

KUZEY MARMARA ÖZEL ENDÜSTRİ BÖLGESİ



2023

ENDÜSTRİ BÖLGELERİ

Endüstri Bölgeleri, ülke ekonomisini uluslar arası alanda rekabet edebilir hale getirmesi, teknoloji transferini sağlaması, üretim ve istihdamın artırılması, yabancı sermaye girişinin hızlanması ve özellikle üretim maliyetleri açısından büyük ölçekli yatırımlar için uygun sanayi alanların oluşturulması amacıyla kurulacak üretim bölgeleridir. (ENDÜSTRİ BÖLGELERİ KANUNU 4737)

ÖZEL ENDÜSTRİ BÖLGELERİ

Özel Endüstri Bölgesi, önerilen alanın en az %51'ine sahip olan gerçek veya tüzel kişilerin başvurusu üzerine ve/veya süresi sınırlı olmak kaydıyla irtifak hakkı veya izinleri üzerine ilan edilebilecek sanayi bölgeleridir. (ENDÜSTRİ BÖLGELERİ YÖNETMELİĞİ 4.BÖLÜM)

ÖZEL ENDÜSTRİ BÖLGESİ OLMANIN FAYDALARI NELERDİR ?

1. Yatırımcı tarafından yönetilebilen bir sanayi bölgesidir.
2. Geniş hareket ve aktivite aralığı vardır.
3. İnşaat, altyapı, makine/ekipman, nitelikli insan kaynağı vb. için devlet teşvikleri verilir.
4. SGK, gelir vergisi vb. giderlere ilişkin yüksek muafiyetlerden yararlanma imkanı vardır.
5. Cumhurbaşkanlığı tarafından sağlanan yeni destek ve teşviklerden yararlanma imkanı vardır.
6. İnşaat emsali 1.5-1.95 (O.S.B.'lerde sadece 0.7)
7. Tüm bürokratik izin, onay ve lisanlar ücretsizdir ve hızlı ilerleme kolaylığı vardır.
8. Sorunsuz arsa ve yapılaşma büyüklüğü sağlanır.
9. Kolay genişleme, kamulaştırma ve tahsis imkanları vardır.
10. Kapsamlı yurt dışı yatırım, ortaklık, finansman ve pazarlama fırsatları vardır.
11. Bölgedeki yatırımlar için her türlü harçtan muafiyet sağlanır.
12. Tüm lisans ve izinler Özel Endüstri Bölgesi Yönetici Şirketi tarafından verilir.

YENİLENEBİLİR ENERJİ FIRSATLARI ?

Yeşil Yeni Mutabakata göre karbon ayak izi üretici firmalar için çok önemli bir hale gelmiştir. Bu nedenle üretici firmaların mümkün olduğunca yeşil enerji kullanmaları kaçınılmaz bir zorunluluktur.

1. Özel Endüstri Bölgeleri ihtiyacının iki katı kadar enerji üretme hakkına sahiptir.
2. Özel Endüstri Bölgeleri ürettikleri enerjinin fazlasını satabilir ve bundan kar elde edebilirler.
3. Yenilenebilir enerji yatırımlarına çok farklı teşvikler vardır.
4. Güneş enerjisi yatırımlarında geri dönüş süresi yaklaşık 3 yıldır.



1. TOKİ'den arazinin satın alınma tarihi (493.191,92 m²) : 08.08.2022
2. Yol yapım çalışmalarının başlama tarihi: Eylül-2022
3. Arazi tahsisi için kura çekimi tarihi : 24.12.2022
4. Cumhurbaşkanlığı tarafından Özel Endüstri Bölgesi ilan tarihi (963.800 m²) : 02.11.2023

ÖZEL ENDÜSTRİ BÖLGESİ İLAN EDİLME KARARI

2 Kasım 2023 PERŞEMBE

Resmî Gazete

Sayı : 32357

CUMHURBAŞKANI KARARI



Karar Sayısı: 7761

İstanbul İli, Arnavutköy İlçesinde bulunan ve ekli haritada sınırları gösterilen alanın Kuzey Marmara Özel Endüstri Bölgesi olarak ilan edilmesine, 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanununun 4/Ç maddesi gereğince karar verilmiştir.

