



MANİSA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ®
MANİSA INDUSTRIAL PARK

ÖN TAHSİS İLANI

Manisa İli Yunusemre İlçesi KeçiliköyOSB Mahallesinde yer alan ve mülkiyeti Manisa Organize Sanayi Bölgesi'ne ait olan 1 adet sanayi parselinin ön tahsisi yapılacaktır.

1) Ön tahsise açılan alan bilgileri:

SIRA	KISIM	ADA/PARSEL	ALAN (M2)	ÖN TAHSİS M2 BİRİM BEDELİ (TL/M2)	ÖN TAHSİS BEDELİ (TL)
1	VII	-	70.000	16.500	1.155.000.000

Yönetim Kurulu'nun ön tahsis kararının tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde ön tahsis bedelinin %5'i tutarında opsiyon ödemesinin Bölge'ye yapılması gerekmektedir. Katılımcının Ön Tahsis Sözleşmesini imzalamaması ya da %5 tutarında opsiyon ödemesini yapmaması durumunda Yönetim Kurulunca verilen tahsis kararı geçersiz sayılır.

Ön tahsisten kalan tutarların zamanında ödenmemesi halinde, son ödeme tarihinden itibaren gün esasına dayalı olarak 6183 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun'un 51. Maddesinde belirtilen oranın %15 fazlası oranında gecikme faizi uygulanır.

Ön tahsis bedeline ilave olarak, OSB Uygulama Yönetmeliği'nin 66. Maddesi, Bölge Genel Kurul ve Yönetim Kurulu kararları çerçevesinde hesaplanacak Atıksu Artıma Yatırım Katkı Payı (AYKP) Bedeli, ön tahsise ilişkin Yapı Ruhsatı düzenlenme tarihinden itibaren Mayıs 2046'ya kadar sabit taksitler halinde ve aylık olarak Bölge'ye ödenecektir.

Ön Tahsis Ödeme Şekli

Ön tahsis bedelinin %5'i ödendikten sonra geri kalan %95'lik peşinat bedeli; tahsise ilişkin Yönetim Kurulu Kararı'nın tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içinde ödenir.

Ön tahsis bildiriminin tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde ön tahsis bedelinin %5'i tutarında opsiyon ödemesinin Bölge'ye yapılması gerekmektedir. Katılımcının Ön Tahsis Sözleşmesini imzalamaması ya da %5 tutarında opsiyon ödemesini yapmaması durumunda Yönetim Kurulunca verilen tahsis kararı geçersiz sayılır.

2) Ön Tahsis koşulları:

- 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nun "Arsa Satışları" başlıklı 15. Maddesi ile "Arsa Tahsisleri" başlıklı 18. maddesi ve 02.02.2019 tarihli ve 30674 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği'nin "Arsa Tahsis ve Satışları, Kiralama" başlıklı 6. Bölümünde yer alan hükümler çerçevesinde, Genel Kurul'un belirlediği prensipler ve şeffaflık ilkesi doğrultusunda, OSB Uygulama Yönetmeliği'nin "Kurulamayacak Tesisler"



MANİSA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ®
MANİSA INDUSTRIAL PARK

başlıklı 54. Maddesi ile OSB Uygulama Yönetmeliği'nin 23. Maddesinin dd) bendi uyarınca OSB'de kurulmasında sakınca görülen tesislerle ilgili prensiplere ilişkin Genel Kurul kararınca belirlenen ve belirlenecek olan çevresel veya kümelenme gibi kriterlere bağlı sektörel kısıtlamalar dikkate alınarak Yönetim Kurulu tarafından tek gerçek kişi ya da tek tüzel kişiye yapılır. Hisseli olarak, birden fazla kişiye, adi ortaklığa ya da birden fazla tüzel kişiye ön tahsis ve/veya arsa tahsisi yapılmaz. Katılımcı'nın Bölge'ye karşı tüm edimlerini yerine getirmiş olması durumunda dahi hisseli olarak, birden fazla kişiye, adi ortaklığa ya da birden fazla tüzel kişiye devir taleplerine (tahsis hakkının devri, başkalarına devir dahil) uygunluk görüşü verilmez.

