

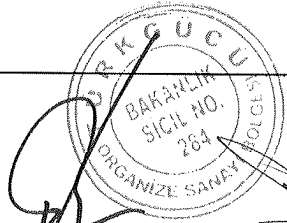
**TÜRKGÜCÜ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI**  
**YÖNETİM KURULU KARARI**

<b>KARAR TARİHİ : 12/10/2015</b>	<b>KARAR NUMARASI : 2015/ 21</b>
Yönetim Kurulu Başkanı, Başkan Vekili ve Üyelerinin Adı ve Soyadı	Tayyar ŞAŞMAZ, Süleyman Sırrı KOLOT, Ahmet SARIKURT, Abdülhadi KÖSEOĞLU, Davut BERESİ

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

- 1- 12/10/2015 tarih ve 2015/10 sayılı Müteşebbis Heyet Toplantısında Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilen Tayyar ŞAŞMAZ'ın Yönetim Kurulu Başkanlığına, Süleyman Sırrı KOLOT 'un Yönetim Kurulu Başkan Vekilliğine seçilmesine,
- 2- 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nun 11.maddesi gereğince Türkgücü Organize Sanayi Bölgesini temsil ve ilzam etmeye Yönetim Kurulu Başkanı Tayyar ŞAŞMAZ, Yönetim Kurulu Başkan Vekili Süleyman Sırrı KOLOT, Yönetim Kurulu Üyesi Abdülhadi KÖSEOĞLU, Yönetim Kurulu Üyesi Ahmet SARIKURT'un yetkilendirilmesine ve imza sirkülerinin çıkarılarak Bakanlığa gönderilmesine,
- 3- Bölgemizdeki parsel sahiplerinden Raşel Sadioğlu'nun ait aidat borçlarını taksitlendirme talebi, ilgilinin Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 76-ç maddesi gereğince katılımcı taahhütnamesini imzalaması koşuluyla uygun bulunmasına,
- 4- Bölgemiz Katılımcılarından Paşa Tekstil'in 06/10/2015 tarihli, 215/1 nolu parseldeki hissesinin OSD'ye satış talebinin uygun bulunmadığına,
- 5- Bölgemizce yaptırılan ve Tekirdağ İl İdare Kurulu kararıyla askıya çıkarılarak 04/09/2015 tarihinde askıdan inen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli revizyon imar planlarına yapılan itirazlar Yönetim Kurulumuzca değerlendirilmiş olup ekte gerekçeleriyle birlikte sunulan ıslak imzalı teknik raporun kabul edilmesine, dosyanın Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığına sunulmasına,

Katılanların oy birliği ile karar verilmiştir.



Tayyar ŞAŞMAZ  
Vali Yardımcısı  
BAŞKAN

Süleyman Sırrı KOLOT  
BAŞKAN V.

Ahmet SARIKURT

ÜYE

Abdülhadi KÖSEOĞLU

ÜYE

Davut BERESİ

ÜYE

**TÜRKGÜCÜ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON İMAR PLANLARINA ASKI SONRASI YAPILAN İTİRAZLARA AİT 12/10/2015 TARİH VE 2015/21 SAYILI YÖNETİM KURULU KARARI EKİ TEKNİK RAPOR**

Yönetim Kurulu Başkanı, Başkan Vekili ve Üyelerinin Adı ve Soyadı	Tayyar ŞAŞMAZ, Süleyman Sırrı KOLOT, Ahmet SARIKURT, Abdülhadi KÖSEOĞLU, Davut BERESİ
---	---

26.03.2014 tarihinde onaylanarak yürürlüğe giren Türkgücü Organize Sanayi Bölgesi 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, 27 Aralık 2014 tarih ve 29218 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren “ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK” kapsamında yeniden revize edilen ve Tekirdağ Valiliği İl İdare Kurulunun 27.03.2014 tarih ve 2014/32 sayılı kararı ile Bilim Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğünde askıya çıkan ve 28.04.2014 tarihinde askıdan indirilen imar planlarına yapılan itirazlar Yönetim Kurulumuz tarafından değerlendirilmiş ve aşağıda belirtilen hususlar tespit edilmiştir.

**İtiraz Eden:** Köseoğlu Tekstil San. ve Tic. A.Ş. – 208 Ada 4 Parsel (Eski 114/parsel)

**İtirazın Konusu:**

1/5000 ve 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planları, 18. Madde Uygulaması Parselasyon Planı ile son müteşebbis heyet kararı ile mülkiyet hakkı zedelenmekte ve yapılaşmaya ilişkin “Müktesep Hakları” ziya edilmekte olup ve ayrıca mevcut işlem ölçülülük ilkesine aykırılık teşkil etmektedir.

• 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlarda ilgili taşınmazın iki parsel ayrılması ve çekilme payları ile çekme mesafelerinin belirlenmesine ilişkin işlemi haklılandırması gerektiği gibi; yine müteşebbis heyet kararına dayana olan 18. Madde Uygulaması Parselasyon Planı’na ilişkin olarak da, taşınmaza yapılan müdahalenin de haklılandırılması gerekmektedir.

• Tüm İdarî İşlemlerin ortak amacı kamu yararının korunması olup, yerleşik Danıştay içtihatları uyarınca, idari işlemlerin amaç unsuru yönünden değerlendirilmesinde, “planlama esasları”, “şehirçilik ilkeleri”, “imar planlarının bütünlüğü” ve “çevrenin korunması” hususları dikkate alınmalıdır. Anılan imar planları, planlama esaslarına, şehirçilik ve çevrenin korunması ilkelerine aykırı olup, amorf ve elektik yapıdadır. Mülkiyet hakkını zedeleyen ve müktesep yapılaşma haklarına el atan mezkur imar planları, kendi içerisinde bütünlük arz etmemektedir.

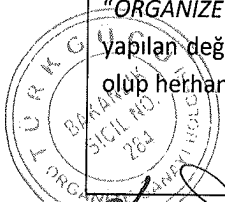
**İtiraza Cevap:**

26.03.2014 tarihinde onaylanarak yürürlüğe giren Türkgücü Organize Sanayi Bölgesi 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, “Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 70 ve 71. Maddelerine” uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu minval ile oluşturulan Revizyon İmar Planlarında; 27 Aralık 2014 tarih ve 29218 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren “ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK” dahilinde 70. ve 71. Maddelerin değişmesi ile revizyona gidilmesi mecburiyeti hasil olmuştur. 21.07.2015 tarihinde onaylanan Türkgücü Organize Sanayi Bölgesi 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı yukarıda bahsedilen gerekçeler doğrultusunda yeniden hazırlanmıştır.

27 Aralık 2014 tarih ve 29218 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren “ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK”in 70. ve 71. Maddeleri, Kat Alanı Kat Sayısı (Emsal) ve yükseklik ayrıca parsel geri çekme mesafeleri tarafların lehine değiştirilmiştir. Müspet yöndeki bu değişiklikler Revizyon İmar Planına aynen yansıtılmıştır.

Öz itibarı ile 26.03.2014 tarihinde onaylanarak yürürlüğe giren Türkgücü Organize Sanayi Bölgesi İmar Planları “ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK” doğrultusunda yapılan değişiklikler neticesinde revize edilmiştir. 21.07.2015 onay tarihli bu Revizyon İmar Planı mülkiyet sahiplerinin lehine olup herhangi bir hak kaybı doğurmamıştır.



*(Handwritten signatures and initials)*

**İtiraz Eden:** Termo Heat Isı San. ve Tic. A.Ş - 213 Ada 1 Parsel (Eski 26 Parsel)

**İtirazın Konusu:** Bakanlıkça 27.12.2014 tarihli yönetmelik değişikliği gerekçe gösterilerek yapıp onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında söz konusu taşınmazın kuzeyinde 35 m yol planlanmış, doğusunda ve batısında kuzeyden güneye giden yollar planlanmış, taşınmazın güneyinde ise bu iki yolu birbirine bağlayan 10 m bir yol planlanmıştır. Bu yolun güneyi ise park alanı olarak ayrılmıştır.

• Ayrıca çekme mesafeleri de neredeyse değiştirilmemiş, 2013 yılındaki çekme mesafelerinden 3 kat fazla belirlenmeye devam olmuştur. Emsal her ne kadar TAKS: 0.70 olarak belirlenmiş ise de mevcut çekme mesafeleri ile tabanda 0.70 oranını tutturabilmek mümkün olmadığından müvekkilin tüm müktesep hakları ortadan kaldırılmıştır.

• 35 m yol gerek şehir planlama ilkelerine gerekse de ulaşım ağı kademelenmesine aykırı olarak planlanmıştır. En alt kademedeki ulaşım akslarının doğrudan en üstteki ulaşım arterine yani 35 m yola bağlanması doğru değildir. Ayrıca parselin kuzeyinden geçirilen 35 m yol planlanırken her iki taraftan eşit kesinti yapılmamış hakkaniyete aykırı davranılmıştır.

