

DEMİR AĞ

ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

Üretimin Lokomotifi







DEMİRAĞ

ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ



Tanıtım videosu
için QR Kodu Okutun.





DEMİRAĞ
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

Anadolu'nun kalbinden dünyaya

Bizimle

İletişime Geçin



Adres:

Sivas-Kayseri karayolu
23. km Doğanca Köyü
1. Sokak No:2
Merkez-SİVAS



Tel :

0346 502 54 55
0 (501) 585 86 58



E Mail:

info@demiragosb.org.tr



demiragosb

İçindekiler / Contents

The New Locomotive of Production: Demirağ Organized Industrial Zone	
Üretimin Yeni Lokomotifi: Demirağ Organize Sanayi Bölgesi	8-11
Dr. Yılmaz Şimşek Governor of Sivas	
Dr. Yılmaz Şimşek Sivas Valisi	12-17
Dr. Adem Uzun Mayor of Sivas	
Dr. Adem Uzun Sivas Belediye Başkanı	18-21
Zeki Özdemir, President of the Sivas Chamber of Commerce and Industry	
Sivas Ticaret ve Sanayi Odası başkanı Zeki Özdemir	22-25
Technical File: Sivas Demirağ OIZ	
Teknik Dosya: Sivas Demirağ OSB	26-30
The New Center of Investment: Sivas Demirağ OIZ	
Yatırımın Yeni Merkezi: Sivas Demirağ OSB	32-37
Sectoral Roadmap: Where to Invest in Demirağ OIZ?	
Sektörel Yol Haritası: Demirağ OSB’de Nereye Yatırım Yapılmalı?	38-43
Logistic Power, Maximum Incentive: 5 Key Reasons to Locate in Demirağ	
Lojistik Güç, Maksimum Teşvik: Demirağ’da Yer Almak İçin 5 Temel Neden	44-49
Life and Comfort in Demirağ OIZ	
Demirağ OSB’de Yaşam ve Konfor	50-53
Safe Haven, Uninterrupted Production: Demirağ OIZ Against Earthquake Risk	
Güvenli Liman, Kesintisiz Üretim: Deprem Riskine Karşı Demirağ OSB	54-57
Sectoral Distribution in Demirağ OIZ: Sivas’s New Industrial Vision	
Demirağ OSB’de Sektörel Dağılım: Sivas’ın Yeni Endüstri Vizyonu	58-63

Esteemed Investors and Industrialists,

Throughout history, Sivas has been the crossroads of trade routes, the heart of Anatolia, and an ancient center of production. Today, we are carrying this powerful heritage into the future with the Demirağ Organized Industrial Zone, one of the most strategic industrial moves in our Republic's history.

This special issue in your hands is not merely a promotional catalog; it is a comprehensive roadmap that brings together our state's determination, Sivas's potential, and the unique opportunities we offer to you, our valuable investors. The ultimate goal of this great vision, carried out under the auspices of our Governorship, is to transform Sivas into Türkiye's new production hub.

Why Demirağ OIZ?

Demirağ OIZ is far beyond an ordinary industrial zone, thanks to its logistic advantages and integrated structure with the railway networks from which it takes its name.

- **Attraction Centers Program:** As one of the most strategic areas benefiting from the 6th Region incentives, it offers a massive advantage package to its investors, ranging from tax reductions to energy support.
- **Logistical Power:** Railway lines extending right into the factories make access to ports and international markets direct and low-cost.
- **Infrastructure Vision:** With modern treatment plants, uninterrupted energy sources, and extensive land plot options, the industrial needs of the future are established today.

“Production is not a choice, but an obligation to build a strong future.”

We hope this special work guides you in exploring the opportunities Sivas has to offer, and we invite you not only to invest but to become a part of this great transformation and the rising Sivas.

The future is in Sivas; it is rising in Sivas Demirağ.



Optimum Sivas Magazine Editorial Team



İmtiyaz Sahibi

Haber Optimum

Genel Yayın Yönetmeni

Serdar Arslan

Yazı İşleri Müdürü

Ayşe Mine Arslan

Grafik Tasarım

Ayşe Mine Arslan

Yönetim Yeri

Gültepe Mah. 53-43 sok.
 Bilici İş Merkezi Kat: 2 No:
 206 Sivas/Merkez

Web

www.haberoptimum.com



Telefon

0531 694 18 58
 0538 477 90 58

Bülten ve Reklamlar İçin

optimumhbr@gmail.com

Yayınevi

Endi Reklam ve Promosyon

Kıymetli Yatırımcılar ve Sanayiciler,

Sivas, tarih boyunca ticaret yollarının kesişme noktası, Anadolu'nun kalbi ve üretimin kadim merkezi olmuştur. Bugün ise bu güçlü mirası, Cumhuriyet tarihimizin en stratejik sanayi hamlelerinden biri olan Demirağ Organize Sanayi Bölgesi ile geleceğe taşıyoruz.

Elinizdeki bu özel sayı, sadece bir tanıtım kataloğu değil; devletimizin kararlılığını, Sivas'ın potansiyelini ve siz değerli yatırımcılarımıza sunduğumuz eşsiz fırsatları bir araya getiren kapsamlı bir yol rehberidir. Valiliğimizin himayesinde yürütülen bu büyük vizyonun temel amacı, Sivas'ı Türkiye'nin yeni üretim üssü haline getirmektir.

Neden Demirağ OSB?

Demirağ OSB, ismini aldığı demiryolu ağlarıyla entegre yapısı ve lojistik avantajlarıyla sıradan bir sanayi bölgesi olmanın çok ötesindedir.

• **Cazibe Merkezleri Programı:** 6. Bölge teşviklerinden yararlanan en stratejik alanlardan biri olarak, yatırımcısına vergi indiriminden enerji desteğine kadar devasa bir avantaj paketi sunmaktadır.

• **Lojistik Güç:** Fabrikaların içine kadar giren demiryolu hatları, limanlara ve uluslararası pazarlara erişimi doğrudan ve düşük maliyetli hale getirmektedir.

• **Altyapı Vizyonu:** Modern arıtma tesisleri, kesintisiz enerji kaynakları ve geniş parsel seçenekleriyle, geleceğin sanayi ihtiyaçları bugünden tesis edilmiştir.

“Üretmek bir tercih değil, güçlü bir gelecek inşa etme mecburiyetidir.”

Bu özel çalışmanın, Sivas'ın sunduğu imkânları keşfetmenizde size rehberlik etmesini temenni ediyor sizleri sadece yatırım yapmaya değil, bu büyük dönüşümün ve yükselen Sivas'ın bir parçası olmaya davet ediyoruz.

Gelecek Sivas'ta, Sivas Demirağ'da yükseliyor.

Optimum Sivas Dergisi Yayın Ekibi

The New Locomotive of Production:

Demirağ Organized Industrial Zone

Sivas Demirağ OIZ is on its way to becoming Türkiye's logistics and production hub, with railway lines passing through it and the extensive incentives it offers.

- The Demirağ Organized Industrial Zone, which merges the industrial heritage of Sivas with a global vision in the heart of Anatolia, is rising as Türkiye's new generation production base. Spanning a massive area of 814 hectares with 212 industrial parcels, this project is not just an industrial zone; it is the most concrete step towards the goal of making Sivas a strategic supply center for Europe and the Middle East.



Vision: Creating Distinctive Value-Added

- We consider it our fundamental principle to be a structure that shapes the future and utilizes advanced technology in every stage of our infrastructure and services. Our vision is not merely to support local production, but to elevate Sivas to the position of an indispensable production and logistics hub in the international market.



The First and Only Region Integrated with Railway

- The fundamental difference that sets Demirağ OIZ apart from all other industrial zones in Türkiye lies in the logistical genius hidden within its name. It holds the title of being Türkiye's first and only Organized Industrial Zone to incorporate a direct railway network within its zoning plan. Thanks to the four distinct railway lines passing through the zone and the dedicated parcel sidings connected to them, investors experience the efficiency of receiving raw materials directly into their factories via rail and loading finished products onto wagons to be delivered to the global market.



Mission: The Locomotive of Economic Development

- We aim to play a pioneering role in eliminating regional disparities by accelerating the transition to organized industrialization. The foundation of our mission is to increase production and exports by encouraging industrial investments, and to contribute to employment and the national economy at the highest level by developing the economic structure of our city.

Üretimin Yeni Lokomotifi:

Demirağ Organize Sanayi Bölgesi

Sivas Demirağ OSB, içinden geçen demiryolu hatları ve sunduğu geniş teşviklerle Türkiye'nin lojistik ve üretim merkezi olma yolunda ilerliyor.

- Anadolu'nun kalbinde, Sivas'ın sanayi mirasını küresel bir vizyonla birleştiren **Demirağ Organize Sanayi Bölgesi**, Türkiye'nin yeni nesil üretim üssü olarak yükseliyor. 814 hektarlık devasa bir alan üzerinde, 212 sanayi parseliyle yükselen bu proje, sadece bir sanayi bölgesi değil; Sivas'ı Avrupa ve Ortadoğu'nun stratejik tedarik merkezi haline getirme hedefinin en somut adımıdır.

 **Vizyon: Fark Yaratın Katma Değer**

- Geleceğe yön veren, ileri teknolojiyi altyapı ve hizmetlerinin her aşamasında kullanan bir yapı olmayı temel prensibimiz olarak görüyoruz. Vizyonumuz, sadece yerel üretimi desteklemek değil; Sivas'ı uluslararası pazarda vazgeçilmez bir **üretim ve lojistik merkezi** konumuna taşımaktır.

 **Demiryolu ile Entegre İlk ve Tek Bölge**

- Demirağ OSB'yi Türkiye'deki diğer tüm sanayi bölgelerinden ayıran en temel fark, isminde gizli olan lojistik dehasıdır. Bölge imar planı içinde doğrudan demiryolu ağı barındıran **Türkiye'nin ilk ve tek Organize Sanayi Bölgesi** olma unvanına sahiptir. Bölge içerisinden geçen 4 ayrı demiryolu hattı ve bunlara bağlı parsel makasları sayesinde yatırımcılar, ham maddeyi fabrikalarına raylar üzerinden alıp, mamul ürünlerini doğrudan vagonlara yükleyerek dünyaya ulaştırmanın verimliliğini yaşamaktadır.

 **Misyon: Ekonomik Kalkınmanın Lokomotifi**

- Düzenli sanayileşmeye geçişi hızlandırarak, bölgesel eşitsizliklerin giderilmesinde öncü rol oynamayı hedefliyoruz. Sanayi yatırımlarını teşvik ederek üretimi ve ihracatı artırmak, şehrimizin ekonomik yapısını geliştirerek istihdama ve ülke ekonomisine en üst düzeyde katkıda bulunmak misyonumuzun temelini oluşturmaktadır.



Attraction Centers Program and Logistical Strength

- As of 2021, having been included in the Attraction Centers Program, Demirağ OIZ offers its investors one of Türkiye's most comprehensive incentive packages. Its direct proximity to the TCDD Logistics Center, combined with its closeness to the airport (42 km) and the High-Speed Train (YHT) station (24 km), provides the opportunity to manage operational investment processes with flawless speed.



The Signature of the Future: 40,000 New Jobs

- Upon reaching a 100% occupancy rate, the factories within our zone aim for an employment capacity exceeding 40,000 people. Driven by the energy of the youth population and the academic strength of university-industry cooperation, Demirağ OIZ is determined to leave the most powerful mark on the development journey of both Sivas and Türkiye.

