



2024-2025 Faaliyet Raporu

A. Davalar ve Hukuki Faaliyetler

a. İmar Plan Hükmü Değişikliği:

Yönetim Kurulumuz Tatil Köyümüz ve Karaincır Mevkiini yakından ilgilendiren Muğla İli, Datça İlçesi, Emecik Mahallesi, Kızlanaltı Kesimi, Karaincır Mevki, 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 29.11.2024 tarihinde askıya çıkmasıyla ilgili Karaincır Tatil Köyü Maliklerini gönderdiği duyuru mesajıyla bilgilendirmiş ve ilgili planın tatil köyümüz sakinlerinin yaşam şekli ve kalitesine, aynı zamanda Karaincır Mevkisine olası etkilerinin olumlu ve olumsuz yönleriyle değerlendirilmesi için İmar Danışma ve Çalışma Grubu'nu planla ilgili tespit ve görüşlerini paylaşmak üzere göreve çağırmıştır.

Buna ek olarak, İmar Danışma ve Çalışma Grubunun çalışmalarından bağımsız, askıdaki imar planı değişikliğinin teknik ve hukuki olarak değerlendirilebilmesi için de bir planlama şirketinden profesyonel hizmet almaya karar vermiştir.

Toplu Yapı Yönetimi'nin Temsilciler Kurulu Olağanüstü toplanarak eldeki bilgi ve belgeler ile uzmanlarının tespit ve değerlendirmeleri ışığında planı değerlendirmiş ve plana gerek askı süresi içinde itiraz dilekçesi ile, sonrasında gerekse yargı yolu ile dava açmak suretiyle tatil köyü kat maliklerini temsilen, Karaincır Tatil Köyü'nün yasal hak ve menfaatlerinin savunulması ve korunması kararını almış ve Yönetim Kurulu'nu ilgili kararı uygulamada yetkilendirmiştir.

Yönetim Kurulumuz, Karaincır Tatil Köyü Toplu Yapı Yönetimi adına, 588 bağımsız bölüm ve yaklaşık 2,500 malik ve sakini temsilen askıdaki İmar Planı Değişikliğine İtiraz dilekçesini tatil köyümüzün avukatıyla birlikte, **11463946** evrak kayıt sayısı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na sunmuştur. Askı süreci içindeki bir plana dava açılabilmesi, askıdaki bir imar planı değişikliğine süresi içinde itiraz edilmesi durumunda, plandan sorumlu kuruma itiraza cevap vermesi için 30 gün süre tanınıyor olması sebebiyle, itiraz başvurusunda bulunan kişi, kurum ve kuruluşların, itirazlarını yargıya taşımadan önce 30 gün beklemeleri gerekmektedir.

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın yeni imar planına yapılan itirazların reddedildiğine yönelik gönderdiği cevap yazılarında "11750112 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile 29.11.2024'te askıya çıkan Koruma Amaçlı İmar Planı ve Plan Hükmü Değişikliğinin 12.02.2025 tarihinde kesinlik kazandığını bildirmiştir.

Yeni İmar Planının kesinleşip yürürlüğe girmesi sonucu, Karaincır Tatil Köyü Toplu Yapı Yönetimi adına yürütmeyi durdurma ve plan iptali istemiyle dava açılmış, ilgili davada S.S. Karaincır Tatil Köyü Site İşletme Kooperatifi'nin daha önce açtığı dava da olduğu gibi "**Yürütmeyi Durdurma Kararı**" verilmiştir.



KARAINCİR TATILKÖYÜ TOPLU YAPI YÖNETİMİ

“Yürütmeyi Durdurma Kararına” yapılması beklenen itirazın da aynı S.S. Karaincir Tatil Köyü Site İşletme Kooperatifi’nin dava kararına yapılan itirazda olduğu gibi, reddedileceği düşünülmektedir. Hukuki süreç halen devam etmekte olup Avukatımız ve Yönetim Kurulumuz tarafından takip edilmektedir.

Şu ana kadar elde edilen ve yakın geçmişte benzer bir örneği olmayan bu hukuki başarıları mümkün kılan ise sahip oldukları özel konu bilgisi, teknik bilgi, tecrübe ve konu uzmanlığını İşletme Kooperatifi ve Toplu Yapı Yönetim Kurullarından esirgemeyen İmar Danışma ve Çalışma Grubu üyeleri ve o grubun çalışmalarına dışardan katkı veren konu uzmanı tatil köyü sakinlerimiz, bireysel olarak ilgili plana itiraz eden maliklerimiz, imar plan değişikliklerini hem teknik olarak hem de mevzuatlar, yönetmelikler ve kanunlar dahilinde değerlendirerek raporlar sunan ve yapılan itiraz ve açılan davalarda kullanılan gerekçelerin alt yapısını oluşturan Tekin Planlama Şirketi’ ve hukuki sürecin tüm aşamalarında Karaincir Tatil Köyü İşletme Kooperatifi ve Toplu Yapı Yönetimlerini başarıyla temsil eden avukatımızdır, kendilerine teşekkürlerimizi sunuyoruz.

b. Yönetim Kurulu Üyelerine Bireysel Olarak Açılan Dava

Tatil köyümüzün üç (3) parsel yöneticisi ve bir kat maliki, aidatlara ilişkin 2024 Temsilciler Olağan Genel Kurulu’nda kabul edilen ödeme planı ile ilgili olarak Yönetim Kurulu üyelerine bireysel olarak dava açmışlardır.

Parsel Yöneticisi olarak Temsilciler Kurulu’nda Ödeme planıyla ilgili olarak kendi bireysel görüş ve düşünceleri doğrultusunda parselleri adına ‘Ret’ oyu kullanmışlar, fakat davayı açarken bunu parsel yöneticisi sıfatıyla değil bireysel olarak gerçekleştirmişlerdir.

Parsel yöneticisi olarak temsil ettikleri maliklere konuyla ilgili **verdikleri bilgilerin doğruluğu ve tarafsızlığı tartışma konusu olan** malik ve yöneticiler, kendi parsel kat maliklerinden, **bireysel olarak açtıkları davayı maddi olarak desteklemelerini talep etmişler** ve onlardan mahkeme, avukatlık ve dava ücretleri için para toplamışlardır. Bu süreç içinde kendilerinden para talep edilen maliklerden bazıları Yönetim Kurulu’nu arayarak kendilerinden talep edilen paraların mahiyetiyle ilgili bilgi istemişlerdir. Maliklerle yapılan bu görüşmelerden kendilerine verilen bilgilerin yanlış, yanlış ve eksik olduğu kanaati oluşmuştur.

2024 Temsilciler Kurulunda 12 Kabul (B, C, D, E, G, H, J, M, N, P, S, T Adaları), 4 Ret (F, K, L, R Adaları) ve kullanılmayan 1 oy (O Adası) ile oylanan ve onaylanan ödeme planına istinaden, Ret oyu veren parsel yöneticilerinden üçü (K, L, R Adaları) aynı genel kurulda alınan, bütçe kalemlerinin ortak veya yatırım giderleri altında nasıl gruplandırılacağı konusunda ileriye dönük kalıcı bir çözüm üretmek amacıyla çalışma yapacak ve uzmanlardan (hukuki ve mali konularda) destek alacak **bir komisyon kurulması kararına rağmen**, Yönetim Kurulu Üyelerine dava açmayı tercih etmişlerdir.



KARAINCİR TATILKÖYÜ TOPLU YAPI YÖNETİMİ

Dava açan malikler parsel yöneticisi sıfatlarıyla kendi parsel kat maliklerine “**Yönetim Kurulu Küçük Dairelere haksızlık yapmıştır**” gibi hem malikleri yönetim kuruluna karşı kışkırtan, hem de ilgili karar mercisinin temsilciler kurulu olduğunu göz ardı eden talihsiz mesajlar göndermişlerdir.

Dikkat edilmesi gereken nokta ise özellikle Bütçe ve Ödeme Planları ile ilgili konularda Yönetim Kurulunun karar mercisi değil alınan kararların uygulayıcısı olduğudur.

Davacı malikler parsel temsilcileri olarak onayladıkları toplam bütçe miktarındaki **en büyük artışların aslında eşit payla ödenen ortak gider kalemlerinde olduğunu** dolayısıyla **bunun bağımsız bölüm aidatlarını birbirine yaklaştıracak bir etki yaratacağı** bilgisini paylaşmaktan imtina etmişler, söylemlerinde bağımsız bölümlerin m² sini öne sürerek **aslında yatırım gideri kalemlerinin bağımsız bölüm (ev) m² sine göre değil** parselin arsa payına göre hesaplandığını, **bağımsız bölüm m² değerinin ise arsa payından sonra etkisi hesaba katılan bir faktör olduğunu** paylaşımlarında ne yazık ki belirtmemişlerdir.

