



MOBİLYACILAR OSB

ELMADAĞ MOBİLYACILAR İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

ELMADAĞ MOBİLYACILAR İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

 22/02/2024 TARİHLİ TOPLANTI ÖZETİ



Gündem

- KURULUŞ ÖZET
- KAMULAŞTIRMA SON DURUM
- ALTYAPI SON DURUM VE BAKANLIK KREDİSİ
- KATILIM BEDELLERİ
- AİDAT BEDELLERİ
- HİZMET BEDELLERİ
- TEŞVİK VE DESTEKLER
- MEYDİP GİRİŞLERİ
- YAPI RUHSATLARI
- GECİKME BEDELLERİ
- YAPILAN VE YAPILACAK İŞLER
- ELEKTİRİK SU ABONELİKLERİ



EMİOSB

KURULUŞ

- Ankara Siteler 172 Ha. Alan üzerinde, 15.000 'in üzerinde işletmesi ve 70.000'in üzerinde çalışanı ile 1960'lardan beri mobilya üretimi yapan bir merkez olup, zaman içinde Türkiye'nin ve Ortadoğu'nun en büyük mobilya üretim merkezi haline almıştır.
- Görünümü ile siteler mobilya bölgesi, toplu üretim bölgesi kuralları koyulmamış, yönetim planı olmayan denetimsiz ve organize olmaktan uzak yapıya sahip olup, zamanla şehir içinde kalması, çok katlı işyerlerinde üretim yapılması gibi fiziki sebeplerle sanayi statüsü alamamıştır, bu durum yeni bir yapılanmayı zorunlu hale getirmiştir.
- Bu sebeple çalışmalara başlanmış olup, Ankara Mobilyacılar Lakeciler Esnaf ve Sanatkârlar Odası tarafında OSB Kuruluşunu yürütmek üzere, T.C. Ankara Valiliği, İl Dernekler Müdürlüğü'nün 02/02/2016 tarih ve 406 tasdik numarası ile Ankara Siteler Mobilyacılar Organize Sanayi Bölgesi Derneği kurulmuştur.



EMİOSB Özet Tarihçesi

2016

OSB Kuruluşu için arsa araştırmaları ve bilgilendirme toplantıları yapıldı. Katılımcılar belirlendi.

2016

OSB Kuruluşu için Ankara Siteler OSB Derneği Kuruldu

2017

EMİOSB 333 Sicil numarası ile Kuruluş Protokolü Bakanlıkça onaylanarak, resmiyet kazandı

2018

Kamulaştırma kararı alınarak, yasal süreçler başlatıldı, kamulaştırma davaları açıldı, Hak sahiplerinin bazıları ile anlaşmaya gidildi.

2019

İmar Planı, Uygulama İmar Planı ve Kentsel Tasarım Projesi ve Parselasyon Planları hazırlandı onay alındı

2021

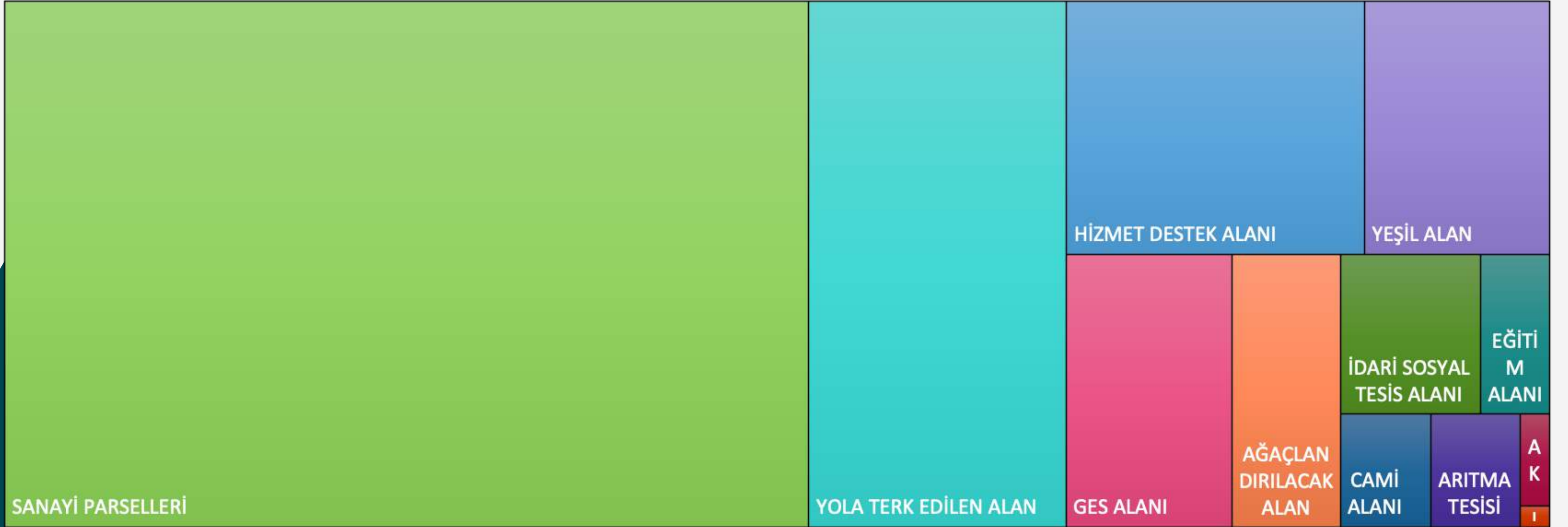
Altyapı ihalesi yapılarak, altyapı çalışmaları başladı, Bakan beyin katılımları ile Temel atma töreni yapıldı.

