

TÜRKGÜCÜ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI

YÖNETİM KURULU KARARI

KARAR TARİHİ : 13/06/2014	KARAR NUMARASI : 2014 / 15
Yönetim Kurulu Başkanı, Başkan Vekili ve Üyelerinin Adı ve Soyadı	Bekir Sıtkı KOCAKUNDAKÇI , Abdülhadi 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 gündemindeki konuları görüşmüş ve aşağıda belirtilen kararları almıştır.

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

Katılanların Oy birliği ile karar verilmiştir.

TÜRKGÜCÜ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON İMAR PLANLARINA ASKI SONRASI YAPILAN İTİRAZLARA AİT 13.06.2014 TARİH VE 2014/15 SAYILI YÖNETİM KURULU EKİ TEKNİK RAPOR

1-GRUP TEKSTİL San. ve Tic. A.Ş. – 126 ada 2 nolu parsel :

İtiraz -1-1 126 ada 2 nolu parsel parsel içerisinde oluşturulan başka parsel ile itiraz.

Açıklama -1-1 Türkgücü Organize Sanayi Bölgesi halihazırda faaliyet gösteren fabrikaların olduğu bir sanayi alanıdır. Alanın bir kısmı yapılaşmış ve bir kısmı da boş parsellerden oluşmaktadır. Çorlu Belediyesinin yetki sınırları içerisinde kalan bu alan plan revizyonu öncesinde sanayi alanı olarak planlıdır. Yapıların bir kısmı mevcut imar planına uymakla birlikte büyük oranda yapılar ya ruhsatsız ya da imar planına aykırılık teşkil etmekteydi.

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 Çorlu Belediye Meclisinin 08/02/2013 tarih ve 2013/76 sayılı kararı ile yeniden revize edilerek tüm yapıların ruhsatlandırılabilmesi amaçlanmıştır. Tüm işletmelerin eksikliklerini tamamlaması sonucu alanın ıslah durumu kaldırılarak Organize Sanayi Bölgesi statüsü kazanılması başarılmıştır. Bu andan itibaren yasal olarak Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı kanun ve yönetmeliklerine tabi olmuştur. Planlama çalışmaları bu yönetmeliklere göre şekillenmiştir.

Organize Sanayi Bölgesinin işleyebilmesi için ortak kullanım alanlarının (taşıt ve yaya yolları, otoparklar, açık ve yeşil alanlar, parklar, dini tesis v.b.) olması şarttır. Bu alanlar da ancak 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulaması ile tüm parsellerden eşit oranda alan kesilerek sağlanabilir. Tekirdağ İli , Çorlu İlçesi , Türkgücü Organize Sanayi Bölgesinde yapılan Revize İmar Planlarında 3194 Sayılı İmar Kanunu 18.Madde Uygulamasından oluşacak parseller altlık olarak sunulmuştur.

*126/2 parsel nolu Grup Tekstil'e ait gayrimenkulün ilk tapu alanı 50212,91 m2 olup 2629,32 m2 rızai yola terkinden sonraki tapu alanı 47583,59 m2'dir.Düzenleme Ortaklık Payı kesintisi 6791,25 m2 ve Kamulaştırma Ortaklık Payı miktarı 3393,27 m2 , Düzenleme Ortaklık Payı ve Kamulaştırma Ortaklık Payından sonraki imara tahsis alanı 40028,39 m2'dir.Şuan fabrikasının kullandığı alan 47412,57 m2 olup imara tahsis alanı çıktıktan sonra 7384,18 m2 fazlalık olduğu için bu alan imar planına uygun ayrı bir parsel olmuştur.

Yapılan uygulama sonucu Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) ve Kamulaştırma Ortaklık Payı (KOP) kesintilerinden sonra kalan alanlar fabrika parseli , bu alanların dışındakiler 3000 m2'den 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 oluşmuştur ve muvafakat aranmamaktadır.

2-KOCAKLAR TEKSTİL San. Tic. A.Ş. – 100 ada 1 parsel:

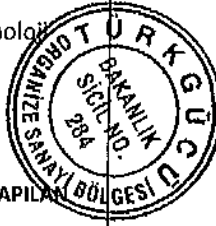
İtiraz 2-1- Planlar uygulandığı takdirde; fabrika binası yola denk geldiği için yalıtılacağı iddia edilmektedir.

Açıklama 2-1- Yapılan inceleme neticesinde Türkgücü Organize Sanayi Bölgesi Revizyon İmar Planı ile Çorlu Belediye Meclisinin 08/02/2013 tarih ve 2013/76 sayılı kararı ile daha önceden onaylanan ve yürürlükte olan İmar planları arasında Koçaklar Tekstil (100 ada 1 parsel) özelinde her hangi bir fark olmamakla birlikte Koçaklar Tekstile (100 ada 1 parsel) ait fabrika binasının imar yollarına denk gelmediği ve fabrika binasının yıkılmasını gerektirecek

herhangi bir durum olmadığı anlaşılmıştır. Bu alanda kaygı duyulan ve bahsedilen nokta fabrika binalarının yapı yaklaşma mesafelerinin dışında kalması ise; planlama sınırları içerisinde "Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği" gereği oluşan yapı yaklaşma mesafeleri uygulanmış olup bu durum mevcut yapılar için bir sorun teşkil etmemektedir. 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 mühtesep olup yeni/yeniden ruhsatlandırma aşamasında bu planın yapılaşma koşulları geçerli olacaktır." hükmü yer aldığından alınan ruhsatları geçersiz kılmamakta ve herhangi bir yıkım işlemini gerektirmemektedir.

İtiraz -2-2- Alanın kuzeydoğusundan Çorlu-İstanbul yolundan Türkgücü köyüne kadar planlanmış, imar planlarında 30 metrelik taşıt yolu olarak planlanan ve halihazırda 8-10 metresi açık yola itiraz

Açıklama 2-2 - Bahsi geçen 30 metrelik taşıt yolu Çorlu Belediye Meclisinin 08/02/2013 tarih ve 2013/76 sayılı kararı ile daha önceden onaylanan ve yürürlükte olan İmar planlarından gelmekte olup devamlılığı olan bir yoldur. Kanun gereği devamlılığı olan yol belli bir



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

kısımdan daraltılıp genişletilemez.

Revizyon imar planlarında bu yolla ilgili herhangi bir daraltıma yada genişletme yapılmamıştır. Bahsi geçen 30 metrelik taşıt yolu sadece Türkgücü Organize Sanayi Bölgesine hizmet vermemekte olup Çorlu Belediyesi yetki alanlarında kalan yerleşimlere de hizmet vermektedir. Bu nedenle 30 metrelik taşıt yolu üzerinde yapılacak değişiklikler tüm yol dikkate alınarak yapılabilir. Bu durum göz ardı edilirse Çorlu Belediyesine ait imar planları ile Türkgücü Organize Sanayi Bölgesine ait imar planları arasında bütünlük sağlanamaz ve yetki aşımı ile karşı karşıya kalınabilir.