From the Heart of Anatolia to the World...

*The future is being built at Demirağ,
where the rails and production meet.*



Cazibe Merkezi Programı ve Lojistik Güç

- 2021 yılı itibarıyla **Cazibe Merkezleri Programı** kapsamına alınmış olan Demirağ OSB, yatırımcısına Türkiye'nin en kapsamlı teşvik paketlerinden birini sunmaktadır. TCDD Lojistik Merkezi ile olan doğrudan komşuluğu, havalimanına (42 km) ve Yüksek Hızlı Tren garına (24 km) olan yakınlığıyla, yatırımın operasyonel süreçlerini kusursuz bir hızla yönetme imkânı tanımaktadır.



Geleceğin İmzası: 40.000 Yeni İstihdam

- Doluluk oranı %100'e ulaştığında, bölgemizdeki fabrikalarda 40.000 kişiyi aşan bir istihdam kapasitesi hedeflenmektedir. Genç nüfusun enerjisi ve üniversite-sanayi iş birliğinin akademik gücüyle Demirağ OSB, Sivas'ın ve Türkiye'nin kalkınma yolculuğunda en güçlü imzayı atmaya kararlıdır.

Anadolu'nun Kalbinden Dünyaya...

Gelecek, rayların ve üretimin birleştiği noktada, Demirağ'da inşa ediliyor.



As the Chimneys Smoke in Demirağ, Sivas's Power Will Cross Borders

Sivas Governor Dr. Yılmaz Şimşek announced that 21 factories have commenced production in the Demirağ Organized Industrial Zone (OIZ), which was declared an Attraction Center, providing employment for 2,000 people.

○ In addition to its deep-rooted history and rich cultural heritage, Sivas is now a dynamic city breaking out of its shell and turning its compass toward production and export. Today, when it comes to industry in Sivas, the Demirağ Organized Industrial Zone is undoubtedly at the forefront of what keeps our excitement alive and nurtures our hopes for the future. For us, this area is not just an industrial zone; it is a permanent seal stamped upon Sivas's prosperous future, economic independence, and productive power.

○ Declared the 21st Attraction Center by the high disposition of our President, Mr. Recep Tayyip Erdoğan, Demirağ OIZ has become the favorite of investors as a rising new production hub in the heart of Anatolia. It is a source of immense pride for us to watch factories rise one by one in this massive area, where we have completed the infrastructure works with great meticulousness and vision. In this region, which serves as a lifeline for the economy of both our city and our country, 21 of our factories that received their operating licenses have entered production as of now, opening up employment opportunities for approximately 2,000 citizens.



Demirağ'da Bacalar Tüttükçe, Sivas'ın Gücü Sınırları Aşacak

Sivas Valisi Dr. Yılmaz Şimşek, Cazibe Bölgesi ilan edilen Demirağ OSB'de 21 fabrikanın üretime geçerek **2 bin kişiye istihdam sağladığını açıkladı.**

○ Sivas, kadim tarihi ve kültürel zenginliklerinin yanı sıra artık kabuğunu kıran, rotasını üretime ve ihracata çevirmiş dinamik bir şehir. Bugün Sivas'ta sanayi denince, heyecanımızı en diri tutan, geleceğe dair umutlarımızı yeşerten yerlerin başında hiç şüphesiz Demirağ Organize Sanayi Bölgesi geliyor. Burası bizim için sadece bir sanayi alanı değil; Sivas'ın müreffeh geleceğine, ekonomik bağımsızlığına ve üretim gücüne vurulan kalıcı bir mühürdür.

○ Cumhurbaşkanımız Sayın Recep Tayyip Erdoğan'ın tensipleriyle 21. Cazibe Bölgesi ilan edilen Demirağ OSB, Anadolu'nun ortasında yükselen yeni bir üretim üssü olarak yatırımcıların gözdesi haline geldi. Altyapı çalışmalarını büyük bir titizlikle ve vizyonla tamamladığımız bu devasa alanda, fabrikaların birer birer yükselişini izlemek bizler için en büyük gurur vesilesidir. Şehrimizin ve ülkemizin ekonomisine can suyu olan bu bölgede, şu an itibarıyla çalışma ruhsatını alan 21 fabrikamız üretime geçmiş durumda ve yaklaşık 2 bin vatandaşımıza istihdam kapısı aralamış vaziyette.



- However, our momentum has not slowed down. Construction works for 36 projects, currently at various stages, continue uninterrupted day and night in our industrial hub. The figures also clearly summarize the investment appetite in the region: we have carried out the allocation of 155 parcels, which constitute 72.2% of our 212 total industrial parcels. We respond rapidly to the demands of companies wishing to take part in this broad, visionary arena of 8.14 hectares, where the smallest parcel is 6 decares (approx. 1.5 acres) and the largest is 100 decares (approx. 25 acres). We are fully equipped not only in production areas but also in living and administrative spaces; our administrative building, 112 emergency station, and fire department building have been completed and put fully into service. God willing, as the chimneys smoke in the parcels we have allocated, Sivas's production power will cross borders.

- Our Central 1st OIZ, which has been the locomotive of our industry for years, is today the experience center of Sivas with its active companies and strong employment structure. However, we are not standing still there either. We are strengthening our 1st OIZ further with renewable energy investments and an environment-friendly, modern infrastructure. On the other hand, Demirağ OIZ stands as the address for next-generation investments due to its logistical advantages, railway connection, and modern planning. The synergy created by these two major industrial zones carries Sivas to the top ranks among the production centers of Anatolia. We do not just offer land to investors coming to Sivas; we promise peace, trust, a qualified workforce, and a strong future.



Sivas Is No Longer a City Composed Solely of the 'Service Sector'

- I would particularly like to emphasize this: Sivas is no longer a city associated only with traditional sectors or the service industry. Sivas is a global point of attraction that is becoming a center for giant industrial facilities, high-tech production, and qualified employment with each passing day.



I Invite the Entire Business World to the New Route of Investment

- On this occasion, I would like to wholeheartedly thank all our courageous investors who believe in the potential of our city, putting brick upon brick and creating employment here. However, we are only at the beginning of the road, and we expect many more investors to these fertile lands.



○ Ancak hızımız kesilmedi; sanayi üssümüzde şu anda farklı aşamalarda olan 36 adet projenin inşaat çalışmaları, aralıksız demeden devam ediyor. Bölgedeki yatırım iştahını rakamlar da çok net özetliyor: Toplam 212 adet sanayi parselimizin %72,2'sini oluşturan 155 parselin tahsisini gerçekleştirdik. En küçüğü 6 dönüm, en büyüğü ise 100 dönüm olan toplam 8.14 hektarlık bu geniş vizyoner sahada yer almak isteyen firmaların taleplerine hızla yanıt veriyoruz. Sadece üretim alanları değil, yaşam ve yönetim alanlarında da tam donanımlı; idari binamız, 112 acil istasyonu-muz ve itfaiye binamız tamamlanarak tamamen hizmete girdi. İnşallah tahsis ettiğimiz parsellerde bacalar tüttükçe, Sivas'ın üretim gücü de sınırları aşacaktır.

○ Yıllardır sanayimizin lokomotifi olan Merkez 1. OSB, bugün faal firmaları ve güçlü istihdam yapısıyla Sivas'ın tecrübe merkezidir. Ancak biz burada da yerimizde saymıyoruz. 1. OSB'mizi yenilenebilir enerji yatırımlarıyla, çevreye duyarlı modern altyapısıyla daha da güçlendiriyoruz. Öte yandan Demirağ OSB ise lojistik avantajları, demiryolu bağlantısı ve modern planlamasıyla yeni nesil yatırımların adresi konumundadır. Bu iki büyük sanayi bölgesinin yarattığı sinerji, Sivas'ı Anadolu'nun üretim merkezleri arasında ilk sıralara taşıyor. Biz Sivas'a gelen yatırımcıya sadece toprak değil; huzur, güven, nitelikli iş gücü ve güçlü bir gelecek vaat ediyoruz.



Sivas Artık 'Hizmet Sektöründen' İbaret Bir Şehir Değil

○ Şunu özellikle vurgulamak isterim: Sivas artık sadece geleneksel sektörlerle ya da hizmet sektörüyle anılan bir şehir değildir. Sivas; her geçen gün dev sanayi tesislerinin, yüksek teknolojlili üretimin ve kalifiye istihdamın merkezi haline gelen küresel bir cazibe noktasıdır.



Tüm İş Dünyasını Yatırımın Yeni Rotasına Davet Ediyorum

○ Bu vesileyle, derginiz aracılığıyla şehrimizin potansiyeline inanarak burada taş üstüne taş koyan, istihdam yaratan tüm cesur yatırımcılarımıza yürekten teşekkür ediyorum. Ancak biz daha yolun başındayız ve daha çok yatırımcımızı bu bereketli topraklara bekliyoruz.



○ As you know, these very special incentives offered within the scope of the Attraction Centers Program are extended every year through the strong will of our state and continue with a sustainable model. From the moment our investors come here and choose Sivas, they will benefit from a massive incentive package ranging from extensive tax exemptions to energy supports and Social Security Institution (SGK) premium advantages. This, in turn, will provide them with a serious cost and competitive advantage in the global market.

○ I believe that thanks to our Demirağ Organized Industrial Zone, employment in Sivas will increase exponentially, our production power will open up to the world, and as a city, we will make one of the greatest contributions to the growth story of our country's economy. I invite the entire business world wishing to build a safe, peaceful, and highly profitable investment future to Sivas—the new route of investment.

Dr. Yılmaz **Şimşek**
Governor of Sivas



○ Bildiğiniz gibi, Cazibe Merkezleri Programı kapsamında sunulan bu çok özel teşvikler, devletimizin güçlü iradesiyle her yıl uzatılıyor ve sürdürülebilir bir modelle devam ediyor. Yatırımcılarımız buraya geldikleri, Sivas'ı tercih ettikleri andan itibaren çok geniş vergi muafiyetlerinden, enerji desteklerine ve SGK prim avantajlarına kadar muazzam bir teşvik paketinden yararlanacaklar. Bu da onlara küresel pazarda çok ciddi bir maliyet ve rekabet avantajı olarak geri dönecek.

○ İnaniyorum ki, Demirağ Organize Sanayi Bölgemiz sayesinde Sivas'ımızın istihdamı katlanarak artacak, üretim gücümüz dünyaya açılacak ve şehir olarak ülke ekonomimizin büyüme hikayesine en büyük katkılardan birini sunacağız. Güvenli, huzurlu ve yüksek kazançlı bir yatırım geleceği inşa etmek isteyen tüm iş dünyasını Sivas'a, yatırımın yeni rotasına davet ediyorum.

Dr. Yılmaz **Şimşek**
Sivas Valisi



Mayor Dr. Adem Uzun; Sivas is Becoming a Production Base

Sivas Mayor Dr. Adem Uzun stated that the Demirağ Organized Industrial Zone, which stands out with its logistical advantages, will transform the city into a powerful production base.

***Dear Industrialists, Esteemed Investors,
and Valued Fellow Citizens,***

○ The ancient city of Sivas has been one of the important centers of production, trade, and development throughout history. Today, together with the Demirağ Organized Industrial Zone, our city is taking one of the strongest steps in a new process of economic transformation.

