

İÇİNDEKİLER

Sayfa

KAPAK

BÖLÜM I: GENEL HÜKÜMLER

1. Kapsam	5
2. Tanımlar	5
A. İncek Dünyası	5
B. Ana Gayrimenkul Parseli	5
C. Ortak Yer ve Tesisler	5
D. Ticari Alanlar	5
E. Bağımsız Bölüm	5
F. Kat Maliki	5
G. Blok Kat Malikleri Kurulu	5
H. Villa Kat Malikleri Kurulu	5
I. Blok ve Villa Temsilcisi (Yöneticisi)	6
J. Blok Yapı ve Villaların İsim ve Numaraları	6
K. Blok ve Villa Temsilcisi (Yöneticisi) Yedeği	8
L. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu	8
M. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu (TYTK)	8
N. Toplu Yapı Merkez Yönetim Kurulu (MYK)	8
O. Toplu Yapı Merkez Denetim Kurulu (MDK)	8
P. Profesyonel Hizmet Şirketi / Hizmet Ekibi, Diğer Hizmet Şirketleri	8
R. Özel Kullanıma Tahsisli Alanlar	8
S. Ana Gayrimenkul Ortak Yerleri	8
T. Proje ve Vaziyet Planı	9
U. Faaliyet Dönemi	9
V. İşletme Projesi	9
Y. İşletme Gideri	9
Z. Ortak Hizmet	9
3. Yönetim Yetkisi ve Merkez Yönetim Kurulu (MYK)	9
4. Yönetim Planı'nın Bağlayıcılığı	10
5. Yönetim Planı'nın Değiştirilmesi	10
6. Giderlerin Ödenmesi	10
7. Tahsisten Vazgeçme	10
8. Kat Maliklerinin Kendi Bağımsız Bölümleri Üzerindeki Hakları	10
9. Anlaşmazlık ve Yönetim Planı'nda Hüküm Bulunmayan Haller	10

BÖLÜM II: ORTAK YERLER, ORTAK ŞEYLER, TAHSİSLER VE EKLENTİLER

10. Toplu Yapının Ortak Yerleri ve Ortak Şeyleri	11
A. Ortak Yerler	11
B. Düzenleme Yapılabilmesi	12
C. Park Alanı	12
(1) Park Alanı Kira Bedelinin Karşılanması	12
(2) Park Alanının Sorumluluğu	12
(3) Park Alanı Giderleri	12
(4) Park Alanının Öncelikli Kullanım Hakkı	13
D. Kulüp Evi'nin Kullanımı ve Giderleri	13
E. Teknik Alt Yapı Alanı (TAY) ve Giderleri	13
F. Tahsisli Yerlerin/Alanların Kullanım Hakkı	13
G. Barbekü Alanı	14
H. Sığınak vb. Yapıların Kullanımı	14
11. Ticari Bölüm Ziyaretçilerinin Ortak Alanlardan Faydalanmaları	14
12. İncek Green Çiçekliklerinin Bakımı	14
13. Katların Düzenlenmesi	14
14. Kamuya Terk Edilen Alanlar	14
15. Siteye Gelir Getirebilecek Reklam Aktiviteleri	14
16. Tahsis Edilmemiş Alanların Düzenlenmesi (Otopark 3)	15
17. 65. Blok (İncek Blue-Çarşı) Ortak Yerleri	15
18. Genel Olarak Kullanıma Tahsis Edilen Yerler	15
19. Komşu Parsel ve Sitelerle Olan İlişki	19
BÖLÜM III: TİCARİ ALANLAR	
20. Ticari Bölümlerin Giderlere Katılımı	19
21. Ticari Bölümlerin Kullanımı	19
22. Ticari Bölümlerin Jeneratör ve Mekanik Üniteleri	20
BÖLÜM IV: KAT MALİKLERİ İLE KAT İRTİFAK HAKKI SAHİPLERİNİN HAKLARI VE BORÇLARI	
23. Genel Kural	20
24. Kat Maliklerine Tahsis Edilen Bölümler	21
25. Tahsisli ve Ortak Yerler Üzerinde	21
26. Blok Yapıların Bakımı ve Korunması	26
A. Bakım Borcu	26
B. Koruma Borcu	26
27. Ortak Giderlere Katılma	27
A. Blok ve Villalarda Ortak Giderlere Katılma	27
B. Kurulum Masrafları	27

C. Toplu Yapı Kullanımındaki Kamu Alanlarının Giderleri	28
D. Mülkiyeti Geliştirici Firma veya Kat Maliklerine ait olmayan Alanların Giderleri	28
28. Öngörülemeyen İhtiyaçlar	28
29. Blok Yapılar ve Villaların Giderleri	28
A. Doğal Gaz Giderleri	28
B. Blok Giderlerine Katılım	29
C. Site Ortak Giderlerine Katılım	29
30. Gider ve Avans Payının Ödenmesi	29
31. Ek Avans/ Ek Aidat	29
32. Kayıtların Tutulması	29
33. Kararlara İtiraz	29
34. Ortak Giderin Teminatı	30
35. Müsaade Mecburiyeti	30
36. Yasak İşler	30
37. Kat Mülkiyetinin Devri Mecburiyeti ve İmkânı	30
BÖLÜM V: ANAGAYRİMENKULÜN YÖNETİMİ	31
38. Blok Kat Malikleri Kurulu	31
A. Blok/Villa Kat Malikleri Kurulu'nun Oluşması, Yetki Alanı ve Görevleri	31
B. Blok/Villa Kat Malikleri Genel Kurul Toplantısına Katılma ve Oy Hakkı	31
C. Blok/Villa Kat Malikleri Toplantıları, Toplantıya Çağrı ve Kararlar	32
D. Toplantı ve Karar Yeter Sayısı	32
E. Kararların Yazılması ve İmzalanması	32
F. Kararların Bağlayıcılığı	32
G. Tebligat	32
39. Blok/Villa Temsilcisinin (Yöneticisinin) Görevleri	33
40. Blok/Villa Temsilcileri ve Temsil Ettikleri Oy Sayıları	33
41. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu	34
42. İncek Dünyası Toplu Yapı Sitesindeki Yasal Oluşum	34
43. Toplu Yapı Yönetimi	35
A. Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun Oluşumu ve Görevleri	36
B. Toplantı ve Karar Yeter Sayısı	37
44. Toplu Yapı Merkez Yönetim Kurulu	37
A. Merkez Yönetim Kurulunun (Yöneticinin) Görev ve Yetkileri	38
B. Merkez Yönetim Kurulunun (Yöneticinin) Sorumluluğu	40
C. Temsil ve İlzam	40
45. Toplu Yapı Merkez Denetim Kurulu Seçimi ve Görevleri	41
BÖLÜM VI: SON HÜKÜMLER	
46. Güvenlik Uygulamaları	42

47. KMK ve Yönetim Planına Uyuma Zorunluluğu	42
48. Cezai Müeyyideler	42
49. İhtilaflarda Yetkili Kurumlar	43
50. Geçici Madde 1	43
51. Geçici Madde 2	43

BÖLÜM VII: YÖNETİM PLANI EKLERİ

EK-1: İncek Life, İncek Blue ve İncek Green Toplu Yapı Sitesi Vaziyet Planı	
EK-2: Otopark Plan Bilgileri	
EK-2/A: Açık Otopark Dağılımı	
EK-2/B: Açık Otopark Sicili	
EK-3: Kapalı Otopark Bilgileri	
EK-3/A: İncek Life Etabı Özel Kullanıma Tahsis Edilen Otopark Yerleşim Şeması	
EK-3/B: İncek Blue Etabı Özel Kullanıma Tahsis Edilen Otopark Yerleşim Şeması	
EK-3/C: Kapalı Otopark Sicili	
EK-4: Özel Kullanıma Tahsisli Bahçe Alanları	
EK-4/A: Özel Kullanım Tahsisli Bahçe Alanları Vaziyet Yerleşim Şeması	
EK-4/B: Bitki Listesi	
EK-5: Özel Kullanım Tahsisli Kapalı Alan ve Teras Alanları	
EK-5/A: İncek Blue 1,2 ve 3'üncü Bodrum Katlar Yerleşim Planı	
EK-5/B: Konut Bağımsız Bölümler Özel Kullanımına Tahsisli Alanlar	
EK-5/C: Konut Bağımsız Bölümler Özel Kullanıma Tahsisli Depo Alanları	
EK-5/D: Depo Sicili	
EK-6: Kamusal Terk Alanı Planı	
EK-7: Ticari Birimler Ziyaretçi ve İşletme Şeması- Genel Sirkülasyon Tanımları ve İzleri – Anahtar Şema	
EK-8/A: Bloklar ve Villalar Bağımsız Bölümleri Giderlere Esas Metrekare Listesi	
EK-8/B: Ticari Bağımsız Bölümler Giderlere Katılma Listesi	
EK-9: Site Yönetimi Yerleşim Şeması	

BÖLÜM I

GENEL HÜKÜMLER

1. Kapsam

Ankara ili Çankaya İlçesi Alacaatlı Mahallesinde kâin, 63306 Ada 2 parsel üzerinde kurulmuş bulunan İncek Life ve 63305 Ada 1 parsel üzerinde kurulmuş bulunan İncek Green, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 66 ve müteakip maddelerinde düzenlenen özel hükümler kapsamında "Birlikte" İncek Dünyası isimli Toplu Yapı Sitesini oluşturmuşlardır.

Blok Yapılar, blok niteliğinde olmayan yapılar, destek yapıları, destek cihazları ve rekreasyon alanları bu Yönetim Planı kapsamında olup, bahse konu bağımsız bölümler işbu Yönetim Planı hükümleri ve ekleri ile yönetilir.

Yönetim Planı'nda hüküm bulunmayan hallerde Kat Mülkiyeti Kanunu, Medeni Kanun ve ilgili diğer yasaların hükümleri uygulanır.

2. Tanımlar

- a. **İncek Dünyası:** İncek Life ve İncek Green Toplu Yapı Sitesi'dir.
- b. **Ana Gayrimenkul Parseli:** Sınırları Kadastro Planında belirlenmiş olan ve içindeki imar parsellerini kapsayan Ana Gayrimenkul arsasıdır.
- c. **Ortak Yer ve Tesisler:** Kat Mülkiyeti Kanunu madde 4'de sayılan yerler, bu Yönetim Planının II Bölüm 1 a maddesinde sayılan yerler ve ilgili belediyeden kiralanın, saha içinde kalan yapı ve tesislerdir.
- d. **Ticari Bağımsız Bölümler:**

65'inci Blok 1'inci, 2'nci ve 3'üncü bodrum katlardaki (226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237 no'lu) bağımsız bölümler ile 8'inci Blok'ta bulunan (13 no'lu) bağımsız bölümdür.
- e. **Bağımsız Bölüm:** Mimari projede yer alan ve Tapu Kütüğünde "Bağımsız Bölüm" olarak kayıtlı konut veya işyeri nitelikli Ana Yapının bölümleridir. Bağımsız bölüm tabirine "Villa"lar dahildir. Bu Yönetim Planı'nda villa tabiri kullanılmayıp, "Bağımsız Bölüm" tabirinin kullanıldığı cümleler villaları da kapsamaktadır. Yalnızca villaların kastedildiği yerlerde "Villa" kelimesi kullanılmıştır.
- f. **Kat Maliki:** Bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına sahip gerçek veya tüzel kişilerdir. Gayrimenkul finansman kiralama yöntemi dahil olmak üzere her türlü finansman yöntemiyle tapuyu uhdesinde tutan finans kuruluşları, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Şirketler, gerçek ve tüzel kişiler de kat malikidir. Aidat borcunun ödenmesinde ve Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklı her türlü borç ve yükümlülüğün yerine getirilmesinde kiracı ve kullanıcıların yanında bunlar da müteselsilen sorumludur.
- g. **Blok Kat Malikleri Kurulu:** Her bloğun kendi bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kuruldur.
- h. **Villa Kat Malikleri Kurulu:** Villaların mülk sahiplerinin oluşturduğu kuruldur.

i. Blok/Villa Temsilcisi (Yöneticisi): Blok Kat Malikleri Kurulunca, Kat Mülkiyeti Kanunu esaslarına göre seçilen ve bloğunun yönetim sorumluluğunu üstlenen kişidir. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Toplantılarına “Temsilci” sıfatıyla katılır ve aynı zamanda Blok Yöneticisidir.

j. Blok Yapı ve Villaların İsim ve Numaraları: Her müstakil parsel üzerinde yer alan ve bünyesinde birden fazla bağımsız bölüm bulunduranlar Blok, diğerleri ise Villa tipinde yapılardır. 63306 ada 2 parsel ve 63305 Ada 1 parsel üzerinde bulunan; İncek Life bünyesindeki bloklar, blok türleri ve bunların ihtiva ettiği bağımsız bölüm sayıları ve villalar:

Blok No	Blok Türü	Blok Adı	Bağımsız Bölüm Sayısı	
			Konut	Ticari Bölüm
1	A	Menekşe Konakları	12	-
2	A	Menekşe Konakları	12	-
3	B	Lale Konakları	12	-
4	B-S	Lale Konakları	12	-
5	A	Menekşe Konakları	12	-
6	A	Menekşe Konakları	12	-
7	B	Lale Konakları	12	-
8	B-S	Lale Konakları	12	1
9	A	Menekşe Konakları	12	-
10	A	Menekşe Konakları	12	-
11	B	Lale Konakları	12	-
12	B-S	Lale Konakları	12	-
13	A	Menekşe Konakları	12	-
14	A	Menekşe Konakları	12	-
15	E	Kardelen Konakları	12	-
16	E-S	Kardelen Konakları	12	-
17	C1	Leylak Evleri	26	-
18	C2	Leylak Evleri	26	-
19	C3	Leylak Evleri	24	-
20	C4	Leylak Evleri	22	-
21	Villa A	Villa Nergis	1	-
22	Villa A-S	Villa Nergis	1	-
23	Villa A-S	Villa Nergis	1	-
24	Villa A-S	Villa Nergis	1	-
25	Villa A	Villa Nergis	1	-
26	Villa A-S	Villa Nergis	1	-

27	Villa A-S	Villa Nergis	1	-
28	Villa A	Villa Nergis	1	-
29	Villa A	Villa Nergis	1	-
30	Villa A	Villa Nergis	1	-
31	Villa A	Villa Nergis	1	-
32	Villa A-S	Villa Nergis	1	-
33	Villa A-X	Villa Nergis	1	-
34	Villa A-X	Villa Nergis	1	-
35	Villa A-X	Villa Nergis	1	-
36	Villa B	Villa ıędem	1	-
37	Villa B	Villa ıędem	1	-
38	Villa B-S	Villa ıędem	1	-
39	Villa B-S	Villa ıędem	1	-
40	Villa A	Villa Nergis	1	-
41	Villa A	Villa Nergis	1	-
42	Villa A	Villa Nergis	1	-
43	Villa A-S	Villa Nergis	1	-
44	Villa A-S	Villa Nergis	1	-
45	Villa A	Villa Nergis	1	-
46	Villa A-S	Villa Nergis	1	-
47	Villa A	Villa Nergis	1	-
48	Villa A-S	Villa Nergis	1	-
49	Villa A	Villa Nergis	1	-
50	Villa A-S	Villa Nergis	1	-
51	Villa A	Villa Nergis	1	-
52	Villa A-S	Villa Nergis	1	-
53	Villa A	Villa Nergis	1	-
54	Villa A	Villa Nergis	1	-
55	Villa A	Villa Nergis	1	-
56	Villa A-S	Villa Nergis	1	-
57	Villa A	Villa Nergis	1	-
58	Villa A-S	Villa Nergis	1	-
59	B	Lale Konakları	12	-
60	B-S	Lale Konakları	12	-
61	B	Lale Konakları	12	-
62	B-S	Lale Konakları	12	-
63	D1	Göl Kule	76	-

64	D2	Göl Kule	96	-
65	F	İncek Blue	225	12

İncek Green'deki Bağımsız Bölümler:

Blok No	Blok Türü	Blok Adı	Bağımsız Bölüm Sayısı	
			Konut	Ticari Bölüm
1	-	-	140	-

k. Blok/Villa Temsilcisi (Yöneticisi)Yedeği: Blok/Villa Kat Malikleri Kurulu'nca seçilen kişidir. Blok/Villa temsilcisinin herhangi bir nedenle görevden ayrılması durumunda, Blok/Villa Temsilcisi (Yöneticisi) görevini yürütür.

l. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu: İncek Life ve İncek Green Toplu Yapı Sitesinde bulunan tüm Kat Maliklerinin oluşturduğu kuruldur.

m. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu (TYTK): Toplu Yapı kapsamındaki blokların ve villaların temsilcilerinden oluşan kuruldur.

n. Toplu Yapı Merkez Yönetim Kurulu (MYK): Toplu Yapı Temsilciler Kurulu seçimli toplantısında, toplantıya katılan Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyeleri arasından, siteyi 2 yıl süreyle yönetmek üzere seçilen 3 kişilik kuruldur. İşbu Yönetim Planında, Toplu Yapı Sitesinin üçüncü taraf kişi, kurum ve kuruluşlarla yaptığı ve yapacağı her türlü anlaşma, sözleşme, protokoller ile Kat Mülkiyeti Kanunu ve diğer ilgili mevzuatta yöneticiye yapılan atıflardan Merkez Yönetim Kurulu anlaşılır.

o. Toplu Yapı Merkez Denetim Kurulu (MDK): Toplu Yapı Temsilciler Kurulu seçimli toplantısında, Kat Malikleri arasından 2 yıl süreyle seçilen 3 kişilik kuruldur.

p. Profesyonel Hizmet Şirketi, Diğer Hizmet Şirketleri: MYK'nın uygun görmesi halinde, sözleşme ile belirleyeceği hizmetlerin ifasını yerine getirecek olan, konusunda tecrübeli profesyonel bir Hizmet Şirketidir. Profesyonel Hizmet Şirketinin sorumluluğu, sözleşme kapsamında MYK'ya karşıdır. Şirketin kendi mensuplarına karşı rücu hakkı mahfuzdur.

MYK'nın uygun görmesi halinde, güvenlik, peyzaj, temizlik, açık ve kapalı havuz hizmetleri ile yemek hizmetleri vb. konularda görevlendirilecek olan, tecrübeli hizmet şirketi ise diğer hizmet şirketleridir.

r. Özel Kullanıma Tahsisli Alanlar: Bir bağımsız bölümün dışında olup Yönetim Planı'nda belirtilen bir bağımsız bölüme tahsis edilmiş, vaziyet planı ve projelerde yer almış, açık veya bu Yönetim Planı'nda tarif edilmiş örtülü yer, alan, mekân ve benzeri yerleri ifade eder.

s. Ana Gayrimenkul Ortak Yerleri: İncek Dünyası Toplu Yapı Sitesi vaziyet planında yer alan, Toplu Yapı Kat Maliklerinin ortak kullanım, korunma ve faydalanmalarına sunulmuş olan

yerler ve şeyler Toplu Yapı Sitesinin ortak yerleridir. Blokların kendi mimari projesindeki ortak yerler ile bağımsız bölümlere tahsis edilen yerler sitenin ortak yerleri değildir.

t. Proje ve Vaziyet Planı: Belediyece tasdikli, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tescilli için tapuya verilmiş proje ve vaziyet planıdır.

u. Faaliyet Dönemi: İncek Dünyası Faaliyet Dönemi 2 yıllık dönemi kapsar. Bu dönem 2023 yılı için 01.01.2023 – 31.12.2023 tarihleri arasını kapsar. Bundan sonraki dönemlerde Faaliyet Dönemi 01 Ocak'ta başlar ve takip eden ikinci yılın 31 Aralık'ında sona erer.

v. İşletme Projesi: Blok Yapıların, Villaların ve İncek Life-İncek Green Toplu Yapı Sitesinin her birinin ayrı ayrı bakım, onarım, yatırım ve yönetim giderleri dahil olmak üzere ortak yaşamın devamı için yapılması planlanan her türlü giderlerden bağımsız bölüm maliklerinin payına düşecek avanslara ilişkin tahmini tutarların gösterildiği gelir-gider tablolarıdır. İşletme Projesi blok, villaların tamamı ve site ortak giderleri için MYK tarafından düzenlenir. İşletme projesi TYTK'da görüşülüp, onaylanır. Onay için Temsilcilerin, temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu yeterlidir. İncek Dünyası Toplu Yapı Sitesi İşletme Projesi birer dönemlik hazırlanır (2023 yılı için 12 aylık). TYTK, ihtiyaç olması halinde, her zaman işletme projesini yeniden düzenleyebilir. İşletme Projesinin dönemi sonunda TYTK Toplantısı marifeti ile Mali Genel Kurul yapılır. Bu Mali Genel Kurul'da MYK ibrası istenir ve yeni dönem için İşletme Projesi oylanır. Takip eden dönemlerde bu takvim takip edilir.

y. İşletme Gideri: Toplu Yapı Sitesi'ndeki ortak alan, ortak yer, ortak tesis ve ortak şeylerinin kesintisiz idamesi ve ortak hizmetlerin aksamadan yürütülebilmesi için bu Yönetim Planı'nda belirlenen Kat Mülkiyeti Kanunu'na (KMK) uygun şekil ve yöntemlerle Kat Maliklerinden tahsil edilecek işletme masraflarıdır.

z. Ortak Hizmet: Ortak yaşamın idamesi için, site genelinde ifasına ihtiyaç duyulan ve Site Kat Maliklerinin tamamının istifadesine sunulan hizmetler ortak hizmetlerdir. Güvenlik, peyzaj ve temizlik hizmetleri tartışmasız ortak hizmetlerdir. Diğer hizmetlerin de ortak hizmet kapsamında sayılabilmesi için Site Kat Maliklerinin tamamının istifadesine sunulmuş veya tüm site menfaati için çalışan veya yapılan, kişi ve faaliyetleri kapsamaması gerekir.

3. Yönetim Yetkisi ve Merkez Yönetim Kurulu:

Toplu Yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler, bu kapsamda yer alan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunca Yönetilir ve yönetim tarzı bu kurul tarafından kararlaştırılır. Bu yetki (Yönetme Yetkisi), işbu Yönetim Planı ile Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna verilmiştir. TYTK, bu yetkisini, seçmiş olduğu 3 kişilik MYK aracılığıyla yürütür.

Toplu Yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisler için Yönetici ve Denetçi, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na katılan temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile atanır.

4. Yönetim Planı'nın Bağlayıcılığı:

Bu Yönetim Planı, Toplu Yapı kapsamındaki tüm Bağımsız Bölüm Maliklerini, intifa ve oturma hakkı sahiplerini ve bunlardan satış, hibe, trampa ve sair yollardan pay ve hak iktisap edecek yeni malik ve hak sahiplerini ve bağımsız bölümlerde kira akdi ile ikamet edenleri, bağımsız bölümleri her ne şekilde olursa olsun kullananları bağlar.

5. Yönetim Planı'nın Değiştirilmesi:

Yönetim Planı'nın değiştirilmesi için Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördünün oyu şarttır.

6. Giderlerin Ödenmesi:

Toplu Yapı ortak yer ve tesisleri 63306/2 ve 63305/1 parsel Kat Malikleri tarafından kullanılır.

Bu alanlara ilişkin giderler, iş bu yönetim planında yer alan hükümlere göre Ticari Bağımsız Bölümlerce EK:8/B ve diğer tüm bağımsız bölümlerce EK:8/A'ya göre ödenir.

7. Tahsisten Vazgeçme:

Proje dahilindeki ortak alanların hangi bağımsız bölüme ne ölçüde kullanılacağı detaylı şekilde

tarif edilip tahsis planlarında gösterilmiştir. Kendisine tahsis yapılan bağımsız bölüm malikinin, lehine yapılan tahsisten vazgeçmesi mümkündür. Bu taktirde ilgili tahsisli alan, bulunduğu bloğun ortak alanı haline gelir ve bu alanın giderleri ait olduğu bloğun Kat Maliklerince karşılanır. Tahsisten vazgeçen Bağımsız Bölüm Maliki bloğun diğer Kat Maliklerinden bir bedel isteyemez. Yeniden tahsis talebinde bulunamaz. Bağımsız bölümün satışı söz konusu olduğunda bu hakkı varmış gibi satamaz. Üçüncü kişi de bu hakkı varmış gibi talep ve uygulamada bulunamaz.

8. Kat Maliklerinin Kendi Bağımsız Bölümleri Üzerindeki Hakları:

Kat Malikleri kendilerine ait bağımsız bölümler üzerinde KMK'nın ilgili hükümleri saklı kalmak şartıyla, Yönetim Planı'nın ve Medeni Kanun'un maliklere tanıdığı hak ve yetkilerin tümüne sahiptirler. Ön cephede yer alan villa sahipleri açık olan hususi otoparklarının güvenlik açığını önleyebilmeleri için yönetim ile mutabık kalınacak bir projeye uygun olarak kapatmaları mümkündür. Villa çevrelerini saran demir parmaklıkların yeterli yükseklikte olmaması sebebiyle bahçeye çok kolay girilebilmesini ve hırsızlığı önleyebilmek için villa sahiplerinin yönetimle diyalog kurup villanın konumu ile uyumlu bir imalat için masrafları kendilerine ait olmak kaydıyla onay almaları mümkündür.