Planlama çalışmalarında yol genişlikleri önemli bir etken olup mümkün olduğunca geniş yolların planlanması daha uygundur. Türkgücü Organize Sanayi Bölgesi gelişen ve ileride dahada büyük bir gelişme potansiyeli gösterecek bir sanayi alanı olup halihazırda yeterli genişlikte görünen yolların ileride ihtiyaca cevap vermekte zorluk çekileceği düşünülmektedir. Bu nedenle planlama çalışmalarında mevcut şartlardan ziyade gelecekte oluşacak taleplere cevap verecek planlama kararları geliştirilmelidir.

30 metrelik taşıt yolunun Çorlu Belediye Meclisininin 08/02/2013 tarih ve 2013/76 sayılı kararı ile daha önceden onaylanan ve yürürlükte olan İmar planlarından gelmekte olduğunu belirtmekle birlikte; 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 mühtesep olup yeni/yeniden ruhsatlandırma aşamasında bu planın yapılaşma koşulları geçerli olacaktır." hükmü yer aldığından alınan ruhsatları geçersiz kılmamakta ve herhangi bir yıkım işlemi gerektirmemektedir. İtiraz dilekçesinde belirtildiği gibi yolun tamamının karşısındaki boş alandan geçmesi hakkaniyet ve nesafete sığmaz ve yolun düzgün bir doğrultuda gitmesine engel teşkil etmektedir. Keadisine uygulandığında itiraz edilen ve istenmeyen bir durumun başkası için istenmesinin neresinin kanuna, usule, hakkaniyete ve nesafete sığdığı ve ülke ekonomisine ne tür bir fayda sağlayacağı belirsizdir.

İtiraz 2-3 - 600 ve 609 nolu parsellerin arasından geçen ve itiraza konu Koçaklar Tekstil'in kuzeydoğusundan açılmış 10 metrelik taşıt yolunun gereksiz olduğu

Açıklama 2-3 - İtiraza konu 10 metrelik taşıt yolu Çorlu Belediye Meclisininin 08/02/2013 tarih ve 2013/76 sayılı kararı ile daha önceden onaylanan ve yürürlükte olan İmar planlarından gelmekte olup devamlılığı olan bir yoldur. Bu yol 609 ve 611 nolu parsellerin cephe alması için açılmış ve gerekli olan 10 metrelik taşıt yolunun devamıdır. Olması gereklidir. İtiraza konu 10 metrelik taşıt yoluna Koçaklar Tekstil - 100 ada 1 parsel özelinden bakılır ise itirazda belirtildiği gibi "gereksiz" olduğu öne sürülebilir. Oysaki planlama çalışmaları parsel özelinde değil genel bir bütünlük içerisinde değerlendirilir. 609 ve 611 nolu parselleri görmeden yapılacak itiraz yada değerlendirme sağlıklı değildir. Kaldı ki mülkiyet açısından 10 metrelik taşıt yoluna değerlendirdiğimizde itiraza konu 100 ada 1 nolu parselin sınırından geçmekte olan bu yolun 100 ada 1 nolu parseli nasıl bir zarar verdiği itiraz sahibi tarafından tam olarak izah edilememiş ve soyut, genel-geçer bir teklif olmaktan öteye gidememiştir.

3-CAPKINOĞLU TEKSTİL San. Tic. A.Ş. - 41 nolu parsel :

İtiraz 3-1- Daha önceden yapılmış planlara istinaden yapılan terklerin belirsizliği.

Açıklama 3-1 - İmar planlarının kesinleşmesi durumunda yapılacak imar uygulamasında daha önceden yapılan terkler dikkate alınmadan herhangi bir hak kaybı olmayacaktır.

İtiraz 3-2- parsel içinde yeni bir parsel oluşturulmasına itiraz

Açıklama 3-2- Türkgücü Organize Sanayi Bölgesi halihazırda faaliyet gösteren fabrikaların olduğu bir sanayi alanıdır. Alanın bir kısmı yapılaşmış ve bir kısmı da boş parsellerden oluşmaktadır. Çorlu Belediyesinin yetki sınırları içerisinde kalan bu alan plan revizyonu öncesinde sanayi alanı olarak planlıdır. Yapıların bir kısmı mevcut imar planına uymakla birlikte büyük oranda yapılar ya ruhsatsız ya da imar planına aykırılık teşkil etmekteydi.

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 Çorlu Belediye Meclisininin 08/02/2013 tarih ve 2013/76 sayılı kararı ile yeniden revize edilerek tüm yapıların ruhsatlandırılabilmesi amaçlanmıştır. Tüm işletmelerin eksikliklerini tamamlaması sonucu alanın ıslah durumu kaldırılarak Organize Sanayi Bölgesi statüsü kazanılması başarılmıştır. Bu andan itibaren yasal olarak Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı kanun ve yönetmeliklerine tabi olunmuştur. Planlama çalışmaları bu yönetmeliklere göre şekillenmiştir.

Organize Sanayi Bölgesinin işleyebilmesi için ortak kullanım alanlarının (taşıt ve yaya yolları, otoparklar, açık ve yeşil alanlar, parklar, dini tesis v.b.) olması şarttır. Bu alanlar da ancak 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulaması ile tüm parsellerden eşit oranda alan kesilerek sağlanabilir. Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Türkgücü Organize Sanayi Bölgesinde yapılan Revize İmar Planlarında 3194 Sayılı İmar Kanunu 18. Madde Uygulamasından oluşacak parseller altlık olarak sunulmuştur.

*41 parsel nolu Çapkinoğlu Tekstil'e ait gayrimenkulün ilk tapu alanı 26832,20 m² olup 3230,80 m² rızai vola terkinden sonraki tapu alanı 23601,40 m²'dir. Düzenleme Ortaklık Payı kesintisi 3629,03 m² ve Kamulaştırma Ortaklık Payı niktarı 1683,06 m², Düzenleme Ortaklık Payı ve Kamulaştırma Ortaklık Payından sonraki imara tahsis alanı 21520,11 m²'dir. Suan fabrikasının kullandığı alan 24932,19 m² olup imara tahsis alanı çıktıktan sonra 3412,08 m² fazlalık olduğu için bu alan imar planına uygun ayrı bir parsel olmuştur.

Yapılan uygulama sonucu Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) ve Kamulaştırma Ortaklık Payı (KOP) kesintilerinden sonra kalan alanlar fabrika parseli, bu alanların dışındakiler 3000 m²'den 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 oluşmuştur ve muvafakat aranmamaktadır.

İtiraz 3-3- İtiraz sahibi 41 nolu parsel ile 116 ada 2 nolu parsel arasında geçen 10 metre genişliğindeki taşıt yoluna daha önceden terk işlemleri yapıldığı ve planda bu işleme uyulmadığı iddia edilerek itiraz edilmiştir.

Açıklama 3-3- İtiraza konu 10 metrelik taşıt yolu Çorlu Belediye Meclisininin 08/02/2013 tarih ve 2013/76 sayılı kararı ile daha önceden onaylanan ve yürürlükte olan İmar planlarından gelmekte olup devamlılığı olan bir yoldur. Bahsi geçen taşıt yolu aynen muhafaza edilmiştir. Bu yol devamında diğer parsellere hizmet vermekte olup gerekliliği tartışmasızdır. Bu yolun planlanmasından dolayı herhangi bir yeni terk işlemi oluşmamaktadır.

