

TÜRKGÜCÜ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI

YÖNETİM KURULU KARARI


KARAR TARİHİ : 12/05/2014	KARAR NUMARASI : 2014 / 12
Yönetim Kurulu Başkanı, Başkan Vekili ve Üyelerinin Adı ve Soyadı	Bekir Sıtkı KOCAKUNDAKÇI , Abdülhadı KÖSEOĞLU , Ünal Baysan, Süleyman Sırrı KOLOT, Davut BERESİ


TÜRKGÜCÜ Organize Sanayi Bölgesi Yönetim Kurulu, Bekir Sıtkı Kocakundakçı Başkanlığında aşağıda isim ve imzası bulunan üyelerin iştiraki ile toplanarak gündemdeki konuları görüşmüş ve aşağıda belirtilen kararları almıştır.


1 - Bölgemizce yaptırılan ve Tekirdağ İl İdare Kurulu kararıyla askıya çıkan 1/5000 ölçekli Nazım Plan ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına yapılan itirazlar Yönetim Kurulumuzca değerlendirilmiş ve ekte gerekçeleri ile birlikte sunulan Teknik Rapor tarafımızca kabul edilmiş olup keyfiyetin Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığına sunulmasına ;

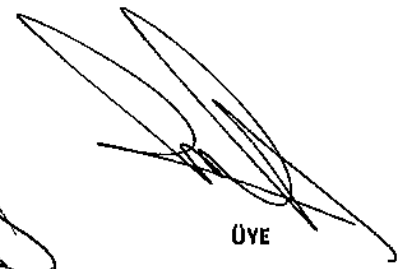
2 - 13.05.2014 tarihinde Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığında yapılacak altyapı bilgilendirme toplantısına katılmak üzere Bölge Müdürü Cem Fitoloğlu ve Teknik Öğretmen Celal Öksüz'ün Ankara'ya gönderilmesine ve masrafların karşılanmasına ;


Katılanların Oy birliği ile karar verildi.



BAŞKAN
Vall Yardımcısı
B.Sıtkı KOCAKUNDAKÇI


BAŞKAN VEKİLİ
Abdülhadı KÖSEOĞLU


ÜYE
Ahmet SARIKURT


ÜYE
Süleyman Sırrı KOLOT


ÜYE
Davut BERESİ



TÜRKGÜCÜ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON İMAR PLANLARINA ASKI SONRASI YAPILAN İTİRAZLARA AİT TEKNİK RAPOR

Türkgücü Organize Sanayi Bölgesi ; Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi sınırlarında olup daha önce faaliyet gösteren fabrikaların olduğu bir sanayi alanıdır. Alanın bir kısmı yapılaşmış ve bir kısmı da boş parsellerden oluşmaktadır. Çorlu Belediyesinin yetki alanında olan bu alan belediye tarafından sanayi alanı olarak planlanmıştır. Yapıların bir kısmı mevcut imar planlarına uymakla birlikte büyük oranda yapılar ya ruhsatsız ya da imara aykırı yapılaşma içinde iken ; Organize sanayi bölgesi olabilmek ve daha düzenli bir sanayi alanı oluşturmak adına başlatılan çalışmalar ile bu alan İslah Organize Sanayi Bölgesi olarak belirlenmiştir. Bu nedenle belediyenin imar planları yeniden revize edilerek tüm yapıların ruhsatlandırılabilmesi amacıyla plan çalışması yapıp çorlu belediyesine onaylatılmıştır.

Tüm işletmelerin eksikliklerini tamamlanması sonucu alanın ıslah durumu kaldırılarak Organize Sanayi Bölgesi statüsü kazanılması başarılmıştır. Bu andan itibaren yasal olarak 4562 sayılı OSB kanunu ve yönetmeliklerine tabi olunmuştur.

