÖZGEÇMİŞ	138

KISALTMALAR

DPT	: Devlet Planlama Teşkilatı
GSYİH	: Gayri Safi Yurt İçi Hasıla
GOSB	: Gebze Organize Sanayi Bölgesi
KSS	: Küçük Sanayi Sitesi
TÜİK	: Türkiye İstatistik Enstitüsü
OSB	: Organize Sanayi Bölgesi
SB	: Serbest Bölge
TDOSB	: Tarıma Dayalı Organize Sanayi Bölgesi

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 2.1	Kalkınma Planı Dönemleri İtibariyle Başlanan Ve Bitirilen OSB Projeleri	15
Şekil 2.2	OSB’lerin Yıllar İtibariyle İstatistiki Büyüklüklerindeki Gelişimleri	16
Şekil 4.1	Kocaeli İlçelerinin 2007 Yılı Genel Nüfus Sayım Sonuçları.....	46
Şekil 4.2	Gebze Nüfusunun Yıllara Göre Dağılımı	46
Şekil 4.3	Marmara Bölgesinde GSYİH İllerin Yüzde (%) Oranları	47
Şekil 4.4	Gebze İlçesinin GSYİH Yüzdelik Oranı.....	48
Şekil 4.5	Gebze Organize Sanayi Bölgesinde İstihdam.....	57
Şekil 4.6	GOSB Katılımcılarının Sermaye Oranı	58
Şekil 4.7	Devam Eden OSB Projeleri Tamamlanmış Kabul Edildiğinde OSB’lerin Bölgelere Göre Dağılımı	59
Şekil 4.8	GOSB Parsel Dağılımı	60
Şekil 4.9	2008 - 2009 - 2010 Yılı Elektrik Tüketimleri.....	61
Şekil 4.10	2008 - 2009 - 2010 Yılı Su Tüketim Oranları.....	62
Şekil 4.11	2008 - 2009 - 2010 Yılı Doğalgaz Tüketim Oranları	63
Şekil 4.12	Teknoloji Geliştirme Bölgelerinde Yapılan Toplam İhracat	66

TABLO LİSTESİ

Tablo 2.1	Kümeleşmenin Şematik Teorileri .	7
Tablo 2.2	2002 Genel Sanayi Ve İşyeri Sayımına Göre Türkiye’de İşletmelerin Bulundukları Bölgelere göre Mekansal Dağılımı .	15
Tablo 3.1	2009 Yılı Yatırım Programında Yer Alan İhtisas OSB’lerin Sayısı.....	24
Tablo 4.1	Kocaeli İlçelerinin Gelişmişlik Sırası	44
Tablo 4.2	Kocaeli Ekonomisinin Sektörel Dağılımı	48
Tablo 4.3	Kocaeli İlçeleri Tarım ve Sanayi İstihdamı ve İşsizlik Oranı.....	49
Tablo 4.4	İstihdamın Sektörel Dağılımı	49
Tablo 4.5	Organize Sanayi Bölgelerinin Bölgelere Göre Dağılımı	51
Tablo 4.6	Yıllar İtibariyle Kocaeli’de Yer Alan Organize Sanayi Bölgelerinde Faaliyet Gösteren Firma Sayıları.....	52

ÖNSÖZ

Öncelikle çalışmanın başından beri danışmanlığımı yapan, bana her türlü destekte ve yardımda bulunarak “Organize Sanayi Bölgelerinin Amaçları ve Gebze Organize Sanayi Bölgesi Üzerine Bir Araştırma” konulu araştırmanın yönlendirilmesi ve tamamlanmasında değerli görüşlerini bana aktaran hocam, Prof Hakkı ÖNEL başta olmak üzere, yüksek lisans eğitimi boyunca üzerimde emeği geçen tüm hocalarıma teşekkür ederim.

Ayrıca bugüne kadar maddi manevi desteklerini esirgemeyen aileme ve hayatımın her safhasında moral ve motivasyonuyla yanımda olan sevgili eşim Mustafa KOÇ’a en içten sevgilerimi sunarım.

ÖZET

Organize Sanayi Bölgeleri ülke ekonomisinde ve bölgesel merkezlerinin gelişmesinde önemli bir rol üstlenmektedir. Artan rekabet koşulları ve teknolojiye uyum, sanayinin mekansal dönüşümünü doğrudan etkilemektedir. Beş Yıllık Kalkınma planlarında sürekli olarak sanayinin geliştirilmesine yönelik özendirici tedbirler yer almaktadır. Kalkınma Planları hem teşvik edici hem de düzenleyici rol oynamaktadır. Dolayısıyla OSB'lerin kuruluş amaçlarının iyi belirlenmesi ve bu doğrultuda yer seçimi ve fiziksel planlamanın doğru yapılması gerekmektedir. Bölge merkezlerinin yapısı ile kurulacak OSB tür ve amaç olarak uyum sağlamalıdır.

İstanbul'un metropolitenleşme sürecinde sanayi, İstanbul'un hinterlandında kalan Gebze'ye kaymıştır. Gebze stratejik önemi ve potansiyelleriyle Kocaeli'nin en çok sanayi bölgesi bulunduran ilçesi haline gelmiştir. Gebze Organize Sanayi Bölgesi de burada yer alan sanayi bölgelerinden biridir. Bu çalışma kapsamında Gebze Organize Sanayi Bölgesi'nin kuruluş amaçları, yer seçimi ve fiziksel planlama esasları incelenmiştir. OSB'nin Gebze'de yer almasının nedenleri araştırılmış ve yer seçimi ile kuruluş amacı arasındaki ilişki irdelenmiştir. Son olarak GOSB bünyesinde kurulan GOSB Teknopark'ın kuruluş amacından ve bölgesel gelişmeye katkısından bahsedilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Gebze Organize Sanayi Bölgesi, sanayi bölgesi türleri, yer seçimi, fiziksel planlama.

ABSTRACT

Organized Industrial Zones has an important role in country's economy and development of regional centers. Increased competition and technological adaptation to the conditions, directly affects the spatial transformation of the industry. Five-Year Development Plan for the development of the industry as continuous measures are encouraging. Development Plans as well as stimulating play a regulatory role. So instution of GOSB should be defined clearly andsite selection and physical planning in this direction needs to be done properly. Structure of regional centers and GOSB that be established must comply each other such as kind and purpose.

Industry was moved beyond to Gebze from Istanbul's hinterland ; during of metropolitan recovery of İstanbul. Gebze has become most industrialized region of Kocaeli with strategic importance and potential. Gebze Organized Industrial Zone is one of the industrial zone is located here. In the context of this study objectives of the organization, location and physical planning principles of Gebze Organized Industrial Zone ; are examined. The relation between site selection and purpose of establishment is searched and why GOSB chose Gebze. At the end; organizational goals and contribute to regional development of GOSB Teknopark as established in GOSB is discussed.

Keywords: Gebze Organized Industrial Zone, types of industrial zone, location, physical planning.

1. GİRİŞ

Yaşanan ekonomik ve sosyal değişimlerle birlikte farklılaşan rekabet koşulları mekana bakış açısını da değiştirmiştir. Üretim süreçlerindeki değişim ve dönüşümler mekandaki değişim ve dönüşümleri de beraberinde getirmiştir. Küreselleşme, sürdürülebilirlik, yatırımlarda ulusal sınırların kalkması bölgesel kalkınma ve sanayi yatırım kavramlarının da yeniden tanımlanmasına neden olmuştur. Ekonomik gelişme ve bölgesel kalkınmanın en önemli sektörlerinden biri olan sanayide esnek üretim sürecine geçilmesiyle birlikte hızlı bir ekonomik kalkınma dönemine girilmiştir. Fordizmin benimsendiği seri üretimin yerini farklı, kaliteli, çeşitli, bireyin zevklerine göre üretim yapan post- fordist üretim tarzı benimsenmiştir. Esnek üretim sürecinin gelişmesiyle birlikte firma kümelenme ve organize olma eğilimlerinin de arttığı gözlemlenmektedir. Fakat bu eğilim sadece mekansal olarak bir araya gelmeyi değil bunun yanı sıra rekabet edebilirlik, işbirlikçi aktiviteler, öğrenme, yenilik üretimi, teknolojik gelişim ve karşılıklı etkileşimi de barındırmaktadır. Bu nedenle firmaların formal ve informal işbirliği, araştırma – geliştirme başarısı, üniversite – sanayi ilişkileri, bölgesel yenilik ve bölgesel kalkınma için önemli koşullar olarak görülmektedir. Bölgesel dengesizliklerin giderilmesinde, özel sektör yatırımlarının belirli alanlara yönlendirilmesinde veya mevcut yatırımların desteklenmesinde OSB’ler önem arz etmektedir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde geleneksel bir teknik aracı olarak sunulan ve sanayi birimlerine alt yapısı hazır arsa sunan Organize Sanayi Bölgeleri desteklenmektedir.

Ülkemizde ve dünyanın çeşitli bölgelerinde bu yapılaşmalara çeşitli isimler altında yaklaşımlar sunulmaktadır:

- Bölgesel Sanayi Kümesi (regional industry cluster)
- Potansiyel Sanayi Kümesi (potential industry cluster)
- Değer- Zinciri Sanayi Kümesi (value-chain industry cluster)
- İş Ağı (Business network)
- İtalyan Sanayi Bölgesi (Italian industrial district)
- Sanayi Kompleksi (Industry complex)
- Yenilikçi Çevre (Innovative milieu)
- Meso ve Micro Industry Cluster

gibi ifadeler bir şekilde sanayi bölgesinin sebep ya da sonucunu oluşturmaktadır.

OSB'ler ekonomik gelişmeyi hızlandırmakla birlikte, 4562 sayılı OSB yasasında belirtildiği üzere 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 dâhilinde 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 oluşturulmaktadır. Bu nedenle OSB'lerin hem ekonomik gelişim sağlama açısından hem de mekansal düzenleme aracı olarak iki rolü bulunmaktadır.

1.1 Problem

Dünyada izole olmuş bir işletmenin ya da sektörün varlığına rastlanmamaktadır. Bu nedenle her işletme uzman olduğu alana yoğunlaşmakta ve ihtiyaç duyduğu alanlarda ve hizmetlerde kümesi içerisinde uzman olan işletme ile işbirliğine girmektedir. Bu amaca ulaşmada firmaların ulaşım ağına, hammaddeye, kalifiye ya da diğer insan gücüne, enerjiye, pazar alanına yakın olma isteği, bölgeler arasındaki dengesizliği arttırmakta ve dolayısıyla ekonomik ve sosyal yapıyı olumsuz etkilemektedir. Dolayısıyla birçok belirsizlik ve riskleri de içinde barındırmaktadır. Bu yüzden OSB'nin kuruluş amacı iyi tespit edilmeli ve fiziksel planlama esaslarına dikkat edilerek yer seçiminde bölge merkezlerinin potansiyelleri iyi belirlenmelidir.

1.2 Araştırmanın Amacı ve Kapsamı

Ülke kalkınmasında büyük bir ağırlığı olan Organize Sanayi Bölgeleri sanayileşmenin yurt geneline yayılarak bölgesel dengesizliklerin giderilmesini sağlamaktadır. Uygun kuruluş yeri seçimi, pazar alanı bulunması, teknoloji kullanımı ve rekabet gücünün elde edilmesinde OSB'ler bir devlet politikası olarak kurulmaktadır. Bir yatırım projesi olarak değerlendirilen Organize Sanayi Bölgeleri Beş Yıllık Kalkınma Planlarının da vurguladığı en temel konulardan birisidir. Bu bağlamda tezimde yeni oluşacak Organize Sanayi Bölgeleri için yer seçimi, planlama, tür ve büyüklük açısından bir model oluşturmayı amaçladım.

Bu amaca bağlı olarak sanayi alanlarının en yoğun olduğu kentlerden biri olan Gebze ve içerisinde Organize Sanayi Bölgesi'nin başarılı sayılan örneklerinden biri olan Gebze Organize Sanayi Bölgesi, araştırma alanı olarak seçilmiştir. Bu doğrultuda Gebze Organize

Sanayi Bölgesi'nin kuruluş amaçları, yer seçimi, planlamasıyla birlikte bilim ve araştırma çalışmalarının yapıldığı GOSB Teknopark anlatılacaktır.

Çalışmanın ikinci bölümde Organize Sanayi Bölgesi kavramı, tanımı ve amaçları açıklanmaktadır. Üçüncü bölümde Organize Sanayi Bölge'sinin türleri, yer seçimi ve fiziksel planlama esasları anlatılmaktadır. Dördüncü bölümde Gebze ilçesinin sosyal ve ekonomik yapısı ile birlikte Türkiye'de örnek olarak kabul edilen Gebze Organize Sanayi Bölgesi araştırılarak bölgenin kuruluş amaçları ve fiziksel planlama esasları incelenmektedir. Aynı zamanda GOSB bünyesinde yer alan GOSB Teknopark'ın kuruluş amacı ve ar-ge yatırımları çerçevesinde üniversite- sanayi işbirliğine sağladığı katkılar anlatılmaktadır. Son bölümde ise tez kapsamında varılan sonuç ve elde edilen bulgular yorumlanarak önerilerde bulunmaktadır.

1.3 Araştırmanın Yöntemi

Çalışmada tezin amacına bağlı olarak Organize Sanayi Bölgelerinin kuruluş amaçları, türleri ve yer seçimi, konu başlıkları ile kuramsal olarak açıklanacaktır.

Araştırma alanının yer aldığı bölge olarak Kocaeli ve Gebze'nin sosyo-ekonomik yapısı ile birlikte Gebze Organize Sanayi Bölgesinin kuruluş amaçları, ülke ekonomisine katkısı ve fiziksel planlama esasları grafik ve şekillerle desteklenerek anlatılacaktır.

2. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ KAVRAMI, TANIMI VE AMAÇLARI

2.1 Organize Sanayi Bölgesi Kavramı, Tanımı ve Amaçları

2.1.1 Organize Sanayi Kavramı

Sanayi bölgeleriyle ilgili ilk çalışma Marshall tarafından İngiltere sanayi bölgesinde gerçekleştirilmiştir. Marshall, sanayi bölgelerini yatay ve dikey olarak ihtisaslaşmış çok sayıda küçük işletmenin oluşturduğu yoğun bir sosyal, ekonomik, rekabetçi ve işbirlikçi ilişkiler bütünü olarak tanımlar. Sanayi bölgelerinin rekabet avantajını dış çevreyle oluşan ilişkilere bağlayarak bunu taşıma maliyetlerindeki azalma, ortak emek havuzundan yararlanma ve bilginin yayılması etkenleriyle açıklar. Goglio'ya (2002) göre ise, coğrafi yakınlık, ortak üretim yaklaşımı, taşıma maliyetlerinin düşüklüğü, destek hizmet ve kapasitelere ulaşım kolaylığı sanayi bölgelerinde yeni fikirlerin, tecrübelerin ve bilgi değişiminin (know - how) hızla yayılması için uygun ortamı oluşturmaktadır

Alfred Marshall'ın düşüncesine göre firmaların belirlenmiş özel bir coğrafyada belli sebepler doğrultusunda birleşmeleri gerekmektedir. Bu sebepler çok çeşitli olmakla birlikte birincisi, üreticilerin doğal kaynaklara yakın olma zorunluluğu, ikincisi firmaların iyi kalitede üretim yapabilmenin sağlandığı korunaklı mekanlarda üretim yapma istekleri, üçüncüsü, ilk olarak şehir merkezinde konumlanan fabrikaların zamanla birleşerek şehrin çevresindeki kırsal bölgelerde konumlanmaya başlamalarıdır. Bu hareketlilikten kaynaklanan dönüşümler sayesinde sinai bir ayırım zaten kendiliğinden ortaya çıkmış olmaktadır. Bu ayırımın ortaya çıkması firmaların birçok avantaj elde etmesine imkan sağlamaktadır;

1. Gizli kalmış ticari bilginin açığa çıkmasını sağlamaktadır. Böylelikle bilgi yeni nesillere aktarılmaktadır.
2. Birbirini tamamlayan firmaların bir arada toplanmasına imkan sağlayarak ekonomik bütünlüğün oluşmasına vesile olmaktadır.
3. Üretimde ihtisaslaşma ürün üretim yelpazesinin genişlemesine imkan tanımaktadır.
4. Serbest çalışan bir fabrika eleman bulmakta zorlanırken, sanayi bölgelerindeki firmalar aynı pazar ortamında üretim yaptıkları için kalifiye eleman bulmak çok daha kolay olmaktadır.
5. Sanayi bölgelerinin teknolojik anlamda teşvik edici olması ve bu bağlamda diğerlerine göre ilerde olması bir anlamda bölgeyi lider ve öncü hale getirmektedir.
6. Oluşturduğu sosyal atmosferden dolayı üretim sürecindeki yeniliklerin de öncüsü olmaktadır.

Marshall'ın bakış açısına göre sanayi bölgeleri sağlam iletişimin olduğu, endüstriyel tecrübenin ve uzmanlığın paylaşılmasına imkan veren güçlü bir organizasyondur (Bijau, 2005). Sanayi bölgeleri yeniliği teşvik etmekte, bölgesel gelişmeyi kolaylaştırmakta ve iş uyumunu desteklemektedir (Amin & Thrift, 1994). Dolayısıyla sanayi bölgeleri iletişimde karşılıklı bir güven ve endüstriyel bir atmosfer oluşturmaktadır (Avrupa Komisyonu, 2002).

Porter'ın kümeleşme modeline baktığımızda sanayi bölgeleri serbest sanayi alanlarına göre pazar koşulları, yatay ve dikey iletişim ortamı yaratması bakımından daha avantaj sağlamaktadırlar (Porter, 1998). Porter 'a göre ulusal verimliliği ülke firmalarının verimliliği belirler. Ulusal iş çevresinin kalitesi ile firma davranışları iç içe geçmiş durumdadır. Porter neden bazı ülkeler diğerine göre daha rekabetçidir? Sorusunu ilk olarak Elmas Modeli denilen bir model geliştirerek açıklamaya çalışmıştır. Elmas Model'ine göre Porter ulusların rekabet üstünlüğünü belirlemek için dört faktörün incelenmesi gerektiğini ifade etmektedir;

1. Altyapı ve nitelikli işgücü gibi faktör koşulları
2. Bir endüstri içindeki mal ve hizmetlere olan talep koşulları
3. Endüstrini uluslar arası alandaki rekabette destekleyecek yan sanayilerin olması
4. Firma stratejileri, endüstriyel yapı, birbirleri arasındaki rekabet durumu.

Bu analiz firmaların nasıl kurulduğunu, organize olduğunu ve yönetildiğini tespit etmeye yönelik çalışmalardır (Erkenoğlu, 2008). Endüstrilerin ve ulusların rekabet üstünlükleri de bundan etkilenirler (Coşkun ve Geyik, 2002: 32). İş çevresi birbiri ile etkileşim halinde olan bu dört faktöre bağlıdır (Elmas Modeli).

Organize Sanayi Bölgelerinin en genel tanımı Birleşmiş Milletler Teşkilatı tarafından geliştirilmiştir. Birleşmiş Milletler tanımına göre Organize Sanayi Bölgeleri, “Birbiri ile uyumlu üretim yapan küçük ve orta ölçekli sanayi kuruluşlarının planlı bir alanda ve ortak altyapı hizmetlerinden yararlanacak şekilde standart fabrika binaları içinde toplanmalarıdır (Çezik,Eraydın, 1982).

Sanayi ve Ticaret Bakanlığı’nın tanımına göre Organize Sanayi Bölgeleri, karma ekonomi şartları altında küçük ve orta ölçekli sanayilerin geliştirilmeksizin gerekli olan planlı yerleşme alanlarının altyapı ve ortak hizmet ihtiyaçlarının inşa edilerek sağlanması yoluyla, belli standartlarla geliştirilmesi ve organize edilmesi, şeklinde tanımlanmaktadır (Özdemir, 1991).

Bu tanımlamanın temel öğeleri şöyle sıralanabilir (Eyuboğlu, 2005) :

- Sanayi işletmelerinin birbirleriyle işbirliği ve uyum içinde üretim yapmaları.
- Söz konusu sanayi işletmelerinin küçük ve orta ölçekli olmaları.
- Fabrikaların planlanmış bir arazi üzerine yerleştirilmeleri.
- Bunların ulaştırma, elektrik, su, kanalizasyon ve sosyal tesisler gibi ortak altyapı hizmetlerinden birlikte yararlanmaları.
- Sanayilerin standart fabrika binaları içinde üretim yapmaları.

Ülkemizde en önemli yasa düzenleme 12.04.2000 tarihli 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu olmuştur. Bu tarihten sonra OSB’ler hukuki bir zemine oturtulmuştur. Bu bağlamda OSB Kanununa göre yapılan tanımlamada Organize Sanayi Bölgeleri sanayinin uygun görülen alanlarda yapılmasını 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 bir sistemler dahilinde sanayi için tahsis

edilmesiyle oluşturulan ve kanun hükümlerine göre işletilen mal ve hizmet üretim bölgeleridir.

OSB politikası bir yandan girişimciler açısından teşvik olma özelliği taşıırken diğer yandan da sanayinin mekansal gelişimini düzenleme aracı olarak değerlendirilmiştir. Bu, firmaların belli bir mekanda yığılmalarından kaynaklanan dışsallıkların ve ölçek ekonomilerinin bir sonucudur (Balaban, 2001).

Ölçek ekonomileri, mekanda toplulaşan firmalara arsa ve altyapı başta olmak üzere pek çok hizmetin toplu olarak sunulması ile gerçekleşen maliyet düşüşleri ve tasarruflar olarak tanımlanabilir. Dışsal ekonomiler ise firmaların faaliyet gösterdikleri ekonomik çevre ile ilgilidir. Bu ekonomiler, belirli bir mekanda yoğunlaşan firmalar arasında; teknoloji, üretim teknikleri, pazar koşulları, hammadde ve benzeri konularda gerçekleşen transferler sonucunda oluşan birikimler/ yararlar olarak tanımlanırlar (Bredo, 1960).

Eyüboğlu'nun (2005) belirttiği gibi OSB oluşumunda güdülen amaçlar şunlar olarak sıralanabilir:

- Sanayinin disipline edilmesi (Neyi nerde üreteceğini karar verme durumunda olan girişimcileri OSB'ler bilgilendirmekte ve de cesaretlendirmektedir. Altyapısı hazır bu bölgeler girişimciler için güvence oluşturmaktadır.)
- Kentlerin planlı yerleşimine ve gelişimine katkıda bulunmaktadır.
- Birbirini tamamlayıcı ve birbirinin yan ürününü teşvik eden sanayicilerin bir program içinde üretim yapmaları yoluyla; üretiminde verimlilik ve karlılık sağlamaktadır.
- Sanayinin az gelişmiş bölgelerde yaygınlaştırılmasını sağlamaktır.
- Tarım alanlarının sanayide kullanılmasının önüne geçmektedir.
- Altyapının gereksinmelere uygun olarak planlanması; yani sağlıklı, ucuz, güvenilir bir altyapı ve ortak sosyal tesisler gibi ortak hizmet kuruluşlarının oluşturulmasını sağlamaktır.
- Standardizasyonu sağlamaktır.
- Ortak arıtma tesisleriyle çevre kirliliğinin önlenmesini sağlamaktır.
- OSB'lerin devlet gözetiminde kendi organlarınca yönetilmesini sağlamaktır.

Organize Sanayi Bölgeleri sanayinin kurulabilmesi için gerekli fiziki ihtiyaçları karşılarken, sanayi işletmelerini verimli çalışabilmeleri için uygun bir ortam ve pratik bir eğitim imkanı sunmaktadır. Sanayi ilişkilerinde birbirini besleyen bir çevre kurmaktadır. Ayrıca bu bölgeler, şehirler bazında sanayi alanı ile kullanışlı arazi

alanlarını ayırmayı sağlamakta ve elverişli arazilerin korunmasını mümkün kılmaktadır (Özdemir, 1990).

Tablo 2.1’de Newlands (2003)’e göre kümeleşmenin, ülkemiz açısından sanayi bölgesi oluşturma firmalar açısından getirilerine baktığımızda yerellik, rekabet, işbirliği ve politik etkiler bakımından birçok avantajlar kazandırmaktadır.

Avantajların Kaynağı	Yerellik Derecesi	Rekabet ve İşbirliği	Politik Etkileri
Marshall’dan ileriye dönük standart yaratma teorisi	Firmalar arasındaki işgücü, altyapı ve hizmet servisinin paylaşımı	Ortak hizmetlerin yerel olarak yoğunlaştığı yerlerde dış ekonomisinin oluşması	Kümeleşen firmalar : rekabetlerinin devam etmesine rağmen yapıtları işbirliğinden kaynaklanan avantajlara sahiptir.
İşlem maliyeti: California Okulu	Bir maliyet avantajı olarak üretim sürecinde işletim maliyetinin sanayi kümelerinde daha az olması.	Keskin işlem maliyetleri kişisel iletişim masraflarını yansıtır. Bu maliyet ise mesafeye göre değişir.	Bazı işlem maliyetleri işbirliği ile azaltılabilir fakat bu da çok önemli değildir.
Esnek uzmanlaşma, güven ve takassuz bağlılıklar	Firmalar arasındaki karşılıklı bilgi paylaşımından doğan güvenin oluşması	Coğrafi olarak yoğunlaşmış bölgelerde güven daha çok güç kazandırmıştır.	Kümeleşen firmaların başlarıyla koordineli edilebilmesi için özgün bir pazar anlayışı kabul edilebilir.
Yenilikçi çevre: GREMI grup	Çevre başarılı yenilik için gerekli koordinasyonu ve kadroyu sağlar	Kurumlar ve uygulamalar kişisel iletişime dayalı yenilikler için elverişlidir , böylece mekanlar daha ortaklaşmıştır.	Sosyal ve ailesel ağlar : ulusal ekonomi, uygun politik ve yasal normlar haricinde, güven gelişimi için bir anahtardır.
Kurumsal ve evrimsel ekonomi	Sanayi kümeleri kurumsal gelişim için yapılan ilk tercihleri ve devam eden tüm tecrübeleri yansıtır.	Rekabetçi ve işbirlikçi firmalar arasındaki ilişkinin dengesi iyi belirlenmiştir fakat ikincisi daha önemlidir.	Politika yapıtları firmalar ve araştırma kurumları arasındaki ağırlık kurulması ve desteklenmesinde rolü vardır.
		Teknolojik değişim belirgin yollar arasında giden rekabet sürecinin sürücüsüdür.	Politik müdahaleler yenilikçi yönünlerin nasıl geliştiği konusunda tek belirleyicidir.

Tablo 2.1 Kümeleşmenin şematik teorileri, (Newlands, 2003)

2.2 Organize Sanayi Bölgesi'nin Tarihsel Gelişimi

2.2.1 Dünya'da Tarihsel Gelişim Süreci

1869 yılında İngiltere'nin Manchester kenti yakınlarında kurulan Trafford Park, OSB'lerin ilk örneği olarak kabul edilmektedir. İlk örnekler verimlilik ve kar artışını esas alan özel sektör yatırımları biçiminde piyasa odaklı uygulamalar olmuştur (Balaban, 2001). Az gelişmiş bölgelerdeki ekonomik kalkınmanın gerçekleşmesi ve işsizlik sorununun çözülmesi için devlet gözetiminde kurulmaktadır.

Organize Sanayi Bölgesi kavramı 19. yy' nin ikinci yarısında, ABD' de kendiliğinden oluşan bir uygulamayla ortaya çıkmıştır. Gelişme tekstil imalathanelerinin fiziksel yerleşmelerle bir araya gelmesiyle gerçekleşmiştir. II. Dünya Savaşı sonunda sanayi bölgelerinin bir plan dahilinde geliştirilmeye başlanması ve yüksek standartlarla işletebilecek şekilde planlanması neticesinde “organize sanayi bölgesi” ve “sanayi parkı” kavramları ortaya çıkmıştır (Onat, 1969). Nitekim, 1905 ve 1909 yıllarında, özel girişimciler Chicago kentinde ‘Central Manufacturing’ ve ‘Clearing’ ismini verdikleri iki sanayi bölgesi kurmuşlardır. Bunlar aynı zamanda, modern anlamda sanayi bölgelerinin ilk örnekleri olmuşlardır (Eyüboğlu, 2005). Büyük ölçekli sanayi kuruluşları, kamu kuruluşu ajanslar tarafından, hafif sanayi kuruluşları ise özel sektör tarafından kurulmaktadır.

Organize Sanayi Bölgeleri inşaat ve işletmelerin yönetimi de ülkeler arasında farklılaşmaktadır. Sanayi bölgelerinin gelişmiş olduğu ülkelerden birisi İtalya'dır. Sforzi (2002) tarafından İtalyan imalat sanayinde faaliyet gösteren küçük işletmelerce oluşturulan bölgelerin işletmeye mekân, üretkenlik ve yenilikçilik getirmekte çok büyük bir öneme sahip olduğu belirtilmektedir. Bu endüstriyel bölgelerde görülen üretim şekli, KOBİ' ler arasında yüksek derecede işbirliği ve uzmanlaşma gerektiren, üretimin tek bir merkezde toplanmadığı, adem-i merkezîyetçi bir yapıya sahiptir. Bu özellik, işletmeleri daha rekabetçi ve esnek hale getirmektedir. Bu bağlamda; nihai işletmeler ile taşeron işletmeler arasında zamanla güven oluşmakta ve işbirliğinde fırsatçılığın ortadan kalkması sağlanmaktadır. Küçük işletmelere dayalı bu tür işbirliği sisteminin, ekonomik sisteme esneklik sağladığı ve bunun da bölgesel gelişimde oldukça belirleyici olduğu ifade edilmektedir (Cansız, 2010).

Amerika'da OSB'lerin esas adı ‘sanayi parkı’ dır. Temel amaçları dışsal ekonomi yaratarak sanayi alanlarını büyük kentlerin yakınında toplamaktır. ABD' de kar amaçlı özel kuruluşlar tarafından kurulur ve işletilirken, İngiltere'de doğrudan devlete bağlı kamu kuruluşları tarafından yönetilir. Hollanda, Fransa, Belçika ve İtalya'da ise bölgeler, mahalli idarelerin,

sanayi ve ticaret odaları ile işbirliği içinde kurdukları organizasyonlar aracılığı ile yönetilmektedir (Erdoğan, 2005) OSB’lerde yer alan fabrika, arsa veya binaları İngiltere’de kiralama, diğer ülkelerde ise satış yoluyla sanayicilere devredilmektedir.

Gelişmekte olan ülkelerde kalkınmayı sağlamak, işsizliği önlemek ve sanayinin gelişmemiş bölgelere kaymasını sağlamak gibi bir amaçla kurulmaktadır. Hindistan ve Puerto Rico gibi gelişmekte olan ülkelerde Organize Sanayi Bölgeleri, küçük sanayi işletmelerini organize etmek, plansız kentleşmeyi yönlendirmek ve kırsal alanda sanayiye geliştirmek için kurulmuştur. Devletin bütçeden yerel yönetimlere tahsis ettiği finansman kaynaklarıyla uygulanmaktadır.

Diğer taraftan sanayi bölgeleri kavramı yıllar içerisinde belirli bir değişime uğramıştır. Gelişmiş ülkelerde sanayi ve teknoloji alanları birbirine iyice yaklaşmakta iken, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde ise Sanayi Bölgesi, Endüstri Bölgesi ve Teknoloji Geliştirme Bölgesi gibi ayrımlar bulunmaktadır. Bu anlamda, Türkiye’de sanayi bölgesi mantığında bazı değişiklikler yapılarak söz konusu ayrımı giderici düzenlemelere ihtiyaç olduğu düşünülmektedir (Cansız, 2010).

2.2.2 Türkiye’de Tarihsel Gelişim Süreci

Türkiye’de sanayileşme sürecine paralel olarak belli başlı bölgelerde işletmelerin yığılmasıyla sanayi bölgeleri oluşmaya başlamıştır. Marmara havzası, kıyı Ege, doğu Akdeniz ve başkent Ankara’da sanayi alanlarının oluşmasında, daha çok ulaşım olanakları, pazarlara ve diğer ağlara yakınlık temel belirleyici olmuştur. Doğal ve ekonomik gerekçelerle oluşan sanayi alanlarının yanında, planlı kalkınma dönemiyle birlikte çeşitli adlarda yatırım bölgeleri devlet tarafından da oluşturulmaya başlanmıştır. Kamu politikalarıyla devlet tarafından planlı sanayileşme ve kentleşme amacıyla oluşturulan OSB ve Küçük Sanayi Siteleri (KSS) 1960’lı yıllardan itibaren kurulmaya başlanmış ve bunlar girişimciler için önemli imkânlar sağlamıştır (Cansız, 2010).

Sanayi bölgeleri kavramı, ilk defa 1961 yılında kullanılmaya başlamış ve 1962’de Bursa’da kurulmuştur. 1. beş yıllık kalkınma planı (1963-1967) döneminden itibaren, Kalkınma Plan ve Programlarında sürekli olarak, sanayinin geliştirilmesi ve bölgesel kalkınmanın gerçekleştirilmesine yönelik özendirici tedbirler arasında yer almıştır.

Kalkınma planlarında yer alan kararları incelediğimizde Balaban ‘a (2001) göre üç hedeften söz etmek mümkündür. Kalkınma planlarında OSB’lerin hem teşvik edici hem de düzenleyici

olma özellikleri esas alınmış ve hedefler de bu doğrultuda belirlenmiştir. İlk olarak OSB'ler girişimcilere planlı altyapılı arsa sağlanması ile sanayi sektörü için fiziki bir teşvik unsuru olarak değerlendirilmiştir. Planlı kalkınma dönemi ile birlikte sanayi sektörü için getirilen vergi ve gümrük muafiyetleri, düşük faizli ve uzun vadeli krediler gibi teşvikler yanında OSB'lerde mekansal bir teşvik olarak tasarlanmıştır. Kalkınma planlarında açıkça vurgulanan hedeflerden birisi de sanayinin az gelişmiş bölgelere yaygınlaştırılması, bölgeler arası eşitsizliklerin giderilmesidir. Türkiye' de OSB'ler ile hedeflenen üçüncü konu ise düzensiz ve plansız sanayi kuruluşlarının planlı yerleşimi sağlanarak planlı kentsel gelişmeye katkı yapılması olmuştur (Çezik ve Eraydın, 1982).

Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1963-1967) "Endüstriyel Teşvik" alt başlığı altında, endüstride verimi arttırmak ve dengeli bir bölgesel kalkınmayı sağlamak amacıyla sanayi bölgelerinin seçilerek düzenli sanayi yerleşmelerinin kurulacağını öngörmektedir. Bu plan döneminde, Bursa Organize Sanayi Bölgesi kurulmuştur. Bu Organize Sanayi Bölgelerinin başlangıçtaki yasal dayanağını meydana getirmektedir.

İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1968-1972) sanayiye Birinci Plandan daha büyük ağırlık verilmiş ve sanayiye teşvik tedbirlerinin kapsamını da buna paralel olarak genişletmiştir. Manisa 1, Konya 1, Gaziantep 1, Eskişehir 1, Erzurum Organize Sanayi Bölgelerine bu plan döneminde başlanılmıştır. İkinci Planda Organize Sanayi Bölgeleri ile ilgili şu paragraflar yer almaktadır:

- Birbiri ile ham ve mamul madde alış-verişi olan yeni sanayiler Türkiye'nin belli merkezlerinde yoğunlaştırılacak ve bu tür sanayi yerleşmeleri altyapı kolaylıkları ile desteklenecektir.
- Endüstri işletmelerinin gelişmelerini sağlamak üzere, gelişme potansiyeli bulunan kentlerin yakın çevrelerinde altyapısı hazırlanmış endüstri bölgeleri kurulacaktır.
- Özel sanayi az gelişmiş bölgelere çekmek amacıyla mali ve ekonomik teşvik tedbirlerinin yanı sıra, ucuz su ve enerji kullanma imkanını da sağlayan sanayi bölgeleri kurulacaktır.
- Endüstri yerleşmesi konusunu plan dönemi içinde kapsamlı bir yaklaşımla çözümlemek için Organize Sanayi Bölgelerinin kuruluş ve gelişmesi teşvik edilecektir.

Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1973-1977) stratejisinde Organize Sanayi Bölgeleri kavramı açıklıkla yer almış ve "yerleşme düzeninin Türkiye'nin genel kalkınma hedeflerine uygun şekilde biçimlendirilebilmesi için büyük çaptaki kamu sanayi tesisleri ve Organize Sanayi Bölgeleri çevresinde belediye disiplinin kurulmasına önem verilmesi" gerektiği

belirtilerek Organize Sanayi Bölgelerinin fiziki planlama ve kentsel gelişme açısından düşünülen düzenleyici rolü vurgulanmıştır. Böylece, organize sanayi bölgesi, bölgesel kalkınma ve gelişme aracı olma fonksiyonunun yanında, sanayiye teşvik ve mekân düzenleme fonksiyonları açısından da ağırlık kazanmıştır. Bilecik, İnegöl, Eskişehir 2, Çorum, Kayseri 1, Çerkezköy, Ankara, Malatya, Denizli, Bolu, Adana 1, Mardin, Tokat 1 Organize Sanayi Bölgelerine de bu plan döneminde başlanılmıştır.

Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planında (1979-1983) organize sanayi bölgeleriyle ilgili olarak "bu bölgeler, bölgesel gelişme amaçlarına hizmet edecek sanayi kompleksi türündeki ağır sanayi tesisleri ve yan sanayilerden oluşan kapsamlı sanayi yerleşmeleriyle bütünleştirilecektir" ifadesi yer almaktadır.

1985 – 1989 dönemini kapsayan Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planında Organize Sanayi Bölgeleri ile ilgili aşağıdaki ilke ve politikalar benimsenmiştir;

- Organize Sanayi Bölgelerinin yer seçiminde, bölgeler için hazırlanan ‘‘Bölgesel Gelişme Şemaları’’ esas alınacak, Organize Sanayi Bölgelerinde yer alacak sanayi sektörleri bölgelerin özellik ve potansiyeline bağımlı olarak tanımlanacak, gerektiğinde ihtisaslaşmış Organize Sanayi Bölgelerinin gerçekleştirilmesi sağlanacaktır.
- Gelişmekte olan bölgelerde yer alan Organize Sanayi Bölgelerinde konut alanlarının ayrılması ve bu alanlarda lojman teşvik edilecektir.
- Sanayileşme potansiyeli olan ve geliştirilmesi istenilen yerleşme merkezlerinde bütün sektörler göz önünde bulundurularak sanayi yerleşmesine uygun alanlar tespit ve ilan edilecektir.
- Kalkınma ve sanayileşmenin tabii ve kaçınılmaz sonucu olan şehirleşme boyutunun mümkün olan en olumlu şekilde yönlendirilmesi ve gerek sosyal yapı, gerekse ekonomik gelişmeye katkısının artırılması amacıyla, şehirlerde hizmet standardını yükseltecek yatırım ve politikalara daha fazla ağırlık verilecektir.
- Şehirleşmenin mekanda dengeli dağılımını sağlamak amacıyla ekonomik potansiyele sahip orta büyüklükteki şehirlere ekonomik faaliyetlerin büyümesi yöneltilmesi desteklenecek, bunu temin için; mali ve fiziki teşvik tedbirleri nüfusu 50.000 – 500.000 arasında bulunan şehirlere yöneltilecek buraların ekonomik faaliyetler açısından canlandırılması sağlanacaktır. Büyük şehirlerde ise caydırıcı tedbirler yoluyla ekonomik faaliyetlerin mümkün olduğu kadar küçük illere yayılmaları temin edilecektir.

- Kalkınmada öncelikli yöreler başta olmak üzere, gelişmekte olan bölgelerde yer alan şehirlerde yan sanayi fazla olan imalat sanayilerinin kurulması desteklenecektir.
- Organize Sanayi Bölgeleri, sanayi potansiyeli ve önemli ulaştırma imkanları bulunan yerleşme merkezlerinde kurulacaktır.
- Gelişmiş bölgelerde ihtisaslaşmış Organize Sanayi Bölgeleri kurulacaktır.
- Organize Sanayi Bölgelerinin çevreye çekmesi muhtemel yan sanayi ve konut alanları da Organize Sanayi Bölgelerinin planlama ve kamulaştırma aşamalarında göz önünde bulundurularak bütüncül bir yaklaşımla ele alınacaktır.
- Organize Sanayi Bölgesi bulunan yerlerde tamamlayıcı faaliyetlerin yer aldığı Küçük Sanayi Sitelerinin de kurulması teşvik edilecektir.

1990-1994 dönemini kapsayan Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planında ile “Yerleşme Şehirleşme” ve “Bölgesel Gelişme” alt başlıklarında Organize Sanayi Bölgeleri ile ilgili ilkeler ve politikalar aşağıdaki şekilde belirlenmiştir;

- "İmalat sanayisinde dışa dönük ve rekabet gücü olan bir yapının geliştirilmesi, ihracatın sürekliliğinin ve çeşitliliğinin sağlanması esas alınacak, mevcut tesislerde gerekli yapısal dönüşümün gerçekleştirilmesi, verimliliğin artırılması ve yeni tesislerin optimal ölçeklerde kurulması özendirilecektir.
- Plan döneminde, imalat sanayisinde faaliyet gösteren büyük ölçekli kuruluşların gerekli fizikî ve teknolojik yatırımları ve diğer yapısal düzenlemeleri gerçekleştirilerek, uluslararası piyasalara uyum sağlayacak yönde gelişmeleri; küçük ve orta ölçekli sanayi kuruluşlarının ise, modernizasyon ve büyük sanayiye entegre olabilecek bir yapıya kavuşturulmaları hedef alınmıştır" şeklinde ifade edilmektedir.
- Organize Sanayi Bölgelerinin çevrelerinde oluşabilecek konut, yan sanayi gibi unsurlar, planlama ve kamulaştırma aşamalarında dikkate alınacaktır.
- Organize Sanayi Bölgeleri bulunan yerlerde ihtiyaç halinde, tamamlayıcı faaliyetlerin yer alacağı küçük sanayi sitelerinin kurulması desteklenecektir.
- Organize Sanayi Bölgeleri içinde çalışanların hizmet içi eğitim ihtiyaçlarını karşılayacak eğitim merkezlerinin kurulması sağlanacaktır.
- Sanayinin bölgeler arasında dengeli dağılımının sağlanması ve sinai gelişmenin teşviki amacıyla Organize Sanayi Bölgeleri yapımına devam edilecek, bu bölgelerin seçimi kararlarında bölge gelişme çalışmaları yürütülecektir.