İtiraz 3-4- Plan üzerindeki yapı yaklaşma mesafelerinin fazla olması

Açıklama 3-4- 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



[Handwritten signatures and marks]

durum mühteseş olup yeni/yeniden ruhsatlandırma aşamasında bu planın yapılaşma koşulları geçerli 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 geçerlidir.

Yukarıda açıklanan nedenleri ile itirazlar uygun görülmemekle birlikte oluşturulan yeni parselin şekli; yapı yaklaşma mesafelerinden daha az etkilenmek adına gelen talebe istinaden değiştirilmiştir.

4-PASA TEKSTİL San. ve Tic. A.Ş. – 3 ada 3796 parsel :

İtiraz 4-1- 3 ada 3796 nolu parsel (itiraz sahibi) ile 26 nolu parsel arasında planlanan 10 metrelik taşıt yolunun fabrika alanını daraltması

Açıklama 4-1- itiraza konu yol; Planlama çalışmalarında Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 11. Bölge Müdürlüğünden alınan görüş doğrultusunda planlanmıştır. Mülkiyet sahibinin talebi üzerine verilen 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.

İtiraz 4-2- Plan üzerindeki yapı yaklaşma mesafelerinin fazla olması ve eski tarihli terk işlemleri

Açıklama 4-2- 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 mühteseş olup yeni/yeniden ruhsatlandırma aşamasında bu planın yapılaşma koşulları geçerli 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 geçerlidir.

İtiraz sahibi Paşa Tekstil (3 ada 3796 parsel) dilekçesinde daha önceden terk işlemleri yaptığını belirtmekte olup bu durumun gelişmeleri ve yatırım yapmaları için sorun teşkil ettiğini belirtmektedir. Revizyon imar planından önce yapılan terk işlemleri yürürlükteki imar planına göre yapılmış olup muhatap kurum Çorlu Belediyesidir. Bu alan Organize Sanayi Bölgesi olmadan önce Çorlu Belediyesinin yetki sınırlarında olup planlama açısından 3194 Sayılı İmar Kanuna tabidir. Dilekçede belirtilen terk oranları dikkate alındığında (yaklaşık%11) yapılan işlemin 3194 Sayılı İmar kanununun 15 ve 16 madde uygulamaları olduğu ve terk oranlarının gayet makul olduğu göze çarpmaktadır. %40'a kadar bedelsiz terk yapma yetkisine sahip Çorlu Belediyesi bu uygulama hakkını bu alanda gerçekleştirilmemiştir. Buna rağmen kesinti sonrası alan olarak sıkıntı yaşadığını dile getirmesi bu tüzel kişiliğin öngörü eksikliğinden kaynaklanmış olabilir.

İtiraz 4-3- Türkgücü OSB alanını kuzeybatı – güneydoğu istikametinde kesen 35 metrelik taşıt yolu (Bülent Ecevit Bulvarı)

Açıklama 4-3- Bahsi geçen 35 metrelik taşıt yolu Çorlu Belediye Meclisinin 08/02/2013 tarih ve 2013/76 sayılı kararı ile daha önceden onaylanan ve yürürlükte olan İmar planlarından gelmekte olup devamlılığı olan bir yoldur. Kanun gereği devamlılığı olan yol belli bir kısımdan daraltılıp genişletilemez.

Revizyon imar planlarında bu yolla ilgili herhangi bir daraltma yada genişletme yapılmamıştır. Bahsi geçen 35 metrelik taşıt yolu sadece Türkgücü Organize Sanayi Bölgesine hizmet vermemekte olup Çorlu Belediyesi yetki alanlarında kalan yerleşimlere de hizmet vermekte ve Çorlu Belediyesi ulaşım aksı içinde önemli bir yer tutmaktadır. Bu nedenle 35 metrelik taşıt yolu üzerinde yapılacak değişiklikler tüm yol dikkate alınarak yapılabilir. Bu durum göz ardı edilirse Çorlu Belediyesine ait imar planları ile Türkgücü Organize Sanayi Bölgesine ait imar planları arasında bütünlük sağlanamaz ve yetki aşımı ile karşı karşıya kalınabilir.

Planlama çalışmalarında yol genişlikleri önemli bir etken olup mümkün olduğunca geniş yolların planlanması daha uygundur. Türkgücü Organize Sanayi Bölgesi gelişen ve ileride dahada büyük bir gelişme potansiyeli gösterecek bir sanayi alanı olup halihazırda yeterli genişlikte görülen yolların ileride ihtiyaca cevap vermekte zorluk çekileceği düşünülmektedir. Bu nedenle planlama çalışmalarında mevcut şartlardan ziyade gelecekte oluşacak taleplere cevap verecek planlama kararları geliştirmek esastır.

İtiraz 4-4- 3 ada 3796 nolu parsel (itiraz sahibi) ile 26 nolu parsel arasında planlanan 10 metrelik taşıt yolunun fabrika alanını daraltması

Açıklama 4-4- itiraza konu yol; Planlama çalışmalarında Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 11. Bölge Müdürlüğünden alınan görüş doğrultusunda planlanmıştır. Mülkiyet sahibinin talebi üzerine verilen 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.

5-SERENAY Ltd. Şti.- 3691 nolu parsel :

İtiraz 5-1- 3691 nolu parsel içinde ikinci bir parsel ayrıldığı ve yapı yaklaşma mesafelerine itiraz

Açıklama 5-1- 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 mühteseş olup yeni/yeniden ruhsatlandırma aşamasında bu planın yapılaşma koşulları geçerli 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 geçerlidir.

Ayrıca itiraz dilekçesinde belirtilen "parsel içinde ikinci bir parsel ayrılmıştır" tespiti yanlış olduğu böyle bir durumun vukuu bulunmadığı saptanmıştır.

6-ATILIM İnş A.Ş. – 577 nolu parsel :

İtiraz 6-1- planlama sonucu oluşturulan parselin şekil itibarı ile kullanışsız olması

Açıklama 6-1- Yapılan incelemede itiraza konu 739 nolu parselin kadastral hali ile aynı biçimde olduğu ve yapılan revizyon imar planı ile biçiminin değiştirilmediği A ve D tipi olmak üzere iki adet parsel ayrıldığı, büyüklük ve geometrik formu itibarıyla de parselin önceki hali - Çorlu Belediye Meclisinin 08/02/2013 tarih ve 2013/76 sayılı kararı ile onayladığı imar planlarındaki hali- ile revizyon imar planının halinin herhangi bir farklılık göstermediği tespit edilmiştir.

7-NET TEKSTİL San. ve Tic. A.Ş.- 400 ve 572 nolu parseller :

İtiraz 7-1- Yapı yaklaşma mesafelerine itiraz

Açıklama 7-1- 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,



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

terk edilerek tapuya tescile edilmiş veya ruhsat alınmış ve inşaatı tamamlanmış veya su basman seviyesi gelmiş olan alanlarda) mevcut durum mühtesep olup yeni/yeniden ruhsatlandırma aşamasında bu planın yapılaşma koşulları geçerli 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 geçerlidir.

