

KARAMAN
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

AÇIK ARTIRMA USULÜ

HİZMET DESTEK PARSELİ
TAHSİS ŞARTNAMESİ

İHALE TARİHİ: 05 / 02 / 2026 Saat: 10:30

İHALE YERİ : Karaman OSB Müdürlüğü Toplantı Salonu

ADRES: Karaman Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü 5. Cadde No:32 Merkez /KARAMAN



2026

KARAMAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

AÇIK ARTIRMA USULÜ

HİZMET DESTEK PARSELİ TAHSİS ŞARTNAMESİ

KARAMAN OSB mülkiyetinde bulunan ve 1. Madde'de tanımlanan gayrimenkul aşağıda belirtilen ilke ve koşullarla Açık arttırma usulü ile ihale yoluyla tahsis yapılacaktır. Yapılacak tahsis ve uygulamalar 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve OSB Uygulama Yönetmeliği kapsamında değerlendirilecektir.

Hizmet Destek Parseli ihalesini alan katılımcıya, ihale edilen parsel üzerinde yapacak olduğu 1/4 taban alanlı inşaatın Yapı Kullanma İzin Belgesini almadan ve OSB ye olan tahsis bedelinin tamamını ödmeden tapu devri yapılmayacaktır. Tapusu alınmadan başkalarına satışı veya hak devri yapılamayacaktır.

İhale tarihi: 05 / 02 / 2026 Perşembe Saat: 10:30

İhale yeri: Karaman OSB Müdürlüğü toplantı salonu

Adres: Karaman Organize Sanayi Bölgesi Mah. 5. Cadde No:32 Merkez /KARAMAN

1- GAYRİMENKULÜN TANIMI :

<u>Ada No / Parsel No</u>	3880 ADA 14 NOLU PARSEL
<u>Alanı (m²)</u>	3000,23m ²
<u>Cinsi</u>	Arsa
<u>İmar Durumu</u>	HİZMET DESTEK ALANI
<u>Emsal</u>	1.00
<u>H maks</u>	12.00
<u>Yapı Yaklaşma Mesafesi</u>	Ön Bahçe : 10m Arka ve Yan Bahçe:10m
<u>Fiili Durumu</u>	BOŞ ARSA
<u>Brim fiyatı</u>	3,200.00 TL/m ²
<u>Muhammen Satış Bedeli (TL)</u>	9.600.736,00TL

A-) ÖZELLİKLERİ: Mülkiyeti KARAMAN OSB'ne ait olan tahsise konu parsel KARAMAN OSB sınırları içerisinde yer alan Hizmet Destek Alanı (HDA) nitelikli imarlı parseldir.

B-) İMAR DURUMU: Ektedir. (Ek:1)

C-)PLAN NOTU:

D.2. HİZMET VE DESTEK ALANLARI***

45. OSB'DE YER ALAN KATILIMCI VEYA KİRACILARIN İHTİYACINA YÖNELİK EĞİTİM, SAĞLIK, TİCARET, KÜÇÜK İMALAT VE TAMİRAT HİZMETLERİ YER ALABİLİR.
46. BU ALANLARDA EMSAL = 1.00'DİR.
47. Yençok; 12.00 METREDİR.
48. EN AZ İFRAZ KOŞULU 3000 M2; EN AZ YAKLAŞAMA MESAFELERİ 10 METREDİR.
49. TİCARET ALANLARINDA ALIŞVERİŞ MERKEZİ (AVM) YER ALMAZ.

D-) PARSELDE ÜZERİNDE KURULABİLECEK TESİSLER:

4562 sayılı Organize sanayi Bölgeleri Kanun, OSB Uygulama Yönetmeliği kapsamında parsel üzerinde katılımcı, Eğitim, Sağlık, Ticaret, Küçük İmalat ve Tamirat sektörlerinde yatırım yapılabilmektedir.

2- ÖDEME ŞEKLİ ve AİDAT :

Ödeme, ihale onay tarihinden itibaren 15 iş günü içinde ihale bedelinin, Karaman OSB'nin TC. HALK BANKASI Karaman Şubesi TR79 0001 2009 4780 0016 0000 34 iban numaralı banka hesabına %30'u peşin kalan tutar peşin veya 30 taksitle sözleşme tarihinden bir sonraki aydan başlamak üzere her 6 ayın bitiminde, kalan tutar 6 aylık tüfe - tüfe ortalaması oranında artırılarak aylık tahakkuk eden bedel ödenecektir.