○ Sivas Demirağ OIZ is not just an industrial area; it is also a strategic investment center where production, employment, export, and regional development will be carried into the future. It is a source of great pride for us to see industrial breakthroughs rising strongly in these lands where the foundations of our Republic were laid.



Başkan Dr. Adem Uzun; **Sivas Üretim Üssü** **Hâline Geliyor**

Sivas Belediye Başkanı Dr. Adem Uzun, lojistik avantajlarıyla öne çıkan Demirağ OSB'nin şehri güçlü bir üretim üssü yapacağını belirtti.

***Sayın Sanayicilerimiz, Kıymetli Yatırımcılarımız
ve Değerli Hemşehrilerim,***

○ Kadim şehir Sivas, tarih boyunca üretimin, ticaretin ve kalkınmanın önemli merkezlerinden biri olmuştur. Bugün ise Demirağ Organize Sanayi Bölgesi ile birlikte şehrimiz, yeni bir ekonomik dönüşüm sürecinin en güçlü adımlarından birini atmaktadır.

○ Sivas Demirağ OSB yalnızca bir sanayi alanı değil; aynı zamanda üretimin, istihdamın, ihracatın ve bölgesel kalkınmanın geleceğe taşınacağı stratejik bir yatırım merkezidir. Cumhuriyetimizin temellerinin atıldığı bu topraklarda artık sanayi hamlelerinin de güçlü şekilde yükseldiğini görmek bizler için büyük bir gurur kaynağıdır.



- Especially with its railway connection, logistical advantages, vast investment areas, and planned infrastructure, Demirağ OIZ has the potential to make significant contributions to the production capacity of not only Sivas but also neighboring provinces and our country. Located at the heart of Anatolia, our city is now becoming a more accessible, more advantageous, and more powerful production base for investors.
- As local governments, we know very well that the growth of a city is possible not only through physical investments but also through the strengthening of its production culture. In cities where factory chimneys smoke, there is hope, there is employment, and there is a future. For this reason, we consider every industrialist who invests and every entrepreneur who contributes to production as the most valuable stakeholders in our city's development journey.
- We believe that as Demirağ OIZ operates at full capacity, an important employment area will be created, especially for our youth. We aim for a future where our young people born in Sivas do not have to look for jobs in other cities, but instead participate in production in their own hometown. Because we want Sivas to be a city that receives investment and grows, rather than a city that suffers from emigration.
- As Sivas Municipality, we act with a solution-oriented and supportive approach that paves the way for investors. We continue to stand by every investment that will add value to our city; we take steps to facilitate the business of our investors in many fields, from infrastructure to transportation, from urban planning to social support. Thanks to the strong cooperation we have established with our public institutions, we are making intensive efforts to ensure that investment processes progress faster and healthier.
- At the point we have reached today, we clearly see that Sivas is marching towards a much stronger future in terms of industry, production, and investment. Demirağ OIZ is one of the most important milestones of this march.
- On this occasion, I would like to thank all our industrialists who invest with confidence in our city, and express that we will continue to work together towards the goal of a Sivas that grows through production, strengthens through employment, and moves confidently into the future.



Dr. Adem **UZUN**
Mayor of Sivas



- Özellikle demiryolu bağlantısı, lojistik avantajları, geniş yatırım alanları ve planlı altyapısıyla Demirağ OSB; sadece Sivas'ın değil, çevre illerin ve ülkemizin üretim kapasitesine önemli katkılar sağlayacak bir potansiyele sahiptir. Anadolu'nun merkezinde yer alan şehrimiz, artık yatırımcı açısından daha ulaşılabilir, daha avantajlı ve daha güçlü bir üretim üssü hâline gelmektedir.
- Bizler yerel yönetimler olarak şunu çok iyi biliyoruz; bir şehrin büyümesi yalnızca fiziki yatırımlarla değil, üretim kültürünün güçlenmesiyle mümkündür. Fabrika bacalarının tütüğü şehirlerde umut vardır, istihdam vardır, gelecek vardır. Bu nedenle yatırım yapan her sanayicimizi, üretime katkı sunan her girişimcimizi şehrimizin kalkınma yolculuğunun en kıymetli paydaşları arasında görüyoruz.
- Bugün geldiğimiz noktada Sivas'ın sanayi, üretim ve yatırım konusunda çok daha güçlü bir geleceğe yürüdüğünü açıkça görüyoruz. Demirağ OSB de bu yürüyüşün en önemli kilometre taşlarından biridir.
- Bu vesileyle şehrimize güvenerek yatırım yapan tüm sanayicilerimize teşekkür ediyor, üretimle büyüyen, istihdamla güçlenen ve geleceğe emin adımlarla yürüyen bir Sivas hedefi doğrultusunda hep birlikte çalışmaya devam edeceğimizi ifade etmek istiyorum.
- Demirağ OSB'nin tam kapasiteyle faaliyet göstermesiyle birlikte özellikle gençlerimiz için önemli bir istihdam alanı oluşacağına inanıyoruz. Sivas'ta doğan gençlerimizin başka şehirlerde iş aramak zorunda kalmadığı, kendi memleketinde üretime katıldığı bir gelecek hedefliyoruz. Çünkü biz istiyoruz ki Sivas; göç veren değil, yatırım alan, büyüyen bir şehir olsun.



Dr. Adem **UZUN**
Sivas Belediye Başkanı

STSO President Zeki Özdemir;

Demirağ OIZ is Becoming Türkiye's New Industrial



Demirağ OIZ and Sivas's Strategic Industrial Transformation

○ The foundations of Sivas's industry were laid with a deep-rooted railway culture, which remains our most valuable heritage. However, looking at the last five years, we see this well-established structure transforming and evolving into a defense industry-focused ecosystem where high-tech products are manufactured. Once a city limited to local-scale production, today we have reached an entirely new level, highlighted by optical investments from industry giants like ASELSAN. This transformation is driven by the city's incentive advantages, strategic logistical location, and the investment diplomacy we conduct. Our ultimate goal is to extend the 6th Region incentives to the Central 1st OIZ, Şarkışla, and Gemerek OIZs, thereby transforming the entirety of Sivas into a major center of attraction.



○ Currently, there are five Organized Industrial Zones across Sivas. These include the Central 1st Organized Industrial Zone and Demirağ Organized Industrial Zone in the city center, and the Şarkışla Organized Industrial Zone, Gemerek Organized Industrial Zone, and Şarkışla Agriculture-Based Specialized Organized Industrial Zone in our districts. Our Central 1st Organized Industrial Zone has reached full capacity. This is a concrete indicator of the strong investment interest and industrial potential directed toward Sivas. Efforts are underway to expand the existing area in order to meet rising investment demands and further increase production capacity.

○ Meanwhile, our Demirağ Organized Industrial Zone has reached a 73% occupancy rate. Currently, 21 factories are actively manufacturing, and 36 factories under construction are expected to operationalize soon. While the current employment stands at 2,000 people, the target is to employ 5,000 people in the medium term and 22,000 in the long term. The greatest advantage we offer to investors is undoubtedly our incentive system. Demirağ OIZ is included in the Attraction Centers Program, allowing investors to benefit from 6th Region incentives. This positions Sivas as a "safe haven," especially for investors from regions with high earthquake risks and extreme industrial density, such as the Marmara Region.

STSO Başkanı Zeki Özdemir; Demirağ OSB Türkiye'nin Yeni Sanayi Üssü Oluyor



Demirağ OSB ve Sivas'ın Stratejik Sanayi Dönüşümü

○ Sivas sanayisinin temelleri demiryolu kültürüyle atılmıştır ve bu bizim en değerli mirasımızdır. Ancak son beş yıla baktığımızda, bu köklü yapının dönüşerek yüksek teknoloji ürünlerin üretildiği, savunma sanayi odaklı yeni bir sanayi yapısına evrildiğini görüyoruz. Eskiden sadece yerel ölçekli üretim yapan bir şehirken, bugün ASELSAN gibi devlerin optik yatırımlarıyla bambaşka bir seviyeye ulaştık. Bu değişim, şehrin sunduğu teşvik avantajları, lojistik konumu ve yürüttüğümüz yatırım diplomasisi ile şekillenmektedir. Bizim asıl hedefimiz, 6. Bölge teşviklerini Merkez 1. OSB, Şarkışla ve Gemerek OSB'lerine de yayarak Sivas'ın tamamını cazibe merkezi haline getirmektir.

○ Sivas genelinde şu anda beş adet Organize Sanayi Bölgemiz bulunuyor. Merkezde 1. Organize Sanayi Bölgesi ve Demirağ Organize Sanayi Bölgesi; ilçelerimizde ise Şarkışla Organize Sanayi Bölgesi, Gemerek Organize Sanayi Bölgesi ve Şarkışla Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgesi yer almaktadır. Merkez 1. Organize Sanayi Bölgemiz tam doluluk oranına ulaşmış durumdadır. Bu da Sivas'a olan yatırım ilgisinin ve sanayi potansiyelinin somut bir göstergesidir. Artan yatırım taleplerini karşılamak ve üretim kapasitesini daha da büyütmek amacıyla, mevcut alanın genişletilmesine yönelik çalışmalar sürmektedir.



○ Demirağ Organize Sanayi Bölgemiz ise %73 doluluk oranına ulaştı. Hâlihazırda 21 fabrika üretimde olup, inşaat aşamasındaki 36 fabrikanın da faaliyete geçmesi beklenmektedir. Mevcut istihdam 2 bin kişi iken, orta vadede 5 bin, uzun vadede ise 22 bin kişiye istihdam sağlanması hedeflenmektedir. Yatırımcıya sunduğumuz en büyük avantaj, hiç kuşkusuz teşvik sistemimizdir. Demirağ OSB, Cazibe Merkezi Programı kapsamında yer alıyor ve yatırımcılarına 6. Bölge teşviklerinden faydalanma imkanı sunuyor. Bu durum Sivas'ı, özellikle Marmara Bölgesi gibi deprem riski taşıyan ve sanayi yoğunluğu çok yüksek olan bölgelerdeki yatırımcılar için "güvenli bir liman" haline getiriyor.

