

İSTANBUL ANADOLU YAKASI VE
KOCAELİ GEBZE ORGANİZE
SANAYİ BÖLGELERİ
ARAŞTIRMA RAPORU

DENGE
DEĞERLEME

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM DANIŞMANLIĞI

MAYIS 2023 / İSTANBUL



İSTANBUL ANADOLU YAKASI VE KOCAELİ GEBZE ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ

İstanbul İli Anadolu Yakası ile Kocaeli İli Gebze İlçesi'nde konumlanan organize sanayi bölgeleri incelenmiştir. Çalışma kapsamında, bölgedeki organize sanayinin tarihsel gelişimi ve mevcut durumu hakkında bilgi verilmiştir. Çalışma içerisinde, söz konusu organize sanayi bölgelerinin mevcut analitik verilerine (konum ve ulaşım bağlantıları, yüzölçümleri, doluluk oranları, sanayinin alt sektörleri, yapılaşma koşulları) yer verilmiştir.

Sanayi Bölgeleri Haritası



Kaynak: Denge Değerleme tarafından hazırlanmıştır.

Yukarıdaki haritada da görüldüğü üzere, incelenen bölgeler içerisinde sanayi bölgelerinin şehirlerarası ulaşımın ana taşıyıcı hattı olan TEM Otoyolu çevresinde gelişim gösterdiği görülmektedir. Tuzla bölgesinde TEM Otoyolu ile D100 Karayolu aksları arasında küçük sanayi siteleri yoğunlaşmaktadır. Gebze bölgesinde ise organize sanayi bölgelerinin TEM Otoyolu ile D100 çevresi gelişiminin yanında, Kuzey Marmara Bağlantı Yolu üzerinde yoğun OSB gelişimi olduğu görülmektedir.

Gebze ve Tuzla'daki organize sanayi bölgelerinin kuzeyinde yeni geliştirilen BİYOSAD Projesi yer almaktadır. Bununla beraber sanayi sektörü açısından lojistik önemi oldukça yüksek olan İstanbul Sabiha Gökçen Havalimanı bölgenin kuzeybatısında konumlanmaktadır. Özellikle üretim ile entegre liman alanının Dilovası OSB yakınında yer aldığı görülmektedir. Limanın batısında konumlanan Osmangazi Köprüsü ise bölgede ulaşımı güçlendirici bir unsur olarak yer almaktadır.

A. ÇALIŞMA KONUSU BÖLGEDEKİ ORGANİZE SANAYİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ

- 1937** ● Prost Planı ile İstanbul'da ilk kez sanayinin sur dışına kurulması planlanmıştır.
- 1950** ● Kentte sanayi faaliyetleri artmaktadır.
- 1955** ● Sanayinin kent çeperlerine doğru genişleme süreci başlamıştır.
- 1960** ● Organize sanayi faaliyetleri başlamıştır.
- 1963** ● İstanbul'da sanayinin desantralizasyonu konusu ilk kez konuşulmuştur. İthal ikameci sanayileşme politikaları izlenmiştir.
- 1966** ● Sanayi Nâzim İmar Planı'nda sanayinin organizasyonu ve desantralizasyonu planlanmıştır.
- 1971** ● Sanayi tesislerinin toplulaştırması doğrultusunda İstanbul'da İMES Sanayi Sitesi kurulmuştur.
- 1979** ● Yap-sat dönemi kullanılmaya başlanmış bu doğrultuda sanayi siteleri oluşmuştur.
- 1980** ● Nâzim İmar Planı'na göre sanayinin desantralizasyonu kararı alınmıştır.
- 1982** ● Tuzla'da İstanbul Deri Organize Sanayi Bölgesi kurulmuştur.
- 1985** ● Gebze Organize Sanayi Bölgesi kurulmuştur.
- 1989** ● Birlik OSB kurulmuştur.
- 1990** ● İstanbul'da sanayisizleşme politikaları hız kazanmıştır ve organize sanayi kavramı ortaya çıkmıştır.
- 1992** ● Organize sanayi ile yoğunlaşan Tuzla, ilçe olmuştur.
- 1993** ● İstanbul kent içi deri sanayi alanlarının Tuzla'ya taşınmasına karar verilmiştir.
- 1995** ● İstanbul Dudullu Organize Sanayi Bölgesi kurulmuştur ve 1995 onaylı İstanbul Metropolitan Alan Nâzim İmar Planı'nda sanayinin desantralizasyonu önerilmiştir.
- 2002** ● Dilovası Sanayi Alanı, Dilovası Organize Sanayi Bölgesi ilan edilmiştir.
- 2009** ● İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda sanayi alanlarına yönelik düzenlemeler getirilmiştir.

1937 PROST PLANI İLE İSTANBUL'DA İLK KEZ SANAYİNİN SUR DIŞINA KURULMASI PLANLANMIŞTIR.

Hızlı sanayileşme ve kentleşme süreçleri yaşayan İstanbul kentinde, sanayi alanlarının kent genelinde dağınık olarak konumlanması dolayısıyla sorunlar meydana gelmiştir. Prost Planı ile sanayinin sur dışına kurulması planlanmıştır. Bu planla beraber Surdışı'na doğru sanayi yoğunlaşmıştır. Dolayısıyla, Eyüp, Kağıthane, Alibeyköy, Beyoğlu, Bağcılar ve Zeytinburnu'nda sanayi tesisleri yayılmıştır.



1950 KENTTE SANAYİ FAALİYETLERİ ARTMAKTADIR.

Kent içi sanayi tesislerinin genişlediği ve geliştiği bir sürece girilmiştir. Bu dönemde sanayiye bağlı mekânsal değişim ve nüfus artışı görülmektedir. Bu süreçte İstanbul'un hinterlandı içerisinde yer alan Gebze'nin nüfusunda da sanayiye bağlı bir artış yaşanmıştır. Sanayinin gelişimi Anadolu yakasında Kartal'da D100 Karayolu'nun açılması ve Haydarpaşa-Pendik hattıyla bağlantılı olan Kartal-Yalova arabalı vapur seferlerinin başlaması gibi ulaşım bağlantılarına entegre gelişim göstermiştir. Eczacıbaşı, Siemens, Superlit, Mutlu Akü, Oralitsa, Sunta, Habaş, Seçenler, Aksan Metal gibi şirketlerin tesisleri bu bölgede konumlandırılmıştır. Bu dönem Kartal İlçesi imar planlarında sanayi bölgesi olarak belirlenmiştir.

1960 ORGANİZE SANAYİ FAALİYETLERİ BAŞLAMISHTIR.

Türkiye genelinde yaşanan sanayileşmeye bağlı kırsal alanlardan kentlere doğru yoğun göç hareketliliği, çalışma konusu bölgede de görülmüştür. Genişleyen sanayi alanlarında iş alanı yaratılması, yoğun göç hareketini iş alanı anlamında beslemiştir. Bu süreçte büyük sanayi alanlarının çevrelerine küçük sanayi siteleri kurumaya başlanmış, daha organize bir yapılanmaya gidilmiştir. Ancak henüz organize sanayi bölgesi oluşumu gerçekleşmemiştir. Sanayi alanlarını disipline etmek ve ülke geneline yaymak için Organize Sanayi Bölgeleri (OSB) önem kazanmıştır.

1963 İTHAL İKAMECI SANAYİLEŞME POLİTİKALARI İZLENMİŞTİR.

1980 yılı 24 Ocak Kararlarına kadar ithal ikameci bir sanayileşme politikası uygulanmıştır. Bu politikanın esası, daha önce ithal edilen malların yerine, ülkede üretim yapılmasıdır.

1955 SANAYİNİN KENT ÇEPERLERİNE DOĞRU GENİŞLEME SÜRECİ BAŞLAMISHTIR.

İstanbul'un merkezi bölgelerindeki yoğunlaşma sebebiyle şehrin iki yakasında da çeperlere doğru genişlemeler gerçekleşmiş, bu genişleme sanayi bölgeleri için de yeni mekan alanları sağlamıştır. Bu dönemde mevcut sanayi alanları Rami, Topkapı, Levent Oto Sanayi, Bomonti, Haliç, Haznedar, Bahçelievler, Maltepe ve Kartal'da konumlanmaktadır.

1963 İSTANBUL'DA SANAYİNİN DESANTRALİZASYONU KONUSU İLK KEZ KONUŞULMUŞTUR.

Planlama faaliyetlerinde İstanbul'da sanayinin desantralizasyonu İstanbul'un güneydoğusuna (Tuzla tarafına) planlanmıştır.

1966 SANAYİ NAZIM İMAR PLANI'NDA SANAYİNİN ORGANİZASYONU VE DESANTRALİZASYONU PLANLANMIŞTIR.

1966 yılında Sanayi Nazım İmar Planı ile organize sanayi bölgelerinin, kent merkezinde yer alan sanayinin desantralizasyonu ile kent çeperine doğru gelişmesi planlanmıştır. Bu dönemde Kazlıçeşme'deki deri sanayi bölgesi Tuzla'ya taşınmıştır. Gebze sınırları içinde kurulmuş olan Gebze Organize Sanayi Bölgesi de ağırlıklı olarak İstanbul'da kurulmuş firmaların yerleştiği bir bölge olarak öne çıkmaktadır.

1971 SANAYİ TESİSLERİNİN TOPLULAŞTIRMASI DOĞRULTUSUNDA İSTANBUL'DA İMES SANAYİ SİTESİ KURULMUŞTUR.

1960 yılından sonra başlatılan kalkınma planları çerçevesinde KOBİ'lerin desteklenmesi bir devlet politikası olarak kabul edilmiştir. Bu destek sanayi için uygun ortamların oluşturulup ve gerektiğinde kredi desteğinin sağlanmasıdır. Devlet politikası olarak sanayicinin desteklenmesi kararı, Kasımpaşa, Topçular Perşembe pazarı ve Balat gibi yerlerden daha çok küçük ve orta büyüklükte işyerleri bir araya gelmesiyle, 1971 yılında İMES Sanayi Sitesi kurulmuştur. Böylelikle İstanbul'da ilk olarak Dudullu Organize Sanayi Bölgesi (İDOSB)'nin kuruluşunun temelleri atılmıştır.

Gebze'de ise bu süreçte göç hareketliliğinden etkilenmiş olup mekânsal ve demografik değişim yaşamıştır. Gebze'nin mekânsal değişiminde sanayi faaliyetleri ve ulaşım sistemleri oldukça etkili olmuştur. Özellikle Gebze'nin kuzeydoğu kesimlerinde yoğunlaşan ve günümüzde şehrin içerisinde kalan Organize Sanayi Bölgeleri şehrin gelişim akslarının şekillenmesinde, mekânsal değişimin hızlanmasındaki önemli etkenlerdendir. Gebze'de konut yerleşmeleri daha çok güneybatı kısımlarında yoğunlaşırken, sanayi yerleşmeleri karayolları boyunca gelişim göstermektedir.

Sanayi İstanbul'un metropolitenleşme sürecinin bir sonucu olarak İstanbul'un dışına çıkmıştır. Bu durum özellikle Dilovası Sanayi Bölgesi'nin gelişmesini sağlamıştır. Bölgeye gelen ilk firmalar Marshall, İzocam ve Nasaş olurken, bu firmaları Çolakoğlu, Polisan, Olmuksan, Alemdar, Solventaş, Lever, Diler-Demir gibi sektörlerinde önemli yere sahip büyük firmalar izlemiştir.

1982 TUZLA'DA İSTANBUL DERİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ KURULMUŞTUR.

Tuzladaki Organize Sanayi Bölgeleri alanı, ortasından E-5 geçen ve E-5 her iki yanında kümelenen ve ulaşım kolaylığı ve üstünlüğüne sahip bir konumdur. Beş tane OSB'nin yan yana olması önemli kolaylıklar sağlamıştır. Havalimanı, TEM, E-5 ve liman oldukça yakındır. Lokasyon olarak oldukça önemli pozisyona sahiptir.

1979 YAP-SAT DÖNEMİ KULLANILMAYA BAŞLANMIŞ, BU DOĞRULTUDA SANAYİ SİTELERİ OLUŞMUŞTUR.

1970'lerin son dönemlerinden itibaren yap-sat yöntemi kullanılmaya başlanmıştır. Sanayi siteleri oluşmuştur. Böylece, Çatalca, Küçükköy, Rami, Topkapı, Bayrampaşa, İçerenköy, Bostancı, Cevizli, Kartal, Yakacık, Kaynarca, Kurtköy ve Çayırova'da bu yolla sanayi siteleri oluşturulmuştur.

1980 NAZIM İMAR PLANI'NA GÖRE SANAYİNİN DESANTRALİZASYONU KARARI ALINMIŞTIR.

1980 Nazım planına göre sanayiyi İstanbul dışına alma (desantralizasyon) kararı alınmıştır. Bu karar ile birlikte kent merkezindeki işyerlerinin kent dışına çıkartılması düşüncesiyle anılan desantralizasyon girişimleri çerçevesinde; Avrupa Yakası'nda İkitelli ve Hadımköy ile Anadolu Yakası'nda Dudullu, Tuzla ve Gebze önemli desantralizasyon merkezleri olarak ön plana çıkmıştır. Bu dönemde ana ulaşım aksları boyunca gelişmiş sanayi alanları, yerlerini ticaret ve hizmet alanlarına bırakmaya başlamış ve kentin Merkezi İş Alanı'nın gelişimini yönlendirmiştir. Nazım Planı'nda, metropoliten çalışma alanlarının doğu ve batı arasında dengelenmesi, kirlenici nitelikte sanayilerin metropol içinde kurulmaması, merkez kademelenmesinin sağlanması, İstanbul'da "ileri teknoloji" ve "beceri-yoğun" sanayilerin kurulmasının teşvik edilmesi önerilmiştir.

1985 GEBZE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ KURULMUŞTUR.

Gebze'nin mekânsal büyüme sürecinde en önemli gelişme ise 1985 yılında kurulan Gebze Organize Sanayi Bölgesi (GOSB) ile yaşanmıştır. 1986'da ilk toplantısını yapan GOSB, 1990 yılında üretime başlamıştır. GOSB, kuruluşu ve gelişimi ile Gebze'nin günümüzdeki görünümünü kazanmasında büyük bir etkiye sahiptir. Gebze'nin mekânsal büyüme sürecinde etkili olan bu sanayileşme faaliyetleri daha sonra GOSB yakınında kurulan diğer organize sanayi bölgelerini tetiklemiş ve yerleşmeye ayrılan alanların çalışma alanı içerisinde daha da yoğunlaşması ve arazi kullanım değişiminin hızlanmasına neden olmuştur.

1989 BİRLİK OSB KURULMUŞTUR.

1989 yılında yapılmaya başlanan günümüz adıyla Birlik OSB alanı, yapıldığı zaman herhangi bir yerleşim alanı yok iken E-5 Gebze çıkışına yakın İstanbul Boğaziçi'ne ve İzmit'e neredeyse aynı mesafededir.

1992 ORGANİZE SANAYİ İLE YOĞUNLAŞAN TUZLA İLÇE OLMUŞTUR.

Tuzla ise 1986 yılında İstanbul Anadolu Yakası, 1989 yılında kurulan Birlik OSB, 1986 yılında İstanbul-Tuzla Kimya Sanayicileri Organize Sanayi Bölgesi, 1982 yılında İstanbul Deri Organize Sanayi Bölgesi'nin kurulmaya başlanması ile yoğun nüfuslanmaya başlamış ve 1992 yılında ilçe olmuştur.

1993 İSTANBUL KENT İÇİ DERİ SANAYİ ALANLARININ TUZLA'YA TAŞINMASINA KARAR VERİLMİŞTİR.

Kazlıçeşme'deki deri işletmeleri, 1993 senesinde tamamen yıktırılmış ve bölgede yeni bir düzenlemeye gidilmiştir. Deri alanı uzun süre boş alan olarak da kullanılmıştır. Bugün Marmaray- Kazlıçeşme istasyonu bu alana kurulmuştur. Yine bu alanın 200 metre ilerisinde Kazlıçeşme miting alanı olarak kullanılan bir alan yine bu boşaltmadan doğmuştur. Bu alan bugün deri sanayinin Tuzla'ya taşınması ile modern bir görüntüye kavurmuştur.

2009 İSTANBUL ÇEVRE DÜZENİ PLANI'NDA SANAYİ ALANLARINA YÖNELİK DÜZENLEMELER GETİRİLMİŞTİR.

2009 yılında onanan 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planında ise; meskûn alanlarda, su havzaları içinde kalmış ve çevre sağlığını olumsuz yönde etkileyen, düzensiz yapılaşmış ve kent dışına çıkma eğiliminde olan sanayi alanlarının öncelikle kapasitesi henüz dolmamış OSB'lere yönlendirilmesi, OSB'lerin kapasitesi doyuma ulaştığı noktada ise Çerkezköy ve Gebze gibi kente sanayi konusunda tampon olabilecek bölgelere desantralize edilmesi hedeflenmektedir.

1990 İSTANBUL'DA SANAYİSİZLEŞME POLİTİKALARI HIZ KAZANMIŞTIR VE ORGANİZE SANAYİ KAVRAMI ORTAYA ÇIKMIŞTIR.

1990'lı yıllarla beraber İstanbul'da sanayisizleşme hız kazanmıştır. Özellikle sanayinin Gebze'ye kayması bu dönemle yoğunlaşmıştır. Bu yıllarda sanayi alanları için en önemli sorun şehir merkezinin ortasında bulunan sanayi alanının oluşturduğu çevre kirliliğidir. Eminönü, Beyoğlu, Fatih, Beşiktaş, Şişli, Üsküdar, Bayrampaşa, Zeytinburnu ve Kadıköy ilçelerinde bulunan sanayiler orada bulunan yapıları olumsuz etkileyip kent içindeki yoğunluğu bir sorun haline gelmiştir. Kazlıçeşme'nin boşaltılması, Haliç'teki sanayinin yer değiştirmesi bu sorunun neticesinde oluşmuştur (DPT, 2000). Bu dönemde Organize Sanayi Bölgeleri de ayrı bir tartışma konusu olmuştur. Merkezde yer alan sanayilerin organize sanayi bölgelerine taşınması bu dönemde uygulanması gündeme gelmiştir. Bu dönemde Organize Sanayi kavramı önem kazanmıştır. Sanayiler İstanbul'un çeperinde organize şekilde kurgulanmaya başlamıştır. Buna sebep ise;

- Çarpık kentleşmeyi önlemek ve yerleşimin belli bir plan dahilinde düzenlenmesi
- Çevreye duyarlı kentler
- Sanayi alanlarını disipline etmek
- İmar ve altyapı organizasyonunu sağlamak
- Sanayi alanlarının bir arada organize olma halini desteklemek olarak sıralanmıştır.

1995 İSTANBUL DUDULLU ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ KURULMUŞTUR VE 1995 ONAYLI İSTANBUL METROPOLİTAN ALAN NAZIM İMAR PLANI'NDA SANAYİNİN DESANTRALİZASYONU ÖNERİLMİŞTİR.

2002 DİLOVASI SANAYİ ALANI, DİLOVASI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ İLAN EDİLMİŞTİR.

B. ÇALIŞMA KONUSU BÖLGEDEKİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİNİN MEVCUT DURUMU

Çarpık kentleşmenin önlenmesi, çevreye duyarlı kentlerin geliştirilmesi, sanayi alanlarının disipline edilmesi, imar ve altyapı organizasyonunun sağlanması amaçlarıyla organize sanayi alanları planlama çalışmaları ile desteklenmiştir. Bu çerçevede İstanbul Anadolu Yakası ve Gebze bölgesindeki organize sanayi bölgeleri incelenmiştir. Sanayi bölgelerinin mevcut yüzölçümleri, doluluk oranları, firma sayıları, sektörleri ve yapılaşma koşulları verilmiştir. İncelenen organize sanayi bölgeleri haritada işaretlenmiş olup, alansal büyüklük açısından renklendirilmiştir. Organize sanayi bölgelerine ek olarak haritada küçük sanayi siteleri, depolama ve lojistik alanları ve diğer sanayi alanları gösterilmiştir.