Planlama çalışmaları bu yönetmeliklere göre şekillenmiştir. Ayrıca OSB alanı için ortak kullanım alanlarına da ihtiyaç duyulduğundan bu planlama çalışmaları esnasında 3194 sayılı İmar Kanunu 18. Madde uygulaması da göz önünde tutulmuştur. Ve yapılan plan çalışması esnasında bir sonraki adım olan 18. Madde Uygulaması esas alınmıştır. Ayrıca yapı yaklaşma mesafeleri yol genişlikleri ve parsel tipleri OSB Uygulama Yönetmeliğine uygun belirlenmeye çalışılmıştır. Bunun yanında önceki imar planlarından gelen kararların büyük bir kısmı korunmaya çalışılmıştır. OSB alanının çevresinin planlı olması ve bu planların yetkisinin Çorlu Belediyesinde olmasından dolayı yetki ihlallerinin önüne geçebilmek için Çorlu Belediyesinin onayladığı imar planından ve üst ölçekli planlardan gelen plan kararlarının da (35 metrelik planlı Bülent Ecevit yolu, 30 metrelik Türkgücü Köyü yolu, dere ve yeşil alanların büyük bir kısmı, v.b.) uyumu sağlanmıştır.

Aşağıda imar planına gelen itirazların tek tek izahları yapılmakla birlikte itirazların genelde 18. Madde uygulaması ve çekme mesafelerine geldiği anlaşılmaktadır. OSB'nin işleyebilmesi için ortak kullanım alanları şarttır. Bu alanlara da ancak 18. Madde uygulaması ile herkesten eşit alan kesilerek sağlanabilir. Çekme mesafeleri ise Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği ile tayin edilmiştir.

Sonuç olarak yapılan imar planı çalışması birçok kurum, kuruluş, kanun ve yönetmelikten gelen girdiler ile oluşturulmuştur. Kanun ve yönetmeliklerin uygulamasından doğabilecek ya da gözden kaçan bazı eksikliklerin yaratacağı sorunların giderilmesi önceliklidir. İtirazlar tarafımızca bu münvalde değerlendirilip gerekli açıklamalar yapılmıştır.

1- GRUP TEKSTİL San. Tic. A.Ş. : İtirazı : Atık Parsel ve Çekme Mesafeleri

Alanda bahsi geçen kesintilerin her ne kadar imar planı onayından sonra yapılacak 3194 sayılı İmar kanununun 18. Maddesi uygulaması sonucu netleşeceği ve bu durumun imar planını ilgilendiren bir durum olmaması olsa da tüm parseller için yapılacak kesinti oranı eşit olacaktır.

OSB Uygulama Yönetmeliği gereği oluşan çekme mesafeleri uygulanmıştır.İtiraz uygun bulunmamıştır.

2- KOÇAKLAR TEKSTİL San. Tic. A.Ş. : İtirazı: 30 metrelik Türkgücü Köyüne giden yol.

Bahsi geçen yol bu planlardan çok daha önce yapılan imar planlarında mevcut olup devamlılığı olan bir yoldur. Kanun gereği devamlılığı olan yol belli bir kısımdan daraltılıp genişletilemeyeceği için ve bu yolun üst ölçek planlarda olmasından ötürü İtiraz uygun bulunmamıştır.

3- ÇAPKINOĞLU TEKSTİL San.Tic.A.Ş. : İtirazı: artık parsel,e,yola,çekme mesafelerine...

Alanda bahsi geçen kesintilerin her ne kadar imar planı onayından sonra yapılacak 3194 sayılı İmar kanununun 18. Maddesi uygulaması sonucu netleşeceği ve bu durumun imar planını ilgilendiren bir durum olmaması olsa da tüm parseller için yapılacak kesinti oranı eşit olacaktır.OSB Uygulama Yönetmeliği gereği oluşan çekme mesafeleri uygulanmıştır.Bu itirazları uygun değildir. Fakat oluşturulan yeni parselin şekli ve yönü itibarı ile İtiraz değerlendirilebilir.