Parsel tahsis sözleşme tarihinden itibaren parsel aidat ödemesi başlayacaktır. Aidatlar aylık olarak kesilecek fatura karşılığında ödenecektir. Alıcı, arıtma tesisi işletme masrafları hariç, parsel büyüklüğüne göre belirlenen yönetim aidatları ve hizmetlerin karşılıklarını ödemekle yükümlüdür. Belirtilen hizmetlerden yararlanılmadığı gerekçesi ile yönetim aidatları ve hizmetleri karşılıklarının ödenmesinden kaçınılamaz. Bu hususlarla ilgili kararlar, ilam hükmünde olup, ilamların icrasına ilişkin yolla takip edilirler.

D-) FAALİYETE GEÇME VE TAPU ALMA ŞARTLARI:

Alıcı, OSB Yönetmeliği'nde belirtilen Noter tasdikli taahhütname ile, OSB yönetimi tarafından belirtilecek olan tahsis tarihinden itibaren 1 yıl içinde yapı ruhsatı alarak inşaaatla başlayacağını ve yapı ruhsatı tarihinden itibaren iki yıl içerisinde faaliyete geçeceğini kabul ve taahhüt eder. Bu şartlar yerine getirilmediği takdirde OSB yönetimi parseli geri alma hakkına sahiptir. Geri alım şartları OSB uygulama yönetmeliğinde belirtilmiştir. İhale alıcısı diğer konularda 4562 sayılı OSB kanunu, ilgili yönetmelikler, Karaman OSB Genel Kurul ve yönetim kurulunun almış olduğu, alacağı karar, uygulamalara ve katılım paylarına tabi olacaktır.

Alıcıya, OSB Müdürlüğüne olan borçların tamamı ödenmeden ve ¼ taban alanlı bina inşaatının Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmadan tapu devri yapılmayacaktır.

3- İHALE DOSYASINDA OLMASI GEREKEN BELGELER:

Gerçek Kişiler için:

- 1- İhale Şartnamesi
- 2- Teklif Mektubu
- 3- Nüfus Cüzdanı Fotokopisi
- 4- İmza beyannamesi.
- 5- Vekaleten ihaleye katılma halinde, istekli adına katılan kişinin ihaleye katılmaya ve teklif vermeye yetkisinin bulunduğu noter tasdikli vekaletnamesi ile noter tasdikli imza beyannamesi.
- 6- Talep formu (Ek:2) ve yatırım bilgi formunu (Ek:3) eksiksiz doldurarak kaşe imzalı olarak teslim edilecektir

a) Tüzel kişi olması halinde:

- 1- İhale Şartnamesi
- 2- Teklif Mektubu
- 3- Mevzuatı gereği tüzel kişiliğin siciline kayıtlı bulunduğu Ticaret ve/veya Sanayi veya Esnaf Odasından veya benzeri bir makamdan ihalenin yapılmış olduğu yıl içerisinde alınmış tüzel kişiliğin siciline kayıtlı olduğuna dair belge, yetki belgesi.
- 4- Vergi levhası
- 5- Tüzel kişilik adına teklif vermeye yetkili olduğunu gösteren noter tasdikli imza sirküleri
- 6- Vekaleten ihaleye katılma halinde, istekli adına katılan kişinin ihaleye katılmaya ve teklif vermeye yetkisinin bulunduğu noter tasdikli vekaletnamesi ile noter tasdikli imza beyannamesi.
- 7- Talep formu (Ek:2) ve yatırım bilgi formunu (Ek:3) eksiksiz doldurarak kaşe imzalı olarak teslim edilecektir.

İstekliler, her sayfasını ayrı ayrı imza edecekleri iş bu şartnameyi, eklerini, gerçek kişi ise kimlik belgesinin (nüfus cüzdanı veya pasaport,), tüzel kişi ise 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 2. Maddesine göre o firmanın gayrimenkul satın almaya yetkili olduğuna ilişkin kayıtlı olduğu ticaret sicil memurluğundan alınacak güncel tarihli yetki belgesinin ve imza sirkülerinin, vekil ise vekaletnamesinin bir örneğini bir dosyaya koyarak tahsis şartnamesinde belirtilen maddelere uygun olarak **05/02/2026** tarihinde Perşembe günü saat **10:00** kadar Karaman OSB müdürlüğü toplantı salonunda ihale dosyasını teslim ederek hazır bulunmaları gerekmektedir.