1996-2000 dönemini kapsayan Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planında ise “ Sanayileşme Yaklaşımı”, “Bölgesel Gelişme ve Fiziki Planlama” ile “Çevrenin korunması ve Geliştirilmesi” alt başlıklarında, konu ile ilgili olarak aşağıdaki hususlara yer verilmiştir;

- VI. Plan döneminde 25 adet Organize Sanayi Bölgesi 5,6 bin hektarlık alanı ve 3.3170 sanayi parselini kapsamaktadır. Böylece, 1994 sonuyla 8.8 bin hektarlık alanda 5.230 sanayi parseli ile toplam 36 adet Organize Sanayi Bölgesi kurulmuştur. 1995 yılı Yatırım Programında 9’u etüt aşamasında olmak üzere, 9.688 hektarlık alanı kapsayan toplam 81 adet Organize Sanayi Bölgesi projesi yer almaktadır.
- Sanayi yatırımlarının teşvikinde, Araştırma-Geliştirme ile teknolojik gelişme öncelikli olmak üzere, çevre koruma, yeni istihdam yaratma, küçük ve orta ölçekli işletmeleri destekleme, bölgelerarası gelişmişlik farkının azaltılmasına katkıda bulunma ve gümrük birliğinin gerektirdiği yapısal uyumu sağlama konular esas alınacaktır.
- Özellikle ileri teknoloji kullanımı gerektiren üretim alanlarında, yabancı sermayeli yatırımlar yoluyla teknoloji transferi desteklenecek, teknoloji transferi ile teknoloji üretiminin birbirini tamamladığı bir politika izlenecektir.
- Mevcut tesislerin, Organize Sanayi Bölgelerine taşınmaları özendirilecek, doluluk oranı düşük Organize Sanayi Bölgelerinin bulunduğu yörelerde, bu bölgelerin dışındaki sanayi yatırımları zorunlu haller dışında desteklenmeyecektir.
- Sanayinin rekabet gücünü arttırabilmek için ileri teknoloji sanayileri öncelikli olmak üzere araştırma- geliştirme, mühendislik- müşavirlik hizmetler ile tasarım çalışmaları desteklenecek; araştırma-geliştirme faaliyetlerinin üniversite-sanayi işbirliği ile geliştirilmesine önem verilecektir.
- Özel sektör yatırımlarını, seçilecek bölgesel gelişme merkezlerine yönlendirmede hem düzenli kentsel gelişme, hem de endüstriyel faaliyetler için dışsal ekonomiler sağlama gibi olumlu özelliklere sahip organize sanayi bölgelerinden azami ölçülerde yararlanılacaktır.

Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Plan (2001-2005) döneminin en önemli politikaları; yerel girişimciliğin harekete geçirilmesi ve istihdam açısından önem taşıyan organize sanayi bölgelerinin yurt sathına yayılması, sanayileşmenin kentsel gelişmeleri olumlu etkilemesi amacıyla, orta büyüklükteki kentlerde alt yapısı hazırlanmış sanayi bölgeleri geliştirilmesi ve OSB’lerde orta büyüklükteki sanayi için arsalar üretilmesidir (Cansız, 2010). Fakat en önemli konu sanayi –üniversite işbirliği yönündedir.

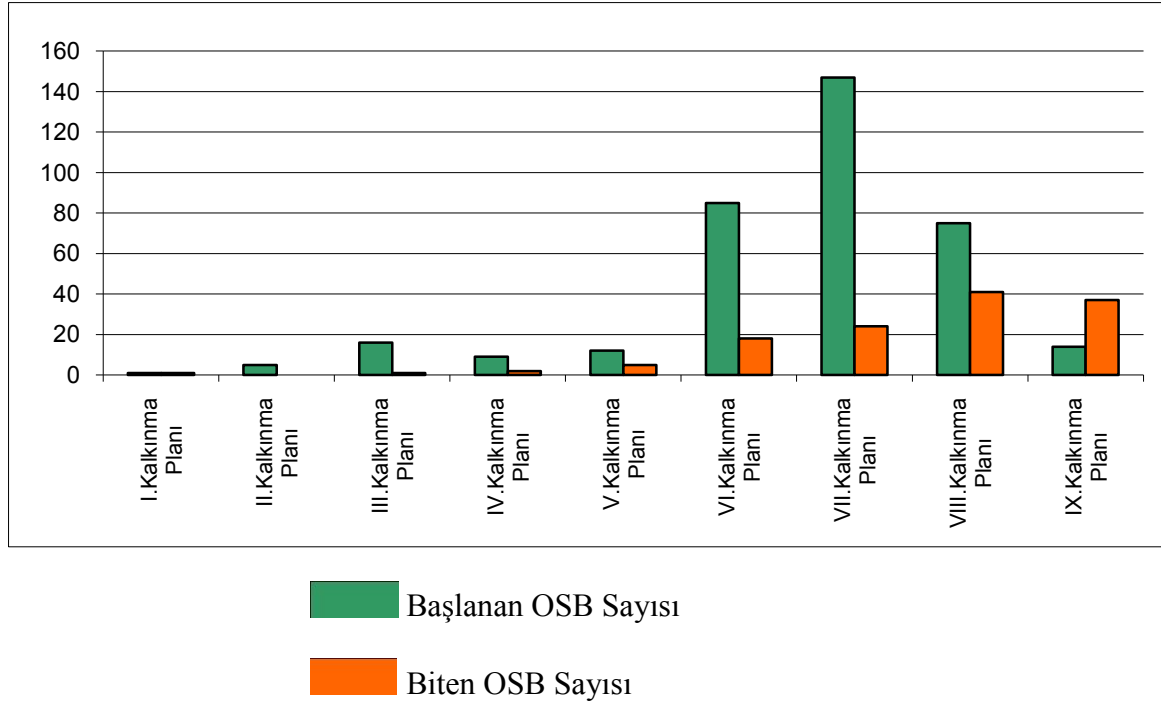
- Sanayi ve teknoloji bölgeleri belirlenmeli ve bölgelere uygun Ar-Ge teşvik politikaları politikaları ortaya konmalıdır.
- Sanayicinin Ar-Ge projelerinde karşılaştığı bürokratik engelleri azaltmak amacıyla doğrudan teşvikler ve dolaylı vergi indirimi Ar-Ge desteğinde işlemlerin tek kanaldan yürütülmesi sağlanmalıdır.
- Teknopark kavramı yerleştirilerek bu merkezler vasıtasıyla hem sanayiye hem de üniversiteye ekipman, yetişmiş teknik eleman ve bürokratik hizmet desteği verilmeli.
- Teknoparklar bilim ve teknoloji politikalarında belirtilen teknoloji ana alanlarında ayrılmalı ve bunların karar mekanizmaları mümkün olan en yüksek hızla çalışmalarını sağlayacak şekilde yapılandırılmalıdır.
- Yüksek lisans ve doktora tezlerinin yürütülmesi ve desteklenmesi için sanayi kuruluşlarının sponsorluğu sağlanmalı.

Dokuzuncu Beş Yıllık Kalkınma Planında ise (2007-2013), ekonominin ara eleman ihtiyacını karşılamak için mesleki eğitim faaliyetlerinin kümeleşme ortamı oluşturan OSB’lerde ilgili hizmet kurumları ve özel sektörle etkili işbirliği içinde yaygınlaşmasını sağlayan mekanizmaların güçlendirilmesi ve inşaatı devam eden OSB’lerin biran önce sanayicinin kullanımına açılması öncelikli politikalar arasında yer almıştır (Cansız, 2010).

- Ar-Ge faaliyetleri sonucunda oluşan bilginin sanayiye ve üretime aktarılmasında görev yapacak Teknoloji Transfer Merkezleri kurulacaktır.
- Üniversitelerin toplumla ve iş dünyasıyla tam bir etkileşim içinde yerel uzmanlaşma alanlarına yönelik eğitim, araştırma ve hizmet faaliyetlerinde yoğunlaşması sağlanacaktır. Bu çerçevede, üniversite-sanayi işbirliğine ve yerel uzmanlaşmaya dayalı üretimi desteklemek üzere uygun bölgelerde sektörel sanayi bölgeleri uygulaması yapılacaktır.

Buradan da anlaşılacağı üzere birinci beş yıllık plandan itibaren OSB’ ler Kalkınma Planlarının önemli politika araçlarından biri olmuştur. Şekil 2.1’de Kalkınma Planı Dönemlerinde başlanan ve bitirilen OSB’ler verilmektedir. Altıncı Kalkınma Planı Dönemi’nden itibaren başlanan ve bitirilen proje sayılarının çok fazla olduğu görülmektedir. Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde OSB projesi, Dokuzuncu Kalkınma Planının ilk üç yılında ise 37 proje tamamlanmıştır. En fazla OSB projesinin uygulamaya konulduğu yıllar Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Plan Dönemi içindedir. Bu dönemde 147 projeye başlanmış olup, bir önceki plan döneminde ise 85 proje başlatılmıştır. 2001 yılı ekonomik krizi ile birlikte etkin olmayan birçok proje Yatırım Programından çıkarılmış, ancak,

Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde bu projeler tekrar Yatırım Programına alınmıştır.



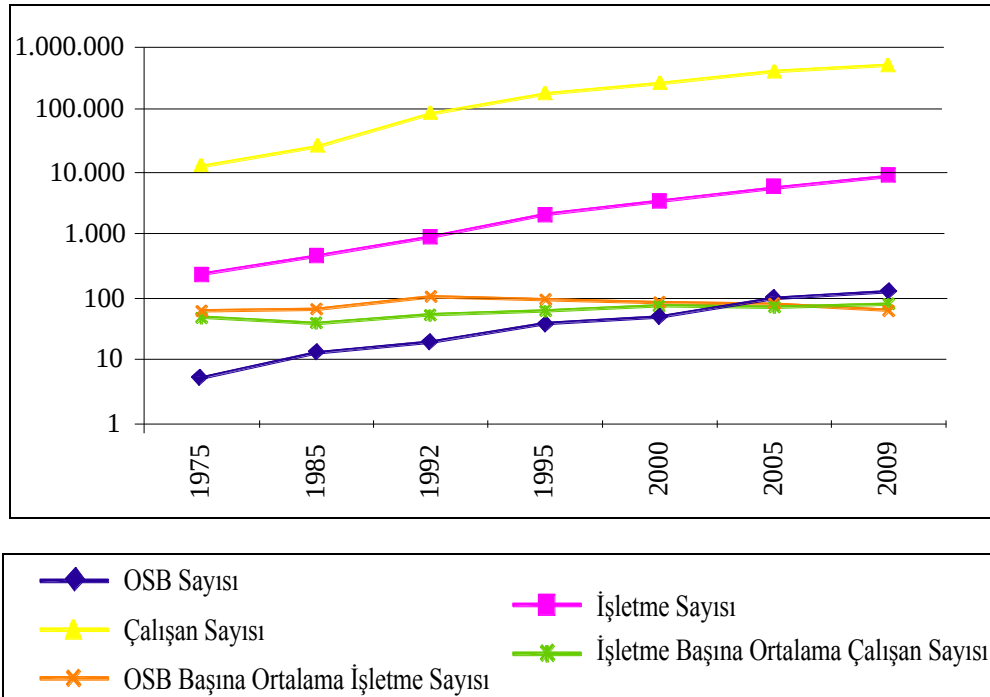
Şekil 2.1 Kalkınma Planı Dönemleri İtibariyle Başlanan ve Bitirilen OSB Projeleri, (Cansız, 2010).

Tablo 2.2'ye baktığımızda 2002 Türkiye İstatistik Kurumu sonuçlarına göre sanayi işletmelerinin % 4'ü OSB'lerde, % 17'si KSS'lerde ve % 0,5'i SB'lerde bulunmaktadır. Genel olarak işletmelerin yaklaşık % 22'si planlı bir şekilde belirlenmiş alanlarda üretim yapmaktadırlar. İmalat sanayisinde bulunan işletmelerin % 6.9 'u şehir merkezlerindeki iş hanı ve pasajlarda üretim yapmaktadırlar.

Bölge Adı	Tüm İşletmeler (Yüzde)	Sanayi (Yüzde)
Serbest Bölge	0,5	0,5
Organize Sanayi Bölgesi	1,0	4,1
Küçük Sanayi Sitesi	6,4	17,7
İş Merkezi	3,2	2,3
İş Hanı ve Pasaj	8,0	6,9
Diğer	80,9	68,4
Toplam	100,0	100,0
Toplam İşletme Sayısı (Adet)	1.881.191	267.184

Tablo 2.2 2002 Genel Sanayi ve İşyeri Sayımına Göre Türkiye'de İşletmelerin Bulundukları Bölgelere Göre Mekansal Dağılımı, (TÜİK , 2002)

2009 yılı sonu itibarıyla Türkiye’de STB’den sicil alarak tüzel kişiliğini kazanmış toplam 261 adet OSB bulunmaktadır. Bu OSB’lerden 24.611 hektar büyüklüğünde bir alana sahip sicil bazında 131 adedi 2009 yılı sonu itibarıyla hizmete sunulmuştur. Tamamlanan bu projeler için 2009 yılı fiyatlarıyla toplam 2 milyar TL tutarında kredi kullanılmıştır. Biten bu OSB’lerden 17.292 hektar büyüklüğündeki 53 adedinin atık su problemi çözülmüştür. Kredi desteği verilmeye devam eden ve alt yapı inşaatları çeşitli aşamalarda olan toplam 83 adet OSB projesi mevcuttur. Bu projelerin proje tutarı yaklaşık 1,3 milyar TL’dir. Diğer taraftan kredi kullanmaksızın yerel yönetimler veya sivil toplum kuruluşlarının katkısı ile tamamlanan 13 adet, kendi imkânları ile inşaatı devam eden 25 adet ve kendi imkânları ile henüz projelendirme safhasında olan 41 adet OSB bulunmakta olup, bu projeler ağırlıklı olarak Türkiye’nin batı bölgelerinde yer almaktadır. STB’nin kredi desteği ile veya kendi imkânları ile tamamlanan OSB’lerde, üretime geçen 37.189 işletmede yaklaşık 820 bin kişi istihdam edilmektedir. Bu bölgelerde üretime geçme oranı tam kapasiteye ulaştığında toplam istihdamın yaklaşık 1,7 milyon kişiye ulaşması beklenmektedir. Ayrıca STB’nin verdiği kredi desteği veya kendi imkânları ile bir kısım inşaatı devam eden OSB’lerde de yaklaşık 1.864 adet parselde üretime geçilmiş olup, yaklaşık 107 bin kişi istihdam edilmektedir (Cansız, 2010).



Şekil 2.2 OSB’lerin Yıllar İtibariyle İstatistikî Büyüklüklerindeki Gelişimleri, (Cansız, 2010)

Şekil 2.2’de yer alan grafiğe göre OSB sayısında 1975’ten 2009’a kadar sürekli yükselen bir artış görülmektedir. Fakat OSB başına ortalama işletme sayısına ve çalışan sayısına

baktığımızda işletme ve çalışan sayısı bu süreçte artmasına rağmen artış göstermeyerek sürekli bir çizgide devam etmektedir.

2.2.3 Makro Ekonomiye Katkısı

Organize Sanayi Bölgeleri uygulaması Türkiye’de yıllardır bu işlevi yerine getirerek yatırımların yapılmasında ve işletmelerin verimliliklerinin arttırılmasında kritik bir görevi üstlenmektedir. OSB’lerin ekonomik gelişim sürecinde üç önemli işlevi bulunmaktadır. Birincisi, OSB’lerin kuruluşundaki asıl amaç olan sanayileşmenin yol açtığı olumsuz etkilerin üstesinden gelmesi; çevreye duyarlı düzenli kentleşmenin sağlanmasıdır. İkincisi, üretim faaliyetlerinin verimli bir şekilde yürütülmesi için gerekli olan çok sayıdaki kamu hizmetinin girişimcilere ulaştırılabilmesidir. İmarı ve altyapı bağlantıları tamamlanmış arsaya erişim, izin ve ruhsatların verilmesi, altyapı hizmetlerinin nitelikli ve ucuz olarak sağlanması bu işlevin unsurları arasındadır. Üçüncüsü, benzer faaliyetlerde bulunan firmaların aynı coğrafi yerleşke içinde bulunması sonucu birbirleri üzerinde olumsuz etki yaratmalarındır. Kümelenme yaklaşımıyla açıklanacak bu etki sonucu firmalar gerek birbirleri arasındaki işlem maliyetlerini düşürerek gerekse sinerji yaratarak bir arada olmak suretiyle verimliliklerini arttırabilmektedirler (Tepav, 2006).

Liberal ekonomilerin geçerli olduğu ülkelerde yatırımlar özel sektör tarafından yapıldığından, sanayinin bölgeler arasındaki dağılımı, ancak özendirme koşullarının sağlanması ile etkilenebilir. Daha önce de değinildiği gibi özendirme unsurları başlıca iki grupta incelenebilmektedir.

- Parasal özendirme araçları (Yatırım hibeleri, krediler, vergi indirimleri vb. gibi)
- Parasal olmayan özendirme araçları (Alt yapı yatırımları)

Organize sanayi bölgeleri nitelik itibariyle ikinci gruba girmekle birlikte, bu bölgelerde kurulacak işletmeleri parasal özendirme araçlarından da yararlandırarak sanayinin bölgeler arası dağılımında, organize sanayi bölgelerinin etkenlikleri arttırılabilir.

Karma ekonomi şekillerinin uygulandığı ülkelerde, üretken kamu yatırımlarının, organize sanayi bölgeleri projeleri ile birlikte uygulanması bu projelerin daha etken hale gelmelerini sağlayacaktır.

Organize sanayi bölgeleri, sanayinin ülke içinde yayılmasını sağladıklarından, sanayileşmede, “Büyüme Kutupları”nın oluşmasını ve gereğinden fazla büyümesini önledikleri gibi, çeşitli

sanayi dallarında çalışan işletmelerin bir arada bulunmasından doğan dışsal tasarrufların (localisation economies) artmasını sağlamaktadırlar.

Milli gelirin maksimize edilmesi, istihdam oranlarının arttırılması, az gelişmiş bölgelerin kalkındırılması, gelişmiş bölgelerdeki sosyo-kültürel problemlerin giderilmesi, dengeli bir gelir dağılım politikası ve ülkede eşit iş imkanları yaratılarak, gizli işsizliğe çare bulunması makro ölçekte Organize Sanayi Bölgelerinin yer seçiminin temel hedeflerindendir.

Organize Sanayi Bölgeleri belli bir pazar potansiyeline de sahiptirler. Fakat bu pazar potansiyelinin incelenmiş farklı boyutları vardır. Birincisi, olgunlaşmış pazarlardan ziyade gelişmiş kümelerin içindeki firmalar aracılığıyla servis edilen pazarlardaki boyutudur. Gelişmiş pazarlarda, ürünler için talep hızla adil bir şekilde gelişir, ama gelişmiş pazarlar rölatif bir şekilde yavaş gelişimi görür. İkinci özellik, hizmet edilen pazarların çeşitliliği ve genişliğidir. Bir küme birçok servis yapılan farklı pazarlardaki bir ürün çeşitliliğini geliştirebilmelidir. Üçüncü Pazar özelliği yerel talebin boyutudur. Porter (1998) rekabetçiliğin bir kaynağı olarak güçlü talebi tanımlamıştır.

Olayı yabancı sermaye yönünden incelediğimizde çok uluslu firmaların yer seçimi konusunda iki farklı görüşü bulunmaktadır. Birincisi pazarın potansiyeli, işgücü harcamaları, ekonomik büyüme, hükümet politikaları gibi geleneksel faktörlerdir. İkinci grup ise yatırım yapılan ülkenin politik, ekonomik, yasal ve alt-yapı faktörleri gibi çevresel değişkenlerini ifade etmektedir.

Pazarın büyüklüğü:

Pazarın büyüklüğü talep artışı sağladığı için yabancı sermayenin yer seçiminde etkili olmaktadır. Yabancı yatırımlar büyük pazarlara çekilirler ve yatırım yapıkları ülkelerdeki satışlardan kar elde ederler (Berköz ve Türk, 2007). Woodward'a göre (1992); Seksenli yıllarda Japonlar Amerika'daki imalat sanayi sektöründeki yatırımlara ortak oldular, yatırımcılar genellikle pazarın büyük olduğu ve birleşme oranlarının düşük olduğu eyaletleri tercih ettiler.

Yığılma:

Yabancı sermayenin diğer önemli belirleyicisi yığılma ekonomilerinin yabancı sermayeyi çekmede önemlidir (Berköz ve Türk, 2007). Yığılma ekonomileri pozitif dışsallığa işaret eder,

ölçek ekonomileri mekanda yoğunlaşmış faaliyetler ile birlikte bulunan birbiri ile ilişkili üretim tesislerini birleştirir (Chadwick, 1989; Krugman, 1991; Smith ve Florida, 1994).

Alt yapı:

İyi alt yapı koşullarına sahip alanlar diğerlerine göre daha çekicidir (Wei ve diğerleri, 1999; He, 2002). Yabancı yatırımcının yer seçiminde önemli bir yere sahiptir.

Bilgi Harcamaları:

Yatırımcılar, bilgi edinmeye ilişkin harcamalarını azaltma bakımından kıyı alanlarını tercih etme eğilimindedirler (Dunning, 1998). Kamusal bilgi kıyı boyunca kolaylıkla elde edilmektedir (Wei ve diğerleri, 1999).

Dolayısıyla yukarıda saydığımız potansiyelleri içinde barındıran Organize Sanayi Bölgeleri yabancı yatırımcılar açısından çekici bir kuvvet oluşturmaktadır.

Kısaca açıklamak gerekirse, işletmelerin belirli bölgelerde toplanabilmesi marifetiyle sanayi bölgeleri oluşturularak onlara alt yapı ve üst yapı hizmetleri sunulması gelişmiş ve gelişmekte olan tüm ülkelerde uygulanmaktadır. Bu konuda yapılan çalışmalarda söz konusu bölgelerin işletmeler için son derece önemli yerler olduğu görülmektedir. Sanayi bölgelerinin, işletme başarıları üzerine etkileri, rekabet güçleri, istihdam piyasasından yararlanmaları ve küreselleşmelerinde çok önemli rolleri olduğu anlaşılmaktadır (Cansız, 2010).

2.2.4 Bölgesel Planlamaya Katkısı

Bölge planlaması Tekeli (1990) 'ye göre; bölge farklılıklarının giderilmesi için kentler arasında toplumsal, ekonomik ve fiziksel planlama çalışmalarının birbirleri ile eşgüdümünü sağlayan bir planlama türüdür.

Planlama yalnızca bir mekanın koordinasyonu değil, karşılaşılan ya da ileride ortaya çıkabilecek problemlere çözüm yolları getirmek için bilimsel bir araştırma tekniği ile varılan sonuçların değerlendirilmesi ve uygulama olanaklarının önerilmesidir.

Bölgesel ve kentsel gelişme için önemli olan Organize Sanayi Bölgeleri, yerel sermaye birikiminin kent dışına çıkışını önlemede, dışsal ekonomi yaratılmasında, sanayinin yerelleşmesinde ve sanayi birimleri arasında tamamlayıcılık ilişkilerinin gelişmesinde büyük fırsatlar yaratmaktadır. Diğer taraftan OSB'ler sanayi işletmelerinin gelişimlerine elverişli

ortamlar yaratılmasında ve bölgesel dengesizliğin giderilmesinde de başvurulan bir yöntem olmuştur.

VI, VII ve VIII. Plan dönemlerinde “Bölge Planlaması” kavramı, yerini “Bölgesel Gelişme” kavramına bırakmıştır. Bu dönemde dengeli bir gelişme sağlanması hedefi, yüksek bir kalkınma hızı kadar önem kazanmıştır. Günümüzde gelişme; sosyal ve ekonomik göstergeler arasında bir etkileşim yapısını sergileme eğiliminde olup, sosyal sermayeyi kalkınmanın en önemli unsuru olarak kabul etmektedir.

2.2.4.1 Bölge Merkezleri ve Sanayi İlişkisi

Organize Sanayi Bölgelerini sosyal, ekonomik ve mekansal açıdan belirli amaçlara uygun olarak şekillendirme çalışmalarında bölge merkezlerinin rolü büyüktür. Buna yönelik teorik çalışmaların başlıcaları şöyle sıralanabilir (Eraydın, 1983).

1. Merkez Odaklar Teorisi (Christaller, Lösch)
2. Gelişme Merkezleri Teorisi (Peiroux ve diğerleri)
3. Kademelenmiş Yayılma Modelleri (Berry ve diğerleri)

Bu yaklaşımların iki temel fonksiyonu bulunmaktadır. Birincisi mevcut yapıyı tanımlamak, diğeri ise mevcut yapıda irdelenerek uygunluğu tespit edilir ise, planlama çalışmaları için temel hazırlamaktır (Eraydın, 1983).

2.2.4.1.1 Merkez Odaklar Teorisi (Christaller, Lösch)

Ülke bütünü içinde yer alan her yerleşme birimin bir kademelenme içinde yer aldığı ve yerleşme birimlerinin bir üst kademede yer alan merkezlere hizmetler açısından bağımlılığını açıklamaya yönelik çalışmadır. Bu yaklaşımla kentin fonksiyonları perakende ve toptan ticaret ve hizmet olarak alınmış olup, imalat sanayinin bu yapı içindeki yeri yeterince açıklanmamıştır.

2.2.4.1.2 Büyüme Kutupları Teorisi

Önemli boyutlarda yatırım ve ekonomik faaliyetlerin geliştirildiği gelişme merkezlerinin, etki alanları içinde yer alan mekan birimlerinde çarpan etkileri yaratacağı büyüme kutupları teorisinde varsayılmaktadır.

Bu gelişme odağındaki lider sanayi türleri ise şu niteliklerle tanımlanmaktadır:

1. Bu sanayiler ekonominin tümünden daha hızlı büyümektedir.
2. Gelişmiş pazarları bulunmaktadır.
3. Bu mallara olan talebin gelir esnekliği yüksektir.
4. Yüksek çarpan etkileri bulunmaktadır.

Birbirleri ile ilişki sanayi kollarının belirli odaklarda yaygınlaşması ve bu yığılmanın büyümeye ivme kazandırıcı etkisinden yararlanma, özünde yığılmanın dağınık gelişmeden daha verimli olduğu şeklinde bir görüşe dayanmaktadır (Eraydın, 1983).

Büyüme kutuplarının politika koyucular tarafından genellikle benimsenmesinin sebebi olarak, sanayi politikaları ile mekan planlama olguları arasında birleştirme imkanlarını sağlaması gösterilebilir (Eraydın, 1983).

Ancak bu teorik çerçevenin uygulamaya aktarılmasında bazı boşluk ve sakıncalar bulunmaktadır:

1. Bir büyüme kutbunun çerçevesindeki gelişmeye yön vermesi ve bu gelişmeyi sağlaması, bu merkezlerin oluşmasından çok uzun bir süre sonra başlayabilir. Bu zaman aralığı bazı durumlarda önem kazanmaktadır.
2. Bazı sektörlerde gelişmenin belirli odaklarda yığılması bu merkezlerin bölge merkezleri niteliği kazanmasını sağlayamamakta ve merkezler bu yönde olumlu gelişme gösterememektedirler (Pred, 1974).
3. Bir büyüme kutbunun başarısı, bu merkeze yapılan ulaştırma ve altyapı yatırımlarının yoğunluğuna ve diğer gelişme merkezleri ile bağlantı düzeyine bağlıdır.

Büyüme kutuplarının az gelişmiş ülkelerde mekan planlama çalışmalarında geçerliliği, yığılma ekonomilerinin ülke şartlarına göre ne ölçüde farklılaştığına bağlıdır. Ancak çeşitli tecrübeler:

- a) Büyüme sanayi kompleksleri yaklaşımının az gelişmiş ülkelerde, gelişmenin ilk aşamalarında geçerli olmayacağını göstermiştir.
- b) Büyüme kutuplarında, yaratıcı niteliği olan ve ek üretim birimlerinin kurulmasının nisbi olarak yüksek giderlere yol açmayacak yerlerde gelişmesi daha kolaylıkla gerçekleştirilebilmektedir.

Yukarıda sıralanan sebeplerden dolayı, bu tip yaklaşımın benimsenmesi durumunda:

- a) Büyüme kutbu olarak seçilecek kent büyüklüklerine esneklik kazandırılması,

- b) Büyüme kutuplarının yer seçimlerine baz teşkil etmek amacıyla bir çerçevenin hazırlanması,
- c) Ülkenin az gelişmiş bölgelerinde yer alan kutupların nisbi olumsuz şartlarını ortadan kaldırmak amacı ile mevcut yapıların açıklığa kavuşturulması gerekmektedir.

2.2.4.1.3 Kademelenmiş Yayılma Modelleri

Bu modeller kent büyüklükleri ile kent fonksiyonları arasındaki ilişkileri tespitiye yönelik olup, bu konuda belirli ilişki kalıpları geliştirilmeye çalışılmıştır.

İmalat sanayisinin gelişme düzeyi ile kent büyüklükleri arasında üçlü bir kademe dizisi öne sürülmektedir:

Kentler belirli bir büyüklüğe erişinceye kadar gerekli şartları sağlayamamakta,

- Kentler belirli büyüklük çizgileri arasında imalat sanayi için uygun ortam göstermekte,
- Kent büyüklüğü çok artarak belirli bir büyüklüğe geçtiğinde, giderek bu merkezlerin imalat sanayi için cazibelerini yitirdikleri, şeklinde üçlü bir kademe dizisi öne sürmektedir.

Kentin büyüklüğüne göre kent fonksiyonları farklılaşmaktadır. Bölge merkezlerinin sanayi açısından en uygun şartları taşıdığı tezini ortaya koymaktadır.

3. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİNİN TÜRLERİ, YER SEÇİMİ İLKELERİ VE FİZİKİ PLANLAMA ESASLARI

3.1 Organize Sanayi Bölgesi Türleri

3.1.1 Faaliyet Alanlarına Göre Oluşum

3.1.1.1 Karma Organize Sanayi Bölgeleri

Farklı iş kollarında üretim yapan tesislerin yer aldığı OSB'lerdir. Genellikle ülkemizde yaygın olan bu tip OSB'lerdir. Özellikle imalar sektörünün faaliyet gösterdiği tanımlı bölgelerdir. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'na OSB tüzel kişiliği için başvuru esnasında kuruluş protokolünde sektörler belirtilmektedir fakat burada da genel bir ifade olarak imalat ifadesi kullanıldığından ihtisaslaşmaya yönelik bir standartlaşma ortaya konulmamaktadır (Akdeve, 2009).

3.1.1.2 İhtisas Organize Sanayi Bölgeleri

Aynı sektör grubunda ve bu sektör grubuna dahil alt sektörlerde faaliyet gösteren tesislerin yer aldığı OSB ile lojistik amacıyla kurulan OSB'lerdir.(Deri, plastik, kimya, mermer, haddeciler, tekstil boyahaneleri, boya ve vernik, gıda, otomotiv yan sanayi, makine ve imalat sanayi). Belli bir sektörde yoğunlaşan OSB'ler çok yaygın değildir. Son zamanlarda özellikle Gebze Organize Sanayi Bölgesinde plastik, otomotiv, kimya, gibi sektörlerde faaliyete geçmektedir.

İstanbul Tuzla Deri, İzmir Menemen Deri, Uşak Deri Karma, Balıkesir Haddeciler, Afyonkarahisar İncehisar Mermer, Denizli Deri ve Niğde-Bor tamamlanan ihtisas OSB'leridir. Ancak sektörlerdeki sıkıntı nedeniyle daha sonra, Uşak, Balıkesir ve Niğde Bor OSB'leri Karma OSB olmuştur.

3.1.1.3 Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgeleri

Tarım ve sanayi sektörünün entegrasyonunu sağlamaya yönelik tarıma dayalı sanayi girdisini oluşturan bitkisel ve hayvansal üretimin ve bunların işlenmesine yönelik sanayi tesislerinin yer alabileceği ve ilgili mevzuatı uyarınca öngörülen biyogüvenlik tedbirlerine uyulmak suretiyle kurulan OSB'lerdir. (besi, hayvancılık, çiçekçilik).

Yatırım Programına yeni proje alınmaması yönünde bir politika benimsenmiştir. Bunun en önemli nedeni ise tüm bölgelerden TDOSB teklifinin gelmesidir. Ancak bu uygulamanın başarılı olup olmayacağı konusunda tereddütler bulunmaktadır.

Tablo 3.1'e baktığımızda 2009 yılı yatırım programında 21 adet OSB yatırımı bulunmaktadır. Tarıma Dayalı OSB'ler 9 adet düşünülerek, en fazla yatırım yapılacak OSB'lerden biridir. Daha sonra İhtisas OSB olarak Deri OSB'leri, Mermer OSB'leri takip edilmektedir.

OSB Türleri	Sayı (Adet)
Tarıma Dayalı İhtisas OSB' ler	9
Deri OSB' ler	5
Mermer OSB' ler	2
Tekstil - Dokumar OSB' ler	1
Zeytincilik OSB	1
Dökümcülük OSB (Ankara)	1
Bilişim OSB	1
Gıda OSB	1
Toplam	21

Tablo 3.1 2009 Yılı Yatırım Programında Yer Alan İhtisas OSB’lerin Sayısı, (Cansız, 2010).

3.1.2 Uygulama Biçimlerine Göre Oluşum

3.1.2.1 Araziyi İyileştirerek Arsa Satan Bölgeler

Bu tip Organize Sanayi Bölgesi türlerinde uygun bir arazi parçası bulunarak engebeleri giderilmekte ve çeşitli büyüklükte parsellere ayrılarak hiçbir servis ve hizmet donatımı yapılmadan girişimcilere satılmaktadır. Niteliğinde de belli olduğu gibi bu tip bölgeler genellikle arazi sahipleri veya arazi alım satımı ile uğraşan firmalar tarafından belli bir arazinin satışını sağlamak veya hizmetlendirmek amacı ile kurulmaktadır. Bu nedenle bu türde, organize sanayi bölgelerinde çeşitli şekillerde sağlanabilecek ve sağlanması istenen yararların hiçbiri söz konusu edilmemektedir.

Bu tür sanayi bölgeleri amaçları kar elde etmek olmayan kamu kuruluşlarınca düzenlendiklerinde ise doğal olarak kâr motifi yerini teşvik unsuruna bırakmaktadır.

3.1.2.2 İyileştirip Donatılmış Arsalar İle Birlikte Satılık veya Kiralık Fabrika Binaları Satan Bölgeler

Bu türe giren bölgelerde, sanayici firma, bölgeden yer satın alıp kendi tesisini inşa edebileceği gibi bölge yönetimi tarafından daha önceden inşa edilmiş bir fabrika binasını da (advance factory) kiralayabilir veya satın alabilir. Sanayici yatırıma karar verdiğinde arazi ile birlikte fabrika binasını da kiralayarak inşaat giderlerinden tasarruf etmekle birlikte, en az bunun kadar önemli olarak da binanın inşaatı için geçecek zamanı da tasarruf etmiş olmakta ve üretime geçiş süresi kısalmaktadır.

İnşa edilmekte olan fabrika binaları en ekonomik ve en çok sayıda ihtiyaca küçük değiştirmelerle cevap verebilecek tipte yapılmakta ve her an için büyütülebilecek şekilde planlanmaktadır.

3.1.2.3 Organize Sanayi Bölgeleri İle Birlikte Yeni Bir Şehrin de Planlanması

Bu türe giren bölgeler genellikle konuya şehir planlanması açısından da bakan kamu yönetimleri tarafında kurulmaktadır. Küçük şehrin daha fazla büyümesini önlemeyi ve sanayinin getirdiği problemleri düşük düzeylerde tutmayı amaçlayan ulusal veya yöresel kamu yönetimleri, büyük şehrin dışında planladıkları organize sanayi bölgelerinin yanında, bu bölgede kurulacak sanayinin çekebileceği nüfusu barındırabilecek büyüklükte ve bölgenin yanında yeni bir uydu şehir de planlayıp geliştirmektedirler.

3.1.3 Kurum ve Kuruluşlar Yönünden Göre Oluşum – Aktörler ve Roller Açısından

3.1.3.1 Özel Kesim Tarafından Kurulan Organize Sanayi Bölgeleri

Yatırımcılar ya da arazi sahipleri tarafından kâr elde etmek ve arazilerini daha iyi fiyatlarla satmak amacı ile kurulan bölgelerdir. Bu türe, demiryolu şirketlerinin kâr elde etmek ve daha çok ilerdeki taşımalarını arttırmak amacı ile kurdukları organize sanayi bölgelerini de eklemek gerekir. Demiryolu şirketleri, kurdukları bölgeden arazi alacak sanayiciler belli miktarlarda vagon yükünü naklettirmek garantisi verdiklerinde arazi fiyatlarında indirimler yapmaktadır.

3.1.3.2 Özel ve kamu kurumlarının birlikte geliştirdikleri Organize Sanayi Bölgeleri

Genellikle yöresel kamu kuruluşlarının arazi sahipleri ya da yatırımcılarla işbirliği yapması sonucu geliştirilmekte olan bu tür bölgelerde, kamu kuruluşları amaçladıkları kamusal hedeflere finansman sorununu geniş ölçüde çözümlemiş olarak ulaşmaktadırlar. Yatırımcılar veya arazi sahipleri ise paralarını ya da arazilerini değerlendirmiş olmakta, konunun getirdiği özendirme tedbirleri sonucunda da yatırımlarının daha kolay ve çabuk tekrar paraya dönüşmesinden yararlanmaktadırlar.

3.1.3.3 Kamu kuruluşlarınca Gerçekleştirilen Organize Sanayi Bölgeleri

Ulusal veya yöresel kamu kuruluşlarının, kalkınma, işsizlik, gecekondü, trafik vb. sorunlara çözüm getirmek amacı ile kurdukları bölgelerdir. Genellikle kâr amacı güdülmeyen gerçekleştirilmekte ve işletilmektedirler.

3.1.4 Fonksiyonlarına Göre Oluşum

Fonksiyonlarına göre OSB'ler genel amaçlı OSB ve ihtisaslaşmış OSB'lerdir. Genel amaçlı OSB, en çok karşılaşılan türdür. Her türlü malın üretildiği sanayi bu bölgelerde toplanmaktadır. İhtisaslaşmış OSB'ler pek yaygın olmayan OSB'lerdir. Üretim yapılarındaki farklılıktan dolayı ihtisaslaşmış OSB'ler beşe ayrılmaktadır.

3.1.4.1 Tek Tip Üretim Yapan Sanayi Bölgeleri

Üretimin aynı cins sanayi kolunda, tek tip üretime yönelik yapılmasıdır. İstanbul Deri Organize Sanayi Bölgesi buna en güzel örnektir.

3.1.4.2 Fonksiyonel Sanayi Bölgesi

Fonksiyonel bir sanayi bölgesinde koordine edilmiş imalat programına göre her sanayi kuruluşu belirli bir üretimi gerçekleştirmektedir. Genellikle herhangi bir sanayi kolundaki imalat programı firmalar arasında bölünmüştür. Kooperatif girişimleri içinde uygun olan bölgeler ile küçük sanayi işletmelerine ihtisaslaşmadan doğacak etkinlik ve ekonomiler yaratılmaktadır.

3.1.4.3 Yardımcı Sanayi Bölgeleri

Bir veya birkaç büyük ölçekli sanayi firmasına bağlı, farklı mamulleri üreten orta ve küçük ölçekli firmaların toplu olarak yerleştiği alanlardır.

3.1.4.4 Yuva (Geliştirici) Sanayi Bölgeleri

Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde büyük kapasiteli bir fabrika kurmanın basamağı küçük atölyelere bağlıdır. Sanayinin gereksinim duyacağı kapalı bir atölyeyi ya da fabrikayı, yani 'Yuva Fabrikalar' olarak adlandırılan yapıları, geçici olan taleplerin karşılanması için küçük

girişimlere sunulduğu organizasyonlardır. Yuva fabrika binaları küçük atölyelere bölünmüşlerdir. Firma büyüdükçe atölyelerin kullanılmasına izin verilir. Yeterli gelişme gösterdikten sonra firmalar yerleştiği yuvayı terk ederler. Burada amaç, zaman kaybının önlenmesi ve küçük sanayi birimlerine yerleşme fırsatı sağlanmasıdır.

3.1.4.5 Araştırma Esaslı Organize Sanayi Bölgeleri

Bu bölgelerde üniversitelerle işbirliğine önem verilerek, üniversitelere yakın yerlerde özel amaçlı kurulmuşlardır. Temel felsefe, bilimsel araştırmaların sanayileşmeye katkı bakımından teşvik edilmesidir.

3.1.5 Firma Büyüklükleri ve Üretim Zincirlerine Göre Oluşum

Basant'ın (2002) araştırmasına göre sanayi bölgesini dört grupta toplamıştır. Pratikte kümeler bu tiplerden bir kaçının karışımı olabilir ve bir tipten başka bir tipe geçebilir.

3.1.5.1 Marshallgil Sanayi Kümeleri (Marshallian Industrial District)

Aynı endüstride faaliyet gösteren, yerel girişimci tarafından kurulmuş küçük ve orta büyüklükteki firmaların oluşturduğu sanayi kümeleridir. Amerika'daki Silikon vadisi ve diğer gelişmiş ülkelerin vurguladığı gibi yerel firmalar arasında güven, işbirliği, rekabete dayanan sosyoekonomik ilişkiler bu kümelerin üstün performansında önemli rol oynamaktadır. Bu ilişkiler sosyal sermayeye ve Marshall'ın üzerinde önemle durduğu sanayi bölgelerinde oluşan 'endüstriyel atmosfere' katkıda bulunmaktadır. Yerel kurumlar bu kümelerin başarısında önemli rol oynamaktadırlar.

3.1.5.2 Merkezci Sanayi Kümeleri (Hub and Spoke Industrial District)

Bu sanayi kümesi daha çok oto sanayisinde kullanılmaktadır. Toyota City, Ford, Chrysler, Fiat örnek olarak gösterilebilir. Fakat sadece oto endüstrisiyle sınırlamak yanlıştır. Eczacılık yani ilaç sanayisinde de bu tip kümelenme görülmektedir. Bir ya da birkaç büyük ölçekli firmanın çevresinde gelişen sanayi kümeleridir. 'Hub and spoke' kavramı İngilizce'de bir mil göbeği ve bunu tekerleğe bağlayan çubuk veya tellerin oluşturduğu bütün ile örneklenen bu kümelerde büyük ölçekli kümeler yerel ekonomiyi döndüren bir mil görevi üstlenmektedir. Bu tür firmalar bir yandan bulundukları bölgenin dışında gelişen ağ sistemlerine

eklemlenebilirken, aynı zamanda üretim süreçlerini düşeyde ayrıştırarak yerel ekonomide kendilerine bağlı bir üretim zincirinin oluşmasına katkıda bulunmaktadır. Bu zincirin diğer halkaları çok sayıda küçük ve orta ölçekli firma oluştururken, mil görevi üstlenen ana firma, bu zincir üzerinde adeta bir merkez kuvvet uygulayarak yan sanayilerini kendisine çekmektedir.