4- PAŞA TEKSTİL San. Tic. A.Ş. : İtirazı: artık parselle, yola, çekme mesafelerine, kuru dere yatağına ...

Alanda bahsi geçen kesintilerin her ne kadar imar planı onayından sonra yapılacak 3194 sayılı imar kanununun 18. Maddesi uygulaması sonucu netleşeceği ve bu durumun imar planını ilgilendiren bir durum olmaması olsa da tüm parseller için yapılacak kesinti oranı eşit olacaktır. OSB Uygulama Yönetmeliği gereği oluşan çekme mesafeleri uygulanmıştır.

Bahsi geçen yol bu planlardan çok daha önce yapılan imar planlarında mevcut olup devamlılığı olan bir yoldur. Kanun gereği devamlılığı olan yol belli bir kısımdan daraltılıp genişletilemeyeceği için ve bu yolun üst ölçek planlarda olmasından dolayı değiştirilemez.

Firma 26 nolu komşu parselle arasında bulunan ve DSİ görüşüne istinaden düzenlenen kuru dere yatağı ve yol nedeniyle atıksu arıtma tesisi ring alanının çalışamaz duruma geldiği ve mağduriyetin giderilmesi hususunda firma tarafından yapılan müracaat üzerine DSİ 11. Bölge Müdürlüğünden görüş alınarak yeniden değerlendirme yapılmış ve atıksu arıtma tesisinin ring alanına zarar verdiği belirtilen kuru dere yatağı ve yanındaki yolun parsel sınırında düzenlenmesi ile bu mağduriyetin giderilebileceği anlaşılmıştır.

5- SERENAY LTD.ŞTİ : İtirazı: artık parsel ve çekme mesafeleri

Yapılan incelemede itiraza konu ikinci bir parsel ayrıldığına dair bir bulgu yoktur. İfade etmek istenen çekme mesafeleri ise ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ Uygulama Yönetmeliği gereği oluşan çekme mesafeleri uygulanmıştır. Bu mesafelerin uygulanmasında mevcut yapıların durumu etkilenmemektedir. İtiraz uygun bulunmamıştır.

6- ATILIM İNŞAAT A.Ş. : İtirazı: oluşturulan parselin şekli

Her ne kadar parselin ham hali lübarı ile aynı biçimde olması ve planlama ile biçiminin değiştirilmediği saptansa da söz konusu parsel yeniden mütalaa edilebilir.

7- NET TEKSTİL San. ve Tic. A.Ş. : İtirazı: artık parselle, yola, çekme mesafelerine, plan ve OSB sınırına, kullanımlara...

OSB Uygulama Yönetmeliği gereği oluşan çekme mesafeleri uygulanmıştır.

OSB sınırları Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı yer seçimi komisyonunca belirlenmekte olup plan çalışmaları sırasında genişletilemez.

İşlevlerin yer değiştirme talebi bütünlük içerisinde değerlendirildiğinde erişilebilirlik açısından uygun değildir.

Daha önce ticaret olarak planlanan alan hizmet destek alanı olarak yine ticari faaliyetlerin olduğu alandır.

8- ARYILDIZ MADENİ EŞYA San. ve Tic. A.Ş. : İtirazı: kesintiler ve çekme mesafeleri

Alanda OSB Uygulama Yönetmeliği gereği oluşan çekme mesafeleri uygulanmıştır. Bu mesafeler mevcut yapılar için bir sorun teşkil etmemektedir. İtiraz uygun bulunmamıştır.

9- NETPER TEKSTİL San. ve Dış Tic. Ltd. Şti. : İtirazı: kesintiler ve çekme mesafeleri

Alanda bahsi geçen kesintilerin her ne kadar imar planı onayından sonra yapılacak 3194 sayılı imar kanununun 18. Maddesi uygulaması sonucu netleşeceği ve bu durumun imar planını ilgilendiren bir durum olmaması olsa da tüm parseller için yapılacak kesinti oranı eşit olacaktır.

