

**TÜRKİYE'DE ÖZEL ENDÜSTRİ BÖLGESİ YAPILANMASI  
DELİKLİKAYA SANAYİ BÖLGESİ ÖRNEĞİ**

İSTANBUL MEDİPOL ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ  
İNŞAAT YÖNETİMİ VE HUKUKU PROGRAMI  
YÜKSEK LİSANS DERESESİNE İLİŞKİN BELİRLENEN ŞARTLARIN  
YERİNE GETİRİLMESİ AMACIYLA SUNULAN  
YÜKSEK LİSANS TEZİ

Muhammed Furkan Gökçe

Haziran, 2021

TÜRKİYE’DE ÖZEL ENDÜSTRİ BÖLGESİ YAPILANMASI, DELİKLİKAYA  
SANAYİ BÖLGESİ ÖRNEĞİ

Muhammed Furkan Gökçe

9 Haziran 2021

Jüri üyeleri olarak bu tezi okuduğumuzu ve ilgili programın yüksek lisans derecesi için yeterli kapsam ve kalitede olduğunu onaylıyoruz.

---

Prof. Dr. Ayşe Zeynep SÖZEN

---

Prof. Dr. Hüseyin Atilla DİKBAŞ

---

Prof. Dr. Elçin Filiz TAŞ

Fen Bilimleri Enstitüsü tarafından onaylanmıştır:

---

Doç. Dr. Yasemin Yüksel Durmaz

Fen Bilimleri Enstitüsü Müdürü

İşbu belge ile bu tezdeki bütün bilgilerin akademik kurallara ve etik davranış ilkelerine uygun olarak toplanıp sunulduğunu beyan ederim. Bu kural ve ilkelerin gereği olarak, çalışmada bana ait olmayan tüm veri, malzeme ve sonuçları alıntıladığımı ve kaynağını gösterdiğimi ayrıca beyan ederim.

İmza :

Adı Soyadı : MUHAMMED FURKAN GÖKÇE

## TEŞEKKÜR

Bu çalışmanın gerçekleştirilmesinde, değerli bilgilerini benimle paylaşan, kendisine ne zaman danışsam bana kıymetli zamanını ayırıp sabırla ve büyük bir ilgiyle bana faydalı olabilmek için elinden gelenden fazlasını sunan her sorun yaşadığımda yanına çekinmeden gidebildiğim, güler yüzünü ve samimiyetini benden esirgemeyen ve gelecekteki mesleki hayatımda da bana verdiği değerli bilgilerden faydalanacağımı düşündüğüm kıymetli ve danışman hoca statüsünü hakkıyla yerine getiren Prof. Dr. Ayşe Zeynep Sözen'e teşekkürü bir borç biliyor ve şükranlarımı sunuyorum.

Yine çalışmamda kaynak, yöntem ve prosedür açısından bana yardımda bulunarak yol gösteren, inşaat yönetimi konusundaki engin bilgilerini benimle paylaşan babam Ali Rıza Gökçe'ye ve kıymetli ağabeyim Cihad Başpehlivan'a çok teşekkür ederim. Ayrıca tez çalışmamın saha konusu olan Deliklikaya Sanayi Bölgesindeki kıymetli hakkında hazırladığı fizibilite raporlarından faydalandığım Dr. Süfyan Emiroğlu'na ve DESB proje yönetimine, çalışmam boyunca değerli vakitlerinden ayırarak bana katkı sağladıkları için teşekkürlerimi sunarım.

Son olarak Yüksek Lisans eğitimim boyunca desteğini benden esirgemeyen kıymetli ailem, annem Meryem Gökçe ve eşim Merve Ekinci Gökçe'ye teşekkürü bir borç bilirim.

Muhammed Furkan Gökçe

Haziran, 2021

# İÇİNDEKİLER

Sayfa

TEŞEKKÜR .....	iv
İÇİNDEKİLER .....	v
ŞEKİL LİSTESİ .....	vii
ÇİZELGE LİSTESİ .....	ix
KISALTMALAR .....	x
ÖZET .....	xii
ABSTRACT .....	xiii
<b>1. GİRİŞ .....</b>	<b>1</b>
1.1. Araştırma Problemi .....	1
1.2. Tezin Konusu .....	5
1.3. Tezin Amacı .....	7
<b>2. TEORİK KISIM .....</b>	<b>9</b>
2.1. Kavram ve Terimler .....	9
2.1.1. Özel ekonomi bölgesi ve ekonomik kalkınma kavramları .....	9
2.1.2. Türkiye’de yaygın kullanılan ekonomi bölgeleri .....	14
2.1.3. Serbest bölge .....	15
2.1.4. Özel endüstri bölgesi yapılanması .....	17
2.1.4.1. Dünya ölçeğinde özel endüstri bölgesi .....	17
2.1.4.2. Hukuki yapı .....	19
2.1.4.3. Endüstri bölgeleri yönetmeliğinde inşaat yönetimi ve hukuku .....	21
2.1.4.4. Türkiye’de bazı endüstri bölgeleri, özel endüstri bölgeleri ve özellikleri .....	23
2.1.5. Organize sanayi bölgesi yapılanması .....	25
2.1.5.1. İstanbul özelinde OSB’lere genel bakış .....	27
2.2. Değerlendirme .....	35
2.2.1. İstanbul’daki OSB’lerin son durumu ve değerlendirme .....	35
2.2.2. Türkiye’de OSB ve ÖEB arasındaki farklar .....	35
2.2.3. ÖEB ve OSB’lerin inşaat yönetimi ve hukuku açısından farklılıkları ....	36
<b>3. DENEYSEL KISIM .....</b>	<b>39</b>
3.1. Araştırma Modeli ve SWOT Analizi .....	39
3.2. Araştırma Grubu, Veri Toplanması ve Analizi .....	40
<b>4. BULGULAR VE TARTIŞMA .....</b>	<b>42</b>
4.1. Deliklikaya Sanayi Bölgesi: Genel Bilgiler .....	42
4.2. Deliklikaya Sanayi Bölgesinin Teknik Özellikleri .....	43
4.2.1. Bölgenin mevkii .....	43
4.2.2. Bölgenin şehir merkezine uzaklığı ve yönü .....	44
4.2.3. Bölgenin diğer yerleşim merkezleriyle durumu .....	44
4.2.4. Bölgenin ulaşım altyapısına göre durumu .....	45
4.2.5. Bölgenin imar ve altyapı durumu .....	45
4.2.5.1. İnşaat yönetimi sistemi .....	45
4.2.5.2. İçme suyu sistemi .....	46
4.2.5.3. Elektrik sistemi .....	46
4.2.5.4. Doğalgaz sistemi .....	47
4.2.6. Bölge çevresindeki tarım arazilerinin durumu .....	48
4.2.7. Bölgenin idari, imar ve mücavir alan sınırlarına göre konumu .....	49
4.2.8. Bölgenin çevre düzeni planına göre kullanım fonksiyonu .....	49
4.2.9. Bölgenin eğimi ve yönü, heyelan durumu .....	51

4.2.10.	Yöneliş analizi.....	51
4.2.11.	Bölgenin bulunduğu deprem kuşağı.....	52
4.2.12.	Bölgenin hâkim rüzgâr analizi .....	52
4.2.13.	Bölgenin genişleme ihtiyacı ve çevre etkisi .....	53
4.2.14.	Bölgenin özel çevre koruma bölgelerine göre konumu .....	53
4.2.15.	Bölgenin drenaj durumu.....	53
4.2.16.	Bölgenin taşkına maruz kalma durumu.....	53
4.2.17.	DESB alt yapı ve üst yapı durumu.....	55
4.2.17.1.	Alt yapı .....	55
4.2.17.2.	Üst yapı.....	56
4.3.	Deliklikaya Sanayi Bölgesinin Güçlü, Zayıf Yönleri ve Fırsat/Tehditler Açısından Değerlendirilmesi .....	56
4.4.	Anket Sonuçları ve Değerlendirmeler .....	58
4.4.1.	DESB'in güçlü yönlerinin değerlendirilmesi ve anket sonuçları.....	59
4.4.2.	DESB'in zayıf yönlerinin değerlendirilmesi ve anket sonuçları.....	70
4.4.3.	DESB'in fırsatlarının değerlendirilmesi ve anket sonuçları .....	77
4.4.4.	DESB'e yönelik tehditlerin değerlendirilmesi ve anket sonuçları .....	86
4.5.	Bölgenin İnşaat Yönetimi ve Hukuku Açısından Değerlendirilmesi.....	88
<b>5.</b>	<b>SONUÇ VE GELECEKTEKİ ÇALIŞMALAR.....</b>	<b>90</b>
5.1.	İnşaat Yönetimi ve Hukuku Açısından Öneriler .....	90
5.2.	Swot Değerlendirmeleri ve Öneriler .....	92
5.2.1.	Güçlü yönlerin korunması için öneriler .....	92
5.2.2.	Zayıf Yönlerin, güçlü yönlere tebdili için öneriler.....	93
5.2.3.	Fırsatlar için öneriler .....	93
5.2.4.	Tehditler için öneriler .....	95
5.3.	Sonuç .....	96
<b>KAYNAKÇA .....</b>	<b>100</b>	
<b>ÖZ GEÇMİŞ .....</b>	<b>105</b>	

## ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 4.1: DESB'in İstanbul'daki konumu.....	44
Şekil 4.2: DESB'in şehir merkezlerine uzaklığı.....	44
Şekil 4.3: DESB alt yapı kesiti.....	47
Şekil 4.4: Tarım alanları sınıfları haritası.....	48
Şekil 4.5: 1/5000 ölçekli Hadımköy Sanayi Bölgesi Nazım İmar Planı.....	49
Şekil 4.6: DESB eğim analizi.....	51
Şekil 4.7: DESB yöneliş analizi.....	52
Şekil 4.8: DESB deprem kuşağı haritası.....	52
Şekil 4.9: DESB havza sınırları.....	54
Şekil 4.10: DESB alt yapı uygulaması kesit görünüm.....	55
Şekil 4.11: DESB hava görüntüsü.....	56
Şekil 4.12: Güçlü yönler madde 1 anket sonuçları.....	62
Şekil 4.13: Güçlü yönler madde 2 anket sonuçları.....	62
Şekil 4.14: Güçlü yönler madde 3 anket sonuçları.....	63
Şekil 4.15: Güçlü yönler madde 4 anket sonuçları.....	63
Şekil 4.16: Güçlü yönler madde 5 anket sonuçları.....	63
Şekil 4.17: Güçlü yönler madde 6 anket sonuçları.....	64
Şekil 4.18: Güçlü yönler madde 7 anket sonuçları.....	64
Şekil 4.19: Güçlü yönler madde 8 anket sonuçları.....	65
Şekil 4.20: Güçlü yönler madde 9 anket sonuçları.....	65
Şekil 4.21: Güçlü yönler madde 10 anket sonuçları.....	65
Şekil 4.22: Güçlü yönler madde 11 anket sonuçları.....	66
Şekil 4.23: Güçlü yönler madde 12 anket sonuçları.....	67
Şekil 4.24: Güçlü yönler madde 13 anket sonuçları.....	67
Şekil 4.25: Güçlü yönler madde 14 anket sonuçları.....	67
Şekil 4.26: Güçlü yönler madde 15 anket sonuçları.....	68
Şekil 4.27: Güçlü yönler madde 16 anket sonuçları.....	68
Şekil 4.28: Güçlü yönler madde 17 anket sonuçları.....	68
Şekil 4.29: Güçlü yönler madde 18 anket sonuçları.....	69
Şekil 4.30: Güçlü yönler madde 19 anket sonuçları.....	69
Şekil 4.31: Zayıf yönler madde 1 anket sonuçları.....	71
Şekil 4.32: Zayıf yönler madde 3 anket sonuçları.....	71
Şekil 4.33: Zayıf yönler madde 4 anket sonuçları.....	72
Şekil 4.34: Zayıf yönler madde 5 anket sonuçları.....	72
Şekil 4.35: Zayıf yönler madde 2 anket sonuçları.....	73
Şekil 4.36: Zayıf yönler madde 8 anket sonuçları.....	73
Şekil 4.37: Zayıf yönler madde 9 anket sonuçları.....	74
Şekil 4.38: Zayıf yönler madde 7 anket sonuçları.....	74
Şekil 4.39: Zayıf yönler madde 6 anket sonuçları.....	76
Şekil 4.40: Zayıf yönler madde 10 anket sonuçları.....	76
Şekil 4.41: Zayıf yönler madde 11 anket sonuçları.....	77
Şekil 4.42: Fırsatlar madde 15 anket sonuçları.....	79
Şekil 4.43: Fırsatlar madde 12 anket sonuçları.....	80
Şekil 4.44: Fırsatlar madde 14 anket sonuçları.....	80
Şekil 4.45: Fırsatlar madde 4 anket sonuçları.....	81
Şekil 4.46: Fırsatlar madde 1 anket sonuçları.....	81
Şekil 4.47: Fırsatlar madde 10 anket sonuçları.....	82
Şekil 4.48: Fırsatlar madde 11 anket sonuçları.....	82
Şekil 4.49: Fırsatlar madde 13 anket sonuçları.....	82

<b>Şekil 4.50:</b> Fırsatlar madde 3 anket sonuçları. ....	83
<b>Şekil 4.51:</b> Fırsatlar madde 5 anket sonuçları. ....	83
<b>Şekil 4.52:</b> Fırsatlar madde 6 anket sonuçları. ....	84
<b>Şekil 4.53:</b> Fırsatlar madde 8 anket sonuçları. ....	84
<b>Şekil 4.54:</b> Fırsatlar madde 2 anket sonuçları. ....	85
<b>Şekil 4.55:</b> Fırsatlar madde 9 anket sonuçları. ....	85
<b>Şekil 4.56:</b> Fırsatlar madde 7 anket sonuçları. ....	86
<b>Şekil 4.57:</b> Tehditler madde 1 anket sonuçları. ....	87
<b>Şekil 4.58:</b> Tehditler madde 2 anket sonuçları. ....	87
<b>Şekil 4.59:</b> Tehditler madde 3 anket sonuçları. ....	88





## ÇİZELGE LİSTESİ

<b>Çizelge 4.1:</b> DESB-SWOT Analizi. ....	57
<b>Çizelge 4.2:</b> Güçlü yönler sıralanması. ....	59
<b>Çizelge 4.3:</b> Zayıf yönlerin sıralanması. ....	70
<b>Çizelge 4.4:</b> Fırsatların sıralanması. ....	77
<b>Çizelge 4.5:</b> Tehditlerin sıralanması. ....	86
<b>Çizelge 5.1:</b> Endüstri bölgelerine uygulanacak vergi muafiyetleri .....	94



## KISALTMALAR

<b>A.Ş.</b>	: Anonim Şirketi
<b>AB</b>	: Avrupa Birliği
<b>ABD</b>	: Amerika Birleşik Devletleri
<b>AG</b>	: Alçak Gerilim
<b>AR-GE</b>	: Araştırma Geliştirme
<b>ASKOOP</b>	: Anadolu Sanayiciler Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi
<b>BAE</b>	: Birleşik Arap Emirlikleri
<b>BKK</b>	: Bakanlar Kurulu Kararı.
<b>ÇED</b>	: Çevresel Etki Raporu
<b>DES</b>	: Demirciler Sitesi İşletme Kooperatifi
<b>DESB</b>	: Deliklikaya Sanayi Sitesi
<b>DPT</b>	: Devlet Planlama Teşkilatı
<b>E5</b>	: E5 Karayolu
<b>EB</b>	: Endüstri Bölgesi
<b>ECOSOC</b>	: United Nations Economic and Social Coansil
<b>EİEB</b>	: Enerji İhtisas Endüstri Bölgesi
<b>GEPa</b>	: Güneş Enerjisi Potansiyelleri Atlası
<b>GES</b>	: Güneş Enerjisi Santrali
<b>GİTES</b>	: Girdi Tedarik Stratejisi
<b>GSYH</b>	: Gayri Safi Yurtiçi Hasılat
<b>İBB</b>	: İstanbul Büyükşehir Belediyesi
<b>İMES</b>	: İstanbul Madeni Sanatkarlar Sanayi Sitesi
<b>KADOSAN</b>	: Kadosan Oto Sanayi Sitesi
<b>KİZAL</b>	: Khalifa Industrial Zone
<b>Km</b>	: Kilometre
<b>kWh</b>	: Kilovat saat
<b>l</b>	: Litre
<b>m</b>	: metre
<b>m<sup>2</sup></b>	: metre kare
<b>MW</b>	: Megavat
<b>OECD</b>	: Organisation for Economic Co-operation an Pruduction
<b>OG</b>	: Orta Gerilim
<b>OSB</b>	: Organize Sanayi Bölgesi
<b>OSBÜK</b>	: Organize Sanayi Bölgesi Üst Kuruluşu
<b>ÖEB</b>	: Özel Endüstri Bölgesi
<b>ÖZAR</b>	: Öz. Ar Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi,
<b>PETKİM</b>	: Petro-Kimya Holding
<b>RES</b>	: Rüzgâr Enerji Santrali
<b>SB</b>	: Serbest Bölge
<b>Sn</b>	: Saniye
<b>SOCAR</b>	: Azarbeycan Cumhuriyeti Devlet Petrol Şirketi
<b>SWOT</b>	: Stregth, Weakness, Opportunity, Threat
<b>T.C.</b>	: Türkiye Cumhuriyeti
<b>TANAP</b>	: Trans Anadolu Doğalgaz Boru Hattı
<b>TCDD</b>	: Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları
<b>TEİAŞ</b>	: Türkiye Elektrik İletişim Anonim Şirketi
<b>TEM</b>	: Trans European Motorway
<b>TESKOOP</b>	: Teknoloji ve Sanayi Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi
<b>TGB</b>	: Teknoloji Geliştirme Noktası

**TOKİ** : Toplu Konut İdaresi Başkanlığı  
**USD** : United States Dollar  
**WEPZA** : World Export Processing Zones Association  
**YEKA** : Yenilenebilir Enerji Kaynakları Alanı



# TÜRKİYE’DE ÖZEL ENDÜSTRİ BÖLGESİ YAPILANMASI, DELİKLİKAYA SANAYİ BÖLGESİ ÖRNEĞİ

## ÖZET

Muhammed Furkan Gökçe

İnşaat Yönetimi ve Hukuku, Yüksek Lisans

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Ayşe Zeynep Sözen

Haziran, 2021

Kalkınmanın en önemli ana itici gücü sanayidir. Dünyada gelişmiş ve güçlü ekonomilere sahip ülkelerin tamamı güçlü bir sanayiye ve üretim yapısına sahiptir. Güçlü sanayi yapıları konusu ele alındığında çatı kavram olarak Ekonomi Bölgeleri kavramı karşımıza çıkmaktadır. Ülkemizde birçok farklı form ve yapıda ekonomi bölgesi mevcuttur. Araştırmanın konusu olan Özel Endüstri Bölgeleri ise diğer ekonomi bölgelerine nazaran çok daha yeni ve geliştirilmeye açık bir yapılanmadır. Bu araştırmada, ülkemizde rüştünü ispatlamış ve uzun yıllar ülke ekonomisine hizmet etmiş Organize Sanayi Bölgelerinin yerini alabilecek yeni ve yenilikçi bir sanayi yapılanmasının üzerinde çalışılmıştır. Ülkemizde en yaygın şekilde kullanılan Organize Sanayi Bölgeleri ve yeni yapılanma olan Özel Endüstri Bölgeleri benzerlikleri ve farkları araştırılmıştır. Çalışma kapsamında çok parselli Özel Endüstri Bölgelerindeki imar sorunlarına ve çözümlerine odaklanılmıştır.

Çalışmanın yönteminde vaka analizi olarak, içerisinde hem Özel Endüstri Bölgesi yapılanmasının hem de sanayi bölgesini ve kooperatif yönetimini barındıran Deliklikaya Sanayi Bölgesi projesi seçilmiştir. Deliklikaya Sanayi Bölgesinde ilan edilen Özel Endüstri Bölgelerinin diğer Endüstri Bölgelerinden farkı çok parselli yapılanmaya sahip olmasıdır. Bu çok parselli yapının ne gibi sorunlar oluşturduğu yahut avantajlarının neler olduğu konularına yanıt aranmıştır. Ayrıca Deliklikaya Sanayi Bölgesinin çevresindeki sanayi bölgeleriyle oluşturacağı sinerji inşaat sektörü için önemlidir. Bu bağlamda Deliklikaya Sanayi Bölgesi hakkında detaylı bir araştırma sunulmuş ve bu veriler sonucunda bölgenin SWOT analizi yapılmıştır. Deliklikaya Sanayi Bölgesi ile ilgili SWOT analizi iki aşamada gerçekleştirilmiştir. Birinci aşamada bölgenin yöneticileri ile yapılandırılmamış mülakatlar sonucunda toplanan veriler SWOT maddeleri halinde sıralanmıştır. İkinci aşamada ise düzensiz sıralanan SWOT maddeleri Likert tipi sorulara çevrilerek bölgede aktif faaliyet gösteren yönetici ve yatırımcılara anket olarak uygulanmıştır. Bu anket sonucunda SWOT maddelerinin önem sırası belirlenmiş ve öneriler geliştirilmiştir. Seçilen vaka üzerine yapılan SWOT analizi ve anket sonuçlarının Özel Endüstri Bölgelerinin Türkiye’deki yapılanması hakkında bir araştırma hazırlanmış ve sonuç olarak, güçlenmesi gereken özellikleri olsa da Özel Endüstri Bölgesi yapılanmasının, ülke ekonomisine kısa vadede katkı sağlayacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Anahtar Sözcükler: Ekonomi Bölgesi, Özel Endüstri Bölgesi, Organize Sanayi Bölgesi, Deliklikaya Sanayi Bölgesi, Endüstri Bölgeleri Yönetmeliği.

# **SPECIAL INDUSTRIAL ZONE STRUCTURE IN TURKEY, AN EXAMPLE OF DELİKLİKAYA INDUSTRIAL ZONE**

## **ABSTRACT**

Muhammed Furkan Gökçe

M.S, Construction Management and Law

Advisor: Prof. Dr. Ayşe Zeynep Sözen

June, 2021

The most important main driving force of development is industry. All of the countries with developed and strong economies in the world have a strong industry and production structure. When the subject of strong industrial structures is considered, the concept of Economic Zones emerges as the umbrella concept. There are many different forms and structures of economy regions in our country. The Special Industrial Zones, which are the subject of the research, are much newer and open to development compared to the other economic zones. In this research, a new and innovative industrial structure that can replace Organized Industrial Zones, which has come of age in our country and has served the country's economy for many years, has been studied. The similarities and differences between Organized Industrial Zones, which are the most widely used in our country, and Special Industrial Zones, which are the new structuring have been investigated. Within the scope of the study, the zoning problems and solutions in the multi-parcel Special Industrial Zones are focused.

As a case study in the method of the study, the Deliklikaya Industrial Zone project, which includes both the Private Industrial Zone structuring, the industrial zone and the cooperative management, was chosen. The difference of the Special Industrial Zones announced in the Deliklikaya Industrial Zone from the other Industrial Zones is that they have a multi-parcel structure. It has been sought to answer the questions of what kind of problems this multi-parcel structure creates or what its advantages are. In addition, the synergy that Deliklikaya Industrial Zone will create with the surrounding industrial zones is important for the construction sector. In this context, a detailed research on the Deliklikaya Industrial Zone was presented and a SWOT analysis of the region was made as a result of these data.

The SWOT analysis of the Deliklikaya Industrial Zone was carried out in two stages. In the first stage, the data collected as a result of unstructured interviews with the managers of the region were listed as SWOT items. In the second stage, the irregularly listed SWOT items were turned into Likert type questions and applied as a questionnaire to the managers and investors active in the region. As a result of this survey, the order of importance of the SWOT items was determined and recommendations were developed. A research has been prepared on the structuring of the Special Industrial Zones in Turkey, based on the SWOT analysis and survey results on the selected case, and as a result, it has been concluded that the structuring of the

Special Industrial Zone will contribute to the country's economy in the short term, even though it has features that need to be strengthened.



Keywords: Economic Zone, Special Industrial Zone, Organized Industrial Zone, Deliklikaya Industrial Zone, Industry Zones Regulation.

## **BÖLÜM 1**

### **1. GİRİŞ**

#### **1.1. Araştırma Problemi**

Kalkınmanın en önemli itici gücü sanayi, özellikle de imalat sanayidir. Gelişmiş ve güçlü ekonomilere sahip ülkelerin tamamı güçlü bir sanayi üretim yapısına sahiptir. Bu yüzden ülkemizde de sanayi kalkınmanın lokomotifi olarak kabul edilmiş, ekonomik gelişme ve kalkınma ile ilgili tüm planlamalarda sanayiye başat bir rol verilmiştir. Sanayi kelimesi Türk Dil Kurumu sözlüğüne göre “Ham maddeleri işlemek, enerji kaynaklarını yaratmak için kullanılan yöntemlerin ve araçların bütünü, işleyim, uran, endüstri” anlamına gelmektedir. Köken olarak Arapçadır. Emek ve sermayeyi kullanarak hammaddeleri ve yarı mamul maddeleri işleyip mamul madde haline dönüştüren tüm üretim faaliyetleri olarak tanımlanmaktadır [1]. Sanayi terimi ilk olarak 18 asırda İngiltere’de karşımıza çıkar, 1774’de İngiliz James Watt’ın buhar makinasını sanayide kullanmasıyla gündeme giren kavramdır [2].

2010 yılında hazırlanan Türkiye Sanayi Strateji Belgesinin 2011 – 2014 vizyonu, “orta ve yüksek teknolojiye sahip ürünlerde Avrasya’nın üretim üssü olmak” olarak belirlenmiştir. Bu vizyon iki eksene oturmaktadır. Birincisi; özellikle sanayi sektörünün teknolojik düzeyinin yükseltilmesi ve üretilen ürünler içinde yüksek teknolojili ürünlerin ağırlığının artırılması, ikincisi de ülkemizin bulunduğu stratejik konum, üretim kültürünün varlığı, insan kaynağı zenginliği, hammadde ve pazarlara yakınlık gibi üstünlükleri ve avantajları bir kaldıraç olarak kullanılarak bu coğrafyanın üretim üssü olması hedefidir.

2014 yılında hazırlanan Türkiye Sanayi Stratejisi Belgesinde hedef daha da yükseğe taşınarak “Orta-yüksek ve yüksek teknolojiye sahip ürünlerde Afro-Avrasya’nın tasarım ve üretim üssü olmak” vizyon olarak belirlenmiştir. 2014-2018 dönemini kapsayan Onuncu Kalkınma Planı ile; uzun vadeli kalkınmada amaç, “yeniden şekillenmekte olan

dünya dengelerinde milletimizin temel değerlerini, hedeflerini ve beklentilerini baz alarak gerçekleştirilecek yapısal dönüşümlerle ülkemizin beynelmilel konumunu arttırmak ve milletimizin refahını yükseltme” olarak tespit edilmiştir.

Yukarıda zikredilen politika belgelerinin devamı olan ve bu perspektifle 18 Eylül 2019 da yayınlanan 2023 Sanayi ve Teknoloji Stratejisinde belgesinde nihai hedefler şu şekilde zikredilmiştir;

- Son 10 yılda imalat sanayisinin Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH) içindeki oranı ortalama %16,5 olarak, 2018 yılında ise %19,1 olarak gerçekleşmiştir. Bu oranın 5 yıllık ortalamasının %20 olması ve 2023 yılında %21’e ulaşması,
- Kişi başına düşen milli gelirin 35 bin dolara yükseltilmesi
- İmalat sanayi ihracatı 2018 yılında 158,8 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiş olup, 2023 yılında bu değer %34 artış ile 210 milyar ABD dolarına çıkarılması,
- 2017 yılında %1 olan Ar-Ge harcamalarının GSYİH içindeki oranının 2023’te %1,8’e çıkarılması
- Türkiye’de Ar-Ge insan kaynağı 2017 yılında tam zaman eşdeğeri cinsinden 153 bin, araştırmacı sayısı 112 bindir. Bu rakamların 2023 yılında sırası ile 300 bin ve 200 bine çıkarılması hedeflenmektedir.
- 2018 yılında girişim yatırımları toplamı ABD ve Çin’de yaklaşık 100 milyar ABD doları seviyesindeyken, Hindistan ve Birleşik Krallıkta 8, Almanya’da 6 milyar ABD doları civarında gerçekleşmiştir. Türkiye’de ise bu yatırımlar aynı yıl için 60 milyon ABD doları seviyesindedir. 2023 yılına kadar Türkiye’de teknoloji tabanlı işlere yapılan yıllık yatırım büyüklüğünün 5 milyar Türk Lirasına ulaşması amaçlanmıştır [3].

Ancak Türkiye’nin de aralarında bulunduğu gelişmekte olan ülkelerde, teknoloji tabanlı altyapının yeni teknolojilerle ikame ihtiyacı devam etmekte, gerçekleştirilebilir projeksiyon ve istikrarlı uygulamalarla, uzun vadeli stratejik yaklaşımlara ivme kazandırılması gerekmektedir.

Bu gayeye bağlı olarak, sermaye tasarrufu ve birikimi artırılması, yurtiçi ve yurtdışı tasarrufların, üretken yatırımların ve üretim faktörlerinin verimlilik düzeylerinin artırılması hedefleri öncelikli olmalıdır.



Dünyanın global bir köy haline evrilmesiyle küreselleşme eğilimleri artmıştır. Bu küreselleşme ülkeleri dolaylı olarak da ekonomileri birleşmeye ve bütünleşmeye itmiştir. Avrupa Birliğinin, Dünya Ticaret Örgütü'nün ve benzer yapılanmaların ekonomi hamlelerindeki üstünlüğü artmıştır. Teknoloji alanındaki hızlı gelişmeler, başta Çin ve Hindistan olmak üzere gelişmekte olan birçok ülkenin yükselişe geçmesine neden olmuştur. Finansal büyüme koşulları olarak emtia fiyatlarındaki artış ve ticaret hacmindeki büyüme gibi unsurlar, Türkiye'nin ekonomik ve stratejik büyüme kapasitesini doğrudan etkilemektedir. Artan global rekabet şartlarına Türkiye'nin hızlıca alışması elzemdir, kendi rekabet gücünü arttırabilmesi ve yüksek ekonomik büyüme oranlarını geliştirme gereği, bu hedefe yönelik strateji alanlarının başında gelen sanayi sektörünün önemini de arttırmaktadır.

Bu amaçla; Otomotiv, Makine, Demir-Çelik, Kimya, Elektrik-Elektronik, İlaç, Seramik sektörleri başta olmak üzere hazırlanan "Sektörel Strateji Belgeleri" ile Ulusal Geri Dönüşüm, Girdi Tedarik Stratejisi (GİTES) türü strateji belgeleri de kalkınma planları ve sanayi stratejilerinde yer alan hedef ve eylemlerin detay uygulama belgeleri olarak yukarıda zikredilen amaçlara ulaşılması için hazırlanmış ve uygulamaya koyulmuştur.

Sanayide hızlı kalkınmanın olmazsa olmaz şartı bu amacın gerçekleşmesi için gerekli ve uygun altyapının oluşturulmasıdır. Bu nedenle Türkiye'de 1960 sonrası planlı sanayi bölgesi çalışmaları başlatılmıştır.

Bu çerçevede ilk organize sanayi bölgesi Amerika Birleşik Devletleri (ABD) merkezli Checci and Company firması tarafından, "Devlet Planlama Teşkilatı-DPT" adına, 1962 yılında çalışmaları başlayan ve 6 Kasım 1966'da açılan Bursa Organize Sanayi Bölgesi'dir [4].

Türkiye'nin OSB'ler ile tanışmasının üzerinden 60 yıla yakın süre geçmiştir. OSB'ler 2000 yılında yürürlüğe giren 4562 sayılı Kanun ile yasal altyapıya kavuşmuştur. Planlı sanayi bölgelerinin amacı sanayiciye altyapısı hazır arsa sunabilmektir. Bu amaç büyük ölçüde gerçekleşmiş ve OSB'ler ülkemizin sanayileşmesine önemli oranda hizmet etmiştir.

Ancak dünyadaki hızlı gelişmeler üretim süreçlerini, çalışma koşullarını, iletişimi, ulaşımı, pazarlamayı, kısacası sanayi ve kalkınma adına hemen her şeyi yeniden tanımlamayı, gözden geçirmeyi, bu gelişmelere ayak uydurmayı ve tüm planlama ve stratejileri yeniden söz konusu gelişmeler çerçevesinde dinamik olarak belirleyip, icraya

koymayı zorunlu kılmaktadır. Bu bağlamda ülkemizde, sanayi alanında birçok yeni adımlar atılmıştır. Tezin konusu olan Özel Endüstri Bölgesi yapılanması da yakın dönemde yukarıda bahsettiğimiz planlar çerçevesinde gündeme gelen hususlardan birisidir. Endüstri Bölgeleri, özellikle de Özel Endüstri Bölgeleri bütün bu gelişmelerin ortaya çıkardığı çağdaş, sanayici ve yatırımcıya daha iyi, daha rahat ve daha teknolojik tabanlı çalışabileceği iklimi sağlayan planlı sanayi bölgeleri olmak için yeni bir adaydır.

OSB'lerin Türkiye sanayinin üretkenliğine yapmış olduğu katkı yadsınmamakla birlikte yenilikçilik konusundaki etkileri beklenen düzeye erişememiştir. Hizmet kalemleri itibarıyla, firmaların OSB'nin temel işlevlerini (Altyapı, Tek durak ofis, denetim, üstyapı hizmetleri ve acil durum hizmetleri) 5 üzerinden 4 puan vererek değerlendirilmekte birlikte, teknoloji ile ilgili yeni nesil hizmetlerde OSB'lerin etkinliği firmalar tarafından 5 üzerinden 2,7 etki puanıyla düşük olarak değerlendirilmiştir [5].

Bu nedenle OSB Kanununda öngörülen “sanayinin uygun görülen alanlarda yapılanmasını sağlamak, kentleşmeyi yönlendirmek, çevre sorunlarını önlemek, bilgi ve bilişim teknolojilerinden yararlanmak, imalat sanayi türlerinin belirli bir plan dâhilinde yerleştirilmeleri ve geliştirilmelerini sağlamak” şeklinde sıralanan OSB amaçlarından beklenen sonucun tam anlamıyla gerçekleşememiştir.

Bu bağlamda yatırımları teşvik etme ve yabancı sermaye girişini artırma amacı ile 2002 yılında 4737 Sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu çıkarılmış ve Endüstri Bölgeleri kurulmuştur. Endüstri Bölgesi, “ülke ekonomisini uluslararası rekabet edebilir bir yapıya kavuşturmak, teknoloji transferini sağlamak, üretim ve istihdamı artırmak, yabancı sermaye girişini hızlandırmak ve özellikle üretim maliyetleri açısından büyük ölçekli yatırımlar için uygun sanayi alanı oluşturmak üzere kurulacak üretim bölgelerini” ifade etmektedir [6].

Bununla birlikte bu yeni yapılanmanın istenilen hedeflerin gerçekleştirilmesinde güçlü ve zayıf yönlerinin belirlenmesi, fırsat ve tehditlerin saptanması; güçlü yönlere odaklanarak, tehditlerin minimize edilmesi ve fırsatların değerlendirilmesi için nesnel bir çalışmaya ihtiyaç vardır. Bu kapsamda, Özel Endüstri Bölgesi yapılanmasının nasıl bir yapılanma olduğu, Özel Endüstri Bölgesi ilan edilen bölgelerde ne gibi avantajların ve sorunların olduğu, Özel Endüstri Bölgesi yapılanmalarında inşaat yönetiminin nasıl yürütüldüğü ve inşaat hukukuyla nasıl bir ilişkisi olduğu, bu yeni yapılanmanın Türkiye'nin gelecek hedefleri ile doğru orantıda bir adım olup olmadığı, Özel Endüstri

Bölgesi gibi bir yapılanmaya neden ihtiyaç duyulduğu, hali hazırda kullanılan Organize Sanayi Bölgesi yapılanmasından başka bir yapılanmaya neden ihtiyaç duyulduğu ve bu iki yapılanma arasında ne gibi farkların olduğu sorularının üzerinde durulması gerekmektedir.

## 1.2. Tezin Konusu

Gelişmiş ve dünya ekonomisine yön veren ülkeler, Üretim süreçlerinin yüksek katma değer yaratan aşamalarına hakimdir. Ekonomik süreç kapsamındaki imalat, ithalat ve ihracat zincirinin bütün aşamalarını doğru yönetmektedirler. Gelişmekte olan ülkeler ise daha düşük katma değerler üretebilmektedir. Ülkemizin potansiyeli düşünüldüğünde ise henüz yüksek katma değerler oluşturabilen halkalar içerisine girebilmiş değildir [7]. Bununla birlikte ülkemizin, yıllardır tecrübe edindiği sanayileşme birikimi, ihracata dönük firmalarımızın gittikçe çoğalması ve organizasyon gücünün artması önemli gelişmeler arasındadır.

4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanununda, Endüstri Bölgelerinin kurulma gerekçeleri şu şekilde belirlenmiştir;

- Ekonomik alt yapımıza rekabetçi bir karakter kazandırıp, uluslararası rekabete kavuşmak,
- Dönüşen çağa hızlı adapte olup teknolojik alt yapıyı geliştirmek ve transferini sağlamak,
- Üretim kalitesini ve kapasitesini arttırmak,
- İstihdamı dengeli ve kalifiye bir biçimde arttırmak,
- Yabancı sermayenin ekonomimize katkısını arttırmak,
- Üretim maliyetlerini düşürmek ve büyük ölçekli yatırımlar için uygun sanayi alanı oluşturmak şeklinde belirlenmiştir [6].

Çalışma kapsamında seçilen örnek olay Deliklikaya Sanayi Bölgesidir. Bu bölge İstanbul il sınırları içerisindedir. DESB İstanbul ili sınırları içerisinde olduğu için, İstanbul özelindeki sanayileşme incelenmiştir. İstanbul özelinde sanayileşmenin incelenmesinin bir diğer sebebi de İstanbul'un Türkiye'deki en önemli sanayi merkezi olmasıdır. İstanbul'daki toplu sanayileşmeye bakıldığında, 8 adet Organize Sanayi Bölgesi bulunduğu görülür, bahse konu OSB'lerin doluluk oranı %100'e yakın bir

durumdadır. OSB'lerin tamamının dolu olması ve şehir merkezinde kalan çarpık sanayi alanlarının şehir dışına taşınması gerekliliği, planlı yeni sanayi alanlarının oluşturulması konusunu ön plana çıkartmaktadır [8]. Türkiye'nin büyüme ve gelişme hedefleri düşünüldüğünde İstanbul'daki sanayi alanlarının dolu ve kısıtlı olması problem teşkil etmektedir.

Bu itibarla, İstanbul'daki mevcut sanayi alanları, mekânsal yetersizlikler nedeniyle, yenilikçi ve rekabetçi olmayan, yüksek teknolojiye imkân vermeyen bir yapıya sahip olduğundan ihtiyacı karşılayamamaktadır. Sanayileşmiş ülkeler Endüstri 4.0'a geçiş yaparken Türkiye'de bu modele uygun sanayi bölgelerinin kurulması büyük önem taşımaktadır. 4. Sanayi Devrimi olarak da adlandırılan Endüstri 4.0 kavramı; hız, verimlilik, maliyet ve inovasyon odaklı üretim ve pazarlama anlayışını, süratle gelişen teknoloji olanakları sayesinde gelinen yeni bir düzeyi ifade ediyor. Endüstri 4.0 ile üretim süreçlerindeki tüm birimlerin birbirleriyle iletişim kurabilmesi, büyük verilere gerçek zamanlı ulaşabilmesi ve böylece beklentileri en iyi düzeyde karşılayacak çıktılarını elde edilmesi hedeflenmektedir [9]. Bahsettiğimiz hususların eski bölgelerde gerçekleşme olasılığı Özel Endüstri Bölgelerine göre daha düşüktür.