İtiraz 7-2- parselin tamamının Organize Sanayi Bölgesi içine alınması talebi

Açıklama 7-2- Organize Sanayi Bölgesi imar planları 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgesi Kanunu ve Organize Sanayi Bölgesi Uygulama Yönetmeliğine göre Organize Sanayi Bölgeleri Yer Seçimi Yönetmeliğine uygun olarak seçilen ve sınırları Bilim, Sanayi ve Teknoloji bakanlığınca kesinleştirilen Organize Sanayi Bölgesi alanları içerisinde yapılmakta olup planlama çalışmalarında genişletilmesi söz konusu değildir.

İtiraz 7-3- 400 parselin kuzeydoğusunda planlanmış ortak kullanım alanlarının 400 parselin arka kısmına dere tarafına alınması talebi

Açıklama 7-3- İtiraza konu olan Eğitim Tesisleri Alanı, Sağlık Tesisi Alanı, Dini tesis Alanı, Hizmet ve Destek Alanı daha önce Çorlu Belediye Meclisinin 08/02/2013 tarih ve 2013/76 sayılı kararı ile onayladığı imar planlarından gelmekte olup revizyon imar planlarında aynen korunmuştur.

İtiraz 7-4- daha önce ticaret alanı olarak planlanan alanın değiştirildiği iddiası

Açıklama 7-4- Bahsi geçen ticaret alanı revizyon imar planı ile hizmet ve destek alanı lejantına çevrilerek yapılaşma hakkı artırılmış ve kullanıcıya fayda sağlanmıştır. Ayrıca söz konusu ticaret alanının firma adına tescil edilmesi işlemi imar planı konusu olmamakla birlikte imar planlarının kesinleşmesini müteakip onaylanacak parselasyon planı ile çözülebilecektir.

İtiraz 7-5- ortak kullanım alanlarının kaldırılarak aradaki yolun parselle katılması talebi

Açıklama 7-5- bu talep açıklama -3- te belirtildiği üzere ortak kullanım alanlarının kaldırılmasının yada yerinin değiştirilmesinin uygun olmamasından dolayı uygun bulunmamıştır.

8-ARYILDIZ MADENİ ESYA San. ve Tic. A.Ş. - 111 ada 1 nolu parsel :

İtiraz 8-1- daha önceki planlara istinaden yapılan uygulamanın dikkate alınmadığı iddia edilmektedir.

Açıklama 8-1- Türkgücü Organize Sanayi Bölgesi halihazırda faaliyet gösteren fabrikaların olduğu bir sanayi alanıdır. Alanın bir kısmı yapılaşmış ve bir kısmı da boş parsellerden oluşmaktadır. Çorlu Belediyesinin yetki sınırları içerisinde kalan bu alan plan revizyonu öncesinde sanayi alanı olarak planlıdır. Yapıların bir kısmı mevcut imar planına uymakla birlikte büyük oranda yapılar ya ruhsatsız ya da imar planına aykırılık teşkil etmekteydi.

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 Çorlu Belediye Meclisinin 08/02/2013 tarih ve 2013/76 sayılı kararı ile yeniden revize edilerek tüm yapıların ruhsatlandırılabilmesi amaçlanmıştır. Tüm işletmelerin eksikliklerini tamamlaması sonucu alanın ıslah durumu kaldırılarak Organize Sanayi Bölgesi statüsü kazanılması başarılmıştır. Bu andan itibaren yasal olarak Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı kanun ve yönetmeliklerine tabi olmuştur. Planlama çalışmaları bu yönetmeliklere göre şekillenmiştir.

Organize Sanayi Bölgesinin işleyebilmesi için ortak kullanım alanlarının (taşıt ve yaya yolları, otoparklar, açık ve yeşil alanlar, parklar, dini tesis v.b.) olması şarttır. Bu alanlar da ancak 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulaması ile tüm parsellerden eşit oranda alan kesilerek sağlanabilir. Tekirdağ İli , Çorlu İlçesi , Türkgücü Organize Sanayi Bölgesinde yapılan Revize İmar Planlarında 3194 Sayılı İmar Kanunu 18.Madde Uygulamasından oluşacak parseller altlık olarak sunulmuştur.

**111/1 parsel nolu Aryıldız'a ait gayrimenkulün ilk tapu alanı 74600,00 m2 olup 11343,05 m2 rızai yola terkinden sonraki tapu alanı 63256,95 m2'dir.Terk oranı Düzenleme Ortaklık Payı oranından fazladır ve Kamulaştırma Ortaklık Payı miktarı 4510,97 m2 , Düzenleme Ortaklık Payı ve Kamulaştırma Ortaklık Payından sonraki imara tahsis alanı 58745,98 m2'dir.Şuan fabrikasının kullandığı alan 66357,86 m2 olup imara tahsis alanı çıktıktan sonra 7611,88 m2 fazlalık olduğu için bu alan imar planına uygun ayrı bir parsel olmuştur.*

Yapılan uygulama sonucu Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) ve Kamulaştırma Ortaklık Payı (KOP) kesintilerinden sonra kalan alanlar fabrika parseli , bu alanların dışındakiler 3000 m2'den 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 oluşmuştur ve muvafakat aranmamaktadır.

9-NETPER TEKSTİL San ve Tic. A.Ş. -124 ada 1 parsel :

İtiraz 9-1- Parsel için yapılan terklerin fazla olması

Açıklama 9-1- 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 Çorlu Belediye Meclisinin 08/02/2013 tarih ve 2013/76 sayılı kararı ile yeniden revize edilerek tüm yapıların ruhsatlandırılabilmesi amaçlanmıştır. Tüm işletmelerin eksikliklerini tamamlaması sonucu alanın ıslah durumu kaldırılarak Organize Sanayi Bölgesi statüsü kazanılması başarılmıştır. Bu andan itibaren yasal olarak Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı kanun ve yönetmeliklerine tabi olmuştur. Planlama çalışmaları bu yönetmeliklere göre şekillenmiştir.

Organize Sanayi Bölgesinin işleyebilmesi için ortak kullanım alanlarının (taşıt ve yaya yolları, otoparklar, açık ve yeşil alanlar, parklar, dini tesis v.b.) olması şarttır. Bu alanlar da ancak 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulaması ile tüm parsellerden eşit oranda alan kesilerek sağlanabilir.

İtiraz 9-2- 124 ada 1 parsel için alanın bir kısmının OSB dışında kalmasına itiraz

Açıklama 9-2- Organize Sanayi Bölgesi imar planları 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgesi Kanunu ve Organize Sanayi Bölgesi Uygulama Yönetmeliğine göre Organize Sanayi Bölgeleri Yer Seçimi Yönetmeliğine uygun olarak seçilen ve sınırları Bilim, Sanayi ve Teknoloji bakanlığınca kesinleştirilen OSB alanları içerisinde yapılmakta olup planlama çalışmalarında genişletilmesi söz konusu değildir.