3.1.5.3 Uydu Tipi Sanayi Kümeleri (Satellite Industrial District)

Kümenin dışından işletilen büyük ölçekli firmaların o bölgede açtıkları branş fabrikaları tarafından oluşan sanayi bölgeleridir. Bölgeye gelen firmalar, kamu teşviklerinden faydalanarak yer seçim kararlarını kendileri alan, birbirinden bağımsız bir şekilde kitle üretimi yapan bir yapıya sahiptirler. Uydu tipi sanayi kümelerini diğerlerinden ayıran en temel fark, yerel üretim zincirlerinin gelişmemiş olmasıdır. Firmalar mekansal olarak bağımsızdır, üreticiler ve rakiplerle ilişkiler kopuktur. Çünkü farklı endüstri ve aktivitelere sahiptirler. Tüm ana kararlar küme dışından alınır ve bilgi akışı sınırlıdır. IBM, Hyundai ve Samsung uydu tipi sanayi kümesine örnek gösterilebilir.

3.1.5.4 Kamu-Çapalı Sanayi Kümeleri (State-Anchored Industrial Districts)

Koşulları bir kamu kuruluşu, kar etmeyen bir kurum (askeri kurumlar) veya üniversite tarafından belirlenmiş sanayi bölgeleridir. Doğal olarak siyaset bu tip kümelerde etkin rol oynamaktadır. Devlet teşvikiyle kurulan bilim ve teknoparklar bu kategoride sınıflandırılabilir. Guerrieri & Pietrobelli bu sanayi kümesine örnek gösterilebilir.

3.2 Organize Sanayi Bölgelerinde Yer Seçimi ve Fiziksel Planlama Esasları

3.2.1 Organize Sanayi Bölgelerinde Yer Seçimi Kavramı ve Kriterleri

Sanayi işletmeleri açısından kuruluş yeri üretim faaliyetlerinde maksimum verim alabilmek açısından önemli bir yer teşkil etmektedir. Tedarik, üretim, depolama ve dağıtım gibi temel fonksiyonları ve bunlara bağlı ekonomik amaçları sürdürebilmek için en uygun yerde konumlanmak zorundadırlar.

İşletmeler için fabrika yer seçimi kısa ve orta sürede değiştirilemeyeceğinden işletmeyi büyük zararlara uğratmama açısından uzun süreli bir planlamayla yapılmalıdır.

Alfred Weber 1909 yılında firmaların optimum yerleşim biçimini ele almış ve iki köşesi hammadde kaynakları ve diğer köşesi pazar alanının oluşturduğu bir üçgene benzeterek basit bir şekilde açıklamak istemiştir.

1940 yılında, August Lösch'ün çalışması yer seçim kuramına yeni kazançlar, ilaveler getirmiş ve özellikle sanayi yerleşmeleri, merkezlerin görev sıralaması, ulaşım ağı ve işlevsel alanlar üzerinde yoğunlaşmıştır (Brian, 1972).

1970 ve 1980 yıllarında önem taşıyan yerleşim belirleyicileri araştırmalarında en başta gelen yerleşim faktörleri şunlardır: Pazar, işçilik, firmalar arasındaki ilişkiler, Hammadde ve Hükümet politikaları. Pazar oluşumu genelde taşıma maliyetleri ve müşteri yakınlığı faktörlerine bağlıdır. İşgücü sorunları ise şunlardır: ücretler, meslek içi eğitim ve çalışma şartları. Yerleşme alanının ve üretim binasının inşaat maliyetleri de çok önem taşımaktadır (Blair, 1991; Stillwell, 1992)

İşletmelerin, ürünleri sattıklarında elde ettikleri gelir, mekâna göre değişmekte olup, bu tutar pazar büyüklüğü, taşıma alt yapısının kalitesi, pazara erişim ve diğer üreticilerin rekabet gücüne göre değişmektedir. Büyük pazarlara yakın bölgeler, işletmeler için cazip/çekicidir. Bir işletmenin yer seçimine ilişkin kararında pazara erişim imkânının iyi olması daha çok etkilidir. Pazara erişim imkânı, çok sayıda işletmenin o bölgede üretim yapma kararı almasına neden olmaktadır. Zira, işletmeler büyük pazarlara yakın yerleşmeyi ulaşım-taşıma giderlerinin azalması ve ihracat ağlarına yakın olma gibi nedenlerle tercih ederler (Cansız, 2010).

Organize Sanayi Bölgelerinin yer alacağı konumun/bölgenin belirlenmesi OSB politikasının önemli aşamalarından birisi olarak belirtilmektedir (Balaban, 2001).

OSB'nin kurulacağı bölgeyi belirlemek önemli bir süreç olmakla birlikte karmaşık bir süreçtir. Bu süreçte dikkat edilmesi gereken hususlar şu şekilde belirtilmektedir (Balaban, 2001);

1. Seçilecek konum, ulusal ve uluslar arası pazarlara yakınlık ve gelişkin ulaşım olanakları gibi özelliklere haiz olmalı,
2. Konum, nitelikli işgücü ve hammadde gibi önemli üretim koşullarını düşük maliyet ile sağlanmasına imkan vermeli,
3. OSB'nin yer alacağı bölgede; sanayinin belirli bir gelişmişlik düzeyi göstermesi ve sanayi gelişimi yönünde bir potansiyel bulunması,

4. Konum, firmaların ve nitelikli işgücünün cazip kılacak nitelikte ve düzeyde endüstriyel, kentsel ve toplumsal olanaklar barındırmalıdır (BM, 1978).

Organize Sanayi Bölgelerinde Yer Seçimi Yönetmeliğine göre yer seçimi sırasında dikkat edilmesi gereken noktalar ise şöyle sıralanabilir:

1. Altyapı maliyetinin yüksek olmadığı alanlar tercih nedenidir.
2. Birinci, ikinci, üçüncü sınıf tarım arazileri üzerinde ve DSİ tarafından planlanmış veya proje aşamasına gelmiş sulama alanında OSB kurulamaz.
3. OSB'nin sağlam zemin üzerinde kurulması gerekir; fay hatlarına yakın veya fay hattıyla bölünmüş araziler kuruluş yeri olamaz.
4. Kuru dere veya dere yataklarıyla bölünmemiş alanlar olmalıdır.
5. Hakim rüzgar yönü nedeniyle şehri olumsuz etkilememelidir.
6. İçme suyu amaçlı barajların kısa ve orta mesafeli alanında olmamalıdır.
7. Turizm alanlarını olumsuz etkilememelidir.
8. Doğal sit alanlarını, arkeolojik sit alanlarını, kentsel sit alanlarını etkileyecek veya bunların içinde olan alanlar seçilemez.
9. Ana ulaşım akslarına yakın olan kuruluş yeri tercih nedenidir.
10. OSB'nin atık su boşaltmasıyla kirlenme olasılığı olan su havzalarına bağlantılı dereler göz önünde bulundurulmalıdır. İhtisas OSB projelerinde ÇED raporu istenmektedir.
11. Koruma altına alınmış alanlar kuruluş yeri olarak seçilmez. OSB'nin kurulacağı arazinin yeterli büyüklükte ve genişlemeye uygun olmasına dikkat edilir.
12. Enerji ve su tesisi kurulması kolay alanlar tercih edilmelidir.

3.2.1.1 Organize Sanayi Bölgeleri için Yer Seçimini Etkileyen Faktörler

Organize Sanayi Bölgesi'nin planlanması üç farklı aşama olarak gerçekleşmektedir (Balaban, 2001). Birincisi, proje öncesi planlama, ikincisi projenin planlanması ve sonuncusu ise, proje sonrası planlama aşamalarıdır. Bu süreçte politikanın hedefi netleştirilmeli ve bu hedefler doğrultusunda konum ve OSB tipolojisinin belirlenmesi gerekmektedir. Proje planlama süreci ise öncelikle OSB'nin kurulacağı bölgenin mevcut planları ile OSB uygulamasının ilişkilendirmesi aşamasını kapsamalıdır. OSB'nin seçilen konum içerisindeki yer seçimi de bu süreçte belirlenecek diğer bir aşamadır. Yine bu süreçte diğer bir aşama ise, sanayi bölgesinin yapılaşma düzeninin ve yapılaşma koşullarının belirlendiği OSB planının elde edilmesidir. Proje sonrası planlama süreci ise, bölgenin uzun dönemli işletme ve denetim süreçlerine ilişkin planlamanın gerçekleştirildiği aşamadır.

Organize Sanayi Bölgesi için yer seçimi, iki ayrı sorunu birden kapsamaktadır. Bunlardan geniş anlamda olan birinci sorun, organize sanayi bölgesinin bölgesel planlama ile ilgili olan kısmı olmakla birlikte ülkenin hangi bölgesinde geliştirilmesinin uygun olacağı sorunudur. Kurulması planlanan organize sanayi bölgelerinin başarısı açısından kuruluş yerinin seçimini bölgesel, fiziki ve sosyo-ekonomik faktörler etkilemektedir.

Organize sanayi bölgesini finanse edecek ve kuracak kuruluşun niteliği, yer seçimini etkileyecek faktörlere bakış açısını özellikle bölgesel faktörlerde büyük ölçüde etkilemektedir.

Kâr amacı ile hareket eden özel kuruluşlar tarafından planlanan bölgelerde, organize edilecek arazinin bir an önce satılıp paraya dönüşmesi önem taşıdığından, gelişmiş veya en azından hızla gelişmekte olan yörelerin yeğ tutulacağı doğaldır. Bölge devlet tarafından planlanmakta ise yer seçimine çok daha değişik açılardan bakmak gerekeceği tartışmasız kabul edilebilir. Yerel kuruluşlar tarafından (Sanayi Odaları, Belediyeler ve bunun gibi) planlanan organize bölgeleri için, bazı faktörler olumsuz yönde etkiliyorsa bile büsbütün olumsuz bir sonuç çıkmıyorsa bölge seçiminde zaten başka alternatifin düşünülmemeyeceği açıktır.

Aşağıda, açıklanmaya çalışacak olan sanayi bölgelerinin kuruluş yerini etkileyen faktörlerdir:

a) Bölgesel faktörler

Bir organize sanayi bölgesini kurmaya başlamadan evvel bölgesel olanakların bu günkü ve gelecekteki potansiyelini saptamak için bir ön etüde gerek vardır. Bir tutarlılık raporuyla durumun ortaya konulması gerekir.

Böyle bir raporun hazırlanmasında bölgesel açıdan sırasıyla şu kriterleri incelemelidir:

1. Merkezi ve bölgesel yönetim, sanayi teşvik konusunda özel tedbirler almış veya almayı planlamış mıdır?
2. Bölgenin genel alt yapısının bugünkü ve gelecekteki durumu nedir?
3. Bölgenin ekonomik canlılığı ve ulusal açıdan taşıdığı önemin derecesi nedir?
4. Bölge çeşitli sanayinin kurulmasına olanak sağlayacak gerek ulusal ve gerekse yöresel pazarlara sahip midir?
5. Bölgenin nüfus artış ve gelişme hızı ülke ortalamasına göre ne durumdadır?
6. Bölge modern işletmeler tarafından istihdam edilebilecek yetenekte veya bu yeteneğin kolaylıkla kazanabilecek şekilde yetiştirilmesi olanakları bulunan iş gücüne veya ülkenin diğer merkezlerinden bu tip iş gücünü çekebilecek yerleşme olanaklarına sahip midir?

7. Organize sanayi bölgesinin sağlayacağı yararlar gereksinme duyan ve bu yararların uyaracağı yatırımları yapabilecek sanayici ve sermaye sahipleri var mıdır?

Sayılan kriterlerin ve özel durumlar nedeni ile gerekebilecek diğer hususların da incelenmesinden sonra çeşitli bölgeler için alınan sonuçlar karşılaştırılarak organize sanayi bölgesinin kurulabileceği en uygun bölge tespit edilmiş olmaktadır.

b) Konumluk yerinin seçimi

Organize sanayi bölgesinin kurulacağı bölgenin ve kentin kararlaştırılmasından sonra gelen sorun konumluk yerinin seçimidir. Bir görüşe göre nihai yer seçiminin en uygun şekilde yapılabilmesi için, en az beş ve en çok on ayrı arazi parçasının incelenmesi gerekmektedir. Organize sanayi bölgesi için konumluk yeri ararken ilk olarak şehir planında sanayi için yer ayrılıp ayrılmadığına bakmak olacaktır. Böyle bir ayırım yapılmış ise, ayrılan yerin organize sanayi bölgesi için uygun olup olmadığına da bakmak gerekir.

Sanayi bölgesinin kesin yerinin tespitinde iki ana konunun incelenmesi gerekecektir. Bunlar:

1. Fiziksel yerleşme alanı
 2. Sosyo-ekonomik faktörler
- olarak dizilmektedir :

1) Fiziksel yerleşme alanı

Bir organize sanayi bölgesinin kurulması ve gelişmesinde en önemli unsurlardan biri seçilecek konumluk yerinin sahip olduğu fiziksel koşullardır. Bölgenin kurulmasına elverişli bu çeşitli yerlerin arasında bir seçim yapılırken göz önünde tutulması gereken en önemli nokta, sahip olduğu fiziki arıza ve özellikler dolayısıyla en az değişikliğe gerek gösteren veya gerekli değişikliklerin en ucuza yapılabilmesi mümkün olan bir yerin seçilmesidir.

Organize sanayi bölgeleri özellikle kamu kuruluşlarınca planlandıklarından, doğrudan doğruya toplum yararına işleyen dinamik bir güce sahiptirler. Bu yüzden toplum ve toplumun iş merkezleri ile devamlı ve yakın bir ilişki kurmak ihtiyacındadırlar. Bu ihtiyaç, organize sanayi bölgesinin toplumun fiziki yerleşme düzeni içinde nasıl bir yere sahip olması gerektiğini açıkça anlatmakta ve “çevre” sorununun önemini ortaya koymaktadır.

Organize sanayi bölgesini toplumun yerleşme düzeni dışında düşündüğümüzde Organize Sanayi Bölgesi, kesinlikle kendi çevresini yaratacak ve genellikle bu plansız gelişme, Organize Sanayi Bölge fonksiyonunu kötü bir şekilde etkileyecektir.

a) Geliştirilecek alanın büyüklüğü

Fiziki yerleşme alanı, organize sanayi bölgesinin ne büyüklükte bir alan üzerine planlanması gerektiği sorununu da kapsamaktadır. Bir organize sanayi bölgesi için tutarlı olabilecek alan büyüklüğü, bir diğer bölge için tutarlı olmamaktadır. Dolayısıyla her organize sanayi bölgesi için ayrı ayrı ele alınması ve bölgenin etki alanı içinde yapılacak ekonomik analizlere dayandırılması gereken bir konudur.

b) Ulaşım olanakları

Yanında kurulacağı yerleşme merkezlerinin iç ve dış pazarlarına açılan bir güce sahip olacağı için, organize sanayi bölgesinin kolay ulaşılabilir yerlerde geliştirilmesi ve çeşitli ulaşım olanakları ile donatılması gerekmektedir. Bu zorunluluk, bir taraftan fiziki planlamanın mevcut ulaşım olanaklarının fiziki planlamaya çeşitli etkilerde bulunmasını gerektirmektedir. Fiziki planlamada en önemli rolü, karayolu ve demiryolu oynamaktadır. Havayolu, denizyolu gibi diğer olanaklar, ise mevcut tesislerin yeterliliği ile yöresel gereksinimler oranında değer kazanacaktır. Son günlerdeki petrol bunalımından sonra demiryolunun, karayolu karşısında daha büyük önem kazanacağı da söylenebilir.

c) Topografik unsurlar

Organize sanayi bölgesi, gerek fonksiyonu gereği, gerekse üzerinde kurulacak sanayi işletmelerinin modern bir teknikle işletilmesi yönünden, yatay sirkülasyonunun büyük önem taşıdığı bir yerleşme düzeni sağlanmalıdır.

Bu düzeninin ekonomik olarak geliştirilebilmesi, fiziksel yerleşme alanını topografik yapısı bakımından büyük önem taşımaktadır. Topografik bakımdan fazla engebeli alanlar, fiziki yerleşmede kullanışsız alanların ortaya çıkmasına sebep olmaktadır. Bunun sonucunda fiziki yerleşme alanının ekonomik bir şekilde kullanılma olanağı kalmadığı gibi, alt yapı geliştirilmesinde kazı ve dolgu mal oluşunun artmasına neden olmaktadır.

Konuya “eğim” açısından bakıldığında, eğimi çok az olan alanlar, satıh suyu problemini ortaya çıkarmakta ve kanalizasyon – drenaj tesislerinin eğimden yararlanarak çalışmak olanağını kısaltmaktadır. Eğimi %3-4’ün üzerine çıkan alanlarda yatay sirkülasyonunun gerektiği tek katlı yapı maliyetini arttırmakta, parsel planlamasını eğim yönünde etkilemekte ve bölge içi demiryolu yapımını güçleştirmektedir.

Bu söylenenleri özetleyecek olursak:

- Seçilecek fiziksel yerleşme alanını eğimi ve engebeleri en az dolgu ve kazı harcamalarını gerektirecek durumda olmalıdır.
- Alan doğal bir akıntı olanağını verebilmelidir.

d) Jeolojik durum

Sanayi tesislerinin sağlam bir zemin üzerinde inşa edilmesinin yerleşme maliyetini olumlu yönde etkileyeceği düşünülürse yerleşme alanının jeolojik yapısının taşıdığı önem ortaya çıkmaktadır. Taşıma gücü düşük olan zeminlerde, statik bakımdan büyük açıklıkların düşünülmesi gereken ve bu sebeple fazla yük doğuran sanayi yapılarının maliyetini etkileyecektir.

Ayrıca seçilecek alanın alüvyonlu olmaması ve son elli yıl içinde büyük su baskınlarına uğramamış olması gerekmektedir. Alanın toprak altı ve toprak üstü su kaynakları, yeterlilik açısından iyi bir jeolojik araştırmadan geçirilmelidir.

2) Sosyo – Ekonomik Faktörler

a) Mülkiyet durumu ve satın alma bedelleri

Fiziki yerleşme alanı bir bütün olarak organize sanayi bölgesini planlayan kişi veya kuruluşların tasarrufunda olması gerekmektedir. Bu noktada seçilecek konumluk yerini oluşturan alanın hangi kuruluşların mülkiyeti altında bulunduğunun saptanması gerekmektedir. Seçilecek alanın, değişik kişi ya da kuruluşların sahip olduğu birçok parçadan oluşuyor olması olağandır. Bu durumda, bölgeyi planlayan kuruluş, kamulaştırma yetkileri ile donatılmış bir kamu kuruluşu değil ise, seçilen alanda arazisi bulunan kişilerin bir ön anlaşma veya daha iyisi satış vaadi ile bağlanması kesinlikle gerekecektir.

Satın alınması gereken toplam alana ödenecek bedel konunun bir diğer yönünü oluşturmaktadır. Organize sanayi bölgelerinin amaçlarından birinin, girişimcilere ucuz arsa sağlamak olması nedeni ile bu nokta üzerinde önemle durulmalıdır. Ayrıca hazırlanacak sanayi parsellerinin bir bölümünün, hizmet yapıları, yollar, kanalizasyon ve drenaj tesisleri ile donatılması gerekmektedir.

Sanayiciye satılması düşünölen parsellerin olabilir (muhtemel) fiyatları hesaplanırken, hizmet tesislerinin kaplayacağı alanların satın alma bedelleri ile kuruluş sırasında yapılacak diğör bütün harcamaların sanayi parsellerine yüklenmesi gerekeceğı gözden kaçırılmamalıdır.

Ancak bütün bu girdilerin hesaba alınmasından sonra sanayi parselleri için bulunacak olabilir (muhtemel) satış bedeli rasyonel bir çizgiyi aşmıyor ise seçilen alana sahip olabilmek için gereken girişimlere başlanabilir.

b) Çevre kirlenmesi

Çevre kirlenmesi sorunu hızla gelişmekte, bütün ölkeler düzensiz bir sanayileşme ve şehirleşmeden arta kalan doğayı korumak, dolayısıyla kendi sağlıklarını korumak için her çareye başvurmaktadırlar.

Çevre kirlenmesi sorunu henüz sanayileşmemiş ölkelerin şanslı oldukları az sayıda sorunlardan biridir. Kendi sanayileşme ve şehirleşme süreçlerini tamamlamamış olmaları nedeniyle, dünyadaki örneklerden ders alıp doğayı korumak yolunda gerekli çabayı şimdiden göstermelidir.

Şehirlerin çevresinde yer alan doğa ve kültür değeri şehir hayatının en temelli unsurlarıdır. Bu değeri koruması ve sanayi yerleşmesinin var olan veya olabilecek turizm potansiyeline zarar vermeyecek şekilde düzenlenmesi gerekir.

Organize sanayi bölgeleri planlanırken, sanayi gazları ve artıkları, kirli ve çok zaman zehirli sanayi sularının çevreye zarar vermemesi için gereken tedbirler kesinlikle düşünölmektedir.

Yukarıdan beri açıklanmaya çalışılan organize sanayi bölgelerinin yer seçimini etkileyen faktörleri özet olarak ve sistematik bir şekilde öyle sıralayabiliriz.

- Seçilen yer, yeterli büyüklükte bir alana sahip olmalı.
- Seçilen yerin şehir planındaki yeri tetkik edilmeli.
- Seçilen yer, sanayici ve toplum tarafından benimsenebilmeli.
- Yeteri kadar taşıma gücünde ve her mevsim ulaşına açık bir karayolu veya demiryolundan yararlanabilmeli.
- Çevrede bulunan hava alanı, liman gibi diğör ulaşım tesisleriyle bağlantı olmalı.
- Bölgenin su ihtiyacını karşılayabilecek yeraltı veya yerüstü kaynaklara sahip olmalı.

- Seçilen yer organize sanayi bölgesinin ihtiyacı olan miktar ve güçte enerji temin edebileceği tesislerden yararlanabilecek durumda olmalı.
- Alanı oluşturan arazi parçaları kolaylıkla ve ucuza satın alınıp birleştirilebilecek bir durumda olmalı.
- Son elli yıl içinde önemli bir doğal afetten etkilenmemiş olmalı.
- Topografik durum gerek bölgenin, gerekse sanayi yapılarının kolay ve ekonomik şekilde yapımına elverişli olmalı.
- Arazinin eğimi, kanalizasyon ve drenaj şebekelerinin ekonomik olarak yapımı ve işletmelerine ve –gerekiyorsa- demiryolu inşasına uygun olmalı.
- Zemin taşıma gücü, sınavı yapılan kolay ve ekonomik olarak yapılmasına elverişli olmalı.
- Sanayi artıkları ve gazlarının çevre kirlenmesine neden olmadan ortadan kaldırılabilmesi için gerekli koşulları taşımalı.

3.2.1.2 Yer Seçimi Esasları Olarak Bölge Merkezlerinin Durumu ve Sanayi Üzerindeki Etkisi

Bölge merkezlerinde yer alması gereken sanayinin ölçek ve tür açısından özellikleri tartışma noktalarından biridir. Ayrıca bölgede yer alan firmaların büyüklükleri ve sektörel yapıları sunulacak hizmetlerin niteliği gibi konular da uygun büyüklüklerin göreceli oluşunu destekleyen parametrelerdir (Balaban,2001).

Ülkelerin gelişme süreçlerinde hangi sanayi kollarının ağırlık kazanması gerektiği konusunda (Eraydın, 1983)'a göre;

- a) Mahalli sanayi
- b) Milli sanayi
- c) Uluslar arası sanayi

Yer seçiminde esneklik açısından;

- a) Pazara bağımlı,
- b) Hammaddeye bağımlı,
- c) Hammadde ve pazara fazla bağımlılık göstermeyen,

Şeklinde gruplanarak, milli seviyede desteklenecek sanayi kollarının bu gruplardan hangisine yönelik olduğu, bölge merkezlerinin ne ölçüde gelişebileceğini göstermektedir.

- 1) Mahalli sanayi olup, hammaddeye bağımlı sanayi kollarının desteklenmesi bölge merkezlerinin gelişmesini olumlu yönden etkileyecektir.
- 2) Milli sanayi ve uluslar arası sanayi türü içinde yer alan pazara dayalı sanayi kolları genellikle metropoliten merkezlere öncelik kazandıracaktır.
- 3) Üretim maliyetleri bölgeler arası gelişme farklılıklarının olduğu bir yapıda farklılık göstermekte ve milli – uluslar arası sanayi kollarından hammaddeye yönelik olanlar şartların en uygun olduğu belirli odaklarda yığılma göstermekte ve yaygın bir üretim deseni izlenmemektedir.
- 4) Hammadde ve pazara bağımlılık göstermeyen sanayi kollarına uygun şartlar sağlandığında yaygın bir yapı oluşturmak mümkün olup mahalli nitelikli olanlarda nisbi maliyetler, milli nitelikte olanlarda ulaşım giderleri ağırlık kazanacaktır.

Bölge seviyesindeki sanayi üretim fonksiyonları ağırlık kazanan bölge merkezleri hizmet fonksiyonları ile paralel bir sanayi temeli teşkil etmekteyken, bölge düzeyindeki üretim fonksiyonlarının yanı sıra, daha geniş kapsamlı birkaç bölgeyi içine alan alanlarda etkili olan bölge merkezleri ise hizmet fonksiyonlarını aşan bir sanayi bazı taşımaktadır (Eraydın, 1983).

Bu şekilde sanayi temeli açısından iki gruba ayrılan bölge merkezlerinden, hizmet bölgesi sınırları içindeki alanda mahalli sanayi üretim fonksiyonu karşılayamayan bölge merkezleri; ‘sanayi gelişmesinin desteklenmesi zorunlu’ bölge merkezleri kabul edilirken, hizmet bölgeleri sınırları içinde kalan alanda etkili olan ve bazı sanayi sektör ürünlerini bu alanda kullanıma sunan bölge merkezleri; ‘Bölge içi Talebe Yönelik Sektörlerin Desteklenmesi Gerekli Bölge Merkezleri’ olarak tanımlanmaktadır. Hizmet bölgesi sınırlarını aşan bir sanayi temeli olan bölgelerde milli seviyede üretimi gerçekleştiren sektörlerin tanımlanarak söz konusu sektörlere bölgelerin sağladığı nisbi üstünlüklerin de irdelenmesi ile bu sektörlerin desteklenmesi söz konusu olmaktadır (Eraydın, 1983).

Bölge merkezlerinde, bölgenin talebine dayalı olan bölgesel nitelikli sektörlerin gelişmesi öncelik kazanmaktadır. Milli ölçekte üretim yapan sanayi kolları bölgelerin sektörler için sağladıkları maliyet yapısı ile ulaşım açısından sağladıkları kolaylıklara dayalı olarak bölgelerde yer almalılardır. Uluslar arası ölçekte üretim yapan sanayi kolları nisbi maliyetlerden en fazla etkilenen sanayi türü olup, dış bağlantıların ve ulaştırma imkanlarının

en yoğun olduğu merkezlerde yerleşme eğilimindedir. Bu açıdan hangi bölgenin uygun şartları sağlandığına bağlı olarak bir yer seçimi söz konusu olacaktır (Eraydın, 1983).

3.2.2 Fiziksel Planlama Esasları

Sanayi bölgelerinin geliştirilmesinde ister kamu ister özel sektör eliyle yapılsın fiziksel planlamanın yaşamsal önemi bulunmaktadır. Organize sanayi bölgelerinin fiziki bakımdan geliştirilmesi için yapılacak işlemleri dört grupta toplamak mümkündür.

- Parselasyon işlemleri,
- Bu parsellere kolaylıkla girilebilmesi için gerekli tedbirlerin alınması (Bölge içi yollar)
- Alt yapı hizmetlerinin inşa ve organizasyonu
- İdare ve hizmet binaları

a) Parselasyon İşlemleri

Organize sanayi bölgesinin fiziksel yerleşme alanı parsellere ayrılırken genellikle iki grup parselden söz açılabilir:

- 1) Sanayi parselleri.
- 2) Diğer alanlar.

Parselasyon çalışmaları yapılırken sanayi parsellerinin olabildiği kadar fazla yer tutması için çaba harcamak gerekmektedir. Çünkü bölgeye canlılık verecek ve asıl amaca ulaşılmasını sağlayacak parseller sanayi parselleridir.

Diğer alanları ise bölge için yollar ve diğer alt yapı tesislerinin kapladığı yerler, idare ve hizmet binalarının arsaları ve yeşil saha ve şeritlerin parselleri oluşturmaktadır. Parselasyon işlemleri yapılırken göz önünde tutulması gerekli unsurları şöyle sıralamak mümkündür :

- Satılamayacak parsellerin en aza indirilmesine, diğer bir anlatımla sanayi parsellerinin en çoğu çıkarılmasına çalışılmalıdır.
- Ayrılan her parselin bölge içi yollarla bağlantısı olmalı hatta mümkün olduğu kadar her parselin cephesi en azından bir tali sokağa bakıyor olmalıdır.
- Hazırlanacak sanayi parselleri çeşitli büyüklüklerde olmalıdır.
- Parselasyon, istendiğinde birkaç parselin birleştirilmesine veya bir parsele bir diğer parselin belli bir kısmının kolaylıkla eklenebilmesine uygun şekilde düzenlenmelidir.

- Parseller, bölgedeki bütün hizmet tesislerinden kolaylıkla yararlanabilecek şekilde düzenlenmelidir.
- Parseller, her çeşit yapılar tamamlandığında bölgeye güzel bir görünüş verecek şekilde düzenlenmelidir. (Bölgede yapılacak binaların inşaa ve kontrolü ile ilgili sözleşmeler bu estetik görünüş sağlayacak ve bu hususta bölge yöneticilerine gereken teminatı verecek şekilde hazırlanmalıdır).

b) Bölge içi yollar

Organize sanayi bölgelerinde iç yollar genellikle üç tür olarak düşünülür. Bunlar “hizmet yolları”, “toplayıcı yollar”, ve “ana yollar” dır.

- Hizmet yolları; özellikle kendi şeritleri üzerindeki parsellere hizmet eden yollardır. Diğer hizmet yollarındaki trafiğe geçit vermediklerinde trafik yoğunlukları fazla değildir. Bu nedenle genellikle 2 veya 3 izli olarak planlanırlar.
 - Toplayıcı yollar; kendi şeritleri üzerindeki parsellere hizmet etmekle birlikte, kendilerine açılan diğer hizmet yollarındaki trafiği de toplayarak, bölgenin ana yoluna ulaştırırlar 3 veya 4 izli olarak planlanırlar.
 - Ana yolar; bütün bölge trafiğini taşıyacak olan ve organize sanayi bölgesinin karayolu ile bağlantısını sağlayacak olan yollardır. En az 4 izli olarak planlanmalıdırlar.
- Bölge içi yollar planlanırken dikkat edilmesi gereken noktalar şunlardır.
- Organize sanayi bölgesinin iç ve yaya yolları, fiziki yerleşme alanının yaklaşık olarak %7 ile %15 arasında bir bölümünü kaplamalıdır.
 - Bölge içi yolların kaplayacağı alan büyüdükçe, gerek yol yapımı ve gerekse sanayi parsellerine yüklenecek mal oluşların da büyüyeceği, ayrıca sanayi parsellerine ayrılabilcek alanın azalacağı düşünölmelidir.
 - Planlanan yol şebekesi bölgenin gelecekteki trafik yükünü çekebilmelidir.

c) Diğer alt yapı tesisleri

İç yollar dışında kalan diğer alt yapı tesislerinin en önemlileri şöyle dizilebilir.

- Eksiksiz bir su ikmal sistemi,
- Elektrik enerjisi dağıtım sistemi,
- Kanalizasyon ve drenaj tesisleri
- Sanayi artıkları ve çöplerin yok edilmesini sağlayacak organizasyon

- Sanayi parselleri sınırına kadar getirilecek telefon şebekesi.

Bu tesislerin parça parça geliştirilmesi yerine bunlarla ilgili bütün işlerin tek bir organizasyon tarafından yapılmış olmasının maliyetlerde büyük ölçüde tasarruf sağlayacağı açıktır. Bu tip alt yapı hizmetlerinin bir organize sanayi bölgesinde en önemli unsurlarından olduğu düşünülerek bu konu üzerinde önemle durmak gerekir. Söz konusu alt yapı tesislerinin ekonomik bir şekilde geliştirilerek, kolay bir bakım sistemi ile işletilebilmesi için fiziki planlamada şu noktalar göz önünde bulundurulmalıdır.

- Alt yapı ile ilgili yer altı şebekesi, yollar ya da yeşil şeritler altında yapılmalıdır. Yeşil bantlar altında düzenlenmiş bir şebekenin onarım işlerinde sağlayacağı kolaylık ve ekonomi açıktır.
- Alt yapıya ait yer altı şebekesi kesinlikle donma derinliğinin altında bırakılmalıdır.
- Fiziki planlama arazisinin meyil durumuna uygun olarak yapılmalı ve kanalizasyon ve drenaj şebekelerinin, eğimin sağlayacağı akıntı ile çalışma sağlanmalıdır.

d) Yönetim ve hizmet binaları

Organize sanayi bölgelerinin yönetimi ve bölge yönetimi tarafından sağlanacak müşterek hizmetlerle ilgili bina ve tesislerin sayı ve büyüklükleri her bölgenin özelliğine göre değişebilir. Söz konusu bina ve tesisler organize sanayi bölgesi içinde bir çekirdek meydana getiren genel hizmet bütününün birer parçası oldukları için bir bütün halinde planlanmalıdır.

Bu bütünü oluşturacak olan her yapı, tek başına geliştirilmeye uygun bir şekilde planlanmalıdır. Böylece, genel hizmet binalarının bölgenin gelişmesine paralel ve uyumlu bir şekilde kademeli olarak geliştirilmesi sağlanmış olur. Bu kademeli gelişme, bölge kuruluşunun ilk yıllarında düşülebilecek finansman zorluklarına bir noktaya kadar çözüm getireceği gibi bu konuda doğabilecek aylak kapasite problemini de ortadan kaldırılacaktır.

Hizmet, bütününü oluşturacak binaların sayı ve niteliklerinin her bölgenin kendi özelliklerine göre saptanması gerekmekte birlikte şöyle bir genel sıralama yapılması mümkündür.

- İdare binası,
- Kafeterya – Konferans salonu,
- İş öncesi eğitim merkezi,
- Merkezi ısıtma tesisi,
- Sağlık merkezi
- P.T.T.
- Yangın söndürme tesisi,

- Danışmanlık hizmetleri binası,
- Tamir ve bakım atölyeleri,
- Depo, antrepo binaları,
- İş makineleri hangarları,
- Çeşitli spor tesisleri,

e) Yeşil saha ve bantlar

Organize sanayi bölgelerinin tipik özelliklerinden birisi düzgün ve bakımlı yeşil sahaları ile bir park görünümünde olmaları gereğidir.

Ne var ki ayrıca bir yeşil saha planlamasına gidilerek sanayi parsellerine ayrılabilen alanın daraltılmaması gerekmektedir. Sanayi parsellerine dokunmadan yeşil saha problemini çözebilmek için şu tedbirlerin alınması yeterli olmaktadır.

- Genel hizmet binalarının çevreleri yeşillendirilir.
- Bölge içi yolların kenarları yeşil bantlar halinde düzenlenir.
- Bölgeye ait tampon alanlar yeşil saha olarak düzenlenir.
- Bölge yönetmeliklerine bu konuya ilişkin maddeler eklenerek sanayi parsellerinin boş kalacak bölümlerini yeşillendirmek zorunluluğu getirilir.

4.GEBZE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

4.1 Gebze'nin Demografik, Ekonomik ve Sosyal Yapısı

4.1.1 Fiziki Durum

Kocaeli, Avrupa'yı Anadolu'ya ve Ortadoğu'ya bağlayan önemli kara, deniz ve demiryolu ulaşım ağlarının merkezinde bulunmaktadır. İlin büyük metropollere ve Karadeniz ve Marmara ile bağlantısının bulunması sanayi, ticaret, ulaşım ve lojistik merkezi olarak gelişmesine etken olmuştur. Gebze Organize Sanayi Bölgesi Marmara Bölgesinde bulunan hem yerli hem yabancı yatırımcılar için bir çekim merkezi durumundaki Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Çayırova beldesinde yer almaktadır.

4.1.1.1 Coğrafi Konum

Gebze, Marmara Bölgesi'nin doğusunda İzmit Körfezi'nin kuzey kesiminde yer alan, zengin bir tarihi geçmişe sahip, ekonomisi; tarım, hayvancılık ve sanayiye dayalı Türkiye'nin hızla gelişen ve büyüyen ilçesidir. Gebze Marmara Bölgesi'nde Kocaeli iline bağlı olarak Anadolu'nun İstanbul'a ve Avrupa'ya bağlantı konumunda bulunan limanlar, havalimanı, devlet demir yolları ve E-5, TEM karayolları çevresinde kurulmuş olup, TEM otoyolunun güneyinden Marmara Denizi ve İzmit Körfezi'ne kadar uzanmakta, batısında İstanbul iline bağlı Tuzla ilçesi yer almakta ve yolların doğu-batı yönünde olması nedeniyle kentsel alanı ve sanayisi bu doğrultuda gelişmiş bir sanayi alanıdır.

Gebze ana ulaşım yolları üzerindeki konumu nedeni ile uzun yıllar Anadolu'dan İstanbul'a göç eden Anadolu halkının, İstanbul'a ulaşmadan önce uğradığı bir ayak olmuştur. İstanbul nüfusunun 10 milyonu aşması kentin sorunlarını artırmış, sanayi tesislerinin İstanbul dışında yerleşmesine gereksinim duyulmuştur. Yeni yerleşim yeri arayışlarının bir sonucu olarak, sanayi tesislerinin büyük çoğunluğu İstanbul'a en yakın konumda olan Gebze'ye akın etmiştir. Toprağın maliyetinin ucuz ve kolay bulunur oluşu Gebze'yi sanayinin cazibe merkezi haline getirmiştir.

4.1.1.2 Toprak Yapısı

Beldenin kapladığı alan kayalık ve dolgu biçiminde oluşmuştur. Kayalık tipinde olanlar kısmen molozlarla örtülüdür. Gebze genellikle killi, kireçli, kalkerli bir araziye sahiptir. Arazinin temel unsurlarını paleozoik yaşlı kavarsitleri ve siyah renkli kalsit damarlı kireç taşları teşkil ederler. Dolgu tipinde olanları ise Neorjen yaşlı yapıdadır. Demiryolu istasyonunun bulunduğu alanda bol miktarda bulunmaktadır. Düzlük zemin alüvyonlardan teşekkül etmiştir. Yeraltı suları hayli derindedir. Kasaba birinci derece tehlikeli bir deprem çizgisi üzerinde yer almıştır. Bölgede tarihi depremlerin varlığı bilinmektedir.

4.1.1.3 İklim ve Bitki Örtüsü

Genellikle Karadeniz ve Akdeniz bölgeleri arasında bir geçiş özeliği taşımaktadır. Yaz mevsimi sıcak ve az yağışlı, kış mevsimi oldukça serin ve daha ziyade yağışlı geçer. Yıllık yağış ortalaması 550mm ile en çok yağış Aralık-Ocak aylarında, en az yağış ise Ağustos ayındadır. En sıcak ay ortalaması 24.2 C derece ile Ağustos ayı, en soğuk ay ortalaması 6.5 C derece ile Ocak ayıdır.

4.1.1.4 Ulaşım İmkanları

Kentin, limanlara yakınlığının yanında E-5 ve TEM karayollarının birbirine çok yakın bir alanında kurulmuş olması, havalimanlarına ve demiryollarına yakınlığı, hem Avrupa'ya yapılacak ticarete hem de Anadolu, Orta Asya ve Orta Anadolu'ya geçiş için taşıma kolaylıkları sunması, Türkiye'nin en fazla kalkınmış üç büyük kentinin ortasında ve onlara yaklaşık olarak 45 dakika uzaklıkta olması da yatırımcıların dikkatlerini bu bölge üzerinde yoğunlaştırmasının temel nedenleri arasında bulunmaktadır. Son yıllarda yüksek yetenekli iş gücüne artan talep nedeniyle, birçok üniversite de bölgede yer almaya başlamıştır.

Kent, Türkiye'nin doğu ve batısını birbirine bağlayan ana yollar (E-5 ve E-6) ve devlet demiryolları üzerinde bulunmaktadır. Tarihin bilinen en eski dönemlerinden itibaren ulaşım yolları üzerindeki konumu ilçeyi ekonomik, siyasi ve güvenlik açısından önemli kılmıştır. Kent Balkanlar, Ortadoğu ve Orta Asya üçgeni merkezinde bulunduğu Karadeniz Ekonomik İşbirliği Örgütü'nün ve kurulması tartışılan İpek Yolu Ortak Pazarı'nın da bir üretim ve dağıtım merkezi olabilecek yerleşim avantajına sahiptir.

Gebze'nin konum olarak E-5 ve E-6 uluslararası karayollarının üzerinde bulunması gelişmesini de ulaşım kolaylığı nedeniyle bu yolların etrafında doğu-batı istikametinde geliştirmiştir. E-6 olarak isimlendirilen TEM (Transit European Motorway), iki adet çıkışı Gebze-batı (Çayırova) ve Gebze doğu (Gebze gişeleri) şehirle birleşmek üzeredir. Bu iki nokta arasında hızla gelişen kentin güneyi Marmara Denizi ve İzmit Körfezi'dir.

4.1.2 Sosyo – Ekonomik Gelişmişlik Düzeyi

Ekonomik büyüme bir ülkede, üretim kapasitesinin, üretimin ve dolayısıyla milli gelirin artmasını ifade etmektedir. Bir ülkede kişi başına düşen gelir artıyorsa söz konusu ekonominin büyüdüğü kabul edilmektedir. Ekonomik gelişme ise bir ülkede kişi başına düşen milli gelirdeki artışın yanı sıra ekonominin iktisadi ve sosyo- kültürel yapısının da değişmesini içermektedir (Öcal, 2005). Niceliksel büyüme, gelişme için gerekli olmakla birlikte büyüme için gerekli olan makroekonomik istikrar ortamı, sosyal, kültürel, çevresel ve mekansal yapıların da uyumunu gerekli kılmaktadır (DPT, 2003). Dolayısıyla bir ilin gelişmişlik düzeyini incelerken sadece ekonomik verilerin yanında nüfus ve eğitim gibi konuları da incelenmelidir.

Gebze İlçesine bölgesel açıdan bakıldığında Marmara Bölgesi 'nin Türkiye'nin en kalkınmış bölgesi olduğu bilinmektedir. Bunun sebebi de ülkenin katma değer oluşumunu biçimleyen

sanayi ve ticari faaliyetlerin İstanbul'da yoğunlaşması, hem ilin hem de bölgenin hızla ilerlemesini sağlamıştır. Dolayısıyla İstanbul metropolitan bölgesinin hinterlandında yer alan Gebze ilçesi de İstanbul'un banliyösü ve sanayi yayılma alanı özelliği taşımaktadır (DPT, 2003). Bu da Gebze'nin istihdamını arttırmakta ve GSYİH oranını büyük ölçüde yükseltmektedir. Tablo 4.1'e baktığımızda 1998 yılında İzmit Merkez' den sonra en gelişmiş ilçe Gebze'dir. Fakat 2003 yılında Gebze'nin yerini Körfez almaktadır.