1 Kasım 2023

Recep Tayyip ERDOĞAN
CUMHURBAŞKANI

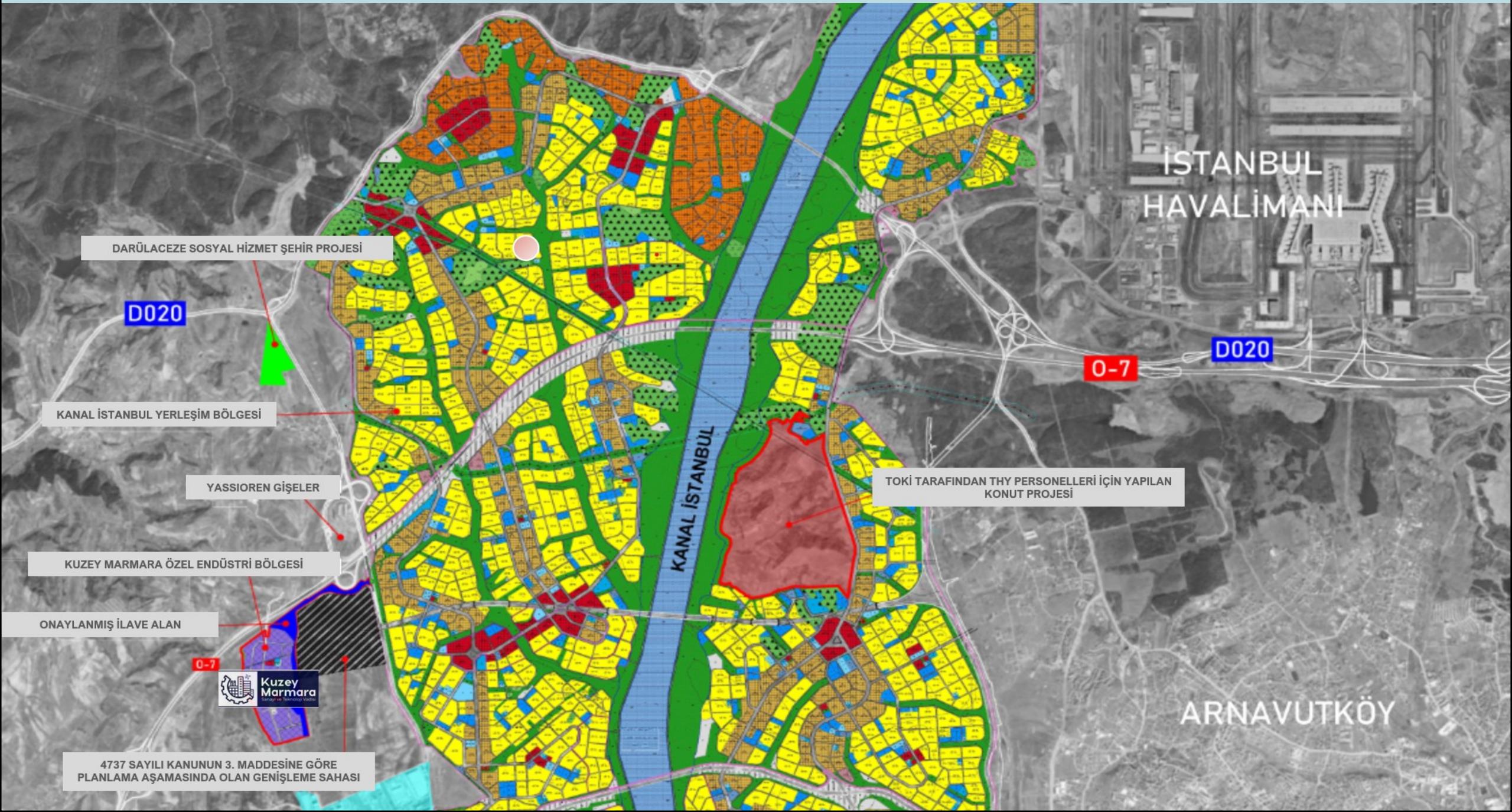
1/11/2023 TARİHLİ VE 7761 SAYILI CUMHURBAŞKANI KARARININ EKİ HARİTA



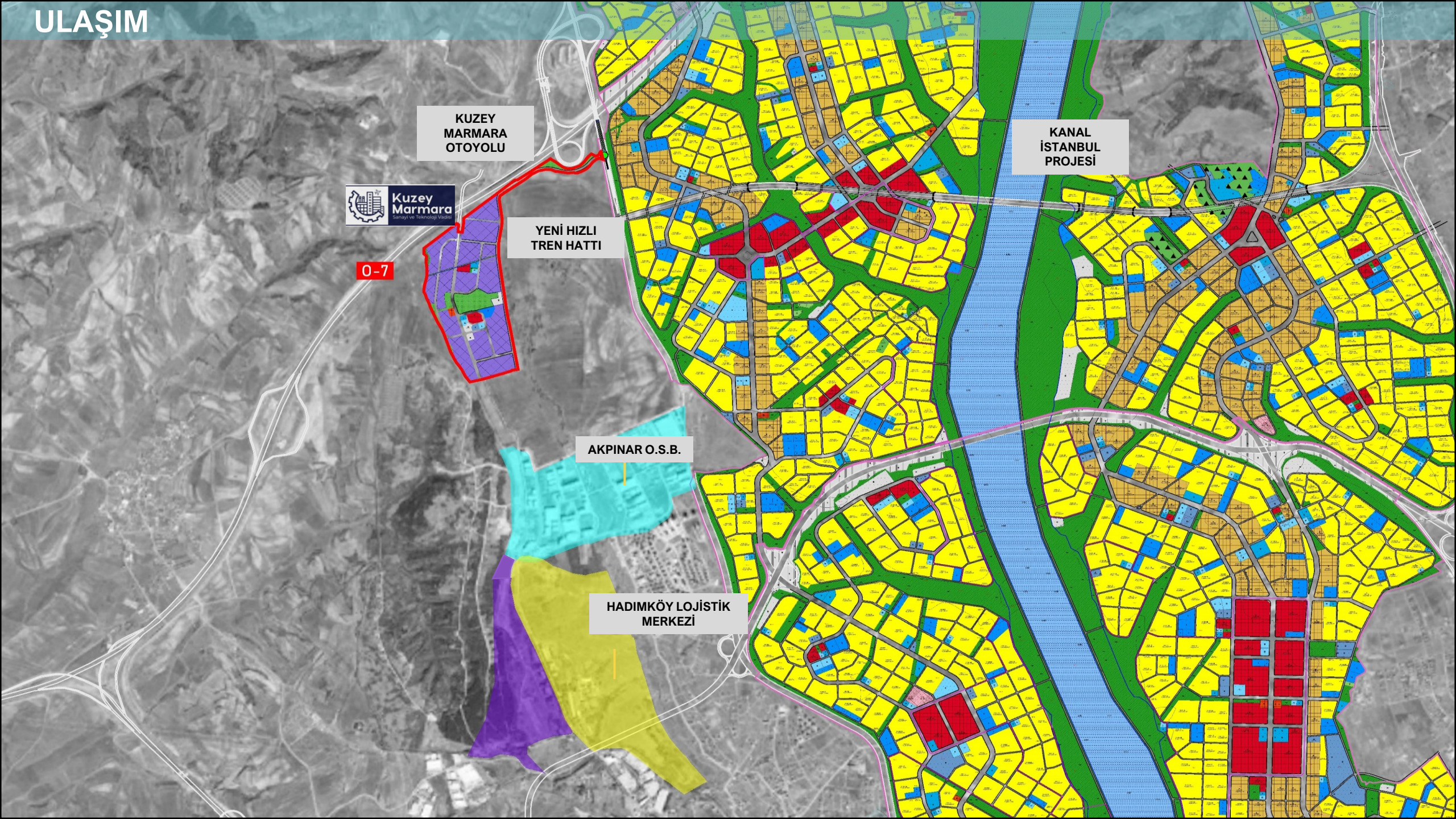
ARAZİ İHALESİNDEN BİR FOTOĞRAF



LOKASYON



ULAŞIM



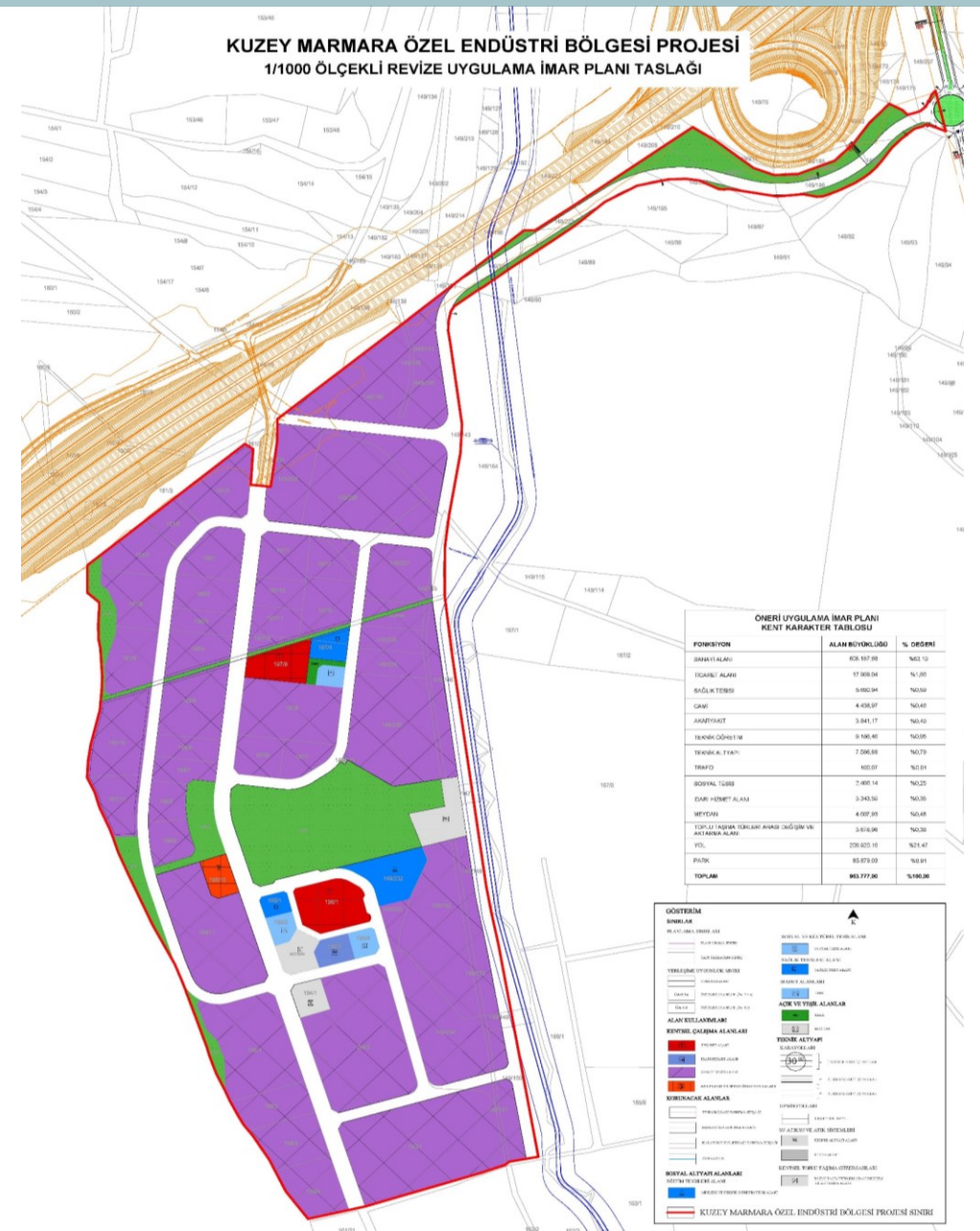
ÖNEMLİ LOKASYONLARA ULAŞIM SÜRELERİ

1. İstanbul Havaalanı: 5 dakika
2. Kuzey Marmara Otoyolu: 1 dakika
3. Bulgaristan Sınırı: 2 saat
4. Yunan Sınırı: 2 saat
5. Kumport/Ambarlı Limanı : 30 dakika
6. Muratbey Gümrüğü : 15 dakika

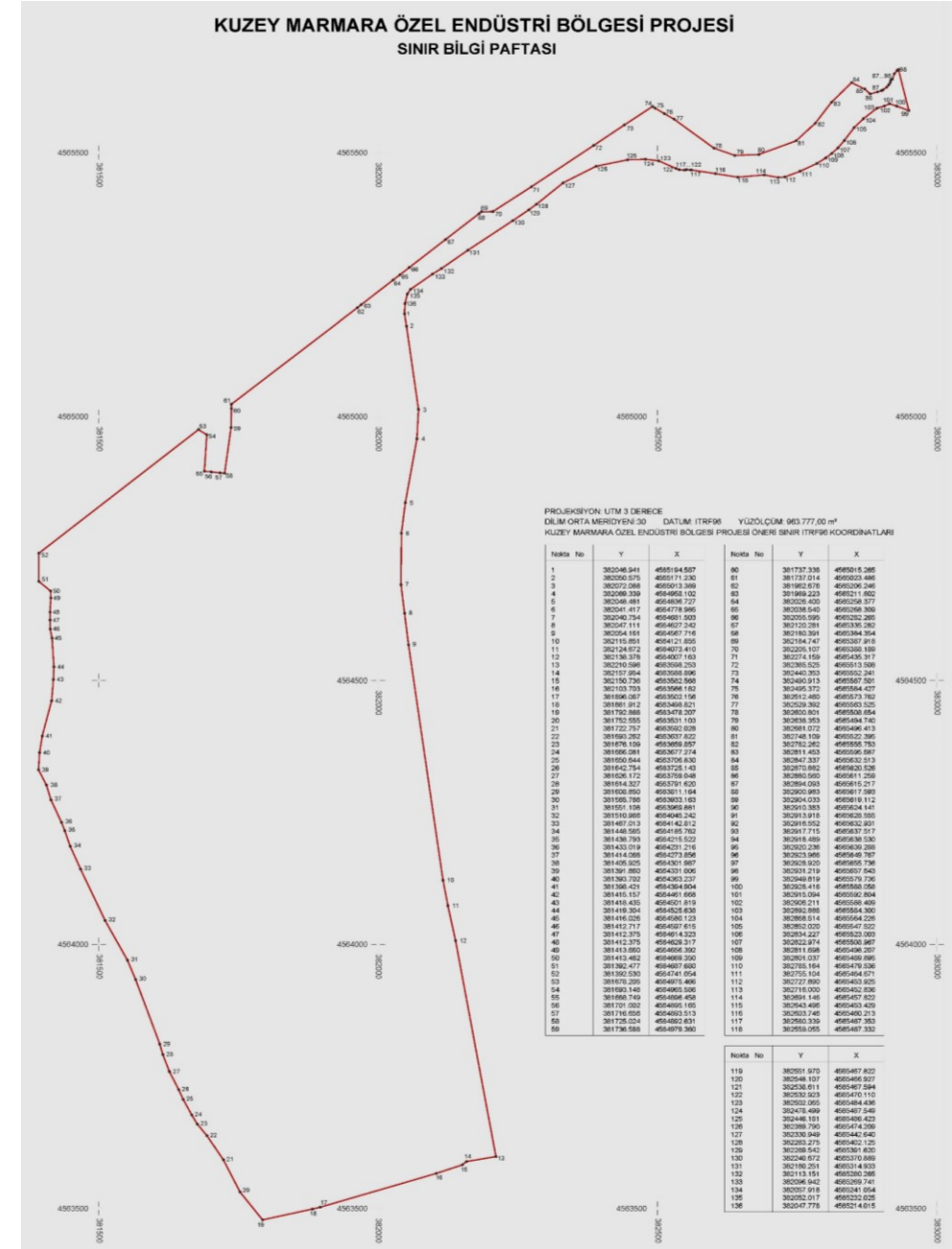
1. Arazi Tahsisi (Farklı metrekairelerde arazi satış imkanı)
2. Tesislerin İnşaatı (Yatırımcının Kuzey Marmara Ö.E.B'nden talep etmesi halinde)
3. İnşa et - Kirala Modeli (Uzun vadeli kiralama sözleşmeleri için)
4. Yenilenebilir Enerji Yatırımları
5. Gümrük Anlaşmaları
6. İnsan Kaynağı Desteği
7. Türkiye Ve Avrupa Pazarına Satış Ve Pazarlama Desteği

ÖZEL ENDÜSTRİ BÖLGESİ PLANI

FONKSİYON	ALAN(m ²)	ORAN (%)
ENDÜSTRİ ALANI	608.187,68	63,10%
TİCARİ ALAN	17.909,04	1,86%
SAĞLIK KAMPÜSÜ	5.690,94	0,59%
CAMİİ	4.438,97	0,46%
YAKIT İSTASYONU	3.841,17	0,40%
TEKNİK EĞİTİM MERKEZİ	9.186,46	0,95%
TEKNİK ALTYAPI	7.586,86	0,79%
TRANSFORMATÖR	100,07	0,01%
SOSYAL TESİSLER	2.406,14	0,25%
İDARİ ALAN	3.343,59	0,35%
MEYDAN	4.607,93	0,48%
TOPLU TAŞIMA TRANSFER ALANI	3.678,96	0,38%
YOLLAR	206.920,16	21,47%
YEŞİL ALAN	85.879,03	8,91%
TOTAL AREA	963.777,00	100,00%

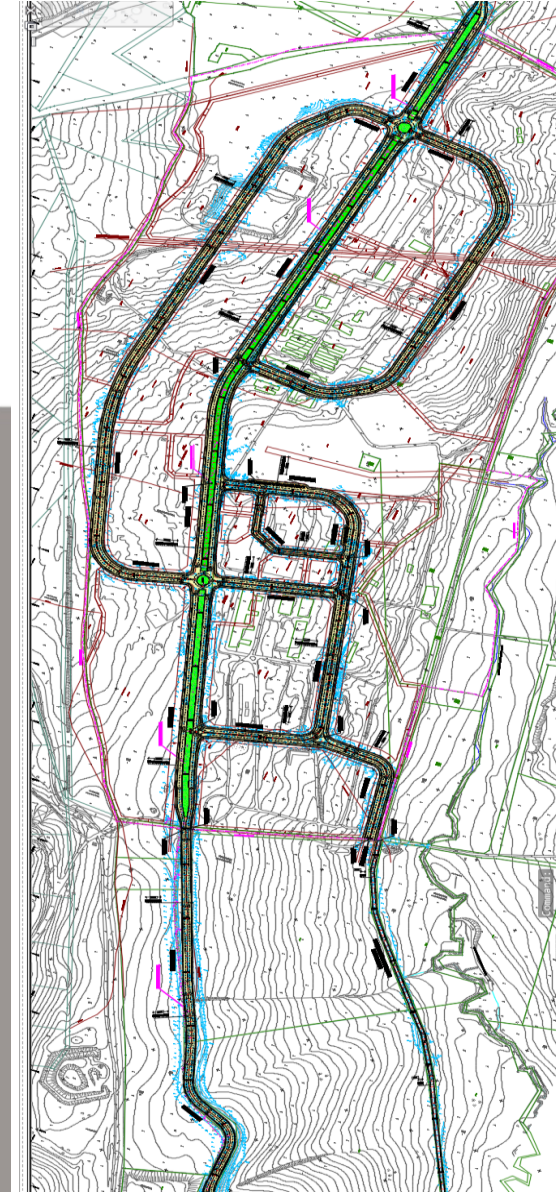


ÖZEL ENDÜSTRİ BÖLGESİ SINIRLARI



30 M'LİK İMAR YOLU TİP ENKESİTİ

Asfalt Betonlu Aşınma Tabakası
Asfalt Betonlu Binder Tabakası
Bitümlü Temel Tabakası
Plent - Miks Temel Tabakası
Plent - Miks Alt Temel Tabakası
Sıkıştırılmış Zemin



ONAYLANMIŞ YOL PROJELERİ



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ
BAKANLIĞI
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI



İŞİN ADI

İSTANBUL İLİ ARNAVUTKÖY İLÇESİ, YASSIÖREN MEVKİİ,
SANAYİ SİTESİ ALANI GENEL ALTYAPI UYGULAMA PROJELERİ
HİZMET ALIM İŞİ

PROJENİN ADI

YOL PROJELERİ - GENEL VAZİYET PLANI

ÖLÇEK: 1/1.000

PAFTA NO: PN-YOL-TOK-YAS-VAZ-001

REV : 00



NETYOL MÜHENDİSLİK
VE MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.

Emniyet Evi, Cem Sultan Sok. No:29/4. Kat - İSTANBUL
Tel: 0212 270 33 34 E-Posta: netyol@netyolmuhendislik.com.tr

	ADI SOYADI	ÜNVANI	İMZA
YAPAN	Vahid KARABUDAK	HARİTA & İNŞAAT MÜH.	
ÇİZEN	Oktay OKTAN	MİMAR	
ONAY	Hüseyin GÜLMEZ	HARİTA MÜH.	