9. Anlaşmazlık ve Yönetim Planı'nda Hüküm Bulunmayan Haller:

Yönetim Planında hüküm bulunmayan hallerde ve Toplu Yapı Sitesinin yönetiminden doğacak anlaşmazlıklar KMK ve Genel Hükümlere göre karara bağlanır.

BÖLÜM II

ORTAK YERLER, ORTAK ŞEYLER, TAHSİSLER VE EKLENTİLER

10. Toplu Yapının Ortak Yerleri ve Ortak Şeyleri

a. Ortak Yerler:

Her Blok Yapı'nın, binanın oturduğu saha dışında veya eklenti olarak münhasıran bir bağımsız bölümün kullanımına tahsis edilen bölümlerin dışında kalan, bahçe, temel ve ana duvarları, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarları, avlular, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, genel girişler, eklenti olarak tasrih ve tescil edilmeyen bilumum sahanlık ve koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lavabolar, taşıyıcı sistemi oluşturan kiriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin diğer elemanları, tavan ve tabanları, bağlantı yolları, asansör holleri, bina cephesini oluşturan pencere doğraması ve cam harici tüm cephe sistemleri ve cephe kaplamaları, blok girişleri ve bu bölgede yer alan giriş kapıları, aydınlatma, güvenlik ve benzeri tesisatı, genel hizmet veren site yönetimi daire ve odaları, genel kömürlük, yakıt depoları ve benzeri yerler, elektrik, su ve doğalgaz saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, genel kalorifer ve kazan daireleri, kapıcı daire veya odaları, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları ve bunların elektrik, mekanik ve benzeri tüm alanları ve tesisatları, tüm atık su, yağmur suyu toplama ve tahliye sistemleri ile bunların bağlandığı altyapı baca ve boru sistemleri, çatı örtüleri ve konstrüksiyonları, genel bacalar, yağmur dereleri ve olukları, yağmur iniş boruları, genel kullanıma açık çatı terasları, bağlantı yolları, yangın emniyet merdivenleri, genel asansör, merdiven, geçiş ve bağlantı holleri, yapının genel su depoları, sığınaklar, spor sahaları, yürüyüş, koşu ve bisiklet yolları ve parkurları, düşey bahçeler, göletler, çöp kanalları ve çöp toplama alanları, jeneratör ve trafo yapıları, bir bağımsız bölüme tahsis edilmemiş genel kullanıma kapalı ve açık peyzaj ve bahçe alanları ve bu alanları tamamlayan topraklandırma, bitkilendirme, aydınlatma elemanları, sulama tesisatı ve benzeri tüm peyzaj, elektrik ve mekanik tesisatı, siteyi çevreleyen duvarlar, çitler, site içi yollar, açık ve kapalı otoparklara iniş ve çıkış rampaları ve genel kullanıma açık otopark içi dolaşım yolları, site ana ve/veya tali giriş ve çıkış üniteleri kapıları, ortak garajlar, kapalı ve açık otoparklar, süs havuzları (göletler), piknik ve barbekü alanları, açık yüzme havuzu ve buradaki wc ve duşlar, kulüp (sera) evi, çocuk parkları gibi yerler, her kat malikinin kendi bölümü dışındaki kanalizasyon tesisleri ve çöp kanalları ile kalorifer, su, havagazı ve elektrik tesisleri, telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler, sıcak ve soğuk hava tesisleri; çatılar, bacalar, genel dam terasları, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri, yerleşimin zemin veya bodrum katlarında yer alan yangın suyu deposu, genel su depoları, bahçe sulama suyu depoları, sistem merkezleri, süs havuzu/gölet teknik odaları, açık-kapalı havuz teknik mekânları, ile yukarıda sayılanların dışında kalıp da, yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de İncek Life ve İncek Green Toplu Yapı'ya münhasır Ortak Yerlerdir.

b. Düzenleme Yapılabilmesi:

Yukarıda tanımlanan ortak yerlerden, ilgili parsellerin sınırında örülmüş olan duvarlar, Toplu Yapı'nın ve Sitenin bütünlüğünü sağlamak ve görsel zenginlik katmak amacı ile ve/veya sitenin imar durumu ve mevzuat ihtiyaçlarından kaynaklı bir düzenleme yapılması gerekliliği durumunda bedeli site sakinleri tarafından karşılanarak hazırlatılan proje ile yeniden düzenlenebilir. Bu konuda yetkili merci TYTK'dur.

c. Park Alanı:

İncek Life ve İncek Green Toplu Yapı Sitesi'nin kullanımında olan ve EK 6'da gösterilen Park Alanı (61043 ada 1 parsel, 61043 ada 2 parsel, 61043 ada 3 parsel, 64417 ada 1 parsel ve 63306 ada 2 parsel no'lu parselin çevrelediği alan içinde bulunan park alanı), ilgili belediyeden 19 Aralık 2013 tarihinden başlamak üzere on yıl süre ile kiralanmıştır.

İlgili Belediyesi ile akdedilen üst hakkı kira sözleşmesinin eki olan peyzaj projesine göre yapılan ve üzerinde süs havuzları, gölet, yürüyüş yolları ve özel peyzaj unsurları taşıyan yeşil alanlar, açık spor alanları, çocuk oyun alanı, etkinlik meydanı ve oturma alanları gibi sosyal ve sportif alanları barındıran park, ilgili belediyesinden İncek Life-İncek Green Toplu Yapı Sitesi Maliklerinin kullanımına sunulması, faydalanmaları amacıyla kiralanmıştır.

(1) Park Alanı Kira Bedelinin Karşılanması:

Park alanına ilişkin sözleşme gereğince aylık kira bedelinin ilgili belediyeye ödenmesinden, tüm kat malikleri sorumludur.

(2) Park Alanının Sorumluluğu:

Kiralanan park alanının işletme bütçesinin uygulanmaya başlandığı tarihten itibaren ilgili belediye ile sözleşme şartlarının yürütülmesi ve yerine getirilmesi ve bu alan ile ilgili resmi kurum ilişkilerinin yönetimi tüm Kat Maliklerinin sorumluluğundadır. Park alanıyla ilgili site lehine mülkiyet veya sınırlı aynı hak (intifa vb.) tesisi veya aynı veya farklı şartlarla yeni kiralama sözleşmesi imzalanmasıyla ilgili olarak resmi kurumla görüşmeler yapmaya, resmî kurumlarda her türlü işlem yapmaya, sözleşme imzalamaya MYK yetkilidir. Bu konuda nihai karar Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na ait olup uygulama süreci MYK tarafından yürütülür.

(3) Park Alanı Giderleri:

Bu alan üzerindeki birimler, kira sözleşmesinin yürürlükte olduğu süre boyunca İncek Life ve İncek Green Toplu Yapı Sitesi'ne ait ortak yerler olup kira bedeli ve diğer tüm bakım, onarım, yenileme ve peyzaj vb. giderleri site yöneticiliği tarafından ödenir. Bu giderler, Ticari Bağımsız Bölümlerce EK:8/B ve diğer tüm bağımsız bölümlerce EK:8/A'ya göre ödenir.

Kat Malikleri payına düşen kira bedelini aylık veya yıllık işletme avansı içerisinde ilgili belediyeye ödenmek üzere toplu yapı site yönetimine ödemek zorundadır.

Park alanı içerisinde tesis edilen açık yüzme havuzu, çocuk havuzu, kayak gezinti göleti ve bu göletin kullanımına yönelik olarak inşa edilen genel iskeleler, göletin idamesi ve temizliği, içindeki suyun sirkülasyonu için tesis edilen teknik mekanlar, yollar, çocuk oyun alanları, temalı bahçeler, açık spor alanları ve tüm park alanında konumlandırılmış diğer fonksiyonlar sitenin ortak alanları kapsamına girmekte olup, giderleri, iş bu yönetim planında yer alan hükümlere göre Ticari Bağımsız Bölümlerce EK:8/B ve diğer tüm bağımsız bölümlerce EK:8/A'ya göre ödenir.

(4) Park Alanının Öncelikli Kullanım Hakkı:

Park alanı; üzerinde süs havuzları, gölet, yürüyüş yolları özel peyzaj unsurları taşıyan yeşil alanlar, açık spor alanları, çocuk oyun alanı, etkinlik meydanı, oturma alanları gibi sosyal ve sportif alanlar, yüzülebilir biyolojik gölet, açık havuz, dinlendirme ve iklimlendirme sistemli kış bahçeleri ve diğerleri İncek Life-İncek Green Toplu Yapı sitesi Kat Maliklerinin kullanımı ve faydalanmaları amacı ile yapılmıştır. Kat Malikleri bu imkanları da görerek ve değerlendirerek bağımsız bölümleri satın alıp Sinpaş GYO A.Ş.'ye satış bedeli ödemişlerdir. Bağımsız bölümlerin satış bedeli ile park alanındaki kullanım hakkı arasında vazgeçilmez bir illiyet bağı vardır. Bu sebeple park alanının kullanım hakkı öncelikli bir hak olarak, İncek Life ve İncek Green Toplu Yapı Sitesi Kat Maliklerindedir. Kat Maliklerini temsilen Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ile onun görevlendirdiği Merkez Yönetim Kurulu devreden çıkarılarak, bu hak bir başkasına devir edilemez, belediye ile imzalanan 19.12.2013 tarihli sözleşmenin 13. maddesindeki amaç değiştirilemez ve paylaşılmaz.

d. Kulüp Evi'nin Kullanımı ve Giderleri:

Kulüp Evi'nin nasıl kullanılacağına Temsilciler Kurulu karar verir. Eğer münhasıran site kat malikleri için sosyal tesis olarak kullanılır ise site işletme giderlerinden karşılanır. Şayet siteye hem hizmet hem de gelir temini söz konusu olursa, bir işletmeciye kiraya verilebilir. Sözleşme şartlarına, kime kiraya verileceğine MYK karar verir.

e. Teknik Alt Yapı Alanı (TAY) ve Giderleri:

63306 ada 1 parsel, İncek Life ve İncek Green Toplu Yapı Sitesi tarafından teknik hizmet alanı olarak kullanılması nedeniyle arsa ve üzerindeki yapıların bakımı, onarımı, yenilenmesi, tadili ve güvenliği dâhil her türlü genel giderleri İncek Life ve İncek Green Toplu Yapı Sitesi Kat Malikleri sorumluluğunda olup işletme giderlerine yansıtılarak Site Yönetimi tarafından ödenir. Bu alan, Teknik Alt Yapı (TAY) alanı olarak tanımlanmakta olup, idarece kamulaştırılincaya kadar tapusu ve mülkiyeti Sinpaş GYO A.Ş.'ye aittir. Söz konusu alanın kamulaştırılması halinde süreçlere dair kamulaştırıcı kurum ile görüşülerek sürecin devamının sağlanması İncek Life ve İncek Green Toplu Yapı Sitesi Yönetimi tarafından sağlanacaktır.

f. Tahsisli Yerlerin/Alanların Kullanım Hakkı:

Bağımsız mülkiyete tabi yerlerin ve/veya bağımsız bölümlere tahsis edilen yerlerin/alanların işletilmesi malikleri tarafından yapılır veya yaptırılır. Tahsisin gerek esas

gerekse usul veya prosedür bakımından yasaya aykırı bir durumu varsa, diğer Kat Maliklerinin yasal hakları saklıdır.

g. Barbekü Alanı:

İlgili kurumdan kiralanmış park alanı içerisinde bulunan Barbekü Alanı sitenin ortak kullanımında olup, Site Yönetimi tarafından belirlenen kurallara uygun olarak kullanılır ve belirlenen kullanım saatleri ve şartları dışına çıkılamaz.

h. Sığınak vb. Yapıların Kullanımı:

C bloklar altındaki Kapalı Otopark-3, bloğu içerisinde yer alan ve ruhsat projesinde sığınak, mescit vb. nitelikli gösterilen alanlar barış halinde İncek Dünyası Toplu Yapı Yönetiminin kullanımında olan Ortak Yerlerdendir.

11. Ticari Bölüm Ziyaretçilerinin Ortak Alanlardan Faydalanmaları:

8. Blok 13 Nolu Bağımsız Bölüm ve 65. Bloкта (İncek Blue) bulunan ticari nitelikli bağımsız bölümlere (226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237 Nolu Bağımsız Bölümler) yönelik dışarıdan gelen ziyaretçiler, işbu Yönetim Planı ve MYK kararları çerçevesinde faydalanabilirler.