10-DAL ELEKTRİK San. ve Tic. A.Ş. - 718 nolu parsel :

İtiraz 10-1- Yapı yaklaşma mesafeleri

Açıklama 10-1- Planlarda "Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği" gereği oluşan çekme mesafeleri uygulanmış olup Notlarında "Planlama alanı içerisinde bu plandan önce onaylı imar planına göre uygulama yapılmış olan parsellerde (uygulama



(Handwritten signatures and marks)

terk edilerek tapuya tescile edilmiş veya ruhsat alınmış ve inşaatı tamamlanmış veya su basman seviyesi gelmiş olan alanlarda) mevcut durum mühtesep olup yeni/yeniden ruhsatlandırma aşamasında bu planın yapılaşma koşulları geçerli 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 geçerlidir.

11-REÇBER KABLO Ltd. Şti – 838 ve 842 nolu parsel (yeni 160 ada 2 nolu parsel)

İtiraz 11-1- parsel ve tamamlanan fabrika binasının bir kısmının OSB sınırları dışında kalmasına itiraz

Açıklama 11-1- Organize Sanayi Bölgesi imar planları 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgesi Kanunu ve Organize Sanayi Bölgesi Uygulama Yönetmeliğine göre Organize Sanayi Bölgeleri Yer Seçimi Yönetmeliğine uygun olarak seçilen ve sınırları Bilim, Sanayi ve Teknoloji bakanlığınca kesinleştirilen Organize Sanayi Bölgesi alanları içerisinde yapılmakta olup planlama çalışmalarında genişletilmesi söz konusu değildir. Yapılan inceleme sonucu 838 ve 842 nolu parsellerin tevhit edilmesi ile 160 ada 2 nolu parselin oluşturulduğu belirlenmiştir. 160 ada 2 nolu parselin Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından netleştirilen OSB yer seçimi kararından sonra tevhit edilmesinden dolayı sınırın genişletilmesine olanak olmamıştır.

12- BEL KAPER GIDA San. ve Tic A.Ş. – 3688 nolu parsel

İtiraz 12-1- Yapı yaklaşma mesafeleri

Açıklama 12-1- 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 mühtesep olup yeni/yeniden ruhsatlandırma aşamasında bu planın yapılaşma koşulları geçerli 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 geçerlidir.

13-HALİM UYGUN - 98 nolu parsel

İtiraz 13-1- Ayrılan yeşil alana itiraz (18. Madde uygulaması)

Açıklama 13-1- itiraza konu yeşil alan; Çorlu Belediye Meclisinin 08/02/2013 tarih ve 2013/76 sayılı kararı ile daha önceden onaylanan ve yürürlükte olan İmar planlarından gelmekte olup revizyon imar planı çalışmalarında aynen korunmuştur. Kaldı ki imar plan çalışmalarının neticelenmesi sonucu yapılacak 18. Madde uygulaması birlikte tüm parsellerden düzenleme ortaklık payı adı altında eşit oranlarda kesinti yapılacaktır. Bu kesintilerin eşit olmasından dolayı; alanın yeşil alan olarak planlı olmasında herhangi bir sakınca yoktur.

İtiraz 13-2- Yapı yaklaşma mesafelerine itiraz

Açıklama 13-2- 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 mühtesep olup yeni/yeniden ruhsatlandırma aşamasında bu planın yapılaşma koşulları geçerli 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 geçerlidir.

İtiraz 13-3- OSB alanının dışına çıkmak istemektedir.

Açıklama -3- Söz konusu talep Türkçü Organize Sanayi Bölgesi Müteşebbis Heyet Başkanlığı tarafından incelenmiş ve 09/06/2014 tarih ve 2014/9 numaralı kararla OSB'den çıkma talebi uygun bulunmamıştır.

13-SEHABETTİN UYGUN – 446, 451 ve 453 nolu parseller

İtiraz 13-1- Yapı yaklaşma mesafelerine itiraz

Açıklama 13-1- 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 mühtesep olup yeni/yeniden ruhsatlandırma aşamasında bu planın yapılaşma koşulları geçerli 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 geçerlidir.

İtiraz 13-2- OSB alanının dışına çıkmak istemektedir.

Açıklama 13 -2- Söz konusu talep Türkçü Organize Sanayi Bölgesi Müteşebbis Heyet Başkanlığı tarafından incelenmiş ve 09/06/2014 tarih ve 2014/9 numaralı kararla OSB'den çıkma talebi uygun bulunmamıştır.

14-VEFA BOZACI Gıda Maddeleri San. ve Tic. A.Ş.-30 nolu parsel :

İtiraz 14-1- parselin bir kısmının yeşil alan olarak planlanması

Açıklama 14-1- Organize Sanayi Bölgesinin işleyebilmesi için ortak kullanım alanlarının (taşit ve yaya yolları, otoparklar, açık ve yeşil alanlar, parklar, dini tesis v.b.) olması şarttır. Bu alanlar da ancak 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulaması ile tüm parsellerden **esit oranda** alan kesilerek sağlanabilir. Bahsi geçen yeşil alan çok az bir miktar olup kaldırılması plan bütünlüğünü bozucu bir etki yaratmamakla birlikte diğer parseller için emsal teşkil edebilir ve hakkaniyetli olmayacağı kanısındayız. Parsel yapısı ve fabrikanın oturumu incelendiğinde üretimi yada sirkülasyonu engelleyecek bir durumun da oluşmadığı belirlenmiştir.

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 mühtesep olup yeni/yeniden ruhsatlandırma aşamasında bu planın yapılaşma koşulları geçerli 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 geçerlidir.



(Handwritten signatures and marks)

İtiraz 14-2- Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği 71. Madde c/5/ç gereği parsel iç yolların minimum 5 metre olması gerekliliğinin bu plan ile sağlanmadığı iddiası

Açıklama 14-2- Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği 71. Madde c/5/ç gereği parsel iç yolları parselin kendi içinde bırakması gereken yollardır.

İslah Organize Sanayi Bölgesinden döntülen bu alanlar için parsel içinde ring yolu bırakmak biraz zor olsa da gereklilik arz etmektedir.

İtiraza konu 30 nolu parsel incelendiğinde parsel sınırlarına dayanan hatta komşu parsellere tecavüz edecek kadar yapıların parsel sınırlarını zorladığı ve 5 metrelik ring yollarının bırakılmadığı görülmektedir.

Bu nedenle itirazda "parsel içi yolları önceki planlara uygun olarak inşa edilmiş, yapı kullanma izin belgesi bulunan yapıları çevreleyen ring yolu kalkacaktır." Denilmekte olup, halihazır ve plan incelendiğinde ring yolunun neresi olduğu ve revizyon imar planı ile var olan hangi ring yolunun neresinin sekteye uğradığı tespit edilememiş olup farazi bir tespit yapıldığı kanısı hasıl olmuştur.