İLÇESİ	872 İLÇE İÇERİSİNDE GELİŞMİŞLİK SIRASI		İL İÇERİSİNDE GELİŞMİŞLİK SIRASI	
	2003	1998	2003	1998
KÖRFEZ	3.	24.	1.	3.
GEBZE	4.	17.	2.	2.
İZMİT/MERKEZ	11.	6.	3.	1.
DERİNCE	38.	...	4.	...
GÖLCÜK	67.	58.	5.	4.
KARAMÜRSEL	100.	99.	6.	5.
KANDIRA	433.	445.	7.	6.

Tablo 4.1 Kocaeli İlçelerinin Gelişmişlik Sırası (Kocaeli Valiliği)

4.1.2.1 Yüzölçümü ve Nüfus

Gebze, Marmara Bölgesi'nde Kocaeli yarımadasının kuzeybatısında 772 kilometre kare üzerine kuruludur. Doğusunda İzmit, batısında İstanbul, kuzeyinde Şile, güneyinde İzmit Körfezi ile sınırlanan Gebze yayla görünümünde bir tepe düzlüğü üzerine yerleşmiştir. Gebze'nin 2007 yılı sayım sonuçlarına göre toplam nüfusu 521.291' dir. İlçe merkezinin genel boyutları doğudan-batıya 10 km, kuzeyden-güneye 15 km.dir. Marmara sahiline 7 km., İzmit'e 49 km., İstanbul'a 45 km. uzaklıkta bulunmaktadır. Deniz seviyesinden yüksekliği 130 metredir. Günümüzde Gebze kara, deniz ve demiryollarının birbirleriyle kesiştiği önemli kavşak noktasında bulunmaktadır. Gebze'nin gündüz nüfusu 1.000.000 üzerindedir. İş yoğunluğundan dolayı diğer ilçelerden gelen insanlar bu sayıyı arttırmaktadır.

Gebze, 1950'li yıllara kır nüfusun üstünlüğü ile girmiştir. 1950 öncesi 5 yıllık dönemlerin kentsel nüfus artış hızının kırsal nüfus artışından fazla olmasına rağmen 1927 yılında %7,52 olan şehirleşme oranı, 1950'lere gelindiğinde ancak %18,49'lara ulaşabilmiştir. Siyasal ve ekonomik açıdan daha liberal bir sisteme geçilmeye başlandığı 1950'li yıllardan sonra tarım alanlarındaki makineleşme, tarım arazilerini parçalanmış olması, nüfusu kırsal alanlardan

kentsel alanlara iterken, sanayi alanlarındaki sıçramalar kırsal alanlardaki nüfus için kentleri bir cazibe merkezi haline getirmiştir.

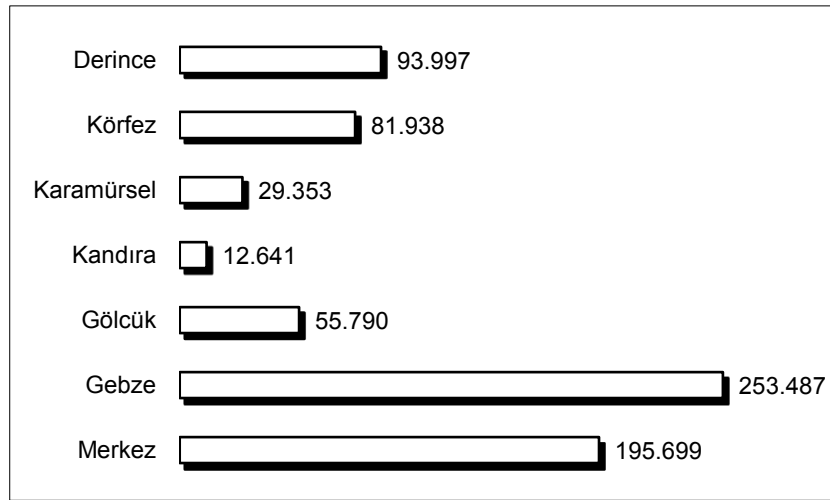
1960'lı yıllara kadar sakin bir belde olan Gebze, Türkiye genelinde yaşanan göçe paralel olarak diğer şehirlerden nüfus almaya başlamış ve sanayinin de etkisi ile hızla kentleşme yolunda ilerlemeye başlamıştır. 1960 sonrası sanayileşme hamleleriyle birlikte Türkiye'de Ankara, İstanbul, İzmir gibi belli başlı büyük şehirlerde nüfus patlaması yaşanmıştır. Cumhuriyet döneminde, özellikle 1960 sonrası yıllarda yaşanan sanayileşmeye paralel olarak Gebze'nin nüfusunda da gözle görülür bir artış yaşanmıştır. Bunda Gebze'de kurulan sanayi kuruluşları etkili olmuştur. Bunlardan birisi Cumhuriyet dönemi Gebze'sinin ilk sanayi kuruluşu olan Çayırova Cam Fabrikası 1961 yılında kurulmuştur. Nitekim Çayırova cam fabrikasını, Chrysler, Arçelik, Kimya Dermen (yeni adıyla Türk Henkel) gibi dev fabrikaların kuruluşu izlemiştir. 1960 sonrası Gebze'nin hızlı bir sanayileşme sürecine girmesiyle birlikte, 1960 yılındaki nüfusa göre 1965 yılında kentsel nüfus %65,5, kentleşme oranı da 1965 yılında %40'lara yanaşmıştır. 1965 yılında Türkiye'de kent nüfusu oranı, %34 civarındadır. Nüfus yoğunluğu açısından 1965 yılında Türkiye genelinde km^2 'ye 40.15 kişi düşerken, Gebze'de ise 54.63 kişi düşmektedir(Müsiad, 1998:7-8).

Gebze, Marmara bölgesinin en gelişmiş ve Türkiye nüfusunun en hızla artan bir yerleşim yeridir. Gebze'deki nüfus artış oranı Türkiye ortalamasının çok üzerindedir. 1997 nüfus sayımları sonucuna göre Türkiye genelinde km^2 'ye 84 kişi düşerken, Gebze'de km^2 'ye 521.9 kişi düşmektedir. Nüfus, özellikle Gebze'nin şehir merkezinde yoğunlaşmaktadır. Kırsal ve kentsel nüfus artış hızlarına baktığımızda, 1990 ve 1997 nüfus sayım sonuçlarına göre kentsel nüfus artış hızının fazla olduğunu görülür. Türkiye'de genel nüfus artışı 1965 ile 1997 yılları arasında %100.8 iken, Gebze için bu oran %111.8 gibi daha yüksek bir değerdir. Bu göstergelerinin yanında, Gebze'de km^2 'ye düşen nüfus yoğunluğu hem Kocaeli hem de Türkiye ortalamasının çok çok üstündedir. 1990 yılların başında Türkiye genelinde km^2 'ye 73 kişi düşerken, Kocaeli'de 258, Gebze'de 426 kişi düşmekte; 1995 yılında ise Türkiye genelinde km^2 'ye 81.1 kişi düşerken, Kocaeli'de 343,8, Gebze'de ise 695,3 kişi düşmektedir (Müsiad, 1997:17). Görüldüğü gibi Gebze'de km^2 'ye düşen nüfus yoğunluğu hem Kocaeli hem de Türkiye ortalamasının çok çok üstündedir. Daha önce de belirtildiği gibi 1981 yılında kendi başına çalışanların oranı %21,2 iken, bu oran 1990 yılında %34.06'a çıkmıştır. Yine 1981 yılında ücretlilerin oranı %63.2 iken, 1990 yılında %65'e çıkarken; işverenlerin oranı %8.4'ten %0.94 düşmüştür.

1990 yılı nüfus sayımına göre il nüfusu 811.051 iken, şehre gelen göç miktarı 137.408 kişi, giden sayısı ise 54.146, net göç eden kişi sayısı 83.262 olup, net göç hızı ise % 108'e çıkmaktadır.

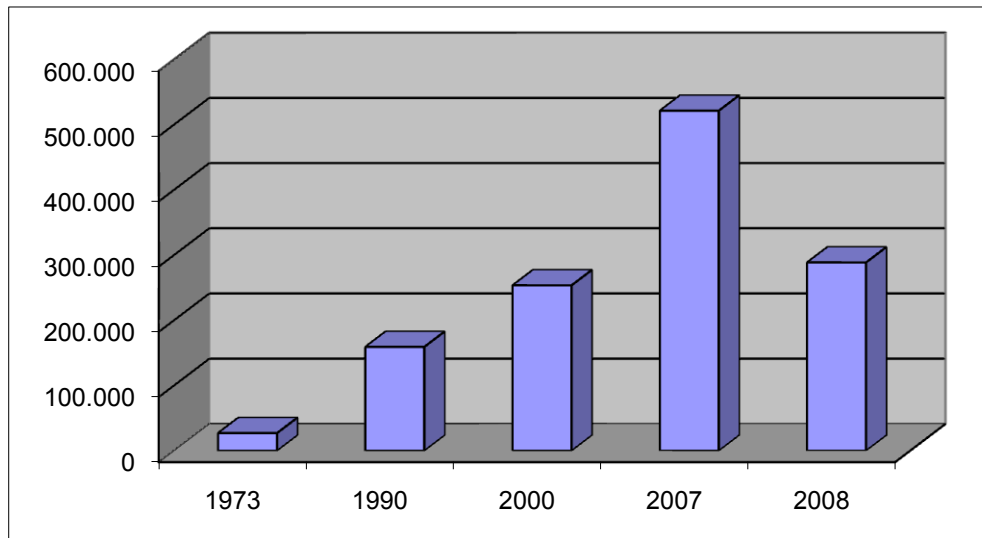
1997 yılında Genel Nüfus Sayımında, Kocaeli ili için; il ve ilçe merkezleri nüfusu 513.540, bucak ve köyler nüfusu ise 407.329; toplam 920.869 olarak hesaplanmıştır.

Şekil 4.1'e baktığımızda 2007 sonuçlarına göre hesaplanan nüfus sayımında 253.487 ile Kocaeli ilinde en fazla nüfusa sahip ilçedir. Onu 195.699 ile Merkez takip etmektedir. Diğer illerle Gebze'yi kıyasladığımızda Gebze'nin açık ara ile önde olduğunu görmekteyiz.



Şekil 4.1 Kocaeli İlçelerinin 2007 Yılı Genel Nüfus Sayım Sonuçları (TÜİK, 2007)

Şekil 4.2'ye baktığımızda Gebze ilçesinde 2007 yılına kadar yükselen bir artış görülmektedir. Fakat 2008 yılında çıkan kanunla birlikte kendisine bağlı olan Çayırova, Darıca ve Dilovası'nın birer ilçe olmasıyla nüfusunun bir bölümünü bu ilçelere vermiştir.



Şekil 4.2 Gebze İlçe Nüfusunun Yıllara Göre Dağılımı (TÜİK, 2008)

Yoğun sanayi yapılanması ile Türkiye sanayisinin yaklaşık %15'ini bünyesinde barındırmaktadır. Gebze her ne kadar idari olarak Kocaeli'ye bağlı olsa da İstanbul iline daha yakın olduğu için bu ille hem ticari hem de sosyal ilişkileri gelişmiştir.

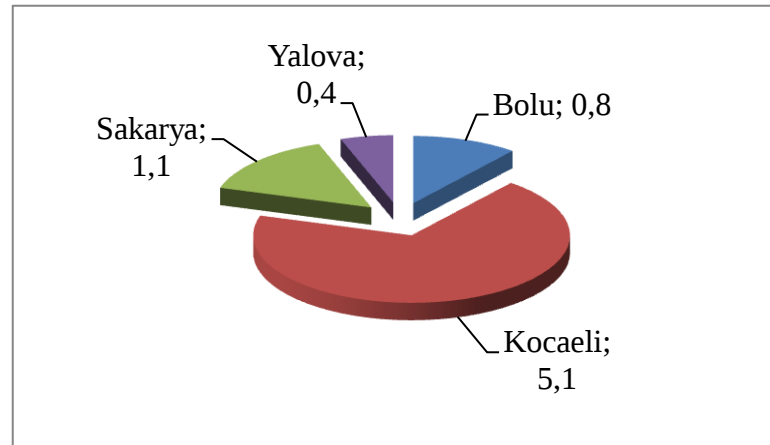
4.1.2.2 Eğitim

Gebze nüfusunun eğitim yapısına baktığımızda %12,84 oranına okuma yazma bilmeyen bir kesimin yaşadığı görülmektedir. Türkiye ortalaması bakımından öğretmen başına 25,68 öğrenci düşerken, Gebze'de bir öğretmene 34,51 öğrencinin düşmesi, bu alandaki yatırım eksikliğini göstermektedir.

Gebze içinde barındırdığı yüksek öğretim kurumu bakımından zengin sayılmaktadır. Gebze İleri Teknoloji Enstitüsü, Sabancı Üniversitesi, Maltepe Üniversitesi, Alarko Üniversitesi, Kocaeli Üniversitesi ve kurulması planlanan İleri Teknoloji Enstitüsü bölgeye ve bütün Türkiye'nin yüksek öğrenim ihtiyacına büyük ölçüde cevap vermektedir.

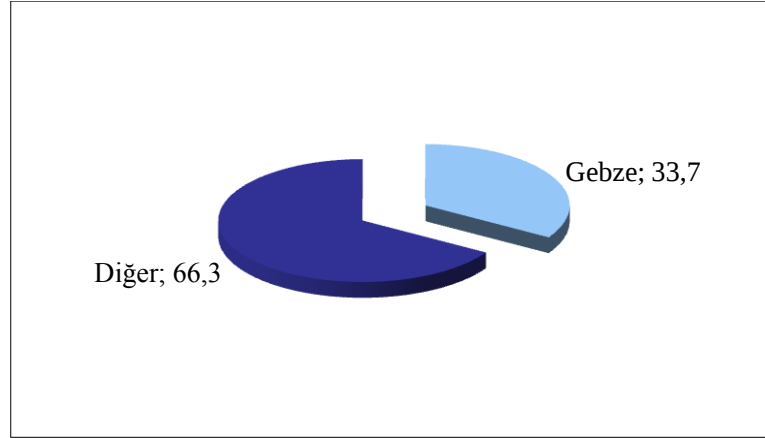
4.1.2.3 Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Devlet İstatistik Enstitüsü'nün verilerine göre en son GSYİH verisi 2001 yılına aittir. Kocaeli'nin GSYİH'si 9.160.148.390 TL'dir. Buna göre 2001 yılında Türkiye'de üretilen GSYİH içindeki Kocaeli'nin payı 5,1, Sakarya'nın % 1,1, Bolu'nun %0,8, Yalova'nın %0,4'tür.



Şekil 4.3 Marmara Bölgesinde GSYİH İllerin Yüzde(%) Oranları (TÜİK, 2001)

(Şekil 4.3).Kocaeli'nin sahip olduğu 5.1 payın %33,7'si Gebze ilçesine, % 66,3'ü diğer ilçelere aittir (Şekil 4.4).



Şekil 4.4 Gebze İlçesinin GSYİH Yüzdelik Oranı (TÜİK,2009)

Kocaeli yüzölçümü itibariyle Türkiye'nin en küçük illerinden biri olmakla birlikte Ülkenin sanayi üretimi içinde %14.7'lik üretim payı ile sanayileşme hızı bakımından ülkemizin önde gelen illerinden biri durumundadır. Tablo 4.1'e baktığımızda İl Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH)'nin sektörler itibariyle dağılımına bakıldığında; %70'lik pay ile Sanayi Sektörü hakim sektör konumundadır. Hizmet Sektörü % 27'lik pay ile 2. sırada yer almakta ve ağırlığı her geçen yıl artmaktadır. Tarım Sektörü'nün il GSYİH içindeki payı ise % 3'tür. Tarımın ekonomideki payının az görünmesinin nedeni ilimizdeki sanayinin çok fazla olmasındandır. Fakat tarımsal değerler bakımından ülkemizdeki yeri 41. sıradadır.

SEKTÖRLER	% ORAN
TARIM	3
SANAYİ	70
HİZMET	27
TOPLAM	100

Tablo 4.2 Kocaeli Ekonomisinin Sektörel Dağılımı (İzmit Ziraat Odası)

4.1.2.4 İşgücüne Katılım ve İstihdam

Gebze iktisadi faaliyetlerin sanayi ve hizmetler sektöründe yoğunlaşması neticesinde ücretli çalışanları ve istihdama katılanların oranı yüksek olan bir ilçedir. Sadece Gebze Organize Sanayi Bölgesinde 14 bin kişi istihdam edilmektedir. Tablo 4.3'te Gebze ve Kocaeli'de yer alan diğer ilçelerin istihdam oranlarını görmekteyiz. Tabloya göre Gebze % 29.1 oranıyla sanayi sektöründe istihdam oranı en fazla olan ilçedir. Tarım sektörü ile % 34.9 ile Merkez'den sonra ikinci sırada yer almaktadır.

Kocaeli İlçeleri Tarım ve Sanayi İstihdamı ve İşsizlik Oranı (%)			
	İşsizlik Oranı	Tarım sektörü İstihdamı	Sanayi sektöründe İstihdamı
Merkez	6.5	42.5	16.3
Gebze	9.1	34.9	29.1
Gölcük	6.7	35.6	12.9
Kandıra	1.8	76.1	3.7
Karamürsel	7.1	48.1	14.2
Körfez	12.0	28.9	23.8
Derince	18.7	9.6	24.0

Tablo 4.3 Kocaeli İlçeleri Tarım ve Sanayi İstihdamı ve İşsizlik Oranı (%), (Kocaeli Sanayi Odası, 2004)

Tablo 4.4'te Kocaeli'de toplam istihdamın oran olarak % 47.8'i hizmet sektöründe, % 33.5'i sanayi sektörüne aittir. Bu bağlamda tarım alanındaki istihdam yıllara göre düzenli bir artış göstermezken, sanayi ve hizmet sektörü, 2004'ten 2009'a düzenli bir artış göstermektedir.

KOCAELİ, SAKARYA DÜZCE, BOLU, YALOVA	2004	2005	2006	2007	2008
Toplam İstihdam	812.000	855.000	922.000	883.000	965.000
Tarım	152.000	174.000	184.000	127.000	165.000
Sanayi	272.000	276.000	320.000	332.000	340.000
Hizmetler	388.000	405.000	419.000	425.000	461.000
Tarım Sektörü İstihdamı (%)	18.79 %	20.4 %	20.0 %	14.4 %	17.1 %
Sanayi Sektörü İstihdamı (%)	33.5 %	32.3 %	812.000	37.6 %	35.2 %
Hizmet Sektörü İstihdamı (%)	47.8 %	47.4 %	45.4 %	48.1 %	812.000

Tablo 4.4 İstihdamın Sektörel Dağılımı, (TÜİK)

4.2 Kocaeli' de ve Gebze'de Sanayi Gelişim Süreci

Gebze denildiğinde akla ilk gelen husus Gebze'nin bir sanayi kenti olduğudur. Kısa ifadesiyle Gebze sanayinin devleştiği bir şehirdir. Hemen hemen bütün sektörlerle ait çok sayıda fabrikayı barındırmaktadır.

Gebze 19.yüzyıla kadar küçük sanayi işletmelerinin var olduğu bir yerleşim birimi olmuştur. Gebze kaza merkezinde varolan sanayi ürünlerini işleyen küçük ölçekli işletmeler demirci,

yemenici, doğramacı, attar, kalaycı, semerci, debbağ ve keçeci esnafından oluşmaktadır. Gebze kaza merkezi ve özellikler bazı köyleri, dış pazarlara da hitap eden bir üretim yapısına sahiptir. Büyük işletme niteliğinde kurulan ilk tesis bir devlet işletmesi olan Hereke Mensucat Fabrikasıdır. XIX. yüzyıl sonlarında kazanın en önemli gelir kaynağı 1843 yılında Sultan Abdülmecit döneminde Hereke Dokuma Fabrikası'dır. 1894 yılında ise fabrikadan elde edilen ürünler ülkenin her tarafına gönderilmeye başlamış (Tuğlacı, 1985:132). 1910 senesinde ise Darıca'da yabancı bir şirket tarafından Türkiye'nin ilk çimento fabrikası kurulmuştur. 1911 yılında Rus'lara Eskihisar'da Türkiye'nin ikinci çimento fabrikası yaptırılmıştır. Daha sonra bu fabrika güvenlik nedeniyle yıktırılmıştır. Gebze'de başka tesisler de kurulmuştur. Kalburcu köyünde un fabrikası, Eskihisar köyünde çimento fabrikası, Sultan Orhan mahallesinde değirmen, Tuzla'da üç adet tuğla, kiremit ve çini fabrikaları ve Aydınlı'da kurulan un değirmeni 19.yüzyıl sonu ile 20.yüzyıl başında bölgede faaliyete geçen büyük işletmelerdir.

Charles H.Cooley şehirlerin konumunu ulaşım kuramıyla (The Theory of Transportation) açıklamaya çalışmıştır. Charles H.Cooley'in ulaşım kuramına göre şehirlerin çoğu kara, deniz ve demir yollarının kesiştiği kavşak noktalarda kurulup gelişme eğilimi gösterirler. Nitekim Osmanlı Dönemi'nde Gebze, ana ulaşım yolları üzerindeki konumu nedeni ile uzun yıllar Anadolu'dan İstanbul'a göç eden Anadolu halkının, İstanbul'a ulaşmadan önce uğradığı bir yer olmuştur. Bugün Gebze kara, deniz, demir ve havayollarının birbirleriyle kesiştiği önemli bir kavşak noktasında bulunmakta olup Osmanlı döneminde üstlenmiş olduğu stratejik önemi devam ettirmektedir.

Ülke genelinde ki 500 dev fabrikanın yaklaşık yüzde 10'u Gebze'de faaliyet göstermektedir. Şehrin girişinden çıkışına uzanan çizgide gözün alabildiği her nokta da üretim tesisi mevcuttur. Küçük firmalardan ülke sanayisinin en büyük firmalarına kadar geniş bir yelpazede faaliyet yürütölüyor. İstanbul yolu üzerinde olması Gebze'yi bir sanayi kenti haline getirmiştir. Sanayi yoğunluğu açısından bakıldığında Gebze ilk sıralarda yer almaktadır. Yoğun olan söz konusu sanayinin sınırları gün geçtikçe ilerlemektedir. Yeni sanayi tesisleri kurulurken bunun yanında üretim yapan sanayi kuruluşları da üretim ve fiziki imkânlarını genişletme yoluna gitmektedirler. Aynı sektördeki firmaların organize sanayi oluşturmaları ile Gebze sanayisi baş döndürücü bir hüviyet kazanma hamlesine girmiş bulunmaktadır.

İstanbul yolu üzerinde dizilen büyük sanayi tesisleri adeta ülke sanayisinin yapısını ortaya koymaktadır. Söz konusu durum bir taraftan Türkiye'nin kalkınma göstergesini ifade ederken, bir taraftan da yabancı yatırımlar için cazip bir bölge konumunu oluşturmaktadır. Bölgede çok sayıda üretim yapan yerli sanayinin büyük firmaları bulunmakta bunların belli başlıları Brissa,

Marshall, Dyo, Polisan, Şişe Cam, Pimaş, Enka, Netaş, Teletaş, Arçelik, Aygaz, ABB, Çolakoğlu, Türk Henkel, Fen-İş, ÇBS ve Sarkuysan gibi ülke sanayisine damgasını vurmuş dev sanayi kuruluşlarıdır. Ayrıca bu firmaların büyük bir kısmı üretimi yanında bölgede araştırma ve geliştirme faaliyetleri de yürütmektedir. Yabancı sermayenin Türkiye'de tercih ettiği sanayi bölgelerinin başında Gebze gelmektedir. Hatta favori bölgelerinden biridir. Ulaşımın kolay olması, altyapı hizmetlerinin tamamlanmış olması, hammadde kolaylığı ve pazar sıkıntısının olmaması da buna etki eden faktörlerin başında gelmektedir. Ayrıca dış ticaret açısından bölgenin hareketli oluşu yabancı yatırımların Gebze'ye kanallı edilmesine zemin hazırlamaktadır. Bunların başında Bayer, Honda, Isuzu, Legrand, IFF Aroma Esans Sanayi ve Ticaret A.Ş. Goema, ZF Sachs Süspansiyon Sistemleri San. ve Tic. A.Ş., Asrom, Dow, Greif Mimaysan, Colgate-Palmolive, Alarko Carrier, Procter&Gamble, Sandoz ve Autoliv-Cankor gelmektedir. Faaliyetlerde bulunan şirketler ise tamamen üretim sanayine yöneliktir. Gelecek yıllar içerisinde yeni yabancı yatırımların kente geleceği tahmin edilmektedir. Yabancı işadamları da gruplar ve şahsi olarak bölgeye ziyaretler yapmakta ve yatırım alanları belirlemektedir.

BÖLGE ADI	2008 SONU İTİBARI İLE BİTENLER			2009 YILI YATIRIM PROGRAMINDA OLANLAR				
	ADET	ALAN (Ha)	%	ADET (*)	ALAN (Ha)	KREDİ VERİLECEK ALAN (Ha)	%	%
			Hektar (*)				Hektar (*)	Adet (**)
MARMARA (11 İL)	20	5,169	21.00	10	1,400	853	8.55	10.42
EGE (8 İL)	18	3,823	15.53	17	3,105	1,850	18.96	17.71
AKDENİZ (8 İL)	13	2,763	11.23	5	830	760	5.07	5.21
İÇ ANADOLU (13 İL)	20	4,567	18.56	17	4,653	2,338	28.41	17.71
KARADENİZ (18 İL)	26	2,742	11.14	22	1,551	1,213	9.47	22.92
DOĞU ANADOLU (14 İL)	10	1,548	6.29	12	1,867	1,017	11.40	12.50
G.DOĞU ANADOLU (9 İL)	13	3,999	16.25	13	2,973	1,265	18.15	13.54
TÜRKİYE TOPLAMI (81 İL)	120	24,611	100.00	96	16,379	9,296	100	100

Tablo 4.5 Organize Sanayi Bölgelerinin Bölgelere Göre Dağılımı, (Sanayi ve Ticaret Bakanlığı)

Tablo 4.5'te Organize Sanayi Bölgelerinin bölgelere göre dağılımına baktığımızda 2008 sonu itibariyle en fazla OSB sayısı Marmara Bölgesinde bulunmaktadır. Fakat 2009 yılı itibariyle farklı bir yatırım programı izlenerek bölge merkezlerini geliştirmek amacıyla ihtiyaç hissedilen Karadeniz ve Ege Bölgesine daha fazla miktarda OSB yatırımı yapılmıştır.

Tablo 4.6'da Kocaeli'de yer alan Organize Sanayi Bölgelerine ve burada faaliyet gösteren firma sayılarına baktığımızda Gebze Organize sanayi Bölgesi büyük bir paya sahiptir. Kocaeli Dilovası OSB'sinden sonra ikinci sırada yer almaktadır. Her geçen yılda da firma sayısının artmakta olduğunu görmekteyiz.

Ayrıca Kocaeli'de yer alan OSB'lerin büyük bir kısmı Gebze'de yer almaktadır. Bu sonuç Gebze'nin sanayi üzerindeki etkin hakimiyetini göstermektedir.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009/6
GOSB							103	109	114	118
GEBZE Plastikçiler OSB					65	82	91	99	113	113
GEBZE Güzeller OSB						8	15	21	27	29
TAYSAN OSB	1	4	9	16	17	23	36	43	51	49
ARSLANBEY OSB								10	10	10
KOCAELİ Dilovası OSB			77	92	122	147	173	192	187	186

Tablo 4.6 Yıllar İtibariyle Kocaeli' de Yer Alan Organize Sanayi Bölgelerinde Faaliyet Gösteren Firma Sayıları (Kocaeli Sanayi Odası,2009)

4.2.1 Gebze'de D-100 Karayolu Üzerinde Gelişen Sanayi

Gebze sanayisinin büyük bir bölümünü D-100 Karayolu üzerinde kurulmuş olan fabrikalar oluşturur. Bu bölge başlangıçta sanayi kuruluşlarını doğu – batı istikametinde iten İstanbul'un doğusunda, İstanbul'daki sanayiye bağlı olarak gelişme göstermiştir. Bugün Gebze'de D-100 Karayolu etrafında faaliyet gösteren fabrikaların çoğunluğu daha önce İstanbul'da kurulmuş, çeşitli nedenlerde dolayı buraya taşınmış sanayi kuruluşlarıdır. 1960- 1970'li yıllarda Gebze'nin küçük bir ilçe olması, D-100 Karayolu etrafında sanayiye elverişli geniş arazilerin bulunması ve söz konusu alanların yerleşme sahalarından uzakta olması fabrikaların buralarda kurulmasına neden olmuştur.

Gebze'nin D-100 Karayolu üzerindeki sanayi sahası Çayırova bölgesi, Gebze bölgesi ve Dilovası bölgesidir. Bu bölgelerden en büyük pay Gebze- İstanbul istikametinde olan Çayırova Bölgesine düşmektedir. Özellikle otomotiv, cam ve metal sanayisine ait fabrikalar Çayırova Bölgesinde yer alırken, kimya ve metal sanayisi Dilovası Bölgesinde yer almaktadır.

4.2.2 Organize Sanayi Bölgesi Gereksinimi

Kocaeli fizibilitesi nedeniyle sanayi yatırımları açısından her zaman önemli bir yatırım alanı olarak değerlendirilmiştir. 1960'lı yıllardan itibaren Türkiye'nin sanayileşme stratejisiyle birlikte gelişen sanayi kenti olarak hızlı yatırımların yöneldiği bir bölge olmuştur. Buna neden olan faktörleri ana başlıklar itibariyle şöylece özetlemek mümkündür:

En büyük tüketim merkezi olan İstanbul'a yakınlık

Gelişmiş ulaşım altyapısı, (Karayolu, denizyolu, havayolu)

Nitelikli işgücü

Elektrik, su, yol gibi ana altyapılar

1960-75 arasında % 577 büyüyerek döneminde Türkiye'nin ve dünyanın en hızlı sanayileşen bölgesi olmuştur. Artık ağır sanayi yatırımı yerine, ileri teknoloji ve yüksek katma değerli yatırımlara hazırlanan Kocaeli'nde Teknoparklardan, Organize Sanayi Bölgelerine ve Serbest Bölgelere taşınacak bir üretim ve ihracat gücü yaratılması hedeflenmektedir.

Kocaeli ve Gebze Türkiye'nin önemli ve büyük bir sanayi potansiyelini barındırmaktadır. Bu potansiyel, Kocaeli'nde sanayinin disipline olma ihtiyacını doğurmuştur. Kocaeli'nde 7'si aktif olmak üzere 12 adet organize sanayi bölgesi, 2 adet serbest bölge ve 3 teknopark bulunmaktadır.

OSB uygulamaları, Avrupa sanayi devriminin ardından yaşanan seri ve yoğun üretim döneminde planlı bir şekilde sanayileşmek için gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin kullandıkları politika aracıdır. 2000'li yıllarla birlikte teknoparklar, kümelenme gibi kavramlar ön plana çıksa da OSB'ler özellikle Türkiye'de yarattığı istihdam, sağladığı destekler ve yarattığı dışsallıklar gibi özelliklerinden dolayı bölgesel gelişme aracı olarak kullanılmaya devam etmektedir. Türkiye'deki OSB uygulama tecrübesi, işletmelerin piyasaya giriş engellerinin kaldırılması konusunda önemli bir imkan oluşturmaktadır. OSB'ler arsa ve araziye erişim sorununa etkin bir çözüm getirmekte olduğu ve aynı zamanda ruhsat ve izinler, alt yapı hizmetleri gibi çok sayıda kamusal hizmeti sundukları için, sanayi sektöründeki giriş engellerini büyük ölçüde çözebilme potansiyeline sahiptir (Cansız, 2010).

4.3 Gebze Organize Sanayi Bölgesi Kuruluş Amacı

4.3.1 Kuruluşu ve Tarihçesi

Gebze Organize Sanayi Bölgesi (GOSB), Gebze merkezine 7 km mesafede 10.370.000 m²'lik planlanmış bir alanda, 1985 yılında Gebze ve civarında çarpık sanayileşmenin yol açtığı çevre kirliliğini önlemek, sanayiye disipline etmek amacıyla, kredi kullanmadan, tamamen katılımcıların finansmanı ile kurulmuş ve şu an itibariyle 85 firmada yaklaşık 9100 kişi istihdamı ile faaliyet göstermektedir. Kuruluşunda Türkiye’de hiç uygulanmamış olan “sat yap” modeli oluşturulmuştur. GOSB, ‘her şeyin devletten beklenmemesi ilkesi’ ile kredi kullanmadan tamamen katılımcıların finansmanı ile gerçekleştirilmiştir. GOSB’da bulunan sanayi yatırımlarının adet olarak %33’ü, yatırım tutarı olarak %65’i yabancı sermayeli, özellikle de çok uluslu büyük kuruluşlardır. Yurtiçi ve yurtdışı OSB’lere model olan GOSB da bugün itibari ile makine, kimya, otomotiv yan sanayi, optik, elektronik, sınai ve tıbbi gaz, gıda ve ambalaj ve bilişim sektöründe üretim yapan firmalar yer almaktadır.

Mart 1986’da ilk müteşebbis heyet toplantısını yapan GOSB, 230 hektarlık I. etap arazisinin tapularını Ekim 1986’da almıştır. 1988 yılında başladığı alt yapı inşaatlarını da, 1989 yılında tamamlayarak, bu güne kadar en kısa sürede gerçekleşen OSB olmuştur.

GOSB, kurulduğu yıllarda OSB Kanunu'nun olmaması, OSB ile ilgili bir düzenlemenin bulunmaması nedeniyle, yaşadığı sıkıntılar sonucunda elde ettiği bilgi birikimini, yeni kurulacak OSB'lerin yaşamaması için, gerek 2000 yılında yayımlanan 4562 sayılı OSB Kanunu’nun düzenlenmesi aşamasında, gerekse de daha sonraki aşamalarda önemli bir rol oynamıştır.

GOSB’un yönetim yapısı zaman içinde genişleyerek, bu günkü halini almıştır. Bu gün için GOSB Müteşebbis Heyeti;

- Kocaeli Valiliği,
- İl Özel İdaresi, Kocaeli Sanayi Odası,
- İzmit Ticaret Odası, Gebze Ticaret Odası,
- GOSB Sanayiciler Derneği,
- Türkiye Bilişim Vakfı’ndan oluşmaktadır.

GOSB, sunduğu hizmetler ve modern alt yapısı ile gelişmiş ülkelerdeki endüstri parkları ile eş düzeydedir. Yabancı sermayenin tercih ettiği GOSB, bünyesinde teknopark kurmuş olan ilk OSB'dir.

Bugün GOSB'da bir kısmı deneme üretiminde olmak üzere 116 firma faaliyet göstermekte olup, yaklaşık 13.000 kişi istihdam edilmektedir. Tüm yapılaşmanın tamamlanması ile birlikte GOSB'da yaklaşık 45 bin kişinin istihdam edileceği tahmin edilmektedir.

Birinci Ağırlıklı Sektör: Makine

İkinci Ağırlıklı Sektör: Kimya

Üçüncü Ağırlıklı Sektör: Otomotiv

Dördüncü Ağırlıklı Sektör: Plastik

Beşinci Ağırlıklı Sektör: Gıda

GOSB' un farklılıkları:

GOSB kuruluşundan itibaren hep 'ilk'leri gerçekleştirmiş, bu 'ilk'lerde, GOSB' un her geçen gün cazibesinin artmasına ve yabancı sermayenin ilk tercih ettiği OSB olmasına neden olmuştur.

- GOSB Türkiye'nin ve dünyanın kredi kullanmadan, tamamen yatırımcıların finansmanı ile gerçekleşen 'ilk' OSB' sidir.
- GOSB' un altyapı yatırımları varsayımlarla değil, kullanıcı talepleri göz önüne alınarak hazırlanmış ve sektörel bazda gruplandırma yapılmıştır ki bu anlamda Türkiye' de 'ilk' örnektir.
- GOSB' un arsaları 5 ay içerisinde satın alınmış, yol ve altyapı inşaatları 1 yılda tamamlanmıştır.
- GOSB Türkiye' nin en kısa sürede gerçekleşen OSB' sidir.
- GOSB' un elektrik dağıtım şebekesi yer altındadır ve yedeklidir. Scada uzaktan kontrol kumanda sistemi kurulmuştur. Türkiye' deki 'ilk' örnektir.
- Yol en kesitlerinin otoyol standardında yapıldığı ülkemizin 'ilk' OSB uygulamasıdır.
- 2495 sayılı yasa çerçevesinde, özel güvenlik teşkilatı kurularak bölgenin dış güvenliğinin sağlandığı 'ilk' OSB'dir.
- GOSB itfaiyesi tam donanımlı ve çok fonksiyonlu olup, ilk yardım ve kurtarma teşkilatına sahiptir. Kuruluşlar bazında yangın risk analizi yapan ve riskleri karşılayacak uygun tedbirleri

önererek yangın güvenlik hizmeti sunan, yangın ve patlamalara karşı alınacak tedbirler için yeterlilik belgesi vermeye yetkili ‘ilk’ OSB’ sidir.

- Deprem bölgesinde olup, Marmara depreminden etkilenmeyen tek OSB’dir.
- Çevre grubunun oluşturulduğu su, hava, toprak kirliliğinin kaynak israfına neden olmaksızın, geri kazanım teknolojileri ile desteklenerek önlendiği, Türkiye’ de ilk kez OSB’ ye özel atık su deşarj kriterlerinin belirlendiği, yeşilin endüstri ile dost olduğu ‘ilk’ OSB’dir.
- ISDN hatlara sahip, hosting ve internet servis sağlayıcılığı hizmetleri veren ve e-belediye ile e-ticaret hizmetlerini sunan ‘ilk’ OSB’dir.
- Kar küreme, yol temizleme, katı atık toplama, ilaçlama, her yıl ücretsiz fidan dağıtımı ile uluslar arası rehberlik hizmetleri verilmektedir.
- Bünyesinde teknopark oluşturmuş olan ‘ilk’ OSB’dir.
- 4562 sayılı OSB Kanununa uyum sürecini en kısa sürede tamamlayarak, Sanayi ve Ticaret Bakanlığından 1 nolu sicil numarasını alan, Türkiye’nin ‘ilk’ tüzel kişilik kazanmış OSB’ sidir.
- Uluslar arası rehberlik hizmetlerin veren ‘ilk’ OSB’dir.
- Yurt dışında OSB girişimlerini başlatan, know-how satan ve yurt içindeki OSB’lere profesyonel olarak danışmanlık hizmeti veren ‘ilk’ OSB’dir.
- Sanat galerisine sahip ‘ilk’ OSB’dir.
- Yönetim merkezi ve sosyal tesisleri, akıllı bina olarak tasarlanmış ve Türk mimarlık literatürüne girmiş ‘ilk’ OSB’ dir.

4.3.2 Türü

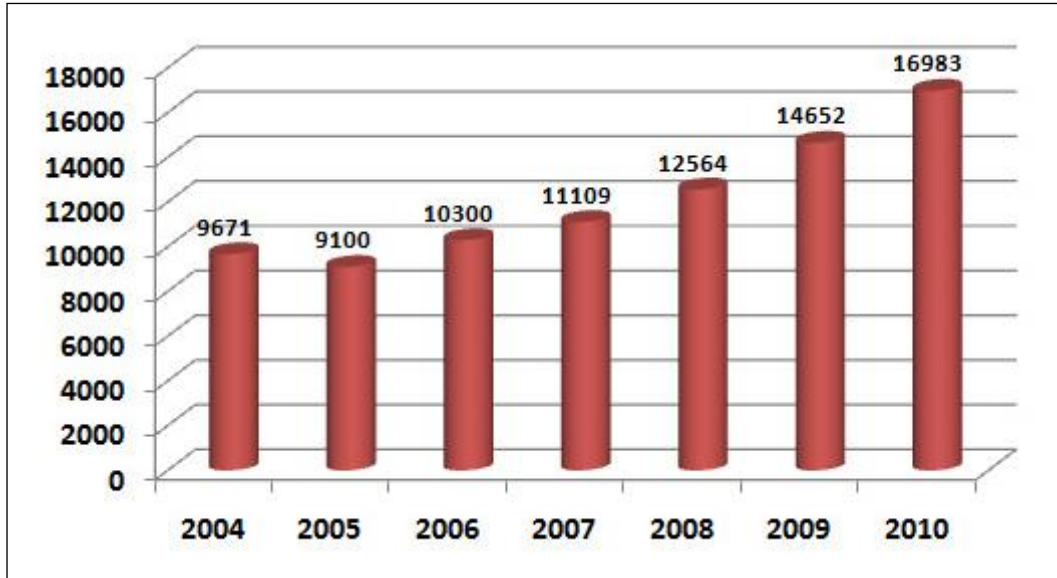
Gebze Organize Sanayi Bölgesini üçüncü bölümde bahsettiğimiz Organize Sanayi Bölgeleri türlerine sınıflandırdığımızda;

Faaliyet Alanlarına göre her türlü imalat ve sektörü içerisinde barındırdığı için Karma OSB, Uygulama Şekilleri Yönünden baktığımızda Arazi İyileştirerek Arsa Satan Bölgeler olarak nitelendirebilmekteyiz. Kuran ve finanse eden kuruluşlar bakımından Türkiye’de ve dünyada ilk örneği diyebileceğimiz devlet destekli olmayan tamamen katılımcıların finansmanı ile gerçekleştirilen OSB olması sebebiyle Özel Kesim Tarafından Kurulan OSB kategorisine dahil edebilmekteyiz. Üretim zincirlerine göre sınıflandırmak gerektiğinde ise herhangi bir

kategoriye dahil edemediğimizden dolayı sınıflandırma dördünün birleşimi niteliğindedir diyebiliriz.

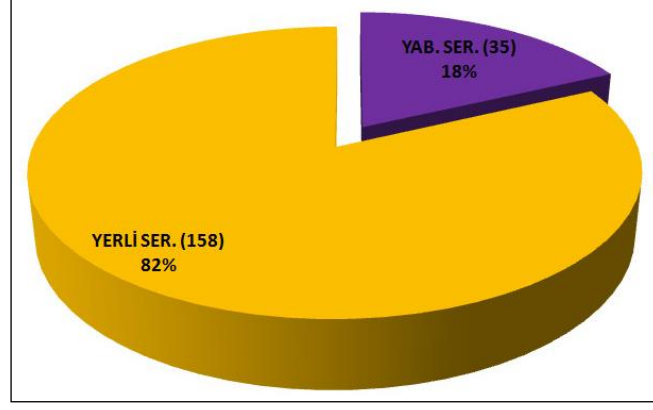
4.3.3 Bölgesel Planlama ve Ekonomiye Katkısı

Organize Sanayi Bölgeleri ister kamu ister özel sektör eliyle yapılsın, planlamanın yaşamsal önemde olduğu vurgulanmaktadır (Bredo, 1960). Gebze Organize Sanayi Bölgesinin ilk kuruluş amaçlarından biri bölgesel planlamaya katkı sağlamaktır. Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı öngörülerini doğrultusunda kurulan GOSB, tablo 4.5'te gördüğümüz gibi 2004 yılındaki 9671 kişilik istihdamını 2010 yılında 16.983 kişiye çıkartarak hem bölge hem de ülke ekonomisi açısından büyük önem arz etmektedir.