12. İncek Green Çiçekliklerinin Bakımı:

İncek Life ve İncek Green Toplu Yapı kapsamında bulunan 63305 ada 1 parseldeki 1 no'lu bloğun (İncek Green) 6, 11, 15 ve 19. katlarındaki 38, 41, 68, 71, 92, 95, 116 ve 119 no'lu bağımsız bölümlerin cephesinde çiçeklik alanları bulunmaktadır. Bu alanlar, İncek Life ve İncek Green Toplu Yapı'ya münhasır Ortak Yerlerdir. Bu çiçeklik alanları sulama sistemi ile sulanmakta, bakımı da daire içerisinde ulaşılacak şekilde Site Yönetimi'nce belirlenen periyotlarda yapılmaktadır. Cephesinde çiçeklik bulunan kat malikleri bu durumu konutlarına bakım için girilmesine izin verdiklerini peşinen kabul etmişlerdir. Bu alanların bakım ve onarım giderleri Site Yöneticiliği bütçesinden karşılanır.

13. Katların Düzenlenmesi:

Yapıların normal kat ve bodrum katlarında bulunan elektrik odaları, mekanik odaları, ortak depolar ve sığınak alanları (Sığınak Yönetmeliği'nin 14. Maddesi 2. paragrafına göre) Site Yönetimince yapının bütünlüğü ile mekanik ve elektrik sistemlerindeki, görünümündeki ve fonksiyonlarındaki genel bütünlüğünü bozmadan düzenlenebilir ve kullanılabilir.

14. Kamuya Terk Edilen Alanlar:

Kamuya terk edilmiş tüm ortak alanların işletimi ve yönetimi ile kamu kuruluşlarınca tahakkuk ettirilecek ecri misil bedelleri gibi yönetim masrafları, işletme projesinde belirtilerek, tüm bağımsız bölüm maliklerine İşletme Projesindeki esaslara göre yansıtılır.

15. Siteye Gelir Getirebilecek Reklam Aktiviteleri:

Toplu Yapı içerisinde ortak alan kapsamında olan tüm asansör içlerine, asansör içlerinde var olan ve/veya sonradan konulacak dijital ekranlara, asansör içlerine ve dış kapılarına, tüm katlardaki asansör kapı duvarlarına, otopark giriş ve çıkış alanları ile otoparkta uygun olan tüm

alanlara, site giriş ve çıkış noktaları, kapıları ve çevresine, site etrafını çevreleyen duvarların iç ve dış yüzeylerine, site içi açık ve kapalı yüzme havuzu ve spor alanları ve civarına, yürüyüş yolları ve çevresine, blok girişlerine ve resepsiyon alanlarına vb. yerlere ürün satımı ve tanıtımı ile ilgili stant kurulumu, ışıklı, ışısız dijital bilumum teknolojik niteliklere sahip reklam araçları, billboard ve reklam alanlarının yerleştirilmesi, daire kapılarına ve posta kutularına flyer, dergi, broşür, kitapçık, magnet vb. reklam ve tanıtım materyalleri konulması ve bu çalışmalar ile ilgili olarak bu alanların ticari kullanımının organizasyonu Site Yönetimi tarafından yapılacak olup, bu şekilde elde edilen tutarlar siteye gelir olarak kaydedilir. Site yönetimi reklam pazarlama işini kendi yapabileceği gibi başka firmalardan da bu konuda ücreti karşılığında yardım alabilir, anlaşma sağlayabilir.

16. Tahsis Edilmemiş Alanların Düzenlenmesi (Otopark 3):

İncek Dünyası Toplu Yapı kapsamında bulunan, Otopark 3'de yer alan özel kullanıma tahsis edilmemiş olan EK 3'de yer alan personel wc, duş, soyunma odaları, yemekhane alanları olarak gösterilen alanlar, elektrik odaları, mekanik odaları ve sığınak alanları (Sığınak Yönetmeliği'nin 14. maddesi, 2. paragrafına göre) ve diğer ortak alanlar Site Yönetimi'nce tanımlanacak amaçlarda, Kat Maliklerinin güvenlik ve yaşam konforunu olumsuz etkilemeyecek şekil ve içerikte, bu alanların ve sistemlerin görünüm ve işlevlerini bozmadan düzenlenebilir ve kullanılabilir.

17. 65. Blok (İncek Blue-Çarşı) Ortak Yerleri:

65 no'lu Blok (İncek Blue-Çarşı) bodrum katlarında yer alan ticari nitelikli bağımsız bölümler Çarşı olarak adlandırılmıştır. Çarşı'nın gerek site sakinleri gerekse dışarıdan gelecek misafirlerce kullanım esasları, Site Yönetimi tarafından belirlenir. Sirkülasyon alanları bodrum katta bulunan ve bu alanların havalandırma, ısıtma, aydınlatma vb. teknik altyapıya yönelik mekânları bu kapsamdadır. Burada bulunan bağımsız bölümler, faaliyetleri esnasında çevrelerini rahatsız edecek ses ve görüntü kirliliğine sebebiyet vermekten kaçınmak zorundadırlar.

18. Genel Olarak Kullanıma Tahsis Edilen Yerler:

İncek Dünyası Toplu Yapı kapsamında bulunan 63306 ada 2 parseldeki 65 no'lu Bloğun (İncek BLUE) 28. kat ve çatı arası katlarındaki 221 ve 222 no'lu bağımsız bölümleri ve 63305 ada 1 parseldeki 1 no'lu Bloğun (İncek GREEN) 139 ve 140 no'lu bağımsız bölümleri "Kat Teraslı Konut" olarak düzenlenmiş ve bu alanlar işbu Yönetim Planı EK 5-B'de belirtilmiştir (EK 5-B: Konut Bağımsız Bölümlerin Özel Kullanımına Tahsisli Alanlar).

İncek Blue'nun 221 ve 222, İncek Green'in 139 ve 140 no'lu bağımsız bölümleri, çevrelerinde bulunan ve sınırları işbu Yönetim Planı EK 5-B'de belirtilmiş olan bir alt kattaki bağımsız bölümün üzerindeki kat teraslarını tasarruf edeceklerdir.

Tahsis edilmiş alan içeren bağımsız bölümler bu alanlara inşaat ve imalat yapamazlar. Sınırlarını mevcut duvar ve parapetler dışında kâgir duvar, parmaklık, paravan, cam, PVC, ahşap, alüminyum veya bunlara benzer herhangi bir malzeme ile çeviremezler, camekânla

veranda şekline sokamazlar, pergola vb. yaptıramazlar. Binanın dış görüntüsüne zarar verecek, mimari bütünlüğü bozacak herhangi bir uygulama yapamazlar. Onaysız ve izinsiz yapılan imalatın sökülerek yapının eski hale getirilmesi ilgisinin sorumluluğundadır. Bu alanlar, tahsis edilen bağımsız bölümlerce sert zeminler hariç, site yönetiminin vereceği şartname veya projeye uygun olarak bitkilendirilmiş, temiz halde ve münhasıran teras olarak kullanılır. Tahsis edilen teras alanlarının peyzaj bakımları, sulaması, aydınlatılması vb. ilgili Bağımsız Bölüm Maliki tarafından karşılanır.

Tahsis edilmiş teras alanlarındaki peyzaj uygulamaları sitenin genel konseptini bozmayacak şekilde, dikimine izin verilen ve Site Yönetimi'nden temin edilecek olan Bitki Listesi'ne uygun olarak yapılmalıdır.

Bağımsız bölümlere tahsis edilen teras alanların üzerine üst katlardan düşen şeylere karşı ve/veya yoğun güneşe karşı, ilgili mevzuata uygun olmak şartıyla açılır/kapanır bir sistem yapılabilir. Sistemin yapımında Site Yönetimi'nin hazırlattığı ve tip proje olarak site yönetiminin karar defterine işlediği projenin uygulanması zorunludur. Bağımsız bölüm sahipleri bu projeden farklı olarak binanın dış görüntüsüne zarar verecek, dış görüntüsünü değiştirecek ve mimari bütünlüğü bozacak herhangi bir uygulama yapamazlar. Onaysız ve izinsiz yapılan imalatın sökülerek yapının eski hale getirilmesi ilgisinin sorumluluğundadır. İmalat Kat Maliki uyarıldıktan sonra 15 gün içerisinde sökülmemesi ve yapının eski haline getirilmemesi durumunda Site Yönetimi tarafından uyarı yapılmaksızın sökülür, yapı eski haline getirilir ve yapılan masraflar kat malikinden alınır.

İncek Dünyası Toplu Yapı kapsamında bulunan 63306 ada 2 parseldeki; 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65 no'lu blokların zemin/giriş katlarındaki bağımsız bölümleri (1/1-2, 2/ 1-2, 3/1-2, 4/1-2, 5/1-2, 6/1-2, 7/1-2, 8/1-2, 9/1-2, 10/1-2, 11/1-2, 12/1-2, 13/1-2, 14/1-2, 15/1-2, 16/1-2, 17/1-2, 18/1-2, 19/1-2, 20/1-2, 59/1-2, 60/1-2, 61/1-2, 62/1-2, 63/1-2-3-4 ve 64/1-2-3-4, 65/1-2-3-4-5-6-7 no'lu bağımsız bölümler) ve 63305 ada 1 parseldeki 1 no'lu bloğun zemin/giriş katlarındaki bağımsız bölümleri (1/1-2-3-4-5-6 no'lu bağımsız bölümler) "Bahçeli Mesken" olarak düzenlenmiş ve bu alanlar işbu Yönetim Planı EK 4-A'da belirtilmiştir. (EK 4-A. Özel Kullanım Tahsisli Bahçe Alanları Vaziyet Yerleşim Şeması)

Yukarıda belirtilen blokların zemin/giriş katlarında bulunan bağımsız bölümlerin her biri, bağımsız bölümlerinin çevresinde (ön ve/veya arka ve/veya yan kısımlarında) bulunan ve sınırları işbu Yönetim Planı ekindeki Vaziyet Planlarında (EK 4-A: Özel Kullanım Tahsisli Bahçe Alanları Vaziyet Yerleşim Şeması) belirtilmiş olan bahçe alanlarını ve teraslarını tasarruf edeceklerdir.

İncek Dünyası Toplu Yapı kapsamında bulunan 63306 Ada 2 parseldeki; 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 ve 58 no'lu bloklar "Bahçeli ve Havuzlu Müstakil Mesken (Villa)"

olarak düzenlenmiş ve bu alanlar işbu Yönetim Planı ekindeki “Özel Kullanım Tahsisli Bahçe Alanları Vaziyet Yerleşim Şemasında belirtilmiştir (EK 4-A).

Yukarıda belirtilen blok sahipleri çevrelerinde (ön, arka ve yan kısımlarında) bulunan ve sınırları bu Yönetim Planı ekindeki Vaziyet Planlarında (EK 4-A. Özel Kullanım Tahsisli Bahçe Alanları Vaziyet Yerleşim Şeması) belirtilmiş olan bahçe alanlarını, havuzlarını ve güneşlenme teraslarını tasarruf edeceklerdir.

Bahçe alanı tahsis edilen bağımsız bölümler bu alanlara inşaat ve imalat yapamazlar. Sınırlarını kâgir duvar, parmaklık, paravan veya bunlara benzer herhangi bir malzeme ile çeviremezler. Bahçe sınırlarının küçük çocuk güvenliği ve evcil hayvan sebebi ile sınırlandırılması talebi halinde, Hmax=100 cm yüksekliğinde ve sınır bitkisi içerisinde (bahçe sınırı içinde) olacak şekilde ve Site Yönetimi tarafından belirlenmiş olan modelde çit bitkisi yapabilirler. Bu imalatın ve yapılacak bölmenin Site Yönetimi'nin kararı ve belirlediği bitkilerle yapılması şarttır. Kullanım tahsisli bahçe alanlarında (kapalı otopark üstündeki bahçe alanları hariç), Kat Maliki istediği taktirde Site Yönetimi'nin uygun görerek onayladığı aydınlatma projesine göre bahçe aydınlatma tertibatı yaptırabilir.

Proje genelinde mimarın, geliştirici firmanın ve müteahhittin öngörmediği, İncek Dünyası Toplu Yapı'nın ve/veya bağımsız bölümlerin kullanımından doğan ihtiyaçlar, yaşam konforunun artırılmasına yönelik bir takım imalat ve/veya iş yapılmasına veya hizmet verilmesine karar verilmesi halinde, bu hususlara ilişkin yapılacak olan gider ve masraflar Site Yönetimi tarafından bütçelendirilerek bütün Kat Malikleri veya külli ve cüzi haleflerinden Konutlarda EK-8A ve Ticari Birimlerde EK-8B ye göre tahsil edilir.

Kat Maliki izin verilen ya da onaylanan proje dışında bir uygulama yaptığı takdirde, Site Yönetimi tarafından yazılı olarak uyarılır. Bu ihtarın Kat Maliki'ne tebliğinden itibaren 15 gün içinde yapılan uygulama Kat Maliki tarafından düzeltilmezse Site Yönetimi ikinci bir ihtara gerek kalmaksızın yapılan uygulamayı kaldırır. Bu durumda oluşacak tüm maliyetler ilgili Kat Malikine rücu edilir.