İtiraz 14-3- Parsel için yapılan terklerin fazla olması

Açıklama 14-3- 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 Çorlu Belediye Meclisinin 08/02/2013 tarih ve 2013/76 sayılı kararı ile yeniden revize edilerek tüm yapıların ruhsatlandırılabilmesi amaçlanmıştır. Tüm işletmelerin eksikliklerini tamamlaması sonucu alanın islah durumu kaldırılarak Organize Sanayi Bölgesi statüsü kazanılması başarılmıştır. Bu andan itibaren yasal olarak Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı kanunu ve yönetmeliklerine tabi olunmuştur. Planlama çalışmaları bu yönetmeliklere göre şekillenmiştir.

Organize Sanayi Bölgesinin işleyebilmesi için ortak kullanım alanlarının (taşıt ve yaya yolları, otoparklar, açık ve yeşil alanlar, parklar, dini tesis v.b.) olması şarttır. Bu alanlar da ancak 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulaması ile tüm parsellerden **esit oranda** alan kesilerek sağlanabilir. Buradan hareketle alan içerisinde revize planın kesinleşmesi ile yapılacak uygulamayla tüm parsellerden eşit miktarda ve mevcut yapılaşmayı sıkıntıya sokmayacak şekilde kesintiye gidilecektir.

15-SANTEKS İplik ve Brode A.S. -3814 parsel :

Bilgi talep etmektedir.

15-SANTEKS İplik ve Brode A.S. - 735 parsel :

İtiraz 15-1- kesinti oranına itiraz

Açıklama 15-1- Organize Sanayi Bölgesinin işleyebilmesi için ortak kullanım alanlarının (taşıt ve yaya yolları, otoparklar, açık ve yeşil alanlar, parklar, dini tesis v.b.) olması şarttır. Bu alanlar da ancak 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulaması ile tüm parsellerden **esit oranda alan kesilerek sağlanabilir. Buradan hareketle alan içerisinde revize planın kesinleşmesi ile yapılacak uygulamayla tüm parsellerden eşit miktarda ve mevcut yapılaşmayı sıkıntıya sokmayacak şekilde kesintiye gidilecektir**

16-ALFA KUTU ve PLASTİK San. ve Tic. Ltd.Sti - 3708-3709-3710 parseller :

İtiraz 16-1- 3708-3709-3710 nolu parsellerin tevhid talebi

Açıklama 16-1- Talebe istinaden 3 ayrı parsel tek bir parsel olarak planlanmıştır.

17- MONDİ İSTANBUL Ambalaj Ltd. Şti. - 116 adn 2 nolu parsel

İtiraz 17 -1- taban alanı katsayısı ve emsal değerine ile yapı yaklaşma mesafesine itiraz

Açıklama 17-1- Revizyon imar planındaki parsel çekme mesafeleri ve yapılaşma koşulları Organize Sanayi Bölgeleri 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 etmeyecektir. 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 mühtesep olup yeni/yeniden ruhsatlandırma aşamasında bu planın yapılaşma koşulları geçerli olacaktır." hükmü yer aldığından söz konusu itirazın uygun olmadığı görülmektedir.

İtiraz 17- 2 nolu parsel ile 41 nolu parsel arasındaki taşıt yoluna itiraz

Açıklama 17-2- İtiraza konu 10 metrelik taşıt yolu Çorlu Belediye Meclisinin 08/02/2013 tarih ve 2013/76 sayılı kararı ile daha önceden onaylanan ve yürürlükte olan İmar

planlarından gelmekte olup devamlılığı olan bir yoldur. Bahsi geçen taşıt yolu aynen muhafaza edilmiştir. Bu yol devamında diğer parsellere hizmet vermekte olup gerekliliği tartışılmazdır.

18-KÜRÜM Holding Demir San. ve Tic. A.S. -99 nolu parsel

İtiraz 18-1- parselin OSB sınırlarına dahil edilmesi

Açıklama 18-1- Organize Sanayi Bölgesi imar planları 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgesi Kanunu ve Organize Sanayi Bölgesi Uygulama Yönetmeliğine göre Organize Sanayi Bölgeleri Yer Seçimi Yönetmeliğine uygun olarak seçilen ve sınırları Bilim, Sanayi ve Teknoloji bakanlığınca kesinleştirilen Organize Sanayi Bölgesi alanları içerisinde yapılmakta olup planlama çalışmalarında genişletilmesi söz konusu değildir.

19-TERMO HEAT ISI san. ve Tic. A.S. -26 nolu parsel

İtiraz 19-1- 35 metrelik ve 10 metrelik taşıt yoluna itiraz

Açıklama 19 -1- Bahsi geçen 35 metrelik taşıt yolu Çorlu Belediye Meclisinin 08/02/2013 tarih ve 2013/76 sayılı kararı ile daha önceden onaylanan ve yürürlükte olan İmar planlarından gelmekte olup devamlılığı olan bir yoldur. Kanun gereği devamlılığı olan yol belli bir kısımdan daraltılıp genişletilemez.

Revizyon imar planlarında bu yolla ilgili herhangi bir daraltıma yada genişletme yapılmamıştır. Bahsi geçen 35 metrelik taşıt yolu sadece Türkgücü Organize Sanayi Bölgesine hizmet vermemekte olup Çorlu Belediyesi yetki alanlarında kalan yerleşimlere de hizmet vermekte ve Çorlu Belediyesi ulaşım aksı içinde önemli bir yer tutmaktadır. Bu nedenle 35 metrelik taşıt yolu üzerinde yapılacak değişiklikler tüm yol dikkate alınarak yapılabilir. Bu durum göz ardı edilir ise Çorlu Belediyesine ait imar planları ile Türkgücü Organize Sanayi Bölgesine ait imar planları arasında bütünlük sağlanamaz ve yetki aşımı ile karşı karşıya kalınabilir.

Planlama çalışmalarında yol genişlikleri önemli bir etken olup mümkün olduğunca geniş yolların planlanması daha uygundur. Türkgücü Organize Sanayi Bölgesi gelişen ve ileride daha büyük bir gelişme potansiyeli gösterecek bir sanayi alanı olup halihazırda yeterli genişlikte



(Handwritten signatures and marks)

görünen yolların ileride ihtiyaca cevap vermekte zorluk çekileceği düşünülmektedir. Bu nedenle planlama çalışmalarında mevcut şartlardan ziyade gelecekte oluşacak taleplere cevap verecek planlama kararları geliştirmek esastır.

İtiraza konu 10 metrelik taşıt yolu Çorlu Belediye Meclisinin 08/02/2013 tarih ve 2013/76 sayılı kararı ile daha önceden onaylanan ve yürürlükte olan İmar planlarından gelmekte olup devamlılığı olan bir yoldur. Bahsi geçen taşıt yolu aynen muhafaza edilmiştir. Bu yol devamında 28, 29 ve 30 nolu parsellere hizmet vermekte olup gerekliliği tartışmasıdır.

İtiraz 19-2- taban alanı katsayısı ve emsal değerine ile yapı yaklaşma mesafesine itiraz

Açıklama 19-2- Revizyon İmar planındaki parsel çekme mesafeleri ve yapılaşma koşulları Organize Sanayi Bölgeleri 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 etmeyecektir. Plan notlarında "Planlama alanı içerisinde bu plandan önce onaylı İmar 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 İtirazın uygun olmadığı görülmektedir.

