

ÇORLU 1 ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ YÖNETİM KURULU KARARI

KARAR TARİHİ : 17/05/2017	KARAR NUMARASI : 2017/ 09
Yönetim Kurulu Başkanı, Başkan Vekili ve Üyelerinin Adı ve Soyadı	Tayyar ŞAŞMAZ, İsmail KÖROĞLU, Ahmet SARIKURT, Tolga GÖÇMEN, Engin ADIGÜZELOĞLU,

Çorlu 1 Organize Sanayi Bölgesi Yönetim Kurulu, Tayyar ŞAŞMAZ Başkanlığında aşağıda isim ve imzası bulunan üyelerin iştiraki ile toplandı. Gündeme göre yapılan toplantıda,

- 1- 2017 yılı 1. Dönem (01.01.2017 – 31.03.2017) Denetim Raporunun uygunluğuna,
- 2- Bölgemiz Katılımcılarından Doruk Tekstil San. Ve Tic. Ltd. Şti.'nin maliki olduğu 174 Ada, 5 nolu Parselde mevcut yağ ve buhar kazanlarını kullanmak istemeleri, ancak çekme mesafesi içine sığmadığından dolayı ring yoluna kadar olan mesafeyi kullanma taleplerinin, kazanlarla ilgili tüm yasal yükümlülüklerin yerine getirileceğine dair noter onaylı taahhütname alınarak teknik inceleme raporu doğrultusunda uygunluğuna,
- 3- Bölgemiz Katılımcılarından Kalkan Tekstil San. ve Tic. Ltd. Şti.'nin 186 Ada 2 Parseldeki 45964/911219 Metrekare (459,64 m²) hissesini aynı parselde bulunan Kemal ÇINAR'a satış talebinin; 4562 Sayılı OSB Kanununun 3. maddesinin f bendi ve OSB Uygulama Yönetmeliğinin 108. maddesine istinaden Kemal ÇINAR'dan noter onaylı taahhütname alınması şartıyla uygun bulunmasına,
- 4- Bölgemiz Katılımcılarından MGS Plastik San. ve Tic. Ltd. Şti.'nin yapı kullanma izin belgesi düzenleme talebinin, teknik inceleme raporu doğrultusunda uygunluğuna,
- 5- Bölgemize ait Türk Telekom uygulama projelerinin yaptırılarak KDV hariç 5.000,00 TL bedelle Elektrik Yüksek Mühendisi Ahmet Erdal GÜLARI' ya ödenmesine,
- 6- OSB Atıksu Arıtma Tesisi ile Yönetim binasının elektrik, su, doğalgaz, posta gönderileri ve rutin giderlerinin fatura tutarlarının Yönetim Kurulu Kararı olmaksızın Bölge Müdürlüğünün teklifi ve Yönetim Kurulu Başkanının onayı ile ödenmesine,
- 7- Bölgemiz Katılımcılarından Cahide TABAKOĞLU'nun aleyhine yönetim aidat borcuna ilişkin başlatmış olduğumuz icra takibine istinaden; borçlu tarafından Çorlu 2.İcra Dairesi 2017/1493 no'lu dosya kapatılıp, takip tarihinden sonraki yönetim aidat alacağımız da tahsil edilmiştir. Cahide TABAKOĞLU, Alper TABAKOĞLU ve Reyhan TABAKOĞLU'nun 27.04.2017 tarihindeki talepleri doğrultusunda, OSB sınırları içerisindeki taşınmazlarına ilişkin yönetim aidatı ödenmesi gerekliliği ile ilgili tebligatın kendilerine ulaşmamasından dolayı gecikme cezalarından feragat edilmesinin uygunluğuna,
- 8- Bölgemizce yaptırılan ve Bakanlıkça onaylanarak 12.04.2017 tarihinde Tekirdağ İl İdare Kurulu kararıyla askıya çıkarılan 1/5000 ölçekli ilave+revizyon Nazım plan ve 1/1000 ölçekli ilave+revizyon uygulama imar planlarına askı süresi içinde yapılan itirazlar Yönetim Kurulumuzca değerlendirilmiş ve aşağıda gerekçeleri ile birlikte ıslak imzalı teknik rapor tarafımızca kabul edilmiş olup keyfiyetin Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığına sunulmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