OSB sınırları Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı yer seçimi komisyonunca belirlenmekte olup plan çalışmaları sırasında genişletilemez. Yapılacak uygulamada ise sadece sınır içindeki alan esas alınır. Bundan dolayı İtiraz uygun bulunmamıştır.

10- DAL ELEKTRİK San. ve Tic. A.Ş. -- İtirazı: çekme mesafeleri

Alanda ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ Uygulama Yönetmeliği gereği oluşan çekme mesafeleri uygulanmıştır. Bu mesafeler mevcut yapılar için bir sorun teşkil etmemektedir. İtiraz uygun bulunmamıştır.

11- REÇBER KABLO San. ve Tic. Ltd. Şti. -- İtirazı: OSB sınırı

OSB sınırları Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı yer seçimi komisyonunca belirlenmekte olup plan çalışmaları sırasında genişletilemez. İtiraz uygun bulunmamıştır.

12- BEL KARPERGIDA San. A.Ş. -- İtirazı: çekme mesafeleri

Alanda OSB Uygulama Yönetmeliği gereği oluşan çekme mesafeleri uygulanmıştır. Bu mesafeler mevcut yapılar için bir sorun teşkil etmemektedir. İtiraz uygun bulunmamıştır.

13 HALİM-ŞEHABETTİN UYGUN -- İtirazı: 18. Madde uygulaması kesinti miktarı, çekme mesafeleri.

Alanda bahsi geçen kesintilerin her ne kadar imar planı onayından sonra yapılacak 3194 sayılı imar kanununun 18. Maddesi uygulaması sonucu netleşeceği ve bu durumun imar planını ilgilendiren bir durum olmaması olsa da tüm parseller için yapılacak kesinti oranı eşit olacaktır.

Alanda OSB Uygulama Yönetmeliği gereği oluşan çekme mesafeleri uygulanmıştır. Bu mesafeler mevcut yapılar için bir sorun teşkil etmemektedir. İtiraz uygun bulunmamıştır.



14- VEFA BOZACI GIDA MADDELERİ San. ve Tic. A.Ş.--İtirazı: ortak kullanım alanları, yollar, çekme mesafeleri, terkler Alanda bahsi geçen kesintilerin her ne kadar imar planı onayından sonra yapılacak 3194 sayılı imar kanununun 18. Maddesi uygulaması sonucu netleşeceği ve bu durumun imar planını ilgilendiren bir durum olmaması olsa da tüm parseller için yapılacak kesinti oranı eşit olacaktır.

Alanda OSB Uygulama Yönetmeliği gereği oluşan çekme mesafeleri uygulanmıştır. Bu mesafeler mevcut yapılar için bir sorun teşkil etmemektedir. İtiraz uygun bulunmamıştır.

15- SANTEKS İPLİK VE BRODE A.Ş.--İtirazları: 3814 ve 735 numaralı parsellerde 18. Madde uygulaması.

Alanda bahsi geçen kesintilerin her ne kadar imar planı onayından sonra yapılacak 3194 sayılı imar kanununun 18. Maddesi uygulaması sonucu netleşeceği ve bu durumun imar planını ilgilendiren bir durum olmaması olsa da tüm parseller için yapılacak kesinti oranı eşit olacaktır. İtiraz uygun bulunmamıştır.

16- ALFA KUTU VE PLASTİK San. Tic. Ltd. Şti. --- İtirazı: 3708-3709-3710 nolu parsellerin tevhid talebi

Talep makul olduğu için değerlendirilebilir.

17- MONDİ İSTANBUL AMBALAJ Ltd. Şti. -- İtirazı: yollar ve yapılaşma koşulları

İtiraz edilen yol sanayi bölgesi içinde erişebilirliği sağlayan ve devamlılığı olan bir yol olup aynı zamanda yapıların cephe alması için gereklidir.Yapılaşma koşulları Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği esas alınarak belirlenmiştir.İtiraz uygun bulunmamıştır

18- KÜRÜM DEMİR San.ve Tic. A.Ş. --İtirazı : OSB sınırının genişletilmesi

OSB sınırları Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı yer seçimi komisyonunca belirlenmekte olup plan çalışmaları sırasında genişletilemez.İtiraz uygun bulunmamıştır.

