

**ELMADAĞ MOBİLYA
İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
BİLGİLENDİRME RAPORU**

ELMADAĞ MOBİLYA İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (OSB) BİLGİLENDİRME RAPORU

A. YÖNETİCİ ÖZETİ

Bölge ve ülkelerin rekabetçiliği, ekonomide rekabet üstünlüğü sağlayabilecek kendine özgü dinamikleri ve uzmanlaştıkları ticari alanlarıyla doğrudan ilgilidir. Bu bağlamda Ankara için en stratejik ticari bölge ve sektörlerden birisi de Siteler ve bu bölgede üretim yapan mobilyacılık sektörüdür.

Ankara'nın ekonomik faaliyetleri arasında gerek yurtiçi gerekse yurtdışı pazarlara ürün sunumuyla, mobilyacılık sektörü oldukça önem arz etmektedir. Hacim olarak oldukça büyük olan bu sektörün istihdama, ülkenin ekonomik kalkınmasına ve sürdürülebilir rekabet amacına yönelik katkıları düşünüldüğünde, sektörü canlandıracak ve yenilikçi, marka değeri yüksek, ulusal ve uluslararası rakiplere karşı rekabet düzeyi yüksek bir sektör haline gelmesi hem bölgenin sürdürülebilir ekonomik gelişmesine hem de ülkenin istihdam ve kalkınmasına önemli katkılar sağlayacaktır. Dolayısıyla hızla değişen pazar ve rekabet şartları çerçevesinde sektörün pazar-tüketici algıları doğrultusunda pazar odaklı etkin ürün ve pazarlama stratejileriyle pazarda var olması ve güçlü ve güvenilir markalara sahip firmalar yaratması ve bunu da en kısa sürede gerçekleştirilmesi aciliyet arz etmektedir.

Bu kapsamda mobilya sanayisi üzerine sektörde yer alan firma, kurum ve kuruluşların çoğunluğuna ev sahipliği yapan, konusunda cazibe merkezi olmuş Siteler Mobilya Bölgesinin küreselleşen dünyada varlıklarını devam ettirebilmeleri, ulusal ve uluslararası rekabet gücünü çevreleri ile uyumlu ve eş biçimli hareket etmelerini sağlamak üzere, Ankara ilinde ilk defa gerçekleştirilecek olan Mobilya İhtisas Organize Sanayi Bölgesi planlanmıştır.

Elmadağ ilçe sınırlarında planlanan Mobilya İhtisas Organize Sanayi Bölgesi ile, başta Siteler olmak üzere mobilya üretim, alım, satım yapan firmalar ile alt sektörlerinde faaliyet gösteren tamamlayıcı meslek grupları boyutundaki firmaların fiziksel, yönetsel ve teknolojik yeteneklerinin geliştirilmesi ve böylece ulusal ve uluslararası düzeydeki rakipleri arasında daha yaygın ve etkin olarak yer almaları sağlanabilecektir.

Genel görünümü ile siteler mobilya bölgesi, toplu üretim bölgesinin kuralları koyulmamış, yönetim planı olmayan denetimsiz ve organize olmaktan uzak yapıya sahip olup, bu bağlamda kurulması planlanan Mobilya İhtisas Organize Sanayi Bölgesi ile katma değeri daha yüksek mal ve hizmet üretiminin yapılması, Ar-Ge, inovasyon ve tasarım faaliyetlerinin yürütülmesi, yerli-yabancı kitlelere profesyonel bir ortamda alım ve satım hedef alan bu bölge ile sadece Ankara ilinin sanayi ve istihdam gelişimi sağlanmayacak aynı zamanda bölgenin ve Türkiye'nin kalkınmasına fayda sağlanacaktır.

Siteler firmaları, küreselleşen dünyada varlıklarının devam edebilmeleri, ulusal ve uluslararası rakiplerini yakından takip edebilmeleri için kurumsallaşma çatısı altında stratejiler ve eylem planlarını belirlemesi gerekmektedir.

Mobilya sektörü; ağaç üretiminden başlayarak, tüm mobilya, oturma grupları, mutfak, ofis mobilyaları vb. üreticileriyle, bunlara makine, diğer yatırım malzemelerini ve hammadde temin eden sanayi kuruluşlarını, yan sanayicileri ve fason üretim yapanları kapsamaktadır. Türkiye'de mobilya sektörünün başlangıcı orman sanayinde yapılan yatırımlara paralel olarak 19.yüzyıla kadar uzamaktadır. Küçük atölyelerde ustaların ellerinden çıkan mobilyalar, günümüzde atölye üretimiyle birlikte sanayi boyutunda üretime yönelmiştir.

Ancak sektörde ciddi bir örgütlenme ve yönlenebilirlik durumu bulunmakta olup, bu sorunlar ile birlikte sektörün genel görünümü içerisinde mevcut diğer sorunları ise şu şekilde sıralanabilir:

- a. Hammadde Sorunu,
- b. Sektörün Envanter Kaydının Bulunmaması,
- c. Enerji Sorunu,
- d. Nakliye,
- e. Teknoloji Yetersizliği.

Bu ihtiyaçlara cevap vermek amacı ile Türkiye ve Ankara açısından büyük öneme sahip olan Siteler'deki mobilya sektörünün, bölgesel ve küresel düzeyde rekabet gücünü geliştirilmesi adına, Elmadağ ilçesinde kurulması planlanan Mobilya İhtisas Organize Sanayi Bölgesinde,

- İşletmelerin rekabet öncesi işbirliği, ağ oluşturma, ortak Ar-Ge ve tasarım, ortak tedarik ve pazarlama faaliyetlerinin geliştirilmesi özendirilecektir.
- Mobilya sanayiinde tasarım becerisi, marka geliştirme, modern üretim tekniklerinin kullanımı, kayıtlı çalışma ve dağıtım kanallarına erişme kabiliyeti artırılacaktır.
- Sanayide geri dönüşüm ve geri kazanım gibi uygulamalara önem verilecektir.
- İmalat sanayiine yönelik sektörel ve diğer strateji belgeleri Kalkınma Planı amaç, hedef ve politikalarıyla uyumlu olarak hazırlanacaktır.
- Ekonomik etkinliği sağlamak, altyapı ve hizmet kalitesini artırmak, çevresel maliyetleri azaltmak amacıyla yapılacak yatırım ve düzenlemeler, katma değeri yüksek sektör gelişmesine imkân verecektir. Bu gelişme, şehirleşme sürecini büyüme ve kalkınma politikalarıyla bütünleştirilerek ülke için önemli fırsatlar sunabilecektir.
- İnsana yakışır iş bağlamında, çalışma koşulları iyileştirilecek ve verimlilik ilişkisi güçlendirilecektir.
- Çalışma hayatında iş sağlığı ve güvenliği kültürü geliştirilecek, denetim ve teşvik uygulamaları ile iş sağlığı ve güvenliği standartlarına uyum artırılacaktır.

Elmadağ Belediyesi sınırları içerisinde bulunan Ankara-Samsun Karayolu kenarında yaklaşık 133 ha. büyüklüğündeki alan için, 25.10.2001 tarihinde Elmadağ OSB olarak yer seçimi raporu onaylanmış ve 25.11.2002 tarihinde Mülga Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, Küçük Sanatlar ve Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü onayı ile OSB alanı belirlenmiştir. Akabinde, OSB bölgesi için Ankara Siteler Mobilyacılar OSB Derneğince OSB alanının İhtisas statüsü kazanması adına girişimler başlatılmıştır.

Sürece ilişkin Elmadağ Belediye Başkanlığı'nın 2016/57 karar numaralı meclis kararı ile söz konusu alandan Mobilya İhtisas OSB'nin kurulması uygun görülmüştür.

Diğer taraftan; Elmadağ İOSB'nin kurucu ortakları, Ankara Sanayi Odası, Ankara Siteler Mobilyacılar Organize Sanayi Bölgesi Derneği ve Elmadağ Belediyesi olup, bu taraflar arasında yapılan protokol ile İhtisas OSB kurulmasına ilişkin karar alınmıştır.

Söz konusu protokol çerçevesinde, Ankara ili Elmadağ ilçesi sınırlarında yer alan 133 ha'lık alanda, 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu gereğince kurulması planlanan Mobilya İhtisas Organize Sanayi Bölgesi'nin, tüzel kişilik kazanana kadar yürütülecek olan işlemleri ve Kuruluş Protokolü'ne ilişkin esasları belirlenmiştir. Protokolün süresi ise, İhtisas OSB'nin kuruluş protokolünün Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından onaylanıp sicile kayıt edilerek tüzel kişilik kazandığı tarihte sona erecektir.

Bu kapsamda, 18 Kasım 2015 tarih ve 29536 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Organize Sanayi Bölgeleri Yer Seçimi Yönetmeliği" gereği Ankara ili, Elmadağ ilçesinde Mobilya İhtisas OSB kurulması istenilen yerleşim birimi hakkındaki genel bilgileri, İOSB kurulmasına ilişkin gerekçeleri ve faydaları belirtmek üzere içeriği Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan iş bu rapor hazırlanmıştır.

A. YÖNETİCİ ÖZETİ**B. ANA RAPOR****1. İÇİNDEKİLER**

2. GİRİŞ	1
3. PROJENİN TANIMI VE KAPSAMI.....	2
Projenin Adı.....	2
Amacı.....	2
Türü.....	2
Teknik İçeriği	2
Büyükülüğü	2
Uygulama Süresi.....	2
Uygulama Yeri veya Alanı	2
Proje Çıktıları (inşaat çıktıları, tahmini parsel sayısı, istihdam bilgileri, vb).....	2
Hedef Aldığı Kitle ve/veya Bölge	3
Proje Sahibi Kuruluş ve Yasal Statüsü, Yürütücü Kuruluş	3
4. PROJENİN ARKA PLANI	4
i. Sosyo-Ekonomik Durum (genel, sektörel ve/veya bölgesel).....	4
ii. Sektörel ve/veya bölgesel politikalar ve programlar (DPT Müsteşarlığının bölgesel politikaları ile uyumlu)	13
iii. Kurumsal yapılar ve yasal mevzuat (5084 ve diğer teşvikler).....	15
iv. Proje fikrinin kaynağı ve uygunluğu	18
1. Projenin sektörel ve/veya bölgesel kalkınma amaçlarına (politika, plan ve programlar) uygunluğu	18
2. Projenin geçmiş, yürüyen ve planlanan diğer projelerle ilişkisi (mevcut OSB ve KSS'lerle ilişkisi, diğer kurumların projeleriyle ilişkisi)	19
3. Projenin, idarenin stratejik planı ve performans programına uygunluğu (Bakanlık/Valilik stratejik planları belirlendiğinde doldurulacaktır.)	20
4. Projeye ilgili geçmişte yapılmış etüt, araştırma ve diğer çalışmalar	22
5. PROJENİN GEREKÇESİ¹.....	25
i. Ulusal ve bölgesel düzeyde talep analizi.....	25
• Talebi belirleyen temel nedenler ve göstergeler	25
• Talebin geçmişteki büyüme eğilimi.....	26
• Mevcut talep düzeyi hakkında bilgiler	26
• Mevcut kapasite ve geçmiş yıllar kapasite kullanım oranları.....	27
ii. Ulusal ve bölgesel düzeyde gelecekteki talebin tahmini.....	28
• Bölgenin ekonomik büyüme senaryosu (hedef ve stratejiler) ve talep tahminleri ile ilişkisi	28
• Talebin gelecekteki gelişim potansiyeli ve talebin tahmini	30
• Talep tahminlerine temel teşkil eden varsayımlar, çalışmalar ve kullanılan yöntemler (basit ekstrapolasyon, model vb.)	30
6. PROJE YERİ / UYGULAMA ALANI.....	33
i. Fiziksel ve coğrafi özellikler	33
• Coğrafi yerleşim	33
• İklim (yağış oranı, nem, sıcaklık, rüzgar, vb.)	39
• Toprak ve arazi yapısı ile ilgili bilgiler	41
• Bitki örtüsü	43

¹ Proje niteliğine göre talep analizi yerine pazar araştırması ve analizi, ihtiyaç analizi, sorun analizi, trafik etüdü vb. teknikler kullanılabilir.

• Su kaynakları	43
• Diğer doğal kaynaklar	45
ii. Ekonomik ve fiziksel altyapı (hammadde kaynaklarına erişilebilirlik, ulaşım ve haberleşme sistemi, su-elektrik-doğal gaz şebekeleri, arazi kullanımı, yan sanayi, dağıtım ve pazarlama olanakları vb.).....	45
iii. Sosyal altyapı (nüfus, istihdam, gelir dağılımı, sosyal hizmetler, kültürel yapı).....	45
iv. Kurumsal yapılar (OSB'nin oluşumunda olabilecek kurumsal yapı hakkında bilgi)	46
v. Alternatifler, yer seçimi ve arazi maliyeti (kamulaştırma bedeli)	48
7. ORGANİZASYON YAPISI, YÖNETİM VE İNSAN KAYNAKLARI.....	50
i. Kuruluşun organizasyon yapısı ve yönetimi	50
ii. Organizasyon ve yönetim giderleri (genel giderler ,vb.)	51
iii. İnsan gücü ihtiyacı ve tahmini giderler (Bölgenin sevk ve idaresi için)	53
8. PROJE YÖNETİMİ VE UYGULAMA PROGRAMI	54
i. Proje yürütücüsü kuruluşlar ve teknik kapasiteleri.....	54
ii. Proje organizasyonu ve yönetim (karar alma süreci, yapım yöntemi, vb.)	54
iii. Proje uygulama programı (Termin Planı)	54
9. İŞLETME DÖNEMİ GELİR VE GİDERLERİ.....	56
i. OSB yönetiminin gelir ve giderlerinin tahmin edilmesi.....	56
10. TOPLAM YATIRIM TUTARI VE YILLARA DAĞILIMI.....	57
i. Toplam yatırım tutarı (iç ve dış para olarak).....	57
1. Arazi bedeli (kamulaştırma giderleri)	57
2. Sabit sermaye yatırımı (Etüt-proje, altyapı ve arıtma inşaat maliyeti)	57
3. Yatırım dönemi faizleri	57
ii. Yatırımın yıllara dağılımı	57
11. PROJENİN FİNANSMANI.....	58
i. Yürütücü ve işletmeci kuruluşların mali yapısı	58
ii. Finansman yöntemi (özkaynak, dış kredi, hibe, YİD, vb.).....	58
iii. Finansman kaynakları ve koşulları	58
iv. Finansman maliyeti.....	58
v. Finansman planı	58
vi. Bakanlığımızdan kredi talep edilmesi halinde konuya ilişkin yönetim kurulu kararı (yer seçimi kesinleşmiş olan bölgeler için)	59
12. PROJE ANALİZİ (OSB yer seçimi kesinleşen OSB'ler tarafından doldurulacaktır.)	60
i. FİNANSAL ANALİZ	60
1. Finansal tablolar ve likidite analizi	60
2. İndirgenmiş nakit akım tablosu	60
3. Finansal fayda-maliyet analizi	60
4. Devlet bütçesi üzerindeki etkisi	60
ii. EKONOMİK VE SOSYAL ANALİZ	60
1. Ekonomik maliyetler	60
2. Ekonomik faydalar.....	60
3. Ekonomik fayda-maliyet analizi	60
4. Projenin diğer ekonomik ve sosyal etkileri (katma değer, oluşturacağı istihdam, sanayinin gelişimine etkisi, vb.).....	60
13. PROJEYLE İLGİLİ VALİLİĞİN DEĞERLENDİRMESİ	60
14. EKLER.....	60
i. Diğer destek etütler (rezerv etüdü, zemin etüdü, vb).....	60

Tablo Listesi

Tablo 1: Ankara Nüfus Artış Hızı ve Nüfusun Ülke Geneline Oranı	4
Tablo 2: Ankara İli İlçe Nüfusları-2014	6
Tablo 3: Ankara İli Temel Göç Göstergeleri	7
Tablo 4: Ankara İlçelerinde Göç Göstergeleri	9
Tablo 5: Eğitim Seviyesine Göre Okul, Şube, Öğretmen ve Derslik Başına Düşen Öğrenci Sayısı	10
Tablo 6: Temel İşgücü Göstergeleri (15+ Yaş)-2014	11
Tablo 7: Tam Zamanlı ve Yarı Zamanlı İstihdam, 2012 (15 yaş +, bin kişi).....	12
Tablo 8: İşgücünün Sektörlere Göre Dağılımı, 2014	12
Tablo 9: Mobilya Sektörünün İllere Göre Dağılımı	25
Tablo 10: İmalat Sanayiinde Gelişmeler ve Hedefler	29
Tablo 11: Mobilya Üretiminde Ortalama Kapasite Kullanım Oranları(%).....	30
Tablo 12: Siteler Mobilya Sanayi İçin GZFT Analizi	32
Tablo 13: Elmadağ İlçesi İklim Tablosu	40
Tablo 14: İOSB Alanı Arazi Durum Bilgisi.....	41
Tablo 15: İOSB Yatırımının Yıllara Göre Uygulama Programı	55

Şekil Listesi

Şekil 1: Ankara İli Nüfusunun Yıllara Göre Değişimi	4
Şekil 2: Ankara Nüfus Artış Hızı ve Nüfusun Ülke Geneline Oran Grafiği	5
Şekil 3: Ankara'da Nüfusun İlçelere Dağılımı, 2014	5
Şekil 4: Elmadağ İlçesi Nüfusun Yaş Grubuna Dağılım Piramidi.....	6
Şekil 5: Türkiye'de 3 Büyük Kentin Karşılaştırmalı Net Göç Hızı.....	7
Şekil 6: Ankara İli Yaş Grubuna Göre Alınan Göç ve Verilen Göç, 2013-2014.....	8
Şekil 7: Ankara İli Yaş Grubuna Göre Alınan Göç.....	8
Şekil 8: Ankara İli Yaş Grubuna Göre Verilen Göç.....	9
Şekil 9: Ankara Genel İşgücü Piyasası Resmi (15+ Yaş).....	11
Şekil 10: İşgücünün Sektörlere Göre Dağılımını Gösterir Grafik, 2014	12
Şekil 11: İOSB Alanı Yer Bulduru Haritası	33
Şekil 12: İOSB Alanının Yer Aldığı İl-İlçe Krokisi.....	34
Şekil 13: Proje Alanı Vaziyet Planı	35
Şekil 14: Proje Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü	36
Şekil 15: İOSB Kadastro Planı.....	37
Şekil 16: İOSB Alanı Mülkiyet Haritası.....	38
Şekil 17: Elmadağ İlçesi Yıllık Ortalama Yağış ve Sıcaklık Grafiği.....	39
Şekil 18: Elmadağ İlçesi Sıcaklık Grafiği.....	40
Şekil 19: İOSB Alanının Arazi Kullanım Haritasına Göre Arazi Kullanım Durumu	42
Şekil 20: İOSB Alanı ve Çevresini Gösterir Su Kaynakları Krokisi	44
Şekil 21: Ankara'da Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Bölgeleme Haritası	46
Şekil 22: Ankara İli Alt Bölgeleri.....	46
Şekil 23: İhtisas Organize Sanayi Bölgesine Yönelik Öngörülen Organizasyon Yapısı	52

2. GİRİŞ

Bu rapor, mobilya sanayisi üzerine sektörde yer alan firma, kurum ve kuruluşların çoğunluğuna ev sahipliği yapan, konusunda cazibe merkezi olmuş Siteler Mobilya Bölgesinin küreselleşen dünyada varlıklarını devam ettirebilmeleri, ulusal ve uluslararası rekabet gücünü çevreleri ile uyumlu ve eş biçimli hareket etmelerini sağlamak üzere, Ankara ilinde ilk defa gerçekleştirilecek olan ve Elmadağ ilçesi sınırları içerisinde yer alacak Mobilya İhtisas Organize Sanayi Bölgesi için hazırlanmıştır.

Elmadağ Mobilya İhtisas Organize Sanayi Bölgesi ülkemizde mobilya üretim, alım, satım ile alt sektörlerinde faaliyet gösteren tamamlayıcı meslek grupları boyutundaki firmaların fiziksel, yönetsel ve teknolojik yeteneklerinin geliştirilmesi ve böylece ulusal ve uluslararası düzeydeki rakipleri arasında daha yaygın ve etkin olarak yer almaları amacıyla kurulması planlanmaktadır.

Genel görünümü ile siteler mobilya bölgesi, toplu üretim bölgesinin kuralları koyulmamış, yönetim planı olmayan denetimsiz ve organize olmaktan uzak yapıya sahip olup, bu bağlamda kurulması planlanan Mobilya İhtisas Organize Sanayi Bölgesi ile katma değeri daha yüksek mal ve hizmet üretiminin yapılması, Ar-Ge, inovasyon ve tasarım faaliyetlerinin yürütülmesi, yerli-yabancı kitlelere profesyonel bir ortamda alım ve satım hedef alan bu bölge ile sadece Ankara ilinin sanayi ve istihdam gelişimi sağlanmayacak aynı zamanda bölgenin ve Türkiye'nin kalkınmasına fayda sağlanacaktır.

Siteler firmaları, küreselleşen dünyada varlıklarının devam edebilmeleri, ulusal ve uluslararası rakiplerini yakından takip edebilmeleri için kurumsallaşma çatısı altında stratejiler ve eylem planlarını belirlenmesi gerekmektedir. Elmadağ Mobilya İOSB'nin kurulma gerekçeleri kısaca aşağıda özetlenmiştir.

- ✓ Siteler bölgesinin fiziki yapısının günümüz teknolojik şartlarına uygun olmayışı,
- ✓ İş sağlığı ve iş güvenliği mevzuatı uygulamalarının eksiklikleri ve getirdiği zorluklar,
- ✓ Siteler bölgesindeki yapıların yatay yerine dikey ve çok katlı olması, bu nedenle üretim zafiyetlerine ve zaman kaybına neden olması,
- ✓ İhracata yönelik üretim yapanların, rekabet şansını engellemesi,
- ✓ Siteler bölgesinin 4 mahalleden oluşan bir semt olması ve sanayi yapısının belli olmaması, bu nedenle sanayi sitelerinin faydalandığı vergi, elektrik, su, doğalgaz, teşvik vb. gibi avantajlarından faydalanamaması,
- ✓ Siteler mobilya üretim bölgesinin doğal sınırlarına ulaşması sebebi ile fiziksel genişleme ve büyüme potansiyelinin olmaması,
- ✓ Siteler bölgesine giriş çıkışlarının kontrolünün yapılamaması nedeniyle güvenlik zafiyetlerine ve kayıt dışı ekonomik kayıplara yol açması.

Yukarıda gerekçeleri açıklandığı üzere, tamamen çarpık sanayileşme ve çevre sorunlarını önlemek, kaynakları rasyonel kullanmak, bilgi ve bilişim teknolojilerinden yararlanmak, sanayi türlerinin belirli bir plan dahilinde yerleştirilmesi ve geliştirilmesi amacı ile sınırları tasdik edilmiş sosyal ve teknik alt yapı alanları, planlı bir şekilde belirli sistemler dahilinde bir sanayi bölgesine ihtiyaç duyulması işbu rapora konu Ankara ili, Elmadağ ilçesi sınırları içerisinde Mobilya İhtisas Organize Sanayi Bölgesinin kurulumunu gerekli kılmıştır.

3. PROJENİN TANIMI VE KAPSAMI

Projenin Adı

Elmadağ Mobilya İhtisas Organize Sanayi Bölgesi

Amacı

Mobilya firmaları ve kamu önderlerinin sinerjisi ile, bu işin profesyonel bir ortamda yapılması, Ar-Ge, üretim ve kurumsallık gibi gayeler ile Siteler mobilya üreticilerinin Türkiye ekonomisinin ara lokomotifi konumunu daha da güçlendirmesi çabası için Mobilya İhtisas OSB'nin kurulması amaçlanmıştır.

Türü

İhtisas OSB

Teknik İçeriği

Orta yüzölçümlü parseller (orta ve büyük ölçekli işletmeler) ağırlıklı olmak üzere burada kurulacak işletmelerin sosyal ve teknik ihtiyaçlarını karşılayabileceği, diğer işletmeler içinde parsel üretiminin öngörülerek imar başta olmak üzere tüm teknik altyapı planlamalarının yapılması.

Büyüklüğü

133 hektar

Uygulama Süresi

Sanayi türlerinin belirli bir plan dahilinde yerleştirilmesi ve geliştirilmesi için sınırları tasdik edilmiş alanda, etüd, proje, tahsis vb. çalışmalarının 1 yıl, altyapı inşaatlarının 1 yıl, üst yapı inşaatlarının ve sosyal, idari, eğitim tesisleri vb. yatırımlarının ise son 1 yıl içinde tamamlanması planlanmaktadır. Bu kapsamda projenin tahsis gelirlerinin ve taksitlerinin başlangıç tarihinden itibaren 3 yıl içinde tamamlanması öngörülmektedir.

Uygulama Yeri veya Alanı

Ankara ili, Elmadağ ilçesi, Yenimahalle mahallesi sınırları içerisinde, Ankara-Samsun karayolu kenarında bulunan 133 ha büyüklüğündeki alandır.

Proje Çıktıları (inşaat çıktıları, tahmini parsel sayısı, istihdam bilgileri, vb)

Mobilya İhtisas Organize Sanayi Bölgesi kapsamında tahsis edilebilecek parsel sayısı ve parsel büyüklükleri yatırımcının talepleri ve imar planlarına göre belirlenecektir. Bu kapsamda ihracata yönelik büyümek ve yeni teknolojilerden yararlanmak isteyen üyeler yenilikçi, yeşil ve yenilenebilir bölgede oluşturulacak 3000 m², 6000 m² ve 9000 m²'lik üretim alanlarından faydalanabilecektir.

Bunun dışındaki diğer alanlar ise ortak kullanımlar, altyapı ve yol alanları, idari, sosyal vb. tesisler, koruma bandı ve ağaçlandırma alanlarından oluşacaktır. Firmaların Mobilya İhtisas Organize Sanayi Bölgesinde yer almaya başlamaları ile birlikte; projenin ilk etabında 150 ila 200 arasında işyeri ve 3.000 ila 6.000 arasında kişiye istihdam sağlanacağı öngörülmektedir.

Hedef Aldığı Kitle ve/veya Bölge

Elmadağ Mobilya İOSB bünyesinde yer alacak ana sektör; mobilya (üretim, alım, satım) olup, tamamlayıcı alt sektör grupları arasında ise mobilya boyacılığı, ahşap oymacılığı ve tornacılığı, mobilya döşeme, mobilya marangozluğu, mobilya aksesuar, hırdavat, kumaş döşeme ve sünger satışı ve üretimi, mobilya hammadde, yatak kanepeler üretimi ve satışı, mobilya aksesuar cam ve işçiliği, mobilya ahşap ve demir, çelik iskelet gibi mobilya tamamlayıcı meslek grupları yer alacaktır.

Bu bağlamda öncelikle Ankara ilinde yer alan Sitelerdeki mobilya üreticilerine ve iştirak sağlayacak diğer işletmecilere, kurumsallaşma çatısı altında katma değeri yüksek mal ve hizmet üretimlerini yapılabilme, ar-ge, inovasyon ve tasarım yaparak fiziksel, yönetsel ve teknolojik yeteneklerini geliştirebilme hedef ve imkanı sunulacaktır.

Proje Sahibi Kuruluş ve Yasal Statüsü, Yürütücü Kuruluş

4562 sayılı OSB Kanunu gereği OSB'ler; 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, il özel idaresi bulunmayan illerde Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı 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.

Öngörülen projenin sahibi kurum ve kuruluşlar Ankara Sanayi Odası, Elmadağ Belediyesi, Ankara Siteler Mobilyacılar Organize Sanayi Bölgesi Derneği ve Ankara Mobilyacılar Lakeciler Odası'ndan oluşmaktadır.

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

Proje yürütücü kuruluş olarak oluşturulacak Mobilya İhtisas Organize Sanayi Bölgesinde Müteşebbis Heyet, Yönetim Kurulu, Denetim Kurulu ve OSB Bölge Müdürlüğü yer alacaktır.