- The most critical advantage distinguishing Demirağ OIZ from all other regions in Türkiye is that railway networks extend directly into the individual industrial plots; with this feature, it holds the title of being the “first and only” zone in Türkiye. This powerful infrastructure provides industrialists with a massive competitive edge, minimizing both time and freight costs. Furthermore, work is continuing on the Sivas Logistics Center project, which is being built adjacent to the zone and will boast a transport capacity of 1 million tons. Once operational, this center will turn Sivas into one of the region's prominent logistics hubs. Anticipating a working population of 22,000 in Demirağ OIZ, we have submitted our urgent request for a Vocational Training Center (MESEM) to our Ministry of National Education.
- Through the initiatives we have spearheaded since 2023, our goal has been not just to expand our industry, but to transform it qualitatively. In this process, Sivas is well on its way to becoming a technology base that manufactures value-added products in sectors such as aerospace, rail systems, defense industry, and automotive sub-industry. The momentum sparked by the ASELSAN Precision Optics investment accelerated with the growing interest of defense giants in our city. Particularly through our recent investment diplomacy, we have connected major industrial clusters in Ankara, Bursa, and Istanbul (such as TAYSAD, ARUS, BASDEC, TUDOKSAD) with the immense potential of Demirağ OIZ. Today, our local manufacturers in Sivas are engaging in direct supplier negotiations with top-tier defense brands like TUSAŞ, BMC Power, and BAYKAR, integrating into the global supply chain. A new restructuring process has also been launched to establish the maintenance and repair of the Turkish Armed Forces' high-tech products right here in Sivas. This represents a paradigm shift that is incomparable to where we were five years ago. Furthermore, within the scope of the Local Development Move Incentive Program, areas such as fasteners for aerospace and rail systems, optical products, cast part manufacturing for transport vehicles, and construction chemicals have been designated as priority investment fields in Sivas.
- Sivas offers one of the most competitive investment environments in Türkiye to companies investing in these sectors, thanks to its robust infrastructure, logistical advantages, qualified workforce potential, and intensive incentives. In this context, the Foundry Industry brings a fresh breath of life to our region. In cooperation with the Central Anatolia Development Agency, we held a comprehensive consultation meeting with the Turkish Foundrymen Association regarding Sivas's casting industry. By inviting industrial enterprises from the Marmara Region to Sivas, we aim to become a strategic supply base for “Cast Part Production for Transport Vehicle Manufacturing.” This entire supply chain, running from raw material to the final product, is the guarantee of our economic sustainability. Additionally, modernizing the Sivas and Steel Factory (SIDEMİR) to process local minerals rather than relying solely on scrap metal is a core part of this vision. Highest-level initiatives are being carried out to hand it over to a strong operator and reintegrate it back into the economy.
- Even more importantly, there is the Sivas-Iğdır Industrial Corridor project announced by our Ministry of Industry and Technology. Within the framework of the Industrial Areas Master Plan, the Sivas-Iğdır line will be one of the four new industrial corridors to be established across Türkiye. Sivas sits as a strategic crossroads at the absolute center of not only this line but also the Samsun-Mersin Corridor, which connects the Black Sea to the Mediterranean. This junction point where railway lines intersect transforms Sivas into the heart of international trade and logistical flows. Thanks to this infrastructure, a product manufactured in Sivas can be exported globally via both Samsun and Mersin ports in the most cost-effective manner.
- Within the framework of the policy to shift the industrial burden of the Marmara Region toward Anatolia, Sivas stands as a strategic node at the center of all these industrial corridors with its transport infrastructure, energy transmission lines, and railway connections. This serves as a solid guarantee that Sivas will emerge as one of the smart and green production hubs of the future.



Zeki ÖZDEMİR
**President of Sivas Chamber of
Commerce and Industry**

- Demirağ OSB'yi Türkiye'deki diğer tüm bölgelerden ayıran en kritik avantaj ise, demiryolu ağlarının parsellerin içine kadar ulaşabilmesidir; bu özelliğiyle Türkiye'de "ilk ve tek" olma unvanını taşımaktadır. Bu güçlü altyapı, sanayicimize hem zaman hem de navlun maliyetlerini minimize eden devasa bir rekabet avantajı sağlamaktadır. Ayrıca, bölgenin hemen yanında inşa edilen ve 1 milyon ton taşıma kapasitesine sahip olacak Sivas Lojistik Merkezi projesinde çalışmalar sürüyor. Hizmete girmesiyle birlikte merkez, Sivas'ı bölgenin önemli lojistik üslerinden biri haline getirecek. Demirağ OSB'de 22 bin kişilik bir çalışan nüfusu öngörüyoruz ve burası için acil bir Mesleki Eğitim Merkezi (MESEM) talebimizi Milli Eğitim Bakanlığımıza ilettik.
- 2023 yılından bu yana yürüttüğümüz çalışmalarla sanayimizi sadece büyümeyi değil, niteliksel olarak dönüştürmeyi hedefledik. Bu süreçte Sivas; havacılık, raylı sistemler, savunma sanayi ve otomotiv yan sanayi gibi alanlarda katma değerli üretim yapan bir teknoloji üssü olma yolunda ilerliyor. ASELSAN Hassas Optik yatırımıyla başlayan süreç savunma devlerinin şehre ilgisiyle ivme kazandı. Özellikle son dönemlerde gerçekleştirdiğimiz yatırım diplomasisi ile Ankara, Bursa ve İstanbul'daki dev sanayi kümelenmelerini (TAYSAD, ARUS, BASDEC, TUDOKSAD) Demirağ OSB'nin potansiyeliyle buluşturduk. Bugün Sivaslı üreticilerimiz, TUSAŞ, BMC Power ve BAYKAR gibi savunma sanayinin zirve isimleriyle doğrudan tedarikçi görüşmeleri yaparak küresel tedarik zincirine dahil olabiliyor. Türk Silahlı Kuvvetleri'nin teknolojik ürünlerinin bakım ve onarımının Sivas'ta yapılmasına yönelik yeni bir yapılanma süreci başlatılmıştır. Bu, beş yıl öncesine kıyaslanamayacak bir vizyon değişimidir. Ayrıca, Yerel Kalkınma Hamlesi Teşvik Programı kapsamında; havacılık ve raylı sistemler için bağlantı elemanları, optik ürünler, ulaşım araçlarına yönelik döküm parça üretimi ile yapı kimyasalları, Sivas'ta öncelikli yatırım alanları olarak belirlenmiştir.
- Sivas, bu sektörlerde yatırım yapacak firmalara güçlü altyapısı, lojistik avantajları, nitelikli iş gücü potansiyeli ve teşvik destekleriyle Türkiye'nin en rekabetçi yatırım ortamlarından birini sunmaktadır. Bu kapsamda Döküm Sanayisi bizim için yeni bir soluktur. Orta Anadolu Kalkınma Ajansı iş birliğinde Türkiye Döküm Sanayicileri Derneği ile Sivas'ın döküm sanayisine yönelik kapsamlı bir istişare toplantısı gerçekleştirdik. Marmara Bölgesi'ndeki sanayi kuruluşlarını Sivas'a davet ederek "Ulaşım Araçları İmalatı İçin Döküm Parça Üretimi" alanında stratejik bir tedarik üssü olmayı hedefliyoruz. Hammaddeden nihai ürüne giden bu zincir, ekonomik sürdürülebilirliğimizin teminatıdır. Ayrıca, Sivas Demir Çelik Fabrikası'nın (SİDEMİR) yalnızca hurda ile değil, bölgedeki madenleri işleyebilecek şekilde modernize edilmesi de bu vizyonun bir parçasıdır. Güçlü bir işletmeciyeye devredilerek yeniden ekonomiye kazandırılması için en üst düzeyde girişimlerde bulunuyoruz.
- Daha da önemlisi, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığımız tarafından açıklanan Sivas-Iğdır Sanayi Koridoru projesidir. Sanayi Alanları Master Planı kapsamında, Türkiye genelinde oluşturulacak dört yeni sanayi koridorundan birinin Sivas-Iğdır hattı olmasıdır. Sivas, sadece bu hattın değil, aynı zamanda Karadeniz'i Akdeniz'e bağlayan Samsun-Mersin Koridoru'nun da tam merkezinde, stratejik bir kavşak noktasıdır. Demiryolu hatlarının kesiştiği bu nokta, Sivas'ı uluslararası ticaretin ve lojistik akışın kalbi yapmaktadır. Bu altyapı sayesinde Sivas'ta üretilen bir ürün, en ekonomik şekilde hem Samsun hem de Mersin limanları üzerinden dünyaya açılabilir.
- Marmara'daki sanayi yükünün Anadolu'ya kaydırılması politikası çerçevesinde Sivas; ulaşım altyapısı, enerji hatları ve demiryolu bağlantılarıyla tüm bu sanayi koridorlarının merkezinde stratejik bir düğüm noktası konumundadır. Bu, Sivas'ın gelecekte akıllı ve yeşil üretim üslerinden biri olacağının garantisidir.



Zeki ÖZDEMİR
Sivas Ticaret ve Sanayi Odası Başkanı

Technical File:

Sivas Demirağ OIZ

By connecting industry with logistics through its spur railway lines and 6th-region incentives, Sivas Demirağ OIZ is becoming Türkiye's new production base.



The Production Base of the Future: Industrial and Logistic Integration in Demirağ

- Demirağ Organized Industrial Zone (OIZ), re-defining Sivas's industrial vision, is becoming not just a production area, but one of Türkiye's most strategic logistic hubs in Central Anatolia. With its massive area of 814 hectares and the 6th Region incentives it offers, Demirağ is the new center of attraction for modern industry.



Logistic Revolution: Railway Spur Lines and Logistics Center

- The most fundamental feature that distinguishes Demirağ OIZ from other OIZs in Türkiye is the "Railway Spur Networks" that extend right into the factories.
 - Direct Connection:** Products coming off the production lines are loaded directly onto wagons without the need for intermediate transportation. This provides up to 40% savings in logistics costs and a significant advantage in speed.
 - Logistics Center Integration:** The construction of the massive 550,000-square-meter Logistics Center, carried out by TCDD right next to the OIZ, is nearing completion.
 - Capacity:** Once completed, this center will have a carrying capacity of 1 million tons; with its 92,000 m² loading-unloading area and modern container stock yards, it places Sivas at the heart of international trade routes.

Teknik Dosya:

Sivas Demirağ OSB

Sivas Demirağ OSB, kılçık demir yolu hatları ve 6. bölge teşvikleriyle sanayiye lojistikle birleştirerek Türkiye'nin yeni üretim üssü oluyor.



Geleceğin Üretim Üssü: Demirağ'da Sanayi ve Lojistik Entegrasyonu

- Sivas'ın sanayi vizyonunu yeniden tanımlayan Demirağ Organize Sanayi Bölgesi (OSB), sadece bir üretim alanı değil, Türkiye'nin iç Anadolu'daki en stratejik lojistik düğüm noktalarından biri haline geliyor. 814 hektarlık devasa alanı ve sunduğu 6. Bölge teşvikleriyle Demirağ, modern sanayinin yeni çekim merkezi.



Lojistik Devrim: Demiryolu Kılçık Hatları ve Lojistik Merkez

- Demirağ OSB'yi Türkiye'deki diğer OSB'lerden ayıran en temel özellik, fabrikaların içine kadar giren **"Demiryolu Kılçık Ağlarıdır."**
 - **Doğrudan Bağlantı:** Üretim bantlarından çıkan ürünler, ara nakliye ihtiyacı duymadan doğrudan vagonlara yükleniyor. Bu, lojistik maliyetlerinde %40'a varan tasarruf ve hız avantajı sağlıyor.
 - **Lojistik Merkez Entegrasyonu:** OSB'nin hemen yanında TCDD tarafından yürütülen 550 bin metrekarelik devasa Lojistik Merkez inşaatında sona yaklaşıldı.
 - **Kapasite:** Tamamlandığında 1 milyon ton taşıma kapasitesine sahip olacak bu merkez; 92 bin m² yükleme-boşaltma alanı ve modern konteyner stok sahaları ile Sivas'ı uluslararası ticaret rotalarının kalbine yerleştiriyor.



Infrastructure and Parcel Status: Ready City, Strong Infrastructure

- The infrastructure process, which is the biggest concern for investors, has ceased to be an issue in Demirağ.
- **Physical Progress:** General infrastructure works in the region are 100 % complete. Electricity, water, natural gas, and fiber optic internet lines have been delivered right to the parcel boundaries.
- **Parcel Structure:** On a total net industrial area of 5.7 million m², there are 215 parcels with sizes ranging from 6 thousand m² to 210 thousand m².
- **Technical Standards:** With its wide roads, advanced treatment systems, and modern social facility areas, an industrial zone at European standards has been designed.