İtiraz 19-3- yolların birbirine bağlanması ile ilgili itiraz

Açıklama 19-3- Türkgücü Organize Sanayi Bölgesi halihazırda faaliyet gösteren fabrikaların olduğu bir sanayi alanıdır. Alanın bir kısmı yapılaşmış ve bir kısmı da boş parsellerden oluşmaktadır. Çorlu Belediyesinin yetki sınırları içerisinde kalan bu alan plan revizyonu öncesinde sanayi alanı olarak planlıdır. Yapıların bir kısmı mevcut İmar planına uymakla birlikte büyük oranda yapılar ya ruhsatsız ya da İmar planına aykırılık teşkil etmekteydi.

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 İmar planları Çorlu Belediye Meclisinin 08/02/2013 tarih ve 2013/76 sayılı kararı ile yeniden revize edilerek tüm yapıların ruhsatlandırılabilmesi amaçlanmıştır.

Bu nedenle planlama çalışmalarında mevcut yapılar ve halihazırda bulunan yollar azami dikkate alınmak zorunda kalmıştır. İslah şartlarındaki bir alanın planlama çalışmalarının zor olduğu aşırıdır. İtiraz dilekçesinde belirtilen birbirine bağlanan yollar arasında hiyerarşi oluşturulmasının mevcut yapıların korunması gerekliliğinden dolayı zor olduğu görülmektedir. Kaldı ki, 35 metrelik bir taşıt yoluna 10 metrelik bir taşıt yolunun bağlanması herhangi bir kanun yada yönetmeliğe aykırı değildir. Mecbur kalınması durumunda uygulanan bir yöntemdir.

İtiraz 19-4- Kesinti miktarlarına itiraz

Açıklama 19-4- Organize Sanayi Bölgesinin işleyebilmesi için ortak kullanım alanlarının (taşıt ve yaya yolları, otoparklar, açık ve yeşil alanlar, parklar, dini tesis v.b.) olması şarttır. Bu alanlar da ancak 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulaması ile tüm parsellerden eşit oranda alan kesilerek sağlanabilir. Buradan hareketle alan içerisinde revize planın kesintişmesi ile yapılacak uygulamayla tüm parsellerden eşit miktarda ve mevcut yapılaşmayı sıkıntıya sokmayacak şekilde kesintiye gidilecektir.

İtiraz 19-5- 27 nolu parselin planlanmasına itiraz

Açıklama 19-5- Park Alanı olarak planlanmış 27 nolu parsel Çorlu Belediye Meclisinin 08/02/2013 tarih ve 2013/76 sayılı kararı ile daha önceden onaylanan ve yürürlükte olan İmar planlarından gelmekte olup revizyon İmar planı ile herhangi bir plan kararı getirilmemiş yada herhangi bir değişikliğe gidilmemiştir. Kaldı ki herhangi bir değişiklik yapılmak istenmesi halinde Organize Sanayi Bölgesinin yetki alanı dışında olmayan 27 nolu parsel müdahale yetki aşımını meydana getirir.

20-KÖSEOĞLU TEKSTİL San ve Tic. A.Ş. – 114 adn 8 nolu parsel:

İtiraz 20-1- 18. Madde uygulaması, Yapı yaklaşma mesafeleri

Açıklama 20-1- Türkgücü Organize Sanayi Bölgesi halihazırda faaliyet gösteren fabrikaların olduğu bir sanayi alanıdır. Alanın bir kısmı yapılaşmış ve bir kısmı da boş parsellerden oluşmaktadır. Çorlu Belediyesinin yetki sınırları içerisinde kalan bu alan plan revizyonu öncesinde sanayi alanı olarak planlıdır. Yapıların bir kısmı mevcut İmar planına uymakla birlikte büyük oranda yapılar ya ruhsatsız ya da İmar planına aykırılık teşkil etmekteydi.

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 İmar planları Çorlu Belediye Meclisinin 08/02/2013 tarih ve 2013/76 sayılı kararı ile yeniden revize edilerek tüm yapıların ruhsatlandırılabilmesi amaçlanmıştır.

Tüm işletmelerin eksikliklerini tamamlaması sonucu alanın İslah durumu kaldırılarak Organize Sanayi Bölgesi statüsü kazanılması başarılmıştır. Bu andan itibaren yasal olarak Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı kanun ve yönetmeliklerine tabi olunmuştur. Planlama çalışmaları bu yönetmeliklere göre şekillenmiştir. Organize Sanayi Bölgesinin işleyebilmesi için ortak kullanım alanlarının (taşıt ve yaya yolları, otoparklar, açık ve yeşil alanlar, parklar, dini tesis v.b.) olması şarttır. Bu alanlar da ancak 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulaması ile tüm parsellerden eşit oranda alan kesilerek sağlanabilir. Tekirdağ İli , Çorlu İlçesi , Türkgücü Organize Sanayi Bölgesinde yapılan Revize İmar Planlarında 3194 Sayılı İmar Kanunu 18.Madde Uygulamasından oluşacak parseller altlık olarak sunulmuştur.

***114/8 parsel nolu Köseoğlu Tekstil'e ait gayrimenkulün ilk tapu alanı 50684,84 m2 olup 5568,80 m2 rızai yola terkinden sonraki tapu alanı 45116,04 m2'dir. Düzenleme Ortaklık Payı kesintisi 6855,08 m2 ve Kamulaştırma Ortaklık Payı miktarı 3217,31 m2 . Düzenleme Ortaklık Payı ve Kamulaştırma Ortaklık Payından sonraki imara tahsis alanı 40612,45m2'dir.Şuan fabrikasının kullandığı alan 46983,65 m2 olup imara tahsis alanı çıktıktan sonra 6371,20 m2 fazlalık olduğu için bu alan İmar planına uygun ayrı bir parsel olmuştur.**

***114/8 parsel nolu Köseoğlu Tekstil'e ait gayrimenkulün ilk tapu alanı 50684,84 m2 olup 5568,80 m2 rızai yola terkinden sonraki tapu alanı 45116,04 m2'dir. Düzenleme Ortaklık Payı kesintisi 6855,08 m2 ve Kamulaştırma Ortaklık Payı miktarı 3217,31 m2 . Düzenleme Ortaklık Payı ve Kamulaştırma Ortaklık Payından sonraki imara tahsis alanı 40612,45m2'dir.Şuan fabrikasının kullandığı alan 46983,65 m2 olup imara tahsis alanı çıktıktan sonra 6371,20 m2 fazlalık olduğu için bu alan İmar planına uygun ayrı bir parsel olmuştur.**

Yapılan uygulama sonucu Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) ve Kamulaştırma Ortaklık Payı (KOP) kesintilerinden sonra kalan alanlar fabrika parseli , bu alanların dışındakiler 3000 m2'den 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 oluşmuştur ve muvafakat aranmamaktadır.