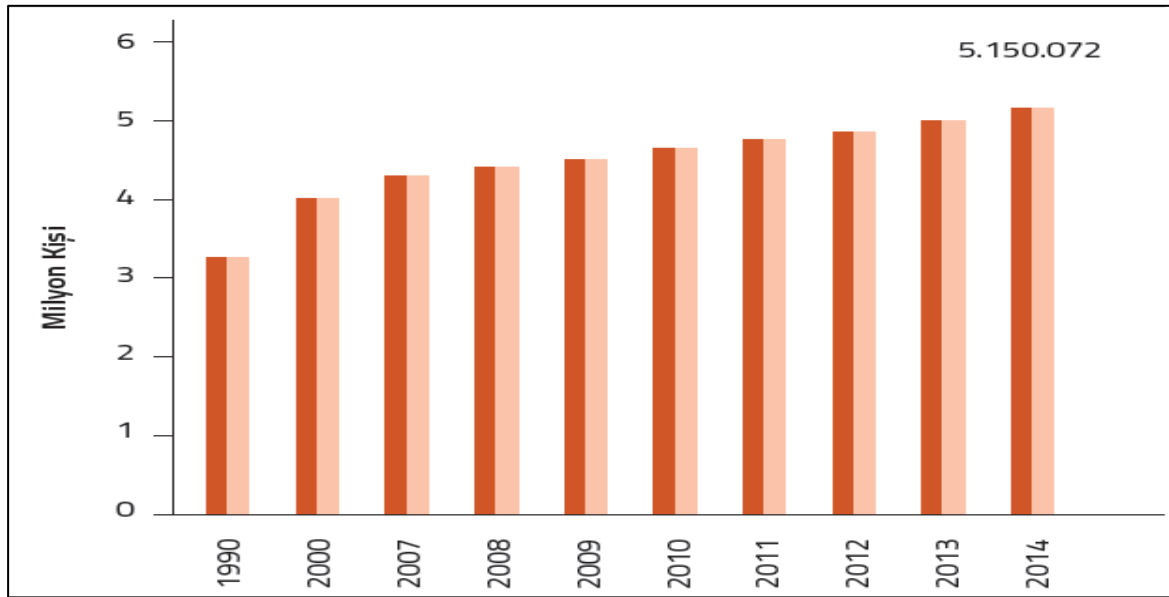
4. PROJENİN ARKA PLANI

i. Sosyo-Ekonomik Durum

Ankara ili, Elmadağ ilçesinde gerçekleştirilmesi planlanan Mobilya İhtisas Organize Sanayi Bölgesi için Ankara ili ve Elmadağ ilçesinin sosyo-ekonomik durumu incelenmiştir.

Nüfus:

2014 yılında Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre yapılan nüfus sayımında Ankara ili nüfusu yaklaşık olarak 5.150.072 kişidir. Yıllık nüfus artış hızı % 20,6 olup, şehir nüfusunun toplam nüfus içindeki oranı % 100'dür.



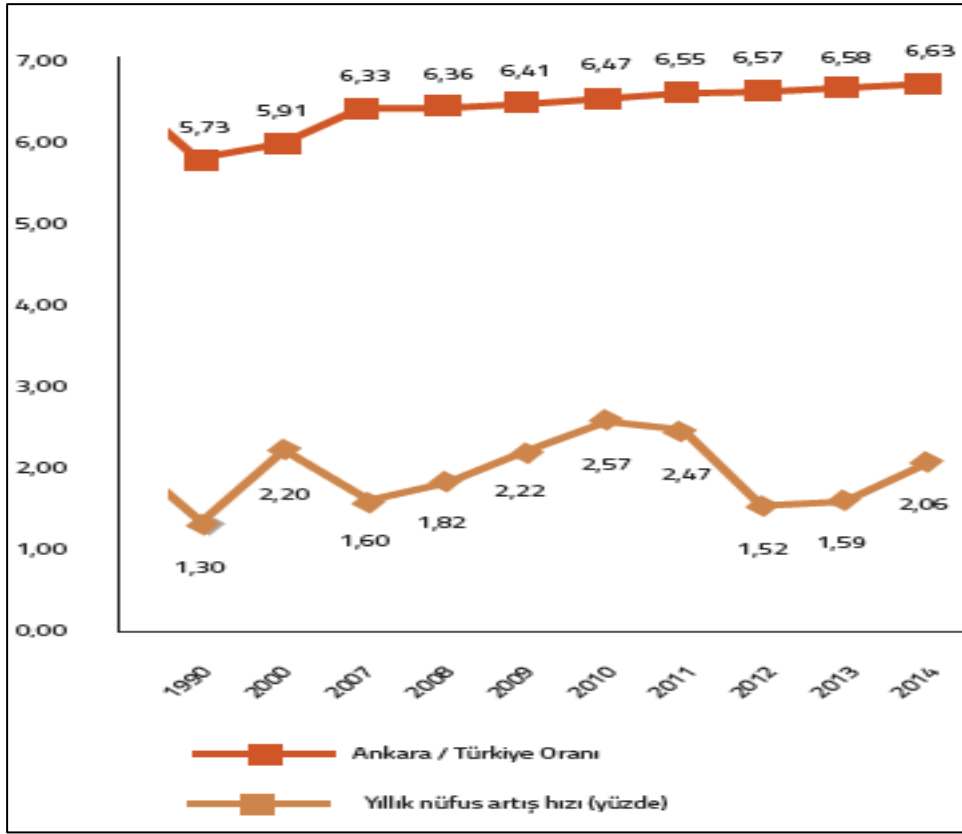
Şekil 1: Ankara İli Nüfusunun Yıllara Göre Değişimi

Ankara ili nüfus artış hızı ve nüfusun ülke geneline oranı incelendiğinde her geçen sene Ankara nüfusunun payı Türkiye nüfusu içinde artmaktadır. Yıllara göre nüfus artış hızı çok yüksek olmasa da, Ankara nüfusunun Türkiye nüfusunun içindeki pay artışından, Ankara'nın nüfus artış hızının Türkiye ortalamasından fazla olduğu tespit edilebilmektedir.

Tablo 1: Ankara Nüfus Artış Hızı ve Nüfusun Ülke Geneline Oranı

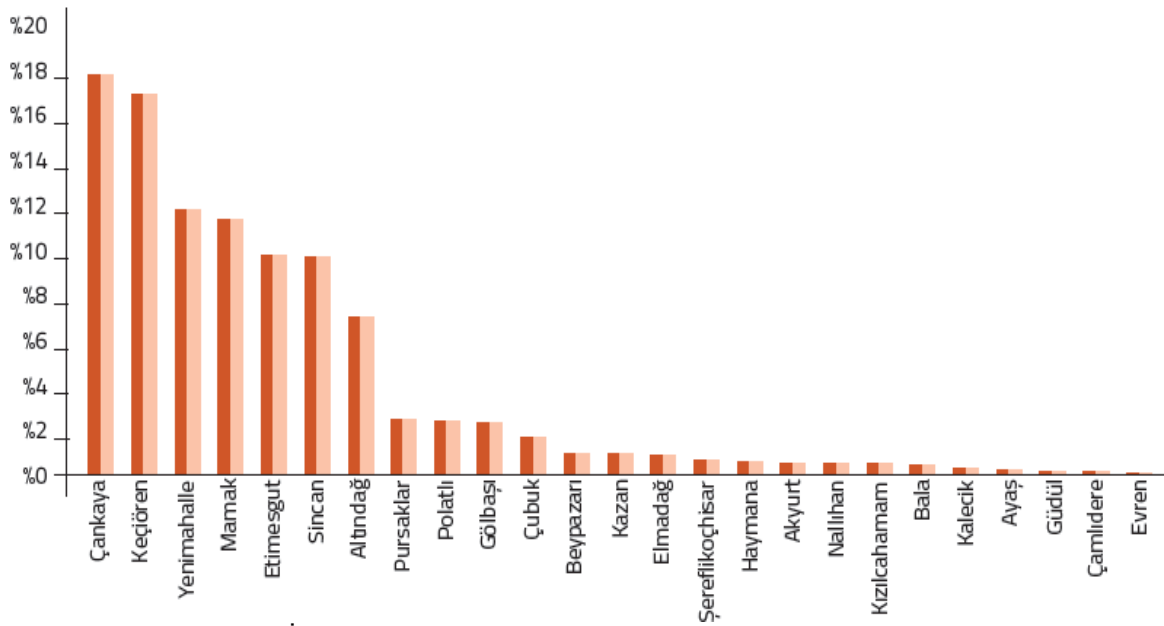
Yıllar	Nüfus	Nüfus Artış Hızı (%)	Ankara/Türkiye Nüfus Oranı (%)
1990	3.236.626	1,3	5,73
2000	4.007.860	2,2	5,91
2007	4.466.756	1,6	6,32
2008	4.548.939	1,8	6,36
2009	4.650.802	2,2	6,41
2010	4.771.716	2,6	6,47
2011	4.890.893	2,5	6,54
2012	4.965.542	1,5	6,56
2013	5.045.083	1,6	6,58
2014	5.150.072	2,0	6,63

Kaynak: İstatistiklerle Ankara 2015, Ankara Kalkınma Ajansı.



Şekil 2: Ankara Nüfus Artış Hızı ve Nüfusun Ülke Geneline Oran Grafiği

Ankara ili ilçelerinin kent kompozisyonu dikkate alındığında, Mobilya İhtisas Organize Sanayi Bölgesinin kurulacağı Elmadağ ilçesinde de ileri zamanlarda kent kompozisyonunun yüksek seviyelere çıkacağı aşikardır.



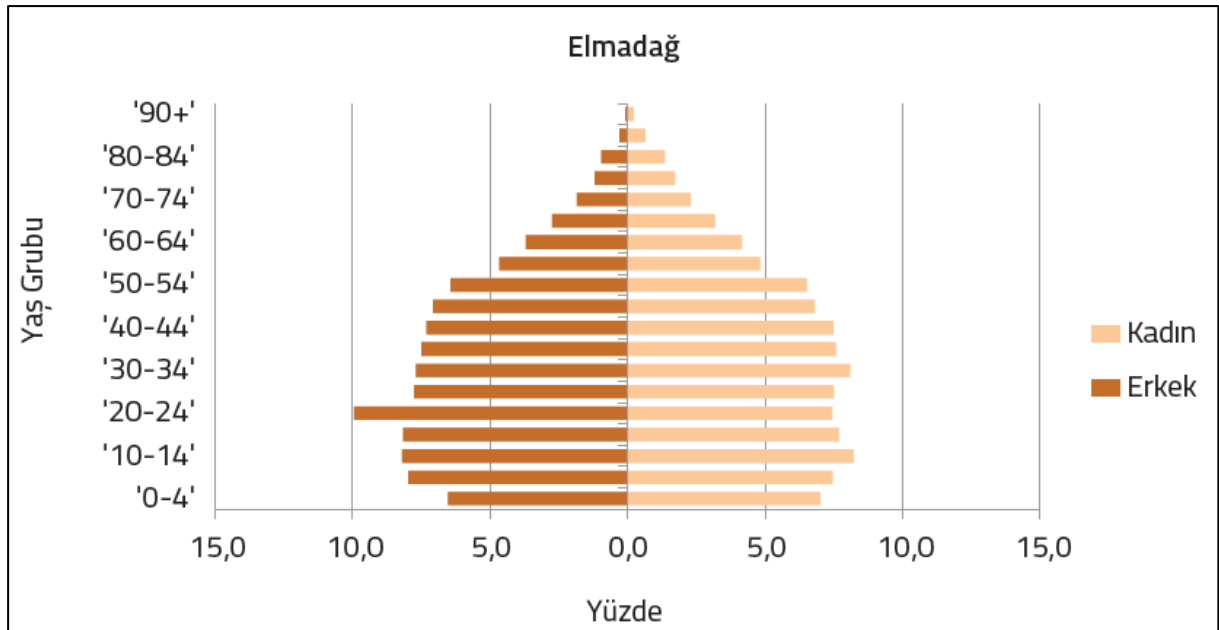
Şekil 3: Ankara'da Nüfusun İlçelere Dağılımı, 2014

Tablo 2: Ankara İli İlçe Nüfusları-2014

İlçeler	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
Akyurt	29.403	14.925	14.478
Altındağ	361.259	182.164	179.095
Ayaş	13.018	6.519	6.499
Bala	22.142	11.613	10.529
Beypazarı	47.646	23.585	24.061
Çamlıdere	6.781	3.364	3.417
Çankaya	913.715	443.057	470.658
Çubuk	84.636	42.541	42.095
Elmadağ	43.666	22.277	21.389
Etimesgut	501.351	252.754	248.597
Evren	2.901	1.407	1.494
Gölbaşı	118.346	60.184	58.162
Güdül	8.626	4.186	4.440
Haymana	31.176	15.940	15.236
Kalecik	13.604	6.861	6.743
Kazan	47.224	24.212	23.012
Keçiören	872.025	430.336	441.689
Kızılcahamam	25.767	12.853	12.914
Mamak	587.565	294.672	292.893
Nallıhan	29.289	14.468	14.821
Polatlı	121.101	61.098	60.003
Pursaklar	129.152	64.959	64.193
Sincan	497.516	253.696	243.820
Şereflikoçhisar	33.946	17.065	16.881
Yenimahalle	608.217	298.069	310.148
Toplam	5.150.072	2.562.805	2.587.267

Kaynak: İstatistiklerle Ankara 2015, Ankara Kalkınma Ajansı.

İhtisas OSB'nin içerisinde yer alacağı Elmadağ ilçesinin 2014 yılı nüfus bilgilerine göre yaş grubunun yüzde dağılım piramidi aşağıda verilmiştir.



Şekil 4: Elmadağ İlçesi Nüfusun Yaş Grubuna Dağılım Piramidi

Göç:

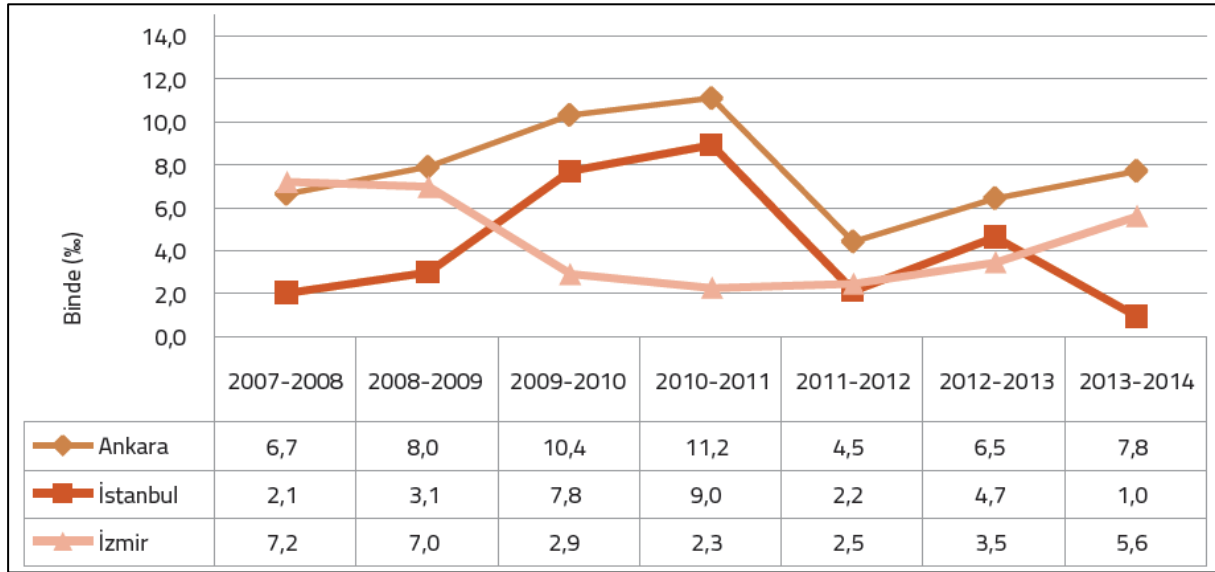
Ankara ili göç göstergeleri incelendiğinde, Ankara ilinin aldığı göç verdiği göç oranından fazla olup, son yıllarda net göç hızında azalma yaşanmıştır.

Tablo 3: Ankara İli Temel Göç Göstergeleri

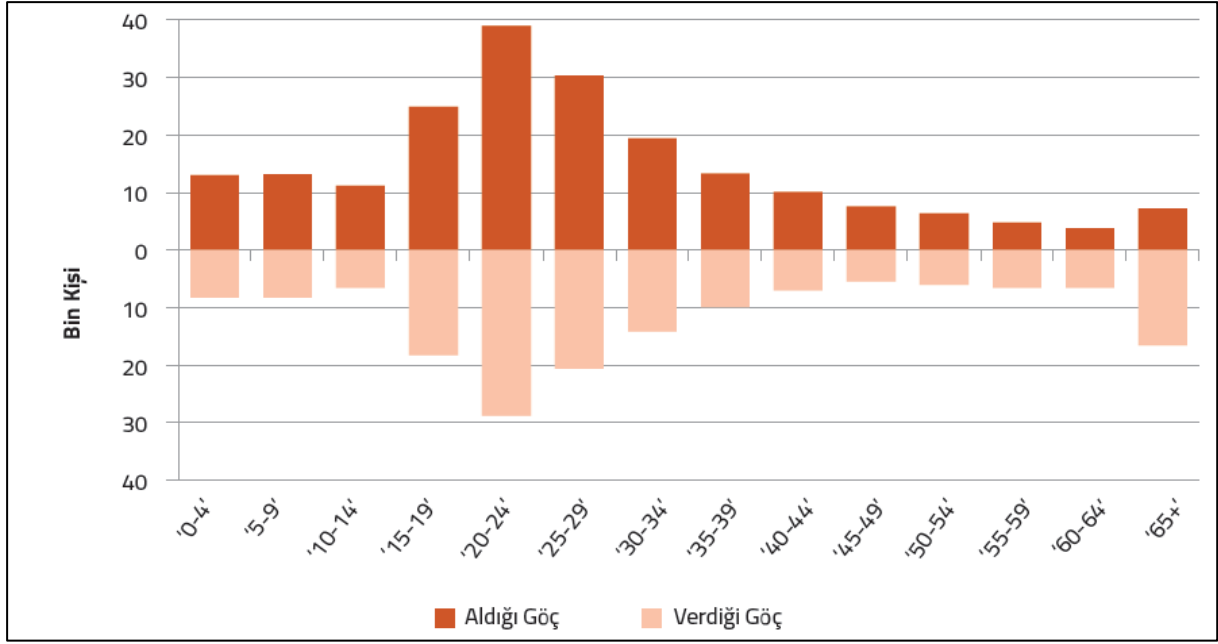
Yıl	Toplam Nüfus	Aldığı Göç	Verdiği Göç	Net Göç	Net Göç Hızı (binde)
1995-2000	3.597.662	377.108	286.224	90.884	25,6
2007-2008	4.548.939	156.760	126.198	30.562	6,7
2008-2009	4.650.802	168.193	131.114	37.079	8
2009-2010	4.771.716	182.845	133.440	49.405	10,4
2010-2011	4.890.893	191.864	137.385	54.479	11,2
2011-2012	4.965.542	160.235	137.834	22.401	4,5
2012-2013	5.045.083	186.642	153.791	32.851	6,5
2013-2014	5.150.072	203.621	163.612	40.009	7,8

Kaynak: İstatistiklerle Ankara 2015, Ankara Kalkınma Ajansı.

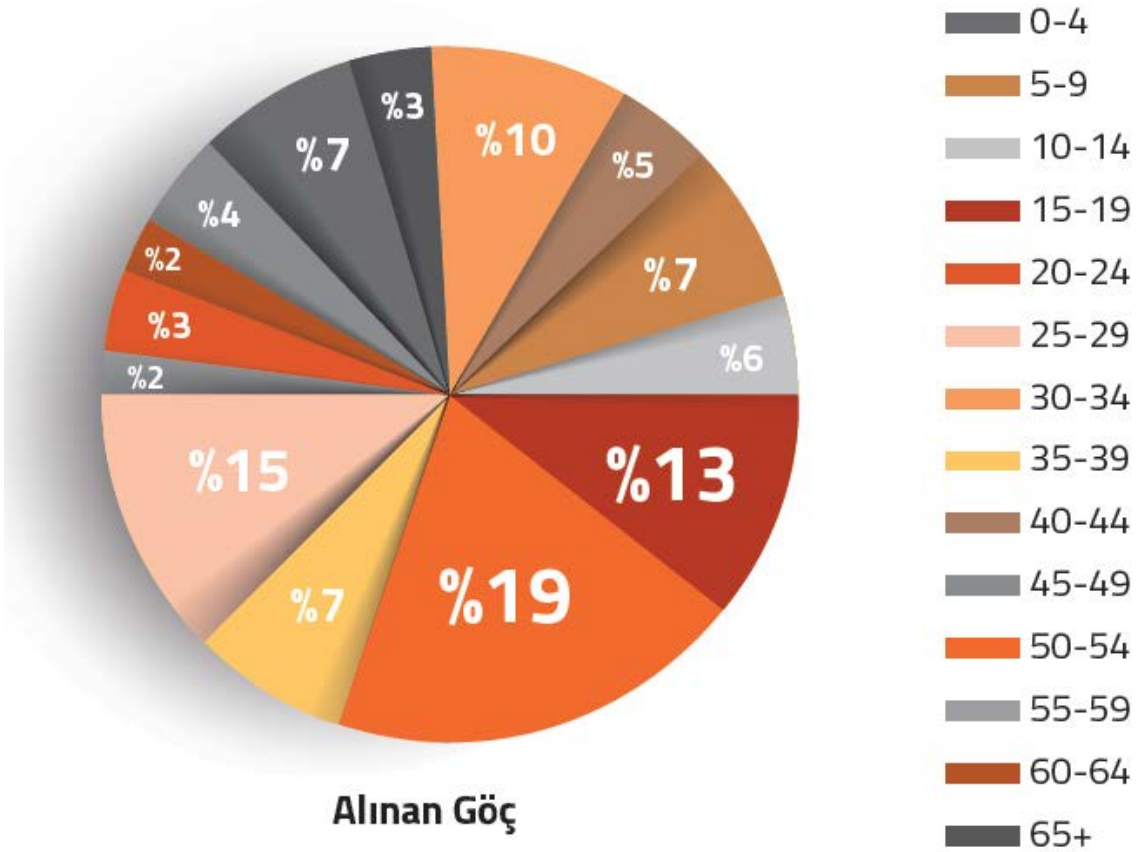
Türkiye'nin 3 büyük kenti olan İstanbul, Ankara ve İzmir'in net göç hızları karşılaştırıldığında, son 2 yıllık periyotta, İstanbul ilinin net göç hızı azalırken, İzmir ve Ankara'nın arttığı, Ankara'nın 7,8 ile diğer illerden daha yüksek bir orana sahip olduğu gözlenmektedir.

**Şekil 5:** Türkiye'de 3 Büyük Kentin Karşılaştırmalı Net Göç Hızı

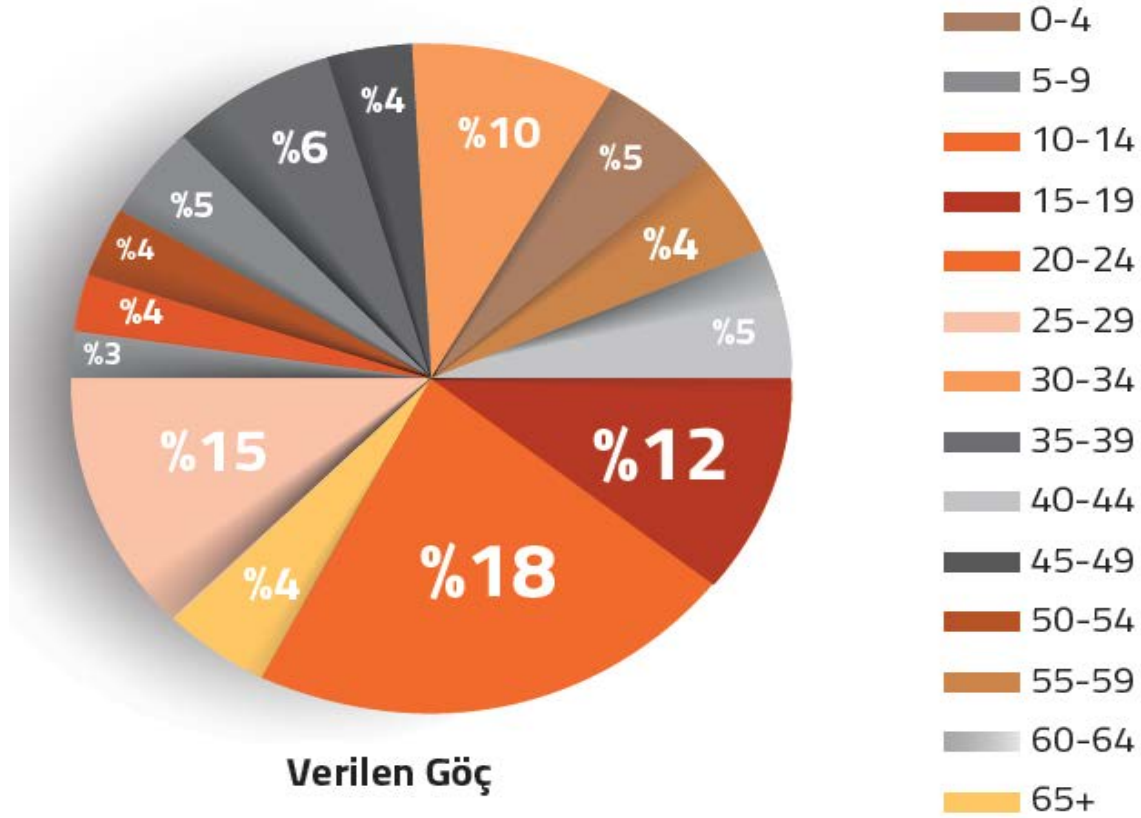
Alınan göçün verilen göçe oranının yaş gruplarına göre analizinde ise, alınan göçün verilen göçe oranla 20-24 yaş arasında diğer yaş gruplarına göre daha yüksek olduğu daha sonra ise 25-29 yaş arasındaki grubun geldiği gözlenmektedir.



Şekil 6: Ankara İli Yaş Grubuna Göre Alınan Göç ve Verilen Göç, 2013-2014



Şekil 7: Ankara İli Yaş Grubuna Göre Alınan Göç



Şekil 8: Ankara İli Yaş Grubuna Göre Verilen Göç

Tablo 4: Ankara İlçelerinde Göç Göstergeleri

İlçeler	ADNKS 2013 Nüfusu	Aldığı Göç	Verdiği Göç	Net Göç	Net Göç Hızı (Binde)
Altındağ	363.744	10.867	9.213	1.654	4,56
Ayaş	13.087	416	326	90	6,9
Bala	17.397	213	292	-79	-4,53
Beypazarı	46.738	1.955	2.462	-507	-10,79
Çamlıdere	6.739	381	604	-223	-32,55
Çankaya	832.075	32.705	26.268	6.437	7,77
Çubuk	82.614	1.393	1.572	-179	-2,16
Elmadağ	43.856	1.365	1.161	204	4,66
Güdül	8.656	424	634	-210	-23,97
Haymana	31.058	1.653	1.161	204	4,66
Kalecik	13.648	325	296	29	2,13
Kızılcahamam	24.635	1.404	1.655	-251	-10,14
Nallıhan	30.299	1.344	1.621	-277	-9,1
Polatlı	119.349	5.449	6.098	-649	-5,42
Şereflikoçhisar	35.042	1.692	2.235	-543	-15,38
Yenimahalle	687.042	24.104	19.423	4.681	6,84
Gölbaşı	110.643	6.393	3.321	3.072	28,16
Keçiören	840.809	22.903	22.871	32	0,04
Mamak	559.597	16.010	14.770	1.240	2,22
Sincan	479.454	18.277	13.842	4.435	9,29
Kazan	43.308	2.107	1.454	653	15,19
Akyurt	27.201	746	638	108	3,98
Etimesgut	425.947	20.558	15.843	4.715	11,13
Evren	3.011	172	292	-120	-39,08
Pursaklar	119.593	3.432	2.817	615	5,16

Kaynak: İstatistiklerle Ankara 2015, Ankara Kalkınma Ajansı.

Eğitim:

Ankara ilinde derslik başına düşen öğrenci sayısı Türkiye ortalamasının üstünde seyrederken, öğretmen başına düşen öğrenci sayısında bu oran azalmaktadır.

Tablo 5: Eğitim Seviyesine Göre Okul, Şube, Öğretmen ve Derslik Başına Düşen Öğrenci Sayısı

	Okul		Şube		Öğretmen		Derslik
	İlkokul	Ortaokul	İlkokul	Ortaokul	İlkokul	Ortaokul	İlkokul + Ortaokul
Türkiye	195	304	22	27	19	18	29
İstanbul	587	529	29	29	24	23	39
İzmir	277	367	22	25	16	15	30
Ankara	383	453	24	26	17	17	30

	Genel Ortaöğretim				Mesleki ve Teknik Ortaöğretim			
	Okul	Şube	Öğretmen	Derslik	Okul	Şube	Öğretmen	Derslik
Türkiye	506	22	16	29	308	24	14	29
İstanbul	548	23	17	33	483	28	17	37
İzmir	482	21	14	27	312	23	13	34
Ankara	549	23	14	29	314	23	11	31

Kaynak: İstatistiklerle Ankara 2015, Ankara Kalkınma Ajansı.

İhtisas OSB'nin içerisinde yer alacağı Elmadağ ilçesinin temel eğitiminde okul sayısı 27, derslik sayısı 255 olup, öğrenci sayısı 5.908'dir. İlçede derslik başına düşen öğrenci sayısı ise 23'dür.

Ortaöğretim'de okul sayısı 11, derslik sayısı 147 olup, öğrenci sayısı 4.274'dir. Derslik başına düşen öğrenci sayısı ise 29'dur.