Current Occupancy and New Potential: 2026 Projection

- Demirağ OIZ is reaping the rewards of being included in the **“Attraction Centers Program.”**



Data Category	Current Status (2025/2026)	Target / Potential
Total Number of Parcels	212 Units	72% Occupancy Rate
Number of Allocated Companies	101 Companies	200 Factories in the Medium Term
Projected Employment	22,000 People in the Medium Term	40,000 People in the Long Term
Investment Amount	35 Billion TL	Continuously Increasing Venture Capital



Altyapı ve Parsel Durumu: **Hazır Şehir, Güçlü Altyapı**

- Yatırımcının en büyük çekincesi olan altyapı süreci Demirağ'da bir sorun olmaktan çıktı.
- **Fiziki İlerleme:** Bölgedeki genel altyapı çalışmaları %100 oranında tamamlanmış durumda. Elektrik, su, doğal gaz ve fiber optik internet hatları parsel başlarına kadar ulaştırıldı.
- **Parsel Yapısı:** Toplamda 5.7 milyon m² net sanayi alanı üzerinde büyüklükleri 6 bin m² ile 210 bin m² arasında değişen 215 parsel bulunuyor.
- **Teknik Standartlar:** Geniş yolları, ileri arıtma sistemleri ve modern sosyal donatı alanları ile Avrupa standartlarında bir sanayi bölgesi kurgulandı.



Mevcut Doluluk ve Yeni Potansiyel: 2026 Projeksiyonu

- Demirağ OSB, "**Cazibe Merkezleri Programı**" kapsamında olmasının meyvelerini topluyor.



Veri Kategorisi	Mevcut Durum (2025/2026)	Hedef / Potansiyel
Toplam Parsel Sayısı	212 Adet	%72 Doluluk Seviyesi
Tahsis Edilen Firma Sayısı	101 Firma	Orta Vadede 200 Fabrika
Öngörülen İstihdam	Orta Vadede 22.000 Kişi	Uzun Vadede 40.000 Kişi
Toplam Yatırım Tutarı	35 Milyar TL	Sürekli Artan Girişim Sermayesi



○ **Yeni Yatırımcıların Rotası:** Sivas 1. OSB'nin %99 doluluk oranına ulaşması ve genişleme alanlarının sınırlı kalması nedeniyle, yeni büyük ölçekli yatırımlar tamamen Demirağ OSB'ye yönlendiriliyor.

○ **Teşvik Gücü:** 6. Bölge teşvikleri sayesinde; 10 yıl SGK prim desteği, %70 vergi indirimi, %25 enerji desteği ve KDV/Gümrük muafiyeti gibi avantajlar yatırımcıyı bekleyen en büyük fırsatlar.

Editörün Notu

○ Sivas artık sadece bir tarım şehri değil; demir ağlarla dünyaya bağlanan, sanayinin ve teknolojinin yükseldiği bir lojistik üssü. Demirağ OSB'de yükselen her fabrika bacası, Sivas'ın küresel pazardaki imzasını temsil ediyor.

○ **New Route for Investors:** Due to Sivas 1st OIZ reaching a 99% occupancy rate and its expansion areas remaining limited, new large-scale investments are being fully directed toward Demirağ OIZ.

○ **Incentive Power:** Thanks to the 6th Region incentives; advantages such as 10-year social security premium support, 70% tax reduction, 25% energy support, and VAT/ Customs exemptions are the greatest opportunities awaiting the investor.

Editor's Note:

○ Sivas is no longer just an agricultural city; it is a logistics hub connected to the world through iron networks, where industry and technology are on the rise. Every Ne chimney rising in Demirağ OIZ represents Sivas's signature in the global market.



The New Center of Investment:

Sivas Demirağ OIZ

Sivas Demirağ OIZ offers tax exemptions and massive logistical advantages to investors, thanks to 6th-region incentives and the railway line extending right to the doorstep.

- Located 25 km from the center of Sivas and spreading across a massive area of 814 hectares, Demirağ OIZ is not just a production area, but an integrated logistics center interwoven with railway networks.



"6th Region" Incentives: The Highest Level of Support

- Despite Sivas normally being in the 4th region, Demirağ OIZ benefits from 6th Region (the most advantageous region) incentives through a special decree. This means that the highest support rates in Eastern Türkiye are applied in Sivas.

Support Item	Incentive Rate / Duration
Social Security (Employer's Share) Support	10 Years
Social Security (Employee's Share) Support	10 Years
Tax Reduction	Investment Contribution Rate 50%-70%
VAT Exemption	100% Exemption
Customs Duty Exemption	100% Exemption
Interest Rate Support	TL: 7 Points / Foreign Currency: 2 Points Discount
Energy Support	25% Discount for 3 Years

Yatırımın Yeni Merkezi:

Sivas Demirağ OSB

Sivas Demirağ OSB, 6. bölge teşvikleri ve kapiya kadar gelen demiryolu hattıyla yatırımcılara vergi muafiyeti ve dev lojistik avantajlar sunuyor.

- Sivas merkeze 25 km mesafede, 814 hektarlık devasa bir alana yayılan Demirağ OSB, sadece bir üretim alanı değil, demiryolu ağlarıyla örülmüş entegre bir lojistik merkezidir.



“6. Bölge” Teşvikleri: En Üst Düzey Destek

- Demirağ OSB, Sivas'ın normalde 4. bölgede yer almasına rağmen, özel bir kararla 6. Bölge (en avantajlı bölge) teşviklerinden yararlanmaktadır. Bu, Türkiye'nin doğusundaki en yüksek destek oranlarının Sivas'ta uygulanması demektir.

Destek Kalemi	Teşvik Oranı / Süresi
SGK İşveren Hissesi Desteği	10 Yıl
SGK İşçi Hissesi Desteği	10 Yıl
Vergi İndirimi	Yatırıma Katkı Oranı %50-%70
KDV İstisnası	%100 Muafiyet
Gümrük Vergisi Muafiyeti	%100 Muafiyet
Faiz Desteği	TL: 7 Puan / Döviz: 2 Puan İndirim
Enerji Desteği	3 Yıl boyunca %25 indirim



Great Ease in Land Allocation

- In Demirağ OIZ, land costs for investors have been minimized.
- **Discount Rate:** A land allocation discount of up to 60% is applied to investors who meet the conditions specified within the regulatory framework.
- **Price Information:** Discounted land prices, which were around the 900 TL/m² band as of the end of 2024, maintain their competitive levels in 2026 despite the region's high occupancy rate.



Logistics Revolution: Railway Access Right to the Doorstep

- The most fundamental difference that sets Demirağ OIZ apart from its competitors is its proximity to one of Türkiye's largest logistics centers.
- **Railway Connection:** Thanks to the rail system extending near every parcel in the region, products leaving the factory can be shipped directly to ports or international destinations.
- **Sivas Logistics Center:** Built on an area of 550,000 square meters, this center has approached full capacity as of 2026 with a transport capacity of 1 million tons. This situation reduces shipping costs by approximately 30% to 50%.



Arsa Tahsisinde Büyük Kolaylık

- Demirağ OSB'de yatırımcılar için arsa maliyetleri minimize edilmiştir.
- **İndirim Oranı:** Mevzuat çerçevesinde belirlenen şartları sağlayan yatırımcılara %60'a varan arsa tahsis indirimi uygulanmaktadır.
- **Fiyat Bilgisi:** 2024 sonu itibarıyla 900 TL/m² bandında seyreden indirimli arsa bedelleri, 2026 yılında da bölgenin doluluk oranına rağmen rekabetçi seviyesini korumaktadır.



Lojistik Devrim:

Kapıya Kadar Gelen Demiryolu

- Demirağ OSB'yi rakiplerinden ayıran en temel fark, Türkiye'nin en büyük lojistik merkezlerinden birine komşu olmasıdır.
- **Demiryolu Bağlantısı:** Bölgedeki her parselin yakınına kadar uzanan raylı sistem sayesinde, fabrikadan çıkan ürün doğrudan limanlara veya yurt dışına sevk edilebilmektedir.
- **Sivas Lojistik Merkezi:** 550 bin metrekare alana kurulu bu merkez, 1 milyon ton taşıma kapasitesiyle 2026 itibarıyla tam kapasiteye yaklaşmıştır. Bu durum, nakliye maliyetlerini yaklaşık %30 ile %50 oranında düşürmektedir.



Employment and Social Advantages

- A specialized 500-unit housing project, developed through the collaboration of the Sivas Governor's Office and TOKİ, meets the housing needs of employees and ensures the retention of a qualified workforce in the region.

Investor Note

- Building a factory in Demirağ OIZ means more than just tax advantages; it signifies the freedom to connect directly to European and Asian markets via railway.



Demirağ OIZ by the Numbers

- **Total Area:** 8,140,000 m²
- **Projected Employment:** 40,000+ people
- **Number of Parcels:** 212 (Focused on large-scale heavy industry)
- **Logistics Capacity:** Integration with the 14th Logistics Base

Conclusion

- If you are involved in high-tech production or are export-oriented, Demirağ OIZ—which combines 6th-region incentives with logistical power—is the most profitable harbor for 2026 and beyond.



İstihdam ve Sosyal Avantajlar

- Sivas Valiliği ve TOKİ iş birliğiyle bölgeye özel 500 konutluk proje, çalışanların barınma ihtiyacını karşılayarak nitelikli iş gücünün bölgede tutunmasını sağlamaktadır.

Yatırımcı Notu

- Demirağ OSB'de bir fabrika kurmak, sadece vergi avantajı değil, aynı zamanda Avrupa ve Asya pazarlarına demiryolu ile doğrudan bağlanma özgürlüğü demektir.



Sayılarla Demirağ OSB

- **Toplam Alan:** 8.140.000 m²
- **Öngörülen İstihdam:** 40.000+ kişi
- **Parsel Sayısı:** 212 (Büyük ölçekli ağır sanayi odaklı)
- **Lojistik Kapasite:** 14. Lojistik Üs entegrasyonu

Sonuç

- Eğer yüksek teknoloji üretimi yapıyor veya ihracat odaklı çalışıyorsanız, 6. bölge teşviklerini lojistik güçle birleştiren Demirağ OSB, 2026 ve sonrasında en kârlı limanıdır.

Sectoral Roadmap:

Where to Invest in Demirağ OIZ?

Sivas Demirağ OIZ offers great opportunities to investors with its 2026 sectoral roadmap. The railway network and 6th Region incentives deliver high returns.

- Instead of opening its doors to every sector, Demirağ OIZ (Organized Industrial Zone) focuses on the sectors that utilize its strategic advantages (railway, incentives, large parcels) most efficiently. As of 2026, the clustering in the region is concentrated on the following three main axes:



Rail Systems and Heavy Industry Clustering

- The name of the region is no coincidence. Operating with the vision of becoming Turkey's rail systems hub, Demirağ OIZ is directly connected to the TÜRASAŞ (Turkish Rail System Utilities Industry Corporation) ecosystem.
- **Focus:** Wagon production, rail system spare parts, casting, and metal processing.
- **Numerical Data:** Approximately 35% of the investment areas in the region are allocated to the heavy industry and metal processing group.
- **Why Here?:** Railway lines extending right into the factories minimize the logistics costs of heavy-tonnage products.