- b.** OSB'nin henüz parselasyon planı onaylanmamış ve/veya altyapısı bitmemiş alanları, kısmen veya tamamen ön tahsise açılabilir. Bu alanların ön tahsise açılması, gelen başvuruların değerlendirilerek karara bağlanması ve/veya ön tahsise açılma kararından vazgeçilmesi konularında OSB Yönetim Kurulu yetkilidir.
- c.** OSB Uygulama Yönetmeliği "Ön Tahsis" başlıklı Madde 54/A kapsamında ön tahsis başvuruları T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının çevrimiçi sistemi (MEYDİP) üzerinden alınır ve Yönetim Kurulunca Genel Kurul tarafından belirlenen prensipler çerçevesinde değerlendirilerek bunlara uymayan başvurular MEYDİP sistemi üzerinden reddedilir.
- d.** Ön tahsise açık alanlar MEYDİP Sistemi'nde belirtilir ve Bakanlık tarafından yayımlanan usul ve esaslara uygun olarak ilana birden fazla başvuru olması durumunda kısa liste oluşturulması için ön tahsis işleminin değerlendirilmesinde ihale yöntemi kullanılır. İhalenin usulü ve tekliflerin nasıl alınacağı, ihalelerde alınacak dosya bedeli, teminat (nakit veya teminat mektubu) alınmasına ilişkin hususlar Yönetim Kurulu tarafından yayımlanacak ihale uygulama usul ve esasları ile belirlenir.
- e.** Ön tahsis talebinde bulunan gerçek veya tüzel kişiler, imzalı başvuru dilekçesini, Yatırım Başvuru Formu ile MEYDİP sistemi üzerinden başvurularını Bölge'ye iletir. Başvuru dilekçesinde yatırımın gerçekleşmesi için ihtiyaç duyulan alan büyüklüğü ve yatırımın konusu açıkça belirtilerek ekinde Bölge tarafından yayımlanan Yatırım Başvuru Formu başvuru sahibini temsil ve ilzama yetkili kişiler tarafından imza sirkülerine uygun olarak kaşeli ve imzalı olarak başvuru sırasında MEYDİP sistemine yüklenir. Yatırım Başvuru Formu eksiksiz doldurulmalı ve formda talep edilen bilgi ve belgeler eksiksiz olarak MEYDİP sistemine yüklenmelidir. Eksik belge ve/veya bilgi sunulması, başvurunun revize edilmesi gerekliliği halinde eksikliklerin tamamlanması ve başvurunun revize edilmesi için 5 iş günü süre verilir. Verilen süre içerisinde başvurunun revize edilmemesi ya da eksikliğin giderilmemesi halinde alınan başvuru MEYDİP sistemi üzerinden reddedilir.
- f.** Başvuruların olumlu değerlendirilebilmesi için başvurunun OSB'nin sektörel kısıtlamalarına dahil olmaması, spekülatif işlem riski öngörülmemesi, mali



MANİSA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ®
MANİSA INDUSTRIAL PARK

kaynaklarının yeterli olması, üretimin girdilerinin ve proses akış şemasının belli olması ve başvuru sahibinin OSB içerisinde atıl ya da kira tesisinin bulunmaması şartları aranır. Bu çerçevede aşağıdaki durumlarda OSB'ye yapılan başvurular MEYDİP Sistemi üzerinden reddedilir;

- a) Bölge'de kurulmasında sakınca görülen tesisler hakkında, yürürlükteki çevre mevzuatı hükümlerinin yerine getirilmesi ve diğer katılımcıların faaliyetlerini olumsuz etkilememesine yönelik tüm tedbirlerin alınması kaydı ile, gerekli görülen hallerde ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş ya da rapor alınarak, değerlendirme Yönetim Kurulu'nca yapılır. Her halükarda OSB Uygulama Yönetmeliği'nin 23. Maddesinin 1. fıkrasının dd) bendi çerçevesinde OSB'nin kuruluş protokolünde belirlenen sektörler, mevcut sektör yapısı, kurulacak tesisin altyapı ve atık su arıtma tesislerine etkisi, debi ve arıtma kapasitesine uygunluğu, herhangi bir olumsuzluk anında tetikleyici etkisi ve planlama bütünlüğü gibi hususlar dikkate alınarak OSB'de kurulmasında sakınca görülen tesislere ilişkin Genel Kurul tarafından belirlenen prensipler kapsamında olan başvurular olumlu değerlendirilmez.
 - b) OSB'ye yapılan başvuru ile ilgili olarak;
 - i. OSB Katılımcılarının, Organize Sanayi Bölgesi içerisinde kendilerine hali hazırda tahsis edilmiş ya da mülkiyetlerinde olan parsellerinde inşaata başlama ve üretime geçme durumları, bu parsellerin kiraya verilip verilmediği, yahut gayri faal fabrikası bulunup bulunmadığına dair Yönetim Kurulu tarafından yapılacak inceleme neticesinde
 - ii. Başvuru sahibinin, yatırım başvurusunda sunduğu mali belgelere göre OSB'de yapılacak yatırıma ilişkin gerekli mali kaynağı bulunup bulunmadığının ve/veya temin edilip edilemeyeceğine dair Yönetim Kurulu tarafından yapılacak incelenme neticesinde,
 - iii. Başvuru sahibinin, hali hazırda faal bir üretim tesisi olup olmadığı, sanayi deneyiminin bulunup bulunmadığı, OSB'de yapacağı yatırımın gerçekleşmesi için gerekli deneyime sahip olup olmadığına dair Yönetim Kurulu tarafından yapılacak inceleme neticesinde,
 - iv. Başvuru içeriğinde, OSB'de yapılmak istenen yatırımda kullanılacak altyapı miktarları, proses girdileri, temin noktaları ve proses akış şeması ile beyan edilen teknik verilerin yeterli ve tutarlı olup olmadığına dair Yönetim Kurulu tarafından yapılacak inceleme neticesinde,
- spekülatif işlem riski görülen başvurular olumlu değerlendirilmez.
- g.** Ön tahsis talebi Yönetim Kurulu'nca uygun bulunan başvurunun tek olması halinde, başvuru MEYDİP Sistemi üzerinden kabul edilerek, ön tahsis Yönetim Kurulu tarafından karara bağlanır. Uygun bulunan başvurunun birden fazla



