

İstanbul
İkitelli
Organize
Sanayi
Bölgesi

İKİTELLİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ'NİN
01/01/2018 - 31/12/2018 TARİHLERİ ARASINDAKİ
2018 YILI FAALİYET RAPORU

4562 sayılı OSB Kanunu ve bu kanunun 27.maddesine dayanılarak çıkarılmış olan Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği dikkate alınarak, Yönetim Kurulumuzun yapmış olduğu faaliyetler aşağıda bilgilerinize sunulmaktadır:

1- İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ :

- 1.1- Mülkiyeti S.S. Enkoop Endüstri T.İ.Y. Kooperatifi'ne ait olan 1333 ada 5 no'lu parsel (4.620,00 m²)in, A Blok kısmı(1.751,00 m²) nın "SOSYAL TESİS ALANI"na dönüştürülmesi için, ilgili kooperatif tarafından 07/04/2017 tarih ve 3625 sayıda kayıtlı yazı ve ekindeki plan tadilatı teklifi ile Kurumumuza müracaat edilmiştir.

Söz konusu imar plan tadilatı teklifi, Yönetim Kurulumuzca uygun bulunmuş olup; plan tadilatı teklifi 19.04.2017 tarih ve 3625 sayılı yazımız ile T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın onayına sunulmuştur. T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 31.07.2017 tarih ve 3120 sayılı cevabi yazısı ile uygulama dosyasında bazı eklemelerin yapılması istenmektedir. Plan tadilatı teklifinde gerekli düzeltmeler yapılarak tekrar bakanlığa gönderilmiş olup; T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 06.02.2018 tarih ve 4033 sayılı cevabi yazısında "tadilat teklifinin; 4562 sayılı OSB Mevzuatına ve Şehircilik ilkelerine göre uygun olmadığı kararına varıldığı bildirilmiştir.

- 1.2- İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde bulunan F21C16B2A pafta, 3422 no'lu parsel maliki Celal Tekstil San. ve Tic. Ltd. Şti.'ne vekaleten Olgun SARAL tarafından, 05.07.2018 tarih ve 8152 sayıda kayıtlı dilekçesi ve ekindeki teknik dosyalarla birlikte, İkitelli OSB'ye müracaat ederek, dosyanın 3194 sayılı Yasanın 15. ve 16. maddeleri gereği "yoldan ihdas ve tevhid" imar uygulamalarının T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının onayına sunulması talep edilmektedir. Söz konusu teknik dosyalar ön kontrollerinin yapılması için 03/09/2018 tarih ve 2018/0039 sayılı yazımız ile Küçükçekmece Kadastro Müdürlüğüne gönderilmiş olup; Kadastro Müdürlüğü'nün 24.09.2018 tarih ve 2798403 sayılı yazısı ile ön kontrollerin tamamlandığı tarafımıza bildirilmiştir. Ön kontrolleri yapılan teknik dosya T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'na e-Hizmetler (<https://dijitalbakanlik.sanayi.gov.tr/>) sistemine giriş yapılarak gönderilmiştir. T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 17.12.2018 tarih ve 4979 sayılı yazısı ile teknik dosya onaylanmıştır. Tescil işlemleri için Kadastro Müdürlüğüne gönderildiği tarafımıza bildirilmiş olup; İşlemleri devam etmektedir.

1.3- İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Organize Sanayi Bölgemiz sınırları içerisinde bulunan 583 ada 7 no'lu parselde ait, ALTINHAN İNŞAAT AKARYAKIT OTO ANTREPO SAN. VE TİC. A.Ş. 29/06/2017 tarih ve 6324 sayıda kayıtlı dilekçesi ve ekindeki teknik dosyalarla birlikte Kurumumuza müracaat ederek, imar planı tadilatının yapılmasını talep etmektedir. Söz konusu imar planı tadilatı teklifi, Yönetim Kurulumuzca incelenerek uygun bulunmuş olup; 17.07.2017 tarih ve 6796 sayılı yazımız ile T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın onayına sunulmuştur. Bakanlığın 21.07.2017 tarih ve 3022 sayılı cevabi yazısı ile uygulama dosyasında bazı düzeltme ve eklemelerin yapılması istenmiş olup; gerekli düzeltmeler yapılarak tekrar bakanlığa sunulmuştur.

T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 30.03.2018 tarih ve 1346 sayılı sayıda kayıtlı yazısında; Başak Petrol Ürünleri ve Ticaret AŞ'nin ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin, T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'na çeşitli gerekçeler belirtilerek 583 ada, 7 sayılı parselde ait 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planına itiraz etmekte olduğu bu sebeple itiraz konularının değerlendirilmesi için, itirazlara ilişkin görüşlerimizin gerekçeleri ile birlikte Yönetim Kurulu kararı şeklinde T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'na gönderilmesi talep edilmektedir. 583 ada 7 parselle ilgili olarak talep edilen yönetim kurulu kararımız ve söz konusu parselde ilişkin planların, yapı ruhsatının, yapı kullanma izin belgesinin, çalışma ruhsatının ve EPDK tarafından verilen lisansların iptaline yönelik kararları 22/05/2018 tarih ve 2018/6180 sayılı yazımız ile T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü'ne gönderilmiştir. T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü'nün 06/06/2018 tarih ve E.2374 sayılı (İOSB'de 06/06/2018-7156 sayıda kayıtlı) İmar işleri konulu yazısında; yapılan incelemeler sonucunda 583 ada 7 parselle ilgili imar plan tadilatının kesinleştirilemeyerek yürürlüğe alınmadığı bildirilmiştir