KURUM ONAYI:

TOKİ ONAYI:

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ
BAKANLIĞI
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

Emniyet Evi,
Cem Sultan Sok.
No:29/4. Kat - İSTANBUL

Yusuf KURBANMUT
Altyapı Hizmetleri
Şube Başkanı

Sertifika
Toplu Konut Projesi
Başkanı



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ulaşım Daire Başkanlığı
Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğü

Sayı : E.99224469-604.99/609116-830899-
Konu : UTK Karar Dağıtımı

... / ... / 2022

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi: TOKİ Başkanlığı'nın 21.04.2022 tarih ve 145.01-209861 sayılı yazısı.

Ulaşım Koordinasyon Merkezi (UKOME)'nin 10.05.2002 tarih, 2002/3-1 sayılı Kararına istinaden Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu'nca "İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Yassıören Mevkii, Sanayi Sitesi Alanı Genel Altyapı Uygulama Projeleri" hususunda alınan 27.05.2022 tarih, UTK2022/19-14 sayılı Karar ekte gönderilmektedir.
Bilgi alınması ve gereği hususunu arz ederim.

Ekleri:

- 1- UTK Kararı ve Proje (1)
- 2- Onaylı Ön Projeler (2)

DAĞITIM :

Gereği:

- TOKİ Başkanlığına (1X7)

Bilgi:

- İstanbul Valiliğine (1)
(Trafik Denetleme Şube Müdürlüğü)
- Arnavutköy Belediye Başkanlığına (1)
- Altyapı Hizmetleri Müdürlüğüne (1)
- İSKİ Genel Müdürlüğüne (1)
- İGDAŞ Genel Müdürlüğüne (1)
- BEDAŞ Genel Müdürlüğüne (1)

02.16.2022 İnşaat Mühendisi : Rıdvan OĞUL

... / ... / 2022 Şef : Efkân BALCI

02.16.2022 Müdür Yardımcısı : Elif Zeynep AYDIN

Adres : Osmaniye Mah. Çobançınar Köyü Bulvarı No: 3/34146 Bakırköy/İst.
Elektronik Ağ : www.ihb.gov.tr
Elektronik Posta : ulasimkoordinasyon@ihb.gov.tr
Telefon : 0(212) 449 4665

Ayrıntılı bilgi için irtibat
Rıdvan OĞUL
ridvan.ogul@ihb.gov.tr
0(212) 449 4729



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI
ULAŞIM KOORDİNASYON MÜDÜRLÜĞÜ

UTK KARARI

TARİH 27.05.2022

SAYI UTK2022/19-14

ULAŞIM VE TRAFİK DÜZENLEME KOMİSYONU KARARI

10.05.2002 tarih, 2002/3-1 sayılı UKOME Kararına istinaden;

Arnavutköy İlçesi, Yassıören Mevkii, Sanayi Sitesi Alanı Altyapı Uygulama Projeleri

Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu'nuzca tetkik edilmiş olup, aşağıdaki görüş ve karara varılmıştır.

İLGİ: a) 21.04.2022 tarih ve 755.01(145-01)-209861 sayılı TOKİ Başkanlığı yazısı.
b) Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğü'nün 26.05.2022 tarihli raporu.

İlgi (b) Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğü raporunda;
"İlgi (a) yazıda; TOKİ tarafından projelendirme çalışmaları yürütülen, "İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Yassıören Mevkii, Sanayi Sitesi Alanı Altyapı Uygulama Projeleri Hizmet Alımı İş" kapsamında; onaylı uygulama imar planlarına uygun hazırlanan, ana arter ulaşım ve bağlantı yollarını gösteren projeye UTK Kararı alınması istenmektedir.

Bu kapsamda hazırlanan proje ile; ilgili imar planı sınırları içindeki yollar imar planına uygun olarak açılmakta, plan alanından geçen ve anaarter olan Hadımöy Caddesi de 2x2 şeritli olarak düzenlenmektedir.

İlgi yazı ekinde sunulan proje kapsamındaki tüm yol, kavşak imalatlarının, talep sahibi TOKİ Başkanlığı tarafından yapılması koşuluyla, ekli projenin UTK'da görüşülmesi" istenmektedir.

Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu'nca yapılan incelemede; İlgi (b) Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğü raporuna göre uygulama yapılması ulaşım ve trafik açısından uygun görülmüştür.

KURUL BAŞKANI Emel ÇELİK Ulaşım Daire Başkanı	Yardımcı Başkan Zeynep ÖZDEMİR ALVAN Ulaşım Koordinasyon Müdürü	ÜYE S. K. K. K. Lojistik, Yürütme ve Terminasyon Müdürü	ÜYE T. K. K. K. Trafik Müdürü
ÜYE Emel ÇELİK Ulaşım Planlama Müdürü	ÜYE B. K. K. K. Toplu Ulaşım Hizmetleri Müdürü	ÜYE U. K. K. K. Altyapı Projeleme Müdürü	ÜYE M. K. K. K. Altyapı Koordinasyon Müdürü
ÜYE Y. K. K. K. Altyapı Hizmetleri Müdürü	ÜYE M. K. K. K. Avrupa Yakası Yol Bakım ve Onarım Müdürü	ÜYE A. K. K. K. Anadolu Yakası Yol Bakım ve Onarım Müdürü	ÜYE İ. K. K. K. İETT İşletme ve Mühürleme Tem.

ONAYLANMIŞ ALTYAPI PROJELERİ



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Su İnşaat Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-28421339-604-20220731592
Konu : Proje



17/06/2022

T.C ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Toplu Konut Projeleri ve Araştırma Dairesi
Başkanlığı
TOKİ Bilkent Plaza B1 Blok 06800 Bilkent-Çankaya/ANKARA

İlgi : 11/04/2022 tarih ve 531768 sayılı TC Çevre Şehircilik İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Toplu Konut Projeleri ve Araştırma Dairesi Başkanlığının yazısı

İlgi yazı ile; İstanbul İli Arnavutköy İlçesi, Yassören Mevkii, Sanayi Sitesi Alanı Genel Altyapı Uygulama Projeleri Hizmet Alımı İşine ait İçmesuyu Altyapı Uygulama Projeleri İdaremise onayına sunulmuştur.

Tarafımıza sunulan içmesuyu projesi İdaremise incelenmiş olup aşağıdaki hususlara dikkat edilmiştir:

- 1) Söz konusu proje kapsamında **Ø300DF L=4788m** içmesuyu hattı döşenmesi uygun görülmüştür. Yeni döşenecek hat A noktasında mevcut Ø400 DF hatla iribadlandırılmalıdır.
- 2) Bağlantı noktasında mevcut boruların taban kotu projede belirtildiği gibi olmadığı takdirde Başkanlığımızın görüşü alınması gerekmektedir.
- 3) Onaylanan bu projeye ait imalatın TOKİ tarafından yapılması halinde İdaremise Avrupa 1. Bölge Abone İşleri Dairesi Başkanlığı ve Su İsale ve Dağıtım Dairesi Başkanlığı birimlerinden kontrol mühendisi talep edilmelidir.
- 4) Boru döşenecek yolların terkleri yapılmış imar yolu olması gerekmektedir.
- 5) Söz konusu proje ve uygulama çalışmalarının tamamlanmasından sonra İSKİ'nin altyapı bilgi sistemlerine uygun iş sonu projeleri hazırlanarak İdaremise teslim edilecektir.
- 6) İSKİ Abone Hizmetleri Tarife ve Uygulama Yönetmeliği doğrultusunda işlem yapılmalıdır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ve rica ederim.

Seçattin VARER
Genel Müdür a.
Su İnşaat Dairesi Başkanı

Ek:2 Takım proje

Dağıtım:

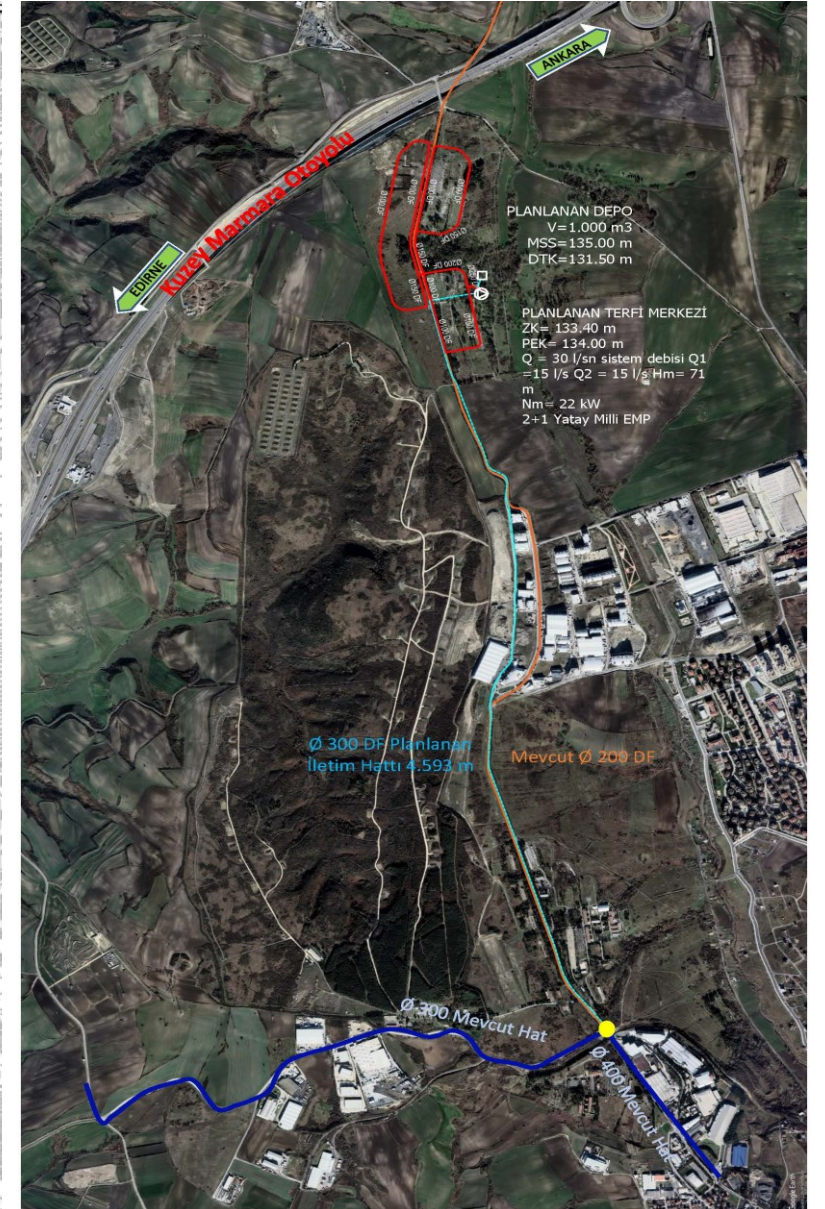
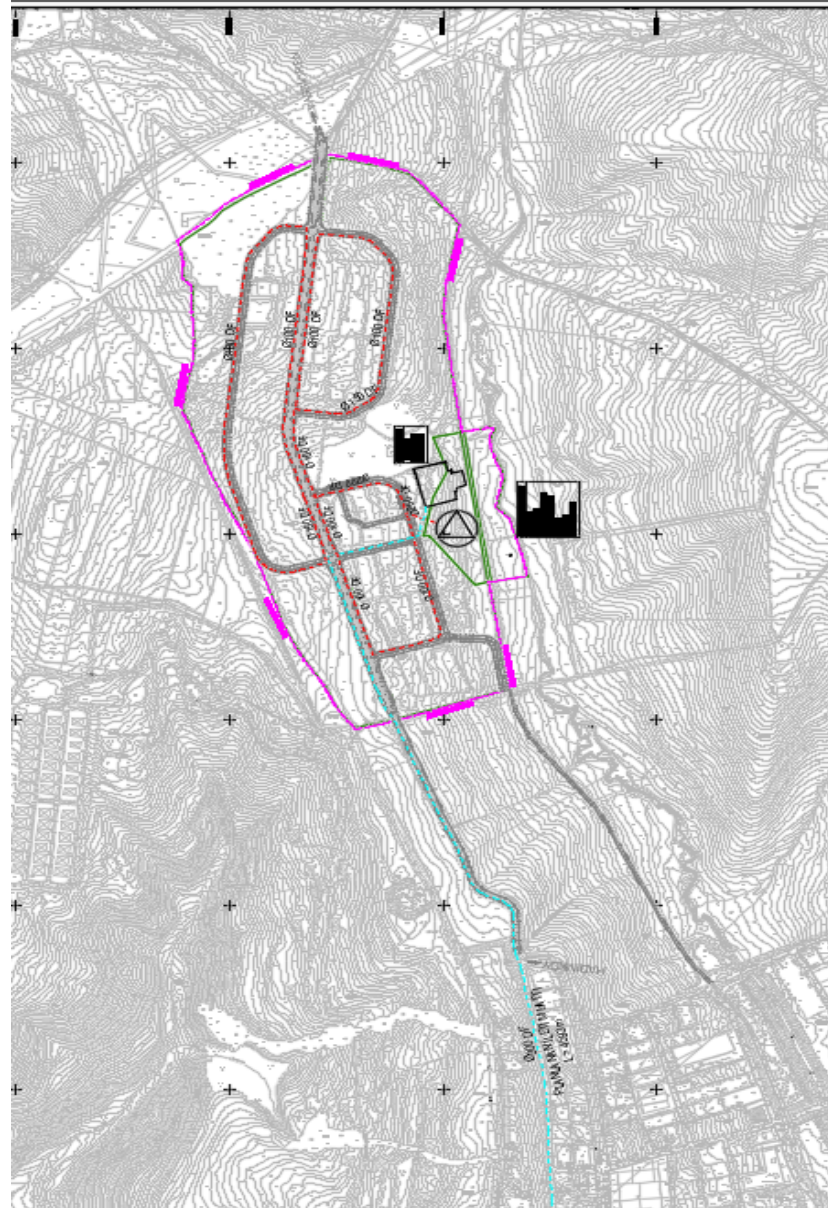
Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