ÇORLU 1 ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE + REVİZYON NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE + REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANLARI ASKI SONRASI YAPILAN İTIRAZLARA AİT 17.05.2017 TARİH VE 2017/09 SAYILI YÖNETİM KURULU EKİ TEKNİK RAPOR

ÇORLU 1 ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ YÖNETİM KURULU KARARI

KARAR TARİHİ : 17/05/2017	KARAR NUMARASI : 2017/ 09
Yönetim Kurulu Başkanı, Başkan Vekili ve Üyelerinin Adı ve Soyadı	Tayyar ŞAŞMAZ, İsmail KÖROĞLU, Ahmet SARIKURT, Tolga GÖÇMEN, Engin ADIGÜZELOĞLU,

1 – KÖSEOĞLU TEKSTİL SAN. VE TİC. A.Ş. 208 ada 4 parsel (Eski 114 ada 8 parsel)

İtirazın Konusu : Çekme mesafelerine ve ilgili parselde kayıtlı alanın iki ayrı parsel olarak ayrılmasına taraf olunmadığına itiraz edildiği, imar planının tekrar düzenlenmesi gerektiği talep edilmektedir.

Cevap : 1-) 31.03.2017 tarihinde onaylanan Çorlu 1 Organize Sanayi Bölgesi 1/5000 ölçekli ilave + Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İlave+ Revizyon Uygulama İmar Planı, "Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğine" uygun olarak hazırlanmıştır.

Parsel büyüklükleri ile çekme mesafeleri arasındaki ilişkiyi belirleyen Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği 71. Madde Ek-2'de verilen çekme mesafeleri aynen plana yansıtılmıştır. 31.03.2017 tarihinde onaylanan Çorlu 1 Organize Sanayi Bölgesi İmar Planları "ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK" doğrultusunda yapılan değişiklikler neticesinde revize edilmiştir. Bu İlave Revizyon İmar Planı mülkiyet sahiplerinin lehine olup herhangi bir hak kaybı doğurmadığından itirazın uygun olmadığı görülmüştür.

2-)Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 70. Maddesine göre minimum %8 oranında "Ortak Kullanım Alanlarının" (taşıt ve yaya yolları, otoparklar, açık yeşil alanlar, parklar, dini tesis alanı v.b.) ayrılma zorunluluğu bulunmaktadır. Bu alanlarda ancak 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulaması ile tüm parsellerden eşit oranda alan kesilerek oluşturulmaktadır.Bölgemizdeki Parselasyon planı Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından 25.03.2015 tarihinde onaylanmıştır.Bu duruma istinaden her parselden eşit oranda kesinti yapılmış veya parselin uygun bir tarafında yeni bir parsel ayrılarak kesinti oranları fazla olan mülkiyet sahipleri yada OSB ortak edilmiştir. Parselleri üzerinde kurulu tesisleri bulunan hak sahiplerinin ileride sorun yaşamaması adına parselin boş kısımları ayrılmış ve yeni bir parsel olarak belirlenmiştir. Böyle yapılmadığı takdirde ortak edilen başka bir mülk sahibi yada OSB tüm parsel ve parsel üzerindeki taşınmazlarda hak sahibi olabilecektir. Bu durumu engellemek amacıyla parsel içinde yeni bir parsel oluşturulmuştur. Yapılan uygulama sonucu Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) ve Kamulaştırma Ortaklık Payı (KOP) kesintilerinden sonra kalan alanlar fabrika parseli, bu alanların dışındakiler 3000 m²den büyük oldukları için artık parsel oluşmuş ve ifrazla ilgisi yoktur.