Bir örnekle pekiştirmek gerekirse Özel Endüstri Bölgeleri modeli Çin, Singapur, Malezya, Endonezya, BAE olmak üzere çok sayıda ülke tarafından başarıyla uygulanmaktadır ve bu ülkelerin sanayi, teknoloji, üretim, ihracat yapısının gelişmesinde büyük hizmetler etmiştir ve halen bu alanda en başarılı konsepttir. Örneğin Çin; ülkedeki ticaretin %63'ünü ithalat ve ihracatının da yaklaşık %90'ını bu bölgelerden gerçekleştirmektedir. Bunlardan sadece biri olan Suzhou Industrial Park; 288 km<sup>2</sup> alan üzerine kurulmuş, dünyanın her yerinden 40 bini aşkın şirketin yatırımcı olarak yer aldığı, yıllık %30 büyüme hızı ve 21 milyar dolar Gayri safi yurt içi hasılatına sahip, içinde 30 banka, Uluslararası Fuar Merkezi, Kültür ve Sanat Merkezi, Golf sahaları ve 34 otel bulunan bir Endüstri Bölgesidir [10]. Türkiye'de bu tarz bir proses yapının kurulabilmesi Endüstri Bölgeleri ile mümkün olabilir. Diğer sanayi yapılanmalarında ki emsal oranlarının düşük olması yapılaşma konusunda ki kısıtlamalar büyük ve proses iş ağı olan sanayicileri engelleyebilmektedir.

Özel Endüstri Bölgeleri ile Türkiye'nin güncel sanayi hamleleri arasında Endüstri 4.0 olarak bilinen dördüncü sanayi devrimine geçişinin hızlandırılması, Türkiye'ye çevreci, planlı ve nitelikli bir Endüstri Bölgesi kazandırılması hedeflenmektedir.

Sosyal dokumuzu yüksek refah seviyesine çıkartmak için, küreselleşen ekonomide ileri yönelik risklerin ve belirsizliklerin giderilmesi elzemdir. Dünya ekonomisinde hızlı değişim ve beklenmedik dönüşümlerin yaşandığı bir ortamda, imalat sanayimizin ileri teknoloji kullanabilen, üretebilen ve ihraç edebilen bir üretim yapısına kavuşturulması büyük önem taşımaktadır. Hızlı gelişen teknolojileri yakından takip eden ve birçok özel bölge yapılanmasına göre yeni olan Özel Endüstri Bölgeleri, ülkemizde de gündeme gelmeye başlamasıyla birlikte imalat sanayini istenilen seviyelere ulaştırabilecek alternatif bir yapılanma hedefiyle karşımıza çıkmaktadır. Yasayla “Ülke ekonomisini uluslararası rekabet edebilir bir yapıya kavuşturmak, teknoloji transferini sağlamak, üretim ve istihdamı artırmak, yabancı sermaye girişini hızlandırmak ve özellikle üretim maliyetleri açısından büyük ölçekli yatırımlar için uygun sanayi alanı oluşturmak” görevleri verilmiş olan Özel Endüstri Bölgelerine tanınan kamusal yetkiler İnşaat Yönetimi ve Hukuku alanı açısından önem arz etmektedir.

Bu çalışmanın konusu olan Özel Endüstri Bölgeleri yapılanmasının Türkiye’deki hukuki sürecine de değinilmiştir. Özel Endüstri Bölgesi ilan edilen bölgelerin yaşadığı bazı sorunlar üzerinde durulmuş ve öneriler geliştirilmeye çalışılmıştır. Endüstri Bölgeleri Yönetmeliğinin mevcut durumdaki yapısı itibariyle istenileni karşılayıp karşılamadığı irdelenmiştir.

Kavramsal sıraya göre öncelikle Ekonomik Kalkınma ve Ekonomi Bölgesi gibi kavramlar irdelenecek, daha sonrasında da Özel Ekonomi Bölgelerini türleri detaylandırılacaktır. Bu detaylandırmaya Serbest Bölge, Organize Sanayi Bölgesi ve Özel Endüstri Bölgesi yapılanmaları konu olacaktır. Türkiye’de yaygın kullanılan farklı ekonomi bölgelerinin incelenmesinden sonra Dünya ve Türkiye ölçeğinde Özel Endüstri Bölgesi yapılanmaları gözden geçirilecektir. Son olarak da Deliklikaya Sanayi Bölgesi kapsamında ilan edilen Özel Endüstri Bölgesi yapılanmaları hakkında bir SWOT analizi oluşturulacaktır. Güçlü ve Zayıf yönlerle Fırsatlar/Tehditler madde madde Likert ölçeğine çevrilerek anket olarak katılımcılara uygulanacaktır.

### **1.3. Tezin Amacı**

Bu çalışmanın amacı, Türkiye’de Özel Endüstri Bölgesi yapılanmasını incelemek, Deliklikaya Sanayi Bölgesi yapılanmasını güçlü, zayıf yönleri, fırsat ve tehditleri açısından irdelemek, var olan güçlü yönler ve fırsatlardan yararlanacak, zayıf yönler ve

tehditlerin etkisini en aza indirecek plan ve stratejiler geliştirilmesine yönelik öneriler geliştirmek olarak belirlenmiştir.

Özel Endüstri Bölgelerinin başarısı ve sürdürülebilirliği finans merkezlerinin başarısında önemli rol oynayan erişim, düzenleyici çerçeve, yasal ortam, vergi sistemi, işgücü potansiyeli ve altyapı gibi faktörler açısından önem arz etmektedir. Bu bağlamda Özel Endüstri Bölgelerinin hukuki niteliği ve yargısal denetimi İnşaat Yönetimi ve Hukuku açısından özel bir önem arz etmektedir.

Bu çalışmayla özelde Deliklikaya Sanayi Bölgesi genelde de Özel Endüstri Bölgesi yapılanmalarının olumlu – olumsuz yönlerine değinilecektir. Bu değiniler sonucunda ileride bu tür bölgelerde yatırım yapacaklar ve bu tür bölgeleri araştırarak araştırmacılar için öneriler geliştirilecektir.

## **BÖLÜM 2**

### **2. TEORİK KISIM**

#### **2.1. Kavram ve Terimler**

##### **2.1.1. Özel ekonomi bölgesi ve ekonomik kalkınma kavramları**

Özel Endüstri Bölgesi de daha önceki birçok yapılanma gibi devletlerin ekonomik hamleleri ve ekonomiye can verme çabalarının bir sonucudur. Özel Endüstri Bölgesi, Organize Sanayi Bölgesi, Serbest Bölge gibi yapılar incelendiğinde Özel Ekonomi Bölgesi kavramı karşımıza çıkmaktadır. Özel Ekonomi Bölgesi günümüzde kullanılan birçok sanayi alanlarını içerisinde barındıran bir tabir olarak literatürdeki yerini almıştır. Özel Ekonomi Bölgesi bu bağlamda çatı bir kavramdır. Araştırmamızın konusu olan Endüstri Bölgelerini de Türkiye’de çok yaygın olarak kullanılan Organize Sanayi bölgelerini de bunlar dışında Serbest Bölgeleri, Serbest Limanları, İnovasyon Merkezlerini ve daha birçok özel yapılanmayı muhteva olarak içeren bir kavram olarak karşımıza çıkmaktadır.

Dünya Bankası Grubunun ortaklığıyla yayınlanan “Özel Ekonomi Bölgelerinin Etkilerine Operasyonel Bakış” adlı raporda, Özel Ekonomi Bölgesinin nasıl oluştuğuyla ilgili veriler sunulmaktadır. Bu verilere göre ilk modern bölgenin 1937’de New York’un Navy Yard, Brooklyn’de kurulduğu belirtilmiştir [11].

92 dönümlük bir alanı kaplayan ve New York Limanı’nın Doğu Nehri tarafında bulunan bu ilk bölge diğer ABD’deki benzer bölgeleri ciddi manada etkilediği görülmüştür. Bu ilk kendiliğinden gelişim gösteren bölge New Orleans, San Francisco ve Seattle dahil olmak üzere limanların gelişimi için bir katalizör etkisi oluşturdu. ABD merkezli bu ilk bölgeler ihracata yönelik bölgeler olarak literatüre girmiştir. Bu bölgeler emtiyanın üretilebileceği, depolanabileceği, satılabileceği veya hizmet verilebileceği yerlere imkân

sağlamıştır. Bu sayede ihracatçılar için mali fayda oluşturabilecek mevzuatların önü açılmıştır.

Avrupa'da ki ilk Özel Ekonomi Bölgesi Shannon Serbest Bölgesidir. 1959'da İrlanda hükümeti tarafından Shannon Uluslararası Havalimanı'nı yeniden kullanmak üzere kurulmuştur. Daha uzun mesafeler kat edebilen jet uçağının gelişiminden sonra bu bölge bir yakıt ikmal merkezi olarak pek talep edilmeyen bir bölge haline geldi ve Serbest Bölge olarak kurgulanmasının önü açıldı. Avrupa'dan sonra Latin Amerika incelendiğinde bölge geliştirme ve Ekonomi Bölgesi yapılanması ilk olarak 1964'te Barranquilla Bölgesini kuran Kolombiya'da başlamıştır. İkinci olarak da 1965'te La Romana Bölgesini kuran Dominik Cumhuriyeti'nde devam etmiştir. Asya'da ise Özel Ekonomi Bölgesi gelişimi Hindistan'da Kandla ve 1965'te Taipei'de Kaohsiung bölgesinde faaliyete başladı. Bunları kısa süre sonra 1970'te Güney Kore'de Masan, 1971'de Malezya'da Sungei Way, 1972'de Filipinler'de Bataan ve 1973'te Endonezya'da Tanjung Priok izlemiştir. 1970'lerde Birleşmiş Milletler Ekonomik ve Sosyal Konseyi (ECOSOC) gelişmekte olan ülkelerde liman, gümrük ve ticaret bölgesi tesislerinin iyileştirilmesini öneren bir kararı kabul etti. Daha sonra bu bölgeler, Mauritius, Gana, Liberya ve Senegal'den başlayarak Afrika'ya doğru gelişme gösterdi [12].

Özel Ekonomi Bölgeleri zamanla çeşitli biçimlere evrilmiştir. Bu dönüşüme uğrayan bölgeler, farklı ülkelerde farklı isimlerle anılabilmektedir. Özel bir ekonomik bölgenin genel tanımını şöyledir;

“Kiracı şirketlere altyapı ve hizmetler sağlayan bir bölge yönetimine sahip, iş yapma kurallarının farklı olduğu, genel olarak geçerli olmayan bir dizi politika aracılığıyla teşvik edilen, bir ülke içinde sınırlandırılmış jeo şekilsel alandır [13].”

Ekonomi bölgelerinin yakın dönem gelişimine bakıldığında globalleşen dünya faktörünün ağır bastığını ekonomi ile ilgili eylemlere pusula etkisi yaptığını görmek mümkündür. Ticari ve lojistik engellerin azalması, ticaret hacimlerinin uluslararası düzeyde artması ve küresel bir ekonomik düzen haline gelmesiyle birlikte rekabetçilik ve rekabetçiliği elde etme yolları ulusal devletler, farklı hükümetler ve şirketler için önem kazanmıştır. Ekonomik ağırlığı olan ülkeler için, ulusal şirketler düzeyinde rekabetçiliğini artırmak ve uluslararası ticaretten daha fazla pay almak önemli bir unsur olarak karşımıza çıkmıştır.



Ekonomik kalkınma kavramının kökenleri, İngiliz ekonomist Alfred Marshall'ın endüstri bölgeleri hakkında yaptığı çalışmalar, yukarıda değindiğimiz 1960'larda gündeme gelen birçok Organize Sanayi Bölgesi ve Serbest Bölge kavramlarına dayanır.

Alfred Marshall daha 19. yy. 'ın sonunda ekonomi kavramıyla ilgili kayda değer çalışmalar yapmıştır. Araştırmaları sonucunda, belli alanlarda sanayi aksiyonlarının ciddi şekilde arttığını ortaya koymuştur. Marshall; "Aynı mekânı paylaşmanın, belli bir konuda özelleşmenin ve gelişkin bir altyapıya sahip olmanın, bu bölgelerde yer alan firmalara rekabetçi avantaj sağlayacağını" ifade etmiştir [14]. Ekonomik bölge kavramı ilk defa bu sayede gündeme gelmiştir. Bu bağlamda geliştirilen öncül kavramlardan birinin 'Organize Sanayi Bölgesi' olduğu söylenebilir. Bu bölgelerin oluşmasındaki temel amaç, endüstriyel gelişim için uygun coğrafi alanların belirlenerek iş yapmanın önündeki engellerin kaldırılmasıdır. OSB'ler, bir yandan kentleşmenin etkilerinden soyutlanırken, diğer taraftan da işgücü ve lojistik desteklerle gelişme olanağı sunmuştur. Aynı bölgede bulunan firmalar arası dikey ve yatay iş birlikleri ve bilgi akışı daha kolaylaşmakta ve böylelikle bir deneyim havuzu oluşmaktadır. Kurulan bölgelerin altyapı olanaklarının kullanıma daha uygun ve fiyat/performans olarak kaliteli bir şekilde sunulmasını sağlamaktadır. Zamanla vergi muafiyeti tanınan, gümrük işlerinin çoğunluğundan muafiyet kazanmış, özgün ilkelere, disipline, hukuki konuma sahip endüstri bölgelerine ihtiyaç doğmuş ve böylece 'ihracat işleme bölgesi' veya diğer adıyla 'serbest bölge' kavramları ortaya çıkmıştır. Serbest Bölge yapılanmaları, belli bir idari sınır içerisinde o ülkenin uyguladığı gümrük, ticaret kanunlarından ve korumacılıktan daha esnek bir düzeyde faydalanan, serbest ticareti teşvik etmek üzere kurgulanan organize sanayi bölgeleri olarak tanımlanabilir [15].

Literatürde farklı tartışmalara da konu olan özel bölgeler kavramıyla doğrudan bağlantılı olarak Ekonomik Kalkınma hakkında genel hatlarıyla iki farklı yaklaşım görülmektedir. İlk görüş planlı ve dengeli ekonomik kalkınmadan bahsederken ikinci görüş ise, planlı ve dengesiz ekonomik kalkınma modelinden söz eder. Teze konu olan özel bölgeler ise genel manada gelişmekte olan ülkelerde, ikinci görüş kapsamında uygulanmaya sokulan bir eylem planı olarak görülmektedir. Gelişmekte olan ülkelerin dengeli kalkınma modelini benimsemesi ekonomik açıdan çok zor olduğu için aynı anda bütün sektörleri kalkındırabilmeleri mümkün değildir. Bu açıdan bu tarz ülkeler genelde dengesiz kalkınma modelini tercih etmiştir.

Ekonomik kalkınma kavramı literatürde birçok farklı araştırmacı tarafından ele alınmıştır. Bu kapsamda dengeli ve dengesiz kalkınma olmak üzere iki ana çizgiden söz

edilir. Cypher ve Dietz gibi araştırmacılar, hızlı büyümenin sağlanması için öncü tüm sektörlerle dengeli bir şekilde aynı anda yatırımın gerçekleştirilmesini önermiştir [16]. Ancak tüm sektörlerin aynı anda geliştirilmesi fikrinin en büyük dezavantajlarından birisi, sektörlerden biri veya birkaçının daha yavaş gelişim gösterebilmesidir. Bu durumda birbirleriyle etkileşim içerisinde olan sektörlerin ve tamamlayıcılık özellikleri gösteren sektörlerin gelişimde geri kalması ve sonuç olarak da hızlı büyümenin olumsuz etkilenmesi sonucu ortaya çıkmaktadır. Bu da istenilen büyüme ve büyüme hızının elde edilememesi demektir. Özellikle yeterli bütçenin olmadığı durumlarda tüm sektörlerin aynı anda canlandırılmasına yönelik çabalar, sınırlı su kaynağı ile büyük ölçekli bir tarlanın yüksek miktarda hasat vermesi için çabalamaya benzetilebilir.

Gelişmekte olan bir ülkenin aynı anda tüm sektörlerde büyük yatırım yapmak için yeterli kaynağa sahip olamadığı durumlarda, bir veya birkaç kilit öncü sektörde yatırım yapmak bir başka stratejidir. Bu kapsamda öncelikli görülen lokomotif sektörlerin ekonomiye kaldıraç etkisi yaptığı ve ilişkideki bağımlı sektörlerin de yukarı çekilmesi ile ekonominin güçlendirilmesi söz konusu olabilir. Bu duruma örnek olarak, Çin'in kısıtlı kaynaklarını etkin kullanarak, öncelikle ülkenin doğusuna ve kıyı bölgelerinde yatırım yapması verilebilir. Çin, ülkenin doğu ve kıyı bölgelerinde yoğunlaşan bir kalkınma modeli gerçekleştirmiştir. Daha sonra bu kalkınmayı ülkenin batısında ve iç bölgelere yayarak dengesiz kalkınma planlamıştır [17]. Çin, bu ekonomik gelişmeye ve genişlemeye, öncü sektörleri bir araya getiren özel bölgeler ve özel limanları destekleyen yatırım politikaları ile ulaşmıştır. Bu erken dönem yatırım politikaları sayesinde özel bölgelerin ve özel limanların değerleri anlaşılmıştır.

Hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkeler tarafından uygulanan politikalardan birisi özel bölgelerin yapılanmalarının yaygınlaştırılmasıdır. Bu bölgeler, ekonomik büyümeyi teşvik eder ve yatırımın gerçekleştirdiği bölgenin rekabet gücünü artırmaya yardımcı olur. Bu faydaları sayesinde hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkeler tarafından desteklenen alanlardır. Ancak, literatürdeki çalışmalara ve uygulamalara bakıldığında görülmektedir ki, özel bölge tanımlamaları ve uygulamaları çalışmadan çalışmaya ve uygulamadan uygulamaya farklılık göstermektedir.

Fang'a göre (1994), özelleşen bölgeler, toplumsal modernizasyonu inşa etmek için yabancı yatırımcıyı bölgeye yatırım yapmaya ikna etmekle birlikte yabancı yatırımcıların modern teknoloji ve yönetim tecrübelerini bölgeye aktarımını sağlamak için kullanılan ekonomik alanlardır [18]. Fang'ın (1994) çalışmasında, Çin'deki özel

bölgelerin nasıl başladığı, kimlerin sorumluluk aldığı, ekonomiye olan etkisinin ardından bu bölgelerin gelişip başarı elde edilmesiyle yapılan ikincil reformların üzerinde durulmuştur.

Akıncı ve Crittle, Dünya genelinde gelişim gösteren modern serbest yapılanmaları için Özel Ekonomi Bölgesi tanımlamasını yapmıştır. Özel bölge tanımı birçok hali hazırda mevcut olan tesisi kapsayabilir ve tesislerin bütünleşik olarak hizmet vermesi olarak tanımlanabilir [19]. “Özel bölgeler, genellikle içindeki işletmelere belirli teşvikler (genellikle gümrüksüz ithalat ve kolaylaştırılmış gümrük işleri vb.) sunmaktadır. Ek olarak, tek merkezden yönetilmekte oldukları ve coğrafi olarak sınırlanmış alanlar oldukları da söylenebilir [20].”

Çağlar ve Kurtsal, bazı bölgeleri, diğer bölgelere göre ‘daha özel’ olarak nitelemiştir. Bu ‘daha özel’ bölgeler diğer bölgelere göre farklı kuralları içerir. Bu yöntemle ‘daha özel’ bölgelerdeki firmaların performanslarının artırılması amaçlanmaktadır [21].

“İhracat işletme merkezleri, serbest bölgeler, serbest limanlar, yatırım bölgeleri, sanayi bölgeleri (OSB’ler), küçük sanayi siteleri ve teknoloji geliştirme bölgeleri, özel Ekonomi bölgelerin farklı amaç ve işleyişi için kullanılan yansımalarıdır [20].”

Dobrogonov ve Farole, özel ekonomi bölgelerinin genel yönetimden farklı idari düzenlemelere sahip belirli sınırları olan coğrafi bölgelerden bahseder [22]. Bu bölgelere sağlanan teşviklerle, yatırım koşulları, vergilendirme ve uluslararası ticaret düzenlemelerine farklı yaklaşımlar uygulanır. Dobrogonov ve Farole bu uygulamanın amacını şu şekilde niteler; “Genellikle sınır bölgelerindeki ticari çevrenin hem politika perspektifinden bakıldığında daha liberal olmasını hem de uygulanan kuralların idari perspektiften bakıldığında daha verimli olmasını sağlamayı amaçlamaktadır.”

Wang, özel ekonomi bölgelerini, imalat ve ihracat hizmetlerini teşvik etmek için kullanılan bölgeler arasında niteler. Bu bölgelerde uygulanan yasaların daha esnek olduğunu ifade ederek belirli konseptlere uygun tasarlandığından bahseder. Wang çalışmasında, Özel Ekonomi Bölgelerinin yerel yönetimlere ekonomik olarak etkilerini göstermektedir. Bu ekonomik etkileri gösterirken, Çin örneğini ele almıştır [23].

Pakdeenurit ve Suthikarnnarunai’de özel ekonomi bölgelerinin ayrıcalıklarına dikkat çeker fakat yaklaşım olarak yabancı yatırımcılar için bölgelerin özel tasarlanmasıdır. Dikkat çektikleri ayrıcalıklar ise, vergi indirimi, finansal destek, yabancı işçiler için özel destekleri içerir [20].

Her ne kadar özel Ekonomi Bölgesi hakkında birçok bağımsız yapılanma ile birlikte farklı görüş ve tartışmalar literatüre yansımışsa da genel ekseriyeti ile bakıldığında hizmet ettiği amacın birbirlerine çok yakın oldukları okunmaktadır. Farklı sektörlerdeki, birbirinden farklı özel bölge yapılanmalarının temel amacı devletlerin spesifik kalkınma hamleleri olarak değerlendirilebilir.

### **2.1.2. Türkiye’de yaygın kullanılan ekonomi bölgeleri**

Türkiye’de planlı sanayi bölgesi denildiğinde; Organize Sanayi Bölgeleri, Özel Organize Sanayi Bölgeleri, Endüstri Bölgeleri, Teknoloji Geliştirme Bölgeleri ile Serbest Bölge ve Limanlar ön plana çıkmaktadır. Söz konusu modellerin her biri belli amaçlara uygun olarak dizayn edilmiştir.

- Organize Sanayi Bölgeleri (OSB),

Öncelikle sanayileşmenin uygun görülen mevkilerde uygulanmasını sağlamayı amaçlar. Çarpık sanayileşme ve çevre sorunlarının önüne geçmek için bu elzem görülmektedir. Bu sayede kentleşmeyi yönlendirebilir, kaynakları rasyonel kullanabilir, bilgi ve bilişim teknolojilerinden sağlıklı bir şekilde yararlanılabilir. Bu amaçla sanayi türlerini belirli bir plan ve program dahilinde bir arada toparlanması için geliştirilmiştir [24].

- Özel Organize Sanayi Bölgeleri (ÖOSB)

Bu tür sanayi alanlarının özel sektörce yapılabilmesi amacıyla tasarlanmıştır. Özel OSB’lerin kurulabileceği 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu’nun 26.’ncı maddesinde belirtilmiştir [24].

- Endüstri Bölgeleri (EB);

Yatırımları teşvik etmek, yurt dışında çalışan Türk işçilerinin tasarruflarını Türkiye’de yatırıma yönlendirmek ve yabancı sermaye girişinin artmasını sağlamak amacıyla kurulan üretim bölgeleridir. Özellikle orta-yüksek ve ileri teknoloji alanlarında yabancı yatırımcıların ülkeye girişi ve reel yatırımlarla reel kazanımlara dönüşüp kalıcı hale gelmesi için tasarlanmıştır [25].

- Teknoloji Geliştirme Bölgesi (TGB)

Yüksek teknoloji kullanan ya da yeni teknoloji üretimine olanak sağlayan firmaların bir arada toplanabilmesi için tasarlanmıştır. Bu bağlamda bir üniversite, teknoloji enstitüsü ya da Ar-Ge merkezi ile iş birliği ve teknoloji geliştirme stratejisi kurgulayabilir, bunları

ticari hale dönüştürebilir. Böylelikle bölge kalkınmasına, sadece teknolojiyi tüketmeden aynı zamanda da teknoloji üreterek katkıda bulunmaları için tasarlanmıştır [26].

#### - Serbest Bölge (SB)

Doğrudan yabancı yatırımları ve teknoloji girişini hızlandırmak, ihracata yönelik yatırım ve üretimi teşvik etmek, küçük veya büyük firmaları ihracata yönlendirerek ve uluslararası ticareti ve uluslararası ticaretteki pazar payını geliştirmek amacıyla kurulmaktadır [27].

#### - Özel Endüstri Bölgeleri (ÖEB)

“Özel Endüstri Bölgesi, üzerinde kurulu sanayi tesisi bulunan, gerçek ya da tüzel kişilere ait ve bu Kanun hükümlerine göre ilan edilebilecek endüstri bölgelerini, ifade eder [6].”

Benzer planlı sanayi modelleri dünyanın farklı ülkelerinde de uygulanmaktadır. Söz konusu model bugün dünyanın birçok yerinde başarılı bir şekilde uygulanan, planlı sanayi bölgeleri maddeleri içinde en verimli; özellikle yabancı yatırımcılar için cazip imkânlar sunan, orta ve yüksek teknolojili sektörlerin yer aldığı Özel Endüstri Bölgeleri modelidir.

Tez kapsamında Türkiye’de hali hazırda en çok kullanılan ekonomi bölgeleri için detaylı inceleme yapılmıştır. Serbest Bölge yapılanmasına kısa bir çerçeve çizdikten sonra Türkiye’de en yaygın kullanılan OSB ve yeni bir yapılanma olan ÖEB’ler üzerinde daha detaylı durulmuştur. OSB yapılanmasının neden tercih edilirliliğinin azaldığı ve yeni bir yapılanma olan ve henüz Türkiye’de rüştünü daha ispatlamamış ÖEB yapılanmasının neden tercih edildiği akla ilk gelen sorular arasındadır. Bu sorunun cevabı için iki yapılanmayı da daha derinlemesine inceleyecek ve karşılaştıracacağız.

### **2.1.3. Serbest bölge**

Serbest Bölge kavramı literatüre giren ilk ekonomik bölge kavramlarından biridir. İnsanoğlunun medeniyete adım atmasıyla birlikte insan-insan, insan-devlet, devlet-devlet gibi sosyal, siyasal, kültürel ve ekonomik ilişkilerin geliştiği bilinmektedir. Bu da ticari ilişkilerin ve ekonomik hamlelerin çok eski dönemlere dayandığını gösteren bir işaret olarak karşımızda durmaktadır. Doğal kaynakların dünya üzerindeki dengesiz dağılımı medeniyetlerin birbirleriyle ilişki içerisinde bulunmasının en temel sebeplerinden biri olarak görülmektedir. İlkel çağlarda bile, malların mallara takas

edildiği panayır ve pazar gibi yapıların periyodik olarak oluştuğu bilinmektedir. Bu yapılanmalar dünya ticaret yollarının rotalarını oluşturmuştur. Söz konusu ticari ilişki, yakın geçmişte ve günümüzde de yer almakta, ilk olarak Serbest Bölge tanımıyla karşımıza çıkmaktadır.

Dünya tarihin 'Serbest Bölge' yapılanmasına benzetebileceğimiz, ilk uygulamaları 2000 yıl öncesine dayandırmışlardır. Bu yapılar eski Yunan ve Roma çağında gözlemlenmiştir [28]. Milattan önce Malta, Efes, Pire, İskenderiye limanları ve Akdeniz'de, açık denizde yapılan mal değişimi ve alışverişleri ile İpek Yolu üzerindeki Yunanistan'ın Pire ve Challis limanları, bu konudaki ilk örneklem olarak gösterilmiştir. Modern Serbest Bölgelerle benzeşen bölge uygulamalarının ise 17-18. Yüzyıldan itibaren Cebelitarık (1704), Singapur (1819) ve İngiltere İmparatorluğu'nun sömürgesi olan Hong-Kong'da (1842) faaliyete başladığına işaret edilmektedir [29].

Bu tarihi gidişat da Serbest Bölgeler; ülke ekonomisine yatırımcıyı çekmek ve ihracatı canlandırmak amacıyla kurulmuştur. Bu süreçte Serbest Bölgeler 19. yüzyıla kadar pek bir gelişme kaydetmedi. Birinci cihan harbi sonrasında, 1929'da ekonomik buhranların ve açmazların yaşanmaya başlamasının ardından, çözüm yolu olarak Serbest Bölgelere yönelim artmıştır. 1930'larda ABD'de yoğunlaşan 'Serbest Bölgeler', daha sonra Avrupa'da da etkisinin göstermeye başlamıştır [30]. Fakat ilk başarı hikâyeleri Kuzey Avrupa'da gerçekleşti denilebilir. Bu başarının en önemli temsilcisi 'Hamburg Serbest Limanı'ydı ki bu Amerika Birleşik Devletleri'nin ilgisini uyandırmayı başardı. 1934'de Serbest Ticaret Bölgeleri Antlaşması ile 1950'de Yasa Değişikliği sunuldu [31].

Serbest Bölge yapılanması yakın tarihin farklı dönemlerinde, stratejik kaygılarını ihracattaki gelişmelere göre kurgulamış ülkeler tarafından, ihracatı artırmanın, ürün çeşitliliğini ve kalitesini geliştirmenin en önemli araçlarından biri olarak görülerek kullanılmıştır. Geline süreçte, önceden verilen teşviklerden bazılarının kaldırılması durumu pek değiştirmemiştir. Bazı vergi muafiyetlerinin yürürlükten kaldırılması ve kapsamlarının daraltılmasına rağmen, serbest bölge yapılanması dış ticaretin önemli kozlarından biri olarak kalmıştır.

## 2.1.4. Özel endüstri bölgesi yapılanması

### 2.1.4.1. Dünya ölçeğinde özel endüstri bölgesi

Özel Endüstri Bölgesi yapılanmasına dünya ölçeğinden baktığımızda uzak doğuda Çin, Malezya, Singapur ve Endonezya gibi, Orta Doğu'da ise Birleşik Arap Emirlikleri gibi ülkelerin başarıyla bu yapılanmayı kurguladıkları gözlemlenmektedir. Sanayi-teknoloji entegrasyonunu üst düzeye çıkartarak, üretim ve ihracat yapısının gelişimine olanak sağladıkları görülür.

Farklı destek ve teşvik sistemi ile yönetim şekillerini içeren enstrümanlarla esnek bir yapı oluşturularak kurgulanan bu sistem özellikle Singapur'da çok başarılı bir şekilde uygulanmaktadır. Singapur'da sanayiciliği desteklemek ve daha ileriye taşımak için iş gücünü ve bilgi koordinasyonunu esas amaç edinen söz konusu şehirler arasında, Singapur'da endüstrileşmede başat rol oynayan şehri Jurong Industrial Estate ilk yerini alır. Buradaki yapılar arasında, Jurong Adası Kimyasal Merkezi, Singapur Uluslararası Havaalanı Lojistik Parkı ve Changi İşletme Parkı, Seleter Havacılık Parkı, CleanTech Parkı, Tuas Biyomedikal Parkı ve One-North, Biopolis, Fusionopolis ve Mediapolis gibi çok önemli ve kilit görevler üstlenen endüstriler için oluşturulan iş ve sanayi parkları sayılmaktadır [32].

Sözü edilen konsepti en yaygın ve başarılı uygulayan ülkelerden biri de Çin Halk Cumhuriyeti'dir. Çin'de bu tür esnek ve dinamik yapı hüviyetini taşıyan ilk 3 özel Ekonomik bölge 1978'de kurulmuştur [33]. 1984'de sanayi ve yabancı sermaye yatırımları artmış ve ilgili politikalarda değişimler yaşanmıştır. Bununla birlikte 14 farklı kentte 'Ekonomi ve Teknoloji Geliştirme Bölgesi' kurulması için düğmeye basılmıştır. Bilahare 53 adet Yüksek Teknoloji Parkı dahil olmak üzere, Yüksek Teknoloji Endüstriyel Gelişim Bölgeleri'ni de içeren 128 civarında Özel Endüstri Bölgesi yapılandırılmıştır [34].

Çin'in Dünya ekonomisinde önemli bir yere sahip olmasında üç bölge çok önem taşımaktadır. 1980'de kurulan bu üç bölge, Guangdong eyaletinde kurulan Shenzhen, Zhuhai and Shantou özel ekonomik alanları ile Xiamen ve Fujian eyaletlerinde kurulan özel ekonomik alanlarıdır [35]. Bu özel ekonomik alanlar doğrudan yabancı yatırımları çekmek, ihracatı teşvik etmek, istihdam sağlamak, yerel ekonominin ve yeni teknolojilerin yayılmasını hızlandırmak için kurulmuş ve bölgelerin ekonomisi serbest piyasa sistemi üzerine temellendirilmiştir [36].

Çin Hükümeti, bürokratik ve politik dezavantajlarını aşarak sanayi alanında gelişmeyi ve ekonomik kalkınmayı başarabilmek için bu konsepti benimsemiştir. Bu sistemle Çin Halk Cumhuriyeti ekonomik gelişimdeki atılımını hızlı ve sonuç odaklı gerçekleştirebilmiştir. Her şeye rağmen bu yeni sistemin kabullenışı kalkınmanın lokomotifini olmuş; 2007 yılına gelindiğinde, nüfusun sadece %28'ini kapsayan bu Özel Endüstri yapılanmalarının olduğu bölgeler, ülkedeki ticaretin %63'ünü, ithalat ve ihracatının da yaklaşık %90'ını meydana getirmiştir [37].

Birleşik Arap Emirlikleri de bu tür esnek ve yatırımcıya rahat ve bağımsız hareket etme imkânı sağlayan sanayi bölge yapılarının yer aldığı başka bir örnek ülkedir. BAE'deki en verimli örneklerden birisi ise KIZAD yani Khalifa Endüstri Bölgesidir. KIZAD bölgesi üretim, lojistik ve ticaret merkezi olarak planlanmıştır. Bölge sınırları içerisinde ilaç, petrokimya, gıda, biyoteknoloji gibi birçok farklı sektör yer almaktadır. 2030 yılında ülkenin petrol hariç milli gelirinin %15'i, ihracat hamlelerinin ise %70'i bu bölgeler üzerinden planlanmaktadır. Bu bölgede sektörel bir kümelenme kurgusundan söz etmek mümkündür, yerel ortaklık durumunda ithalat ve gümrük vergilerinden muafiyet gibi özel teşvikler tanınmakta, ülke dışına emtia ve sermaye transferi olanağı sunulmakta ve bölgedeki firmalardan gelir ve kurumlar vergisi alınmamaktadır. Masdar City'de bu konsept ile yapılmıştır. Masdar dünyanın en büyük sıfır karbon yerleşim bölgesi olarak, 5.95 kilometrekarelik bir alanda planlanmıştır [38].

Benzer esnek ve dinamik sanayi bölgesi yapılanmaları ve politikaları Amerika Birleşik Devletleri, İskoçya gibi ülkelerde de başarıyla uygulanmaktadır.

Türkiye'de özel endüstri bölgesi yapılanması

4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu'nda tanımlandığı üzere Endüstri Bölgesi; ülke ekonomisini uluslararası rekabet edebilir bir yapıya kavuşturmak, teknoloji transferini sağlamak, üretim ve istihdamı artırmak, yabancı sermaye girişini hızlandırmak ve özellikle üretim maliyetleri açısından büyük ölçekli yatırımlar için uygun sanayi alanı oluşturmak üzere kurulacak olan üretim bölgeleridir [6].

Endüstri Bölgeleri; doğrudan ve dolaylı yabancı sermaye yatırımlarının ülkemize girişi ve reel yatırımlara dönüştürülüp milli sınırlar içerisinde kalıcı hale gelmesi için en uygun ve adaptif araçlardan biridir. 2002 yılında yürürlüğe giren 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu çerçevesinde şimdiye kadar başta Ceyhan, Filyos ve Karapınar olmak üzere endüstri bölgeleri kurulmuş ve birçoğu hali hazırda faaliyete geçmiştir. Özel



endüstri bölgesi kurulmasına ise ilk başta 1 yıl süre ile (01/07/2004 tarihi itibariyle) belli şartlarda müsaade edilmiş ancak bu alanda o dönem itibariyle herhangi bir çalışma olmamıştır. Özel Endüstri Bölgeleri özellikle yabancı yatırım, teknoloji transferi ile orta ve yüksek teknolojili yatırımlar içeren yeni sanayi alanları için yeni yapılanan bir modeldir [14]. Bu imkân yatırımcılara 18/6/2017 tarih ve 7033 sayılı Yasa ile 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanununda yapılan değişiklikle tekrar tanınmıştır.

Ülkemizde hükümet programları, Orta Vadeli Planlar, Onuncu Kalkınma Planı, Sanayi Stratejisi gibi temel belgelerde yer alan;

- İmalat sanayisinde atılım ve dönüşüm,
- Üretim ve yatırım seferberliği,
- Katma değeri yüksek üretim ağı,
- Yeni teknolojiye uygun dev yatırımlara ön açılması,
- Doğrudan yabancı sermaye ulaşma kolaylığı,
- Teknoloji üretimi, işlenimi ve transferi,
- Araştırma ve Geliştirme odaklılığı, İnovasyonel değişimler,
- Yeşil üretim,
- Kümelenme,
- Yatırım ikliminin iyileştirilmesi,
- Girişimciliğin ve özel sektörün yatırıma teşvik edilmesi [6],

Gibi öncelikli hedefler için “Özel Endüstri Bölgeleri” konsepti yepyeni bir alternatiftir.

#### **2.1.4.2. Hukuki yapı**

Ülkemizin kalkınmasını temini ve bağlı olarak sanayi üretimi için esnek, dinamik planlı alanlar ve yönetim yapıları oluşturmak, teknolojik gelişimin önünü açmak, teknoloji transferini sağlamak, üretim ve istihdamı artırmak, yatırımları teşvik etmek, yabancı sermaye yatırımları için uygun vasatlar oluşturarak “ülkeye yabancı sermaye girişini artırmak” amacıyla hazırlanan 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu 19.01.2002 tarihinde Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir [6]. Bu Kanunla, sanayi yatırımlarına yönelik bürokrasinin azaltılması, daha esnek ve çağdaş yönetim yapısına imkân tanınması amaçlanmıştır.

Uygulamada karşılaşılan ya da karşılaşılabilecek hususlara açıklık getirilmesi amacıyla Endüstri Bölgeleri Kanunu'nda değişikliğe gidilmiş ve "5195 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunla" yapılan düzenlemeler 01.07.2004 tarih ve 25509 sayılı Resmî Gazete 'de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Endüstri Bölgeleri; Endüstri Bölgesi kurulabilmesi için Kanunda öngörülen şartlarda ve şekilde T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'na (BSTB) başvurulması, gerekli inceleme ve çalışmalar neticesinde başvurunun Endüstri Bölgeleri Koordinasyon Kurulunca (Kurul) uygun bulunması halinde Bakanlığın önerisi üzerine, Cumhurbaşkanı kararıyla kurulabilmektedir [6].

Endüstri Bölgeleri Kanunu'nun ilgili maddeleri çerçevesinde düzenlenen ve 16.12.2004 tarihinde Resmî Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren Endüstri Bölgeleri Yönetmeliği ile bölgelerin ilanı, yönetilmesi ve işletilmesi ile ilgili hususlar düzenlenmiştir. Söz konusu Kanun değişikliği sırasında belli şartları taşıyan sanayi bölgeleri için bir yıl süre ile geçici olarak Özel Endüstri Bölgesi kurulma imkânı da tanınmıştır. Ancak 2005 yılında sona eren bu bir yıllık süre içinde bu anlamda herhangi bir başvuru olmamıştır. Bilahare yatırım ortamının iyileştirilmesi sanayi yatırımları ve üretiminin önünü açma hedefine matuf olarak hazırlanan 18/06/2018 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7033 sayılı sanayinin geliştirilmesi ve üretimin desteklenmesi amacıyla bazı kanun ve kanun hükmünde kararnamelerde değişiklik yapılmasına dair kanun ile "Özel Endüstri Bölgesi" kurulmasının önü tekrar açılmıştır [6].

09/01/2002 tarihli 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanununda yapılan söz konusu değişiklikler ile sanayi bölgeleri yapılanmasına yeni ve çağdaş bir soluk getirilmiştir. Bu amaçla Kanun baştan sona yenilenmiş ve sanayiciye bölgenin yönetimi konusunda daha uygun ve daha özerk bir yapı oluşturma olanağı sunulmuştur.

Kanunun Özel Endüstri Bölgeleri başlığıyla tasarlanan, 4/Ç maddesine göre, üstünde sanayi tesisi olan arazi alanı yüz elli bin metrekareden büyük, kurulduğu dönemin ilgili tüm imar plânlarına uygun, gerekli izinleri tamamlayarak faaliyete geçmiş ve yeni yatırımlar içinde en az elli bin metrekare tevsî imkânı sağlayan alanlar veya üstünde sanayi tesisi olmayan bakir kalmış, iki yüz bin metrekareden daha büyük sınırlar gerçek ya da tüzel kişilerin başvurusu, son sistem değişikliklerine Cumhurbaşkanlığı kararnamesine göre uygun görüşü ve Bakanlığın teklifi üzerine Cumhurbaşkanın tarafından özel endüstri bölgesi olarak ilan edilir [6].

