



KARAINCİR TATILKÖYÜ TOPLU YAPI YÖNETİMİ

18.12.2022

Eylül-Ekim-Kasım-Aralık 2022 Karaincır Toplu Yapı Yönetimi Çalışma Bildirimi

2022 yılı Olağan Genel Kurulu

- Karaincır Tatil Köyü Toplu Yapı 2022 yılı Olağan Genel Kurulu, ilgili yasalar ve site yönetim planı çerçevesinde, 08.08.2022 tarihli davet yazısında yer alan gündem maddelerini görüşmek üzere **23.08.2022** Salı günü saat 14.00 de Çamlık Parkta toplanmıştır. Hazirun cetvelinin incelenmesinde 16 asil, 1 vekil sıfatıyla toplamda 17 temsilcinin toplantıya iştirak ettikleri tespit edilmiş ve yeterli katılım sağlandığı görüldüğünden Genel Kurul çalışmalarına geçilmiştir. Yönetim Kurulu ve Denetim kurulu oy birliği ile, ayrı ayrı ibra edilmiştir. Yapılan seçim sonucu yönetim kurulu üyeliğine Nihan Ünaltuna, Gökhan Dünderli ve A. Ateş Kutluer asil üye olarak, Tefik Dinçer, Şahin Arslantaş ve Seçin Ataç yedek üye olarak, denetim kurulu üyeliğine ise Abdulvahit Sayın ve Figen Gözübüyük 2 yıllığına seçilmiştir. Seçim sonrasında bazı temsilcilerin toplantıyı terk etmesi üzerine avukatımız danışmanlığında toplantıya devam eden temsilcilerin yeterli çoğunluğu sağlamaları üzerine toplantıya devam edilmiş ve aşağıdaki kararlar oy birliği ile alınmıştır:
 - 1) Karaincır Tatilköyü Toplu Yapı Yönetimi 01.08.2022-31.07.2023, dönemini kapsayan tahmini işletme bütçesi ve yeni ödeme planı kabul edildi, bütçe kalemleri arasında aktarma yetkisi verildi ve zorunlu olması halinde kat maliklerinden ek katılım payı alınması kabul edildi.
 - 2) Karaincır Tatilköyü İşletme Kooperatifi ile yapılacak kira (bina, araçlar vb.) ve diğer sözleşmeleri imzalamak üzere Yönetim Kuruluna yetki verildi.
 - 3) Toplu Yapı Yönetimi lehine girişte danışma, arıtma ve çamlık park depodaki taşınmazlarla ilgili TC. Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 14.12.2018 tarihinde düzenlenen üç adet Yapı Kayıt Belgesi mevcuttur. Taşınmazların Karaincır Tatil Köyü İşletme Kooperatifine devrine teminen hazineye başvurulmasına karar verildi.
 - 4) 1173 Parselde yer alan dört adet konut için; Muski Genel Müdürlüğünden alt yapı hizmeti (su ve kanalizasyon) alınacağı tarihe kadar, sözleşmeyle aidaatlara ek olarak geriye dönük ek ücret talep edilmesi görüşüldü ve hukuken bu şekilde bir sözleşmenin sakıncalı olacağı düşünüldüğünden dolayı bu konut sahipleri ile sözleşme yapılması kabul edilmedi.
 - 5) L adası (555 parsel) kuzey sınırında Sarılıman mevkii imar planı onaylanmıştır. Parsele en yakın sınırdaki 8 metre genişliğinde yol yer almaktadır. Adanın fiziksel durumunun göz önüne alınarak L adası ve site genelinde güvenlik (duvar, tel, aydınlatma vb.) önlemleri alınmasına karar verildi.
 - 6) Kadrolu personele bütçe döneminde verilen bir asgari ücret tutarındaki ikramiyenin 2 eşit taksitte ödenmesi kabul edildi.
 - 7) Ek gündem maddelerine geçildi. Tüzel kişilik olması nedeni ile resmi makamlarca tescil ve iktisadi işletme işlemleri Toplu Yapı Yönetimi tarafından değil, sadece Karaincır İşletme Kooperatifi tarafından yapılabilmekte olduğundan

İskele yapı ruhsatı alınması, inşaatı ve işletmesi ve yapı ruhsatı belgelerine sahip olduğumuz ve/veya diğer Hazine arazilerinin işletilmesi, kiralanması ve/veya satın alınması için Karaincir İşletme Kooperatifine yetki verildi.