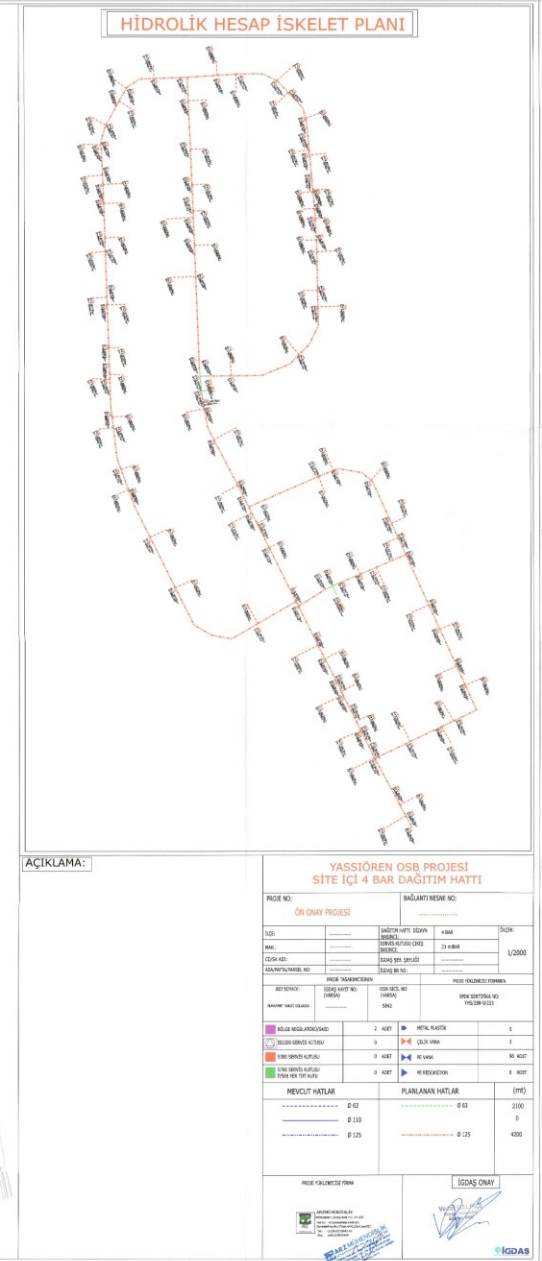
Referans Kodu: N55VSC

Doğrulama Adresi: <http://www.iskiistanbul/web/su-tk/etmuk-sorgulama>

İSKİ Genel Müdürlüğü Gültepe Mah. Osmangazi Cad. No:7 PK:34060
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Telefon No: 0212 321 78 35 Fax No: 0212 321 78 34
İnternet Adresi: www.iski.gov.tr
KEP Adresi: iski@etmuk.iski.gov.tr

Bilgi için: SEMRA KOC
Mühendis
Telefon No: 3686
Elektronik posta: semra@iski.gov.tr





LOT-1 YOL ALTYAPI ÇALIŞMALARI



LOT-1 YOL ALTYAPI ÇALIŞMALARI



DOĞALGAZ BORU HATTI İNŞAATI



DOĞALGAZ BORU HATTI İNŞAATI



YÜKSEK GERİLİM HATTI İNŞAATI



ORTA GERİLİM HATTI İNŞAATI



FİBER OPTİK KABLO TESİSATI (TAFİKS HATTI)



PROJE YÖNETİM SAHA OFİSİ



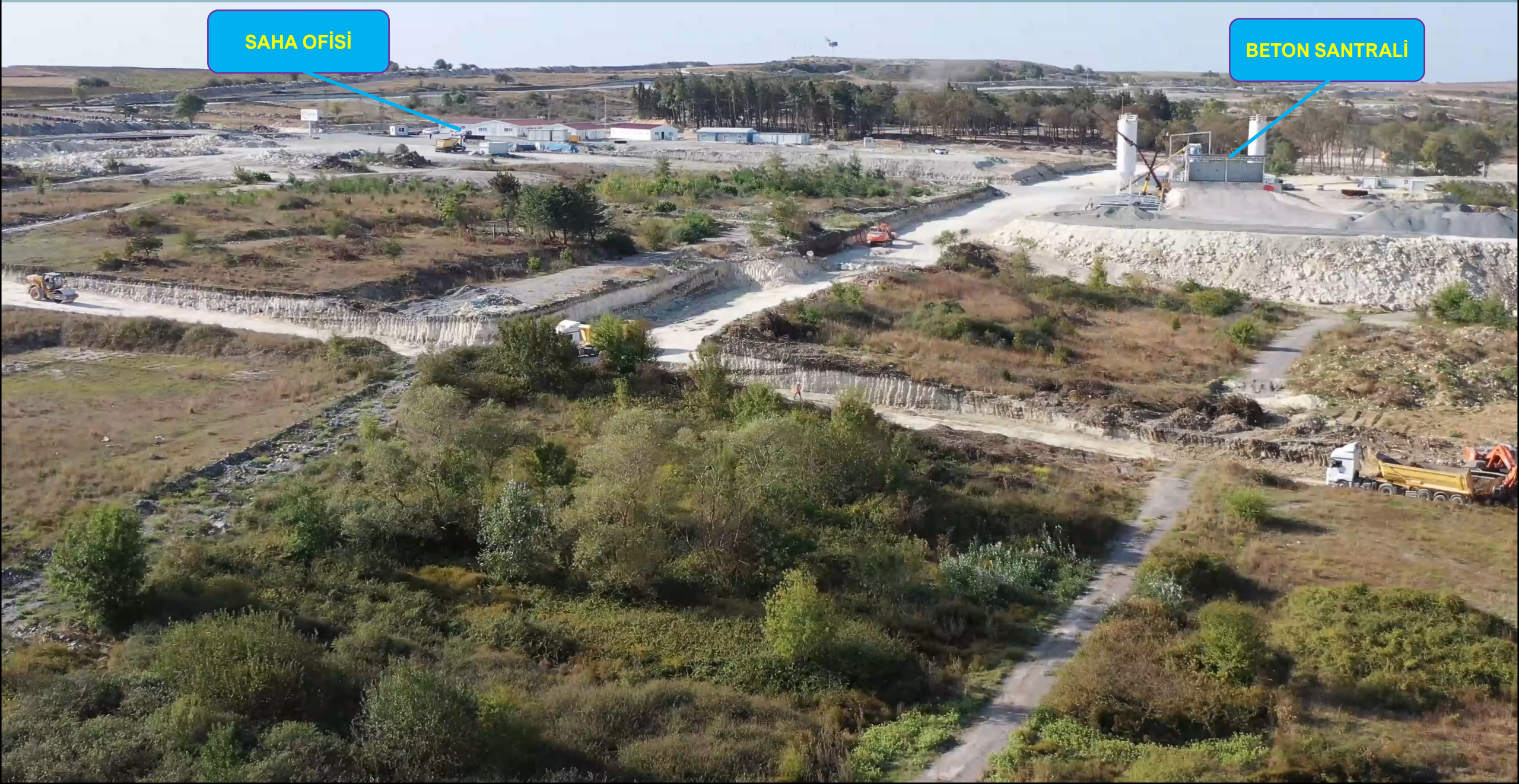
BETON SANTRALI



SAHA FOTOĞRAFLARI

SAHA OFİSİ

BETON SANTRALİ











ELEKTRİK TRAFO MERKEZİ

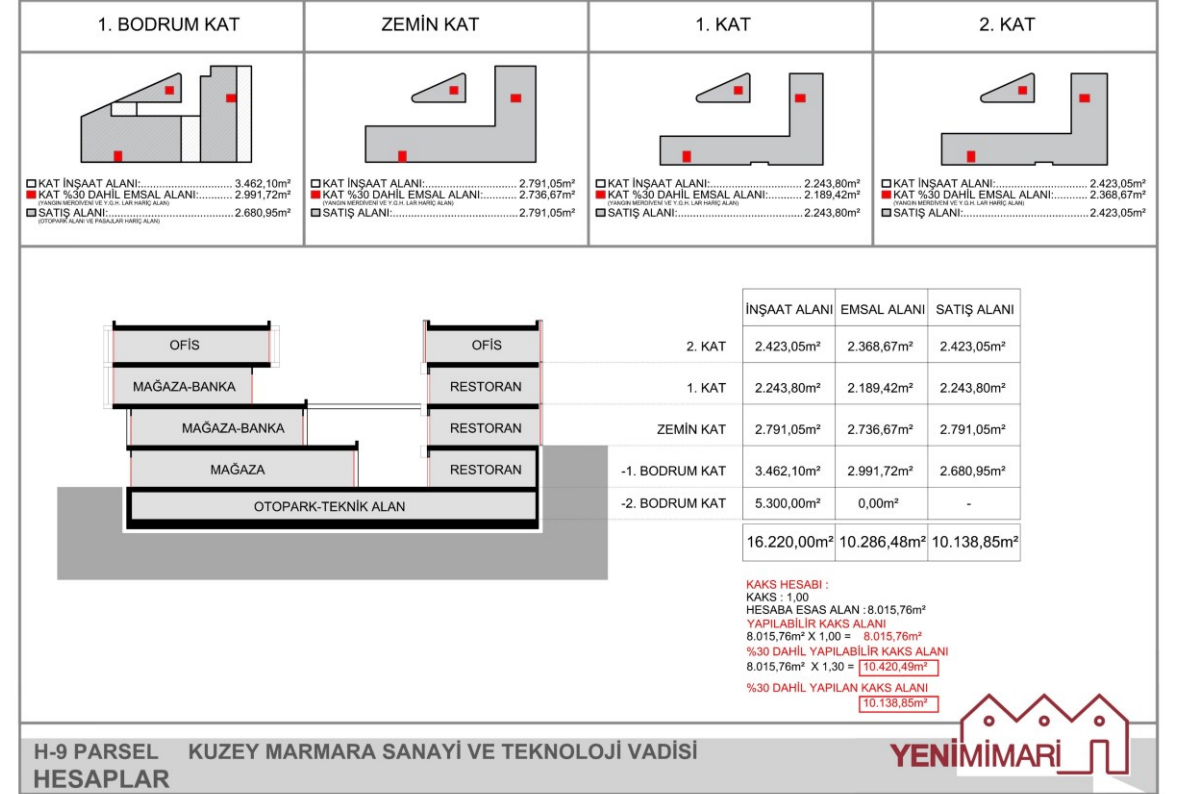
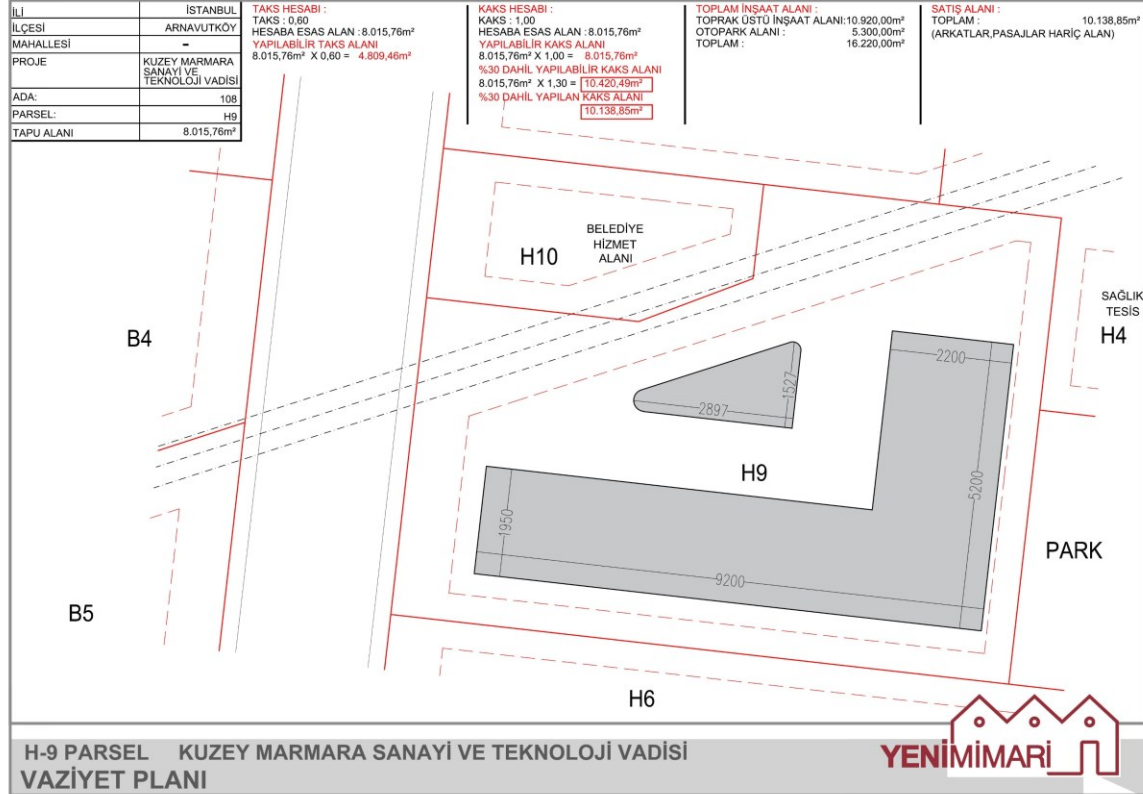