Dava açımından önce zorunlu hale getirilen arabuluculuk sürecinde, arabulucu toplantısına kendileri ve avukatları katılmayan malikler, Yönetim Kurulu’nun tüm malikleri davet ederek organize ettiği **Bütçe ve Ödeme Planı Bilgilendirme Toplantısı’na** da (L Adası Parsel Yöneticisi) hariç iştirak etmemiş ve durumun maliklerin birlikte değerlendirebileceği, etraflıca görüşülüp tartışılabileceği bir ortamda bulunmayı tercih etmemişlerdir.

Toplantıya katılan davacı malik ise kendisinin konuyla ilgili olarak **yanlış bilgilendirildiğini**, kendisine yapıldığı söylenen birçok şeyin yapılmadığını öğrendiğini **ve o gün maliklerin önünde eksik ve yanlış bilgilerle yalnız bırakıldığını belirtmiş** ve sonraki aylarda da **yürüttüğü parsel yöneticiliği görevinden ayrılmış** ve açılan **davadan feragat etmiş / davadan çekilmiştir**.

Söz konusu ödeme planının bir önceki yılın ödeme planı ve gider gruplarına göre yeniden düzenlenmesi durumunda sırasıyla en fazla tasarrufu sağlayacak ilk beş parsel (ada) olan **F, R, T, L, ve J** Adalarının aidatlarında bağımsız bölüm başına (Elektrik Teşvik İadesi sonrası) ayda yaklaşık 100, 90, 88, 83 ve 72 TL lik bir azalma olurken, sırasıyla en fazla artışa maruz kalacak ilk beş ada olan **M, O, D, N ve C** Adalarının aidatları ise 226, 213, 196, 184 ve 176 TL artacaktır.

Bu değişiklikte **belirleyici rol oynayan gider kalemi** ise arıtma tesisimizin **elektrik gideridir**. Bu kaleminin eşit olarak değil arsa payına göre hesaplanması durumunda yukarıda belirtilen adalardaki aynı tip evlerin aidatları için ilgili sözü edilen miktarlarda değişiklikler meydana gelecektir. Bu konu hakkında bilinmesinde fayda olan bir diğer önemli bilgi ise arıtma tesisimizin **2014 yılında bağımsız bölüm (ev) başına 125 TL katılım payı ve evin büyüklüğünden bağımsız olarak, ev başına 4 kişi hesabıyla kurulmuş** bir tesis olduğudur.



KARAINCİR TATILKÖYÜ TOPLU YAPI YÖNETİMİ

Dolayısıyla ilgili elektrik sarfiyatı tamamıyla kişilerin evlerinden kanalizasyon sistemine gönderdikleri, **ev içi su tüketim alışkanlığının belirlediği bir giderdir.** Evlerin ebadı / bahçelerin büyüklüğü / arsa payları ya da kanalizasyon sistemine girmeyerek, toprağa giden bahçe sulama suyunun sözü edilen elektrik sarfiyatı üzerinde belirleyici bir etkisi yoktur.

Dava açan maliklerimizin ortak kanısı mahkemeden çıkacak sonucun beklenmesi yönündedir. Datça Sulh Hukuk Mahkemesinde 2024/379 esas sayılı dosyasında dava 09.12.2025 tarihine ertelenmiştir. Datça adliyesinde uzun süre sulh Hukuk Mahkemesinde hâkim olmaması nedeniyle davada ciddi bir gelişme olmamıştır.

Yönetim Kurulu olarak bizce aidatların ne şekilde ödeneceğinin belirlenmesi konusu Yargı ile değil kat maliklerimizin sağduyusu ve anlayışıyla çözülmesi gereken bir konudur.

c. Kamusal Alan İşgali ve İmara Aykırı Yapılaşmalar:

BHS Turizm'e ait olan Datça ilçesi, Emecik Mah. 129 ada 2,5 ve 7 parseldeki imara aykırı yapılar ile kamusal yeşil alanların işgali ile ve kaçak yapıların yıkılması için Toplu Yapı Yönetimi'nin 2019 yılında başlattığı hukuk mücadelesi İzmir Bölge idare Mahkemesinin 8.İdari dava dairesinin 20247221 esas,2025/427 karar sayılı 25.02.2025 tarihli kesin kararıyla (İstinaf başvurusunun reddine, ve Danıştay'a temyiz yolu kapalı ve kesin olmak üzere) haklı bulunmuş ve imara aykırı yapıların ve kamusal alanlara yapılan tecavüzlerin kaldırılması yönünde karar çıkmıştır.

Bunun üzerine Datça Belediye Başkanlığına yapılan başvuruda işgalci durumundaki şirketin Datça Belediyesi'ne yıkım kararlarını yerine getirme taahhüdünde bulunduğu öğrenilmiş ve yıkım süreci yönetim kurulu tarafından yakından takip edilmiştir.

Kamusal alanda (eski Mokamp) işgal niteliğindeki beton binalar 2025 Mayıs ayı başında yıkılmıştır. Ancak aynı alanda bulunan imara aykırı yapılardan bazılarının yıkılmadığı belirlenmiştir. Datça Belediyesi ile yıkımların geri kalan kısmının tamamlatılması hakkında görüşülmekte olup işlemler takip edilmektedir.

B. Sözleşme Yenilemeleri ve Yeni Yapılan Sözleşmeler

- Avukat:** Avukatımız Halil Canda'nın 2024 yılında 8.000 TL aylık ücretli sözleşmesi, Toplu Yapı ve İşletme Kooperatifleriyle ile yapılan yeni sözleşmede güncellenerek 01.02.2025 tarihi itibarıyla 12.000 TL olarak belirlenmiştir
- Mali Müşavir:** Mali Müşavirimiz Ceyhun Sabancıoğlu'nun 2024 yılında 2.000 TL aylık ücretli sözleşmesi 01.01.2025 tarihi itibarıyla Toplu yapı ve İşletme kooperatifi olarak aylık 5.000 TL'den yenilenmiştir.



KARAINCIR TATILKÖYÜ TOPLU YAPI YÖNETİMİ

- c. Kooperatiflerin mali kayıtlarını elektronik ortamda saklama ve bildirme yükümlülüklerindeki değişiklik bu ücret artışına etki eden faktörlerden birisidir.
- d. **Elektrik Mühendisi:** Trafolarımızın ve su kuyularımızdaki elektrik donanımlarımızın bakım ve kontrollerinden sorumlu elektrik mühendisimiz Fatih Gül'ün 2024 yılında 1.750 TL olan aylık ücreti, 02.01.2025 tarihi itibarıyla 3.000 TL ye yükseltilmiştir.
- e. **Çevre Danışmanı:** DNA Mühendislik 2024 yılında 6.620 TL olan aylık ücreti 2025 yılı için 8.750 TL olarak belirlenmiştir.
- f. **İş ve İşçi Güvenliği Uzmanı ve Doktor:** 01.01.2025 yılından itibaren az tehlikeli işyerlerinde de bir işçi sağlığı ve iş güvenliği uzmanı ile bir doktor bulundurma zorunluluğu getirilmiştir. Bu nedenle 24.01.2025 tarihinden itibaren bu hizmeti verecek bir firma ile aylık 2.200 TL (personel kişi başı 200 TL) anlaşma yapılarak hizmet alınmaya başlanılmıştır.
- g. **İlaçlama Uzmanı:** Ziraat Mühendisimiz Ebru Türk ile 01.03.2025 tarihinden itibaren yeniden anlaşma yapılarak 2024 yılında aylık 4.000 TL olarak ödenen danışmanlık ve rögar ilaçlama ücreti 8.000 TL olarak belirlenmiştir.

C. Kamu Kurum ve Kuruluşları, Bankalar ile Özel Şirketler Nezdinde Yapılan Çalışmalar

a. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı

i. Ecrimisil İhbarnameleri ve Düzeltme Talepleri

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Karaincır Tatil Köyü'ne 09.01.2025 tarihinde tebliğ ettiği E-14977873-250-11415973 ve E-14977873 25-11416238 Sayılı Ecrimisil İhbarnamelerinde, Devletin Hükmü ve tasarrufu altındaki 1,007.10 m²'lik sahil alanının son iki yıldaki işgalinden ötürü toplamda **1.006.232,02 TL** talep edilmiştir.