- 8) Kat maliklerinden tahsil edilecek atık su hizmet bedeli ile beraber kuyularımızdan sağlanan suyun evlere ulaştırılmasında katlanılan işletme gider bedelinin de hesaplanarak her bir m3 için belirlenmesi konusunda yönetim kuruluna yetki verildi.

2022 Olağanüstü Genel Kurul

- **14.10.2022** tarihinde Olağanüstü Genel Kurul tek gündem maddesi ile toplandı. Hazirun cetvelinin incelenmesinde 15 asil, 2 vekil sıfatıyla toplamda 17 temsilcinin toplantıya iştirak ettikleri tespit edilmiş ve yeterli katılım sağlandığı görüldüğünden Olağanüstü Genel Kurul çalışmalarına geçilmiş ve aşağıdaki kararlar oy birliği ile alınmıştır:
- 1) Karaincir Tatilköyü Toplu Yapı Yönetimi 01.08.2022-31.07.2023, dönemini kapsayan işletme projesi ve aidat ödeme planının görüşülmesi, gider kalemlerinin dağıtımında belirlenecek metot ve dağıtım anahtarlarının gider kalemi bazında belirlenmesi hususunun görüşülmesi ve karara bağlanması, ve olası gider kalemi artışları durumunda -artış miktarından fazla olmamak üzere-yönetim kuruluna bu artış tutarlarının işletme projesine yansıtılması yetkisinin verilmesi ile ilgili gündem maddesi ayrıntılı olarak görüşüldü ve aşağıdaki hususlarda karar alındı:
 - a) 01.08.2022/31.07.2023 yılı işletme projesi bütçesi ve aidat ödeme planı görüşüldü, genel kurul tarafından onaylanmış olan bütçedeki yönetim (yıllık 24000 TL) ve denetim (yıllık 9000 TL) huzur haklarının aylık olarak yönetim ve denetim kurulu üyelerine ödenmesine karar verildi.
 - b) Bütçe kalemlerinden elektrik giderleri geçtiğimiz sene gerçekleşen elektrik giderlerine oranla tahmin edilmiş olan olası artışın günümüz koşullarında çok düşük kaldığı gözlemlenmiş olduğundan elektrik giderlerinin gerçekleşen zamlar doğrultusunda bütçeye yansıtılması veya ek bütçe talebinde bulunabilmeleri için yönetim kuruluna yetki verildi.
 - c) İşçi giderlerinin Ocak 2023 zamlarına uygun olarak (bu tutarları geçmemek koşulu ile) bütçeye yansıtılması veya ek bütçe talebinde bulunabilmeleri için yönetim kuruluna yetki verildi.
 - d) 28 Ekim 2022 tarihine kadar askıya çıkan imar planı değişiklik önerisinin ayrıntılı olarak değerlendirilmesi ve yazılı rapor edilmesi için Tekin Şehir Planlama Ltd. şirketinden hizmet alınmasına, ve sitemiz çıkarına olan tüm imar konularında her türlü desteğin sağlanması konusunda yönetim kuruluna yetki verildi.
 - e) Gider kalemlerinin dağıtımında belirlenecek metot ve dağıtım anahtarlarının gider kalemi bazında belirlenmesi hususları görüşüldü. Tüm gider kalemleri bir tablo şeklinde hazırlanarak teker teker kalemlerin eşit veya arsa payına göre dağıtılmaları konusunda kutucukları işaretlemeleri ve isim ve imzalı olarak yönetim kuruluna teslim etmeleri talep edildi. Yöntem olarak hakkaniyet sağlanabilmesi için arsa paylarını, evlerin m2 alanlarını ve alınan aidatları gösteren tablo temsilciler kurulu üyelerine dağıtıldı. Bu konudaki görüşler soruldu ve tartışıldı.