GÜNÜMÜZ

Altyapı çalışmaları sona eren bölgemizde üstyapılar için yapı ruhsatı verilmeye başlandı.

İMAR PLANI SÜRECİ

TOPLAM 1150993 M2 ALAN



■ SANAYİ PARSELLERİ

■ GES ALANI

■ CAMİ ALANI

■ YOLA TERK EDİLEN ALAN

■ AĞAÇLANDIRILACAK ALAN

■ ARITMA TESİSİ

■ HİZMET DESTEK ALANI

■ İDARİ SOSYAL TESİS ALANI

■ AKARYAKIT İSTSAYONU

■ YEŞİL ALAN

■ EĞİTİM ALANI

■ TRAFİK ALANLARI

BÖLGE PLANI



MESAFE LİSTESİ

- ANKARA SAMSUN OTYOLU 0 KM
- ANKARA SİVAS OTYOLU 0 KM
- KURBAĞLI TREN İSTASYONU 0 KM
- ELMADAĞ MERKEZ 5 KM
- ESENBOĞA HAVAALANI 52 KM
- LALABEL YHT 12 KM
- KIRIKKALE 27 KM
- ANKARA / SİTELER 40 KM

OSB GİRİŞİ

ÇİN'DEN PRAG'A
DEMİR İPEK YOLU
YÜKLEME ALANI

YÜK VE YOLCU TREN
İSTASYONU (KURBAĞLI)

0 KM



SANAYİ PARSELLERİ

- A GRUBU 3000-5000 M2 49 ADET
- B GRUBU 5001-7000 M2 16 ADET
- C GRUBU 7001-10000 M2 15 ADET
- D GRUBU 10001-20000 M2 11 ADET
- E GRUBU 20001-30000 M2 3 ADET

DİĞER PARSELLER

- İDARI VE SOSYAL TESİS ALANI 2 ADET
- HİZMET DESTEK ALANI ALANI 5 ADET
- AKARYAKIT ALANI 1 ADET
- GES ALANI 2 ADET
- ARITMA TESİSİ ALANI 1 ADET
- CAMİ ALANI 1 ADET
- EĞİTİM ALANI 1 ADET
- PARK ALANI 13 ADET

Parcel Alanı	Gen Çekim Mesafesi (m) (Çevre Yapılı Durum)			Çevre Yapılı (m) (İdari Çekim Mesafesi İyileştirme ve Parcel Sınırları Alınarak)		
	Öz	Yan	Arka	Öz	Yan	Arka
3000 - 5000	6	7	7	3	2	2
5001 - 7000	12	8	8	2	2,5	2
7001 - 10000	15	10	12	3	3	3
10001 - 20000	15	10	15	4	4	4
20001 - 30000	20	12	20	5	4	5



KAMULAŞTIRMA SÜRECİ

Bölgemizce yer seçimi alanının içinde kalan kamulaőtirma işlemleri %99 tamamlanmış olup, Sonradan eklenen ENH hattı kamulaőtirma işlemleri henüz başlamamıştır



ARSA BEDELLERİ HAKKINDA ! ÖNEMLİ BİLGİLENDİRME

2017 yılı itibarı ile her yıl bölgemizce belirlenen m2 arsa birim fiyatları, mevzuat gereği tahmini bedeller olup nihai bedeller, kamulaştırma sonrasında yeniden değerlendirme oranları üzerinden belirlenmektedir.