Advanced Textiles and Ready-to-Wear (Technical Textile)

- Sivas has transformed into one of Anatolia's largest textile hubs in recent years. Demirağ OIZ particularly hosts high-capacity production facilities.
- **Status:** A significant portion of the current 18 active factories belongs to textile giants (e.g., suppliers of Gök rail, Tyh Tekstil, etc.).
- **Employment Power:** A major part of the current employment of 1,455 people (with a target of 15,000 including those under construction) comes from this sector.
- **Incentive Advantage:** Thanks to the 6th Region incentives, a 10-year SSI (Social Security Institution) exemption directly increases profitability in labor-intensive sectors like textiles.

Sektörel Yol Haritası:

Demirağ OSB’de Nereye Yatırım Yapmalı?

Sivas Demirağ OSB, 2026 yılı sektörel yol haritasıyla yatırımcılara büyük fırsatlar sunuyor. **Demiryolu ağı ve 6. Bölge teşvikleri kazandırıyor.**

- Demirağ OSB, her sektöre kapı açmak yerine, stratejik avantajlarını (demiryolu, teşvik, geniş parsel) en verimli kullanan sektörleri odağına alıyor. 2026 yılı itibarıyla bölgedeki kümelenme şu üç ana ekseninde toplanıyor:



Raylı Sistemler ve Ağır Sanayi Kümelenmesi

- Bölgenin adı tesadüf değil. Türkiye’nin raylı sistemler merkezi olma vizyonu ile hareket eden Demirağ OSB, TÜRASAŞ (Türkiye Raylı Sistem Araçları Sanayii A.Ş.) ekosistimine doğrudan bağlıdır.
- **Odak:** Vagon üretimi, raylı sistem yedek parçaları, döküm ve metal işleme.
- **Sayısal Veri:** Bölgedeki yatırım alanlarının yaklaşık %35’i ağır sanayi ve metal işleme grubuna ayrılmıştır.
- **Neden Burası?:** Fabrikaların içine kadar giren demiryolu hatları, tonajlı ürünlerin lojistik maliyetini minimize etmektedir.



İleri Tekstil ve Hazır Giyim (Teknik Tekstil)

- Sivas, son yıllarda Anadolu’nun en büyük tekstil üslerinden birine dönüştü. Demirağ OSB, özellikle yüksek kapasiteli üretim tesislerini artırıyor.
- **Durum:** Mevcut 18 faal fabrikanın önemli bir kısmı tekstil devi şirketlere (Örn: Gökraile, Tyh Tekstil vb. tedarikçileri) aittir.
- **İstihdam Gücü:** Mevcut **1.455 kişilik günlük istihdamın** (inşaat halindekiyle 15.000 hedefli) büyük bir bölümü bu sektörden gelmektedir.
- **Teşvik Avantajı:** 6. Bölge teşvikleri sayesinde, tekstil gibi emek yoğun sektörlerde **10 yıllık SGK muafiyeti kârlılığı** doğrudan artırmaktadır.



Structural Components and Modern Construction Technologies

- The large parcel structure of the region (some parcels are 200,000 m² and above) attracts large-scale construction material manufacturers.
- **Focus:** Prefabricated structures, modern concrete elements, and insulation materials.
- **Investment Share:** Approximately 20% of the allocated areas belong to the construction and building sector.



Strategic Analysis: Which Investor Wins?

“Production Integrated with Railway Wins”

The real “golden goose” of Demirağ OIZ is its railway port. If your raw material is heavy or your product is bulky (machinery, wagons, marble, prefabricated structures), this is the spot in Turkey where you can reduce transportation costs the most.



Yapı Elemanları ve Modern İnşaat Teknolojileri

- Bölgenin geniş parsel yapısı (bazı parsel-ler 200.000 m² ve üzeri), büyük ölçekli yapı malzemeleri üreticilerini çekmektedir.
- **Odak:** Prefabrik yapılar, modern beton ele-manları ve yalıtım malzemeleri.
- **Yatırım Payı:** Tahsis edilen alanların yaklaşık %20'si inşaat ve yapı sektörüne aittir.



Stratejik Analiz: Hangi Yatırımcı Kazanır?

- **“Demiryolu ile Entegre Üretim Kazandırır”**
Demirağ OSB'nin gerçek **“altın yumurtası”** demiryolu limanıdır. Eğer ham maddeniz ağırsa veya ürününüz hacimliyse (makine, vagon, mermer, prefabrik yapı), Türkiye'de nakliye maliyetini en çok düşürebileceğiniz nokta burasıdır.



2026 Current Status Scorecard: Based on the data from the Sivas Governorate and the Chamber of Industry, the occupancy and sectoral distribution projection of the region is as follows:

Indicator	Current Data (2026 Projection)
Total Allocation Rate	%75+ / 75%+
Number of Factories in Production	25+ (Full capacity target: 212 parcels)
Facilities Under Construction	40+

Editor's Note

- The greatest opportunity for investors in 2026 is that the “intermodal transportation” capability has become standard with the logistics center in the region reaching full capacity. Sivas is no longer just a city; it is a crossroads.



2026 Mevcut Durum Karnesi: Sivas Valiliği ve Sanayi Odası verilerine dayanarak **bölgenin doluluk ve sektörel dağılım projeksiyonu şöyledir:**

Gösterge	Mevcut Veri (2026 Projeksiyonu)
Toplam Tahsis Oranı	%75+
Üretimdeki Fabrika Sayısı	25+ (Tam kapasite hedefi 212 parsel)
İnşaatı Devam Eden Tesis	40+

Editör Notu

- Yatırımcılar için 2026 yılında en büyük fırsat, bölgedeki lojistik merkezinin tam kapasiteye geçmesiyle “intermodal taşımacılık” imkanının standart hâle gelmiş olmasıdır. Sivas artık sadece bir şehir değil, bir kavşak noktasıdır.

Logistic Power, Maximum Incentivative

5 Key Reasons to Locate in Demirağ

Sivas Demirağ OIZ offers investors low-cost global production opportunities with its 6th Region incentives, land savings, and railway logistics network.

- Turkey's industrial map is being redrawn. Designed for investors not just as a "production area" but as a "cost and logistics management center," Demirağ OIZ (Organized Industrial Zone) is becoming the address for next-generation production, thanks to the rational advantages it offers compared to industrial centers in the west. Here are 5 critical reasons to move your investment to Demirağ:



Unmatched Savings in Land Costs

- While land prices in metropolitan OIZs block a major part of the investment budget, Demirağ OIZ protects your capital.
- **Comparison:** Contrary to the high per-m² unit prices in western provinces, the price of 900.00 TL/m² applied in Demirağ as of January 2026, along with up to 60% partially free allocation opportunities based on employment commitment, brings the return on investment (ROI) period well below the industry average.



"6th Region" Shield in Personnel Costs

- While Sivas is normally within the scope of 4th region incentives, a special right has been granted to Demirağ OIZ, offering 6th Region opportunities, which is the highest incentive level in Turkey.
- **SSI (Social Security Institution) Support:** While an investor in a western OIZ receives only 2 years of SSI employer's share support, this support lasts for a full 10-12 years in Demirağ.
- **Salary Advantage:** With income tax withholding and SSI employee's share support lasting for 10 years, your personnel costs become millions of Liras more advantageous every month compared to western provinces.

Lojistik Güç, Maksimum Teşvik

Demirağ'da Yer Almak İçin 5 Temel Neden

Sivas Demirağ OSB; 6. Bölge teşvikleri, arsa tasarrufu ve demiryolu lojistik ağıyla yatırımcılara **düşük maliyetli küresel üretim imkanı sunuyor.**

- Türkiye'nin sanayi haritası yeniden çiziliyor. Yatırımcılar için sadece "üretim alanı" değil, bir "maliyet ve lojistik yönetim merkezi" olarak tasarlanan Demirağ OSB, batıdaki sanayi merkezlerine kıyasla sunduğu rasyonel avantajlarla yeni nesil üretimin adresi oluyor. İşte yatırımınızı Demirağ'a taşımanız için 5 kritik neden:



Arsa Maliyetinde Ulaşılmaz Tasarruf

- Metropol OSB'lerde arsa bedelleri yatırım bütçesinin büyük bir kısmını bloke ederken, Demirağ OSB sermayenizi korur.
- **Kıyaslama:** Batı illerindeki yüksek m² birim fiyatlarının aksine, Demirağ'da Ocak 2026 itibarıyla uygulanan **900,00 TL/m²** bedel ve istihdam taahhüdüne bağlı **%60'a varan kısmen bedelsiz tahsis** imkânı, yatırımın geri dönüş süresini (ROI) sanayi ortalamasının altına çeker.



Personel Maliyetlerinde "6. Bölge" Kalkanı

- Sivas normalde 4. bölge teşvik kapsamındayken, Demirağ OSB'ye özel bir hak tanıyarak Türkiye'nin en yüksek teşvik seviyesi olan **6. Bölge** imkanları sunulmuştur.
- **SGK Desteği:** Batıdaki bir OSB'de yatırımcı sadece 2 yıl SGK işveren hissesi desteği alırken, Demirağ'da bu destek tam **10-12 yıldır.**
- **Maaş Avantajı:** 10 yıl süren gelir vergisi stopajı ve SGK işçi hissesi desteği ile personel maliyetleriniz batı illerine göre her ay milyonlarca lira daha avantajlı hale gelir.



Railway Convenience at the Factory Gate

- Staying true to the vision from which it takes its name (Demirağ means “Iron Network”), Demirağ OIZ is the region most integrated with Turkey’s railway network.
- **Comparison:** While transportation in conventional OIZs depends entirely on highways and rising fuel costs; railway lines extending right into the plots in Demirağ provide up to 50% savings in logistics costs and a reduction in the carbon footprint.



Exemption Shield in Taxes and Fees

- To protect cash flow during the initial years of investment, Demirağ offers a wide range of exemptions.
- **Comparison:** In addition to customs duty and VAT exemptions, investors in the region focus on production without being crushed under “hidden costs,” thanks to advantages such as building construction fee exemptions and property tax exemptions for 5 years.



Fabrika Kapısında Demiryolu Konforu

- İsmi aldığı vizyona sadık kalan Demirağ OSB, Türkiye'nin demiryolu ağıyla en entegre bölgesidir.
- **Kıyaslama:** Klasik OSB'lerde nakliye tamamen karayoluna ve artan akaryakıt maliyetlerine bağlıyken; Demirağ'da parsellerin içine kadar giren demiryolu hatları, lojistik maliyetlerinde **%50'ye varan tasarruf** ve karbon ayak izinde azalma sağlar.



Vergi ve Harçlarda Muafiyet Kalkanı

- Yatırımın ilk yıllarındaki nakit akışını korumak için Demirağ, geniş bir muafiyet yelpazesi sunar.
- **Kıyaslama:** Bölgedeki yatırımcılar; gümrük vergisi ve KDV muafiyetinin yanı sıra, bina inşaat harçları ve 5 yıl süreli emlak vergisi muafiyeti gibi avantajlarla, "gizli maliyetler" altında ezilmeden üretime odaklanır.



Global Access via Logistics Center Integration

- The Logistics Center project rising right next to it transforms Demirağ OIZ from just a local production area into a global port.
- **Comparison:** While companies in other OIZs need external resources and extra time for customs clearance and warehousing, Demirağ investors handle all these processes through the next-door logistics base with minimum operational loss.