Şekil 4.5 Gebze Organize Sanayi Bölgesinde İstihdam (GOSB)

Mevcut yatırımcılara baktığımızda % 82 Yerli Sermaye, %18 Yabancı Sermaye yer almaktadır. Yabancı sermayenin bulunması Organize Sanayi Bölgesinde yer alan firmalar arasındaki işbirliği sayesinde teknolojik gelişmelere öncülük etmekte ve rekabet gücünü arttırmaktadır. Sadece ülkemizde değil yurt dışındaki gelişmelerden de haberdar olma açısından hem de takip edebilme açısından avantaj sağlamaktadır.



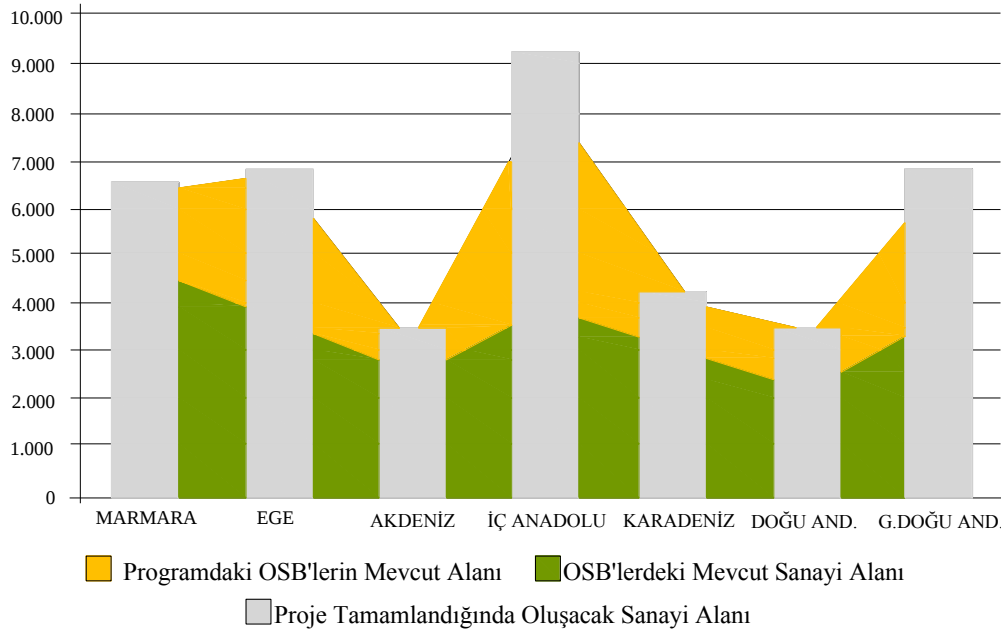
Şekil 4.6 GOSB Katılımcılarının Sermaye Oranı (GOSB)

4.4 Gebze Organize Sanayi Bölgesinde Yer Seçimi ve Fiziksel Planlama Süreci

4.4.1 Yer Seçimi

GOSB, yetişmiş insan gücüne ve pazara yakınlığı nedeniyle, kurulduğu günden bugüne her zaman cazibe merkezi olmuştur. GOSB, TEM otoyolunun kuzeyinde, Gebze şehir merkezine 7km, İstanbul Kadıköy'e, 55km mesafededir. Sabiha Gökçen Havalimanı, GOSB' a 15km, Derince Limanı ise, 34km uzaklıktadır. GOSB, Türkiye pazarının 2/3'ünü oluşturan Marmara Bölgesi'nin merkezindedir.

Marmara Bölgesi'nde bulunan GOSB' un en önemli özelliği, İstanbul'a dolayısıyla nitelikli insan gücü ve pazara yakın olmasıdır. Sanayinin can damarı olarak nitelendirilen Kocaeli' de bulunuyor olması da üretim girdileri ve hammadde temini açısından firmalara birçok avantaj sağlamaktadır. Yer seçimi ve fizibilite çalışmaları yapılırken birçok ayrıntıya dikkat edilmiş ve geleceğe yönelik planlamalar yapılmış ve GOSB' un bugünkü yerine karar verilmiştir. Böylece, Sabiha Gökçen Havalimanı'na, Derince Limanı'na ve TEM Otoyolu'na yakınlığı ile bölgede yer alan kuruluşlar, kara, deniz, hava taşımacılığından faydalanma imkanı bulmaktadır. Konumun getirdiği avantajlardan bir diğeri ise, bölge firmalarında istihdam edilen 8500 çalışana ulaşım kolaylığıdır. Gebze ve Emlak Bankası – Mutlukent Konutları, bölgeye en yakın yerleşim birimleri olup, çoğu firmadan Kocaeli ve İstanbul'a servislerle ulaşım sağlanmaktadır.



Şekil 4.7 Devam Eden OSB Projeleri Tamamlanmış Kabul Edildiğinde OSB'lerin Bölgelere Göre Dağılım (Cansız, 2010)

Şekil 4.7'ye baktığımızda OSB'lerdeki mevcut sanayi alanı en fazla Marmara Bölgesindedir. Fakat son yıllarda bölge merkezlerini geliştirmek amacıyla kalkınma planlarında İç Anadolu ve Güneydoğu Anadolu Bölgelerinde OSB yatırımları yapılmaya başlanılmaktadır. Şekildeki gri lejantlı kısımlar bu bölgelerde planlanan yatırımların arttığını göstermektedir.

4.4.2 Fiziksel Planlama Esasları

GOSB' un ilk etabı $2.300.000\text{m}^2$ olup, $1.720.000\text{m}^2$ 'lik Genişleme Alanı, $1.350.000\text{m}^2$ 'lik Tevsii II ve $5.000.000\text{m}^2$ 'lik Tevsii III olarak planlanmış toplam $10.370.000\text{m}^2$ 'lik bir alanda yer almaktadır. Fiziki planlamada esas iyi hizmet vererek rekabet gücünü arttırmaktır. Gebze Organize Sanayi Bölgesi için yapılan fiziksel planlama çalışmalarını etkileyen kararlar;

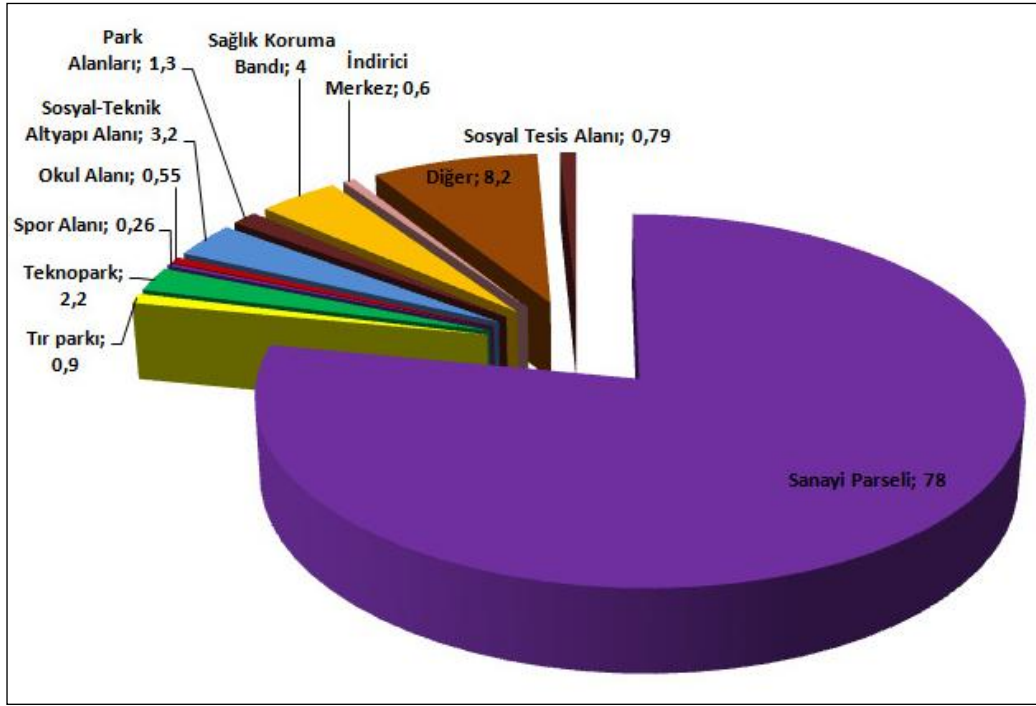
- Sanayi parselleri
- Bölge içi yollar ve ulaşım bağlantıları
- Altyapı tesislerinin en uygun şekilde yapılması
- Çevrenin korunması
- Sosyal İhtiyaçlar

doğrultusunda yoğunluk kazanmaktadır.

Bu doğrultuda esas alınan yasa 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgesi yasasıdır. OSB'lerin yönetim kurulu, mali konular ve arsa tahsisleri konusu bu yasa çerçevesinde düzenlenmektedir. Yer seçimiyle ilgili aşama, 24408 sayılı Organize Sanayi Bölgesi Yer

Seçimi Yönetmeliğine göre yürütülmektedir. İmarla ilgili uygulamalar 27327 sayılı Organize Sanayi Bölgesi Uygulama Yönetmeliği'ne göre yapılmaktadır.

Ayrıca 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgesi yasası gereğince Organize Sanayi Bölgelerine ruhsat verme yetkisi verilmiştir. Bu yetki ile birlikte OSB'lerdeki sanayi parsellerinin alım-satımı, projelendirilmesi ve ruhsat gibi konulardaki yürütme işlemlerinden OSB'ler sorumludur.



Şekil 4.8 GOSB Parsel Dağılımı (%) (GOSB)

Şekil 1'e baktığımızda arazinin % 78'inin sanayi parseli olarak kullanılmakta olduğunu görmekteyiz. % 4'ü sağlık koruma bandı, % 3,2 sosyal ve altyapı alanı, % 2,2'si, GOSB' u diğer OSB'lerden ayıran en önemli özelliği, Teknopark alanıdır, % 1,3'ü park alanlarıdır, % 0,55'i okul alanı, % 0,26'sı spor alanı, % 0,9'u tır parkı alanıdır.

Sanayi parsellerini incelediğimizde Ek 5.3'e göre %33'ü makine, %24'ü kimya, %11'i plastik, %12'si yapı malzemeleri, %3'ü otomotiv ve ambalaj, %11'i gıda sektöründen oluşmaktadır.

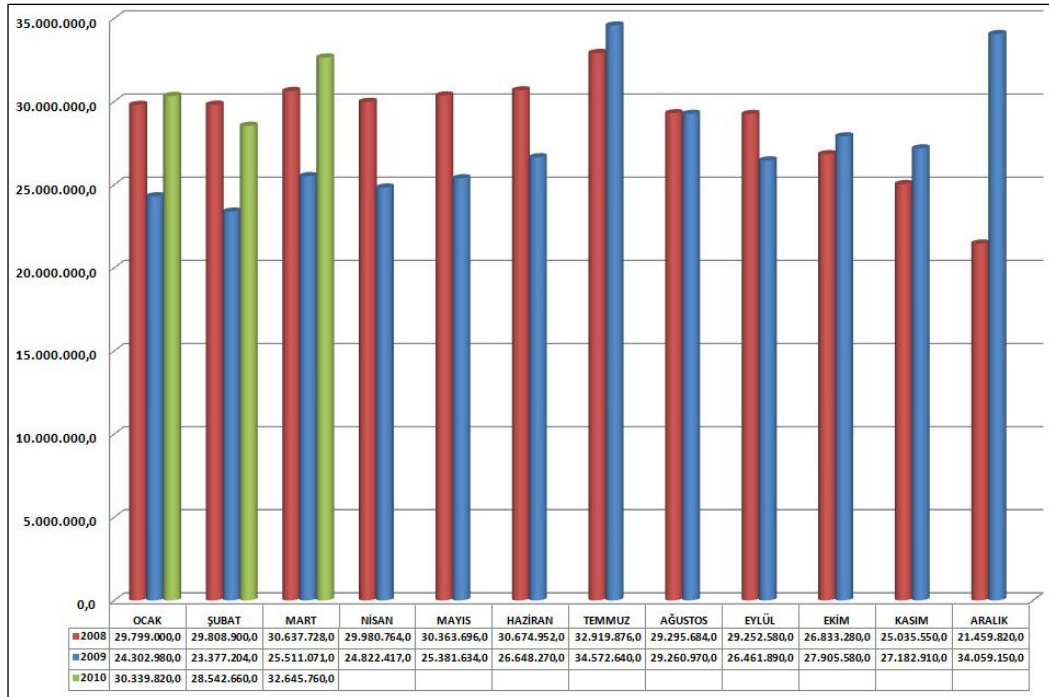
Ek 5.4'te yer alan haritaya göre firmaların %23'ü inşaat sektörüne hizmet etmektedir. Bu oran göz önünde bulundurulduğunda inşaat sektörünün ülke ekonomisi üzerindeki lokomotif etkisi azımsanmayacak ölçüdedir. Fakat inşaat firmalarının hem Türkiye açısından hem de GOSB açısından eksik kaldığı noktalardan biri Ar-Ge konusunda yaptıkları yatırım oranlarının çok düşük olmasıdır.

İmar planına göre parsel içi yollar çift yönlü olacak şekilde 7m yapılmalıdır. Buna bağlı olarak GOSB’da yol en kesitleri otoyol standardında yapılmıştır. Bina yükseklikleri imar planında yer aldığı gibi hmax serbest olarak uygulanmaktadır. Yeşil alan ve sosyal tesis ise yasal çerçeveye göre alanları %10’dan az olmayacak şekilde yapılmıştır.

Bina idari ve sosyal olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Gebze sosyal mekanların bulunduğu bölümde Konferans Salonu, Çok Amaçlı Salon, Restoran ve genel hizmet alanları yer almaktadır.

GOSB’ un fiziki altyapısı ve sunduğu hizmetler, gelişmiş ülkelerdeki endüstri parkları ile eş düzeydedir. Bu bağlamda GOSB’ un altyapı yatırımları varsayımlarla değil, kullanıcı talepleri göz önüne alınarak hazırlanmış ve sektörel bazda gruplandırma yapılmıştır.. Yönetim merkezi ve sosyal tesisleri, akıllı bina olarak tasarlanmış ve Türk mimarlık literatürüne girmiştir.

GOSB’un elektrik ihtiyacı TEİAŞ’a ait GOSB 154/34,5kV indirici trafo merkezinden karşılanmaktadır. GOSB’un elektrik dağıtımı 34,5kV yer altı kablo şebekesi ile yapılmıştır. GOSB elektrik şebekesinin işletmesini, şebekede olabilecek arızaları minimumda tutacak şekilde kesintisiz ve kaliteli olarak katılımcısına elektrik enerjisi sunulmak üzere, OG-AG şebekesi, dağıtım – tevzi kabinleri ekipmanlarının periyodik bakımları ile ilave şebeke işlerini yaparak, katılımcısına 24 saat 365 gün kesintisiz hizmet verilmektedir. Şekil 4.7’de GOSB’un 2008-2009-2010 yılı elektrik tüketimlerini görmekteyiz.



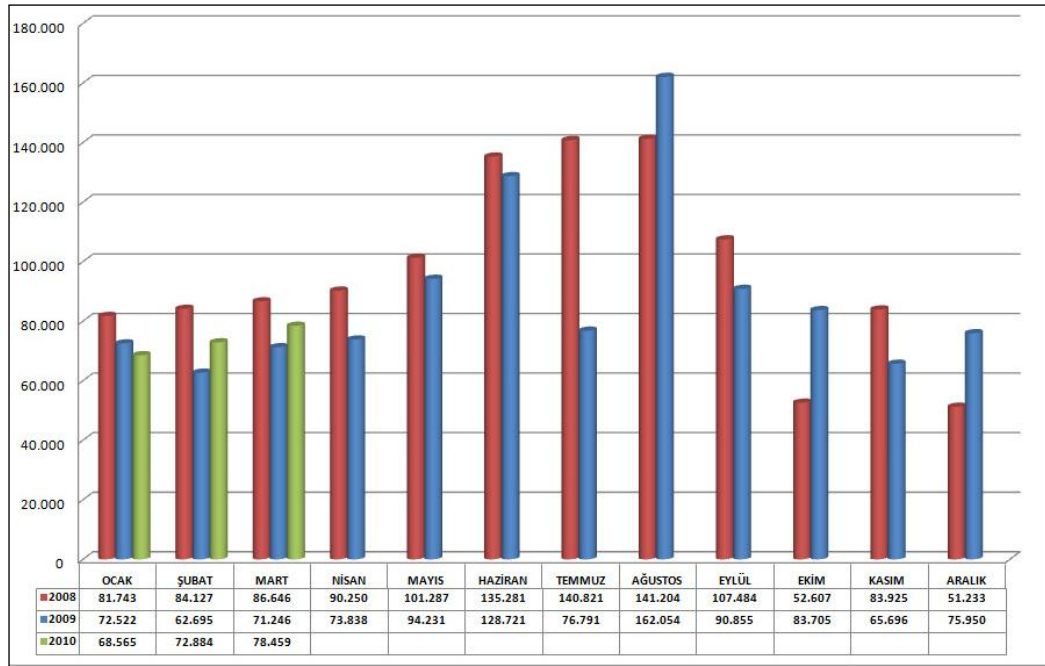
Şekil 4.9 2008 – 2009 – 2010 Yılı Elektrik Tüketimleri (GOSB)

GOSB'un su ihtiyacı İSU'dan temin edilmektedir. Ayrıca, Denizli Göleti'nden su temini konusunda İSU ve GOSB arasında protokol yapılmıştır.

2009 yılında, bölgede fiili su tüketimi 1.058.304m³ olarak gerçekleşmiştir. GOSB'un ihtiyacı olan su $2 \times 5000\text{m}^3 = 10.000 \text{ m}^3$ 'lük Gaziler Tepesinde bulunan su depolarına alınmakta, depolardan biri işletmede iken diğer depo yangın suyu olarak rezerv tutulmaktadır. GOSB'un su ihtiyacının belirlenmesinde 0.4lt/sn. ha değeri esas alınmıştır.

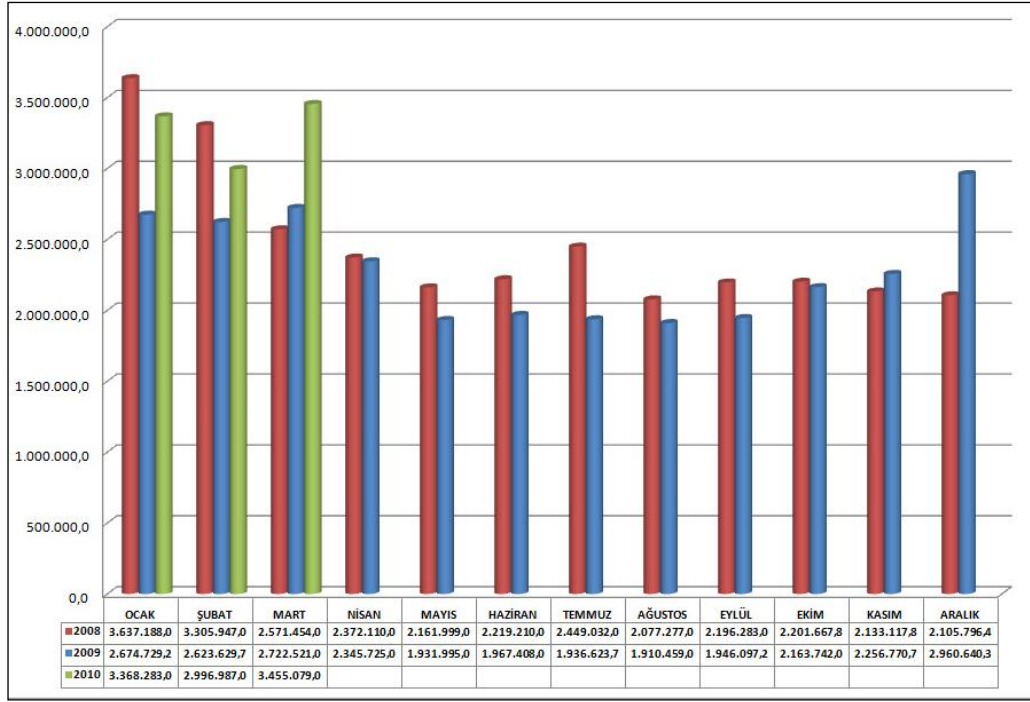
GOSB'un şu anda ki su satış bedeli 2,98.-TL/m³ + KDV'dir.

GOSB atık su ve yağmur suyu şebekeleri ayırık sistemde inşa edilmiş ve bu şekilde çalıştırılmaktadır. Atık suların bölge dışına çıkarılması için iki ayrı havzayı toplayan atık su terfi istasyonları tesis edilmiştir. Tablo 4.8'de GOSB'un 2008 – 2009 - 2010 yılı su tüketim oranlarını görmekteyiz.



Şekil 4.10 2008 – 2009 - 2010 Yılı Su Tüketim Oranları (GOSB)

GOSB'da 30.09.2005 tarihinden itibaren doğal gaz kullanımı başlamıştır. GOSB'da bulunan ve doğal gaz tesisat dönüşümlerini yaptırmak isteyen katılımcılara yönelik olarak GOSB Bölge Müdürlüğü tarafından hazırlanmış olan “GOSB Endüstriyel Tesislerde Doğal Gaza Dönüşüm Teknik Şartnamesi” ve PALGAZ'ın endüstriyel tesislere ait dönüşüm şartnamesine göre hazırlanmıştır. Tablo 4.9'da 2008 – 2009 – 2010 yılı doğalgaz tüketim oranlarını görmekteyiz.



Şekil 4.11 2008 – 2009 – 2010 Yılı Doğalgaz Tüketim Oranları (GOSB)

4.5 GOSB Teknopark Kuruluş Amacı

4.5.1 Kuruluşu ve Tarihçesi

Teknopark, gelişmelerin altyapısının kurulması amacıyla ve Ar-Ge, inovasyon çalışmalarına yönelik yatırımların teşvikini sağlamak üzere oluşturulan bölgelerdir. Üniversiteler ve bilimsel kurumlar bünyesinde olabildikleri gibi, Organize Sanayi Bölgesi kapsamında da yer alabilirler. Özel bir yönetim statüsü içinde; üniversiteler, özel ve tüzel kişiler veya şirketler, vakıf ve araştırma kurumları ortaklar arasında bulunmaktadır. Yukarıda tanımları verilen tüm sanayi bölge, site ve teknoparkların temel amacı, sanayi sektörünün geliştirilmesi ve bu sektörün mekan taleplerine cevap verilebilmesidir.

Teknopark fikri ilk olarak 1950 yılında Stanford Üniversite'sinin öncülüğünde yaptıkları araştırmaları ticarileştirmek isteyen bir grup araştırmacının çabalarıyla Amerika'da ortaya çıkmıştır. Günümüz adıyla Silikon Vadisi olarak bilinen bu teknopark, dünyanın en çok tanınan teknoparkıdır.

Türkiye'de ilk teknoloji Geliştirme Bölgesi ODTÜ tarafından 1992'de başlatılmıştır. Türkiye'deki bütün Teknopark çalışmaları Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın kontrolü ve yetkisi altında yürütülmektedir.

2001 yılında kabul edilen 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu ile Teknoloji Geliştirme Bölgeleri'nin yasal zemini oluşturulmuştur.

GOSB Teknopark'ın kuruluş çalışmalarına, Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu çıkmadan yıllar önce, 1995-1996 yıllarında başlanmıştır. O yıllarda henüz üniversite-sanayi işbirliğinin sağlanmamış olması ve Ar-Ge faaliyetlerinin gelişmemiş ülkelere göre yeterli seviyede olmaması nedeniyle, Türkiye'ye öncü olabilecek bir teknopark'ın GOSB' da kurulmasına karar verilmiştir. Dünyadaki birçok teknoparkın incelenmesinin ardından, yazılım sektörü ile başlanması kararı ile Logo Yazılım 49 yıllığına arsa kiralayarak kendi binasını tamamlayıp faaliyete geçmiştir.

124.000m²'lik alanda kurulu olan GOSB Teknopark Teknoloji Geliştirme Bölgesi, 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanununa istinaden, yasal statü kazanmasının ardından GOSB Teknopark A.Ş. olarak kurulmuştur. GOSB Teknopark A.Ş.'nin ödenmiş sermayesi 17 trilyondur.

Kurucu heyeti;

Gebze Organize Sanayi Bölgesi

Tefen Teknopark

Teknoloji Geliştirme A.Ş.

Sabancı Üniversitesi

Kocaeli Sanayi Odası

Gebze Ticaret Odası

Kocaeli Üniversitesi

Türkiye'nin ilk özel sektör girişimi ve yabancı sermaye ortaklığı ile kurulan GOSB Teknopark, sanayi-üniversite işbirliğini başlatmıştır. GOSB Teknopark'ta Sabancı Üniversitesi ve Kocaeli Üniversitesi başta olmak üzere, Tel-Aviv Üniversitesi ve dünyadaki diğer üniversitelerden, girişimcilere danışmanlık ve eğitim desteği sağlanmaktadır.

GOSB Teknopark'ta uygulanacak girişimciye yönelik modellerle, Kocaeli'nin ekonomik yapısında uygun şekilde, 'bilgi' faktörünün azami şekilde kullanılmasının sağlanması amaçlanmaktadır. Türkiye'de kişi başına düşen ihracat miktarının, en yüksek olduğu yer olan GOSB' da, ileri teknolojinin üretim payının arttırılmasıyla birlikte farklı bir teknoloji kültürünün ortaya çıkması beklenmektedir.

Girişimci ve akademisyenler arasındaki işbirliğinin teşvik edilmesi ve Ar-Ge faaliyetlerinin desteklenmesiyle, genç beyinlerin yarattığı projelere, tecrübeli girişimcilerin ve akademisyenlerin fizibilite, danışmanlık ve sermaye destekleri eklenince, GOSB Teknopark'ın bir ileri teknoloji kullanan küçük ve orta ölçekli şirket cenneti haline gelmesi hedeflenmektedir.

Yenilikçi projelerin, Türkiye'nin ve İsrail'in en gelişmiş pazarlama ve finansal destekleriyle buluşturulması ile GOSB Teknopark, bir model olma yolunda hızla ilerlemektedir. GOSB Teknopark'ta geliştirilecek ürünlerin kişi başına düşen ihracat tutarının 200.000 USD olması hedeflenmektedir.

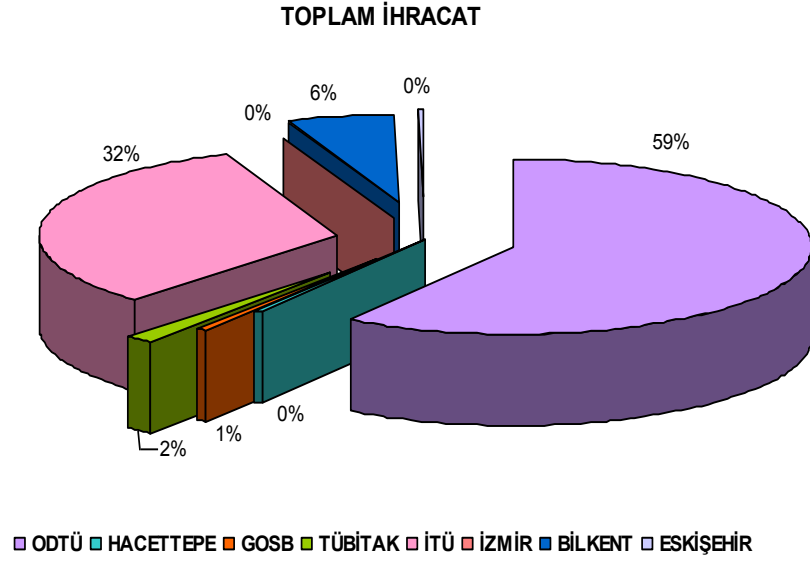
Bilgi Birikimi ve Deneyim:

Yaklaşık 20 yılda 5 Teknopark kuran, 300'n üzerinde start-up projeye destek olup, her birinin uluslar arası pazarlara açılmasına ve dünya devleri ile ortaklıklar kurmasına yardımcı olan Stef Wertheimer, bu bilgi birikimi ve deneyimini GOSB Teknopark'a aktarmaktadır.

GOSB Teknopark'ta uygulanan Tefen Modeli, İsrail'de yaklaşık 20 yıl önce uygulanmaya başlanmış ve % 93 başarı sağlanmışır. Tefen Modeli, ileri teknolojili, küçük-orta ölçekli üretici firmaları destekleyen bir iş çevresi yaratmak üzere tasarlanmış, ihracat odaklı Ar-Ge ve üretim yapılabilen iş inkbatrdr.

Uluslar arası Pazarlama Ağı ve Patent Desteği:

Stef Wertheimer' ın dünyanın 50 ülkesinde ofisleri ve pazarlama ağı bulunmaktadır. Sadece bir şirketin ihracatı, 2 milyar Amerikan Dolarını geçmektedir. GOSB Teknopark A.ř. Yönetim Kurulu başkanı Stef Wertheimer, GOSB Teknopark'ta çalışan yer alan girişimcilere, yerli ve yabancı şirketlerle işbirliği yapabilecek ve tüm dünyada aynı anada patent başvurusunda bulunabilecekleri ortamı hazırlamak için yardımcı olmaktadır.



Şekil 4.12 Teknoloji Geliştirme Bölgelerinde Yapılan Toplam İhracat, (2005)

Şekil 4.12’de 2005 yılında Teknoloji Geliştirme Bölgelerinde yapılan toplam ihracat oranlarına baktığımızda GOSB %1’lik bir paya sahiptir. Teknoparklar içinde en fazla oran %59 payla ODTÜ Teknopark sahiptir.

4.5.2 Finansman

GOSB Teknopark, sermaye sahipleri, yurt içi ve yurt dışı risk sermayesi veren kuruluşlar ile girişimcileri bir araya getirerek, risk sermayesi sağlanmasına yardımcı olmaktadır. GOSB Teknopark, Gebze Organize Sanayi Bölgesinde faaliyet gösteren girişimcilerin sermaye birikimlerini, GOSB Teknopark’ta kurulacak olan küçük ve orta büyüklükteki ileri teknoloji kullanan şirketlere risk sermayesi olarak kanalize etmelerini teşvik etmeyi ve Stef Wertheimer aracılığıyla, yurt dışındaki risk sermayesi kurumları ile ilişkiler kurup yeni şirketlerin oluşması, küçük şirketlerin büyüebilmesi için gerekli olan sermayenin bulunmasına katkıda bulunmayı planlamaktadır. Sermayesi olan ama yüksek ekonomik katma değer üretme konusunda parlak fikirleri olmayanlarla, sermaye eksikliği çeken ama parlak projeleri olan girişimcilerin buluşturabilmesi için GOSB Teknopark en uygun bölgedir. Bu buluşmanın gerçekleşmesiyle ve Stef Wertheimer sağlayacağı risk sermayesi desteğiyle, ileri teknolojilerin geliştirilmesi ve üretilmesi için gerekli olan finansman sağlanmış olacaktır.

GOSB Teknopark Yönetici şirketi, ileri teknoloji üreten küçük ve orta büyüklükteki şirketlere uygun fiyatlarla kiraya vermek üzere ofis ve üretim birimi binalarında dünya kalitesindeki

etkin teknopark hizmetlerini olabilecek en ucuz fiyatlarda sunmaktadır. Ayrıca GOSB’ daki kuruluşların yararlandığı gelişmiş ülkelerdeki standartlarla eş düzeyde olan altyapı hizmetlerinin tümünden, GOSB Teknopark’ daki şirketler de yararlanmaktadır. Tüm bu fiziki altyapı olanakları sayesinde Ar-Ge ve üretim faaliyetlerinde çalışan nitelikli insan gücüne mükemmel bir iş ortamı sağlanıp, yeni ve ileri teknoloji geliştirme ve üretmedeki verimlerinin arttırılması hedeflemektedir.

Teknoloji üretebilmek ve geliştirmek konusunda eksik olan tecrübe ve birikim sorunlarını aşmanın kısa vadedeki bir başka yolu ise doğrudan yabancı yatırımlar sayesinde gerçekleşen teknoloji transferidir. Bu alanda da GOSB Teknopark avantajlı durumdadır. Çünkü Türkiye’de yatırım yapmayı planlayan birçok yabancı şirketin ilk tercihi Gebze Organize Sanayi Bölgesi olmaktadır. Dünya Bankası’nın Türkiye’deki yabancı yatırımların karşılaştığı engeller konulu raporda, GOSB yabancı yatırımların sorunlarını asgariye indiren bir bölge olarak ele alınmıştır.

GOSB’da yer alan Carrier, LG, Procter&Gamble, Legrand vb. gibi yabancı sermayeli dev kuruluşun her birinin Ar-Ge harcaması, Türkiye’nin toplam Ar-Ge harcamasının onlarca katı kadardır. Ancak bugüne kadar bu tür kuruluşlar Ar-Ge yatırımlarını İsrail ve İrlanda gibi ülkelerde yapmayı tercih etmişlerdir. GOSB Teknopark’ın amaçlarından biri de GOSB içinde yatırımları bulunan yabancı sermayeli dev kuruluşların Ar-Ge faaliyetlerinin GOSB Teknopark içinde yer almasını sağlayacak mekanizmaları kurmaktır.

4.5.3 Yapılaşma

GOSB Teknopark’ın mimari konsepti, İsrail’deki tüm teknoparkların yapılaşmasının incelenmesi sonucunda Türkiye’ye özgü bir model olarak tasarlanmıştır. Mimari projeler, ülkemizin ünlü mimarlık ofislerinden Tekeli-Sisa Mimarlık Ortaklığı tarafından hazırlanmıştır.

GOSB Teknopark High-Tech binaların, üretim birimlerinin ve yönetim merkezinin, sosyal ve rekreasyon alanlarının yer aldığı 124.287m²’lik bir alanda kurulmuş olup, 42.746m²’si Yönetim Merkezi ve Sosyal Tesislerdir. Halen üretimde, 15.913m²’lik alanda üç firma faaliyet göstermektedir.

Gebze Organize Sanayi Bölgesi’nde yer alan GOSB Teknopark kurulumu için araştırmalar 2000 yılında başlamış, 2001 yılında Gebze Organize Sanayi Bölgesi, Tefen Grubu ve Sabancı Üniversitesi aralarında ön protokol yapmışlardır. Ülkemizde teknoparkların kurulup işletilmesine ve denetlenmesine imkan sağlayacak yasal düzenleme 2001 yılında yürürlüğe

giren 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Yasası ve 2002 tarihinde yürürlüğe giren Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği'nden sonra GOSB Teknopark özel ortaklık sözleşmesi imzalanmıştır. 2003 yılında resmi olarak kurulan GOSB Teknopark'ın inşaatları başlamış olup, 2005 yılında da firmalar faaliyetlerine başlamışlardır

2002 yılında resmiyet kazanan bu işbirliğinin, bir ilk olarak organize sanayi bölgesinde olması kurulan teknoparkın en büyük özelliği oldu. 2005 yılında inşaatları tamamlanan GOSB Teknopark'ın bugün itibarıyla bünyesinde yer alan 80'i aşkın firma ve 680'in üzerinde AR-GE personeli ile ülkemizde oldukça hızlı gelişen teknoparklarından biridir. Teknopark bünyesinde yer alan firmalar faaliyetlerini toplam 6 binada sürdürmektedir. 120.000 m²'lik alana sahip olan GOSB Teknopark'ta kiralanabilen 12.756 m² kapalı alan bulunmaktadır. Bunun 3.806 m²'si yazılım firmalarına 8.950 m²'si, araştırma ve geliştirmeye yönelik üretim yapan firmalara ayrılmıştır.

GOSB Teknopark alanı D-100 Karayoluna 7km, TEM Otoyolunun Şekerpınar Gişelerine 5km, Çamlıca Gişelerine 35 km, Derince Limanına 45km, Gebze Tren İstasyonuna 8km, Sabiha Gökçen Havalimanına 15km uzaklıktadır.

4.5.4 Ortakları ve Üniversite-Sanayi İşbirliği

GOSB Teknopark'ın en büyük avantajlarından biri sahip olduğu güçlü ve deneyimli ortaklarıdır. %49,06 hisse ile Teknopark'ın A grubu kurucu ortağı olan TEFEN Grubu, İsrail'de 1985 yılında beri 5 adet endüstri parkı kurmuş, 300'ün üzerinde start-up projeye destek olmuştur. Parklar yaklaşık 1600 çalışanı ve 660 milyon ABD Dolarını aşan cirolarıyla, üretimlerinin %80'ini ihraç etmektedirler. Tefen Modeli'nin fikir babası Stef Wertheimer, İsrail ekonomisine büyük katkı ve başarı getiren bu parkların ve aynı zamanda ISCAR Ltd. Şirketi'nin kurucusudur. Ülkesine, bölgeye, sanayiye, eğitime ve kültürel aktivitelere olan katkısından dolayı birçok ödül almıştır. Tefen Modeli gençler için istihdam ve eğitim, ülke için katma değer ve ihracat olanakları yaratırken, yaşamsal ve doğal mekânlarla da çalışanlara keyifli bir iş ortamı sunmaktadır.

Ar-Ge'nin büyük önem taşıdığı bu parklarda, asıl olarak yaşam ve insan kavramlarına öncelik verilmiş, sosyal yaşamı geliştirmek için müzeler, sergiler, marangozluk atölyeleri, bilgisayar laboratuvarları ve farklı yaşlardaki çocuklar için çeşitli eğitimler sağlanmıştır. Stef Wertheimer, Tefen Modeli'ni küçük ve orta ölçekli teknoloji ağırlıklı üretici firmaları desteklemek ve onlara bir iş çevresi yaratmak üzere tasarlamıştır. Bu parklardaki mevcut teknoloji ve işin Teknopark'a da aktarılması hedeflenmiştir.

GOSB Teknopark'ın diğer büyük ortağı, içinde bulunduğu Gebze Organize Sanayi Bölgesi'dir. 1986'da kurulan, toplam 537 hektarlık alana yayılmış olan Gebze Organize Sanayi Bölgesi'nde 124 firma üretimde olup, bu firmalarda yaklaşık 14.650 kişi çalışmaktadır. Sadece bu bölgeden yapılan ihracat 1 milyar ABD Dolarını aşarken, yatırım ise 1 milyar 350 milyon ABD Doları civarındadır.

Bölgede gıda, ambalaj, plastik, elektrik-elektronik, makine, kimya, otomotiv ve bilişim sektörleri yer almaktadır. Dünya Bankası'nın Türkiye'de örnek olarak gösterdiği, kendi alanında marka olan GOSB birçok ilklere imza atmış olup, Türkiye'nin en modern organize sanayi bölgesidir. %49,06 hisse ile Teknopark'ın A grubu kurucu ortağıdır. GOSB'da yer alması, GOSB Teknopark'ı hem sanayiye, hem de üniversiteye rahatça odaklanmasını sağlamaktadır.

Sabancı Üniversitesi'nde akademik ve uygulamalı alanlarda gerçekleştirilen araştırma faaliyetleri, sosyal ve ekonomik gelişmeye de katkıda bulunmayı hedeflemektedir. Tüm araştırma projeleri; fakülteler, araştırma merkezleri ve forumlar bünyesinde yapılmakta olup, bilim, teknoloji ve sanatı da bir araya getirmektedir. Sabancı Üniversitesi GOSB Teknopark'ın %0,70 hisse ile B grubu kurucu ortağıdır.

Kocaeli Üniversitesi %0,23 hisse ile Teknopark'ın B grubu kurucu ortağıdır.

Türkiye İmalat Sanayi Üretimi'nin %13'nün, Dış Ticareti'nin ise %16'sının gerçekleştirildiği Kocaeli ilinde yaklaşık 1700 sanayiciye hizmet veren Kocaeli Sanayi Odası 1989 yılında kurulmuştur. Türkiye'nin kamudaki Avrupa Kalite ödülü sahibi ilk ve tek kurulusu olup, GOSB Teknopark'ın %0,47 hisse ile B grubu kurucu ortağıdır.

1989 yılında kurulmuş olan Gebze Ticaret Odası'nın kayıtlı 5000'den fazla üyesi bulunmaktadır. GOSB, Dilovası OSB, Kimya OSB, IMES OSB müteşebbis heyetlerinde yer alan Gebze Ticaret Odası, GOSB Teknopark'ın %0,47 hisse ile B grubu kurucu ortağıdır.

GOSB Teknopark özgün bina tasarımıyla, firmalarına; çalışanlarının yeşil alanlarda bir araya gelecekleri, sanatla iç içe olacakları, yaratıcılıklarına olanak tanıyacak bir çalışma alanı sağlamaktadır.

Teknopark'ta yer kiralama alternatifleri arasında;

- Ar-Ge laboratuvarları ve modüler yazılım ofislerinin bulunduğu 1 adet high-tech bina
- Ar-Ge'ye yönelik 3 adet üretim birimi

Sonradan inşaatı tamamlanan, yazılımcılar için ofisleri ve AR-GE'ye yönelik üretim birimleri bulunan, 2 adet bina bulunmaktadır. Ayrıca ortak kullanıma yönelik yemekhane, kafeterya,

çeşitli büyüklükte toplantı salonları ve sergi alanı bulunduran yönetim binası da mevcuttur. 30m² ve daha büyük ofis alanlarının yanı sıra, 315 m² ve 440 m²'lik birimlerden oluşan AR-GE üretim alanları da mevcuttur. Ayrıca 49 yıllığına arsa kiralayıp, yatırım indirimlerinden yararlanmak isteyen firmaların kendi binalarını inşa etme olanağı da mevcuttur. Her türlü alt yapısı hazır olan bu arsalarda en kısa zamanda gerekli izinler alınarak, girişimciler tüm Teknopark muafiyetlerinden yararlanabilmektedirler. Ofislerin, üretim birimlerinin, arsaların aylık m² birim fiyatları değişiklik göstermektedir.