4- TEKLİF VERİLMESİ İHALE KOŞULLARI:

Teklifler, kapalı zarf ile elden teslim edilecektir. Zarfın içerisinde Ek 2 ve Ek 3 yer alan talep formu ve yatırım bilgi formunu eksiksiz doldurarak kaşe imzalı olarak teslim edilecektir.

Yukarıda bilgileri verilen parselin m² muhammen bedeli **3.200,00 TL/m²** (Üçbinikiyüz)'dür.

Açık arttırmada teklifler, sözlü olarak ihale dosyası teslim sıralarına göre katılımcılardan veya vekillerinden sırayla alınacaktır.

Teklifler turlar şeklinde tek bir istekli kalıncaya kadar sıra ile alınacaktır.

Teklif turlarında teklif sırası gelen istekli, son verilen teklifin üzerinde bir teklif vermek veya çekilmek zorundadır. Teklif vermeyen istekli ihaleden çekilmiş sayılır ve bir sonraki turda teklif veremez.

Teklifler parselin **m² birim fiyatı** üzerinden başlayarak **en az 10,00TL ve katlarında** arttırılarak yapılacaktır.

İstekliler, bizzat veya vekaleten Karaman OSB Müdürlüğü toplantı salonunda ihale komisyonu huzurunda sözlü olarak tekliflerini beyan edeceklerdir. Açık arttırma 1 kişi kalıncaya kadar devam ettirilecek olup söz konusu parsel taliplilerinin tamamının en son verdikleri fiyatlar ihale açık arttırma tutanağına yazılarak kendileri tarafından imzalandıktan sonra açık arttırma sonlandırılacaktır. İhale komisyonu tarafından da imza altına alındıktan sonra yönetim kurulu onayına sunulacaktır.

Kurumumuz Kamu İhale Kanunu'na tabi olmadığından, ihaleyi onaylamak, iptal etmek veya yeniden ihale yapılması yetkisi yönetim kurulundadır.

Teklif sahipleri, teklif verdikten sonra, tekliflerini geri alamazlar veya tekliflerinden vazgeçemezler. Açık arttırma sonucunda, ihalenin neticesi Karaman OSB Yönetim Kurulu tarafından onaylanıp ihale kesinleştikten sonra, OSB tarafından alıcıya 10 gün içinde her türlü vasıtalarla bildirim yapılacak ve bildirim tarihinden itibaren istekli ihale şartları sağlayarak 15 gün içinde sözleşme imzalayacaktır.

5- TAHSİS İŞLEMLERİ :

a) Karaman OSB Yönetim Kurulu tarafından ihaleyi kazandığı onaylanan katılımcı tebliğ tarihinden itibaren en geç 15 iş günü sonra saat 17.00'ye kadar taahhüt etmiş olduğu tahsis bedelinin %30'unu peşin olarak Karaman OSB'nin TC. HALK BANKASI Karaman Şubesi TR79 0001 2009 4780 0016 0000 34 iban numaralı banka hesabına yatırmakla yükümlüdür.

b) Karaman OSB 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine tabi değildir ve ihalenin yapılp yapılmamasında veya dilediğine ihale edilmesinde tamamen serbesttir.

c) İsteklinin tahsis Şartnamesin ekinde vermiş olduğu adres kanuni ikametgahı ve tebligat adresi olarak kabul edilecek olup, değişiklik halinde yazılı olarak, Karaman OSB'ye bildirilecektir. Aksi halde yazılı adresine yapılan tebligatlar kendisine yapılmış sayılır. İstekli bu konudaki itiraz haklarından vazgeçtiğini kabul etmiştir. İsteklinin İhale Şartnamesinde veya ihaleden sonra yazılı olarak vermiş olduğu iletişim bilgilerine gönderilen tebligatların, adres değişikliği, yanlış veya eksik adres tebliğ etmiş olması sebebiyle istekliye geç yapılmasından veya hiç yapılmamasından Karaman OSB sorumlu değildir.