Resen yapılan Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) ve Kamulaştırma Ortaklık Payı (KOP) kesintilerinden sonra kalan alan, imara uygun parsel büyüklüğünde olduğu için yeni bir parsel muvafakat aranmadan oluşturulmuştur. Bu alandaki parselin tamamının tesis sahibine geçmesi durumunda tevhid edilerek tek bir parsel yapılması imkan dahilindedir.

Bölgemizdeki 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulaması Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından 25.03.2015 tarihinde onaylanarak kesinleşmiş ve tapuya tescil olduğundan söz konusu itiraz 1/5000 ölçekli ilave + Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İlave+ Revizyon Uygulama İmar Planının konusu olmadığından itirazın uygun olmadığı görülmüştür.

2 – NET TEKSTİL SAN. VE TİC. A.Ş. 202 ada 1 ve 2 parsel (Eski 400 parsel)

ÇORLU 1 ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ YÖNETİM KURULU KARARI

KARAR TARİHİ : 17/05/2017	KARAR NUMARASI : 2017/ 09
Yönetim Kurulu Başkanı, Başkan Vekili ve Üyelerinin Adı ve Soyadı	Tayyar ŞAŞMAZ, İsmail KÖROĞLU, Ahmet SARIKURT, Tolga GÖÇMEN, Engin ADIGÜZELOĞLU,

İtirazın Konusu : 1-) Net Tekstil San. Ve Tic. A.Ş.'ye ait olan 202 ada 1 ve 2 parselin tamamı sanayi imarlı iken şimdiki planda 202 ada 1 parselin bir kısmı sanayi dışında bırakılmıştır tamamının organize sınırlarına alınması talep edilmektedir.

2-) 202 ada 1 parselin yan tarafında bulunan sosyal alanların (Dini tesis alanı, Sağlık tesisi, Eğitim tesisi alanı, park alanı vb) planlanan alanların bulunduğu yerden çıkartılarak plandaki 202 ada 1 parselin arka tarafına kaydırılması talep edilmektedir.202 ada içerisindeki Dini tesis,Sağlık tesisi, Eğitim alanı, park alanı vb. alanların kaldırılıp arka tarafa alınması durumunda arkadaki yolun parselin bitimine alınması talep edilmektedir.

Cevap : 1-) OSB'nin yer seçimi, ilgili Valilik tarafından Bakanlığa yapılan talep üzerine Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından oluşturulan yer seçimi komisyonunca belirlendiğinden plan çalışmaları sırasında genişletilemez. Yapılacak uygulamada ise sadece OSB sınırları içindeki alan esas alındığı ve söz konusu itiraz uygulamaya değil de yer seçimi ile ilgili olduğundan söz konusu itirazın uygun olmadığı görülmüştür.

2-) OSB yol şeması ortak kullanıma olanak sağlayan ve planlamada etkin olan tüm veriler göz önüne alınarak belirlenmiştir. İlave+ Revizyon İmar planı kapsamında; toplu kullanım alanlarının, (Dini tesis alanı, Sağlık tesisi, Eğitim tesisi alanı, park alanı vb) gibi işlevlerin görülebileceği ortamların, tesislerin niteliğine, niceliğine ve yersel konumuna uygun planlama çalışması yapılmıştır. Ayrıca Toplu kullanım alanlarının OSB sınırı dışındaki 202 ada 1 nolu parselin arka tarafına kaydırılması imar planlama çalışması ile mümkün değildir. 1. Maddede izah edildiği gibi OSB dışındaki alanın içeri alınması yer seçimi prosedürü ile mümkündür. Ayrıca İtiraza konu olan ortak kullanım alanları ile yol daha önce Çorlu Belediye Meclisinin 08.02.2013 tarih ve 2013/76 sayılı kararı ile onayladığı imar planlarından gelmektedir. Revizyon ve İlave imar planlarında aynen korunmuştur.