Tuzla OSB'ler bölgesinde yer alan OSB'ler kent merkezinden oldukça uzakta ve şehir trafiği açısından çok büyük bir olumsuzluk teşkil etmemektedirler. Ayrıca Gebze'deki sanayi alanları ile entegre bir mekânsal dağılım göstermektedirler.

7.500.000 m² alana sahip **İstanbul Deri OSB**, bölgedeki en geniş yüzölçümüne sahip organize sanayidir. İstanbul Deri OSB'yi 5.519.400 m² ile **Gebze Makine İhtisas OSB** ve 4.397.500 m² ile **TOSB Otomotiv Yan Sanayi İhtisas OSB** takip etmektedir. Bölgede orta ölçekli organize sanayi bölgesi olarak Kocaeli-Gebze VI. İMES Makina İhtisas OSB (3.086.700 m²), Kocaeli-Gebze V (Kimya) İhtisas OSB (2.400.200 m²), Gebze OSB (1.781.200 m²), Kocaeli KOBİ OSB (1.465.080 m²) bulunmaktadır. Yapılması planlanan İstanbul Biyoteknoloji İhtisas Sanayi (BİYOSAD), Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı web sitesinde kamulaştırma yapılıma aşamasında olarak gözükmektedir.

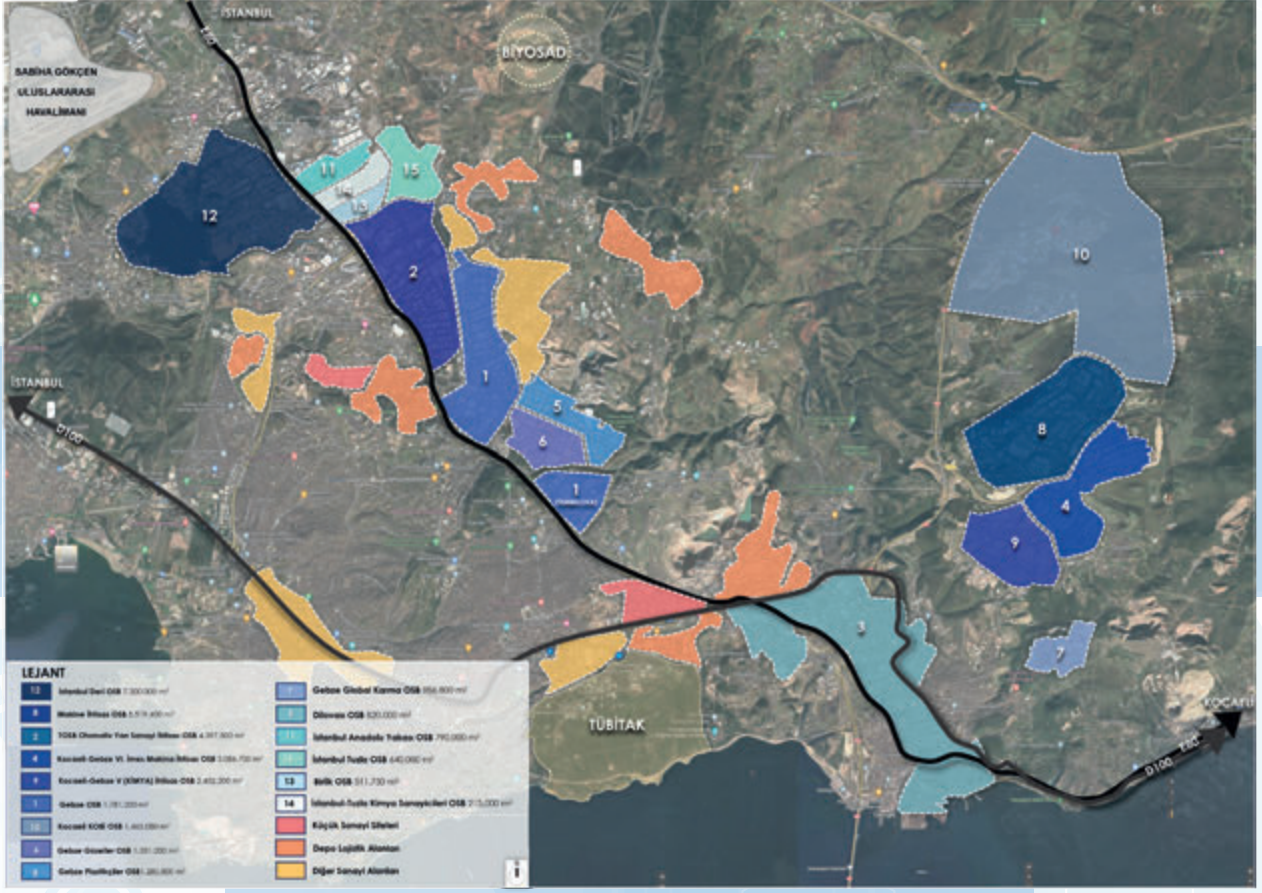
Doluluk oranları en yüksek organize sanayi bölgeleri; Gebze OSB (%100), Gebze Güzeller OSB (%100), Global Karma OSB (%100), Birlik OSB (%100), Gebze Plastikçiler OSB (%99) ve İstanbul Deri OSB (%98)'dir.

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından 2022 yılında yayınlanan **"Organize Sanayi Bölgeleri İmar Planı Şartnamesi"**¹ gereğince tüm OSB'lerde yapılaşma koşulları **Emsal (KAKS): 0.70 ve Hmax: Serbest** olarak belirlenmiştir. Ancak organize sanayi bölgesi özelinde bu şartname yayınlanmadan önceki yapılaşma koşulları **"Müktesep Haklar"** maddesi ile korunmaktadır. Bu anlamda organize sanayi bölgelerinde yeni yapılaşmada uyulması gereken yapılaşma koşulları Bakanlık tarafından belirlenmiştir. Yalnızca yenilenme veya yeniden inşa etme durumlarında ilgili müktesep hakların korunması ile parselin daha önceki yapılaşma hakları kullanılabilir. Ayrıca imar uygulamaları için

"Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği"² geçerlidir. Organize sanayi bölgelerinde özellikle 2019 yılı sonrası Covid19 Pandemisi'nin de etkisiyle **"Kimya Sanayi"** alanında artış görülmüştür. OSB yönetimleri tarafından Deri Sanayi'nin azalma eğiliminde olduğu belirtilmiştir. Organize sanayi bölgeleri, karma OSB olmaya yönelik geliştirilmektedir. Planlı ve karma OSB'lerde farklı alt sektörlerinin organizasyonu zonlama (bölgeleme) ile planlanmaktadır. Bu anlamda organize sanayi bölgelerinde istenilen benzer sanayi kollarının bir arada bulunmasıyla altyapı ihtiyaçlarının kolay karşılanması sağlanabilmektedir.

Aşağıdaki tabloda; çalışma alanı içerisinde bulunan Organize Sanayi Bölgelerinin hangisinde hangi sektörüne yoğunlaştığı verilmektedir. Buna göre **İstanbul Anadolu Yakası OSB kimya, makine, otomotiv, metal, plastik, elektronik ve lojistik sektörler ile yakaladığı çeşitlilik ile, Makine İhtisas OSB makine sektöründe özelleşmesiyle, İstanbul Tuzla OSB ilaç sanayi faaliyetinde bulunması özelliği ile öne çıkmaktadır. Covid19 Pandemisi sonrası artan talep sebebi ile OSB'lerde kimya sektörünün yaygınlaştığı görülmektedir. İmalat sanayinin hemen hemen bütün sektörlerine girdi vermesi sebebi ile makine sanayi sektörü bölgelerdeki OSB'lerde yoğun olarak faaliyet göstermektedir.**

OSBler ve Diğer Sanayi Bölgeleri Haritası



Kaynak: Denge Değerleme tarafından hazırlanmıştır.

SANAYİ ALT SEKTÖRLERİ

	Gıda	Kimya	Makine	Otomotiv	Metal	Plastik	Tekstil	Maden	Elektronik	Lojistik	Deri	İlaç	Cam
Gebze OSB	X	X	X	X		X							
TOSB Otomotiv Yan Sanayi İhtis. OSB		X	X	X									
Dilovası OSB		X			X								
Kocaeli Gebze VI. İMES Mak. İhtis. OSB			X	X	X								X
Gebze Plastikçiler OSB	X	X	X	X	X	X	X						X
Gebze Güzelleri OSB				X		X		X					
Tembelova OSB													
Gebze Global Karma OSB		X			X			X					
Makine İhtisas OSB			X		X								
Kocaeli-Gebze V (Kimya) İhtisas OSB		X											
Kocaeli KOBİ OSB	X	X	X		X			X					
İstanbul Anadolu Yakası OSB (İAYOSB)		X	X	X	X	X			X	X			
İstanbul Deri OSB (İDOSB)		X		X	X						X		
Birlik OSB (BOSB)		X	X	X	X			X					
İstanbul-Tuzla Kimya Sanayicileri OSB (KOSB)					X	X							X
İstanbul Tuzla OSB (İTOSB)	X		X	X	X	X	X		X			X	
İstanbul Dudullu OSB (İDOSB)	X		X		X	X							

1. Gebze Organize Sanayi Bölgesi (GOSB)

Mart 1986 yılında çalışmaları başlatılan GOSB, 5.160.000 m² arazide kurulan karma bir organize sanayi bölgesidir. GOSB 1989 yılında altyapı inşaatı, 1990 yılında ise ilk fabrikasının inşaatı tamamlanarak hizmete girmiştir. Bu anlamda Türkiye'nin en kısa süre içerisinde tamamlanan

sanayi bölgesi olma özelliği taşımaktadır. Gebze Organize Sanayi Bölgesinde ağırlıklı olarak **makine, kimya, otomotiv yan sanayi, gıda, ambalaj, optik, elektrik, plastik ile tıbbi ve sınai gaz** sektörlerinde faaliyet gösteren 179 firma yer almaktadır.

Kuruluş Tarihi	1986
Yüzölçümü	5.160.000 m ²
Doluluk Oranı	%99
Firma Sayısı	179
İstihdam Sayısı	30.948
Başlıca Sektörler	Gıda, Kimya, Makine
İmar Durumu	KAKS: 0.70, Hmax: Serbest
Web Sitesi	http://gosb.com.tr

Gebze Organize Sanayi Bölgesi, bölgesel anlamda güçlü ulaşım aksı olan **E80 (TEM Otoyolu)**'nun kuzeyinde ve bu ulaşım aksına yakın konumlanmaktadır.

GOSB:

- Gebze şehir merkezine 7 km
- İstanbul'a 55 km
- Sabiha Gökçen Havalimanı'na 15 km
- Derince Limanı'na ise 34 km uzaklıktadır.

GOSB Yerleşim Planı



Kaynak: Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı

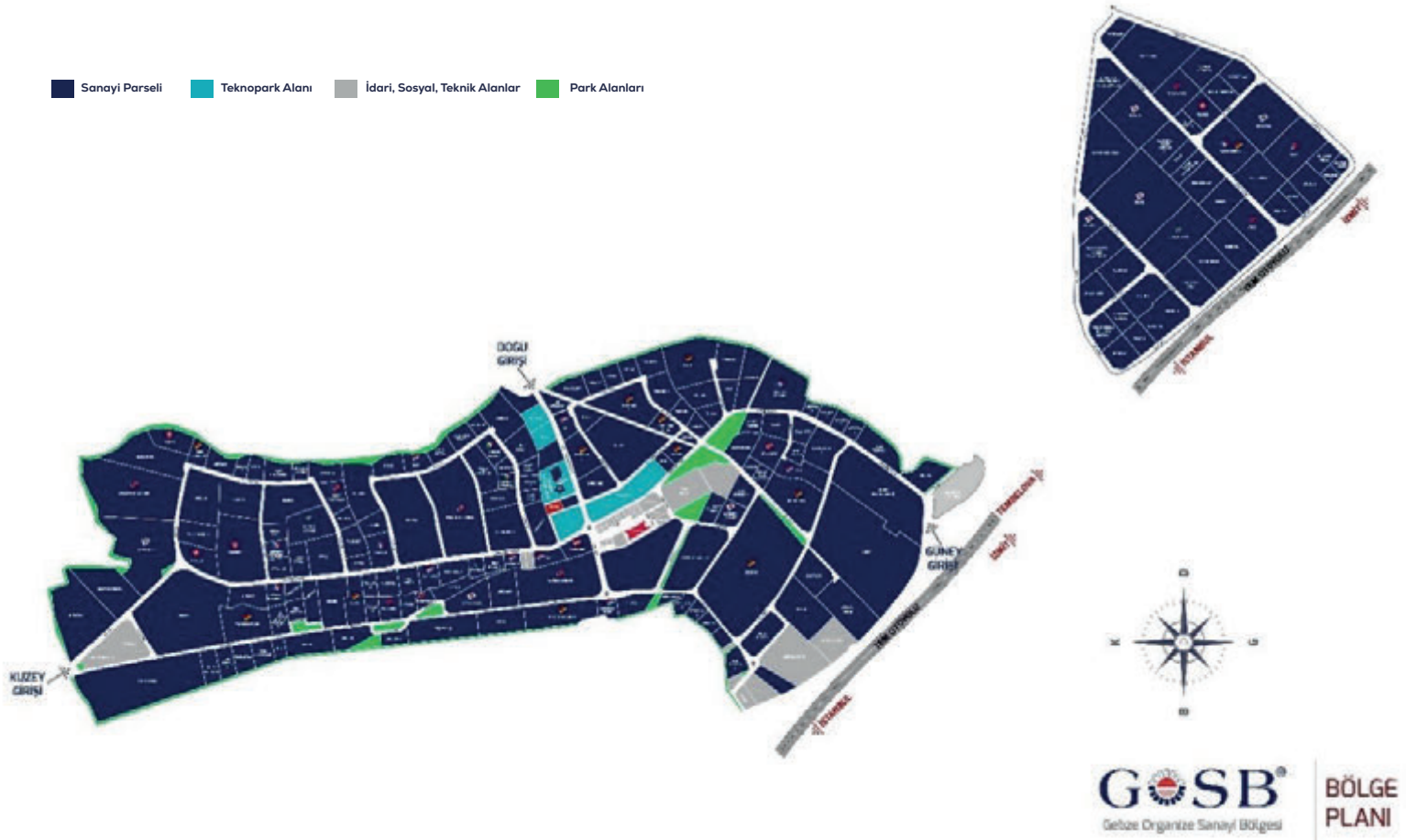
Mekânsal Yönetim ve Dijitalleşme Projesi Sistemi (MEYDİP), 2023.

GOSB, bünyesinde teknopark kurulmuş olan bir OSB'dir. GOSB mevcutta 5.160.000 m2'lik bir alanda yer almaktadır. Bakanlık tarafından yerinde yapılan tespitler sonucunda, yaklaşık 1.600.000 m2 büyüklüğündeki **"Tembelova Alanı"** ve mevcut bölgenin batısındaki yaklaşık 1.300.000 m2 büyüklüğündeki alanın **"Genişleme Alanı"** olarak belirlenmesi uygun bulunmuştur. 2006 yılında Genişleme Bölgesinin, 2015 yılında ise Tembelova Alanı'nın altyapısı tamamlanmıştır. İmar durumu yapılaşma koşulları

"Tembelova Alanı" ve "Genişleme Alanı" için Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından 2022 yılında yayınlanan **"Organize Sanayi Bölgeleri İmar Planı Şartnamesi"**nde belirtildiği şekilde uygulanmaktadır. Bu şartnameye göre ise yapılaşma koşulları **Emsal (KAKS): 0.70 ve Hmax: Serbest** olarak belirlenmiştir. Ancak organize sanayi bölgesinde bu şartname yayınlanmadan önce yapılaşmış sanayi alanları için yapılaşma koşulları **"Müktesep Haklar"** maddesi ile korunmaktadır.

GOSB Bölge Planı

Sanayi Parseli Teknopark Alanı İdari, Sosyal, Teknik Alanlar Park Alanları



Kaynak: Gebze Organize Sanayi Bölgesi Web Sitesi, 2023.

<https://www.gosb.com.tr/pdf/GOSBBolgePlani.pdf>

GOSB Yönetiminden alınan bilgiye göre doluluk oranı %99 olup, mevcutta boş 9 sanayi parseli bulunmaktadır. Bölgede yerel emlak ağcenteleriyle yapılan görüşmeler ve gayrimenkul e-ticaret sitelerinden edinilen mevcut satılık ve

kiralık ilanlar değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda edinilen istenilen ortalama birim satılık sanayi arsası ve kiralık fabrika fiyatları aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Satılık İlanlar (Arsa)

Emsal (KAKS)	Hmax	Arsa Alanı (m ²)	İlan	İstenilen Fiyat (TL)	Birim Arsa Fiyatı (TL/m ²)
0.80	-	23.000	Sanayi Arsası	200.000.000	8.696
0.80	12,50	50.000	Sanayi Arsası	500.000.000	10.000
0.80	Serbest	63.000	Sanayi Arsası	382.500.000	6.071
0.70	Serbest	60.000	Sanayi Arsası	395.000.000	6.583
Ortalama					7.838

Kiralık İlanlar (Fabrika)

Açık Alan	Kapalı Alan	İlan	İstenilen Fiyat (TL)	Birim Kapalı Alan Fiyatı (TL/m ²)
8.000	16.000	Fabrika	1.995.000	125
3.000	8.000	Depo & Fabrika	860.000	108
Ortalama				116

Satılık sanayi arsalarında **istenilen birim arsa fiyatı 6.000-10.000 TL/m²** aralığındadır. Satılık emsaller genellikle **“Organize Sanayi Bölgeleri İmar Planı Şartnamesi”** öncesi olduklarından farklı yapılaşma koşullarına sahiptir. Kiralık fabrikalar için ise **istenilen birim kira fiyatı 110-125 TL/m²/ay** aralığındadır.

Gebze OSB’de yer alan başlıca firmalar **Alarko Carrier, Avon Kozmetik, Bilim İlaç, Eczacıbaşı, Siemens ve Ülker** olarak görülmektedir.

Detaylı firma bilgileri “Ekler”de verilmiştir.



2. TOSB Otomotiv Yan Sanayi İhtisas Organize Sanayi Bölgesi

TOSB Otomotiv Yan Sanayi İhtisas Organize Sanayi Bölgesi, 4.397.500 m² arazi üzerinde, 85 firma yer almaktadır. Bir taraftan Gebze-Şile ekspres yoluna diğer taraftan TEM-Gebze yan yoluna bağlanan TOSB, ulaşım bakımından

da önemli avantajlara sahiptir. TOSB Otomotiv Yan Sanayi İhtisas Organize Sanayi Bölgesinde ağırlıklı olarak **otomotiv yan sanayi, makine ve kimya** sektörlerinde faaliyet gösteren firmalar yer almaktadır.