1.4- Tümsan Sanayi Sitesi II.Kısım Site Yönetimi 06/09/2018 tarih ve 2018/47 sayılı (İOSB'de 07/09/2018 tarih ve 10160 sayıda kayıtlı) yazısı ile; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Tümsan Sanayi Sitesi 2.Kısım 3273 no'lu parselde ilişkin imar plan tadilatının T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü'nce 05/07/2017 tarihinde onaylandığını, Uygulama İmar Planı Açıklama Raporunda "3273 no'lu parselin alanı 29.909,00 m² iken mahkeme kararı ile kesinleşen kamulaştırma işleminde toplam 2.350,00 m²'lik alanın kamulaştırılmasından sonra 3273 no'lu parselin 27.559,00 m² olarak tescil edildiğini, yapılan plan tadilatında kamulaştırma sınırının esas alındığı, bu sınır ile imar sınırının aynı olduğundan bahisle; onaylanan imar planında, plana altlık teşkil eden kadastral mülkiyetin mer'i imar planı ED 50 Koordinat sistemine göre hazırlanmış olmakla birlikte 3273 no'lu parselin kadastral sınırlarının tamamı doğu-batı yönünde batıya doğru sehven yaklaşık 1.30 metre kaydırıldığı tespit edildiği, bu sebeple kadastral mülkiyete uygun olarak imar planı tadilatının yeniden hazırlanması, dolayısıyla planlara sehven kaydırılarak işlenmiş olan mülkiyet sınırlarının da gerçek yerine oturtulması sağlanmış olup, yeniden hazırlanarak tadilatı yapılan imar planının, T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının onayına sunulması talep edilmektedir. Söz konusu imar plan tadilatı 01.10.2018 tarihinde T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın e-Hizmetler (<https://dijitalbakanlik.sanayi.gov.tr/>) sistemine giriş yapılarak gönderilmiştir. T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 23/10/2018 tarih ve 4222 sayılı yazısı ile plan tadilatının onaylandığı ve 1 hafta süre ile askıya çıkarılmış olup; ilan süresince herhangi bir itiraz olmadığından planlar kesinleşmiştir.

- 1.5- S.S. Bağcılar-Güngören Sanayi Sitesi Toplu İşyeri Kooperatifi, 16/07/2018 tarih ve 716 sayılı (İOSB'de 18/07/2018-8693 sayıda kayıtlı) yazısı ile; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Organize Sanayi Bölgesi, F21C-16B-3C, F21C-17A-4C, F21C-17A-4D, pafta, 379 ada 1 no'lu parsel ve 380 ada 1 no'lu parselde yer alan atölye bloklarının, 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğin "70.maddesinin 8.bendinde yer alan Kanunun geçici 5.'inci maddesine göre kurulmuş olan OSB'lerde, sanayi sitesi atölye yükseklikleri 12 metreyi geçemez. Bu yüksekliğin üstünde kalan ruhsatlı yapılarda müktesep haklar saklıdır." Hükmüne göre, H= 12 m olarak düzenlenen 1/1000 ölçekli imar planı tadilatı teklifi T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığımızın onayına elektronik ortamda sunulmuştur. Söz konusu plan tadilatı 08/10/2018 tarihinde onaylanmış ve 1 hafta süre ile askıya çıkarılmış olup; ilan süresince herhangi bir itiraz olmadığından planlar kesinleşmiştir.
- 1.6- İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Organize Sanayi Bölgemiz sınırları içerisinde bulunan, mülkiyeti Kurumumuza ait olan 1355 ada 3-4-5 no'lu parsellerin 23/12/2015 tasdik tarihli imar plan tadilatlarına ve İmar Kanunu'nun 15. ve 16.maddelerine göre hazırlattırılan imar uygulama dosyaları T.C Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 16/08/2018 tarih ve 3335 sayılı yazısı ile onaylanmıştır. Söz konusu teknik dosyalar tescil için Küçükçekmece Kadastro Müdürlüğü'ne gönderilmiş olup; İşlemleri devam etmektedir.
- 1.7- İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Organize Sanayi Bölgemiz sınırları içerisinde bulunan, mülkiyeti Kurumumuza ait olan 720 ada 20-21 no'lu parseller 23/12/2015 tasdik tarihli imar plan tadilatlarına ve İmar Kanunu'nun 15. ve 16.maddelerine göre hazırlattırılan imar uygulama dosyaları, Bakanlığın talepleri doğrultusunda hazırlanarak, 07/08/2018 tarihinde T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın e-Hizmetler (<https://dijitalbakanlik.sanayi.gov.tr/>) sistemine giriş yapılarak,"OSB Parselasyon Planlarının Onaylanması" bölümünden başvurusu yapılmış olup, 10/08/2018 tarihinde tarafımıza e-mail ve sms yoluyla, başvurunun eksikliklerinden dolayı reddedildiği iletilmiştir. Bahse konu eksikler Eroğlu Mühendislik Yapı San. ve Tic. A.Ş. tarafından düzeltiltilerek 13/08/2018 tarih ve 9634 sayıda kayıtlı dilekçe ve ekleri ile Kurumumuza sunulmuş olup ön kontrollerinin yapılması için Küçükçekmece Kadastro Müdürlüğü'ne gönderilmiş olup; Kadastro Müdürlüğü'nün 2872752 sayılı yazısı ile ön kontrollerin tamamlandığı tarafımıza bildirilmiştir. Söz konusu teknik dosya T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın onayına sunulmuş olup; T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 12/10/2018 tarih ve 4073 sayılı yazısı ile onaylanmıştır. Söz konusu teknik dosyalar tescil için Küçükçekmece Kadastro Müdürlüğü'ne gönderilmiş olup; İşlemleri devam etmektedir.
- 1.8- S.S. Esenler Sanayi Sitesi İşletme Kooperatifi, 18/06/2018 tarih ve 106 sayılı (İOSB'de 18/06/2018-7563 sayıda kayıtlı) yazısı ekinde; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Organize Sanayi Bölgesi, F21C-17A-4A, F21C-17A-4D, F21C-16B-3B, F21C-16B-3C pafta, 666 ada 1 no'lu parselde yer alan atölye bloklarına ait H= 12 m olarak düzenlenen 1/1000 ölçekli imar planı tadilatı teklifinin, T.C.Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'na gönderilmesi için, Kurumumuza müracaata bulunmuştur. Söz konusu imar planı tadilatı teklifi, Yönetim Kurulumuzca uygun bulunmuş olup, teknik dosya elektronik ortamda T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığımızın onayına sunulmuştur. T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığımızın 01/10/2018 tarih ve 3842 sayılı yazısı ile söz konusu imar plan tadilatı onaylanmış olup; Plan tadilatının valilikçe tespit edilen ilan yerinde bir hafta süre ile ilan edileceği tarafımıza bildirilmiştir. İlan süresince herhangi bir itiraz olmadığından planlar kesinleşmiştir.