3 – PAŞA TEKSTİL SANAYİ VE TİC. A.Ş. 214 ada 3 parsel

İtirazın Kanusu : 1-) "Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının yazısında".. "Paşa Tekstil San. Ve Tic. A.Ş.'nin 26 nolu komşu parsel ile arasında bulunan ve DSİ görüşüne istinaden düzenlenen kuru dere yatağı ve yol nedeniyle atıksu arıtma tesisi ring alanının çalışamaz hale geldiği ve mağduriyetin giderilmesi hususunda itirazı üzerine Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 11. Bölge Müdürlüğü 07.05.2014 tarih ve 432 sayılı yazı ile güzergahı yeniden belirlenen dere kesitine göre plan itirazı giderilecek" şekilde düzenlenmesinin uygun olduğu şeklinde karar oluşturulmuştur. Ancak söz konusu İmar planı Değişikliğinde Bilim, Sanayi Ve Teknoloji Bakanlığı kararına rağmen şirketin parsel içi yolları ve ring alanı korunmamıştır. Bu durum Organize Sanayi Uygulama Yönetmeliği 71.maddesine aykırılık teşkil etmektedir. Şirketin ring alanını ve parsel içi yolları kullanılması ve araç giriş-çıkışı yapmasının sağlanması talep edilmektedir.

2-) Çorlu Belediyesi'nin 19.10.2012 tarih ve 462 inşaat ruhsat numarası ile inşa edilen ve yine Çorlu Belediyesi'nin 13.04.2013 tarih ve 100 nolu yapı kullanım izin belgesi ile faaliyette bulunan 303,00 metrekare ilave atık su tesisinin dikkate alınmadığı, plana işlenmesi gerektiği talep edilmiştir.

ÇORLU 1 ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ YÖNETİM KURULU KARARI

KARAR TARİHİ : 17/05/2017	KARAR NUMARASI : 2017/ 09
Yönetim Kurulu Başkanı, Başkan Vekili ve Üyelerinin Adı ve Soyadı	Tayyar ŞAŞMAZ, İsmail KÖROĞLU, Ahmet SARIKURT, Tolga GÖÇMEN, Engin ADIGÜZELOĞLU,

3-) İmar planının tadiline ilişkin idari işlemde hukuki yarar bulunmamaktadır. Yapılan bu düzenleme ile imar planı ve projesi bulunmayan ve ruhsatsız olan Camii niteliğindeki yapı korunmaktadır. Hukuka aykırı bir şekilde gerçekleşmiş olan bu yapının idari işlem ile korunması Hukuk Devleti ilkesi ile bağdaşmamaktadır. İmar planının değişikliğine ilişkin idari işlem amaç, konu, sebep, şekil unsurları yönünden hukuka aykırılığı belirtilmiştir.

4-) İmar planının önceki haline ilişkin yapılan itiraz ve açılan davada da belirtildiği hususlar işbu imar planlarında da aynen bulunmaktadır. İşbu imar planında da şirkete ait ruhsatlı ve yapı kullanma izin belgeli yapılar gösterilmemiştir. Ring alanının ve parsel içi yolların kullanımını engelleyecek şekilde imar planı düzenlenmiştir. Şirkete ait taşınmazın parsel içi yol olacak kısmının karşı parsel ile arada kalan yola dahil edildiği anlaşılmıştır. Şirkete ait taşınmaza bu şekilde el atılması da ayrıca hukuka aykırılık teşkil etmektedir” denilmektedir.

5-) Halihazırda kullanılmakta olan bir yol var iken, diğer parsellerden alan katılmaksızın sadece şirkete ait parselden yer alınması haksız ve hukuka aykırılığı dile getirilmektedir.