Anılan maddenin devamında;

Özel endüstri bölgesi ilan edilecek alanlarda şu maddelere dikkat çekilmektedir; 213 sayılı Kanuna göre, Maliye Bakanlığınca belirlenecek yeniden değerlendirme oranına göre güncellenmek kaydıyla en az dört yüz milyon Türk lirası tutarında yatırımı beş yıl süre içerisinde gerçekleştirme taahhüdünde bulunulması,

Başvuru sahibinin en az %51'inin mülkiyetine sahip olması şarttır. Gerçek veya tüzel kişiler olabilir. Varsa süreleri ile sınırlı olmak kaydıyla irtifak hakkına veya kullanma iznine sahip olabilir.

Yeni yatırıma ilişkin “ÇED Olumlu” kararı veya “ÇED Gerekli Değildir” kararının alınmış olması, şarttır. Mezkûr Kanunun ilgili maddelerinde Özel Endüstri Bölgelerinin kurulması, yönetilmesi ve diğer hususlar ayrıntılı olarak düzenlenmiştir.

Kanunun uygulanmasını göstermek amacıyla hazırlanan ve 9 Şubat 2018 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Endüstri Bölgeleri Yönetmeliği ile hem Endüstri Bölgeleri hem de Özel Endüstri Bölgeleri ile ilgili tüm hususlar ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. Yönetmeliğin on birinci bölümü özellikle “Özel Endüstri Bölgeleri” ile ilgili düzenlemeleri içermektedir.

#### **2.1.4.3. Endüstri bölgeleri yönetmeliğinde inşaat yönetimi ve hukuku**

Endüstri Bölgeleri Yönetmeliği 6 Ağustos 2019 tarihli ve 30854 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmış ve yayım tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir. Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesiyle birlikte, 9 Şubat 2018 tarihli ve 30327 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Endüstri Bölgeleri Yönetmeliği yürürlükten kaldırılmıştır.

Yönetmelik endüstri bölgelerinin kurulması, yönetilmesi ve işletilmesine ilişkin usul ve esasları düzenlemekte; karma/ihtisas endüstri bölgesi, münferit yatırım yeri ve özel endüstri bölgelerinin kurulması, yönetilmesi ve faaliyete geçmesine ilişkin usul ve esaslar ile 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu’nun uygulanmasına ilişkin hususlara yer verilmektedir.

9 Şubat 2018 tarihinde, 30327 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Endüstri Bölgesi Yönetmeliğinin dördüncü ve beşinci bölümlerinde, Oluşturulan Endüstri Bölgelerinde imar ve yapı işleri ile alakalı detaylı bilgiler verilmiştir.

İmar Planı Yapımı esaslarını konu alan dördüncü bölümü, madde 15’te planlama sınırları 1/5000 ölçekli kadastral pafta veya tapulama paftalarına adapte edilmesiyle

oluşturulacağı ifade edilmiştir. Madde 16'da halihazır harita yapımının bakanlık yahut yönetici şirketin hazırlayacağı belirtilmiştir. Madde 17'de bakanlık yahut yönetici şirket tarafından belirlenen etüt/proje firması Jeolojik ve Jeoteknik etüt raporlarını hazırlar. Bu raporlar imar planına esas teşkil eder. Madde 18'de imar planı ölçeği 1/1000 uygulama imar planı olarak belirlenmiştir. Yönetmeliğin 19-27. Maddeleri imar planlarının hazırlanması, yapılması ve onaylanması hususlarını içerir. İmar uygulama yapım yöntemleri, imar planı değişiklikleri ve onayı, kontrol ve tescil işlemleri, parselasyon planı değişiklikleri, tevhit ve ifraz gibi hususlar belirtildikten sonra yönetmelik kapsamında bahsedilmemiş hususlar için 3194 sayılı İmar Kanunu ve 4078 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanunun ilgili maddelerinin esas alınacağı ifade edilmiştir.

Endüstri Bölgeleri yönetmeliği beşinci bölümde ise projelerin hazırlanması, izin, onay, ruhsatlar ve yapım işlerini konu almıştır. Madde 30'da projelerin hazırlanması ve onayının Bakanlıkça belirlenecek hususlar çerçevesinde Bakanlığın yahut yönetici firmanın hazırlatıp, Bakanlığın onaylayacağı belirtilmiştir. Madde 31'de yapı ruhsatı ve çalışma ruhsatı gibi ruhsatların Bakanlık denetimine tabi olduğu ve her türlü ruhsat ve izinlere ilişkin harçlardan muaf tutulacağı belirtilmiştir. İmar işlerinin önemli bir kısmını oluşturan bu hususlar yönetici firmalar üzerinden önemli bir yük almaktadır. Madde 32'de Çevresel Etki Değerlendirmesi gibi raporların ilgili kurumlarca teminine 15 günlük kısıtlama getirilmiştir. Bu da bu tarz prosedürlerin hızlanması açısından olumlu bir maddedir.

Yapım işlerinin genelini konu alan 33. Maddede ise, altyapı yapım işlerinin gerçekleştirilmesine yönelik yaklaşık maliyet, ihale işlemleri, yer teslimi, iş programı, işe başlama ve bitirme, hakediş düzenlenmesi ve ödemeler, fiyat farkı, süre uzatımı ve ödenek aktarımı, işlerin artması veya eksilmesi, cezalar, teminatlar, işin teslimi, muayene ve kabul işlemleri, yapı denetimi, müşavirlik hizmetleri, devir, fesih ve tasfiyeye ilişkin hususlar, kesin hesap işleri gibi iş ve işlemleri 4734 sayılı Kamu İhale Kanuna ve ilgili mevzuata uygun olarak gerçekleştirileceği ifade edilmiştir.

Beşinci bölümün son maddesi, madde 34'te ise kontrollük hizmetleri konu alınmış ve Endüstri bölgelerinde altyapı ve üstyapı projeleri, arazi kontrolü ile bunlara ilişkin altyapı ve üstyapı inşaatlarının yapım kontrolü Bakanlıkça veya yönetici şirketçe belirlenen müşavir firma tarafından yapılacağı belirtilmiştir. Müşavir firmanın yönetici firma tarafından belirlenmesi durumunda da Bakanlığın uygundur görüşünün alınması zorunlu kılınmıştır.

#### **2.1.4.4. Türkiye’de bazı endüstri bölgeleri, özel endüstri bölgeleri ve özellikleri**

Endüstri Bölgesi ve Özel Endüstri Bölgesi kavramları literatürümüze daha çok yakın bir zamanda girmiş bir kavramlardır. Çalışmamızın başında da belirttiğimiz gibi gerek dünyadaki Endüstri 4.0’a geçiş süreci gerekse de Türkiye’deki özel bölgelerin bu bağlamda teknoloji tabanlı eksiklikleri, Özel Endüstri Bölgesi kavramının ülkemizde yaygınlaşmasına sebep olan en temel unsurlardandır. Türkiye’deki yapılanmaların mevcut halleri göz önüne alındığında, Endüstri Bölgesi yapılanmasının daha çok Enerji Üretim sektöründe yaygınlaştığını görmekteyiz. Enerji sektörü dışında ise savunma sanayi, ulaşım, madencilik gibi birçok sektörde de etkin olarak yapılaşmanın başladığını görmek mümkündür.

#### **Gürün enerji ihtisas endüstri bölgesi**

Sivas il sınırları içerisinde güneş enerjisi yatırımlarına elverişli olduğu düşünülen alanların, güneş enerjisine dayalı elektrik üretimi yatırımlarına hazır ve cazip hale getirmeleri amacıyla “Enerji İhtisas Endüstri Bölgesi (EİEB)” ilan edilmesi planlanmaktadır. Söz konusu projenin sahibi Sivas Valiliği olup, çalışmalar Orta Anadolu Kalkınma Ajansı tarafından yürütülmektedir.

Güneş Enerjisi Potansiyeli Atlasına (GEPA) göre, EİEB olarak planlanan Gürün ilçesinde güneş enerji potansiyeli Türkiye ortalamasının üstünde seyretmektedir. Gürün’de ortalama güneşlenme süresi günlük toplam 7,6 saat, ışıyım şiddeti ise günlük toplam 4,4 kWh/m<sup>2</sup> ile Türkiye ortalamasının üstündedir. Bu veriler, Gürün ilçesinin EİOB yatırımı için uygun altyapıya sahip olduğunu göstermektedir.

Kurulması düşünülen EİEB sahası; 1.179.116,75 m<sup>2</sup> büyüklüğünde ve Gürün merkezine yaklaşık 13 km, Sivas’a ise 130 km mesafede yer almaktadır. Söz konusu arazinin mülkiyeti Maliye Hazinesi’ne ait olup, bu alanda yaklaşık 50 MW kapasiteye kadar güneş enerjisi santrali kurulumuna uygun durumdadır [39].

#### **Niğde-bor enerji ihtisas endüstri bölgesi**

19.11.2015 tarih ve 29537 sayılı Resmî Gazete’de ilan edilmiştir. 2015 yılında Bakanlar Kurulu kararıyla ilan edilen Niğde-Bor Enerji İhtisas Endüstri Bölgesi Yenilenebilir Enerji Kaynak Alanı olarak Resmî Gazete’de yayımlanmıştır. 1500 mW kapasiteli Niğde Enerji İhtisas Endüstri Bölgesi Bor ilçesi Seslikaya, Emen ve Badak köyleri arasında bulunan 2 bin 539 hektarlık alanda Güneş Enerjisi üretimi yapılmaktadır [40].

### **Karapınar enerji ihtisas endüstri bölgesi**

Karapınar Enerji İhtisas Bölgesi (I. Kısım) ve Karapınar Enerji İhtisas Bölgesi (II. Kısım) olarak ikiye ayrılmıştır. 08.09.2012 tarih ve 28405 sayılı Resmi Gazete’de ilan edilmiştir. Karapınar Enerji İhtisas Bölgesi (I. Kısım) 27.186.031 m<sup>2</sup> ve Karapınar Enerji İhtisas Bölgesi (II. Kısım) 32.400.845 m<sup>2</sup> olup her iki bölgenin toplam alanı 59.586.876 m<sup>2</sup>’dir. Karapınar Enerji İhtisas Endüstri Bölgesinde bulunan ve 1.000 MW kapasite tahsisli Karapınar Yenilenebilir Enerji Kaynak Alanı (YEKA)- 1 GES ihalesi 2017 başlarında sonuçlanmıştır. 6,99 USD cent/kwh alım garantili proje kapsamında, Türkiye’de yılda ayrıca minimum 500 MW fotovoltaik modül üretim kapasitesine sahip fabrika kurulacak ve 10 yıl boyunca Karapınar YEKA’da 1.000 MW’lik bağlantı kapasitesi tahsisi yapılacaktır [41].

### **Ceyhan enerji ihtisas endüstri bölgesi**

17.10.2007 tarih ve 26673 sayılı Resmi Gazete’de ilan edilmiştir. 30.01.2010 tarihli ve 27478 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanan karar ile sınırları değiştirilmiştir. 13.471.964,34 m<sup>2</sup> bir alanı kapsamakta olup, henüz faaliyete geçmemiştir. Yerel yönetimler tarafından açılan davaların devam etmesi sebebiyle çalışmalar sonuçlandırılmamıştır [42].

Yukarıda belirtilen enerji ihtisas bölgeleri dışında ayrıca; Filyos Endüstri Bölgesi (karma endüstri bölgesi), Karasu Otomotiv İhtisas Endüstri Bölgesi ve Bursa ili, Orhangazi ilçesi, Gemiç köyü, Karapınar mevkiinde Özel Endüstri Bölgesi bulunmaktadır.

### **Star rafineri özel endüstri bölgesi (SOCAR)**

SOCAR Türkiye, köklü bir petrol ve doğalgaz şirketi olan SOCAR’ın (Azerbaycan Cumhuriyeti Devlet Petrol Şirketi) 2008 yılında kurulan bir iştirakidir. Resmi unvanı "SOCAR Turkey Enerji A.Ş."dir [43].

İki kardeş ülke olan Azerbaycan ve Türkiye arasında ekonomik alanda iş birliğinin artışı ve gelişimiz söz konusudur. SOCAR ise bu gelişimin bir simgesi olarak nitelendirilebilir. SOCAR yatırımlarının değerinin 19,5 milyar doları bulması hedeflenmektedir. Türkiye'nin hali hazırdaki en büyük dış yatırımcısından birisidir. Aynı zamanda Azerbaycan'ın şimdiye kadar, bir ülkeye yaptığı en büyük çaptaki dış yatırımı temsil etmektedir. Petkim, STAR Rafineri, TANAP, SOCAR Terminal, Petkim Rüzgar

Enerjisi Santrali (Petkim RES), SOCAR Dağıtım ve SOCAR Depolama gibi SOCAR Türkiye'nin grup şirketleri bu yatırımlardaki söz konusu yapılanmalardır.

SOCAR Türkiye, ülkemizdeki ana yatırım alanlarını doğalgaz ticareti ve dağıtımını, petrol rafinerisi ve dağıtımını, petrokimya ürünlerinin üretimi ve ticareti ile bu alanları destekler nitelikteki ilgili faaliyetler olarak tanımlamaktadır. 'Özel Endüstri Bölgesi' unvanını Türkiye'de ilk alan şirket SOCAR'dır. İzmir ili Aliaga ilçesinde kurgulanmıştır. Ayrıca SOCAR, bir altyapı projesi olan Güney Gaz koridorunun en uzun kısmı olarak Hazar Denizi bölgesindeki kaynakları Türkiye'ye ve Avrupa'ya ulaştırması planlanan Trans Anadolu Doğal Gaz Boru Hattı (TANAP) Projesi'nin en büyük ortağıdır [44].

### **Baykar özel endüstri bölgesi**

Baykar Makina Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi İstanbul Özel Endüstri Bölgesi 4 Ekim 2019 tarihli ve 30908 sayılı Resmî Gazete 'de 3 Ekim 2019 tarihli ve 1607 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile Özel Endüstri Bölgesi olarak ilan edilmiştir [45]. Savunma sanayisinde kullanılan envanterler üzerinde üretim ve ar-ge çalışmaları yapan Baykar Makine, İstanbul'un Esenyurt ve Arnavutköy ilçesinde 18.2 hektar bir arazide yer almaktadır.

### **TESKOOP ve ÖZAR özel endüstri bölgeleri**

İstanbul'da ilk ilan edilen Özel Endüstri Bölgesi olma özelliği taşıyan TESKOOP ve ÖZAR ÖEB'leri, 10 Mayıs 2019 tarihli Cumhurbaşkanı kararının, Resmi Gazete'de yayınlanması ile birlikte ilan edilmiştir [45]. TESKOOP ve ÖZAR Endüstri Bölgeleri hakkında 4. bölümde DESB projesi kapsamında detaylı bilgi verilecektir.

Aynı tarihte ilan edilen diğer ÖEB'ler şu şekildedir.

Asil Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş. Bursa Özel Endüstri Bölgesi

Albayrak Turizm Seyahat İnşaat Ticaret A.Ş. Balıkesir Özel Endüstri Bölgesi

Most Makine Enerji Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. İzmir Münferit Yatırım Yeri

Eti Bakır A.Ş. Mardin Özel Endüstri Bölgesi [46].

### **2.1.5. Organize sanayi bölgesi yapılanması**

Dünyada ilk sanayi bölgeleri planlı bir şekilde oluşturulmamıştır. İlk sanayi bölge yapıları 19. yüzyılın başlarında ABD'de kendiliğinden ortaya çıkmıştır. Sanayiciler sanayi alanındaki gelişmeler, makine kullanımının yaygınlaşması ve gelişmesi ile bir

araya toplanmaya başlamışlardır. İlk kez 19. Yüzyılın sonlarında, 1885 senesinde Amerika'da gerçekleştirilen bir çalışmada, ekonominin gelişimine paralel olarak "Sanayi Bölgesi" olgusu ortaya atılmıştır. İlk bilinçli ve planlı uygulama ise 1896 yılında İngiltere'de gerçekleşmiştir. Manchester yakınlarında yapılan "Trafford Park" uygulaması ilk örnek olması hasebiyle önemlidir. Organize Sanayi Bölgesi fikrinin ilk olarak konuşulduğu ve ortaya atıldığı Amerika'da ise ilk uygulamalara 1899 yılında başlanmıştır [47].

ABD'deki uygulamalara bakıldığında OSB'lerin ABD'deki tam olarak karşılıma da özgün adı "Sanayi Parkı'dır". Bu yapılanmanın temel ilkesi, kapsamlı bir plan ve program dahilinde, belli bir bölgenin ve yahut mevkiinin, alt yapı ve üretim ağı olarak geliştirilerek dallara ayrılıp sanayi yerleşmelerine sunulmasıdır. Bu uygulama sayesinde hizmet çeşitliliğinden, iş birlikleri ve hızlı ilişkilerinden, ulaşım ve finansman kolaylıklarından ve eğitim almış kalifiye insan gücünden söz etmek mümkün olmuştur. Dışarıya dönük ekonomiler oluşturarak, sanayileşmeyi büyük şehirlerin yakın çevresine toplamak amaçlanmıştır. Ayrıca yeterli pazarın, işgücünün ve hammaddenin bulunduğu küçük kentlerin çevresi de sanayi için çekim gücü olan alanların arasına girmiştir [48].

Endüstri Bölgeleri de OSB'ler gibi ana ve ara emtiayı üretim bölgeleridir. Dünyada sanayi bölgelerinin giderek günümüz gereksinimlerine ve rekabet koşullarına uygun hale getirilmesi elzemdir. Bu nedenle de yeni kurulan yapılanmalar bu amaca uygun bir yapılanmayı tercih etmektedir [49]. Yeni kurulan sanayi alanları, çağdaş ekonomilerde esnek üretim ve dinamik bölgesel yapılanmalarıyla önemli bir yer tutmaktadır. Sanayi Bölgeleri küreselleşme sürecinin de etkisiyle, küresel rekabette yer almanın gereklerinden olan farklılaşma ve bu yolla küresel rekabet avantajı elde etme sürecinin önemli aktörleri olmuştur. Bu bölgeler sürekli yenilik ve yüksek teknolojinin kullanıldığı alanlar haline gelmektedir [14].

AB'de ise endüstri bölgeleri kalkınma politikalarının ayrılmaz bir parçasıdır ve ekonomik, sosyal ve ekolojik yapısal değişimin gerçekleştirilmesinin temel unsurlarındandır. Özellikle az gelişmiş bölgelerde yapısal ve kapsayıcı politika araçları olarak da kullanılmaktadır [50].

Türkiye'de 1961 yılında ilk altyapı çalışmaları başlayan ve sanayiciye altyapısı hazır, sağlıklı sanayi bölgeleri sunmayı amaçlayan Organize Sanayi Bölgeleri sistemi yaklaşık 60 yıldır Türk Sanayinin gelişmesinde çok önemli rol oynamıştır. Sistemin yasal



altyapısını oluşturan 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu, 15/04/2000 tarih ve 24021 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir [51].

Kanunun 3. maddesinde OSB’ler; sanayi yapılanmasının uygun görülen alanlarda yapılanmasını amaçlar. Çarpık sanayileşmeye karşıdır. Şehirleşme problemlerine ve çevresel sorunları önlemek ister. Kentleşmeyi yönlendirmek, kaynakları rasyonel kullanmak, bilgi ve bilişim teknolojilerinden yararlanmak, sanayi türlerinin belirli bir plan dâhilinde yerleştirilmesi ve geliştirilmesi amacalar. Bu amaçla sınırları tasdik edilmiş arazi parçalarını, şehir bölge planlama doğrultusunda, imar planlarındaki oranlar dâhilinde gerekli idari, sosyal ve teknik altyapı alanları haline getirmeye hedefler. Bir yönden de küçük imalat, tamirat, ticaret, eğitim ve sağlık alanları, teknoloji geliştirme bölgeleri ile donatılıp planlı bir şekilde ve belirli sistemler dâhilinde sanayi için tahsis edilmesiyle oluşturulan ve işletilen mal ve hizmet üretim bölgeleri olarak tanımlanmıştır.

OSB’lerin bünyesindeki sanayiciler; ortak oluşturulan alanlardan ve sosyal tesislerden faydalanma, altyapı kontrolünü sağlama, ortak enerji, su, doğalgaz, haberleşme, ulaşım, arıtma tesisi gibi hizmetlerine kolay ulaşım sağlamasını, verilen birçok teşvik sayesinde, düşük faizli, uzun vadeli krediler vasıtasıyla tamamlamayla, girdi maliyetlerini daha ucuza temin edilebilme, teşvik ve muafiyetlerden yararlanma imkanına sahip olmaktadır.

#### **2.1.5.1. İstanbul özelinde OSB’lere genel bakış**

T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı’ndan (mülga) alınan verilere göre, ilk Organize Sanayi Bölgesi 1962 yılında Bursa’da kurulmuştur. O tarihten bugüne OSB yapılanması hızlı bir şekilde gelişim göstermiştir. Küresel ekonomik krizin yaşandığı 2008 yıllarına gelindiğinde Türkiye’de yaklaşık 256 adet OSB bulunmaktaydı. Yakın tarihlere gelindiğinde ise yine Bakanlıktan alınan bilgiler ışığında 2019 yılı itibariyle Türkiye’de 314 adet OSB bulunduğu bilinmektedir. Ancak OSBÜK İnternet Sitesi’nde yer alan Aralık 2019 OSB envanteri listesindeki verilere bakıldığında Türkiye’deki toplam OSB sayısı 332 adet olarak görülmektedir. Bunun nedeni ise 18 OSB Projesi’nin ihtisas OSB’ler olup T. C. Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından yürütülmesidir. İstanbul’da ise 2021 yılı itibariyle, 8 Organize Sanayi Bölgesi bulunmakta olup, bu bölgelerde yaklaşık 28.000 firma faaliyet göstermekte, bu firmalarda da yaklaşık 270.000 kişi istihdam

edilmektedir. İstanbul'daki bahse konu OSB'lerin parsel durumlarına, altyapı ve ulaşım bilgilerine aşağıda yer verilmiştir [52].

### **Birlik organize sanayi bölgesi**

Birlik Organize Sanayi Bölgesi, Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın (mülga Sanayi ve Ticaret Bakanlığı) onayı ile 16/10/2000 tarih ve 13 sicil numarasıyla tüzel kişilik kazanmıştır. Konum olarak çok merkezi bir bölgededir. Bölge etrafı ve çevresel faktörleri göz önüne alındığında sanayi bölgeleri ve tesisleri ile çevrilidir. Batı yönünde Kimya Sanayicileri OSB ve İstanbul Anadolu Yakası OSB, kuzey ve kuzeydoğu yönünde İstanbul Tuzla OSB, güney yönünde ise İstanbul Serbest Bölgesi ve İstanbul Deri OSB yer almaktadır.

### **Sanayi Parsellerinin Durumu**

Bölgenin alanı 511.750 m<sup>2</sup> olup, bölgede 85 sanayi parseli bulunmaktadır. Parsellerin tamamı tahsis edilmiş olup, tamamına yakını faaliyettedir. Bölgede yer alan firmalar, makine, kimya, metal, plastik ve otomotiv sektörlerinde faaliyet göstermektedir. Bölgede yaklaşık 5.000 kişi istihdam edilmektedir.

### **Altyapı**

Bölgenin altyapısı tamamlanmıştır. Bölgedeki tüm parsellerde ayrı atık su kanalı, yağmur suyu kanalı, elektrik, telefon-internet, temiz su hattı, yangın hidrant sistemi mevcuttur.

### **Ulaşım**

Bölge, İstanbul'un Tuzla ilçesinin Aydınlı mevkii TEM Otoyolunun kuzeyinde yer almaktadır. Bölge;

- Tuzla İlçe merkezine 16 km,
- E-5'e 8 km,
- TEM otoyoluna 2 km,
- Sabancı Üniversitesi'ne 2 km,
- Sabiha Gökçen Havalimanı'na 15 km,
- İzmit Dil İskelesi Limanı'na 18 km,
- Tuzla tren istasyonuna 15 km,

- İstanbul Haydarpaşa Limanı'na 50 km mesafededir [53].

### **İstanbul Anadolu yakası organize sanayi bölgesi**

13/10/2000 tarihinde T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın (mülga Sanayi ve Ticaret Bakanlığı) onayı ile Tuzla Mermerciler Organize Sanayi Bölgesi (TMOSB) tüzel kişiliğini kazanmıştır. Bölgenin İhtisas OSB'den Karma OSB'ye dönüşmesi nedeniyle unvan değişikliği talebi, mülga Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 18/10/2011 tarih 02488 sayılı yazısıyla onaylanarak İstanbul Anadolu Yakası Organize Sanayi Bölgesi olarak değişmiştir.

#### **Sanayi Parsellerinin Durumu**

Bölgede 153 sanayi ve 2 ticari parsel mevcut olup, bu parsellerin %96'sı faaliyettedir. Diğer parsellerin %3'ü inşaat ve %1'i proje aşamasındadır. Faaliyette bulunan sanayi tesisleri arasında yabancı sermayeli firmalar da bulunmaktadır.

#### **Altyapı**

Bölgenin altyapı yatırımları tamamlanmış olup yağmur suyu, atık su, içme suyu, elektrik, doğalgaz, telekomünikasyon yatırımları tamamlanarak hizmete girmiştir. Telekomünikasyon Santral binası bölge içinde bulunmaktadır. Ayrıca 2012 yılında tüm parsellere fiber optik kablo bağlantısı yapılmıştır.

#### **Ulaşım**

Anadolu Yakası Organize Sanayi Bölgesi, İstanbul/Ankara TEM otoyoluna çok yakın bir konumdadır. Tuzla/Orhanlı/Şekerpinar bağlantılı TEM yan yolu kuzeyinde bulunmaktadır. İstanbul-Ankara E-5 Karayolunun Çayırova/Gebze çıkışı veya İstanbul/Ankara TEM otoyolunun Kurtköy ve Bayramoğlu (Çayırova) çıkışlarından bölgeye ulaşım sağlanmaktadır. Bölgeye Pendik'ten dolmuş seferleri mevcuttur [54].

### **İstanbul Beylikdüzü organize sanayi bölgesi**

İstanbul Beylikdüzü Organize Sanayi Bölgesi, Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın (mülga Sanayi ve Ticaret Bakanlığı) onayı ile 17/04/2002 tarih ve 202 sicil numarasıyla tüzel kişilik kazanmıştır. Bölge Bakır Sanayi, Mermerciler Sanayi ile Birlik Sanayi Sitesi kooperatifinin kendi imkanları ile kurdukları üç sanayi alanının birleşmesi ile 1.600.000 m<sup>2</sup> arazi üzerinde kurulmuştur. Bölgede yaklaşık 15.000 kişiye istihdam sağlanmaktadır. Bölgede faaliyette bulunan firmalardan yaklaşık %50'si ihracat yapmaktadır.

### Sanayi Parsellerinin Durumu

Bakır Sanayi 550.000 m<sup>2</sup> alan üzerinde kurulmuştur. Bölgede 116 parsel bulunmaktadır. Mevcut parsellerin 113'ü faaliyettedir.

Mermerciler Sanayi 780.000 m<sup>2</sup> alan üzerinde kurulmuştur. Bölgede 280 parsel bulunmaktadır. Söz konusu parsellerin doluluk oranı yaklaşık %80'dir.

Birlik Sanayi Sitesi 235.000 m<sup>2</sup> alan üzerinde kurulmuştur. Arazi 16 ayrı parselde 400 adet 200 m<sup>2</sup>, 18 adet 600 m<sup>2</sup>, 74 adet 400 m<sup>2</sup>, 198 adet de 200 m<sup>2</sup> büyüklüğünde atölyeler bulunmaktadır. Söz konusu parsellerin 13'ü tamamen dolu olup, parsellerden biri tamamen, diğer ikisinin de yarısı boş durumdadır.

### Altyapı

Bölgenin elektrik, su, telefon, kanalizasyon, arıtma tesisi gibi bütün altyapı yatırımları tamamlanmıştır.

### Ulaşım

Bölge Beylikdüzü ilçe sınırları içinde, E-5 karayoluna yakın bir konumda, Atatürk Havalimanı'na 15 km, Ambarlı Limanı'na 5 km mesafede yer almaktadır [55].

### **İstanbul deri organize sanayi bölgesi**

Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının (mülga Sanayi ve Ticaret Bakanlığı) kredilendirme desteğini alarak, Tuzla'da kurulmuş olan Kazlıçesme Organize Deri Sanayicileri Derneği, 1982 yılında İstanbul Deri Organize Sanayi Bölgesi Müteşebbis Teşekkülü tarafından imzalanan protokol ile İstanbul Deri Organize Sanayi Bölgesi adıyla kurulmuş ve daha sonra 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle tüzel kişiliğini kazanmıştır.

### Sanayi Parsellerinin Durumu

Bölge 7.500.000 m<sup>2</sup> alan üzerinde kurulmuş olup, 3.500.000 m<sup>2</sup>lik imarlı sanayi ve ticaret sahalarında yaklaşık 1.000 işyeri faaliyet göstermekte, yaklaşık 40.000 kişiye istihdam sağlanmaktadır.

### Altyapı

Bölgenin ana ve tali yolları, atık su-yağmur suyu şebekesi, kanalizasyon, telekomünikasyon ve elektrik gibi altyapı çalışmaları tamamlanmıştır. 92.500 metrekare

alana kurulu olan atık su arıtma tesisi dünyada, deri sanayi atık sularını arıtan tesisler arasında, “en büyük ve en etkili arıtma tesisi” unvanını kazanmıştır.

#### Ulaşım

TEM Otoyolu Bölge'nin kuzey doğusundan geçmekte olup, bölgeye 2 km'lik kısa bir bağlantı yolu ile ulaşılmaktadır. Bölge;

Tuzla ilçe merkezine 1 km,

Sabiha Gökçen Havalimanına 5 km,

Deniz ulaşımına 10 km uzaklıktadır [56].

#### **İstanbul Dudullu organize sanayi bölgesi**

Dudullu Organize Sanayi Bölgesi, 1983 yılından bu yana faaliyetlerini sürdürmektedir. Organize Sanayi Bölgesi olarak tescilli Yüksek Planlama Kurulu'nun 25/12/1995 tarih ve 95/83 sayılı kararı ile gerçekleşmiştir. Bölgede İMES, DES ve KADOSAN İşletme Kooperatifleri ile Fabrikalar Bölgesi yer almaktadır.

#### Sanayi Parsellerinin Durumu

Bölgedeki fabrikalar 1.500.000 m<sup>2</sup> alan üzerinde kuruludur. Bölgede, başta demir-çelik, makine ve makine ara malzemeleri, plastik, oto yan sanayi olmak üzere çeşitli sektörlerde, çoğunlukla orta ölçekli olan yüz kırk firma mevcuttur. Bölgede yaklaşık olarak elli bin kişiye istihdam sağlanmaktadır. İMES Sanayi Sitesi 650.000 m<sup>2</sup> arazi üzerinde kurulu olup, 1986'da faaliyete başlamıştır. Kasımpaşa ve Haliç'te semtlerindeki madeni eşya üreticilerinin, daha modern ve sağlıklı çalışma şartlarında olması amacı ile kurulmuştur. İMES Sanayi Sitesi, 150 Sosyal Tesisi ve 50 değişik alanda faaliyet gösteren 1.064 iş yeri ile yaklaşık 15.000 kişiye istihdam sağlamaktadır. Türkiye'deki orta ve büyük ölçekli sanayinin makina ihtiyacının önemli bir bölümü bu bölgeden karşılanmaktadır.

DES Sanayi Sitesi 354.000 m<sup>2</sup> arazi üzerinde, 575 işyerinden oluşmaktadır. Demir çelik sektöründe sanayinin yarı mamül çelik ihtiyacını karşılayan özelliğiyle aynı zamanda imalatçı da olan esnafın kurduğu ve yerleştiği Demirciler Küçük Sanayi Sitesinde yaklaşık 10.000 kişiye istihdam sağlanmaktadır.

KADOSAN Kadıköy Oto Sanayicileri ve Tamircileri tarafından kurulan bölgede, 140.000 m<sup>2</sup> alan üzerinde 450 işyeri bulunmakta, sosyal tesisleri ile birlikte 513 bağımsız ünite yer almaktadır. Bölgede yaklaşık 4.000 kişiye istihdam sağlanmaktadır.

#### Altyapı

Bölgenin ana ve tali yolları, atık su-yağmur suyu şebekesi, kanalizasyon, telekomünikasyon ve elektrik gibi altyapı çalışmaları tamamlanmıştır. Bölgede altyapı yatırımları sanayicilerinin katkılarıyla gerçekleştirilmiş, herhangi bir ödenek veya fon kullanılmamıştır.

#### Ulaşım

Ümraniye'nin yukarı Dudullu Mevkii'nde yer alan bölge, TEM Otoyolu'na, Yeditepe Üniversitesi'ne, Çekmeköy ilçe merkezine, Bostancı tren garına ve Sabiha Gökçen Havalimanı'na yakın bir lokasyonda bulunmaktadır [57].

#### **İstanbul İkitelli organize sanayi bölgesi**

4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nun 15/04/2000 tarihinde yürürlüğe girmesinden sonra Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca (mülga Sanayi ve Ticaret Bakanlığı) 03/10/2001 tarihinde onaylanmak suretiyle İstanbul İkitelli Organize Sanayi Bölgesi tüzel kişilik kazanmıştır. Yaklaşık 7.000.000 m<sup>2</sup> brüt arazi alanı bulunan bölgenin yaklaşık %95'i Başakşehir, %5'i Küçükçekmece Belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.

#### Sanayi Parsellerinin Durumu

Bölgede 37 Sanayi Sitesi ve 20 müstakil sanayi parselinde yer alan yaklaşık 27.301 işyeri birimi bulunmaktadır. Bunların %95'inin yatırımı tamamlanmış, %80'i faaliyet göstermektedir. Bölgede yaklaşık olarak 200.000 kişi istihdam edilmektedir. Bölge tam kapasite ile faaliyet gösterdiğinde istihdam sayısının 300.000 kişiye ulaşacağı beklenmektedir. Bölgede yılda yaklaşık olarak 5-6 milyar dolar katma değer üretilmektedir.

Bölgede faaliyet gösteren işletmelerin sektörel dağılımı şu şekildedir;

- Deri mamulleri, ayakkabı ve saraciye %25
- Oto tamir %12
- Makine ve yedek parça %8

- Mobilya %8
- Çorap, triko ve konfeksiyon %7
- Makine ve yedek parça %6
- Madeni eşya %5
- Tekstil ve dokuma %5
- Kereste %3
- Plastik %3
- Demirciler %3
- Metal kaplama %1
- Pik döküm %1
- Sarı döküm %1
- Hırdavatçılar %1
- Kimyevi madde %1
- Elektrik ve elektronik %0,2
- Depo ve ardiye %0,1
- Diğer %9,7

#### Altyapı Durumu

Bölgenin yangın suyu inşaatı %25, doğalgaz dağıtım şebekesi inşaatı %75, yol alt ve üst yapı inşaatı %75 oranında tamamlanmış olup, diğer alt yapı yatırımları %100 oranında tamamlanmıştır.

#### Ulaşım Olanakları

Bölge, Mahmutbey gişelerinden önce TEM Karayolu'nun kuzeydeki kenar boyunca uzanmaktadır.

- Eminönü -15 km
- İstanbul Esenler Otogarı – 10 km,
- Atatürk Hava Limanı – 10 km mesafededir.

Bölgeye ulaşım karayolu ile yapılabildiği gibi demir yolu ile de sağlanmaktadır. Otobüs minibüs ve metro hattı ile örölü bir konuma sahiptir [58].

### **İstanbul Tuzla organize sanayi bölgesi**

İstanbul Tuzla Organize Sanayi Bölgesi, 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu gereğince 16/11/2000 tarih 19 sicil numarası ile Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı (mülga Sanayi ve Ticaret Bakanlığı) tarafından tescil edilmiştir. İstanbul ili, Tuzla sınırları içerisinde yer alan bölge 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar ve 1/25000 ölçekli nazım imar planlarında sanayi alanı olarak düzenlenmiş ve imar planları Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.

#### **Sanayi Parsellerinin Durumu**

Bölge 640.000 m<sup>2</sup> alan üzerinde kurulmuş olup, 430.000 m<sup>2</sup> sanayi alanı üzerinde 136 sanayi parselinin tamamı tahsis edilmiş edilmiştir. Bu firmalardan 110 firma faaliyettedir. Karma OSB niteliğini taşıyan ve %90 doluluk oranına ulaşan Bölgede ana metal sanayisi başta olmak üzere otomotiv, ilaç, plastik ve gıda sektörleri öne çıkmaktadır.

#### **Altyapı**

Bölgenin yol, su, kanalizasyon, yağmur suyu şebekesi, telefon ve elektrik gibi altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.

#### **Ulaşım**

Bölge Tuzla Tepeören Köyü sınırları içindedir.

- Tuzla – 25 km
- Sabiha Gökçen Havalimanı – 10 km
- Pendik Limanı – 21 km
- Dilovası Limanı – 25 km
- İstanbul-Ankara TEM Otoyolu – 3 km mesafededir.

3. Köprü Bağlantı Yolu'na komşu, İstanbul-Ankara Hızlı Tren ve Yük Treni güzergâhının yakınında yer almaktadır [59].



## **İstanbul Tuzla kimya sanayicileri organize sanayi bölgesi**

1986 yılında Kimyacılar Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi olarak kurulan bölge, 2001 yılında İstanbul Tuzla Kimya Sanayicileri Organize Sanayi Bölgesi olarak, Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca (mülga Sanayi ve Ticaret Bakanlığı) onaylanarak tüzel kişilik kazanmıştır.

### **Sanayi Parsellerinin Durumu**

Bölge alanı 740.000 m<sup>2</sup> olup, bölgede 163 parsel bulunmaktadır. Bölgede 2014 yılı itibariyle 159 sanayi parselinde faaliyete başlanmış olup, parsel bazında doluluk oranı %98'dir.

### **Altyapı**

Bölgenin altyapısı tamamlanmıştır. Bölgenin yol, su, elektrik, kanalizasyon, fiber optik vb. altyapı yatırımları bitmiştir.

### **Ulaşım**

Bölge, İstanbul'un Tuzla ilçesinde yer almaktadır. TEM Otoyolu'na, Sabancı Üniversitesi'ne, Sabiha Gökçen Havalimanı'na, Tuzla tren istasyonuna yakın bir lokasyona sahiptir [59].

## **2.2. Değerlendirme**

### **2.2.1. İstanbul'daki OSB'lerin son durumu ve değerlendirme**

Detaylı bir şekilde incelediğimiz İstanbul'da 8 Organize Sanayi Bölgesi bulunmakta olup, bahse konu OSB'lerin doluluk oranı 2021 yılı itibariyle %100'e yakın bir durumdadır. Türkiye genelinde OSB yapılanması için elverişli alanlar bulunsa da İstanbul özelinde OSB yapılanmaları uygunluk durumundadır. Sanayi alanlarının büyük bir kısmı hızlı şehirleşmenin etkisiyle yerleşim yerleri içerisinde kalmıştır. Kendini yenileyebilecek, büyüyecek ve teknolojik gelişmelere açık bir halde üretime dayalı bir sistem içerisinde diyebilmek mevcut durum için söz konusu değildir.

### **2.2.2. Türkiye'de OSB ve ÖEB arasındaki farklar**

Türkiye'de yaygınlıkla kullanılan OSB yapılanması ile daha yeni bir yapılaşma olan ÖEB'lerin görünürde planlı bir sanayileşme olmaları gibi benzer yanları olsa da pratikte çok farklı özellikleri mevcuttur.