- 1.9- Yönetim Kurulumuzun 04/04/2018 tarih ve 11 sayılı kararı gereği, İkitelli OSB'nin zamanla gelişen ve değişen imar şartları ile Bölgenin ihtiyaçlarına göre mevcut 15/11/2002 Tasdik Tarihli 1.Etap Uygulama İmar Planı ile 14/05/2003 Tasdik Tarihli 2.Etap Uygulama İmar Planı ve Plan Notları'nın gerekçeli teknik raporlar hazırlanarak revize edilmesi ve T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın onayına sunulması, takibi ve onaylatılması işine ilişkin hazırlanan teklif alma şartnamesi doğrultusunda en uygun teklifi sunan Anıt Yapı Mim. Müh. İnş. Taah. Dek. Müş. San. ve Tic. Ltd. Şti.firmasıyla sözleşme imzalanmıştır.
- 1.10- Bölgemizin gelişen ve değişen imar şartları ve ihtiyaçlarına göre mevcut plan notlarının günümüz şartlarına cevap vermemesi nedeniyle, yeniden değerlendirilmesi gerektiğinden İmar Plan Notlarının revize edilmesi ile ilgili çalışmalar 18/09/2018 tarihinde T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın e-Hizmetler (<https://dijitalbakanlik.sanayi.gov.tr/>) sistemine giriş yapılarak gönderilmiştir. T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 24.12.2018 tarih ve 5138 sayılı cevap yazısı ile dosyalardaki bazı düzeltmelerin ve eklemelerin yapılmasına müteakip tekrar Bakanlığa gönderilmesi gerektiği bildirilmiş olup; işlemler devam etmektedir.
- 1.11- S.S. Eskoop Sanayi Sitesi İşletme Kooperatifi, 01/11/2018 tarih ve 2018/774 sayılı (İOSB'de 01/11/2018-12266 sayıda kayıtlı) yazısı ile; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Organize Sanayi Bölgesi sınırları içindeki, F-21-c-17-a-4-a, 17-a-1-d, 16-b-2-c, 16-b-3-b pafta, 629 ada, 1 parsel ve 622 ada, 2 parseller atölye blokları ile 630 ada, 2-3-4 parseller, 628 ada, 1 parsel ve 622 ada, 6 parselde yapılan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan tadilatları Açıklama Raporu'nda;
- T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından 11/05/2018 günü, 30418 sayılı Resmi Gazete yayınlanan OSB Yönetmeliği'nin 70.'nci maddesinin 8.'nci fıkrasına istinaden "(8) Kanunun Geçici 5.'inci maddesine göre kurulmuş olan OSB'lerde, sanayi sitesi atölye yükseklikleri 12 metreyi geçemez. Bu yüksekliğin üstünde kalan ruhsatlı yapılarda müktesep haklar saklıdır" hükmünü getirmiştir.
- S.S. Eskoop Sanayi Sitesi İşletme Kooperatifi'nin 11/02/2017 tarihli Genel Kurulu gündeminin 6.'ncı maddesi ile de atölye bloklarının Yençok: 12.00 metreye çıkarılması karara bağlanmıştır. Tadilat imar planı ile Kooperatifin atölye bloklarında yapılaşma hakları Kooperatife tahsisli alan olarak mevcut inşaat alanı değiştirilmemiş olup, sadece atölye bloklarının yüksekliği arttırılmıştır
- KOSGEB (Küçük ve Orta Ölçekli Sanayi Geliştirme ve Destekleme İdaresi Başkanlığı) ile S.S. Evren Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi arasında 04/07/2000 tarihinde yapılan protokole göre 700 m²'lik bir arsanın 49 yıllığına arsa tahsisi yapılmıştır. Ancak, yürürlükteki 1.Etap uygulama imar planında KOSGEB alanı, 630 ada, 2 parselde 1985,84 m² ile 630 ada, 3 parselde 1.124,50 m² olup, toplam 3.110,34 m² olarak planlara işlenmiştir. Yapılan imar planı tadilatı ile 630 ada, 2 parsel ve 630 ada, 3 parseldeki KOSGEB alanı, taraflar arasındaki protokole uygun olarak 630 ada, 2 parselden ifraz yapılarak mevcut yapılaşmasına da uygun olarak KOSGEB alanı 700 m²'ye indirilmiştir. Tadilat imar planı ile 630 ada 2 parsel ve 630 ada 3 parsel (3.110,34 m²-700 m²) 2410,34 m² arsa alanı ile bitişiğinde bulunan 630 ada, 4 parseldeki 1.298,21 m²'lik alanına tevhit edilerek 3.708,55 m² alan oluşturularak Bölgenin de ihtiyacı olan "Meslek Okulu" olarak planlanmıştır.