OSB UYGULAMA YÖNETMELİĞİ MADDE 56

Parsel metrekare birim maliyeti; altyapısı tamamlanmış ve işletmeye geçmiş OSB'lerde her yeni, ilave yatırım gideri ve cari giderin muhasebe kayıtlarına yansıtıldığı tarihten itibaren her bir gider kaleminin harcama tarihi dikkate alınarak arsa satış bedelinin kesinleştiği tarihe kadar geçen süre için, 213 sayılı Kanun uyarınca belirlenen yeniden değerlendirme oranı ile güncellenerek elde edilen toplam tutarın, toplam sanayi alanına bölünmesiyle hesaplanır. OSB'nin yapımı tamamlandığında kesinleşen arsa bedeli ile tahmini bedel arasında oluşan fark, arsa satış bedeline ilave edilir.

OSB'LERDE YATIRIM YAPMANIN AVANTAJLARI



ARAZİ ALIMLARINDA KDV MUAFİYETİ

DAHA UCUZ ELEKTRİK, DOĞALGAZ, SU BEDELLERİ
(Yatırımlar çoğaldıkça bedeller düşecektir)

OSB'LERE YAPILAN YATIRIMLAR BİR ALT BÖLGE TEŞVİKİNDEN
YARARLANMAKTADIR

KÜMELENME DESTEKLERİ
(Sanayi Bakanlığı ve Ticaret Bakanlığı tarafından sunulan kümelenme desteklerinden ihtisas osb deki yatırımcılar daha kolay faydalanmaktadır.)

EMLAK VERGİSİ MUAFİYETİ (5 YIL)

YEREL YÖNETİMLER VERGİLERİ MUAFİYETİ

YAPI DENETİM ÜCRETLERİNDE %35 MUAFİYET

ÜRETİM YAPILAN SEKTÖRE GÖRE FİRMA ÖZELİNDE ALINABİLECEK
DİĞER KREDİ VE HİBELER

EMİOSB EK AVANTAJLARI



KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ

TEKNİK OKUL

ORTAK KULLANIM ALANLARI

(Toplantı, Konferans Salonları – Test Merkezi - Ar-ge – Kuluçka Merkezi – Tasarım Merkezi vb.)

☐ KOSGEB, ÇASGEM , TİCARET BAKANLIĞI, MESLEK ODALARI GİBİ KURUM TEMSİLCİLİKLERİ

☐ YURTDIŞI İHRACAT VE YATIRIM DESTEK OFİSİ

SPOR TESİSLERİ, İBADET ALANLARI VE YEŞİL ALANLAR

TOPLU İŞYERİ SERVİSLERİ, PERSONEL LOJİSTİĞİ

ORTAK LOJİSTİK HİZMETLERİ (KARA, DEMİR VE HAVAYOLU)

SAĞLIK MERKEZİ

DOĞAL KÜMELENME YAPISI
(Kümelenme yapısı ile alınabilecek extra destek ve teşvikler)

TİCARET/İŞ MERKEZLERİ

SHOWROOM ALANLARI

GENİŞLEME SAHASI

2 KARAYOLUNA CEPHE KONUMU

HAFRIYAT BEDELLERİ AVANTAJI



Bölgemiz tarafından yatırımcıları desteklemek amaçlı 2024 yılı boyunca, m3 birim fiyatı 7,90 TL olan Hafriyat bedelleri, yatırımcılarımızdan **alınmayacaktır.**

Bu sebeple döküm alanına itme taşıma işlemleri yatırımcı tarafından karşılanacak olup, parseller arası hafriyat değişimi yasaktır. Sadece bölge müdürlüğünün gösterdiği alana döküm yapılabilir.