- İki yapılanmada 1. Bölge Arazi alanlarına sahiptir. OSB yapılanmasında teşvikler bu arazi alanlarının kazanılmış hakları kapsamında sınırlıdır fakat ÖEB yapılanmalarında “Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi” ile farklı destek ve teşviklerin verilmesine bir engel teşkili yoktur.
- İlk olarak, bağımsızlık konusunda OSB’ler kısmi bağımsızlığa sahiplerken ÖEB’lerin daha bağımsız bir yapıya sahip olduğu söylenebilir. Buna bağlı olarak OSB yapılanmasının kısmi hareket alanından söz edilirken ÖEB’lerin hareket alanının daha geniş olduğu görülmektedir. Ek teşviklerin çıkarılabilmesindeki şerh ÖEB’ler de ihtiyaca yönelik teşviklerin gündeme gelmesini kolaylaştırmaktadır. Bu durum sanayi bölgelerinde oluşacak birçok yeni problemin çözüme daha hızlı ve kayıpsız ulaşılacağı anlamına gelebilir.
- OSB’lerin tecrübesi uzun yıllara dayanmaktadır fakat teknolojik gelişmelere ve farklı otomasyon sistemlerine entegre olma konusunda yeterlilikleri tartışılmaktadır. ÖEB’lerin OSB’lerden farkının anlamı bu hususta daha iyi hissedilmektedir. Tamamen teknolojik, otonom araç ve sistemlere entegre olabilen, bunlarla birlikte üretimi ve genişlemeyi hızlandıran, Endüstri 4.0 gibi yeni nesil sanayileşmeye kolay adım atabilecek bölgelerin varlığı ÖEB’lerinin farkını net bir şekilde göstermektedir.

### **2.2.3. ÖEB ve OSB’lerin inşaat yönetimi ve hukuku açısından farklılıkları**

4737 Sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu ile kurulan ve kanundan kaynaklı birtakım görev ve yetkileri bulunan Özel Endüstri Bölgelerinin hukuki niteliği İnşaat Yönetimi ve Hukuku açısından özellikler taşımaktadır. Bu anlamda Özel Endüstri Bölgelerinin kurulmasında; genel olarak endüstrileşmenin planlı biçimde yapılanmasının sağlanması, ülke ekonomisinin gelişmesinin, teknoloji transferinin sağlanması, üretim ve istihdamın artırılması, yatırımların teşvik edilmesi yabancı sermaye girişinin artırılması amaçları rol oynamıştır. Özel Endüstri Bölgeleri 4737 sayılı Kanun ile kendisine verilen görevleri belirli ayrıcalıklardan yararlanmak suretiyle yerine getirmektedir.

Bu doğrultuda Özel Endüstri Bölgelerinin OSB’lerden temel farklılıkları aşağıda sıralanmıştır:

- Bu hususta ilk olarak emsal değerlerinden bahsetmek gerekir. OSB yapılanmasında emsal kat alanı, Organize Sanayi Bölgeleri İmar Planı

Şartnamesinin, İmar Planı Yapım Esasları bölümünün 12. Maddesinde 0,70 olarak belirlenmiştir. Özel Endüstri Bölgelerinde ise emsal kat alanı, Endüstri Bölgeleri Yerleşim ve Yapılaşma Talimatnamesinin, Nazım ve Uygulama İmar Planı Notları bölümünün 31. Maddesinde 1.5 olarak belirtilmiştir.

- Aynı talimatnamenin 32. Maddesinde de Yapı yüksekliği Yençok=serbesttir (yapının teknolojisinin gerektirdiği yükseklik) şerhi düşülmüştür. Organize sanayi bölgelerinde de yapı yüksekliği ise Kanunun Geçici 5 inci maddesine göre kurulmuş olan OSB’lerde, sanayi sitesi atölye yükseklikleri 12 metreyi geçemez. Bu durumda ÖEB’lerdeki yapılaşmanın OSB’ye göre daha esnek olduğunu söylemek mümkündür.
- ÖEB yapılanmalarında “yapının teknolojisinin gerektirdiği yükseklik” ifadesi inşaat hesapları yapılan projelerde, proses üretim süreçlerine daha rahat cevap üretmeyi kolaylaştırmaktadır. Ayrıca ÖEB bölgelerinde arazi eğimlerinden oluşacak olan bodrum katlar emsale dahil değildir. Eğimli alanlarda bodrum katların oluşmasıyla birlikte bu bölgelerde emsal katsayısının 4 ila 5 gibi bir değeri yakalayabilir. Bu da daha çok inşaat alanı daha çok inşaat süreci ve daha çok inşaat uygulamalarının önünü açmaktadır.
- İmar işlerinin daha rahat ve ihtiyaca uygun yapılaşmasının kısıtlanması söz konusu değildir. Buna binaen ÖEB’lerde izin, ruhsat ve onay gibi bürokratik işlemlerde daha hızlı bir süreç olacağı iddia edilmektedir. Bu da yapılanmalara daha kolay kamulaşma imkânı sağlar ve yurtdışı yatırım, ortaklık, finansman, pazarlama imkanları gibi birçok imkânın kolaylaşması anlamına gelmektedir.
- Endüstri bölgelerinde arazi hazine adına kamulaştırılırken OSB’lerde OSB adına kamulaştırılmaktadır. Bu araziler, kamulaştırılarak hazine adına tescil edilmekte ve Maliye Bakanlığı tarafından endüstri bölgesi olarak kullanılmak üzere tahsisi yapılmaktadır. Endüstri bölgesi olarak belirlenen araziler başka amaçlarla kullanılamayacaktır.
- Kamulaştırma ve altyapı inşaatı giderleri endüstri bölgelerinde Sanayi ve Ticaret Bakanlığı bütçesinden hibe olarak karşılanır. OSB’lerde ise bakanlık tarafından kredi sağlanmaktadır.
- OSB’lerde yatırımcıya OSB yönetim kurulu tarafından parsel satışı yapılır;

- Endüstri bölgelerinde ise sabit yatırım tutarının %0,5'i karşılığında yatırımcıya irtifak hakkı tesis edilmektedir. Bu husus yabancı yatırımcıya doğrudan yatırım yapma olanağı sağlamaktadır.
- Yatırımcılar başvurularını Endüstri bölgelerinde bakanlığa, OSB'lerde ise OSB yaparlar.
- Endüstri Bölgelerinin yönetim ve işletilmesi ise, her bölge için ildeki sanayi odası ya da sanayi ve ticaret odası bünyesinde kurulacak Endüstri Bölgeleri İşletme Müdürlüğü tarafından yürütülmesi esastır.
- Endüstri bölgelerinde ihtiyaç duyulan arazi hazine adına kamulaştırılırken OSB'lerde bu arazi OSB adına kamulaştırılmaktadır.
- Kamulaştırma ve altyapı inşaatı giderleri endüstri bölgelerinde hibe şeklinde Sanayi ve Ticaret Bakanlığı bütçesinden karşılanırken, OSB'lerde bakanlık tarafından kredi sağlanır.
- OSB'lerde yatırımcıya OSB yönetim kurulu tarafından parsel satışı yapılırken, endüstri bölgelerinde sabit yatırım tutarının %0,5'i karşılığında yatırımcıya irtifak hakkı tesis edilmektedir.
- Yatırımcı; OSB'lerde OSB idaresine başvururken, endüstri bölgelerinde başvuru bakanlığa yapılmaktadır [60].

4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ile kurulan ve kanundan kaynaklı birtakım görev ve yetkileri bulunan Organize Sanayi Bölgelerinin hukuki niteliği ise kamulaştırma yetkileri açısından tartışma konusu olmuştur.

## BÖLÜM 3

### 3. DENEYSEL KISIM

#### 3.1. Araştırma Modeli ve SWOT Analizi

Bu çalışmada, Vaka Çalışması Yaklaşımından yararlanılmıştır. Vaka çalışması bilimsel araştırmalarda çok sayıda disiplin tarafından kullanılmaktadır. Vaka çalışması veya örnek olay, gerçek yaşam koşullarındaki konuların derinlemesine incelenmesine ya da kavranmasını amaçlayan bir araştırma yaklaşımıdır [61]. Kısaca vaka çalışması, gerçek yaşam koşullarındaki bir olguya detaylı olarak odaklanmayı sağlar [62].

“Vaka çalışması, gerçek bir kurulumdaki gerçek özellikler ve insanlar arasındaki gözlemlenebilir karşılıklı ilişkilere dayalı yorumlamalara olanak sağlayan bir araştırma yaklaşımıdır [63].” Miles ve Huberman; vaka analizinin sınırları belli bir kapsamda meydana gelen olgu veya olguların incelenmesini önceleyen yaklaşım olduğunu belirtmektedirler [64].

“Dolayısıyla vaka çalışması, özellikle olgu ve bağlam arasındaki sınırların açıkça belli olmadığı (bağlamsallığın belirleyici olduğu) durumlarda olgunun gerçek yaşam bağlamı içerisinde ve derinlemesine incelendiği bir araştırma yaklaşımıdır [65].” Yin’e göre vaka çalışmaları, olayları ya da olguları meydana geldikleri günlük yaşam bağlamları çerçevesinde betimlemek, incelemek ve açıklamak amacıyla kullanılabilir. Başka bir deyişle bu araştırma yaklaşımı, bir üretim prosesi ya da hizmet geliştirme bağlamındaki nedensel ilişkileri ve yolları anlamaya ve açıklamaya destek sağlayabilmektedir [61]. Konuyla ilgili önemli alan uzmanları bu amaçları karşılayabilmek için bir vaka çalışmasında amaca uygun olarak hem nicel hem de nitel yöntemlerin kullanılabileceğini tartışmaktadırlar [66].

Vaka çalışması, karmaşık koşullarda etkili müdahalelerde bulunabilmenin en iyi yollarından biri kabul edilmekte, bir uygulama stratejisinin niçin diğer bir uygulama

stratejisine tercih edilebileceğine ilişkin bir bakış açısı geliştirmeye katkı sunabilmektedir. Bu yüzden vaka çalışması, hem bir vaka ile ilgili öğrenme sürecine hem de öğrenilenlerle ortaya konan ürüne işaret etmektedir [67]. Dolayısıyla bu çalışmanın temel amacı dikkate alındığında, vaka çalışmasının bu amaç için en uygun yöntem olarak öne çıktığı rahatlıkla söylenebilir.

Yin, araştırma amacına ya da sorusuna bağlı olarak betimsel, açıklayıcı ve keşifsel olmak üzere üç farklı vaka çalışması türünün olduğunu ifade etmektedir. Bu çalışmada, nasıl ya da niçin sorularına yanıt üretebilmede etkili olan Keşifsel Vaka Çalışması türü esas alınmıştır [68].

“Bir vaka çalışmasındaki temel aşamalar; vaka (vakalar) seçme, veri toplama ve analiz etme, veriyi yorumlama ve bulguları raporlamadan oluşmaktadır. Vaka, bir yer (mekân), bir birey, bir politika ya da bir uygulama olabilmektedir [69]”.

Bu çalışmada ele alınan vaka, bir sanayi bölgesi gelişim sürecidir. Bu gelişim sürecinde yaşanan sorunlar nelerdir, ne gibi çözümler üretilebilir soruları ilk etapta ön plana çıkmaktadır. Daha önce de bahsettiğim gibi seçilen Deliklilaya Sanayi Bölgesinin çok parselli yapılanması ne gibi imar sorunlarına yol açmıştır? gibi sorular üzerine, bölgeyi tanıtıcı belgeler ve bölgede faaliyet gösteren kişilerin yapılan mülakatların sonucunda ortaya çıkan görüşler veri olarak toplanmıştır. Bu verilerin toplanması sonucu ortaya çıkan ortak görüşler değerlendirilip SWOT analizi gerçekleştirilmiştir. Yapılan SWOT analizi sonucunda Deliklikaya sanayi bölgesinin karşılaştığı yahut karşılaştacağı sorunlar belirlenerek çözüm önerileri geliştirilecektir. Özellikle inşaat yönetimi yani imar işlerindeki sorunların tespiti ve çözüm önerileri gelecekteki araştırmacılar ve bu tür bölgelerde yatırım yapacak olan yatırımcılar için bir fikir ortaya koyacaktır.

### **3.2. Araştırma Grubu, Veri Toplanması ve Analizi**

Deliklikaya Sanayi Bölgesi için SWOT analizi iki aşamada yapılmıştır;

Birinci aşamada Çalışma grubu olarak Deliklikaya Sanayi Bölgesi Projesini yürüten, proje ve sanayi yapılanmaları konusunda ehil, işveren ve yöneticilerden oluşan 6 kişilik bir sözlü mülakat grubu oluşturulmuş ve belirtilen çalışma grubuyla yapılandırılmamış mülakatlar sonucu yapılan değerlendirmeler güçlü, zayıf yönler ve fırsat/tehditler listesi olarak oluşturulmuştur. Araştırmacılar örnekleme seçerken kendi yargılarını kullanmış, amaca en çok uyan örnekleme aldıkları için bu çalışmada amaçlı

örnekleme tercih edilmiştir. Amaçlı örnekleme tercih edilmesinin nedeni birinci aşama çalışma grubundaki kişilerin bölge hakkında derin bilgilere sahip olması ve her birinin ayrı ayrı tecrübelerini dile getirebilmesidir. Bu yüzden araştırmanın örnekleme olasılık dışı örnekleme türlerinden olan, amaçlı (yargısal) örnekleme göre belirlenecektir. Amaçlı örneklemede araştırmacı kimlerin seçileceği konusunda kendi yargısını kullanır ve araştırmanın amacına en uygun olanları örnekleme alır [70].

İkinci aşamada Çalışma grubunun örneklemini ise Deliklikaya Sanayi Bölgesi projesinin başladığı günden itibaren bölgede aktif çalışmalar yürüten 40 kişi oluşturmaktadır. Bu grubu, ilgili kooperatiflerin yönetim kurulları, hali hazırda sanayi sektöründe çalışmalarını devam ettiren işverenler, bölgede inşaat işlerinin yürüten firma sahipleri ve yöneticileri ve bölgeye müşavirlik hizmeti veren firma yöneticileri oluşturmaktadır. Bu aşamada işveren, yatırımcı ve yöneticilerin Deliklikaya Sanayi Bölgesi ile ilgili görüşlerinin SWOT analizi yaklaşımıyla ortaya konulması amaçlanmıştır.

Bu amaçla, birinci aşamanın sonucunda belirlenen güçlü, zayıf yönler ve fırsat/tehditler ikinci çalışma grubuna sunulmuş ve listede yer alan maddelerin güçlü, zayıf yönler olup olmadığına, fırsat ve tehdit teşkil edip etmediğine ilişkin görüşleri Likert tipi skala aracılığıyla yukarıda belirttiğimiz 40 kişiye sorulmuştur. Anket Google Forms yazılımı üzerinden hazırlanarak, katılımcılara ulaştırılmış ve anket sonuçları da yine bu yazılımın otomatik oluşturduğu çizelgeler kullanılarak değerlendirilmiştir. Sorular 5'li likert ölçeği (1=Kesinlikle Katılmıyorum, 2=Katılmıyorum, 3=Kararsızım, 4=Katılıyorum, 5=Kesinlikle Katılıyorum) kullanılarak hazırlanmış olup bu sorularla katılımcıların görüşleri belirlenmeye çalışılmıştır. SWOT'u oluşturan her bölümün altına, katılımcıların varsa başka görüşlerini yazabilmeleri için açık uçlu alan bırakılmıştır. Bu anketle birlikte belirlenen SWOT maddelerinin güvenilirliği ölçülmüş ve ortalama bir tutum belirlenmeye çalışılmıştır. 40 kişiye dağıtılmış olan ankete katılım oranı %68 olarak belirlenmiştir. Buna göre katılımın 27 kişi ile sınırlı kaldığı görülmüştür.

Likert ölçeği, birden çok Likert tipi sorunun bir araya getirilerek kullanıldığı ölçekleri ifade eder. Tek bir araştırma problemini cevaplandırmak amacıyla iki veya daha fazla Likert tipi soru oluşturmak ve analiz aşamasında bu soruların ortalama (birleştirilmiş) değerlerini kullanmak şeklinde tanımlanmıştır [71]. Bu ölçekte amaç tüm soruların birleştirilmiş değerlerinden insanların bu konular üzerindeki ortalama tutumlarını belirlemektir [72].

## BÖLÜM 4

### 4. BULGULAR VE TARTIŞMA

#### 4.1. Deliklikaya Sanayi Bölgesi: Genel Bilgiler

Deliklikaya Sanayi Bölgesinde, Özel Endüstri Bölgesi ilan edilen mevcut alan 1.813.221 m<sup>2</sup>'dir. Proje alanını, S.S. TESKOOP Teknoloji ve Sanayi Toplu İş Yeri Yapı Kooperatifi ve S.S. ÖZAR Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi mülkiyetindedir. Bu iki kooperatif dışında, DESB projesi kapsamında yer alan S.S. BAHÇEŞEHİR Demirciler ve Sanayi Toplu İşyeri Yapı Kooperatifinin de Özel Endüstri Bölgesi ilan edilmesi beklenmektedir. Ayrıca bölgede faaliyet gösteren S.S. ASKOOP ANADOLU SANAYİCİLER TOPLU İŞYERİ YAPI KOOPERATİFİ' de Bakanlığa Özel endüstri bölgesi olmak için müracaatta bulunmuştur. Bakanlık ASKOOP Kooperatifine bağımsız olarak izin vermemiş ÖZAR ÖEB genişleme alanı olarak sisteme dahil olmasını tavsiye etmiştir. BAHÇEŞEHİR ve ASKOOP Kooperatifinin de Özel Endüstri Bölgesi ilanını ile birlikte bölgenin alanı yaklaşık 3.500.000 m<sup>2</sup> olacaktır. ÖZAR ÖEB Bakanlığın genişleme alanı tavsiye kararını gerçekleştirmek adına ASKOOP'u bünyesine alacak şekilde Kooperatif adını S.S İSTANBUL SANAYİ VE TEKNOLOJİ TOPLU İŞYERİ YAPI KOOPERATİFİ olarak değiştirmiştir. Bahse konu Kooperatifler, Bayrampaşa, Topçular, Küçükköy, Davutpaşa, İkitelli, Esenler, Bağcılar ve İstanbul'un muhtelif semtlerinden gelen sanayici ve iş adamları tarafından kurulmuştur.

TESKOOP ve ÖZAR Özel Endüstri bölgeleri başvuru sürecinde tek ÖEB olarak ilan edilmeyi teklif etmiş fakat, Bakanlık tarafından ayrı ayrı ÖEB ilan edilmesi uygun görülmüştür. DESB bölgesindeki yapılanmanın diğer Endüstri Bölgesi yapılanmalarından farkı ilk olarak çok parselli bir yapılanma sisteminin olması olarak karşımıza çıkmaktadır. Normal ÖEB Bölgelerinde binlerce veya milyon m<sup>2</sup> alan bir endüstri bölgesi olurken, TESKOOP ve ÖZAR ÖEB' de 2250 m<sup>2</sup>'lik yüzlerce parsel bulunmaktadır. Yaklaşık olarak TESKOOP' da 200 parsel ÖZAR da ise 175 parsel



toplamda 375 parsel bulunmaktadır. Uygulamada iş yükü prosedüründe bu bölgede yüzlerce Endüstri Bölgesi varmış etkisi oluşturmuştur.

DESB Proje Alanı İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Arnavutköy İlçesi, Deliklikaya Mahallesi içinde yer almaktadır. Kuzey Marmara Bağlantı Otoyolu Proje Alanı içinden geçmekte olup, gişe bölgesi de proje alanı içindedir. Bu lokasyonda ilan edilen Özel Endüstri Bölgeleri İstanbul Merkeze 35 km, İstanbul 3. Havaalanı'na 31 km, Atatürk Havaalanı'na 25 km, Çatalca Gümrüğüne 22 km, Halkalı Gümrüğüne 20 km, Ambarlı Limanı'na 22 km ve yapılması planlanan Kanal İstanbul Projesi'ne de 1 km mesafededir.

Halkalı Lojistik Merkezinin yakınlığı önemli bir avantajdır. Avrupa yakasında, İstanbul-Kapıkule demiryolunun 27. Kilometresinde bulunmaktadır. Kapalı depoları, geniş konteyner stok alanları ve gümrüğü ile Türkiye'nin uluslararası demiryolu trafiği merkezidir. TCDD'nin yurt çapında belirlediği 19 lojistik merkezinden biridir.

DESB Proje alanında, yaklaşık 70.000 m2 alan üzerinde okul, cami, alışveriş merkezi, çarşı, kreş, otel, konferans salonları, spor merkezleri gibi sosyal donatı ve yaşam alanları ile yönetim merkezi ve ticaret alanları inşa edilmesi planlanmıştır.

TESKOOP ve ÖZAR Özel Endüstri bölgeleri başvuru sürecinde tek ÖEB olarak ilan edilmeyi teklif etmiş fakat, Bakanlık tarafından ayrı ayrı ÖEB ilan edilmesi uygun görülmüştür. DESB bölgesindeki yapılanmanın diğer Endüstri Bölgesi yapılanmalarından farkı ilk olarak çok parselli bir yapılanma sisteminin olması olarak karşımıza çıkmaktadır.

## **4.2. Deliklikaya Sanayi Bölgesinin Teknik Özellikleri**

### **4.2.1. Bölgenin mevkii**

DESB, İstanbul sınırları içerisinde, Avrupa Yakası'ndadır. Büyükçekmece'nin kuzey sınırında, Büyükçekmece ve Sazlıdere Baraj Gölü'nün havza sınırları dışında, Arnavutköy ilçesi sınırları içerisinde, Hadımköy bölgesinde, eğimli bir alanda yer almaktadır. Kuzey Marmara Otoyolu bölgeden geçmektedir. **Şekil 4.1**'de DESB'in İstanbul'daki konumu gösterilmiştir.



Şekil 4.1: DESB'in İstanbul'daki konumu [73].

#### 4.2.2. Bölgenin şehir merkezine uzaklığı ve yönü

Şekil 4.2'de de görüldüğü gibi Arnavutköy İlçesi, batıda Çatalca, güneyde Başakşehir, Esenyurt ve Büyükçekmece, doğuda da Eyüp ve Karadeniz olacak şekilde bir konuma sahiptir. Hadımköy'ün İstanbul'un merkezine uzaklığı 48 km, Büyükçekmece ilçe merkezine uzaklığı 18 km, Çatalca ilçe merkezine uzaklığı 15 km'dir.



Şekil 4.2: DESB'in şehir merkezlerine uzaklığı [73].

#### 4.2.3. Bölgenin diğer yerleşim merkezleriyle durumu

DESB, TEM Otoyolu'nun kuzeyinde kalmaktadır. Batıda Yassıören, kuzeyde ise Balaban Köyü yer alır. Bölgenin kuzeyi ile güneyini birbirine bağlayan yol, alanın güneyinden geçen, kontrollü yol olarak tasarlanan Germe-Kızılcıcaali yoluna bağlanmaktadır. Durusupark'ın güneyinde kalan ana yol yirmi üç metre genişliğinde Çatalca-Tayakadın yoludur. Hasdal açılan kavşağa bağlanır. İstanbul şehir merkezleriyle bölgenin esas bağlantısını sağlayan bu yol yerleşmenin en önemli ulaşım bağlantısıdır.

#### 4.2.4. Bölgenin ulaşım altyapısına göre durumu

DESB Avrupa yakasındaki iki havalimanına da yakındır. Bu havalimanlarından birincisi Avrupa yakasında, Yeşilköy mevkiinde yer alan Atatürk Havalimanı'dır. Bir diğeri de belli bir kısmı açılan fakat yapımı devam devam eden 3. İstanbul Havalimanıdır. Bölgeye ulaşım karayolu ve demiryolu ile sağlanmaktadır. Bölge ana ulaşım hattı olarak iki noktadan eski Londra asfaltına ulaşır. Güney cephede İstanbul-Edirne karayolu ile TEM'e, kuzeyde de Sazlıbosna semti bağlantısıdır. Doğu cephe Çatalca merkeze yakın bir konumdur. Sirkeci- Çerkezköy arasında elektrikli banliyö treni olarak faaliyet gösteren hat, elektrifike edilmiş demiryoludur. Ömerli ve Yeşilbayır yerleşim merkezlerinden geçmektedir. 3. Havalimanı ve havalimanına bağlanan kuzey Marmara otoyollarının tamamlanmasıyla İstanbul Havalimanı DESB bölgesine çok yakın bir ulaşım ağı sağlayacaktır.

#### 4.2.5. Bölgenin imar ve altyapı durumu

##### 4.2.5.1. İnşaat yönetimi sistemi

Deliklikya Sanayi Bölgesi projesi kapsamında yaklaşık olarak 450 adet parsel bulunmaktadır. Ortalama parsel alanları da 2250 m<sup>2</sup>'dir. Özel Endüstri Bölgesi ilan edilen parsellerde emsal oranları 1,5 olarak belirlenmiştir. Kot farklarından dolayı oluşacak bodrum katlar emsal hesabına katılmamaktadır. Ayrıca OSB ve ÖEB farklarını sıraladığımız 2.2.2. bölümünde bahsettiğimiz gibi yükseklik (h) serbesttir. Bu durum göze değerlendirildiğinde bölgede emsal oranları 4 ile 5 gibi bir değere ulaşmaktadır.

Toplam alanı 2.250.000 m<sup>2</sup> yi bulan Deliklikaya Sanayi Bölgesinde, yollar vb. alanları çıkarıldığında yapılaşma oranı %60'dır. Bu orana göre yapılaşma olacak alan 1.350.000 m<sup>2</sup> olarak bulunmaktadır. Yukarıda bahsettiğimiz emsal oranları da göz önüne alındığında bölgede oluşacak kapalı inşaat alanı 7 milyon m<sup>2</sup>'leri bulmaktadır.

Özetle Yapılaşma-İmar Hakları;

Emsal : 1,5

Zemin + 1 + 2 +Çatı katı – Eğimli olan yerlerde oluşacak ilave bodrum katlar

Taban Oturumu : %60

Çekme Mesafesi : Yollardan 10 m – Komşu Parsellerden 5 m.

Açığa çıkan bodrum katlarda yapı yaklaşma sınırına kadar binayı genişletilebilir.

#### 4.2.5.2. İçme suyu sistemi

İçme suyu temin noktası; İSKİ tarafından 10/10/2012 tarihli ve 508036 sayı ile belirlenmiş 1000 mm Çelik borudan piyezometre kotu 180 m olarak belirtilmiştir. Hesaplarda branşman hattı olarak verilen nokta dikkate alınmıştır.

Toplam Alan	: 172,59 hektar
İhtiyaç Debisi	: 158,59 litre/saniye
Şebeke Debisi	: 264,88 litre/saniye
İshale (Ana Boru) Debisi	: 204,14 litre/saniye
Dağıtım borularında yangın suyu	: 2,5 litre/saniye
Esas borularda yangın suyu	: 5 litre/saniye
Toplam boru uzunluğu	: 38645,99 metre
Minimum boru uzunluğu	: 2,42 metre
Maksimum boru uzunluğu	: 832,80 metre
Ortalama boru uzunluğu	: 195,18 metre

#### 4.2.5.3. Elektrik sistemi

Orta Gerilim (OG) enerji dağıtımını Deliklikaya Sanayi Bölgesi'nde TEİAŞ için ayrılmış olan sahaya bir indirici merkez yapıp, buradan 2 kooperatif için yaklaşık 100 MVA güç talebinde bulunulmuştur. OG sisteminin kurulumunda indirici merkezden tahsis edilecek olan 8 hücreden alınan enerji Deliklikaya Sanayi Bölgesi'nin ana dağıtım merkezine girmektedir. Kablo kesitleri orta gerilimde 1x240/25 XLPE (Polietilen esesli kablo) kablo olarak hesaplanmıştır. Ana dağıtım merkezden her kooperatiflerin kendisine ait dağıtım merkezlerine bağlantı yapılmıştır. **Şekil 4.3**'te alt yapı kesitleri gösterilmiştir.



**Şekil 4.3:** DESB alt yapı kesiti [73].

Tüm tesiste kullanılan kablolar 1x240/ 25 XLPE olup dağıtım merkezleriyle ring halindedir. Orta gerilim kablolarının döşenme şekli kaldırım altından tranşe olarak, tali yollarda borulu geçişler, ana yollarda galeri olarak yapılacaktır. Alçak gerilim kabloları borulu ve menhollü olarak alt yapısı tasarlanmış olup her parsel giriş bırakılmıştır.

#### **4.2.5.4. Doğalgaz sistemi**

Deliklikaya Sanayi Bölgesi alanına 4 adet bölge regülatörü tasarlanmış ve EPDK'nın temel teknik kriterlerine göre birbiri ile ring yapacak şekilde projeler hazırlanmıştır. Ring sistemi üzerinden imar yolları düşünülerek her adaya doğalgaz hattı ulaşacak şekilde tasarım yapılmıştır.

Poliyeten (PE) hatlar üzerine işletme açısından uygun bulunan yerlere vanalar yerleştirilmiştir. PE hatlarda, PE 80 boru malzemesi ve SDR<sup>1</sup> 11 boyut standardı olup, EN 1555 standardı kullanılmıştır. Bölge istasyonları planlar üzerinde gösterilmiştir. Hidrolik analiz hesapları, normal çalışma durumuna göre ve arıza durumlarına göre gerçekleştirilmiştir. Bölge içindeki regülatörlerden birinin arızalanması durumunda diğerleri sistemin %80'ini besleyecek şekilde dizayn yapılmıştır.

Bölgenin Tahmini Atık Su ve Katı Atık Miktarı, Bertarafına İlişkin Alıcı Ortam Varlığı

Deliklikaya Sanayi Bölgesi'nin atık su planlaması; atık suların iki noktada toplanarak mevcut atık su şebekesine iletilerek, Ekşinoz dere sahil kolektör sistemine deşarjını sağlayacak şekilde yapılmıştır. Yukarıda da belirtildiği gibi atık su sisteminin tamamı

---

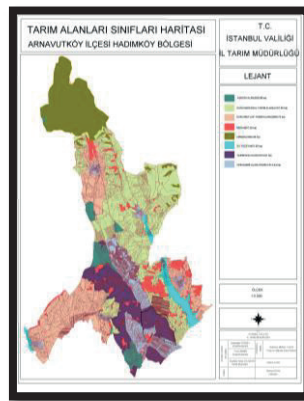
<sup>1</sup> SDR, iletişimin dış boyutunun duvar kalınlığına oranını belirleyen, bir boru tanımlama sistemidir.

cazibeli olarak, iki noktada toplanacak şekilde planlama yapılmıştır. Sanayi alanının kuzey batısında kalan adalar bulunduğu yer havza olarak ana havza dışında kalmaktadır. Sanayi alanında faaliyet gösterecek tesisler için yapılan anket çalışmasında proje alanında çok yoğun kirletici konsantrasyonuna sahip bir atık su karakteri (proses suyu) ortaya çıkmayacağı sonucuna varılmıştır. Anket sonuçlarından, faaliyete geçecek sanayilerden kaynaklanacak atık suyun büyük oranda evsel nitelikli atık su olacağı sonucuna varılmıştır.

Atık su kanalizasyon hatları için (aşağıda açıklanan hem galerili alternatif için hem de klasik sistem için) yüksek yoğunluklu polietilen esaslı Koruge borular tercih edilmiştir. Esneklik, dayanıklılık, sızdırmazlık, kolay döşenmesi, hafiflik ve uzun ömürlü olması avantajları nedeniyle bu boru cinsi tercih edilmiştir. Proje alanında yolların geniş olması nedeniyle yolun her iki tarafına hat planlanmıştır [92].

#### 4.2.6. Bölge çevresindeki tarım arazilerinin durumu

DESB İl Tarım Müdürlüğü görüş yazısına göre tarım dışı alanda kalmaktadır. 25 Ekim 2010 tarihli, B.12.4.İLM.0.34.00.01/100-16523-3909 sayılı kararla tarım dışı arazi olduğu tespit edilmiştir. Bölge orman bakımından çok zayıf konumdadır. Zeminin yoğunlukla killi topraktan oluşması orman bakımından verimliliği düşürmektedir. Bölge etrafından tarım arazilerinden söz etmek mümkündür. Bölgeye göre Kuzeydoğuda kuru marjinal tarım bölgeleri, güney batıda ve bölgenin imar plan sınırı içinde mera alanları bulunmaktadır. **Şekil 4.4**'te tarım alanları sınıfları haritası gösterilmiştir.



**Şekil 4.4:** Tarım alanları sınıfları haritası [73].

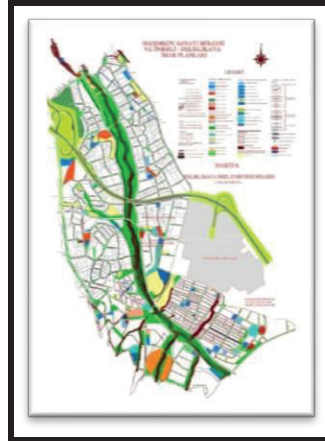
Tarım alanları değerlendirilirken ilgili İstanbul Valiliği İl Tarım Müdürlüğü görüş yazısı dayanak kabul edilmiştir. Bu Müdürlük kurum görüşünde, kuru ve marjinal tarım alanlarının dışında, mera alanları, tarım dışı alanlar ve yerleşim yerleri sınırları net bir

şekilde belirtilmiştir. Buna göre bölge içerisinde kalan mera alanları bulunmakta olup toplam 146.837 m<sup>2</sup>'dir.

12 Mayıs tarihli Çatalca Orman İşletme Müdürlüğü tarafından yayınlanan B.18.1.OGM 1.17.03/2991 sayılı görüşe göre, bu saha içerisinde herhangi bir ormancılık faaliyeti bulunmamaktadır.

#### **4.2.7. Bölgenin idari, imar ve mücavir alan sınırlarına göre konumu**

1/5000 ölçekli imar planı 22 Kasım 2010 tarihinde tasdiklenen Hadımköy Sanayi Bölgesi 15 Ekim 2010 tarihinde 2329 sayılı meclis kararı ile İBB Meclisinden geçmiştir. Meclis kararı çerçevesinden tasdiklenen planın ana amacının; sanayileşmenin, şehirleşmenin, nüfus yönetiminin, ekonomik, sosyo-ekonomik ve kültürel olarak gelişmenin düzenli şekilde yönetilebilmesi için onaylandığı ile ilgili paragraflar bulunmaktadır. **Şekil 4.5**'te İstasyon Mahallesi, Ömerli Mahallesi, Deliklikaya Mahallesi'ni içeren 1/5000 ölçekli Hadımköy Sanayi Bölgesi Nazım İmar Planı gösterilmiştir.



**Şekil 4.5:** 1/5000 ölçekli Hadımköy Sanayi Bölgesi Nazım İmar Planı [73].

#### **4.2.8. Bölgenin çevre düzeni planına göre kullanım fonksiyonu**

1:100000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı İstanbul Büyükşehir Belediyesince 15/06/2009 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Planda bölge sanayi alanı olarak öngörülmüştür. Bu planda ana ulaşım aksları arasında yalnızca TEM Otoyolu, İspartakule Kavşağı ve Hadımköy Kavşağı gösterilmiş kuzeyde herhangi bir ulaşım arteri planlanmamıştır.

Arsa ofisinin yetki, görev ve sorumluluklarının T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi'ne devredilmesiyle TOKİ, bölgede 22/08/2006 T.T. 1/100000 ölçekli İl Çevre

Düzeni Planlarına uygun olarak, ileri teknoloji kullanan sanayi kuruluşlarının oluşturduğu Kooperatiflere arsa üretimi görevini yerine getirmek üzere, kamulaştırma faaliyetleri gerçekleştirmiştir.

İstanbul'un gelişiminde rol oynayan önemli faktörler için farklı stratejiler öngörülmüştür. Ekonomik ve çevresel olması yanı sıra toplumsal sürdürülebilirlik doğrultusunda öngörülerde bulunan meclis kararındaki hususlar önemlidir. Bu hususta karşımıza çıkan en önemli kavram işlevsel bütünleşme kavramıdır. İşlevsel bütünleşmenin en temel dayanağı ise sanayileşmenin şehir düzeyindeki yapılanmasını sağlıklı hale getirmek olmuştur. Bahsi geçen stratejiler en temelde imara açılan sanayi bölgesi alanında yerleşim yerleri için tehdit oluşturacak her türlü sanayileşmenin önü kesilmiştir. Varsa bu tür fabrika ve işletmeler âtil kapasiteye sahip Organize Sanayi Bölgelerine taşınmaları öngörülmüştür. Bölgede sanayi tesislerinin ihtiyacına yönelik antrepo ve depoların kurulması serbestiye bağlanmıştır. İlgili kararda zararlı ve dağınık olan sanayileşme yapısının da düzenlenmesine yönelik maddeler bulunmaktadır. Bu karar göre Avrupa ve Anadolu yakasında planda sanayi alanı olarak gösterilen yerler şu şekildedir.

- Silivri-Değirmenköy,
- Silivri-Kavaklı,
- Kıraç-Hoşdere,
- Avcılar-Firuzköy (E-5 Karayolu'nun güneyi)
- Hadımköy.
- Pendik – Şeyhli
- Tuzla OSB kuzeyinde yer alan sanayileri

Bu alanların sanayileşme sürecini sıhhiileştirmek ve daha teknolojik bir alt yapıya entegrasyonunu sağlamak için adımlar atılacaktır. Gerekli durumlarda yeniden organizasyonu yapılacaktır. Bu karar ile şu temel sorunların çözüme ulaşabileceği düşünülmektedir:

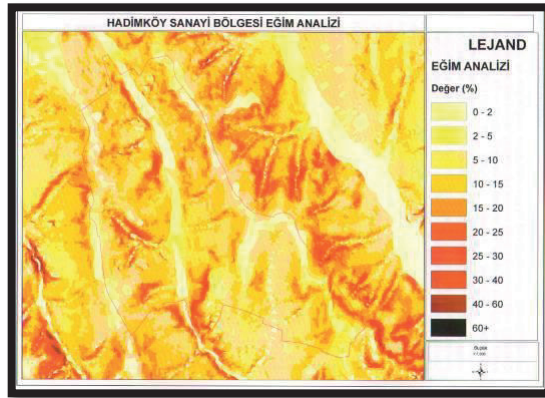
- Havza içinde gelişen sanayinin desantralizasyonuna katkı sağlanması,
- Plansız konut alanları ve mevcut sanayinin iyileştirilmesine katkı sağlanması,



- Plan ile ortaya konulan vizyon, amaç, hedef ve stratejiler doğrultusunda Kent içerisinde yer alabilecek yeni sanayiler için nitelikli alanların sağlanması,
- Üretimde ileri teknoloji kullanımının teşvik edilmesi,
- Özellikle Hadımköy Bölgesi ve çevresinde kurulacak lojistik alanları ile birlikte İstanbul içi ve bölge ölçeğinde lojistik altyapının etkin iş birliğine gidilerek; İstanbul içindeki yük hareketinin kent içi trafiğinde neden olduğu olumsuz etkilerin azaltılması.

#### 4.2.9. Bölgenin eğimi ve yönü, heyelan durumu

Deliklikaya Sanayi Bölgesi'nin de içinde yer aldığı Hadımköy bölgesi, topografik olarak eğimli bir arazidir. Karmaşık bir topoğrafyaya oturan bölge bir bölgesinde yüksek eğimlere sahipken başka bir bölgede düz zeminlere rastlamak mümkündür. Özellikle Hadımköy yolunu TEM otoyoluna bağlatan yolun doğusu bir hayli eğime sahiptir. Batısında ise bu eğimden söz etmek mümkün değildir. Gerçekleştirilen eğim analizlerinde, değerler yerleşik alan genelinde %5 ve %20 arasında dağılım sağlamıştır. Bölgenin eğim analizi Şekil 4.6'da gösterilmiştir.

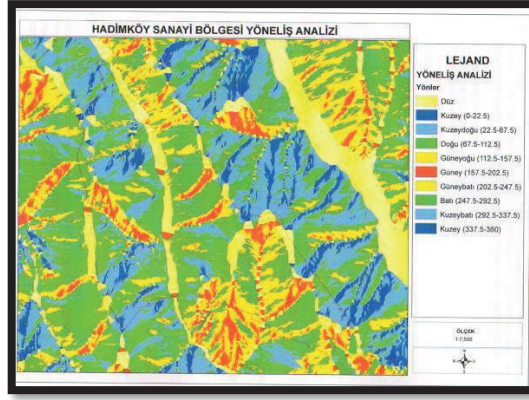


Şekil 4.6: DESB eğim analizi [73].

#### 4.2.10. Yöneliş analizi

Hadımköy ilçesi oldukça hareketli bir topografyaya sahiptir. Yerleşim olan bölgeler genellikle güney kesimlerde yani otoyola yakın bölgelerde çeşitlenmiştir.

DESB'in yöneliş analizine sonuçları ise, doğu ve batı yönelimleri yeşil, kuzey yönelimleri mavi ve güney yönelimleri de kırmızı ile gösterilmiştir. Haritadaki düz alanları ise sarı renk temsil etmektedir. Şekil 4.7'deki yöneliş analizine göre planlama alanının ağırlıklı olarak doğu batı yönlerine baktığı sonucuna ulaşılabilir.