Yürürlükteki imar planında F-21-c-17-a-4-a pafta, 622 ada, 6 parsel ısı merkezi olup, arsa alanı 1.155,77 m²'dir. Bu alan Kooperatifin vaziyet planına göre en uç doğusunda merkezi sistem ısıtma birimi oluşması için planlanmıştır. Ancak; uygulamada atölye bloklarının ısıtması, Kooperatif ortaklarının ferdi olarak doğalgaz aboneliği ile her bağımsız bölüm için ayrı ayrı yapıldığından "Isı Merkezi" alanı olarak ayrılan alan işlevsiz kaldığından kullanılmamaktadır. Yürürlükteki imar planında 628 ada, 1 parselde 4.242,72 m² sosyal tesis ve yeşil alan olarak planlanmıştır. İmar planı tadilatı ile 622 ada, 6 parseldeki 1.155,77 m² ısı merkezi alanı, 628 ada, 1 parsel içindeki yeşil alan kısmına aynı miktarda trampa edilerek "Teknik Alan" olarak planlanmıştır.

Yukarıda belirtilen konular Yönetim Kurulumuzda görüşülerek uygun bulunmuş olup, söz konusu imar planı tadilatı teklifi T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığımızın onayına elektronik ortamda sunulmuştur. T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın cevap yazısı ile dosyalarda bazı düzeltmelerin ve eklemelerin yapılmasına müteakip tekrar Bakanlığa gönderilmesi gerektiği bildirilmiş olup; işlemler devam etmektedir.

1.12-F-21-c-16-b-3-b paftada bulunan, 589 ada, 1 parseldeki 4.465,00 m² olarak planlanan yürürlükteki imar planındaki kreş alanının için çok büyük olması nedeniyle 2335,00 m²'sinin İdari ve Sosyal tesis fonksiyonu altında Bölgenin önemli bir ihtiyacı olan kreş olarak yeniden planlanmasına, kalan 2.130,00 m²'si yeşil alan olarak kreş alanı ile bütünlük sağlanarak planlanmasına, yeşil alanın imar uygulaması ile kamuya terk edilmesine karar verilmiştir OSB Ortak alanları adasında,

Süleyman Demirel Bulvarından mahreç alan 3518,00 m²'lik üçgenimsi formda kamuya terk edilmiş tamamı 3518 m²'lik olan yeşil alanın, 2130,00 m²'lik kısmının İdari ve Sosyal Tesis alanı olarak planlanmasına, 589 ada, 1 parselden imarın bu alana kısmen trampa edilmesine, burada yeni bir parsel ihdas edilerek bu kısımda kalan 1388,00 m²'lik alanın yine yeşil alan olarak planlanmasına karar verilmiştir. Yapılan incelemede plan tadilatının mekansal planlar yapım yönetmeliğine uygun olarak yeşil alan ve imarlı alan trampasına uygun olarak hazırlandığı görülmüştür.

Bölgenin ihtiyaçlarına, şehircilik ilkelerine, kamu yararına, İ.O.S.B. imar planı ana kararlarına uygun olarak, plan bütünlüğü bozulmadan hazırlanan tadilat imar planı, Yönetim Kurulumuzca uygun bulunmuş olup, T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığımızın onayına sunulmuştur. T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın cevap yazısı ile dosyalarda bazı düzeltmelerin ve eklemelerin yapılmasına müteakip tekrar Bakanlığa gönderilmesi gerektiği bildirilmiş olup; işlemler devam etmektedir.

1.13-S.S. Bağcılar Güngören Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi, 24/09/2018 tarih ve 2018/936 sayılı (İOSB'de 24/09/2018-10747 sayıda kayıtlı) yazısı ile; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Organize Sanayi Bölgesi sınırları içindeki, F-21-c-17-a-4-c, 17-a-4-d, pafta, 842 ada, 1 parsel ve 849 ada, 1 parselde yapılan 1/5000 ve 1/1000 ölçek imar plan tadilatı Açıklama Raporu'nda; 849 ada 1 parsel ve 842 ada 1 parsel, Kooperatif 379 ada, 1 parseli ile 380 ada, 1 parseldeki atölye bloklarını ikiye bölen uzun bir bulvarın içinde bulunmaktadır. Kooperatif içindeki gidiş ve geliş olarak iki ayrı ana yoldan oluşan bu bulvarın ortasında yeşil alanlar, açık otoparklar, site içi yollar ve bu atölye bloklarına hizmet eden dağınık vaziyette az katlı 8 adet (Yönetim, lokanta, büfe güvenlik binası, su deposu vs.) arsa bulunmaktadır.

Yürürlükteki imar planında 849 ada, 1 parsel imar durumu sosyal tesis olup, arsa alanı 553,29 m²'dir. 842 ada, 1 parsel ise 544,53 m² olup, yeşil alandır. Tadilat imar planıyla bu iki alan sosyal tesis ve yeşil alan birbiriyle trampa edilerek yer değiştirilmiştir. Böylelikle Kooperatifin yönetim binasının içinde olduğu sosyal tesis Atatürk Bulvarı girişine yani Kooperatifin ana girişine taşınarak uygulamadaki kullanım sorunu ortadan kaldırıldığı ve dağınık yapılaşmanın kaldırıldığı belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen gerekçeden dolayı hazırlanan imar planı tadilatı teklifi Yönetim Kurulumuzda görüşülerek uygun bulunmuş olup, söz konusu imar planı tadilatı teklifi elektronik ortamda T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın onayına sunulmuştur. T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 28/12/2018 tarih ve 5196 sayılı yazısı ile plan tadilatının onaylandığı ve 31/12/2018 tarihinden itibaren 1 hafta süre ile askıya çıkarılacağı bildirilmiş olup; İşlemleri devam etmektedir.