6-) Şirkete ait taşınmazın kuzeyinden geçen yol için de şirket taşınmazından kesinti yapılmıştır. Şirkete ait parselden ikinci kez kesinti yapılması hukuka uygun değil ve söz konusu kesintinin yapılacağına dair de taşınmaz sahibine bildirimde bulunmadığı belirtilmiştir.

Cevap : 1-) İlave + Revizyon İmar planında öngörülen ulaşım şeması ile Çorlu 1 Organize Sanayi Bölgesinde oluşturulan yeni sanayi parsellerinin hizmet/cephe almasının hedeflenmesi ve OSB bütününde planla öngörülen ulaşım şeması alanın ihtiyacı olan erişilebilirliği sağlanmıştır. 35 m genişliğindeki taşıt yolunun güzergahı ve geometrisi şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygundur. 35 m genişliğindeki yol Çorlu 1 OSB içindeki konumu, daha da önemlisi kent bütününe ait ulaşım şemasında vazgeçilmez bir rol üstlenmektedir. Yol aksının mülkiyet sınırı içine giren bölümüne yönelik terklerin imar uygulaması ile adil ve eşitlikçi olarak sağlanması kaçınılmazdır. İlgili parselin doğusunda öngörülen 5 m genişliğindeki yaya yolu, dere yatağının korunması ve gerektiğinde dere yatağının temizlenmesi amacı ile DSİ 11. Bölge Müdürlüğü'nün 07.05.2014 tarih ve 432 sayılı yazı doğrultusunda planlanmıştır. Taşınmazın güneyinden geçen ve taşınmazı ikiye bölen 10 m genişliğindeki taşıt yolu komşu parsellerin cephe alması ve ulaşım şeması içerisinde süreklilik taşıması nedeni ile de ulaşım stratejileri ve planlama ilkeleri açısından tutarlılık arz etmektedir. İtiraza konu yol; planlama çalışmalarında Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 11. Bölge Müdürlüğünden alınan görüş doğrultusunda planlanmıştır. Mülkiyet sahibinin talebi üzerine Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 11. Bölge Müdürlüğü 07.05.2014 tarih ve 432 sayılı yazı ile verilen görüşe uygun şekilde 5 metrelik dere yatağı ve 5 metrelik yan yol iki parsel arasında bulunan yeşil alan sınırına kadar kullanılarak ve 213 Ada, 1 Parsel'e tecavüz etmeyecek şekilde kaydırılarak itirazı giderecek şekilde yeniden düzenlenmiştir

Planlarda “Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği” gereği oluşan çekme mesafeleri uygulanmıştır. Plan Notlarında “Planlama alanı içerisinde bu plandan önce onaylı imar planına göre uygulama yapılmış olan parsellerde (uygulama yapılmış, terk edilerek tapuya tescile edilmiş veya ruhsat alınmış ve inşaatı tamamlanmış veya su basman seviyesi gelmiş olan alanlarda) mevcut durum müktesep olup yeni/yeniden ruhsatlandırma aşamasında bu planın yapılaşma koşulları geçerli

ÇORLU 1 ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ YÖNETİM KURULU KARARI

KARAR TARİHİ : 17/05/2017	KARAR NUMARASI : 2017/ 09
Yönetim Kurulu Başkanı, Başkan Vekili ve Üyelerinin Adı ve Soyadı	Tayyar ŞAŞMAZ, İsmail KÖROĞLU, Ahmet SARIKURT, Tolga GÖÇMEN, Engin ADIGÜZELOĞLU,

olacaktır.” hükmü yer aldığından alınan ruhsatları geçersiz kılmamakta ve herhangi bir yıkım işlemi gerektirmemektedir. Dolayısı ile yapı yaklaşma mesafeleri bu ana kadar olan yapılaşmalar için herhangi bir sorun teşkil etmemekte olup gelecekte yapılması öngörülen yapılar için geçerli olduğundan itiraz uygun görülmemiştir.