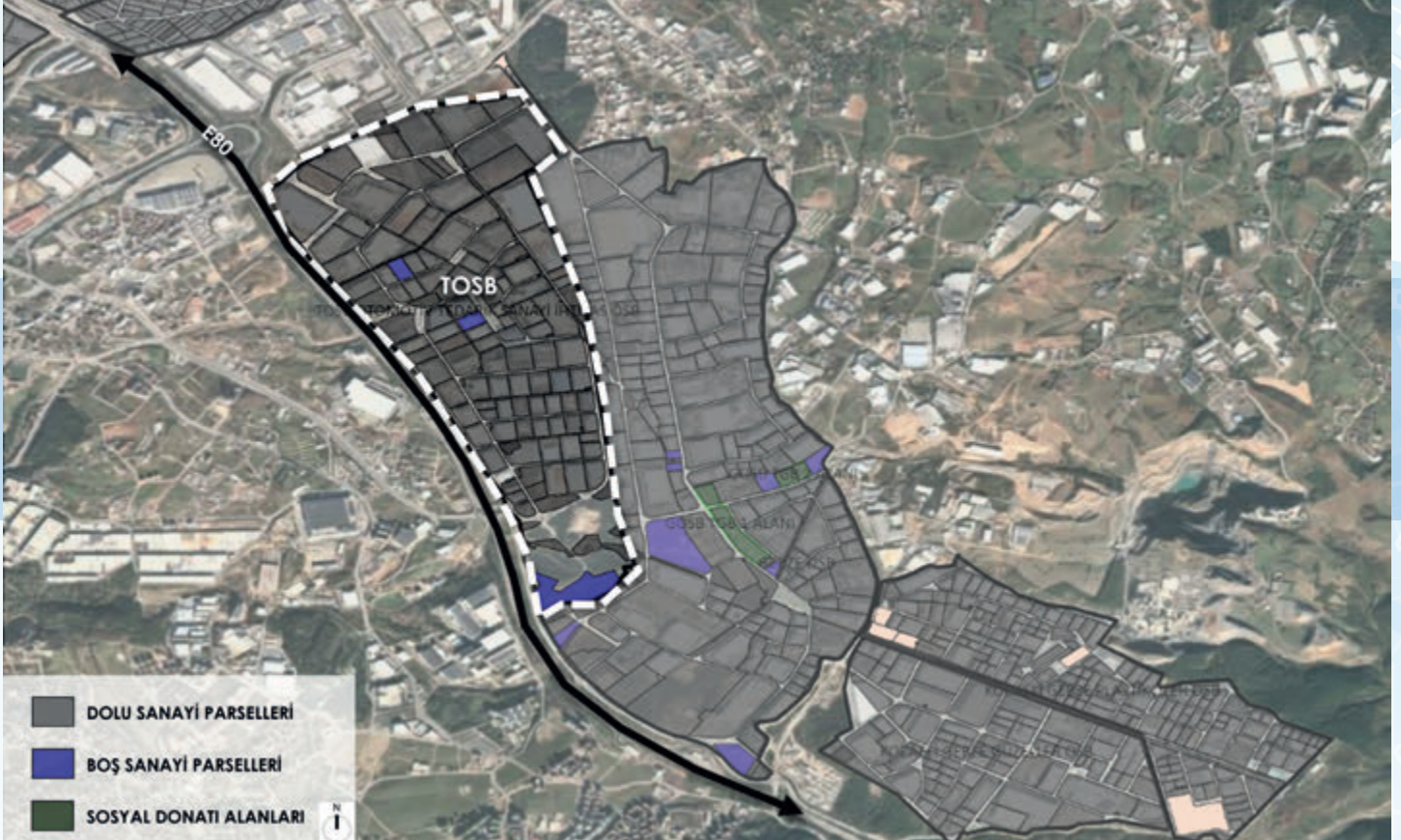
Kuruluş Tarihi	1992
Yüzölçümü	4.397.500 m ²
Doluluk Oranı	%90
Firma Sayısı	85
İstihdam Sayısı	25.000
Başlıca Sektörler	Otomotiv
İmar Durumu	KAKS: 0.60, TAKS: 1.00, Hmax: Serbest
Web Sitesi	http://www.tosb.com.tr

TOSB, bölgesel anlamda güçlü ulaşım aksı olan **E80 (TEM Otoyolu)**'nun kuzeyinde ve bu ulaşım aksına yakın konumlanmaktadır.

TOSB:

- Gebze şehir merkezine 10 km
- İstanbul'a 55 km
- Sabiha Gökçen Havalimanı'na 19 km
- Derince Limanı'na ise 45 km uzaklıktadır.

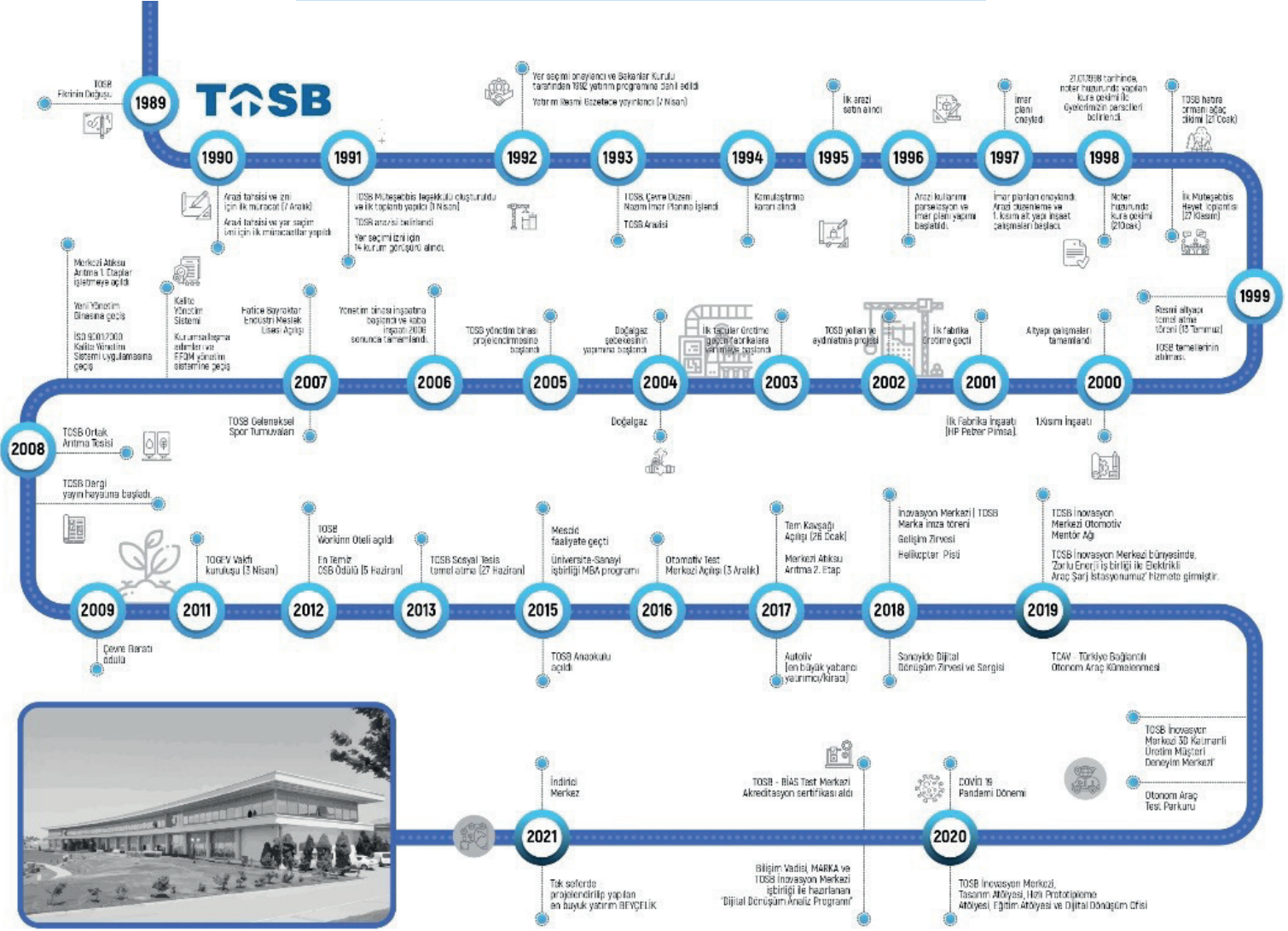
TOSB Yerleşim Planı



Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından 2022 yılında yayınlanan “Organize Sanayi Bölgeleri İmar Planı Şartnamesi”nde belirtildiği şekilde uygulanmaktadır. Bu şartnameye göre ise yapılaşma koşulları Emsal (KAKS): 0.70

ve Hmax: Serbest olarak belirlenmiştir. Ancak organize sanayi bölgesinde bu şartname yayınlanmadan önce yapılaşmış sanayi alanları için yapılaşma koşulları “Müktesep Haklar” maddesi ile korunmaktadır.

TOSB Tarihsel Süreci



Kaynak: TOSB Otomotiv Yan Sanayi İhtisas Organize Sanayi Bölgesi Web Sitesi, 2023.
<https://www.tosb.com.tr/tarihce.html>

TOSB Yönetiminden alınan bilgiye göre doluluk oranı %90 olup, mevcutta boş 3 sanayi parseli bulunmaktadır. Bölgede yapılan saha gezilerinde ve telefon görüşmelerinde yerel emlak acente ile yapılan görüşmeler ve gayrimenkul

e-ticaret sitelerinden alınan güncel satış ve kiralama ilanları değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda satılık sanayi arsası ve kiralık fabrika ortalama birim fiyatları aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Satılık İlanlar (Arsa)

Emsal (KAKS)	Hmax	Arsa Alanı (m ²)	İlan	İstenilen Fiyat (TL)	Birim Arsa Fiyatı (TL/m ²)
0.80	-	23.000	Sanayi Arsası	200.000.000	8.696
0.80	15,50	14.000	Sanayi Arsası	124.000.000	10.000
0.60	-	65.000	Sanayi Arsası	380.500.000	6.071
				Ortalama	7.814

Kiralık İlanlar (Fabrika)

Açık Alan	Kapalı Alan	İlan	İstenilen Fiyat (TL)	Birim Kapalı Alan Fiyatı (TL/m ²)
500	3.000	Depo & Fabrika	375.000	125
			Ortalama	125

Satılık sanayi arsalarında **istenilen birim arsa fiyatı 6.000-10.000 TL/m²** aralığındadır. Satılık emsaller genellikle “**Organize Sanayi Bölgeleri İmar Planı Şartnamesi**” öncesi olduklarından farklı yapılaşma koşullarına sahiptir. TOSB’de kiralık fabrika ilanı kısıtlı olduğundan var olan ilana göre kiralık fabrikalar için ise **istenilen birim kira fiyatı 125 TL/m²/ay**’dır.

TOSB’da yer alan başlıca firmalar **Bayraktarlar Holding, Doğan Lastik, Beyçelik, Mann Hummel, Ravago Petrokimya, Schneider ve Masdaf Makine** olarak görülmektedir.

Detaylı firma bilgileri “Ekler”de verilmiştir.



3. Dilovası Organize Sanayi Bölgesi

Dilovası OSB, bölgedeki sanayi tesislerinin Dilovası Sanayicileri Vakfı (DİSAV) öncülüğünde dönüştürülmesiyle 1998 yılında organize sanayi bölgesi olarak ilan edilmiştir. 2002 yılında ise kuruluşunu tamamlayarak faaliyete geçmiştir. Dilovası OSB, 8.220.000 m2 arazi üzerinde yer almaktadır. Kuzey ve doğusu kısmında D100 (E-5) Karayolu, batısında TEM Otoyolu (E80), güneyinde ise demiryolu ve limanlar bulunmaktadır. Mevcut sanayi tesisleri ve ulaşım

alternatifleri nedeniyle (özellikle limanlar dolayısıyla) bölge konum olarak avantajlıdır. Dilovası OSB karma organize sanayi bölgesi olup, bölgede ağırlıklı olarak **metal ve kimya** sektöründe sanayi kuruluşları yer almaktadır. Stratejik konumu, limana yakınlığı dolayısıyla ithalat ihracat için uygun olan Dilovası OSB, bu anlamda yer seçimi avantajlı olarak görülmektedir.

Kuruluş Tarihi	2002
Yüzölçümü	820.000 m ²
Doluluk Oranı	%62
Firma Sayısı	254
İstihdam Sayısı	15.494
Başlıca Sektörler	Ana Metal Sanayi, Fabrikasyon Metal Ürünleri Üretimi, Toptan Ticaret (Motorlu kara taşıtları ve motosikletler hariç), Kimyasalların ve Kimyasal Ürünlerin İmalatı, Demir, Demir Çelik
İmar Durumu	KAKS: 0.70, Hmax: Serbest
Web Sitesi	http://dosb.com.tr

Dilovası OSB, bölgesel anlamda güçlü ulaşım akslarına yakın konumlanmaktadır.

OSB:

- Gebze şehir merkezine 13 km
- İstanbul'a 60 km
- Sabiha Gökçen Havalimanı'na 34 km
- Derince Limanı'na ise 30 km uzaklıktadır.

Dilovası OSB Yerleşim Planı



Kaynak: Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Mekânsal Yönetim ve Dijitalleşme Projesi Sistemi (MEYDIP), 2023.

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından 2022 yılında yayınlanan “Organize Sanayi Bölgeleri İmar Planı Şartnamesi”nde belirtildiği şekilde uygulanmaktadır. Bu şartnameye göre ise yapılaşma koşulları **Emsal (KAKS): 0.70 ve Hmax: Serbest** olarak belirlenmiştir. Ancak organize sanayi bölgesinde bu şartname yayınlanmadan önce yapılaşmış sanayi alanları için yapılaşma koşulları “Müktesep Haklar” maddesi ile korunmaktadır.

Dilovası OSB Yönetiminden alınan bilgiye göre doluluk oranı %62 olup, bu orana göre mevcutta boş sanayi parselleri bulunmaktadır. Bölgede yerel emlak acenteleri ile yapılan görüşmeler ve gayrimenkul e-ticaret sitelerinden edinilen mevcut satılık ve kiralık ilanlar değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda edinilen istenilen ortalama birim satılık sanayi arsası ve kiralık fabrika fiyatları aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Satılık İlanlar (Arsa)

Emsal (KAKS)	Hmax	Arsa Alanı (m ²)	İlan	İstenilen Fiyat (TL)	Birim Arsa Fiyatı (TL/m ²)
0.70	Serbest	50.000	Sanayi Arsası	475.000.000	9.500
0.70	-	30.000	Sanayi Arsası	360.000.000	12.000
1.0	-	10.000	Sanayi Arsası	115.000.000	11.500
0.50	12,50	6.600	Sanayi Arsası	55.000.000	8.333
0.70	-	15.000	Sanayi Arsası	180.000.000	12.000
1.0	Serbest	33.674	Sanayi Arsası	257.000.000	7.632
0.50	9,50	4.296	Sanayi Arsası	32.500.000	7.565
0.70	Serbest	3.900	Sanayi Arsası	29.500.000	7.564
0.70	-	10.000	Sanayi Arsası	66.000.000	6.600
1.0	Serbest	15.136	Sanayi Arsası	115.522.000	7.632
1.0	Serbest	18.538	Sanayi Arsası	141.482.000	7.632
Ortalama					8.905

Kiralık İlanlar (Fabrika)

Açık Alan	Kapalı Alan	İlan	İstenilen Fiyat (TL)	Birim Kapalı Alan Fiyatı (TL/m ²)
2.000	7.400	Depo & Fabrika	1.065.000	144
600	700	Fabrika	85.000	121
2.000	10.000	Fabrika	900.000	90
2.000	3.300	Fabrika	420.000	127
2.000	5.200	Fabrika	600.000	115
810	540	Fabrika	80.000	148
5.500	9.000	Depo & Fabrika	1.700.000	189
1.000	2.500	Depo & Fabrika	350.000	140
1.000	5.000	Fabrika	550.000	110
700	1.200	Fabrika	225.000	188
Ortalama				137

Satılık sanayi arsalarında **istenilen birim arsa fiyatı 6.500-12.000 TL/m2** aralığındadır. Satılık emsaller genellikle **“Organize Sanayi Bölgeleri İmar Planı Şartnamesi”** öncesi olduklarından farklı yapılaşma koşullarına sahiptir. İmar iznine göre kısımlara ayrılmış Dilovası OSB 2 kısımdan oluşmaktadır. 1. Kısım eski sanayi bölgesi olup liman çevresinde gelişim gösteren bölgedir. Yeni sanayi imarına açık kısım ise 1. Kısımın kuzeyinde yer almaktadır. OSB’de 1. Kısım %50 imara izin verilen kısımdır.

Bu nedenle bu kısımda birim m2 fiyatı daha düşükken, 2. Kısım olan %70 imarlı kısımda birim fiyatlar daha yüksektir. Dilovası OSB’de kiralık fabrikalar için **istenilen birim kira fiyatı 90-190 TL/m2/ay** aralığındadır.

Dilovası OSB’de yer alan başlıca firmalar **Assan, Ceynak, DYO, Polisan** olarak görülmektedir.

Detaylı firma bilgileri “Ekler”de verilmiştir.



4. Kocaeli-Gebze VI. İMES makine İhtisas Organize Sanayi Bölgesi

2006 yılında çalışmaları başlatılan İMES OSB, 3.086.700 m2 arazide kurulan karma bir organize sanayi bölgesidir. Gebze VI. İMES Organize Sanayi Bölgesinde ağırlıklı olarak

makine, makine yan sanayi, demir-çelik, otomotiv yan sanayi, plastik enjeksiyon, ısıtım ve cam sanayi sektörlerinde faaliyet gösteren 235 firma yer almaktadır.

Kuruluş Tarihi	2006
Yüzölçümü	3.086.700 m2
Doluluk Oranı	%94
Firma Sayısı	235
İstihdam Sayısı	12.070
Başlıca Sektörler	Metal Sanayi
İmar Durumu	KAKS: 0.70, Hmax: Serbest
Web Sitesi	http://www.imesosb.org

Gebze IV. İMES Organize Sanayi Bölgesi, Kuzey Marmara Bağlantı Yolu'nun kuzeyinde konumlanmaktadır.

İMES OSB,

- Gebze şehir merkezine 15 km
- İstanbul'a 60 km
- Sabiha Gökçen Havalimanı'na 35 km
- Derince Limanı'na ise 39 km uzaklıktadır.

Kocaeli Gebze VI. İMES Makine İhtisas OSB Yerleşim Planı



Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından 2022 yılında yayınlanan “Organize Sanayi Bölgeleri İmar Planı Şartnamesi”nde belirtildiği şekilde uygulanmaktadır. Bu şartnameye göre ise yapılaşma koşulları **Emsal (KAKS): 0.70 ve Hmax: Serbest** olarak belirlenmiştir. Ancak organize sanayi bölgesinde bu şartname yayınlanmadan önce yapılaşmış sanayi alanları için yapılaşma koşulları “Müktesep Haklar” maddesi ile korunmaktadır.

Gebze IV. İMES OSB Yönetiminden alınan bilgiye göre doluluk oranı %94 olup, mevcutta 4 adet boş sanayi parselleri bulunmaktadır. Bölgede yapılan saha gezilerinde ve telefon görüşmelerinde yerel emlak acenteleri ile yapılan görüşmeler ve gayrimenkul e-ticaret sitelerinden alınan güncel satış ve kiralama ilanları değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda satılık sanayi arsası ve kiralık fabrika ortalama birim fiyatları aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Satılık İlanlar (Arsa)

Emsal (KAKS)	Hmax	Arsa Alanı (m ²)	İlan	İstenilen Fiyat (TL)	Birim Arsa Fiyatı (TL/m ²)
-	-	440	Sanayi Arsası	5.000.000	11.364
0.80	15,50	18.000	Sanayi Arsası	130.000.000	7.222
1.0	Serbest	8.000	Sanayi Arsası	86.000.000	10.750
				Ortalama	9.779

Kiralık İlanlar (Fabrika)

Açık Alan	Kapalı Alan	İlan	İstenilen Fiyat (TL)	Birim Kapalı Alan Fiyatı (TL/m ²)	
400	3.000	Fabrika	320.000	107	
100	380	Fabrika	45.000	118	
6.000	19.000	Fabrika	2.100.000	111	
1.000	10.000	Depo & Fabrika	1.050.000	105	
2.500	6.000	Fabrika	875.000	146	
2.000	5.000	Fabrika	500.000	100	
4.000	8.000	Fabrika	950.000	119	
1.200	2.800	Fabrika	450.000	161	
				Ortalama	121

Satılık sanayi arsalarında **istenilen birim arsa fiyatı 7.000-11.000 TL/m²** aralığındadır. Satılık emsaller genellikle “Organize Sanayi Bölgeleri İmar Planı Şartnamesi” öncesi olduklarından farklı yapılaşma koşullarına sahiptir. Gebze IV. İMES OSB’de kiralık fabrikalar için **istenilen birim kira fiyatı 100-160 TL/m²/ay** aralığındadır.

Kocaeli-Gebze VI. İMES Makine İhtisas OSB’de yer alan başlıca firmalar **Ece Plastik, Marmara-Siegener Galvaniz, Kümsan** olarak görülmektedir.

Detaylı firma bilgileri “Ekler”de verilmiştir.