Bahçelerde yapılacak aydınlatma Kat Maliki'nin Site Yönetimi'ne başvurması halinde, Site Yönetimi'nin vereceği şartname veya projeye uygun olarak yaptırılabilir. Kendilerine bahçe alanı tahsis edilen bağımsız bölümlerin bahçe alanlarında bitkilendirme ve yapısal sınırlandırmaları ve içerikleri işbu Yönetim Planı ekindeki EK 4-B'de tanımlanmıştır. (EK 4-B: Bitki Listesi).

Tahsis edilen mekânlardaki havuzların havuz fonksiyonu korunacak olup, içerisine dolgu yapılarak teras vb. mekân ve/veya etrafı ve/veya üstü kapatılarak kapalı mekân oluşturulamaz. Havuzlar, ilgili bağımsız bölüm tarafından sadece havuz niteliğinde kullanılacak ve sürekli olarak temiz tutulacaklardır. Havuz suyunun boşaltılması durumunda bağımsız bölüm sahibi tarafından tedarik edilecek koruyucu örtü ile kapatılacaktır.

Bahçe veya teraslarda, ilgili bağımsız bölümlerin sakinleri kullanımlarına tahsis edilen bahçe alanlarının üzerine örtülü bir gölgelik yapmak isterlerse bu gölgeliğin rengi, cinsi ve

yapımı için Site Yönetimi'ne başvurmaları halinde, Site Yönetimi'nin vereceği şartname veya projeye uygun olarak yapılabilir. Bu imalat Site Yönetimi karar defterine işlenmesi ile mümkündür.

Bu Yönetim Planı'nda belirtilen şekilde bahçe kullanım hakkı tahsis edilen Bağımsız Bölüm Malikleri, kendilerine tahsis edilen bahçe alanlarında blok yapı ve ana taşınmazlarla ilgili sıhhi tesisat, elektrik tesisatı, kablolu veya uydu yayın hattı, doğalgaz ile ilgili altyapı tesisatı vb. var ise bu birimlerde olabilecek bakım, arıza, tamir, kontrol gibi faaliyetlere engel olamazlar.

İncek Dünyası Toplu Yapı kapsamında bulunan 63306 Ada 2 parseldeki açık ve kapalı otoparklar, işbu Yönetim Planı ekindeki açık otoparkların belirtildiği EK 2-A ve EK 2-B (EK 2-A: Açık Otopark Dağılımı, EK 2-B: Açık Otopark Sicili) ve kapalı otoparkların belirtildiği EK 3-A ve EK 3-B (EK 3-A: İncek Life Etabı Özel Kullanıma Tahsis Edilen Otopark Yerleşim Şeması, EK 3-B: İncek Blue Etabı Özel Kullanıma Tahsis Edilen Otopark Yerleşim Şeması) ve tahsislerin gösterildiği EK 3-C (EK 3-C: Kapalı Otopark Sicili) ile ilgili bağımsız bölümlere tahsis edilmiştir. Otopark tahsisleriyle ilgili düzenleme yetkisi ve bu tahsisli otoparklardan alınacak ücretleri belirleme yetkisi TYTK'dadır. Alınacak ücretler Site Bütçesine Gelir Kaydedilecektir.

63305 Ada 1 parselde bulunan İncek Green kapsamındaki otoparklar İncek Green Bloğunun ortak alanıdır. Her Kat Maliki otoparka iki araçlık giriş hakkına sahip olup boş olan park yerine aracını park edebilir. Kat Maliklerinin otoparkı kullanabilmeleri park yerlerinin müsait olmasına bağlıdır.

İncek Dünyası Toplu Yapı kapsamında bulunan 63306 Ada 2 parseldeki 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 59, 60, 61, 62, 63 ve 64 no'lu blokların bodrum katlarında ilgili bloktaki her bir bağımsız bölümün 1 (bir) adet tahsisli deposu bulunmaktadır. Bu tahsisli depolar, işbu Yönetim Planı EK 5-C'de tanımlanmıştır (EK 5-D: Konut Bağımsız Bölümler Özel Kullanıma Tahsisli Depo Alanları). Bu depo alanlarından geçen Ortak Şey niteliğindeki donatıların periyodik bakımı, tamiri vb. teknik gereksinimden kaynaklı müdahaleler için Site Yönetimi bu mahalleri kullanılabilir.

Depo alanları evlerde kullanılmayan ve saklanması gereken eşyaların konulduğu bölüm olarak düzenlenmiştir. Depo alanlarında Site Yönetimi tarafından izin verilen malzemeler saklanabilir. Depo alanlarına koku yapan, nem ve rutubete dayanmayan, su ile temasında bozulan, kimyasal madde içeren ve yanıcı olan maddeler konulması ve bu alanlarda yasadışı madde bulundurulması yasaktır.

Bu alanlarda yasadışı madde bulundurulması veya bu alanlara acil müdahale edilmesi gereken hallerde, Site Yönetimi bağımsız bölüm sahibine tahsislenmiş bu alanlara bildirimde bulunulmaksızın ve izni alınmaksızın müdahale edebilir. Müdahale nedeniyle Site Yönetimi tarafından yapılan masraflar site yönetimi tarafından belirlenmiş olan ceza miktarı Kat Maliki hesabına yazılır.

Kat Malikleri, özel mülkiyet gereği kendilerine tahsisli bulunan alanlardan geçen elektrik, temiz ve atık su, doğalgaz, telefon, TV yayını ve her türlü muhabere, alarm, ikaz, havalandırma, ısıtma, soğutma vb. sistemlere ait hat veya toprak üstü ekipmanların maliki oldukları veya kullanımlarına tahsis edildikleri alanlardan ve ortak yerlerden uzaklaştırılmasını ve/veya kaldırılmasını talep edemezler. İleride siteye sağlanacak ortak hizmetler ile ilgili olabilecek bu tür kullanımlara (teknik hacim ve aksanlar ticari bağımsız bölüme ait olsa dahi) muvafakat ettiklerini ve yukarıda bahsedilen unsurlardan çıkabilecek arızaların giderilmesi, bakım, kontrol ve bunlar gibi amaçlarla yapılacak çalışmalara engel olmayacaklarını diğer Kat Malikleri lehine beyan ederler.

19. Komşu Parsel ve Sitelerle Olan İlişki:

İncek Dünyası (İncek Life ve İncek Green Toplu Yapı Sitesi) bir bütün olup Kat Malikleri karşılıklı olarak siteye giriş ve çıkış yapabilirler, tüm ortak açık alan, gezinti alanları, sosyal tesis vb. alanları kullanabilirler, park alanında yapılacak tüm aktivitelere katılabilirler. İncek dünyası Toplu Yapıdaki bütün sosyal olanaklar Toplu Yapıda ikamet eden site sakinlerinin ortak kullanımındadır.

İncek Life veya İncek Green Toplu Yapı içinde bulunan veya ileride yaptırılabilir olan bütün çok amaçlı açık ve kapalı spor alanları, yüzme havuzları, sosyal tesisler, ticari bağımsız bölümler ve kulüp üyeliği kapsamında hizmet veren veya verebilecek olan sosyal alanlar İncek Life ve İncek Green sakinlerinin ortak kullanımında olan alanlardır.

BÖLÜM III

TİCARİ ALANLAR

20. Ticari Bölümlerin Giderlere Katılımı:

63306 Ada 2 parselde kâin İncek Blue'da (65. Blok)'da, 1'inci, 2'nci ve 3'üncü bodrum katlarında yer alan 12 adet ticari nitelikli bağımsız bölüm (226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237 no'lu bağımsız bölümler) ve 8'inci Blok Otopark 1 içerisindeki bodrum kat 13 numarada bulunan ticari nitelikli bağımsız bölüm, buldukları blokların ortak genel giderlerine ve site genel giderlerine Ek-8/B oranında katılacaktır.

21. Ticari Bölümlerin Kullanımı:

Ticari Bağımsız Bölümler, aşağıda belirtilen amaçları dışında kullanılamazlar. Ancak TYTK'nın onay vermesi halinde, kanunlara ve mevzuata aykırı olmamak üzere, burada belirtilen amaçlar dışında da kullanılabilir. Ticari Bağımsız Bölümlerin aşağıdaki çizelgede karşılıklarında yazılı amaçlarının dışında kullanılmaları halinde, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 25. Maddesi'ne göre hâkimin müdahalesi ve 33. maddesine göre de mülkiyetinin devri talep edilebilir. Yasanın aradığı diğer şartlar mahfuzdur. Ticari bölümler, MYK kararlarına uymak zorundadır.

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kullanım Amacı
65	226	Ofis
65	227	Ofis
65	228	Ofis
65	229	Ofis
65	230	Ofis
65	231	Ofis
65	232	Ofis
65	233	Ofis
65	234	Ofis
65	235	Ofis
65	236	Ofis
65	237	Ofis
8	13	Ofis

22. Ticari Bölümlerin Jeneratör ve Mekanik Üniteleri:

Jeneratörünü ve mekanik ünitelerini kendisi tesis ve temin eden ticari bağımsız bölüm sahipleri veya işletmecileri, görüntü ve gürültü açısından site sakinlerini rahatsız etmeyecek şekilde jeneratörlerinin ve mekanik ünitelerinin yalıtımını yasal standartlara uygun olarak yapmak zorundadırlar.

BÖLÜM IV

KAT MALİKLERİ İLE KAT İRTİFAK HAKKI SAHİPLERİNİN HAKLARI VE BORÇLARI

23. Genel Kural

Bağımsız bölüm malikleri kendi bağımsız bölümlerini, tahsisli mahaller eklentilerini ve ortak yer ve şeyleri kullanırken kanun, Yönetim Planı ve Kat Malikleri Kurulu kararı ve bu kararlar doğrultusundaki Yönetici Talimatlarına, doğruluk ve iyi niyet kurallarına uymak, birbirlerini rahatsız etmemek ve haklarını çiğnememekle yükümlüdürler.

Bağımsız bölüm maliklerinin borçlarını belirleyen bu ve diğer maddelerdeki kurallara bağımsız bölüm kiracıları, oturma hakkı sahipleri yahut bağımsız bölüm ve eklentilerinde herhangi bir sebeple sürekli olarak bulunanlar dahi uymakla mükelleftir. Kendilerine yapılan yazılı ihbara rağmen, riayet etmemekte ısrar eden kiracı, intifa ve diğer hak sahipleri bağımsız bölüm maliki ile müteselsilen sorumludurlar. Belirlenen aidatını, ek aidatını, avansını veya ek avansını ödemeyen kiracı veya bağımsız bölümü kullanan kişiler ile birlikte, o bağımsız bölümün kat maliki (tapu sahibi), müteselsilen sorumlu olup, ödemeyen miktarı kat malikinin (tapu sahibinin) ödemesi zorunludur.

Siteden bağımsız bölüm almak isteyen ikinci el alıcının, Site Yönetimi'ne müracaat ederek bağımsız bölümün önceki malikten kalan borcu olup olmadığını sorması ve bu borcun

tasfiyesini temin edecek şekilde eski malikle mutabakat sağladıktan sonra, alım satım işini sonuçlandırması gerekir. Aksi halde eski malik ve yeni malik müştereken ve müteselsilen mesuldür. Yeni malikin eski malike rücu hakkı saklıdır. Eski malikin borcunun zamanında tahsil edilmemesi, asıl borçlunun eski malik olduğu gerçeğini değiştirmeyeceği gibi, müşterek müteselsil borçlu olduklarına ilişkin bu Yönetim Planı hükmünü etkilemez.

Bağımsız bölüm malikleri ve diğer kişiler koku, gürültü, görünüş ve sair şekillerde birbirlerini rahatsız etmemekle ve pencere, balkon ve kapılarından bir şey dökülmesini, atılmasını, akmasını veya silkenmesini önlemekle, MYK kararlarına ve Belediye Zabıtası talimatlarına riayet etmekle, gürültü etmemekle yükümlüdür. Ayrıca, Blok Yapı ile ilgili bütün kararlara ve tedbirlere uymak, gerektiğinde bu tedbirleri almak, binada can ve mal emniyetini sağlamak hususunda parlayıcı, patlayıcı, yanıcı veya tehlikeli madde bulundurmamak, yangın, su baskını gibi tehlikeleri önleyecek her türlü tedbirleri almak ve alınan tedbirlere uymakla yükümlüdürler.

24. Kat Maliklerine Tahsis Edilen Bölümler:

Kat Malikleri, kendi bağımsız bölümlerine tahsis edilen alanlar üzerinde işbu Yönetim Planı ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ilgili hükümleri saklı kalmak kaydı ile Medeni Kanun'un ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nun tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.