1.14-S.S. Demirciler Sanayi Sitesi İşletme Kooperatifi, 13/11/2018 tarih ve 2018/1550 sayılı (İOSB'de 13/11/2018-12706 sayıda kayıtlı) yazısı ekinde; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Organize Sanayi Bölgesi, F21C-17D-1A, F21C-17D-1B, F21C-17D-1C, F21C-17D-1D pafta, 582 ada 4 no'lu parselde yer alan atölye bloklarına ait Yençok 12 m olarak düzenlenen 1/1000 ölçekli imar planı tadilatı teklifinin, T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'na gönderilmesi için, Kurumumuza müracaata bulunmuştur.

Söz konusu imar planı tadilatı teklifi Yönetim Kurulumuzda görüşülerek, uygun bulunmuş olup, 18.12.2018 tarih ve 12706 sayılı yazımız ile imar planı tadilatı teklifi elektronik ortamda T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın onayına sunulmuş olup; İşlemleri devam etmektedir.

İMAR UYGULAMASI ve PLAN TADİLATLARI	ADA/PARSEL	AÇIKLAMA	SONUÇ
S.S.ENKOOP T.İ.Y.K.	1333 ADA 5 PARSEL	İmar Plan Tadilatı	BAKANLIK TARAFINDAN UYGUN BULUNMADI
CELAL TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	3422 PARSEL	İmar Uygulaması	DOSYA ONAYLANDI TESCİL İŞLEMLERİ DEVAM EDİYOR
ALTINHAN İNŞ. AKARYAKIT OTO. ANTREPO SAN. VE TİC. A.Ş.	583 ADA 7 PARSEL	İmar Plan Tadilatı	BAKANLIK TARAFINDAN UYGUN BULUNMADI
TÜMSAN SANAYİ SİTESİ 2.KISIM	3273 PARSEL	İmar Plan Tadilatı	DOSYA ONAYLANDI
S.S.BAĞCILAR GÜNGÖREN ÇEVRESİ T.İ.Y.K.	379 ADA 1 PARSEL 380 ADA 1 PARSEL	İmar Plan Tadilatı	DOSYA ONAYLANDI
İKİTELLİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	1355 ADA 3-4-5 PARSELLER	İmar Uygulaması	DOSYA ONAYLANDI TESCİL İŞLEMLERİ DEVAM EDİYOR

İKİTELLİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	720 ADA 20-21 PARSELLER	İmar Uygulaması	DOSYA ONAYLANDI TESCİL İŞLEMLERİ DEVAM EDİYOR
S.S. ESENLER S.S.İ.K.	666 ADA 1 PARSEL	İmar Plan Tadilatı	DOSYA ONAYLANDI
İKİTELLİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	İOSB GENEL	Plan Notları Tadilatı	ONAY İÇİN BAKANLIKTA
S.S. ESKOOP S.S.İ.K.	629 ADA 1 PARSEL 622 ADA 2 PARSEL 630 ADA 2-3-4 PARSEL 628 ADA 1 PARSEL 622 ADA 6 PARSEL	İmar Plan Tadilatı	ONAY İÇİN BAKANLIKTA
İKİTELLİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	589 ADA 1 PARSEL	İmar Plan Tadilatı	ONAY İÇİN BAKANLIKTA
S.S.BAĞCILAR GÜNGÖREN ÇEVRESİ T.İ.Y.K.	842 ADA 1 PARSEL 849 ADA 1 PARSEL	İmar Plan Tadilatı	DOSYA ASKI SÜRECİNDE
S.S. DEMİRCİLER S.S.İ.K.	582 ADA 4 PARSEL	İmar Plan Tadilatı	PLAN ONAYI İÇİN BAKANLIKTA

1.15-AVAN PROJE ONAYLARI, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ VE YIKIM RUHSATLARI :

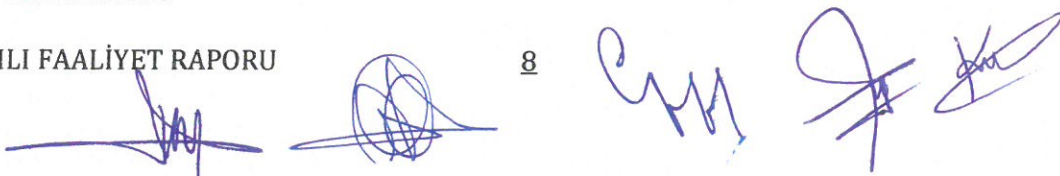
* 01.01.2018 – 31.12.2018 tarihleri arasında;

- 2 adet avan proje onayı
- 33 adet yapı ruhsatı
- 36 adet yapı kullanma izin belgesi
- 6 adet yıkım ruhsatı düzenlenmiştir.

2- ELEKTRİK DAĞITIM MÜDÜRLÜĞÜ :

- 2.1- 2018 yılı itibariyle yükselen demantımız 269 MW olarak gerçekleşmiştir.
- 2.2- 2018 yılında bölgemizde tüketilen enerji miktarı 1.001.852.117kWh, satın aldığımız enerji miktarı 903.392.473kWh, sattığımız miktar ise 883.330.642kWh olarak gerçekleşmiştir. Katılımcılarımızdan 68'i elektrik enerjilerinin farklı tedarikçilerden temin etmekte olup, bu enerji miktarı 97.774.002kWh'tır. 2018 yılı Kayıp-Kaçak Oranımız %2,00 olarak gerçekleşmiştir.
- 2.3- Müdürlüğümüzde 2018 yılında 466 adet yeni abone ile sözleşme yapılmış ve toplam abone sayımız 21.766 adede çıkmıştır. 2017 yılında 692 MW olan abonelerimizin toplam sözleşme gücü 2018 yılında 755 MW'a ulaşmıştır. Her ay ortalama olarak 16.614 adet fatura çıkartılarak abonelerimize dağıtımları yapılmıştır.