Lojistik Merkez Entegrasyonu ile Küresel Erişim

- Hemen yanı başında yükselen Lojistik Merkez projesi, Demirağ OSB'yi sadece yerel bir üretim alanı değil, küresel bir liman haline getiriyor.
- **Kıyaslama:** Diğer OSB'lerde firmalar gümrükleme ve depolama için dış kaynaklara ve ekstra zamana ihtiyaç duyarken, Demirağ yatırımcısı tüm bu süreçleri kapı komşusu olan lojistik üs üzerinden, minimum operasyonel kayıpla çözer.



Life and Comfort in Demirağ OIZ

Demirağ OIZ offers a complete living space for industrialists and employees with its 500-housing project, rail transport, and modern social facilities.

- The success of an industrial zone is measured not only by its production capacity but also by the quality of life of the people it hosts. Within the scope of its 2026 vision, Demirağ OIZ promises industrialists not just a “parcel” but a living “ecosystem.”



A Home Right Next to Work”: A Giant Project of 500 Housing Units

- The biggest difference that sets Demirağ OIZ apart from many other regions in Turkey is the radical solution it brings to the housing problem.
- **Employee Loyalty:** Implemented in cooperation with the Sivas Governorate and TOKİ, the 500-housing project offers a modern living space within walking distance of the factories for technical personnel and white-collar workers.
- **Investor Advantage:** Industrialists who establish factories have the opportunity to employ a qualified workforce without the hassle of commuting to the city center, within a neighborhood culture fully equipped with social facilities.



Turkey’s Most Accessible OIZ

- Demirağ OIZ combines social life with ease of transportation.
- **Rail System Integration:** The rail system line passing through the region is revolutionary not only for logistics but also for employee transportation via future commuter train projects.
- **Intertwined with the City:** Being only 25 km away from Sivas city center ensures that employees are involved in the production process without being disconnected from the city’s social amenities (malls, theaters, restaurants).

Demirağ OSB'de Yaşam ve Konfor

Demirağ OSB, 500 konutluk projesi, raylı sistem ulaşımı ve modern sosyal donatılarıyla sanayicilere ve çalışanlara eksiksiz bir yaşam alanı sunuyor.

- Bir sanayi bölgesinin başarısı, sadece üretim kapasitesiyle değil, içinde barındırdığı insanların yaşam kalitesiyle ölçülür. Demirağ OSB, 2026 vizyonu kapsamında sanayiciye sadece “parşel” değil, yaşayan bir “ekosistem” vaat ediyor.



İşin Yanı Başında Yuva: 500 Konutluk Dev Proje

- Demirağ OSB'yi Türkiye'deki pek çok bölgeden ayıran en büyük fark, barınma sorununa getirdiği köklü çözümdür.
- **Çalışan Bağlılığı:** Sivas Valiliği ve TOKİ iş birliğiyle hayata geçirilen 500 konutluk proje, teknik personel ve beyaz yakalılar için fabrikaya yürüme mesafesinde modern bir yaşam alanı sunuyor.
- **Yatırımcı Avantajı:** Fabrika kuran sanayici, nitelikli iş gücünü şehir merkezine ulaşım derdi olmadan, sosyal donatıları tam bir mahalle kültüründe istihdam etme şansına sahip oluyor.



Türkiye'nin En Ulaşılabilir OSB'si

- Demirağ OSB, sosyal hayatı ulaşım kolaylığıyla birleştiriyor.
- **Raylı Sistem Entegrasyonu:** Bölge içinden geçen raylı sistem hattı, sadece lojistik için değil, gelecekteki banliyö projeleriyle çalışan ulaşımı için de bir devrim niteliğinde.
- **Şehirle İç İçe:** Sivas merkeze sadece 25 km uzaklıkta olması, çalışanların şehrin sosyal imkanlarından (AVM'ler, tiyatrolar, restoranlar) kopmadan üretim sürecine dahil olmasını sağlıyor.



Modern Social Facilities and Commercial Areas

- “Human-centricity” has been prioritized in the regional planning:
 - **Social Facility Areas:** Meeting halls, restaurants, and recreation areas bring business dinners and sectoral meetings onto a professional ground.
 - **Commercial Areas:** From bank branches to supermarkets, and from notaries to cargo branches, all ancillary services a business might need are right at hand without the need to leave the zone.



Green Organized Industrial Zone Vision

- Demirağ OIZ adopts an approach of “eco-friendly production” through its environmental design and landscaping activities. Wide avenues, bicycle paths, and planned green belt areas protect the air quality in the region while offering employees a spacious working environment.

Through the Editor's Eye

Why Demirağ OIZ?

The biggest risk for investors is the inability to retain qualified personnel. Demirağ OIZ eliminates this risk because it offers its staff not just a job, but a lifestyle with its housing, transportation, and social amenities.



Modern Sosyal Tesisler ve Ticaret Alanları

- Bölge planlamasında “insan odaklılık” ön planda tutulmuştur:
- **Sosyal Tesis Alanları:** Toplantı salonları, restoranlar ve dinlenme alanları, iş yemeklerini ve sektörel buluşmaları profesyonel bir zemine taşıyor.
- **Ticari Alanlar:** Banka şubelerinden marketlere, noterden kargo şubelerine kadar bir işletmenin ihtiyaç duyacağı tüm yan hizmetler, bölge dışına çıkmaya gerek kalmadan elinizin altındadır.



Yeşil Organize Sanayi Vizyonu

- Demirağ OSB, çevre düzenlemesi ve peyzaj çalışmalarıyla “doğa dostu üretim” anlayışını benimsiyor. Geniş caddeler, bisiklet yolları ve planlanan yeşil kuşak alanları, bölgedeki hava kalitesini korurken çalışanlara ferah bir çalışma ortamı sunuyor.

Editörün Gözünden

○ Neden Demirağ OSB?

Yatırımcılar için en büyük risk, nitelikli personeli elde tutamamaktır. Demirağ OSB, konuyla, ulaşımıyla ve sosyal donatılarıyla personeline sadece bir iş değil, bir yaşam tarzı sunduğu için bu riski ortadan kaldırıyor.

Safe Haven, Uninterrupted Production

Demirağ OIZ Against Earthquake Risk

Turkey's earthquake risk map is breaking paradigms in the industry. With its low seismic risk, Sivas Demirağ OIZ has become the safe haven for uninterrupted production.

- When it comes to “location” in industry, ports, highways, and major markets always come to mind, right? You are right, but there is now a much more vital keyword on the agenda of global and national trade: Sustainability and Uninterrupted Production.
- The painful experiences we have endured in recent years have shown us all that industrial facilities must be not only “accessible” but also “safe and resilient.” Right at this point, AFAD's (Disaster and Emergency Management Presidency) Turkey Earthquake Hazard Map data and geological reports present us with a game-changing alternative: Sivas Demirağ OIZ.
- Let's put this new “safe haven” of the investment world under a realistic and enjoyable analysis, away from boring reports!



Keep the Wheels Turning: Sivas on Turkey's Earthquake Map

- The industrial heart of Turkey has been beating in specific regions for many years. The Marmara Basin, Aegean coasts, or Southern industrial corridors... They are all our pride and joy, the lifeblood of our economy. However, there is a geological reality: a significant portion of these regions sits on first and second-degree earthquake zones, active fault lines, or alluvial soils with high liquefaction risk. A potential natural disaster in these basins risks not only physical structures but also the supply chain, digital infrastructure, and global commitments.

Güvenli Liman, Kesintisiz Üretim

Deprem Riskine Karşı Demirağ OSB

Türkiye'nin deprem risk haritası sanayide ezber bozuyor. Düşük sismik riskiyle
Sivas Demirağ OSB, kesintisiz üretimin güvenli limanı oldu.

○ Sanayide “**lokasyon**” denildiğinde akla hep limanlar, otobanlar ve büyük pazarlar gelir, değil mi? Haklısınız ama artık küresel ve ulusal ticaretin ajandasında çok daha hayati bir kelime var: **Sürdürülebilirlik ve Kesintisiz Üretim.**

○ Son yıllarda yaşadığımız acı tecrübeler, sanayi tesislerinin sadece “ulaşılabilir” değil, aynı zamanda “güvenli ve ayakta kalabilir” olması gerektiğini hepimize gösterdi. Tam da bu noktada, AFAD'ın Türkiye Deprem Tehlike Haritası verileri ve jeolojik raporlar önümüze ezber bozan bir alternatif koyuyor: **Sivas Demirağ OSB.**

○ Gelin, yatırım dünyasının bu yeni “güvenli limanını” sıkıcı raporlardan uzak, gerçekçi ve keyifli bir analize yatıralım!



Çarklar Durmasın: Türkiye'nin Deprem Haritasında Sivas

○ Türkiye'nin sanayi kalbi uzun yıllardır belirli bölgelerde atıyor. Marmara Havzası, Ege kıyıları veya Güney sanayi koridorları... Hepsi gözbebeğimiz, hepsi ekonomimizin can damarı. Ancak jeolojik bir gerçek var ki; bu bölgelerin önemli bir kısmı birinci ve ikinci derece deprem kuşakları, aktif fay hatları veya sivilaşma riski yüksek alüvyon zeminler üzerinde yükseliyor. Bu havzalarda yaşanacak olası bir doğal afet, sadece fiziki yapıları değil; tedarik zincirini, dijital altyapıyı ve küresel taahhütleri de riske atıyor.



So, what is the situation in Sivas Center and Demirağ OIZ?

- When we look at AFAD's official hazard map, we see that Sivas city center and the Demirağ region are located in a low earthquake hazard zone (formerly referred to as the 3rd degree). It is situated right in the middle of the famous North Anatolian Fault Zone (NAFZ) passing through the north of Sivas and the local fault lines to the south—in a seismic “protective shield,” so to speak.

Editor's Note

- For the wheels to turn safely and for your coffee to remain on the table without spilling; it is time to steer your course toward the safe haven, Demirağ!



Manage the Future, Not the Risk!

- For giant textile, rail systems, or medical companies that produce for global brands and must meet delivery deadlines day by day, halting production for even a single day is unacceptable.
- Demirağ OIZ adds a transparent “Seismic Assurance Certificate” alongside its 6th Region incentives and the advantage of a logistics village with a railway passing through it. A factory established here serves not only the development of Sivas but also acts as one of the unshakable fortresses of the Turkish economy, capable of standing tall even in the most difficult times.



Peki, Sivas Merkez ve Demirağ OSB ne durumda?

- AFAD'ın resmi tehlike haritasına baktığımızda, Sivas kent merkezinin ve Demirağ bölgesinin düşük deprem tehlikesi (eski tabirle 3. derece) bölgesinde yer aldığını görüyoruz. Sivas'ın kuzeyinden geçen meşhur Kuzey Anadolu Fay Zonu (KAFZ) ile güneydeki lokal hatların tam ortasında, tabiri caizse sismik bir "koruma kalkanı" içinde yer alıyor.

Editörün Notu

- Çarkların güvenle dönmesi, kahvenizin masada dökülmeden kalması için; rotayı güvenli limana, Demirağ'a çevirme zamanı!



Risk Değil, Geleceği Yönetin!