19- TERMO HEAT ISI San ve Tic. A.Ş. -- İtirazı: yollar, kesintiler, çekme mesafeleri, tasarım v.b.

Alanda bahsi geçen kesintilerin her ne kadar imar planı onayından sonra yapılacak 3194 sayılı imar kanununun 18. Maddesi uygulaması sonucu netleşeceği ve bu durumun imar planını ilgilendiren bir durum olmaması olsa da tüm parseller için yapılacak kesinti oranı eşit olacaktır.Alanda OSB Uygulama Yönetmeliği gereği oluşan çekme mesafeleri uygulanmıştır. Bu mesafeler mevcut yapılar için bir sorun teşkil etmemektedir.

Bahsi geçen yol bu planlardan çok daha önce yapılan imar planlarında mevcut olup devamlılığı olan bir yoldur. Kanun gereği devamlılığı olan yol belli bir kısımdan daraltılıp genişletilemeyeceği için ve bu yolun üst ölçek planlarda olmasından ötürü değiştirilemez.İtiraz edilen bölge içindeki yollar sanayi bölgesi içinde erişebilirliği sağlayan ve devamlılığı olan yollar olup aynı zamanda yapıların cephe alması için gereklidir.

Yapılaşma koşulları OSB Uygulama Yönetmeliği esas alınarak belirlenmiştir. İtiraz uygun bulunmamıştır.

20- KÖSEOĞLU TEKSTİL San.ve Tic. A.Ş.-- İtirazı: çekme mesafeleri

Alanda OSB Uygulama Yönetmeliği gereği oluşan çekme mesafeleri uygulanmıştır. Bu mesafeler mevcut yapılar için bir sorun teşkil etmemektedir. İtiraz uygun bulunmamıştır.

21- ANKARA TEKSTİL PAZARLAMA San. ve Tic. A.Ş. -- İtirazı: yollar, kesintiler, çekme mesafeleri, OSB sınırı.

Alanda OSB Uygulama Yönetmeliği gereği oluşan çekme mesafeleri uygulanmıştır. Bu mesafeler mevcut yapılar için bir sorun teşkil etmemektedir.OSB sınırları Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı yer seçimi komisyonunca belirlenmekte olup plan çalışmaları sırasında genişletilemez.

Bununla birlikte yolların kaydırılması ve parsellerin şeklinin değiştirilmesi ile ilgili talepler yeniden değerlendirilebilir.

22- TERMOTEKNİK Tic. A.Ş.İtirazı: Çalışma alanını ikiye bölen kuru dere yatağının parsel sınırında düzenlenmesi.

Firmanın sahibi bulunduğu 3682 ve 3685 numaralı parselleri ikiye bölen ve entegre tesisin işlevselliğine ve üretimine zarar veren kuru dere yatağının parsel sınırına taşınması ile ilgili müracaat üzerine DSİ 11. Bölge Müdürlüğü ile beraber yerinde yapılan inceleme ve alınan yeni görüşe istinaden anılan kuru dere yatağının parsel sınırından geçirilmesinin tarafımızca da uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

23- ÖNCÜ GRUP PLASTİK VE MATBAACILIK San. ve Tic. A.Ş. --İtirazı : 18. Madde uygulaması.

Alanda bahsi geçen kesintilerin her ne kadar imar planı onayından sonra yapılacak 3194 sayılı imar kanununun 18. Maddesi uygulaması sonucu netleşeceği ve bu durumun imar planını ilgilendiren bir durum olmaması olsa da tüm parseller için yapılacak kesinti oranı eşit olacaktır.İtiraz uygun bulunmamıştır.