Askıya çıkan “ımar planı revizyon” önerisinin değerlendirilmesi ve sitemiz aleyhine olan hususlara süresinde itiraz edilmesi

- evre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) Bakanlık Makamınının 01.09.2022 tarihli ve 4471329 sayılı Olur'u ile Cumhurbaşkanlığı TeŐkilatı Hakkında 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin 109. maddesi uyarınca onaylanan KUİP-48306316 Plan İŐlem Numaralı ve 90/2022 arŐiv nolu “Muğla İli, Datça İlçesi, Emecik Mahallesi, Kızlanaltı Kesimi (Karaincir Mevkii) 1/1000 lekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Plan Hkm Değişikliği” 28.09.2022 tarihinde Müdürlüęünüz askı ilan panosunda ve internet sayfasında eŐ zamanlı olarak askıya çıkarılmıŐtır.
- Muğla İli-Datça İlçesi-Emecik Mahallesi-Kızlanaltı Kesimi (Karaincir Mevkii) 1/1000 lekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Hkmlerininin 3. maddesinde yer alan zel Hükümler BaŐlıęı altındaki 3.1. YerleŐik Konut Alanları hükmü deęiŐtirilmesi, ile yürürlükte olan Koruma Amaçlı İmar Planında A-2 Yapı adalarında yer alan 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 1171, 1172, 1174, 1175, 1767 parsel nolu taşınmazların yapılaŐma koŐulları sitemiz aleyhine olarak etkilendiğinden, Askıdaki Plan Hkm DeęiŐiklięine itiraz edilmesi gerekli görülmüŐtür.
-
- **ASKIDAKİ PLAN HÜKMÜ DEğİŞİKLİğİ İLE**
1765 parselde, 130 m² (sarı)
1766 parselde, 468 m² (sarı)
1767 parselde, 9610-6374=3236 m²
1173 parselde, 2464 m² (turuncu) ilave inŐaat alanı oluŐacaktır.
Dolayısıyla sadece bu 4 parselde askıdaki plan notundan kaynaklanan toplam ilave inŐaat alanı 6298 m² olacaktır. Diğer parsellerde de artış/azalıŐ mevcuttur.



12 Kasım 2022 tarihinde Yönetim Kurulu Başkanımız Prof. Dr. Nihan Ünaltuna itiraz raporunu hazırlayan şehir plancıları ile birlikte Belediye Başkanımız ile görüşmüştür. Yaklaşık iki buçuk saat süren bu toplantıda itirazın gerekçeleri kendileri ve İmar Müdürü ile vaziyet planı üzerinde ayrıntılı olarak konuşulmuş ve tartışılmıştır. Askıdaki revizyon planındaki bazı konuların çelişkili ve yoruma açık olduğu, bu plan uygulanırsa sitemizin bitişiğindeki parsellere yaklaşık 35 tane ilave ev yapılabileceği, bundan kaynaklı olarak nüfus artışı olacağı, sitemizin alt yapısının, yollarının ve otopark alanlarının bu artışı kaldıramayacağı kendilerine belirtilmiştir. Özetle, bu çelişkili planın faydası değil, aksine açıkça sitemizin zararına olacağı net bir şekilde belgelerle ifade edilmiştir. İtiraz dosyamızın tamamı belediye başkanlığına elden -kayıtlara geçirilerek- iletilmiştir.

Ayrıca, itiraz süresi içinde bireysel itiraz etmek isteyen ada sakinlerimiz için rapordaki tüm konuları içeren bir itiraz dilekçesi hazırlanmış ve sitede bulunan ve bizzat itiraz etmek isteyen site sakinlerimize örnek dilekçeler verilmiştir. İmzalı bireysel dilekçelerin süresinde T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ MÜDÜRLÜĞÜ, MUĞLA'ya teslim edilmeleri yönetimimiz tarafından organize edilmiştir. Yaklaşık 150 adet bireysel itiraz dilekçesi ile birlikte yönetim adına (biri avukat imzası ile olmak üzere) iki adet itiraz dilekçesi verilmiştir.