5. Gebze Plastikçiler Organize Sanayi Bölgesi

2001 yılında kurulan Gebze Plastikçiler OSB, 1.285.800 m² arazide konumlanmaktadır. İlk kurulduğu yıllarda plastik sektörüne yönelik olan OSB, mevcutta karma bir organize sanayi bölgesidir. Bölge içinde, fabrikaların ihtiyaçları doğrultusunda kalıpçı, tornacı gibi plastik sektörüne hizmet

verebilecek küçük sanayi siteleri barındırmaktadır. Gebze Plastikçiler Organize Sanayi Bölgesinde ağırlıklı olarak **gıda, tekstil, plastik, elektrik-elektronik, makine, kimya, otomotiv, petrokimya, metal, madeni eşya, cam, sağlık ve bilişim** sektörlerinde faaliyet gösteren 230 firma yer almaktadır.

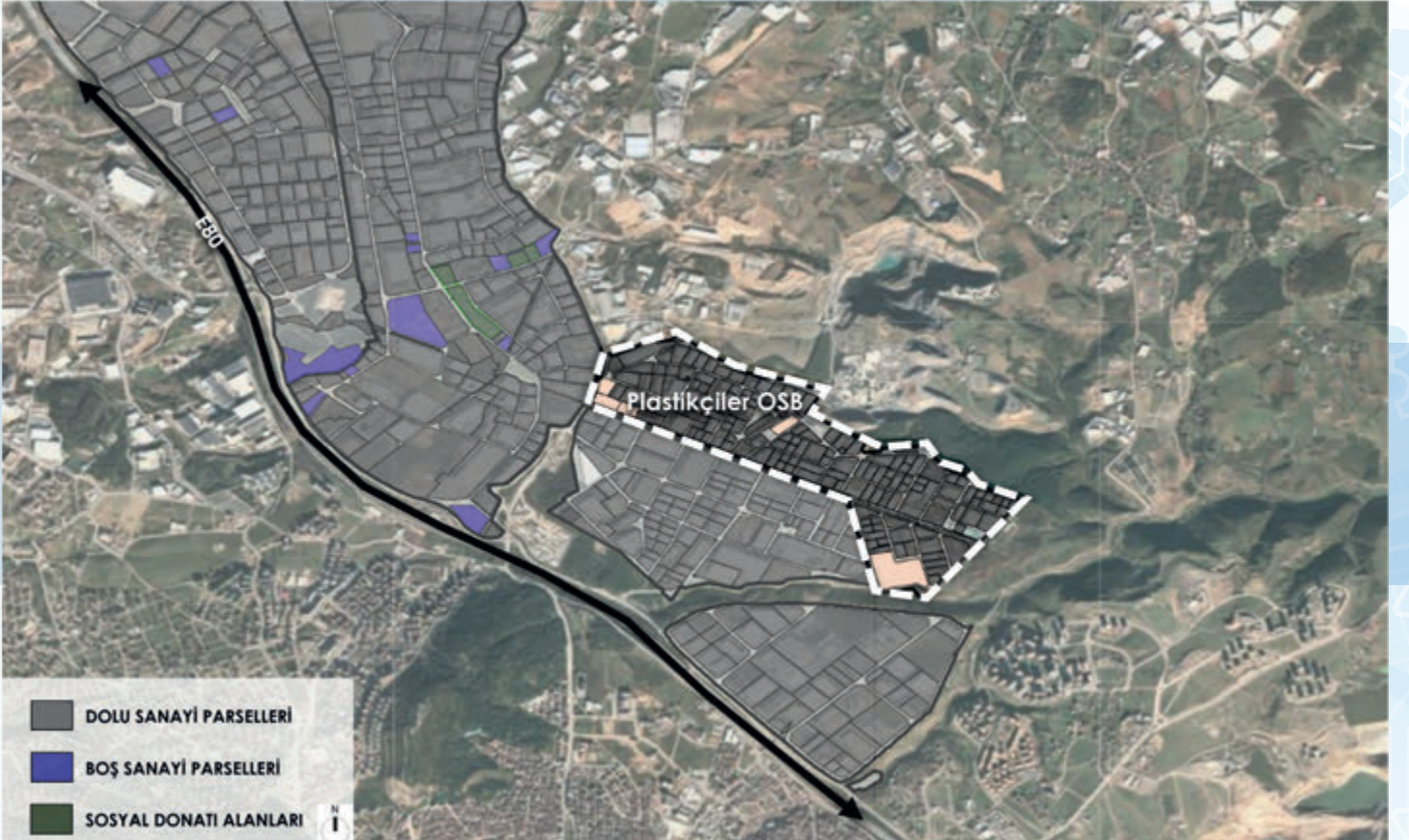
Kuruluş Tarihi	2001
Yüzölçümü	1.285.800 m ²
Doluluk Oranı	%99
Firma Sayısı	230
İstihdam Sayısı	14.000
Başlıca Sektörler	Plastik, Gıda, Tekstil
İmar Durumu	TAKS: 0.50, KAKS: 1, Hmax: Serbest
Web Sitesi	http://geposb.com.tr

Gebze Plastikçiler Organize Sanayi Bölgesi, bölgesel anlamda güçlü ulaşım aksı olan **E80 (TEM Otoyolu)**'nun kuzeyinde ve bu ulaşım aksına 3 km uzaklıkta konumlanmaktadır.

OSB:

- Gebze şehir merkezine 6 km
- İstanbul'a 45 km
- Sabiha Gökçen Havalimanı'na 19 km
- Derince Limanı'na ise 44 km uzaklıktadır.

Plastikçiler OSB Yerleşim Planı



Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından 2022 yılında yayınlanan “Organize Sanayi Bölgeleri İmar Planı Şartnamesi”nde belirtildiği şekilde uygulanmaktadır. Bu şartnameye göre ise yapılaşma koşulları **Emsal (KAKS): 0.70 ve Hmax: Serbest** olarak belirlenmiştir. Ancak organize sanayi bölgesinde bu şartname yayınlanmadan önce hazırlanan 2004 tarihli imar planında belirlenen yapılaşma koşulları “Müktesep Haklar” maddesi ile korunmaktadır.

Gebze Plastikçiler OSB Yönetiminden alınan bilgiye göre doluluk oranı %99 olup, mevcutta boş sanayi parselleri

bulunmamaktadır. Ancak henüz sanayi imarı bulunmayan boş arsaların organize sanayi bölgesi sınırları içerisinde yer aldığı belirtilmiştir.

Bölgede yapılan saha gezilerinde ve telefon görüşmelerinde yerel emlak acenteleri ile yapılan görüşmeler ve gayrimenkul e-ticaret sitelerinden alınan güncel satış ve kiralama ilanları değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda satılık sanayi arsası ve kiralık fabrika ortalama birim fiyatları aşağıdaki tablolarda verilmiştir. OSB’de doluluk oranının yüksek olmasıyla beraber satılık arsa ve kiralık fabrika ilanları kısıtlıdır.

Satılık İlanlar (Arsa)

Emsal (KAKS)	Hmax	Arsa Alanı (m ²)	İlan	İstenilen Fiyat (TL)	Birim Arsa Fiyatı (TL/m ²)
1.0	Serbest	7.728	Sanayi Arsası	99.000.000	12.811
				Ortalama	12.811

Kiralık İlanlar (Fabrika)

Açık Alan	Kapalı Alan	İlan	İstenilen Fiyat (TL)	Birim Kapalı Alan Fiyatı (TL/m ²)	
50	4500	Fabrika	450.000	100	
7500	20000	Fabrika	2.000.000	100	
800	8000	Fabrika	650.000	81	
				Ortalama	94

Satılık sanayi arsalarında **istenilen birim arsa fiyatı 13.000 TL/m²** civarında olarak söylenebilmektedir. Satılık emsal “Organize Sanayi Bölgeleri İmar Planı Şartnamesi” öncesi olduğundan farklı yapılaşma koşullarına sahiptir. Gebze Plastikçiler OSB’de kiralık fabrikalar için **istenilen birim kira fiyatı 80-100 TL/m²/ay** aralığındadır.

Gebze Plastikçiler OSB’de yer alan başlıca firmalar **Hakmar, Fater, Güçsan, Deltal ve İnci Plastik** olarak görülmektedir.

Detaylı firma bilgileri “Ekler”de verilmiştir.

6. Gebze Güzeller Organize Sanayi Bölgesi

2001 yılında kurulan Gebze Güzeller OSB, 1.331.200 m² arazide konumlanmaktadır. Gebze Güzeller Organize Sanayi

Bölgesinde ağırlıklı olarak **otomotiv, çelik ve plastik** sektörlerinde faaliyet gösteren 160 firma yer almaktadır.

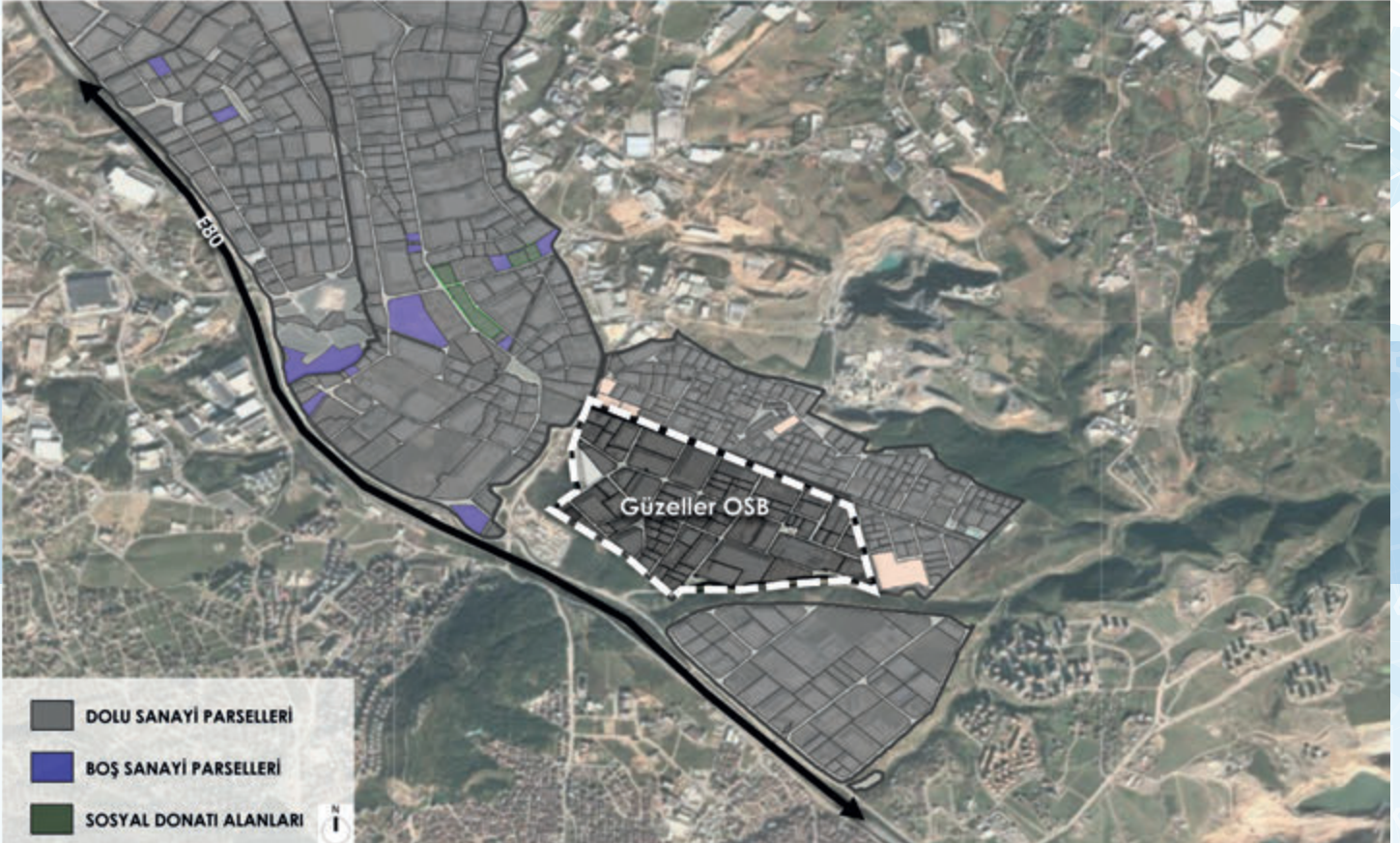
Kuruluş Tarihi	2001
Yüzölçümü	1.331.200 m ²
Doluluk Oranı	%100
Firma Sayısı	160
İstihdam Sayısı	12.764
Başlıca Sektörler	Otomotiv, Çelik, Plastik
İmar Durumu	Emsal: 1.00, TAKS: 0.50, Hmax: Serbest
Web Sitesi	http://ggosb.com.tr

Gebze Güzeller Organize Sanayi Bölgesi, bölgesel anlamda güçlü ulaşım aksı olan **E80 (TEM Otoyolu)**'nun kuzeyinde ve bu ulaşım aksına yakın konumlanmaktadır.

OSB:

- Gebze şehir merkezine 6 km
- İstanbul'a 45 km
- Sabiha Gökçen Havalimanı'na 19 km
- Derince Limanı'na ise 44 km uzaklıktadır.

Güzeller OSB Yerleşim Planı



Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından 2022 yılında yayınlanan “Organize Sanayi Bölgeleri İmar Planı Şartnamesi”nde belirtildiği şekilde uygulanmaktadır. Bu şartnameye göre ise yapılaşma koşulları **Emsal (KAKS): 0.70 ve Hmax: Serbest** olarak belirlenmiştir. Ancak organize sanayi bölgesinde bu şartname yayınlanmadan önce hazırlanan imar planında belirlenen yapılaşma koşulları “Müktesep Haklar” maddesi ile korunmaktadır. Bu yapılaşma koşulları ise, **Emsal: 1.00, TAKS: 0.50, Hmax: Serbest** olduğu bilgisi verilmiştir.

Gebze Güzeller OSB Yönetiminden alınan bilgiye göre doluluk oranı %100 olup, mevcutta boş sanayi parselleri bulunmamaktadır. OSB yönetimi tarafından elden çıkarılmış olmasına karşın, 2. El piyasasında satılık ve kiralık ilanlar bulunmaktadır. Bölgede yapılan saha gezilerinde ve telefon görüşmelerinde yerel emlak acenteleri ile yapılan görüşmeler ve gayrimenkul e-ticaret sitelerinden alınan güncel satış ve kiralama ilanları değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda satılık sanayi arsası ve kiralık fabrika ortalama birim fiyatları aşağıdaki tablolarda verilmiştir. OSB’de doluluk oranının yüksek olmasıyla beraber satılık arsa ve kiralık fabrika ilanları kısıtlıdır.

Satılık İlanlar (Arsa)

Emsal (KAKS)	Hmax	Arsa Alanı (m ²)	İlan	İstenilen Fiyat (TL)	Birim Arsa Fiyatı (TL/m ²)
0.80	Serbest	63.000	Sanayi Arsası	382.500.000	6.071
0.80	15,50	22.850	Sanayi Arsası	160.000.000	7.002
Ortalama					6.537

Kiralık İlanlar (Fabrika)

Açık Alan	Kapalı Alan	İlan	İstenilen Fiyat (TL)	Birim Kapalı Alan Fiyatı (TL/m ²)
1.000	5.000	Depo & Fabrika	890.000	178
1.000	12.000	Fabrika	1.200.000	100
Ortalama				139

Satılık sanayi arsalarında **istenilen birim arsa fiyatı 6.000-7.000 TL/m²** aralığındadır. Satılık emsal “Organize Sanayi Bölgeleri İmar Planı Şartnamesi” öncesi olduğundan farklı yapılaşma koşullarına sahiptir. Gebze Güzeller OSB’de kiralık fabrikalar için **istenilen birim kira fiyatı 100-180 TL/m²/ay** aralığındadır.

Gebze Güzeller OSB’de yer alan başlıca firmalar **Semak, Fonex, BM Makine ve Ekol Lojistik** olarak görülmektedir.

Detaylı firma bilgileri “Ekler”de verilmiştir.

7. Gebze Global Karma Organize Sanayi Bölgesi

2003 yılında kurulan Gebze Global Karma OSB, 986.800 m2 arazide konumlanmaktadır. Kömürcüler Sanayi olarak kurulmuş ancak Global Karma olarak 2022 yılında yenilenmiştir. Mevcutta kimya sanayi kolunun yoğunlukta

olduğu OSB yönetiminden öğrenilmiştir. Karma OSB olmasına karşın planlı yapılaşma olduğu, sanayi alt sektörlerine göre zonlara ayrıldığı (bölgeleme yapıldığı) belirtilmiştir.

Kuruluş Tarihi	2003
Yüzölçümü	986.800 m ²
Doluluk Oranı	%100
Firma Sayısı	13
İstihdam Sayısı	209
Başlıca Sektörler	Karma
İmar Durumu	KAKS: 0.70, TAKS: 0.50, Hmax: Serbest
Web Sitesi	https://globalosb.org.tr/

Gebze Global Karma Organize Sanayi Bölgesi, bölgesel anlamda güçlü ulaşım akslarına yakın konumlanmamaktadır.

OSB:

- Gebze şehir merkezine 19 km
- İstanbul'a 62 km
- Sabiha Gökçen Havalimanı'na 40 km
- Derince Limanı'na ise 32 km uzaklıktadır.

Gebze Global Karma OSB Yerleşim Planı



Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından 2022 yılında yayınlanan “Organize Sanayi Bölgeleri İmar Planı Şartnamesi”nde belirtildiği şekilde uygulanmaktadır. Bu şartnameye göre ise yapılaşma koşulları **Emsal (KAKS): 0.70 ve Hmax: Serbest** olarak belirlenmiştir. Ancak organize sanayi bölgesinde bu şartname yayınlanmadan önce hazırlanan imar planında belirlenen yapılaşma koşulları “Müktesep Haklar” maddesi ile korunmaktadır.

Gebze Global Karma OSB Yönetiminden alınan bilgiye göre doluluk oranı %100 olup, mevcutta boş sanayi parselleri

bulunmamaktadır. OSB yönetimi tarafından elden çıkarılmış olmasına karşın, 2. El piyasasında satılık ilanlar bulunmaktadır.

OSB’de doluluk oranının yüksek olmasıyla beraber satılık arsa ve kiralık fabrika ilanları kısıtlıdır. Bölgede yerel emlak acenteleriyle yapılan görüşmeler ve gayrimenkul e-ticaret sitelerinden edinilen mevcut satılık ve kiralık ilanlar değerlendirilmiş olup aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Satılık İlanlar (Arsa)

Emsal (KAKS)	Hmax	Arsa Alanı (m ²)	İlan	İstenilen Fiyat (TL)	Birim Arsa Fiyatı (TL/m ²)
-	-	30.000	Sanayi Arsası	300.000.000	10.000
				Ortalama	10.000

Satılık sanayi arsalarında **istenilen birim arsa fiyatı 10.000 TL/m²** civarındadır. Satılık emsal “Organize Sanayi Bölgeleri İmar Planı Şartnamesi” öncesi olduğundan farklı yapılaşma koşullarına sahiptir. Gebze Global Karma OSB’de kiralık fabrika ilanı bulunmadığından **istenilen birim kira fiyatı** bilinmemektedir.

Gebze Global Karma OSB’de yer alan başlıca firmalar **Antaş Enerji, Odak İnşaat, Doğusan ve Yilyak Yakıt** olarak görülmektedir.

Detaylı firma bilgileri “Ekler”de verilmiştir.



8. Makine İhtisas Organize Sanayi Bölgesi

2001 yılında kurulan Makine İhtisas OSB, 5.094.404 m² arazide konumlanmaktadır. OSB kurulurken, makine ve makine alt sektör grubuna dahil sanayiciler ile elektrik, elektronik sektör grubuna dahil sanayicileri üretime uygun

bir alanda toplanarak organize olması amaçlanmıştır. Makine İhtisas Organize Sanayi Bölgesinde ağırlıklı olarak **makine ve metal sanayi** sektörlerinde faaliyet gösteren 49 firma yer almaktadır.

Kuruluş Tarihi	2001
Yüzölçümü	5.094.404 m ²
Doluluk Oranı	%53
Firma Sayısı	49
İstihdam Sayısı	9.400
Başlıca Sektörler	Makine İmalatı, Metal Sanayi
İmar Durumu	KAKS: 1.00, Hmax: Serbest
Web Sitesi	http://www.makineosb.org.tr

Makine İhtisas Organize Sanayi Bölgesi, **Kuzey Marmara Otoyolu**'nun doğusunda konumlanmamaktadır.