MANİSA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ®
MANİSA INDUSTRIAL PARK

olması halinde, alınan başvurular Yönetim Kurulu tarafından Bakanlık'ın belirlediği kriterler çerçevesinde ve Bakanlık'ın yayımlamış olduğu "Değerlendirme Formu"ndaki ağırlıklı çarpanlar kullanılarak hesaplanan puanlamaya göre sıralanır. Ön tahsis başvurularında parsel alanın iki katına kadar talebi içeren kısa liste oluşturulur. Kısa listede yer alan başvuru sahipleri arasından ön tahsis hakkı kazanan başvuru sahibi, ihale yöntemi ile belirlenir. Hali hazırda OSB içerisinde işyeri açma çalışma ruhsatı alarak üretim faaliyetini sürdüren katılımcıların talepte bulunması halinde, yapılacak ihale sonucu ortaya çıkacak ihale bedeli üzerinden bahse konu katılımcıya tahsis için öncelik verilir. Aynı durumda birden fazla başvuru olması halinde tahsise çıkılan parselin komşu parsellerinde iş yeri açma ve çalışma ruhsatı alarak üretime geçen katılımcılara öncelik verilir.

- h.** Yönetim Kurulu tarafından Katılımcı adayına ön tahsis kararı verilmesi halinde, noter onaylı Arsa Tahsis Taahhütnamesi ön tahsis başvurusunun eki olarak Katılımcı adayı tarafından Bölge'ye sunulur.
- i.** OSB'de kurulmasında sakınca görülen tesislerden ve/veya Yönetim Kurulunca ayrıca belirlenmiş ya da belirlenecek olan çevresel veya kümelenme gibi kriterlere bağlı sektörel kısıtlamalardan olmayan stratejik öneme haiz bir arsa talebi olması halinde, mevcut tüm parseller arasından talep edilen arsa m²'sine en yakın m² ölçümüne sahip olan ve üzerinde ön tahsis, tahsis veya kiralama kararı alınmamış bir alanın OSB Uygulama Yönetmeliği'nin 54/A Maddesinin 6. fıkrası kapsamında doğrudan ön tahsisi Yönetim Kurulunca değerlendirilerek karara bağlanır.
- j.** Ön Tahsis konularında verilen Yönetim Kurulu Kararı, Bölge tarafından 10 iş günü içerisinde talep sahibine yazılı olarak bildirilir. Ön tahsis bildiriminin tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde Ön Tahsis Sözleşmesinin imzalanması ve ön tahsis bedelinin %5'i tutarında opsiyon ödemesinin Bölge'ye yapılması ile kesinleşir. Katılımcının Ön Tahsis Sözleşmesini imzalamaması ya da %5 tutarında opsiyon ödemesini yapmaması durumunda Yönetim Kurulunca verilen tahsis kararı geçersiz sayılır. Ön Tahsis Sözleşmesinin meri mevzuata göre hukuki ve idari gerekçelerle revize edilmesi, güncellenmesi konularında Yönetim Kurulu yetkilidir.
- k.** Her hâlükârda, Cumhurbaşkanlığı Yatırım Ofisi ve T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda yürütülen yatırım görüşmeleri neticesinde, ulusal düzeyde ekonomik etkiye haiz yatırım talepleri önceliklidir.
- l.** Bölgenin VII. Kısım Tevsi Alanında yapılacak yatırım başvurularında, 20.000 m²'nin üzerinde olan başvurular değerlendirmeye alınır.
- m.** Parsel tahsislerinde, parseldeki maksimum yapılaşma oranının en az %50'sinde kapalı alan inşaatları tamamlanarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı alındıktan sonra tapu devri yapılabilir. Parsel alanının ¼'ünden az taban alanlı olmayan yapı için yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması koşuluyla, maksimum yapılaşma oranının en az %50'sinde üretime geçilmemiş olması durumunda,