GOSB Teknopark'a kabul edilen firmalara tüm iletişim, internet ve elektrik alt yapıları tamamlanmış, faaliyete hazır ofis\üretim alanları tahsis edilmektedir. Girişimciler gerekli izinleri aldıktan sonra kendi kullanımlarına göre iç düzenlemelerini yapabilmektedirler. GOSB Teknopark olarak sunduğumuz hizmetler sürekli olarak günlük ihtiyaçlar doğrultusunda arttırılmaktadır: Fiber optik data hatları, VOIP özellikli telefon, kartlı giriş çıkış takip sistemi, toplantı salonları, seminer ve eğitim salonları, yemekhane, kafeterya, sergi salonu, çocuk teknik eğitim ve sanat atölyesi, 24 saat güvenlik, otopark, temizlik, bakım, onarım, yeşil alan düzenleme, itfaiye, jeneratör v.s. bu hizmetlerden bir kısmıdır. GOSB Teknopark'ta faaliyet gösterebilecek Ar-Ge ağırlıklı alanlar arasında şunlar sayılabilir:

- Otomotiv
- Bilişim Sistemleri
- Enformasyon ve Yazılım Geliştirme
- Telekomünikasyon Alanları
- Robot Otomasyonu
- Hastane Otomasyon
- Medikal Cihazlar ve Medikal Araç Teknolojileri
- Elektrik – Elektronik
- RFID Uygulamaları
- Bilgisayar, İletişim Cihazları ve Çevre Bilimleri
- Kablosuz ve Mobil İletişim Sistemleri
- Fiber ve Diğer Karasal İletişim Sistemleri ve Teknolojileri
- Uydu İletişim Teknolojisi ve Cihazları
- Savunma ve Güvenlik Teknolojileri
- Biyo teknoloji ve Gen Mühendisliği
- Biyo tıbbi Mühendislik
- Enerji Üretim ve Enerji Dönüşüm Teknolojileri
- Kimya ve Yeni Malzeme Teknolojileri

- Lazer Kalıplama

Sadece bu alanlarla sınırlı olmamakla birlikte diğer sektörlerde Ar-Ge ve yazılım geliştirme faaliyetlerinde bulunan şirketler ve ayrıca bankalar, çeşitli yatırım şirketleri, seyahat acenteleri, akıllı depolar gibi şirketlere destekleyici faaliyette bulunacak ileri teknoloji ile üretim yapacak kuruluşlar da uygun koşulları sağlamak suretiyle Teknopark'tan yararlanabilmektedir. Ayrıca Gelir Kurumlar Vergisi, Ücretlerden kesilen Gelir Vergisi ve Katma Değer Vergisinden muaftırlar.

4.6 Planlanan Yatırımlar

Organize Sanayi Bölgelerinin gelişen rekabet koşullarına ayak uydurmak ve yenilikleri takip etmesi amacıyla Teknoloji Geliştirme Bölgeleri kurma konusunda yatırım programları düzenlenmektedir. Dokuzuncu Beş Yıllık Kalkınma Planlarında özellikle üniversite - sanayi işbirliğinin sağlanması ve Ar-Ge faaliyetlerinin geliştirilerek Teknopark kurulması üzerinde durulmaktadır. Devlet Planlama Teşkilatının verilerine göre 2010 yılı yatırım programında Karadeniz Bölgesinde 17, Ege Bölgesinde 14, İç Anadolu Bölgesinde 12 adet OSB yatırımı yapılmaktadır.

Bu konuda Gebze Organize Sanayi Bölgesi OSB'ler arasında öncü kuruluş olmakla birlikte, fiziki yapısı itibarıyla diğer OSB'lere örnek olmaktadır. İçerisinde barındırdığı Teknoparkı ve Sosyal Tesisi ile gelişmiş ülkelerdeki endüstri parkları ile eş düzeydedir. Sırbistan Sancak Bölgesi'nde yapılacak olan OSB yatırımı için Gebze Organize Sanayi Bölgesi örnek alınacaktır ve bu konuda Sırbistan'a danışmanlık yapacaktır.

GOSB hem teknik hem de sosyal açıdan yatırımlarına devam etmektedir. Bu doğrultuda Merkezi Atıksu Arıtma Tesisi, Otel, Hastane ve Otoyol yatırımları bulunmaktadır;

Merkezi Atıksu Arıtma Tesisi: GOSB Atık Su Arıtma Tesisi projesinin yükleniciliği verilen MASS – Gezer Ortak Girişimi ile 17.09.2009 tarihinde sözleşme imzalanmış olup, 24.09.2009 tarihinde Atık Su Arıtma Tesisi'nin inşa edileceği teknik altyapı alanı parselinin yer teslimi yapılmıştır. GOSB Atık Su Arıtma Tesisi projesinin 1 sene içerisinde tamamlanması hedeflenmektedir.

Otel: Katılımcılarımızın konaklama talebinin karşılanması amacıyla “iş oteli” standardında, yüksek kalitede hizmet veren bir otelin yapımı için görüşmeler sürmektedir.

Hastane: Katılımcıların sağlık ile ilgili sorunlarını minimize etmek amacıyla, GOSB ile Özel Gebze Hastanesi Sağlık Hizmetleri A.Ş. arasında 04.11.2008 tarihinde, “Ortak Sağlık ve Güvenlik Birimi” kuruluş anlaşması imzalanmıştır. Bölgenin güneyinde kurulacak olan “Ortak Sağlık ve Güvenlik Birimi” kapsamında, işyeri hekimliği uygulamaları, laboratuvar hizmetleri, radyoloji hizmetleri verilecektir. Ayrıca, periyodik ve işe giriş sağlık raporları tanzim edilecek olup, günlük viziteler ile birlikte acil ve küçük cerrahi müdahaleler de yapılacaktır. “Ortak Sağlık ve Güvenlik Birimi”nin temeli 2009 yılı, Haziran ayında atılmıştır.

Otoyol: Şu an görüşme ve anlaşma aşamasında olan Gebze’deki OSB’ler ve çevresinde, yeni yerleşim alanlarının açılmasıyla birlikte oluşacak trafik yükü, çekilen trafik sıkıntıları doğrultusunda Otoyol Projesi hazırlanmaktadır.

GOSB yatırımları 2010 yılında 2 milyar dolara ulaşacaktır.

5. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Gebze, stratejik konumu ve potansiyelleri doğrultusunda Kocaeli’de sanayinin en çok tercih ettiği yerleşmelerden birisidir. Gebze, bölgenin en çok Organize Sanayi Bölgesinin bulunduğu ve en fazla nüfusa sahip kentlerin başında gelmektedir. Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı doğrultusunda kurulan Gebze Organize Sanayi Bölgesi de Gebze’de yer almaktadır. Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planına göre ekonomiye kamu müdahalesinin asgariye indirilmesi, liberal bir dış ticaret ve yabancı sermaye politikasının uygulanması doğrultusunda çarpık sanayileşmenin yol açtığı çevre kirliliğini önlemek, sanayiye disipline edebilmek amacıyla kurulmuştur.

Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planının önemle vurguladığı dünya piyasalarına açılma ve üretim teknolojilerini geliştirme hedeflerine yönelik GOSB, uluslar arası rekabete hazır duruma gelebilmek ve ihracata yönelik bir yapıya kavuşabilmek için bilgi teknolojilerinin kullanıldığı, Ar-Ge faaliyetlerinin yapıldığı GOSB Teknopark’ı kurmuştur. Ayrıca üniversite-sanayi işbirliğini sağlayan atılımlar yaparak gençler için de istihdam sağlamıştır. GOSB ve GOSB Teknopark, bu bağlamda Türkiye açısından başarılı sayılan örneklerden biridir. Hatta birçok konuda ülkemiz açısından öncü olmuş bir kuruluştur.

Fakat Türkiye’deki Organize Sanayi Bölgelerini genel olarak değerlendirdiğimizde birçok OSB Kalkınma Planlarının gerisinde kalmıştır. Bölgesel gelişmeden çok bireysel kar amacı gütmektedirler. Bu anlamda yerel bazda oluşturulan Kalkınma Ajansları’nın faaliyete geçmeleri ve OSB yönetimleri ve OSB’deki firmalarla yakın bir etkileşim ve iletişim içine girmeleri gerekmektedir. Bu doğrultuda yerel kalkınma planlarının geliştirilmesi gerekmektedir. Yerel potansiyelin varlığı bu ajanslar, yerinde ve daha doğru kararlar almalıdır. Bu bağlamda sanayi bölgelerinin yeniden kurgulanması ve güncel gelişmeleri takip etmesi gereklidir. Çünkü artık OSB’ler bilginin endüstriyel üretime dışsal katkı sağlamanın ötesinde bilginin kendisinin üretilerek üretim sürecine eklemlendiği bölgeler olarak tasarlanmakta ve uygulanmaktadır. Dolayısıyla yeniden kurgulanması kaçınılmazdır.

Son yıllarda sadece ekonomik menfaatler göz önüne alınarak yapılan OSB’lerin başarısızlığa uğraması tesadüfi bir olay değildir. Kuruluş aşamasında bölge merkezlerinin yeterince incelenmemesi ve mevcut potansiyellerin değerlendirilememesi OSB’leri hezeyana uğratmaktadır. Organize Sanayi Bölgelerinin kuruluş amacının iyi belirlenmesi ve bu amaca hizmet eden bölge merkezlerinin iyi tespit edilmesi gerekmektedir. Bölge Merkezlerini incelerken sadece OSB’nin kuruluşundaki mevcut durumu değil, değişen ekonomik şartlar ve yeniliklerle birlikte gelişme ve yayılma alanları da düşünülerek tasarlanmalıdır.

Dolayısıyla bir bölge ya da ülkedeki başarılı bir model başka bir bölge ya da ülke için anlam ifade etmeyebilir. Avrupa Birliği Komisyonu tarafından sanayi kümeleri (ülkemiz açısından OSB'ler) rekabet aracı olarak önemli bir rekabet aracı olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin AB üyeliği sürecinde olmasından dolayı bu konudaki girişim ve potansiyeller artmıştır. Bu bağlamda ülkemizin yanılgılarından biri gelişmiş ülkelerdeki başarılı modellerin ülkemize uyarlanması çabasıdır. Bu yaklaşım, özellikle mevcut potansiyel olan OSB'lerin değerlendirilmesinde etkinlik sağlamamaktadır.

Devlet Planlama Teşkilatı tarafından 50 yıldır Beş Yıllık Kalkınma Planları hazırlanmakta fakat doğru sonuca ulaşamamaktadır. Bünyesinde mimar ve şehir plancıları barındırdığı halde sanayi bölgeleri konusunda herhangi bir üst ölçekli plan veya bölge planı hazırlanmamaktadır. Planlar sosyal içerikli olmakla birlikte Organize Sanayi Bölgeleri nerede ve nasıl yapılmalı konusuna hiç değinilmemektedir. Bu konuda sadece 1/25.000 Çevre Düzeni Planından yararlanılmakta ve plan notlarında 1/5000 ve 1/2000 parselasyon planlarından bahsedilmektedir. Bunun nedeni İmar Planının 4. ve 5. Maddelerinde yer alan plan kademelenmesindeki eksikliklerden kaynaklanmaktadır. 1/5000 Uygulama İmar Planı üst ölçekli planlarda vurgulanmalıdır. Dolayısıyla üst ölçekli planlar hazırlanmadan bu nitelikteki planların hazırlanması yeterli olmamaktadır.

Sorun ve risk taşıyan diğer bir konu ise OSB'lerin 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu kapsamında ruhsat verme yetkisine sahip olmalarıdır. Bu yetkinin avantajları olmakla birlikte dezavantajları da bulunmaktadır. Kuruluş aşamasını hızlandırma bakımından olumlu yönleri olmakla birlikte herhangi bir denetim mekanizmasının olmaması OSB'leri gerçek amacından saptırarak rant eksenli sonuçlara götürmektedir. Bu eksiklik Gebze Organize Sanayi Bölgesi'nde de aynı şekilde yaşanmaktadır. Buna bağlı olarak denetim konusundaki yasal boşluktan dolayı kontrolsüz spekülasyon yatırımlar devam etmektedir. Bu anlamda bu yasal boşluk ivedilikle düzenlenmelidir.

Ar-Ge faaliyetlerine yapılan yatırımların arttırılması ve üniversite-sanayi işbirliğinin sağlanması gerekmektedir. OSB'lerin üretim yapan bölgeler olmalarının yanı sıra, burada üretilen ürünlerin sürekli geliştirilmesi, ileri teknoloji kullanarak katma değeri yüksek ürünler üretilen ekonomik yerleşmeler olması dikkate alınmalıdır.

Buna bağlı olarak yatırımların ülke ekonomisine olan katkılarının en üst düzeye çıkabilmesi için Organize Sanayi Bölgeleri'nin kuruluş amaçları ve fiziksel planlaması bir Kalkınma Politikası olarak değerlendirilmeli ve hazırlanmalıdır.

Sonuç olarak, Fiziksel Planlamanın sosyal ve ekonomik faktörler kadar önemli bir yer tuttuğunu, hatta bunları etkileyip değiştirdiğini görmekteyiz. Fiziksel planların sadece sanayi alanlarında değil aynı zamanda sanayi çevresinde oluşan alt merkezlerin de yönlendirilmesinde büyük katkı sağlayacağı açıktır. Dolayısıyla denetimle ilgili yasal çerçevenin yeniden düzenlenmesi ve fiziksel planlamaya dair eksikliklerin bir bölge planı veya üst ölçekli bir planla vurgulanması ve kurgulanması gerekmektedir.

KAYNAKLAR

- Acıdı, A., ve Kılınçaslan, İ., (2005), Tekstil Sanayi İşletmelerinde Kuruluş Yeri Belirleyicileri, İTÜ Dergisi, İstanbul.
- Akdeve, E., (2009), Kümeleşme Bağlamında Yerel Potansiyelimiz “OSB”ler, Müsiad.
- Arslan, K., (2005), Bölgesel Kalkınma Planlarının Giderilmesinde Etkin Bir Araç: Bölgesel Planlama ve Bölgesel Kalkınma Ajansları.
- Balaban, O., (2001), Türkiye’de Organize Sanayi Bölgeleri Politikasında İlişkin Durum Değerlendirmesi, Planlama Dergisi.
- Basant, R., (2002), Knowledge Flows and Industrial Clusters: An Analytical Review of Literature, East-West Center Working Paper, Honolulu, Hawaii, U.S.A.
- Belussi, F. ve Caldari, K., (2008), At the origin of the Industrial District: Alfred Marshall and the Cambridge School.
- Berköz, L., ve Türk, Ş.Ş., (2007), Yabancı Yatırımcıların Yer Seçimini Etkileyen Faktörler: Türkiye Örneği, İTÜ Dergisi, İstanbul.
- Bijau, I., (2005), Hybrid Industrial District –Cluster, A Model For Regions in a Post Conflict Period – Maastricht School of Management.
- Erdoğan, S., (2005), 5084 Sayılı teşvik yasası çerçevesinde Osmaniye Organize Sanayi Bölgesi’nin değerlendirilmesi, D.E.Ü. Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü Bitirme Tezi, İzmir.
- Özdemir, N., (1991), Türkiye’de Organize Sanayi Bölgeleri, TOBB Yayınları, Ankara.
- Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu (4562 S.K.) Nisan 2000,md.3
- Eyüboğlu, D., (2005), 2000’li yıllarda Organize Sanayi Bölgelerimiz, Aralık.
- Cansız, M., (2010), Türkiye’de Organize Sanayi Bölgeleri Politikaları ve Uygulamaları, DPT Yayınları, Ankara.
- Evren, Y., (2005), Sanayi Odaklarının Oluşumunda Üretim Zincirlerinin Rolü:Bursa Örneği, Kentsel Ekonomik Araştırmalar Sempozyumu, Denizli, 13-16 Haziran.
- Tepav., (2006), Organize Sanayi Bölgeleri ve Kamusal Yetkiler: Faydalar ve Sorunlar Nelerdir?
- Ölçen, N., (1966İ), Türkiye’ de Bölge Planlaması, Mahalli İdareler ve Toplum Kalkınması, Ankara
- Çetin, M. ve Kara, M., (2008), Bir Kalkınma Aracı Olarak “ Organize Sanayi Bölgeleri” Isparta Süleyman Demirel Organize Sanayi Bölgesi Üzerine Bir Araştırma.

- Çezik, A. ve Eraydın, A., (1982), Türkiye’de Organize Sanayi Bölgeleri, DPT Yayınları, Ankara.
- Çiner, E., (2007), “İnşaat Yatırım Projelerinin Yapılabilirlik Analizi ve Örnek Bir OSB Projesinde Uygulanması”, Y.Lisans Tezi, İTÜ.
- D.P.T., (1972), Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı, Ankara.
- D.P.T., (1978), Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı, Ankara.
- D.P.T., (1984), Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, Ankara.
- D.P.T., (1989), Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı ,Ankara.
- D.P.T., (2000), Uzun Vadeli Strateji ve Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, Ankara.
- D.P.T., (2007-2013), Dokuzuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı, Sanayi Politikaları Özel İhtisas Komisyonu, Ankara.
- Eğilmez, A, Öztunalı, İ, Barkurt, M.Y., (1996), Türk Mühendis ve Mimarlar Odaları Birliği Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Üzerine, Ankara
- Eraydın, A., (1983), Bölge Merkezlerinin Sanayi Yapısı Araştırması, DPT Yayınlar, Ankara.
- Erkekoğlu, H., (2008), İmalat Sanayi Rekabet Gücü Araştırması (Kayseri Örneği), Ankara.
- Güler, C, Özbay, E, Özdemir, M., ve Türksoy, Ö., (1990), Organize Sanayi Bölgeleri Durum Tespit Raporu, DPT Yayınları, Ankara.
- İbicioğlu, H, Karadal, H, Doğan, İ, Çuhadar, M.T., (.....), Organize Sanayi Bölgelerinin Bürokratik Sorunları ve Yasal Düzenlemeler Üzerine Bir Araştırma.
- Karataş, N., (2006), “Yeni Bir Kümeleşme Modeli Olarak Organize Sanayi Bölgelerinin Yeniden Örgütlenmesi (İzmir-Çiğli AOSB Örneği)”, Doktora Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi.
- Newlands, D., (2003), Competition and Cooperation in Industrial Clusters: The Implications for Public Policy.
- Öcal, G.P., (2006), “Trakya Bölgesi’nin Sanayileşme Dinamikleri ve Çorlu Sanayi Kümeleri”, Y.Lisans Tezi, İTÜ.
- Porter, Micheal., (1998), Clusters and The New Economics of Competition, Harvard Business Review, USA.
- Sarıca, İ., (2001), Türkiye’de Bölgesel Gelişme Politikaları ve Projeleri.
- Serin, Necdet., (1966), Sanayileşme Siyaseti ve Sinai Gelişme, Ankara Üniversitesi Siyala Bilimler Fakültesi Dergisi, Ankara

Wickham, Mark., (2005), Regional Economic Development: Exploring The ‘Role of Govenrment’ in Porter’s Industrial Cluster Theory.

Yüzer, A.Ş., ve G. C., (2003), Sanayi Alanları Yeni Düzenleme Stratejileri – İstanbul Örneği, İTÜ Dergisi, İstanbul.

Yücel, A., (1986), Türkiye’de Organize Sanayi Bölgeleri Yatırımlarının Hızlandırılması için Öneriler, DPT Yayınları, Ankara.

www.kosano.org.tr

www.kocaeli.bel.tr

www.gebze.bel.tr

www.kocaeli.gov.tr

www.gebze.gov.tr

www.gosb.com.tr

www.gosbteknopark.com.tr

www.dot.gov.tr

www.tuik.gov.tr

www.osbük.org

Ek 1 Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu

Kanun Numarası : 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 – (Değişik: 23/10/2008-5807/1 md.)

Bu Kanunun uygulanmasında;

a) Bakanlık: Sanayi ve Ticaret Bakanlığını,

b) Organize Sanayi Bölgeleri (OSB): Sanayinin uygun görülen alanlarda yapılanmasını sağlamak, çarpık sanayileşme ve çevre sorunlarını önlemek, kentleşmeyi yönlendirmek, kaynakları rasyonel kullanmak, bilgi ve bilişim teknolojilerinden yararlanmak, sanayi türlerinin belirli bir plan dahilinde yerleştirilmesi ve geliştirilmesi amacıyla; sınırları tasdik edilmiş arazi parçalarının imar planlarındaki oranlar dahilinde gerekli idari, sosyal ve teknik altyapı alanları ile küçük imalat ve tamirat, ticaret, eğitim ve sağlık alanları, teknoloji geliştirme bölgeleri 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,

- c) Onaylı sınır:** Yer seçimi sonucunda sınırları tasdik edilmiş OSB alanlarıyla birlikte, OSB'nin faaliyetleri için zorunlu olan ve Bakanlığın uygun gördüğü; teknik altyapılara ilişkin tesis ve bağlantı hatları ile teknik donatı alanlarının yer aldığı OSB dışındaki alanları,
- d) İhtisas OSB:** Aynı sektör grubunda ve bu sektör grubuna dahil alt sektörlerde faaliyet gösteren tesislerin yer aldığı OSB ile lojistik amacıyla kurulan OSB'yi,
- e) Organize Sanayi Bölgeleri Üst Kuruluşu (OSBÜK):** OSB'lerin kendi aralarında yardımlaşmaları ve ortak sorunlarını çözüme kavuşturmalarını sağlamak üzere oluşturulacak OSB üst kuruluşunu,
- f) Katılımcı:** OSB'lerde, bir işletmenin kurulması için parsel tahsisi veya satışı yapılanlar ile maliki bulunduğu parselde üretimde bulunan veya bulunmayı taahhüt eden ve bu Kanunun amacına uygun faaliyet gösteren gerçek ve tüzel kişiyi,
- g) Kiracı:** Katılımcının tesisini, yönetmelikte belirlenen esas ve usullere uygun biçimde kiralayan gerçek veya tüzel kişiyi, ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Kuruluş ve Nitelikler

Kuruluş¹

Madde 4 OSB, Yer Seçimi Yönetmeliği'ne göre uygun görülen yerlerde Bakanlığın onayı ile kurulur.

OSB'lere ait yer seçimi Bakanlığın koordinatörlüğünde ilgili kurum ve kuruluşların temsilciliklerinin katılımıyla oluşan Yer Seçimi Komisyonunun yerinde yaptığı inceleme sonucunda varsa 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı kararları dikkate alınarak oybirliği ile yapılır ve OSB ilan edilir. Mer'i mevzuat gereğince korunması gereken ve sanayi tesislerinin kurulmasına izin verilmeyen alanlar OSB yeri olarak incelemeye alınmaz.

Mülkiyet sınırları içinde Sağlık Bakanlığınca öngörülen sağlık koruma bandı bırakılır.

¹ 23/10/2008 tarihli ve 5807 sayılı Kanunun 2 nci maddesiyle; bu maddenin beşinci ve altıncı fıkralarında yer alan "mevzii" ibaresi madde metninden çıkarılmıştır.

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

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

(Ek fıkra: 23/10/2008-5807/2 md.) Ortak yerlerden sayılan zorunlu idari, sosyal ve teknik altyapı alanları ile arıtma tesisi alanı ve aktif yeşil alanlar bölge büyüklüğünün % 8 inden az; katılımcı ve/veya kiracı vasfı ile bölge içinde faaliyet gösteren küçük imalat ve tamirat, ticaret, eğitim ve sağlık hizmet alanları ise bölge büyüklüğünün % 10 undan fazla olamaz.

(Değişik fıkra: 3/7/2005-5393/85 md.) Yürürlüğe giren (...) ⁽¹⁾ imar plânına göre arazi kullanımı, yapı ve tesislerinin projelendirilmesi, inşası ve kullanımıyla 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.

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. Maddesinin (b) bendi kapsamındaki illerde bedelsiz devredilebilir, diğer illerde ise 492 sayılı Harçlar Kanununun 63. maddesinde yer alan harca esas değerleri, üzerinden peşin veya taksitle ödemek üzere pazarlık üslubuyla 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, Maddesinde belirtilen şerh tapuya işlenmez.²

² Bu fıkra da geçen "2886 sayılı Devlet ihale Kanununun 13 üncü Maddesinin birinci fıkrasında belirtilen Komisyonca günün rayicine göre takdir edilecek bedelleri" ifadesi, 3/7/2003 tarihli ve 4916 sayılı Kanunun 10 uncu maddesiyle "492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değerleri" şeklinde değiştirilmiş ve metne işlenmiştir.

Bu fıkra da geçen "492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değerleri" ibaresi, 16/7/2004 tarihli ve 5228 sayılı Kanunun 59 uncu maddesiyle "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," olarak 31/7/2004 tarihinden geçerli olmak üzere değiştirilmiş ve metne işlenmiştir.

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.

(Değışik fıkra: 23/10/2008-5807/2 md.) OSB; kurulması öngörülen yerde varsa sanayi odası, yoksa ticaret ve sanayi odası, o da yoksa ticaret odasından en az biri ile talepleri halinde il özel idaresi veya OSB'nin içinde bulunacağı il, ilçe veya belde belediyesinin, büyükşehirlerde ayrıca büyükşehir belediyesinin temsilcilerince imzalı ve valinin olumlu görüşünü muhtevi kuruluş protokolünün Bakanlıkça onaylanması ve sicile kaydı ile tüzel kişilik kazanır.

İhtisas OSB'lerinde konuyla ilgili meslekî kuruluşlar ve teşekküllerin temsilcileri, talepleri halinde müteşebbis heyete dahil edilirler.

Bu Madde ile ilgili esas ve usuller yönetmelikle belirlenir.

Nitelikleri

Madde 5 OSB, kamu yararı gerekçesiyle adına kamulaştırma yapılabilen veya yaptırılabilinen bir özel hukuk tüzel kişiliğidir.

Kamu yararı, OSB müteşebbis heyetinin başvurusu zerine Bakanlıkça verilir. Arazinin mülkiyetinin edinilmesinde yapılan masraflar ile arazi bedeldi ödeme yükümlülüğü OSB tüzel kişiliğine aittir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

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 Müteşebbis heyet OSB'nin oluşumuna katılan kurum ve kuruluşların yetkili organlarınca, mensupları arasında tespit edilecek üyelerden oluşur. Müteşebbis heyeti oluşturacak üye sayısı onbeş asil onbeş yedek üyeden fazla olamaz.

Katılan kurum ve kuruluşların müteşebbis heyetle temsil edecekleri üye sayısı, katılım organlar dikkate alınarak kuruluş protokolünde belirlenir.

Müteşebbis heyette yer alan üyeler iki yıl için seçili 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.

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.

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.

Müteşebbis 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.

Müteşebbis heyet; OSB'nin kuruluş amacım gerçekleştirmek için gerekli karartan 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.

Müteşebbis 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 – Yönetim kurulu, müteşebbis heyetin en az dördü kendi üyeleri arasından olmak üzere seçeceği beş asıl, beş yedek üyeden oluşur. Yönetim kurulu üyeleri iki yıl için seçilir.

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

Yönetim kurulu; kanun, yönetmelik, kuruluş protokolü ve benzeri düzenlemeler ile müteşebbis heyetin kararları çerçevesinde OSB'nin sevk ve idaresini yürütmekle görevlidir.

Denetim kurulu

Madde 9 – Denetim kurulu, müteşebbis 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 müteşebbis heyete sunmakla görevlidir.

Bölge müdürlüğü

Madde 10 – Bölge müdürlüğü, bölge müdürü ile yeteri kadar idarî ve teknik personelden oluşur. Kredi kullanan OSB'lerde, müdürlüğün teşkilat seması ve kadrosu Bakanlık onayı ile oluşur ve değişir.

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.

Kredi kullanan OSB'lerde bölge müdürünün ve OSB'de görevlendirilecek diğer personelin nitelikleri ve sayıları Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikte 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

Malî 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 tesislerinin ihalesi için hazırlanan dosyaların satış bedelleri ile bölge içinde kurulacak olan işletmelerin projelerinin tasdik ve vize bedelleri.
- d) Yönetim aidatlar.
- 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) İlan ve reklam gelirleri.
- l) Diğer gelirler.
- m) 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 karşı da geçerlidir.

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

Krediler

Madde 14 – OSB'nin yetkili organları projenin keşif tutarı ve genel idare giderleri ile ilgili olarak, Bakanlıktan kredi talep edebilirler. Bu kredinin miktarı gösterilen teminatlarla sınırlıdır. Krediyeye ait tip sözleşme Bakanlıkça hazırlanır.³

Kredi talebi ve bunun geri ödeme usul ve esasları Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikle belirlenir. Kredinin amacına uygun bir biçimde kullanılmasını Bakanlık denetler. Ayrıca ihtiyaç duyulması halinde başka iç kaynaklar ile dış kaynaklardan kredi kullanabilirler. Kalkınmada öncelikli yörelerde yapılacak OSB ile yüksek teknoloji gerektiren ihtisas OSB'ye arsa kredisi de verilir.

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 artırılarak uygulanır.

Kamulaştırma için verilecek kredi miktarı Bakanlıkça belirlenir.

Arsa satışları

Madde 15 – 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.

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

³ Bu fıkrada bulunan “ve genel idare giderleri” ibaresi 9/1/2002 tarihli ve 4737 sayılı Kanunla eklenmiştir.

Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51 inci Maddesinde belirtilen oranlarda gecikme zammı oranını uygular ve tahsilini takiben genel bütçeye gelir kaydeder.⁴

(Değişik üçüncü fıkra: 23/10/2008-5807/3 md.) OSB'ce teminat olarak gösterilen ve bu nedenle satışına karar verilen veya katılımcıların borcundan dolayı satışına karar verilen taşınmazların icra yoluyla satışı halinde; Bakanlık ve OSB alacaklarının öncelikle ödenmesi koşuluyla, bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alıcılara veya kredi alacaklısı kuruluşa satış yapılabilir. Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine de yer verilir.

(Ek fıkra: 23/10/2008-5807/3 md.) Taşınmazların kredi alacaklısı kuruluşa satılması halinde, kredi alacaklısı kuruluş, satın aldığı taşınmazı sadece bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip gerçek veya tüzel kişilere en geç iki yıl içerisinde satmak veya aynı nitelikteki gerçek veya tüzel kişilere kiraya vermek zorundadır.

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 kirlenme parametreleri esas alınarak yönetim kurulunca tespit edilir. Yönetim kurulunun yıllık bütçesinde belirtilen, bölgenin alt yapı ve müşterek hizmetlerine ait tüm masraflar önceki yıla ait kesin hesap 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

⁴ Bu fıkra yer alan; “fon hesabına alacak kaydeder” ibaresi, 20/6/2001 tarihli ve 4684 sayılı Kanunla, “genel bütçeye gelir kaydeder” şeklinde değiştirilmiş ve metne işlenmiştir.

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 asgarî ve azamî miktarları Bakanlık tarafından belirlenir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Çeşitli Hükümler

Arsa tahsisleri

Madde 18 – Katılımcılara arsa tahsisi. Bakanlık tarafından çıkarılacak yönetmelik hükümlerine göre müteşebbis heyet tarafından yapılır.

Bakanlık gerekli gördüğü takdirde, OSB'de yer tahsis edilecek özel ya da tüzel kişilerin temel vasıfları ile iştigal konularını kuruluş protokolünde belirleyebilir.

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 spekülatif amaçlı işlemlerle mülkiyet hakkının devrini önlemeye yönelik tedbirleri almakla Bakanlık yetkilidir. 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.

(Ek fıkra: 23/10/2008-5807/4 md.) Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına “taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere

devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur.” şerhi konulur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler, yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.

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 Patent Enstitüsü, müteşebbis heyette temsil edilen oda gibi kurum ve kuruluşlara müteşebbis heyet tarafından mülkiyeti OSB'de kalmak üzere arsa tahsis edilebilir.

Ortak yerler

Madde 19 – OSB alanlarından katılımcıların ortak yararlanmasına tahsis edilenlerin giderleri, OSB bütçesinden karşılanır.

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

OSB'nin, altyapı ya da genel hizmet tesislerinin geçtiği veya geçeceği sanayi parsellerinde ayrıca irtifak ve/veya intifa hakkı tesis edilmez.

Alt yapı tesisleri kurma, kullanma ve işletme hakkı

Madde 20 – OSB'lerin ihtiyacı olan elektrik, su, kanalizasyon, doğalgaz, arıtma tesisi, yol, haberleşme, spor tesisleri gibi alt yapı 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.

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.

Bu Maddenin uygulanmasına ilişkin diğerk hususlar Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikte düzenlenir.

Muafiyet

Madde 21 – OSB tüzel kişiliğı, 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 – OSB kuruluş protokolü müteşebbis heyetlerce hazırlanır ve Bakanlıkça onaylanır.

Bakanlık gerekli gördüğü hallerde veya şikayet üzerine OSB'lerin her türlü hesap ve işlemlerini denetlemeye ve tedbirler almaya yetkilidir.

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 yürütölür ve sonuçlandırılır. İhalelerin ne şekilde yapılacağı ve komisyonların teşkili ile hakedişlerin düzenlenmesi ve onaylanmasıyla ilgili hususlar çıkarılacak yönetmelikte düzenlenir.

Söz konusu krediden faydalanmayan OSB'lerde ihale işlemlerinin yürütölmesi ve sonuçlandırılması müteşebbis heyetin yetki ve sorumluluğundadır.

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 geri 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 malî müşavire incelenir. Bağımsız denetim yapan yeminli malî müşavir, düzenlediği denetim raporunu OSB yönetimine ve Bakanlığa eş zamanlı olarak verir.

Genel kurul

Madde 25 – 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.

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.

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.

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

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.

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

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 – Bu Kanundaki usullere göre belirlenen yerlerde, özel hukuk tüzel kişilerin ve gerçek kişilerce de OSB kurulabilir. Ancak, özel OSB kuracak olanlar kamulaştırma yapamazlar.

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

OSB'nin yer seçimi Bakanlığa yapılan talep üzerine, 4 üncü Maddedeki usule göre yapılır.

Arazi temini, OSB'nin planlanması, projelendirilmesi, alt yapı inşaatı ile ilgili harcamalar bölgeyi kuracak gerçek ve tüzel kişilerce karşılanır. OSB ile ilgili plan ve projeler bu konudaki yetkili kurum ve kuruluşlar yanında Bakanlığın uygun görüşü ve onayına tabidir.

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

Tarım Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgeleri

Madde 26/A – (Ek: 23/10/2008-5807/5 md.)

Tarım ve sanayi sektörünün entegrasyonunu sağlamaya yönelik tarıma dayalı sanayi girdisini oluşturan bitkisel ve hayvansal üretimin ve bunların işlenmesine yönelik sanayi tesislerinin yer alabileceği ve ilgili mevzuatı uyarınca öngörülen biyogüvenlik tedbirlerine uyulması şartıyla Tarım Dayalı İhtisas OSB kurulabilir.

Bu bölgelerin yer seçimi, kuruluşu, imar planı onayı, faaliyeti, işleyişi ve denetimine ilişkin usul ve esaslar, Bakanlık ile Tarım ve Köyişleri Bakanlığı tarafından hazırlanarak yürürlüğe konulacak ayrı bir yönetmelik ile belirlenir.

Üst kuruluş, yönetmelikler ve düzenlemeler

Madde 27 – OSB’lerin kendi aralarında yardımlaşmaları ve ortak sorunlarını çözüme kavuşturmalarını sağlamak üzere oluşturulacak OSB üst kuruluşunun görev ve çalışma şekilleri çıkarılacak yönetmelikte belirlenir.⁵

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

Geçici Madde 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.

Bu Kanunun yayımı tarihinden önce kurulmuş olan OSB’lerin organları, bu Kanuna intibak süresi içinde işlevlerini sürdürürler. Bu organların almış olduğu kararlar, imzaladıkları malî, idarî ve iltizamî akit ve sözleşmeler, intibak işleminin tamamlanmasından sonra da geçerliliğini aynen korur. OSB’lerde çalışmakta olanların özlük hakları mahfuz tutulur.

Geçici Madde 2 – (Değişik: 23/10/2008-5807/7 md.)

Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce, mülga 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 Kanununun 5 inci maddesinin (r) bendinin (5) numaralı alt bendine göre kurulup yönetilmekte olan OSB’ler, bu Kanunda adı geçen OSB’lerden sayılır. Bu şekilde kurulup yönetilmekte olan OSB’lerde, genel kurul ve müteşebbis heyet görevlerini, 5174 sayılı Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği ile Odalar ve Borsalar Kanununa göre faaliyette bulunan oda meclisleri yürütür. Yönetim ve denetim

⁵ 23/10/2008 tarihli ve 5807 sayılı Kanunun 6 ncı maddesiyle; bu fıkra da yer alan “kuruluşlarının” ibaresi “kuruluşunun” olarak değiştirilmiş ve metne işlenmiştir.

kurulu üyeleri oda meclisi üyeleri arasından seçilir. Oda meclisi üyeleri arasında, OSB katılımcısı varsa, yönetim kurulu üyelerinin en az üçü bu üyeler arasından seçilir.

Geçici 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.

Geçici Madde 4 – Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce başlatılan kamulaştırma işlemleri, ilgili kurumlarca sonuçlandırılır.

Geçici 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 aralarından seçtiği bir kişi ile genel kurulda temsil edilir.

Geçici 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 olan 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.

Geçici Madde 7 – 4342 sayılı Mera Kanununun yürürlüğe girdiği tarihe kadar mera olarak nitelendirilen alanlara yapılmış 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. İl mera komisyonlarının bu alanlarla ilgili daha önce aldıkları kararlar hükümsüzdür.

Yürürlük

Madde 28 – Bu Kanunun 14 üncü maddesinin son fıkrası 31.12.2003 tarihinde, diğer Maddeleri yayımı tarihinde yürürlüğe girer.⁶

Yürütme

Madde 29 – Bu Kanun hükümlerim Bakanlar Kurulu yürütür.

23.10.2008 TARİHLİ 5807 SAYILI KANUN İLE EKLENEN GEÇİCİ MADDE

GEÇİCİ MADDE 1 – 15/4/2000 tarihinden önce, 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun amacına uygun olarak kurulmuş olup, aynı Kanunun geçici 1 inci maddesine göre tüzel kişilik kazanamayan veya kazanmamış sayılan ve varsa tevsii alanları dahil yer seçimi kesinleşmiş OSB’lerin, 4562 sayılı Kanunun 4 üncü maddesine göre hazırlayacakları kuruluş protokolünü, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 6 ay içinde Bakanlığa vermeleri halinde, durumlarını bu Kanuna uygun hale getirmiş sayılırlar ve Bakanlık OSB sicil defterine kaydedilerek tüzel kişilik kazanırlar.

⁶ Bu fıkarda geçen “31/12/2002” tarihi, 7/1/2003 tarihli ve 4783 sayılı Kanunla, yayımı tarihi olan 9/1/2003 tarihinden geçerli olmak üzere, “31.12.2003” olarak değiştirilmiş ve metne işlenmiştir.

Ek 2 Organize Sanayi Bölgeleri Yer Seçimi Yönetmeliği

Resmi Gazete Sayısı : 24408

Resmi Gazete Tarihi : 21.05.2001

BİRİNCİ KISIM

Genel Hükümler

Amaç

Madde 1- Bu Yönetmeliğin amacı, Organize Sanayi Bölgeleri (OSB)'nin yer seçimi aşamasını düzenlemektir.

Kapsam

Madde 2- Bu Yönetmelik, OSB'lerin Yer Seçimi Etüdü ve Yer Seçimi safhalarını kapsar.

Hukuki Dayanak

Madde 3- Bu Yönetmelik, 3143 sayılı Sanayi ve Ticaret Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun' un 2. maddesinin (d) bendi, 11 inci maddesinin (a) bendi ve 33 üncü maddesi ile 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nun 4 üncü maddesi uyarınca hazırlanmıştır.

Tanımlar ve Kısaltmalar

Madde 4- Bu Yönetmelikte geçen;

Bakanlık: Sanayi ve Ticaret Bakanlığı' nı,

Etüd: Yer seçimi öncesinde hazırlanan Yer Seçimi Etüdü Raporunu,

Komisyon: Ekli listede kapsamı açıklanan Yer Seçimi Komisyonunu,

İhtisas OSB: Aynı sanayi işkolunda ve bu işkoluna dahil alt sanayi gruplarında faaliyet gösteren tesislerin yer aldığı OSB' yi,

Özel OSB: 4562 sayılı OSB Kanununun 26 ncı maddesine göre özel hukuk tüzel kişilerince ve gerçek kişilerce kurulması talep edilen OSB' yi, ifade eder.

Yer Seçimi Çalışmalarına Başlanması

Madde 5- OSB kurmak isteyen kurum ve kuruluşlar tarafından hazırlanacak ve içeriği Bakanlık tarafından belirlenen OSB gerekçe raporunun Bakanlık tarafından uygun görülmesinin ardından, yer seçimi çalışmalarına başlanır.

Kuruluşların Sorumluluğu

Madde 6- Yönetmelikte belirtilen bilgi, belge ve haritaların temininde ilgili kuruluşlar Etüdü hazırlayanlara yardımcı olur.

Ek Bilgi Talebi

Madde 7- Bakanlık gerekli gördüğü hallerde, çalışmanın herhangi bir safhasında Yönetmelikte yer alan bilgilere ek bilgi, belge veya araştırma talep edebilir.

Sorumlu Kuruluş

Madde 8- Etüd, Bakanlık tarafından yapılır veya yaptırılır.

Etüdün hazırlanması sırasında ihtiyaç duyulacak haritaların temini, harita çoğaltılması, fotoğraf çekimi ve çoğaltılması, araç-gereç temini vb. ile ilgili masraflar, OSB kuruluşuna katılacak kurum ve kuruluşlar, özel OSB’lerde ise özel hukuk tüzel kişileri veya gerçek kişiler tarafından karşılanır.

İKİNCİ KISIM

Etüd Safhası

BİRİNCİ BÖLÜM

İlin/ İlçenin Genel Değerlendirmesi

Etüdün Bölümleri

Madde 9- Etüd, aşağıda belirtilen bölümlerden oluşur. Çalışmanın gerektirdiği diğer bölüm ve alt bölümler eklenebilir;

- I. İlin/ ilçenin Genel Değerlendirmesi
- II. Eşik Analizleri
- III. Alternatif Alanların Değerlendirilmesi
- IV. Sonuç
- Kaynaklar
- Ekler

İlin/ İlçenin Genel Değerlendirmesi

Madde 10- Etüdü hazırlanan il/ ilçe hakkında, aşağıda belirtilen bilgiler, ilgili valilik, kaymakamlık, il ve bölge müdürlükleri, belediyeler ve diğer yerel kurumlardan sağlanır ve Etüd’ de belirtilir:

- a) Coğrafi Konum, Doğal Yapı ve Arazi Kullanım Durumu
- b) Jeolojik Yapı
- c) Sosyal Yapı
- d) Kültürel, Tarihsel ve Doğal Varlıklar
- e) Kentleşme ve Planlama Kararları
- f) Ekonomik Yapı

İKİNCİ BÖLÜM

1/100.000 Ölçekli Eşik Analizi

Eşik Analizi Tanımı

Madde 11- Eşik Analizi, OSB kurulabilecek alternatif alanların belirlenmesi amacıyla, 1/100.000 ve / veya 1/25.000 ölçekli topografik haritalar üzerinde çeşitli bilgilerin üst üste çakıştırılması sonucu elde edilen analizdir.

1/100.000 Ölçekli Topografik Haritaların Temini

Madde 12- 1/100.000 ölçekli eşik analizi için, 1/100.000 ölçekli topografik haritalar kullanılır. Bu haritaların temini için ilgili Valilik, Kaymakamlık ya da diğer resmi kurumlar yardımcı olur.

