

## **Kocaeli’de OSBler ve OSBlerdeki Sanayicilerin Sorunları**

### **1. Ulaşım Altyapısı ve Lojistik**

- GOSB’un TEM’e doğrudan bağlantısı olmaması ulaşım maliyetleri oluşturmakta, Gebze Gişeler ve civarında trafik yoğunluğu oluşmasına sebep olmaktadır.
- Otoyollar, Gebze-İzmir Otoyolu, Kuzey Otoyolu ve Dilovası’nda bulunan limanlara bağlantı yolları imar planına işlenmiş, ancak bazı OSB’lerin itirazı bulunmaktadır. Halen kesinleşmemiştir.
- Dilovası bağlantısı için geçici bir şekilde kullanılan çöp yolunun kurulup ve eğimlerden dolayı ağır trafik kullanımına uygun hale getirilmesi talep edilmektedir.
- Bölge yollarının karayolu bağlantılarının yapılmayışının Dilovası’nın Kuzeyindeki OSBlerde üst yapıların yapılmasını geciktirdiği belirtilmektedir.
- İzmit Liman bölgesi Türkiye’nin konteyner kapasitesinin üçte birini ve gemi trafiğinin dörtte birinin gerçekleştiği bir lojistik ana üssüdür. İzmit Körfezinde bulunan liman tesislerinin Gölcük – Çayırova arasındaki yaklaşık 70 kilometrelik sahil bandında, belirli bölgelerde kümeleşmiş olmakla birlikte genel olarak dağınık bir yapıdadır. Bu da liman bölgesinin optimal biçimde kullanılmasına mani olmaktadır. Belde A.Ş. ve Dubai Port yatırımları konteyner kapasitesini 2 katından fazla artıracaktır. Derince Limanı’nda yapılacak kapılacak artışı ile Ro-Ro taşımacılığı ihtiyaç artışının karşılanması beklenmektedir. Ancak Türkiye’nin 2023 yılında US\$ 500 milyar ihracat ve toplamda US\$ 1 trilyon dış ticaret hacmine ulaşabilmek için sıvı ve kuru yük ile genel kargo taşımacılığında 19 milyon tonluk kapasite artışı ihtiyacı öngörülmektedir. Ayrıca limanlarda mevcut teknoloji ile yapılan kapasite artırımları çevreye olan mevcut ve potansiyel zararları ile oluşturduğu düşük katma değer açısından uygun görülmemektedir. Yeni, daha hızlı elleçleme yapan ve çevreye en az risk oluşturan ihtiyaca yönelik ihtisaslaşmış limanların yapımında fayda görülmektedir. Sadece, TCDD Derince Liman İşletmesi, Karayolları Tavşancıl Asfalt Tesisleri, TÜPRAŞ İzmit Rafinerisi ve GÜBRETAŞ tesislerinin demiryolu bağlantısı bulunmaktadır. TCDD’nin en büyük projelerinden olan Köseköy Lojistik Merkezi projesinin planlaması yapılırken İzmit Liman Bölgesi’ndeki limanlarla demiryolu entegrasyonu planlanmalıdır. Daha fazla bilgi için ilişikteki İzmit Bölgesi Liman raporuna

(<http://www.box.com/s/bgnragav2x7nz0vidxhl>) göz atabilirsiniz.

## **2. Elektrik Altyapısı**

- Kocaeli’de kapasite kullanımının artışı ile birlikte enerji ihtiyacı artmakta ancak elektrik arzında zaman zaman kesintiler yaşanmaktadır. Özellikle büyük ölçekli yatırımcılar, yaşanan elektrik kesintilerinden dolayı yatırım kararlarını gözden geçirmektedirler.