MANİSA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ®
MANİSA INDUSTRIAL PARK

Katılımcının talebini geçerli sebebe dayandırarak yapacağı başvurunun Yönetim Kurulu tarafından kabul edilmesi halinde, yatırımcı noter onaylı "Geri Alım Hakkı Sözleşmesi" imzalanması ve tapu üzerine "Geri Alım Hakkı Şerhi" konulması suretiyle tapu devri yapılabilir. Bu durumda, yatırımcının verilen süre içerisinde yatırımını tamamlamaması halinde, parselin makul kısmı ifraz edilerek Bölge tarafından geri alınır. Geri alınacak bölüm için arsa bedeli iadesi, mevzuat hükümleri çerçevesinde yapılır.

3) Kurulmayacak tesisler:

Başvurular, Manisa Organize Sanayi Bölgesi'nin Genel Kurulu ile OSB Uygulama Yönetmeliği'nin 23. Maddesinin dd) bendi uyarınca OSB'nin kuruluş protokolünde belirlenen sektörler, mevcut sektör yapısı, kurulacak tesisin altyapı ve atık su arıtma tesislerine etkisi, debi ve arıtma kapasitesine uygunluğu, herhangi bir olumsuzluk anında tetikleyici etkisi ve planlama bütünlüğü gibi hususlar dikkate alınarak OSB'de kurulmasında sakınca görülen tesisler prensipler kapsamında değerlendirilir. Buna göre;

1. OSB Kuruluş Protokolü ve Ana Sözleşmesi'ne göre Bölgemizde yer alacak Katılımcıların sektör grupları "karma" olarak belirlenmiştir.
2. OSB'nin mevcut sektör yapısı, kurulacak tesisin altyapı ve atık su arıtma tesislerine etkisi, debi ve arıtma kapasitesine uygunluğu, herhangi bir olumsuzluk anında tetikleyici etkisi ve planlama bütünlüğü gibi hususlar dikkate alınarak, arsa tahsis ve satışları, OSB Uygulama Yönetmeliği'nin "Kurulamayacak Tesisler" başlıklı 54. Maddesi hükmü ile Yönetim Kurulu Kararınca ayrıca belirlenen ve belirlenecek olan çevresel veya kümelenme gibi kriterlere bağlı sektörel kısıtlamalar dikkate alınarak yapılır.
3. Parlayıcı/patlayıcı/yakıcı maddelerin üretildiği, depolandığı ve dolumunun yapıldığı tesisler, petrokimya kompleksleri, tuğla ve kiremit fabrikaları, kömür yıkama kireç, alçı tesisleri, klor-alkali tesisleri, sülfürik asit, fosforik asit, hidroklorik asit, klor ve benzeri kimyasal maddeler üreten yerler, azot sanayi ve bu sanayi ile entegre gübre fabrikaları, asbest, asbest içeren ürünlerin işlenmesi veya dönüştürülmesi yapılan tesisler, ham deri işleme, padok ve sadece hayvan kesimi yapılan tesisler, talk, barit, kalsit, antimuan ve benzeri madenlerin kırma ve öğütme tesisleri, katı atık ayrıştırma tesisleri ve her türlü atığın nihai ve/veya ara depolanması ve/veya araziye gömülmesine ilişkin tesisler ile toksik, tıbbi ve tehlikeli atıkların yakılmak ve kimyasal yolla arıtmak suretiyle bertaraf edilmesine yönelik tesisler, OSB tüzel kişiliği ve katılımcının kendi ihtiyacı için kurulan/kurulacaklar hariç olmak üzere güneş ve rüzgârdan elektrik enerjisi üreten tesisler, ham petrol rafinerileri, kömür veya bitümlü şistin sıvılaştırıldığı ve gazlaştırıldığı tesisler ile asfalt plant tesisleri, sıvılaştırılmış petrol gazı dolum ve depolama tesisleri, çimento fabrikaları, beton santralleri, çimento klingerleri üreten tesisler, nükleer güç santralleri ile diğer nükleer reaktörler, radyoaktif