EMSAL ORANI AVANTAJI



Daha önce 0,50 olan emsal oranı kanun değişikliği ile 0,70'e çıkarılmış olup, bölgemizin HDA ve Yeşil alan yönünden İmar Planı aşamasında %10'un üzerinde yer ayırdığı için EMİOSB'de Emsal oranı 1,00 olarak uygulanmaktadır. Bu oran arsa tahsisini yaptığınız sürede bilginiz dahilinde olan inşaat alanının 2 katına çıktığı anlamına gelmektedir.



ALTYAPI İHALESİ ve ALTYAPI KATILIM BEDELLERİ



ALTYAPI İHALESİ

YÜKLENİCİ FİRMA	Alya Grup Yapı Enerji Hayv. Turz. Tic. Ltd. Şti.
İHALE TARİHİ	20/05/2021 (SANAYİ BAKANLIĞI)
KEŞİF BEDELİ (2021)	35.420.000 TL
TENZİLAT ORANI	%51
SÖZLEŞME BEDELİ	17.529.358 TL
İŞ BİTİRME SÜRESİ	2022 / 11. AY
KULLANILAN KREDİ TUTARI (MUKAYESELİ KEŞİF İLE)	80.459.934 TL

İHALE İÇERİĞİ (ALTYAPI)

YOL

10 KM YOL İMALATI 656.000
M3 KAZI + 62.000 M3 ALT
TEMEL + 35.000 M3 TEMEL
İMALATI

İÇME SUYU

1.500 M3 ANA DOPO - 1,5 KM
TERFİ HATTI - 10 KM İÇME
SUYU HATTI - 69 ADET YANGIN
HİNDRANDI

TOPLAM TUTAR

80.459.934 TL

KANALİZASYON

8,5 KM KANALİZASYON HATTI -
160 ADET MUAYENE BACASI

YAĞMUR SUYU

8,5 KM KANALİZASYON HATTI -
160 ADET MUAYENE BACASI -
345 ADET IZGARA

YER ALTI TELEKOM

130 MENHOL VE İMALATI - 9
KM YER ALTI TELEKOM HATTI
(KABLO HARIÇ)

(2023'te Dahil edildi)

PARKE TAŞI

100.000 M2 10 CM PARKE TAŞI
VE İMALATI - 23.000 METRE
BORDÜR VE OLUK +
BÜYÜKŞEHİR 8.000 M2 8 CM
PARKE

ENERJİ ALTYAPI İHALESİ

YÜKLENİCİ FİRMA	Global İnşaat Enerji Taahhüt Turizm A.Ş.
İHALE TARİHİ	14/06/2022 (SANAYİ BAKANLIĞI)
KEŞİF BEDELİ (2022)	23.945.000 TL
TENZİLAT ORANI	%2.1
SÖZLEŞME BEDELİ	23.442.155 TL
İŞ BİTİRME SÜRESİ	2022/11. AY
KULLANILAN KREDİ TUTARI	50.146.884 TL

İHALE İÇERİĞİ (ENERJİ)

AYDINLATMA

310 adet aydınlatma direği -
Galvaniz direk ve Holojen çift
aydınlatmalar

ENH

3,5 KM Alüminyum Havai Hat
- 17 ADET Galvanizli örme
direk yapım işi

AG -OG

25 KM 1 KV Kablo döşeme işi -
25 Adet menhol 1700 m3
Abone kanalı

TOPLAM TUTAR

50.146.884 TL

YG

39 KM YG Kablo Döşeme işi -
17 KM Borulama, 15 Km
Topraklama Hattı,

TRAFO BİNASI

30 adet YG Beton Köşkü - 6
adet AG Panosu - 6 Adet
Trafolu Beton Köşk - 96 Adet
Elektronik Modüler hücre

ALTYAPI SON DURUM

ALTYAPI (ALYA)



ENERJİ (GLOBAL)



ALTYAPI KATILIM BEDELİ

KULLANILAN KREDİ MİKTARI
130.606.818 TL

TOPLAM GERİ ÖDEME
155.000.000 TL

Parke taşı dahil toplam kullanılan kredi miktarı anapara

İlk ödeme 2024 yılında - %3 Yıllık faiz + masraflar dahil tahmini tutar.

155.000.000 TL / 597.287 M2 /10 YIL

Toplam satılabilir parseller üzerinden hesaplanmıştır.