İhbarnamelerin incelenmesi sonucu, ihbarnamelerin hatalı bilgiler içerdiği ve bunlara bağlı olarak yapılmış işgal tazminatı değerlemesinin hatalı olduğu, 31.01.2025 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına bir dilekçeyle bildirilmiş ve düzeltme istenmiştir. Bakanlığın yaptığı değerlendirme sonucu düzeltme başvurusu haklı bulunmuş ve toplamda **413,701.06 TL düzeltme indirimli** yeni ihbarnameler, Toplu Yapı Yönetim Kuruluna 9 Mart 2025 tarihinde tebliğ edilmiştir.

Toplu Yapı Yönetim Kurulu Ecrimisil İhbarnamelerinde peşin ödeme indiriminden faydalanarak **592,530.96 TL** tutarlı yeni ihbarname bedeli yerine **385,145.12 TL** ödemiş ve **%35 (207,385.84 TL)** tasarruf sağlamıştır.



KARAINCİR TATILKÖYÜ TOPLU YAPI YÖNETİMİ

ii. Sahil Kiralama

Karaincir Tatil Köyü Toplu Yapı Yönetimi, Muğla Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'ne 27.03.2024 tarih ve 9223980 kayıt, 02.04.2024 tarih ve 9278277 kayıt ve 16.04.2024 tarih ve 9328455 kayıt numaralı dilekçelerle Karaincir sahilinde bulunan ve Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki (DHTA) 1,535 m2'lik alanı, şezlong / şemsiye amaçlı Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 13. Maddesinin C bendi gereği kiralama talebinde bulunmuştur.

Söz konusu talebin Karaincir sahilinde sahil kiralama başvurusu olan diğer iki işletmenin talep ettiği alanlarla örtüşmesi / kesişmesi üzerine Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü'nden konuyla ilgili olarak Ağustos 2024'te görüş yazısı talep etmiş, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü'nden gelen görüş yazısı ve kiralama talebi talep edilen alanlarla ilgili hazırlanan diğer bilgiler, başvurularla ilgili son kararı vermek üzere Muğla Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından Bakanlığın Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'ne iletilmiştir.

Bu süreç zarfında Toplu Yapı Yönetim Kurulumuz, üç kez Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü Sn. Ömer Bolat'ı makamında ziyaret etmiş, tatil köyümüzün mağdur olmaması ve yapılan başvurunun olumlu olarak değerlendirilmesi için gerekçeler ve destekleyici bilgiler sunmuştur. Ayrıca tatil köyümüzün geçmişte sahil kira sözleşmelerini yaptığı MUÇEV'in yerine kurulan **Kıyı Yönetim ve Çevre Koruma A.Ş.**'nin Karaincir sahilini bakanlıktan kiralayarak, işletmelerin kira başvurularını değerlendirme de tek yetkili olması yönünde teşvik ve telkin edici görüşmeler yapmış ve bakanlık nezdinde de girişimlerde bulunmuştur.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (şu ana kadar) Karaincir Tatil Köyü'nün kiralama talebine olumlu ya da olumsuz bir cevap vermemiş olup herhangi bir karar tebliğ etmemiştir. Karaincir Tatil Köyü'nün kırk beş (45) yıldır temizleyerek ve koruyarak sahip çıktığı, Karaincir sahiliyle ilgili süregelen otorite boşluğu ve belirsizlik sebebiyle tatil köyü sakinlerinin daha fazla mağdur olmasını engellemek amacıyla Toplu Yapı Yönetim Kurulu geçmiş iki yılda olduğu gibi bu yıl da Ecrimisil (işgal tazminatı) ödenmesini göze alarak, sahile 80 adet şemsiye ve 160 adet sandalye yerleştirilmiştir.

b. Datça Belediyesi Nezdinde Yapılan Girişimler

i. Yıkım Kararlarının Kaldırılması

27.10.2004 tarihinde Datça Belediye Encümeni tarafından alınan Yapı Tatil Zaptına (Mühürlemeye) konu kaçak uygulamaların Yıkım Kararları tatil köyümüzdeki evlerin %83'ünü (490 bağımsız bölümü) ilgilendirmektedir. Bu olumsuz duruma çözüm bulmak amacıyla



KARAINCİR TATILKÖYÜ TOPLU YAPI YÖNETİMİ

Yönetim Kurulumuz Datça Belediyesi'ne sayısız ziyarette bulunmuş ve yaptığı görüşmelerde söz konusu yıkım kararlarının kaldırılması için izlenebilecek "Olası Çözüm Yolları" üretmek, onları başarıyla müzakere etmiştir.

356 bağımsız bölüm üzerinde halen devam etmekte olan **yapı tatil (mühürleme) ve yıkım kararlarının kaldırılmasına yönelik** izlenebilecek yollarla ilgili olarak durumdan etkilenen parsel kat malikleri parsel yöneticileri aracılığıyla bilgilendirilmiş ve ilgili sorularına cevap verilmiş, uygulamaya karar verdikleri çözüm yollarında kullanabilecekleri dilekçe örnekleri vb. belge ve bilgiler kendileriyle paylaşılmış, malikler ve hizmet sağlayan profesyoneller (mimar ve harita mühendisi vs.) arasında koordinasyon sağlanmıştır.

Şu an gelinen nokta maliklerin kendi durumlarına uyan ve kullanmaya karar verdikleri çözüm yoluna istinaden hazırladıkları evrakların onlarla kontrol edilmesi ve gerektiği yerlerde düzeltiltilerek her bir parsel için toplu olarak hazırlanmasıdır. İlgili dilekçelerin bulundukları parseldeki diğer bağımsız bölümlere ait başvurularla birlikte faaliyet yılı bitiminden önce Datça Belediyesi İmar Müdürlüğü'ne sunulması planlanmaktadır.

ii. Tapu ve Adres Uyuşmazlığının Giderilmesi

Datça Tapu Müdürlüğü ile yapılan görüşmelerde Tapu Kayıtlarını oluşturulan bilgilerin Datça Belediyesinden gelen bilgilerle oluşturulduğu dolayısıyla yapılacak bir değişikliğin öncelikle Datça Belediyesi kayıtlarında düzeltilmesi gerektiği öğrenilmiştir. Bunun üzerine Datça Belediyesi Fen İşleri müdürlüğüne gidilmiş ve bazı yerlerde adres uyuşmazlıklarının olduğu, tapuda belirtilen ev numaralarının belediyede gözüken numaralarla aynı olmadığı anlatılmıştır. Sitemizde **H** adasında bulunan 11 evin **G** adasında gözüktüğü belirtilmiştir. Ayrıca **C, D, P, S** adalarındaki bazı evlerin sokak numaralarının değiştirilmesi ve bu aksaklıkların giderilmesi için **19.06.2025** tarihinde Datça Belediyesi Fen İşleri müdürlüğüne bir yazı hazırlanarak evrak kayıt numarasıyla elden teslim edilmiştir. Fen İşleri Müdürlüğü bu değişikliklerin belediye meclisi onayı ile olduğunu ve yılda bir kez toplandığını bunun da Ekim-Kasım ayları gibi olabileceğini belirtmiştir.

iii. Sokak Temizleme Aracıyla Site İçi Temizlik

Datça Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü ile koordinasyon sağlanarak Muğla Büyükşehir Belediyesi'nden haftada iki defa Datça'ya gönderilen sokak-cadde temizleme aracıyla tatil köyümüzün sokak ve caddeleri ayrı tarihlerde üç kez temizlettirilmiştir.



KARAINCIR TATILKÖYÜ TOPLU YAPI YÖNETİMİ

c. Muğla Büyükşehir Belediyesi Nezdinde Yapılan Girişimler

i. İmar Planı İtirazı ve Davalara Müdahillik Daveti

Yönetim Kurulumuz Muğla Büyükşehir Belediyesi İmar Dairesi Başkanlığı ve Hukuk Müşavirliği birimlerine ziyarette bulunmuş, bir önceki imar planı değişikliğinin iptali kararıyla sonuçlanan

davayı açmada gösterdikleri kararlı tutumdan ötürü kendilerine Karaincır Tatil Köyü ve malikleri adına bir teşekkür mektubu vermiştir.