Kat Malikleri ve irtifak hakkı sahipleri, belediye nizamlarına, ana yapının dış estetiğine ve toplu yapının genel mimarisine, sıhhi tesisat ve projelerine aykırı olmamak, diğer paydaşların zarar ziyanlarına meydan vermemek, kullanma haklarını ihlal etmemek ve işbu Yönetim Planı'nın da belirtilen konuların dışında kalmak kaydıyla ve yapılacak masrafların tamamı kendilerine ait olmak şartıyla, kendi tasarruf sınırları içinde kalmak kaydı ile diledikleri değişiklikleri ve yenilikleri yapmakta serbesttirler.

25. Tahsisli ve Ortak Yerler Üzerinde:

Kat Malikleri ortak yerleri aşağıda gösterilen sınırlamalara riayet etmek şartıyla kullanma hakkına sahiptirler;

a. Kat Malikleri, irtifak hakkı sahipleri, kiracıları ve intifa hakkı sahipleri veya bunların geçici ve/veya devamlı misafirleri, blok yapı sahası dışında kalan ve bisiklet parkı ve otopark olarak tahsis edilen alanlar haricinde bahçesinin hiçbir yerine, hiçbir şekil ve surette otomobil, bisiklet vb. araç ve ekipman bırakamazlar, park edemezler.

b. Kat Malikleri ortak yerlerde ve herhangi bir bağımsız bölüme tahsisli mahallerde (imar kanunu ve ilgili mevzuatına aykırı) herhangi bir tadilat veya ilave yapamazlar.

c. Dekorasyonsuz ev satın alan Villa sahipleri (Bağımsız bölüm malikleri dahil dekorasyon nedeniyle blok yapıya ve diğer bağımsız bölüm maliklerine verecekleri her türlü zararları tazmin etmekle yükümlüdür. Malikler dekorasyon çalışmalarını hafta içi 10.00-18.00 saatleri arasında yaptırabilirler. Pazar günleri hiçbir şekilde sitede dekorasyon vb. çalışmalar yapılamaz.

d. Bağımsız Bölüm Maliki ve kiracıları dış cephelere, balkonlara, ana girişe, çevre tel örgülere, kat aralarındaki boşluklara ve çatıya, ortak yer olarak sayılan yerlere, kendileri veya

emlakçılar vasıtasıyla kiralık, satılık vs. gibi ilan panosu veya levhası, işyerini tanıtıcı levha veya branda vb. asamazlar. Direk ve benzerlerini dikemezler, yazı yazamazlar. Bu bölümleri cam, pvc, ahşap, alüminyum vb. ile kapatamazlar. Pergola vb. yaptıramazlar. Binanın dış görünümüne zarar verecek, mimari bütünlüğünü bozacak herhangi bir uygulama yapılamaz. Onaysız ve izinsiz yapılan imalatın sökülerek yapının eski hale getirilmesi ilgili Kat Maliki ve kiracısının sorumluluğundadır.

e. Site yönetiminin uygun gördüğü yerler dışında bir yere klima dış ünitesi monte edilmez. Site yönetiminin onay vermemesi veya ilgili kat maliki veya kiracısının site yönetiminin bilgisi dışında klima dış ünitesi veya buna benzer herhangi bir ekipmanın monte edilmesi sonucu tüm yasal haklar saklı kalmak şartı ile ilgili şahsın binanın dış cephe izolasyonuna veya boyalar veya başka bir bağımsız bölüm malikinin veya site yönetiminin uğrayacağı zararlar buna sebebiyet veren bağımsız bölüm maliki tarafından tazmin edilir. Onaysız ve izinsiz yapılan imalatın sökülerek yapının eski hale getirilmesi de ilgili Kat Maliki veya kiracısının sorumluluğundadır.

f. Kendi bağımsız bölümlerini ve ilgili bölümlerin özel kullanım tahsislerini randevu evi, kumarhane veya benzeri gibi ahlak ve adaba aykırı bir şekilde kullanamazlar ve kullandıramazlar. Bu şekilde kullanılmasına imkân verecek kiralama ve tahsis işlemleri yapamazlar. Bağımsız bölümlerde 6 aydan kısa süreli kiralamalar yapılamaz. Bu amaçla hiçbir basılı ve/veya görsel yayınlarda ve internet sitelerinde ilan ve reklam verilemez. Sitenin imaj ve itibarına zarar verecek olması nedeni ile sitenin adı kullanılamaz. Bu şekilde kiralama ve tahsis işlemi yapıldığının tespiti halinde sıcak su, ısınma vb. hizmetler ile Site Yönetimi'nin verdiği tüm servis hizmetleri yönetim tarafından durdurulabileceği gibi siteye giriş kartları da iptal edilebilecektir. Bu konuda tespiti yapılan ilgili Kat Maliki, kiracısı veyahut herhangi bir şekilde bağımsız bölümden yararlanan kişi veya kişiler Site Yönetimi tarafından yazılı ihtarın gönderilmesinden itibaren bu duruma son verilmediği takdirde Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 25 ve 33. Maddesi kapsamında hâkimin müdahalesi de dahil olmak üzere tüm hukuki ve cezai yollara başvurulmasının yanı sıra Site Yönetimi'nin belirleyeceği oranda ilgili bağımsız bölüme ayrıca para cezası tahakkuk ettirilecektir.

Bağımsız bölümlerin balkon ve pencerelerinden halı, kilim vb. şeyler silkeleyemezler. Su ve benzeri şeyleri dökemezler. Çöp atamazlar. Pencere içlerinde kuşlara yem veremezler, kedi, köpek gibi hayvanlara yemeleri için yiyecek maddelerini pencereden atamazlar. Kurutmak maksadıyla da olsa balkonlarının haricinde, binaların dış cephesine veya dıştan görülebilecek yerlerine ve bahçelere çamaşır asamazlar.

Kendi bağımsız bölümlerinde diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde gürültü yapamazlar, gece geç saate kadar süren toplantılar tertip edemezler, nişan düğün gibi toplantılarda diğer kat maliklerini rahatsız etmemeye özen göstermek zorundadırlar. Kort dahil tüm spor alanlarını, yönetimin belirleyeceği saatler dışında kullanamazlar. Toplu Yapı

Yönetimi gerekli sükûnet tedbirlerine yer vererek gece yapılabilecek spor aktivitelerine izin verebilir ve bu saatleri değiştirebilir.

g. Kat Malikleri, Kat Mülkiyeti Kütüğünde; İncek Life'ta mesken olarak gösterilen bağımsız bölümleri ve Green Blok ile 65 Nolu Bloğun bağımsız bölümleri konut dışında kullanamazlar.

h. Kat mülkiyetin kütüğünde mesken olarak kullanılacağı belirtilen bağımsız bölümlerden Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 24. Maddesi'nde belirtilen yasak işlerin yanı sıra hastane, dispensar, klinik, poliklinik ve ecza laboratuvarı gibi müesseseler kuramayacakları gibi sinema, tiyatro, kahvehane, kulüp, bar, dans salonu, pavyon, elektronik oyunlar salonu vs. gibi eğlence yerleri ile sendika, dernek, resmi daire, kurs, lokanta, pastane vs. gibi imalathane, boyahane, temizleyici, dükkan, emlakçı, galeri, butik vs. gibi işyerleri ve spor, bale, moda salonu, kuaför salonu, kreş ve çocuk yuvası gibi iş yerleri açamazlar. Projesinde (tapu kayıtlarında) home ofis olarak geçen Meskenler, Yargıtay Kararlarına uygun şekilde Home-Ofis olarak kullanılabilir.

ı. Sitenin etrafı çevrili olup giriş ve çıkış kontrollü olarak sağlanmaktadır. Bu noktalar, site güvenlik görevlilerince 24 saat koruma ve denetim altında tutulmaktadır. Bu korumanın ve güvenlik işletme modelinin denetimi Site Yönetimi tarafından belirlenir. Siteye girişlerde MYK tarafından tespit edilen kurallara herkes uymak zorundadır. Bu kurallara uymayanlara, yine MYK tarafından belirlenecek cezai işlemler uygulanabilir. Maddi olarak belirlenen cezalar, ilgili Kat Malikinın hesabına borç olarak yazılır ve Site bütçesine gelir olarak yazılır. Site Yönetimi tarafından gerekli görülmesi halinde masrafları ve tüm giderleri kat maliklerine ait olmak üzere, parsel sınırlarında güvenliği sağlayacak şekilde, mevzuata uygun yükseklikte, duvar, çit, kapı, geçiş vb. imalatlar yapılabilir. Bu alanlarda güvenlik noktaları oluşturulabilir. Tüm Kat Malikleri bu hususa peşinen muvafakat etmişlerdir.

j. Bağımsız bölümlerde köpek vs. hayvan beslenmesi ancak komşuluk hukuku ve iyi niyet kaidelerine aykırı olmamak ve Toplu Yapı Sitesi'nin ortak alan yapı ve alanlarına zarar vermemek kaydı ile mümkündür. Bu konuda ana şart, toplu yapıdaki diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız etmemek ve ortak alanlara zarar vermemektir. Kat malikleri hayvanlarını özellikle çocuk oyun parkları ve sosyal alanlardan uzak tutmak ve gerekli tedbirleri almakla yükümlüdür. Aksi takdirde bu gibi hayvanları bulunduramazlar. Müstakil villalar bahçelerinde hayvan beslemek isterlerse site yönetiminin belirleyeceği koşullar çerçevesinde izin verilir.

k. Bağımsız bölüm malikleri hiçbir şekilde çatıya, balkonlara, dış cepheye, bahçe alanlarına veya buna benzer yerlere Site Yönetimi'nce konulan mevcut çanak antenler dışında farklı veya ilave çanak, telsiz ve TV antenleri takamazlar, özel bayrak, flama, reklam panosu veya ilan asamazlar. Ticari bölümler, sitenin veya blokların ortak kullanım alanları ile MYK tarafından yazılı onay verilen alanlar dışına hiçbir şekilde, reklam panosu, afiş, bayrak, flama, ilan vb. asamazlar. Bu tip uygulamalar yapan Kat Maliki'ne ve ticari bölüm malikine, Site Yönetimi, masrafı Kat Maliki'nin kendisine rücu edilmek üzere noter kanalı ile ihtar çekerek kaldırılması için üç gün süre verir. Yine kaldırılmadığı takdirde, kaldırılmayan her gün için MYK'ca belirlenmiş olan ceza işletilir.

Ceza ilgili ayın işletme gideri ödeme süresi sonunda Kat Maliki'nin borcuna eklenir. Bu tip işlemlerden elde edilen gelirler Site Yönetim bütçesine eklenir.

l. Bağımsız bölümler, tahsisli yerler, eklenti ve ortak yerlerde patlayıcı veya pis kokulu veya radyoaktif maddeler bulunduramazlar. Diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız edecek şekilde gürültü, sarsıntı yapamaz, toz çıkartıcı çalışmalarda bulunamazlar.

m. Bağımsız bölüm malikleri, sitede ikamet eden diğer komşularının rahat ve huzurlarını temin maksadı ile resmî tatil günlerinde konutlarında dekorasyon, tadilat veya tamirat gibi çalışmalar yapamazlar.

n. Bağımsız bölümlerinde Türkiye sigorta yangın tarifesinde "Bina İçinde Fiyat Zammı" gerektirecek, yangın ihtimalini artırıcı veya yangın vukuunda kolay ve ağır hasar verici mahiyette olan bilumum maddelerin bulundurulması yasaktır.

o. Bağımsız bölüm malikleri diğer bağımsız bölümlerde, tahsisli yerlerde, eklenti ve ortak yerlerde meydana gelen arızaların giderilmesi için veya periyodik bakım gerektirmekte ve kendi bağımsız bölümlerine girilmesi gerekiyor ise, buna müsaade etmek mecburiyetindedirler. Ancak bu sebeple, ikamet edenlerin zarar görmeleri halinde, lehine müsaade edilen tarafın bu zararı derhal ödemesi ve zararı gidermesi zorunludur.

p. Yukarıda verilen kullanma ve faydalanmaya ilişkin hususlar işbu yönetim planında ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nda öngörülen hak ve mükellefiyetle bağımsız bölümlerde kiracı veya herhangi bir sıfatla oturanlar ile faydalananlar tarafından da aynen yerine getirilmek mecburiyeti vardır.

r. Kat malikleri kiracılar değiştiğinde, yeni kiracı veya kendi bağımsız bölümlerinde başka sıfatla oturacakların ad ve soyadlarını, iş adreslerini ve telefon numaralarını içeren irtibat bilgilerini kiracı taşınmadan önce Toplu Yapı Site Yönetimi'ne bildirmeye, kira sözleşmesinin bir fotokopisini vermeye ve bağımsız bölümde oturanlara borç ve hükümlerini bildirmeye mecburdur.

s. Kiracıların bağımsız bölümden taşınmadan önce Site Yönetimi ile hesap mutabakatı yapması gerekir. Aksi halde bağımsız bölüme ilişkin herhangi bir borç kaydı olması halinde Kat Maliki'nin muvafakati olmadan, eşyasını taşımak için getireceği nakliye aracı site içerisine alınmayacak, güvenlik tarafından engellenecektir.

t. Site dahilindeki bağımsız bölümlerle ilgili satış veya kiralama işlemlerinde hizmet veren emlakçıların anlaşmalı oldukları malikle kiralama veya satış için yetkilendirildiklerini gösteren belgelerin Site Yönetimi'ne verilmesi şarttır. Aksi halde siteye girişlerine izin verilmeyecektir.

u. Bağımsız bölüme tahsisli veya bağımsız bölümün eklentisi içeriğinde bulunan havuzların etrafı ve üstü kapatılarak kapalı mekânı oluşturulamaz. İlgili bağımsız bölümce sadece havuz niteliğinde kullanılacak ve sürekli olarak temiz tutulacaktır. Havuz, suyunun boşaltılması durumunda bağımsız bölüm sahibince tedarik edilen koruyucu örtü ile örülecektir. Havuzun bakımı ve diğer site sakinlerinin can güvenliğini etkileyecek risklerin ortadan

kaldırılması Kat Maliki'nin sorumluluğundadır. Site Yönetimi tarafından herhangi bir konuda yapılacak ihtarla rağmen önlem alınmadığı takdirde gerekli müdahale Site Yönetimi tarafından yapılarak bedeline, %30+KDV hizmet bedeli eklenerek Kat Maliki'nin aylık cari hesabına borç kaydedilip tahsil edilecektir.