26 TL x m2/Birim (YILLIK)

Net arsa metrekaresi üzerinden yıllık ödenir

SON ÖDEME TARİHİ: Her Haziran ayının sonu

Ödemeler zamanında yapılmadığı takdirde gecikme zammı uygulanacak sonraki arsa tahsis iptaline kadar süreç ilerleyecektir.

İHALE KAPSAMI DIŞINDA YAPILAN VE YAPILACAK İŞLER

YER SEÇİMİ DIŞINDA KALAN BÖLGELERİN KAMULAŐTIRILMASI	GİRİŞ TAGI VE TOTEM	İDARİ BİNA	ÇEVRE TELİ
Yer seçimi dışında kalan parsel köşelerinin satın alımı	33x13 metre Çelik konstrüksiyon ve Bordex kaplama Giriş tagı ve 14x3 metre totem imalatı	Geçici 180 m2 idari bina çevre tadilatı ve iç tefriőatı yapımı ve alımı işi	4300 metre 2,80 yüksekliğinde Çevre Teli ve 40 cm Jiletli tel ve 3 kapı imalatı ve yapımı
AKTARMA SU DEPOLARI, SU KUYULARI VE POMPALARI	İHTİYAÇ OLAN BAZI KAZI VE DOLGU İŞLERİ	TABELA REKLAM İŞLERİ	EKSİK VEYA ZARAR GÖRMÜŐ İMALATLAR
4 adet 25 tonluk Su deposu, 4 adet farklı seviyelerde sondaj kuyusu, 5 adet farklı büyüklüklerde pompa	İhale kapsamında bulunmayan ancak süreç içerisinde gerekli hale gelen kazı ve dolgu işleri	OSB Giriş Tagı, Totem, Hizmet binası ve sokak girişleri vb.	Altyapı bitiminde, sorumlusu olmayan zarar gören imalatlar
KOMPANİZASYON PANOSU	ELEKTİRİK KONTROL, BAKIM VE BAĞLANTI HİZMETLERİ	7/24 ARAÇLI GÜVENLİK HİZMETİ	GÜVENLİK KAMERA SİSTEMİ
Kullanılmayan elektrik akımı için ödenen cezai bedeli kaldırmak amaçlı alınan pano	Elektirik altyapı kontrol, hücre bağlantıları, sayaç okuma, SKADA ve OSOS Sistemleri, Tamir ve Bakım hizmetleri, Abonelik hizmetleri.	Bölgemizde 7/24 güvenlik hizmeti sağlayacak firma ile anlaşma yapılacak en az 3 personel ve araç çalışacaktır	Kamera ile güvenliği artırmak zorunlu olup çalışmalar devam etmekte ortalama 60 kameralı bir sistem üzerinde görüşülmektedir

2024 YILI AİDAT BEDELLERİ

AİDATLAR BELİRLENİRKEN ARTAN ENFLASYON VE GİDER KALEMLERİ SEBEBİ İLE HESAPLANAN TUTARDAN TAM **%50 İNDİRİM UYGULANMIŞTIR.**
2017-2018-2019 VE 2020 YILLARINDA HIÇ BİR OSB DE GÖRÜLMEMİŞ ŞEKİLDE **AİDAT TALEP EDİLMEMİŞ OLUP 2022 YILINDA AİDATLARA ZAM YAPILMAMIŞTIR.**

12 TL x m2/Birim (2024)

Net arsa metrekaresi üzerinden yıllık ödenir

**SON ÖDEME TARİHİ: HER YIL NİSAN VE EYLÜL
AYLARINDA 2 EŞİT TAKSİTTE ÖDENİR**

Ödemeler zamanında yapılmadığı takdirde gecikme zammı uygulanacak sonrakinde arsa tahsis iptaline kadar süreç ilerleyecektir.