TİCARİ ALAN PROJELERİ

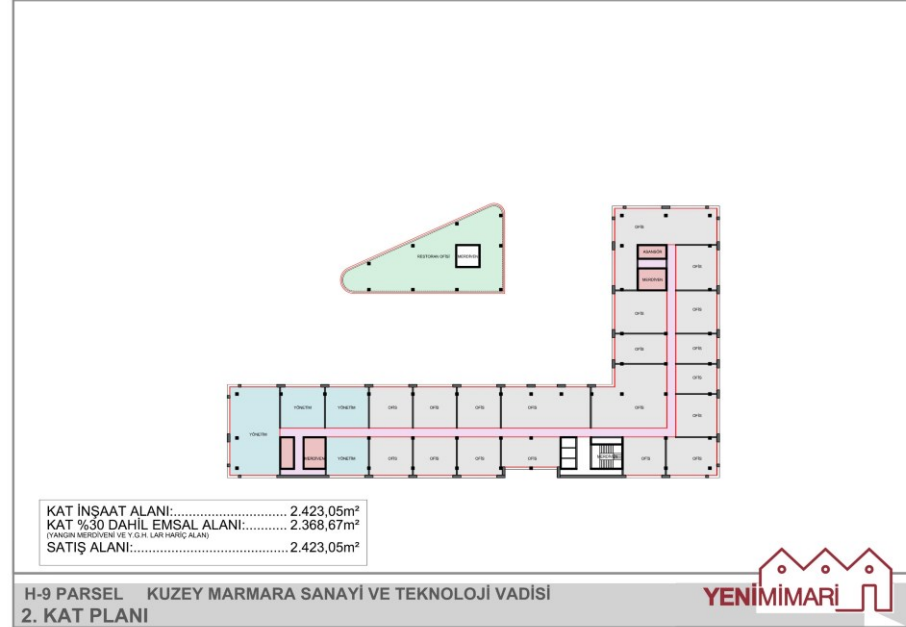
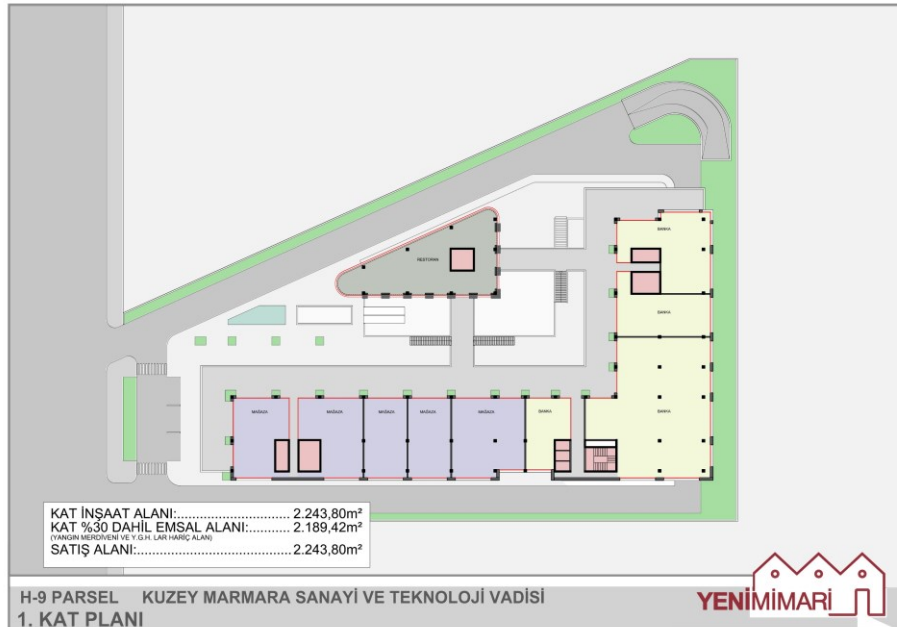
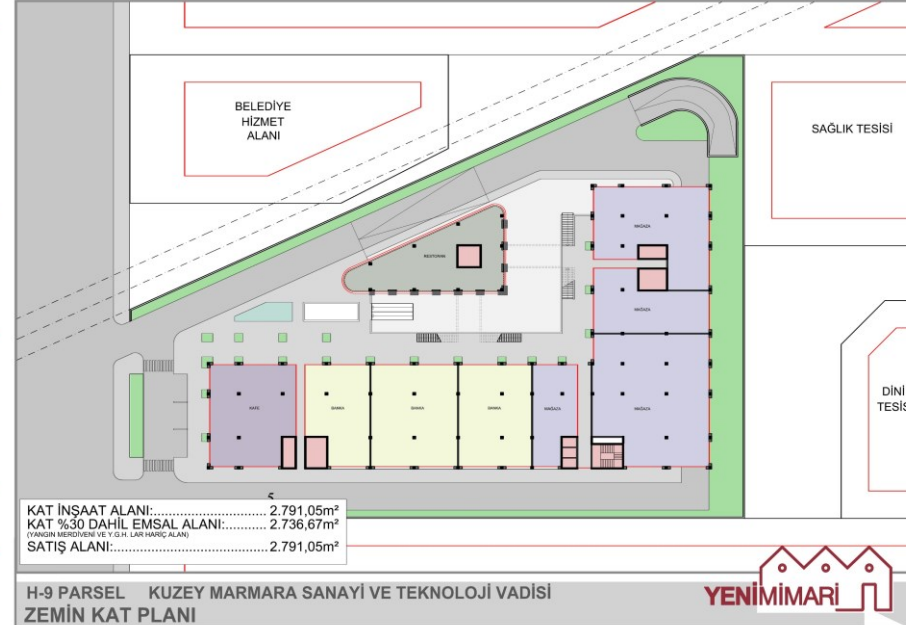
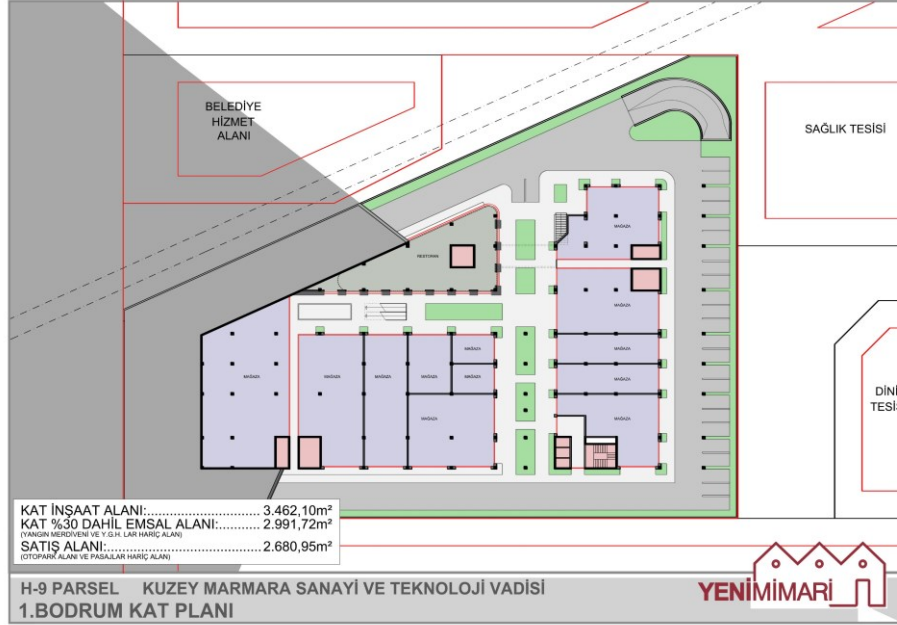