Muğla Büyükşehir Belediyesi'nin söz konusu birimlerinin aynı hassasiyet ve iradeyi bir önceki planın kopyası niteliğindeki 29.11.2024'te askıya çıkan yeni imar planı değişikliğiyle ilgili de göstermeleri amacıyla Karaincır Tatil Köyü adına Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na iletilen itiraz dilekçesi ve destekleyici belgelerin nüshalarını 160227 evrak kayıt sayısı ile belediyenin (Gereği İçin) İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına, (Bilgi İçin) Hukuk Müşavirliğine iletilmiştir.

Yönetim Kurulumuz, Muğla Büyükşehir Belediyesi İmar Daire Başkanlığı ve Hukuk Müşavirliği bölümlerine inceleyip değerlendirmeleri için verdiği Karaincır Tatil Köyü'nün İmar Planı İtiraz dilekçesi hakkında görüşlerini almak ve Büyükşehir Belediye'nin planla ilgili nihai pozisyonunu anlayabilmek / belirleyebilmek için randevu olarak ilgili bölümleri ziyaret etmiştir. Bu ziyaretlerde profesyonel hizmet aldığımız Tekin Planlama da yönetim kurulumuzla birlikte hazır bulunmuştur.

İmar Planlama Şube Müdürü ile yapılan görüşmede, belediyenin bu tip planları değerlendirirken, bölgesel özel detaylara sahip olmaması sebebiyle değerlendirmede kullanılan en önemli verilerin ilçe belediyelerden kendilerine sağlanması gerektiğini belirtmiş, konunun tekrar yargıya taşınabilmesi için bu tip verilere ihtiyaç olduğunu dile getirmiştir.

Bu verilerin ilgili ilçe belediyelerinden talep edilip edilmediği, verilerin elde edilemediği ya da söz konusu plan değişikliklerinin ilçe belediyeleri tarafından hazırlatıldığı durumlarda, Muğla Büyükşehir Belediyesi'nin nasıl değerlendirme yapabildiği? ya da güvenilir veriye nasıl ulaşabildiği? hakkındaki soruları cevapsız bırakmıştır.

Hukuk Müşavirliği ise ancak kendilerine talimat verilmesi durumunda hukuki girişimlerde bulunabileceklerini belirtmiştir. Görüşmelerin sonucunda Karaincır Tatil Köyü'nün imar planı uygulama plan hükmü değişikliğine karşı verdiği hukuki mücadelede yalnız olacağı anlaşılmıştır.



ii. UKOME ve Doris Otel'in Arkasındaki Yolun Düzeni

Doris Otel'in arkasında kalan ve Datça – Marmaris yoluna erişim sağlayan yol üzerinde yasak olduğuna dair levhalar bulunmasına rağmen yolun her iki tarafına park edilmesinden ötürü yaşanan trafik sorunu UKOME yetkililerine iletilmiş, çözüm önerisi olarak yolun ortasına delinatörler yerleştirilmesiyle yolun geliş gidiş olarak ikiye bölünebileceği ve kenarlarına park yapılmasının engellenebileceği belirtilmiştir.

Datça UKOME yetkilisi bu çözümün uygun olabileceğini ve Muğla'daki toplantıda ele alınacağını belirtmiştir. Yine aynı görüşmede söz konusu yol üzerinde illegal park edenlere herhangi bir cezai yaptırım (para cezası ve araçların çektilmesi gibi) uygulanıp uygulanamayacağı sorulmuş, cevap olarak ta Datça da yedi emin şeklinde araçların çekilerek bekletebileceği bir yer olmadığından ötürü bunun şu anda mümkün olmadığı ifade edilmiştir.

Yönetim Kurulumuzun yukarıda sözü edilen delinatör uygulamasının hayata geçirilememesi ihtimaline karşı sunduğu bir diğer çözüm önerisi ise, Datça Belediyesi'nin süresi dolan ve yeniden ihaleye çıkaracağı sokaklardaki araç park alanları işletmeciliği sözleşmesine, söz konusu yolun en azından yaz aylarında (yılın 3 ayı boyunca) eklenerek park etmenin paralı hale getirilmesinin Karaincır'e gelen günübirlik ziyaretçileri otopark alanlarına sevk edebileceği, bazıları için de caydırıcı olabileceği olasılığıdır.

iii. Basketbol ve Tenis Sahalarının Tel ve Direklerinin Yenilenmesi

Basketbol ve tenis sahasının tel örgülerinin yenilenmesi için Muğla Büyükşehir Belediyesi nezdinde girişimlerde bulunulmuştur.

Söz konusu tesislerin Kamusal Alan üzerinde olmalarından ötürü bağlı olduğumuz Emecik Muhtarlığından bu konu ile ilgili talep dilekçesi istenmiş, Emecik Mahallesi Muhtarlığı ilgili talebi Muğla Büyükşehir Belediyesine göndermiştir.

d. Türk Telekom

İlk aşaması 2023-24 yılında tamamlanan, üç (3) aşamadan oluşan Karaincır Tatil Köyü'ne fiber internet altyapısının getirilmesiyle ilgili proje, tatil köyümüzün üyelik taleplerindeki yetersizlik, Devletin Türk Telekom'dan deprem bölgelerine öncelik vermesini istemesi ve deprem dışı bölgelerle ilgili bütçe yetersizlikleri sebepleriyle, 2. aşamasına başlanamadan iptal edilmiştir.

Türk Telekom fiber internet altyapısının tatil köyümüze kazandırılması ve yarım kalan çalışmaların tamamlanması amacıyla yeniden başvurularda bulunulmuş ve Türk Telekom bölge yetkilileri tatil köyümüze davet edilip yeni bir proje hazırlanmıştır. Karaincır Tatil Köyü'nün geri kalan tüm adalarının bir defada Türk Telekom altyapısına geçirilmesi için protokol imzalanmıştır. Proje ve imzalanan protokol ilgili müdürlüklerin onayına sunulmuştur. Şu ana kadar Muğla ve İzmir Bölge Müdürlüklerinden onay alınmış olup, son olarak Ankara'daki Türk Telekom Genel Müdürlüğü'nün onayı beklenmektedir. Gerekli son onayın da alınması durumunda, Ekim ayında fiber altyapı çalışmalarına başlanabileceği Türk Telekom bölge yetkilileri tarafından Tatil Köyü Toplu Yapı Yönetimi'ne bildirilmiştir.



KARAINCIR TATILKÖYÜ TOPLU YAPI YÖNETİMİ

e. Havalimanı Transfer Hizmetleri ve Karaincır'ın bir Durak Olarak Hayata Geçirilmesi:

Ağustos 2024 ayında Datça-Dalaman Havalimanı arasında yolcu taşımacılığı hizmeti veren transfer şirketlerine üç yerde yolcu indirme ve bindirme sınırlaması getirilmiştir.

Transfer yolcu taşımacılığındaki kanun ve yönetmelikler gereğince Datça Şoförler ve Otomobilciler Esnaf Odası, Esnaf ve Sanatkarlar Odası ve Datça Kaymakamlığının karşılıklı görüşmeleri neticesinde alınmış olan bu karar sonucu indirme bindirme noktaları olarak Reşadiye- Billurkent ve Aktur seçilmiş ve Emecik/Karaincır bu durakların dışında kalmıştır.

Karaincır Tatil Köyü Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun her iki şirketin (Mavi transfer ve Transfer Datça) sahipleriyle yaptığı görüşmelerde Karaincır Mevkiindeki halkı mağdur olmaktan kurtaracak alternatif çözüm önerilerinden biri olarak Transfer şirketlerinden en azından birinin Karaincır de mümkünse ofis açması böylelikle hâlihazırda mevcut indirme-bindirme noktalarına ekleme yapılabileceği fikri öne çıkmıştır.

Mavi Transfer' in bu fikri hayata geçirme ve Emecik yerleşiminde ofis açma yönündeki ısrarcı tutumu neticesinde Karaincır Tatil Köyü Yönetim Kurulu'nun Karaincır yerleşim bölgesinde transfer firmasına yer bulunması yönündeki girişimlerde bulunmuş ve potansiyel yer sahipleri ile Mavi transfer yöneticilerini bir araya getirmiştir. Karaincır'deki turizm işletmeleri ile Emecik halkının da bu sorunun çözülmesi yönünde resmi mercilere ilettikleri talepler neticesinde Datça şoförler ve Otomobilciler Esnaf Odası ile transfer şirketleri Karaincır'ın havalimanı transferlerinde yolcu indirme-bindirme noktası olarak kabul edilmesinde mutabık kalmış, **13 Şubat 2025** tarihinden itibaren Datça – Marmaris yolu üzerinde Karaincır sapağının yanındaki otobüs durağında yolcu indirilip bindirilmesine başlamıştır.

f. Banka Promosyonları

Personelin promosyon alabilmesi için farklı bankalarla görüşülmüş ve görüşmeler neticesinde en iyi promosyon teklifini veren İş Bankası'yla çalışılması kararı alınmıştır. Daha önce yapılmamış olan, her personel için İş Bankası'nda maaş hesabı açtırılarak iki yıl süreli **8.000 TL promosyon ödemesi** 2024 Aralık ayında İş Bankası tarafından personelimizin hesaplarına yatırılmıştır.

g. ATM Talepleri

İş bankası, Ziraat Bankası ve Vakıflar Bankası'na, Emecik Mahallesi Muhtarlığıyla birlikte Karaincır Tatil Köyü'nü ve Karaincır'da bulunan tüm Otel, Pansiyon, Apart işletmelerini temsilen ATM konulması için mükerrer taleplerde bulunulmuştur. Ziraat Bankası bu talepleri reddetmiş, İş Bankası kaldırılan ATM'deki işlem hacminin düşüklüğünü gerekçe göstererek talepleri yine reddetmiş, Vakıflar Bankası Datça Şube Müdürlüğü'nde yaşanan değişim sonrası, yeni müdürle görüşülmüş ve yazılı başvuru yinelenmiştir. Ayrıca aynı dilekçe maliklerimizin kişisel bağlantıları kullanılarak Vakıflar Bankası'nın bir Yönetim Kurulu Üyesine de iletilmiştir. Bu konu ile ilgili cevap beklenmekte olup, süreç takip edilmektedir.



KARAINCİR TATILKÖYÜ TOPLU YAPI YÖNETİMİ

D. Personel Sağlığı, İş Güvenliği ve Çalışma Koşulları ile ilgili Çalışmalar

a. Sağlık Kontrolleri ve Eğitimler

Personelimizin en son 10 yıl önce yaptırılmış olduğu tespit edilen genel sağlık muayeneleri Datça Devlet Hastanesi'nde yaptırılmış, çalışmalarına engel teşkil edebilecek bir sağlık sorunlarının olmadığı görülmüş, ilgili sağlık raporları personel dosyalarına işlenmiştir. Kanunen üç yılda bir alınması gereken iş güvenliği eğitimleri aldırılmıştır.

b. İş güvenliğini artırıcı ve personeli koruyucu donanım ve ekipman alımları

İşçi sağlığı ve iş güvenliği uzmanı tavsiyeleri doğrultusunda, yangın tüplerinden dolum tarihleri geçmiş olanların tespiti yapılarak yeniden doldurtulmuş, eksik olan yangın tüpleri tamamlanmış ve İş güvenliği uzmanımızın tavsiye ettiği alanlar öncelikli olmak üzere tüm site genelinde belli noktalara yerleştirilmiştir. İlaçlamalarda görev alan personelin sağlığı ve güvenliği için eldiven, maske, tulum, baret, gözlük ve siperlik gibi malzemeler temin edilerek zimmet karşılığı teslim edilmiştir. Ayrıca personele koruyucu ayakkabılarla birlikte yağmurluk ve çizme tedarik edilmiştir.

c. Yazlık ve Kışlık Giysi Alımları

Personelimize kışlık ve yazlık melbusat alımı yapılmıştır.

E. Tatil Köyü İçindeki Yaşamı Düzenleyici ve Geliştirici Çalışmalar

a. İnşaat Yasakları ve Tadilat Yapma Kuralları

Tatil köyümüzde yıllardır kanayan bir yara haline gelen ve çeşitli dönemlerde, yerleşkemizdeki bağımsız bölümlerinin yıkım ve para cezaları almalarına sebep olan, ilgili kanun ve mevzuatlara aykırı yapılagelen tadilat / onarım çalışmalarını düzene sokmak ve bundan sonrasında da tatil köyümüz ve maliklerimizin yeni yıkım kararları ve para cezalarıyla karşı karşıya kalmamalarını sağlamak amacıyla Toplu Yapı Yönetim Kurulu, Yönetim Planımız çerçevesinde “[Tadilat Yapma Kuralları](#)” hazırlamıştır. Maliklerimizin tatil köyümüzde sağlık, mutluluk ve huzur içinde olmasının ve sahip olduğumuz yaşam kalitesinin yükseltilebilmesinin ancak yerleşkemizdeki toplu yaşam ve çevresel kurallara herkesin uymasıyla mümkün olabileceği, komşuluk hukuku ve haklarına herkesin saygı göstermesi ve ilgili kanun ve yönetmeliklere uygun davranılması gerekliliğini temel alan bu kurallar 25.10.2024 tarihinde maliklerimize duyurulmuş ve internet sitemizde yayınlanmıştır.

b. Kısa Süreli Konut Kiralama Kanunu ve Yönetmeliği Bildirimi

Toplu Yapı Yönetim Kurulu, son yıllarda Tatil Köyümüzde sıklıkla görmeye başladığımız kısa dönem ev kiralama faaliyetleri ve bu faaliyetlerin beraberinde getirdiği sorunlarla ilgili olarak malikleri bilgilendiren bir bildirge hazırlamış, bu bildirgede bağımsız bölümlerini (evlerini) 100 günden az süreyle kiralayan ya da kiralamayı düşünen malikler için GÜNÜ BİRLİK VE TURİZM AMAÇLI KONUT KİRALAMA hakkındaki kanun ve yönetmeliklerin ne anlama geldiğini Tatil Köyümüzün avukatının da görüşlerine başvurarak açıklamıştır. 28.03.2025 tarihinde duyurulan ve internet sitemizde yayınlanan



KARAINCİR TATILKÖYÜ TOPLU YAPI YÖNETİMİ

söz konusu “[KISA SÜRELİ KONUT KİRALAMALARI](#)” bildirgesi, ilgili kanun ve yönetmelik maddelerini, maliklerin yükümlülüklerini ve bunları yerine getirmemeleri durumunda karşı karşıya kalacakları yaptırımları tek tek açıklayan bir kaynaktır.

c. Bahçe Çöplerinin Yönetimi

Tatil Köyümüz içindeki genel görünüm, düzen ve temizliği iyileştirme, görsel kirliliği ortadan kaldırma ve çalışanlarımız verimliliğini arttırmak amacıyla Toplu Yapı Yönetim Kurulumuz tatil köyümüzde hizmet veren bahçıvanlarla bir toplantı gerçekleştirmiş, onların görüş düşünce ve taleplerini de dikkate alarak Yönetim Kurulu Kararıyla 28.04.2025 tarihinde “[Bahçe Çöplerinin Yönetimi](#)” ile ilgili talimatnameyi maliklerimize duyurmuş ve yürürlüğe koymuştur.

d. Hizmet Bedelleri

Tatil köyümüzde maliklerimizin ücret karşılığı talep edebileceği ek hizmetlerle ilgili “[Hizmet Bedeli Katılım Payları](#)” 01.05.2025 tarihinden itibaren geçerli olacak şekilde güncellenerek, 28.04.2025 tarihinde maliklerimize duyurulmuş ve tatil köyümüzün internet sitesinde yayınlanmıştır.

e. Sahilde Şemsiye ve Sandalye Kullanım Kuralları

Karaincir Sahili’ndeki şemsiye ve sandalyelerimizle ilgili adil bir kullanım ve düzen sağlamak amacıyla hazırlanan “[Sahilde Şemsiye ve Sandalye Kullanım Kuralları](#)” 15.06.2025’ten tarihinden itibaren geçerli olacak şekilde 12.06.2025 tarihinde maliklerimize duyurulmuş ve yürürlüğe konmuştur.

F. Personel Ücretleri ve İkramiye / Harçlıklar

- Ücretler:** Temsilciler Kurulu’nun Ağustos 2024 kararıyla Toplu yapıda çalışan personelimize Eylül 2024 ten geçerli olmak üzere %30 iyileştirme zammı verilmiş, hükûmetin asgari ücrete yaptığı %30 Ocak zammının ardından Ocak 2025’ten geçerli olmak üzere, işçilere (8) %30, büro personeli (2) ve Müdürümüze %35 maaş zammı verilmiştir.
- Harçlıklar:** Ramazan Bayramı’nda geçmiş yıllarda 1000 TL olan bayram harçlığı, 1.300 TL, Kurban Bayramı’nda ise 1.500 TL olarak (ortalama %40 artışla) ödenmiştir.