d) Taşınmaz tahsis ve tescil işlemleriyle ilgili her türlü sözleşme masrafları, vergi, resim ve harçlar ile buna benzer tüm yükümlülükler alıcıya ait olacaktır. Parsel satışı KDV'den muaf olup, tahsis bedeli üzerinden KDV hesaplanmayacaktır. Parsel ile ilgili tahsis tarihinden sonra Genel Kurulun katılımcılardan alt yapı katılım payı alınmasına karar vermesi halinde, alıcıdan da, sahip olduğu m² bazında alt yapı katılım payı alınacaktır. İhale tarihi ile resmi devir tarihi arasında yasal düzenlemeler ile ihdas edilebilecek KDV dahil her tür işlem vergisi ve harcı ile, mevcut vergi ve harçların oranlarında yapılabilecek her tür artıştan alıcı sorumlu olup; bu artışlar gerekçe gösterilerek bedel tenzili ve/veya tahsiden cayma hakkı bulunmayacağını ihale katılımcıları peşinen kabul, beyan ve taahhüt ederler.

e) İhaleyi kazanan katılımcı parsel üzerinde yapacak olduğu yatırım ile ilgili fizibilite dosyasını, (şartname ekinde yer alan noter onaylı Taahhütname, talep formu, yatırım ile ilgili bilgi formu, Ticaret sicil gazetesi, vergi levhası, faaliyet belgesi, şirket ise şirket ortaklık teyit belgesi, kimlik bilgilerini içeren dosya) eksiksiz olarak teslim edecektir.

6-) DİĞER HÜKÜMLER:

- a) Tahsis Şartnamesinde veya onun uygulamasından doğan uyuşmazlıkların çözümlenmesinde ve kesinleşmiş çözümlerin takip ve sonuçlandırılmasında Karaman Mahkeme ve İcra Daireleri yetkili olacaktır.
- b) İşbu tahsis şartnamesi üzerinde istekliler tarafından hiçbir şekilde silinti, kazıntı veya ilaveler yapılamaz. Yapılacak ilaveler, silinti ve kazıntılar geçersiz sayılır.
- c) Bu şartnamede belirtilmeyen hükümler için OSB Kanun ve Yönetmelikleri uygulanacaktır.

EK:1

KARAMAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ		ADI ve SOYADI : KARAMAN OSB	
Sayı: 26/04 Tarih: 19.01.2026		Organize Sanayi Bölgesi 6. Cadde No:13 KARAMAN	
Kurum Hizmetine ayrılan Sahadadır. Tevhit ve İfraz Tabii Sahadadır. 5 Yıllık İmar Programı İçinde/Dışında.		A)Yerleşim dışı sahadadır. B)Gelişme sahasındadır. C)Yerleşim sahasındadır.	D)Sanayi sahasındadır. E)Ticaret sahasındadır. F)Küçük sanayi. G) Besi sitesi H) Toplu konut <input checked="" type="checkbox"/> OSB
Uygulama zaftı için müracaat edildiği zaman Tapudan alınacak röperli kroki ibraz edilecektir.		İMAR DURUMU	Arsa üzerine aplikasyon yapıldıktan sonra proje düzenlenecektir.
ÇİZEN: 19.01.2026 Recep DENİZ Harita Teknikeri		KONTROL EDEN: 19.01.2026 Serdar AKKAFA İnşaat Mühendisi	
		MÜDÜR: 19.01.2026 Bayram Ali EMRE OSB Müdür Vekili	
Bina Yüksekliği	-	İnşaat Nizamı	
Kat Adeti(Bodrum hariç)	-	Saçak parapet: 0.75	Çatı Eğimi: %45
Bina Derinliği	-	İFRAZ ŞARTLARI	
Ön Bahçe Mesafesi	10.00 m	Meri İmar Planı Ölçeği	1/1000
Komşu Mesafesi	10.00 m	Meri İmar Planı Paftası	N30-C-02-D-4-C
Arka Bahçe Mesafesi	10.00m	Gayrimenkulün Mahallesi	KIRBAĞI
KADASTRO	Pafta NO:	Ada NO:	Parsel NO:
	N30-C-02-D-4-C	3880	14
Gayrimenkulün Cinsi	ARSA		
Makbuz Tarihi :	Gayrimenkulün Miktarı 3000.23 m2		
Makbuz No.su :	AYRICA ÇEKME VEYA ÇATI KATI YAPILAMAZ		
Dilekçe Tarihi :			
A- İmar durumu ile yalnız proje düzenlenebilir. İnşaat yapılmaz. İmar durumu bir sene için geçerlidir. İmar Planında değişiklik olursa İmar durumu geçersizdir.		E= 1.00	
B- Aplikasyonsuz çapla proje tasdik edilemez.		Yencok: 12.00 m	
C- Projeler İmar yönetmeliğine uygun olarak düzenlenecektir.			