H-9 PARSEL KUZAY MARMARA SANAYİ VE TEKNOLOJİ VADİSİ
PERSPEKTİF

TİCARİ ALAN PROJELERİ



TİCARİ ALAN PROJELERİ



AKARYAKIT ALANI PROJESİ

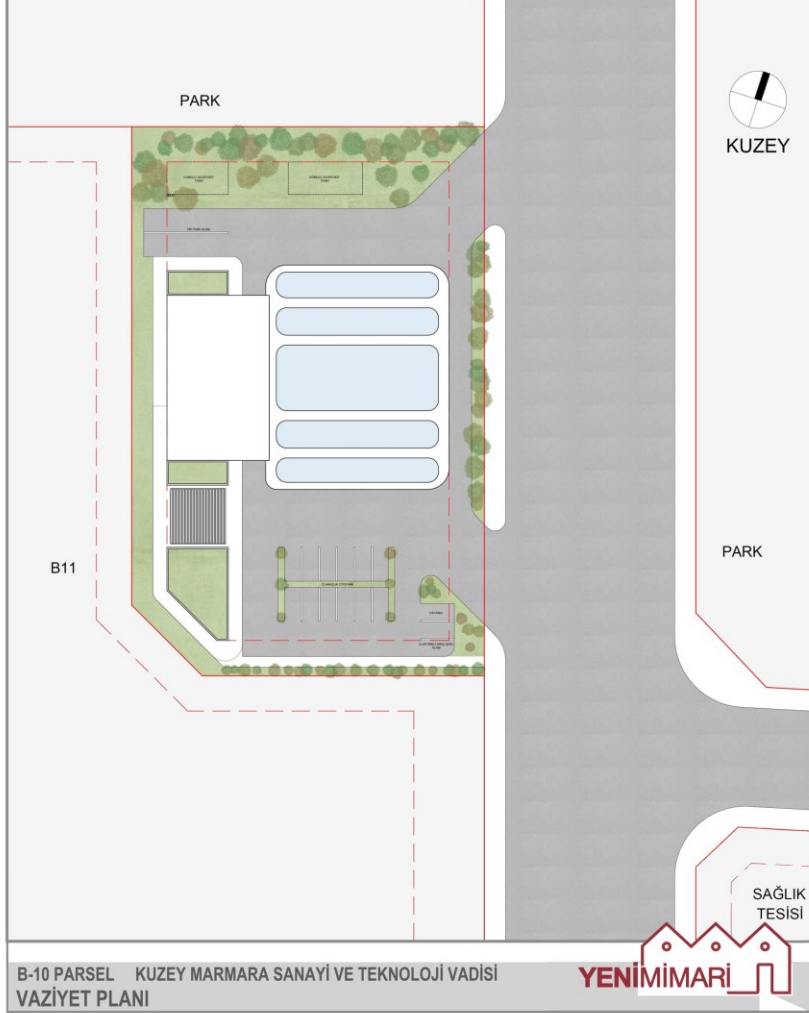


B-10 PARSEL KUZEY MARMARA SANAYİ VE TEKNOLOJİ VADİSİ
PERSPEKTİF



AKARYAKIT ALANI PROJESİ

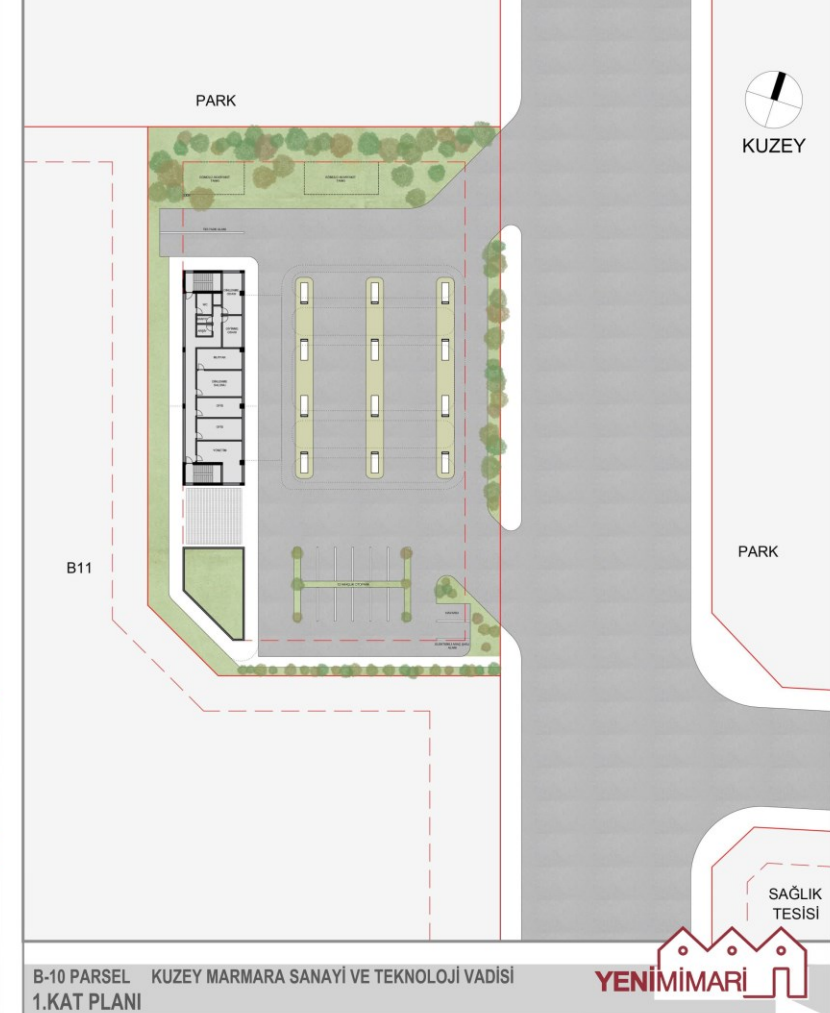
İLİ	İSTANBUL	TAKS HESABI :	KAKS HESABI :	KANOPI ALANI :
İLÇESİ	ARNAVUTKÖY	TAKS : 0.60	KAKS : 1.00	124m ²
MAHALLESİ	-	HESABA ESAS ALAN : 3.841,17m ²	HESABA ESAS ALAN : 3.841,17m ²	POMPA SAÇAK ALANI :
PROJE	KUZEY MARMARA SANAYİ VE TEKNOLOJİ VADİSİ	YAPILABİLİR TAKS ALANI 3.841,17m ² X 0,60 = 2.304,70m ²	YAPILABİLİR KAKS ALANI 3.841,17m ² X 1,00 = 3.841,17m ²	820m ²
PARSEL:	B10	%30 DAHİL YAPILABİLİR KAKS ALANI 3.841,17m ² X 1,30 = 4.993,52m ²		
TAPU ALANI	3.841,17m ²			



İLİ	İSTANBUL	TAKS HESABI :	KAKS HESABI :	KANOPI ALANI :
İLÇESİ	ARNAVUTKÖY	TAKS : 0.60	KAKS : 1.00	124m ²
MAHALLESİ	-	HESABA ESAS ALAN : 3.841,17m ²	HESABA ESAS ALAN : 3.841,17m ²	POMPA SAÇAK ALANI :
PROJE	KUZEY MARMARA SANAYİ VE TEKNOLOJİ VADİSİ	YAPILABİLİR TAKS ALANI 3.841,17m ² X 0,60 = 2.304,70m ²	YAPILABİLİR KAKS ALANI 3.841,17m ² X 1,00 = 3.841,17m ²	820m ²
PARSEL:	B10	%30 DAHİL YAPILABİLİR KAKS ALANI 3.841,17m ² X 1,30 = 4.993,52m ²		
TAPU ALANI	3.841,17m ²			

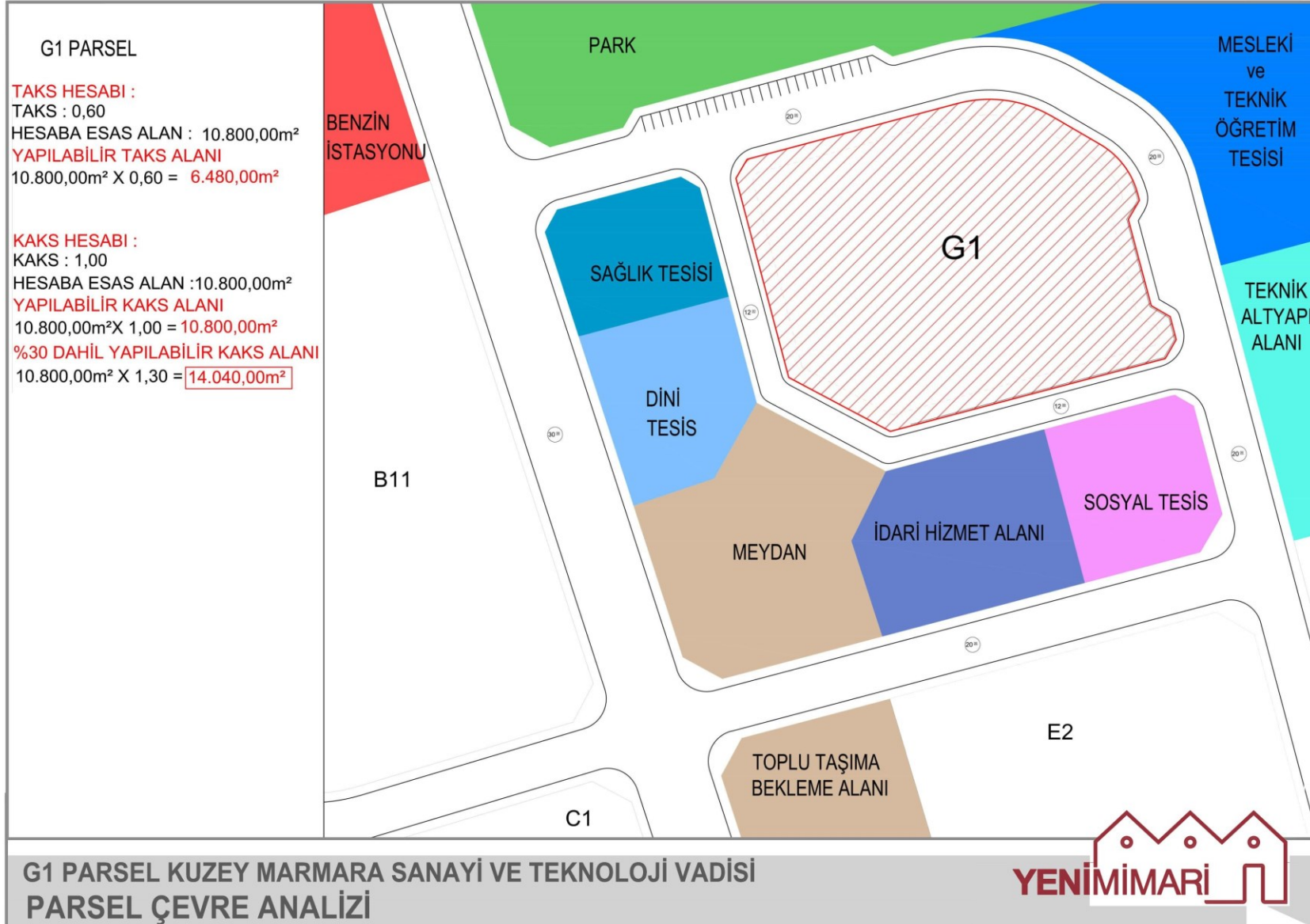


İLİ	İSTANBUL	TAKS HESABI :	KAKS HESABI :	KANOPI ALANI :
İLÇESİ	ARNAVUTKÖY	TAKS : 0.60	KAKS : 1.00	124m ²
MAHALLESİ	-	HESABA ESAS ALAN : 3.841,17m ²	HESABA ESAS ALAN : 3.841,17m ²	POMPA SAÇAK ALANI :
PROJE	KUZEY MARMARA SANAYİ VE TEKNOLOJİ VADİSİ	YAPILABİLİR TAKS ALANI 3.841,17m ² X 0,60 = 2.304,70m ²	YAPILABİLİR KAKS ALANI 3.841,17m ² X 1,00 = 3.841,17m ²	820m ²
PARSEL:	B10	%30 DAHİL YAPILABİLİR KAKS ALANI 3.841,17m ² X 1,30 = 4.993,52m ²		
TAPU ALANI	3.841,17m ²			