G. Aidat ve Atık Su Bedeli Takibi ve Borçlar

- İşletme bütçesi ile maliklerimize Ağustos 2024 ayında gönderilen ödeme planına göre aidat ödeme takibi tarafımızdan sıkı bir şekilde takip edilmiştir. Aidatlarda her ay düzenli olarak borçlular listesi çıkartılmış ve avukatımıza hazırlatılan ihbar yazısı ile WhatsApp tan borçlar, borçlu üyelerimize gönderilmiştir. Ayrıca telefonla da borçlu üyelerimize borçları hakkında bilgi verilmiştir.

42.270 TL borcu bulunan merhum ve merhume Erdoğan-Ayfer Pekel çiftine ait bağımsız bölümün miras kaldığı varisler hakkında icra takibi başlatılmış ve borç varislerinden tahsil edilmiştir.



KARAINCİR TATILKÖYÜ TOPLU YAPI YÖNETİMİ

Merhume maliklerimizden Nesibe Özdoğan'ın %50 hissesini bağışladığı Mehmetçik Vakfı aidat ödemelerinin %50 sini düzenli yapmaktadır, ancak kalan % 50 hisse varisler tarafından reddi miras yapıldığından 29.156 TL aidat borcu birikmiştir. Bununla ilgili dava devam etmektedir.

- b. Ağustos 2024 ayında 31.750 TL olan maliklerimizin su borcu, Haziran 2025 ayı itibariyle 2.222 TL ye düşürülmüştür.

H. Afet Eylem Planı Çalışmaları

- a. Sitemizle ilgili herhangi bir doğal afet durumunda toplanma yerlerini, yangın hidrantlarını gösterir Acil durum ve tahliye planı çıkarttırılmıştır. Her beş yılda yapılması gereken ve süresi 13.04.2014 tarihinde sona ermiş acil durum planımız anlaşma yaptığımız firmaya yeniden hazırlattırılmıştır.
- b. Muğla Mahalle Afet Gönüllüleri/Acil Müdahale Ekibi (MAG-AME/SAR) ile görüşülmüş, tatil köyümüz personeline Afetlerde Acil Müdahale Eğitimi verilmesi ve tatil köyümüzde yaz aylarında afet tatbikatı düzenlenmesi yönünde bilgi alışverişinde bulunulmuştur.

İ. Rutin Bakım, Onarım ve Yenileme Hizmetleri

a. Atık Su (Kanalizasyon) Hatlarının Yenilenmesi

N Adası (362/1) ve O Adası (361/1) parsellerin atık su gider hatları yenilenmiş gereken yerlerde yeni rögarlar konulmuştur. Belirtilmesinde yarar gördüğümüz bir husus ise ilgili çalışmaların parsellerdeki imara aykırı yapılaşmalar (sonradan ortak alanlar üzerinde çekilen bahçe duvarları ve balkon uzatmaları vs.) sebebiyle bir mini ekskavatör kullanılarak çok kısa sürede tamamlanabilecekken tamamıyla elle kazılarak yapılabilmiş dolayısıyla çok daha uzun zaman ve emek gerektirmiştir.

b. F Adası Temiz Su Hattının Yönlendirilmesi

F Adası'nın önünde bulunan 357/1 parselde kalan temiz su hattının 7. Sokak tarafına taşıma işlemi personelimiz tarafından yapılmış ve boru masrafı olarak 11.000 TL. harcama yapılmıştır.

c. Atık Su Filtrasyon ve Arıtma Tanklarının Onarımı

Arıtma tesisimizin dengeleme tankının üst sacı tamamen çürüdüğünden 11.00 x 2.74 m ebadında olan üst sacı tamamen değiştirilmiştir.

d. Atık Su Filtrasyon ve Arıtma Sistemi Karbon Filtre ve Membran Yenilemesi

Arıtma tesisimizin filtrasyon tankındaki karbon filtre ve kum filtreleri ahtapot ayakları tamamen değiştirilmiştir. Arıtma tesisinin elektrik panosunda bulunan otomasyon kontrol cihazının arızalı olanı yenilenmiştir.



KARAINCIR TATILKÖYÜ TOPLU YAPI YÖNETİMİ

e. İçme Suyu Çeşmelerinin Kart Okuyucu ve Filtrasyon (Membranlı filtre) yenilemeleri

İçme suyu çeşmelerinde son iki buçuk (2.5) yıldır değiştirilmeyen beşer adet filtre ve membranlar değiştirilmiş, tuz tankları temizlenmiştir. Kart okuyucuları, tüm elektrik ve elektronik sistemleri bir panoda toplanarak daha güvenli hale getirilmiştir. İçme suyu çeşmeleri ve duşlardaki elektronik aksam ve kart okuyucularının yenilenmesi, gerekli bakımlarının yapılması bir J Adası maliki tarafından üstlenilmiş ve bu hizmetler için herhangi bir ücret ödenmemiştir.

f. Tatil Köyü Genelinde Ağaç ve Bitki Budama Çalışmaları

- i. Tatil Köyümüz genelinde ortak alanlara, yollara sarkan, uzayan ağaçlar budanmış, kılcal ve yürüyüş yolları ile araç yollarındaki geçişler rahatlatılmıştır. Tüm tatil köyü genelinde yabancı ot temizliği ve ilaçlaması yapılmıştır. Yaya ve araç geçişini engelleyen sarmaşık ve çalılar budanmış ortak alanlarda elektrik tellerine yaklaşmakta olan ağaçlar ile son yıllarda budanması ihmal edilmiş ve sıklıklarından ötürü kısmen kurumuş ağaçlar (çamlık park) budanarak büyüme alanları rahatlatılmıştır. Saha personelimizin is yoğunluğu sebebiyle ihmal edilen bahçelerden bazılarının temizliği yaptırılmıştır, ilgili çalışmalar devam edecektir.

Bazı maliklerimizden gelen orman ağaçlarının, kesilmesiyle ilgili taleplerle ilgili olarak Orman Müdürlüğü, İl Çevre Müdürlüğü ve Datça Belediyesi nezdinde girişimlerde bulunulmuş, sağlanması gereken koşullar ve takip edilmesi gereken prosedür hakkında bilgi alınmıştır. Ayrıca ağaçların budatılması / kesilmesi için profesyonel hizmet alındığı takdirde ortalama maliyetlerle ilgili bilgi edinilmiştir. İlgili tüm bilgiler ve kurallar parsel kat malikleri toplantılarında maliklerimizle paylaşılacaktır.

- ii. Elektrik tellerine değen ağaçların budanmasıyla ilgili tüm çalışmalar ADM tarafından yapılmakta olup, tatil köyü personelinin bu durumdaki ağaçları budamasıyla meydana gelebilecek kazalar sonucu elektrik hatlarına bir zarar gelmesi durumunda tatil köyümüz ciddi para cezalarına maruz kalmaktadır. Dolayısıyla hem çalışanlarımızın is güvenliğini sağlamak hem de tatil köyümüzün uhdesinde olmayan bu gibi durumlarla ilgili olarak Toplu Yapı Yönetim Kurulumuz ADM'den budama hizmeti talep etmektedir. ADM tatil köyümüze dört (4) defa ilgili ağaçların budanması için gelmiş fakat acil müdahale gerektiren durumların oluşması sebebiyle çalışmalar yarım kalmıştır. ADM'nin önümüzdeki günlerde tekrar tatil köyümüze gelmesi ve eksik kalan budamaları tamamlaması beklenmektedir

g. Site İçi Aydınlatmaların yenilenmesi, Yeni Aydınlatmalar Eklenmesi ve Standardizasyonu

Sahil yolu ve J Adası arkasında bulunan aydınlatma lambalarının ve F Adası arka aydınlatma lambaları yenilenmiş, Ayrıca J Adası ara sokak aydınlatmaları ile B Adası 13. Sokak aydınlatmaları yaptırılmıştır. 13. Sokak aydınlatmaları bir B Adası maliki tarafından karşılanmıştır. Diğer parsellerdeki yol aydınlatma lambalarından kışın yaşanan doludan ötürü zarar görenler ya da bozuk olanlar tamir edilmiş,



KARAINCIR TATILKÖYÜ TOPLU YAPI YÖNETİMİ

gerekenler yenilenmiştir. Tüm site genelinde parsel içi yürüyüş yolları ve kılcak yollar üzerinde aydınlatma çalışmalarına devam edilecek olup parsel yöneticilerinden gelecek talepler öncelik, maliyet ve verimlilik dengesi içerisinde değerlendirilerek hayata geçirilmeye devam edilecektir.