- Küresel markalara üretim yapan, teslimat sürelerini günü gününe tutturmak zorunda olan dev tekstil, raylı sistemler veya medikal firmaları için üretimin 1 gün bile durması kabul edilemez.
- Demirağ OSB, 6. Bölge teşvikleri ve içinden demiryolu geçen lojistik köy avantajının yanına şeffaf bir "Sismik Güvence Sertifikası" koyuyor. Burada kurulan bir fabrika, sadece Sivas'ın kalkınmasına değil, Türkiye ekonomisinin en zor anlarda bile ayakta kalacak sarsılmaz kalelerinden biri olmasına hizmet ediyor.

Sectoral Distribution in Demirağ OIZ

Sivas's New Industrial Vision

Sivas Demirağ OIZ is pioneering industrial transformation by carrying the city to the global market through its wagon, textile, and advanced engineering investments.

- Bringing Sivas's manufacturing heritage together with global markets, Demirağ Organized Industrial Zone (OIZ) is rising as a multi-branched industrial hub with its modern infrastructure, a structure directly integrated into railway networks, and the logistics advantages it offers. When the sectoral distribution of projects that have started production or are continuing their investment processes in the region is examined; a wide diversity extending from strategic heavy industry to high technology, and from textiles to sustainable environmental investments stands out. Here is the visionary analysis of the pioneering sectors that turn the economic wheels of Demirağ OIZ and carry Sivas into the future:

New Generation Structural Elements, Gypsum, and Prefabricated Technologies

- The high-strength materials required by modern urbanism, industrial buildings, and infrastructure projects come to life in the powerful production lines of Demirağ OIZ. Through innovative gypsum board technologies, advanced engineering prefabricated solutions, and modern panel systems, the sector has gained a high value-added structure in the region. This production diversity both feeds the domestic construction vision and provides strong export items to the construction markets in neighboring geographies.

Wagon Industry, Logistics, and Railway Systems Vision

- Sivas's historical railway culture and industrial heritage are transforming into a global power at modern world standards within Demirağ OIZ. As the most strategic locomotive of the region, wagon manufacturing is shaped by advanced engineering solutions, complementary logistics vehicles, trailers, and the production of wagon sub-industry components. Manufactured in compliance with international transportation standards, these technologies turn Sivas into one of the epicenters of the global supply chain in the field of railway systems.

Global Competition in Textile and Ready-to-Wear Industry

- Offering the most dynamic and rapid contribution to the city's socio-economic balance with its large employment capacity, the textile sector is represented by world-class, eco-friendly integrated facilities in Demirağ OIZ. Equipped with modern production technologies, these facilities manufacture directly for the supply chains of world fashion and global brands. Combined with Sivas's qualified workforce, textile investments raise the city's export vision to the highest level.

Demirağ OSB’de Sektörel Dağılım

Sivas’ın Yeni Endüstri Vizyonu

Sivas Demirağ OSB; vagon, tekstil ve ileri mühendislik yatırımlarıyla **kenti küresel pazara taşıyarak endüstriyel dönüşüme öncülük ediyor.**

○ Sivas’ın üretim hafızasını küresel pazarlarla buluşturan Demirağ Organize Sanayi Bölgesi (OSB), modern altyapısı, demiryolu ağlarına doğrudan bütünleşmiş yapısı ve sunduğu lojistik avantajlarla çok kollu bir sanayi üssü olarak yükseliyor. Bölgede üretimi başlatan ve yatırım süreçlerini sürdüren projelerin sektörel dağılımı incelendiğinde; stratejik ağır sanayiden yüksek teknolojiye, tekstilden sürdürülebilir çevre yatırımlarına kadar uzanan geniş bir çeşitlilik göze çarpıyor. İşte Demirağ OSB’nin ekonomik çarklarını döndüren ve Sivas’ı geleceğe taşıyan öncü sektörlerin vizyoner analizi:



Yeni Nesil Yapı Elemanları, Alçı ve Prefabrik Teknolojileri

○ Modern şehirciliğin, endüstriyel yapıların ve altyapı projelerinin ihtiyaç duyduğu yüksek mukavemetli malzemeler, Demirağ OSB’nin güçlü üretim hatlarında hayat buluyor. İnovatif alçı plaka teknolojileri, ileri mühendislik eseri prefabrik çözümler ve modern panel sistemleri ile sektör, bölgede katma değeri yüksek bir yapıya kavuşmuştur. Bu üretim çeşitliliği, hem yurt içi inşaat vizyonunu beslemekte hem de yakın coğrafyadaki yapı pazarlarına güçlü ihracat kalemleri sunmaktadır.



Vagon Sanayisi, Lojistik ve Raylı Sistemler Vizyonu

○ Sivas’ın tarihsel demiryolu kültürü ve endüstriyel mirası, Demirağ OSB’de modern dünya standartlarında küresel bir güce dönüşüyor. Bölgenin en stratejik lokomotifleri olan vagon imalatı, ileri mühendislik çözümleri, tamamlayıcı lojistik araçlar, römork ve vagon yan sanayi bileşenleri üretimiyle şekilleniyor. Uluslararası taşımacılık standartlarına uygun olarak üretilen bu teknolojiler, Sivas’ı raylı sistemler alanında küresel tedarik zincirinin merkez üslerinden biri haline getiriyor.



Tekstil ve Hazır Giyim Sanayisinde Küresel Rekabet

○ Geniş istihdam kapasitesiyle kentin sosyo-ekonomik dengesine en dinamik ve hızlı katkıyı sunan tekstil sektörü, Demirağ OSB’de dünya standartlarında, çevre dostu entegre tesislerle temsil ediliyor. Modern üretim teknolojileriyle donatılan bu alanlarda, dünya modasının ve küresel markaların tedarik zincirlerine doğrudan üretim gerçekleştiriliyor. Sivas’ın nitelikli iş gücüyle birleşen tekstil yatırımları, kentin ihracat vizyonunu en üst seviyeye taşıyor.



Advanced Engineering, Machinery, Automotive, and Hydraulic Systems

- Going beyond heavy manufacturing, Demirağ OIZ is also a center of attraction for fields requiring high technology, automation, and precision engineering. Machine tool production contributing to the digital transformation of industry, spare parts manufacturing of critical importance for the automotive industry, and powerful hydraulic system technologies form the backbone of this vision. With its R&D-oriented structure, the sector proves Sivas's industrial intelligence and innovation capability to the world.



Living Space Technologies, Furniture, and Building Components Architecture

- Evolving modern living standards, aesthetic perception, and functional design architecture are converted into mass and qualified production at Demirağ OIZ. New generation furniture manufacturing, innovative interior and exterior door technologies, and steel door and joinery engineering that maximizes security define the boundaries of this category. Combining aesthetics with durability, these investments make Sivas the rising star of the region in the production of furniture and living space components.



İleri Mühendislik, Makine, Otomotiv ve Hidrolik Sistemler

- Demirağ OSB, kaba sanayinin ötesine geçerek yüksek teknoloji, otomasyon ve hassas mühendislik gerektiren alanların da çekim merkezi konumundadır. Sanayinin dijital dönüşümüne katkı sunan takım tezgâhları üretimi, otomotiv endüstrisi için kritik öneme sahip yedek parça imalatı ve güçlü hidrolik sistem teknolojileri bu vizyonun omurgasını oluşturuyor. Sektör, Ar-Ge odaklı yapısıyla Sivas'ın endüstriyel zekasını ve inovasyon yeteneğini dünyaya kanıtlıyor.



Yaşam Alanı Teknolojileri, Mobilya ve Yapı Bileşenleri Mimarisi

- Gelişen modern yaşam standartları, estetik algısı ve fonksiyonel tasarım mimarisi, Demirağ OSB'de seri ve nitelikli üretime dönüştürülüyor. Yeni nesil mobilya imalatı, yenilikçi iç ve dış kapı teknolojileri ile güvenliği en üst seviyeye çıkaran çelik kapı ve doğrama mühendisliği bu başlığın sınırlarını çiziyor. Estetik ile dayanıklılığı birleştiren bu yatırımlar, Sivas'ı mobilya ve yaşam alanı bileşenleri üretiminde bölgenin parlayan yıldızı yapıyor.



Chemistry, Cosmetics, and Energy-Cable Infrastructure Industry

- The sectoral depth of the region is complemented by investments in chemistry, personal care, and electrical-electronics infrastructure, for which demand is increasing day by day in global markets. Cable production lines laying the primary veins of technological and industrial networks, along with the production of cosmetic products offering world-class hygiene and aesthetics, stand among the most vital modern investments supporting Demirağ OIZ's multi-faceted production vision.



Agricultural Technologies and Sustainable Recycling

- Aiming to fully meet circular economy criteria, Demirağ OIZ attaches great importance to eco-friendly investments. Innovative fertilizer production technologies aiming to maximize agricultural productivity and soil health, alongside modern recycling facilities that reintegrate waste management into the economy, demonstrate that the region possesses a growth vision that is not only economic but also sustainable and respectful of nature.



Kimya, Kozmetik ve Enerji-Kablo Altyapı Endüstrisi

- Bölgenin sektörel derinliği, küresel pazarlarda talebi her geçen gün artan kimya, kişisel bakım ve elektrik-elektronik altyapı yatırımlarıyla tamamlanıyor. Teknolojik ve endüstriyel ağların temel damarlarını döşeyen kablo imalat hatları ile dünya standartlarında hijyen ve estetik sunan kozmetik ürünleri üretimi, Demirağ OSB'nin çok yönlü üretim vizyonunu destekleyen en önemli modern yatırımlar arasında yer alıyor.



Tarım Teknolojileri ve Sürdürülebilir Geri Dönüşüm

- Döngüsel ekonomi kriterlerini eksiksiz karşılamayı hedefleyen Demirağ OSB, çevre dostu yatırımlara büyük önem veriyor. Tarımsal verimliliği ve toprak sağlığını maksimuma çıkarmayı amaçlayan inovatif gübre üretim teknolojileri ile atık yönetimini ekonomiye kazandıran modern geri dönüşüm tesisleri, bölgenin sadece ekonomik değil, sürdürülebilir ve doğaya saygılı bir büyüme vizyonuna sahip olduğunu gösteriyor.



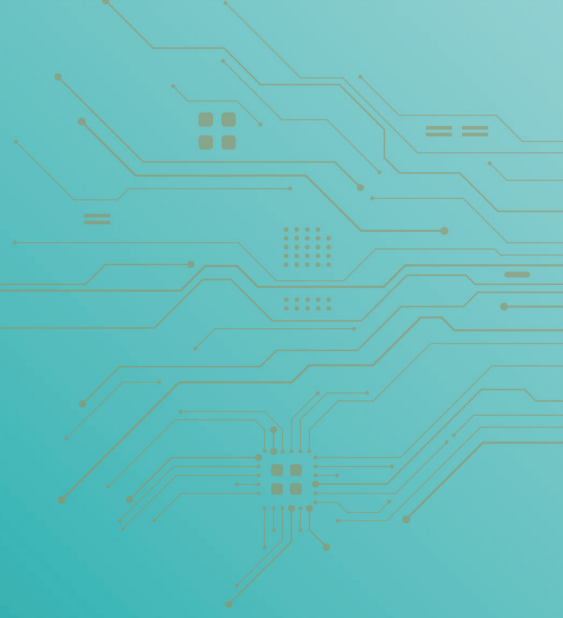
DEMİRAĞ OSB TAHSİS DURUMU



TAHSİS YAPILMIŞ PARSELLER







Türkiye'nin Üretim Üssü Yeniden Tanımlanıyor