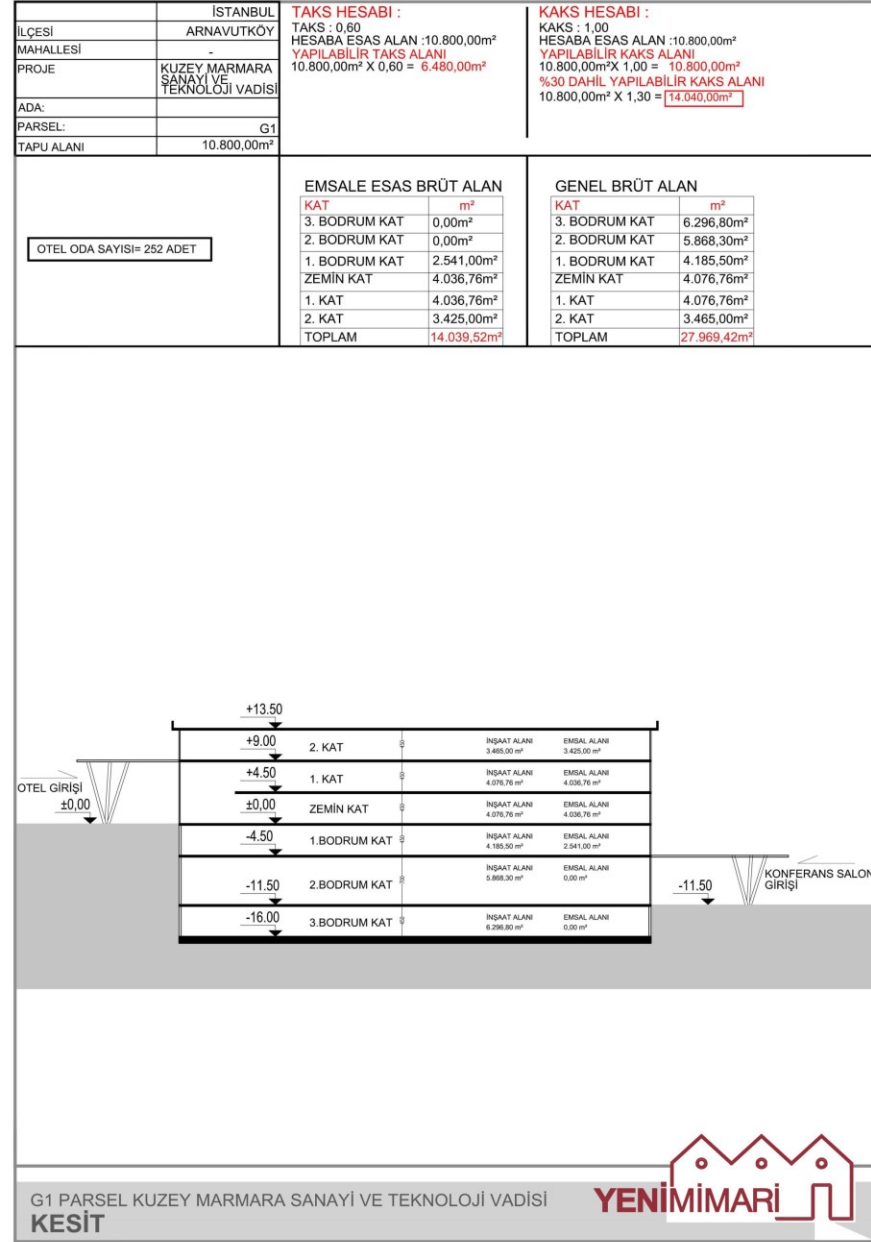
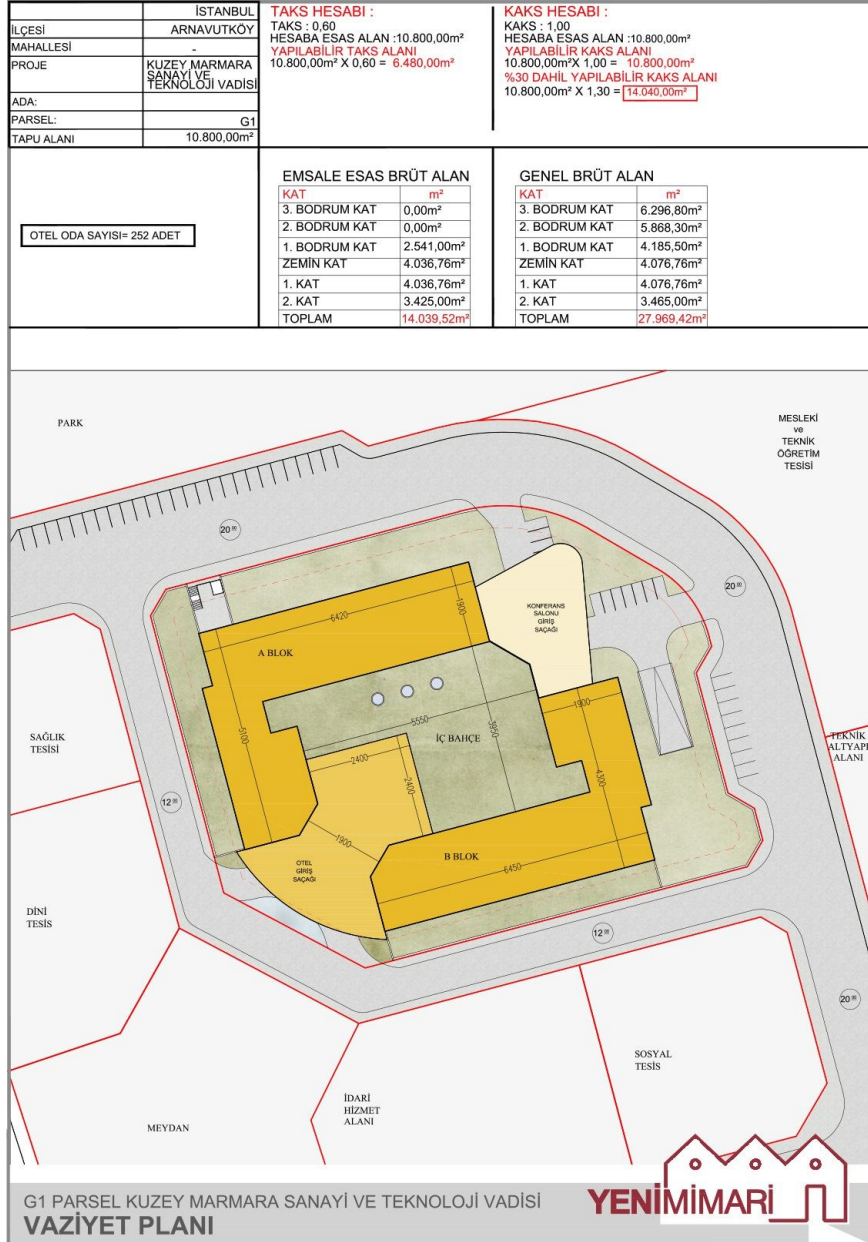




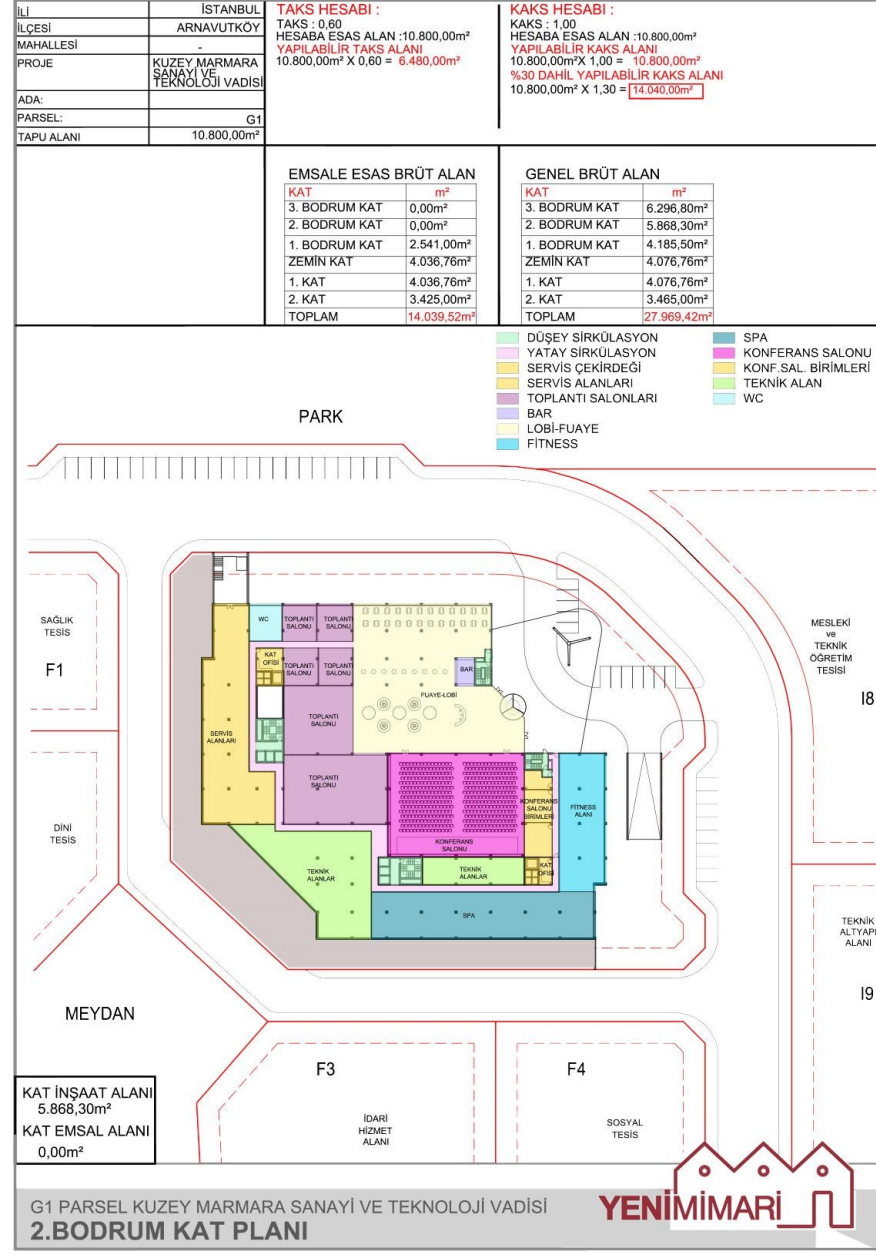
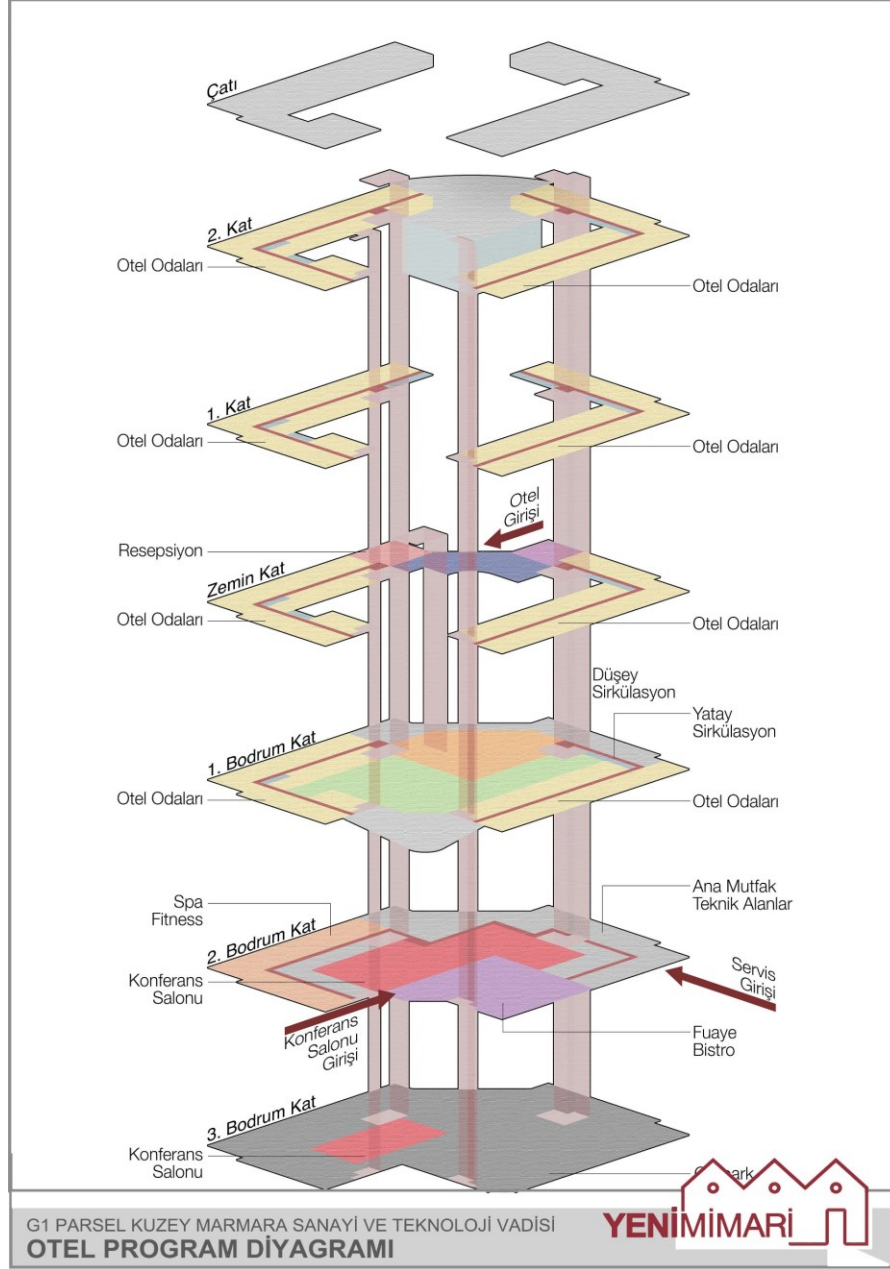
G1 PARSEL KUZEY MARMARA SANAYİ VE TEKNOLOJİ VADİSİ
PERSPEKTİF