2) Bölgemizce hazırlatılan imar planlarına altlık olarak 15/10/2012 tarihinde yapılan ihale ile halihazır haritaların üretilmesi esnasında itiraza konu 303,0 m² 'lik atıksu arıtma tesisinin parselde bulunmadığı 19.10.2012 tarihinde yapı ruhsatı alındığı anlaşılmış olup imar planlarında itiraz konusu arıtmanın işlenmiş olduğu görülmüştür.

3) İlave + Revizyon İmar planı içerisinde yalnızca mevcutta bulunan yapılar korunmuş olup İbadet alanı olarak ayrılmamıştır. Firmaya ait parselde herhangi bir tesis alanı tecavüzü bulunmamaktadır.

4) Bahsi geçen yolun daha önce Çorlu Belediye Meclisinin 08.02.2013 tarih ve 2013/76 sayılı kararı ile onayladığı imar planında 17 metre genişliğinde olduğu; DSİ 11. Bölge Müdürlüğünün görüşleri doğrultusunda dere yataklarının Bakanlığımızca onaylanan revizyon imar planına işlenmesi neticesinde ise genişliğinin 10 metreye düşürüldüğü tespit edilmiştir. Bununla birlikte söz konusu yol Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 11. Bölge Müdürlüğü 07.05.2014 tarih ve 432 sayılı yazı ile verilen görüşe göre yeniden itirazı giderecek şekilde düzenlenmiştir.

Bununla birlikte söz konusu parselde uygulanacak parsel çekme mesafeleri OSB Uygulama Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda belirlenmiş olup, parsellerde yeni yapılacak yapıları ve/veya yıkılıp yeniden yapılacak yapıları etkileyeceğinden mevcut ruhsatlı yapılar için herhangi bir sorun teşkil etmeyeceğinden ve plan notlarında “Planlama alanı içerisinde bu plandan önce onaylı imar planına göre uygulama yapılmış olan parsellerde (uygulama yapılmış, terk edilerek tapuya tescile edilmiş veya ruhsat alınmış ve inşaatı tamamlanmış veya su basman seviyesi gelmiş olan alanlarda) mevcut durum müktesep olup yeni/yeniden ruhsatlandırma aşamasında bu planın yapılaşma koşulları geçerli olacaktır.” hükmü yer aldığından söz konusu itiraz uygun görülmemiştir.

5-) Yapılan imar planları 3194 Sayılı İmar kanununun 18. Madde uygulamasına tabi olduğundan, düzenleme ortaklık payı (yol, yeşil alan, otopark, teknik altyapı, vb.) adı altında yapılan kesintiler eşitlik ilkesi doğrultusunda her parselden aynı oranda yapılmaktadır. Bu nedenle herhangi bir hak kaybı ve ya fazla kesinti söz konusu olamaz. Ortak kullanım alanları 18. Madde İmar Uygulaması ile adil ve eşitlikçi olarak uygulanmıştır.

6-) Ortak kullanım alanları 18. Madde İmar Uygulaması ile ayrılır. Bahsi geçen hukuka aykırı olduğu iddiası da, 18. Madde İmar Uygulaması ilgili kurumlarca da kontrol edilmiş olup herhangi bir yanlış tespit edilmemiştir. 18. Madde imar uygulaması yapımı esnasında parselin evveliyatındaki tüm uygulamalar dikkate alınmaktadır. Daha önceden ilgili belediyesince onaylanan imar planından gelen karara ilişkin; Bakanlığımızca onaylanan revizyon ve ilave imar planında herhangi bir değişiklik yapılmadığından itiraz uygun görülmemiştir.

Katılanların oy birliği ile karar verildi.

Tayyar ŞAŞMAZ
Vali Yardımcısı
BAŞKAN

İsmail KÖROĞLU
BAŞKAN V.

Ahmet SARIKURT
ÜYE

Tolga GÖÇMEN
ÜYE

Engin ADIGÜZELOĞLU
ÜYE