KATILIM, AİDAT VE TÜM ÖDEMELERDE UYGULANACAK GECİKME FARKI

4562 Sayılı Osb Kanunu, Madde 15 (Ek Fıkra olarak eklenen) gereğince Osb'ye ait alacaklara Bakanlık lehine 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulu Hakkında Kanununun 51'inci maddesinde belirtilen oranlarda geciken süre için **gün esasına dayalı olarak gecikme faizi uygular** ve **tahsilini takiben Genel Bütçeye gelir kaydeder**. Denmektedir. Bu sebeple 01/01/2024 tarihten itibaren Osb'ye ait aidat, katılım, arsa bedeli vb. her ne nam altında olursa olsun tüm alacaklara kanunen Gecikme faizi uygulaması zorunluluğu getirilmiştir. **Ayrıca gecikmeye rağmen ödememede ısrar eden katılımcıların Arsa Tahsisi iptal edilmesi zorunluluktur**

2024 = %3,5 (Aylık)

TEŞVİK VE DESTEKLER

Yatırım Teşvik Belgesi

Bina inşaat harcamalarında **31.12 2025'e** kadar KDV istisnası var. bu tarihe kadar yatırım teşvik belgesi alınmalı

Emlak vergisi muafiyeti

İnşaat sürecinde uygun fiyatlı harçlar

İnşaat sürecinde uygun fiyatlı harçlar

YAPI RUHSATI İŞLEMLERİ

Web sitemizde detaylı şekilde tüm yapı ruhsat aşamaları yazmaktadır. Yapı ruhsatı başvurusu için tüm ödemelerin tamamlanmış ve Meydip girişlerinin yapılmış olması gerekmektedir

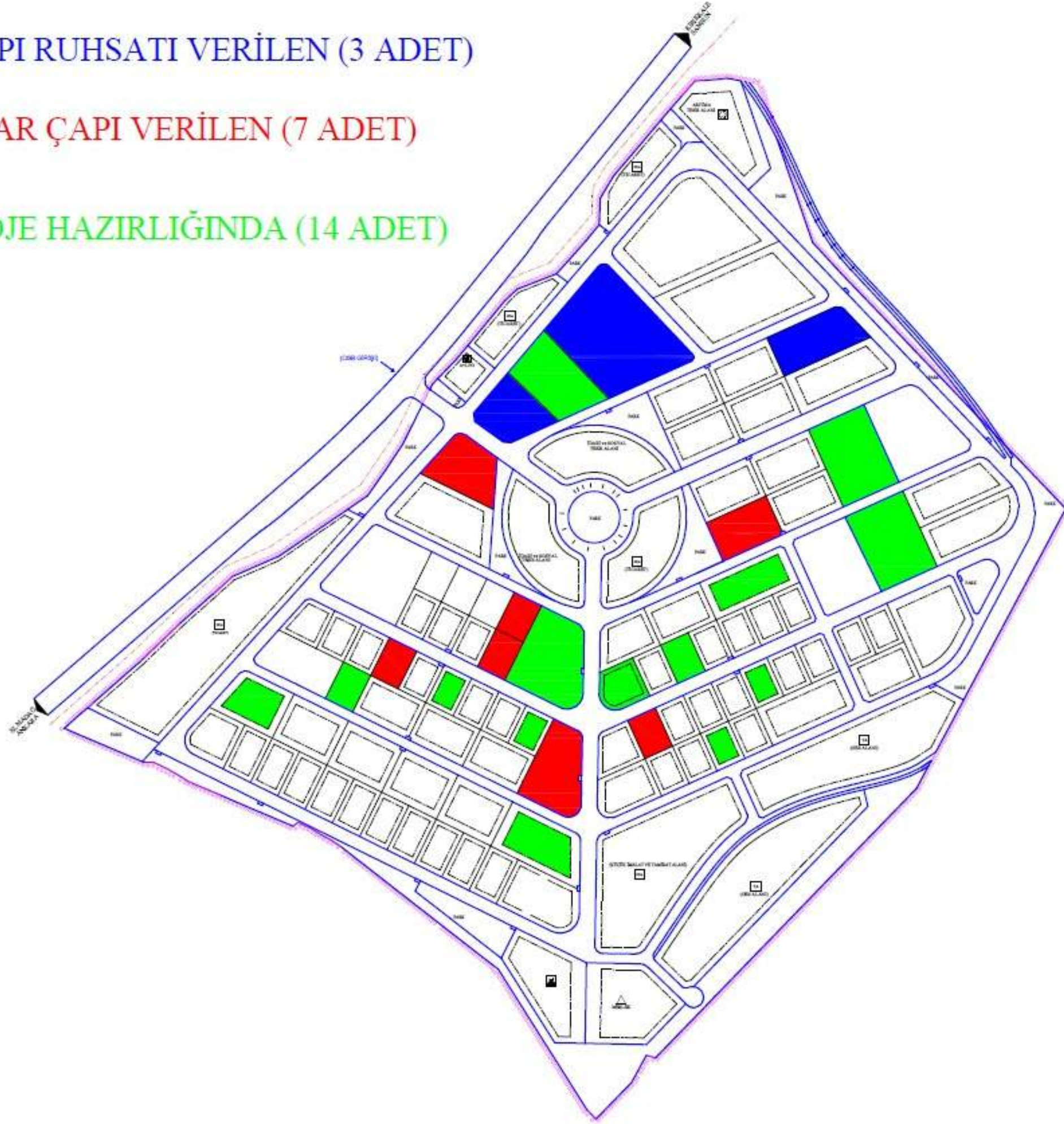
MOBİLYACILAROSB.COM



YAPI RUHSATI VERİLEN (3 ADET)

İMAR ÇAPI VERİLEN (7 ADET)

PROJE HAZIRLIĞINDA (14 ADET)