Bloklardaki zemin kat bağımsız bölümlere tahsisli veya bağımsız bölümün eklentisi içeriğinde bulunan bahçe alanları yalıtımları, sulama sistemleri, toprak serimi ve çimlendirilmesi yapılmış olarak kat malikine teslim edilmektedir. Bu bahçe alanlarının bakım ve idame işlemleri Site Yönetimi tarafından yapılmaktadır. Müstakil villaların özel kullanımına tahsis edilmiş bahçe alanlarında kaba bitkisel toprak temini Villa sahibi tarafından yaptırılmaktadır. Yeşil alan drenajı, sulama sistemi ve bitkilendirme bağımsız bölüm sahibi tarafından yaptırılır. Kat Maliki konutunun tesliminden sonra altı ay içerisinde bahçe peyzajını yapmış olmalıdır. Villaların iç dekorasyonunun yapılmamış olması bahçe peyzajının yapılmasına engel değildir. Bu süre içinde yaptırılmadığı takdirde, bahçe peyzajı site yönetimi tarafından genel peyzaj projesine uygun olarak yaptırılıp bedeli %30+KDV hizmet bedeli eklenerek Kat Maliki'nin hesabına borç kaydedilerek tahsil edilir. Villaların teslimi sırasında, Kat Maliklerinden bu işleme istinaden MYK tarafından belirlenecek miktarda senet alınmaktadır. 6 aylık süre sonunda site yönetiminin villa dışındaki alanların hasarsızlık durumunu da tespitine istinaden bahçe peyzajını yaptırmış olan villa sahibi senedini site yönetiminden iade alabilecektir. Müstakil villaların özel kullanımına tahsisli bahçe peyzaj alanları, projenin ve sitenin görsel ve estetik anlamda ortak değeri olduğundan otlama, mantarlaşıma ve bunun gibi olumsuz görüntülere engel olunacak şekilde bakımı ve idamesi villa sahibi tarafından sağlanacaktır. Kendilerine bahçe alanı tahsis edilen bağımsız bölümler bu alanlara inşaat ve imalat yapamazlar. Sınırlarını kâgir duvar, parmaklık, paravan veya bunlara benzer herhangi bir malzeme ile çeviremezler. Sadece bahçe sınırlarını küçük çocuk güvenliği ve evcil hayvan sebebi ve benzer güvenlik sebepleriyle, genel peyzaj projesine aykırı düşmeyen ve niteliği Site Yönetimi'nce onaylanan çit ile sınırlandırabilirler. Bu imalat Site Yönetimi'nin karar defterine işlenmesinden sonra uygulanabilir.

v. Bu alanlarda yalıtıma ve sulama sistemine zarar vermeden, çim haricinde kök yapmayan çalı ve mevsimlik türü bitkilerle (çim, mevsimlik çiçek ve yer örtüsü) bitkilendirme yapılabilir. Tahsisli bahçelerde site bütünlüğü açısından kullanılacak bitkiler için Site Yönetimi'nden onay alınması gerekmektedir. Bahçelerde yer alan decklerin bakımı bağımsız bölüm malikine aittir. Deck ölçüleri ve renkleri değiştirilemez. Bahçelerde çapa, kazma ve kürek gibi el aletlerinin kullanılması izolasyona zarar verebileceğinden yasaktır. Aksi halde yalıtımda oluşacak deformasyon ve zararlar ile bundan kaynaklı ortak alanlar ve diğer bağımsız bölümlerde oluşacak zararlar, sebep olan Kat Maliki'nce tazmin edilecektir. Ayrıca bahçesinde mevcut yeşil alan dışında diğer alanlara ilave olarak yerleştirilecek saksılar için her 1 m²'lik alana 1 adet olmak üzere (aralarında 1'er m mesafesi olan) 200 kg ağırlığı

geçmeyecek şekilde saksı yerleşimi Site Yönetimi onayı ile uygulanabilir. Aksine hareketten doğacak zarar sebep olandan tahsil edilir.

Kendilerine bahçe alanı tahsis edilen bağımsız bölümlerin bahçe alanlarında bitkilendirme ve yapısal sınırlandırmaları ve içerikleri iş bu yönetim planı ekindeki EK 4-B'de tanımlanmıştır (EK 4-B: Tahsisli Bahçelerin Bitkilendirilmesi).

26. Blok Yapıların Bakımı ve Korunması:

a. Bakım Borcu:

Kat Malikleri, Toplu Yapı kapsamındaki ortak alan, ortak şey ve yapıların bağımsız bölümlerinin bulunduğu Blok Yapıların ve bu yapılar kapsamındaki ortak alan ve ortak şeylerin bakımından sorumludurlar. Bu sorumluluğun kapsamına yapıların, bağımsız bölümlerin ve bunların eklenti, ortak alan, ortak yer ve şeylerinin kullanılmasına özen gösterilmesi, her türlü zarar verici davranıştan kaçınılması dahildir.

Bağımsız bölüm malikleri, intifa lehtarları ve bağımsız bölümlerde bulunan kiracı, misafir ve kim olursa olsun diğer kişiler ve üçüncü şahıslar, blok yapıyı temiz tutmak, zarar vermemek, ortak yer ve şeyleri işler ve devamlı servise amade durumda bulundurulmasına özen göstermek ve bu doğrultuda alınan karar ve Yönetici Talimatlarına uymakla ve blok yapının diğer bağımsız bölüm maliklerine karşı sorumlu ve yükümlüdür. Karar ve talimatlardan haberdar olunmadığına ilişkin savunmalar geçerli değildir. Bu paragraftaki mükellefiyetler ana taşınmaz ve sitenin bütünü için de aynen geçerlidir.

b. Koruma Borcu:

Bağımsız bölüm malikleri, kiracıları veya intifa hakkı sahipleri, 6. madde hükmü mahfuz kalmak kaydıyla;

(1) Kendi bağımsız bölümleri dahilinde statik projesine aykırı olarak duvar öremezler, ana yapının ve bilhassa dış cephenin görüntü ve estetiğini bozacak değişik ilave, tesis, onarım ve boya yapamazlar.

(2) Toplu Yapı ve Blok Yapı'nın tümünü ilgilendirebilecek ve yapıların korunması, yıpranmasının önlenmesi ile ilgili Kat Maliklerinden biri, bütün Kat Maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça ana gayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat onarım ve tesisler, farklı renkte dış badana veya boya yaptıramaz. Bu alanlarda bu işlemleri yaptırmaya sadece MYK yetkilidir. Ancak, ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun ana yapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya ana yapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda Kat Maliklerinin rızası aranmaz. Bu durumda masraflar blok yapıdaki tüm bağımsız bölüm maliklerine tapuda kayıtlı arsa payı oranında paylaşılır.

Kat Maliki kendi bağımsız bölümünde ana yapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamaz. Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız

bölümlerin bağlantılı yerlerinde, bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile ana yapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir.

(3) Kendi bağımsız bölümleri içinde yapı ruhsatı tadilatı gerektiren bir değişiklik yapmak isteyen malik, Blok Yapı'daki bütün Kat Maliklerinin rızalarını almak zorundadır. Yapının dış estetiğinde yapılacak değişiklik ve düzenlemeler de aynı prosedüre tabidir.

(4) Bağımsız Bölüm Maliklerinden biri, diğer Bağımsız Bölüm Maliklerinin tümünün rızasını almadıkça blok yapının ortak yerlerinde inşaat, tadilat, tesis, badana ve boya yapamaz.

(5) Bloklarda ortak yer ve şeyleri onarma, değiştirme işi, inşaat, tadilat, tesis, badana ve boya işleri inşaat şirketinin garanti süresinin sona ermesinden sonra MYK tarafından yapılabilir.

(6) Tahsisli alanlarda Blok Yapı'nın tümüne zarar verecek nitelikte değişiklik, onarım ve tesisat yapılamaz.

27. Ortak Giderlere Katılma:

a. Blok ve Villalarda Ortak Giderlere Katılma:

Toplu Yapı Giderlerine;

(1) Ticari Bağımsız Bölümler Ek-8/B,

(2) Blok ve Villa Bağımsız Bölümler Ek-8/A oranında katılırlar,

(3) Herhangi bir nedenle arsa payı veya brüt metrekarede değişiklik olması halinde yeni değerler esas alınır.

İşletme Projesinde ve Ek Avans tahakkuklarında bu hesap dikkate alınır.

b. Kurulum Masrafları:

Toplu yapı yönetimi, site sakinlerine sitenin kalite düzeyine yakışan hizmeti verebilmesi için aşağıda belirtilen konulardan sitenin ilk kurulum aşamasında yapılan masrafları bütçelendirerek bütün bağımsız bölüm malikleri veya külli ve cüz'i haleflerinden tahsil etmiştir. Bunlar;

Sitenin ortak yerlerinin kamuya terk veya özel mülkiyete tabi olup da Site Yöneticiliğinin kullanımına sunulan bütün yeşil ve rekreatif alanların, göletlerin, suni nehrin, açık yüzme havuzunun, gezinti alanlarının, açık otoparkların, çevre duvarlarının, site giriş ve çıkış merkezinin ve sitenin işbu Yönetim Planı ile belirlenen diğer bütün ortak alanlarının, ortak şeylerin, sitenin yararlanmasına sunulmuş alanların, sitenin kuruluş amaçları doğrultusunda tam olarak site sakinlerinin hizmetlerine sunulabilmesi için ihtiyaç duyulabilecek tüm demirbaş, ekipman vs. malzemelerin, site genelindeki dekoratif unsurların, banklar, şemsiyeler, peyzaj uygulaması ve benzer unsurlar ile site yönetimi kadrosunda görevlendirilecek personelin, giyinme, yemek gibi ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik kurulum masrafları önceki Yönetim Planı'nın 10.4.g maddesindeki katılım oranları dahilinde bağımsız bölüm malikleri ve külli cüz'i haleflerinden tahsil edilmiştir.

Yukarıdaki işler kapsamında, bugüne kadar, herhangi bir nedenle, kurulum payı ödemiş olan bağımsız bölümler, Aidatının 2 katı tutarındaki Kurulum Bedelini, iş bu yönetim planında yer alan hükümlere göre Ticari Bağımsız Bölümlerce EK:8/B ve diğer tüm bağımsız bölümlerce EK:8/A'ya göre ödemek zorundadırlar.

c. Toplu Yapı Kullanımındaki Kamu Alanlarının Giderleri:

Kamuya terk edilmekle birlikte, toplu yapı adına kullanılan alanlar için kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılmış olan sözleşmeler çerçevesinde tahakkuk ettirilecek her türlü üst hakkı, kiralama ve ecrimisil giderleri, iş bu yönetim planında yer alan hükümlere göre Ticari Bağımsız Bölümlerce EK:8/B ve diğer tüm bağımsız bölümlerce EK:8/A'ya göre ödenir.

d. Mülkiyeti Geliştirici Firma veya Kat Maliklerine ait olmayan Alanların Giderleri:

Mülkiyeti Geliştirici Firma veya Kat Maliklerine ait olmasa dahi, sitenin sosyal tesisi ya da ortak alanı olarak kullanılan bağımsız bölüm niteliği taşıyan tüm alanların her türlü, işletme gideri, bakım, onarım, yenileme vb. gibi tüm giderleri işletme bütçesinden karşılanır. Ancak, bu alan üzerindeki yapıların ve alanların işletme gideri, bakım, onarım ve yenileme vb. gibi giderlerinin işletme bütçesinden karşılanabilmesi için, bu mahallerin yasal tüm prosedürlerinin mülkiyet sahibi veya zilyet sahibi tarafından tamamlanması ve resmi şekilde Site Yönetimi'nin kullanımına veya zilyetliğine devir edilmesi şarttır. Ancak bu konuda en son karar TYTK'na aittir.