EK:2

KARAMAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ YATIRIMCI ÖN TALEP FORMU	
1-YATIRIMCI BİLGİLERİ	
Firma Adı / Ünvanı	
Haberleşme adresi	
Telefon	
Faks	
E-posta	
Web Adresi	
Vergi Dairesi	
Vergi Sicil No	
Bağlı bulunduğu meslek kuruluşu	
Sermayesi (TL)	
Ciro (*)	20.. yılı (TL)
*Son Üç Yıl (yeni kurulan şirketler hariç)	20.. yılı (TL)
	20.. yılı (TL)

İhracat Miktarı(*)	20.. yılı (TİJUSD)	
*Son Üç Yıl (yeni kurulan şirketler hariç)	20.. yılı (TİJUSD)	
	20.. yılı (TL/USD)	

YATIRIM İLE İLGİLİ BİLGİLER	
Yatırımın sektörü ve konusu	
Talep edilen arsa büyüklüğü (m2)	
Öngörülen kapalı alan (m2)	
Öngörülen istihdam sayısı (kişi)	
Öngörülen yıllık elektrik tüketimi (kwh/yıl)	
Öngörülen yıllık su tüketimi (m ³ /yıl)	
Öngörülen yıllık doğalgaz tüketimi (m ³ /yıl)	

Yatırımın tamamlanma süresi (ay)	24 AY
Sabit yatırım tutarı (TL/USD)	
<i>Karaman ili Merkez İlçesinde kurulması planlanan Karaman Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yatırım yapmak isteyen şirketimizin, vermiş olduğu bilgilerin doğruluğunu beyan eder, OSB kanunu ve ilgili mevzuatlar kapsamında şirketimize düşen bütün sorumlulukları yerine getireceğimizi taahhüt ederiz.</i>	
<i>Temsil ve ilzama yetkili kişilerin imza ve kaşeleri</i>	

EK:3

YATIRIM İLE İLGİLİ BİLGİLER

GENEL BİLGİLER

1. Yatırımın cinsi:

(Komple yeni, tevsi, entegrasyon, tamamlama, yenileme, modernizasyon, darboğaz giderme, kalite düzeltme, ürün çeşitlendirme cinsinden hangisi olduğu belirtilir.)

2. Yatırımın konusu:

3. Yatırıma başlama tarihi:

(6 aylık dönemler itibarıyla yatırımın tamamlanma aşamaları belirtilir.)

4. İşletmeye geçiş tarihi:

5. Yatırımın bitiş tarihi:

6. Öngörülen istihdam (kişi):

7. Projenin kapasitesi:

(Tek vardiyada tesiste üretilecek mal veya hizmet miktarları verilir.)

PROJENİN TEKNİK YÖNLERİ

1. Üretilecek mallar:

2. Projenin gerekçesi:

3. Projenin kısa anlatımı:

4. Üretim teknolojisi:

5. Çevreye etkisi:

(Yatırımın yaratabileceği çevre kirliliği sorunlarının olup olmadığı belirtilir.)

EK:4

(İHALEYİ ALAN KATILIMCI TARAFINDAN VERİLECEK TAAHHÜTNAME)

TAAHHÜTNAME
(Noter Onaylı)

Karaman Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde bulunan 3880 ada 14 parsel no'lu taşınmaz şahsım/şirketim adına tahsisi yapıldıktan sonra parsel üzerinde Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği hükümleri çerçevesinde bütün yükümlülüklerimi yerine getireceğimi; Yönetmelikte belirlenen süre ve koşullarda yatırımı gerçekleştireceğimi, OSB Uygulama Yönetmeliğinin 60 ıncı maddesinde belirlenen sürelerle uyacağımı, işyeri açma ve çalışma ruhsatı alarak üretime geçmeden taşınmazımı üçüncü şahıslara satış, devir, temlik etmeyeceğimi; Bakanlık onayı alınmadan toplam % 49'dan fazla şirketin payların devredilmeyeceğini, kısmi bölünme, birleşme gibi yollarla taşınmazın devrine yönelik spekülasyon amaçlı işlemler yapılmayacağını,

Aksi takdirde, Karaman OSB Yönetim Kurulunca arsa tahsisinin iptal edileceğini kabul ve taahhüt ederim./...../2026

Yatırımcının Unvanı
Tarih/imza

Adres: