

TÜRKGÜCÜ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI
YÖNETİM KURULU KARARI

KARAR TARİHİ : 10/12/2014	KARAR NUMARASI : 2014 / 29
Yönetim Kurulu Başkanı, Başkan Vekili ve Üyelerinin Adı ve Soyadı	Mustafa YEL , Abdülhadi KÖSEOĞLU , Ahmet SARIKURT, Süleyman Sırrı KOLOT, Davut BERESİ

TÜRKGÜCÜ Organize Sanayi Bölgesi Yönetim Kurulu, Mustafa YEL 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 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi İmar Uygulama (parselasyon) 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 3194 SAYILI KANUN 18. MADDESİ İMAR UYGULAMA(PARSELASYON) PLANLARINA ASKI SONRASI YAPILAN İTİRAZLARA AİT 10.12.2014 TARİH VE 2014/29 SAYILI YÖNETİM KURULU EKİ TEKNİK RAPOR

1- TERMO-HEAT ISI SİSTEMLERİ Tic.ve San. A.Ş. – 26 nolu parsel :

İtiraz -1-1 Parselin güneyindeki imar yolunun kaldırılması ve 18. madde uygulamasının iptali istenmektedir.

Açıklama -1-1 İtiraza konu imar yolu ve imar adası,onaylı imar planına göre oluşturulmuştur.Parselasyon planları 18. madde Uygulama Yönetmeliği ve OSB Uygulama Yönetmeliğine uygun yapılmış ve Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca bütün kontrolleri yapılarak uygun bulunmuştur.**Bu nedenle itirazı kabul edilmemiştir.**

2- RAŞEL SADIOĞLU – 580 ve 581 parseller:

İtiraz 2-1 Aynı malike ait bulunan bu iki parselin arasına miktar fazlalığından oluşan 3. parselin yerinin değiştirilmesi talebi.

Açıklama 2-1- İtirazın değerlendirilmesi uygundur.

3- ÖMER KURU 99 parsel :

İtiraz 3-1 Parselin tamamının OSB sınırına alınması istenmektedir.

Açıklama 3-2 Parselin onaylı imar planına giren kısmı 18. madde Uygulamasına alınmış olup ,kalan kısmı ayırma çapı ile tarla olarak bırakılmıştır.**İtiraz kabul edilmemiştir.**

4- MEHMET YILDIZ 770 parsel :

İtiraz 4-1 Arsanın bir kısmının Kamu alanında bırakıldığı ifade edilmektedir.

Açıklama 4-1 İtiraza konu Kamu alanına bırakılan kısım ,OSB ve 18.madde Uygulama Yönetmeliklerinde belirtilen Kamu Tesisleri Ortak Katılım Payı (KOP) hissesi olarak İdari ve Sosyal tesis alanından verilen hisse olduğu anlaşılmaktadır. 18. madde Uygulama Yönetmeliği 12. maddesinde bahsedilen” umumi tesislere ayrılan alanlar ,düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle hisselendirilir” denilmektedir. **Bu nedenle itiraz reddedilmiştir.**

5- KÖSEOĞLU TEKSTİL San. ve Tic. A.Ş. 114 Ada 8 parsel :

İtiraz 5-1 OSB İmar Planlarının kesinleşmediği, dolayısıyla 18. madde uygulamasının kaldırılması istenmektedir.

Açıklama 5-1 OSB İmar Planı 26.03.2014 tarihinde kesinleşmiş ve bu onaylı İmar Planına göre 18.madde uygulaması yapıldığından ,**itirazı kabul edilmemiştir.**

6- GELAL ÇORAP San. ve Tic. A.Ş. 747,749,750,751,752 parseller :

İtiraz : 6-1 Anılan parsellerin birleştirilerek düzenlenmesi istenmektedir.

Açıklama 6-1 İstenilen düzenlemenin yapılması mümkün olduğundan **itiraz uygun bulunmuştur.**

7- İSMAİL EMİNOĞLU 771 parsel :

İtiraz 7-1 Parselde gerekenden fazla kesinti yapıldığına ve kesintinin başka parsellere verildiğine itiraz edilmiştir.

Açıklama 7-1 İmar Kanunu Madde 18 : İmar hududu içinde bulunan binalı ve binasız arsa ve arazilerin malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın ,birbirleri ile ,yol fazlalıkları ile Kamu Kurumlarına veya Belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden İmar Planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil , hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir.Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler Valilikçe kullanılır.

18.madde Uygulama Yönetmeliğinin 12. maddesinde bahsedilen ayrılan alanlar ,düzenlemeye girenparselleri alanları oranında pay verilmek suretiyle hisselendirilir denilmektedir. **DOP kesintisi ve KOP hissesi , düzenleme alanındaki bütün parsellerden eşit oranda yapıldığından itiraz kabul edilmemiştir.**

8- GRUP TEKSTİL San. ve Tic. A.Ş. 126 ada 2 parsel :

İtiraz 8-1 Anılan parsel içinde DOP kesintisi sebebiyle oluşan parselin iptali ve bir bütün olarak değerlendirilmesi istenmektedir.



(Handwritten signatures and initials)

Açıklama 8-1 İmar Kanunu Madde 18 : İmar hududu içinde bulunan binalı ve binasız arsa ve arazilerin malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın ,birbirleri ile ,yol fazlaları ile Kamu Kurumlarına veya Belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden İmar Planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil , hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir.Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler Valilikçe kullanılır.
Bu itibarla itiraz kabul edilmemiştir.