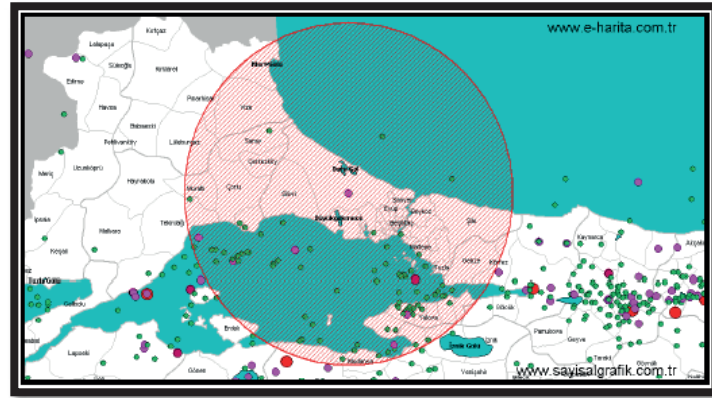


Şekil 4.7: DESB yöneliş analizi [73].

#### 4.2.11. Bölgenin bulunduğu deprem kuşağı

Şekil 4.8’de son yüz yılda DESB ve yüz kilometre yarıçaplı çevresinde meydana gelen, minimum 4 ve üzeri olan depremlerin dağılımı gösterilmiştir. Bu veri Kandilli Rasathanesinin deprem kataloglarından elde edilmiştir.

DESB ve civarındaki deprem üretme potansiyeli olan Faylar genel olarak orta büyüklükte ( $M=6.5$ ) deprem üretme potansiyeline sahiptir. 6 ve üzerindeki depremlerin tekrarlanma aralığı ise 41 yıl olarak hesaplanmıştır. Bu verilere göre DESB alanının 2. derece deprem bölgesi içinde kaldığı söylenebilir.



Şekil 4.8: DESB deprem kuşağı haritası [73].

#### 4.2.12. Bölgenin hâkim rüzgâr analizi

DESB’de yapılan rüzgâr analizleri sonucunda hâkim rüzgarların kuzeydoğudan ve güneybatıdan esen rüzgarlar olduğu tespit edilmiştir. Bölge genelinde genel anlamda poyraz ve lodos rüzgarlarının etkisi görülmektedir.

#### **4.2.13. Bölgenin genişleme ihtiyacı ve çevre etkisi**

Deliklikaya Sanayi Bölgesi, Arnavuköy ilçesinin Hadımköy bölgesinde yer almaktadır. 1177 hektar büyüklüğündeki Hadımköy Sanayi Bölgesi'nin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı, Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından kabul edildikten sonra 22/11/2010 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanmıştır. Dolayısıyla, Deliklikaya Sanayi Bölgesi yaklaşık 12 milyon metre kare büyüklüğündeki Hadımköy Sanayi Bölgesi'nin içerisinde yer almaktadır. Deliklikaya Sanayi Bölgesinin çevresinde genişleme olanağı sunan çok sayıda sanayi arazileri mevcuttur. Bunun yanında, Deliklikaya Sanayi Bölgesi'nin çevresinde konut, sanayi, destek ve hizmet alanlarının yerleşimine uygun yeterince alan bulunmaktadır.

#### **4.2.14. Bölgenin özel çevre koruma bölgelerine göre konumu**

Kültür ve Turizm Bakanlığı, İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 13/05/2010 tarihli ve 329 sayılı yazısında; İstanbul ili Arnavutköy ilçesi Hadımköy, Ömerli ve Deliklikaya Mahallelerini kapsayan alanda, Müdürlük arşivinde yapılan incelemede ve Müdürlük uzmanlarınca yerinde yapılan incelemede, tescilli herhangi bir kültür ve tabiat varlığının ya da korunması gerekli sit alanının bulunmadığının tespit edildiği belirtilmiştir.

#### **4.2.15. Bölgenin drenaj durumu**

Deliklikaya Sanayi Bölgesi'nin ortasında bulunan Değirmen Deresi, proje bölgesinde oluşacak yağmur sularının drenajı için yol geçişlerinde betonarme kutu menfez yapılmak suretiyle, diğer kısımlar açık trapez kanallardan teşkil edilmiştir. Ayrıca kanal duvarları taş pere ile kaplanmıştır.

#### **4.2.16. Bölgenin taşkına maruz kalma durumu**

Deliklikaya Sanayi Bölgesi alanı, ana dere olarak Eşkinöz Deresi Havzasına girmektedir. Eşkinöz Deresi ise, Küçükçekmece Gölü'ne dökülmektedir. Tali havzalara baktığımız zaman ise proje alını üç tali havza içine girmektedir. Yağmursuyu sistemi planlaması; sanayi alanı yağmursuları 3 noktaya deşarj edilecek şekilde planlama yapılmıştır. Planlanan yağmursuyu hatları hem parsellerden gelecek çatı ve yüzey sularını (parsel bağlantısı ile) hem de yollardaki ve ortak alanlardaki yüzey sularını (ızgaralar vasıtası ile) toplayarak Değirmen Deresine deşarj edecektir.

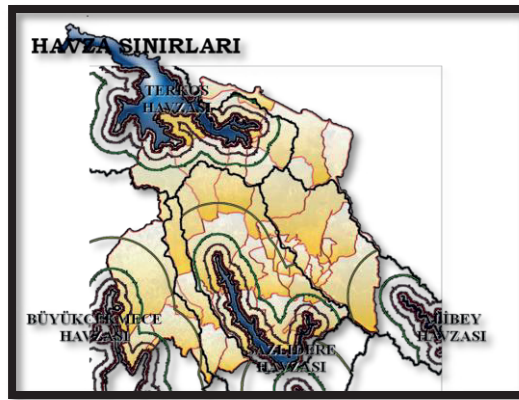
Bölgenin havzalara göre konumu

İstanbul'da büyük nehir ve ırmaklardan söz etmek mümkün değildir. Buna rağmen havzaları besleyen çok sayıda akarsu ve dere mevcuttur. İstanbul'u içilebilir su açısından yedi havza beslemektedir.

Bu havzalar;

- Ömerli Barajı
- Elmalı Barajı
- Darlık Barajı
- Alibeyköy Barajı
- Terkos Barajı
- Sazlıdere Barajı
- Büyükçekmece Barajıdır.

Terkos ve Büyükçekmece formasyon olarak göldür. Fakat su tutmaya yönelik üzerinde inşa edilen barajlardan dolayı baraj kategorisinde de sayılmakta ve adlandırılmaktadır Kanal İstanbul projesine de konu olan Sazlıdere Barajı içme suyu olarak kullanılmayan ve âtil kalarak kullanılamaz hale gelen Küçükçekmece Gölü'nün su toplama havzası içerisinde yer almaktadır. **Şekil 4.9**'da incelediğimiz bölgenin havzalara göre konumu gösterilmiştir.



**Şekil 4.9:** DESB havza sınırları [73].



#### 4.2.17.2. Üst yapı

Alt yapı çalışmalarının %100 oranında tamamlandığı bölgede, üst yapılaşmanın daha yeni olduğu ve %10 seviyelerinde seyrettiği gözlemlenmektedir. Yaklaşık olarak 2250 m<sup>2</sup> alanlı parsellerin bulunan bölgede, en küçük bir yapının oturma alanı dahi yaklaşık olarak 1800 m<sup>2</sup> gibi bir alana sahiptir. Yapı işlemleri gerçekleştirebilmek için 1 parsel yaklaşık 2250 m<sup>2</sup> alt sınırı şartı vardır. Bu özellikle küçük sanayinin önünü tıkamaktadır. Büyük sanayi yapılarının inşa edileceği bölgede hali hazırda inşaat sürecini tamamlamış, imalat ve üretime başlayan fabrikalar da mevcuttur. Bu fabrikalar içerisinde gıda, elektronik yedek parça, gemi sanayi, iklimlendirme sistemleri, elektrik sanayi, otomotiv sanayi gibi birçok farklı sektörde imalat ve ihracat yapan firmalar mevcuttur. **Şekil 4.11**'de Bölgeye ait drone görüntüsü gösterilmiştir.



**Şekil 4.11:** DESB hava görüntüsü [73].

### 4.3. Deliklikaya Sanayi Bölgesinin Güçlü, Zayıf Yönleri ve Fırsat/Tehditler Açısından Değerlendirilmesi

Yöntemimizin ilk aşamasını oluşturan SWOT analizi, yukarıda bahsettiğimiz bahse konu prensipler ve bölgeye ait bilgilerden hareketle, ülke sanayisinin durumu, kamuda yer alan strateji ve politika belgeleri, özel sektör hedefleri, İstanbul ve hedeflenen bölgenin sosyo-ekonomik ve kültürel durumu, lokasyon, eğitim, ulaşım, nüfus gibi pek çok parametre dikkate alınarak geniş bir perspektifle gerçekleştirilmiştir. Deliklikaya Sanayi Bölgesi proje yöneticileri (eski ve yeni), Deliklikaya Sanayi Bölgesini oluşturan kooperatiflerin yönetimleri, Bölgenin müteahhit firmasının yöneticileri, bölgeye Özel Endüstri Bölgesi için hizmet veren müşavir firma yetkilileri ve Deliklikaya Sanayi Bölgesinde harita ve inşaat işlerinde hizmet veren müşavir firma yetkililerinin yer aldığı birinci çalışma grubu ile yapılandırılmamış mülakatlar sonucu oluşturulan

fırsat/tehditlerin listesi **Çizelge 4.1**'de verilmiştir. Daha sonra yöntemin ikinci aşamasında bu belirlenen SWOT maddeleri Likert Ölçeğine çevrilmiş ve bu anket bölgeyle aktif bağı olan kişilere dağıtılmıştır. Ankete katılım oranı ise 27 kişi olarak belirlenmiştir. Bununla birlikte oluşturulan değer yargılarının güvenilirliği ve ortak paydada buluşması sağlanmıştır.

**Çizelge 4.1:** DESB-SWOT Analizi.

<b>GÜÇLÜ YÖNLER</b>	<b>FIRSATLAR</b>
1. Bölgenin büyük bir kısmının Özel Endüstri Bölgesi yapılanmasına geçiş sağlaması, 2. Özel Endüstri bölgesi kapsamında bölgede, zararlı atık üretmeyen, çevre kirliliği yaratmayan ve ileri teknoloji kullanan yeni ve ileri teknolojiler kullanan sanayi tesisleri kurulacak olması 3. Bölgenin, Türkiye'nin sanayi nitelikli İK merkezi olması, tüm pazarlara ve sanayi merkezlerine yakınlık, Ar-Ge merkezleriyle iç içe olması, 4. Bölgenin birçok bakımdan bakir olması, 5. Düzenli şehirleşmeye elverişli alanların olması, 6. Bölgenin ulaşım türlerinin bölgeye entegrasyonunun kolay olması, 7. Turizm, kültür, fuar imkânlarının çeşitli olması, 8. Bölgenin sosyo-kültürel ve ekonomik bakımdan emsalsiz olması, 9. Su kaynakları bakımından zengin olması, 10. Alternatif ve yenilenebilir enerji kaynaklarının varlığı, 11. Hammadde, ara mal ve lojistik merkezlerine yakın olması 12. Sosyo-kültürel yapısı korunmuş, eğitilebilir insan kaynağının var olması, 13. Uluslararası iş birliği kabiliyetinin yüksek olması, 14. Üniversite-sanayi-kamu-sivil toplum iş birliğinin gelişmiş olması, 15. Bölgenin enerji sorununun olmaması. 350 Mw kapasiteli İndirici Merkez sayesinde, kayıp kaçak sıkıntısı olmadan kaliteli kesintisiz enerji sağlanması, 16. Bölgenin Yol ve Alt yapı sorununun olmaması. Yatırımcılara, kapısının önünde	1. Hazır arazi ve sanayi tesislerinin var olması, 2. İyi, ufku açık, sağlam ilişkilere sahip yönetime sahip olması 3. Bölgede ve ülkede uluslararası standartta ileri teknoloji Özel Endüstri Bölgesi ve bağlı kentsel gelişim projelerinin az olması, 4. Bölge ve tasarlanan lokasyonun Özel Endüstri Bölgesi konsept gelişimi için uygun olması, 5. Bölgenin, endüstri tecrübesi, iş birliklerinin potansiyeli ve çeşitliliğiyle imajının yüksek olması 6. Bölgenin sanayideki yeri nazara alındığında, gelişim konseptinin avantajlı ve uyumlu olması, 7. Çevre bölgelerde sinerji yaratacak benzer yapılanmaların var olması, 8. Sanayi, lojistik ve ulaşımdaki alt yapı projelerinin bölgeye katkı sağlaması, 9. Vergi muafiyetlerinin söz konusu olması, 10. Özel endüstri bölgelerine ilişkin Cumhurbaşkanlığınca ek teşvikler belirlenebilmesi, 11. Yatırım Teşvik Belgesi alan yatırımlar, vergi indirim ve sigorta primi işveren hissesi desteği açısından, buldukları bölgenin bir alt bölgesinde sağlanan oran ve sürelerde bu desteklerden yararlanabilmesi, 12. Bölgede yer alan bütün binaların emlak vergisinden, arsaların tahsisine ilişkin sözleşme ve taahhünameler damga vergisinden muaf olması, 13. Bölgede yer alan gayrimenkullerin ifraz, taksim veya birleştirme işlemleri, söz konusu bölgelerde bulunan arsaların

<p>hemen kullanabilecekleri hazır elektrik, telekomünikasyon, doğalgaz, atık su, Yağmur suyu ve içme suyu hizmeti verilebilmesi,</p> <p>17. Bölgenin Endüstri 4.0 olarak bilinin Dördüncü Sanayi Devrimine uygun olarak tasarlanması,</p> <p>18. Bölgenin Kanal İstanbul güzergahına yakın olması</p> <p>19. İstanbul'un 3. Boğaz Köprüsü, Yavuz Sultan Selim Köprüsüne bağlanan çevre yollarına ulaşımının kolay olması,</p>	<p>tahsisi nedeniyle şerhi gerektiren işlemleri ile bu arsa ve üzerine inşa edilen binaların tahsis edilene devir ve tescil işlemleri ve cins değişikliği işlemleri harçtan muaf olması,</p> <p>14. Harita, etüt raporu, imar planları, alt ve üst yapı projeleri bakanlık tarafından onaylanması ve bu işlemler için bedel alınmaması,</p> <p>15. Yapı ruhsatı, yapı kullanma izni, iş yeri açma çalıştırma ruhsatının bakanlık tarafından verilmesi ve söz konusu ruhsatlar için harç alınmaması,</p>
<b>ZAYIF YÖNLER</b>	<b>TEHDİTLER</b>
<p>1. Sanayide istenilen yüksek teknoloji hamlesinin hala gerçekleşmemiş olması,</p> <p>2. KOBİ'lerin kurumsal kapasiteleri yetersiz olması</p> <p>3. Sanayileşmenin temel taşları olan Ar-Ge, yenilikçilik, girişimcilik, markalaşma, patent, tanıtım ve pazarlama konularında yetersiz olunması,</p> <p>4. Kentsel ve çevresel planlı gelişimin ve altyapı ağı kurgulamanın yetersiz olması,</p> <p>5. Türkiye genelinde nitelikli ara elemanın yetersiz olması,</p> <p>6. Özen Endüstri Bölgesi ile ilgili yönetmeliğin bazı durumlarda yetersiz kalması,</p> <p>7. Diğer Endüstri Bölgelerinden ayrılarak çoklu parsel sisteminde olması,</p> <p>8. Mevcut Durumdaki Toplu Ulaşım Alt yapısı,</p> <p>9. Bölgedeki sektör dağılımının düzensiz olması,</p> <p>10. Bölgenin kotlu topografik yapıya sahip olması,</p> <p>11. Bölgedeki orman alanlarının eksik olması.</p>	<p>1. Kısa vadedeki ekonomik ve siyasi istikrar konusundaki tereddütlerin bulunması,</p> <p>2. Arsa maliyetlerinin aşırı derecede yükselmesi ve şehirleşme tehdidinde açık olması,</p> <p>3. Kanal İstanbul ile gelişebilecek kentleşmenin bölgeyi şehrin içinde bırakabilmesi,</p>

#### 4.4. Anket Sonuçları ve Değerlendirmeler

Yöntemimizin ikinci aşaması olan yarı yapılandırılmış anket sonuçları her SWOT parametresi için ayrı ayrı değerlendirilmiştir. Bu aşamada ilk olarak belirlediğimiz SWOT maddeleri katılımcılar tarafından aldıkları oylar neticesinde büyükten küçüğe doğru sıralanmıştır. Devamında bu bulgular ışığında maddeler teker teker analiz



edilmiştir. Son olarak da katılımcıların anketimizin açık uçlu alanına yazdıkları katkılara yer verilmiştir.

#### 4.4.1. DESB'in güçlü yönlerinin değerlendirilmesi ve anket sonuçları

Güçlü Yönlerin oy oranlarına göre büyükten küçüğe sıralanmış hali **Çizelge 4.2'**de gösterilmiştir.

**Çizelge 4.2:** Güçlü yönler sıralanması.

Güçlü Yönler Sıralanması					
16. Bölgenin Yol ve Alt yapı sorununun olmaması. Yatırımcılara, kapısının önünde hemen kullanabilecekleri hazır elektrik, telekomünikasyon, doğalgaz, atık su, Yağmur suyu ve içme suyu hizmeti verilebilmesi,	0,0%	0,0%	3,7%	3,7%	92,6%
15. Bölgenin enerji sorununun olmaması. 350 Mw kapasiteli İndirici Merkez sayesinde, kayıp kaçak sıkıntısı olmadan kaliteli kesintisiz enerji sağlanması,	0,0%	0,0%	3,7%	7,4%	88,9%
19. İstanbul'un 3. Boğaz Köprüsü, Yavuz Sultan Selim Köprüsüne bağlanan çevre yollarına ulaşımının kolay olması,	0,0%	0,0%	3,7%	18,5%	77,8%
1. Bölgenin büyük bir kısmının Özel Endüstri Bölgesi yapılanmasına geçiş sağlaması,	0,0%	3,7%	7,4%	14,8%	74,1%
2. Özel Endüstri bölgesi kapsamında bölgede, zararlı atık üretmeyen, çevre kirliliği yaratmayan ve ileri teknoloji kullanan yeni ve ileri teknolojiler kullanan sanayi tesisleri kurulacak olması	0,0%	3,7%	11,1%	18,5%	66,7%
17. Bölgenin Endüstri 4.0 olarak bilinin Dördüncü Sanayi Devrimine uygun olarak tasarlanması,	0,0%	0,0%	3,7%	29,6%	66,7%
3. Bölgenin, Türkiye'nin sanayi nitelikli İK merkezi olması, tüm pazarlara ve sanayi merkezlerine yakınlık, Ar-Ge merkezleriyle iç içe olması,	0,0%	0,0%	14,8%	22,2%	63,0%
4. Bölgenin birçok bakımdan bakir olması,	0,0%	3,7%	25,9%	11,1%	59,3%
6. Bölgenin ulaşım türlerinin bölgeye entegrasyonunun kolay olması,	0,0%	3,7%	3,7%	33,3%	59,3%
18. Bölgenin Kanal İstanbul güzergahına yakın olması	3,7%	3,7%	7,4%	25,9%	59,3%
5. Düzenli şehirleşmeye elverişli alanların olması,	0,0%	7,4%	7,4%	33,3%	51,9%

11. Hammadde, ara mal ve lojistik merkezlerine yakın olması	0,0%	0,0%	18,5%	29,6%	51,9%
9. Su kaynakları bakımından zengin olması,	3,7%	14,8%	25,9%	11,1%	44,4%
10. Alternatif ve yenilenebilir enerji kaynaklarının varlığı,	7,4%	11,1%	22,2%	14,8%	44,4%
13. Uluslararası iş birliği kabiliyetinin yüksek olması,	3,7%	7,4%	7,4%	37,0%	44,4%
8. Bölgenin sosyo-kültürel ve ekonomik bakımdan emsalsiz olması,	0,0%	11,1%	18,5%	29,6%	40,7%
14. Üniversite-sanayi-kamu-sivil toplum iş birliğinin gelişmiş olması,	7,4%	11,1%	14,8%	29,6%	37,0%
7. Turizm, kültür, fuar imkânlarının çeşitli olması,	7,4%	22,2%	18,5%	18,5%	33,3%
12. Sosyo-kültürel yapısı korunmuş, eğitilebilir insan kaynağının var olması,	3,7%	14,8%	25,9%	22,2%	33,3%
Likert Ölçeği	1	2	3	4	5
1-Kesinlikle Katılmıyorum, 2-Katılmıyorum, 3-Kararsızım, 4-Katılıyorum, 5-Kesinlikle Katılıyorum					

**Çizelge 4.2** incelendiğinde oy oranına göre bölgenin en güçlü yönleri alt yapısının kuvvetli, enerji temini bakımından avantajlı ve ticari ulaşım açısından verimli olduğu görülmektedir. Anket katılımcılarının oyları sonucu bu maddeler başta yer almıştır. Bu maddeleri ise Bölgenin Özel Endüstri Bölgesine geçişiyle daha da kuvvetlendiği ve cazibesinin arttığını ifade eden madde takip etmektedir. Maddeleri teker teker inceleyeceğiz fakat güçlü yönlerin oy sıralamasına göre sıralandığı çizelgede son sıradaki maddelerin kültürel ve sosyal olgular üzerinde yoğunlaştığı görülmektedir. Uluslararası iş birliği kabiliyetinin ülke genelinde eksiklikleri bu bölge için de katılımcıları düşündüren hususlardandır. Kamu ile iş birliğinin geliştirilmesi gerektiği konusunda katılımcılar hem fikirdir. Bölgenin turizm ve kültürel faaliyetler açısından sosyal dokusunda eksikliklerin olduğu **Çizelge 4.2**'de görülmektedir. Bu çizelgenin son maddeleri üzerinde durulması gerektiği rahatlıkla söylenebilir. Öneriler bölümünde bu maddeler ile ilgili birkaç hususa değinilecektir.

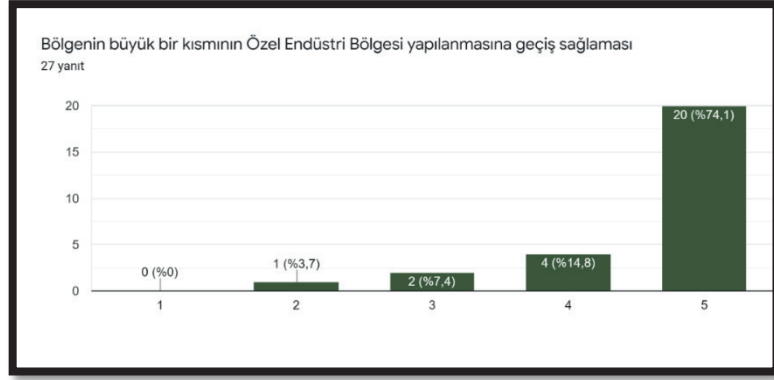
Birkaç maddeyle DESB'in güçlü yönlerini özetlemek gerekirse;

- İstanbul'daki mevcut sanayi alanları, mekansal yetersizlikler nedeniyle yenilikçi ve rekabetçi dinamikler açısından ihtiyacı tam olarak karşılayamamaktadır. Sanayileşmiş ülkeler Endüstri 4.0'a geçiş yaparken Türkiye'de bu modele uygun sanayi bölgelerinin kurulması büyük önem taşımaktadır. DESB bölgesi Türkiye'nin Endüstri 4.0 olarak bilinen dördüncü sanayi devrimine geçişinin

hızlandırılması sürecini yakından takip ederek tasarlandığı için İstanbul'a çevreci, planlı ve nitelikli bir sanayi alanı kazandıracaktır.

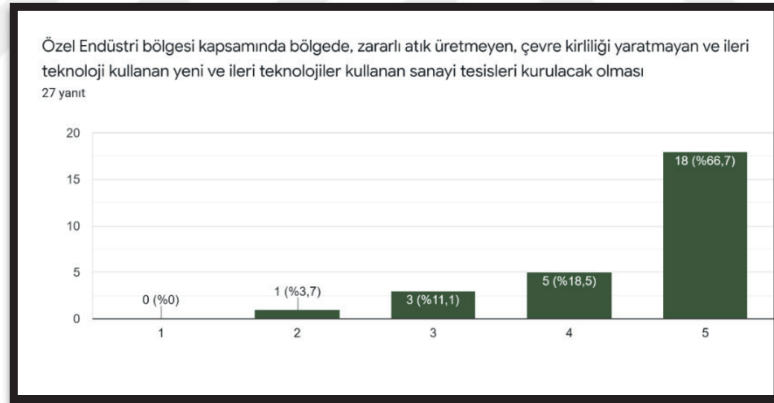
- Proje alanının hemen yakınında düşük ve orta gelir grubuna yönelik konut projeleri yürütülmektedir. Bu projeler bölgede çalışacak personelin yakın bölgelerde ikamet etmesini olanak sağlayacaktır.
- Nitelikli işgücü temini global bir sorun haline gelse de İstanbul bu bakımdan, Türkiye'nin en avantajlı illerinin başında gelmektedir. İstanbul'da teknik eğitim veren çok sayıda yüksek öğretim kurumu yer almakta, bu kurumlarda eğitimi devam eden ve mezun olmuş çok sayıda öğrenci bulunmaktadır. Dolayısıyla, İstanbul'da nitelikli işgücü bakımından yeterli imkân ve kapasitenin bulunduğu değerlendirilmektedir.
- Proje alanında baca gazı ve zararlı atık su oluşturmayan, çevre kirliliğine neden olmayacak sektörlerde üretim gerçekleştirilmesi planlanmaktadır. Proje ile yeni teknolojilerin kullanımına imkân veren mekansal planlama ve güçlü altyapısıyla yeni bir model önerilmektedir. Bu model başarılı bir şekilde uygulamaya konulması durumunda, Türkiye'de yeni kurulacak sanayi bölgelerine örnek teşkil edecektir.
- İstanbul'un yatırım, üretim, pazar, ulaşım, ihracat, vergi, insan kaynağı gibi sanayiye ait hemen her şeyin en önemli merkezi olma rolü devam edecektir. Endüstri ve Özel Endüstri Bölgeleri yapısı teknolojik dönüşümün yanında temiz üretimi benimseyen yeni nesil bir sanayi bölgesi yapısı oluşturmaktadır.

DESB'in güçlü yönlerini oylamaya açtığımız ankette ise katılımcıların ne denli bu maddelere katıldıkları sorulmuştur. Bu maddelerin teker teker incelemesi aşağıda gerçekleştirilmiştir.



**Şekil 4.12:** Güçlü yönler madde 1 anket sonuçları.<sup>2</sup>

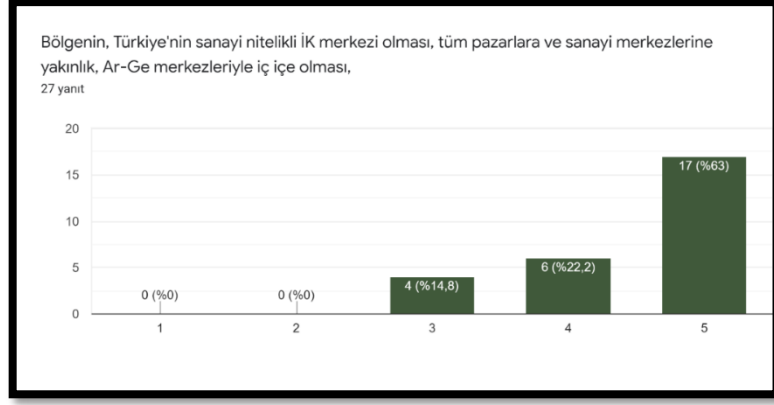
Katılımcıların büyük bir çoğunluğu Deliklikaya Sanayi Bölgesinde ilan edilen Özel Endüstri Bölgelerinin bölge için önemli olduğunu ifade etmiştir. **Şekil 4.12**'de görüldüğü gibi yaklaşık olarak katılımcıların yüzde 89'u bölgenin büyük bir çoğunluğunun bu yapılanmaya geçişinin güçlü yön olarak nitelendirmemizi onaylamıştır. Aynı zamanda bölgenin Özel Endüstri Bölgesine geçişiyle birlikte çevre kirliliğinin azalacağı ve teknoloji kullanımının artacağı da **Şekil 4.13**'teki anket sonuçlarında görülmektedir.



**Şekil 4.13:** Güçlü yönler madde 2 anket sonuçları.

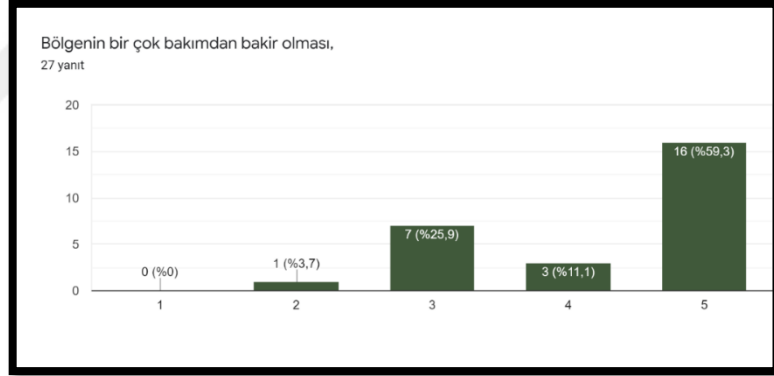
**Şekil 4.14**'e bakıldığında ise Deliklikaya Sanayi Bölgesinin Türkiye'nin sanayide ileri gelen bölgelerinden biri olacağını ifade etmektedir. Tüm pazarlara yakın olması ve AR-GE merkezleriyle iç içe olması bu tezi güçlendirmektedir.

<sup>2</sup> Şekil 4.12'den Şekil 4.30'a kadar olan tablolar Google Forms yazılımı üzerinden yapılan anket sonuçlarının zayıf yönler maddeleri için verilen oylara göre otomatik oluşturduğu sonuçlardır.

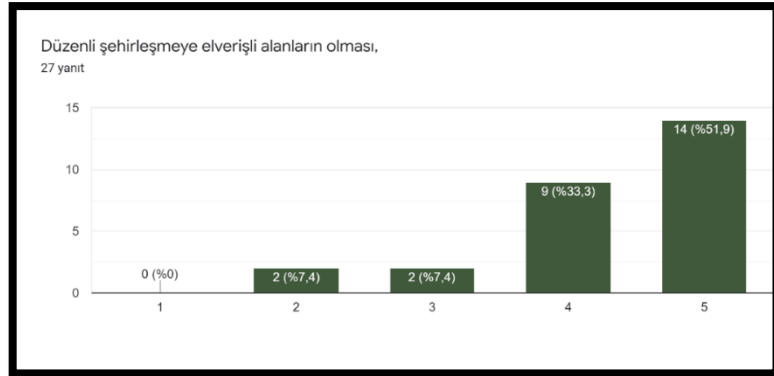


**Şekil 4.14:** Güçlü yönler madde 3 anket sonuçları.

Bölge hakkında yaptığımız çıkarımlarımdan birisi de bölgenin bakir olmasıydı. **Şekil 4.15**'de görüldüğü üzere katılımcıların büyük çoğunluğu bu maddeyi onaylamıştır. Bölgeye yakın toplu konut projelerinin varlığı ve bölgenin tasarım modeli de düzenli şehirleşmeye elverişli bir konumdur. **Şekil 4.16**'da da düzenli şehirleşmeye elverişli bir bölge olduğu konusu hakkında yaptığımız anket sonucunda %85 oranında görüşümüze katılım sağlanmıştır.

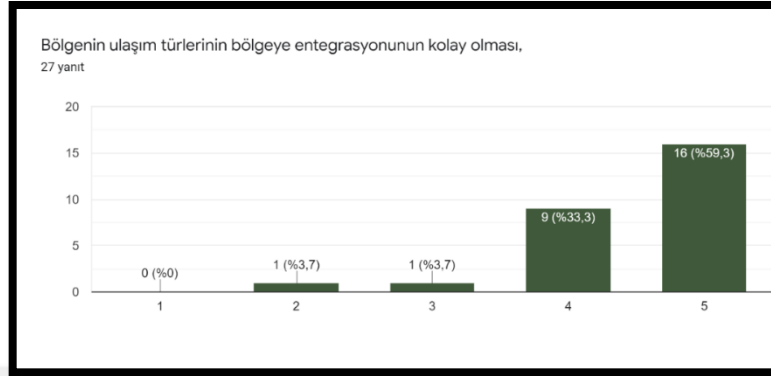


**Şekil 4.15:** Güçlü yönler madde 4 anket sonuçları.



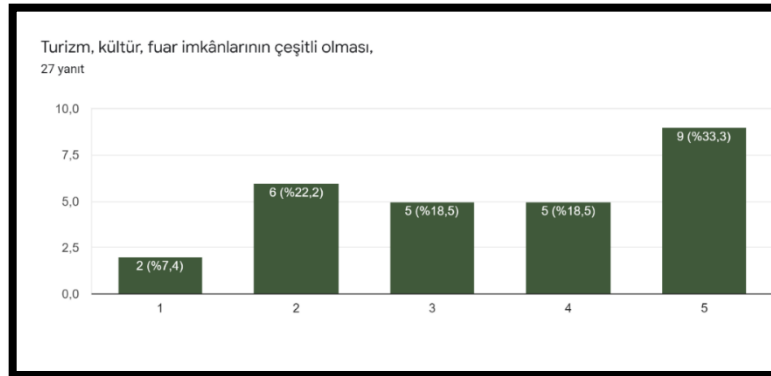
**Şekil 4.16:** Güçlü yönler madde 5 anket sonuçları.

Bölgenin düzenli şehirleşmeye elverişli olmasının yanında TEM otoyoluna yakınlığı ve yeni yapılan Kuzey Marmara Otoyolunun bölgenin içerisinden geçmesi sonucunda ulaşım türlerinin bölgeye entegrasyonunun yüksek olması kaçınılmazdır. **Şekil 4.17**'de görüldüğü gibi katılımcıların çoğunluğu bu fikrimize katılmaktadır.



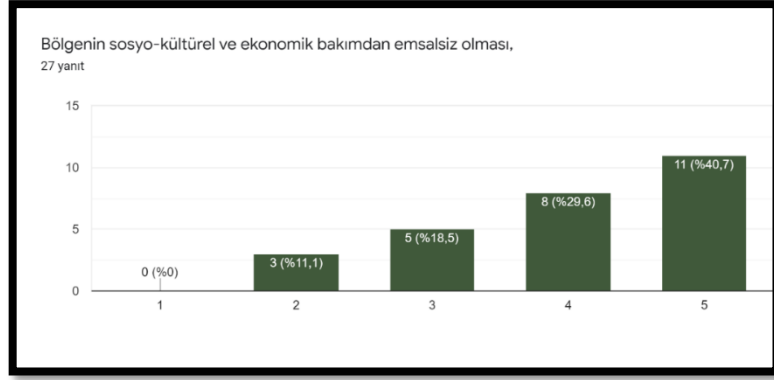
**Şekil 4.17:** Güçlü yönler madde 6 anket sonuçları.

İstanbul'un Turizm, kültür ve fuar imkanları açısından önemli bir şehir olduğu bilinen bir olgudur. Bölgenin ise bu imkanlardan faydalanma konusunda birtakım eksiklikleri olduğu görülmektedir. **Şekil 4.18**'de görüldüğü gibi bu imkanların çeşitliliği konusundaki görüşler %50'nin üzerinde 'Katılıyorum' seçilse de neredeyse eşit dağılım sağlamıştır. Bu husus bölgenin sosyo-kültürel ve ekonomik ilişkileriyle de doğru orantılıdır diyebiliriz.



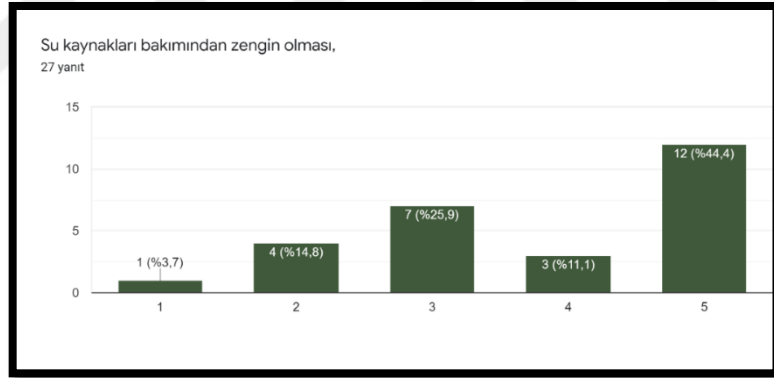
**Şekil 4.18:** Güçlü yönler madde 7 anket sonuçları.

**Şekil 4.19**'da de bölgenin sosyo kültürel ve ekonomik anlamdaki değerini sorduğumuz katılımcılardan %70 oranında katılım sağlanmıştır. Bölge ekonomik olarak emsalsiz olmasına rağmen turizm, kültür ve fuar seçeneklerinin kısıtlılığı olduğu görülmüştür. Bu hususla ilgili bir çalışma yapılması önemlidir.

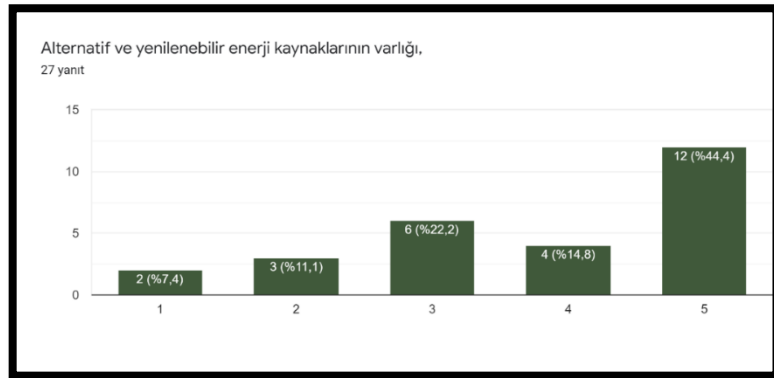


Şekil 4.19: Güçlü yönler madde 8 anket sonuçları.

Şekil 4.20’de de görüldüğü gibi Sanayileşmenin artması su kaynaklarının dengeli kullanımını ister istemez etkilemektedir. Bölgenin avantajlarından birisi kimyasal madde kullanan endüstrilerin bölgede yer edinmemesidir. Bir diğer hususta bölgeye sınır komşusu olan Sazlıdere Barajının muhtemel Kanal İstanbul güzergahında olmasıdır. Bu hususlar düşünüldüğünde katılımcılar %55 oranında katılıyorum seçeneğini işaretlese de kararsız kalanların ve katılmayanların oranı da Şekil 4.21’de görüldüğü gibi yüksek kalmıştır.

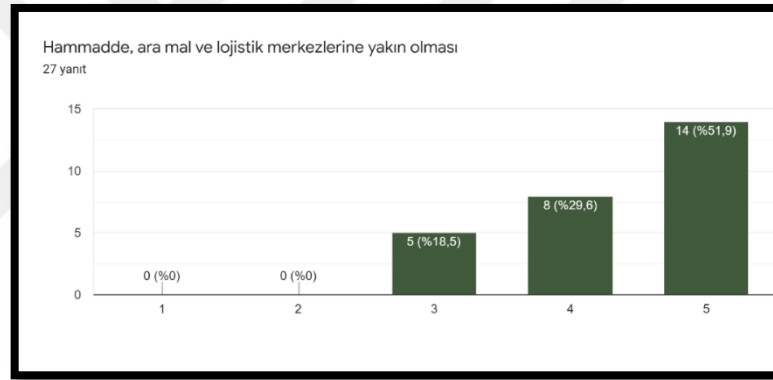


Şekil 4.20: Güçlü yönler madde 9 anket sonuçları.



Şekil 4.21: Güçlü yönler madde 10 anket sonuçları.