h. Sahildeki Kartlı Duşların Kart Okuyucu ve tüm elektronik aksamalarının yenilenmesi

Sahilde bulunan duş kartları panosunun yenisi alınarak elektrik, elektronik düzenlemesi yeniden yapılmıştır. Ayrıca elektronik kart okuyucularının 5 tanesinin pilleri değiştirilmiş, arızalı olan 2 tanesinin tamiraty yapılmıştır.

i. Yönetim Binasını İyileştirme Çalışmaları

- Yönetim binasının yıpranmış ve eski olan tuvaletinin yeniden yapılması için, kırım, tesisat yenileme, sıva yapma ve seramik döşeme gibi işler ile Lavabo, klozet, seramik/fayans gibi malzemeler ücretsiz olarak temin edilmiş ve yaptırılmıştır. Malzeme, ekipman ve emek olarak katkıda bulunan Emecik Köyü'nden Sedat Toylak ve Karaincır mevkiinde yaşayan inşaat ustalarımızdan Rahmi Temel ve Tuncay Poyraz'a Yönetim Kurulu olarak teşekkürlerimizi sunarız.
- Binanın ısıtma ve soğutmasında kullanılan iki klimadan bir tanesinin bakımı yaptırılıp, diğerinin tamiraty yaptırılmıştır.
- Binanın iç aydınlatmaları elektrik tasarrufu sağlayan led lambalarla yenilenmiştir
- Emecik Köyü marangozlarımızdan Kemal Erdül yönetim binasında kullanılmak üzere bir çalışma masası imal etmiş ve yönetime bağışlamıştır. Yönetim Kurulu olarak kendisine teşekkür ederiz.
- Emecik Köyü marangozlarımızdan Hasan Öksüz toplantı ve törenlerde kullanılmak üzere imal ettiği konuşma kürsüsü ile kütüphane için hazırladığı kitaplığı Karaincır Toplu Yapı Yönetimi'ne armağan etmiştir.

j. Çamlık Parkta Yer Alan Malzeme Depolarının Düzenlenmesi

Çamlık Park'ta bulunan üç adet deponun temizliği ve tasviyesi yapılmıştır. Depoda bulunan tüm malzemeler kategorilere göre ayrıştırılıp ihtiyaç belirlemede gerekli yedek parça envanter listeleri oluşturulmuştur. Yıllardır yağmur suları ve kemirgenlerin zarar verdiği eski arşivler elden geçirilerek saklanabilecek durumda olanlar yeniden kolilenip, saklanamayacak durumdakiler atılmıştır.

- Kullanılamaz Haldeki Ekipmanların Tasviyesi / Hurdaya ayrılması / Satılması
Hurdaya ayrılan plastik ve metallerin on bir bin (11.000 TL) ye hurdacıya satışı yapılmıştır.

k. Plaj Şemsiyelerini Elden Geçirilmesi ve Boyanması

Eskiye ve paslanan plaj şemsiyeleri elden geçirilmiş, zımpara yapılarak yüzeyleri temizlenmiş ve Jotun boya ile yeniden boyanmıştır.



KARAINCIR TATILKÖYÜ TOPLU YAPI YÖNETİMİ

l. Oturma / Dinlenme Amaçlı Kullanılan Bankların Yenilenmesi

11 adet oturma bankının demir aksamları boyanmış, yıpranmış ve zarar görmüş ahşap aksamları çürümeyen ve hava şartlarından etkilenmeyen kompozit malzemeye değiştirilip yenilenmiştir. Yenilenen banklar, tatil köyü içinde muhtelif yerlere yerleştirilerek, yürürken yorulan maliklerimizin dinlenebileceği noktalar oluşturulmuştur.

m. Temiz su ve Arıtma Suyu hatlarındaki Sızıntı ve Patlaklar

İkisi ana temiz su hattında diğerleri ara hatlarda olmak üzere elli 'ye (50) yakın temiz ve arıtma suyu patlağı giderilmiştir.

n. Site girişindeki Atatürk Büstünün Bakımı

Atatürk büstü boyanmış ve kaidede bulunan mermerlerin tamiri bölgemiz ustalardan Rahmi Temel tarafından yapılmıştır. Yönetim Kurulu olarak kendisine teşekkür ederiz.

o. Danışma Binasının İyileştirilmesi

Site girişinde bulunan Danışma binasının içi temizlenmiş, dışarda bulunan elektrik panosu elektrikçi ve apart otel sahibi Ali Öksüz tarafından danışma binasının içerisine alınmıştır. Yönetim Kurulu olarak kendisine teşekkür ederiz.

p. Çöp Kamyonu ve Traktörün Bakım ve Tamiri

Traktör jantları çürüdüğünden özellikle rampalarda ve yük taşıırken tehlike arz etmeye başlamış ve yenileri ile değiştirilmiştir. Aynı şekilde çöp kamyonumuzun baskı balata otomatik yağ basma mekanizması değiştirilmiş, bozulan kilometre sayacı tamir ettirilmiştir.

q. Çöp Konteynerlerimizin Arttırılması ve Çevre Yerleşkelere Destek Olunması

Yaz aylarında tatil köyümüzde gözlemlenen nüfus artışı ve dışarıdan gelen ziyaretçiler sebebiyle yetersiz kalan çöp konteynerlimizin sayısı fiziken mümkün olan yerlerde yaz öncesi arttırılmış, tatil köyümüz konteynerlinin çevremizdeki komşu site ve yerleşim tarafından kullanılmasını azaltmak amacıyla elimizde fazla olan ve kullanılmayan eski metal çöp konteynerlimizden bazıları Datça Belediyesi'nin çöp alım rotası üzerindeki uygun yerlere konularak kapasite arttırımı sağlanmıştır.

r. Ses Sistemi Mikser ve Amplifikatör Güncellemesi / Tamiri

Bayramlarda, özel günlerde ve sosyal aktivitelerde kullandığımız ses sistemimizin mikser / amplifikatörünün stereo giriş jakları yenileriyle değiştirilmiştir. Depolarımızda atıl durumda bulunan iki adet hoparlörün arızaları giderilmiş, kabloları değiştirilmiş ve faal hale getirilmişlerdir.



KARAINCIR TATILKÖYÜ TOPLU YAPI YÖNETİMİ

s. Yüzme Alanlarının Belirlenmesi, Salın Denize İndirilmesi ve Tonoz Yenileme

Üç adet tonoz yenilenerek, yüzme alanlarının belirlenmesi yapılmış ve sal denize indirilmiştir. Salın denizden alımı ve indiriminde kullanılan treyler tamamıyla çürüdüğünden personelimiz tarafından yeni çelik profillerle yeniden inşa edilmiş ve boyanmıştır.

t. 20 Adet Yeni Çöp Kovasının Sitenin Muhtelif Yerlerine Yerleştirilmesi

Sitenin muhtelif yerlerinde sabit bulunan çöp kovalarının ayakları sökülerek boyanmış, çürümüş ve kullanılamaz haldeki çöp kovaları yenileri ile değiştirilmiştir.

J. Tatil Köyü'ndeki Yaşam Kalitesini Yükseltici Faaliyetler

a. Karaincır'ı Birleştiren Bayram Törenleri Düzenlenmesi

2024'te kutladığımız 30 Ağustos Zafer Bayramı'ndan başlayarak tatil köyümüzdeki tüm milli bayram kutlamalarına Emecik halkı ve yerleşimdeki diğer çevre sakinlerimiz davet edilmektedir. Bayramlarımız Emecik Köyü, yerleşim ve çevrede oturan çocuk ve gençlerimizin törenlerde bilfiil görev alması ve ailelerinin de katılımlarıyla coşkulu ve birlik ruhu içinde kutlanmaktadır.

b. Engelli, Yaşlı ve Küçük Çocuklu Sakinlerimize Yönelik Yol Çalışmaları

J adası 8 ve 10 no.'lu bloklar arasında bulunan merdivenli yol yıkılarak engelsiz yol haline getirilmiş, maliklerimizin bebek arabaları ve pazar çantaları ile pazara ve camiye geçişlerine imkân sağlayan bir yol elde edilmiştir. Ayrıca sahilde denize girilen engelli platformunun yanında bulunan ve engelli maliklerimizin denize girmesinde destek görevi gören demir korkuluk galvanizli (paslanmaz) korkulukla değiştirilmiştir.