- 2.4- 2018 yılı elektrik tüketimi toplam tahakkukumuz 199.372 adet fatura karşılığı yaklaşık olarak 401.950.775TL'dir. Tahakkukumuz 2017 yılına göre %50,29, fatura sayımız 2017'ye göre % 3,23 , Tüketim miktarı ise 2017 yılına göre % 6,18 artış göstermiştir.
- 2.5- 2018 yılında geçmiş yıllara ait faturalar ile birlikte 202.310 adet faturadan toplam 379.511.186TL tahsilat yapılmıştır.2017 yılına göre tahsilatı yapılan fatura sayısı % 2,51 tutar miktarı % 41,59 ve tüketim miktarı % 2,71 oranında artmıştır.
- 2.6- Elektrik Dağıtım hizmetini devir aldığımız Eylül 2009 tarihinden 2017 yılı sonuna kadar geçmiş alacaklardan tahsil oranımız % 99,77'ye ulaşmıştır.
- 2.7- 2018 yılında yapılan tahakkuktan yaptığımız tahsilat oranı ise % 95,08'dir. 2018 yılı sonu itibarı ile hukuken tahsili cihetine gidilmesi için Hukuk Müşavirliğince takip edilen senetsiz alacaklarımızın toplamı 2.796.334,92TL'dir.
- 2.8- 2018 yılında 25 adet kaçak elektrik kullandığı tespit edilen kullanıcılara tutulan zabıtlarla 150.452kWh'lık kaçak elektrik tüketimi tahakkuk ettirilerek, 96.276TL'lik fatura düzenlenmiş ve ibrazları yapılmıştır. Bu faturalardan 83.567TL'si tahsil edilmiştir ve kaçak elektrik kullananlar hakkında mevzuat gereği suç duyurusunda bulunulması için evraklar Hukuk Müşavirliğine sevk edilmiştir.
- 2.9- Sistemin daha güvenli çalışması, enerji kalitesinin artırılarak kesintilerin minimum seviyeye indirilmesi amacı ile HESKOOP Sanayi Sitesi sınırları içerisinde 2014 yılında faaliyet geçirilen ANA DAĞITIM MERKEZİ ve Enerji Yönetim Sisteminin (SCADA) geliştirilmesi, mevcut Trafo Merkezlerinin Elektrik Dağıtım Sistemimize irtibatlarının yapılması işleri devam etmektedir.
- 2.10- Elektrik Dağıtım Müdürlüğümüzde yapılan yeni tesisler, Trafo Merkezleri ve Enerji Nakil Hatlarında yapılan programlı bakımlar, denetimler ve iyileştirme çalışmaları sonucu 2018 yılında meydana gelen programsız kesintiler 2017 yılına göre %0,41 oranında azaltılmıştır.
- 2.11- 2018 yılı sonu itibarıyla Otomatik Sayaç Okuma Sistemi (OSOS) ile 1.746 adet haberleşme ünitesi kullanılarak başta yüksek tüketimli aboneler, serbest tüketici aboneler, aydınlatma tesisatları ve kontrol sayaçları olmak üzere 11.348 adet sayaç uzaktan takip edilmektedir. kayıp-kaçığı kontrol altına almak amacıyla trafo merkezlerimizin tamamına kontrol sayacı takılmış olup, OSOS ile toplam tüketimimizin % 79'u takip edilir vaziyete getirilmiştir.
- 2.12- Başkanlığımız onaylı sınırları içinde bulunan mevcut sanayi sitelerinin içerisindeki aydınlatma armatürlerinin işletme ve tüketim açısından daha tasarruflu armatürlere dönüştürülmesi ile ilgili araştırmalar ve çalışmalar devam ettirilmektedir.
- 2.13- Akredite belgesine sahip olan Sayaç Muayene Laboratuvarı Fen Servisimizde, yetkili personelimiz ile mevzuata uygun sürdürülen laboratuvar hizmetleri devam etmektedir.
- 2.14- İkitelli OSB Scada Merkezi haberleşme alt yapısı olan Fiber Optik kablo tesis edilmesi işinde, 1.etap işlerin %90'ı tamamlanmış olup, Trafo Merkezlerinin tamamını kapsayacak 2.etap çalışmaları sürdürülmektedir.
- 2.15- SCADA sistemine ilave edilen ve Fiber Optik altyapısı bulunmayan merkezler GSM ile devreye alınmakta olup 2.etap Fiber Optik alt yapı tamamlandığında haberleşme sisteminin tamamı Fiber Optik üzerinden yapılacak ve GSM'ler yedek iletişim olarak tutulacaktır.