9- CELİK CORAP San. ve Tic. A.Ş. 3664 parsel :

İtiraz 9-1 18.madde uygulamasından önce ,İmar Yasası 15 ve 16. maddelerine göre % 24,57 rızaen terk yapıldığı halde KOP alınmasına ,dolayısıyla parsel hissedar girilmesine itiraz edilmektedir.

Açıklama 9-1 18. madde Uygulama Yönetmeliğinin 12. maddesinde bahsedilen” **umumi tesislere ayrılan alanlar , düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle hisselendirilir**” denilmektedir.Böylelikle KOP Katılım hissesinden dolayı alanda meydana gelen fark kadar 18. madde Uygulama Yönetmeliğinin 10. maddesinde açıklandığı üzere gereği kadar alan verilemeyen maliklerden en yakın olanları hissedar oluşturulmuştur.
Bu nedenle itiraz reddedilmiştir.

10- ALTINEL ALÜMİNYUM ve PVC San. ve Tic. A.Ş. 633 parsel :

İtiraz 10-1 Oluşturulan parsel hissedar girilmesine itiraz edilmektedir.

Açıklama 10-1 İmar Kanunu Madde 18 : İmar hududu içinde bulunan binalı ve binasız arsa ve arazilerin malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın ,birbirleri ile ,yol fazlaları ile Kamu Kurumlarına veya Belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden İmar Planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil , hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir.Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler Valilikçe kullanılır.

18. madde Uygulama Yönetmeliğinin 10. maddesine göre parsel oluşturulmuş olup , fazlalığın OSB Yönetmeliği şartlarına göre müstakil parsel oluşabilecek vasıfta olmadığı (368,22 m2 olduğu)için hissedar oluşturulmuştur.
İtiraz uygun bulunmamıştır.

11- KURTUL MAKİNA San. ve Tic. A.Ş. 738 parsel :

İtiraz 11-1 Komşu parsel duvarının 18. madde uygulamasından önce işbu parsel tecavüzlü yapıldığından , tecavüzün giderilmesi istenmekte , bu komşu parselden gerektiği kadar DOP kesilmediği iddia edilmektedir.Ayrıca Şirketin nevinin A.Ş. olduğu belirtilmektedir.

Açıklama 11-1 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi 1. fıkrasında ;” **Belediye veya Valilikler arazi ve arsa düzenlemesi yapılan yerlerde birleştirme ve ayırma işlemleri yapmaya (hamur kurah uygulamaya) resen tescil ettirmeye yetkilidirler**” denilmektedir.

Parselasyon Planları 18.madde Uygulama Yönetmeliği ve OSB Uygulama Yönetmeliği şartlarına göre yapılmış olup ,mevcut yapı ve tesisleri korumaya dikkat edilmiştir. Komşu parsel duvarının 5 metrelik çekme (yapı yaklaşma) mesafesine tecavüzlü olduğu ifade edilmekte ise de kadastral sınır ile tesis arasında4.70 metre mesafe bulunmaktadır. Kaldı ki yapı yaklaşma mesafeleri bundan sonra güncel İmar Planına göre olacaktır. Düzenleme sahası içerisindeki bütün parsellerden eşit oranda DOP kesilmiş ve eşit oranda KOP hissesi oluşturulmuştur.Bundan dolayı itiraz reddedilmiştir. Ayrıca parsel sahibi şirketin vasfının Ltd. değil A.Ş. olduğu belirtilmektedir. Bu husus dikkate alınacaktır.


12- HAYRETTİN AKÇAKAYA 117 ada 3 parsel :


İtiraz 12-1 Anılan parselden daha önce İmar Planına göre gerekli terkerleri yapmış oldukları için tekrar DOP kesilemeyeceği ve KOP hissesi oluşturulamayacağı bahsi ile uygulamanın iptali istenmektedir.

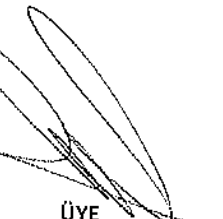
Açıklama 12-1 **İmar Kanunu Madde 18 :** İmar hududu içinde bulunan binalı ve binasız arsa ve arazilerin malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın ,birbirleri ile ,yol fazlaları ile Kamu Kurumlarına veya Belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden İmar Planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil , hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir.Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler Valilikçe kullanılır. Denilmektedir.

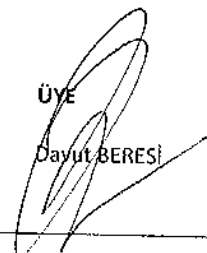
Ayrıca 18. madde Uygulama Yönetmeliğinin 12. maddesinde bahsedilen” **umumi tesislere ayrılan alanlar , düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle hisselendirilir**” denilmektedir.

Yapılan 18. madde uygulamasında anılan parselden Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) alınmamıştır.Yönetmeliğin 12. maddesi gereği Arıtma Tesisinde (KOP) hissesi oluşturulmuştur. **Bu itibarla itiraz uygun bulunmamıştır.**


BAŞKAN
Vali Yardımcısı
Mustafa YEL
BAŞKAN YERLİ
Abdülhadi KÖSEOĞLU


ÜYE
Ahmet SARIKURT


ÜYE
Süleyman Sırrı KOLOT


ÜYE
Davut BERESİ