• Yine 2013 yılındaki planlarda önden 10 m, yanlardan 5 m, arkadan 8 m olan çekme mesafeleri önden 24 m, yanlardan 15 m ve arkadan 22 m olarak planlanarak mülkiyet hakkı kısıtlanmıştır. Yapılaşma şartları TAKS: 0.70 olarak belirlenmiş ise de imar planlarının bu haliyle çekme mesafeleri uygulandığında söz konusu parsel üzerine 0.70 tabanlı bir sanayi tesisi yapılabilmesi mümkün olmayıp ilgilinin müktesep hakları tamamen ortadan kaldırılmıştır. Zira 31.373 m<sup>2</sup> olan taşınmaz yaklaşık 22.000 m<sup>2</sup> tabanlı sanayi tesisi yapabilmek hakkı iken bu hakkın 3/2'sini dahi kullanabilmek mümkün değildir.

**İtiraza Cevap:**

Hazırlanan Revizyon İmar Planları kamu yararı taşıyan nesnel ve teknik gerekçeler doğrultusunda hazırlanmıştır. Üst ölçek İlk Kademe Planı olan "Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı" plan stratejileri, arazi kullanım kararları ve plan hükümleri ile örtüşmektedir. 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun referans edilmesi anlamında plan kararları ve plan hükümleri ile uyumludur.

Revizyon İmar planında öngörülen ulaşım şeması ile Türkgücü 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 Türkgücü 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 kurum görüşü 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.

Parsel büyüklükleri ile çekme mesafeleri arasında ilişkiyi belirleyen "Organize Sanayi Bölgesi Uygulama Yönetmeliği" Ek-2'de verilen çekme mesafeleri Revizyon İmar Planındaki çekme mesafeleri ile uyumludur. Türkgücü OSB Revizyon İmar Planına ilişkin plan hükümlerinin, ilgili taşınmaz üzerinde yer alan mevcut üretim tesislerinin, imar ruhsatına göre yapılaşmış olması durumunda mevcut fabrika yapısının imar planı ile öngörülen çekme mesafeleri içinde kalması nedeni ile herhangi bir imar hakkı kaybı söz konusu değildir.

İtiraz muhteviyatında TAKS değerinin 0.70 olmasından bahsedilmekle birlikte sehven yapılan bir ifade hatası olduğu düşünülmektedir. Çünkü süreç içerisinde onaylanan hiçbir imar planında TAKS (Taban Alanı Kat Sayısı) 0.70 belirlenmemiştir. Asıl bahsedilmek istenen KAKS (Kat Alanı Kat Sayısı= Emsal) değeri ise; Emsal ve geri çekme mesafeleri "Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği" ve "Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" in 70. ve 71. Maddeleri, Kat Alanı Kat Sayısı (Emsal) ve yükseklik ayrıca parsel geri çekme mesafeleri adı altında tanımlanmış olup plancı tasarrufu söz konusu değildir. Revizyon imar planı üzerindeki yapılaşma değerleri bahsi geçen yönetmelikler doğrultusunda belirlenmiştir.

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.



*[Handwritten signature]*

**İtiraz Eden:** İdris Zıngıl ( 203/1, 205/1, 210/2, 211/5 ve 214/5 nolu Parseller)

**İtirazın Konusu:** İlgilinin yasal düzenlemeler ve diğer planlar doğrultusunda kazandığı müktesep hakları ihlal etmektedir.

**İtiraza Cevap:**

26.03.2014 tarihinde onaylanarak yürürlüğe giren Türkgücü Organize Sanayi Bölgesi İmar Planları "ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK" ile yapılan değişiklikler neticesinde revize edilmiştir. 21.07.2015 onay tarihli bu Revizyon İmar Planı mülkiyet sahiplerinin lehine olup herhangi bir hak kaybı doğurmamıştır. Ayrıca parsel büyüklükleri ile çekme mesafeleri arasında ilişkiyi belirleyen "Organize Sanayi Bölgesi Uygulama Yönetmeliği" Ek-2'de verilen çekme mesafeleri Revizyon İmar Planındaki çekme mesafeleri ile uyumludur. Türkgücü OSB Revizyon İmar Planına ilişkin plan hükümlerinin, ilgili taşınmaz üzerinde yer alan mevcut üretim tesislerinin, imar ruhsatına göre yapılaşmış olması durumunda mevcut fabrika yapısının imar planı ile öngörülen çekme mesafeleri içinde kalması nedeni ile herhangi bir imar hakkı kaybı söz konusu değildir.