## **3. İmar**

- Dilovası OSB, sanayi alanlarının daha sonradan OSBleşmesi sebebiyle parselasyon ve plan sürecinde yeniden yapılanmaya gitmekte, bu çerçevede yüksek kamulaştırma bedeli yüzünden sıkıntı yaşamaktadır. Dilovası yerleşim alanı ile iç içe durumda bulunan ve içerisinde yerleşim yerleri bulunan 900 ha’lık bir alana yayılan DOSB’un gerçek manada bir organize sanayi bölgesine dönüşmesi çevre, sağlık, dış ve iç yatırımın çekilmesi, maliyetlerin azaltımı ve genel olarak Dilovası ve Kocaeli’nin imajının geliştirilmesi açısından büyük önem taşımaktadır. DOSB içerisinde kalan Fatih ve Yeni Yıldız mahalleleri ile kıyı şeridinin gerisinde kalan genişleme alanlarının imar yetkileri ile ilgili Dilovası Belediyesi ile OSB Yönetimi arasında karar birliğine varılması gerekmektedir.

## **4. Yangın Güvenliği**

- Dilovası Bölgesi’ndeki tüm 5 OSBde de hali hazırda bir itfaiye istasyonu bulunmamaktadır. OSBlere en yakın itfaiye istasyonu yaklaşık 5 km uzaklıktaki Dilovası Belediyesi’nin İtfaiye İstasyonu’dur. Gebze V. Kimya OSB (GEBKİM), altyapısını tamamladıktan sonra bir itfaiye merkezi kurmayı planlamaktadır. Ayrıca Arslanbey OSB içerisinde de itfaiye yer almamakta olup sadece Yıldız Entegre içerisinde bir yangın söndürme aracı bulunmaktadır. Arslanbey OSB’ye en yakın itfaiye tesisi İzmit merkezde (20 km) yer alan Kocaeli Büyükşehir Belediyesi’ne ait itfaiye istasyonudur.

## **5. Yatırımlar**

- Kocaeli’de İstanbul’a yakın OSBlerde arsa tahsis ve satış fiyatları US\$250-350/m<sup>2</sup> düzeylerine yükselmiştir. Arsa fiyatlarındaki yüksek yabancı ve yerli yatırımcının OSBlerde yer almasını ve yatırım yapmalarını oldukça zorlaştırmaktadır. Ayrıca bu fiyatların kayıtlı değer ile rayiç değer arasında farklı olması özellikle yabancı yatırımcılar tarafında şüphe uyandırmaktadır.

- OSB Yönetimleri sahibinden arsa ve tesis satışlarını fiyat bazında takip etmemektedir. Bu da yatırımcının bilgilendirilirken fiyatlar hakkında tahmine dayalı ve netlik içermeyen bilgiler verilmesine yol açmaktadır.
- OSB yönetimlerinin Türkçe ve yabancı dillerde (özellikle İngilizce) tanıtım dokümanları bastırması ve internet sitelerinden yatırımcı talebi alabilir düzeye gelmesi OSBlerin daha hızlı yatırımcı çekmelerini sağlayacaktır.
- OSB Yönetimleri altyapı giderlerini karşılamak için ön tahsis yoluna başvuruyor. Ancak altyapı çalışmalarında gecikmeler yaşanıyor ve ön tahsis alınan parseller de gerçekten tahsis edilmeden OSB'den yeni katılımcı olarak parsel talebinde bulunan işletmelerin önünü tıkıyor. Ör. Makine OSB'de 40 adet parselde yatırımcı talebi (ön tahsis görünüyor), tahsise uygun boş parsel sayısı da 14 görünüyor.
- Ön tahsis usulünün engellenmesi halinde OSBler altyapı masraflarını karşılayamaz hale geliyor. Ön tahsis konusunda hiçbir düzenleme getirilmemesi halinde de çok sayıda parsel faaliyete geçmeden ve yeni yatırımcılara tahsis edilemeden kalıyor. Ön tahsis, mevzuata göre tahsis sayılmadığı için mevzuatta yazılı süreler de geçerli olmuyor. Ön tahsisli ve gerçek tahsisli parsellerin dışında kalan az sayıda tahsise uygun parselde m<sup>2</sup> fiyatları da fahiş bedellere yükseliyor. Bu durumda yatırımların önünün kesilmemesi için Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'na OSB kurulumu için başvurulduğunda kamulaştırmaların tamamlanmasının ardından sektörel veya proje bazlı olarak belirlenebilecek süreler ile OSB Yönetimlerine altyapıyı hazırlamaları şartı mevzuata işlenebilir. Örneğin, OSB Yönetimlerine atık su deşarjı yüksek olan kimya ihtisas OSBler için 5 yıl süre tanınırken, hafif imalatın ağırlıklı olduğu OSBlerde bu süre 3 yıl olabilir. OSB Yönetmeliğinde değişiklik yapılarak tahsislerde Parselasyon Planının ilk onay tarihi değil altyapının Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, Sanayi Odalarından temsilciler, Kalkınma Ajansı uzmanları ve bilir kişiler tarafından onaylanan bir komisyon raporu sonucu tamamlandığının onaylanmasının ardından yasal süreler işletilebilir.
- OSB bünyesinde tahsis alan yatırımcı binayı yaparak kiralama yoluna gitmektedir. Mevzuatta tahsis edilen arsaların borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime

geçmeden satılamayacağı, devredilemeyeceği ve temlik edilemeyeceği belirtilmiş.  
Ancak kiralanamayacağı belirtilmemiş.

OSB Kanununda:  
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 işteğal 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 spekülative 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.

OSB Uygulama Yönetmeliğinde  
Başkalarına devir

- MADDE 109 – (1) Katılımcıların satın aldığı parsellerin tapu kayıtlarına geri alım hakkı şerhi konur.
- (2) Katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz.
  - (3) Bu arsalar katılımcılar veya 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 spekülative amaçlı işlemlerle mülkiyet hakkının devrini önlemeye yönelik tedbirleri almakta Bakanlık yetkilidir.
  - (4) 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 tetkikiyle sonucuna göre gerekli tedbirleri almakta Bakanlık yetkilidir.
  - (5) OSB’ce teminat olarak gösterilen ve bu nedenle satışına karar verilen veya katılımcıların borcundan dolayı satışına karar verilen gayrimenkullerin icra yoluyla satışı halinde; Bakanlık ve OSB alacaklarının öncelikle ödenmesi koşuluyla, OSB’nin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alıcılara veya kredi alacaklısı kuruluşa satış yapılabilir. Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine de yer verilir.
  - (6) Taşınmazların kredi alacaklısı kuruluşa satılması halinde, kredi alacaklısı kuruluş, satın aldığı taşınmazı sadece OSB’nin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip gerçek veya tüzel kişilere en geç 2 yıl içerisinde satmak veya aynı nitelikteki gerçek veya tüzel kişilere kiraya vermek zorundadır.
  - (7) Bu husustaki yasaklara aykırılığın mahkemelerce tespiti halinde, arsa kimin tasarrufunda olursa olsun, tahsis veya satış tarihindeki bedeliyle geri alınarak bir başka katılımcıya tahsis ve satışı yapılır.
  - (8) Alıcı tapusunu aldıktan ve tesisini ikmal ettikten sonra devir ya da satış söz konusu olması halinde; OSB’nin yeni alıcı ile yapacağı sözleşmede, ilk alıcı ile yaptığı sözleşmede bulunan hükümleri çıkarma veya yeni hükümler koyma hakkı vardır.

Çözüm Önerisi: Üretime geçme amacı taşımadan kiralama amacıyla bina yapımı da tahsis amacı dışında kullanım sayılacağı için borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamama, devredilememe ve temlik edilememe şartları arasına kiralanamama şartı da eklenmelidir.

- OSBlere yatırımın daha kolay hale gelmesi için Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından gerçek zamanlı olarak OSB yönetimlerinde güncellenmesi sağlanabilecek olan ağ üzerinden işleyecek bir bilgisayar programı kurulması düşünülebilir. Bu sisteme Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ve İl Müdürlüğü yetkilileri ile birlikte, Kalkınma Ajansı ile TYDTA'nın erişimine izin verilebilir. Bu sayede mevcut arsa ve parsel bilgileri ile altyapı koşulları hakkında yatırımcıya en güncel bilgi sağlanabilir. MARKA, pilot uygulamasını CIP ICT-PSP OASIS (1 Şubat 2012 – 31 Aralık 2014) projesi ile gerçekleştireceği OSBlerden veri toplama ekranı sistemi ile OSBlerin İzlenmesi ve Denetlenmesi sürecini gerçek zamanlı hale getirebilecektir.