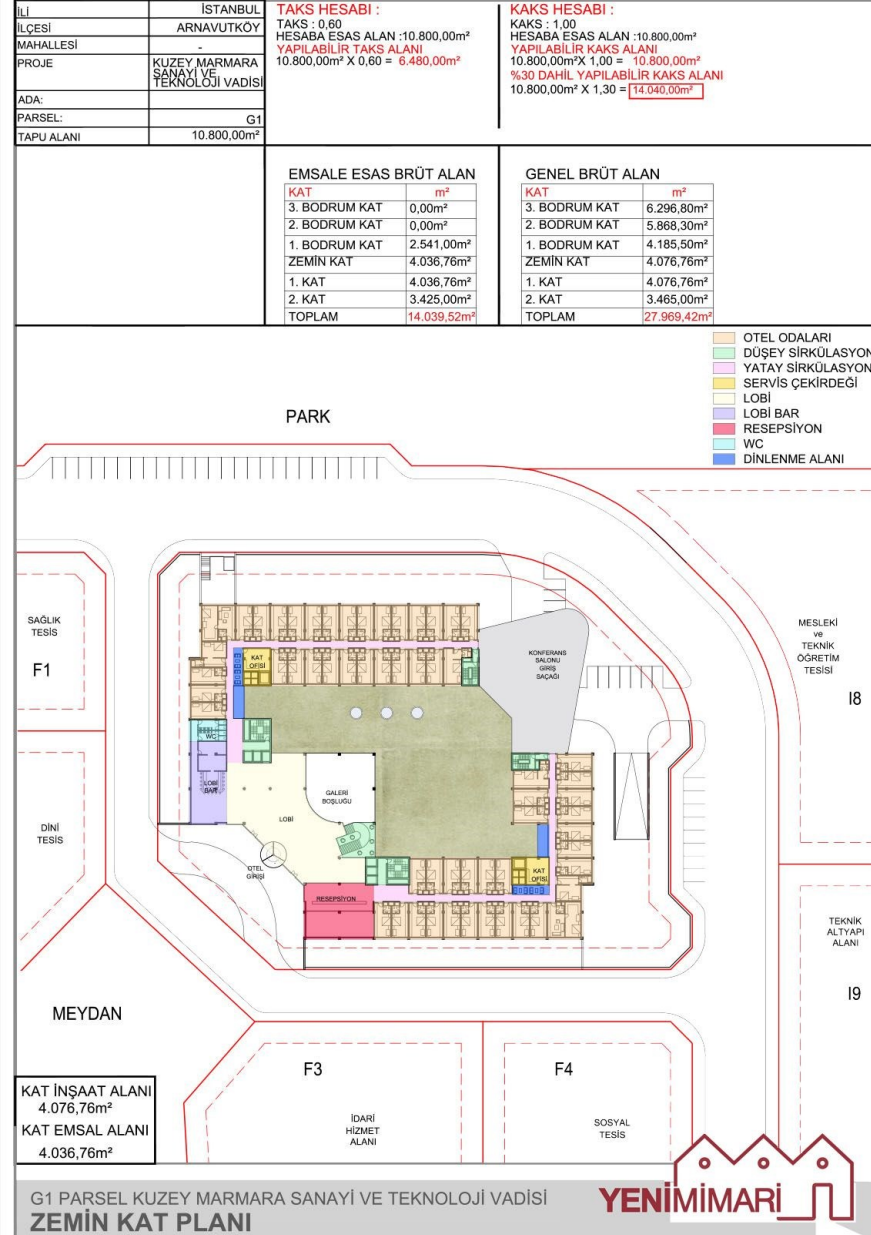
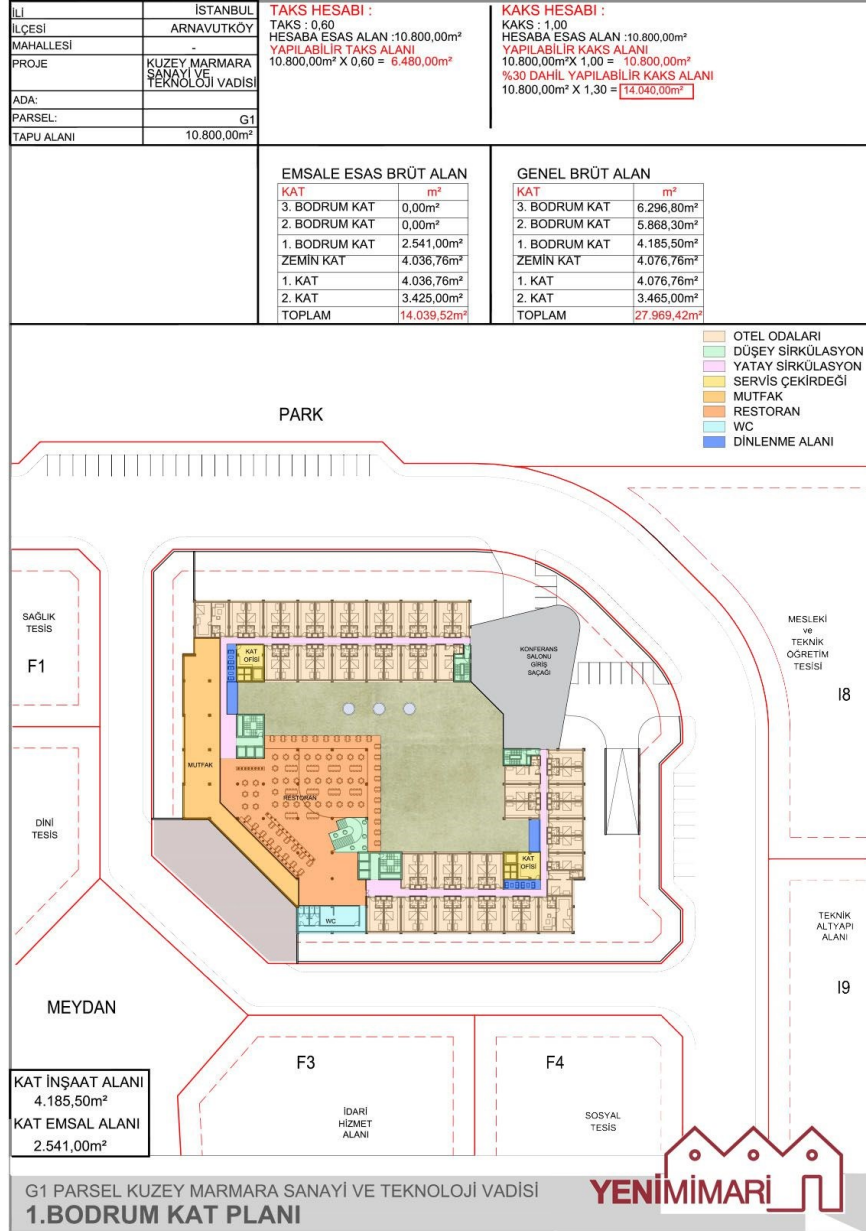
OTEL PROJESİ



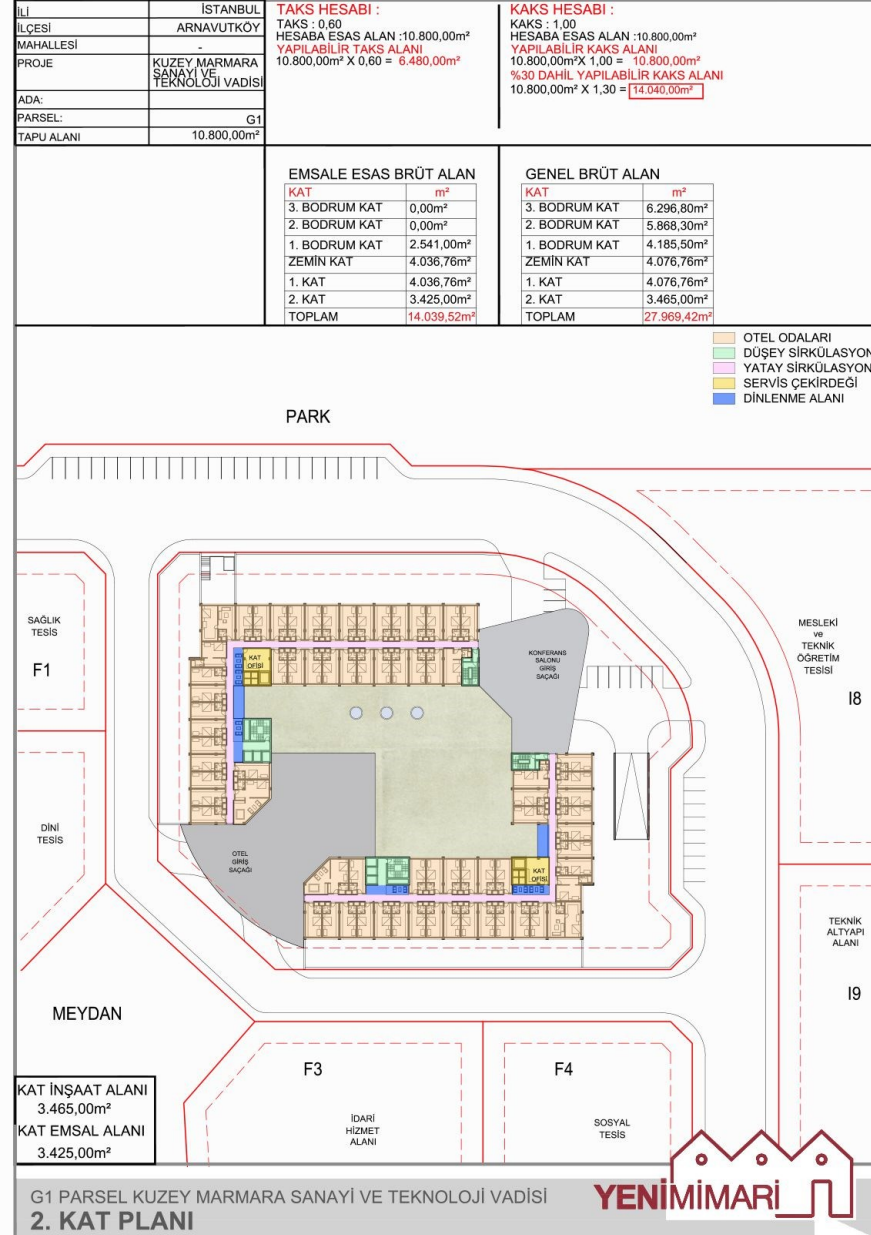
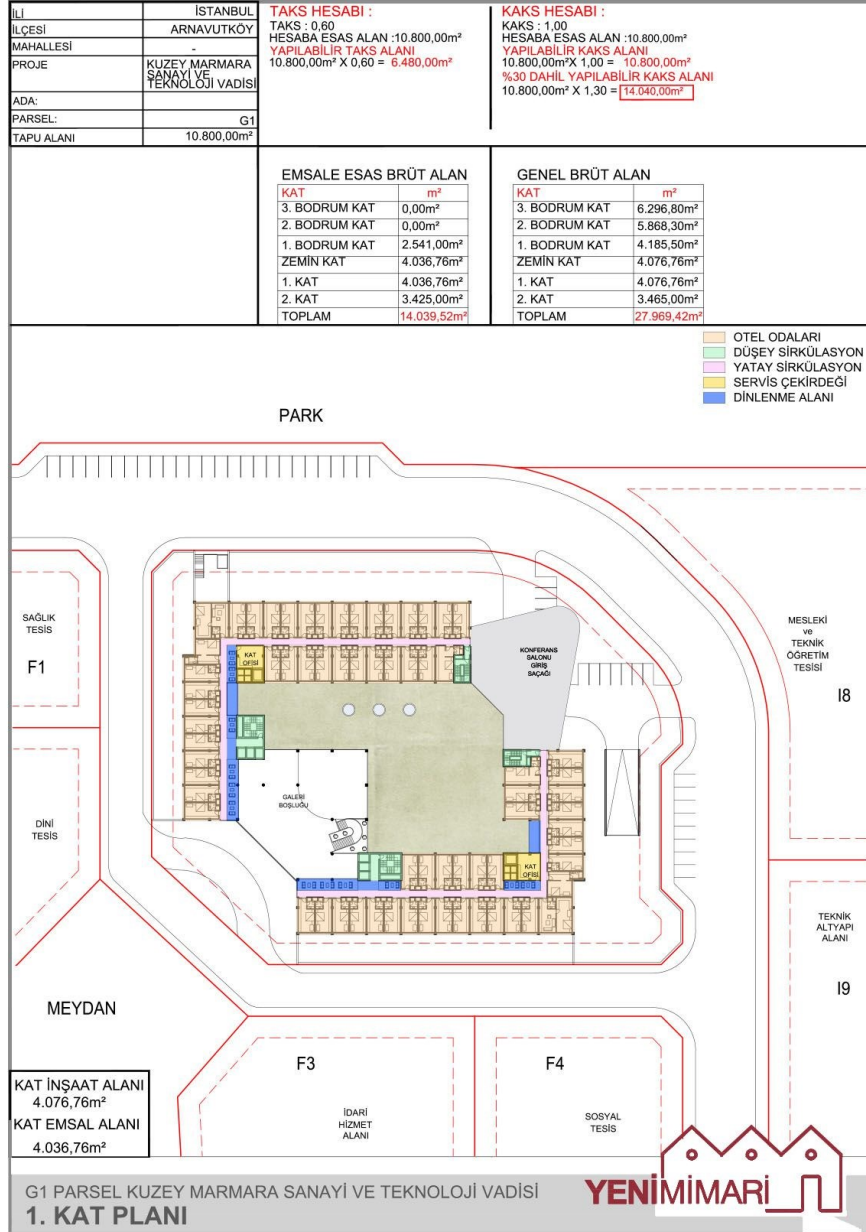
OTEL PROJESİ



OTEL PROJESİ



OTEL PROJESİ



TEŞEKKÜRLER

2023