Proje alanı çok önemli bir lokasyonda bulunmaktadır. Bu yönüyle Avrupa ülkelerine ihracat yapan ve ürünlerini karayolu, demiryolu ve havayolu ile sevk eden firmalar açısından büyük bir avantaja sahiptir. Kuzey Marmara Bağlantı Otoyolu Özel Endüstri Bölgesi proje alanı içinden geçtiğini daha önce de belirtmiştik. Bu bağlantıyla birlikte Gişe bölgesi de Proje Alanı içinde kalmaktadır. Bölge, İstanbul Merkeze 35 km, İstanbul 3. Havaalanı'na 31 km, Atatürk Havaalanı'na 25 km, Çatalca Gümrüğüne 22 km, Halkalı Gümrüğüne 20 km, Ambarlı Limanı'na 22 km ve planlanan Kanal İstanbul Projesi'ne de 1 km mesafededir. (Halkalı Lojistik Merkezi, İstanbul'un Avrupa yakasında, İstanbul-Kapıkule demiryolunun 27. kilometresinde, kapalı depoları, geniş konteyner stok alanları ve gümrüğü ile Türkiye'nin uluslararası demiryolu trafiği merkezidir. TCDD'nin yurt çapında belirlediği 19 lojistik merkezinden biridir.) **Şekil 4.22**'de de görüldüğü gibi bölgenin lojistik merkezlerine yakınlığıyla ilgili olumsuz bir yanıt verilmemiştir.



**Şekil 4.22:** Güçlü yönler madde 11 anket sonuçları.

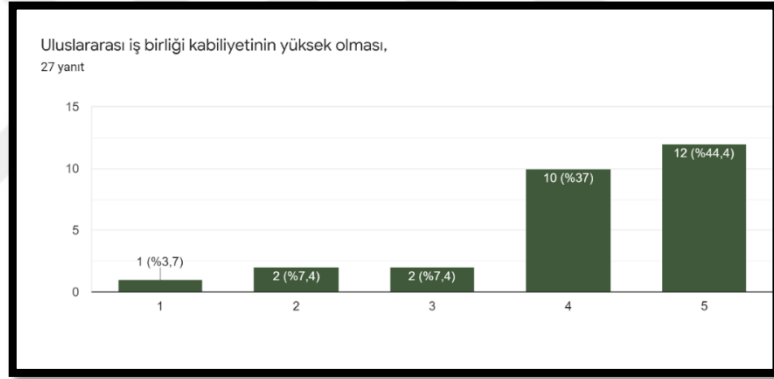
Kalifiye eleman sorunu yavaş yavaş ülkemizin kronik bir problemi haline gelmek üzeredir. Yetişmiş eleman ve ara eleman bulma konusunda her geçen gün çemberin daraldığı aşikardır [74]. Bu sorunun en az yaşandığı şehirlerden birisi eğitilebilir eleman varlığı ve eğitim yerlerinin mevcudiyeti düşünüldüğünde İstanbul'dur denilebilir. Buna rağmen **Şekil 4.23**'te bu hususun katılımcılar tarafından düşünüldüğü görülmektedir. Yaklaşık olarak %55 oranında Katılıyorum cevabı alınsa da kararsız kalan ve katılmayanların sayısı da yarıya yakındır.



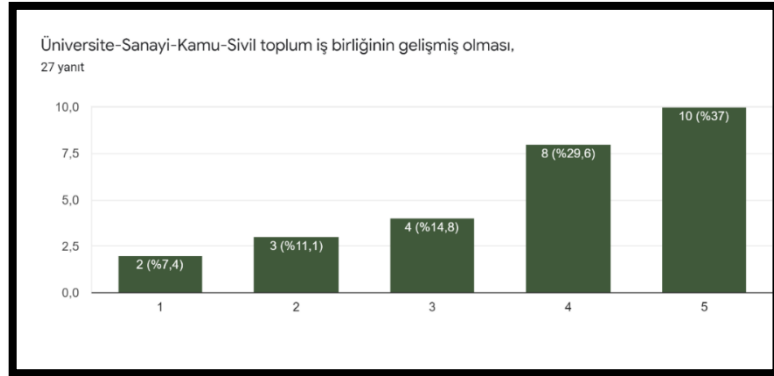


**Şekil 4.23:** Güçlü yönler madde 12 anket sonuçları.

Uluslararası ve yerel iş birlikleri hakkında hazırladığımız maddelerin anketteki karşılığında da büyük oranda katılıyorum cevabı aldık. **Şekil 4.24**'de uluslararası iş birliği kabiliyetinin yüksek olduğuna %81 oranında katılım sağlanmıştır. **Şekil 4.25** verilerinde ise Üniversite, Kamu ve Sivil Toplum iş birliğinin gelişmiş olmasına %68 oranında katılım sağlanmıştır.



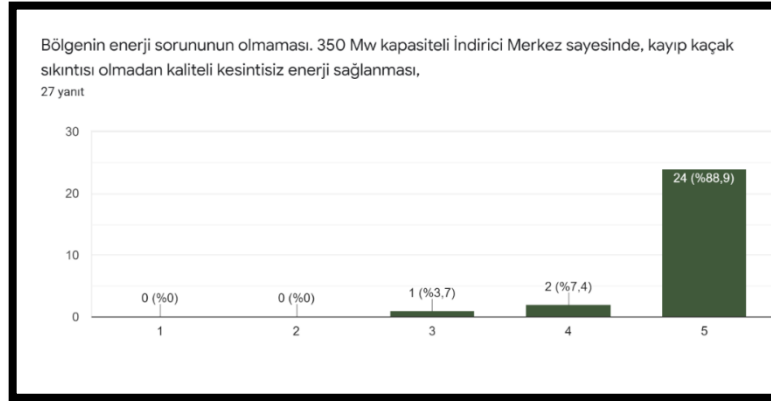
**Şekil 4.24:** Güçlü yönler madde 13 anket sonuçları.



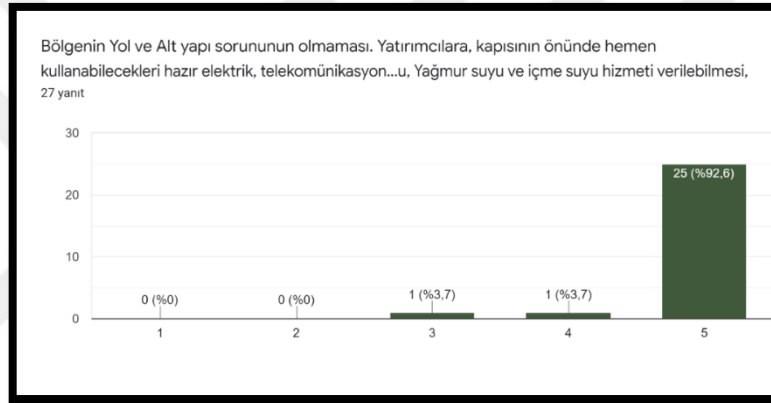
**Şekil 4.25:** Güçlü yönler madde 14 anket sonuçları.

**Şekil 4.26** ve **Şekil 4.27** incelendiğinde bölgenin alt yapı bakımından bir eksiğinin olmadığı görülmektedir. Bölgede indirici merkezin bulunması en güçlü yönler arasında

yer almıştır. Aynı zamanda yol ve alt yapı bakımından tamamlanmış bir projenin güçlü yönlerine etkisi net bir şekilde görülmüştür.

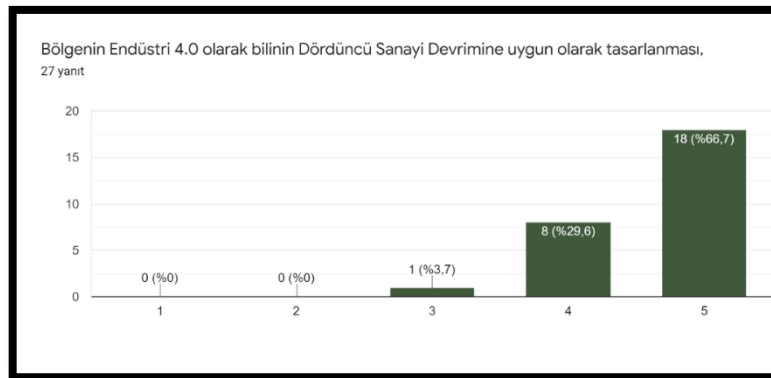


Şekil 4.26: Güçlü yönler madde 15 anket sonuçları.



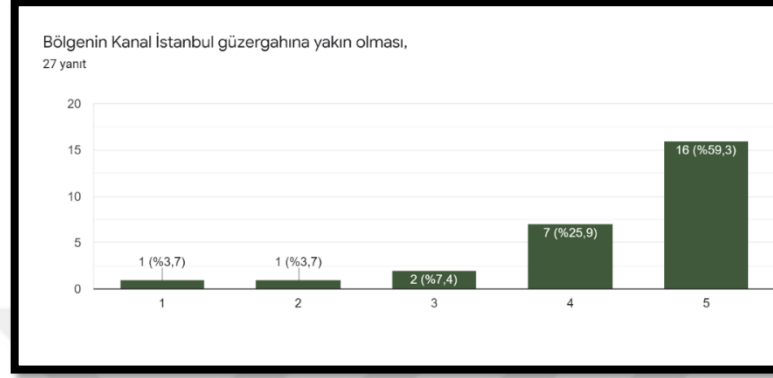
Şekil 4.27: Güçlü yönler madde 16 anket sonuçları.

Deliklikaya Bölgesi ile ilgili yaptığımız mülakatlarda Endüstri 4.0 olgusu sürekli tekrarlanmıştır. Bölgenin proje aşamasından bu yana yeni ve yenilikçi sanayileşmeye uygun tasarlandığı belirtilmiştir. Şekil 4.28'de bunu ispatlar niteliktedir.



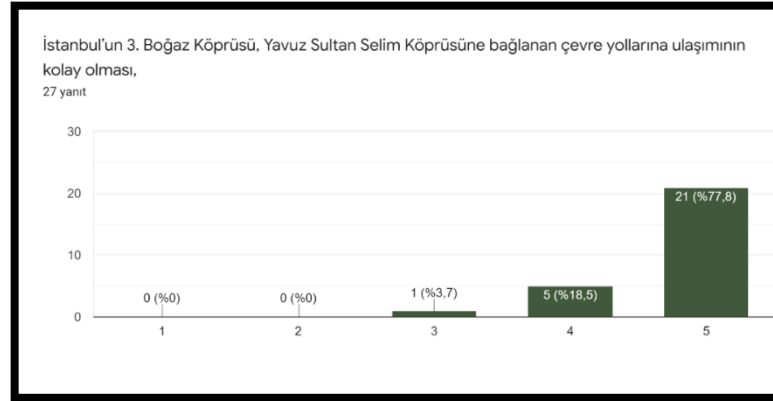
Şekil 4.28: Güçlü yönler madde 17 anket sonuçları.

Kanal İstanbul projesi açıklandığından bu yana güzergahıyla ilgili birçok tartışmalara neden oldu. Nihayetinde belirlenen güzergahta Sazlıdere barajının bulunmasından ötürü Deliklikaya bölgesi 3. İstanbul diye tabir edilen tarafta kalacağı anlaşıldı. Bununla birlikte kanala neredeyse sınır konumuna geleceği görüldü. Bu mesele Şekil 4.29'deki veriler ışığında, bölgenin güçlü yönleri arasında yerini aldı.



Şekil 4.29: Güçlü yönler madde 18 anket sonuçları.

Yavuz Sultan Selim Boğaz köprüsünün açılmasıyla birlikte taşımacılık ile ilgili bütün işler bu köprü üzerinden sağlanmaya başlanmıştır. Şekil 4.30'de bölgenin 3. Köprüye direk bağlanan yollara sahip olması en güçlü yönler arasında yerini almıştır. Sanayileşme ve lojistik sektörünün bağımlı iki sektör olması bu tür konularda hassasiyet oluşturmaktadır.



Şekil 4.30: Güçlü yönler madde 19 anket sonuçları.

Belirlenen güçlü yanların yanı sıra katılımcılar açık uçlu sorularımıza şu yanıtları vererek Güçlü Yönlere Katkıda bulunmuşlardır;

- “Sanayi niteliğinin kaybetmemek adına parsellerin tapularında sanayi parselidir başka amaçla kullanılamaz şerhinin olması ilerleyen yıllarda ranta yenilenmesi açısından büyük avantaj”

- “Yerleşim alanlarına çok uzak olmaması”
- “Parselasyon ve İmar Planlarının sanayileşmeye uygun nitelikte olması”
- “Sanayi tecrübesi olan maliklerin bir arada olması”
- “Alt yapısının tam olması”

#### 4.4.2. DESB’in zayıf yönlerinin değerlendirilmesi ve anket sonuçları

Zayıf Yönlerin oy oranlarına göre büyükten küçüğe sıralanmış hali **Çizelge 4.3**'de gösterilmiştir.

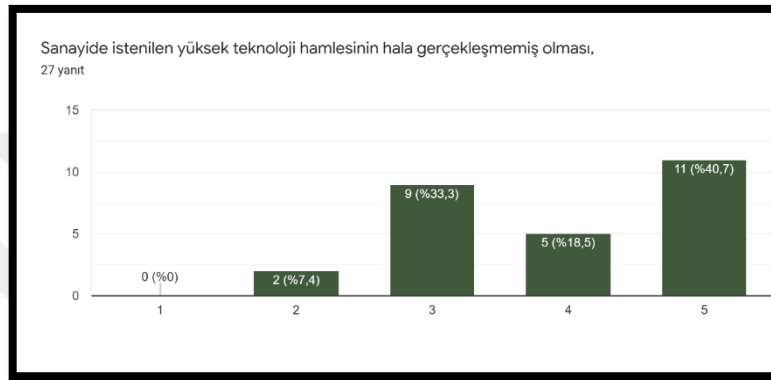
**Çizelge 4.3:** Zayıf yönlerin sıralanması.

Zayıf Yönler Sıralanması					
5. Türkiye genelinde nitelikli ara elemanın yetersiz olması,	3,7%	11,1%	7,4%	7,4%	70,4%
8. Mevcut Durumdaki Toplu Ulaşım Alt yapısı,	3,7%	7,4%	3,7%	14,8%	70,4%
6. Özel Endüstri Bölgesi ile ilgili yönetmeliğin bazı durumlarda yetersiz kalması,	0,0%	14,8%	3,7%	22,2%	59,3%
11. Bölgedeki orman alanlarının eksik olması.	11,1%	14,8%	14,8%	7,4%	51,9%
3. Sanayileşmenin temel taşları olan Ar-Ge, yenilikçilik, girişimcilik, markalaşma, patent, tanıtım ve pazarlama konularında yetersiz olunması,	0,0%	0,0%	22,2%	33,3%	44,4%
1. Sanayide istenilen yüksek teknoloji hamlesinin hala gerçekleşmemiş olması,	0,0%	7,4%	33,3%	18,5%	40,7%
9. Bölgedeki sektör dağılımının düzensiz olması,	7,4%	7,4%	18,5%	29,6%	37,0%
10. Bölgenin kotlu topografik yapıya sahip olması,	22,2%	11,1%	11,1%	18,5%	37,0%
2. KOBİ'lerin kurumsal kapasiteleri yetersiz olması	0,0%	0,0%	29,6%	37,0%	33,3%
7. Diğer Endüstri Bölgelerinden ayrılarak çoklu parsel sisteminde olması,	22,2%	11,1%	25,9%	7,4%	33,3%
4. Kentsel ve çevresel planlı gelişimin ve altyapı ağı kurgulamanın yetersiz olması,	14,8%	14,8%	14,8%	25,9%	29,6%
Likert Ölçeği	1	2	3	4	5
1-Kesinlikle Katılmıyorum, 2-Katılmıyorum, 3-Kararsızım, 4-Katılıyorum, 5-Kesinlikle Katılıyorum					

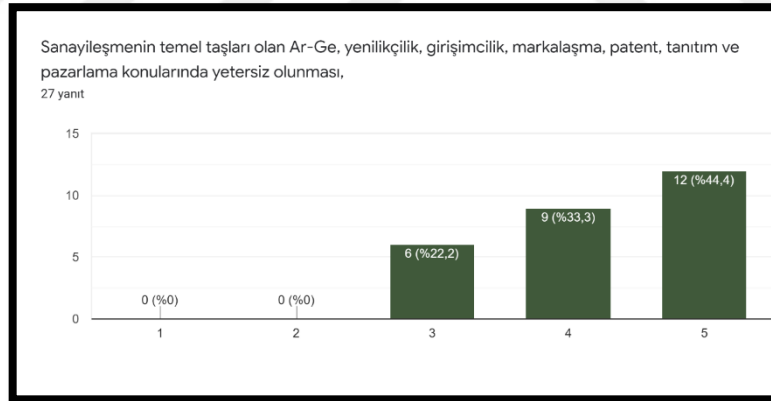
**Çizelge 4.3**'de ki verilere bakıldığında, bölgenin en zayıf yönlerinin ara eleman yetersizliği, mevcut durumdaki toplu ulaşım alt yapısının yetersizliği ve endüstri bölgesi yönetmeliğindeki eksikliklerinin olduğu görülmektedir. Bu maddeleri bölgenin yeşil alan bakımından yetersiz olması takip etmektedir. Katılımcılar en az olarak bölgenin çoklu parsel sisteminde olmasını zayıf yön olarak nitelendirmemize ve bölge etrafındaki

alt yapı ve çevresel planlı gelişimin yetersiz olduğu hususlarına katılmamışlardır. Aşağıda zayıf yönler maddeleri SWOT çizelgesindeki sırasına göre teker teker incelenmiştir.

Şekil 4.31’de görülen Sanayide yüksek teknoloji üretimin yetersiz olması gözlemlenmektedir. Şekil 4.32’de ise Ar-Ge, yenilikçilik, girişimcilik, markalaşma, patent, tanıtım ve pazarlama konularında çağın gerekliliklerinin yakalanamaması yeni yapılan bütün bölgelerin en temel sorunlarından biri olmaya adaydır. Sıralama çizelgesinde de bu maddelerin orta düzeyde yerini aldıkları görülmektedir.



Şekil 4.31: Zayıf yönler madde 1 anket sonuçları. <sup>3</sup>

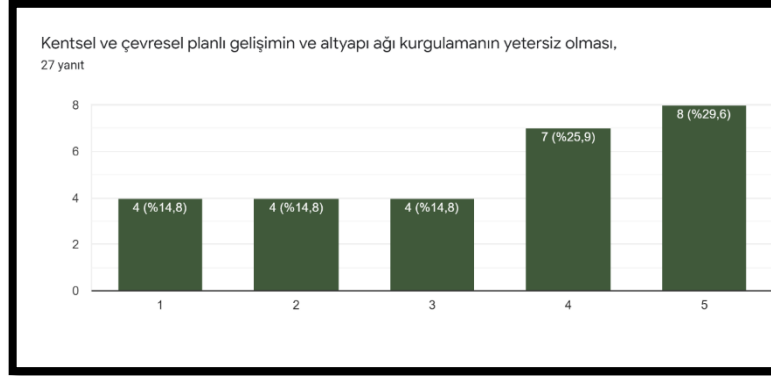


Şekil 4.32: Zayıf yönler madde 3 anket sonuçları.

DESB, alt yapı çalışmalarını kendi öz imkanları ile tamamlamıştır. Çevresindeki kentsel ve çevresel gelişimin alt yapı olarak yetersiz kalabilme ihtimali vardır. Bu hususta Şekil 4.33 değerlendirildiğinde katılım dengeli gözlemlenmiştir ve bu madde sıralama çizelgesinde son sırayı almıştır. Katılımcıların %50’den fazlası çevresel alt yapı

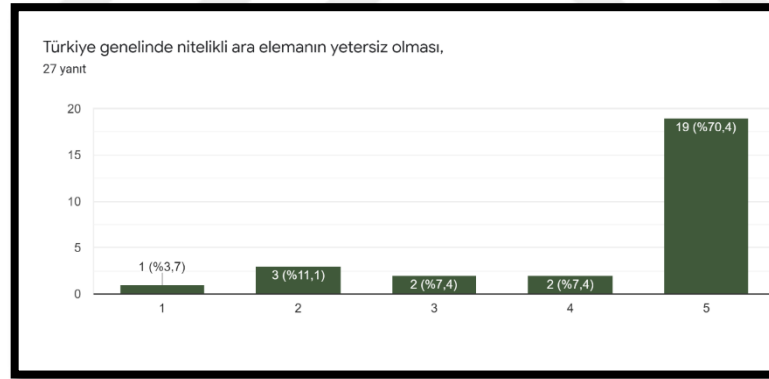
<sup>3</sup> Şekil 4.31’den Şekil 4.41’e kadar olan tablolar Google Forms yazılımı üzerinden yapılan anket sonuçlarının zayıf yönler maddeleri için verilen oylara göre otomatik oluşturduğu sonuçlardır.

kurgulamasının yetersiz olduğuna kanaat getirmiştir. Fakat bu gelişmekte olan bir bölge için erken konulmuş bir tanı olabilir o yüzden çizelgede bir denge söz konusudur diyebiliriz.



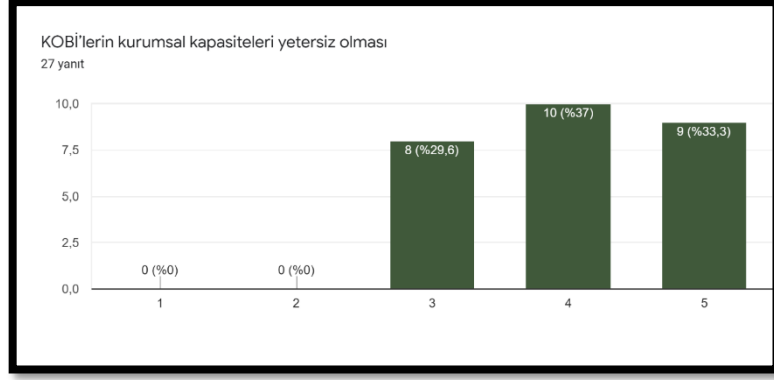
**Şekil 4.33:** Zayıf yönler madde 4 anket sonuçları.

Türkiye'nin en temel sorunlardan biri nitelikli ara eleman eksikliği olduğunu Güçlü Yönlerin değerlendirilmesinde bahsetmiştik. İstanbul eleman yetiştirme konusunda yeterli bir şehir olsa da sayıca kalifiye eleman eksikliği bütün sektörleri derinden etkilemeye başlamıştır. İş kalitesinden iş verimliliğine kadar bütün faktörleri etkileyen bu husus **Şekil 4.34**'e görüldüğü üzere zayıf yönlerin en güçlü maddesi olmuştur.



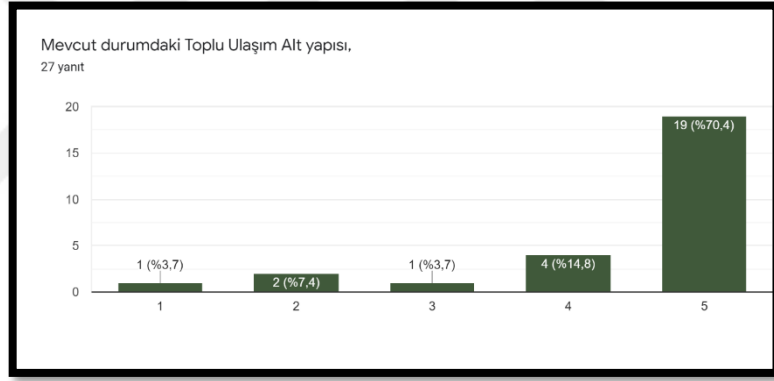
**Şekil 4.34:** Zayıf yönler madde 5 anket sonuçları.

Neredeyse işletmelerinin tamamına yakını KOBİ'lerden oluşan Türkiye'de de KOBİ'lerin vasıflı eleman ihtiyacı her geçen gün artmakta ve nitelikli eleman bulmakta sıkıntı çekmektedirler. Bu da kurumsal kapasite anlamında KOBİ'lerin elini zayıflatan bir husus olarak karşımıza çıkmaktadır. **Şekil 4.35**'te de görüldüğü üzere katılımcıların büyük çoğunluğu KOBİ'lerin kurumsal olarak yetersiz kalabileceğine kanaat getirmiştir. Sıralama çizelgesinde son sıralara doğru yerini alsa da olumsuz yanıt gözlemlenmemiştir.



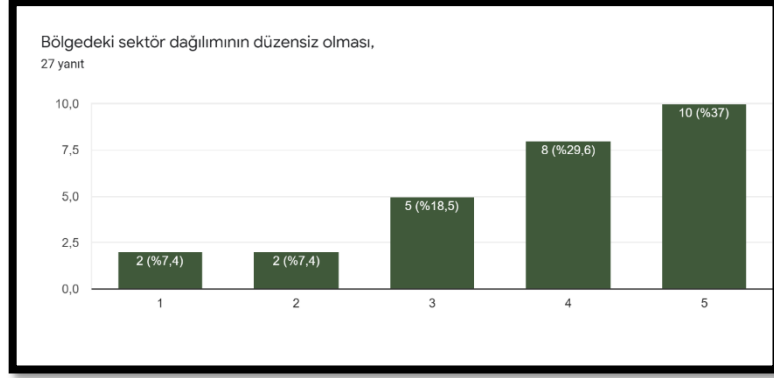
**Şekil 4.35:** Zayıf yönler madde 2 anket sonuçları.

Bir diğer eksiklik ise toplu ulaşım ağının zayıf olmasıdır. Yakın vadede bölgede herhangi bir metro planlaması yoktur. Toprak altı ve üstü toplu taşıma araçlarının bölgedeki eksikliği bir diğer zayıf yön olarak karşımıza çıkmaktadır. Şekil 4.36'te ki anket sonuçlarına göre de %85 oranında toplu ulaşımın zayıf olduğu belirlenmiştir. Bu husus sıralama çizelgesinde de ikinci sırayı almıştır.



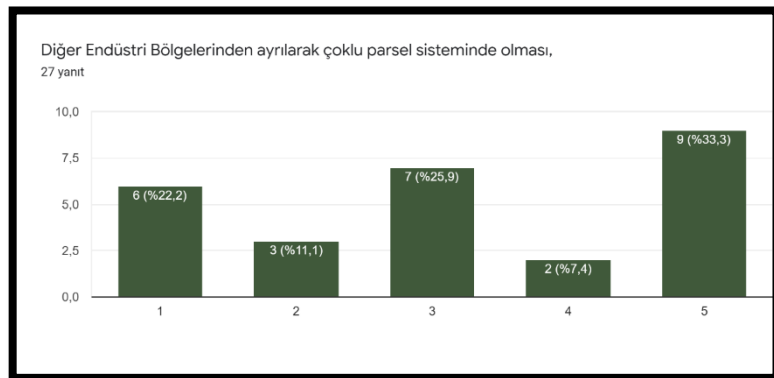
**Şekil 4.36:** Zayıf yönler madde 8 anket sonuçları.

Düzensiz sektör yapısı hali hazırdaki DESB bileşenlerinin birçok farklı sektördeki firmalardan oluşmasından kaynaklanmaktadır. Sanayi bölgesi yapılanmasında alışıktığımız belli sektörlerin bir araya toplanma yapısını bu bölgede görememekteyiz. Bu özelliğin zayıf yön olduğu tam olarak net değildir. Bölgedeki dağınık sektör yapısı, bölgeye farklı kazanımlarda sağlayabilir. Bunu net bir şekilde ön göremediğimiz ve Şekil 4.37'da ki sonuçların da göstergesiyle bu maddeyi zayıf yönlere eklemek uygun olacaktır.



**Şekil 4.37:** Zayıf yönler madde 9 anket sonuçları.

Zayıf yönler olarak nitelendirdiğimiz DESB yapılanmasının karakteristik özelliği olan çok parselli yapılanma hususunda **Şekil 4.38** incelendiğinde katılımcıların kararsızlığı söz konusudur ve çizelge dengededir. Sıralama çizelgesinde de bu madde son sıralardadır. Bu maddeyi Özel Endüstri Bölgesi yönetmeliği bağlamında değerlendirildiğimiz için zayıf yön olarak nitelendirilmiştir. Sebebi, mevcut Özel Endüstri Bölgeleri yönetmeliklerinin tek veya tevhit edilmiş parselli bölgeler için tasarlanmış olmasından kaynaklanmaktadır. Daha doğru bir ifadeyle DESB yapılanması Endüstri Bölgeleri Yönetmeliğinin 33. maddesinin 3. Bendinde yer alan “6102 sayılı Kanuna göre bir anonim şirket kurma zorunluluğu” [98] mevcuttur ve ilgili yapılanma bu zorunluluğa ilk etapta uymamaktadır. 9 Şubat 2019 tarihinde yayınlanan 30327 sayılı Resmî Gazete ’de geçici madde ile anonim şirket şartı sadece bu iki kooperatif için kaldırılmıştır. DESB bünyesinde bulunan TESKOOP ve ÖZAR Özel Endüstri Bölgeleri bu geçici madde ile ÖEB olmak için yönetmelikte aranan bütün özellikleri sağlamışlardır.



**Şekil 4.38:** Zayıf yönler madde 7 anket sonuçları.

TESKOOP ve ÖZAR ÖEB çok parçalı parselli yapı olması neden zayıf nokta olarak değerlendirildiği hakkında söylenebilecek en önemli nokta, her parsel için tesis yapım



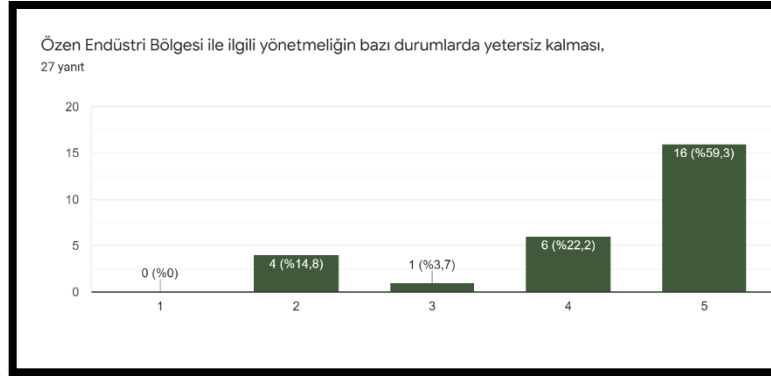
sürecinde ayrı ayrı imar durumu alınması örnek gösterilebilir. Mimari-Statik-Elektrik-Mekanik projelerinin hazırlanması bunların tek tek incelenip onaylanması, ruhsatlarının düzenlenmesi, ruhsat alan işletmelerin inşaat yapım aşamasında denetlenmesi, inşaatı biten tesislerin iskan kontrollerinin yapılması ve iskan belgelerinin verilmesi, iskan alan tesislerin çalışma ruhsatlarının verilmesi işlemleri, BİLİM SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI Ankara Merkez birimi tarafından yürütülmekteydi ve buradaki teknik birimlerdeki personel sayısı, parçalı bir kooperatif yapısına göre dizayn edilmemişti. TESKOOP ve ÖZAR ÖEB ilan edilmeden önce Türkiye genelinde toplam 4 veya 5 tane ÖEB ve proje varken bir anda yüzlerce dosya ve iş yükü bakanlığın önüne geldi ve bu kadar iş yükünü karşılayacak yeterli sayıda personel olmadığı için 15 günde ruhsat vereceğiz iddiası ile yola çıkan bakanlık, aylarca inşaat ruhsatı veremedi.

Bu sorunu aşmak için Bakanlık çözüm arayışına girdi ve “10/06/2020 tarihinden itibaren alt yapı ve üst yapı projeleri ve bunlarla ilgili ruhsat ve izinler ile işyeri açma ve çalışma ruhsatları ile ilgili başvuruların endüstri bölgelerinin bulunduğu ilin Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüklerince yapılacağı, Bakanlığımıza 10/06/2020 tarihinden önce yapılan alt yapı ve üst yapı proje onay işlemlerinin ise Bakanlığımız tarafından sonuçlandırılacağı bu başvurularda ruhsata esas diğer iş ve işlemlerin Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüklerince yürütüleceği hususunda karar alarak yetkiyi İl Müdürlüklerine verdi.

Bu bir çözüm arayışı olsa da Bakanlığın Ankara Merkez’de yaşadığı sorunların aynılarını bu sefer İstanbul İl Müdürlüğü yaşamaktadır. Daha kalıcı çözümlerle Bakanlığın durumu düzeltilmesi elzemdir. Özel Endüstri Bölgesi yapılanması ülkemizde çok yeni bir yapılanma olduğu için oturmuş bir sistem sıkıntısı çekmesi pek tabii mümkündür. Belediyeler gibi yerel yönetimlerin ve OSB’lerin hali hazırda oturmuş bir sistemi mevcuttur. Sistemlerinin oturmuş olmasın aksaklıklardan tenzih oldukları anlamına da gelmez fakat uzun yıllara dayanan tecrübeleri mevcuttur. ÖEB yapılanması da en kısa zamanda bu tecrübeye ulaşacaktır.

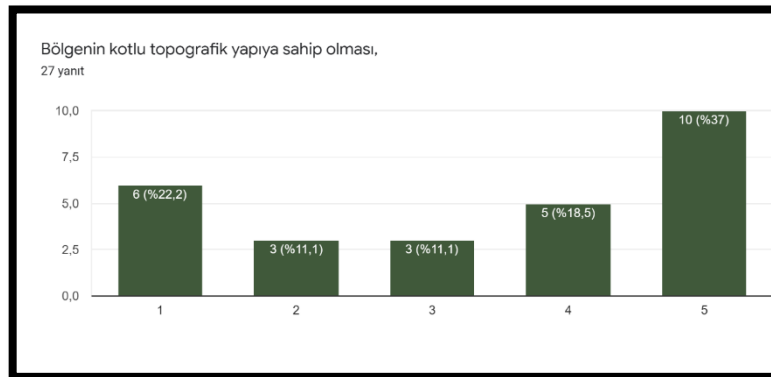
SWOT analizi değerlendirmesinden bahsettiğimiz Özel Endüstri Bölgeleri Yönetmeliğinin yeterliliği ve yetersizliği ile alakalı söyleyebileceğimiz ilk husus aslında bağımsız bir yönetmelik olmadığıdır. Hali hazırda Endüstri Bölgeleri Yönetmeliğinin bir bölümü olarak yönetmelikte yerini almaktadır ve yönetmeliğin nasıl gelişeceği ile ilgili herhangi bir bölüm, madde ya da çalışma bulunmamaktadır. Daha ülkemizde çok yeni bir yapılanma olduğu için geliştirilmeye ihtiyacı vardır. Bazı yönetsel işlemlere

ya da karşılaşılan sorunlara cevap üretme ve sorun çözme konusunda farklı yönetmeliklere ve mevzuatlara ihtiyaç duyabilmektedir. **Şekil 4.39**'in sonuçları incelendiğinde bu hususa %82 oranında katılım sağlandığı görülmüştür. Ayrıca sıralama çizelgesinde de üst sıralarda yerini almıştır.



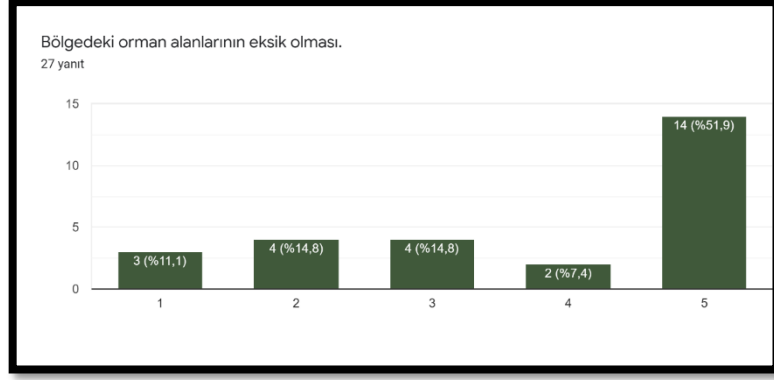
**Şekil 4.39:** Zayıf yönler madde 6 anket sonuçları.

Zayıf yönlerin son maddeleri genel manada Bölgenin fiziki yapısıyla ilgilidir. **Şekil 4.40**'da bölgenin kotlu yapısının zayıf olarak nitelendirmek tartışmalı bir hal almıştır. Katılımcılar bu madde için dengeli bir grafik çizmiştir. Kotlu yapılanma genel olarak bölge için bir dezavantaj gibi görülse de parsel sahipleri ve fabrika alanları için daha fazla kat anlamına gelebilir. Bu da katılımcılar arasındaki dengesizliğe yorulabilir.



**Şekil 4.40:** Zayıf yönler madde 10 anket sonuçları.

Son olarak bölgede orman alanlarının yetersiz olduğu aşikardır. Bölgede çevreci hassasiyetle yapılmış iki adet geosentetik istinat duvarı bulunsa da **Şekil 4.41**'de de görüldüğü üzere yeşil alandan yoksun durumdadır.



**Şekil 4.41:** Zayıf yönler madde 11 anket sonuçları.

Belirlenen zayıf yanların yanı sıra katılımcılar açık uçlu sorularımıza şu yanıtları vererek Zayıf Yönlere Katkıda bulunmuşlardır;

- “Son yıllardaki ekonomik daralmanın her alandaki yansımaları bölgemiz içinde fazlasıyla etkili olmuştur toplu taşıma sisteminden sanayicinin artan inşaat maliyetler sebebiyle yatırım yapamaması istenilen seviyede ülke ekonomisine katkımızı engelledi”
- “Bölge altyapısı yolları ile kullanışlı, başarılı bir alan olsa da yeşil alan konusunda bir o kadar başarısız. Yeşil alan konusunda çalışmalar yapılmalıdır.”
- “Parselasyon büyük tesislerin kurulmasına özellikle yatay yapılanmaya müsait olmaması.”
- “Taşıma ve Eleman Problemi”

#### 4.4.3. DESB’in fırsatlarının değerlendirilmesi ve anket sonuçları

Fırsatların oy oranlarına göre büyükten küçüğe sıralanmış hali **Çizelge 4.34**'te gösterilmiştir.

**Çizelge 4.4:** Fırsatların sıralanması.

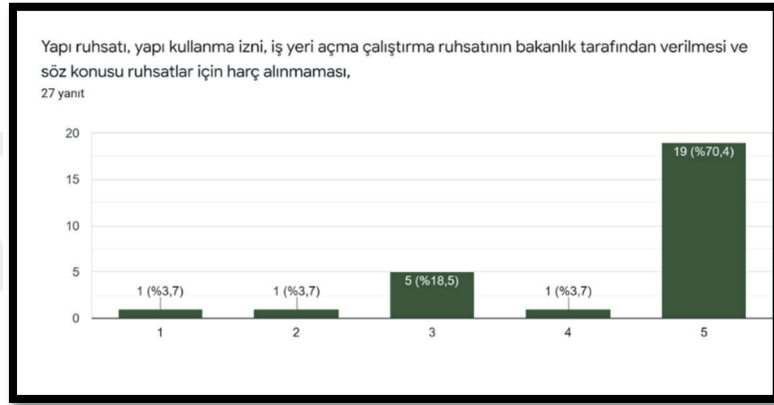
Fırsatlar Sıralanması					
15. Yapı ruhsatı, yapı kullanma izni, iş yeri açma çalıştırma ruhsatının bakanlık tarafından verilmesi ve söz konusu ruhsatlar için harç alınmaması,	3,7%	3,7%	18,5%	3,7%	70,4%
12. Bölgede yer alan bütün binaların emlak vergisinden, arsaların tahsisine ilişkin sözleşme ve taahhütnameler damga vergisinden muaf olması,	3,7%	3,7%	7,4%	18,5%	66,7%

14. Harita, etüt raporu, imar planları, alt ve üst yapı projeleri bakanlık tarafından onaylanması ve bu işlemler için bedel alınmaması,	3,7%	3,7%	14,8%	11,1%	66,7%
4. Bölge ve tasarlanan lokasyonun Özel Endüstri Bölgesi konsept gelişimi için uygun olması,	0,0%	0,0%	0,0%	37,0%	63,0%
1. Hazır arazi ve sanayi tesislerinin var olması,	3,7%	0,0%	0,0%	33,3%	63,0%
10. Özel endüstri bölgelerine ilişkin Cumhurbaşkanlığınca ek teşvikler belirlenebilmesi,	0,0%	0,0%	11,1%	25,9%	63,0%
11. Yatırım Teşvik Belgesi alan yatırımlar, vergi indirimi ve sigorta primi işveren hissesi desteği açısından, buldukları bölgenin bir alt bölgesinde sağlanan oran ve sürelerde bu desteklerden yararlanabilmesi,	0,0%	0,0%	11,1%	25,9%	63,0%
13. Bölgede yer alan gayrimenkullerin ifraz, taksim veya birleştirme işlemleri, söz konusu bölgelerde bulunan arsaların tahsisi nedeniyle şerhi gerektiren işlemleri ile bu arsa ve üzerine inşa edilen binaların tahsis edilene devir ve tescil işlemleri ve cins değişikliği işlemleri harçtan muaf olması,	0,0%	7,4%	3,7%	25,9%	63,0%
3. Bölgede ve ülkede uluslararası standartta ileri teknoloji Özel Endüstri Bölgesi ve bağlı kentsel gelişim projelerinin az olması,	3,7%	3,7%	18,5%	14,8%	59,3%
5. Bölgenin, endüstri tecrübesi, iş birliklerinin potansiyeli ve çeşitliliğiyle imajının yüksek olması	0,0%	0,0%	3,7%	37,0%	59,3%
6. Bölgenin sanayideki yeri nazara alındığında, gelişim konseptinin avantajlı ve uyumlu olması,	0,0%	0,0%	0,0%	40,7%	59,3%
8. Sanayi, lojistik ve ulaşımdaki alt yapı projelerinin bölgeye katkı sağlaması,	0,0%	0,0%	11,1%	29,6%	59,3%
2. İyi, ufku açık, sağlam ilişkilere sahip yönetime sahip olması	0,0%	7,4%	22,2%	14,8%	55,6%
9. Vergi muafiyetlerinin söz konusu olması,	3,7%	3,7%	14,8%	22,2%	55,6%
7. Çevre bölgelerde sinerji yaratacak benzer yapılanmaların var olması,	3,7%	3,7%	11,1%	37,0%	44,4%
Likert Ölçeği	1	2	3	4	5
1-Kesinlikle Katılmıyorum, 2-Katılmıyorum, 3-Kararsızım, 4-Katılıyorum, 5-Kesinlikle Katılıyorum					

**Çizelge 4.4** incelendiğinde, bölgenin en önemli fırsatlarının vergi muafiyetleri ve farklı spesifik teşviklerin olduğu görülmektedir. Fırsatların oy dağılımı genel olarak incelendiğinde katılım oranları birbirine yakınlık göstermektedir. Katılmıyorum veya

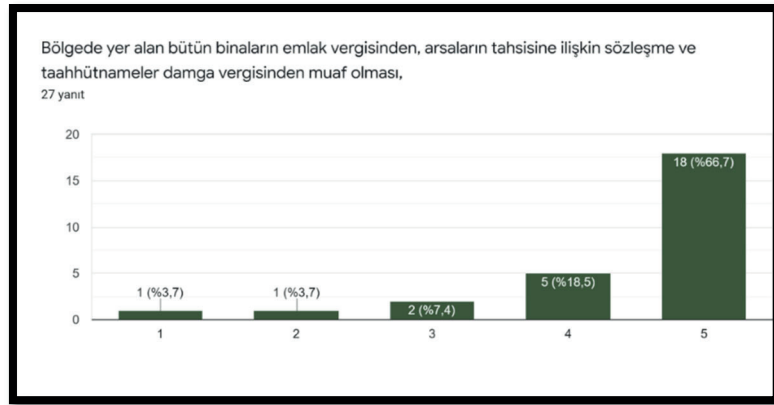
Kesinlikle katılmıyorum seçeneklerinin en az kullanıldığı bölüm Fırsatlar bölümü olmuştur. Buna göre aşağıda Fırsatlar maddeleri oy sıralaması çizelgesine göre teker teker incelenmiştir.