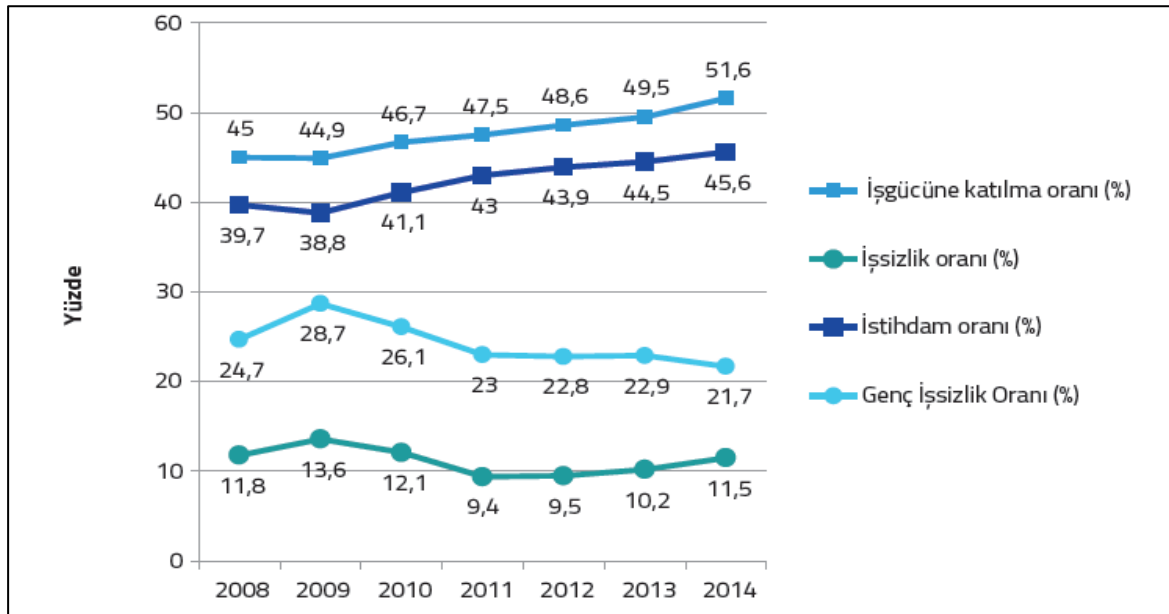
İstihdam:

Ankara ili dahilindeki istihdam verileri incelendiğinde, işgücüne katılım oranı Ülke geneli üzerinde seyrederken, işsizlik oranı da yine Türkiye geneline göre daha yüksektir. İstihdam oranında ise Ülke ve İl bazında ciddi bir değişiklik olmadığı gözlenmektedir. Aşağıdaki tabloda verildiği üzere 15 yaş ve daha yukarı yaştaki nüfus değerlendirildiğinde işsizlik oranı % 11,5'dir. Kurulması planlanan Mobilya İhtisas Organize Sanayi Bölgesi ile özellikle genç nüfus için çalışma alanlarının yaratılabileceği düşünülmektedir.

Tablo 6: Temel İşgücü Göstergeleri (15+ Yaş)-2014

	15 ve daha yukarı yaştaki nüfus (Bin)	İşgücü (Bin)	İstihdam edilenler (Bin)	İşsiz (Bin)	İşgücüne katılma oranı (%)	İşsizlik oranı (%)	İstihdam(%)	İşgücüne dahil olmayan nüfus (Bin)
Türkiye	56.986	28.786	25.933	2.853	50,5	9,9	45,5	28.200
İstanbul	10.982	5.785	5.096	688	52,7	11,9	46,4	5.197
İzmir	3.265	1.746	1.504	243	53,5	13,9	46,1	1.518
Ankara	3.898	2.010	1.779	231	51,6	11,5	45,6	1.888

Kaynak: İstatistiklerle Ankara 2015, Ankara Kalkınma Ajansı.

**Şekil 9:** Ankara Genel İşgücü Piyasası Resmi (15+ Yaş)

Tam zamanlı ve yarı zamanlı istihdam verileri incelendiğinde toplam istihdam edilen kişi sayısının 1 milyon 602 bin kişi olduğu, bu değer 1 milyon 499 bin kişinin tam zamanlı çalıştığı geri kalan 103 bin kişinin ise yarı zamanlı çalıştığı belirlenmiştir. Ankara ili nüfusunun % 6,5'i Türkiye nüfusunu oluştururken, istihdam sayılarında bu değer %6,45'e denk gelmektedir.

Tablo 7: Tam Zamanlı ve Yarı Zamanlı İstihdam, 2012 (15 yaş +, bin kişi)

		Ankara	İstanbul	Türkiye	Ankara ili Oranı (%)
Toplam	Toplam	1.602	4.493	24.821	6,45
	Erkek	1.165	3.281	17.512	6,65
	Kadın	437	1.212	7.309	5,98
Yarı Zamanlı	Toplam	103	173	2.942	3,5
	Erkek	44	65	1.176	3,74
	Kadın	60	108	1.766	3,4
Tam Zamanlı	Toplam	1.499	4.319	21.879	6,85
	Erkek	1.122	3.215	16.336	6,87
	Kadın	377	1.104	5.543	6,8

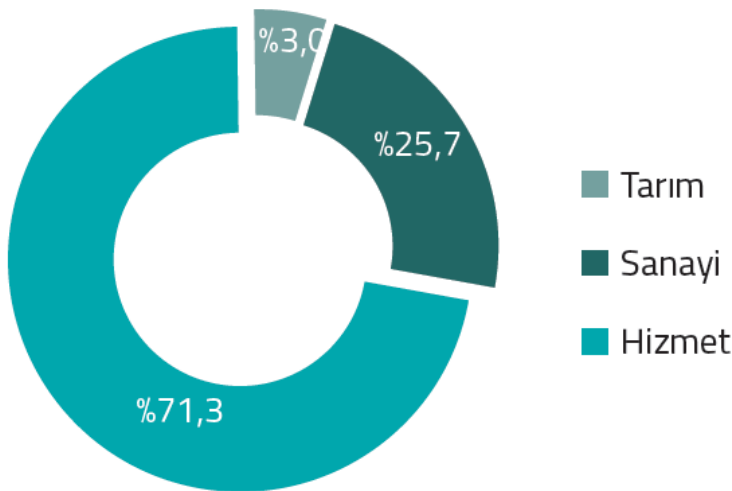
Kaynak: İstatistiklerle Ankara 2015, Ankara Kalkınma Ajansı.

Sektörlere göre işgücü dağılımı incelendiğinde, Ankara ilinin % 71,3'lük gibi büyük bir kısmı hizmet sektöründe faaliyet göstermektedir. Bu oran Ülke genelini ortalamasının üzerinde seyretmektedir. Özellikle Ankara ilinin başkent olması ve hemen hemen bütün kamu kurum ve kuruluşlarının Ankara'da yer aldığı düşünüldüğünde, bu iş kolunun diğer iş kollarına göre yüksek olması şaşırtıcı olmayacaktır.

Sanayi sektörü ise istihdamda ikinci sırada gelmektedir. Planlanan İOSB ile yaratılacak istihdam imkanları, bölgesel kalkınma ile birlikte istihdam oranlarını artırmış olacaktır.

Tablo 8: İşgücünün Sektörlere Göre Dağılımı, 2014

	Bin Kişi				Yüzde (%)		
	Toplam	Tarım	Sanayi	Hizmet	Tarım	Sanayi	Hizmet
Türkiye	25.933	5.470	7.227	13.235	21,1	27,9	51,0
İstanbul	5.096	28	1.870	3.198	0,5	36,7	62,8
İzmir	1.504	158	477	869	10,5	31,7	57,8
Ankara	1.779	54	458	1.267	3,0	25,7	71,3

**Şekil 10:** İşgücünün Sektörlere Göre Dağılımını Gösterir Grafik, 2014

ii. Sektörel ve/veya bölgesel politikalar ve programlar (DPT Müsteşarlığının bölgesel politikaları ile uyumlu)

Devlet Planlama Teşkilatı (DPT), Türkiye'nin ekonomik ve sosyal kalkınmasını hızlandırmak için 30 Eylül 1960 tarihinde kurulmuş ve devletin ekonomik, sosyal ve kültürel amaçlarının belirlenmesinde hükümete danışmanlık yapmıştır. Hükümetçe belirlenen amaçları gerçekleştirmek için kalkınma planları ve yıllık planlar hazırlanmıştır. Teşkilat, 2011 yılında Kalkınma Bakanlığı olarak yeniden organize edilmiştir.

Kalkınma Bakanlığı'nın Onuncu Kalkınma Planına (2014-2018) göre; Ülkemiz Dokuzuncu Kalkınma Planı döneminde rekabet gücünde önemli ilerlemeler sağlamış, 2012 yılında rekabet gücü sıralamasında 144 ülke arasında 43. sıraya yükselmiştir. Bu gelişmede makroekonomik istikrar ve finansal sektör alanlarında sağlanan iyileşmeler etkili olmuştur. Rekabet gücünde sağlanan ilerleme ihracat performansına da olumlu yansımıştır. Türkiye, geçtiğimiz 10 yılda ciddi bir ihracat ivmesi yakalamış, özellikle yerel ve bölgesel ticaret ağlarına erişim ve bunları yönetme konusunda kayda değer başarılar göstermiştir. **Mobilyada**, ulusal ve uluslararası markalar yaratılmış ve uluslararası ticaret kanallarında daha etkin hale gelinmiştir. Ancak, Türkiye'nin uzun dönemli kalkınma perspektifini hayata geçirmek açısından bu alanda halen önemli mesafe kat edilmesi gerekmektedir.

Onuncu Kalkınma Planına göre sektörel politikalar ve programlar değerlendirildiğinde; büyük ölçekli firmalar ile küçük ölçekli firmalar arasındaki verimlilik farkının yüksek olduğu mobilya sektöründe küçük işletmelerin verimliliklerinin artırılmasına öncelik verilecektir.

Mobilya sektörü ise, küreselleşen dünyada yenilik ve teknolojilere hızla uyum sağlayabilen, birçok sektörle bağlantısı olan, farklı uzmanlıklarda kişilere istihdam sağlayan emek, bilgi ve teknolojinin yoğunlaştığı bir sektördür.

Bilgi teknolojilerinin üretim süreçlerine giderek entegre olduğu günümüzde, dünya mobilya pazarında emek, sermaye ve hammadde üzerinden rekabet etmenin güçleştiği, Ar-Ge, yenilikçilik, moda ve tasarım gibi faktörlerin ülkelerin rekabet stratejilerinde yerini almaya başladığı görülmektedir.

Dünya mobilya sektöründe İtalya ürettiği tasarımlarla, İsveç teknolojiye dayalı pratik uygulamalarıyla ve son beş yıl içerisinde Çin ucuz işgücüne dayalı rekabetiyle ön plana çıkmaktadır. Ülkelere göre dünya mobilya üretim ve ihracat performansı incelendiğinde Çin mobilya üretiminin % 25'ini, ABD % 15'ini karşılıyorken ihracattaki payları da sırasıyla % 48,4 ve % 39,6'dır. Dünya mobilya ihracatında Çin, İtalya, Almanya ve Polonya ön sıralarda yer alırken ithalatında ilk sıralarda ABD, Almanya, Fransa ve Birleşik Krallık gelmektedir.

Türkiye 2008 yılında dünya mobilya üretim ve tüketiminde on dördüncü, ihracatında yirmi beşinci ve ithalatında otuz ikinci sırada yer almıştır. Türkiye'de ihracatta yerli kaynakları en çok kullanan ve ithal ürünlere bağımlılığı en az olan sektörlerden biri mobilya sektörüdür. Türkiye'de mobilya sektöründe faaliyet gösteren firmaların yaklaşık % 98'i mikro, küçük ve orta ölçekli işletmelerden oluşmaktadır. Toplam üretimdeki paylarına göre önemli mobilya üretim merkezleri; İstanbul Modoko, Ankara Siteler, Bursa (İnegöl), Kayseri ve İzmir olarak sıralanmaktadır.

Ankara'daki işletmelerin sektörel dağılımında mobilya imalatı % 10,65'lik payla ikinci sırada yer almaktadır. Mobilya üretimi bölge genelinde Siteler, Akyurt ve Yenimahalle gibi ilçelerde değişik ölçeklerde bulunmaktadır.

Siteler ise, Ankara'daki mobilya işletmelerinin yoğunlaştığı önemli bir merkezdir. Sitelerde üretim yapan firmalar genellikle aile işletmelerinden oluşmaktadır.

Sektörde faaliyette bulunan küçük aile işletmelerinin kapasite kullanım oranları düşük olduğundan bu işletmelerin üretim maliyetleri yüksek ve rekabet güçleri zayıf olabilmektedir. Son dönemde meydana gelen teknolojik gelişmeler özellikle üretim süreçlerinde değişimi beraberinde getirmiş, emek yoğun üretim yerini makineleşmenin yaygınlaştığı seri üretime bırakmaya başlamıştır. Bilgi ve teknolojinin sektöre nüfuzu öncelikle yenilikçiliğe yatırım yapabilme kapasitesi olan büyük ölçekli işletmelerde gerçekleşmiştir. Bu da, küçük ölçekli işletmeleri makineleşme, hammaddeye erişim, teknoloji uygulamaları ve tasarım gibi hususlarda büyük ölçekli firmalarla rekabette dezavantajlı bir konumda bırakmıştır.

Dünyada ve ülkemizde yaşanmakta olan bu değişim sürecinde, özellikle orta ve küçük ölçekteki mobilya işletmeleri ve bunların kümelendiği büyük üretim alanlarını küresel dönüşüme hazırlamak, rekabet avantajı kazandırmak ve üretim ve istihdamın sürdürülebilirliğini sağlamak için merkezi ve yerel yönetimlerce politikalar geliştirilmesi elzem hale gelmiştir.

Ankara, Türkiye’de mobilya sektörünün uzun bir dönem lokomotifi olan Siteler’e ev sahipliği yapan, mobilya üretiminin yüzyıllardır farklı ölçeklerde devam ettiği ve geleneklerle yaşadığı bir bölgedir.

Ankara Kalkınma Ajansı tarafından hazırlanan 2011-2013 Ankara Bölge Planı’nda, Bölgenin mobilya sektörüne dair gelecek stratejileri, amaç ve hedefleri belirlenmiştir. 5.000 dönüm arazi üzerinde mikro, küçük ve orta ölçekli mobilya üretimi yapan Sitelerde yapılan çalışma sonucu mobilya üretimi yapan 5.644 işletmenin varlığı tespit edilmiş, bu işletmelerden % 90,8’i Sitelerde yapılan anket çalışmasına katılım sağlamışlardır. Sitelerde bulunan 5.644 işletmede yaklaşık 10.500 kişinin istihdam edildiği tespit edilmiştir. Yapılan bu çalışma sonucunda Sitelerde mobilya üretimi yapan büyük ölçekli firma sayısının yok denecek kadar az olduğu da ortaya çıkan diğer bir bulgudur. Nitekim firmalarda çalışan sayısına bakıldığında % 46’sı 4 kişiden az, % 44’ü 4-10 kişi, % 8’i 11-25 kişi ve yalnızca % 2’si 25 kişiden fazla işçi çalıştırmaktadır.

Türkiye ve Ankara açısından büyük öneme sahip olan Siteler’deki mobilya sektörünün, bölgesel ve küresel düzeyde rekabet gücünü geliştirmesi adına, Elmadağ ilçesinde kurulması planlanan Mobilya İhtisas Organize Sanayi Bölgesinde,

- İşletmelerin rekabet öncesi işbirliği, ağ oluşturma, ortak Ar-Ge ve tasarım, ortak tedarik ve pazarlama faaliyetlerinin geliştirilmesi özendirilecektir.
- Mobilya sanayiinde tasarım becerisi, marka geliştirme, modern üretim tekniklerinin kullanımı, kayıtlı çalışma ve dağıtım kanallarına erişme kabiliyeti artırılacaktır.
- Sanayide geri dönüşüm ve geri kazanım gibi uygulamalara önem verilecektir.
- İmalat sanayiine yönelik sektörel ve diğer strateji belgeleri Kalkınma Planı amaç, hedef ve politikalarıyla uyumlu olarak hazırlanacaktır.
- Ekonomik etkinliği sağlamak, altyapı ve hizmet kalitesini artırmak, çevresel maliyetleri azaltmak amacıyla yapılacak yatırım ve düzenlemeler, katma değeri yüksek sektör gelişmesine imkân verecektir. Bu gelişme, şehirleşme sürecini büyüme ve kalkınma politikalarıyla bütünleştirerek ülke için önemli fırsatlar sunabilecektir.
- İnsana yakışır iş bağlamında, çalışma koşulları iyileştirilecek ve verimlilik ilişkisi güçlendirilecektir.

- Çalışma hayatında iş sağlığı ve güvenliği kültürü geliştirilecek, denetim ve teşvik uygulamaları ile iş sağlığı ve güvenliği standartlarına uyum artırılabilecektir.

iii. Kurumsal yapılar ve yasal mevzuat (5084 ve diğer teşvikler)

Türkiye'de 1960 yılında başlayan planlı kalkınma döneminde sanayinin "lokomotif sektör" olduğu saptanmış ve ekonomik dengenin kurulması, ekonomik ve toplumsal kalkınmanın birlikte gerçekleştirilmesi, belli bir hızda büyüme ve sanayileşmeye önem verilmesi gibi uzun vadeli hedefler belirlenmiştir. Belirlenen hedefler doğrultusunda; ülkede sanayinin geliştirilmesi amacıyla uygulamaya konulan pek çok teşvik tedbirlerinden biri olan OSB uygulamalarına, ilk olarak 1961 yılında Bursa OSB'nin kurulmasıyla başlanmıştır.

Türkiye'de OSB uygulamaları herhangi bir yasal mevzuatı olmadan 1982 yılına kadar devam etmiştir. Söz konusu mevzuat boşluğunun giderilmesi amacıyla 31 Ocak 1982 tarih ve 17591 sayılı Resmi Gazete'de "Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Fonlar Yönetmeliği" yayımlanarak yürürlüğe konulmuştur.

Fonlar Yönetmeliği'nin "Organize Sanayi Bölgeleri ve Küçük Sanat İnşaatı ve İşletme Giderleri Fonu" başlığını taşıyan 29 – 42 maddelerinde Organize Sanayi Bölgeleri için fonun kullanımı, fon hesabının kaynağı ve işleyişi, kredinin tahsisi, arsa iktisabı, kredinin geri dönüşü gibi hususlar düzenlenmiştir. Devlet bütçesinden fona kaynak aktarılmış ve bu fondan OSB'ler kredilendirilerek desteklenmiştir.

OSB'lerin kurulması, o tarihlerde 5 yıllık kalkınma planlarındaki hedefler doğrultusunda Bakanlar Kurulu Kararları ile gerçekleştirilmiştir. Bakanlar Kurulu Kararı ile kurulması kararlaştırılan OSB'lerin alt yapı yatırımlarının % 99'u Bakanlık Fonundan, % 1'i ise OSB'yi kuran ticaret ve sanayi odaları/sanayi odaları veya ticaret odaları ile yerel yönetimler tarafından karşılanmıştır.

OSB'lerin hızla çoğalması, ülkenin ekonomik yelpazesinde öneminin giderek artması ve OSB'lerin tüzel kişilikten yoksun olması sebebiyle pek çok hukuki sorunların meydana gelmesi yeni bir yasal düzenlemeyi zorunlu hale getirmiştir. Uzun süren araştırma ve çalışmalar sonucu, 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu 12.04.2000 tarihinde TBMM'de kabul edilmiş ve 15.04.2000 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu Kanun gereğince hazırlanması gereken "Organize Sanayi Bölgeleri Yer Seçimi Yönetmeliği" 21.05.2001 tarih ve 24408 sayı ile, "Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği" ise 01.04.2002 tarih ve 24713sayı ile Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Akabinde uygulamalar esnasında doğan ihtiyaçlar sebebiyle "Organize Sanayi Bölgeleri Yer Seçimi Yönetmeliği" 18.11.2015 tarih ve 29536 sayılı Resmi Gazete'de, "Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği" de 22.08.2009 tarih ve 27327 sayılı Resmi Gazete'de yeniden düzenlenerek yürürlüğe girmiş ve söz konusu eski Yönetmelikler yürürlükten kaldırılmıştır. Türkiye'de OSB'ler halen söz konusu mevzuatlara göre kurularak yönetilmektedir.

OSB Yer Seçimi Yönetmeliğinde son yapılan değişikliklerle; kamu yatırımlarını daha etkin, verimli ve daha kısa zamanda gerçekleştirebilmek amaçlanmıştır. Bu çerçevede; yer seçimine esas kurum ve kuruluş görüşlerine zaman kısıtlaması getirilmiştir.

Mer'i mevzuata göre **beş ayrı statüde OSB bulunmaktadır.**

- Farklı sektörlerde faaliyet gösteren tesislerin yer aldığı **KARMA OSB**,
- Aynı sektör grubunda ve bu sektör grubuna dahil alt sektörlerde faaliyet gösteren tesislerin yer aldığı **İHTİSAS OSB**,
- Gerçek kişiler veya Tüzel kişilerce kendi mülkleri üzerine kuracakları **ÖZEL OSB**,
- Tarım sektöründe faaliyet göstermek amacı ile kurulan ve Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'na bağlı olarak faaliyet gösteren **TARIMA DAYALI İHTİSAS OSB (TDİ)**, (2011/Geçici 10. md.)
- Uzun yıllar önce çeşitli sebeplerle bir arada oluşarak faaliyet gösteren sanayi tesislerinin bulunduğu alanın OSB'ye dönüştürülmesi amacıyla kurulan **ISLAH OSB**, (2011/Geçici 8. md.)

dir.

Ayrıca, genel idare giderleri için Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'ndan kredi kullanan OSB'ler ve Kredi Kullanmayan OSB'lerde diye de OSB'ler bulunmaktadır.

OSB'lerin kuruluş, yapım ve işletilmesi esaslarını düzenleyen 12/04/2000 tarih ve 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nda OSB'ler: 'Sanayinin uygun görülen alanlarda yapılanmasını sağlamak, kentleşmeyi yönlendirmek, çevre sorunlarını önlemek, bilgi ve bilişim teknolojilerinden yararlanmak, imalat sanayi türlerinin belirli bir plan dahilinde yerleştirilmeleri ve geliştirilmeleri amacıyla, sınırları tasdikli arazi parçalarının gerekli altyapı hizmetleriyle ve ihtiyaca göre tayin edilecek sosyal tesisler ve teknoparklar ile donatılıp planlı bir şekilde ve belirli sistemler dahilinde sanayi için tahsis edilmesiyle oluşturulan ve OSB Kanunu hükümlerine göre işletilen mal ve hizmet üretim bölgeleri" olarak tanımlanmaktadır.

OSB'lerin kuruluş hedefleri:

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

Organize Sanayi Bölgeleri sayesinde yatırımlar için sanayi alt yapısı (yol, içme suyu, kullanma suyu, elektrik, haberleşme, arıtma tesisleri) hazırlanmaktadır. Böylelikle, sanayiciler alt yapısı hazır bu bölgelere gelerek işletmelerini kurmaktadır.

Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki 5084 Sayılı Kanunla, bazı illerde (vergi ve sigorta primi teşvikleri ile enerji desteği açısından Devlet İstatistik Enstitüsü Başkanlığınca 2001 yılı için belirlenen fert başına gayri safi yurt içi hâsıla tutarı, 1500 ABD Doları veya daha az olan iller ile bu iller dışında kalan ve Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığınca 2003 yılı için belirlenen sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasına

göre endeks değeri eksi olan iller) vergi ve sigorta primi teşvikleri uygulamak, enerji desteği sağlamak ve yatırımlara bedelsiz arsa ve arazi temin etmek suretiyle yatırımları ve istihdam imkânlarını artırmak mümkündür.

Ayrıca T.C. Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından hazırlanan 2015-2018 Türkiye Sanayi Stratejisi Belgesi, Sanayi Politikaları başlığı altında belirtildiği üzere; Türkiye’de yatırımların ve istihdamın artırılması, ihracatın ve KOBİ’lerin desteklenmesi, bölgesel dengesizliklerin giderilmesi, Ar-Ge faaliyetlerinin desteklenmesi gibi farklı amaçlarla çok sayıda teşvik programı uygulanmaktadır. Söz konusu desteklerin birbirini tamamlayıcılığı ve bölgesel öncelikler çerçevesinde şekillendirilmesine ihtiyaç duyulmaktadır. Bu nedenle işletmelere yönelik devlet desteklerinin bölgesel düzeyde; sanayi altyapı ve üst yapı destekleri, iş geliştirme destekleri, finansal destekler, Ar-Ge ve yenilik destekleri temelinde farklılaştırılması gerekmektedir. Teşvik sisteminin en önemli unsuru olarak uygulanmaya devam eden yatırım teşvikleri, en bilinen teşvik biçimi olup genel sistemin omurgasını oluşturmaktadır. Yeni Teşvik Sistemi; Bölgesel Teşvik Uygulamaları, Büyük Ölçekli Yatırımların Teşviki, Stratejik Yatırımların Teşviki ve Genel Teşvik Uygulamaları olmak üzere 4 ana bileşenden oluşmaktadır. Yeni teşvik sisteminde; bölgesel teşvik uygulamalarına esas olan bölgesel kademelenme çalışması yenilenmiş ve 2011 yılında yenilenen Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Endeksi temel alınarak 6 teşvik bölgesi oluşturulmuştur. Teşvik kapsamı, destek araçları ve destek oranlarının sosyo-ekonomik gelişmişlik düzeyi düşük bölgeler lehine iyileştirilmesi sonucunda teşvik belgesi alan yatırımlar içinde bu bölgelerin oranı artmıştır.

Yukarıda belirtilen yasal mevzuat ve politikalar ile Elmadağ’da kurulması planlanan Mobilya İhtisas Organize Sanayi Bölgesinin destek ve teşviklere uygun olduğu gözlenmektedir.

OSB’ler; 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.

Tüzel kişilik kazanan OSB’ler, bölgeyle ilgili tüm kamulaştırma, imar planı, proje hazırlama ve bölgenin tüm inşaat işlerini yürütme görevini üstlenmektedir. Yeri kesinleşen OSB alanında bulunan ve şahıslara ait arazilerin arsa sahipleri ile anlaşma yolu ile satın alınması, aksi takdirde kamulaştırma yoluna gidilmesi, OSB’lerin yetki ve sorumluluğundadır. OSB’lerin kurulacağı alanlara ilişkin imar planları, Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından onaylanmaktadır. Alt yapı projeleri ise, ya Bakanlık tarafından onaylanmakta ya da OSB’nin yeterli düzeyde kadrosu var ise, bu yetki OSB’ye Bakanlık tarafından devredilebilmektedir. OSB’lerin yer seçimleri, çevrenin, doğal ve kültürel kaynakların korunması, diğer kurumların projeleriyle birlikte, imar ve çevre düzeni planlarıyla uyumlu çalışmaların yürütülmesi kriterleri esas alınarak yapılmaktadır. Yörede projesi olan bütün kurumların çalışmaları irdelenerek, yürütülen projeleri engellemeyen ve onlarla uyumlu, yörenin coğrafi ve ekonomik koşullarını göz önüne alan ve doğal kaynakların kirlenmesine yol açmayacak yerlerde alternatif alanlar tespit edilmektedir. Yer seçimi etüd çalışması sonucu belirlenen OSB alternatif alanları, Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinatörlüğünde, mahallinde oluşturulan ve ilgili kuruluş temsilcisinin katıldığı yer seçimi komisyonunca incelenmekte ve söz konusu alternatif alanlardan birinin oy birliğiyle seçilmektedir. Türkiye’nin deprem kuşağında yer alması nedeniyle ileride meydana gelebilecek olası felaketleri önlemek amacıyla öncelikle OSB talebinde bulunan kuruluşa "gözlemsel jeolojik etüd" hazırlattırılmaktadır. Mahallinde yapılan bu çalışmalar Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı elemanları denetiminde ve Bakanlıkça hazırlanan teknik şartnameler doğrultusunda yapılmaktadır.

Yapılan gözlemsel jeolojik etüt sonucunda zemini yapılaşma açısından sakıncalı olmayan alanlar OSB yeri olarak kesinleşmektedir.

“Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği” ikinci bölüm madde 5.; “(2) Yeni bir OSB yer seçimi talebinin değerlendirmeye alınabilmesi için, il genelindeki ihtisas OSB’ler hariç, diğer OSB’lerde bulunan toplam sanayi parsellerinin en az %75’inde üretim veya inşaat başlanmış olması gerekmektedir. (3) İlave alan yer seçimi talebinin değerlendirmeye alınabilmesi için, ilave alan talebinde bulunan OSB’de toplam sanayi parsellerinin en az %90’ında üretim veya inşaat başlanmış olması gerekmektedir. Ancak o ilde başka bir OSB’nin bulunmaması halinde bu oran %75 olarak uygulanır. Ayrıca (4) Aynı sektör grubunu içeren ihtisas OSB’lerde ikinci ve üçüncü fıkralardaki oranlar aranır. Ancak, Özel OSB’ler ile OSB’lerdeki parsellerin kamulaştırma, parselasyon ve tahsis durumları ile talep edilen yatırım/yatırımların alan büyüklüğü gibi hususlar dikkate alınarak, Bakanlıkça yapılan değerlendirme sonucu uygun görülen projelerde ikinci ve üçüncü fıkralardaki oranlar aranmaz.” göz önünde bulundurularak; Ankara İl sınırları içinde gerçekleştirilecek İhtisas Organize Sanayi Bölgesinin kurulma başvurusu yapılmıştır.

iv. Proje fikrinin kaynağı ve uygunluğu

1. Projenin sektörel ve/veya bölgesel kalkınma amaçlarına (politika, plan ve programlar) uygunluğu

Yüksek Planlama Kurulu tarafından 2003 yılında hazırlanan 2004-2006 Ön Ulusal Kalkınma Planında (ÖUKP) Türkiye’de sanayi kuruluşları için altyapı geliştirmenin yollarından biri orta ölçekli sanayiler için OSB, küçük ölçekli sanayiler için ise KSS kurmaktır. Planlı dönemin başlangıcından günümüze değin uygulanmakta olan OSB ve KSS politikası, yerel sermaye birikiminin il dışına çıkmasını engellemede ve yerel sanayiye transferinde önemli bir kalkınma aracı olarak işlev görmektedir. OSB ve KSS’lerin dışsal ekonomilerin oluşumunda, sanayinin yöreselleşmesinde ve sanayi birimleri arasında tamamlayıcılık ilişkilerinin gelişmesinde önemli katkıları olmaktadır. Ayrıca, OSB ve KSS’ler, yerel düzeyde küçük ve orta ölçekli işletmelerin gelişmelerine elverişli bir ortam sağlayarak sanayinin yerelleşmesine ve böylece sanayinin bölgeler arasında daha dengeli dağılımına da önemli ölçüde katkı sağlamaktadır.

Yine Kalkınma Bakanlığı tarafından 2014-2018 yılları için hazırlanan Onuncu Kalkınma Planı Politikasına göre; “**929.** Organize sanayi bölgeleri ve küçük sanayi siteleri başta olmak üzere üretimin mekânsal organizasyonu üretim ve ihracat kapasitesinin artırılmasına dönük olarak etkinleştirilecektir.”

2015-2018 yıllarını kapsayan Türkiye Sanayi Stratejisi’nin genel amacı ise “Türk sanayisinin rekabet edebilirliğinin ve verimliliğinin yükseltilerek, dünya ihracatından daha fazla pay alan, ağırlıklı olarak yüksek katma değerli ve ileri teknoloji ürünlerin üretildiği, nitelikli işgücüne sahip ve aynı zamanda çevreye ve topluma duyarlı bir sanayi yapısına dönüşümünü hızlandırmak” olarak tespit edilmiştir.

Bu vizyona ve genel amaca yönelik olarak;

Hedef 1: Sanayide bilgi ve teknolojiye dayalı yüksek katma değerli yerli üretimin geliştirilmesi,
Hedef 2: Kaynakların etkin kullanıldığı, daha yeşil ve rekabetçi sanayi yapısına dönüşümün sağlanması,
Hedef 3: Sosyal ve bölgesel gelişmeye katkı sağlayan ve nitelikli işgücüne sahip sanayinin geliştirilmesi

şeklinde üç temel stratejik hedef bulunmaktadır.

2015-2018 yıllarını kapsayan Türkiye Sanayi Stratejisi'ne göre; Organize Sanayi Bölgeleri (OSB) ortak idari, teknik ve altyapı hizmetleri sunarak, sanayi işletmelerinin bir arada faaliyet göstermesine zemin hazırlayan bölgelerdir. Bu bölgeler, yatırımların işbirliği anlayışıyla yapılmasına, enerji, çevre ve ulaşım gibi asgari altyapı şartlarının tek bir elden yönetilmesine, üretim maliyetlerinin azalmasına ve kalite standardının yükselmesine zemin hazırlamaktadır.

Yukarıda bahsedilen hedefler ışığında belirlenen politikalar ise aşağıda verilmiştir;

Politika 1: Sanayide teknolojik dönüşüm gerçekleştirilecektir.

Politika 2: Sanayi altyapısı güçlendirilecektir.

Politika 3: KOBİ'lerin finansmana erişim imkanları artırılacaktır.

Politika 4: Sanayide yeşil üretim özendirilecektir.

Politika 5: Yatırım ve iş ortamının iyileştirilmesi sağlanacaktır.

Politika 6: Ülkemizin uluslararası ticaret ve yatırım kapasitesini artırmaya yönelik çalışmalar yürütülecektir.

Politika 7: Sanayide ihtiyaç duyulan nitelikli insan gücünün istihdam edilmesine yönelik faaliyetler yürütülecektir.

Politika 8: Bölgesel gelişmeye katkı sağlamak üzere sanayi politikaları geliştirilecektir.

Tüm bu bilgiler ışığında; planlanan Elmadağ Mobilya İhtisas Organize Sanayi Bölgesi kümeleşmesinin teşvik edilmesi için belirlenen politika ve stratejiler doğrultusunda, istihdamın arttırılması ve yenilikçilik yolu ile kaliteli hizmet ve ürün çeşitliliği sunulması hedeflerini ve politikalarını gerçekleştirebilecek bir sanayi kolundan oluşacaktır.

2. Projenin geçmiş, yürüyen ve planlanan diğer projelerle ilişkisi (mevcut OSB ve KSS'lerle ilişkisi, diğer kurumların projeleriyle ilişkisi)

Mobilya sanayisi üzerine sektörde yer alan firma, kurum ve kuruluşların çoğunluğuna ev sahipliği yapan, konusunda cazibe merkezi olmuş Siteler Mobilya Bölgesinin küreselleşen dünyada varlıklarını devam ettirebilmeleri, ulusal ve uluslararası rekabet gücünü çevreleri ile uyumlu ve eş biçimli hareket etmelerini sağlamak üzere, Elmadağ Mobilya İhtisas Organize Sanayi Bölgesi Ankara ilinde ilk defa gerçekleştirilecektir.

Elmadağ Belediyesi sınırları içerisinde bulunan Ankara-Samsun Karayolu kenarında yaklaşık 133 ha. büyüklüğündeki alan için, 25.10.2001 tarihinde Elmadağ OSB olarak yer seçimi raporu onaylanmış ve 25.11.2002 tarihinde Mülga Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, Küçük Sanatlar ve Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü onayı ile OSB alanı belirlenmiştir. Akabinde, OSB bölgesi için Ankara Siteler Mobilyacılar OSB Derneğince OSB alanının İhtisas statüsü kazanması adına girişimler başlatılmıştır.

Sürece ilişkin Elmadağ Belediye Başkanlığı'nın 2016/57 karar numaralı meclis kararı ile söz konusu alandan Mobilya İhtisas OSB'nin kurulması uygun görülmüştür.

Diğer taraftan; Elmadağ İOSB'nin kurucu ortakları, Ankara Sanayi Odası, Ankara Siteler Mobilyacılar Organize Sanayi Bölgesi Derneği ve Elmadağ Belediyesi olup, bu taraflar arasında yapılan protokol ile İhtisas OSB kurulmasına ilişkin karar alınmıştır.

Söz konusu protokol çerçevesinde, Ankara ili Elmadağ ilçesi sınırlarında yer alan 133 ha'lık alanda, 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu gereğince kurulması planlanan Mobilya İhtisas Organize Sanayi Bölgesi'nin, tüzel kişilik kazanana kadar yürütülecek olan işlemleri ve Kuruluş Protokolü'ne ilişkin esasları belirlenmiştir. Protokolün süresi ise, İhtisas OSB'nin kuruluş protokolünün Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından onaylanıp sicile kayıtlı edilerek tüzel kişilik kazandığı tarihte sona erecektir.

İhtisas OSB’de ana faaliyet konusu aşağıda belirtilen mobilya sektörü ile alt sektörlerine ilişkin yatırımlar olacaktır:

- Mobilya üretimi ve tasarımı
- Mobilya yan ürünleri üretimi

Diğer taraftan; Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından yer seçimi kesinleşecek İhtisas OSB’nin oluşumuna katılacak kurum ve kuruluşların yetkili organlarının mensupları arasından tespit edilecek asil ve yedek üyeden oluşacak ve 2 yıllığına seçilecek Müteşebbis Heyet İhtisas OSB’nin en üst karar organı olacaktır.

Müteşebbis heyette Ankara Sanayi Odası, Elmadağ Belediyesi, Ankara Siteler Mobilyacılar Organize Sanayi Bölgesi Derneği ve Ankara Mobilyacılar Lakeciler Odası yer alacaktır.

Kurumsal yapı; Müteşebbis Heyet, Yönetim Kurulu, Denetim Kurulu ve Bölge Müdürlüğü’nden oluşacak olup, temsil ve ilzam yetkisi OSB Yönetim Kurulu’nda olacaktır.

2015 yılı itibarıyla Ankara il sınırları içerisinde yer seçimi tamamlanmış OSB’ler aşağıda verilmiştir.

- Anadolu OSB,
- Ankara Havacılık ve Uzay Sanayi İhtisas OSB,
- Ankara Sanayi Odası I. OSB
- Ankara Sanayi Odası II. OSB
- Başkent OSB
- Elmadağ OSB
- İvedik OSB
- OSTİM OSB
- Polatlı OSB
- Polatlı Ticaret Odası OSB
- Şereflikoçhisar OSB

Yine Ankara il sınırları içerisinde yer seçimi henüz sonuçlanmamış OSB ise Ankara Sanayi Odası III. OSB’dir.

3. Projenin, idarenin stratejik planı ve performans programına uygunluğu (Bakanlık/Valilik stratejik planları belirlendiğinde doldurulacaktır.)

Organize sanayi bölgeleriyle ilgili en üst kurumsal yapı olan Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı’nın 2013-2017 yılı için hazırlamış olduğu stratejik planı yayımlanmıştır.

Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı’nın, 2013-2017 yılları arasında gerçekleştireceği proje faaliyetlerini kapsayan stratejik plan kapsamında 5 stratejik amaç ve bu amaçlar altında da hedefler belirlenmiştir.

Bakanlığın belirlediği 5 stratejik amaçtan **ilkinde**; ilgili taraflarla işbirliği içinde, geliştirilen politikalar, stratejiler ve bu politika ve stratejiler doğrultusunda verilen desteklerle sanayinin planlı gelişimini sağlamak ve yüksek teknolojiye dayalı, dışa bağımlılığı azaltan ve yüksek katma değerli bir sanayi yapısının oluşumuna öncü olmak yer almıştır.

Bu başlık altında belirlenen alt amaç 1.1.’de Türkiye’nin küresel rekabet edebilirliğini güçlendirmeye yönelik olarak sanayi stratejisi, sektörel stratejiler ve verimlilik stratejisi geliştirmek, bu yolla sanayinin planlı gelişimine katkı sağlamak yer almıştır.

Alt başlık kapsamında belirlenen 5 hedefte ise strateji belgeleri oluşturulması, sürekliliğin sağlanması, ilgili eylem planları kapsamındaki uygulamaların izlenmesi ve değerlendirilmesi yer almıştır.

Alt amaç 1.2.'de Sanayi alanında uluslararası standartlarda bir yatırım ortamının oluşumuna ve sanayinin planlı gelişimine destek vermek yer almıştır. Söz konusu alt amaç kapsamında belirlenen 5 hedefte ise altyapı ve üstyapı destekleriyle, yatırım programında belirlenen yörelerde planlı sanayileşmenin oluşumuna katkı, izleme ve denetim mekanizmalarıyla OSB verimliliğinin artırılması, tanıtım, kümelenmeye destek hedefi belirlenmiştir.

Plan kapsamında belirlenen **ikinci amaç** ise bilim, teknoloji ve yenilikçilik politikaları çerçevesinde, üretilen bilginin korunması ve ekonomik katma değere dönüşmesi sağlanarak ülke sanayisinin teknolojik yapısını güçlendirmek, araştırma altyapısını ve üniversite-sanayi işbirliğini geliştirmek, girişimcilik, yenilikçilik ve sınai Ar-Ge kapasitesini artırmak üzere Bakanlık tarafından Stratejik Planda yer almıştır.

Bu başlık altında belirlenen alt amaç 2.1.'de Paydaşlarla işbirliği içinde belirlenen politika ve stratejilerle bilim, teknoloji, Ar-Ge ve yenilikçilik alanlarında planlı gelişmeyi sağlamak yer alırken, alt amaç 2.2.'de Sanayi işletmelerinin Ar-Ge kapasitesini güçlendirmek, Ar-Ge ve yenilikçilik projeleri sonucunda ortaya çıkan teknolojik ürünün ticarileşmesini sağlamak, yüksek katma değerli ürün üreten nitelikli girişimci sayısını artırmak ve alt amaç 2.3.'de Üniversite-sanayi işbirliğini etkinleştirmek, araştırma altyapısını güçlendirmek ve sanayinin ihtiyaçlarına yönelik Ar-Ge çalışmalarına üniversitelerin katılımını arttırmak yer almıştır.

Bu amaç kapsamında belirlenen 6 hedef arasında ise sanayi işletmelerinin Ar-Ge merkezlerinin teşvik edilmesi, denetim, destekler bulunmaktadır. □

2013-2017 Stratejik Plan kapsamında belirlenen **üçüncü stratejik amaçta** AB normlarıyla uyumlu, güvenli, sürdürülebilir, çevreye duyarlı ve verimlilik düzeyi artan bir üretim ve piyasa yapısının oluşumuna öncülük etmek belirlenmiştir.

Bu başlığın altında yer alan alt amaç 3.1.'de Etkin bir piyasa gözetimi ve denetimi (PGD) sistemiyle, sanayi ürünlerinin güvenli ve mevzuatına uygun şekilde piyasaya arzını sağlamak, alt amaç 3.2.'de Metroloji, standardizasyon, akreditasyon ve uygunluk değerlendirmesi alanlarında ilgili taraflarla işbirliği içinde politika ve stratejiler geliştirmek; yasal metroloji alanında muayene, belgelendirme, doğrulama ve hazır ambalajlamaya ilişkin teknik düzenlemeleri hazırlamak, denetimleri yapmak, alt amaç 3.3.'de Denetim, belgelendirme, bilinçlendirme faaliyetleri ve bilgi sistemleri aracılığıyla sanayi sektörünün izlenebilir bir yapıya kavuşmasını ve çevreye duyarlı bir üretim kültürünün oluşmasını sağlamak ve alt amaç 3.4. ile Verimlilik artırma tekniklerini ve temiz üretim uygulamalarını ulusal düzeyde yaygınlaştırmak amaçlanmıştır. Bu amaçlar kapsamında ise 16 hedef belirlenmiştir.

Stratejik Plan kapsamında belirlenen **dördüncü amaç** ise hazırlanacak raporlar, yapılacak bilimsel araştırmalar ve yayınlar, yayımlanacak göstergeler ve düzenlenecek etkinliklerle Bakanlığın görev alanlarındaki yapısal ve güncel sorunları belirlemek, çözüm önerileri geliştirmek olarak belirlenmiştir.

Bu başlık altında oluşturulan 3 alt amaç arasında, 4.1. Verimlilikle ilgili alanlarda ekonomik, teknik, sosyal ve kültürel araştırma ve yayınlar yapmak, 4.2. Ekonominin bütün kesimlerinde verimlilik ve temiz üretim / eko-verimlilik ile ilgili gösterge ve istatistikler oluşturmak, ölçümler yapmak, sonuçlarını belirli aralıklarla ve uygun araçlarla yayımlamak, ulusal ve uluslararası düzeyde verimlilik karşılaştırmaları yapmak, 4.3. Yönetişim anlayışı içerisinde sanayinin

genel ve sektörel sorunlarını takip etmek ve çözüm önerileri üretmek, analiz ve değerlendirmelerde bulunarak sektörler rehberlik etmek yer almıştır.

Bu başlık altında oluşturulan 6 hedef arasında ise kaynakların verimli kullanılması, yaygınlaştırılması, analiz edilmesi, sanayinin genel ve sektörel sorunlarının takip edilerek çözüm önerilerinin üretilmesi yer almıştır.

Stratejik Plan kapsamında belirlenen **son amaç**; Bakanlığın kurumsal yapısı ile yönetim ve uygulama kapasitesini güçlendirmek; uluslararası düzeyde işbirliği kapasitesini geliştirmek olmuştur.

Son ve beşinci amaç kapsamında belirlenen alt başlıklar ise 5.1. Kamu kaynaklarının etkili, ekonomik ve verimli bir şekilde kullanılmasına ve Bakanlık bünyesinde planlı çalışma kültürünün gelişmesine yönelik tedbirler almak ve uygulamak, 5.2. Bakanlık hizmet alanlarına ilişkin mevzuatı sadeleştirmek, güncellemek ve geliştirmek, hukuk devleti ilkelerine uygun olarak hukuk hizmetlerinde etkinliği sağlamak, 5.3. Bakanlık insan kaynakları kapasitesini güçlendirmek, 5.4. Merkez ve taşra teşkilatının fiziksel ve teknolojik alt yapısını geliştirmek ve güçlendirmek, Bakanlığın idari ve sosyal hizmetlerini etkin bir şekilde yürütmek, 5.5. Bilim, sanayi ve teknoloji alanlarında uluslararası kuruluşlarla iletişim ve işbirliğini artırmak, bilgi ve deneyim paylaşımında bulunmak; ulusal ve uluslararası kongre, konferans ve toplantılar düzenlemek ve uluslararası anlaşma ve protokollere yönelik altyapı hazırlıklarını yürütmek yer almıştır. Son stratejik başlığı kapsamında da toplam 12 hedef belirlemesi ile yapılacak çalışma hedefleri ortaya konmuştur.

İdare kavramı en üst düzeyde Hükümetin temsil etmesi düşünüldüğünde hükümet programı ve Kalkınma Planlarının bu manada ele alınması gerekecektir. Merkezi idare sosyal devlet olma sorumluluğuyla hareket ettiğinde kimi yapılanmaları özellikle desteklemektedir. 10. Kalkınma Planı incelendiğinde sanayinin gelişmekte olduğunun ve de daha da geliştirilmesi amacıyla onlarca önlem alındığı görülecektir. Çevrenin korunması, kaynakların etkili ve de verimli kullanılması, bölgesel kalkınmanın desteklenmesi, kayıt dışılıkların azaltılması gibi onlarca konuda organize sanayi bölgesi oluşumlarının yararı öne çıkmaktadır.

Elmadağ ilçesinde planlanan İOSB ile, sanayileşme faaliyetleri denetim altına alınacak, belirlenmiş organize sanayi bölgelerinin dışında kalan alanlarda sanayi tesisi yapılmasına izin verilmeyecektir. Gereklik doğması halinde yeni organize sanayi bölgelerinin oluşturulması için çalışılacaktır.

Sanayi bölgelerinin konut alanlarının varlığını ve gelişimini olumsuz etkilememesi için gerekli önlemler alınacak, halen olumsuz etkileri bulunan mobilya imalathanelerinin mümkün olduğunca sanayi bölgelerine nakli sağlanacaktır.

4. Projeye ilgili geçmişte yapılmış etüt, araştırma ve diğer çalışmalar

Ankara ili, Elmadağ ilçesi, Yenimahalle mahallesinde yer alan ve Elmadağ Belediyesi sınırları içerisinde bulunan Ankara-Samsun Karayolunu kesen yaklaşık 133 ha. büyüklüğündeki alan için, 25.10.2001 tarihinde Elmadağ OSB olarak yer seçimi raporu onaylanmış ve 25.11.2002 tarihinde Mülga Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, Küçük Sanatlar ve Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü onayı ile OSB alanı belirlenmiştir.

Yer seçimi komisyonunca iki alternatif sahanın değerlendirilmesi yapılmıştır. Arpaç mevkiinde bulunan ve işbu rapora konu 1 nolu alternatif alan OSB yeri olarak komisyon üyesi kuruluşların görüşleri doğrultusunda belirlenmiştir.

Söz konusu saha İmar Planına Esas Gözlemsel Jeolojik Etüt Raporunun Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylanması ve Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca vize edilmesi halinde kesinlik kazanmış olacaktır.

OSB yerinin kesinlik kazanmasına müteakip, Yer Seçimi Raporuna görüş veren kuruluşlara ilave olarak komisyonda yer alan ve yazılı görüşleri olan Kuruluşların da aşağıdaki görüş taleplerinin yerine getirilmesi sağlanacaktır. Bu hususlar;

-1380 sayılı Su ürünleri Kanununda belirtilen atıksu deşarj kriterlerine uyulması (Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı)

-OSB'nin arazi yapısı nedeniyle mevcut hava kalitesinin korunması için OSB'de yer alacak sanayi tesislerinde filtre tedbirlerinin alınması (Meteoroloji Genel Müdürlüğü)

-OSB faaliyetleri sırasında çevre kirliliği oluşmasını önlemek için sanayi bölgesinden kaynaklanacak katı, gaz ve sıvı atıkları arıtma ünitesinden geçirerek alıcı ortama verilmesini sağlayacak teknik altyapının oluşturulması, civarında bulunan bitki ve hayvan varlığı ile doğal hayatın korunması için gerekli tüm tedbirlerin alınması (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Çevre Koruma Genel Müdürlüğü)

-OSB'nin Ankara-Kırıkkale Devlet yoluna cephesi olan kısmının 1/1000 ölçekli halihazır harita ve imar planıyla Karayolları 4. Bölge Müdürlüğüne gönderilmesi ve Ankara-Kırıkkale Devlet yoluyla OSB olarak seçilen yerin bağlantısını sağlayacak kavşak projelerinin Karayolları Genel Müdürlüğüne onaylatılması (Karayolları Genel Müdürlüğü)

-OSB'de yapılacak faaliyetlere tesis bazında ÇED Yönetmeliği hükümlerinin uygulanması, tesislerden ortaya çıkacak tehlikeli atıkların depolanması amacıyla geçici depolama veya nihai bertaraf tesisi planlama ve uygulama aşamasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığından gerekli izin ve görüşlerin alınması, katı atıkların bertarafı için ilgili belediyeden taahhütname yazısı alınması, atıksuların Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğinde belirtilen kriterler çerçevesinde arıtıldıktan sonra deşarj edilmesi, atmosfere verilecek emisyonlar için Hava Kalitesinin Korunması Yönetmeliğindeki kriterlere ve Gürültü Kontrol Yönetmeliğinde belirtilen hükümlere uyulması, (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Çevresel Etki Değerlendirilmesi ve Planlama Genel Müdürlüğü)

-Planlanan İOSB'de Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği kapsamındaki tesislerden kirleticisi özelliği yüksek olan tesislere yer ve izin verilmemesi, diğerlerine göre kirleticisi özelliği fazla olan tesislere orta kısımlarda yer verilmesi ve kurulmasının temini,

OSB'nin mülkiyet sınırları içerisinde her yönden 50 metre sağlık koruma bandı bırakılması, ayrıca Elmadağ Belediyesinin 05.09.2002 tarih ve 388 sayılı Encümen Kararı gereğince OSB'nin mülkiyet sınırları dışında her yönden 200 metrelik alanın insanların ikametlerine mahsus sair yerlere açılmaması, sağlıklı içme ve kullanma suyunun temini, sağlık hizmetlerinin verileceği yeterli alanın ayrılması, bölgede kurulacak olan tesislerin fert, toplum ve çevre sağlığı üzerindeki etkilerinin önlenmesi amacıyla ilgili mevzuatta (Umumi Hıfzıssıhha Kanunu ve Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği, İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği mevzuatı vb.) öngörülen esaslar ve kriterlere uyulması (Sağlık Bakanlığı Temel Sağlık Hizmetleri Genel Müdürlüğü) sağlanacaktır.

Yer seçiminin onaylanmasına müteakip ilerleyen süre zarfında, Ankara Mobilyacılar ve OSB Derneği tarafından 2012 yılından bu güne kadar yapılan araştırma ve çalışmalar sonucunda Organize İhtisas Sanayi Bölgesi kurulmak istenen yerin Elmadağ Belediyesi tarafından 2001 yılında OSB olarak ayrıldığı ve kararının alındığı belirlenmiştir.

Bunun üzerine OSB bölgesi için Ankara Siteler Mobilyacılar OSB Derneğince, OSB alanının İhtisas statüsü kazanması adına girişimler başlatılmıştır.

2016 yılında tekrar Elmadağ Belediyesi ve Ankara Sanayi Odası tarafından aynı bölgenin Mobilya İhtisas Organize Sanayi Bölgesi olması için karar alınmış olup, teknik çalışmalar sürdürülmektedir.

Konuya ilişkin Ankara Sanayi Odasından, 2016/141 meclis kararı ile, arazinin % 40'ı kadar talep toplanması kaydıyla Ankara Mobilya İhtisas Organize Sanayi Bölgesi kurulması için gerekli çalışmaların Yönetim Kurulunun yetkilendirilmesi ile başlatılabileceğine dair uygunluk alınmıştır.

Ayrıca sürece ilişkin Elmadağ Belediye Başkanlığı'nın 2016/57 karar numaralı meclis kararı ile söz konusu alandan Mobilya İhtisas OSB'nin kurulması uygun görülmüştür.

Diğer taraftan; Elmadağ İOSB'nin kurucu ortakları, Ankara Sanayi Odası, Ankara Siteler Mobilyacılar Organize Sanayi Bölgesi Derneği ve Elmadağ Belediyesi olup, bu taraflar arasında yapılan protokol ile İhtisas OSB kurulmasına ilişkin karar alınmıştır.

Söz konusu protokol çerçevesinde, Ankara ili Elmadağ ilçesi sınırlarında yer alan 133 ha'lık alanda, 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu gereğince kurulması planlanan Mobilya İhtisas Organize Sanayi Bölgesi'nin, tüzel kişilik kazanana kadar yürütülecek olan işlemleri ve Kuruluş Protokolü'ne ilişkin esasları belirlenmiştir. Protokolün süresi ise, İhtisas OSB'nin kuruluş protokolünün Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından onaylanıp sicile kayıt edilerek tüzel kişilik kazandığı tarihte sona erecektir.

5. PROJENİN GEREKÇESİ

i. Ulusal ve bölgesel düzeyde talep analizi

• Talebi belirleyen temel nedenler ve göstergeler

Türkiye mobilya sektörü, pazarın yoğunlaştığı veya orman ürünlerinin yoğun olduğu belirli bölgelerde toplanmıştır. Türkiye'nin neredeyse her ilinde mobilya üretimi yapan işletmelere rastlamakla birlikte Kayseri, Bursa (İnegöl), İzmir, Ankara, İstanbul ve Adana'da üretim tesislerinin sıklaştığı görülmektedir. İstihdam düzeyi sıralamasında İstanbul'u sırası ile Ankara, Kayseri, Bursa ve İzmir takip etmektedir.

TÜİK verilerine göre Kayseri, firma başına düşen 11,5 kişilik istihdam düzeyi ile Türkiye ortalamasının üzerinde eleman istihdamı yapmaktadır. Bu durum Kayseri'nin büyük ölçekli firmaların yoğunlaştığı bir bölgemiz olduğunu göstermektedir. İstanbul mobilya sektörü muhtelif yerlere dağılmış olmakla beraber en önemli iki merkezi İkitelli Organize Sanayi Bölgesindeki Masko ve küçük sanayi sitesi Modoko'dur. Ankara'da ise mobilya sektörü Siteler ile özdeşleşmiştir. Ancak Ankara'daki işletmelerin çoğu emek yoğun işletmeler olup, büyük ölçekli üretim yapan firma sayısı çok azdır. Bursa İnegöl bölgesi tarihi İpekyolu üzerinde olması ve hammadde kaynaklarına yakın olması nedeniyle mobilyacılıkta önemli bir rol oynamaktadır. İzmir bölgesi TÜİK verilerindeki belirtilen istihdam düzeyine göre, Bursa'dan sonra gelmektedir. Türkiye mobilya sektöründe firma sayısı, istihdam ve ülke geneli dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 9: Mobilya Sektörünün İllere Göre Dağılımı

İller	İş Yeri Sayısı	İstihdam	Dağılımı (%)
İstanbul	6.458	36.633	23,1
Ankara	5.361	30.062	19
Bursa	2.130	16.096	10,1
Kayseri	740	20.280	12,8
İzmir	2.379	14.142	8,9
Adana	900	2.369	1,5
Antalya	823	1.905	1,2
Samsun	640	1.757	1,1
Konya	757	1.746	1,1
Çanakkale	91	1.856	1,17
Diğer	9.067	31.367	19,8
Toplam	29.346	158.213	100,0

Kaynak: Siteler Mobilya Ürünlerine İlişkin Tüketici Algı Analizi Projesi, 2012.

Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere, Ankara ili diğer iller sıralamasında iş yeri sayısı ve istihdam rakamlarına bakıldığında ikinci sırada gelmektedir ve bu durum Ankara'nın mobilya kalbi olan Siteler'in durumunun iyileştirilmesi gerekliliğini ortaya çıkartmaktadır.

Bölge ve ülkelerin rekabetçiliğini sağlamak ve ekonomide rekabet üstünlüğü kazanmak önemli ölçüde ülke ve bölgelerin kendine özgü dinamikleri ve uzmanlaştıkları ticari alanlarıyla ilişkilendirilmektir. Bu bağlamda Ankara için en stratejik ticari bölge ve sektörlerden birisi de Siteler ve bu bölgede üretim yapan mobilyacılık sektörüdür.