OSB:

- Gebze şehir merkezine 14 km
- İstanbul'a 70 km
- Sabiha Gökçen Havalimanı'na 34 km
- Derince Limanı'na ise 39 km uzaklıktadır.

Makine İhtisas OSB Yerleşim Planı



Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından 2022 yılında yayınlanan “Organize Sanayi Bölgeleri İmar Planı Şartnamesi”nde belirtildiği şekilde uygulanmaktadır. Bu şartnameye göre ise yapılaşma koşulları **Emsal (KAKS): 0.70 ve Hmax: Serbest** olarak belirlenmiştir. Ancak organize sanayi bölgesinde bu şartname yayınlanmadan önce hazırlanan imar planında belirlenen yapılaşma koşulları “Müktesep Haklar” maddesi ile korunmaktadır.

Gebze Global Karma OSB Yönetiminden alınan bilgiye göre doluluk oranı %53 olup, mevcutta 1 adet boş sanayi parseli

bulunmaktadır. Ayrıca henüz sanayi imarı bulunmayan boş arsaların organize sanayi bölgesi sınırları içerisinde yer aldığı görülmektedir. Bölgede yapılan saha gezilerinde ve telefon görüşmelerinde yerel emlak acenteleri ile yapılan görüşmeler ve gayrimenkul e-ticaret sitelerinden alınan güncel satış ve kiralama ilanları değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda satılık sanayi arsası ve kiralık fabrika ortalama birim fiyatları aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Satılık İlanlar (Arsa)

Emsal (KAKS)	Hmax	Arsa Alanı (m ²)	İlan	İstenilen Fiyat (TL)	Birim Arsa Fiyatı (TL/m ²)
0.80	12,50	30.000	Sanayi Arsası	255.000.000	8.500
1.00	-	45.000	Sanayi Arsası	405.000.000	9.000
1.00	Serbest	30.000	Sanayi Arsası	320.000.000	10.667
1.00	-	20.000	Sanayi Arsası	210.000.000	10.500
				Ortalama	9.667

Kiralık İlanlar (Fabrika)

Açık Alan	Kapalı Alan	İlan	İstenilen Fiyat (TL)	Birim Kapalı Alan Fiyatı (TL/m ²)	
10.000	11.700	Fabrika	1.350.000	115	
3.000	13.250	Fabrika	2.350.000	177	
6.000	20.000	Fabrika	2.000.000	100	
6.500	30.000	Fabrika	3.450.000	115	
1.000	2.250	Depo & Fabrika	250.000	111	
5.000	11.000	Fabrika	1.850.000	168	
				Ortalama	131

Satılık sanayi arsalarında **istenilen birim arsa fiyatı 8.500-10.500 TL/m²** aralığındadır. Satılık emsal “Organize Sanayi Bölgeleri İmar Planı Şartnamesi” öncesi olduğundan farklı yapılaşma koşullarına sahiptir. Gebze Güzeller OSB’de kiralık fabrikalarda **istenilen birim kira fiyatı 100-180 TL/m²/ay** aralığındadır.

Makine İhtisas OSB’de yer alan başlıca firmalar **Hitachi, Boydem, Timsan ve Omtaş** olarak görülmektedir.

Detaylı firma bilgileri “Ekler”de verilmiştir.

9. Kocaeli-Gebze V (KİMYA) İhtisas Organize Sanayi Bölgesi (GEBKİM)

1999 yılında kurulan Kocaeli-Gebze V (Kimya) İhtisas OSB, 2.402.200 m² arazide konumlanmaktadır. OSB, bölgedeki kimya sanayi sektör grubuna dahil sanayicileri üretime uygun bir alanda toplanarak organize olmasını ve

ihtisaslaşmasını sağlamıştır. GEBKİM, ağırlıklı olarak **kimya sanayi** sektörlerinde faaliyet gösteren 37 firma yer almaktadır.

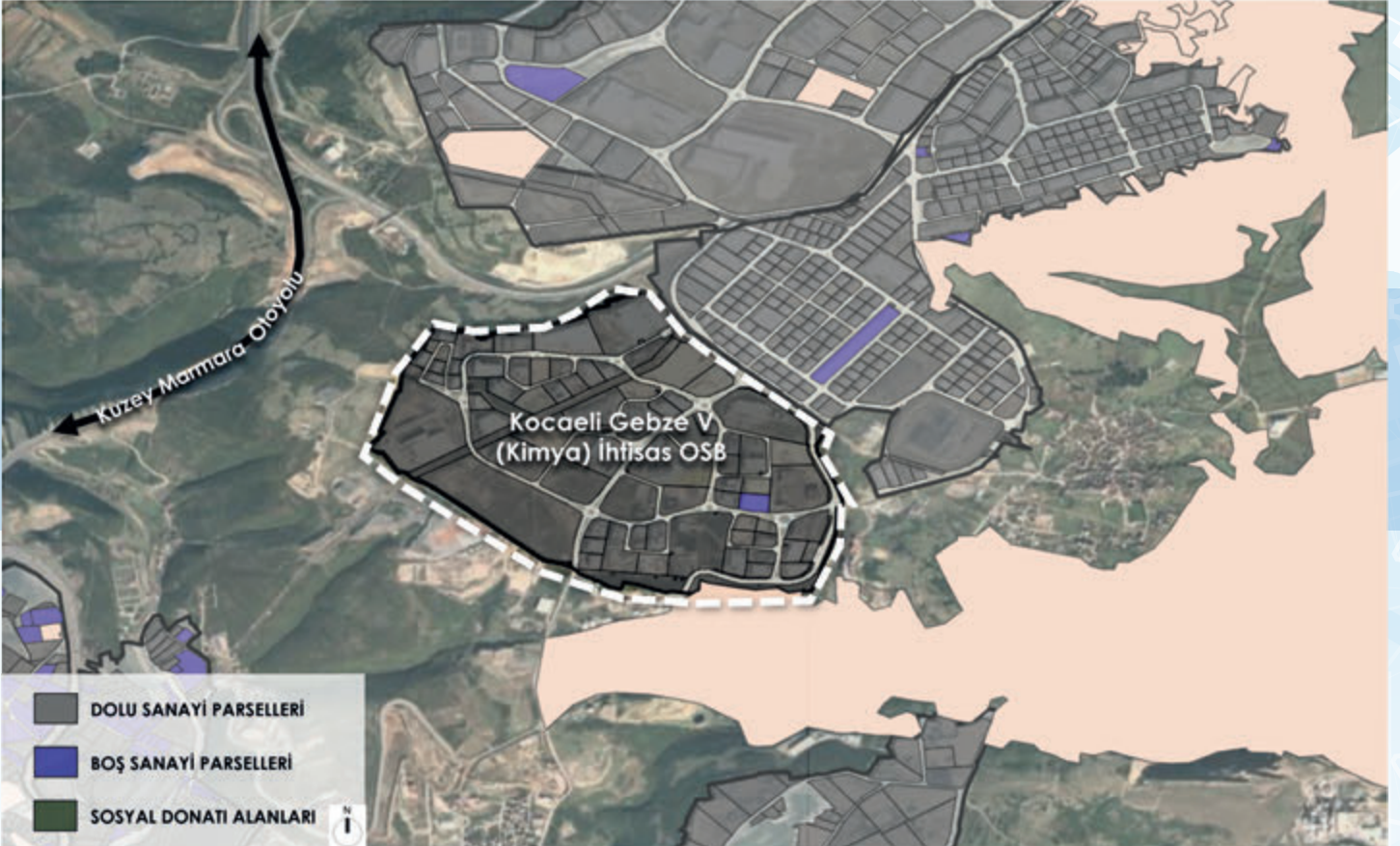
Kuruluş Tarihi	1999
Yüzölçümü	2.402.200 m ²
Doluluk Oranı	%80
Firma Sayısı	37
İstihdam Sayısı	2.800
Başlıca Sektörler	Kimya
İmar Durumu	KAKS: 1.00, Hmax: Serbest
Web Sitesi	http://gebkim.org.tr

GEBKİM, **Kuzey Marmara Otoyolu**'nun güneydoğusunda konumlanmamaktadır.

OSB:

- Gebze şehir merkezine 15 km
- İstanbul'a 70 km
- Sabiha Gökçen Havalimanı'na 36 km
- Derince Limanı'na ise 36 km uzaklıktadır.

GEBKİM Yerleşim Planı



Kaynak: Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Mekânsal Yönetim ve Dijitalleşme Projesi Sistemi (MEYDIP), 2023.

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından 2022 yılında yayınlanan “Organize Sanayi Bölgeleri İmar Planı Şartnamesi”nde belirtildiği şekilde uygulanmaktadır. Bu şartnameye göre ise yapılaşma koşulları **Emsal (KAKS): 0.70 ve Hmax: Serbest** olarak belirlenmiştir. Ancak organize sanayi bölgesinde bu şartname yayınlanmadan önce hazırlanan imar planında belirlenen yapılaşma koşulları “Müktesep Haklar” maddesi ile korunmaktadır.

GEBKİM Yönetiminden alınan bilgiye göre doluluk oranı %76 olup, mevcutta 1 adet boş sanayi parseli bulunmaktadır. Bölgede yapılan saha gezilerinde ve telefon görüşmelerinde yerel emlak acenteleri ile yapılan görüşmeler ve gayrimenkul e-ticaret sitelerinden alınan güncel satış ve kiralama ilanları değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda satılık sanayi arsası ve kiralık fabrika ortalama birim fiyatları aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Satılık İlanlar (Arsa)

Emsal (KAKS)	Hmax	Arsa Alanı (m ²)	İlan	İstenilen Fiyat (TL)	Birim Arsa Fiyatı (TL/m ²)
1.00	-	30.000	Sanayi Arsası	240.000.000	8.000
1.00	Serbest	10.000	Sanayi Arsası	92.000.000	9.200
Ortalama					8.600

Kiralık İlanlar (Fabrika)

Açık Alan	Kapalı Alan	İlan	İstenilen Fiyat (TL)	Birim Kapalı Alan Fiyatı (TL/m ²)	
500	2.400	Fabrika	375.000	156	
2.000	5.000	Fabrika	855.000	171	
1.500	1.000	Fabrika	220.000	220	
6.000	20.000	Fabrika	2.500.000	125	
Ortalama					168

Satılık sanayi arsalarında **istenilen birim arsa fiyatı 8.000-9.200 TL/m²** aralığındadır. Satılık emsal “Organize Sanayi Bölgeleri İmar Planı Şartnamesi” öncesi olduğundan farklı yapılaşma koşullarına sahiptir. GEBKİM’de kiralık fabrikalarda **istenilen birim kira fiyatı 125-220 TL/m²/ay** aralığındadır.

Kocaeli-Gebze V (KİMYA) İhtisas OSB’de yer alan başlıca firmalar **Polisan, Beta Kimya, Ece Boya, Santa Farma, Lider Kozmetik ve Türk Ytong** olarak görülmektedir. OSB’nde en çok alan kullanan sektörlerin **kimya ve maden** sanayi olduğu görülmektedir.

Detaylı firma bilgileri “Ekler”de verilmiştir.

10. Kocaeli KOBİ Organize Sanayi Bölgesi

1997 yılında kurulan Kocaeli KOBİ OSB, 1.465.080 m² arazide konumlanmaktadır. KOBİ OSB, karma organize

sanayi olup, OSB bünyesinde faaliyet gösteren 125 firma yer almaktadır.

Kuruluş Tarihi	1997
Yüzölçümü	1.465.080 m ²
Doluluk Oranı	-
Firma Sayısı	125
İstihdam Sayısı	3.460
Başlıca Sektörler	Karma OSB
İmar Durumu	KAKS: 0.70, Hmax: Serbest
Web Sitesi	http://kocaelikobiosb.org.tr

KOBİ OSB, **Kuzey Marmara Otoyolu**'nun doğusunda konumlanmamaktadır. **TEM Otoyolu**'na 13 km, **Kuzey Marmara Otoyolu**'na ise 1 km mesafede yer almaktadır.

OSB:

- Gebze şehir merkezine 18 km
- İstanbul'a 65 km
- Sabiha Gökçen Havalimanı'na 40 km
- Derince Limanı'na ise 44 km uzaklıktadır.

Kocaeli KOBİ OSB Yerleşim Planı



Kaynak: Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Mekânsal Yönetim ve Dijitalleşme Projesi Sistemi (MEYDIP), 2023.

KOBİ OSB, ıslahtan dönüşmüş bir organize sanayi bölgesidir, bu nedenle öncesinde yapılaşma koşulları belediye tarafından **Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine** göre belirlenmiştir. 2020 yılında OSB statüsü kazanmıştır ve yukarıda belirtilen OSB yapılaşma şartları **Emsal: 1.00 ve Hmax: Serbest** olarak belirlenmiştir. Bu plandan önceki yapılaşma koşulları parsel bazlı değişkenlik göstermektedir.

Bölgede yapılan saha gezilerinde ve telefon görüşmelerinde yerel emlak acenteleri ile yapılan görüşmeler ve gayrimenkul e-ticaret sitelerinden alınan güncel satış ve kiralama ilanları değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda satılık sanayi arsası ve kiralık fabrika ortalama birim fiyatları aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Satılık İlanlar (Arsa)

Emsal (KAKS)	Hmax	Arsa Alanı (m ²)	İlan	İstenilen Fiyat (TL)	Birim Arsa Fiyatı (TL/m ²)
1.00	Serbest	5.000	Sanayi Arsası	52.000.000	10.400
1.00	Serbest	1.000	Sanayi Arsası	15.000.000	15.000
1.00	15,5	2.062	Sanayi Arsası	28.660.000	13.899
1.00	Serbest	7.900	Sanayi Arsası	120.000.000	15.190
0.80	14,50	3.233	Sanayi Arsası	41.500.000	12.836
1.00	Serbest	500	Sanayi Arsası	7.900.000	15.800
1.00	Serbest	9.852	Sanayi Arsası	130.000.000	13.195
Ortalama					13.760

Kiralık İlanlar (Fabrika)

Açık Alan	Kapalı Alan	İlan	İstenilen Fiyat (TL)	Birim Kapalı Alan Fiyatı (TL/m ²)
300	1.200	Fabrika	220.000	183
1.500	4.100	Fabrika	495.000	121
300	950	Depo & Fabrika	100.000	105
2.500	12.400	Fabrika	1.350.000	109
2.000	5.300	Fabrika	600.000	113
1.500	6.000	Fabrika	600.000	100
5.750	11.000	Fabrika	1.750.000	159
Ortalama				127

Mevcutta 8 adet boş sanayi parseli bulunmaktadır. Ayrıca henüz sanayi imarı bulunmayan boş arsaların organize sanayi bölgesi sınırları içerisinde yer aldığı görülmektedir. Satılık sanayi arsalarında **istenilen birim arsa fiyatı 10.000-15.000 TL/m²** aralığındadır. Bölgede yer alan depolama imarlı arsaların daha düşük birim arsa fiyatına sahip olduğu görülmektedir. Satılık emsal "**Organize Sanayi Bölgeleri İmar Planı Şartnamesi**" öncesi olduğundan farklı yapılaşma koşullarına sahiptir. KOBİ OSB'de kiralık

fabrikalarda **istenilen birim kira fiyatı 100-180 TL/m²/ay** aralığındadır.

Kocaeli KOBİ OSB'de yer alan başlıca firmalar **Simple Science, Profil Metal, DBC Makine, Austrotherm Yalıtım, Teka Puro, Sistem Makine, Hauspec Ahşap, Kardeşler Kepçe** olarak görülmektedir.

Detaylı firma bilgileri "Ekler"de verilmiştir.

11. İstanbul Anadolu Yakası Organize Sanayi Bölgesi (İAYOSB)

İstanbul Anadolu Yakası Organize Sanayi Bölgesi (İAYOSB), 13.10.2000 tarihinde Sanayi ve Ticaret Bakanlığının onayı ile Tuzla Mermerciler Organize Sanayi Bölgesi adı altında tüzel kişiliğini kazanmıştır. 18.10.2011 tarihinde ise Organize Sanayi Bölgesinin adı **İstanbul Anadolu Yakası Organize Sanayi Bölgesi** olarak değiştirilmiştir. Önceleri mermercilere hizmet veren ve ihtisas OSB'si konumunda iken daha sonra farklı firmaları bünyesine alarak karma bir yapıya bürünmüştür.

2000 yılında kurulan İAYOSB, 790.000 m² arazide konumlanmaktadır. Ağırlıklı sektör grubu; **metal, makine, plastik, kimya ürünlerinin imalatı** sanayidir. OSB bünyesinde faaliyet gösteren 141 firma yer almaktadır. Su, yangın suyu, yağmur suyu, kanalizasyon, doğalgaz dağıtım, elektrik, telekomünikasyon, fiber internet, asfalt yol altyapı sistemlerinin tamamı tamamlanmış durumda olan İAYOSB'de, merkezi atık su arıtma tesisi bulunmamaktadır, deşarj izni bulunmakta olup, deşarj Tuzla Biyolojik Arıtma Tesisine yapılmaktadır. Evsel, proses, tehlikeli ve ambalaj atığı yönetimi bulunmaktadır.

Kuruluş Tarihi	2000
Yüzölçümü	790.000 m ²
Doluluk Oranı	%99
Firma Sayısı	141
İstihdam Sayısı	9.000
Başlıca Sektörler	Metal Sanayi, Oto Yan Sanayi, Elektrik-Elektronik, Lojistik, Kimya, Plastik
İmar Durumu	Emsal: 0.97, Hmax: Serbest, (Yeni ilave alan için; Emsal: 0.70 Hmax: Serbest)
Web Sitesi	https://iayosb.com/

İAYOSB, Tuzla/Orhanlı - Şekerpınar bağlantılı **TEM (E80)** yolunun kuzeyinde bulunmaktadır.

OSB:

- Gebze şehir merkezine 19 km
- İstanbul'a 55 km
- Sabiha Gökçen Havalimanı'na 15 km
- Derince Limanı'na ise 52 km uzaklıktadır.

İAYOSB Yerleşim Planı



Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından 2022 yılında yayınlanan “Organize Sanayi Bölgeleri İmar Planı Şartnamesi”nde belirtildiği şekilde uygulanmaktadır. Bu şartnameye göre ise yapılaşma koşulları **Emsal (KAKS): 0.70 ve Hmax: Serbest** olarak belirlenmiştir. Ancak organize sanayi bölgesinde bu şartname yayınlanmadan önce hazırlanan imar planında belirlenen yapılaşma koşulları “Müktesep Haklar” maddesi ile korunmaktadır. Bu yapılaşma koşulları **Emsal: 0.97, Hmax: Serbest** olarak belirtilmiştir.

İAYOSB Yönetiminden alınan bilgiye göre doluluk oranı %99 olup, mevcutta boş sanayi parseli bulunmamaktadır. Bölgede yapılan saha gezilerinde ve telefon görüşmelerinde yerel emlak acenteleri ile yapılan görüşmeler ve gayrimenkul e-ticaret sitelerinden alınan güncel satış ve kiralama ilanları değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda satılık sanayi arsası ve kiralık fabrika ortalama birim fiyatları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Kiralık İlanlar (Fabrika)

Açık Alan	Kapalı Alan	İlan	İstenilen Fiyat (TL)	Birim Kapalı Alan Fiyatı (TL/m ²)
1.000	3.400	Fabrika	380.000	112
3.500	8.000	Depo & Fabrika	1.150.000	144
2.500	6.300	Fabrika	800.000	127
Ortalama				127

Satılık sanayi arsası ilanı bulunmamaktadır, bu anlamda **istenilen birim arsa fiyatı bilinmemektedir**. İAYOSB kiralık fabrikalarda **istenilen birim kira fiyatı 110-150 TL/m²/ay** aralığındadır.

İstanbul Anadolu Yakası OSB’de yer alan başlıca firmalar **Festo, Samka Metal, Aisin Otomotiv, Kasso Mühendislik, Ampherr Batarya, Cummins Turkey ve Atıl-San Otomotiv** olarak görülmektedir.

Detaylı firma bilgileri “Ekler”de verilmiştir.