- 2.16- İş sağlığı ve güvenliğinin artırılması, iş kazası meydana gelmemesi, kayıp-kaçakların azaltılması, arızaların minimum düzeye indirilmesi ve enerji kalitesinin artırılması amacıyla, Trafo Merkezlerinin yenileme çalışmaları kapsamında Dağıtım Merkezlerimizin tamamının ve 123 adet Trafo Merkezinin yenileme çalışmaları tamamlanmış olup, diğer Trafo Merkezlerimizdeki çalışmalar ise devam etmektedir.
- 2.17- İkitelli OSB tarafından 2009 yılında Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş.'den devir alınan, tüketimleri yüksek gerilimden ve tek noktadan ölçülerek elektrik dağıtımı ve faturalanması işleri halen ilgili kooperatiflerden ESKOP Sanayi Sitesi tesisleri hariç tüm kooperatiflerin Kurumumuza devir işlemleri tamamlanmıştır.
- 2.18- Elektrik Dağıtım Müdürlüğü personelimize İş sağlığı ve güvenliği konusunda ilgili yönetmelikler gereği yapılması gereken eğitimler periyodik olarak devam etmektedir.
- 2.19- Kaçak elektrik kullanımı ile ilgili denetimler yapılmış olup, öncelikle elektrik kesintilerine sebep olan katılımcılarımızın ölçü devresi ve güç kontrolleri yapılarak, ölçü devresi ve tesisatlarının sözleşme güçlerine veya kurulu güçlerine uygun hale getirilmesi sağlanmıştır.
- 2.20- Bölgemizde artan güç ihtiyacının karşılanması ve olası trafolardan birinin devre dışı kalması halinde bölgemizin karanlıkta kalmaması için, TEİAŞ mevcut 3 adet trafoya ek 4.trafo tesis edilerek, devreye alınmıştır.

3- RUHSAT VE DENETİM MÜDÜRLÜĞÜ :

- 3.1- Ruhsat-Denetim Müdürlüğümüze 31/12/2018 tarihine kadar, İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı almak üzere, toplam **29.969** adet işletme tarafından ruhsat müracaatı yapılmıştır. Müdürlüğümüzce, ilgili Kanun, Yönetmelikler ve mer-i mevzuatlar çerçevesinde yapılan değerlendirmeler sonucu toplam **23.742** firmaya **İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı düzenlenmiştir**. Müracaatları bulunan diğer işyerleri tespit edilen (İtfaiye, Çed, Çevre İzin Belgesi, İski DKKR Belgesi vs.) eksikliklerini tamamlamadığı veya tahakkuk eden harçlarını ve muayene ücretlerini yatırmadıklarından dolayı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatları verilememiştir. 2018 yılı içerisinde **2.344** adet işyerinin çalışma ruhsatı müracaatında bulunduğu, **7.969** adet işyerine denetimi yapıldığı, **1351** adet işyerine çalışma ruhsatı düzenlendiği, **3.059** adet işyerinin terk-i ticaret yaptığı tespit edilmiş olup, 9 kooperatifin tamamında **5.696** adet işyeri sırayla denetlenmiş ve bunların içerisinde **573** adet işyeri kapalı, muaf ve boş olarak değerlendirilmiştir.
- 3.2- İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı müracaatı yapan firmalar, İtfaiye Amirliğimizce Binaların Yangından Korunma Yönetmeliği'ne göre kontrol edilmekte olup, uygun olanlara olumlu rapor düzenlenmektedir. Uygun olmayan işyerlerine ise eksiklikleri bildirilerek, takibi yapılmaktadır. 2018 yılı içerisinde **2.529** adet işyerine itfaiye denetimi yapılmış olup, olumlu ve olumsuz olarak itfaiye raporları düzenlenmiştir.
- 3.3- Bölgemizdeki Kooperatif ve Sitelerde bulunan işyerlerinin periyodik denetimlerine devam edilmektedir. Ayrıca; Müdürlüğümüze gelen **1.740** adet (havale, şikâyetler) dilekçe mahallinde incelenip teknik personellerimizce rapor düzenlenmekte olup, firmalar uyarılmaktadır, verilen süre sonunda eksiklerini tamamlamayan **1.122** işyeri hakkında gerekli yasal işlemler başlatılmıştır.

3.4- 2872 sayılı Çevre Kanunu ve 4562 sayılı OSB Kanunu gereği, bölgemiz sınırları sürekli olarak denetlenmektedir. Özellikle kirliliğin yoğun olduğu bölgemizde mevcut şikayetler dikkate alınarak çevre kirliliğine neden olan işyerleri ile ilgili işlem yapmak ve gerekli mercilere bildirmek üzere “Çevre Yönetim Birimi” 2014 yılında kurulmuştur. 2014 yılından itibaren çok sayıda şikâyetle cevap verilerek yasal mevzuatın verdiği hükümlerce işlemler yapılmıştır.

3.5- 2014 yılında Halkalı Kağıt Karton Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile imzalanan protokoller ile AMBALAJ ATIK TOPLAMA AYIRMA TESİSİ'nin tam kapasite ile faaliyete geçmesi ile 38 kooperatif ve müstakil parsellerin ambalaj atıkları toplanmaya başlamıştır. Aynı zamanda ofisler için de geri dönüşüm kutuları bölgemiz sınırlarındaki kooperatiflere ve isteyen tüm mükelleflere dağıtılmaktadır. 2018 yılında yaklaşık 2.000 ton ambalaj atığının çöp olması engellenerek geri dönüşümü sağlanmış olup, ülke ekonomisine katkıda bulunulmuştur.