Özellikle Ankara'nın ülkedeki diğer bölgelerle karşılaştırıldığında Mobilya sektörü açısından ciddi bir altyapı ve kapasite düzeyine ulaştığı görülmektedir. Ancak son yıllarda ulusal ve

uluslararası pazarlarda markalaşamama ve etkin pazarlama stratejilerinin izlenememesinden dolayı da rekabetçi özelliğinin zayıfladığı sektörde bulunan firma yöneticileri tarafından sıkça ifade edilmektedir. Bu çerçevede TR 51 bölgesinin küresel düzeydeki rekabetçi pozisyonunda önemli bir dinamik olan Siteler Bölgesi Mobilya Ürünlerine ilişkin olarak tüketicilerin ürün kalitesi, güvenilirlik, tasarım ve dizayn, satış sonrası hizmetler ve marka imajı gibi konularda algılarının belirlenmesi ve analiz edilmesi ve bu doğrultuda ilgili sektöre ilişkin etkin pazarlama ve markalaşma strateji önerilerinin hazırlanması giderek önem kazanan konular arasında yer almaktadır. Böylece, Ankara ilinin Mobilya sektörü alanındaki potansiyelinin doğru bir şekilde harekete geçirilerek bu alanda rekabet gücü yüksek bir sektör ve güvenilir marka imajına sahip, pazar odaklı firmaların olduğu bir sanayi bölgesinin gelişmesine katkıda bulunacak çalışmaların yapılması bir zorunluluk olarak görülmektedir.

Ankara ili, mobilya üretiminde önemli bir merkez olup, istihdam düzeyi ve işletme sayısı itibarıyla İstanbul'un ardından ikinci sırada gelmektedir. Ankara ili mobilya sektörü Siteler ile özdeşleşmiştir.

Mobilya sanayisi üzerine sektörde yer alan firma, kurum ve kuruluşların çoğunluğuna ev sahipliği yapan, konusunda cazibe merkezi olmuş Siteler Mobilya Bölgesinin küreselleşen dünyada varlıklarını devam ettirebilmeleri, ulusal ve uluslararası rekabet gücünü çevreleri ile uyumlu ve eş biçimli hareket etmelerini sağlamak üzere, Ankara ili sınırları içerisinde Elmadağ Mobilya İhtisas Organize Sanayi Bölgesinin kurulması planlanmıştır.

• **Talebin geçmişteki büyüme eğilimi**

Bugün % 8'lik büyüme oranıyla, tüm diğer sanayi kolları arasından öne geçmeyi başaran mobilya sektörü, gelişimini uluslararası boyutlarda da sürdürmektedir. Türkiye'nin dünya ticaret hacmi içerisindeki payına önemli bir ivme kazandıran mobilya sektörü, geleceğini ucuz fiyata dayalı değil, tasarım ve markalaşmaya dayalı bir rekabet politikasında aramaktadır.

Mobilya sektörünün büyümesi ve kendini yenilemesindeki en temel dinamik, sektörün dışa açılarak rekabetçi koşullarda yarışması ve elde ettiği gelirle ülkesine ve kendi sektör ekonomisine katkıda bulunmasıdır. Bu anlamda, mobilya sektöründe ihracata yönelik politika ve stratejileri geliştirilmesi önemlidir. Ayrıca, her ne kadar yerli hammadde standartları, kalite, fiyat ve çeşitliliğinde sorunlar mevcut ise de, yeni ve teknolojik açıdan gelişmiş tesislerin varlığı, işgücü avantajı ile birleşerek Türkiye'yi mobilya ihracatında söz sahibi olabilecek duruma getirmektedir.

• **Mevcut talep düzeyi hakkında bilgiler**

Siteler firmaları, küreselleşen dünyada varlıklarının devam edebilmeleri, ulusal ve uluslararası rakiplerini yakından takip edebilmeleri için kurumsallaşma çatısı altında stratejiler ve eylem planlarını belirlenmesi gerekmektedir. Elmadağ Mobilya İOSB'nin kurulma gerekçeleri kısaca aşağıda özetlenmiştir.

- ✓ Siteler bölgesinin fiziki yapısının günümüz teknolojik şartlarına uygun olmayışı,
- ✓ İş sağlığı ve iş güvenliği mevzuatı uygulamalarının eksiklikleri ve getirdiği zorluklar,
- ✓ Siteler bölgesindeki yapıların yatay yerine dikey ve çok katlı olması, bu nedenle üretim zafiyetlerine ve zaman kaybına neden olması,
- ✓ İhracata yönelik üretim yapanların, rekabet şansını engellemesi,

- ✓ Siteler bölgesinin 4 mahalleden oluşan bir semt olması ve sanayi yapısının belli olmaması, bu nedenle sanayi sitelerinin faydalandığı vergi, elektrik, su, doğalgaz, teşvik vb. gibi avantajlarından faydalanamaması,
- ✓ Siteler mobilya üretim bölgesinin doğal sınırlarına ulaşması sebebi ile fiziksel genişleme ve büyüme potansiyelinin olmaması,
- ✓ Siteler bölgesine giriş çıkışlarının kontrolünün yapılamaması nedeniyle güvenlik zafiyetlerine ve kayıt dışı ekonomik kayıplara yol açması.

Yukarıda gerekçeleri açıklandığı üzere, tamamen çarpık sanayileşme ve çevre sorunlarını önlemek, kaynakları rasyonel kullanmak, bilgi ve bilişim teknolojilerinden yararlanmak, sanayi türlerinin belirli bir plan dahilinde yerleştirilmesi ve geliştirilmesi amacı ile sınırları tasdik edilmiş sosyal ve teknik alt yapı alanları, planlı bir şekilde belirli sistemler dahilinde bir sanayi bölgesine ihtiyaç duyulması işbu rapora konu Ankara ili, Elmadağ ilçesi sınırları içerisinde Mobilya İhtisas Organize Sanayi Bölgesinin kurulumunu gerekli kılmıştır.

• **Mevcut kapasite ve geçmiş yıllar kapasite kullanım oranları**

Ankara, mobilya üretiminde önemli bir merkez olup istihdam düzeyi ve işletme sayısı itibari ile İstanbul'un ardından gelmektedir. Ankara'da mobilya sektörünün ilk yoğunlaştığı merkez Siteler olmuştur. Siteler 1960'lı yıllarda kurulmuş olup, bugün 5.000 dönüm arazi üzerinde faaliyet gösteren büyük bir sanayi bölgesidir. Bölge küçük ve orta ölçekli mobilya üretimi ve satışı yapan birçok işletmeyle, diğer hizmet sektörü işletmelerini barındırmaktadır. Siteler'deki kayıtlı firma sayısı 5 bini aşmaktadır. Ancak bunlar çoğunlukla mobilya üretimi yapan emek yoğun işletmeler olup, büyük ölçekli üretim yapan firma sayısı çok azdır.

Ankara'da Siteler'i Akyurt yolu ve İvedik Organize Sanayi Bölgesi'nde yoğunlaşan firmalar takip etmektedir. Ankara'da mobilya üretiminde faaliyet gösteren mevcut firmalar Türkiye'deki firmaların yaklaşık %19-18'ine karşılık gelmektedir. Bu firmalarda istihdam edilen kişi sayısı ise 30.062'dir (MOBSAD 2009).

Ankara mobilya ihracat ve ithalat rakamlarına bakıldığında 2002 yılında yaklaşık 20 milyon olan ihracat 2010 yılında 90 milyon dolara yükselmiştir. İthalat ise aynı yıllarda 13 milyon dolardan 42 milyon dolara çıkmıştır. 2002-2010 yılları arasında toplam ihracatın toplam ithalatı karşılama oranı ise yaklaşık % 214 olmuştur. Küresel ekonomik krizin bir yansıması olarak 2009'daki hafif düşüşe rağmen ithalat ve ihracat eğilimleri son on yıllık periyotta sürekli bir artış çizgisi göstermektedir. Bu durum Ankara mobilya dış ticaretinde bundan sonraki dönemde de artışın devam edeceğine işaret etmektedir.

Sitelerde faaliyet gösteren yaklaşık 16 bin işletme içerisinde 12 bin tanesi mobilya, marangoz, döşemeci gibi mobilya sektörünün temel aktörleri tarafından işletilmektedir. Bu yönüyle 30 bini aşkın istihdamı ile Türkiye mobilya sektöründe ve ülke ekonomisinde tartışmasız bir öneme sahiptir.

Siteler mobilya sektörü ülkenin mobilya altyapısının oluşmasında ve sektöre yeni sanatkar ve ustanın yetiştirilmesinde bir eğitim yuvası misyonu da üstlenmiş durumdadır. El işçiliğine dayanan ve kendine özgü tasarımlarıyla öne çıkan siteler mobilya aynı zamanda üreticiden direkt olarak tüketiciye ürün sunabilmekte ve müşteriyle de birebir iletişim kurabilmektedir. Bu durum siteler mobilya sektörünün pazardaki tüketiciyi daha iyi tanıma fırsatı da yaratmakta ve tüketicinin istek ve ihtiyacına en uygun sunumların hazırlanmasında önemli bir avantaj sağlamaktadır.

Siteler mobilya sektörü kendine özgü tasarımlarıyla ürün çeşitliliği ve ucuz işgücü gibi avantajlarının yanında değişen teknolojiye ayak uydurma ve uluslararası firmaların agresif pazarlama stratejileri karşısında zaman zaman zor durumda kalabilmektedir. Bu da sektörü uluslararası rekabet edilebilirlik açısından yeni arayışlara, modern teknoloji transferine, inovatif tasarım ve çözümlere, markalaşma ve yeni pazarlama stratejileri geliştirmeye yöneltmektedir. Sektör yetkililerinin bu yöndeki çabalarının sektörel kümelenme ve etkileşim içinde yürütülmesi, pazardaki rekabetin ve değişen tüketici istek ve ihtiyacının analiz edilmesi, Ar-Ge ve inovasyona önem verilmesi ve kamu desteklerinin artırılması daha rekabetçi ve uluslararası pazarlarda da önemli bir paya sahip olacak Siteler mobilya için oldukça önem arz etmektedir. Sektörün son zamanlarda bu konulara odaklanmaları ilgili sorunların çözülmesi konusunda da umut vermektedir.

Ancak Sitelerde, öncelikle ele alınması gereken yapısal sorunlardan en önemlileri;

- Sitelerdeki esnafın küçük işletmelerden oluşması ve bu yüzden endüstrileşememesi ve ölçek ekonomisi geliştirememesi,
- İşletmelerde tasarım kültürünün yetersiz olması,
- İmalatın azalarak üretim firmalarının teşhir yerlerine (showroom) dönüşmesi,
- Sitelerin doğal sınırlarına ulaşması sebebiyle fiziksel genişleme ve büyüme potansiyelinin olmaması,
- Kayıt dışı üretimin olması,
- Esnafın "günü kurtarma" mantığını benimseyip bu yönde hareket etmesi,
- İşletmelerin standartlaşmaya inançlarının bulunmaması ve
- Şu anda Sitelerin yerleştiği arsa değerinin kendinden çok daha fazla olmasıdır.

Siteler'de en çok vurgulanan temel sorunlar sırasıyla "çevre ve enerji sorunları", "sektörde kalifiye eleman sorunları", "sermaye yetersizliği", "Ar-Ge sorunları" ve mikro ve küçük ölçekli işletmelerden oluşan Sitelerde "güçlü örgütlenme olmaması" şeklinde tespit edilmiştir.

Çevre ve enerji sorunları Siteler'in doğal sınırlarına ulaşması, kayıt dışı üretimle doğrudan ilişkili görülmektedir. Kalifiye eleman sorunları işletme ölçeklerinin ve tasarım kültürünün yetersizliğinin bir sonucu olarak nitelikli işgücünün istihdamına yansımaktadır. Sermaye yetersizliği, işletmelerde üretimin azalması, standartlaşma sorunları ve esnafın günü kurtarma yönünde hareket etmesini getiren bir koşuldur.

ii. Ulusal ve bölgesel düzeyde gelecekteki talebin tahmini

- ***Bölgenin ekonomik büyüme senaryosu (hedef ve stratejiler) ve talep tahminleri ile ilişkisi***

Türkiye'de KOBİ'lerin gelişmesi ve sanayi politikalarının uygulanması açısından sanayi bölgelerinin önemi büyüktür. Bu alandaki en önemli uygulama olan OSB'ler sanayinin belirli bir program çerçevesinde bir arada üretim yapmalarına olanak sağlamaktadır. Bu haliyle, örgütlenme, kentleşme ve sanayileşme ilişkilerini düzenleme, sanayi işletmelerinin çevrede yaratacağı olumsuz etkileri denetleyebilme, işletmelerin topluca yer aldıkları alanlarda daha kolay, ucuz ve kaliteli olarak üretim yapma ve uygun koşullarda altyapı hizmetlerinden

yararlanma imkanı sağlayan OSB'ler, gelişen sanayi alanlarının geniş olanaklara kavuşturulmalarına imkan tanırırlar.

Ulusal ölçekte sanayi sektörünün gelecek tahminleri için, mobilya sektörü ile doğrudan ilişki içinde olan ihracat ve ithalat verilerinin analizi kullanılabilir. Ankara mobilya ihracat ve ithalat rakamlarına bakıldığında 2002 yılında yaklaşık 20 milyon olan ihracat 2010 yılında 90 milyon dolara yükselmiştir. İthalat ise aynı yıllarda 13 milyon dolardan 42 milyon dolara çıkmıştır. 2002-2010 yılları arasında toplam ihracatın toplam ithalatı karşılama oranı ise yaklaşık % 214 olmuştur. Küresel ekonomik krizin bir yansıması olarak 2009'daki hafif düşüşe rağmen ithalat ve ihracat eğilimleri son on yıllık periyotta sürekli bir artış çizgisi göstermektedir. Bu durum Ankara mobilya dış ticaretinde bundan sonraki dönemde de artışın devam edeceğine işaret etmektedir.

Ülkemiz Dokuzuncu Kalkınma Planı döneminde rekabet gücünde önemli ilerlemeler sağlamış, 2012 yılında rekabet gücü sıralamasında 144 ülke arasında 43. sıraya yükselmiştir. Bu gelişmede makroekonomik istikrar ve finansal sektör alanlarında sağlanan iyileşmeler etkili olmuştur. Rekabet gücünde sağlanan ilerleme ihracat performansına da olumlu yansımıştır. Türkiye, geçtiğimiz 10 yılda ciddi bir ihracat ivmesi yakalamış, özellikle yerel ve bölgesel ticaret ağlarına erişim ve bunları yönetme konusunda kayda değer başarılar göstermiştir.

Buna bağlı olarak mobilya sektöründe de ulusal ve uluslararası markalar yaratılmış ve uluslararası ticaret kanallarında daha etkin hale gelinmiştir. Ancak, Türkiye'nin uzun dönemli kalkınma perspektifini hayata geçirmek açısından bu alanda halen önemli mesafe kat edilmesi gerekmektedir.

Onuncu Kalkınma Planı'na göre, 2007-2012 döneminde (altın hariç) imalat sanayii ihracatı nominal olarak yıllık ortalama yüzde 8,5, ithalatı da yüzde 8 oranında artmıştır. Ortadoğu ve Afrika bölgelerinin ihracatımızdaki payının artması ihracattaki bu gelişmede etkili olmuştur. İmalat sanayiinde 2007-2010 döneminde azalan uluslararası doğrudan yatırımlar, 2011 ve 2012 yıllarında yeniden artış göstermiştir. Önümüzdeki dönemde başta yeni yatırımlar olmak üzere, imalat sanayiinin gelişimini destekleyen uluslararası doğrudan yatırımların artırılmasına ihtiyaç vardır.

Tablo 10: İmalat Sanayiinde Gelişmeler ve Hedefler

	2006	2012	2013	2018
İmalat Sanayii / GSYH (Cari, %)	17,2	15,6	15,5	16,5
İmalat Sanayii İhracatı (Milyar Dolar) ¹	79,6	129,9	144,1	257,1
Yüksek Teknoloji Sektörlerinin İmalat Sanayii İhracatı İçindeki Payı (%) ¹	5,6	3,7	3,7	5,5
Ortanın Üstü Teknoloji Sektörlerinin İmalat Sanayii İhracatı İçindeki Payı (%) ¹	30,8	31,4	31,4	32,1
Türkiye Üçlü Patent (Triadic) Başvuru Sayısı ²	14	35 ³	63	167
Sanayide TFV Artışı (%)	1,2	-0,9	-0,8	1,9

Kaynak: 2006 ve 2012 yılı verileri TÜİK'e aittir. 2013 ve 2018 yılı verileri Onuncu Kalkınma Planı tahminleridir.

(1) Altın hariç değerlerdir.

(2) OECD Factbook, 2013

(3) 2010 yılı değeridir.

Yine Onuncu Kalkınma Planı'nda da belirtildiği üzere; büyük ölçekli firmalar ile küçük ölçekli firmalar arasındaki verimlilik farkının yüksek olduğu mobilya sektörlerinde de küçük işletmelerin verimliliklerinin artırılmasına öncelik verilecektir.

Mobilya sanayiinde tasarım becerisi, marka geliştirme, modern üretim tekniklerinin kullanımı, kayıtlı çalışma ve dağıtım kanallarına erişme kabiliyeti artırılacaktır.

- **Talebin gelecekteki gelişim potansiyeli ve talebin tahmini**

Organize sanayi bölgelerinin ulusal ölçekte gelecekteki talepleri ve hacimleri incelendiğinde; sırasıyla Karadeniz, Güneydoğu Anadolu, Ege ve Doğu Anadolu Bölgeleri'ndeki, alan olarak ise sırayla Güneydoğu, İç Anadolu, Doğu Anadolu ve Ege Bölgeleri'ndeki geliştirme çalışmalarına öncelikli olarak ağırlık verildiği görülmektedir. Buradan hareketle, Marmara Bölgesinin finans ve turizm ağırlıklı bir yapıya doğru dönüşümü ve başta Ankara olmak üzere Eskişehir, Konya ve Kayseri'deki imalat sanayinin teknolojik bir üstünlükle yapısını değiştirmesi ve geleneksel sektörlerin Doğu ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri'ne kaydırılması anlayışı OSB projelerine de yansımış görülmektedir.

Bölgesel ölçekte ekonomik büyümenin ve talebin analizini yapabilmek için Ankara Kalkınma Ajansı tarafından hazırlanan, bölgenin 2014-2023 döneminde ulaşmayı hedeflediği vizyon; bu vizyona erişmek için kullanılacak olan müdahale alanlarını oluşturan "tematik eksenler", bu eksenler çerçevesinde belirlenen "temel ve stratejik amaçlar", bu amaçlara yönelik olarak geliştirilen "hedefler ve performans göstergeleri" ile eylemlerin ele alındığı Ankara Bölge Planı incelenmiştir. Belirtilen planda yer alan vizyon, amaç ve hedeflerin 10. Kalkınma Planı'nın öncelikleriyle uyumlu olarak hazırlandığı görülmektedir.

Ankara'nın önceki plan döneminde belirlenen "Yaşam kalitesi yüksek, dünya ile rekabet eden, düşünce ve yeniliğin başkenti Ankara" vizyonunun 2014-2023 dönemi için de kabul edilmesine karar verilmiştir. Bu vizyon oluşturulurken; ekonomi ve siyaset alanlarında başta kendi bölgesi olmak üzere dünya çapında roller üstlenen, yabancı yatırımlar için çekim merkezi niteliğinde küresel bir başkent haline gelen ve art bölgesiyle ekonomik ve sosyal bütünleşmesini sağlayarak bölgesine yüksek ekonomik ve sosyal katma değer sağlayan bir Ankara'ya ulaşılması amaçlanmıştır. Bu vizyona ulaşmak için planda yukarıda bahsedilen üç temel eksen belirlenmiştir.

- **Talep tahminlerine temel teşkil eden varsayımlar, çalışmalar ve kullanılan yöntemler (basit ekstrapolasyon, model vb.)**

Üretim miktarlarının incelenmesinde en önemli kriterlerden biri de kapasite kullanım oranlarıdır. Bu oranlar mobilya sektörünün durumu hakkında daha net bilgiler vermekte, üretim değer ve miktarlarından ziyade sektördeki firmaların performanslarını göstererek ileriye yönelik projeksiyonlar yapılmasında etkili olmaktadır. Mobilya üretiminde ortalama kapasite kullanım oranları aşağıda verilmiştir.

Tablo 11: Mobilya Üretiminde Ortalama Kapasite Kullanım Oranları(%)

Yıllar	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Ağırlıklı Üretim Değeri	87,9	86,5	84,3	80,1	75,2	63,3

Kaynak: Siteler Mobilya Ürünlerine İlişkin Tüketici Algı Analizi Projesi, 2012.

Kapasite kullanımının istenilen seviyede olmamasının en önemli etken iç pazardaki talep daralmasıdır. 2005 yılında sektörün tam kapasite ile çalışamamasının nedenlerinin başında iç talep, ikinci sırada dış talep yetersizliği gelmektedir. Talep yetersizliğini finansman, çalışanlarla ilgili sorunlar yerli ve yabancı ham madde yetersizliği ve diğer nedenler izlemektedir. Aynı zamanda 2008 yılı son çeyreğinde yaşanan global kriz her sektör gibi mobilya sektörünü de etkilemiş, ihracatın ve iç tüketimin azalmasına neden olmuştur. Bu nedenle sektördeki üretici firmalar tam kapasite ile üretim yapamamışlardır. Bu durum 2009 yılında yapılan KDV indirimi ile değişime uğramış, iç tüketimin artması ile kapasite kullanım oranları da artmaya başlamıştır.

Mobilya sektörünün hitap ettiği iç pazar yüksek ve gelişen bir talebe sahiptir. Konut sektöründeki kavramsal değişimler sonucu küçülen mekanların daha esnek ve fonksiyonel kullanım ihtiyacı, mobilyaya olan talebi sürekli canlı tutmaktadır. Türk mobilya sektörü perakende mağazacılık yapısıyla bugün yaklaşık 266 bin kişiye istihdam olanağı sunmaktadır. Sırf üretim faaliyetinde bulunan istihdam tahmini 130-150 bin civarındadır.

Türk mobilya sektörünün Avrupalı üreticiler karşısında fabrikasyon ürünlerle rekabet şansının düşüklüğü göz önüne alınırsa, küçük işletmelerde yapılacak emek yoğun ürünlerin, yurtdışı pazarlarda daha büyük pazar payı elde etmek açısından, ülkemiz ihracatını artırma yolunda daha başarılı sonuçlar vereceği düşünülmektedir. Dolayısıyla başta Siteler olmak üzere diğer üretim bölgelerinde işçiliğinin geliştirilmesi ve uzmanlaşmanın sağlanması yoluyla Türk mobilyasının ihracata yönlendirilmesi sektörün gelişimi için en uygun çarelerden biri olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu bağlamda, sektörün içinde faaliyet gösteren ve sektörü çok iyi tanıyan firmaların bir üst kurul ya da organizasyon çatısı altında bir araya getirilmesi;

- Sektör sorunlarının daha etkili ve kolay bir yolla çözülmesini sağlayacak,
- Sektörün ihraç pazarlarındaki rekabet düzeyini artıracak,
- Türk mobilyasının markalaşmasını ve imajını güçlenmesini sağlayacak,
- Tasarım faaliyetlerini artıracak ve birçok konuda sektörün gelişmesi için faaliyetlerde bulunarak Türk mobilya sanayine büyük katkılar sağlayacaktır.

Siteler mobilya sanayi için GZFT analizi yapılmış olup, incelenen sanayide, tekniğin, sürecin veya durumun güçlü (G) ve zayıf (Z) yönleri ve dış çevreden kaynaklanan fırsat (F) ve tehditleri (T) belirlemiştir.

Tablo 12: Siteler Mobilya Sanayi İçin GZFT Analizi

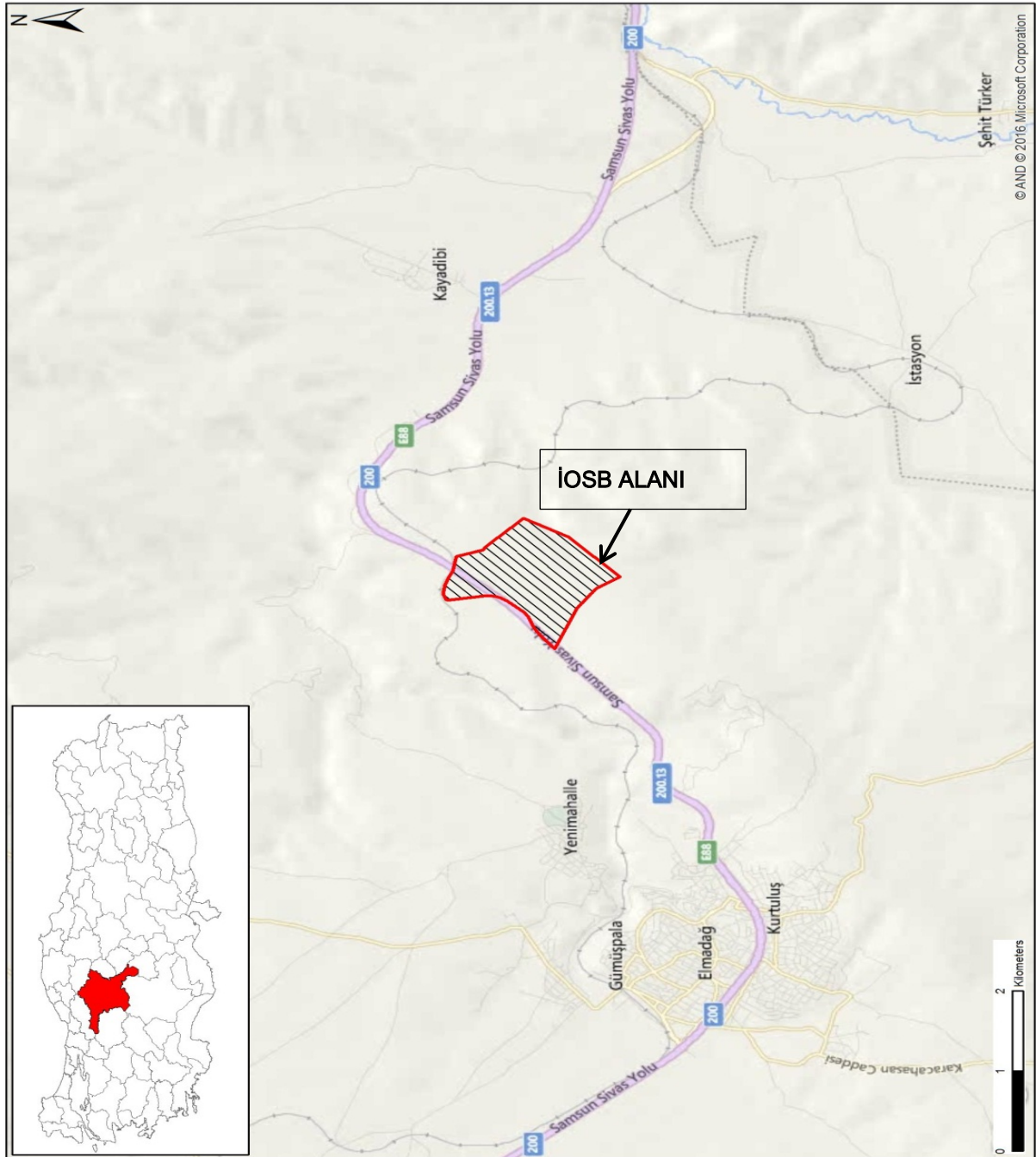
Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Ürün çeşitliliği - Ucuz işgücü - Sektörün büyüme potansiyeli - El işçiliğinin gelişmiş olması (kişiye özgü tasarım)	- Sektörel birliktelik ve koordinasyon eksikliği - Uluslararası organizasyonların eksikliği - Markalaşamama - Modern tasarım konusundaki yetersizlik - Pazarlama eksikliği - Tanıtım faaliyetlerinin yetersizliği - Sektörün uluslararası bir fuarının bulunmaması - Yatırım ve finans yetersizliği - Yüksek hammadde maliyetleri - Yenilik yaklaşımının istenen düzeyde olmaması
Fırsatlar	Tehditler
- İhracata yönelik çalışmalar konusundaki çabalar - Tasarım konusuna verilen önemin artması - Yeni Pazar arayışları - Bölgesel olarak Türkiye'nin giderek artan önemi - Mobilya ve moda bağının güçlenmesi, mobilyada modanın takip edilmesi - Sektörün işbirliğine ve yatırıma açık yapısı - Globalleşmeyle birlikte dünya mobilya tüketiminde beklenen artış (2050 yılı için dünya mobilya pazarı 1 trilyon \$)	- Hammadde eksikliği - Kalifiye işgücü istihdamında yaşanan sorunlar - Enerji maliyetleri - Pazarlama ve tanıtımdaki yetersizlik - Ar-Ge ve İnovasyon eksikliği - Marka imajı yaratma çabalarının yetersizliği - Kamu teşviklerinin yetersizliği - KDV oranları (% 18) - Organizasyon, yönlendirme ve devlet desteğinin azlığı