12. İstanbul Deri Organize Sanayi Bölgesi (İDOSB)

İstanbul Deri Organize Sanayi Bölgesi (İDOSB), Sanayi ve Ticaret Bakanlığının kredi desteği ile 1982 yılında kurulmuştur. 1982 yılında kurulan İDOSB, 7.500.000 m² arazide konumlanmaktadır. Ağırlıklı sektör grubu; **deri ve deri kimyasalları, yapı kimyasalları, otomotiv, yat, metal işleme ürünlerinin imalatı** sanayidir. OSB bünyesinde faaliyet gösteren 800 firma yer almaktadır. İstanbul'un ilk OSB'si olma özelliği olan İstanbul Deri Organize Sanayi Bölgesi, ihtisas olmamakla beraber ihtisas özelliği ağır basan ve öyle bilinen bir OSB'dir. Başlangıçta bir deri ihtisas

OSB olarak kurulan İstanbul Deri OSB, günümüzde tam bir karma kimliği kazanmıştır. Bölgede, deri ve deri mamulleri dışında; sabun-gliserin, ilaç, tekstil, deri ve inşaat kimyasalları, metal ve ahşap sanayi kuruluşları da bulunmaktadır. Su, yangın suyu, yağmur suyu, kanalizasyon, doğalgaz dağıtım, elektrik, telekomünikasyon, fiber internet, asfalt yol altyapı sistemlerinin tamamı İstanbul Deri OSB'de tamamlanmış durumdadır. Merkezi atık su arıtma tesisi, evsel ve ambalaj atığı yönetimi, itfaiye, TIR parkı ve kantar bulunmaktadır.

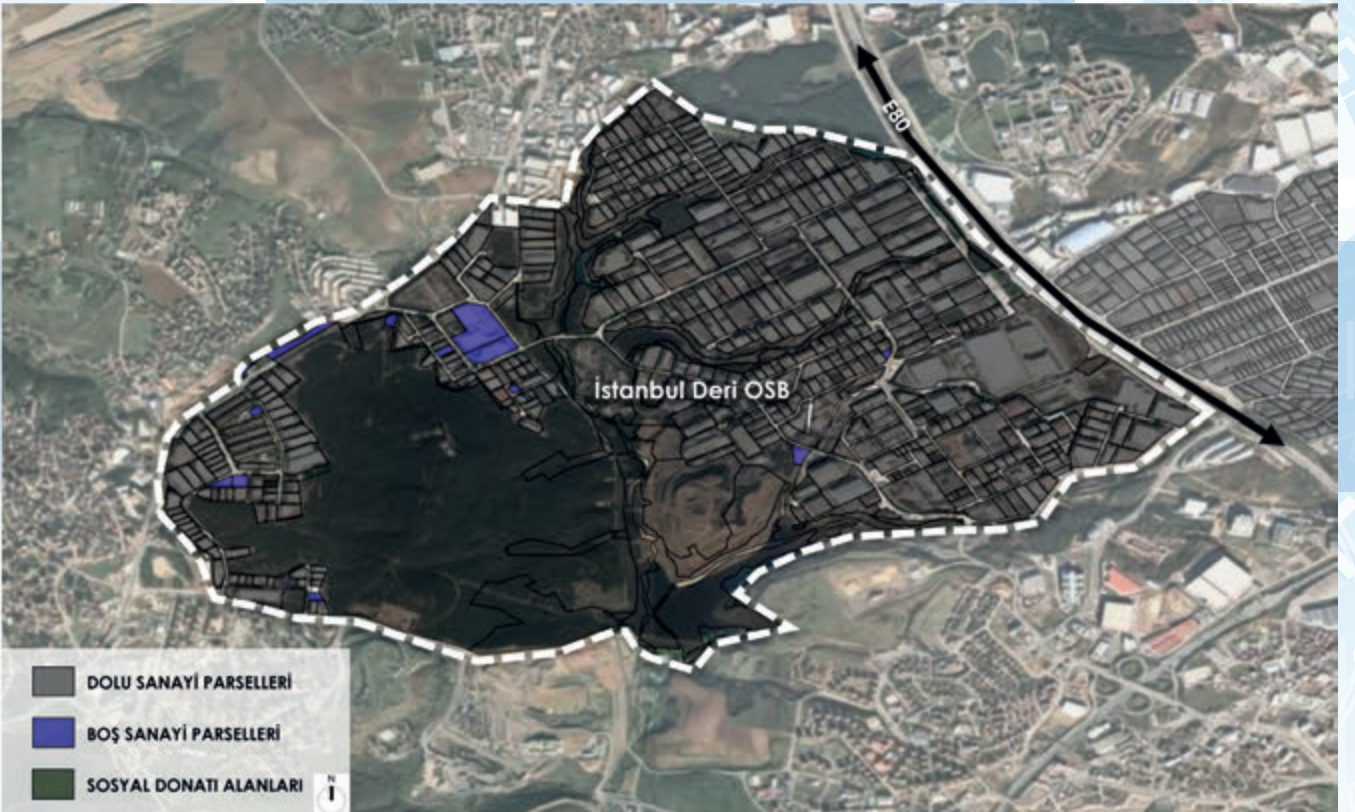
Kuruluş Tarihi	1982
Yüzölçümü	7.500.000 m ²
Doluluk Oranı	%98
Firma Sayısı	800
İstihdam Sayısı	40.000
Başlıca Sektörler	Deri (azalma eğilimi), Kimya (artışta)
İmar Durumu	Emsal: 1.50, TAKS: 0.50, Hmax: Serbest
Web Sitesi	http://www.ideriosb.org.tr/

İDOSB, TEM (E80) Otoyolu'nun kuzeydoğusunda bulunmaktadır.

İDOSB:

- Gebze şehir merkezine 18 km
- İstanbul'a 35 km
- Sabiha Gökçen Havalimanı'na 5 km
- Derince Limanı'na ise 50 km uzaklıktadır.

İDOSB Yerleşim Planı



Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından 2022 yılında yayınlanan “Organize Sanayi Bölgeleri İmar Planı Şartnamesi”nde belirtildiği şekilde uygulanmaktadır. Bu şartnameye göre ise yapılaşma koşulları **Emsal (KAKS): 0.70 ve Hmax: Serbest** olarak belirlenmiştir. Ancak organize sanayi bölgesinde bu şartname yayınlanmadan önce hazırlanan imar planında belirlenen yapılaşma koşulları “Müktesep Haklar” maddesi ile korunmaktadır.

İstanbul Deri OSB Yönetiminden alınan bilgiye göre doluluk oranı %98 olup, mevcutta boş sanayi parseller bulunmaktadır. Bölgede yerel emlak acenteleriyle yapılan görüşmeler ve gayrimenkul e-ticaret sitelerinden edinilen mevcut satılık ve kiralık ilanlar değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda edinilen istenilen ortalama birim satılık sanayi arsası ve kiralık fabrika fiyatları aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Satılık İlanlar (Arsa)

Emsal (KAKS)	Hmax	Arsa Alanı (m ²)	İlan	İstenilen Fiyat (TL)	Birim Arsa Fiyatı (TL/m ²)
0.90	Serbest	30.000	Sanayi Arsası	330.000.000	11.000
0.50	Serbest	13.500	Sanayi Arsası	165.500.000	12.259
Ortalama					11.630

Kiralık İlanlar (Fabrika)

Açık Alan	Kapalı Alan	İlan	İstenilen Fiyat (TL)	Birim Kapalı Alan Fiyatı (TL/m ²)
500	1.000	Depo & Fabrika	160.000	160
200	3.500	Fabrika	400.000	114
500	450	Fabrika	40.000	89
1.000	1.200	Depo & Fabrika	150.000	125
2.500	17.300	Depo & Fabrika	2.300.000	133
1.000	5.000	Fabrika	300.000	60
500	500	Fabrika	35.000	70
500	600	Fabrika	60.000	100
Ortalama				106

Satılık sanayi arsalarında **istenilen birim arsa fiyatı 11.000-12.250 TL/m²/ay** aralığındadır. Satılık emsal “Organize Sanayi Bölgeleri İmar Planı Şartnamesi” öncesi olduğundan farklı yapılaşma koşullarına sahiptir. İstanbul Deri OSB’de kiralık fabrikalarda **istenilen birim kira fiyatı 60-160 TL/m²/ay** aralığındadır.

İstanbul Deri OSB’de yer alan başlıca firmalar **Evyap, BİM, Bayer, Acar Yat ve Gemi, Boykim, Farben ve Ador Tekstil** olarak görülmektedir.

Detaylı firma bilgileri “Ekler”de verilmiştir.

13. Birlik Organize Sanayi Bölgesi (BOSB)

Birlik Organize Sanayi Bölgesi, 1989 yılında boya ve vernik sanayi ile ilgili olarak ihtisas OSB olarak kurulmuştur. Boya ve Vernik OSB olarak kurulmuş olup daha çok kimyasal alanda hizmet veren OSB, daha sonra karma OSB olarak hizmet vermektedir. Birlik Organize Sanayi Bölgesi, 511.750 m²

arazi üzerinde kurulmuştur. Birlik Organize Sanayi Bölgesinde ağırlıklı olarak **kimya, makine, metal ürünlerinin imalatı** sektörlerinde faaliyet gösteren firmalar yer almaktadır.

Kuruluş Tarihi	2010
Yüzölçümü	511.750 m ²
Doluluk Oranı	%100
Firma Sayısı	-
İstihdam Sayısı	4.000
Başlıca Sektörler	Kimya (yoğun) Karma
İmar Durumu	Emsal: 0.80, Hmax: Serbest
Web Sitesi	http://www.birlikosb.org.tr/tr/

BOSB, bölgesel anlamda güçlü ulaşım aksı olan **E80 (TEM Otoyolu)**'nun kuzeyinde ve bu ulaşım aksına yakın konumlanmaktadır.

BOSB:

- Gebze şehir merkezine 17 km
- İstanbul'a 40 km
- Sabiha Gökçen Havalimanı'na 13 km
- Derince Limanı'na ise 49 km uzaklıktadır.

Birlik OSB Yerleşim Planı



Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından 2022 yılında yayınlanan “Organize Sanayi Bölgeleri İmar Planı Şartnamesi”nde belirtildiği şekilde uygulanmaktadır. Bu şartnameye göre ise yapılaşma koşulları **Emsal (KAKS): 0.70 ve Hmax: Serbest** olarak belirlenmiştir. Ancak organize sanayi bölgesinde bu şartname yayınlanmadan önce hazırlanan imar planında belirlenen yapılaşma koşulları “Müktesep Haklar” maddesi ile korunmaktadır.

Birlik OSB Yönetiminden alınan bilgiye göre doluluk oranı %100 olup, mevcutta boş sanayi parseller bulunmamaktadır. OSB yönetimi tarafından elden çıkarılmış olmasına karşın, 2. El piyasasında kiralık ilanlar bulunmaktadır. Satılık sanayi arsası ilanı bulunamamıştır. Bölgede yerel emlak acenteleriyle yapılan görüşmeler ve gayrimenkul e-ticaret sitelerinden edinilen mevcut satılık ve kiralık ilanlar değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda edinilen istenilen ortalama birim kiralık fabrika fiyatları aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Kiralık İlanlar (Fabrika)

Açık Alan	Kapalı Alan	İlan	İstenilen Fiyat (TL)	Birim Kapalı Alan Fiyatı (TL/m ²)
1.000	3.250	Fabrika	500.000	154
2.000	7.500	Fabrika	800.000	107
		Ortalama		130

Birlik OSB'de kiralık fabrikalarda **istenilen birim kira fiyatı 100-150 TL/m²/ay** aralığındadır.

Birlik OSB'de yer alan başlıca firmalar **Beta Kimya, Ferco Çelik, Yataş ve Probsan Profil Boru** olarak görülmektedir.

Detaylı firma bilgileri “Ekler”de verilmiştir.



14. İstanbul-Tuzla Kimya Sanayicileri Organize Sanayi Bölgesi (KOSB)

Kimya Sanayicileri Organize Sanayi Bölgesi (KOSB), 1986 yılında inşasına başlanmış ve 2001 yılında tüzel kişiliğini kazanmıştır. İstanbul Tuzla Kimya Sanayicileri Organize Sanayi Bölgesi, 215.000 m² arazi üzerinde konumlanmaktadır. İstanbul Tuzla Kimya Sanayicileri Organize Sanayi Bölgesi'nde ağırlıklı olarak **kimya, plastik ve kauçuk ürünler, fabrikasyon metal ürünler, mobilya ve ilaç**

ürünlerinin imalatı sektörlerinde faaliyet gösteren 151 firma yer almaktadır. OSB ağırlıkta ihtisas OSB olup, daha çok kimya ve türevleri ile ilgili hizmet sunmaya çalışan bir yapıdadır. Daha çok İhtisas OSB olarak çalışan Kimya Sanayicileri OSB, ayrıca içinde yabancı sermayeli firmaların olması istihdam açısından oldukça önemlidir.

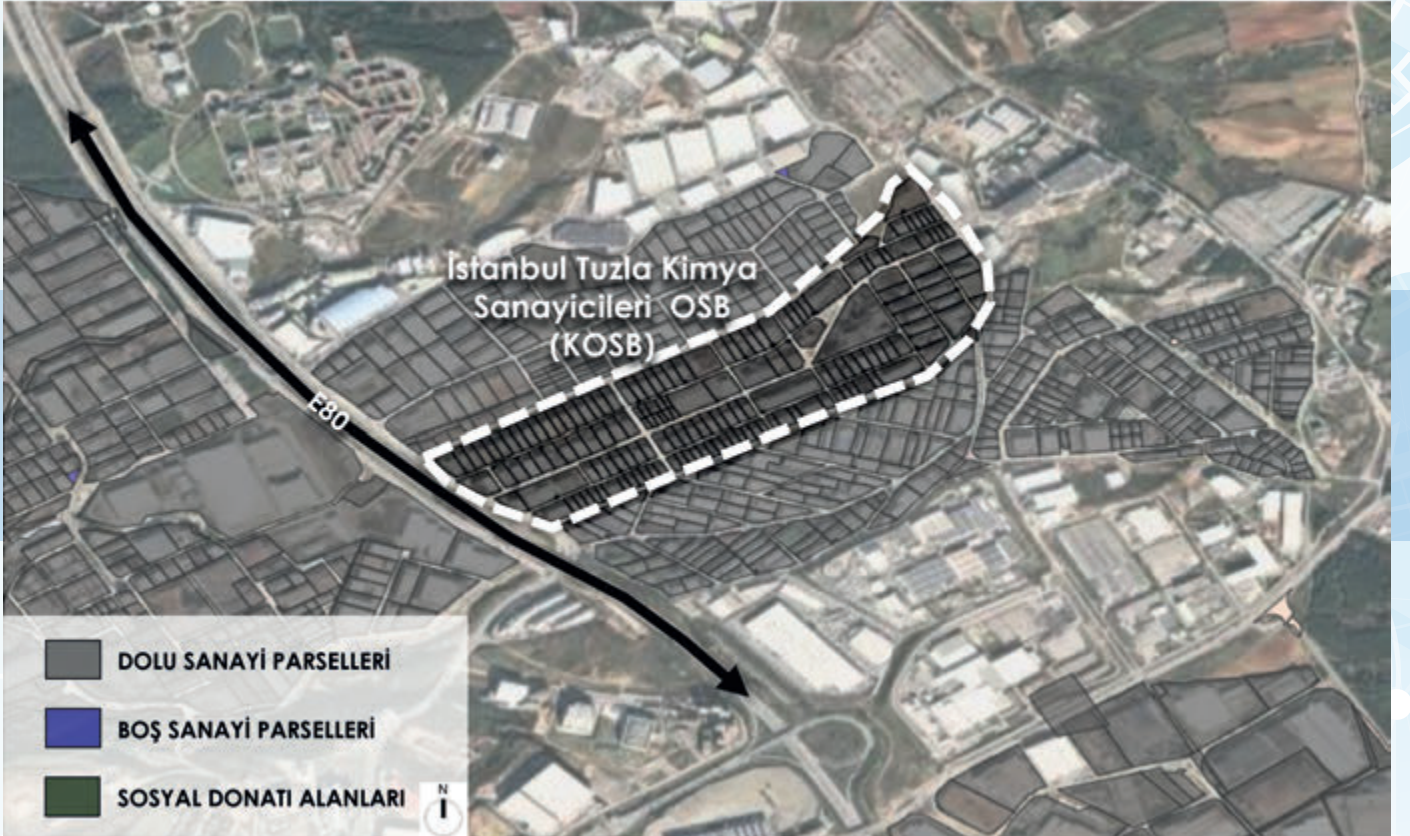
Kuruluş Tarihi	2001
Yüzölçümü	215.000 m ²
Doluluk Oranı	%100
Firma Sayısı	151
İstihdam Sayısı	4.500
Başlıca Sektörler	Kimya
İmar Durumu	Emsal parsel bazında değişiklik gösteriyor. Hmax: 9m
Web Sitesi	https://kosb.com.tr/

KOSB, bölgesel anlamda güçlü ulaşım aksı olan **E80 (TEM Otoyolu)**'nun kuzeydoğusunda konumlanmaktadır.

KOSB:

- Gebze şehir merkezine 18 km
- İstanbul'a 40 km
- Sabiha Gökçen Havalimanı'na 15 km
- Derince Limanı'na ise 51 km uzaklıktadır.

İstanbul Tuzla Kimya Sanayicileri OSB Yerleşim Planı



Elektrik, buhar ve sıcak su üretim tesisi, merkezi atık su arıtma tesisi, ar-ge tesisi haricinde altyapısı tamamlanmış olan İstanbul-Tuzla Kimya Sanayicileri OSB, içerisindeki kurum ve kuruluşlarla, tüm ihtiyaçları karşılamaya elverişli yapıdadır. OSB'de atık su arıtma tesisi yoktur. Evsel atık sular İSKİ Kanalizasyonuna bağlı olup, endüstriyel atık sular taşıma yoluyla bertaraf edilmektedir.

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından 2022 yılında yayınlanan “**Organize Sanayi Bölgeleri İmar Planı Şartnamesi**”nde belirtildiği şekilde uygulanmaktadır. Bu şartnameye göre ise yapılaşma koşulları **Emsal (KAKS): 0.70 ve Hmax: Serbest** olarak belirlenmiştir. Ancak organize sanayi bölgesinde bu şartname yayınlanmadan önce hazırlanan imar planında belirlenen yapılaşma koşulları “**Müktesep Haklar**” maddesi ile korunmaktadır.

Birlik OSB Yönetiminden alınan bilgiye göre doluluk oranı %100 olup, mevcutta boş sanayi parseller bulunmamaktadır. Bölgede yapılan saha gezilerinde ve telefon görüşmelerinde yerel emlak acenteleri ile yapılan görüşmeler ve gayrimenkul e-ticaret sitelerinden güncel satış ve kiralama ilanları bulunamamıştır.

İstanbul-Tuzla Kimya Sanayicileri OSB'de yer alan başlıca firmalar **Rondo Ganahl, Fontana Pietro, Kayalar Kimya, Titz Temizlik** olarak görülmektedir.

Detaylı firma bilgileri “Ekler”de verilmiştir.



15. İstanbul Tuzla Organize Sanayi Bölgesi (İTOSB)

İstanbul Tuzla Organize Sanayi Bölgesi (İTOSB), Tuzla'nın beşinci ve sonuncu Organize Sanayi Bölgesidir. İstanbul Tuzla Organize Sanayi Bölgesi, 640.000 m² arazi üzerinde, 110 firma yer almaktadır. Eski Ankara Asfaltı Caddesi ve Anadolu Caddesi'ne cepheli olan İTOSB, ulaşım bakımından

2. Derece ulaşım akslarına erişilebilirliği yüksek konumdadır. İstanbul Tuzla Organize Sanayi Bölgesinde ağırlıklı olarak **metal, makine, endüstriyel otomasyon, elektrik, plastik, ilaç, medikal, gıda ürünleri imalatı** sektörlerinde faaliyet gösteren firmalar yer almaktadır.

Kuruluş Tarihi	2000
Yüzölçümü	640.000 m ²
Doluluk Oranı	%96
Firma Sayısı	110
İstihdam Sayısı	8.000
Başlıca Sektörler	Otomotiv yan sanayi, plastik, elektrik ve ilaç
İmar Durumu	Emsal: 0,70, Hmax: Serbest
Web Sitesi	https://itosb.org.tr/

Bölge Tepeören köyü mevkiindedir. Havalimanına yakın ve İstanbul-Ankara yolunun bitişiğindedir. Tuzla Organize Sanayi Bölgesi, Birlik OSB, Anadolu OSB, Kimya sanayicileri OSB'nin kuzeyinde yer almaktadır.

İTOSB:

- Gebze şehir merkezine 14 km
- İstanbul'a 35 km
- Sabiha Gökçen Havalimanı'na 15 km
- Derince Limanı'na ise 53 km uzaklıktadır.

İstanbul Tuzla OSB Yerleşim Planı



İstanbul Tuzla Organize Sanayi Bölgesi'nin sağladığı gelişmiş altyapı (su, yangın suyu, yağmur suyu, kanalizasyon, doğalgaz, elektrik, telefon, fiber internet, merkezi atık su arıtma tesisi) ve sunduğu hizmetler (evsel atık, proses atık, tehlikeli atık ve ambalaj atık yönetimi), tam donanımlı itfaiye, sağlık birimi, özel güvenlik teşkilatı, dış sınırlarında güvenlik çitleri ve TIR parkıdır. İstanbul Tuzla

Organize Sanayi Bölgesi'nin amaçları; çevre kirliliğini önlemek, özellikle sanayileşmenin yol açtığı kirliliği önlemek, sanayinin kent ölçeğinde disiplinini sağlamak, insan sağlığı ve doğanın korunması için gereken özeni göstermek olarak açıklanmaktadır. Bu amaçla bölgede yaklaşık olarak 20 bin ağaç dikilmiştir.

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından 2022 yılında yayınlanan "**Organize Sanayi Bölgeleri İmar Planı**

Şartnamesi"nde belirtildiği şekilde uygulanmaktadır. Bu şartnameye göre ise yapılaşma koşulları **Emsal (KAKS): 0.70 ve Hmax: Serbest** olarak belirlenmiştir. Ancak organize sanayi bölgesinde bu şartname yayınlanmadan önce hazırlanan imar planında belirlenen yapılaşma koşulları "**Müktesep Haklar**" maddesi ile korunmaktadır.

İstanbul Tuzla OSB Yönetiminden alınan bilgiye göre doluluk oranı %96, mevcutta boş sanayi parselleri bulunmaktadır. Satılık sanayi arsa ilanı bulunmamıştır. Bölgede yapılan saha gezilerinde ve telefon görüşmelerinde yerel emlak acenteleri ile yapılan görüşmeler ve gayrimenkul e-ticaret sitelerinden alınan güncel satış ve kiralama ilanları değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda kiralık fabrika ortalama birim fiyatları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Kiralık İlanlar (Fabrika)

Açık Alan	Kapalı Alan	İlan	İstenilen Fiyat (TL)	Birim Kapalı Alan Fiyatı (TL/m ²)
1.000	6.300	Fabrika	800.000	127
700	3.200	Fabrika	400.000	125
1.500	8.250	Fabrika	1.150.000	139
250	1.000	Depo & Fabrika	130.000	130
			Ortalama	130

İstanbul Tuzla OSB'de kiralık fabrikalarda **istenilen birim kira fiyatı 110-140 TL/m²/ay** aralığındadır.

İstanbul Tuzla OSB'de yer alan başlıca firmalar **3A Makine,**

Bimeks, Cekaform, Kiğılı, Atılım Makine, Heinen Hopman Mühendislik ve Korkmaz Mutfak olarak görülmektedir.

Detaylı firma bilgileri "Ekler"de verilmiştir.

16. İstanbul Dudullu Organize Sanayi Bölgesi (İDOSB)

İstanbul Dudullu Organize Sanayi Bölgesi, 2.650.000 m² arazi üzerinde, 145 firma yer almaktadır. İstanbul Dudullu Organize Sanayi Bölgesinde ağırlıklı olarak **ana metal, elektrikli teçhizat, makine ve ekipmanların kurulumu,**

bilgisayar, elektronik ve optik ürünler, kauçuk ve plastik ürünlerinin imalatı sektörlerinde faaliyet gösteren firmalar yer almaktadır.

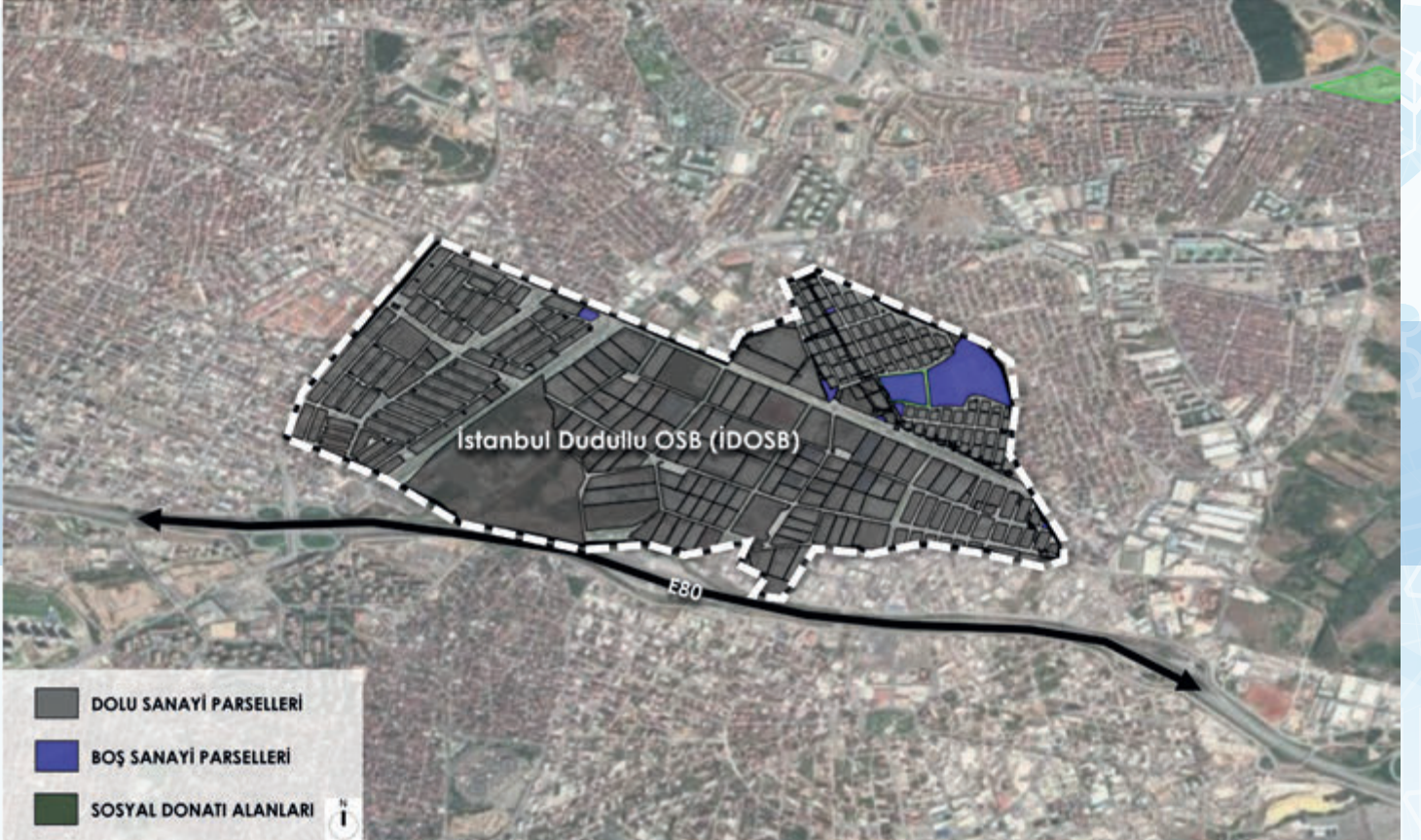
Kuruluş Tarihi	1982
Yüzölçümü	2.650.000 m ²
Doluluk Oranı	-
Firma Sayısı	145
İstihdam Sayısı	15.287
Başlıca Sektörler	Ana Metal, Elektrikli Teçhizat, Makine Ve Ekipmanların Kurulumu, Bilgisayar, Elektronik Ve Optik Ürünler, Kauçuk Ve Plastik
İmar Durumu	Emsal: 0.70 ve Hmax: Serbest
Web Sitesi	https://www.idosb.org.tr/

İstanbul Dudullu Organize Sanayi Bölgesi; Ümraniye, Ataşehir, Maltepe ve Sancaktepe'nin ortasında yer almaktadır. **E80 (D100 Karayolu)**'nun kuzeyinde yer alan OSB, ulaşım imkanları açısından oldukça önemli bir konumdadır.

İDOSB:

- Gebze şehir merkezine 43 km
- İstanbul'a 10 km
- Sabiha Gökçen Havalimanı'na 24 km
- Derince Limanı'na ise 74 km uzaklıktadır.

İstanbul Dudullu OSB Yerleşim Planı



İstanbul'un en önemli OSB'lerinden biri olan Dudullu OSB, fabrikalar bölgesi ile 3 sanayi sitesinden (İMES, KADOSAN, DES) oluşmaktadır. İMES (İstanbul Madeni Eşya Sanatkarları Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi), karma yapıda bir kooperatif olup, ağırlıklı olarak makine sektörü bulunmakla beraber 50 farklı alanda faaliyet gösteren ve yaklaşık 1200 işyeri ve 7500 çalışanı bulunmaktadır. KADOSAN (Kadıköy Oto Sanatkarları Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi) ise oto sanayi sitesi olarak faaliyet göstermektedir. DES (Perşembe Pazarı ve Kasımpaşa Demircileri Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi) ise demir çelik sektöründe ağırlıklı olarak faaliyet göstermektedir.

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından 2022 yılında yayınlanan "**Organize Sanayi Bölgeleri İmar Planı**

Şartnamesi"nde belirtildiği şekilde uygulanmaktadır. Bu şartnameye göre ise yapılaşma koşulları **Emsal (KAKS): 0.70 ve Hmax: Serbest** olarak belirlenmiştir. Ancak organize sanayi bölgesinde bu şartname yayınlanmadan önce hazırlanan imar planında belirlenen yapılaşma koşulları "**Müktesep Haklar**" maddesi ile korunmaktadır.

İstanbul Dudullu OSB Yönetiminden alınan bilgiye göre doluluk oranı %99 olup, mevcutta boş sanayi parseller bulunmaktadır. Bölgede yapılan saha gezilerinde ve telefon görüşmelerinde yerel emlak acenteleri ile yapılan görüşmeler ve gayrimenkul e-ticaret sitelerinden alınan güncel satış ve kiralama ilanları değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda satılık sanayi arsası ve kiralık fabrika ortalama birim fiyatları aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Satılık İlanlar (Arsa)

Emsal (KAKS)	Hmax	Arsa Alanı (m ²)	İlan	İstenilen Fiyat (TL)	Birim Arsa Fiyatı (TL/m ²)
0.70	12,50	430	Sanayi Arsası	8.500.000	19.767
				Ortalama	19.767

Kiralık İlanlar (Fabrika)

Açık Alan	Kapalı Alan	İlan	İstenilen Fiyat (TL)	Birim Kapalı Alan Fiyatı (TL/m ²)	
100	800	Fabrika	160.000	200	
1.500	5.500	Fabrika	1.000.000	182	
				Ortalama	191

Satılık sanayi arsalarında **istenilen birim arsa fiyatı 19.000 TL/m²** civarındadır. Satılık emsal "**Organize Sanayi Bölgeleri İmar Planı Şartnamesi**" öncesi olduğundan farklı yapılaşma koşullarına sahiptir. İstanbul Dudullu OSB'de kiralık fabrikalarda **istenilen birim kira fiyatı 180-200 TL/m²/ay** aralığındadır.

İstanbul Dudullu OSB'de yer alan başlıca firmalar **Alarko Carrier, Eksen Kimya, Pak Gıda, Bilnet, Coca Cola İçecek, Sütaş ve Umur** olarak görülmektedir.

Detaylı firma bilgileri "Ekler"de verilmiştir.

GAYRİMENKUL PİYASASI GÜNCEL DURUMU

Organize Sanayi Bölgeleri ile ilgilenen yerel emlak acenteleri ile yapılan görüşmeler sonucunda;

- Bölgede satılık sanayi arsası stoğunun kısıtlı olduğu, özellikle İstanbul Anadolu Yakası bölgesinde satılık sanayi arsasının çok az olmasından kaynaklı İstanbul'da yer almak isteyen sanayicilerin Gebze'ye doğru gelişmek durumunda kaldığı öğrenilmiştir. Bu anlamda Gebze bölgesine doğru İstanbul'dan yoğun bir ilerleme görülmektedir. Özellikle İstanbul'dan taşınan sanayilerin Dilovası OSB'de yer tuttuğu belirtilmiştir.
- Gebze bölgesindeki satılık sanayi arsalarında birim m² fiyatının 400 ile 600 USD/m² (7.800-11.700 TL/m²) aralığında olduğu belirtilmiştir. Hatta kısıtlı arsa stoğu nedeniyle fiyatların artma eğiliminde olduğu, 400 USD/m² civarında olan arsaların düşük birim fiyat üzerinden satıldığı düşünülmektedir.
- Plastikçiler OSB'de birim m² satılık sanayi arsası fiyatı 12.800 TL/m² ile belirtilen birim fiyat aralığının üstünde kalmaktadır. Bunun başlıca nedeni altyapı bakımından son derece gelişmiş bir OSB olup, %99 doluluğa sahip olmasıyla beraber sınırlı satılık arsa stoğu olmasıdır.
- Ayrıca kirletici sanayi sektörlerini barındıran organize sanayi bölgelerinde, sanayi arsalarının birim m² satış fiyatlarının yüksek olduğu bilgisi verilmiştir. Kocaeli KOBİ OSB, karma bir organize sanayi bölgesi olup, bünyesinde kirletici sanayi tesislerine yer vermektedir. Bu çerçevede KOBİ OSB, 13.700 TL ile belirtilen birim m² fiyat aralığının üstünde kalmaktadır.
- İstanbul'da konumlanan organize sanayi bölgelerinde ise satılık sanayi arsa stoğunun sınırlı olması ve OSB'lerin konum, ulaşım, ekonomik, sosyal vb. dinamikler açısından avantajlı olması kaynaklı birim m² satış fiyatı yüksektir. Özellikle Dudullu OSB, birim m² satış fiyatının 19.000 TL olmasıyla öne çıkmaktadır. Tuzla bölgesindeki OSB'lerin kent çeperinde yer almasına karşın, Dudullu OSB konumuyla farklılaşmaktadır, kentin merkezi bir lokasyonunda yer almaktadır.
- Ayrıca "İhtisas OSB"lerde de birim satış ve kira fiyatları daha yüksek olmaktadır. Aynı sektör grubunda ve bu sektör grubuna dahil alt sektörlerde faaliyet gösteren tesislerin yer aldığı ihtisas OSB'lerde, altyapı ve üstyapının ilgili sektöre yönelik geliştirilmesi, üretimin yapılacağı sektör bazında ihtisas OSB'de yer seçmenin daha avantajlı olmasının sebeplerindedir.
- Kiralık fabrika stoku ise İstanbul'da genel olarak kısıtlı olmakla beraber, İstanbul Deri OSB'de çok sayıda kiralık fabrika ilanı olduğu görülmektedir. Bu duruma başlıca İstanbul Deri OSB'nin ana sektörü olan deri sanayiden kimya yoğun bir sanayiye geçişinin sebep olduğu belirtilmiştir.
- Kiralık fabrika stoğunda, Kocaeli-Gebze V (Kimya) İhtisas OSB hem kirletici sanayi olmasıyla hem de ihtisas OSB olmasıyla öne çıkmakta olup, birim kira fiyatı 168 TL/m²/ay ile ortalamanın üstündedir.
- Bir diğer ortalamanın üstünde birim kira fiyatına sahip OSB ise, kirletici sanayinin yer aldığı, limana yakınlığıyla ihracat-ithalat alanlarında gelişmiş Dilovası OSB'dir.
- Ayrıca, İstanbul Dudullu OSB 191 TL/m²/ay ile birim kira fiyatı en yüksek OSB'dir.



Satılık İlanlar (Arsa)

GEBZE	Kira Fiyatı (TL/m2/ay)	Satış Fiyatı (TL/m2)	Kira Fiyatı (USD/m2/ay)	Satış Fiyatı (USD/m2)
Gebze OSB	116	7.838	5,81	392,50
TOSB Otomotiv Yan Sanayi İhtisas OSB	125	7.814	6,26	391,31
Dilovası OSB	137	8.905	6,87	445,97
Kocaeli Gebze VI. İMES Makina İhtisas OSB	121	9.779	6,05	489,70
Gebze Plastikçiler OSB	94	12.811	4,69	641,54
Gebze Güzeller OSB	139	6.537	6,96	327,36
Tembelova OSB	-	6.658	-	333,42
Gebze Global Karma OSB	-	10.000	-	500,79
Makine İhtisas OSB	131	9.667	6,57	484,10
Kocaeli-Gebze V (Kimya) İhtisas OSB	168	8.600	8,42	430,68
Kocaeli KOBİ OSB	127	13.760	6,37	689,09
GEBZE ORTALAMA	129	9.306	6,45	466,04

Satılık İlanlar (Arsa)

İSTANBUL	Kira Fiyatı (TL/m2/ay)	Satış Fiyatı (TL/m2)	Kira Fiyatı (USD/m2/ay)	Satış Fiyatı (USD/m2)
İstanbul Anadolu Yakası OSB (İAYOSB)	127	-	6,39	-
İstanbul Deri OSB (İDOSB)	106	11.630	5,33	582,40
Birlik OSB (BOSB)	130	-	6,52	-
İstanbul-Tuzla Kimya Sanayicileri OSB (KOSB)	-	-	-	-
İstanbul Tuzla OSB (İTOSB)	130	-	6,53	-
İstanbul Dudullu OSB (İDOSB)	191	19.767	9,56	989,93
İSTANBUL ORTALAMA	137	15.699	6,86	786,16

EKLER

GEBZE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

FİRMA ADI	FİRMA SEKTÖRÜ	WEBSİTE
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	İklmlendirme	https://www.alarko-carrier.com.tr/
Arçelik-LG Klima San. ve Tic. A.Ş.	İklmlendirme	https://www.arcelik-lg.com.tr/
Avon Kozmetik Ürünleri San. ve Tic. A.Ş.	Kozmetik	https://kozmetik.avon.com.tr/
Aygaz A.Ş.	Yakıt	https://www.aygaz.com.tr/index.aspx
Betek Boya ve Kimya San. A.Ş.	Kimya	https://www.betek.com.tr/
Bilim İlaç San. ve Tic. A.Ş.	İlaç	https://www.bilimilac.com.tr/
Colgate-Palmolive Temizlik Ürünleri San. ve Tic. A.Ş.	Kimya	https://www.colgatepalmolive.com.tr/
Eczacıbaşı Tüketim Ürünleri San. ve Tic. A.Ş.	İlaç	https://www.eczacibasituketim.com/
Hektaş Tic. T.A.Ş.	İlaç (Zirai&Tarım)	https://hektas.com.tr/
Migros Ticaret A.Ş.	-	https://www.migroskurumsal.com/
Nobel İlaç San. ve Tic. A.Ş.	İlaç	https://www.nobel.com.tr/
Procter & Gamble Tüketim Malları San. A.Ş.	Kimya	https://www.pg.com.tr/
Pürplast Otomotiv San. ve Tic.	Otomotiv	https://www.purplast.com.tr/
Sandoz Grup Sağlık Ürünleri İlaçları San. ve Tic. A.Ş.	İlaç	https://www.sandoz.com.tr/
Siemens San. ve Tic. A.Ş.	Teknoloji	https://new.siemens.com/tr/tr.html
Tadım Gıda Maddeleri Sanayi ve Tic. A.Ş.	Gıda	https://www.tadim.com.tr/
Sarıtaş Çelik San. ve Tic. A.Ş.	Maden	https://www.saritas.com.tr/
Turkcell Gayrimenkul Hizmetleri A.Ş.	-	
Ülker Bisküvi San. A.Ş.	Gıda	https://www.ulkerbiskuvi.com.tr/tr
PHI Metal Otomotiv San. ve Tic. A.Ş.	Otomotiv	www.phimetal.com