#### **6. Teşvikler ve Destekler**

- 2010 – 2014 Emlak Vergisi döneminde Dilovası'nın Kuzeyindeki OSBler (GEBKİM, Makineciler OSB ve İMES OSB) için uygulanmak üzere belirlenen Emlak Vergisi'ne esas birim değerleri (230,00 TL/m<sup>2</sup>) üzerinden alınan tapu harçları sebebi ile katılımcıların yüksek maliyetlere katılmak zorunda oldukları ifade edilmiştir.
  - OSB'lerin üretim ve istihdam açısından cazibe merkezi olabilmesi için, kalkınmada öncelikli yörelere uygulanan,
  - Gelir Vergisi,
  - SGK İşveren payları,
  - Enerji desteği gibi teşvik unsurlarından oransal olarak faydalandırılması beklenmektedir.
- Kocaeli çapında gerçekleştirdiğimiz ankete göre (<http://www.box.com/s/7kkc9o0t6oxjhs1v38b1>) Yatırımcılar-Girişimciler devlet desteklerinden yararlanmak konusunda en çok %31,29 ile destek süreçlerinin çok karmaşık ve ayrıntılı olması ve %31,13 ile destekler ve teşviklerden haberdar olmamak veya geç haberdar olmayı göstermektedirler. Tüm devlet destekleri arasında aynı alanda birden çok destek olması ve destek mekanizmalarının sürekli değişmesi girişimciler ve yatırımcılar için karmaşıklığa ve devlet desteklerinden yeterince haberdar olamamaya yol açmaktadır. Bu amaçla bu konularda bilgilendirme yapan

Kalkınma Ajansları ile destek mekanizmalarını yürüten Merkezi Hükümet kurumları arasında sinerji, eş-güdüm ve bilgi alışverişi sağlanmalıdır.

#### 7. Ar-Ge ve Kümelenme

- OSBler yığılaşma (özellikle ihtisas OSBlerde) ve yönetim organları olması sebebiyle Türkiye’de kümelenmeye en uygun yapılardandır. DPT (Kalkınma Bakanlığı) Uzmanı Mehmet Cansız’ın ‘Organize Sanayi’ adlı tezinden: “Bu çerçevede başta OSB’ler olmak üzere diğer sanayi alanlarında yer alan işletmelerin, belirli politika ve önceliklerle küme yapılarına dönüştürülmesi ve bu kapsamda destek mekanizmalarının geliştirilmesi gerekmektedir.”

Ancak OSBler, Serbest Bölgeler, Teknoparklar ve Endüstriyel Bölgelerin ayrı ayrı yapılar olarak ele alınması kümelenmenin önündeki bir sorun. Batıda daha entegre yaklaşımlar mevcut. Çözüm olarak OSBlerin içerisinde teknoparklara yer verilmesi ve mevcut yapılar arasında ilişkilerin geliştirilmesi için mevzuatta kolaylıklar ve teşvikler öngörülebilir. Kümelenme çalışmaları için gerekli istatistiklerin sistemsel olarak toplanması gerekli, bunun için OSB Yönetmeliğinde ilgili madde çerçevesinde bir tebliğ ve toplanacak verilerin listesinin yer aldığı ekli bir tablonun yayınlanması OSB Yönetimlerinin bu verileri toplamasını oldukça kolaylaştıracaktır.

- Girişimci, Sanayici ve Ar-Ge faaliyetleri yürüten kurumlar arasındaki mesafenin kapatılması için destek programlarının yanı sıra (Tübitak 1503, Tübitak 1505 vs.) Avrupa’daki “European Institute of Innovation and Technology (EIT)” gibi fikir alışverişi ve ortaklık platformları tesis edilmesinde yarar görülmektedir.