Bölgenin en önemli fırsatı olarak yapı ruhsatı, izin ve iş yeri açma ruhsatı gibi bakanlıktan alınan belgelerden harç alınmaması hususu olmuştur. Alt yapısını bitirmiş üst yapı için hazırlıklarına yeni başlayan bir bölge için en önemli hususlar arasında yer alması gayet doğaldır. Bölgenin imar durumu bittikten sonra bu hususların değişebileceği söylenebilir. **Şekil 4.42**'te bu maddenin anket sonuçlarına yer verilmiştir



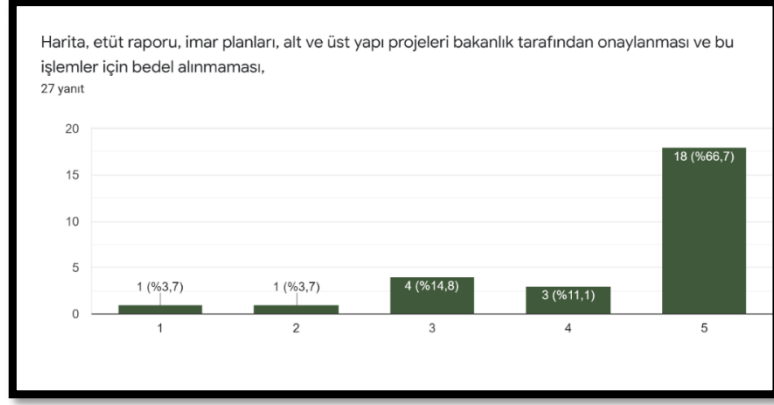
**Şekil 4.42:** Fırsatlar madde 15 anket sonuçları.<sup>4</sup>

Oy sıralaması çizelgesinden başta yerini alan özel haklardan bir diğerleri ise emlak, damga vergisi gibi vergilerden ve harita etüt, imar planları, alt yapı üst yapı projelerinden bedel alınmaması hususudur. **Şekil 4.43** ve **4.44**'te katılımcıların bu konuya yaklaşık %85 oranında katılım sağladığı görülmektedir.



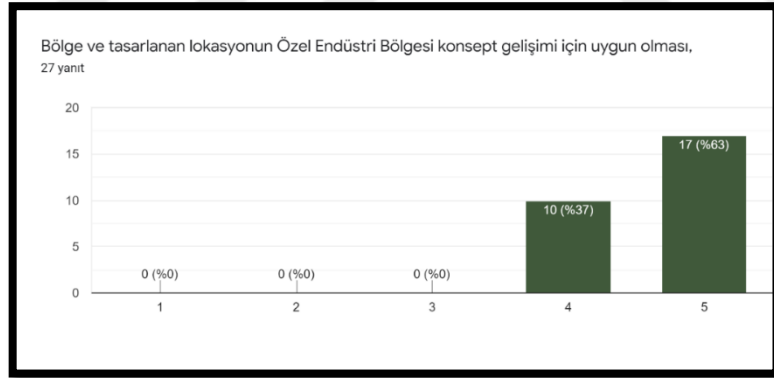
**Şekil 4.43:** Fırsatlar madde 12 anket sonuçları.

4 Şekil 4.42'den Şekil 4.56'ya kadar olan tablolar Google Forms yazılımı üzerinden yapılan anket sonuçlarının fırsatlar maddeleri için verilen oylara göre otomatik oluşturduğu sonuçlardır.



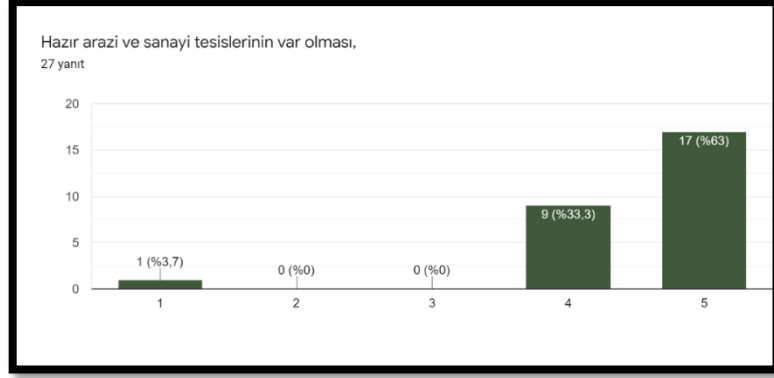
**Şekil 4.44:** Fırsatlar madde 14 anket sonuçları.

Bilindiği üzere imalat sektöründe iç piyasanın ihtiyacına yönelik imalat yapan birçok firma bölgeye üretim üssünü taşımaktadır. Bölgeye gerçekleşecek işçi göçünün de sorun teşkil etmemesi için bölgenin çok yakınında toplu konut projelerinin varlığı tespit edilmiştir. İmar planlarına göre genişleyebilen bir toplu konut yapılanması söz konusudur. Bu da bölgenin Özel Endüstri Bölgesi konsept gelişimi için uygun olduğunu göstermektedir. Sıralama çizelgesinde üst sıraları alan ve **Şekil 4.45**'teki görülen anket sonuçları da bu savımızı doğrular niteliktedir.



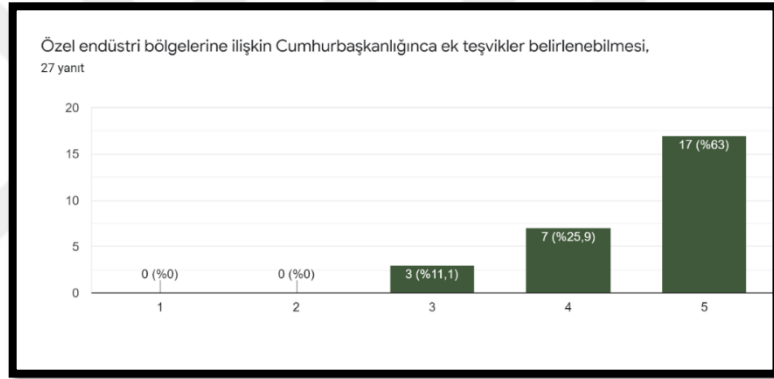
**Şekil 4.45:** Fırsatlar madde 4 anket sonuçları.

**Şekil 4.46**'ın sonuçlarında da görüldüğü gibi, DESB projesi kapsamında hazır arazi ve sanayi tesislerinin varlığından söz etmek mümkündür. Bölge içerisinde hali hazırda uluslararası ticaret yapan ve bütün üretim üssünü bölgeye taşımaya planlayan firmalar da mevcuttur.

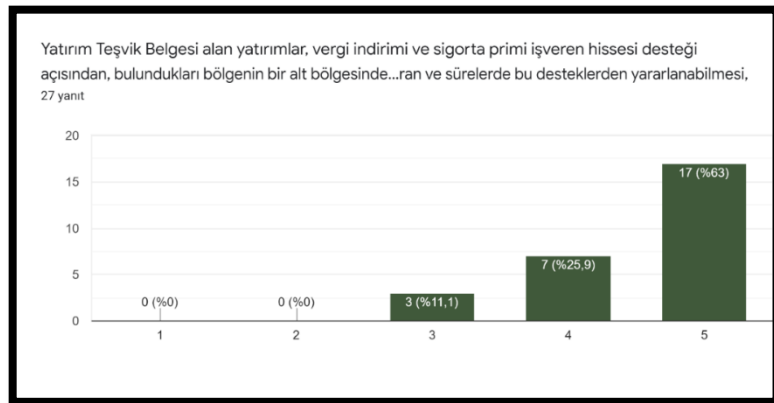


**Şekil 4.46:** Fırsatlar madde 1 anket sonuçları.

Cumhurbaşkanlığı tarafından ek teşviklerin verilebilmesi şu an için diğer sanayi yapılanmalarında mevcut değildir. **Şekil 4.47** ve **4.48**'de görüldüğü üzere katılımcılar ek teşvik belirlenebilmesi hususuna %90'lık bir katılım sağlamışlardır. Yatırım teşvik belgesi alan bütün yatırımların özel haklara sahip olduğunu söylemek mümkündür.

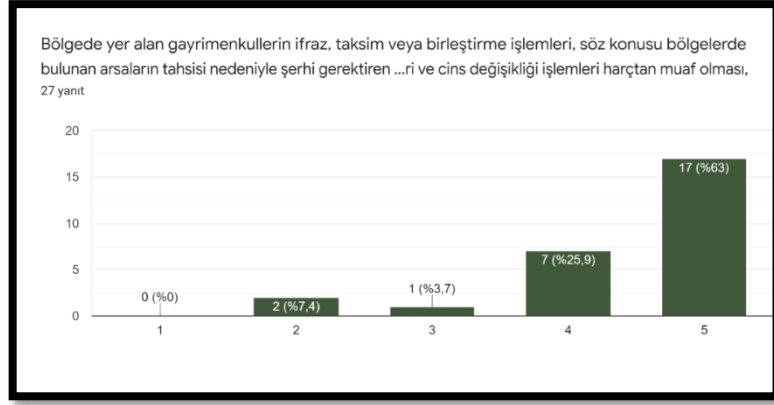


**Şekil 4.47:** Fırsatlar madde 10 anket sonuçları.



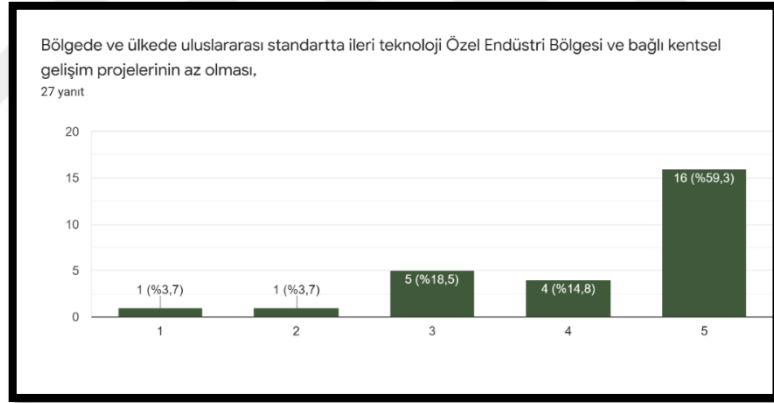
**Şekil 4.48:** Fırsatlar madde 11 anket sonuçları.

Bölgenin Özel Endüstri Bölgesine geçişiyle birlikte, birçok harçtan muaf tutulması hususu yine önemli fırsatlardan biridir. **Şekil 4.49**'de bölgenin ifraz, taksim veya birleştirme gibi birçok harçtan muaf olması oy oranları gösterilmiştir



**Şekil 4.49:** Fırsatlar madde 13 anket sonuçları.

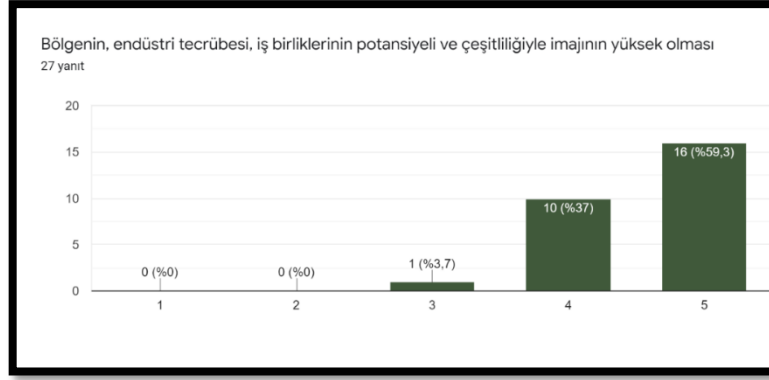
DESB şu ana kadar tüm yapılanmasını kendi dinamikleri üzerinden çözmüştür. Kendi alt yapısını ve yollarını oluştururken kamu yararına da bölgede birçok projeye imza atmıştır. Bu husus proje ve idari yönetimi olarak DESB'in en önemli fırsatlarından birisidir. **Şekil 4.50** incelendiğinde uluslararası standartta ileri Teknoloji Özel Endüstri bölgesi ve kentsel gelişim projelerinin az olması hususu ve bölgenin ilklerden olma özelliği önemli fırsatlar arasındadır.



**Şekil 4.50:** Fırsatlar madde 3 anket sonuçları.

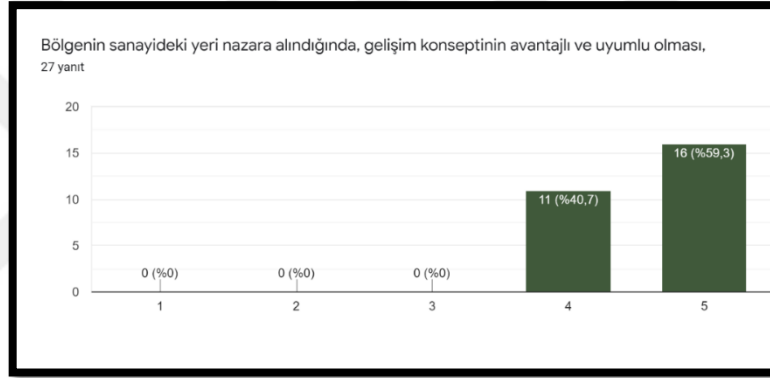
Bununla birlikte denilebilir ki bölgede ve çevresinde, DESB içerisinde ilan edilen uluslararası standartta, ileri teknoloji ve inovatif özel endüstri bölgesi yoktur. Lokasyon olarak yakın BAYKAR Özel Endüstri Bölgesi vardır fakat BAYKAR'ın ihtisas alanı çok daha farklı ve spesifiktir. **Şekil 4.51**'de göstermiştir ki bölgede ve genel anlamda ülkemizde Özel Endüstri Bölgesi ve bağlı kentsel gelişimler azdır.





Şekil 4.51: Fırsatlar madde 5 anket sonuçları.

Şekil 4.52’de ise bölgenin sanayideki yeri nazarında, gelişim konseptinin avantajlı ve uyumlu olduğuna %100 bir katılım sağlanmıştır. Sıralama çizelgesinde da üst sıralarda yerini almıştır.



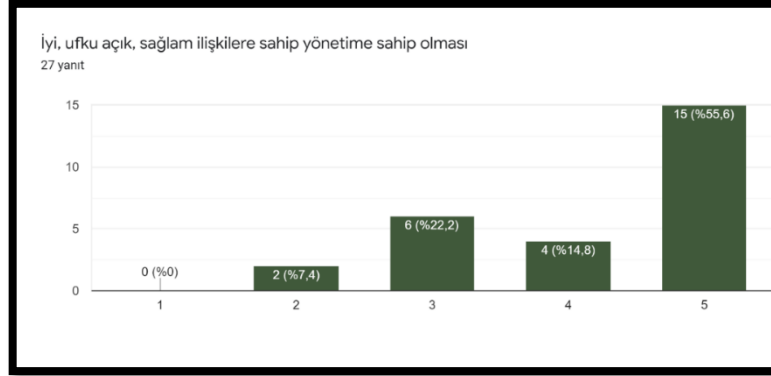
Şekil 4.52: Fırsatlar madde 6 anket sonuçları.

Az önce de bahsettiğimiz gibi bölgede uluslararası iş kabiliyeti yüksek firmaların yatırım yapmaları bölgenin potansiyelini artırıcı bir etkiye sahip olacaktır. Şekil 53’de de görüldüğü üzere çevredeki sanayi, lojistik ve altyapı projeleri bölgeye katkı sağlamaktadır. Bu husus bölgenin sanayi tecrübesini olumlu yönde etkiler niteliktedir.



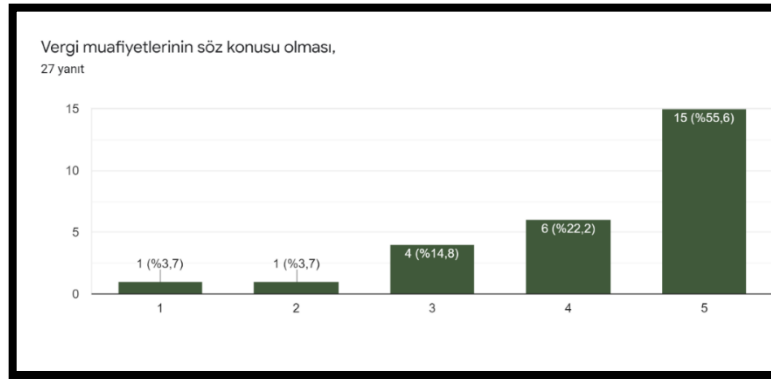
Şekil 4.53: Fırsatlar madde 8 anket sonuçları.

Bütün bunlarla birlikte bölgenin ufku açık ve iyi ilişkilere sahip olan bir yönetim yapısına sahip olması her zaman için fırsattır. **Şekil 4.54**'de görüldüğü üzere genel anlamda bölge yönetimine yönelik bir memnuniyet söz konusudur.



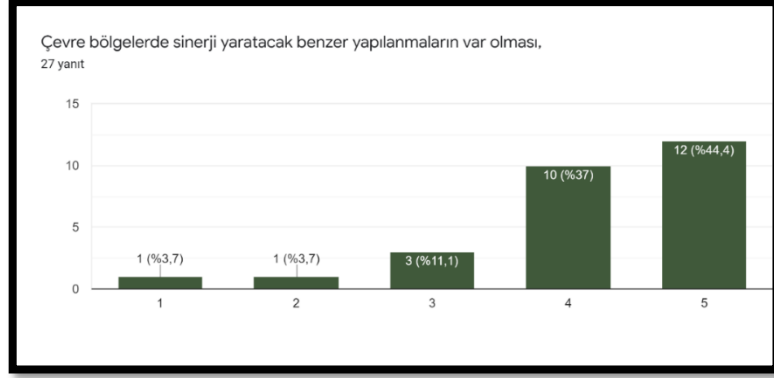
**Şekil 4.54:** Fırsatlar madde 2 anket sonuçları.

Sadece DESB özelinde olmasa da bünyesinde iki tane Özel Endüstri Bölgesi barındırması açısından DESB projesinin de ilgilendiren en önemli hususlardan birisi **Şekil 4.55**'te görüldüğü üzere vergi muafiyetleridir. Bunun dışında Sanayi Bakanlığı fırsatları ve teşvikleridir. Bu husus bölgede yatırım yapacak firmaların dikkatini cezbeden önemli fırsatlardan birisidir. Genel bir ifade içermesi açısından sıralama çizelgesinde bu madde alt sıralarda yer alsa da muafiyetlerle ilgili sıraladığımız spesifik maddeler çizelgenin üst sıralarını oluşturmuştur.



**Şekil 4.55:** Fırsatlar madde 9 anket sonuçları.

Çevre bölgelerde sinerji yaratacak benzer yapılanmalar da mevcuttur. Bu da fırsatlar arasında değerlendirilmiştir. Deliklikaya Sanayi Bölgesinin tanıtımında bahsettiğimiz üzere bölgedeki sanayi yapılanmalarının birleşerek tek bir Özel Endüstri bölgesi olma ihtimali şu an için yüksektir. Bu durumda **Şekil 4.56**'da değindiğimiz hususları pekiştirir niteliktedir.



**Şekil 4.56:** Fırsatlar madde 7 anket sonuçları.

Belirlenen fırsatların yanı sıra katılımcılar açık uçlu sorularımıza şu yanıtları vererek Fırsatlara katkıda bulunmuşlardır;

- “Onay işlemlerinin belediyede kalması işlerin hızlı çözülmesi açısından sanayici için çok daha hayırlı olurdu.”
- “Yürütmenin Sanayi Bakanlığında olması büyük fırsattır fakat bakanlığın alt yapısı eksiktir. Mevzuatlar ve detaylar net değildir.”
- “Emsal avantajları birçok sanayi bölgesinden bu bölgeyi ayırır niteliktedir.”

#### 4.4.4. DESB’e yönelik tehditlerin değerlendirilmesi ve anket sonuçları

Tehditlerin oy oranlarına göre büyükten küçüğe sıralanmış hali **Çizelge 4.50**'de gösterilmiştir.

**Çizelge 4.5:** Tehditlerin sıralanması.

Tehditler Sıralanması					
2. Arsa maliyetlerinin aşırı derecede yükselmesi ve şehirleşme tehdidine açık olması,	7,4%	3,7%	7,4%	11,1%	70,4%
3. Kanal İstanbul ile gelişebilecek kentleşmenin bölgeyi şehrin içinde bırakabilmesi,	7,4%	11,1%	11,1%	7,4%	63,0%
1. Kısa vadedeki ekonomik ve siyasi istikrar konusundaki tereddütlerin bulunması,	7,4%	7,4%	11,1%	29,6%	44,4%
Likert Ölçeği	1	2	3	4	5
1-Kesinlikle Katılmıyorum, 2-Katılmıyorum, 3-Kararsızım, 4-Katılıyorum, 5-Kesinlikle Katılıyorum					

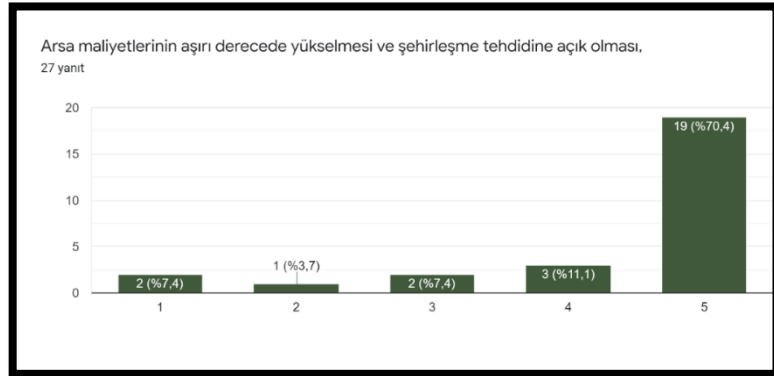
**Çizelge 4.5**'e göre katılımcılar en büyük tehdidi arsa maliyetlerinin artması ve şehirleşme yönünde belirtmişlerdir. Belirttiğimiz gibi istikrar önemli bir husustur gerek

ülke yönetimi gerekse de bölgenin yönetiminde istikrar önemli bir husustur. Ekonomik ve siyasi istikrarın sağlanması ülke ekonomilerini en temelden etkileyen hususlardan birisidir. DESB bir endüstri bölgesi alanı olduğu için ekonomik gelişmeler birinci dereceden bölgeyi etkileyebilir. **Şekil 4.57**'ye göre de siyasi açmazlar ve ekonomik krizlerin getirebileceği ağır yükler bölgenin tehditleri arasındadır.



**Şekil 4.57:** Tehditler madde 1 anket sonuçları.<sup>5</sup>

DESB için bahsedilebilecek diğer tehdit ise **Şekil 4.58**'de irdelediğimiz arsa maliyetleri, alım gücünün zayıflaması ve şehirleşme tehdidi olacaktır. Bölgeye yatırım yapacak sanayicilerin arsa maliyetleri ve şehirleşme tehdidi yüzünden bölgeden kaçırılması istenmeyecek bir durumdur.

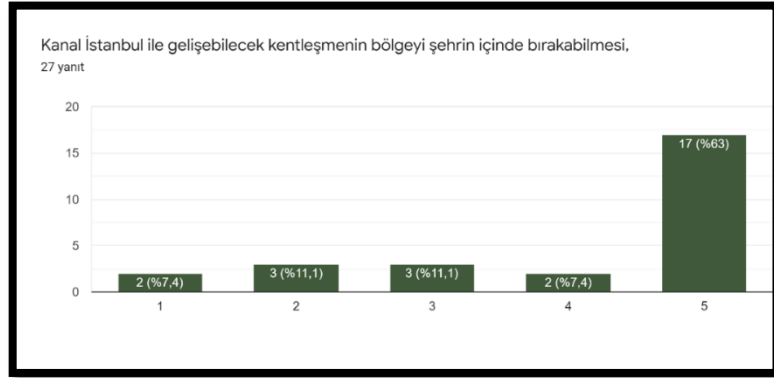


**Şekil 4.58:** Tehditler madde 2 anket sonuçları.

DESB mevcut haliyle şehirleşme tehdidi ile karşı karşıya değildir. Fakat **Şekil 4.59**'da değindiğimiz, yapılması planlanan Kanal İstanbul projesi yakın vadede durumları değiştirebilir. Kanal projesiyle birlikte şehirleşmenin bu bölgede yoğunlaşacağı

<sup>5</sup> Şekil 4.57'den Şekil 4.59'a kadar olan tablolar Google Forms yazılımı üzerinden yapılan anket sonuçlarının tehditler maddeleri için verilen oylara göre otomatik oluşturduğu sonuçlardır.

aşıkardır. Yakın dönemde olmasa da uzun vadede DESB'in şehirleşme içerisinde kalabileceği muhtemel bir tehdittir.



**Şekil 4.59:** Tehditler madde 3 anket sonuçları.

Belirlenen tehditlerin yanı sıra katılımcılar açık uçlu sorularımıza şu yanıtları vererek Tehditlere katkıda bulunmuşlardır;

- “Yönetimsel süreçlerin griftleşmesi”
- “Şehirleşme çok yakındır. Acil önlemlerin alınması elzemdir.”

#### 4.5. Bölgenin İnşaat Yönetimi ve Hukuku Açısından Değerlendirilmesi

Deliklikaya Sanayi Bölgesi, çevresinde kurulan Hadımköy Sanayi Bölgesi ile oluşturacağı sinerjide göz önüne alındığında inşaat sektörü açısından uzun yıllar faaliyetin devam edeceği bir bölge olarak karşımıza çıkmaktadır. İnşaat yönetimi hususundaki bu denli büyük bir bölgenin içerisinde Özel Endüstri Bölgesi yapılanması da yeni kurgulanan bir yapıdır. Hali hazırda üst yapı yapılaşma oranının %10 civarında olduğu bölgede inşaat yönetimi konusu önem arz etmektedir. Bölge için hazırlanmış olan SWOT analizinde de yatırımcıların faydalanabileceği fırsatlar arasında imar işlerini ilgilendiren birçok madde de bu bağlamda yerini almıştır. Bölgede yer alan bütün binaların emlak vergisi, arsaların tahsisine ilişkin sözleşme ve taahhütnameler damga vergisi, bölgede yer alan gayrimenkullerin ifraz, taksim veya birleştirme işlemleri, söz konusu bölgelerde bulunan arsaların tahsisi nedeniyle şerhi gerektiren işlemleri ile bu arsa ve üzerine inşa edilen binaların tahsis edilene devir ve tescil işlemleri ve cins değişikliği işlemlerinin harçtan muaf olması en önemli kazanımlar arasındadır. Ayrıca bölgede harita, etüt raporu, imar planları, alt ve üst yapı projelerinin bakanlık tarafından onaylanması, yapı ruhsatı, yapı kullanma izni, iş yeri açma çalıştırma ruhsatı gibi resmi

evrakların bakanlık tarafından verilmesi ve söz konusu ruhsatlar için harç alınmaması bölgede yatırım yapacaklar için inşaat maliyetlerini düşüren hususlardandır.

Daha öncede belirttiğimiz gibi Deliklikaya Sanayi Bölgesinin çoklu parsel yapısı Bakanlık tarafında büyük bir iş yükü oluşturmuştur. Yönetmeliğin çoklu parsel yapısına sahip bölgelerin ÖEB olma konusundaki engeli ortadan kaldırması DESB gibi birçok yapılanmanın ÖEB olabileceği anlamına gelmektedir. Bunlara ek olarak imar sürecinde de birçok sorunlarla karşılaşılmaktadır. Endüstri Bölgeleri Kanunu ve Kanunun Özel Endüstri Bölgelerini ilgilendiren 4.Ç maddesi bazı hususlarda yetersiz kalabilmektedir.

İmar sorunları hususunda örnek vermek gerekirse kadastro işlemlerini gösterebiliriz. Kadastro işlemlerinin hangi iştirakler tarafından yürütülebileceği ile ilgili, mevcut yönetmelik net bir çözüm sunmamaktadır. İdari sınırlar, kadastral yetki sınırları ve ÖEB sınırlarının çakıştığı bölgelerde, ÖEB'nin bunları ortadan kaldırabilmesi ve işlemleri hızlı ve çözüm odaklı yürütebilmesi gerekmektedir. Yetki ne tam olarak Sanayi Bakanlığına ne de yerel yönetimlere verilmektedir. Çoğu zaman İşler inisiyatifler üzerinden yürütülmektedir. Mevcut yönetmelik bu konuda çözüm üretememektedir.

Bir başka örnekte yapı asansörleri ile ilgidir. Asansör kalemlerindeki bütün projelerin hazırlanması vb. gibi işlemleri Bakanlık hazırlatıp onaylarken çalışma ruhsatı ve çalışma etiketini belediye vermektedir. Projeyi onaylayan kurumun çalışma ruhsatını verebilmesi gerekmektedir.

Başka bir örnekle pekiştirmek gerekirse ruhsat işlemleri için gereken basit bir numarataj için ilçelerin yerel yönetimlerine bağımlı kalılabilmektedir. Özel Endüstri Bölgesi kavramı hızlı karar almak, çözüm odaklı olmak için üretilmiş bir yapılanmadır. Globalleşen dünyada ekonomik olarak güçlü ve istikrarlı durabilmek için sanayi alanında yapılacak yatırımlarda hızlı karar alabilmek sorunları hızlı çözebilmek gerekmektedir. Ancak bu şekilde dünya ile yarışabilir ve dünyanın iyi ekonomileri arasında yer alınabilir. Bahsettiğimiz ufak tefek sorunların, yönetsel çakışmaların engelleneceği güçlü bir yönetmelikle Özel Endüstri Bölgesi yapılanması ülkemizin ekonomi alanında dünya ülkeleri arasında girmesini kolaylaştıracaktır.

evrakların bakanlık tarafından verilmesi ve söz konusu ruhsatlar için harç alınmaması bölgede yatırım yapacaklar için inşaat maliyetlerini düşüren hususlardandır.

Daha öncede belirttiğimiz gibi Deliklikaya Sanayi Bölgesinin çoklu parsel yapısı Bakanlık tarafında büyük bir iş yükü oluşturmuştur. Yönetmeliğin çoklu parsel yapısına sahip bölgelerin ÖEB olma konusundaki engeli ortadan kaldırması DESB gibi birçok yapılanmanın ÖEB olabileceği anlamına gelmektedir. Bunlara ek olarak imar sürecinde de birçok sorunlarla karşılaşmaktadır. Endüstri Bölgeleri Kanunu ve Kanunun Özel Endüstri Bölgelerini ilgilendiren 4.Ç maddesi bazı hususlarda yetersiz kalabilmektedir.

İmar sorunları hususunda örnek vermek gerekirse kadastro işlemlerini gösterebiliriz. Kadastro işlemlerinin hangi iştirakler tarafından yürütülebileceği ile ilgili, mevcut yönetmelik net bir çözüm sunmamaktadır. İdari sınırlar, kadastral yetki sınırları ve ÖEB sınırlarının çakıştığı bölgelerde, ÖEB'nin bunları ortadan kaldırabilmesi ve işlemleri hızlı ve çözüm odaklı yürütebilmesi gerekmektedir. Yetki ne tam olarak Sanayi Bakanlığına ne de yerel yönetimlere verilmektedir. Çoğu zaman İşler inisiyatifler üzerinden yürütülmektedir. Mevcut yönetmelik bu konuda çözüm üretememektedir.

Bir başka örnekte yapı asansörleri ile ilgidir. Asansör kalemlerindeki bütün projelerin hazırlanması vb. gibi işlemleri Bakanlık hazırlatıp onaylarken çalışma ruhsatı ve çalışma etiketini belediye vermektedir. Projeyi onaylayan kurumun çalışma ruhsatını verebilmesi gerekmektedir.

Başka bir örnekle pekiştirmek gerekirse ruhsat işlemleri için gereken basit bir numarataj için ilçelerin yerel yönetimlerine bağımlı kalılabilmektedir. Özel Endüstri Bölgesi kavramı hızlı karar almak, çözüm odaklı olmak için üretilmiş bir yapılanmadır. Globalleşen dünyada ekonomik olarak güçlü ve istikrarlı durabilmek için sanayi alanında yapılacak yatırımlarda hızlı karar alabilmek sorunları hızlı çözebilmek gerekmektedir. Ancak bu şekilde dünya ile yarışabilir ve dünyanın iyi ekonomileri arasında yer alınabilir. Bahsettiğimiz ufak tefek sorunların, yönetsel çakışmaların engelleneceği güçlü bir yönetmelikle Özel Endüstri Bölgesi yapılanması ülkemizin ekonomi alanında dünya ülkeleri arasında girmesini kolaylaştıracaktır.

## BÖLÜM 5

### 5. SONUÇ VE GELECEKTEKİ ÇALIŞMALAR

#### 5.1. İnşaat Yönetimi ve Hukuku Açısından Öneriler

Tezin konusu olan DESB içerisinde bölgede faaliyet gösteren TESKOOP ve ÖZAR (İSTANBUL) Özel Endüstri Bölgelerinin diğer ÖEB yapılanmalarına göre en belirgin farkı çoklu parselasyon yapısı olduğunu belirtmiştik. Bu çoklu parselasyon yapısı ve kooperatif yönetim şekliyle, hali hazırda alt yapısı tamamlanan ve üst yapı konusunda daha yeni faaliyet gösteren bir bölge için, imar işleri değinilmesi gereken önemli konular arasında yerini almaktadır. Endüstri Bölgeleri Yönetmeliği teknik olarak tek parselli yapılar için tasarlanmıştır. Bahse konu olan DESB bölgesinde ise çok parselli bir yapıda olması ve anonim şirket tarafından yönetilmemesi sonucu bölgede 450'ye yakın sanayi yapılanmasından söz etmek mümkündür. Herhangi bir parsel için, işlem yapma gereksinimi duyulduğunda bu parsel, sanki endüstri bölgesi gibi değerlendirilmektedir. Bunun en bariz örneğini imar işlerinin yürütülmesinde görülmektedir. Bölgenin tanıtımı kısmında değindiğimiz üzere Sanayi Bakanlığının teknik personel yetersizliği de bu durumu katlamaktadır. Sanayi Bakanlığı daha önceki sistemde bu tarz yapı ve imar işleriyle pek muhatap olmadığı için işler aksayabilmiştir.

Bakanlık yetersiz personel sorununu aşmak için yetkiyi il idaresine vermiştir. Fakat ildeki personel kadrosu da güçlendirilmediği için aynı sorunlar devam etmektedir. Yapım işlerinin yürütülmesi esnasında gerekli birçok evrak ve izin gibi hususların bakanlığın onayından geçmesi gerekliliği bölgede faaliyet gösteren gerek işverenlerin gerekse de inşaat firması yetkililerinin zorlandığı hususlardan biri haline gelmiştir. Bu bağlamda bakanlığın yetkiyi merkezde tutsa da ilgili ilin idaresine verse de kalifiye personel ihtiyacının yetersiz olduğu görülmektedir. DESB'de kurulan Özel Endüstri Bölgeleri çoklu parselasyon yapısına sahip ilk bölgelerdendir. İleriki dönemlerde ilan edilecek ÖEB'lerin de çoklu parselasyon yapısına sahip olması durumunda Bakanlığın



aynı sorunları yaşamaması için personelini arttırmalı ve gerekli eğitimlere tabi tutmalıdır.

Belediye ve OSB yapılanmasında imar işleri birinci elden yürütülürken ÖEB yapılanmasında müşavir firmanın varlığı söz konusudur. Bu husus Endüstri Bölgeleri Yönetmeliğinin 36. Maddesinin 5. Bendinde yer almaktadır. Bu maddede Özel endüstri bölgesindeki inşaat yönetimi ve kontrolü ile alakalı bütün hususların, Bakanlık tarafından belirlenen veya başvuru sahibinin belirlediği müşavir firma üzerinden yürütülebileceğinden bahsedilmektedir. Özel Endüstri Bölgesi yapılanmaları tek parselli bir yapı üzerinden tasarlandığı için yukarıda bahsetmiş olduğumuz aşamaları tek seferde yapacak ve işlemler bitecektir. Fakat araştırmamızın konusu olan TESKOOP ve ÖZAR Özel Endüstri Bölgeleri için aynı durum söz konusu değildir. Çok parselli yapılanmalarda her bir parsel için işlem gerektiğinde çok sayıda bürokratik işlemin devreye gireceği aşıkardır. Bu yüzden Müşavir firmanın varlığı işleri hızlandıracak hususlardan birisidir. Fakat Bakanlık temsilen müşavir firma atamasına rağmen, Müşavir firmaya, işleri hızlandıracak ve sonuca götürebilecek gerekli yetkilerin verilmediği görülmektedir. İmar izin işlemleri, ruhsat vb. işlemlerin onayların hali hazırda Bakanlığın imza sürecinden geçmesi işleri yavaşlatabilmektedir. Bu hususta da Müşavir firmaların yetkilendirmelerinin artırılması önerilebilir. Bakanlığın müşavir firmayı denetleyen bir konuma oturması gerekmektedir.

Müşavir firmanın denetlenmesi hususunda ise, Müşavirin Kontrol-Denetim yetkisi olmasına rağmen sahada kontrol ve denetimle alakalı hiçbir faaliyet bulunmamaktadır. Bakanlık da bu durumu gidermek için bir aksiyon almış değildir. Yapılaşma kalitesini arttırmak, inşaatlarda oluşacak riskleri minimize etmek ve verimliliği yükseltmek adına Kontrollük ve Denetim mekanizmasının çalışması elzemdir. Kontrol ve Denetim sistemini oluşturmak için Bakanlığın gerekli adımları atması Müşavir firmaya gerekli yaptırımlarda bulunması gerekmektedir.