**YAPI RUHSATI
SON DURUM**

EMSAL HESABI

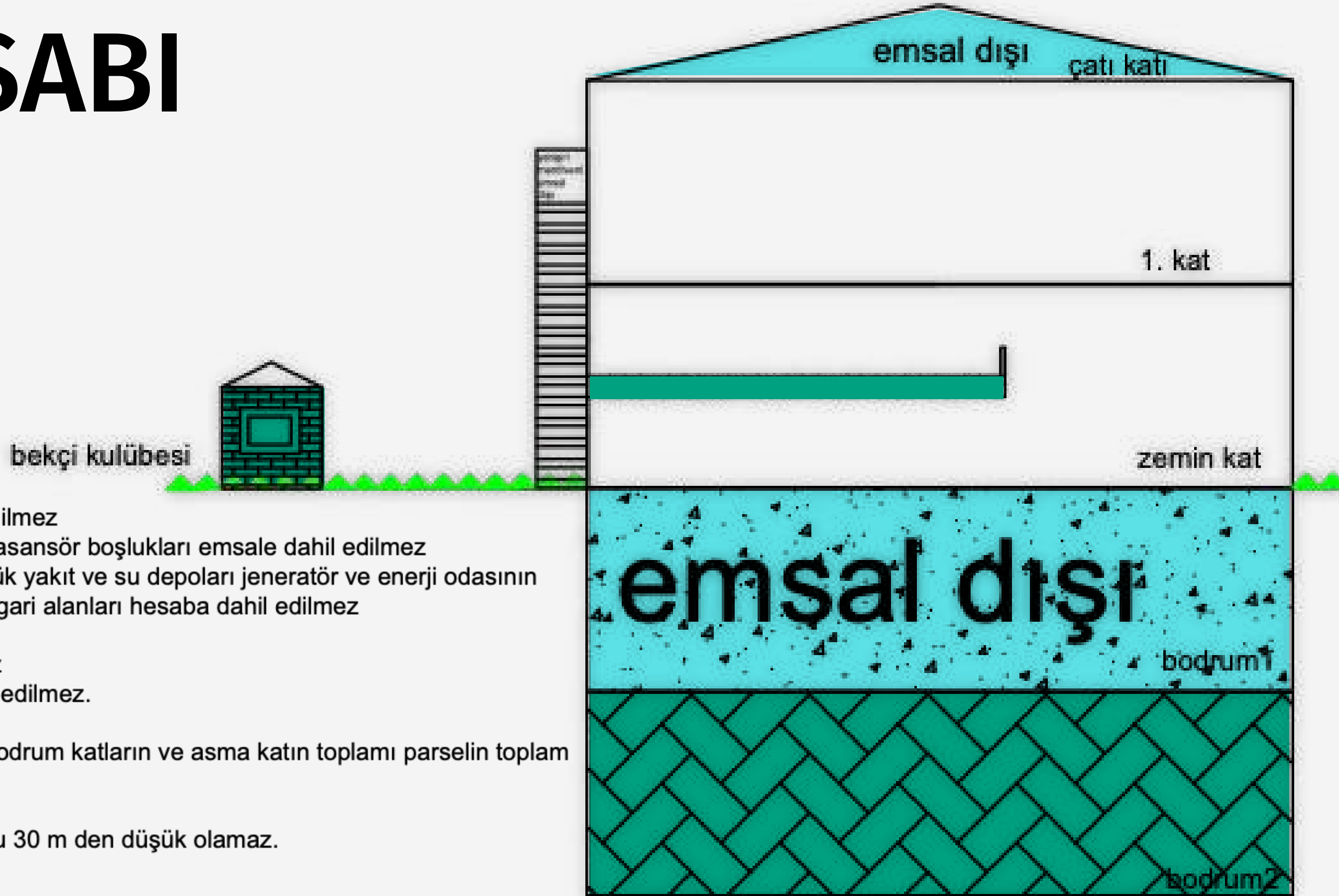
Y ençok: Serbest
Emsal:1.00

Emsale Dahil Edilmeyen alanlar

- *Yangın merdiveni ile yangın güvenlik holünün 6 m2 si emsale dahil edilmez
- *Mekanik ve Elektrik tesisat bölümleri, ışıklıklar, asansör boşlukları emsale dahil edilmez
- *Bodumkatlardaki sığınak bacalar şaftlar kömürlük yakıt ve su depoları jeneratör ve enerji odasının pılalı alanlar yönetmeliğine göre hesap edilen asgari alanları hesaba dahil edilmez
- *mescitlerin 300m2 si emsale dahil edilmez
- *Galeri ve atrium boşlukları emsale dahil edilmez
- *6m2 yi geçmeyen bekçi kulubeleri emsale dahil edilmez.

Not: Zemin altı ilk bodrum kat haricindeki diğer bodrum katların ve asma katın toplam emsale esas alanının %30 umu aşamaz.

Not: Kapalı alanın minimum uzun kenar uzunluğu 30 m den düşük olamaz.



YAPI RUHSATI SÜRESİ

SON TARİH 31/12/2024'E UZATILMIŞTIR

Katılımcılar son tarihe kadar yapı ruhsatını almış, ilk yıl temel vizesi aşamasına gelmiş ve 2 yıl içinde İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatını almış olmalıdır. Aksi takdirde mevzuat hükümlerinde meydip üzerinde arsa öntalepleri iptal edilecek, ödemeleri hesaplarına 24 ay içinde otomatik yapılacaktır.

YAPILACAK İŞLER

GÜVENLİK KAMERA SİSTEMİ

7/24 ARAÇLI GÜVENLİK HİZMETİ ALIMI

SKADA VE OSOS SİSTEMLERİNİN KURULMASI

ARITMA TESİSİ

30.000 M2 PARKE TAŞI BORDÜR VE OLUK
İMALATI

GEREKLİ İSTİNAT DUVARLARI (FARKLI
SEVİYELERDE YAKLAŐIK 140 METRE)

FİBER KABLO DÖŞEME İŞİ

TOPLANTI KONGRE SALONU, AR-GE MERKEZİ,
TEST MERKEZİ, OKUL, İBADETHANE

ELEKTİRİK ABONELİĞİ

Elektirik aboneliği için gerekli Giriş Hücresi, Akım Gerilim Ölçü hücresi ve Trafo Besleme hücresi Bölgemizce temin edilecek olup, montaj ve devreye alma işlemleri tarafımızca ücreti karşılığında yapılacaktır

OTOPRODÜKTÖR Hücresi GES Kullanacak sanayicilerin opsiyonuna bırakılmıştır



DEĞİNİLECEK KONULAR

[Gündem Sayfasına Geri Dön](#)

**Parseller arası
Hafriyat alışverişi
yasaklanmıştır**

**İstinat Duvarları,
komşu parsellerle
parcel sahipleri
arasında ortalkaşa
çözülecektir. aksi
takdirde ilgili
mevzuat hükümleri
uygulanacaktır.**

**Eksik parke taşı
30.000 m2 olup OSB
bütçesinden
yaptırılacaktır**

**Türk Telekom'a
şimdiden
başvurmanızı
öneririz**

**Yapı denetim
firmaları ile
yaşanan sorunlar
/yapı sınıfları
sebebiyle %35
tenzilatlarda çıkan
sorunlar**



MOBİLYACILAR
OSB

ELMADAĞ MOBİLYACILAR İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

TEŞEKKÜR EDERİZ

Sinan ÇİFÇİ / Genel Sekreter