4- İDARİ İŞLER MÜDÜRLÜĞÜ :

- 4.1- Kurumumuz yemekhane faaliyetleri sürekli olarak iç denetim ve bağımsız denetim firmaları aracılığı ile denetlenmekte, denetimler sonucu verilen raporlar doğrultusunda varsa iyileştirmeler ve yahut yeni uygulamalar geliştirilmektedir. Memnuniyeti ölçme adına her ay memnuniyet anketleri düzenlenmekte ve anket sonuçları doğrultusunda düzenlemeler yapılmaktadır.
- 4.2- Kurumumuzun temizlik faaliyetlerine ilişkin rutin olarak yapılan kontrollerinde görülen eksiklikler tespit edilerek iyileştirme çalışmaları yapılmaktadır. Düzenli olarak yapılan temizlik memnuniyet anketi göz önüne alınarak temizlik ekibine getirilen standartlar çerçevesinde temizlik faaliyetlerinin yürütülmesi sağlanmıştır.
- 4.3- Kurumumuzun ISO 9001 Kalite Yönetim Sistemi, 14001 Çevre Yönetim Sistemi, OHSAS 18001 İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetim Sistemi standartları sertifikaların devamlılığı ve yenilenmesine ilişkin için çalışmalar yürütülmüş ve talep edilen dokümantasyonlar büyük ölçüde tamamlanarak gözetim firmasına sunulmuştur.
- 4.4- 3 ayda bir çıkarılan İkitelli OSB Haber dergisinin baskıya uygun hale getirilmesine ilişkin yapılan rutin çalışmalara devam edilmiştir.
- 4.5- İkitelli Organize Sanayi Bölgesi'nin görsel ve yazılı medyada daha fazla yer alabilmesi ve kendi sorunları ile ilgili kamuoyu oluşturabilmesi için çalışmalar sürdürülmüştür.
- 4.6- İOSB'nin faaliyetlerinden bölgemizi haberdar edebilmek ve yapılan çalışmaları paylaşılabilmek adına Sosyal Medya (Facebook, Youtube, Twitter, toplu mail) hesapları kullanılmıştır.
- 4.7- Basın kuruluşlarında İOSB ile alakalı çıkan günlük haber ve yorumların takip edilmesi, özetlerin tasnif edilmesi ve başkanlık makamını bilgilendirilmesi çalışmaları yapılmıştır.
- 4.8- İOSB'ye çeşitli basın kuruluşlarından iletilen röportaj ve yazı talepleri değerlendirilerek gerekli geri dönüşler sağlanmıştır.
- 4.9- Özel günlere ilişkin kutlama, tebrik ve davetleri katılımcılarımızla paylaşmak amacıyla afiş ve broşür ile çeşitli görsel objelerin kullanılması sağlanmıştır.



5- MALİ İŞLER MÜDÜRLÜĞÜ:

- 5.1- Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği'nin 175.maddesi, 6102 sayılı Yeni Türk Ticaret Kanunu, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu ve 1 sıra numaralı Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliğinde belirtilen esaslar dahilinde mali nitelikteki işlemler tek düzen muhasebe sistemine uygun bir şekilde tesis ettirilmiş ve tutulması zorunlu defterlerle ilgili yükümlülükler süreleri içerisinde yerine getirilerek denetime hazır bir şekilde arşivlenmiştir.
- 5.2- SGK, Vergi Dairesi, İŞKUR, Bölge Çalışma Müdürlükleri, TRT ile İlgili Belediye Hesap İşlerini ilgilendiren konularda bildirim ve beyannamelerin verilmesi, süresi içerisinde gerçekleştirilmiş ve ortaya çıkan tahakkuk bilgisi/ödeme emri doğrultusunda ödemeleri yapılmıştır.
- 5.3- Yıl içerisinde herhangi bir kredi kullanımı ve üçüncü kişi veya kurumlar lehine verilmek üzere teminat mektubu tedariki olmamıştır.
- 5.4- 4857 Sayılı İş Kanunu ve bu kanuna bağlı çıkarılan yönetmelikler kapsamında istihdam edilen bütün çalışanların ücretleri ile diğer sosyal haklarının zamanında ve eksiksiz olarak ödenmesi sağlanmıştır.
- 5.5- 2018 yılı tahmini bütçesi ve çalışma programı dahilinde gider ve yatırımların gerçekleştirilmesine özen gösterilmiştir.

Yukarıda belirtilen, devamlılık arz eden mali içerikli ana işlemlerimizden sonra mali durum özeti aşağıdaki gibi özetlenmiştir.

31/12/2018 tarihi itibarıyla kasa ve banka mevcutlarımızın toplamı **132.322.685,87 TL**'dir. Senetli alacaklarımızın toplamı **2.239.550,09TL**, yapı denetim teminatları ve diğer teminatlar, belediyeler adına tahsil edilen işyeri açma izin harçları ve ruhsat rapor harçları ve TRT payları, elektrik aboneliğine bağlı tahsil edilen güvence bedelleri ile kıdem tazminatı karşılığı banka hesaplarımızın toplamı ise **28.965.664,76TL**'dir. Hukuk servisine yansıtılmış alacaklarımızın takibi hukuki seyri içerisinde devam etmekte olup, 31/12/2018 tarihi itibarıyla Hukuk Müşavirliğince takibi yapılan alacaklarımızın toplamı **4.296.667,75TL**'dir.

6- YAZI İŞLERİ, EVRAK KAYIT VE DİJİTAL ARŞİV ÇALIŞMALARI :

2018 yılı içerisinde Kurumumuza **gelen evrak adedi 15.060, giden evrak adedi ise 10.820** olup, toplamda: **25.880 adettir**. İkitelli OSB arşivinin dijital ortama alınması ve aranan belgelerin çok hızlı bir şekilde ilgilileri tarafından bulunabilmesi için çalışmalar devam etmektedir.

7- ÇALIŞAN BİLGİSİ :

Kurumumuzda, **79 kişi** belirsiz süreli çalışan, **2 kişi** kısmi süreli çalışan, **1 kişi** Hukuk Danışmanı, **1 kişi** Mali Danışman olmak üzere **83** kişi görev yapmaktadır. Saygılarımızla,

YÖNETİM KURULU

Hakan TUNÇ
Yön. Kur. Başkanı

Hasan KILINÇARSLAN
Yön. Kur. Başkan V.

Ahmet HACISOYU
Üye

Kazım ÖZEREN
Üye

Cemal BACAKCI
Üye