Bu ve bunun gibi sorunların çözüme ulaşması Türkiye'nin Özel Endüstri Bölgesi gibi sanayi alanlarının yapılaşmasının hızlanması anlamına gelecektir. Sanayide ki yapılaşmanın hızlanması ve artması Türkiye'nin kalkınma hedefleri doğrultusunda önemli bir yere sahiptir. Yönetmeliklerin güçlendirilmesiyle yaşanacak minör sorunların önüne geçilmesi temel hedeflerimizden birisi olmalıdır.

## 5.2. Swot Değerlendirmeleri ve Öneriler

### 5.2.1. Güçlü yönlerin korunması için öneriler

Güçlü yönlerin anket sonuçlarını değerlendirdiğimiz bölümdeki **Çizelge 4.2**'nin ilk üç sırasına bakıldığında bölgenin teknik ve jeolojik yapısının kuvvetli olduğunu gösteren maddelerin üst sırada olduğu anlaşılmaktadır. Alt yapı, enerji ihtiyacının kalitesi ve ticari ulaşım ağının gelişmişliği güçlü yönler çizelgesinin ilk üç maddesini oluşturmuştur. Dördüncü sırada ise bölgenin Özel Endüstri Bölgesi ilan edilmesi yerini almıştır. Bu da bölgenin bu yapılanma ile güçlendiği konusunda bir fikir birliğinin oluştuğunu ifade eder niteliktedir.

Bölgenin güçlü yönlerinin korunumu için düzenli sanayileşmenin korunması gerekmektedir. Düzenli, planlı ve yenilikçi bir sanayileşmenin DESB bölgesi için her zaman korunması elzemdir. Bölgedeki indirici merkez DESB'i gerçekten birçok endüstri yapılanmasından ayırmaktadır. Mevcut indirici merkez bölge için gayet yeterli enerjiyi sağlamakta ve çevre ilçelere enerji kaynağı olmaktadır. Bu indirici merkez avantajı bölgeyi her zaman güçlü tutacaktır.

Bölgenin bakir olması yol ve ulaşım araçlarının zayıflığını da beraberinde getirmektedir. Mevcut durumda yeterli olsa da sanayileşmenin tamamlanması ile yetersiz bir ulaşım ağı oluşabilir. Planlanan devlet yolları ile birlikte bölgenin ulaşım ağı kolaylaşacak ve ulaşım için gerekli hatlar sağlanacaktır. Ulaşım açısından en temel yapılacak işler arasında bölgeye direkt bağlanan ve Hadımköy Gişelerini bölgenin girişine taşıyan 3. Kuzey Marmara Otoyolu bağlantı yollarının bir an önce tamamlanması için gerekli adımlar atılabilir. Ulaşım açısından en büyük eksiklerden biri olan metro hattı eksikliğini de gidermek için bir an önce gerekli başvurular yapılmalı ve bölgeye metro kazandırılmalıdır.

Çizelgenin sonlarına doğru gelindiğinde eğitilebilir insan kaynağı, turizm, kültür ve fuar çeşitliliği, üniversite, kamu ve sivil toplum iş birliğinin geliştirilmesi hususları gibi sosyal yanları etrafında toplandığı görülmektedir. Bu maddeler üzerinde yoğunlaşmak bölgenin güçlü yönlerinin korunması ve geliştirilmesi için önemli olacaktır. Bölgede veya çevresinde kalifiye eleman yetiştirilmesi için eğitim alanları geliştirilebilir. Ayrıca bölgenin turizm bakımından gelişmesi ve kültürel temasların artması için bölgeye alternatif Fuar alanları kurgulanabilir. Bu kurgu sonucunda bölgede sosyal bir canlılık gerçekleşmesi muhtemeldir.

### 5.2.2. Zayıf Yönlerin, güçlü yönlere tebdili için öneriler

Zayıf yönlerin anket sonuçlarını değerlendirdiğimiz bölümdeki **Çizelge 4.3**'e göre bölgenin en zayıf özellikleri nitelikli ara eleman eksikliği olarak görülmektedir. Bu durumu toplu taşıma alt yapısı ve endüstri bölgeleri yönetmeliği takip etmektedir. Toplu taşıma konusu İstanbul için çok sorun teşkil edecek bir problem gibi durmamaktadır. Yakın zamanda bölgenin canlanmasıyla bu alt yapı doğal seyrinde gelişmeye açıktır. Güçlü yönlere öneriler bölümünde bahsettiğimiz metro hatlarının geliştirilmesiyle bu madde zayıf yön olmaktan kurtulabilir. Fakat ara eleman eksikliği artık ülkemizin kronik bir sorunu haline gelmeye başlamıştır. Bölgede bununla ilgili muhakkak çalışmalar başlatılacaktır. Ulaşım ağının güçlendirilmesi kalifiye ara eleman ihtiyacını da bir nebze rahatlatacaktır.

Zayıf yönlerin onarılması ve daha güçlü bir DESB için yapılması gerekenlerin başında Endüstri Bölgeleri Yönetmeliğindeki, Özel Endüstri Bölgeleri bölümünün geliştirilmesi için ilgili bakanlıklara başvurular yapılabilir. Bunun sonucunda yapıcı eleştiriler ve uzman destekleri ile birlikte daha güçlü bir yönetmelik tasarlanmalıdır.

Zayıf yönler sıralamasında dördüncü sırayı alan husus yeşil alan eksikliği olmuştur. Katılımcıların görüşlerinin de alındığı ankette bu husus özellikle de belirtilmiştir.

Genel anlamda ifadeler içeren diğer maddelerin alt sıralarda yer aldığı görülmektedir. Katılımcılar AR-GE, yenilikçilik, girişimcilik, patent, pazarlama, ülkenin istenilen yüksek teknolojiye ulaşması konularında belli başlı adımların atılması kanaatindedir. Bunun için bölgede bir çalışma başlatılabilir ve gerek yatırımcılar gerekse de fabrika malikleri bu işler için doğru bilgilendirilebilir ve yönlendirilebilir. Bölgedeki düzensiz sektör yapısının durumuna yönelik bir çalışmaya ihtiyaç duyulup duyulmayacağı ayrıca değerlendirilmelidir. Bölge küçük sanayi siteleri gibi tasarlanmamıştır. Bölgede hep büyük yatırımcılar ve firmalar mevcut olduğu için bu zayıf yön olarak nitelendirdiğimiz özellik güçlü yön olarak bile karşımıza çıkabilir. Hakeza katılımcılar da bu madde konusunda kararsız kalmış ve zayıf yönler hususunda bu madde alt sıralarda yerini almıştır. Aynı şekilde bölgede tecrübe edilmesi gereken hususlardan birisi de çoklu parselasyon yapısıdır. Bu durum da katılımcılar tarafından belirsizliğini korumuştur.

### 5.2.3. Fırsatlar için öneriler

Fırsatların anket sonuçlarını değerlendirdiğimiz bölümde yer alan **Çizelge 4.4**'teki sıralamaya bakıldığında üst sıradaki maddelerin genellikle bölgenin faydalandığı

teşvikler ve bölgenin mevcut durumdaki yapısı etrafında şekillenmiştir. Bölgenin Özel Endüstri yapılanmasına için uygun bir konseptte geliştiği ve hazır sanayi arazilerin varlığı üst sıralarda yerini almıştır. İlk maddeler incelendiğinde imar işleriyle ilgili birçok hususta teşviklerin ve yaptırımların olduğu görülmektedir. Üst yapı açısından bakir olan bir bölgenin daha kurulum aşamasındayken böyle bir teşvikle kurgulanması bütün bölge için faydalı olacaktır. Başlı çeken maddeler dediğimiz gibi teşvik etrafında değerlendirilen bölgenin birçok harçtan ve ödemedenden muaf olmasını ilgilendiren hususlardır. Bu durumu daha iyi irdelemek için bölgedeki yatırımcıların yararlanabileceği teşviklere göz atmak gerekir.

Endüstri Bölgelerinde yatırım yapan yatırımcıların hangi teşviklerden yararlanacağı hususu 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu'nda düzenlenmiştir. Anılan Kanun'un, Teşvik tedbirleri başlıklı 4. maddesinde; "Endüstri bölgelerinde yeni işe başlayan gerçek ve tüzel kişilerin bu bölgelerde yapacakları yatırımlara, yatırım teşvik kararnameşi çerçevesinde, hangi teşviklerin verileceği ve verilecek tüm teşviklerin hangi yatırımlara ne şekilde ve ne ölçüde uygulanacağı hususlarında Cumhurbaşkanı yetkilidir" denilmektedir.

Anılan Kanun'un Özel Endüstri Bölgeleri başlıklı 4/Ç maddesinde ise; "Özel endüstri bölgelerinde uygulanacak teşvikler, diğer endüstri bölgelerinde uygulanan teşviklere ilişkin usul ve esaslara tabidir. Bu bölgelere ilişkin olarak Bakanlar Kurulunca ek teşvikler belirlenebilir [6]." düzenlemesi yer almaktadır. Dolayısıyla söz konusu sanayi bölgelerinde yatırımcıların yararlanacağı teşvikler Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile belirlenecektir. Yine Kanun hükmüne göre Özel Endüstri Bölgelerine, Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile ek teşvikler verilebilecektir. Bu hususla ilgili olan maddede **Çizelge 4.4**'de üst sıralarda yerini almıştır.

Endüstri bölgelerine uygulanacak vergi muafiyetlerine ilişkin düzenlemeler ise, aşağıda **Çizelge 5.1**'de sunulmuştur. Söz konusu muafiyetler bölge yatırımcısı için çok önemli avantajlar anlamına gelmektedir.

**Çizelge 5.1:**Endüstri bölgelerine uygulanacak vergi muafiyetleri

Vergi Türü	Endüstri Bölgesi Tüzel Kişiliği	Endüstri Bölgesinde Yer Alan Firmalar	Açıklama
Emlak Vergisi	Muaf	Muaf	1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 4/m. maddesi

Atık su bedeli	Muaf <sup>6</sup>		4737 Sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu'nun 3/A maddesi
KDV	Muaf <sup>7</sup>	Muaf <sup>8</sup>	3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu'nun Geçici 37. maddesi
Bina ve İnşaat Harcı, Yapı Kullanma İzni Harcı, İşyeri Açma ve Çalıştırma Ruhsatı Harcı	Muaf	Muaf	4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu'nun 4/Ç maddesi

Ayrıca, ÖEB'lerin karakteristik ekosistemi, uluslararası yatırım, Ar-Ge, Pazarlama vb. iş birlikleri, enerji ve diğer altyapı hizmetlerinde rekabetçi fiyatlar, maliyet ucuzlaştırması ortak üretim, Ar-Ge, ihracat, eleman temin merkezi, eğitim olanakları, ortaya çıkarılacak sinerji gibi pek çok unsurun planlaması için çok elverişli görülmektedir. Bu hususta zayıf yönlerde bahsettiğimiz birçok maddenin güçlendirilmesinin önünü açmakta ve bölgeye gelecek yatırımcının lehine önemli avantajlar sağlamaktadır [6].

Bölgenin bir diğer fırsatı ise sanayi tecrübesi yüksek birçok sanayicinin bu kapsamda bir araya gelmiş olmasıdır. Bu husus etrafında anket sonuçlarımızda neredeyse olumsuz sonuç alınmamıştır. Bunlara ek ülkenin istenilen ileri teknolojik hamlenin gerçekleşmesi hususunda zaten her geçen gün adımlar atılmaktadır.

Fırsatları oy oranlarına göre sıraladığımız **Çizelge 4.4**'de imar işlerini ilgilendiren hususların üst sıralarda yerini almaları bizi ÖEB yapılanmasında inşaat yönetiminin nasıl olduğu hususunda araştırma yapmaya sevk etmiştir. Buna istinaden ÖEB yapılanmalarında kısaca imar işleri araştırılmıştır.

#### 5.2.4. Tehditler için öneriler

Tehditlerin anket sonuçlarını değerlendirdiğimiz bölümde **Çizelge 4.5**'deki sıralama incelendiğinde en yüksek oy alan tehdidin şehirleşme ve buna bağlı olarak bölgedeki arsa vb. maliyetlerin aşırı derecede artması olduğu gözlemlenmiştir. Bu hususla ilgili öneri geliştirmek gerçekten zordur. Özellikle yapımı planlanan Kanal İstanbul Projesi

6 Atık su arıtma tesisi işletenler

7 Yatırımlara ilişkin inşaat işleri nedeniyle 2017 ve 2018 yıllarında yüklenilen 2017 ve 2018 yılı sonuna kadar indirim yoluyla telafi Edilemeyen Katma Değer Vergisi

8 Yatırımlara ilişkin inşaat işleri nedeniyle 2017 ve 2018 yıllarında yüklenilen 2017 ve 2018 yılı sonuna kadar indirim yoluyla telafi Edilemeyen Katma Değer Vergisi

bağlamında sanayi alanlarının ve diğer imar alanlarının doğru planlanması gerekmektedir.

Tehditlerin bir diğeri ise ekonomik ve siyasi istikrar sorunudur. Bölgenin politik kısımlardan etkilenmemesi için gereken en önemli şey güçlü bir hukuki yapı yani yönetmeliktir. Yönetmelik doğru ve güçlü kurgulanırsa Deliklikaya Sanayi Bölgesi dahilindeki Endüstri alanları ve bundan sonra bu girişimde bulunacak yapılanmalar yaşanabilecek ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en az şekilde etkilenecektir.

Tehditlerin anket sonuçlarını değerlendirdiğimiz bölümde açık uçlu sorulara katkıda bulunan katılımcılar yönetsel süreçlerin giriftleşmesine dikkat çekmiştir. Bahse konu bölge için ileriki dönemde önemli hususlardan birisidir diyebiliriz. DESB bünyesinde Bakanlığın genişleme kararı çerçevesinde alanlarını birleştirerek büyütecek bölgelerin varlığı düşünüldüğünde, yönetsel süreçlerin iç içe girmesi hususuna dikkat edilmesi gereken konulardan olacaktır.

### **5.3. Sonuç**

Türkiye’de inşaat sektörünün uzun yıllar konut alanında faaliyet göstermesi ve son dönemdeki ihtiyaç fazlası konuttan dolayı oluşan daralma göz önüne alındığında Deliklikaya Sanayi Bölgesi ve benzer bölgelerin inşaat sektörü açısından önemi büyüktür. Türkiye genelinde inşaat sektörünün daralma yaşamaması DESB gibi büyük sanayi yapılarının kurulacağı bölgeler, sanayileşmenin gelişiminin yanında inşaat sektörüne de can suyu niteliktedir. Çalışmanın konusu olan Deliklikaya bölgesi ve çevresindeki sinerji kaynaklarından biri olan Hadımköy Sanayi bölgesindeki yapılaşma, inşaat sektörü için yeni iş alanları oluşturmaktadır. Sektörün krizden çıkması için bir kaldıraç görevi niteliğindeki bu yapılanmada, her bir tesis minimum 25 bin ila 50 bin m<sup>2</sup> arasında birçok farklı disiplinleri bir arada bulunduran şantiyeler olarak karşımıza çıkmaktadır. Yapım aşamasında da yapımı bittikten sonra da istihdam kaynağı olacak olan bu tür bölgelerin Türkiye’nin kalkınmasına hizmet ettiği aşikardır. Yapılan SWOT analizi ve anket sonuçları da göstermiştir ki DESB yapılanması alt yapısı itibarıyla Endüstri 4.0’a uygun kurgulanmıştır. Üst yapının yoğunlaşmasıyla bölgedeki teknoloji hamlelerinin artması Türkiye sanayileşmesindeki önemli kısımlardan biri olabilecek mahiyettedir.

DESB bünyesinde Özel Endüstri bölgesi yapılanmalarının ilanı da ayrıca bölgeyi kuvvetlendiren hususlardan biri olmuştur. Yapılan anket sonucunda da bölgenin ÖEB ilanını katılımcıların çoğu avantaj olarak görmüştür. İnşaat yönetimi ve hukuku açısından da sektörün her alanına hitap eden ÖEB yapısı aynı zamanda birçok fırsatı da yatırımcılara sunmaktadır. Alt ve üst yapı çalışmalarında, hem SWOT maddelerinde hem de değerlendirmelerinde belirtildiği üzere, imar durumu alınması, mimari-elektrik-mekanik projelerin hazırlandıktan sonra Bakanlığın bizzat onayına sunulması, projesi bitmiş işlerin ruhsatlarının Bakanlıktan alınması, ruhsatı alınmış işlerin aplikasyon ve yönetim planlamasının yapılması, biten işlerin iskanının alınması, iskanı biten tesislerin faaliyete geçmesi için çalışma ruhsatlarının alınması gibi hususlarda harç gibi maliyetlerin olmaması gibi birçok hususta yatırımcılara fırsatlar sunmaktadır.

ÖEB'ler her ne kadar güçlü bir sistem gibi görünse de pek tabii diğer bölgeler gibi zayıf yönleri de bulunmaktadır. DESB gibi örnekler ile farklı yönetsel yapıların da özel ekonomik alanlar oluşturabileceğinin önünü açmıştır. Bununla birlikte de öneriler kısmında değindiğimiz birçok hususta gerek bölgelerin gerek yönetmeliklerin gerek se de yönetim mekanizmalarının Türkiye koşullarına uygun şekilde geliştirilmesi gerekmektedir. Özel endüstri bölgeleri ile ilgili bundan sonra yapılacak araştırmalarda yönetmeliklerin geliştirilmesi üzerinde durulmalıdır.

Genelde Özel Endüstri Bölgesi yapılanmasının özelden de Deliklikaya Sanayi Bölgesinin araştırıldığı bu çalışmanın sonuç bölümünde bu tarz bölgeleri araştıran gerek yatırımcı ve gerek sanayiciler için belli başlı bilgiler toparlanmıştır. Bu bakımdan bu tür bölgeler de faaliyet gösterecek yatırımcılar ve gelecekteki araştırmacılar için şu sonuçlar sıralanabilir.

- Özel Endüstri Bölgeleri doğru kurgulandığında, yatırımcılarına en üst düzeyde; pazarlama, finans, yatırım, üretim, Ar-Ge, ihracat, teşvikler, eğitim ve nitelikli iş gücü temini gibi hemen her konuda rehberlik ve çözüm ortaklığı sunacak bir yönetim mekanizmasına sahiptir.
- Özerk yönetim imkanları bölgenin esnek ve hızlı hareket etmesini sağlamaktadır.
- Endüstri Bölgeleri sayesinde sanayi de üst düzey entegre imkanına sahip olunabilir.

- Ulaşım imkanlarında çeşitlilik ve uygunluğun yanı sıra düşük maliyet oluşturma avantajına sahiptirler.
- Dünya standartlarına uygun bir altyapı, yaşam ve çalışma ortamı Özel Endüstri Bölgelerinin gelecek tasavvurunda önemli yere sahiptir.
- Çok uluslu teknik personel ve nitelikli işgücü imkanına bu yapılanmalarda daha olasıdır.
- Ar-Ge altyapısı, nitelikli teknik eğitim ve yükseköğrenim imkânlarına kolay ulaşma, lokal ve uluslararası bilim ve teknoloji enstitüleriyle iş birliği olanakları bu tür yapılanmalarda daha kolay tasarlanabilir.
- Her türlü altyapının dünya standartlarında ve rekabetçi fiyatlarla kullanıma hazır edilmesi ve sunulması Özel Endüstri Bölgelerinin en kritik özelliklerindedir.
- Ticaret, hizmet, lojistik ve sosyal alanlar ile finansal hizmet kuruluşları, alışveriş alanları, otel vs. imkânları
- Özel Endüstri Bölgelerinde, Ar-Ge alanları; Ar-Ge merkezleri, kuluçka alanı, teknoloji geliştirme bölgeleri, teknoloji transfer ofisi, gibi teknolojik altyapı kurgulanması şarttır. Bu yüzden bu bölgeler her anlamda çağın önüne geçen ve geleceğin endüstrisine yön veren bölgeler olacaktır.
- İhtiyaç halinde uluslararası ilişki ve iş birliklerinin kurulması, geliştirilmesi ve yönetilmesi bu yapılanmalarda çok kuvvetli olacaktır.
- Dünya standartlarını yakalamak ve dünya standardı oluşturmak için önemli bir adım olabilir.

Yatırımcıların tercih nedeni olabilecek bu ve benzeri hizmetler, Bölgenin yatırımcıya sağlayacağı faydalar olarak da sıralanabilir. Amansız bir rekabetin yaşandığı sanayi sektöründe Endüstri Bölgeleri ile ilgili mevcut yasal düzenlemeler ve ilgili diğer mevzuatlar incelendiğinde yatırımcılara bu imkanların sunulduğu bir ortam sağlandığı sonucuna rahatlıkla varılabilir. İstanbul sanayisi için uzun süredir tartışılan rekabet gücü oluşturmada merkez görevi, temiz üretimin öncüsü olma işlevi, yeni nesil sanayi şehri oluşturma sorumluluğu, teknoloji yaratma, dijitalleşme ve eğitimde öncü rol oynama gibi kavramlar Özel Endüstri Bölgesi yapılanmalarının düzenli artışıyla hayat bulabilir.



Endüstri Bölgeleri içerdiği esnek, çağdaş ve yatırımcı dostu yapısı ile sanayi yatırımları ve yeni nesil sanayi bölge yapılanmaları için önemli ve gelecek vaat eden bir sistem olarak karşımıza çıkmaktadır. Dünyada başarılı olan örnekleri bu tezi kuvvetlendirmektedir. Özel endüstri bölgeleri ise özel sektörün sanayi yatırımlarında önünü açan ve büyük kolaylıklar sağlayan yeni bir yapı olarak ülkemiz mevzuatında yerini güçlendirmektedir.

Tüm sanayi ve ekonomik çabaların hedefi gelişmiş bir ülke haline gelebilmektir. Gelişmişliğin ölçüsü bilgi ve teknoloji düzeyidir. Günümüzde zenginliğin kaynağı bilgidir. Ekonomideki en önemli hususlardan biri kaynakların tahsisidir. Sağlıklı ve isabetli kaynak tahsisi ülke ekonomileri için itici bir güç olabildiği gibi tersi durum ülke ekonomilerini sürdürülebilir olmaktan uzaklaştırabilmekte, hatta iflasa sürüklemektedir.

Gelişmiş ve sürdürülebilir bir sanayi için büyük ve istikrarlı pazarlara, güvenilir ve maddi açıdan motive işgücüne ve emin bir mali sisteme ihtiyaç vardır. Güçlü bir özel sektörün varlığı ve ekonomik faaliyetlerde özel sektörün önünün açılması da aynı derecede önemlidir. Son dönemde ülkemizde Özel Endüstri Bölgelerinin önünün açılmasını özel sektör ve kamu iş birliğinin üst düzeye çıkarılması hedefi olarak okumak mümkündür.

Ekonomik gelişim sadece daha yeni ve iyi makineler ile iyi bir eğitimle sağlanamaz, aynı zamanda bu alanda entegre bir sistemin kurgulanması gerekmektedir. Özellikle sanayi üretiminde ve altyapısında sağlıklı bir ekosistemin oluşturulması, örneğin endüstriyel parklar oluşturulması son derece önemlidir. Bu alanda yürütülen çalışmalar sanayileşmenin önündeki engellerin kaldırılması anlamını taşımaktadır. Aynı zamanda bu tür sanayi bölgesi yapılanması ile yeni teknolojiler için uygulama ve gelişme ortamı sağlanmaktadır. Çünkü çağdaş dünyada özellikle bilgi teknolojileri yeni üretim araçlarıdır. Bu sebeple ülke ekonomilerine olumlu katkı sağlaması için kurulması öngörülen sanayi bölgelerinin fizibilitesi ve fayda maliyet analizleri doğru yapılmalıdır.

Tüm bunlar dikkate alındığında ÖEB yapılanmaları; ilgili mevzuatta, strateji belgelerinde, kalkınma plan ve programlarında yer alan konuyla ilgili düzenlemeler ile Türkiye'nin bu alandaki hedef ve politikaları ve dünyadaki gelişmelerin tamamı göz önüne alınarak planlanabilen nitelikli tesislerin önünü açacaktır.

## KAYNAKÇA

- [1] E. Koç, M. C. Şenel, ve K. Kaya, "Dünyada ve Türkiye’de Sanayileşme I-Strateji ve Temel Sanayileşme Sorunları," *Mühendis ve Makina*, c. 59, no. 690, s. 1-26, 2018.
- [2] E. Koç, "Temel Göstergeler Işığında Sanayileşme ve Türkiye", *Türk Ocağı Samsun Şubesi Yayınları*, 2017.
- [3] S. v. T. Bakanlığı, "2023 Sanayi ve Teknoloji Stratejisi," Ankara, 2019. Mevcut: <https://www.sanayi.gov.tr/assets/pdf/SanayiStratejiBelgesi2023.pdf>
- [4] M. T. Çuhadar, "Organize Sanayi Bölgelerinin Bürokratik Sorunları ve Yasal Düzenlemeler: Bir Model Önerisi," *Sosyal Bilimler*, 2006.
- [5] E. Çağlar, Z. Kurnaz, ve M. Cansız, "2023’e Doğru Türkiye’de Organize Sanayi Bölgeleri’nin Dönüşümü," *UNDP*, s. 109, Ocak 2019.
- [6] Endüstri Bölgeleri Kanunu, 4737, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, *T.C. Resmi Gazete*, no. 24645, 2002.
- [7] 11. Kalkınma Planı (2019-2023), T.C. Kalkınma Bakanlığı, Özel İhtisas Komisyonları ve Çalışma Grupları El Kitabı, 2017.
- [8] S. Emiroglu, "Özel Endüstri Bölgesi Fizibilite Etüt Raporu TESKOOP & ÖZAR," *Deliklikaya Sanayi Bölgesi*, Mayıs 2018.
- [9] A. Soylu, "Endüstri 4.0 ve Girişimcilikte Yeni Yaklaşımlar," *Pamukkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, no. 32, s. 43-57, 2018.
- [10] A. C. Inkpen ve W. Pien, "An Examination of Collaboration and Knowledge Transfer: China–Singapore Suzhou Industrial Park," *Journal of Management Studies*, c. 43, no. 4, s. 779-811, 2006.
- [11] D. B. Grubu, "Special Economic Zones: An Operational Review Of Their Impacts," 2017.
- [12] W. Ge, "Special Economic Zones And The Opening Of The Chinese Economy: Some Lessons For Economic Liberalization," *Dünya Gelişimi*, c. 27, no. 7, s. 1267-1285, 1999.
- [13] K. Hamada, "An Economic Analysis of the Duty-Free Zone," *Journal Of International Economics*, c. 4, no. 3, s. 225-241, 1974.
- [14] Y. E. Özer, "Sanayi Bölgelerinin Gelişim Sürecinin Türkiye Ve Dünyadaki Yansımaları," *Yönetim Bilimleri Dergisi*, c. 6, no. 1, s. 91-102, 2008.
- [15] E. Eser, "Türkiye’de Uygulanan Yatırım Teşvik Sistemleri ve Mevcut Sistemin Yapısına Yönelik Öneriler (SPO Publication No. 2822)," *Ankara: General Directorate of Economic Sectors and Coordination*, 2011.
- [16] J. M. Cypher, *The Process Of Economic Development*, 4. baskı. Londra: Routledge, 2014.
- [17] J. M. Litwack ve Y. Qian, "Balanced Or Unbalanced Development: Special Economic Zones As Catalysts For Transition," *Journal of Comparative Economics*, c. 26, no. 1, s. 117-141, 1998.

- [18] S. Fang, "Special Economic Zones in China.," *Global Economic Review*, no. 23(2), s. 83-92, 1994.
- [19] G. Akıncı ve J. Crittle, "Special Economic Zone: Performance, Lessons Learned, And Implication For Zone Development," Dünya Bankası, 2008.
- [20] E. Çakmak, İ. Önden, ve M. Samaştı, "Türkiye'deki ve Dünyadaki Özel Bölgeler ve Özel Ekonomi Bölgesi Oluşturulması İçin Dönüşüm Önerileri," 2017.
- [21] E. Çağlar ve Y. Kurtsal, "Bölgesel Sanayi Politikası Aracı Olarak Özel Ekonomik Bölgeler: Türkiye 'de Organize Sanayi Bölgelerinin Etkileri ve Yetkileri," *Tepav*, s. 187, 2011.
- [22] A. Dobronogov ve T. Farole, "An Economic Integration Zone for the East African Community: Exploiting Regional Potential and Addressing Commitment Challenges," *Dünya Bankası Politika Araştırması Çalışma Belgesi*, no. 5967, 2012.
- [23] J. Wang, "The Economic Impact of Special Economic Zones: Evidence From Chinese Municipalities," *Journal of Development Economics*, c. 101, s. 133-147, 2013.
- [24] Y. Y. Murat, "Kent Planlamasında Organize Sanayi Bölgelerinin Yeri: Kütahya Örneği," Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2005.
- [25] Y. Bayülken ve C. Kütükoğlu, "Organize Sanayi Bölgeleri Küçük Sanayi Siteleri Teknoparklar," *Genişletilmiş Dördüncü Baskı, TMMOB Makine Mühendisleri Odası, Yayın No: MMO/584*, 2012.
- [26] Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı AR-GE Teşvikleri Genel Müdürlüğü, "Teknoloji Geliştirme Bölgeleri," 2017,  
Mevcut: [https://www.sanayi.gov.tr/assets/pdf/istatistik/TGB\\_MART\\_2020\\_İstatistiki\\_Bilgiler.pdf](https://www.sanayi.gov.tr/assets/pdf/istatistik/TGB_MART_2020_İstatistiki_Bilgiler.pdf)
- [27] M. Ortakarpuz, *Küresel Ekonomide Özel Ekonomik Alanlar; Serbest Bölgeler ve Lojistik Köyler*. Mayıs 2020.
- [28] E. Erdoğan, "Serbest Bölgeler Ve Türkiye'de Bir Model Denemesi," 1985.
- [29] F. Muzhdabayeva, "Dünyada Ve Türkiye'de Serbest Bölge Uygulamaları: Ege Serbest Bölgesinin İzmir Ekonomisine Etkisi," DEÜ Sosyal Bilimleri Enstitüsü, 2006.
- [30] N. Karaduman ve Z. Yıldız, "Serbest Bölge Uygulamalarının Dış Ticarete ve Yabancı Sermayeye Katkıları," *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, c. 7, no. 1, 2002.
- [31] D. Arnold, "Export Processing Zones," *International Encyclopedia of Geography: People, the Earth, Environment, and Technology*, 2017.
- [32] D. Kaushik, "Evolution Of Industrial Landscape In Singapore," in *Proc., 48th ISOCARP Congress, JTC Corp., Singapore*, 2012.
- [33] Y.-m. Yeung, J. Lee, ve G. Kee, "China's Special Economic Zones At 30," *Eurasian Geography and Economics*, c. 50, no. 2, s. 222-240, 2009.

- [34] D. Z. Zeng, *Building engines for growth and competitiveness in China: Experience With Special Economic Zones And Industrial Clusters*. Dünya Bankası Yayınları, 2010.
- [35] D. Su, "A Brief History of Chinese Economic Special Zone," Guangzhou, China: Guangdong Economic Press, 2001.
- [36] V. Sit, "The special economic zones of China: A New Type Of Export Processing Zone?," *The Developing Economies*, c. 23, no. 1, s. 69-87, 1985.
- [37] C. Günay. (2011-2012). Eco 507 Küreselleşme Ve İş Dünyası, Çağ Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.  
Mevcut: <https://www.cag.edu.tr/en/academic-staff/22/files?f=91fe68e6-0751-4324-b7a14793f6d00d52>
- [38] A. D. Ports, "Kizad, The Integrated Trade , Logistics And Industrial Hub Of Abu Dhabi", Abu Dhabi, 2015.  
Mevcut: <https://www.kizad.ae/wp-content/uploads/2018/02/KIZAD-Brochure-English.pdf>
- [39] O. O. A. K. Ajansı, "Gürün Enerji İhtisas Endüstri Bölgesi Fizibilite Raporu," Niğde, 2015.
- [40] N. Bilim, "Niğde İli Bor İlçesi Enerji İhtisas Endüstri Bölgesi Fizibilite Etüt Raporu," Niğde, Mart 2015.
- [41] J. Dusik, B. Aras, C. Akköz, ve F. Bayram, "Karapınar Enerji İhtisas Endüstri Bölgesi İçin Sçd Pilot Projesi Sçd Raporu," Nisan 2016.
- [42] Sanayi Gazetesi, Türkiye'de Endüstri Bölgesi Haritası, Sanayi Portalı, <http://portal.sanayigazetesi.com.tr/index-eb.html>
- [43] SOCAR, "SOCAR Türkiye Şirket Profili," 2017,
- [44] S. Rafineri, "Üreten Türkiye'nin Rafinerisi 2019 Faaliyet Raporu," 2019.
- [45] Güçyetmez M., "Cumhurbaşkanlığı Kararnameleri.", 2019.
- [46] E. Kılıçer ve İ. Peker, "Bir Yatırım Teşvik Kurumu Olarak Özel Endüstri Bölgeleri," *Vergi Sorunları Dergisi*, c. 42, no. 371, s. 130-137, 2019.
- [47] P. Scott, "Industrial Estates and British Industrial Development, 1897-1939," *Business History*, c. 43, no. 2, s. 73-98, 2001.
- [48] TMMOB, *Organize Sanayi Bölgeleri, Küçük Sanayi Siteleri ve Teknoparklar Raporu*, 2021.
- [49] M. Cansız, *Türkiye'de Organize Sanayi Bölgeleri Politikaları Ee Uygulamaları*. Devlet Planlama Teşkilatı Sosyal Sektörler ve Koordinasyon Genel Müdürlüğü, 2010.
- [50] H. Çam ve K. Esengün, "Organize Sanayi Bölgeleri ve Uygulanan Teşvik Politikalarının İşletmeler Üzerindeki Etkilerinin İncelenmesi: Osmaniye Organize Sanayi Bölgesinde Uygulama," *Karamanoğlu Mehmetbey Üniversitesi Sosyal ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi*, c. 2011, no. 2, s. 55-63, 2011.

- [51] R. Gazete, S. Bilim, ve T. Bakanlığından, "Organize Sanayi Bölgeleri Yer Seçimi Yönetmeliği," 2001.
- [52] K. Y. ÖZCAN, "Büyüme Kutupları Teorisi Bağlamında Türkiye'deki OSB'lerin Tarihsel Gelişimi ile Fiziksel ve Ekonomik Özellikleri," *Verimlilik Dergisi*, no. 1, s. 143-181, 2020.
- [53] T. T. O. Gebze Teknik Üniversitesi, "Birlik Organize Sanayi Bölgesi (BOSB) Analiz Raporu," 2015.
- [54] G. T. Ü. T. T. Ofisi, "İstanbul Anadolu Yakası Organize Sanayi Bölgesi (İay Osb) Analiz Raporu," 2015.
- [55] Y. Bülbül. (2016). Beylikdüzü'nün İktisadi Yapısı. İstanbul Üniversitesi İngilizce İktisat Bölümü.  
Mevcut:[http://www.beylikduzuketbellegi.com/Content/assets/uploads/research/20170219\\_44ca0ccb-13e3-45bf-b032-bde947f165aa\\_ED\\_03%20beylikduzunun.iktisadi.yapisi.prof.dr.yasar.bulbul.pdf](http://www.beylikduzuketbellegi.com/Content/assets/uploads/research/20170219_44ca0ccb-13e3-45bf-b032-bde947f165aa_ED_03%20beylikduzunun.iktisadi.yapisi.prof.dr.yasar.bulbul.pdf)
- [56] T. T. O. Gebze Teknik Üniversitesi, "İstanbul Deri Organize Sanayi Bölgesi (İDOSB) Analiz Raporu," 2015.
- [57] M. Fırat, "Dudullu Organize Sanayi Bölgesinin Jeofizik Uygulamaları," Yüksek Lisans, Deniz Bilimleri ve İşletmeciliği Enstitüsü / Deniz Jeolojisi ve Jeofiziđi Ana Bilim Dalı, İstanbul Üniversitesi, Kasım 2001.
- [58] M. C. Ataş, "İkitelli Organize Sanayi Bölgesi ve Mekansal Etkileri," İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2006.
- [59] K. Özcan ve R. Gündođar, "Organize Sanayi Yatırımlarının Mekânsal Gelişim Süreçlerine Etkileri: Tuzla (İstanbul) Örneği," *Türk Coğrafya Dergisi*, no. 64, s. 11-18, 2015.
- [60] A. Özdemir, "İmar Planlarında Hiyerarşi," Yüksek Lisans Tezi, Kamu Yönetimi, Sakarya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2011.
- [61] S. Crowe, K. Cresswell, A. Robertson, G. Huby, A. Avery, ve A. Sheikh, "The case study approach. *Medical Research Methodology*, 11 (100), 1471–2288," 2011.
- [62] R. K. Yin, "Enhancing the Quality of Case Studies in Health Services Research," *Health Services Research*, c. 34, no. 5/2, s. 1209, 1999.
- [63] R. Stoecker, "Evaluating and rethinking the case study," *The Sociological Review*, c. 39, no. 1, s. 88-112, 1991.
- [64] M. B. Miles ve A. M. Huberman, *Qualitative Data Analysis: An Expanded Sourcebook*, 1994.
- [65] R. K. Yin, *Case Study Research: Design and Methods*, 2009.
- [66] R. Stake, "The art of case study research London Sage Publications Ltd," 1995.
- [67] M. Uygun, T. Ülge, ve P. Ender, "Değer Akışı Haritalandırma Yöntemi ile Verimliliğin Artırılması: Otomotiv Sektöründe Bir Vaka Çalışması," *Verimlilik Dergisi*, no. 3, s. 7-39, 2009.

- [68] K. Yin Robert, "Case study research: Design and methods," *Sage Publications*, 1994.
- [69] J. Green ve N. Thorogood, *Qualitative Methods for Health Research*, 2018.
- [70] A. Balcı, "Sosyal bilimlerde araştırma. Ankara: PegemA Yayıncılık. Bauer, JJ, Schwab, JR, and McAdams, DP,(2011). Self-Actualizing: Where ego development finally feels good," *The Humanistic Psychologist*, c. 39, s. 121-136, 2005.
- [71] D. L. Clason ve T. J. Dormody, "Analyzing data measured by individual Likert-type items," *Journal of Agricultural Education*, c. 35, no. 4, s. 4, 1994.
- [72] İ. Turan, Ü. Şimşek, ve H. Aslan, "Eğitim araştırmalarında likert ölçeği ve likert-tipi soruların kullanımı ve analizi," *Sakarya Üniversitesi Eğitim Fakültesi Dergisi*, c. 30, no. 1, s. 186-203, 2015.
- [73] P. Yönetimi, "Deliklikaya Sanayi Bölgesi Fizibilite Raporu," 2018.
- [74] S. Yıldırım, E. İslamoğlu, ve B. Yenihan, "Türkiye’de KOBİ’lerin Nitelikli İşgücü İhtiyacı: İşveren–İşgören–Devlet Ekseninde Bir İnceleme," *Journal of Social Policy Conferences*, no. 66-67, s. 15-42.

## **ÖZ GEÇMİŞ**

Adı Soyadı : Muhammed Furkan Gökçe

## **EĞİTİM BİLGİLERİ:**

Lisans : 2015, Bilecik Şeyh Edebali Üniversitesi, Mühendislik  
Fakültesi, İnşaat Mühendisliği



# TÜRKİYE'DE ÖZEL ENDÜSTRİ BÖLGESİ YAPILANMASI DELİKLİKAYA SANAYİ BÖLGESİ ÖRNEĞİ

## ORIGINALITY REPORT

18%

SIMILARITY INDEX

18%

INTERNET SOURCES

2%

PUBLICATIONS

5%

STUDENT PAPERS

## PRIMARY SOURCES

1	<a href="http://dergipark.org.tr">dergipark.org.tr</a> Internet Source	1%
2	<a href="http://www.dunya.com">www.dunya.com</a> Internet Source	1%
3	<a href="http://www.itohaber.com">www.itohaber.com</a> Internet Source	1%
4	<a href="http://kooperatiflerkanunu.com">kooperatiflerkanunu.com</a> Internet Source	1%
5	<a href="http://www.clouds.com.tr">www.clouds.com.tr</a> Internet Source	1%
6	<a href="http://www.iayosb.com">www.iayosb.com</a> Internet Source	<1%
7	<a href="http://www.bursadabugun.com">www.bursadabugun.com</a> Internet Source	<1%
8	<a href="http://www.invest.gov.tr">www.invest.gov.tr</a> Internet Source	<1%
9	<a href="http://www.sanayi.gov.tr">www.sanayi.gov.tr</a> Internet Source	<1%