c. Sahilde Kullanıma Uygun Sandalyelerin Alınması

Son yıllarda tatil köyümüze alınan plaj sandalyelerimizle ilgili yaşadığımız kırılma ve deforme olma vakaları sebebiyle kullanılamaz hale gelen sandalyelerin yerine plaj kullanımına daha uygun, kullanım amacı / şekli, dış etkenlere dayanıklılık, maliyet, konfor (rahatlık), hijyen, yeniden temin edilebilirlik, temizlenebilirlik ve estetik gibi kriterler ışığında plaj sandalyesi araştırması yapılmış, numuneler sipariş edilmiş, maliklerimiz ve personelimizin numunelerle ilgili görüşler alınarak bugün sahilde kullanımda olan ve maliklerin çoğunluğunun beğenisini kazanan Turkuaz renkli sandalyelerden 205 adet satın alınmıştır. Toptancı veya bayiiler yerine üreticiden direkt alınarak KDV ve nakliye dahil adedi 705 TL'ye mal edilen sandalyelerin serbest piyasadaki adet bedeli 1.500 – 2.000 TL dir.

d. APSİYON (Tatil Köyü Yönetim ve Güvenlik Sistemleri)

Tatil Köyümüzün hali hazırda otomatik olarak aidat takibine imkan kılan, tahakkuk eden gecikme faizlerini hesaplayarak maliklerle bildiren, onlara gerekli hatırlatma ve bilgileri otomatik olarak gönderen, malikler, kiracılar ve misafirlere (kısacası tüm sakinlere) ait kişisel bilgileri merkezi olarak muhafaza eden bir yönetim sistemine / platformuna sahip değildir.



KARAINCİR TATILKÖYÜ TOPLU YAPI YÖNETİMİ

Dolayısıyla malik yönetimi ve aidat takibiyle ilgili işlerin çoğu, kişilere ait bilgisayarlardaki Word ve Excel dosyaları üzerinden yapılmakta olup, versiyon kontrolü ile ilgili sorunlar, merkezi veri tabanı eksikliği ve Standard raporlarının olmayışı sebebiyle işler sürekli tekrar edilmekte bu da maliklere sağlanan müşteri hizmet kalitesinde sorunlara neden olmaktadır. Bu durumu iyileştirmek adına Yönetim Kurulumuz özellikle malik bilgilerinin merkezi bir şekilde saklanması ve efektif aidat takibi yapılabilmesine imkan veren ve kendini piyasada site ve apartman yönetimi teknolojileri alanında kanıtlamış şirketler ve teknolojik çözümleriyle ilgili araştırma yapmış ve APSİYON firmasının teknolojik çözümlerinin tatil köyümüzün daha efektif ve profesyonel bir şekilde yönetilmesine imkân verebileceği kanaatine sahip olmuştur. Bu bağlamda bir ay boyunca APSİYON firmasına ait yönetim platformu test ortamları personelimiz tarafından test edilmiş ve görüşleri alınmış ve APSİYON'un ürün destek ekibiyle ana platformunun fonksiyonları ve raporlama becerileri ile ilgili görüşmelerde bulunulmuştur.

Bunlara ek olarak uzun bir süredir tatil köyümüzün parsel ve olağan genel kurullarında dile getirilen tatil köyü genelinde bir güvenlik sistemi kurulmasına yönelik olarak APSİYON firmasının elektronik güvenlik sistemleri yetkilileri ve uzmanlarıyla görüşülmüş, yılın belli dönemlerinde yaşanan yabancı araç girişi ve artan hırsızlık vakalarına karşı hayata geçirilebilecek güvenlik sistemi çözümlerinden plaka tanıma sistemleri, kapalı devre güvenlik kamera sistemleri ve QR kodlu geçiş sistemleri hakkında bilgi alınmıştır. Tatil köyümüzde maliyet / verimlilik dengesi içinde bir güvenlik kamerası sisteminin kurulabilmesi için ön saha çalışması yaptırılarak fiyat teklifi alınmıştır. İlgili ön çalışma ve fiyat teklifi parsel kat malikleri kurulunda maliklerle paylaşılabacaktır.

e. Park Yeri / Kapasitesi Artırımı

Tatil köyümüz içindeki yollar ve otopark alanlarının mevcut kapasitesinin artırımı yönünde çalışmalar yapılmış, 1. Cadde üzerinde G Adası'nın karşısında ve H Adası'nın yanında yer alan otopark kapasitesi mevcut park yerleri arasındaki kaldırımların sokulup, yerlerine kilit taşları döşenmek suretiyle iki katına çıkarılmıştır.

f. Yağmur Sularına Karşı Düzenlemeler

Tatil Köyümüzün arkasında yerleşim ile tatil köyümüzün arasında kalan yoldan ve Cami tarafından gelen yağmur sularının J adasına akmasını önlemek amacıyla kaldırım taşı döşenmiş ve toprak tesviyesi yapılmıştır.

Yönetim binasının girişindeki kayrak taşlarıyla kaplı alanın eğiminin binaya doğru olması sebebiyle yağmur sularına maruz kalan yönetim binasının önündeki alan yeniden düzenlenmiş ve yağmur suyu sorunu giderilmiştir.



KARAINCİR TATILKÖYÜ TOPLU YAPI YÖNETİMİ

g. İlaçlama Hizmetlerinde Yeni Yöntemler ve İlgili Ekipman Alımı

Son yıllarda Karaincir Tatil Köyü'nü çevreleyen alanlardaki yapılaşmaların beraberinde getirdiği foseptik problemleriyle birlikte tatil köyümüz içinde aşırı sulamalarda gözlemlenen çim ve bitki altlarında su birikintilerinin oluşması, sokak hayvanlarına su vermek amacıyla kaplarda günlük değiştirilmeden uzun süre su bırakılması, aynı şekilde saksı altlarında, bahçe mobilyalarını örten brandaların üzerinde ve giderlerin tıkanması sonucu yağmur oluklarında biriken sular ile bina teraslarında bulunan su depolarındaki açılmalar sebebiyle sivrisinek üremesine elverişli alanların çoğalması yaşadığımız sivrisinek probleminin her yıl büyüyerek karşımıza çıkmasına sebep olmaktadır. O nedenle, yönetim kurulu sivrisinekle daha efektif mücadelede kullanılabilecek farklı yöntemleri uzmanların görüş ve tavsiyelerine başvurarak aynı zamanda ilgili literatürü inceleyerek belirlemiş, (soğuk sisleme) ULV uygulamalarıyla birlikte, sivrisineklerin aktif halde değilken (gündüz, uçmuyorken) hedef alınabilmesine imkân tanıyan sırt çantalı atomizörlerle yapılabilen sislemenin sivrisinekle mücadelede daha verimli olacağına kanaat getirilmiştir. Bu kapsamda Temmuz ayından itibaren kullanılmak üzere iki adet sırt çantalı ilaçlama makinesi alınmıştır.

h. Çocuk Parkında İyileştirme Çalışmaları

Çocuk parkının tüm demir aksamaları boyanmış, oyun aletlerinin merdivenleri yenilenmiş, park alanı zemini yuvarlak çakılla kaplanmış, çocukların güneşten korunması için kaydırakların olduğu alana koruyucu tente yaptırılmıştır.

i. Tatil Köyü (İçme Suyu, Duş ve Sahil Kullanım Malik Kartlarıyla İlgili İyileştirmeler.

İki yıl önce kullanıma giren "kırmızı" malik kartlarından çeşitli sebeplerle bugüne kadar sipariş vermemiş maliklerin sahilde şemsiye ve sandalye kullanımında mağdur olmamaları için kartlar sipariş edilmiştir. Maliklerimiz ücreti karşılığı gelip kartlarını Yönetim Sekreterliğinden alabileceklerdir. Kart sayısı sınırlaması olmayıp malikler ücreti karşılığı ek kart temin edebilmektedirler. Bununla birlikte bağımsız bölüm başına sahilde tek şemsiye ve iki sandalye açılmaktadır. Ek kartlar sadece duş ve içme suyu kullanımına imkan tanıırken aynı bağımsız bölüm sakinlerine ikinci bir şemsiye ve sandalye hakkı vermemektedir. İleriye yönelik olarak kart sistemlerimizin kullanım amaçlarının arttırılmasına yönelik çalışmalar devam etmektedir.

Cengiz TULUY
Başkan

Gökhan YÜCEL
Başkan Yrd.

Yasar AŞKİT
Sayman Üye