İtirazımız kabul edilmez ise dava açılacağından dolayı plancılarımızın hazırladığı gerekçeli rapor ve belgelerin internet ortamında dolaştırılması avukatımız ve yönetim tarafından uygun görülmemiştir. Ana hatları ile tüm gerekçeler yukarıda ve avukatımızın hazırladığı bireysel dilekçelerde belirtilmiştir.

Diğer Çeşitli Çalışmalar

Datça Kent Konseyi ile "Datça su hasadı Denemeleri projesi" hakkında toplantı

Yöneticilerimizden Ateş Kutluer'in iletişime geçmesi üzerine Datça Kent Konseyi ile 28 Eylül 2022 tarihinde Çamlık parkta bir toplantı gerçekleştirilmiştir. Aktur Yönetim Kurulu Üyeleri, proje üyeleri, tatil köyü yöneticilerimiz, ada temsilcilerimizden bazıları ve çalışanlarımızın katıldığı bir toplantı yapıldı. Datça Kent Konseyi üyeleri Datça su hasadı Denemeleri projesini tanıtarak katılımcılar ile görüş alışverişinde bulundular. Bu verimli toplantı sonucunda sitemiz ile işbirliği yapılması konusunda fikir birliğine varıldı.

Kanalizasyon ve diğer günlük çalışmalar

Elemanlarımızın yapmakta olduğu günlük yapılan işler resimleri ile birlikte her gün "yapılan işler" grubumuza gönderilmektedir. Bunlardan bazıları bildirim ekinde sunulmuştur.

Türk Telekom-Fiber kablo döşenmesi için çalışmalar

Türk Telekom yetkilileri ile sitemize fiber altyapısı getirilmesi için görüşmeler yapılmakta olup yetkililer tarafından çalışmalara en kısa sürede başlanacağı belirtilmiştir.

Bahçe çöpü kırma makinasının kullanıma sokulması

Sitemize önceki yönetimlerimiz tarafından yıllar önce alınmış olan, ancak çok yüksek ses çıkarması nedeni ile depomuzda atıl durmakta olan bahçe çöpü kırma makinası Ekim ayında kullanıma sokuldu. Makinanın kullanımına 2023 Haziran ayına kadar devam edilecektir. Bu çalışmamız ile, bahçe çöplerinin taşınması için zaruri olarak yapılan yüksek masrafların en düşük seviyeye indirilmesi bir yana, öğütülen çöplerin gübre olarak geri dönüşümüne olanak sağlanmıştır.

Kütüphane yapılması

Site sakinlerimizden gelen talepler üzerinde ofisimizin girişindeki alan herkesin kullanımına açık bir kütüphane olarak kullanıma sokulacaktır. Bu konudaki tadilat çalışmalarımız devam etmektedir.

Banklar konulması

Sitemizin girişinden denize kadar inen yoldaki bankların sayıları artırılmıştır.

Çöp kutularına okunur levhalar asılması

Çöp kutularına atıklar için okunur ayırıcı levhalar yapıştırılmıştır.

K adası ara sokak ışıklandırılması

K adası ara sokağa güneş enerjili lambalar konulmuştur. Tüm adaların bu tür ihtiyaçları ve talepleri alınıp benzer uygulamalar yapılacaktır.

Çamlık Parktaki ve Arıtma alanındaki depomuzun düzenlenmesi

Çamlık Parkta bulunan kapalı depo alanımızda bulunan aletler, demirler, borular, kablolar düzenlenerek hurdaya ayrılacak olanlar belirlenecektir. Kooperatifimize ait

aletler ve malzemeler listelenip sistemli bir şekilde yeni yaratılacak olan depo alanlarımızda istiflenecektir.

Çamlık parkta site sakinlerimizin kullanımına açık bir sosyal alan yapılması planlanmaktadır.