**İtiraz Eden:** Aryıldız Madeni Eşya San. Tic. A.Ş. – 173 Ada 1 Parsel(eski 36 parsel)

**İtirazın Konusu:** Söz konusu onaylı planlarda "Düzenleme Ortaklık Payları (DOP)" belirlenirken ilgili taşınmazın mevcut tapu kayıtları esas alınmamıştır. Tapu kayıtları dikkate alındığında DOP'a esas alınan payın, olması gereğinden fazla hesap edilmiştir. 173/1 parsel numaralı taşınmazımızda bulunan binamızın durumu göz önüne alınmamıştır.

• İmar uygulamasında belirtilen çekme mesafesi ile olarak aynı pafta içerisindeki parsellerde farklı çekme mesafeleri uygulanmış olup çekme mesafeleri uygulanırken taşınmazın mevcut durumunun dikkate alınmamış olması usul ve yasaya aykırılık oluşturmaktadır.

• Taşınmazda 01.07.2011 tarihinde yapılan bedelsiz kamuya terk işlemi ve daha öncesinde aynı taşınmaza ilişkin diğer terk işlemlerimizde terk edilen taşınmazlarımız askıya çıkarılan yeni imar planında dikkate alınmamıştır.

**İtiraza Cevap:** Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 70. Maddesine göre minimum %8 oranında "Ortak Kullanım Alanlarının" ayrılma zorunluluğunun bulunması ve plan sınırları içerisinde bu alanların ayrılmasının yasal bir zorunluluktur.

Ortak kullanım alanları 18. Madde İmar Uygulaması ile ayrılır. Bahsi geçen yanlış hesaplama olduğu iddiasında, 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.

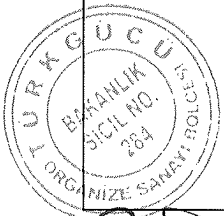
Türkgücü OSB Revizyon İmar Planına ilişkin plan hükümlerinin, ilgili taşınmaz üzerinde yer alan mevcut üretim tesislerinin, imar ruhsatına göre yapılaşmış olması durumunda mevcut fabrika yapısının imar planı ile öngörülen çekme mesafeleri içinde kalması nedeni ile herhangi bir imar hakkı kaybı söz konusu değildir.

Ayrıca parsel büyüklükleri ile çekme mesafeleri arasındaki ilişkiyi belirleyen Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği 71. Madde Ek-2'de verilen çekme mesafeleri aynen plana yansıtılmıştır.

**İtiraz Eden:** Çorlu Belediye Başkanlığı (189/2-3-4, 191/1, 207/1, 208/5 nolu parseller)

**İtirazın Konusu:** Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 22.07.2015 tarih ve 3290 sayılı yazısı ile Türkgücü OSB 1/5000-1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planlarının onaylandığı ve 1 ay süre ile Valilikçe tespit edilen ilan yerinde askıya çıkarılacağı bildirilmiştir.

Onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon-İlave Uygulama İmar Planlarımız ile söz konusu imar planları çakıştırıldığında yol hatlarının bazılarının çakışmadığı, Eğitim Tesisleri Alanı ile İdari ve Sosyal Tesis Alanlarına ait imar adası bütünlüğünün bozulduğu tespit edilmiştir.



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

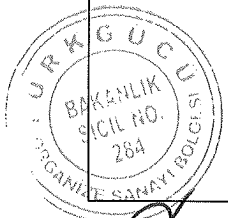
**İtiraza Cevap:**

İtiraz muhteviyatında bahsi geçen yol hatlarının çakışmaması durumu tekrar kontrol edildiğinde; Revizyon İmar Planı içerisinde (OSB Yetki Sahasında) taşıt ve yaya yol guzergahlarında bazı değişiklikler olmakla birlikte orlu Belediyesi Onaylı İmar planı ile kesişen bölgelerde herhangi bir uyumsuzluk bulunamamıştır. Eğitim Tesisleri Alanı ile İdari ve Sosyal Tesis Alanlarına ait ada bütünlüğünün bozulması durumu tespit edilememiştir.

**İtiraz Eden:** Trgc OSB Yönetim Kurulu -208/8 nolu parsel (eski 395 parsel)

**İtirazın Konusu:** 395 nolu kadastral parsel 3194 sayılı Kanunun 18. Madde Uygulaması işleminde 208 Ada 8 nolu imar parseli olmuştur. řu an askıda olana revize imar planlarında Bahri AYDIN'a ait 208/8 parselde imar alanında sehven artık parselin oluşturulduğu, 18. Madde Uygulaması proje müellifine ait teknik rapor ile tespit edilmiştir.

**İtiraza Cevap:** Teknik rapor ile sehven yapılan hatanın tespit edildiği ve rapor doğrultusunda planda düzenleme yapılması gerekmektedir.



*(Handwritten signatures)*