Revizyon İmar planındaki parsel çekme mesafeleri ve yapılaşma koşulları Organize Sanayi Bölgeleri 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 etmeyecektir. Plan notlarında "Planlama alanı içerisinde bu plandan önce onaylı İmar planına göre uygulama yapılmış olan parsellerde (uygulama yapılmış, terk edilerek tapuya tescile edilmiş veya ruhsat alınmış ve inşaatı



(Handwritten signatures and marks)

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 itirazın uygun olmadığı görülmektedir.

21-ANKARA TEKSTİL Paz. San. ve Tic. A.Ş. – 12 ve 13 nolu parseller :

İtiraz 21-1 12 nolu parsel ile 27 nolu parsel arasında planlanan 10 metrelik taşıt yolu

Açıklama 21 -1- İtiraza konu 10 metrelik taşıt yolu Çorlu Belediye Meclisinin 08/02/2013 tarih ve 2013/76 sayılı kararı ile daha önceden onaylanan ve yürürlükte olan İmar planlarından gelmekte olup devamlılığı olan bir yoldur. Bahsi geçen taşıt yolu aynen muhafaza edilmiştir.

İtiraz 21-2 12 nolu parsel içerisinde yeni bir parsel oluşturulmasına itiraz

Açıklama 21-2- Türkçü Organize Sanayi Bölgesi halihazırda faaliyet gösteren fabrikaların olduğu bir sanayi alanıdır. Alanın bir kısmı yapılaşmış ve bir kısmı da boş parsellerden oluşmaktadır. Çorlu Belediyesinin yetki sınırları içerisinde kalan bu alan plan revizyonu öncesinde sanayi alanı olarak planlıdır. Yapıların bir kısmı mevcut imar planına uymakla birlikte büyük oranda yapılar ya ruhsatsız ya da imar planına aykırılık teşkil etmekteydi.

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 Çorlu Belediye Meclisinin 08/02/2013 tarih ve 2013/76 sayılı kararı ile yeniden revize edilerek tüm yapıların ruhsatlandırılabilmesi amaçlanmıştır. Tüm işletmelerin eksikliklerini tamamlaması sonucu alanın ıslah durumu kaldırılarak

Organize Sanayi Bölgesi statüsü kazanılması başarılmıştır. Bu andan itibaren yasal olarak Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı kanun ve yönetmeliklerine tabi olunmuştur. Planlama çalışmaları bu yönetmeliklere göre şekillenmiştir.

Organize Sanayi Bölgesinin işleyebilmesi için ortak kullanım alanlarının (taşıt ve yaya yolları, otoparklar, açık ve yeşil alanlar, parklar, dini tesis v.b.) olması şarttır. Bu alanlar da ancak 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulaması ile tüm parsellerden eşit oranda alan kesilerek sağlanabilir. Tekirdağ İli , Çorlu İlçesi , Türkçü Organize Sanayi Bölgesinde yapılan Revize İmar Planlarında 3194 Sayılı İmar Kanunu 18.Madde Uygulamasından oluşacak parseller altlık olarak sunulmuştur.

*12 nolu parsel Ankara Tekstil'e ait gayrimenkulün tapu alanı 47800,00 m2'dir. Düzenleme Ortaklık Payı kesintisi 6464,91m2 ve Kamulaştırma Ortaklık Payı miktarı 3408,71 m2. Düzenleme Ortaklık Payı ve Kamulaştırma Ortaklık Payından sonraki imara tahsis alanı 37926,38m2'dir. Şu an Ankara Tekstil'e ait fabrika binasının kullandığı alan 45681,05 m2 olup imara tahsis alanı çıktıktan sonra 7754,67 m2 fazlalık olduğu için bu alan imar planına uygun ayrı bir parsel olmuştur.

Yapılan uygulama sonucu Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) ve Kamulaştırma Ortaklık Payı (KOP) kesintilerinden sonra kalan alanlar fabrika parseli , bu alanların dışındakiler 3000 m2'den 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 oluşmuştur ve muvafakat aranmamaktadır.

İtiraz -21-3 13 nolu parselin OSB sınırları dışında bırakılmasına itiraz

Açıklama 21-3- Organize Sanayi Bölgesi imar planları 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgesi Kanunu ve Organize Sanayi Bölgesi Uygulama Yönetmeliğine göre Organize Sanayi Bölgeleri Yer Seçimi Yönetmeliğine uygun olarak seçilen ve sınırları Bilim, Sanayi ve Teknoloji bakanlığınca kesinleştirilen Organize Sanayi Bölgesi alanları içerisinde yapılmakta olup planlama çalışmalarında genişletilmesi söz konusu değildir.

22- ÖNCÜ GRUP Plastik ve Mat.A.Ş. – 162 nolu 1 parsel (83,84 ve 3485 nolu parseller) :

İtiraz -22-1 18. Madde uygulamasından kaynaklanan terk alanlarına itiraz ve arsa iade talebi

Açıklama 22-1- Organize Sanayi Bölgesinin işleyebilmesi için ortak kullanım alanlarının (taşıt ve yaya yolları, otoparklar, açık ve yeşil alanlar, parklar, dini tesis v.b.) olması şarttır. Bu alanlar da ancak 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulaması ile tüm parsellerden eşit oranda alan kesilerek sağlanabilir. Buradan hareketle alan içerisinde revize planın kesilmesi ile yapılacak uygulamayla tüm parsellerden eşit miktarda ve mevcut yapılaşmayı sıkıntıya sokmayacak şekilde kesintiye gidilecektir.

İtirazda belirtilen 30-12-1996 tarihli Çorlu Belediyesi meclis kararına göre uygulama yapıldığı ve bu uygulama ile birlikte 3900 m2 lik kısmın terk edildiği belirtilmekte ve bu terkin iade edilmesi gerektiği vurgulanmaktadır.

Yukarıda açıklandığı üzere revizyon imar planlarının kesintiye girmesine müteakip 3194 sayılı İmar kanununun 18.Madde uygulaması yapılacağı ve bu uygulama ile tüm parsellerden eşit miktarda kesinti yapılacağı belirlenmiştir. Bahsi geçen 3900 m2 lik kesintinin, 3194 sayılı İmar kanununun 18.Madde uygulaması sonucu oluşacak kesinti miktarını karşılayamayacağı düşünülmektedir. Alan içerisinde daha fazla kesinti yapılacağı aşırıdır. Kaldığı kesinti miktarının fazla olması bile itiraz sahibi parsel alan iade edilmesini gerektirmemektedir.

23-TERMO TEKNİK – kurtdere meykii 3 nolu parsel ve 3685 ve 3682 nolu parseller:

İtiraz -1- DSİ dere yatağına itiraz

Açıklama -1- 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 giderecek şekilde yeniden düzenlenmiştir.



BAŞKAN

Vali Yardımcısı

B.Sitki KOCAKUNDAKÇI

BAŞKAN VEKİLİ

Abdülhadi KÖSEÇİ

ÜYE

Ahmet SARIKURT

ÜYE

Süleyman Sırrı KOLOT

ÜYE

DAVUT BERESİ