1/100.000 Ölçekli Eşik Analizinin Hazırlanması

Madde 13- Aşağıdaki kuruluşlarla temas kurularak, aşağıda belirtilen bilgi ve belgeler, il veya ilçe geneli için temin edilir:

- a) Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü Merkez ve Yerel Teşkilatları: 1/100.000 ölçekli Toprak Kaynağı Envanter Haritasından, 1., 2., 3. sınıf tarım alanları, meralar; ayrıca gölet, sulama alanları ve drenaj tesislerini gösterir harita.
- b) Orman Bakanlığı Merkez ve Yerel Teşkilatları: 1/100.000 ölçekli orman ve ağaçlandırılacak alanlar ile milli parkları gösterir harita.
- c) Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü Merkez ve Yerel Teşkilatları: 1/100.000 ölçekli mevcut, inşaat halinde ve proje halindeki sulama alanlarını; göl, gölet, baraj, baraj rezervuarı, akarsuları, yeraltı su kaynaklarını ve Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğinin 17., 18., 19. ve 20. maddelerinde belirtilen içme ve kullanma suyu temin edilen ve edilecek olan su kaynaklarının mutlak, kısa, orta ve uzun mesafeli koruma alanlarının sınırlarını gösterir harita.
- d) Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Merkez ve Yerel Teşkilatları: Su baskını, heyelan, deprem, kaya düşmesi alanlarıyla ilgili bilgi ve/veya harita; varsa Çevre Düzeni Planı, nazım imar planı.
- e) Kültür Bakanlığı Merkez ve Yerel Teşkilatları: Mevcut doğal, kentsel, arkeolojik ve tarihi sit alanları.
- f) Turizm Bakanlığı Merkez ve Yerel Teşkilatları: Turizm merkezleri ile turizm potansiyeli taşıyan alanlar.
- g) Karayolları Genel Müdürlüğü Merkez ve Yerel Teşkilatları: Mevcut, proje ya da inşaat halindeki yollar, çevre yolları.
- h) Meteoroloji Genel Müdürlüğü Merkez ve Yerel Teşkilatları: Söz konusu il/ilçeye ait hakim rüzgâr yönü ve diğer meteorolojik verileri gösterir tablo.

- i) TEAŞ ve TEDAŞ Genel Müdürlükleri Merkez ve Yerel Teşkilatları ile bunların Bağlı Ortaklıkları veya Görev Şirketleri: Mevcut, inşaat ve proje halindeki enerji tesisleri.
- j) Tarım ve Köyişleri Bakanlığı Merkez ve Yerel Teşkilatları: Su ürünleri üreme ve istihsal sahaları ile ilgili bilgiler.
- k) Çevre Bakanlığı Merkez ve Taşra Teşkilatı: Bölgede Çevre Bakanlığınca hazırlanan ve yürütülen projeler, Hava Kalitesinin Korunması Yönetmeliğinin 49. Maddesinde tanımlanan Hassas Kirlenme Bölgeleri ile tür ve alan koruması amacıyla, Çevre Kanunu, Kıyı Kanunu ve taraf olduğumuz uluslararası sözleşmelerle koruma altına alınmış tür ve alanlar.
- l) Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı: Özel Çevre Koruma Bölgeleri ile bu bölgelerle ilgili çevre düzeni planları.
- m) Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı (Maden İşleri Genel Müdürlüğü): Maden Kanununa tabi ruhsatlı alanları gösterir harita.
- n) BOTAŞ Genel Müdürlüğü: Mevcut, inşaat ve proje halindeki boru hatları.
- o) Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü: İlin/ilçenin jeolojik durumu hakkında bilgiler.
- p) Ulaştırma Bakanlığı Demiryollar, Limanlar ve Hava Meydanları İnşaatı Genel Müdürlüğü: Mevcut, proje veya inşaat halindeki demiryolları, limanlar ile hava alanı mânia planları, demiryollarının bulunduğu bölgelerde TCDD Genel Müdürlüğünün görüşü alınır.

Diğer Bilgiler

Madde 14- 13 üncü maddede adı geçen bilgiler, 1/100.000 ölçekli il/ilçe haritasına işlenir. Bu haritaya ayrıca;

- a) Karayolu,
- b) Demiryolu,
- c) Limanlar,
- d) Hava alanı,
- e) Yerleşim merkezleri,
- f) Mevcut veya inşaat halindeki sanayi bölgeleri,
- g) Askeri alanlar,
- h) İl/ilçe sınırları,
- İ) Belediye ve mücavir alan sınırı,
- j) Çevre düzeni planı, nazım imar planı, gibi bölgede yapılmış üst ölçekli plan sınırı,

- k) Yukarıda belirtilmeyen diğer mevzuatla getirilen yasaklar ve kısıtlamalar nedeniyle hiçbir sanayi tesisinin kurulmasına izin verilmeyen alanlar,
 - l) Ruhsatlı olmayan maden yataklarının ve doğal rezerv alanlarının bulunduğu yerler ile taş ocakları nizamnamesi bulunan taş, kum ve bunun gibi yapı malzemesi alanları,
 - m) Katı atık depolama alanları,
- işlenir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Alternatif Alanların Belirlenmesi

Alternatif Alanların Belirlenmesi

Madde 15- İKİNCİ BÖLÜM’ de açıklanan şekilde hazırlanan 1/100.000 ölçekli Eşik Analizi Haritasında, hiçbir kurumun yatırım ve proje alanına girmeyen, eğimi ve zemini yapılaşmaya elverişli olan, yerleşim alanlarını, hava kalitesini, su kaynaklarını, tarım arazilerini, zeytinlik alanları, kültür ve tabiat varlıkları ile sit alanlarını, sulak alanları, yaban hayatını olumsuz yönde etkilemesi mümkün olmayan, ulaşımı kolay olan ancak ikincil arter bağlantılı, enerji ve su temininin kolay olduğu, yerleşim merkezlerine, gidiş geliş zamanı da göz önüne alınarak yeterli bir uzaklıkta olan, varsa çevre düzeni planı, nazım imar planı kararlarına uygun olan, ana yol ile bölünmeyen, gelişme ve genişleme olanağı bulunan, yeterli büyüklüğe sahip ve çevresinde konut ve yan sanayi yerleşimine müsait yer bulunan alanlar, Bakanlık tarafından gerekli görülen tüm incelemeler sonucunda belirlenir. Bu belirleme yapılırken, ilgili kuruluşlardan alınacak, yörenin jeolojik durumu, yeraltı suyu, termal ve jeotermal su kaynakları, içme suyu kaynakları, flora ve fauna, bunların yaşam ortamları, nesli tehlikede olan nadir ve endemik türler ile ilgili bilgiler göz önünde bulundurulur. Alternatif alanların büyüklükleri belirlenirken, olası sağlık koruma bandı da dikkate alınır.

Özel OSB Yerinin Uygunluğunun Belirlenmesi

Madde 16- 4562 sayılı OSB Kanununun 26. maddesine göre özel hukuk tüzel kişilerince ve gerçek kişilerce kurulması talep edilen ve mülkiyeti bu kişiler tarafından satın alınmış, yeterli büyüklüğe ve OSB Kanununun 3 üncü Maddesindeki OSB tanımında belirtilen nitelikleri ve hedefleri sağlayabilecek özelliklere sahip, özel OSB öneri alanının uygunluğu, 15 inci maddedeki kriterler çerçevesinde değerlendirilir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

1/25.000 Ölçekli Eşik Analizi

Belirlenen Alanların İncelenmesi

Madde 17- 15 inci ve 16 ncı maddede açıklanan şekilde belirlenen alanlar yerinde incelenir. Kurulması planlanan OSB için alternatif olabilecek alanlar için 1/25.000 ölçekli Eşik Analizi yapılır.

1/25.000 Ölçekli Topografik Haritaların Temini

Madde 18- 1/25.000 ölçekli eşik analizi için, 1/25.000 ölçekli topografik haritalar kullanılır. Bu haritaların temininde ilgili Valilik, Kaymakamlık ya da diğer resmi kurumlar yardımcı olur.

1/25.000 Ölçekli Eşik Analizi Haritalarının Hazırlanması

Madde 19- 1/25.000 ölçekli topografik haritalara, OSB yeri için alternatif olabilecek alanlar ve 13 üncü ve 14 üncü maddelerde adı geçen bilgilerden, bu paftalar içinde yer alanlar işlenir.

Alternatif Alanların Özellikleri

Madde 20- 1/25.000 ölçekli eşik analizi ve yerinde yapılan inceleme sonucunda, OSB kurulabilecek nitelikte olan alanların fotoğrafları çekilir ve aşağıdaki başlıklar ışığında özellikleri belirlenir:

- a) Mevkii
- b) Şehir merkezine uzaklığı ve hangi yönde kaldığı
- c) Çevresinde bulunan diğer yerleşim merkezlerinin (köy, kasaba vb.) neler olduğu, uzaklıkları ve hangi yönde kaldığı
- ç) Büyüklüğü
- d) Ana yol ile bağlantısı, uzaklığı
- e) Mülkiyet durumu (Hazineye mi şahıslara mı ait olduğu)
- f) Kadastro durumu
- g) Belediye ya da mücavir alan sınırları içinde olup olmadığı

- h) Varsa Çevre Düzeni Planına göre durumu
- ı) Mevcut arazi kullanım durumu
- İ)Çevresindeki alanların mevcut ve planlama durumu
- j) Arazi kullanma kabiliyet sınıfları
- k) Eğimi ve yönü
- l) Bulunduğu deprem kuşağı
- m) Su ihtiyacının nereden sağlanabileceği
- n) Enerji ihtiyacının nereden sağlanacağı
- o) Atıksu ve yağmur suyu deşarj ortamı
- ö) Hakim rüzgar yönü itibariyle, yakınındaki yerleşim merkezlerine, tarım sahalarına ve su kaynaklarına etkisi
- p) Şehrin gelişme yönüne göre konumu
- r) Gelişme ve genişleme olanağının bulunup bulunmadığı
- s) Çevresinde konut ve yan sanayi yerleşimine uygun alan bulunup bulunmadığı
- ş) Özel Çevre Koruma Bölgeleri, sit alanları, milli parklar, doğal anıtlar gibi koruma alanları ile uluslararası sözleşmeler gereği korunması gereken alanlara göre konumu
- t) Drenaj durumu
- u) Taşkına maruz kalma durumu
- ü) Jeolojik probleminin olup olmadığı
- v) Yeraltı ve yüzeysel içme ve kullanma suyu kaynaklarına göre konumu
- y) Katı atık depolama alanlarına göre konumu

BEŞİNCİ BÖLÜM

Raporun Sonucu

Madde 21- Alternatif alanların özelliklerine göre bir değerlendirme yapılarak içlerinden en uygun bir ya da birkaç alan, raporun sonucunda OSB yeri olarak önerilir. 15 inci maddede belirtilen kriterler çerçevesinde OSB kurulabilecek uygun alternatif alan bulunamaması halinde, bu durum gerekçeleriyle raporun sonucunda belirtilir.

Özel OSB’ lerde, önerilen alanın OSB yeri olarak uygun olup olmadığı, raporun sonucunda belirtilir.

ÜÇÜNCÜ KISIM

Yer Seçimi Safhası

Alternatif Alan Bulunamaması Durumu

Madde 22- İKİNCİ KISIM’ da açıklanan biçimde hazırlanan Etüd sonucunda alternatif alan bulunamamışsa, bu durum ilgili valiliğe yazı ile bildirilir ve Yer Seçimi Komisyonu toplanmaz.

Özel OSB Yeri Olarak Önerilen Alanın Uygun Olmaması Durumu

Madde 23- Özel OSB yeri olarak önerilen alan uygun bulunmamışsa, bu durum ilgili valiliğe yazı ile bildirilir ve Yer Seçimi Komisyonu toplanmaz.

Komisyonun Oluşturulması

Madde 24- Bakanlık tarafından tespit edilen Yer Seçimi tarihi ve belirlenen alternatif alanlara ait haritalar ve bilgiler, ekli listede belirtilen kuruluşlara, yeterli süre verilerek önceden gönderilir ve Komisyona temsilci göndermeleri istenir. Yerel teşkilatı olan ilgili kuruluşlar, yerel temsilcileri yanında mümkün olduğu takdirde merkez birimlerinden de eleman görevlendirirler.

Komisyonun Görevi ve Yapısı

Madde 25- Komisyonun başkanlığını ve sekreteryâ işlerini Bakanlık üstlenir.

Ekli listede adı geçen kuruluşlar ve Bakanlık temsilcilerinden oluşan Komisyon, belirlenen tarihte yerinde toplanır. İlgili kuru-

luş temsilcileri Komisyon toplantısına, alternatif alanlarla ilgili araştırmaları yaptıktan sonra, gerekli tüm bilgi, belge ve dokümanla gelir ve toplantıda kurumu adına görüş belirtir.

Bakanlık ve ekli listede belirtilen kurumların temsilcileri dışında hiç kimse Komisyona katılamaz. Ancak, talep olması halinde, Bakanlık tarafından belirlenecek gönüllü kuruluş temsilcileri gözlemci olarak Komisyona katılabilir.

Gerekli görülmesi durumunda, Komisyon’a üye gönderecek kurumlar listesinin kapsamını genişletmeye Bakanlık yetkilidir.

Alternatif Alanların İncelenmesi

Madde 26- 24 üncü ve 25 inci maddelerde açıklanan şekilde oluşturulan Komisyon, alternatif alanları yerinde inceler.

Yer Seçimi Raporu

Madde 27- Komisyon, 26 ncı maddede açıklandığı şekilde incelediği alanlardan birini OSB yeri olarak belirler. Komisyon toplantısı sırasında, alternatif alanların özelliklerini, kuruluş görüşlerini ve sonuç bölümünü içeren Yer Seçimi Raporu yazılır. Rapora, OSB yeri olarak seçilen alanın 1/25.000 ölçekli haritası ve varsa kadastral paftası eklenir.

OSB alanı seçimi, Komisyona katılan üyelerin oy birliği ile karara bağlanır. Varsa Etütte belirtilmiş diğer alternatif alanların uygunluk değerlendirmesi yapılır.

Uygun Alan Bulunamaması Durumu

Madde 28- Komisyon çalışmaları sırasında incelenen alanların hiçbirisi, Komisyonca OSB yeri olarak uygun bulunmayabilir. Bu durum raporun sonucunda belirtilir ve Komisyon kararı ilgili valiliğe Bakanlık tarafından yazılı olarak bildirilir.

OSB Yerinin Kesinleşmesi

Madde 29- 27 nci maddede açıklanan şekilde hazırlanan Yer Seçimi Raporu ve varsa Bakanlık 'a sonradan gönderilen kuruluş görüşleri, Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün ilgili genelgeleri doğrultusunda hazırlanacak imar planına esas gözlemsel jeolojik etüd raporu, ihtisas OSB söz konusu ise Komisyonca seçilen alan için Çevre Bakanlığından alınan Çevresel Etki Değerlendirmesi olumlu belgesi, seçilen arazinin mera vasfında olması durumunda Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı' nın uygun görüşü (özel OSB' ler hariç), Bakanlık tarafından değerlendirilerek OSB yeri ve alan büyüklüğü kesinleştirilir ve yatırım programına teklif edilir.

Kesinleşen OSB yerinin uygun bulunduğu, Yer Seçimi Raporu ve varsa Bakanlık' a sonradan gönderilen kuruluş görüşlerinde belirtilen şartlarla birlikte, ilgili valiliğe yazılacak talimat yazısıyla bildirilir.

OSB Yerinin Kesinleştirilememesi

Madde 30- OSB yerinin kesinleştirilememesi durumunda, varsa, 27 nci maddede belirtilen diğer alternatif alanlar değerlendirmeye alınır.

DÖRDÜNCÜ KISIM**Son Hükümler****Kaldırılan Yönetmelik**

Madde 31- 28.06.1997 tarih ve 23033 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanarak yürürlüğe giren “Organize Sanayi Bölgeleri Yer Seçimi Yönetmeliği” yürürlükten kaldırılmıştır.

Ancak, bu yönetmelikle kazanılmış bulunan hak ve vecibeler saklıdır.

Yürürlük

Madde 32- Bu Yönetmelik, yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 33- Bu yönetmelik hükümlerini, Sanayi ve Ticaret Bakanı yürütür.

Ek 3. Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği (Altıncı – Yedinci - Sekizinci Bölüm)

Resmi Gazete Sayısı : 27327

Resmi Gazete Tarihi : 22.08.2009

ALTINCI BÖLÜM

İmar Planı Yapımı Esasları

Planlama Sınırı

Madde 52- OSB imar planı sınırı, OSB Yer Seçimi Komisyonunca seçilip 1/25000 ölçekli topoğrafik pafta üzerinde belirlenen ve ölçeği 1/5000 veya daha büyük olan kadastral pafta veya tapulama paftaları üzerine adapte edilerek Bakanlık tarafından onaylanan sınırdan geçirilir.

İmar Planlarının Ölçeği

Madde 53- OSB imar planı, OSB'nin büyüklüğüne göre 1/5000 veya 1/2000 ölçeğinde nazım imar planı ve 1/1000 ölçeğinde uygulama imar planı olmak üzere iki aşamada hazırlanır. İmar planları, plan açıklama raporu ile bir bütündür. 1/1000 ölçekli imar planı uygulamaya esastır.

İmar Planı Hazırlama Çalışması

Madde 54- Planların hazırlama sürecinde;

- a)Bakanlık tarafından onaylanmış OSB sınırı,
- b)OSB Yer Seçimi komisyonuna katılan kurumların verdiği şartlı görüşler,
- c)OSB'nin Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü veya İller Bankası Genel Müdürlüğü tarafından onaylı Bakanlık vizesi almış Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu,
- d)Mülkiyet durumu,
- e)Varsa onanlı üst ölçekli plan,

f)OSB alanında mevcut altyapı ve enerji durumu,

g)OSB alanına erişilebilirlik,

h)OSB'nin yer aldığı il veya ilçenin sanayi profili,

ı) İhtisas OSB ise ÇED raporu

konularında ve OSB'nin özelliğine göre belirlenecek diğer hususlarda veriler elde edilir.

İmar Planı Yapımı

Madde 55- Hazırlanacak imar planında, OSB'nin özelliği ve gelecekteki ihtiyaçları göz önüne alınarak Bakanlık tarafından hazırlanan imar planı teknik şartnamesine göre sanayi parselleri, sosyal, idari ve teknik donatı alanları, arıtma alanı, Sağlık Bakanlığınca belirlenen sağlık koruma bandı ve benzerleri ile birlikte arazi kullanım kararları oluşturulur.

KAKS=EMSAL : Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı, bodrumda iskan edilen katların %50 si, asma kat, çekme ve çatı katı ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki toplamıdır. Tesisat galerileri, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kömürlük, sığınak, su deposu, hidrofor ve otoparklar bu alana katılmazlar.

Organize sanayi bölgelerinde, sanayi parsellerinde yapılaşma koşulları Karadeniz Bölgesi dışında Emsal = Kat Alanı Katsayısı= 0.50; Yükseklik = h= Serbest, üretim teknolojisinin gerektirdiği yükseklik olarak belirlenir. Karadeniz bölgesinde bölgenin genel doğal yapısı nedeniyle Emsal=0.60 ve h=Serbest olarak koşullandırılır. İhtisas OSB'lerde yukarıda belirtilen yapılaşma koşullarının faaliyet konusu itibari ile yetmemesi halinde; ÇED raporu ile belirlenmesi, proses planı ile kanıtlanması ve bu konuda diğer teknik açıklamaların yapılması yoluyla bu oran, üretim konusuna yetecek şekilde Bakanlık tarafından belirlenir.

Kanun yürürlüğe girmeden önce ilgili valilik veya belediye tarafından 3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesi uyarınca onaylanmış, yürürlükte olan OSB imar planındaki plan ile kazanılmış müktesep haklar, revizyon imar planı ile iptal edilmedikçe korunur.

Yapı ve Yapı İle İlgili Esaslar

Madde 56- Yapıların projelendirilmesi ve işletme aşamasındaki esaslar aşağıda gösterilmiştir:

a) Açıkta çalışma;

Katılımcının, üstü ve etrafı kapalı işyerlerinde faaliyette bulunması şarttır. Ancak işin özelliği gerektiriyor ve yönetim kurulunun özel izni alınmış ise, bina yapımına izin verilen yapılaşma alanı içinde kalmak koşulu ile çevreyi rahatsız etmeyecek ve kirletmeyecek her türlü tedbirin alınması kaydıyla açıkta çalışmasına izin verilebilir. Ancak, çalışma alanı parselin ön ve yan cephelerinde hiçbir şekilde olamaz.

b) Çevre yeşili;

İmar planı lejantında gösterilen çevre yeşillikleri üzerine, yeşili dik kesen parsel giriş yolları hariç hiçbir şey inşa edilemez. Bu alanlar otopark ve yükleme boşaltma alanı ve benzeri olarak kullanılamaz. Bu alanlar üzerinde, sadece saçak yüksekliği 2.50 m.yi aşmayan bekçi kulübesi ile transformatör binası, bu alanların zemin seviyesinin altında ve üstü yeşillendirilmek koşulu ile arıtma tesisi inşa edilebilir.

c) Çekme mesafeleri;

Parsel sınırları ile tesis ve binaların bu sınırlara en yakın kenarları arasında bırakılan mesafeye “Geri Çekme Mesafesi” denir. Birden fazla parselin birleştirilmesi halinde toplam alana tekabül eden değerler alınır. Bölge içi yollar, yükleme ve boşaltma sahaları ile otopark yerleri hakkında konulan esaslar daha büyük çekme mesafelerini gerektirdiği takdirde büyük değerler uygulanır. Köşe parsellerde her iki yoldan da ön geri çekme mesafeleri bırakılır.

Aşağıdaki tabloda verilen sanayi parsellerinde çekme mesafeleri ve çevre yeşili mesafeleri ile çevre yeşili değerlerinde Bakanlığın onayı alınmadan hiçbir değişiklik yapılamaz.

d) İç yollar;

Parsel iç yolları çift yönlü trafiğe elverişli olacak şekilde minimum 7 m genişlikte ve ring olarak tasarlanacaktır.

Sağa ve sola dönüş yapan iç yollara uygulanacak dönüş kurpları yolun genişliği ile bu yolda seyredecek vasıtaların dönüş olanaklarına göre boyutlandırılır. Üzerinde ağır araç trafiği olan iç yollara uygulanabilecek kurpların yarıçapları 6 m.den az olamaz.

e) Parsel içi yükleme boşaltma alanları;

Bütün parsellerde yapıların sadece OSB yollarına bakmayan yan ve arka taraflarında, bina yapımına izin verilen ve yapılaşma sahası içinde kalacak biçimde, söz konusu hizmetleri karşılayabilecek ölçü ve nitelikte, yükleme ve boşaltma alanlarının planlanması ve bölge müdürlüğü tarafından onaylanacak planına göre inşa olunması zorunludur. Köşe parsellerde ikinci yola bakan yanda da yükleme boşaltma yeri düzenlenemez. Bu alanların ve parsel içi yolların OSB yollarına toz ve çamur ve benzeri şeylerin taşınmasını önleyecek şekilde uygun bir malzeme ile kaplanması ve drenajının yapılması zorunludur. Yükleme boşaltma alanları, bu alanlarda seyredecek kamyon, treyler ve benzeri ağır araçların manevra ve park etme olanaklarına göre boyutlandırılacaktır. Araçların rahatça girip çıkmasına, manevra ve park etmesine elverişli şekil ve boyutlara sahip olmayan yükleme-boşaltma alanlarının inşasına izin verilmez.

f) Parsel içi açık depolama alanları;

Katılımcı, açık depolama alanlarının etrafını, komşu tesisleri ve tüm OSB'yi çirkin görünüşten koruyacak şekilde, yüksekliği 2m'yi geçmeyecek bir bölme ile kapatmakla sorumludur. Ayrıca, bu alanlarda, sinek, haşarat, fare ve benzeri mahlukatı cezbedecek veya üremesine imkan verecek maddeler, açıkta çöp, kapalı kaplarda muhafaza edilmeyen zehirli maddeler, kötü koku yaratan veya yayan maddelerle mevzuatın sınırladığı diğer maddelerin depolanması yasaktır.

Açık depolama alanları sadece binanın yan ve arka taraflarında ve bina yapımına izin verilen yapılaşma alanının sınırları içinde düzenlenebilir. Köşe parsellerde, ikinci yola bakan yanda açık depolama yapılamaz.

g) Dış görünüşler;

Binaların dış görünüşlerinin, OSB'nin mimari bütünlüğünü koruyacak ve bu bütünlüğe değer katacak nitelikte projelendirilmesi ve inşası zorunludur. Renkli tuğla, pres tuğla, brüt beton, granit ve cam, giydirme cephe malzemeleri gibi sıvanmadan kullanılabilecek malzeme ile inşa edilmeyen bütün dış cepheler, kullanılan duvar malzemesinin gerektirdiği şekilde sıvanır,

boyanır veya kaplanır. Mimari projelerde kullanılacak malzemenin nitelik ve renginin belirtilmesi zorunludur.

h) Bahçe duvarları;

Parselin etrafında hangi malzeme olursa olsun taş, tuğla, beton, briket, ahşap, metal ve benzeri kullanılarak inşa edilecek dolu bahçe duvarlarının yüksekliği OSB yollarına bakan kısımlarda yaya kaldırımını, diğer cephelerde ise tabii zemin seviyesini 30 cm.den fazla aşamaz. Bahçe duvarının üstü metal veya ahşap parmaklık gibi arkasını gösterebilen estetik malzeme ile, estetik bir şekilde kapatılabilir. Duvar ve parmaklığın toplam yüksekliği 1.50 m.yi geçemez. Fiziki yapı nedeniyle parseller arasında oluşan zemini tutucu istinat duvarları bu yüksekliğe dahil değildir. Mimari projelerde detayların hazırlanması ve onaylatılması gerekir.

ı) Katılımcıya ait destek üniteleri;

Tesisin çalışması ve işletilmesi için gerekli olan, LPG tankı, yangın suyu deposu ve arıtma tesisinin parsel içindeki konumunun uygunluğuna, ilgili mevzuata göre bölge müdürlüğü karar verir.

i) Katılımcıya ait tabela ve reklam panoları;

OSB' ye ait araç, bisiklet ve yaya yollarına, yeşil bantlar üzerine hiçbir katılımcı tarafından yazı yazılamaz, şekil çizilemez, tabela ve reklam panosu yerleştirilemez. Katılımcılara ait tabela ve reklam panoları, bina cephelerine veya yapılaşma alanı içine, yapı ile orantılı olacak şekilde konulabilir. Bina çatılarına, bahçe duvarlarına tabela ve reklam panosu konulamaz. Konulacak tabela ve reklam panosunda, sadece katılımcının unvanı ve logosu bulunabilir. Başka kuruluşların ve ürünlerin reklamı konulamaz. Tabela ve reklam panolarının boyutları ve yeri, yapı ile orantılı olacak şekilde mimari projelerle birlikte onaya sunulacaktır. Onaylı proje dışında tabela ve reklam panosu konulamaz.

Tesislere Kot Verilmesi

Madde 57- Parsellerde yapılacak tesislere aşağıda belirtilen şekillerde kot verilir:

a)Düz arazilerde yoldan kotlandırma;

- 1)Tesisin cephe aldığı yolun tretuar seviyesinden (bordür üst seviyesinden) kot verilir.
- 2) Tretuar seviyesi yol seviyesinin 0.18 m üstü kabul edilir.
- 3)Tesise kot verilirken, parselin kot aldığı yol cephesinin orta noktası hizasından en yüksek tretuar seviyesi röper kabul edilir.

b) Meyilli arazilerde tabi zeminden kotlandırma;

Yola göre yüksek veya alçak olan parsellerde, tabi zemin kotu, o parseller için bordür seviyesinden verilecek kotu 3.00 m.den fazla geçemez. Ancak yola nazaran 3.00 m.den yüksek veya alçak olan parsellerde tabi zemin kotu bölge müdürlüğünce yerinde yapılan ölçümlerle belirlenir.

Özel OSB’lerde Tapu İbrazi

Madde 58- Özel OSB’ler için OSB alanının planlama çalışmalarında, planlaması yapılan alanın mülkiyetinin belgelenmesi amacıyla, tapu senedinin ve 1/5000 veya 1/2000 ölçekli mahalli kadastro müdürlüğünce onaylı kadastral paftanın veya tapulama paftasının ibraz edilmesi zorunludur.

İmar Planı Onayı

Madde 59- Proje müellifi tarafından hazırlanan imar planları, ilgili oda tarafından vize edildikten sonra OSB’yi ilzama yetkili kişiler tarafından imzalanarak Bakanlık onayına sunulur.

Bakanlık tarafından uygun görüldüğü takdirde onaylanan planlar, İl İdare Kurulu kararı ile yürürlüğe girer. Planlar, valilikçe tespit edilen ilan yerinde bir ay süre ile ilan edilir. Bu süre içinde itirazlar valiliğe yapılır. Valilik varsa itirazları ve planları Bakanlığa iletir. Bakanlık itirazları inceleyerek ve gerekçeleri de belirterek kesin karara bağlar ve bu tarihten itibaren on beş gün içinde ilgiliye yazı ile bildirir. Kesinleşmiş OSB imar planlarının birer kopyası Bakanlıkta, valilikte, OSB müteşebbis heyetinde, Bayındırlık ve İskan Bakanlığında ve OSB’nin belediye ve mücavir alan sınırları içinde kalması durumunda belediyede, GAP Bölgesi içinde bulunması halinde ise GAP İdaresi Başkanlığında bulundurulur.

İmar Planı Değişiklikleri ve Onayı

Madde 60- Plan ana kararlarını bozucu plan değişikliği yapılamaz.

İmar planında bulunan sanayi parselleri ile sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunlu olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişikliğin yapılabilmesi için, yönetim kurulu tarafından gerekçeli karar ile imar planı proje müellifinin gerekçeli görüşünün alınması şarttır.

İlgili imar planı proje müellifinin bulunmaması, hastalık, ölüm, mesleği bırakma ve benzeri hallerinin belgelenmesi durumunda Şehir Plancıları Odasının veya aynı grupta bir plan müellifinin uygun görüşüne başvurulur.

İmar planı değişiklik paftalarında onaylama, askı, onaya itiraz, itirazların değerlendirilmesi ve dağıtımı konusunda, bu Yönetmeliğin imar planı onayına ilişkin maddesi uygulanır.

Tevhid ve İfraz

Madde 61 - Katılımcıya tahsisi yapılan, yapılmayan veya satışı yapılan iki veya daha fazla sanayi parseli tevhit edilebilir. Parsel ifraz ve tevhid işlemlerinde gerekçeli yönetim kurulu kararı ile Bakanlık onayı alınır ve askıya çıkarılmaksızın İl İdare Kurulu Kararı ile yürürlüğe girer.

Sanayi parselleri ifraz edilemez.

Ancak,

a)Katılımcıya tahsisi veya satışı yapılmamış OSB uhdesindeki parseller, OSB'nin küçük parsel ihtiyacını karşılamak amacı ile yönetim kurulunun gerekçeli kararı ve Bakanlığın onayı ile ifraz edilebilir.

b)Katılımcıya arsa tahsis veya satışı yapılmış olduğu halde katılımcının yapmayı taahhüt ettiği tesisin tamamını gerçekleştiremeyeceğini beyan etmesi ve ifraz sonucu oluşan ihtiyaç fazlası arsanın OSB'ye devredilmesi koşulu ile yönetim kurulunun gerekçeli kararı ve Bakanlığın onayı ile ifraz yapılabilir.

c)Birden fazla müstakil üretim tesisinden oluşan tahsisi veya satışı yapılmış parsellerde, katılımcı şirketin ortaklarının ayrılması, ayrılıklarının kanuni olarak belgelenmesi veya ölüm halinde veraset ilamı ile mirasçılarının belgelenmesi koşulu ile yönetim kurulunun gerekçeli kararı ve Bakanlığın onayı ile ifraz yapılabilir.

İfraz sonucu oluşacak parsellerin büyüklüklerinde, OSB'nin onaylı imar planı ile getirilen minimum parsel büyüklüğü dikkate alınması şarttır.

YEDİNCİ BÖLÜM

Parselasyon Planı Yapımı Esasları

Düzenleme Sınırının Geçirilmesi

Madde 62- Bakanlık tarafından onaylanmış OSB imar planı sınırı esas alınarak düzenleme sınırı belirlenir.

Düzenlemeye alınan taşınmaz malların ada ve parsel numaraları ve Bakanlık tarafından onaylı planları yürürlüğe sokan İl İdare Kurulu kararı valilik tarafından bir yazı ile birlikte mahalli Kadastro ve Tapu Sicil Müdürlüklerine gönderilerek kayıtlarında imar düzenlemesine alındığının belirtilmesi istenir.

Tapu Kayıtlarının ve Haritaların Elde Edilmesi

Madde 63- Düzenleme sahasına giren kadastro ve varsa imar parsellerinin tapu sicil kayıtlarındaki ada ve parsel numaraları, yüzölçümleri, cinsleri, malikleri, hisse oranları mülkiyetten gayri aynı haklara ait bilgiler, Tapu Sicil Müdürlüğünden proje müellifi tarafından çıkarılır.

Pafta örnekleri, teknik bilgi ve belgeler ise Kadastro Müdürlüğünden temin edilir.

Parselasyon Planının ve Eklerinin Hazırlanması

Madde 64- Düzenleme sahasına ait uygulama haritaları yapılırken veya revize edilirken, ada anahtarı, ada fihristi, düzenleme alanına giren bütün adaların ve OSB ortak alanı olarak

ayrılan alanların uygulama krokileri yardımıyla araziye aplikasyonu, bütün ada kırık noktaları ve cephe uzunluklarının ölçülerek yapı adalarının kesin boyutunun tespiti, parselasyon planının yapımı, parselasyon planı ile beraber onaya tabi tutulan kadastro ayırma çapı, özet cetvelleri, imar parsellerinin teşkili, ada dağıtma cetvelleri ve parsellerin numaralandırılması, “Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği ve Tescile Konu Harita ve Planlar Yönetmeliği” ne uygun yapılır.

Parselasyon Planlarının Onayı

Madde 65- Parselasyon planı, düzenleme işlerine ait belgelerle beraber Bakanlığın görüşüne sunulur. Bakanlık onayı alındıktan sonra, İl İdare Kurulu kararı ile yürürlüğe girer. Kesinleşen parselasyon planının birer kopyasının valilik tarafından bilgi için Bakanlığa, müteşebbis heyete ve tescili için de aşağıdaki bilgi ve belgelerle beraber mahalli Tapu Kadastro Teşkilatına gönderilmesi gerekmektedir.

- a) Bakanlık tarafından parselasyon planının onaylandığını ve İl İdare Kurulu kararı ile ilan edilerek kesinleştiğini bildiren ve tapuya tescilini isteyen yazı,
- b) Parselasyonun dayandığı Bakanlık onayını almış ve İl İdare Kurulu kararı gereği yürürlüğe konan imar planı, onay tarihi numarası ile pafta numarası veya numaraları,
- c) Parselasyon planının Bakanlık tarafından onayı ve İl İdare Kurulu kararı örnekleri,
- d) Proje Müellifinin iş yapım sözleşmesinin örneği,
- e) Yeni tesis edilen;

1) Nirengi noktalarına ait;

- Röper krokileri,
- Kenar ölçü çizelgeleri,
- Açı ölçü ve özel çizelgeleri,
- Dengeleme hesapları,
- Koordinat hesapları,
- Kestirme hesapları,
- Koordinat özet çizelgeleri,
- Nokta abrisleri,
- Kanava,
- Koordinat dönüştürme hesapları.

2) Poligon noktalarına ait;

Röper krokileri,
 Kenar ölçü çizelgeleri,
 Açı ölçü ve özet çizelgeleri,
 Koordinat hesapları,
 Koordinat özet çizelgeleri,
 Kanava,
 Bağlantı ölçüleri,
 Koordinat dönüştürme hesapları.

3) Nivelman noktalarına ait;

Röper krokileri,
 Ölçü ve hesapları,
 Kanava.

f) Sınırlandırma haritası, (kadaastro görmeyen yerlerde)**g) Düzenleme sınırını gösteren kroki,****h) Düzenleme sahasının içine giren kadaastro parsellerinin tapu kayıt örnekleri,****ı) Ada bölümü krokisi,****i) Rölöve ölçü krokileri,****j) Parsel köşe noktalarının koordinat özet çizelgeleri,****k) Yüzölçümü hesapları,****l) Fen klasörü,****m) Ayırma çapı,****n) Yeni imar adaları alan hesap cetvelleri,****o) Düzenleme ortaklık payı ve düzenleme ortaklık payı oranı hesabı,****ö) Özet cetvelleri,****p) Tahsis cetvelleri,****r) Dağıtım cetvelleri,****s) Pafta indeksi,****ş) Pafta,****t) Parselasyon haritasının 3 takım ozalit kopyası,****u) İşin yapım aşamalarını ve karşılaşılan durumlar ile çözümlerini anlatan teknik rapor,****ü) Fihrist.**

Parselasyon işlemi ile ilgili bu belgeler 1 takım asıl, 2 takım aslı niteliğinde olmak üzere 3 takım ve cilt halinde Kadastro Müdürlüğüne verilir.

Parselasyon Planlarının Kontrol ve Tescil İşlemleri

Madde 66- İmar parselasyon planları ve ekleri Mahalli Tapu Kadastro Müdürlüklerince kontrol edildikten sonra mahalli tapu sicil müdürlüklerine gönderilir. Burada imar parselleri, ortak kullanım alanları OSB adına tescil edilir. Yollar, yeşil alanlar, park ve sağlık koruma bandının OSB adına terki yapılır.

OSB imar planı hudutları içinde kalan ve kamulaştırma yapılan OSB içindeki mülkiyete ve tescile konu olmayan kadastral yollar, dere yatakları, yeşil alanlar, parklar, cami alanları, spor alanları ve benzeri rekreasyon alanları herhangi bir bedel ödenmeksizin OSB adına tescil edilir. OSB sınırları içindeki mülkiyete ve tescile konu olmayan alanların tasarrufu OSB ye aittir ve bu husus şuyulandırma aşamasında tapuya işlenir.

Özel OSB'lerde ve Kamulaştırma İşlemlerini Tamamlamış OSB'lerde İmar Uygulama İşlemleri

Madde 67- Özel OSB'lerde ve kamulaştırma işlemlerini tamamlayarak tapuya tescilini yaptırmış olan OSB' lerde, kesinleşmiş imar planına uygun olarak, imar planı içine giren arazinin düzenlenmesi, 3194 sayılı İmar Kanununun 15 ve 16. maddeleri uyarınca parselasyon niteliğinde ayırma haritaları işlemiyle yapılır.

Ayırma haritaları ve ekleri, “Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği ve Tescile Konu Harita ve Planlar Yönetmeliği” ne uygun olarak hazırlanır. Ayırma haritaları Bakanlık tarafından uygun görülmesi halinde Bakanlık onayını ve İl İdare Kurulu kararını takiben askıya çıkarılmaksızın yürürlüğe girer.

SEKİZİNCİ BÖLÜM

Ruhsat Verme ve Denetleme

Ruhsat ve İzin Yetkisi

Madde 68- Yürürlüğe giren imar planına göre arazi kullanımı, yapı ve tesislerinin projelendirilmesi, inşası ve kullanımıyla ilgili ruhsat ve izinler, OSB tarafından verilir ve denetlenir.

Yapı İnşa Ruhsat Başvurusu ve Ekleri

Madde 69- Katılımcı bu yönetmelikte belirtilen şartlarda hazırlatacağı projelerle ve gerekli belgelerle bölge müdürlüğüne müracaat eder ve inşaat ruhsatını alır. Ruhsatsız inşaata başlanmaz. Ruhsatsız inşaat kaçak inşaat muamelesi görür.

Yapı ruhsat işleri aşağıdaki koşullara göre yapılır:

a) Yeni inşaat, ilave ve esaslı tadillerde, yapı ruhsatı almak için yapı sahipleri veya kanuni vekillerince tapu kayıt örneği veya müteşebbis heyet tarafından verilen tapu kayıt örneği yerine geçen arsa tahsis sözleşmesi, 4708 sayılı Kanun kapsamına giren illerde katılımcı ile yapı müteahhidi arasında, yapı müteahhidi ile şantiye şefi arasında, yapı denetim kuruluşu ile katılımcı arasında yapılan sözleşmeler ile yapı denetim kuruluşuna ait izin belgesi, mali sorumluluk sigorta poliçesi ve primlerin ödendiğine dair belgeler ile başvurulur. Ayrıca, dilekçeye, parselin durumunu belirleyen jeolojik etüt raporu, zemin etüt raporu, mimari proje, statik proje, elektrik tesisatı ve mekanik tesisat projeleri, resim ve hesapları, röperli veya yoksa ebatlı kroki, Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliğinde bahsedilen faaliyetler listesinde yer alanların hazırlayacakları ÇED raporu sonucunda “ÇED Olumlu Kararı” veya ÇED ön araştırma raporu sonucunda “Çevresel Etkileri Önemsizdir” kararını içeren belgenin eklenmesi gereklidir.

b) Bölge müdürlüğü tarafından projelerin hazırlanmasına esas olmak üzere, parselin 1/500 veya 1/1000 ölçekli genel vaziyet planı ve bu yönetmelik hükümlerine ve onaylı imar planı, plan kararlarına göre yapılanma şartlarını gösterir imar durumu, aplikasyon krokisi yol kotu tutanağı, alt yapı doneleri, varsa imar planının yapımına veri teşkil eden jeolojik-jeoteknik etüt raporunun parselin bulunduğu alanı da kapsayan bölümü ve benzeri belgeler düzenlenerek katılımcıya verilir.

c) Yapı sahibi veya kanuni vekillerince bu maddenin (a) ve (b) alt bentlerindeki belgelere göre yürürlükteki kanun, plan, yönetmelik, Türk Standartları, çevre şartları, fen, sanat ve sağlık kuralları ve tüm mevzuat hükümlerine uygun olmak üzere aşağıdaki projeler hazırlatılır.