MANİSA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ®
MANİSA INDUSTRIAL PARK

atıkların depolanması, bertarafı ve işlenerek ara/nihai ürüne dönüştürülmesi amacıyla projelendirilen tesisler ve benzeri radyoaktif atık tesisleri, nükleer yakıtların üretilmesi veya zenginleştirilmesi ile ilgili tesisler, endüstriyel nitelikli, sintine ve benzeri atık suların geri kazanım tesisleri, OSB tüzel kişiliği ve katılımcının kendi ihtiyacı için kurulan/kurulacaklar hariç olmak üzere her türlü geri dönüşüm tesisleri, ana iştiğal konusu döküm, deri, metal kaplama tesisleri vb. Bölge'nin teknik ekiplerince olumlu görüş verilmeyen yatırım konuları başta olmak üzere çevresel risk teşkil edebilecek, diğer katılımcıların faaliyetlerini olumsuz etkileyebilecek tesisler OSB'de kurulmasında sakınca görülen tesisler olarak belirlenmiştir.

4. Bölge'de kurulmasında sakınca görülen tesisler hakkında, yürürlükteki çevre mevzuatı hükümlerinin yerine getirilmesi ve diğer katılımcıların faaliyetlerini olumsuz etkilememesine yönelik tüm tedbirlerin alınması kaydı ile, gerekli görülen hallerde ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş ya da rapor alınarak, değerlendirme Yönetim Kurulu'nca yapılır.

4) Başvuru için Gerekli Bilgi ve Belgeler:

Başvuruların, T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nca Mekansal Yönetim ve Dijitalleştirme Projesi (MEYDİP) <https://meydip.sanayi.gov.tr/#/> adresinde yer alan "ÖN TAHSİS" sekmesinden yapılması gerekmektedir.

Ön tahsis talebinde bulunan gerçek veya tüzel kişiler, imzalı başvuru dilekçesini, Yatırım Başvuru Formu ile MEYDİP sistemi üzerinden başvurularını Bölge'ye iletir. Başvuru dilekçesinde yatırımın gerçekleşmesi için ihtiyaç duyulan alan büyüklüğü ve yatırımın konusu açıkça belirtilerek ekinde Bölge tarafından yayımlanan Yatırım Başvuru Formu başvuru sahibini temsil ve ilzama yetkili kişiler tarafından imza sirkülerine uygun olarak kaşeli ve imzalı olarak başvuru sırasında MEYDİP sistemine yüklenir. Yatırım Başvuru Formu eksiksiz doldurulmalı ve formda talep edilen bilgi ve belgeler eksiksiz olarak MEYDİP sistemine yüklenmelidir. Eksik belge ve/veya bilgi sunulması, başvurunun revize edilmesi gerekliliği halinde eksikliklerin tamamlanması ve başvurunun revize edilmesi için 5 iş günü süre verilir. Verilen süre içerisinde başvurunun revize edilmemesi ya da eksikliğin giderilmemesi halinde alınan başvuru MEYDİP sistemi üzerinden reddedilir.

Başvuruda, Ön tahsis talebinde bulunan gerçek veya tüzel kişiler,

- a. Yatırımın gerçekleşmesi için ihtiyaç duyulan alan büyüklüğü ve yatırımın konusunun belirtildiği ve başvuru sahibini temsil ve ilzama yetkili kişiler tarafından imza sirkülerine uygun olarak kaşeli ve imzalı başvuru dilekçesini,
- b. Başvuru sahibini temsil ve ilzama yetkili kişiler tarafından imza sirkülerine uygun olarak kaşeli ve imzalı Yatırım Başvuru Formunu eksik olarak doldurarak, formun ekinde sunulması gerekli bilgi ve belgeleri

Başvuru esnasında MEYDİP Sistemine yüklemelidir.



MANİSA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ®
MANİSA INDUSTRIAL PARK

Yönetim Kurulu tarafından Katılımcı Adayına arsa tahsis kararı verilmesi halinde, Noter Onaylı Arsa Tahsis Taahhütnamesi, arsa başvurusunun eki olarak Katılımcı Adayı tarafından Bölge'ye ayrıca sunulacak ve MEYDİP sistemine yüklenen belgelerin asılları Bölge'ye Arsa Tahsis Sözleşmesi imzalanması öncesinde Bölge'ye teslim edilecektir.

5) İlanın Yayım Süresi:

İşbu İlan, 06.10.2025 tarihinden itibaren 3 hafta süresince www.mosb.org.tr adresinde ilan edilecektir.