6. PROJE YERİ / UYGULAMA ALANI

i. Fiziksel ve coğrafi özellikler

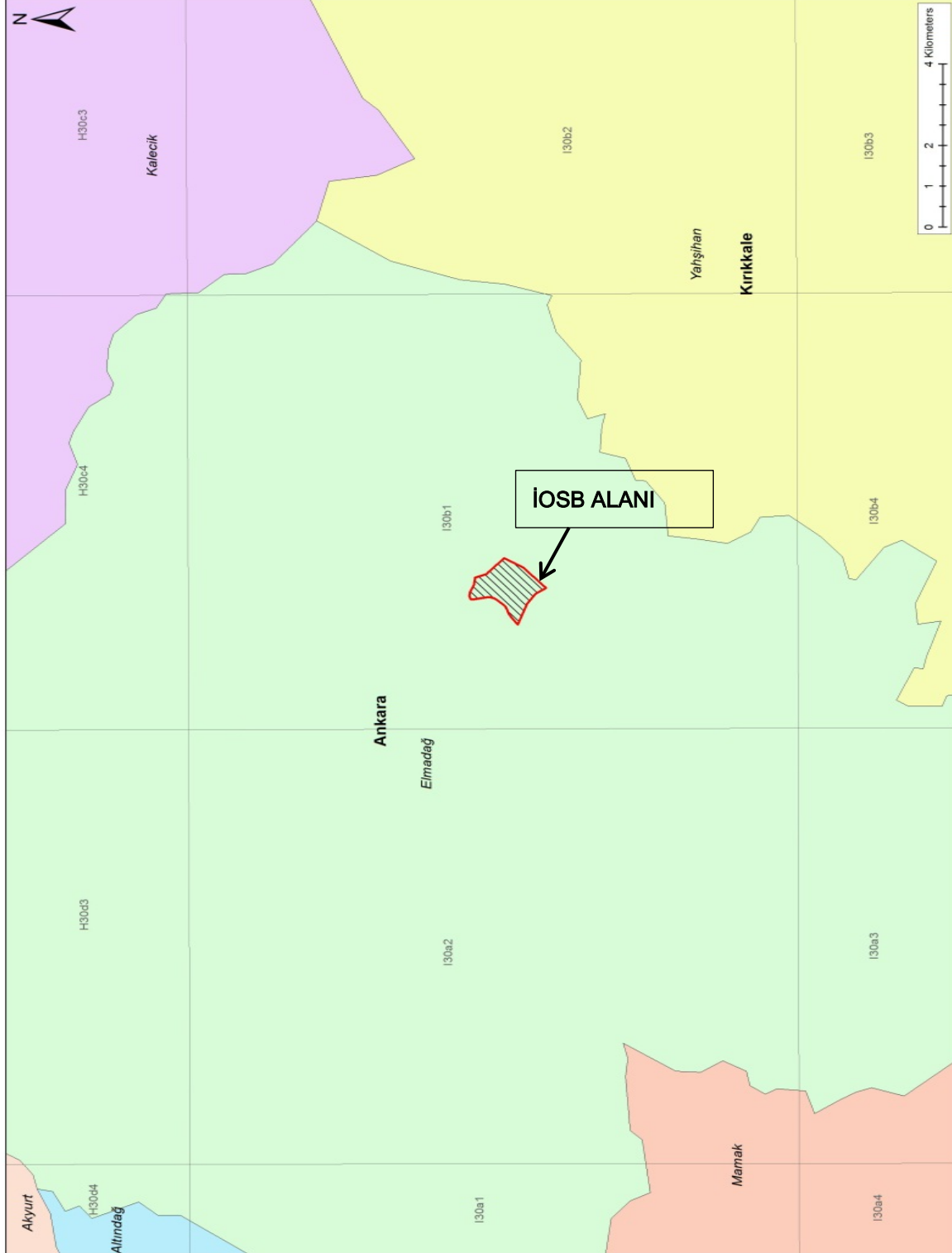
- **Coğrafi yerleşim**

Mobilya İhtisas Organize Sanayi Bölgesi uygulama yeri Ankara ili Elmadağ ilçesi sınırları içerisinde Ankara-Kırıkkale Karayolunu kesen kısımda bulunmaktadır. Yaklaşık 1.331.951,14 m²'lik (133 ha.) bir alanı kapsamaktadır. Uygulama alanı Arpaç mevkiinde olup, ilçe merkezine yaklaşık 4 km uzaklıkta ve ilçenin kuzeydoğusunda yer almaktadır.



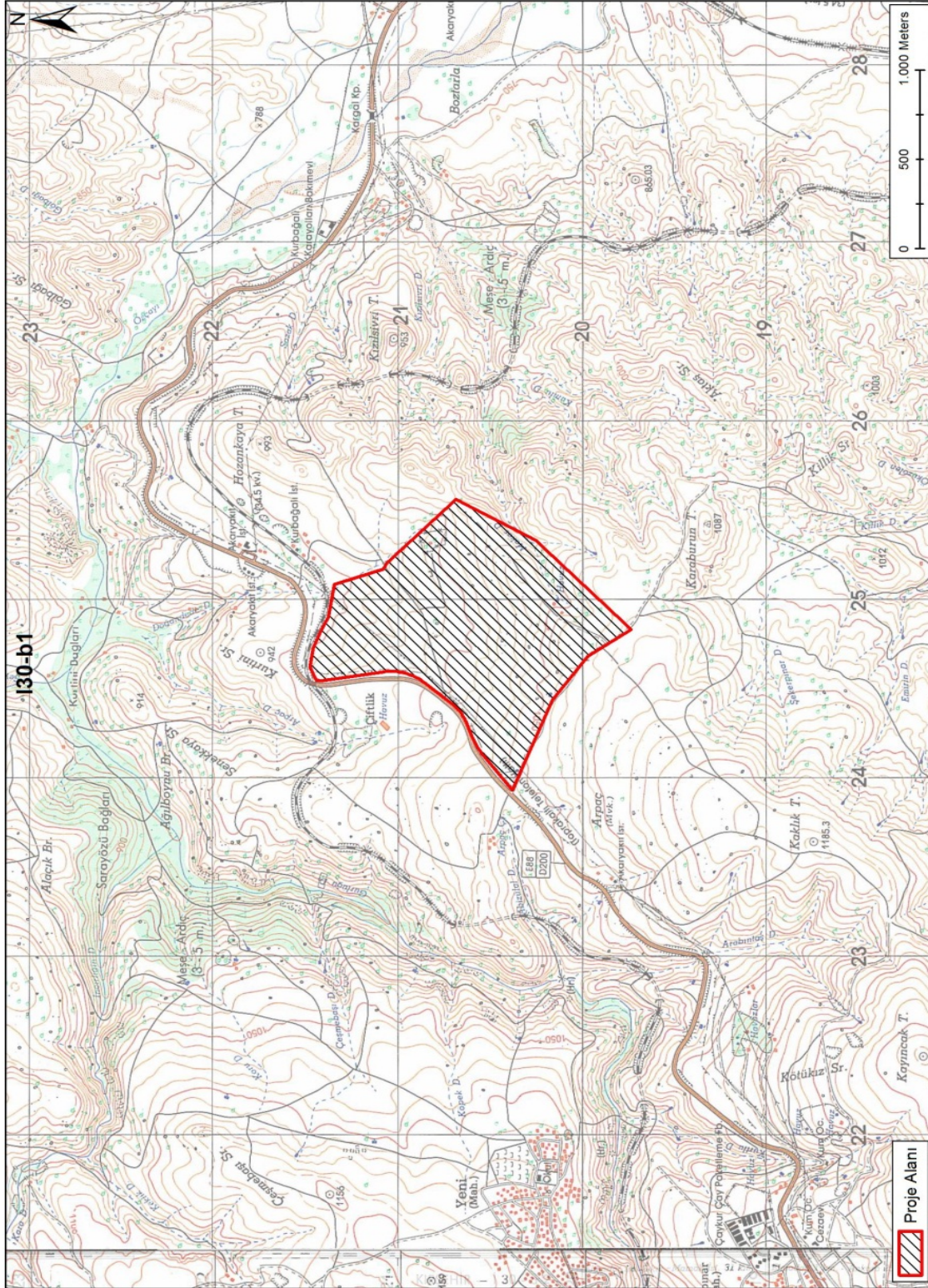
Şekil 11: İOSB Alanı Yer Bulduru Haritası

İç Anadolu Bölgesinin yukarı Sakarya bölümünde yer alan ilçe, Ankara'nın 41 km. doğusunda adını aldığı Elmadağ dağının kuzeydoğu eteklerinde kurulmuş çok eski yerleşim alanıdır. 573 km²'lik bir alan üzerinde kurulmuş olan ilçenin; güneyinde Bala, kuzeyinde Akyurt ve Kalecik, batısında Mamak ve Altındağ ilçeleri doğusunda ise Kırıkkale ile çevrili olup; Ankara'nın doğu girişidir.



Şekil 12: İOSB Alanının Yer Aldığı İl-İlçe Krokisi

İ30-b1 paftasında kalan İOSB alanı, Elmadağ Belediye sınırları içerisinde genişleme imkanı bulunan bir bölgede tercih edilmiş olup, söz konusu gelişme şehir gelişim yönünde bulunmamaktadır. Uygulama alanı içerisinde halihazırda herhangi bir yerleşim bulunmamaktadır.

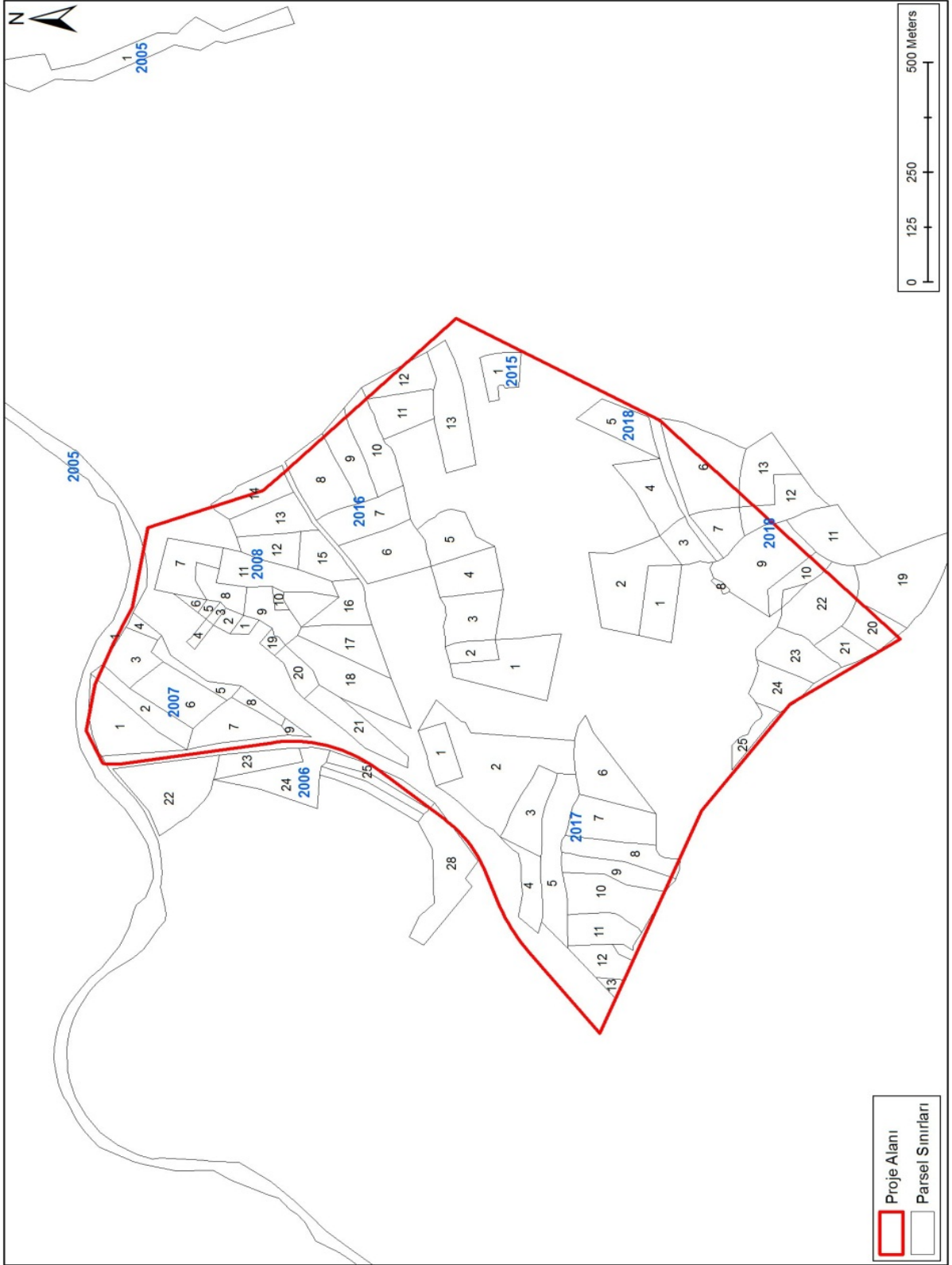


Şekil 13: Proje Alanı Vaziyet Planı



Şekil 14: Proje Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü

İOSB alanının kadastro su mevcut olup, alan mülkiyeti ise tescil harici, maliye ve şahıslara aittir.



Şekil 15: İOSB Kadastro Planı



Şekil 16: İOSB Alanı Mülkiyet Haritası

2. derece deprem kuşağında yer alan İOSB'nin uygulama aşamasında deprem hesabı yapılırken hesap ivmeleri 0,3g göz önüne alınarak yapılmalıdır.

Türkiye Deprem Bölgeleri, ivme değerlerine göre aşağıda belirtildiği şekilde derecelendirilmiştir;

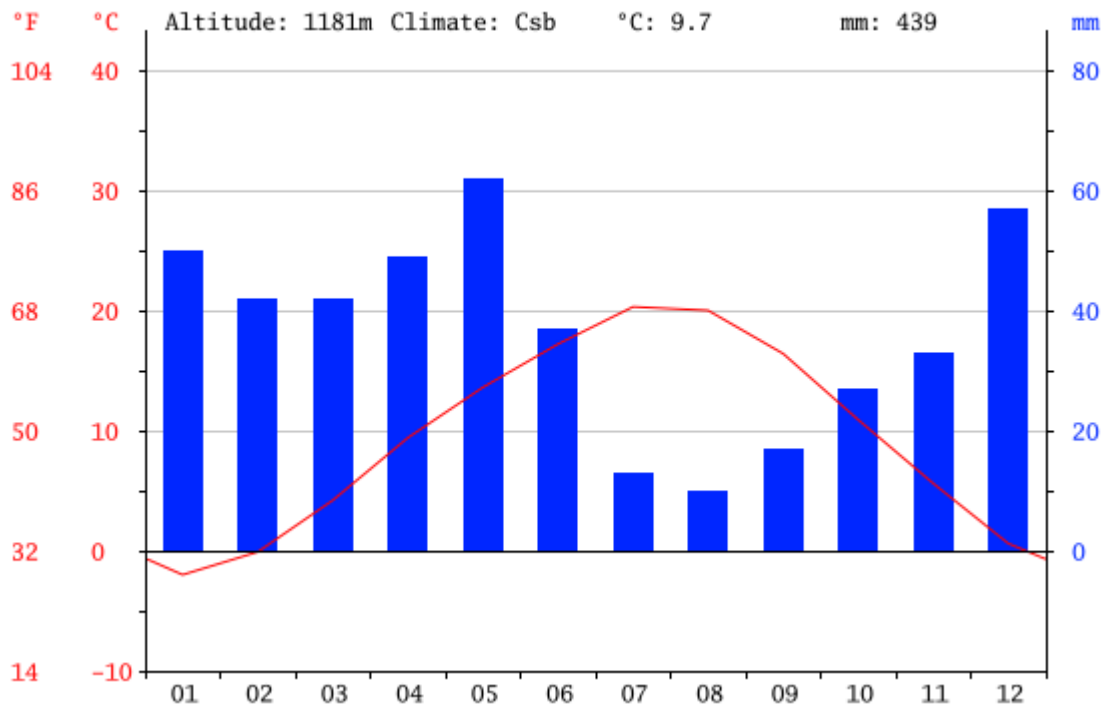
1. Derece deprem bölgesi: beklenen ivme değeri 0.40 g 'den büyük
2. Derece deprem bölgesi: beklenen ivme değeri 0.40 g ile 0.30 g arasında
3. Derece deprem bölgesi: beklenen ivme değeri 0.30 g ile 0.20 g arasında
4. Derece deprem bölgesi: beklenen ivme değeri 0.20 g ile 0.10 g arasında
5. Derece deprem bölgesi: beklenen ivme değeri 0.10 g 'den az

g: yer çekimi (981 cm2/sn).

Proje alanında yapılacak olan her türlü yapılarda, Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" esasları ve "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine titizlikle uyulacaktır.

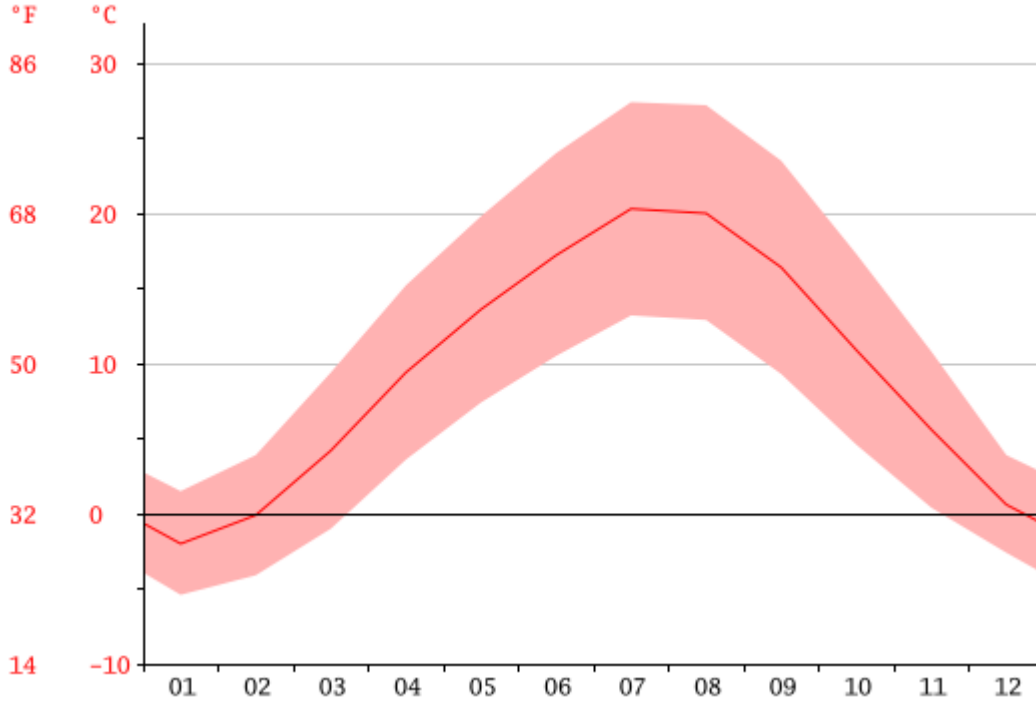
• **İklim (yağış oranı, nem, sıcaklık, rüzgar, vb.)**

Elmadağ ilçesi kışları soğuk ve sert geçen karasal iklimin etkisi altındadır. Yüksek dağlarla çevrili olması sebebiyle gece-gündüz ve yaz-kış sıcaklıkları arasında büyük farklılıklar görülür. Elmadağ ilçesinin yıllık ortalama sıcaklığı 9.7 °C'dir. Yıllık ortalama yağış miktarı ise 439 mm'dir.



Şekil 17: Elmadağ İlçesi Yıllık Ortalama Yağış ve Sıcaklık Grafiği

10 mm yağışla Ağustos yılın en kurak ayıdır. Ortalama 62 yağış miktarıyla en fazla yağış Mayıs ayında görülmektedir.



Şekil 18: Elmadağ İlçesi Sıcaklık Grafiği

20.3 °C sıcaklıkla Temmuz ayı yılın en sıcak ayıdır. Ocak ayında ortalama sıcaklık -2.0 °C olup yılın en düşük ortalamasıdır.

Tablo 13: Elmadağ İlçesi İklim Tablosu

month	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
mm	50	42	42	49	62	37	13	10	17	27	33	57
°C	-2.0	-0.1	4.2	9.4	13.6	17.2	20.3	20.0	16.4	10.9	5.6	0.6
°C (min)	-5.4	-4.1	-1.0	3.6	7.4	10.5	13.2	12.9	9.3	4.6	0.4	-2.6
°C (max)	1.5	3.9	9.4	15.2	19.8	24.0	27.4	27.2	23.5	17.3	10.8	3.9
°F	28.4	31.8	39.6	48.9	56.5	63.0	68.5	68.0	61.5	51.6	42.1	33.1
°F (min)	22.3	24.6	30.2	38.5	45.3	50.9	55.8	55.2	48.7	40.3	32.7	27.3
°F (max)	34.7	39.0	48.9	59.4	67.6	75.2	81.3	81.0	74.3	63.1	51.4	39.0

Kaynak: <http://tr.climate-data.org/location/8561/>

Yılın en kurak ve en yağışlı ayı arasındaki yağış miktarı 52 mm olup, yıl boyunca ortalama sıcaklık 22.3 dolaylarında değişim göstermektedir.

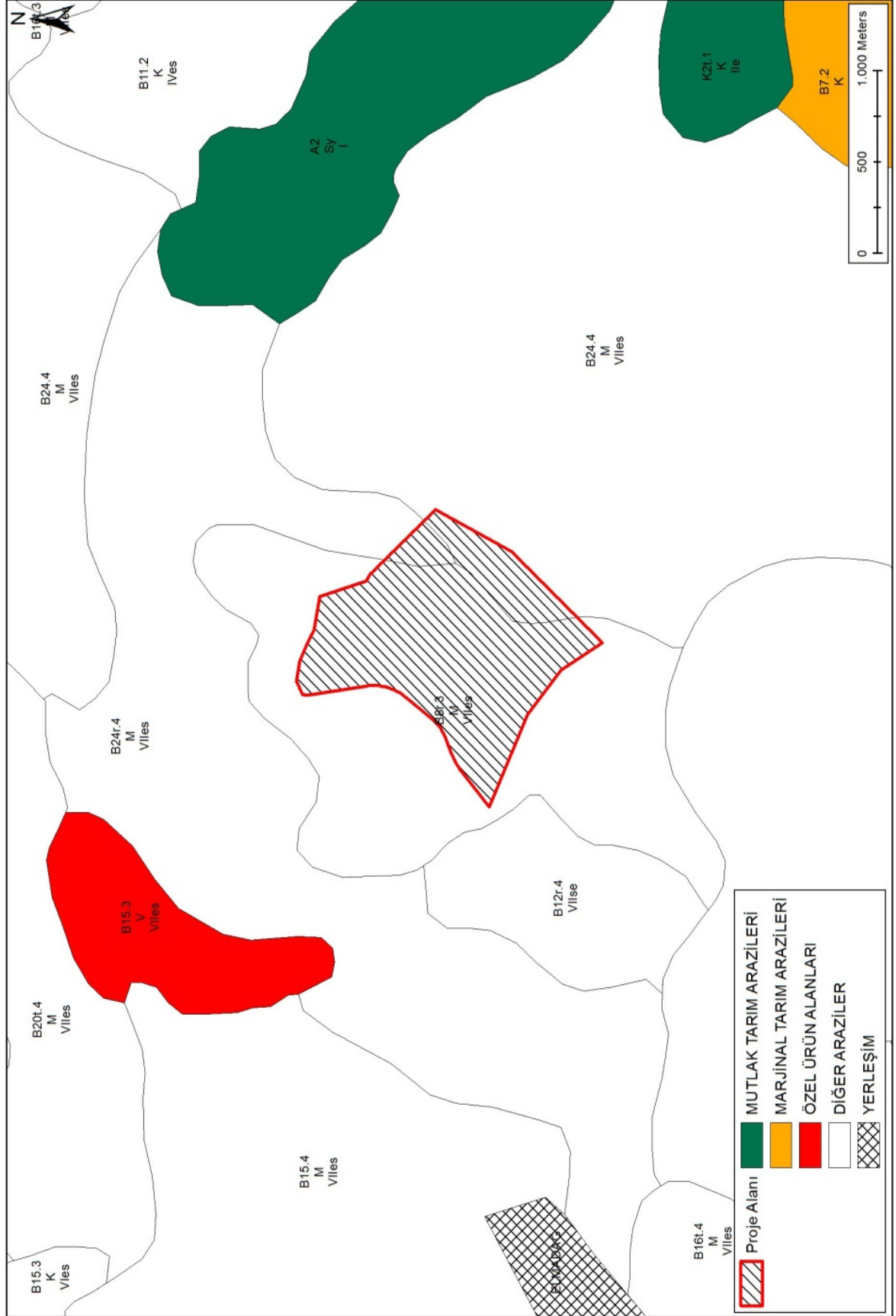
İlçede, sonbahar mevsiminin son aylarında sis vardır. Rüzgar her yönden esse de güneydoğu yönünden esen rüzgar daha etkilidir. İOSB alanında ise hakim rüzgar yönü doğu (E) ve güneybatı (SW)'dir.

- Toprak ve arazi yapısı ile ilgili bilgiler**

Elmadağ Mobilya İOSB alanı Arazi Kullanım Haritasına göre değerlendirildiğinde; mera vasfında kalmaktadır. Proje alanının arazi durum bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 14: İOSB Alanı Arazi Durum Bilgisi

Arazi Kullanım Haritasına Göre	Tarımsal Vasıf Gösterimi	B8r.3 M Vİİes
	Arazi Kullanım Durumu	M: Mera
	Toprak Grubu	B: Kahverengi Topraklar
	Toprak Özelliklerinin Kombinasyonu	8: Derinlik: Çok sığ (20-0), Eğim: B % 2-6
	Diğer Toprak Özellikleri	r: Kayalı
	Erozyon Derecesi	3: Şiddetli su erozyonu
	Arazi Kullanım Sınıfı	VII
	Arazi Kullanım Kabiliyet Alt Sınıfı	es: Eğim ve Erozyon zararı, toprak yetersizliği



Şekil 19: İOSB Alanının Arazi Kullanım Haritasına Göre Arazi Kullanım Durumu

- **Bitki örtüsü**

Elmadağ Mobilya İOSB alanı toprak yapısı kahverengi toprak grubunda olup, arazi VII. sınıf arazi niteliğindedir. Arazi bitki örtüsü yapısı hakkında bilgiler aşağıda verilmiştir.

Büyük Toprak Grubu:

Kahverengi Topraklar (B): Bu topraklar daha çok kurak ve yarı kurak iklimlerde bulunur. Üzerlerindeki doğal bitki örtüsü kısa ot ve çalılardan ibarettir. Profillerinde çok miktarda kalsiyum bulunur. Bitki besinlerince zengindirler. Doğal drenajları iyidir. Renkleri adlarından da anlaşılacağı gibi, kahverengidir. Organik madde içerikleri ortadır. Alt toprağın altında çoğunlukla sertleşmiş kireç birikme katı yer alır. Bunun altında bir jips birikme katı bulunabilir. Bu topraklar yazın uzun periyotlar için kuru kalır. Yağışın çoğunun düştüğü kış ve ilkbaharda sıcaklık düşüktür. Bu nedenle, ilkbahar ve sonbahardaki kısa periyotlar hariç, toprakta kimyasal ve biyolojik etkinlikler yavaştır.