Tadilatlardan çıkan molozların sokaklara dökülmemelerinin sağlanması

Molozların sokaklara yığılarak yağmurlarda akarak boruları tıkamaları ve yollarda kirlilik yaratmalarına engel olmak için ev sahipleri ve yükleniciler uyarılacak, uyarıları dikkate almayan yüklenicilerin sitemizde iş yapmaları engellenecektir.

Ağaçların budanmaları ve kesim yasağı

Ağaçların budanması veya yer değiştirmeleri ile ilgili kurallarımız şu şekildedir:

- 1) Ağaçların tamamen kesilmeleri ancak Orman Müdürlüğü'nün izini ve talebi üzerine yapılabilir.
- 2) Ağaç budamaları ile ilgili ortak alanlarda bulunan ağaçlar yönetim sorumluluğundadır. Bireylerin bahçe sınırları içinde olanlar için komşuların birbirleri ile anlaşmaları gerekmektedir, yönetim ev sahiplerinin yazılı onayı olmadan bireylerin özel bahçelerindeki ağaçların budamasını yapamaz.

Su ve plaj kartları

Yeni kartlar, sadece site sakinlerimize özel olarak yeni bir tasarım ile baskıya verilmiştir (kırmızı). Önceki kartlarımız (mavi) toplanacak ve farklı bir tarife ile site malikleri dışı talep eden kişilere -sadece bir çeşmede geçerli olmak üzere- verilebilecektir.

İlaçlama

Sitemizde sinek, sivrisinek, haşere ve kemirgenler ile mücadele konusunda çalışmalarımız devam etmektedir. Sivrisineklerin larva oluşum yuvalarının kontrol edilip ilaçlanmasına özen gösterilmektedir.

Yönetim Kurulu

Ek:

Ağustos-Aralık 2022

Yapılan işlerden resimli örnekler:

6.sokak temiz su patlağı yapıldı. 18.09.2022



H adası temiz su hattı yenileme çalışması yapıldı. 03.10.2022



Sitemizde bulunan geri dönüşüm kutularına uzaktan okunacak büyüklükte çıkartmalar yapıştırıldı. 06.10.2022



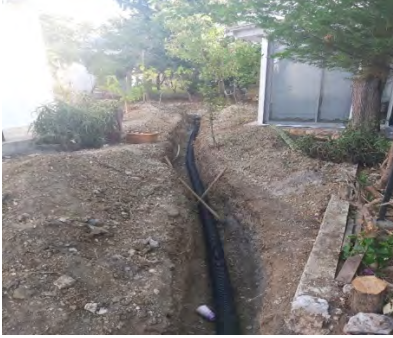
L adası kanalizasyon rögar kapağı yapıldı. 10.10.2022



Olağanüstü Temsilciler Kurulu toplantısı yapıldı. 14.10.2022
2.Cadde temiz su patlağı yapıldı. 18.10.2022



N adası kanalizasyon iki rögar arası tamirat kazımı yapıldı. 23.10.2022



Bahçe çöpü öğütücü makinasının çalıştırılmasına başlandı. 24.10.2022



Askıda olan İmar ile ilgili İtiraz dilekçesi kapsamlı olarak hazırlandı ve Muğla Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği müdürlüğüne verildi. 27.10.2022

Cumhuriyet Bayramı kutlaması yapıldı. 29.10.2022



M adası kanalizasyon çalışması yapılmasına başlandı. 8.11.2022



Büyük önderimiz Mustafa Kemal Atatürk'ü anma töreni düzenlendi. 10.11.2022



Yönetim Kurulu Başkanımız Prof. Dr. Nihan Ünaltuna'nın talebi ile, Belediye Başkanımızın huzurunda -askıdaki imar planının sitemize getireceği olası zararlar hakkında- İmar Planı Müdürü ve Şehir Plancısı danışmanlarımız ile toplantı yapıldı. 14.11.2022



J adası temiz su patlağı yapıldı. 15.11.2022



Çamlık Parktaki depoda bulunan malzemeler ve aletlerin düzenlenmesi için çalışmalara başlandı. 16.11.2022

B adası kanalizasyon patlağı çalışmaları yapıldı (2. Cadde ve 15. Sokak). 2-11.12.2022