- 1) Mimari Proje: Mimarlar tarafından hazırlanan vaziyet planı, bodrum katlar dahil tüm kat planları, çatı planı ile bunlara ilişkin en az 2 adet kesit ve tüm cephe görünüşleri, gerektiğinde sistem kesitleri ve nokta detayları bulunan tatbikat projeleri ile ilgili mühendisler tarafından hazırlanan ısı yalıtım projesi ve/veya raporu, aplikasyon belgesi, yerleşme ve yapının özelliği nedeniyle bölge müdürlüğü tarafından istenecek peyzaj projelerinden oluşur.
- 2) Statik Proje: Mimari projeye uygun olarak, inşaat mühendisleri tarafından hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen, betonarme, yığma, çelik ve benzeri yapıların türlerine göre taşıyıcı sistemlerini gösteren bodrum kat dahil tüm kat planları, çatı planları, bunların kesitleri, detayları ve hesaplarıdır. Bu hesaplarda zeminin fiziksel parametreleri, zemin, temel, yapı etkileşimi ve temel tasarımının belirlenmesinde, mühendislik hizmetleri içeren standartlara ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca yayımlanan “Zemin ve Temel Etüdü Raporlarının Hazırlanmasına ilişkin Esaslara ve “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” e uyulur.
- 3) Elektrik Projesi: Mimari projeye uygun olarak, elektrik mühendisleri tarafından hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen, kuvvetli ve zayıf akım elektrik iç tesisatı ile elektrik-elektronik ve makine mühendislerinin müştereken hazırladıkları asansör projeleridir. Bölge müdürlüğü yapının özelliğine göre bu projelerden gerekli olanları ister.
- 4) Mekanik Tesisat Projesi: Mimari projeye uygun olarak makine mühendisleri tarafından hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen, sıhhi tesisat, ısıtma, soğutma-havalandırma projeleri ve ısı yalıtım projesi ve/veya raporudur. Bölge müdürlüğü yapının özelliğine göre gerekli olanları ister.
- 5) Atık Su Arıtma Tesisi Projesi: OSB atık su yönetiminde belirlenen esaslara göre, atık sularını kanala deşarj standartlarına getirme zorunluluğu bulunan katılımcılar, hazırlayacakları arıtma tesisi proje dosyasında; çevre mühendisleri tarafından hazırlanacak olan proses raporu, proses projesi, hidrolik profil, P&I diyagramı, mimarlar tarafından hazırlanacak olan yerleşim planı ve arıtma tesisi yapılarına ait mimari projeler, inşaat mühendisleri tarafından hazırlanacak olan statik projeler, makine mühendisleri tarafından hazırlanacak olan mekanik tesisat projeleri ve elektrik mühendisleri tarafından hazırlanacak olan kuvvetli ve zayıf akım projeleri ile otomatik kontrol projelerini bulunduracaklardır.
- 6) Yangın Sistemi Projesi: Mimari projeye uygun olarak elektrik ve makine mühendisleri tarafından hazırlanan ölçekleri yapının büyüklüğüne, özelliğine ve üretim şekline göre hazırlanan yangın algılama, alarm-ikaz sistemleri ile sabit sulu-gazlı otomatik veya manuel yangın tesisatı, duman-alev yönlendirme sistem projeleridir. Bölge Müdürlüğü yapının özelliğine göre gerekli olanları ister.

Yukarıda adı geçen projeler ile ayrıca yapının özelliği ve mahallin şartlarına göre bölge müdürlüğü tarafından ek olarak istenen, ilgili mühendislerce hazırlanan proje, rapor ve belgeler Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından kabul ve tespit edilen çizim ve tanzim standartlarına, Türk Standartları Enstitüsünce hazırlanan standartlara ve ilgili tüm yönetmeliklere uygun olmak zorundadır. Projelerin başında, arsanın yeri, tapu kaydı, pafta, ada, parsel numaraları, alanı, özel durumlarda varsa içerdiği yapılar, yapılacak yapının cinsi, kat adedi, bina ve yapı inşaat alanları, kullanım amacı, yapı sahibi, yapı müteahhidi, proje müellifleri, teknik uygulama sorumluları hakkındaki gerekli bilgileri içeren bilgi tablosunun yer alması zorunludur.

Proje müellifi mimarlar ve mühendislerin, 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca, ilgili meslek odasına kayıtlı olmaları, Kanunda öngörülen yükümlülüklerini yerine getirdiklerini belgelemeleri ve her proje için büro tescil belgesi almaları gerekmektedir. Bu yükümlülükleri yerine getirmeyenlere ait projeler ilgili idarelerce onaylanmaz. Bölge müdürlüğü projeleri incelerken 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununa uygunluğunu da denetler.

Ancak, İmar Kanununun 38 inci maddesinde sayılan mühendisler, mimarlar ve şehir plancıları dışında kalan fen adamlarının yetki, görev ve sorumlulukları saklıdır.

İlave Esaslı Tamir ve Tadil İle Proses Değişikliği

Madde 70- Mevcut yapının, OSB imar planı ile yürürlükteki ilgili tüm mevzuat hükümlerine uyması koşulu ile ilave esaslı tamir ve tadili yapılabilir. Ancak ilave esaslı tamir ve tadil yapılabilmesi için ruhsat alınması zorunludur. Yapı ruhsatı alınmış inşaatlarda yapılacak ruhsata tabi ilave esaslı tamir ve tadilatlarında bölge müdürlüğünce ilgili proje müellifinin uygun görüşü aranır.

Tesiste proses değişikliği, iş değişikliği, kişi ve unvan değişikliği durumunda, ÇED yönetmeliği, 1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu ve 3572 sayılı İşyeri Açma ve Çalıştırma Ruhsatlarına Dair Kanun hükümleri uygulanır.

Ruhsatı alınmış yapılarda ilave esaslı tamir ve tadilat ve benzeri herhangi bir değişiklik yapılması halinde yapılacak değişiklik binanın tümünde ise tüm mimari projeler, bu değişiklik

yapının statik hesaplarında da değişiklik yapılmasını gerektirdiği takdirde yapı ruhsatı için istenen projelerden gerekenlerin değiştirilmesi gereklidir. Yapılan değişiklik, belirli bir veya birkaç katı etkiliyorsa sadece değiştirilmesi istenen katların planları, gerekirse statik hesap ve projeleri, bir katın belirli bir kısmında değişiklik yapılması gerektiği takdirde; sadece bu kısmın tadil planı bölge müdürlüğüne ibraz olunur.

Projelerin Teslimi ve Ruhsat Verilmesi

Madde 71- Proje müelliflerince hazırlanarak imzalanan tatbikat projeleri en az 3 takım halinde düzenlenerek, usulüne göre dosyalanıp, OSB bölge müdürlüğüne teslim edilir. Bununla birlikte yürürlükte bulunan imar ve yapı denetimi mevzuatına göre gerekli sözleşmeler, izin belgesi, sigorta poliçesi, taahhütnameler, gerekli bedellerin ödendiğine dair belgeler ve benzeri belgeler ile başvurulur. Ayrıca, başvuru evrakına parselin durumunu belirleyen jeolojik etüt raporu, zemin etüt raporu, mimari proje, statik proje, elektrik tesisatı ve mekanik tesisat projeleri, resim ve hesapları, Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliğinde bahsedilen faaliyetler listesinde yer alanların hazırlayacakları ÇED raporu sonucunda ÇED Olumlu Kararı veya ÇED ön araştırma raporu sonucunda “Çevresel Etkileri Önemsizdir” kararını içeren belge eklenir. Bölge müdürlüğü tarafından ruhsata esas belgeler, plan ve mevzuat hükümlerine göre incelenir. Eksik ve/veya yanlış bulunmuyor ise başvuru tarihinden itibaren 30 gün içinde ruhsat verilir. Eksik ve/veya yanlış bulunuyor ise başvuru tarihinden itibaren 15 gün içerisinde yazı ile bildirilerek iade edilir. Eksik ve yanlışlar giderildikten sonra yapılacak başvurudan itibaren 15 gün içinde yapı ruhsatı verilir. Yapı ruhsatı verilmeden önce yapıyla ilgili Fenni mesuliyet (Teknik uygulama sorumluluğu –TUS), surveyanlık hizmetleri ve sicil konusunda 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca çıkarılan Tip İmar Yönetmeliğinin 58 inci maddesinin OSB Uygulama Yönetmeliğine aykırı olmayan hususları uygulanır. Fenni mesul 75 inci maddede belirtilen esaslara göre düzenlenen ruhsat eki projelerin uygulanması için katılımcı veya vekili tarafından OSB’ye karşı görevlendirilir. Bölge içinde kurulacak işletmelere ait projelerin tasdiki ve vizesi için bölge müdürlüğü tarafından hizmet karşılığı bedel alınır.

Ruhsat Müddeti

Madde 72- Ruhsat verildiği tarihten itibaren 3 yıl geçerlidir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Makul sebeplerle bu süre yönetim kurulu tarafından uzatılabilir.

Ortak Tesisler ve Altyapı İnşaatlarına Başlama İzni

Madde 73- İmar planında ortak tesislere ayrılmış olup, yönetim kurulu tarafından inşa ettirilecek olan yapının proje ile ilgili sorumluluğu proje müellifine ait olmak üzere yapının her türlü teknik uygulama sorumluluğu bölge müdürlüğünündür.

Yapı Kullanma İzni

Madde 74- Yapı tamamının veya kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığında bu kısımlarının kullanılabilmesi için, bölge müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Bu iznin alınması için bölge müdürlüğüne yapılan başvuru dilekçesi ekinde teknik uygulama sorumlularının yapının projelerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak yapılıp yapılmadığını belirten raporları yer alır. 595 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameye tabi olan yerlerde yapının projelerine uygun olarak kısmen veya tamamen bitirildiğine dair yapı denetim kuruluşu tarafından bölge müdürlüğüne rapor verilmeden yapı sahibine yapı kullanma izni verilemez.

Katılımcının müracaatı üzerine bölge müdürlüğü, yapının ruhsat ve eklerine fen ve sağlık kurallarına uygun olarak tamamlanıp tamamlanmadığını, Türk Standartlar Enstitüsü standartlarına uygun malzeme kullanılıp kullanılmadığını belirler.

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına yapı kullanma izni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması ve yapıda mevzuata aykırılığın bulunmaması şarttır.

Yapı kullanma izni alınmadan önce asansörlerin işletme ruhsatlarının ilgili resmi kurumlardan alınmış olması gerekir.

Yapının mevzuata uygun bulunması halinde 30 gün içinde yapı kullanma izin belgesi düzenlenir.

İşyeri Açma İzni

Madde 75- OSB içinde kurulacak İşletmelere işyeri açma ile ilgili kanun ve yönetmelikler çerçevesinde istenen tüm bilgi ve belgelerin tamamlanmasını müteakip işyeri açma ve çalışma ruhsatı ilgili resmi kurumlar tarafından verilir.

Ruhsata Aykırı Yapılan Yapılar

Madde 76- Yapı mevzuata ve plana aykırı yapıldığı takdirde bölge müdürlüğünce o andaki inşaat durumu tespit edilir ve yönetim kurulu kararı ile inşaat derhal mühürlenerek durdurulur. Durdurma, yapı tatil zaptının yapı yerine asılması ile başlar. Katılımcı yapıyı 30 gün içinde mevzuata uygun hale getirmek zorundadır.

Mevzuata uygun hale getirilmediği veya mühürlenmiş inşaatla devam edildiği takdirde yönetim kurulu kararı ile yapının mevzuata aykırı kısımları derhal yıktırılır ve masrafı katılımcıdan tahsil edilir. Yönetim kurulu aykırılıkların giderilmesi için her türlü tedbiri almakla yükümlüdür. Ayrıca söz konusu aykırılığın devamından; müteşebbis heyet, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile bölge müdürü sorumlu olup tespiti halinde Bakanlık, kendisine yapılmış olan ihbarları da değerlendirerek ihmali görülenler hakkında suç duyurusunda bulunur ve gerekli gördüğü takdirde ihmali görülen organları görevden alır. İhbarlar gizli tutulur.

Hak ve Yükümlülükler

Madde 77- Katılımcı, inşaatını bölge müdürlüğü tarafından verilen ruhsata aykırı yapamaz. Yapının, mevzuata ve plana aykırı yapıldığının tespit edilmesi durumunda yönetim kurulu kararıyla ve bölge müdürlüğü tarafından uygulanacak yaptırımları kabul eder.

Belirtilmemiş Hususlar

Madde 78- İmar planı yapımı, revizyonu ve değişiklikleri, parselasyon planı yapımı ve değişiklikleri hakkında, bu Yönetmelikte belirtilmeyen hususlarda, 3194 sayılı İmar Kanununun mekansal standartları hariç tüm hükümleri ve ilgili yönetmeliklerinde belirtilen esaslar geçerlidir.

Ek 4 Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu

Kanun Numarası : 4691

Kabul Tarihi : 26.06.2001

Amaç

MADDE 1. — Bu Kanunun amacı, üniversiteler, araştırma kurum ve kuruluşları ile üretim sektörlerinin işbirliği sağlanarak, ülke sanayiinin uluslararası rekabet edebilir ve ihracata yönelik bir yapıya kavuşturulması maksadıyla 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.

Kapsam

MADDE 2. — Bu Kanun, Teknoloji Geliştirme Bölgelerinin kuruluşunu, işleyişini, yönetim ve denetimini ve bunlarla ilgili kişi ve kuruluşların görev, yetki ve sorumluluklarını kapsar.

Tanımlar

MADDE 3. — Bu Kanunun uygulanmasında;

- a) Bakanlık: Sanayi ve Ticaret Bakanlığını,
- b) Teknoloji Geliştirme Bölgesi (Bölge): Yüksek/ileri teknoloji kullanan ya da yeni teknolojilere yönelik firmaların, belirli bir üniversite veya yüksek teknoloji enstitüsü ya da AR-GE merkez veya enstitüsünün olanaklarından yararlanarak teknoloji veya yazılım ürettikleri/geliştirdikleri, teknolojik bir buluşu ticari bir ürün, yöntem veya hizmet haline dönüştürmek için faaliyet gösterdikleri ve bu yolla bölgenin kalkınmasına katkıda bulundukları, aynı üniversite, yüksek teknoloji enstitüsü ya da AR-GE merkez veya enstitüsü alanı içinde veya yakınında; akademik, ekonomik ve sosyal yapının bütünleştiği siteyi veya bu özelliklere sahip teknoparkı,

- c) Araştırma ve Geliştirme (AR-GE): Bilim ve teknolojinin gelişmesini sağlayacak yeni bilgileri elde etmek veya mevcut bilgilerle yeni malzeme, ürün ve araçlar üretmek, yazılım üretimi dahil olmak üzere yeni sistem, süreç ve hizmetler oluşturmak veya mevcut olanları geliştirmek amacı ile yapılan düzenli çalışmaları,
- d) AR-GE Merkez veya Enstitüleri: Kamuya ait, yetişmiş nitelikli insan gücü ile günün modern teknolojilerine dayalı makine, donanım ve yazılımı içinde bulunduran, teknoloji ve ürün geliştirilmesine yönelik AR-GE faaliyetlerinin yapıldığı mekânları,
- e) Üretim Birimleri: Bölge içerisinde bu Kanunun amacına uygun olarak faaliyette bulunan gerçek veya tüzel kişilerce kurulan veya kullanılan, yeni ve yüksek teknolojilere dayalı ve çevreye zarar vermeyen üretim birimlerini,
- f) Girişimci: Bölgedeki hizmet ve imkânlardan yararlanmak isteyen veya yararlanmakta olan gerçek ve tüzel kişileri,
- g) Yenilik: Bir fikri; satılabilir, yeni ya da geliştirilmiş bir ürün ya da mal ve hizmet üretiminde kullanılan yeni ya da geliştirilmiş bir yöntem haline dönüştürmeyi,
- h) Üründe Yenilik: Teknolojik açıdan yeni ürün, önceki ürün kuşağıyla karşılaştırıldığında malzemesi, parçaları ve yerine getirdiği işlevler açısından öze ilişkin, teknolojik farklar gösteren bir ürünü,
- ı) Üretim Yöntemlerinde Yenilik: Geleneksel üretim tesislerinde üretilemeyen, yeni ya da geliştirilmiş ürünlerin üretilmesinde veya halen üretilmekte olan ürünlerin yeni tekniklerle üretilmesinde kullanılan yöntemi,
- i) Üniversite: Mühendislik ve temel bilimler dallarında yapılanmasını gerek insan gücü ve teknik donanım olarak tamamlamış ve gerekse doktora öğrencisi seviyesinde yeterli araştırma elemanı olduğu Yükseköğretim Kurulu tarafından onaylanan üniversiteleri,
- j) Kurucu Heyet: Bölgenin içinde veya bulunduğu ilde yer alan en az bir üniversite veya yüksek teknoloji enstitüsü ya da kamu AR-GE merkez veya enstitüsü ve diğer kuruluş temsilcilerinden oluşan heyeti,
- k) Yönetici Şirket: Bu Kanuna uygun ve anonim şirket olarak kurulan, Bölgenin yönetimi ve işletmesinden sorumlu şirketi,
- l) Yazılım: Bir bilgisayar, iletişim cihazı veya bilgi teknolojilerine dayalı bir diğer cihazın çalışmasını ve kendisine verilen verilerle ilgili gereken işlemleri yapmasını sağlayan komutlar

dizisinin veya programların ve bunların kod listesini, işletim ve kullanım kılavuzlarını da içeren belgelerin ve hizmetlerin tümünü, ifade eder.

Kuruluş

MADDE 4. — Bölge ile ilgili başvurular Kurucu Heyet tarafından yapılır. Bölge başvurularını değerlendirilmek üzere Bakanlık Sanayi Araştırma ve Geliştirme Genel Müdürünün başkanlığında Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Devlet Planlama Teşkilâtı Müsteşarlığı, Yükseköğretim Kurulu Başkanlığı, Türkiye Bilimsel ve Teknik Araştırma Kurumu Başkanlığı, Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği ve Bakanlık tarafından belirlenecek teknoloji konusunda faaliyet gösteren bir özel kuruluştan birer temsilcinin katılımı ile Değerlendirme Kurulu kurulmuştur.

Bölgeler, Değerlendirme Kurulunun uygun görüşü ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu kararı ile tespit edilir ve Resmi Gazetede yayımlanır.

Bölgelerdeki plânlama sürecinde imar plânları ve değişiklikleri, parselasyon plânları ve değişiklikleri çıkacak yönetmeliğe uygun olarak Bölgenin yönetici şirketince hazırlanır ve Bakanlık tarafından onaylanarak yürürlüğe girer. Kesinleşen imar plânları ilgili kurumlara bilgi için gönderilir. Arazi kullanımı, yapı ve tesislerin projelendirilmesi, inşası ve kullanımıyla ilgili ruhsat ve izinler yönetici şirket tarafından verilir ve denetlenir. Arazi temini, plânlama ve projelendirme, alt yapı ve üst yapının inşası ile ilgili harcamalar yönetici şirkete aittir.

Bölgelerde ihtiyaç duyulacak araziler 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre sağlanabilir.

Bölge alanları içinde yer alan üniversite arazileri, bu üniversitelerin uygun görüp izin vermeleri durumunda, mülkiyeti ilgili üniversitede kalmak kaydıyla Bölgeyi kuracak yönetici şirkete tahsis edilebilir. Bu durum kamu kurum ve kuruluşlarına ait araziler için de geçerlidir.

Bölge kurulması için öngörülen alanda veya Bölgenin bulunduğu ilin sınırları içinde üniversite veya yüksek teknoloji enstitüsü veya AR-GE merkez veya enstitüsünün bulunması ve yörede yeterli AR-GE ve sanayi potansiyelinin olması şartı aranır. AR-GE ve sanayi potansiyelinin yeterliliği konusundaki kriterler yönetmelik ile belirlenir.

Bölge olarak belirlenen araziler hiçbir şekilde başka amaçlarla kullanılamaz.

Yönetici şirket

MADDE 5. — Bölgenin yönetimi ve işletmesinden sorumlu yönetici şirketin kurucuları arasında, Bölgenin içinde veya bulunduğu ilde yer alan en az bir üniversite veya yüksek teknoloji enstitüsü ya da kamu AR-GE merkez veya enstitüsü bulunur. Bu kurum ve kuruluşlar, şirketleri ve/veya vakıf işletmeleri ile de yönetici şirkete katılabilirler.

Yönetici şirkete ayrıca, Türkiye Odalar ve Borsalar Birliğine bağlı odalar ve borsalar, yerel yönetimler, bankalar ve finansman kurumları, yerli ve yabancı özel hukuk tüzel kişileri, AR-GE ve teknoloji geliştirme ile ilgili vakıf ve dernekler, ilgili kamu kuruluşları, ihracatçı birlikleri kurucu ya da sonradan ortak olarak iştirak edebilirler.

Yabancı özel hukuk tüzel kişileri 6224 sayılı Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde gerekli izinleri almak kaydıyla yönetici şirkete iştirak edebilirler.

Yönetici şirket; Bölgenin kuruluş aşamasında plânlama ve projelendirmenin yapılması, gerekli alt yapı ve üst yapı hizmetleri ile Bölge için gerekli her türlü hizmetlerin yürütülmesi, Bölgenin bu Kanun ve ilgili yönetmeliklerde gösterilen amaca uygun olarak yönetilmesi, girişimcilerin ve üçüncü şahısların buna aykırı davranışlarının önlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması ile yükümlüdür.

Yönetici şirket, kamu yararı gerekçesi ile adına kamulaştırma yapan veya yaptıran bir özel hukuk tüzel kişiliğidir. Kamu yararı kararı, yönetici şirketin başvurusu üzerine Bakanlıkça verilir.

Bakanlık, Bölgede bu Kanunda belirtilen amacın dışında faaliyet gösteren yönetici şirketi uyarır ve belirli bir süre vererek Bölgenin istenen amaca uygun faaliyete geçirilmesini ister. Bu sürenin sonunda, yönetici şirketin, amacın gerçekleştirilmesinde yeterli olmayacağının anlaşılması durumunda Bakanlık görevli mahkemeye başvurarak yönetici şirketin faaliyetinin durdurulmasını veya feshini isteyebilir. Yönetici şirketin feshi halinde, şirket ve yöneticileri hak ve yükümlülükleri ile sorumlulukları saklı kalmak kaydıyla, Bakanlık, yönetici şirketin

mülkiyetinde olan Bölgeye ait araziye ve üzerindeki taşınmazları kamulaştırır ve Bölgenin yönetimini başka bir yönetici şirkete verebilir.

Denetim

MADDE 6. — Bölgedeki yönetici şirket ve girişimcilerin faaliyet ve uygulamaları Bakanlık tarafından denetlenir.

Personel

MADDE 7. — Yönetici şirkette ve Bölgede yer alan faaliyetlerde yürürlükteki iş ve çalışma mevzuatına göre personel istihdam edilir. Bu Bölgelerde 6224 sayılı Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde yabancı uyruklu yönetici ve vasıflı AR-GE personeli çalıştırılabilir.

Kamu kurum ve kuruluşları ile üniversite personelinden Bölgede yer alan faaliyetlerde araştırmacı personel olarak hizmetine ihtiyaç duyulanlar, çalıştıkları kuruluşların izni ile sürekli veya yarı zamanlı olarak çalıştırılabilirler. Yarı zamanlı görev alan öğretim üyesi, öğretim görevlisi, araştırma görevlisi ve uzmanların bu hizmetleri karşılığı elde edecekleri gelirler, üniversite döner sermaye kapsamı dışında tutulur. Sürekli olarak istihdam edilecek personele kurumlarınca aylıksız izin verilir ve kadroları ile ilişkileri devam eder. Bunlardan 5434 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Emekli Sandığı Kanununa tâbi personelin burada geçirdikleri süreler için emeklilik hakları 5434 sayılı Kanunun 31 inci maddesi hükümlerine uyulmak kaydıyla saklı kalır. 2547 sayılı Yükseköğretim Kanununun 36. maddesinin bu maddede yer alan düzenlemelere aykırı hükümleri uygulanmaz.

Öğretim elemanları 2547 sayılı Kanunun 39 uncu maddesinde öngörülen yurt içinde ve yurt dışında geçici görevlendirme esaslarına göre yapacakları çalışmaları Üniversite Yönetim Kurulunun izni ile Bölgedeki kuruluşlarda yapabilirler. Aylıklı izinli olarak Bölgede görevlendirilen öğretim üyelerinin Bölgede elde edecekleri gelirler üniversite döner sermaye kapsamı dışında tutulur. Ayrıca, öğretim elemanları Üniversite Yönetim Kurulunun izni ile yaptıkları araştırmaların sonuçlarını ticarileştirmek amacı ile bu bölgelerde şirket kurabilir, kurulu bir şirkete ortak olabilir ve/veya bu şirketlerin yönetiminde görev alabilirler.

Destek ve muafiyetler

MADDE 8. — Bölgelerin kurulması için gerekli arazi temini, alt yapı ve idare binası inşası ile ilgili giderlerin yönetici şirketlerce karşılanamayan kısmı yardım amacıyla Bakanlık bütçesine konulan ödenekle sınırlı olmak üzere karşılanabilir.

Yönetici şirket, bu Kanunun uygulanması ile ilgili işlemlerde her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır. Atık su arıtma tesisi işleten Bölgelerden, belediyelerce atık su bedeli alınmaz.

~~Bölgede yer alan gelir ve kurumlar vergisi mükelleflerinin, münhasıran bu Bölgedeki yazılım ve AR-GE'ye dayalı üretim faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları, faaliyete geçilmesinden itibaren beş yıl süre ile gelir ve kurumlar vergisinden müstesnadır. Bakanlar Kurulu, seçilen, hedef alınan, belirli teknolojik alanlar ve ürünler için on yıla kadar süreyi uzatabilir.~~

~~Bölgede çalışan araştırmacı, yazılımcı ve AR-GE personelinin bu görevleri ile ilgili ücretleri, Bölgenin kuruluş tarihinden itibaren on yıl süre ile her türlü vergiden istisnadır.~~

~~Gelir ve kurumlar vergisi mükelleflerince bu bölgelerde AR-GE faaliyetlerinde bulunan kişi, kurum veya kuruluşlara makbuz karşılığı sponsor olarak yapılan bağış ve yardımlar toplamı 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 89 üncü maddesinin (2) numaralı bendi ile 5422 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 14 üncü maddesinin (6) numaralı bendinde belirtilen oran ve esaslar dahilinde indirimine tâbi tutulur.— (5035 sayılı Kanun ile değiştirilmiştir)~~

Yönetmelikler

MADDE 9. — Değerlendirme Kurulunun çalışmalarına, Bölgelerin yer seçimine, yapılabilirlik raporlarının hazırlanış kriterlerine, kuruluşuna, işletilmesine, arazi kullanımına, Bölgede yer alacak faaliyetler ve bunlarla ilgili koşullara ilişkin usul ve esaslar, Bölgelerin kurulması için Bakanlık bütçesine konulan ödeneğin kullanım esasları ile bu Kanunun uygulanmasına dair diğer hususlar Bakanlık tarafından, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay içinde hazırlanacak yönetmeliklerle düzenlenir.

Uygulanmayacak hükümler

MADDE 10. — Bu Kanun kapsamı Bölgelerdeki faaliyetlerde; 1050 sayılı Muhasebe Umumiye Kanunu, 832 sayılı Sayıştay Kanunu ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri uygulanmaz.

Geçici hükümler

GEÇİCİ MADDE 1.— Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce kuruluşu Bakanlıkça onaylanmış teknoparklar, bu Kanun hükümlerine uymak kaydıyla, bu Kanunun yürürlüğe girmesiyle Bölge olarak kabul edilir ve Kanunun sağladığı tüm muafiyet ve desteklerden istifade ederler.

Yürürlük

MADDE 11. — Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 12. — Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

5/7/2001

Ek 5 Gebze Organize Sanayi Bölgesine Ait Haritalar

Ek 5.1 Gebze Organize Sanayi Bölgesi Fiziksel Yerleşim Alan Haritası

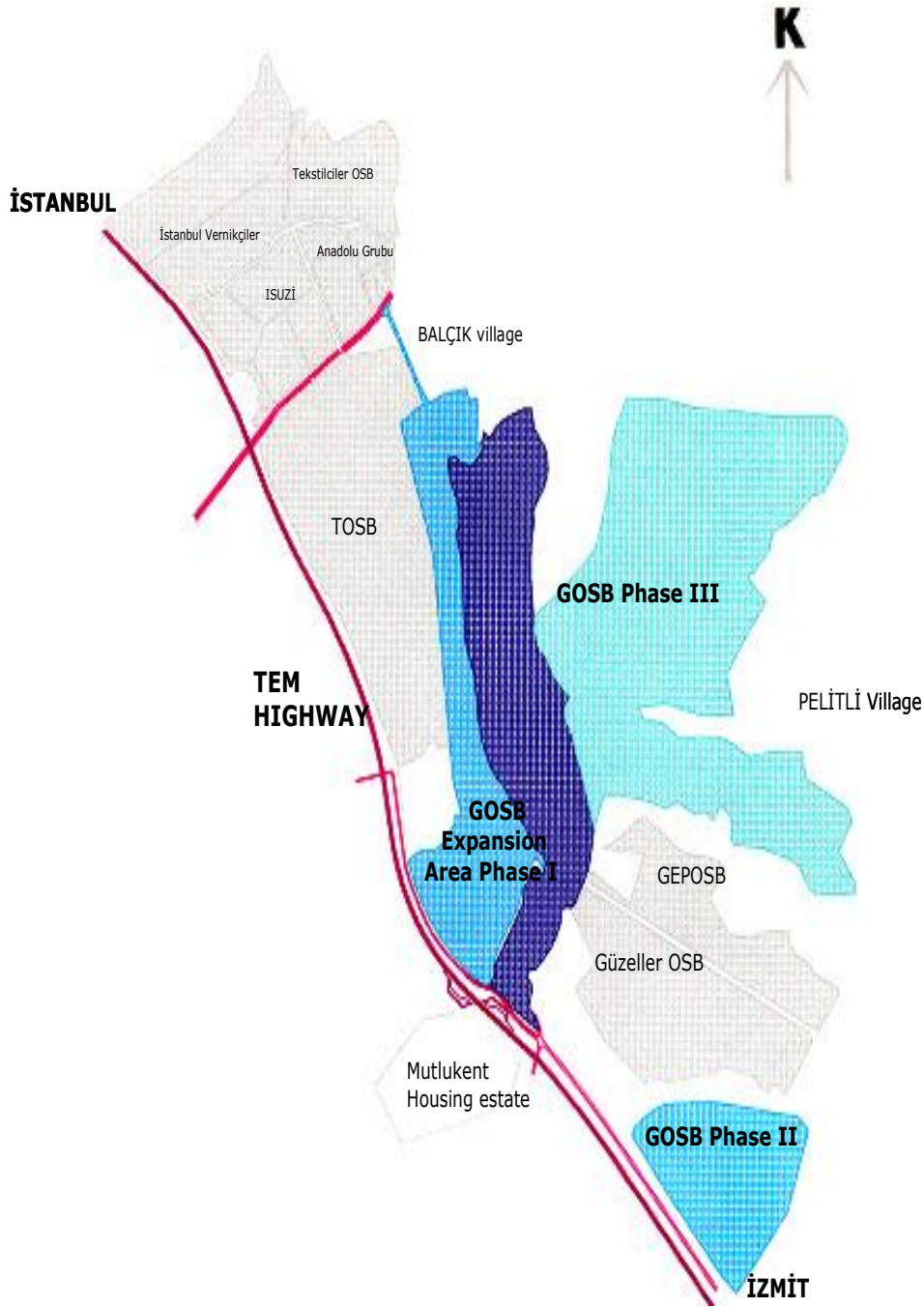
GOSB : 230 ha

GOSB (Expansion Area Phase) Genişleme Alanı : 172 ha

GOSB (Phase II) II. Etap Alanı : 135 ha

GOSB (Phase III) III. Etap Alanı : 500 ha

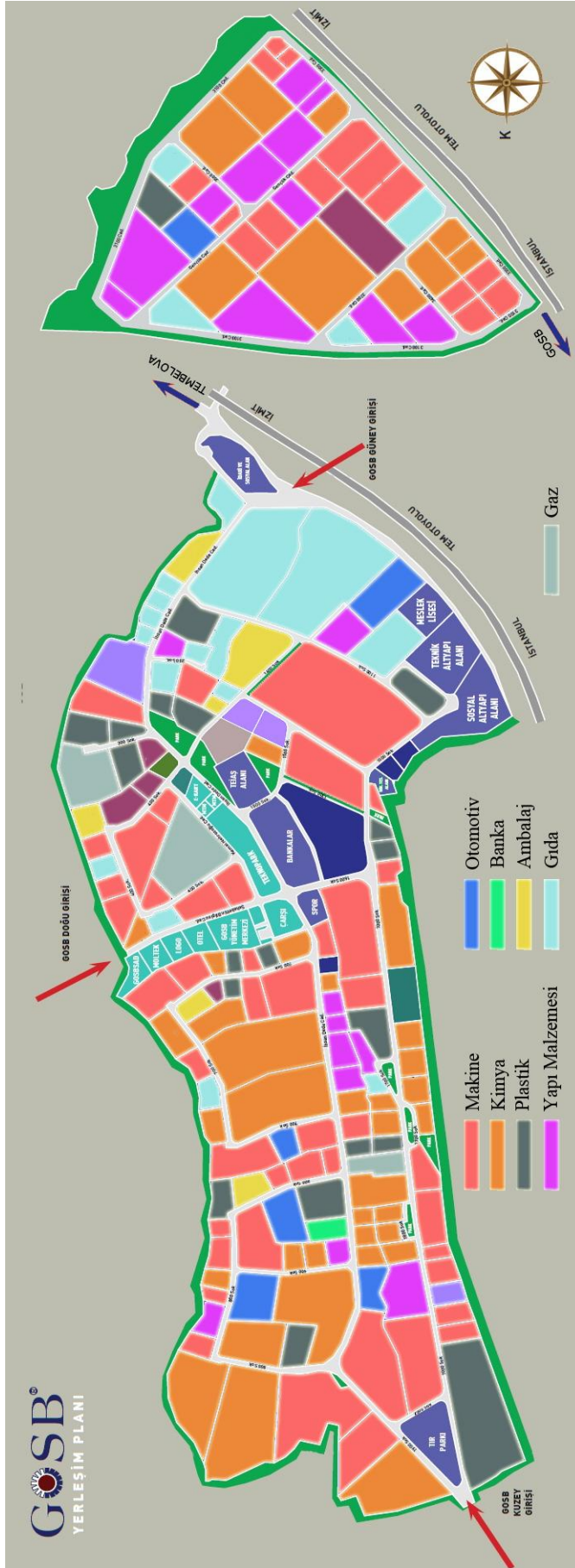
Toplam : 1037 ha



Ek 5.2 Gebze Organize Sanayi Bölgesinin Genel Yerleşim Haritası



Ek 5.3 Gebze Organize Sanayi Bölgesinin Sektörel Dağılım Haritası

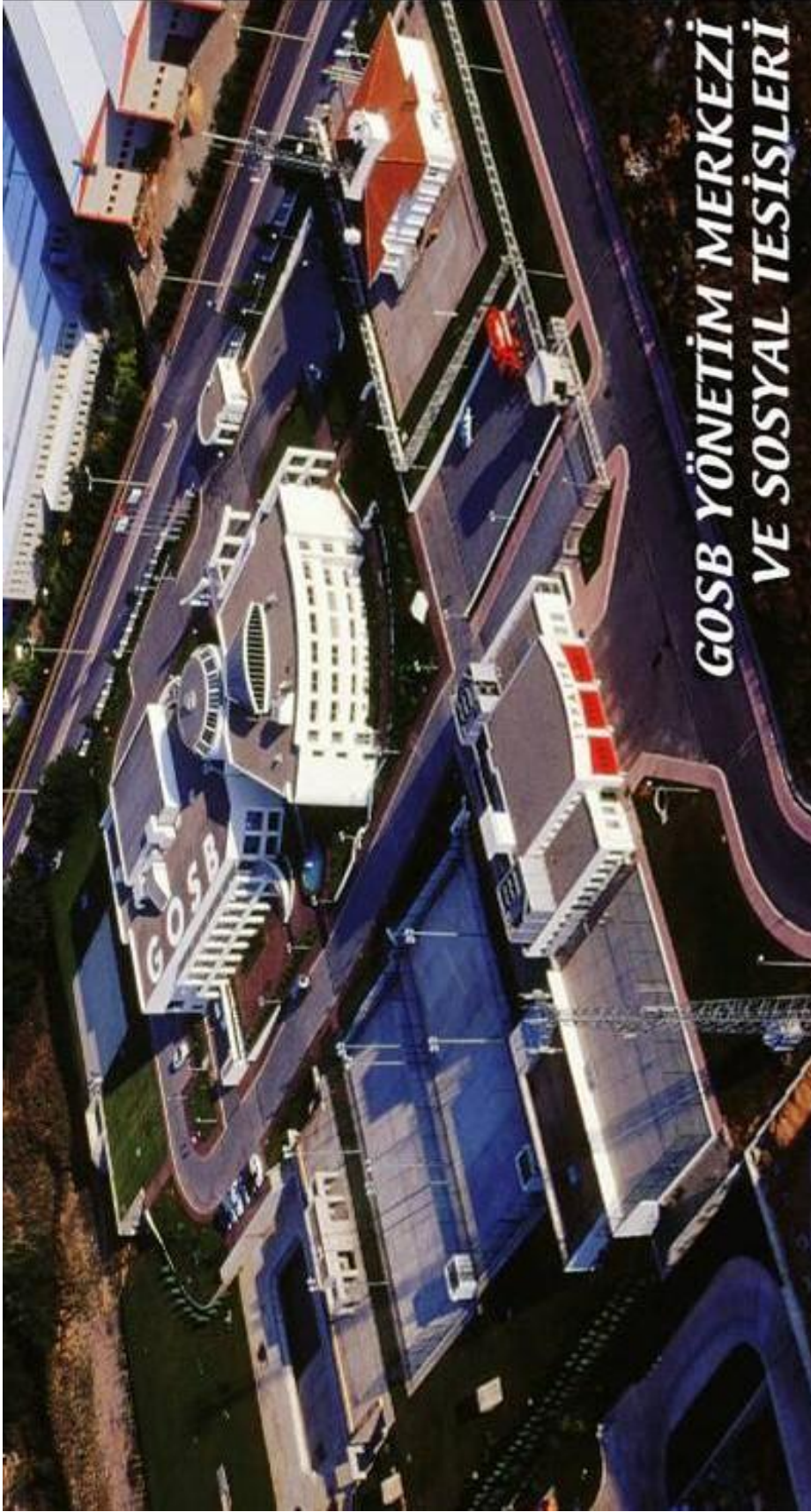


Ek 5.4 Gebze Organize Sanayi Bölgesinde İnşaat Sektörüne Hizmet Eden Firmalar



Ek 6 Gebze Organize Sanayi Bölgesine Ait fotoğraflar**Ek 6.1 Gebze Organize Sanayi Bölgesinin Bugünkü Durumundan Genel Görünüş**

Ek 6.2 Gebze Organize Sanayi Bölgesi Yönetim Merkezi ve Sosyal Tesisleri



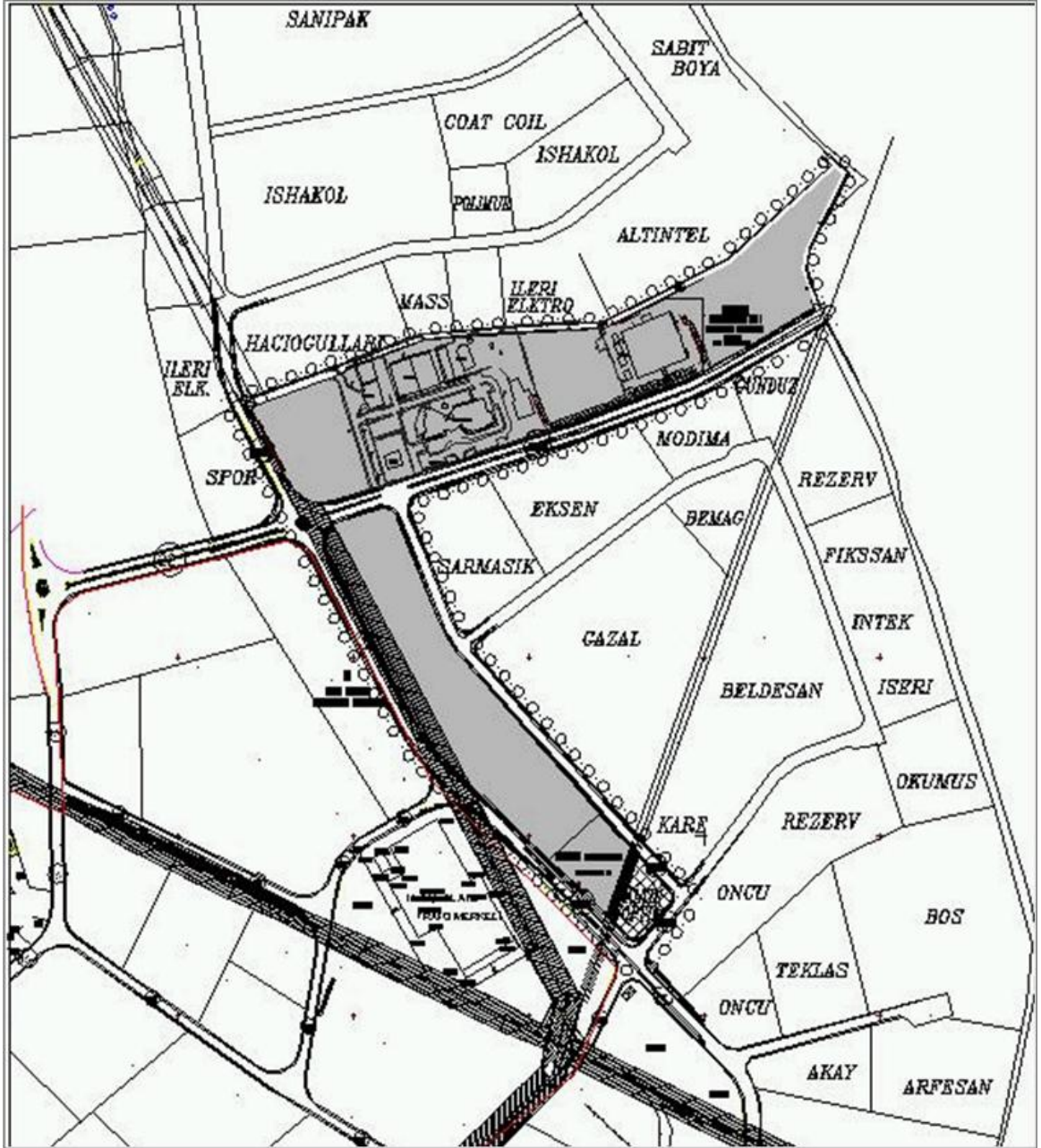
Ek 7 Gebze Organize Sanayi Bölgesi Teknopark

Ek 7.1 Gebze Organize Sanayi Bölgesi Teknopark Fiziksel Yerleşim Haritası

GOSB Teknopark Toplam Alanı : 124. 287 m²

Yönetim Merkezi ve Sosyal Tesis Alanı : 41. 746 m²

Teknopark Alanı : 82. 541 m²



ÖZGEÇMİŞ

Doğum Tarihi 05.01.1985

Doğum yeri Kocaeli

Lise 1999 - 2002

Erkul Koleji

Lisans 2002 - 2007

Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi
Mimarlık Bölümü

Yüksek Lisans 2007 - 2010

Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Anabilim Dalı
Konut Üretimi ve Yapım Yönetimi Programı

Çalıştığı Kurumlar

2008 – 2009

Mim Yapı Mimarlık

2010 – Devam ediyor

Şile Belediyesi