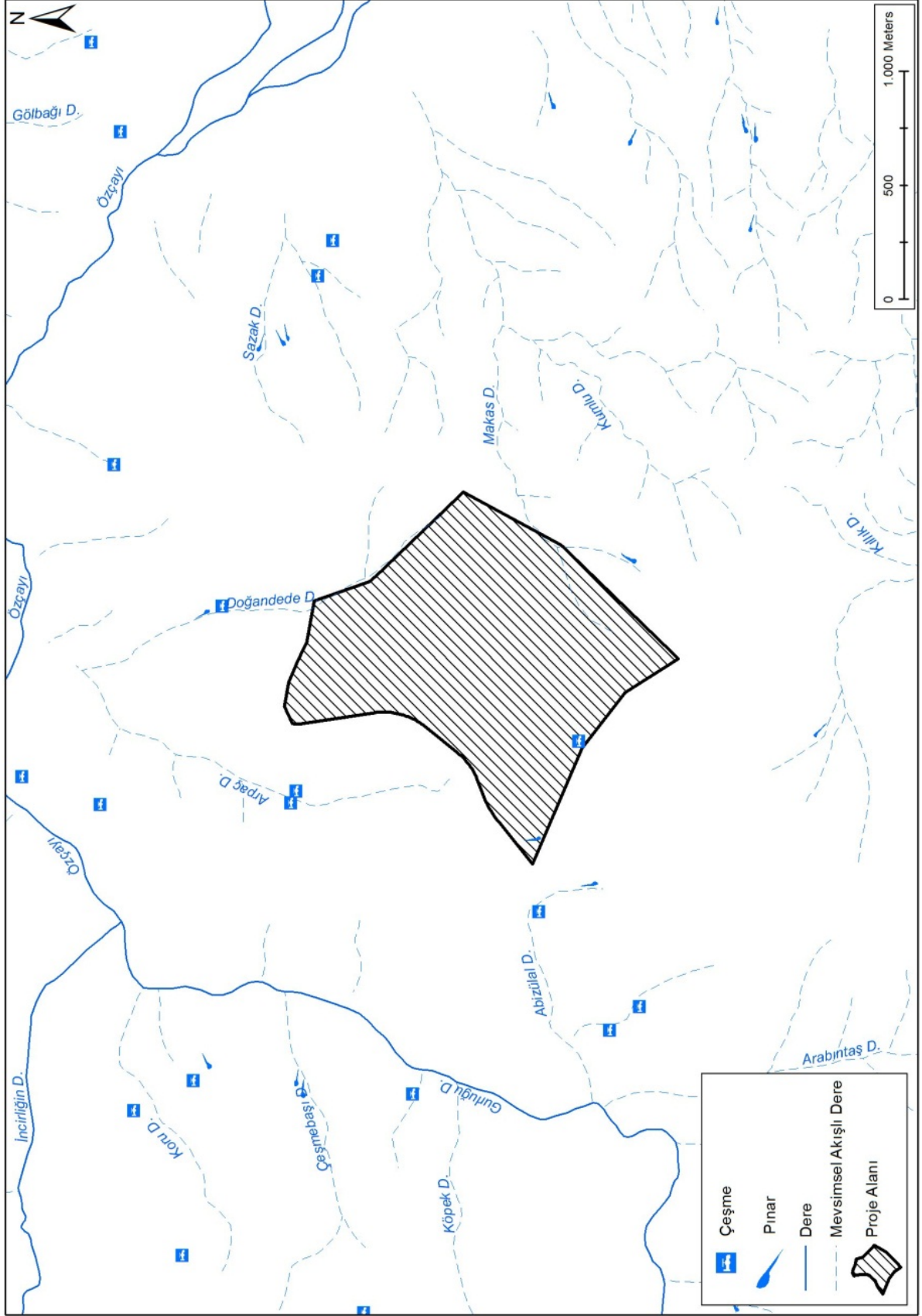
Arazi Kullanım Kabiliyetleri:

VII. Sınıf Araziler: Yedinci sınıf arazi, çok meyilli, erozyona fazla uğramış, taşlı ve arızalı olup, yüzlek, kuru, bataklık veya diğer bazı elverişsiz toprakları ihtiva eder. Çok fazla ihtimam gösterilmek şartıyla çayır veya orman olarak kullanılabilir. Üzerindeki bitki örtüsü azalırsa erozyon çok şiddetlenir.

- **Su kaynakları**

İOSB alanında daimi sarfiyatlı herhangi bir dere ve nehir yer almayıp, taşkın sorunu bulunmamaktadır. Proje çalışmaları sırasında alanda yer alan kuru dere yatak kesitlerinin muhafaza edilmesine dikkat edilmelidir.

Diğer taraftan proje sahasında DSİ V. Bölge Müdürlüğü tarafından yapılmış veya yapılması planlanan herhangi bir proje yer almamaktadır. Proje alanı ve çevresini gösterir su kaynaklarına ilişkin kroki aşağıda verilmiştir.



Şekil 20: İOSB Alanı ve Çevresini Gösterir Su Kaynakları Krokisi

• ***Diğer doğal kaynaklar***

Denizden yüksekliği 1135 m. olan ve oldukça arızalı bir coğrafyaya sahip olan Elmadağ ilçesinin batısı kısmen düzlüktür. İlçenin güneybatısında 1862 m. yüksekliğe sahip “Elmadağ”, kuzeyinde ise 1995 m. yüksekliğinde kütle halinde “İdris Dağı” bulunmaktadır. Kargalı deresi kar ve yağmur suları ile beslenen düzensiz bir rejime sahip tek akarsuyudur.

ii. Ekonomik ve fiziksel altyapı (hammadde kaynaklarına erişilebilirlik, ulaşım ve haberleşme sistemi, su-elektrik-doğal gaz şebekeleri, arazi kullanımı, yan sanayi, dağıtım ve pazarlama olanakları vb.)

Mobilya İhtisas Organize Sanayi Bölgesi uygulama yeri Ankara ili Elmadağ ilçesi sınırları içerisinde Ankara-Kırıkkale Karayolunu kesen kısımda ulaşılabilir konumda bulunmaktadır. Yaklaşık 1.331.951,14 m²'lik (133 ha.) bir alanı kapsamaktadır.

İOSB alanı elektrik bağlantı şebekesi olarak trafo merkezine yaklaşık 10 km uzaklıktadır.

Arazi yapısı olarak alan üzerinde herhangi bir orman ağacı ve örtüsü bulunmamaktadır. İOSB sahasının bulunduğu mülki sınırlar içinde ilan edilmiş ve kesinleşmiş orman kadastro bulunmadığından, birinci baskı Kırşehir İ 30-a2 ve b1 sayılı paftalarında sahanın açık olduğu, seri amenajman planında talep sahanın orman sayılan alanlar içinde gösterilmediğinden Orman Genel Müdürlüğü tarafından uygun olarak değerlendirilmiştir.

Planlanan İOSB alanı beyaz gri renkli bloklu jura yaşlı keçikaya formasyonu üzerinde yer almaktadır.

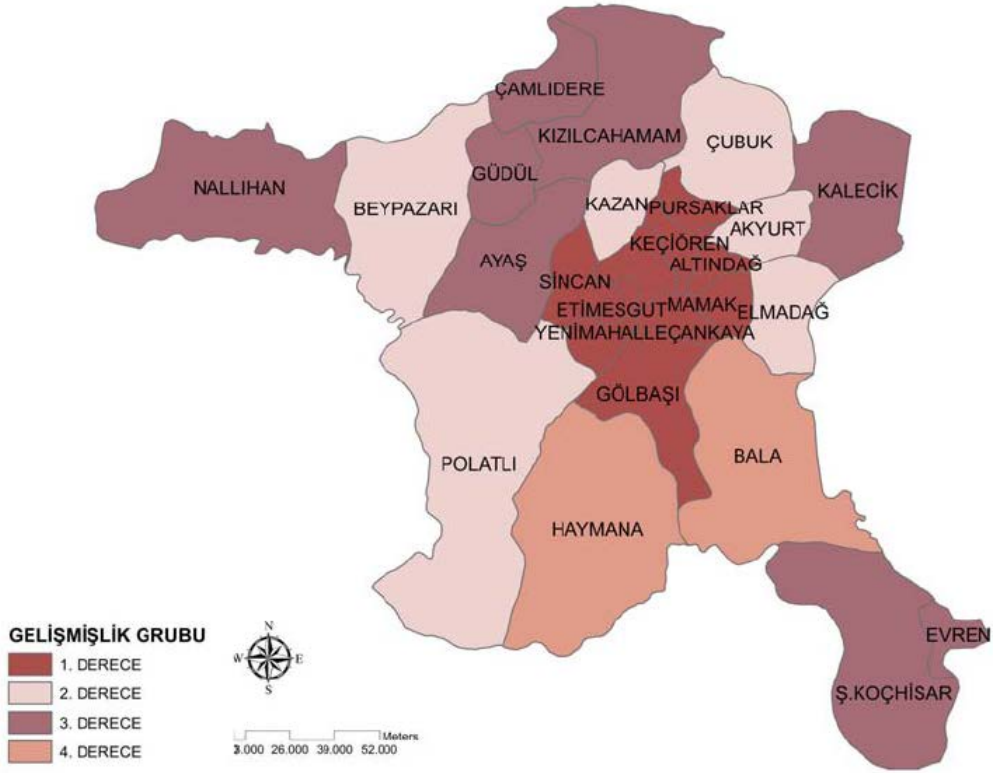
Diğer taraftan proje alanının Elmadağ Belediyesi sınırları içerisinde kalmasına karşın kent dışında kalması ve kentin gelişme yönünde olmaması alanın mülkiyetinin hazineye ait olması, gerek turizm aktiveleri ve gerekse doğal ve ekolojik alanlara etkisi bulunmaması sebepleri ile tercihi öngörülmüştür.

Ayrıca alanda, 7269 sayılı Afet yasasına giren heyelan, kaya düşmesi, çığ düşmesi gibi herhangi bir afet olayına rastlanılmamıştır.

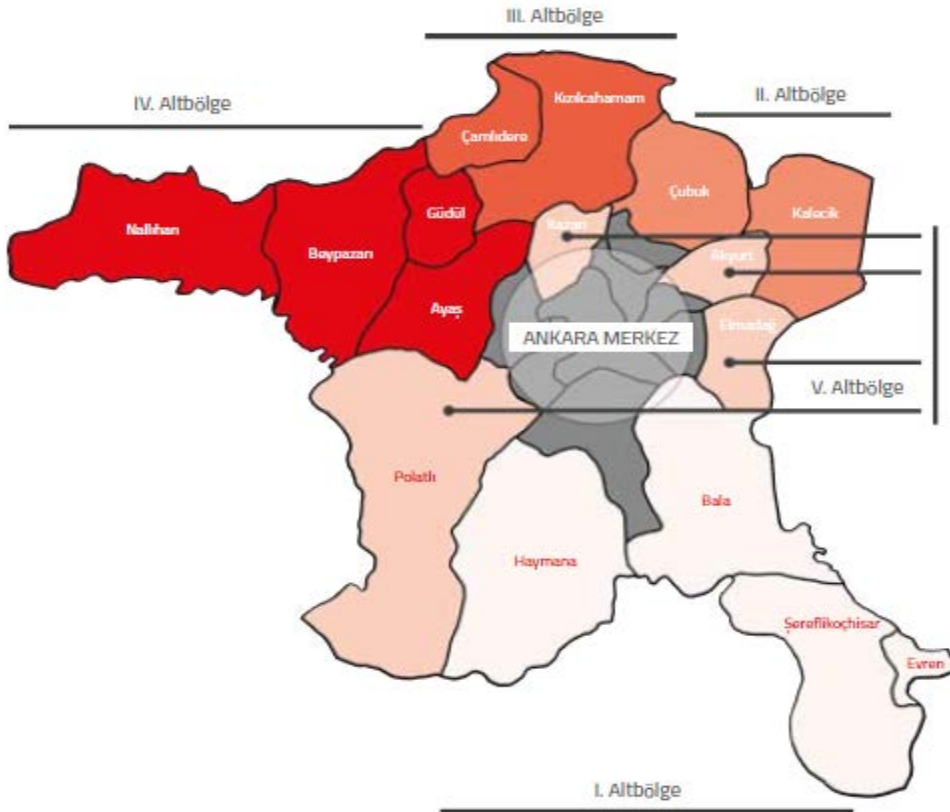
iii. Sosyal altyapı (nüfus, istihdam, gelir dağılımı, sosyal hizmetler, kültürel yapı)

Planlanan Mobilya İhtisas Organize Sanayi Bölgesi alanı Ankara ili, Elmadağ ilçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Bölüm 4. başlığı altında İOSB alanının içerisinde konuşlandırılacağı il ve ilçeye yönelik sosyo-ekonomik (nüfus, göç, eğitim, istihdam) göstergelerine yer verilmiştir.

Diğer taraftan; Elmadağ ilçesinin sosyo- ekonomik olarak gelişmişlik grubu 2. derecede yer almaktadır. Ayrıca Ankara ili alt bölgeler incelendiğinde Elmadağ ilçesi V. alt bölge grubunda olup, Elmadağ aksında mobilya ve savunma sanayi gibi çeşitli sanayi tesisleri yer almaktadır.



Şekil 21: Ankara'da Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Bölgeleme Haritası



Şekil 22: Ankara İli Alt Bölgeleri

Elmadağ ilçesinin içerisinde yer aldığı Beşinci Bölge, Ankara'nın metropolitan alanını çevrelemektedir. Bölgenin temel karakteristiği, diğer alt bölgelere benzer şekilde sahip olduğu tarımsal üretimin yanı sıra, güçlü bir sanayi altyapısının bulunmasıdır. Merkezle etkin iletişim içerisinde olan bölge, bir yandan merkezdeki nitelikli insan gücünü kullanabilirken diğer yandan da geniş ve uygun maliyetli yatırım alanları sunmaktadır.

Elmadağ ilçesi, Kırıkkale güzergâhları üzerinde bulunmakta ve böylece bölgede gerçekleştirilen üretim kolayca yurtiçi pazarlara, liman ve gümrüklere ulaştırılabilmektedir. Bu imkânlar neticesinde bölge hem mobilya, metal eşya, tekstil gibi emek yoğun sektörlerle hem de savunma, havacılık, makine-teçhizat gibi ileri teknoloji sektörlerle ev sahipliği yapmaktadır.

Bununla birlikte, bölge ilçelerinden Akyurt, Elmadağ ve Kazan'da Ankara geneli yoksulluk düzeyine göre yoksulluk oranlarının yüksek olduğu; ilçelerin kendi içlerindeki yoksulluk düzeylerine göre yoksulluk oranlarının ise düşük olduğu görülmektedir. Yoksulluğun mekânsal dağılımı incelendiğinde Elmadağ'da yoksulluk oranının %30'un üzerinde olduğu tespitlenmiştir.

İlçe içindeki görece homojen gelir dağılımına karşın Ankara ortalamasına göre gelir düzeyinin düşük olduğunu gösteren bu durum; bölgede ikamet eden vatandaşların önemli bir kısmının hala daha geleneksel ekonomik faaliyetlerde çalışması, sanayide istihdam edilen bölge halkının düşük nitelikli işleri görüyor olması, nitelikli ara eleman ve beyaz yakalı çalışanların da önemli ölçüde Ankara Merkez Bölgesi'nden gelmesi gibi etkenlerden kaynaklanmaktadır.

Gelecek on yıl içerisinde bölge sakinlerinin gelir durumlarının iyileştirilmesi; bu amaçla bölgede mesleki ve teknik eğitimin yaygınlaştırılması, yaşam ve mekân kalitesinin yükseltilmesi, erişilebilirliğin artırılması, sanayinin daha organize hale getirilmesi bu bağlamda bölge için öncelikli konulardan olacaktır.

Diğer taraftan; Elmadağ ilçesi yine Ankara merkeze olan yakınlığının da avantajı ile bölgedeki endüstriyel büyüme odaklarından olacaktır.

Ayrıca hâlihazırda Polatlı'da olduğu gibi, Ankara-Sivas Yüksek Hızlı Tren Projesinin devreye alınmasıyla Elmadağ-Ankara Merkez arasında YHT ile ulaşım sağlanabilecektir.

V. Alt Bölge'si için Ankara Bölge Planı 2014-2023'te ele alınan 3 ana eksenin 6 önceliğini gerçekleştirmek amacıyla belirlenmiş olan tedbirlerin gerçekleştirilmesine yönelik faaliyet önerileri öngörülmüştür. Bunlar arasında; bölge, Ankara Merkez ile birlikte, Ankara'nın sanayi yatırımlarının yoğunlaştırılacağı mekan olacaktır.

iv. Kurumsal yapılar (OSB'nin oluşumunda olabilecek kurumsal yapı hakkında bilgi)

Müteşebbis heyette Ankara Sanayi Odası, Elmadağ Belediyesi, Ankara Siteler Mobilyacılar Organize Sanayi Bölgesi Derneği ve Ankara Mobilyacılar Lakeciler Odası yer alacaktır.

Kurumsal yapı; Müteşebbis Heyet, Yönetim Kurulu, Denetim Kurulu ve Bölge Müdürlüğü'nden oluşacak olup, temsil ve ilzam yetkisi OSB Yönetim Kurulu'nda olacaktır.

v. Alternatifler, yer seçimi ve arazi maliyeti (kamulaştırma bedeli)

Söz konusu iş bu rapora konu OSB alanının yer seçiminin belirlenmesi aşamasında; Ankara Valiliğinin 21.05.2001 tarihli yazısı ile Elmadağ ilçesinde Ankara-Elmadağ OSB kurulması talep edilmesi üzerine, 03.10.2001 tarihinde Mülga Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından yapılan çalışmalar neticesinde Ankara-Elmadağ OSB için 2 adet alternatif alan belirlenmiştir.

Söz konusu alternatif alanların Ankara-Elmadağ OSB yeri olarak uygun olup olmadığının belirlenmesi amacıyla Yer Seçimi Komisyonunca mahallinde 25.10.2001 tarihinde incelemeler yapılmıştır. Yer Seçim Raporu'nda söz konusu iki alternatif sahanın özellikleri verilmiş olup, bu hususa aşağıda da değinilmiştir.

1 Nolu Alternatif Alanın Özellikleri

- Arpaç mevkiindedir.
- İlçe merkezine yaklaşık 4 km uzaklıkta olup, ilçenin kuzeydoğusunda yer almaktadır.
- Büyüklüğü yaklaşık 150 ha'dır.
- Genişleme imkanı vardır.
- Elmadağ-Kırıkkale yoluna cephelidir.
- Mülkiyeti 120 hektarı tescil harici 30 hektarı şahıslara aittir.
- Kadastroso mevcuttur.
- Mevcut arazi kullanım durumuna göre kısmen ekilidir.
- 1/25.000 ölçekli Toprak Kaynağı Envanter Haritasına göre VII. Sınıf arazidir.
- Belediye sınırları içerisindedir.
- 2. derece deprem kuşağındadır.
- Su ihtiyacı şehir şebekesinden veya açılacak olan kuyulardan sağlanabilir.
- Enerji ihtiyacı, şehir trafo merkezlerinden sağlanabilir.
- Atıksu, arıtıldıktan sonra kollektörlerle kuru derelere daha sonra Kızılırmak'a verilebilir.
- Şehrin gelişme yönünde değildir.
- Orman alanı değildir.
- Taşkına maruz değildir.
- Sit alanı değildir.

2 Nolu Alternatif Alanın Özellikleri

- Azat tepe mevkiindedir.
- İlçe merkezine yaklaşık 9 km uzaklıkta olup, ilçenin kuzeybatısında yer almaktadır.
- Büyüklüğü yaklaşık 130 hektardır.
- Genişleme imkanı vardır.
- Elmadağ-Ankara karayolundan yaklaşık 2 km içeride kalmaktadır.
- Mülkiyetinin 100 hektarı şahıslara 30 hektarı ise hazineye aittir.
- Kadastroso mevcuttur.
- Kuru tarım yapılmaktadır.
- IV. ve VII. sınıf arazidir.
- Belediye sınırları içerisindedir.
- 2. ve 3. derece deprem kuşağında yer almaktadır.
- Su ihtiyacı şehir şebekesinden veya açılacak olan kuyulardan sağlanabilir.
- Enerji ihtiyacı, şehir trafo merkezlerinden sağlanabilir.
- Atıksu, arıtıldıktan sonra kollektörlerle Koçocağı veya yazı dereleri vasıtasıyla Kızılırmak'a verilebilir.
- Şehrin gelişme yönünde değildir.
- Orman alanı değildir.
- Taşkına maruz değildir.
- Sit alanı değildir.

25.10.2001 tarihinde Elmadağ OSB olarak yer seçimi raporu 1 No'lu alternatif alan için onaylanmıştır. 25.11.2002 tarihinde ise Mülga Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, Küçük Sanatlar ve Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü onayı ile OSB alanı belirlenmiştir.

Söz konusu saha İmar Planına Esas Gözlemsel Jeolojik Etüt Raporunun Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylanması ve Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca vize edilmesi halinde kesinlik kazanmış olacaktır.

Yer seçimi komisyonu tarafından yapılan değerlendirme ve incelemeler sonucunda belirlenmiş olan 1 nolu alternatif sahası yine hazırlanan yer seçimi raporunda sonuca bağlandığı için, 2 nolu alternatif saha ile arasında arazi maliyetlerinin ve kamulaştırma rakamlarının çıkarılarak karşılaştırılması ve irdelenmesine gerek kalmamıştır.

7. ORGANİZASYON YAPISI, YÖNETİM VE İNSAN KAYNAKLARI

i. Kuruluşun organizasyon yapısı ve yönetimi

12.04.2000 tarihinde kabul edilen 4562 sayılı OSB Kanunu Madde 6'da belirtildiği gibi kurulacak olan Mobilya ihtisas Organize Sanayi Bölgesi, 4 temel kurul altında kurulacaktır.

- Müteşebbis Heyet (işletme aşamasında Genel Kurul)
- Yönetim Kurulu
- Denetim Kurulu
- Bölge Müdürlüğü

Müteşebbis Heyet

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

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

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

Müteşebbis heyet ilk toplantısında, valinin başkan olması durumunda, Kanunun 4 üncü maddesinin yedinci fıkrasında sayılan kuruluşlardan il özel idaresi, il özel idaresi bulunmayan illerde Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı 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 amacını gerçekleştirmek için gerekli kararları ve tedbirleri almak, yer seçimi raporunda belirtilen hususları yerine getirmek, kanun, yönetmelik, kuruluş protokolü ve benzeri düzenlemelerle verilen görevleri yapmak, yönetim ve denetim kurulu çalışmalarını ve hesaplarını ibra etmek, OSB'ye ait para ve diğer kaynakları kuruluş amacına uygun kullanmakla yükümlü ve görevlidir.

Yönetim Kurulu

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

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

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

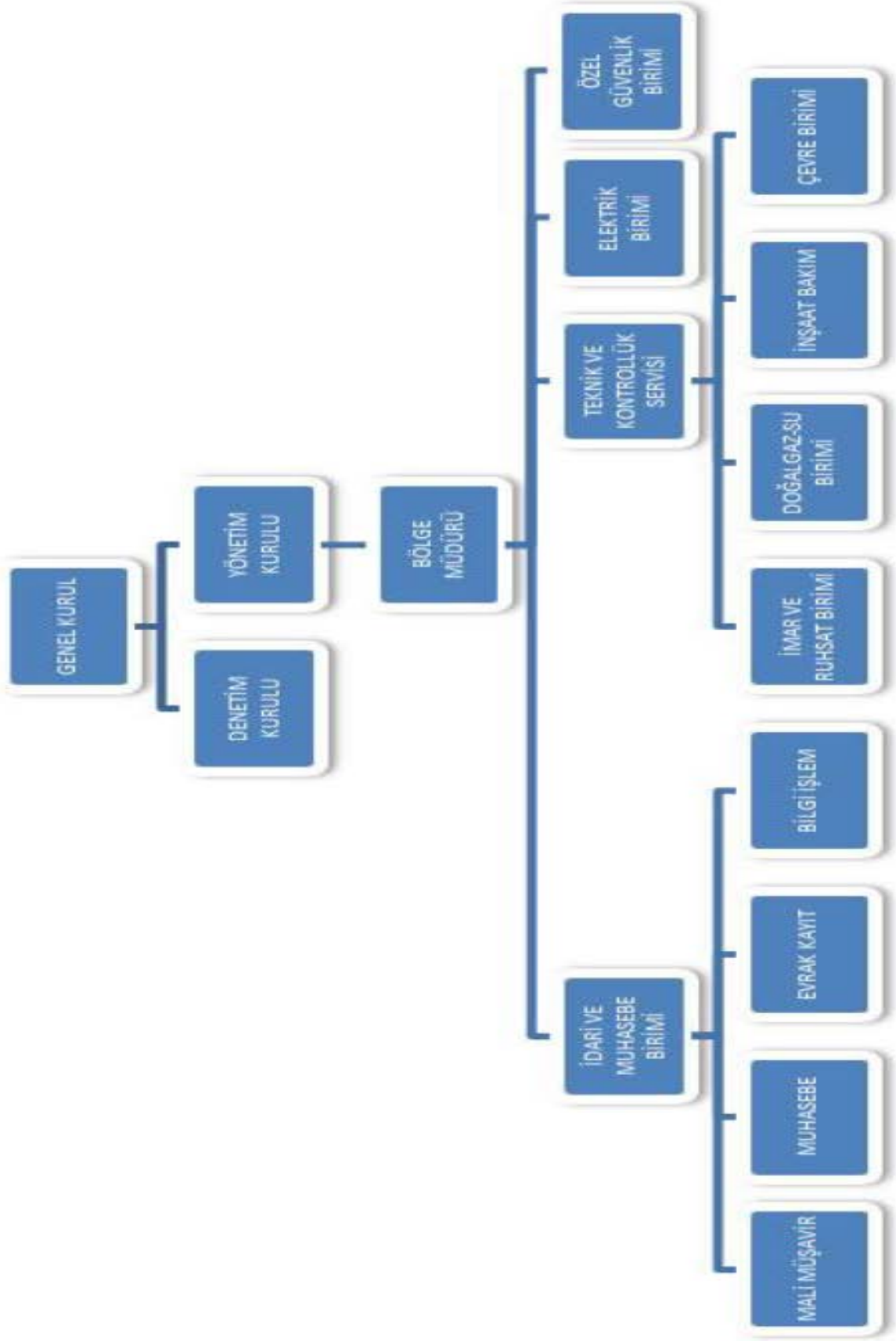
Bölge müdürü, müteşebbis heyet tarafından atanır. Bölge müdürü, yönetim kurulunun kararları ve talimatları doğrultusunda OSB'nin sevk ve idaresini yürütmek ve verilen diğer görevleri yapmakla yükümlüdür.

Temsil ve ilzam

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.

ii. Organizasyon ve yönetim giderleri (genel giderler, vb.)

İhtisas Organize Sanayi Bölgesine yönelik öngörülen organizasyon yapısı aşağıda verilmiştir.



Şekil 23: İhtisas Organize Sanayi Bölgesine Yönelik Öngörülen Organizasyon Yapısı

Yönetim kurulu ve müteşebbis heyetine toplantılar için huzur hakkı ödemesi yapılmayacaktır. Bu nedenle ilk kuruluş aşamasında organizasyon ve yönetim gideri olmayacağı öngörülmüştür.

iii. İnsan gücü ihtiyacı ve tahmini giderler (Bölgenin sevk ve idaresi için)

OSB'nin sevk ve idaresi, Bölge müdürlüğü tarafından olmak üzere Bölge Müdürü ile yeteri kadar idari ve teknik personel tarafından gerçekleştirilir. Bölge Müdürü, Yönetim Kurulu kararları ve talimatları doğrultusunda OSB'nin sevk ve idaresini yürütmek ve verilen diğer görevleri yapmakla yükümlüdür. OSB'yi temsile Bölge Müdürü yetkilendirilmiştir. Bölge Müdürü, müdürlüğün idari ve teknik personelin amiridir. Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 54. maddesinde OSB Bölge Müdürlüklerinde olması gereken personel için "Bölge Müdürlüğü Tip Teşkilat Şeması" verilmiş olup buna göre;

a) Bölge müdürü,

b) Teknik birimde; şehir plancısı, mimar, mühendis unvanı ile en az beş kişi, tekniker, teknisyen, topograf ve sürveyan unvanı ile birer kişi,

c) İdari birimde; muhasebeci, muhasebe memuru, sekreter, evrak memuru, güvenlikçi, odacı ve şoför unvanı ile birer kişi, olmak üzere, en az on yedi kişiden oluşur.

Yine Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 54. maddesi 2. bendinde yer alan ifade doğrultusunda; "Tip teşkilat şeması; unvanı, sayıları, nitelikleri ve gerekçeleri belirtilmek şartıyla müteşebbis heyetin teklifi ve Bakanlığın onayı ile oluşturulur ve değiştirilir."

Bölge müdürlüğü personeli için, Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 57. maddesinde belirtildiği üzere; Bakanlık tarafından onaylanan pozisyonlarda, OSB inşaatının aşamalarına göre personel istihdam edilir. Bu çerçevede;

a) OSB'de kamulaştırma çalışmaları başladığında bölge müdürü, harita mühendisi ve muhasebeci atanır.

b) Alt yapı proje ihalesi aşamasında, kontrol mühendisi olarak inşaat mühendisi atanır.

c) Altyapı inşaatı ihalesi yapıldığında, iş durumuna göre topograf, sürveyan ve teknisyen ile gerekli diğer teknik ve idari personel istihdam edilir.

ç) (Değişik:RG-18/11/2015-29536) AG-YG elektrik şebekesi yapım aşamasında elektrik mühendisi, doğalgaz şebekesi yapım aşamasında makine mühendisi atanır.

d) (Değişik:RG-18/11/2015-29536) Arıtma tesisi yapım aşamasında çevre, inşaat, elektrik ve makina mühendisi istihdam edilir.

(2) Personel hareketleri, her yılın ocak ayı başında ve işe başlatılan her personelin işe başlama tarihinden itibaren en geç 15 gün içinde Bakanlığa bildirilir.

(3) Avukat, serbest muhasebeci, mali müşavir, yeminli mali müşavir ve benzerleri ile gerektiğinde ve istihdamı öngörülen personelin istihdam edilememesi halinde teknik hizmetlerin karşılanması için ihtiyaç ölçüsünde Bakanlığın belirleyeceği şekil ve şartlarda hizmet alımı yapılabilir ve bu takdirde ücret proje kapsamında kredilendirilir.