TOSB OTOMOTIV YAN SANAYİ İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

FİRMA ADI	FİRMA SEKTÖRÜ	WEBSİTE
Bemka Emaye Bobin Teli ve Kablo San. Tic. A.Ş.	Kablo	https://www.bemkakablo.com/
Km-Kümsan Vinç Sistemleri San Tic. Aş	Makine	https://www.kumsan.com.tr/
Günak İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	Makine	https://www.gunak.com/
Aymak Makine Müh. San. Tic. Ltd. Şti	Makine	https://www.aymakmakine.com/
Disan Boya ve Kimya San.Tic.Ltd.Şti.	Kimya	http://www.disanboya.com/
Masdaf Makina Sanayi A.Ş.	Makine	https://masgrup.com/
Alba Plastik	Plastik	
Bayraktarlar Holding	Otomotiv	https://www.bayraktarlar.com/
Beyçelik Gestamp	Otomotiv	https://beycelikgestamp.com.tr/
Bosch	Makine	https://www.boschrexroth.com/tr/tr/
Doğan Lastik	Plastik	https://doganlastik.com/
Ravago Petrokimya	Kimya	https://www.ravagopetrokimya.com/
Schneider Enerji End. San. Tic. A.Ş.	Enerji	https://www.se.com/tr/tr/
Hasçelik	Çelik	https://hascelik.com/
Mann Hummel	Makine	https://www.mann-hummel.com/en.html

EKLER

DİLOVASI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

FİRMA ADI	FİRMA SEKTÖRÜ	WEBSİTE
Assan Alüminyum San ve Tic. A.Ş.	Maden	https://www.assanaluminyum.com/tr-tr/
Atabay Kim. San. ve Tic. A.Ş.	Kimya, ilaç	https://www.atabay.com/
Ceynak Lojistik Tic. A.S.	Lojistik	https://www.ceynak.com.tr/
Cvs Makina İnş. San. ve Tic. A.Ş.	Makine	https://www.cvsnak.com/
Çolakoğlu Metalurji A.Ş.	Maden, Metal	https://www.colakoglu.com.tr/
Doğuş Alüminyum San. ve Tic. A.Ş.	Maden	https://www.dogusaluminium.com/
DYO Boya Fabrikaları San. ve Tic. A.Ş.	Kimya	https://www.dyo.com.tr/
Efesandemir San. ve Tic. A.Ş. / Efesandemir Port	Maden	http://www.efesandemircelik.com/
İzocam Tic. ve San. A.Ş.	Cam	https://www.izocam.com.tr/
Lider Kozmetik San. ve Tic. Ltd. Şti.	Kimya	https://liderkozmetik.com/index.php?lang=tr
Polisan Kimya San. A.Ş.	Kimya	https://www.polisankimya.com.tr/

KOCAELİ-GEBZE VI. İMES MAKİNA İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

FİRMA ADI	FİRMA SEKTÖRÜ	WEBSİTE
K-M Kümsan Vinç Sistemleri San. ve Tic. A.Ş.	Makine	https://www.kumsan.com.tr/
Sima Dış Ticaret Alüminyum Sanayi A.Ş.	Maden	https://www.simaaluminyum.com/
Flaktgroup Havalandırma San. A.Ş.	İklimlendirme	https://www.flaktgroup.com/tr/sirketimiz/
Uzel Plastik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kimya	https://uzelplastik.com.tr/
Tatko Lastik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Ara Mallar Sanayi	https://www.tatkolastik.com/
Uyar Çelik Endüstrisi San. ve Tic. A.Ş.	Maden	https://www.uyarcelik.com/
Ece Piknik Ürünleri Plastik ve Kömür Üretim İth. İhr. A.Ş.	Kimya, Maden	https://www.eceas.com/
Köşkerler Çelik Halat ve Makina San. ve Tic. Ltd. Şti.	Makine	https://www.koskerler.com.tr/
Pelsan Aydınlatma San. ve Tic. A.Ş.		https://www.pelsan.com.tr/
Marmara-Siegener Galvaniz San. ve Tic. A.Ş.	Maden, Makine	https://galvaniz.com/
Obo Bettermann Elektrik Tes. Ürün. San. ve Tic. Ltd. Şti.	Enerji	https://www.obo.com.tr/
Vermak Makine Plastik San. ve Tic. Ltd. Şti.	Makine	https://vermak.com.tr/
Shinko Mühendislik Kalıp San. Tic. Ltd. Şti.	Metal	http://www.shinkotooling.com/
Proflex Alüminyum Profil Hassas Kesim San. Tic. Ltd. Şti.	Alüminyum	http://www.profeks.net/
Günak İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	İnşaat	https://www.gunak.com/
Pelsan Aydınlatma Sanayi ve Tic. A.Ş.		https://www.pelsan.com.tr/
Fineagles Makine San. ve Tic. Ltd. Şti.	Makine	https://fineagles.com/tr/

EKLER

GEBZE PLASTİKÇİLER ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

FİRMA ADI	FİRMA SEKTÖRÜ	WEBSİTE
Coster Aerosol Valf Sanayi A.Ş.	İlaç	https://www.aerosol.org/
Hakmar Mağazacılık Ltd. Şti.	Gıda, Kimya	https://www.hakmar.com.tr/
Chipita Gıda Üretim A.Ş.	Gıda	
Fater Temizlik Ürünleri Ltd.Şti.	Kimya	https://www.fatergroup.com/tr
Elitpak Ambalaj ve Üretim San. Tic. Ltd. Şti.	Ambalaj	https://www.elitpakambalaj.com/
Güçsan Plastik Kalıp Metal Sanayi A.Ş.	Plastik	https://www.gucsan.com.tr/
Fiva Plastik A.Ş.	Kimya	https://www.fiva.com.tr/
Deltal Otomotiv San. Tic. A.Ş.	Otomotiv	http://www.deltal.com.tr/
Egger Dekor A.Ş.	Orman Ürünleri (Ahşap)	https://www.egger.com/tr/
Efendi Chem Boya San. Ve Tic. Ltd. Şti.	Kimya	https://www.efendichem.com/tr/
Genveon İlaç San. ve Tic. A.Ş.	İlaç	https://genveon.com/
Kimteks Poliüretan Sanayi ve Tic. A.Ş.	Kimya	https://kimpur.com/tr/
İnci Plastik ve Jüt San. A.Ş.	Plastik	https://www.inciplastik.com.tr/
Kbs Kalıp Bağlama Sistemleri Ltd. Şti.	İnşaat	https://www.kbs.com.tr/

GEBZE GÜZELLER ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

FİRMA ADI	FİRMA SEKTÖRÜ	WEBSİTE
Semak Makina Ticaret ve Sanayi A.Ş.	Tarım Ürünleri	https://www.semak.com.tr/
Netlog Lojistik Kocaeli Güzeller Lojistik Merkezi	Lojistik	https://www.netloglogistics.com/
Fonex Kozmetik	Kimya	https://www.fonexkozmetik.com/
BM Makina San. ve Tic. A.Ş.	Makine	https://www.bmmakina.com.tr/
Çardaksan Gıda Meyve Üretim İşletmeleri	Gıda	
Silverring Metal Sanayi Anonim Şirketi	Metal, Maden	https://www.silverring.com.tr/
Ünsal Oto Yan Sanayi	Otomotiv	https://www.unsalmetal.com/
Ekol Lojistik - Yonca	Lojistik	https://www.ekol.com/tr/ulkeler/turkiye/
Opsan	Otomotiv	https://opsan.com.tr/

EKLER

GEBZE GLOBAL KARMA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

FİRMA ADI	FİRMA SEKTÖRÜ	WEBSİTE
Antaş Enerji Gayrimenkul Otom. San. Tic. A.Ş.	Maden (Kömür)	http://www.antasenerji.com.tr/
Metalsac Tic.ve San. A.Ş.	Maden (Çelik)	https://www.metalsac.com.tr/
Har Madencilik San. ve Tic. Ltd. Şti.	Maden	
Diler Demir Çelik End.ve Tic. A.Ş.	Maden (Demir Çelik)	http://www.dilerhld.com/
Odak İnşaat Müh. Mad. San. ve Tic. A.Ş.	İnşaat, Maden	https://www.odakgroup.com.tr/
Safi Katı Yakıt San. ve Tic. A.Ş.	Kimya	https://www.safiholding.com.tr/
Doğusan Metal Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Maden	https://www.dogusanmetal.com/
Süper Enerji Madencilik İnş. San. ve Tic. A.Ş.	Maden	
Şahin Kömür Ticaret A.Ş.	Maden (Kömür)	http://www.sahinkomur.com.tr/
Yilyak Yakıt Pazarlama Tic. A.Ş.	Maden	https://www.yilyak.com/

MAKİNE İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

FİRMA ADI	FİRMA SEKTÖRÜ	WEBSİTE
Hitachi Energy Ltd.	Enerji	www.hitachienergy.com
Boydem Yapı ve Elektrik Mal. San. Tic. Ltd. Şti.	Makine, Elektrik	www.boydem.com/
Tempa Pano Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Enerji	www.tempapano.com/
Diler Demir Çelik Endüstri ve Tic. A.Ş.	Maden (Demir Çelik)	www.dilerhld.com/
EAE Elektrik Asansör Endüstri İnş. San. ve Tic. A.Ş.	Makine	www.eae.com.tr/
Omac Metal Makina Ltd. Şti.	Metal, Makine	
Timsan Taahhüt İmalat Montaj San. ve Tic. A.Ş.	Makine	www.timsangse.com/
Asen Metal Endüstri Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	Metal	www.asenmetal.com.tr/
Omtaş Otomotiv Trans Aks. San. Tic. A.Ş.	Otomotiv	www.guris.com.tr/

EKLER

KOCAELİ-GEBZE V (KİMYA) İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

FİRMA ADI	FİRMA SEKTÖRÜ	WEBSİTE
Habaş	Enerji, Maden, Makine	https://www.habas.com.tr/
Turkuaz Polyester	Kimya	https://www.turkuazpolyester.com.tr/
Jokey İnşaat ve Ambalaj	İnşaat	https://www.jokey.com.tr/
İzocam	Cam	https://www.izocam.com.tr/
Polisan Kansai Boya	Kimya	https://polisan.com.tr/
Diler Demir Çelik	Maden	http://www.dilerhld.com/
Beta Kimya	Kimya	https://www.betakimya.com.tr/
Ece Boya Kimya	Kimya	https://eceboya.com/
Yasham Duvar Kağıtları	Orman Ürünleri (Kağıt)	https://www.yasham.com.tr/
Santa Farma	İlaç	https://www.santafarma.com.tr/
Lider Kozmetik	Kozmetik	https://liderkozmetik.com/index.php?lang=tr
Türk Ytong	İnşaat	https://ytong.com.tr/
Cargill	Gıda	https://www.cargill.com.tr/tr/anasayfa

KOCAELİ KOBİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

FİRMA ADI	FİRMA SEKTÖRÜ	WEBSİTE
Teka Puro Üretim ve Tic. A.Ş.	Gıda (Tütün)	https://www.tekapuro.com.tr/
Sistem Makina San. ve Tic. Ltd. Şti.	Makine	https://www.sistemmakina.com/
Hauspec Ahşap Hediyeelik Eşya Elekt. Tic. Ltd. Şti.	Orman Ürünleri	https://hauspec.com/
Kardeşler Kepçe Gemi Makina İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.	Makine	http://www.kardeslerkepce.com/
Simple Science Teknolojileri Ltd. Şti.	Teknoloji	https://www.simplesciencecellc.com/
Austrotherm Yalıtım Malz. San. Tic. Ltd. Şti.		https://www.austrotherm.com.tr/
Profil Metal Müh. İnş. Taah. San. Tic. Ltd. Şti.	Metal	https://www.profilmetal.com.tr/
DBC Makina	Makine	https://www.dbcmakina.com/
Irmak Yapı Sistemleri Çelik İnş. Müh. Müş. Tic. Ltd. Şti.	Maden	https://www.irmakcelikyapi.com/
Simer Sanayi Ürünleri Dan. ve Dış Tic. Ltd. Şti.	İnşaat	http://simer.com.tr/

EKLER

İSTANBUL ANADOLU YAKASI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (İAYOSB)

FİRMA ADI	FİRMA SEKTÖRÜ	WEBSİTE
Festo	Otomasyon	https://www.festo.com/tr/tr/
Aisin Otomotiv Parçaları San. Tic. A.Ş.	Otomotiv	https://www.aisin.com.tr/
Osmanlı Makina	Makine	https://www.osmanlimakina.com.tr/
İnka A.Ş.	Maden	https://www.inkamakina.com.tr/
Aydın Boru End. A.Ş.	Maden	https://www.aydinboru.com/iletisim
Samka Metal	Maden	https://www.samkametal.com/hakkimizda.html
Kasso Mühendislik Prefabrike Yapım Sis. San. ve Tic. Ltd. Şti.	Maden	https://www.kasso.com.tr/
Giacomini Unival Tesisat Armatürleri	Kimya (Plastik)	https://giacomini.com/sv/contacts/giacomini-unival
Hasco Metal	Maden	https://hascelik.com/
A Profil San. ve Tic. A.Ş.	Metal	http://www.aprofil.com.tr/
Ampherr Batarya Teknolojileri A.Ş.	Elektronik	https://ampherr.com/
Atıl-San Otomotiv	Otomotiv	http://www.atil-sanotomotiv.com/
Cummins Turkey	Otomotiv, Makine	https://www.cummins.com/eu/countries/turkey
Kasso Mühendislik San. ve Tic. A.Ş.	Metal	https://www.kasso.com.tr/
Miltaş Punch Press Abkant Pres Takımlar San. Tic. Ltd. Şti.	Makine	https://www.miltas.com.tr/
Gersan Mühendislik	Makine	https://gersan.com.tr/

İSTANBUL DERİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

FİRMA ADI	FİRMA SEKTÖRÜ	WEBSİTE
Acar Yat ve Gemi İnşaat Turizm Gıda San. Tic. Ltd. Şti.	Makine	http://www.acaryat.com/
Ali Erbaş Vizyon Seramik Deri OSB Şubesi	Deri, Toprak	https://www.erbaslarseramik.com/
Boykim Deri Kimya	Deri, Kimya	https://www.boykim.com/
Farben Deri Teks. Konf. ve Kim. Mad. Tic. ve San. A.Ş.		https://www.farben.com.tr/
D Gas Soğutma ve Kimya San. Tic. Ltd. Şti. İDOSB 1 Şubesi	Kimya	http://www.derkimkimya.com/
Estetik Deri Tekstil Sanayi ve Dış Ticaret Ltd. Şti.	Deri	https://estetikderi.business.site/
GDO Entegre Makine Kimya San. ve Tic. Ltd. Şti.	Makine, Kimya	https://gdoentegrekimya.com/
TKK Yapı Kim. San. ve Tic. A.Ş.	Kimya	https://tkktahsilat.com/
Ador Tekstil Boya San. ve Tic. Ltd. Şti.	Deri	
Armo Chem Kimya San. ve Tic. A.Ş.	Kimya	
Arba Kimya San. Tic. A.Ş.	Kimya	https://arbakimya.com.tr/
Bayer Kimya	Kimya	https://www.bayerkimya.com/
BİM Birleşik Mağazaları A.Ş.	Gıda	https://www.bim.com.tr/
Evyap Sabun Yağ Gliserin Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kimya	https://www.evyap.com.tr/

EKLER

BİRLİK ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

FİRMA ADI	FİRMA SEKTÖRÜ	WEBSİTE
Beta Kimya	Kimya	https://www.betakimya.com.tr/
Ferco Çelik	Maden	https://www.fercocelik.com/
Yataş Yatak ve Yorgan San. Tic. A.Ş.	Tekstil	https://www.yatasbedding.com.tr/
Probsan Profil Boru	Otomotiv	https://www.probsan.com/
Quark Kimya	Kimya	https://quarkkimya.com/
Uzertaş Boya	Kimya	https://www.uzertas.com.tr/

TUZLA KİMYA SANAYİCİLERİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (KOSB)

FİRMA ADI	FİRMA SEKTÖRÜ	WEBSİTE
Rondo Ganahl - MKB Oluklu Mukavva	Kâğıt	https://www.rondo-ganahl.com/tr/
Fontana Pietro Kalıp San. ve Tic. A.Ş.	Plastik	https://www.fontana-group.com/it/contatti/
Kayalar Kimya Boya	Kimya	https://kayalarkimya.com.tr/
Ersem Plastik ve Granul	Plastik	https://ersemplastik.com.tr/
Titiz Temizlik	Kimya	https://www.titiz.com.tr/tr/
ASTS Profil Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Plastik	http://astprofile.com/

İSTANBUL TUZLA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

FİRMA ADI	FİRMA SEKTÖRÜ	WEBSİTE
3A Makina San. Tic. Ltd. Şti.	Makine	https://3amakina.com/tr/
Bimeks Endüstriyel Bant Sanayi A.Ş.	Makine, Çelik	https://www.bimeksithalat.com.tr/
Cekaform İstanbul Plastik Ambalaj San. Tic. A.Ş.	Plastik	http://cekaform.com/
Kiğılı Giyim Tic. Aş.	Tekstil	https://www.kigili.com/
Vines Makina San. Tic. Ltd. Şti.	Makine	https://www.vinesmakina.com/
Atılım Makina İmalat San. ve Tic. Ltd. Şti.	Makine	http://www.atilimmakina.com.tr/
Heinen Hopman Mühendislik A.Ş.	Makine	https://www.heinenhopman.com/tr/
Korkmaz Mutfak A.Ş.	Makine, Seramik	www.korkmaz.com.tr
Yapraksan Plastik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Plastik	https://www.yapraksanmasterbatch.com/

EKLER

İSTANBUL DUDULLU ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

FİRMA ADI	FİRMA SEKTÖRÜ	WEBSİTE
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	Metal	https://www.alarko-carrier.com.tr/
D-Pak Ambalaj Mak. San. Dış Tic. Ltd. Şti.	Makine	https://www.idosb.org.tr/firmalar/d-pak-ambalaj-mak-san-dis-tic-ltd-sti/
Dilek Grup Gıda İht. M. Paz. Tic. Ltd. Şti.	Gıda	https://www.dilekgrup.com.tr/tr
Eksen Kimya San. ve Tic. Ltd. Şti.	Kimya	http://www.eksenkimya.com/s3/
Niyazi Önen Gıda San. A.Ş. (Dardanel)	Gıda	https://www.dardanel.com.tr/
Pak Gıda Üretim ve Pazarlama A.Ş.	Gıda	https://www.pakgroup.com/tr/
Bilnet Matbaacılık ve Yayıncılık A.Ş.	Kâğıt	https://www.bilnet.net.tr/?lang=tr
Coca Cola İçecek A.Ş.	Gıda	https://www.cci.com.tr/
Frito-Lay Gıda San. ve Tic. A.Ş.	Gıda	https://fritolay.com.tr/
Hitachi Energy	Enerji	https://www.hitachienergy.com/
Kurukahveci Mehmet Efendi Mahd. Ltd. Şti.	Gıda	https://www.mehmetefendi.com/
Sütaş – Yılmaz Süt San. Tic. Da. ve Dep. Hiz. A.Ş.	Gıda	https://www.sutas.com.tr/
Wittur Asansör San. ve Tic. Ltd. Şti.	Makine	https://www.wittur.com/tr/
Uno – Unmaş Unlu Mamul. San. ve Tic. A.Ş.	Gıda	https://www.uno.com.tr/
Umur Basım ve Kirtasiye San. ve Tic. A.Ş.	Kâğıt, Plastik	https://www.umur.com.tr/
Yıldız Cam Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Cam	https://yildizcam.com.tr/

DENGE

DEĞERLEME

Cevizli Mah. Tugay Yolu Cad. No: 20 Ofisim İstanbul B Blok
No: 33-34-35-37 Maltepe 34846 İstanbul - TR
T +90 216 369 9669 • info@dengedegerleme.com