8. PROJE YÖNETİMİ VE UYGULAMA PROGRAMI

i. Proje yürütücüsü kuruluşlar ve teknik kapasiteleri

Mobilya İhtisas Organize Sanayi Bölgesi Müteşebbis Heyeti kesin olmamakla birlikte;

- Ankara Sanayi Odası,
- Elmadağ Belediyesi,
- Ankara Siteler Mobilyacılar Organize Sanayi Bölgesi Derneği,
- Ankara Mobilyacılar Lakeciler Odası'ndan oluşacaktır.

ii. Proje organizasyonu ve yönetim (karar alma süreci, yapım yöntemi, vb.)

Mobilya İhtisas Organize Sanayi Bölgesi'nin, kurulması için yapılacak ilk iş, gerekli müteşebbis heyete karar verilip yatırım ve planlama işlemlerinin takip edilmesi ve sonuçlandırılması olacaktır.

Kurulacak olan İhtisas Organize Sanayi Bölgesi'nin kamu yararı kararı için başvuruda bulunulacak, kamu yararı kararı temin edilecektir. Kamu yararı kararı ile ilgili tarım arazilerinin vasfı değiştirilecektir.

Diğer taraftan 25.10.2001 tarihinde Elmadağ OSB olarak yer seçimi raporu onaylanmış ve 25.11.2002 tarihinde Mülga Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, Küçük Sanatlar ve Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü onayı ile OSB alanı belirlenmiştir. Akabinde, OSB bölgesi için Ankara Siteler Mobilyacılar OSB Derneğince OSB alanının İhtisas statüsü kazanması adına girişimler başlatılmıştır.

Bu bağlamda yer seçiminin yenilenip yenilenmeyeceği, Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda karara bağlanacaktır.

Akabinde yer seçimine esas alınacak bu karar, 1/25.000'lik ölçekli Nazım İmar Planı'na işlenecek ve İhtisas Organize Sanayi Bölgesi ilan edilecektir. Seçilen arazi içinde kalan Hazine veya kamu kuruluşlarına ait parseller bedeli karşılığında İhtisas Organize Sanayi Bölgesi'ne devredilecektir.

Şahsa ait araziler ise, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu çerçevesinde yine bedeli karşılığında İhtisas Organize Sanayi Bölgesi'ne devredilecektir. Kamulaştırma sürecinden sonra, İhtisas Organize Sanayi Bölgesi kurulması aşamasına da finansman sağlayacak firmalara ön tahsisler yapılacaktır. Başvurusu yapılan ve Bakanlıkça onaylanan alanın imar, parselasyon planları ile yol, içme suyu, atıksu ve yağmur suyu projeleri hazırlanmaya başlanacak ve Müteşebbis heyet tarafından takip edilecektir. İhtisas Organize Sanayi Bölgesi için hazırlanan plan ve projeler Bakanlıkça onandıktan sonra önce altyapı daha sonra üstyapı çalışmalarına başlanacaktır. Bakanlık izni ve imar, parselasyon planları ile yol, içme suyu, atıksu ve yağmur suyu projeleri hazırlandıktan sonra Ankara Siteler mobilya sanayi içinde yer alan mobilya üretimi ve tasarımı ile mobilya yan ürünleri üretimi yapan firmalara yer tahsisi için başvurular alınacaktır.

iii. Proje uygulama programı (Termin Planı)

Proje geliştirilerek Avrupa birliği fonlarından yararlanılarak, üniversiteler ve teknoloji kentler ile işbirliği içerisinde, kamu kurum ve kuruluşları, yerel yönetimler ve sivil toplum örgütlerinin içinde de bulunabileceği yeşil, yenilikçi ve yenilenebilir, sektör ile örtüşen bir proje uygulaması yapılmak istenmektedir.

Tablo 15: İOSB Yatırımının Yıllara Göre Uygulama Programı

	FAALİYET	YATIRIMIN YILLARA DAĞILIMI											
		YATIRIM SÜRESİ (YILLIK)											
		2016	2017				2018				2019		
		4Ç	1Ç	2Ç	3Ç	4Ç	1Ç	2Ç	3Ç	4Ç	1Ç	2Ç	3Ç
1	İhtisas Organize Sanayi Bölgesi raporunun, Valiliğin onayı ile bakanlıkta sunulması												
2	Bakanlık tarafından İhtisas Organize Sanayi Bölgesi'nin kesinleştirilmesi (Bakanlık onayı)												
3	Kamulaştırma işlemleri												
4	Başvurusu yapılan alanın projelerinin hazırlanması (imar planı, parselasyon planı, yol, içmesuyu, atıksu, yağmur suyu, vb. projeler, müşavirlik hizmetleri)												
5	Talepte bulunan firmalara ön tahsis yapılması												
6	Planların ve projelerin Bakanlık tarafından onaylanması												
7	Altyapı inşaatlarının tamamlanması												
8	Firmalara tahsis işlemlerinin tamamlanması												
9	Üstyapı inşaatlarının tamamlanması												

9. İŞLETME DÖNEMİ GELİR VE GİDERLERİ

i. OSB yönetiminin gelir ve giderlerinin tahmin edilmesi

Elmadağ Mobilya İhtisas Organize Sanayi Bölgesi için işletme sermayesi, yine İhtisas Organize Sanayi Bölgesi'nin kuruluşunda müteşebbis heyet tarafından açıklanacak öz kaynakları ile sağlanacaktır.

Ayrıca 4562 sayılı OSB Kanununun 12. maddesinde belirtilen gelirler de Elmadağ Mobilya İhtisas Organize Sanayi Bölgesi'nin işletme döneminde gelir kaynaklarını oluşturacaktır. 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 aidatları,
- e) Su, elektrik, doğalgaz, sosyal tesis, arıtma ve benzeri işletme gelirleri ile iştirak gelirleri,
- f) Arsa satışından sağlanan gelirler,
- g) Bağışlar,
- h) Bölge ortak mülklerinin kira ve hizmet gelirleri,
- i) Banka faizleri,
- j) Gecikme cezaları,
- k) İlan ve reklam gelirleri,
- l) Diğer gelirler.

Ayrıca diğer gelirler kapsamında da öngörülebilecek gelirler, Mobilya İhtisas Organize Sanayi Bölgesi alanında farklı kullanım amaçlı üniteler, kiralama yöntemi ile değerlendirilebilecektir. Bu üniteler içinde; satış mağazaları, yemek birimleri, banka ofisleri, kargo aktarma merkezleri, mağazalar, dinlenme tesisleri ve servis alanları, alanın özellik arz eden yapısına ve belirlenecek güvenlik standartlarına uygun yapıda projelendirilebilecek ve m² usulü ile kiralanabilecektir.

Diğer taraftan; OSB'nin yetkili organları projenin keşif tutarı ve genel idare giderleri ile ilgili olarak, Bakanlıktan kredi talep edebilirler. Bu kredinin miktarı gösterilen teminatlarla sınırlıdır. Ayrıca 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.

10. TOPLAM YATIRIM TUTARI VE YILLARA DAĞILIMI

i. Toplam yatırım tutarı (iç ve dış para olarak)

1. Arazi bedeli (kamulaştırma giderleri)

Belirlenen alanın sınırları içinde yer alan arazi mülkiyetleri, tescil harici, maliye ve şahıslara aittir.

Ancak kamulaştırma değerleri kamulaştırma sürecinden netlik kazanacak olup, OSB kuruluşlarının koordinasyonunu ve finansmanını karşılayan Bakanlık bilgileri rehber alındığında, OSB kurulumu için genel giderlerin 400.000 TL ile 600.000 TL arasında olacağı öngörülmektedir.

2. Sabit sermaye yatırımı (Etüt-proje, altyapı ve arıtma inşaat maliyeti)

İOSB alanında gerçekleştirilecek tesviye işlemleri, ham yol, asfaltlama, su, kanalizasyon, yağmur suyu, doğalgaz ve elektrik altyapı çalışmalarının maliyetleri her alanın imar planı ve mühendislik projelerine göre farklılık gösterecektir. Alanların imar plan ve mühendislik projeleri hazırlanmadığından dolayı, bu aşamada bedeller öngörülemezdir.

Yaklaşık 1.331.951,14 m²'lik (133 ha.) alanda yeni kurulacak sanayi parsellerinde 3000 m², 6000 m² ve 9000 m² üretim alanlarının oluşturulması sağlanacaktır.

Bakanlık tarafından bugüne kadar gerçekleştirilen OSB yatırımlarından hareketle; arsa bedeli, atıksu arıtma tesisi yatırımı bedeli hariç, OSB'nin altyapı inşaatı için gerekli olan finansmanın %33'ünü yol, %20'sini yol kaplaması, %17'sini elektrik, %15'ini içme-kullanma suyu, %8'ini kanalizasyon, % 7'ini yağmursuyu maliyetinin oluşturduğu görülmüştür.

3. Yatırım dönemi faizleri

İOSB yatırımı döneminde oluşacak maliyetler;

- Arazi kamulaştırma maliyetleri,
- Arazi tesviye, yol ve teknik altyapı yapım maliyetleri,
- İdari, ticari, sosyal tesis bina inşaat maliyetleri,
- Mevcut yol genişletme ve inşaat maliyetleri olup,

yukarıdaki maliyetler İOSB Yönetimi kurulduktan sonra belirlenecektir. Söz konusu proje ihtisas organize olduğu için projelendirmeden sonra 2 yıl ödemesiz 11 yıl geri ödemeli olarak bakanlık tarafından karşılanacaktır.

ii. Yatırımın yıllara dağılımı

Bölge uygulamasının yaklaşık üç yıla yayılacağı dikkate alındığında finansman ihtiyacının da üç yıllık zamana yayılacağı tahmin edilebilir olacaktır.

11. PROJENİN FİNANSMANI

i. Yürütücü ve işletmeci kuruluşların mali yapısı

Yer seçiminin kesinleşerek, Müteşebbis Heyetin kurulması ile bölge organlarının teşkili mümkün olacak, yürütücü ve işletmeci kuruluş olarak İOSB tüzel kişiliği hazırladığı bütçe ile yatırımın gerçekleşmesini ve de işletilmesini sağlayacaktır. Ancak yürütücü ve işletmeci kuruluşların tamamının henüz netleşmemesine bağlı olarak bu aşamada Kuruluşların mali yapısının verilmesi uygun bulunmamıştır.

ii. Finansman yöntemi (özkaynak, dış kredi, hibe, YİD, vb.)

İhtisas Organize Sanayi Bölgesi alanı kapsamında tahsis edilebilecek parsel sayısı ve parsel büyüklükleri imar planlarına göre kesinleştirilecektir. Bölgenin finansmanında müteşebbis heyeti kaynaklarına, sanayi bölgesinde tesis kurma arzusunda olan girişimcilere avans sözleşmeleri yapılarak kaynak oluşturma yoluna gidilecektir. Talebin yüksek olacağı dikkate alınarak harici uygun peşinat ve ödeme koşullarıyla arsa tahsislerinin yapılabileceği öngörülmektedir.

Etüt proje çalışmaları yapılamadığından finansmanın ne miktarda dışarıdan desteklenmesi gerektiği tahmin edilememektedir.

iii. Finansman kaynakları ve koşulları

Etüt proje çalışmaları yapılamadığından finansmanın ne miktarda dışarıdan desteklenmesi gerektiği tahmin edilememektedir.

Projenin finansman kaynakları, Mobilya İhtisas Organize Sanayi Bölgesi alanı arsalarının ön tahsisinden kazanılan gelirler ile sağlanacaktır. Mobilya sanayisi üzerine sektörde yer alan firma, kurum ve kuruluşların çoğunluğuna ev sahipliği yapan Siteler Mobilya Bölgesinin yatırımcılarının ve ilgili alt sektörlerdeki firmalarının ulusal ve uluslararası rekabet gücünü çevreleri ile uyumlu ve eş biçimli hareket etmeleri İOSB alanından sağlanmış olacaktır.

Aynı zamanda finansman kaynakları olarak özkaynaklar ve Mobilya İhtisas Organize Sanayi Bölgesi'nin gelirleri kullanılacaktır. Başlangıç için müteşebbis heyet içinde yer alan kurum ve kuruluşlardan aynı katkı da sağlanacaktır.

iv. Finansman maliyeti

Projenin finansmanı arsaların firmalara ön tahsislerinden sağlanacağı için finansman maliyeti öngörülmemektedir. Sadece ön tahsislerin tamamlanması için firmalara sunulacak arsaların gösterilmesi için seçilen alan içinde vaziyet planlarının çıkarılması gerekmektedir. Bu planların çıkartılması için yer seçiminin kesinleşmesi gerektiğinden maliyet tam olarak hesaplanamamaktadır.

v. Finansman planı

Proje kapsamındaki yatırımlardan altyapı inşaatlarının ilk 2 yıl içinde, idari tesis, üstyapı, vb yatırımların ise 3. yıl içinde tamamlanması planlanmaktadır. Bu durumda tahsis gelirlerinin ve taksitlerinin başlangıç tarihinden itibaren 3 yıl içinde tamamlanması gerekmektedir.

vi. Bakanlığımızdan kredi talep edilmesi halinde konuya ilişkin yönetim kurulu kararı (yer seçimi kesinleşmiş olan bölgeler için)

OSB'lerin yer seçimleri, çevrenin, doğal ve kültürel kaynakların korunması, diğer kurumların projeleriyle birlikte, imar ve çevre düzeni planlarıyla uyumlu çalışmaların yürütülmesi kriterleri esas alınarak yapılmaktadır. Yörede projesi olan bütün kurumların çalışmaları irdelenerek, yürütülen projeleri engellemeyen ve onlarla uyumlu, yörenin coğrafi ve ekonomik koşullarını göz önüne alan ve doğal kaynakların kirlenmesine yol açmayacak yerlerde alternatif alanlar tespit edilmektedir. Yer seçimi etüd çalışması sonucu belirlenen OSB alternatif alanları, Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinatörlüğünde, mahallinde oluşturulan ve ilgili kuruluş temsilcisinin katıldığı yer seçimi komisyonunca incelenmekte ve söz konusu alternatif alanlardan birinin oy birliğiyle seçilmektedir.

Elmadağ Belediyesi sınırları içerisinde bulunan Ankara-Samsun Karayolu kenarında yaklaşık 133 ha. büyüklüğündeki alan için, 25.10.2001 tarihinde Elmadağ OSB olarak yer seçimi raporu onaylanmış ve 25.11.2002 tarihinde Mülga Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, Küçük Sanatlar ve Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü onayı ile OSB alanı belirlenmiştir. Akabinde, OSB bölgesi için Ankara Siteler Mobilyacılar OSB Derneğince OSB alanının İhtisas statüsü kazanması adına girişimler başlatılmıştır.

Söz konusu saha İmar Planına Esas Gözlemsel Jeolojik Etüt Raporunun Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylanması ve Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca vize edilmesi halinde kesinlik kazanmış olacaktır.

Bu bağlamda yer seçiminin kesinlik kazanmasına müteakip OSB yönetim kurulu tarafından Bakanlıktan talep edilebilecek kredi hususları değerlendirilecektir.

12. PROJE ANALİZİ (OSB yer seçimi kesinleşen OSB'ler tarafından doldurulacaktır.)

i. FİNANSAL ANALİZ

1. Finansal tablolar ve likidite analizi
2. İndirgenmiş nakit akım tablosu
3. Finansal fayda-maliyet analizi
4. Devlet bütçesi üzerindeki etkisi

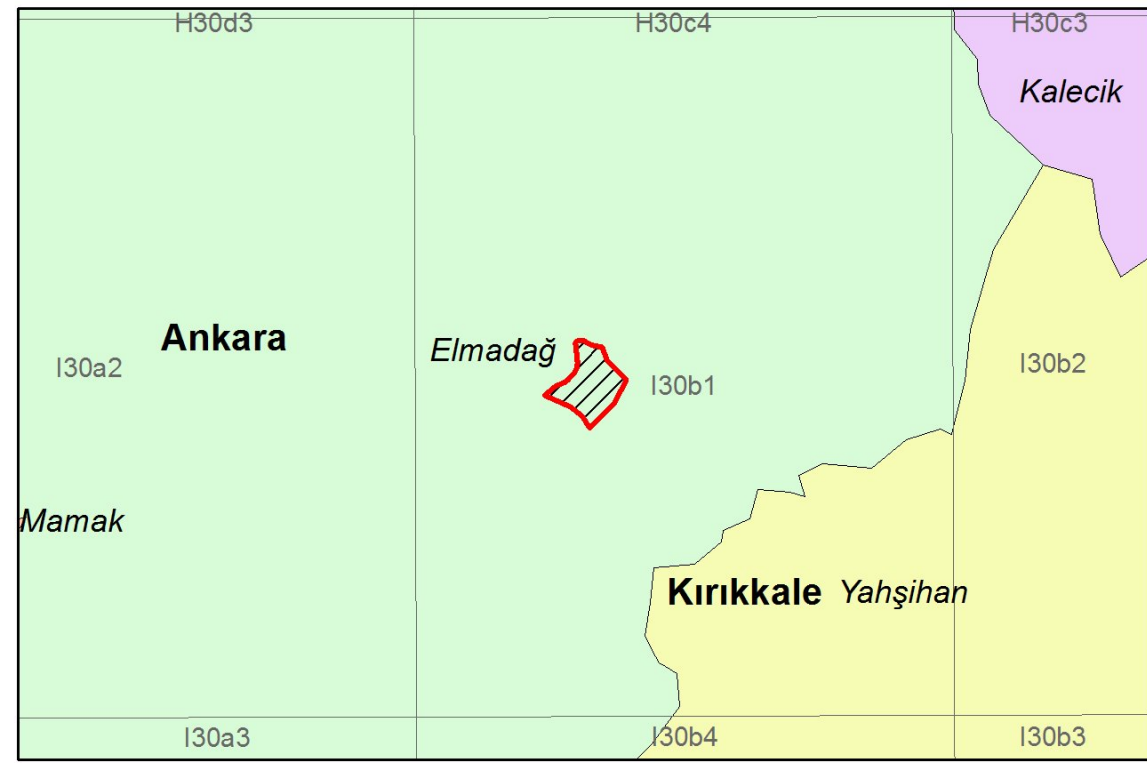
ii. EKONOMİK VE SOSYAL ANALİZ

1. Ekonomik maliyetler
2. Ekonomik faydalar
3. Ekonomik fayda-maliyet analizi
4. Projenin diğer ekonomik ve sosyal etkileri (katma değer, oluşturacağı istihdam, sanayinin gelişimine etkisi, vb.)

13. PROJEYLE İLGİLİ VALİLİĞİN DEĞERLENDİRMESİ

14. EKLER

- i. Diğer destek etütler (rezerv etüdü, zemin etüdü, vb)



PROJE ALANI



Proje Alanı

ELMADAĞ MOBİLYA İOSB

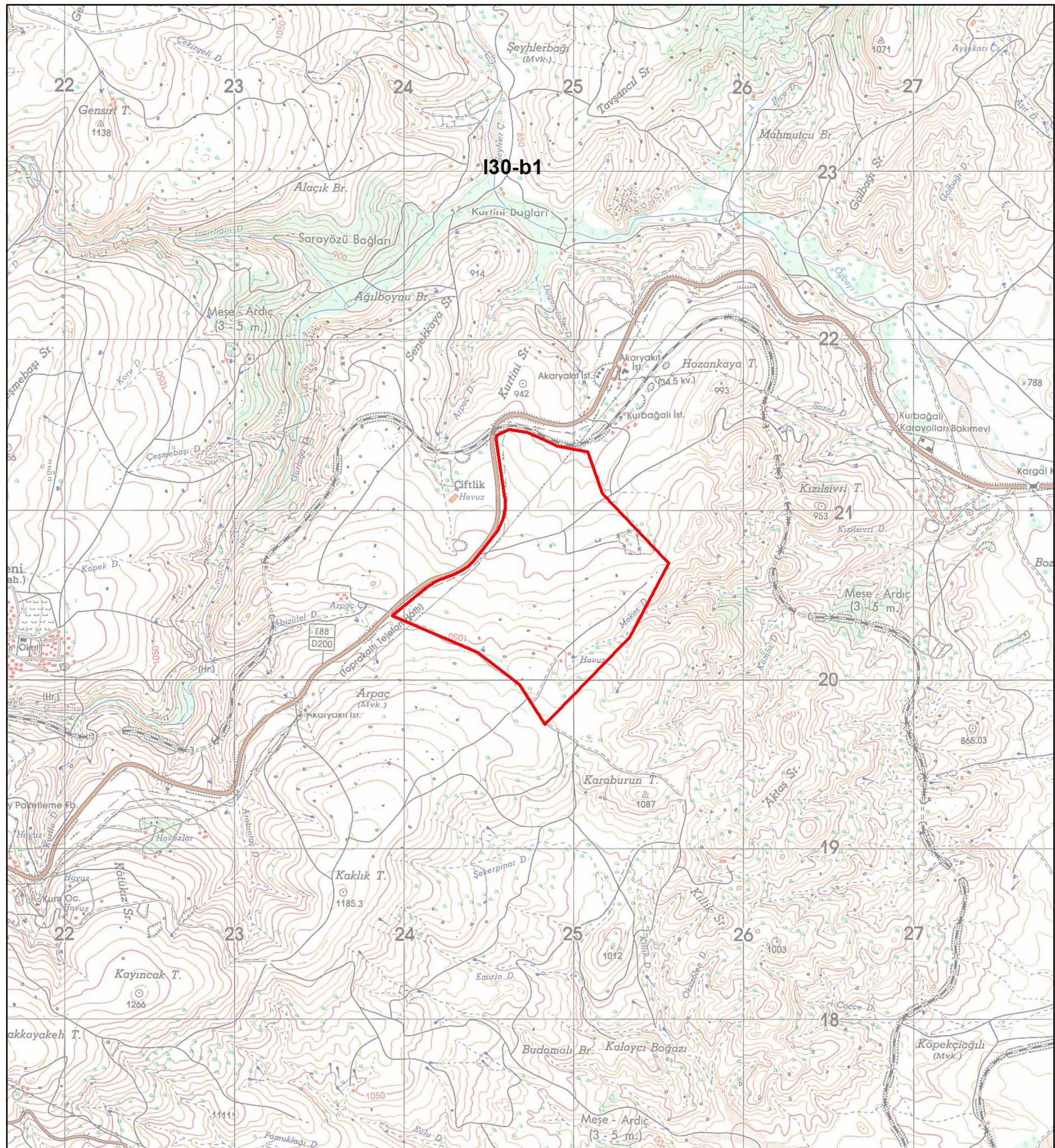
HARİTA KAYNAĞI
HARİTA GENEL KOMUTANLIĞI

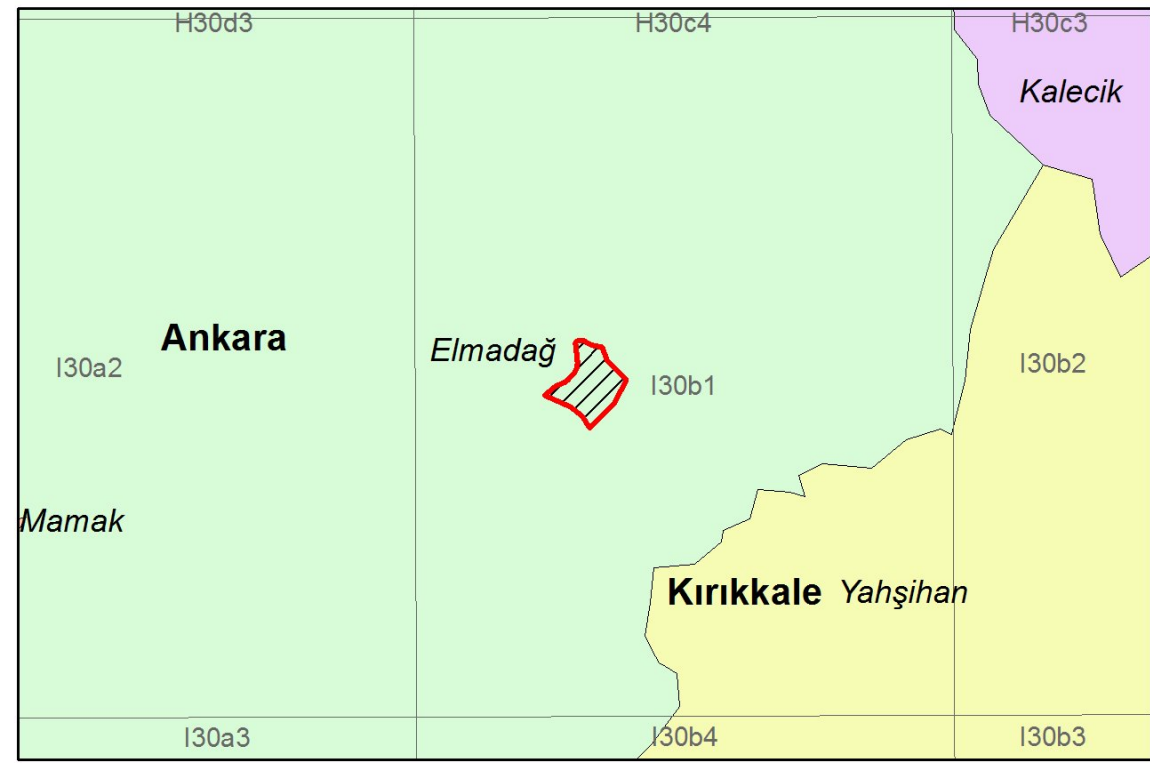
ÖLÇEK 1:25.000

0 250 500 1.000 1.500 Meters



TOPOGRAFİK HARİTA





PROJE ALANI



Proje Alanı

ELMADAĞ MOBİLYA İOSB

HARİTA KAYNAĞI
GOOGLE EARTH

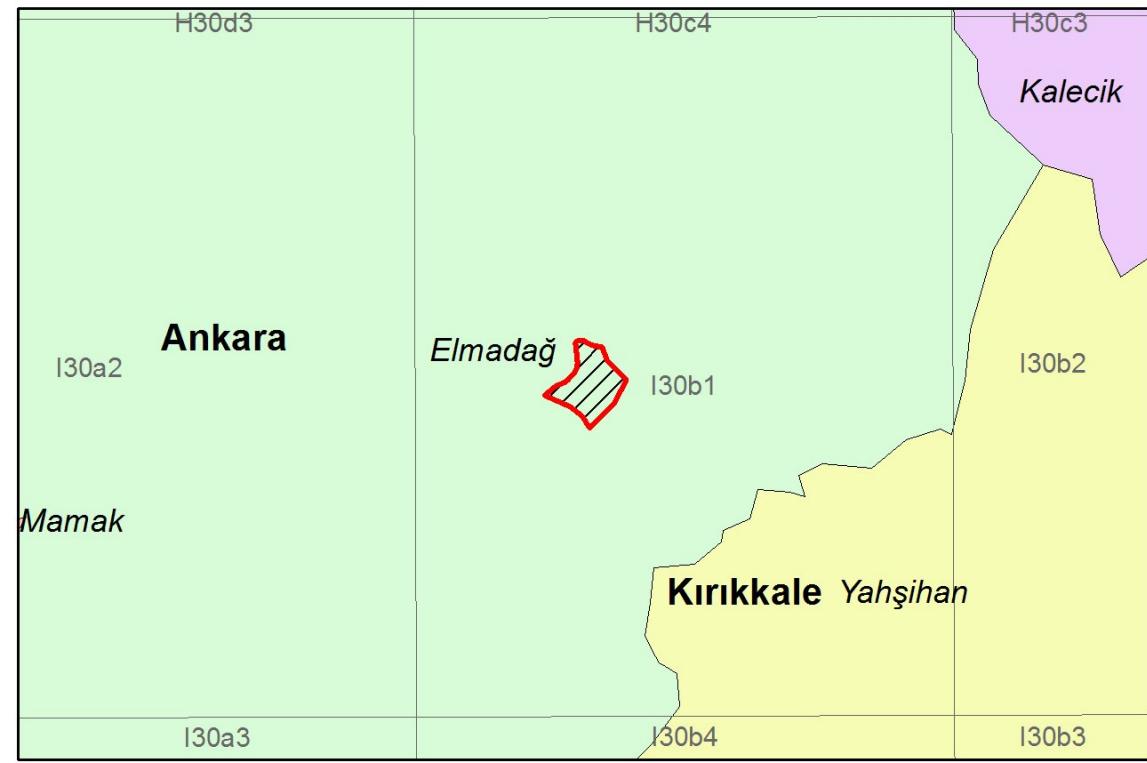
ÖLÇEK 1:25.000

0 250 500 1.000 1.500 Meters



UYDU GÖRÜNTÜSÜ





PROJE ALANI



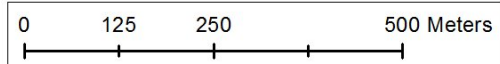
Proje Alanı



Parsel Sınırları

ELMADAĞ MOBİLYA İOSB

ÖLÇEK 1:10.000



KADASRO HARİTASI