28. Öngörülemeyen İhtiyaçlar:

Site Yönetimi tarafından, müellif veya Geliştirici Firma'nın projesinde öngörmediği ancak kullanımından doğan ihtiyaçlar veya yaşam konforunun artırılmasına yönelik bir takım imalat, iş yapılmasına ve hizmet verilmesine karar verilmesi halinde, bu hususlara ilişkin yapılacak olan gider ve masraflar Site Yönetimi tarafından bütçelendirilerek bütün Kat Malikleri veya külli ve cüz'i haleflerinden işbu Yönetim Planı'na göre Ticari Bağımsız Bölümlerce EK:8/B ve diğer tüm bağımsız bölümlerce EK:8/A'ya göre tahsil edilir.

Yönetimce yapılan kurulum masrafları için fahiş ve lüks harcamalar olduğundan bahisle bu masrafların ödenmesinden imtina edilemez.

Zemin Teras Bahçe tahsisli Bağımsız bölümlerin bahçe bakımları Site Yönetimi tarafından yapılacak olup, giderleri kendilerine zemin teras bahçe tahsisi yapılan bağımsız bölümlerce, TYTK tarafından belirlenen metrekare fiyatının bahçe metrekareleri ile çarpımı sonucu ortaya çıkan oranda paylaşılacaktır. Blok/Villa Kat Maliklerine tahsis edilen alanlar ile ilgili kullanım bedeli alınıp alınmayacağı, alınacaksa ne miktarda alınacağı TYTK tarafından karar altına alınır.

29. Blok Yapılar ve Villaların Giderleri:

a. Doğal Gaz Giderleri:

Bloklarda kullanılan Pay Ölçer Sistemi'nin ve Villalarda kullanılan Kombi Sistemi'nin gereği olarak her Kat Maliki kendi kullanımına göre öder.

b. Blok Giderlerine Katılım:

Bir bloğun sigorta primlerine, bakım, onarım, koruma, güçlendirme ve güzelleştirme giderlerine, Yönetici ve Denetçi ücretine, bloktaki ortak yer ve tesislerin işletme giderlerine (aydınlatma, havalandırma, sulama, asansör, genel mekanik ve elektronik cihaz vb. enerji giderlerine ve bloğa ait özel sayaçların kurumlara ödenen fatura bedellerine) o bloğun iş bu yönetim planında yer alan hükümlere göre Ticari Bağımsız Bölümler EK:8/B ve diğer tüm bağımsız bölümler EK:8/A'ya göre öder.

c. Site Ortak Giderlerine Katılım:

Toplu Yapı Sitesi bazında firmalara ihale edilen veya MYK tarafından tespit edilen şekilde doğrudan hizmet alınan ve kadroya almak suretiyle çalıştırılan Bakım, Onarım, Güvenlik, Temizlik, Peyzaj, Elektrik, Su ve buna benzer tüm giderleri ve site ortak alanlarında bulunup tüm site Kat Maliklerinin ortak kullanımına sunulmuş olan; bütün yeşil ve rekreatif alanların, göletlerin, suni nehrin, açık yüzme havuzunun, gezinti alanlarının, açık otoparkların, çevre duvarlarının, site giriş ve çıkış merkezlerinin, sitenin diğer bütün ortak alanlarının ve ortak şeylerin, tüm demirbaş, ekipman vs. malzemelerin, site genelindeki dekoratif unsurların, banklar, şemsiyeler, peyzaj uygulaması ve benzer uygulamalar ile site yönetim kadrosunda görevlendirilen personel ile Site Yöneticiliği hizmetlerinde görevlendirilen personelin ve bu gibi görevlilerin (işletme müdürü, personel veya teknik müdürü, bahçıvan, temizlik ve servis görevlisi, teknisyen, genel hizmet görevlisi, güvenlik görevlisi, güvenlik amiri, güvenlik vardiya amiri, muhasebe şefi, muhasebe ve personel memuru, elektrik ve telefon teknisyeni, tesisat teknisyeni, sekreter, kapı kontrol görevlisi, havuz bakım teknisyeni ve benzeri) maaş, kıdem tazminatı, ihbar tazminatı, SGK ödemeleri, vergi, ulaşım, iaşe, melbusat, fazla mesai, izin ve resmi tatil ücretleri vb. masraflarına, yönetim ofisinin her türlü masraflarına, her türlü taşınır veya taşınmaz kira ve masraflarına, site adına işletilecek yerlerde çalışan personelin her türlü giderlerine, site adına işletilecek her türlü yerin kurulum, bakım, onarım ve işletme giderlerine, Kamu Kurum'larından kiralanan alanların kira giderlerine, site ortak alanlardaki kullanıma sunulan tüm yapı ve tesislerin bakım, onarım, yenileme masraflarıyla işletme masraflarına, vergi vs. masraflarıyla bu paragrafta sayılmayan diğer masraflarına ve bunlar için toplanacak avansa, iş bu yönetim planında yer alan hükümlere göre Ticari Bağımsız Bölümler EK:8/B ve diğer tüm bağımsız bölümler EK:8/A'ya göre katılırlar.

30. Gider ve Avans Payının Ödenmesi:

Bağımsız Bölüm Malikleri ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek yahut kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya ihtiyaç ve lüzum bulunmadığını ileri sürmek suretiyle gider ve avans payını ödemekten imtina edemezler.

31. Ek Avans/ Ek Aidat:

MYK, yukarıda sayılan ortak masraflar karşılığı olarak bütün Bağımsız Bölüm Maliklerinden İşletme Projesi dışında, TYTK'nın onayı ile ek aidat veya ek avans toplayabilir.

32. Kayıtların Tutulması:

MYK ve muhasebe birimi Toplu Yapı Sitesi Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yazılı defterleri tutmakla mükelleftir.

33. Kararlara İtiraz:

Bağımsız Bölüm Malikleri, Blok ve Villa Kurul kararlarıyla, MYK ve Temsilciler Kurulu kararlarına Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri çerçevesinde itiraz etme hakkına haizdir.

34. Ortak Giderlerin Teminatı:

a. Gider veya avans payını ödemeyen Kat Maliki veya site sakini hakkında, MYK, işbu yönetim planına, Kat Mülkiyeti Kanunu'na ve genel hükümlere göre dava açabilir. İcra takibi yapabilir. Gider ve avans payını ödemeyen Kat Maliki ödemede geciktiği günler için aylık %5 hesabıyla, günlük gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür.

b. Kat Maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümünden herhangi bir sebeple faydalanan kişinin kusurlu bir hareketi, site aleyhine bir zarara sebep olmuşsa, gidere katılanların yaptıkları ödemeler için o Kat Maliki'ne veya gidere sebep olanlara rücu hakları vardır.

c. Kat Maliki'nin payına düşecek gider veya avans borcundan ve gecikme tazminatından bağımsız bölümlerin birinde kira akdine veya intifa hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar ve yeni malikler, tapuyu uhdesinde tutan finans kuruluşları ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları da müştereken müteselsilen sorumludur. Ancak kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlı olup yaptığı ödeme kira borcundan düşülür.

d. Kat Maliki'nin borcu bu yolla da alınamazsa, mahkemece tespit edilen borcunu ödemeyen Kat Maliki'nin bağımsız bölümü üzerine, Kat Maliklerinden birinin sayılı istemiyle, bu borç tutarı için diğer Kat Malikleri lehine kanuni ipotek hakkı tescil edilir. Medeni Kanun'un 893. Maddesi'nin son fıkrası hükmü burada da uygulanır.

35. Müsaade Mecburiyeti:

Ortak yer ve şeylerde Bağımsız Bölüm Maliklerinden birinin bölümünde veya bu bölümdeki tesislerde ve/veya eklentilerde meydana gelen hasar veya bozukluğun onarımı yahut tesislerin yeniden yapılması için diğer bir bağımsız bölüm veya eklentiye girmek gerekiyorsa, o bölümün malik veya ikamet edenleri derhal geçiş ve çalışma müsaadesi vermeye mecburdurlar. Bu müsaadeyi vermeyenler veya haklı bir sebebi olmadan müsaade vermekte gecikenler, diğer bağımsız bölüm maliklerinin uğrayacağı zararı tazmin etmekle yükümlüdür.

36. Yasak İşler:

Ana gayrimenkulün bağımsız bölümleri ve villalar, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda, tapu kayıtlarında ve bu Yönetim Planı'nda yazılı olan amaçlar dışında kullanılamaz.

37. Kat Mülkiyetinin Devri Mecburiyeti ve İmkânı:

Kat Maliklerinden biri, Yönetim Planı'na Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre kendisine düşen borçları ve yükümlülükleri yerine getirmemek suretiyle diğer Kat Maliklerinin haklarını ihlal

eder ise, hakları ihlal edilen Kat Malikleri Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 25. Maddesi'ne göre hâkimin müdahalesini veya 33. Maddesi gereğince o Kat Maliki'nin müstakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini adli yargıda talep edebilirler.

BÖLÜM V

ANAGAYRİMENKULÜN YÖNETİMİ

38. Blok Kat Malikleri Kurulu:

a. Blok Kat Malikleri Kurulu'nun Oluşması, Yetki Alanı ve Görevleri:

(1) Toplu Yapı Sitesindeki her bir bloğun bağımsız bölüm malikleri, Blok Kat Malikleri Kurulu'nu oluştururlar ve Blok Temsilcisi (Yöneticisi), Blok Temsilcisi (Yöneticisi) Yedeğini seçerler.

(2) Villalar Kurulu, villa maliklerinden oluşur ve villa Temsilcisi (Yöneticisi), Villa Temsilcisi (Yöneticisi) Yedeğini seçerler.

(3) Blok ve Villa Temsilcileri (Yöneticileri), Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nu oluştururlar.

(4) Blok Kat Malikleri ile Villa Malikleri Kurul Toplantı Tutanaklarına, blokları ve villaları Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nda temsil edeceklerin ad ve soyadları ve bağımsız bölüm numaraları yazılır.

(5) Toplu Yapıda ayrıık veya bitişik düzende inşa edilmiş blok yapıların her biri ve villalar kendi sorunlarına ve yalnız o bloğa ve villalara ait ortak yerlere ilişkin olarak toplanırlar.

(6) Blok Kat Malikleri Kurulu Blok Yönetimi'nin iş ve işlemlerini, denetçinin raporunu da dikkate alarak inceleyip değerlendirir.

(7) MYK'nın düzenlediği bloklar ve villalar bazındaki İşletme Projesi taslağını aynen veya değiştirerek kabul eder. Bloklar ve villalar bazındaki İşletme Projesi taslağı hakkında farklı görüşler olursa, nihai kararı TYTK verir.

(8) Blok Kat Malikleri Kurullarında alınan Toplu Yapının tümünü ilgilendiren kararlar tavsiye niteliğinde olup Temsilciler Kurulu'nca gündeme alınıp görüşülebilir. Ancak onaylanmadıkça hüküm ifade etmez.

(9) Seçilen veya kura ile görevlendirilen temsilci (yönetici

b. Blok / Villalar Kat Malikleri Genel Kurul Toplantısına Katılma ve Oy Hakkı:

Her Kat Maliki veya Villa Maliki, arsa payı oranına bakılmaksızın bir tek oy hakkına sahiptir.

Bir Bağımsız Bölümün veya Villanın birden fazla maliki varsa, Blok Kat Malikleri Kurulu'nda bunları içlerinden vekalet verecekleri birisi temsil eder. Vekaletin noterden olması gerekmez. Blokta birden fazla bağımsız bölümü olan Kat Maliki her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkına sahiptir. Bununla beraber malik olduğu bağımsız bölümlerin sayısı ne olursa olsun sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz. Oy hesabı yapılırken

kesirler göz önüne alınmaz. Kat Maliklerinden biri oyunu yetkili vekil eliyle kullanabilir. Bir kişinin kullanacağı oy sayısı KMK esaslarına göre belirlenir.

c. Blok ve Villa Kat Malikleri Toplantıları, Toplantıya Çağrı ve Kararlar:

İncek Life ve İncek Green Toplu Yapı Sitesi Blok Kat Malikleri Kurulu ve Villalar Kurulu Kat Mülkiyeti Kanunu kriterleri kapsamında iki yılda bir olmak üzere toplanır. Kurullar toplantı yılının Aralık ayı içinde MYK'nın tespit ve ilan edeceği hafta sonu günlerinden birinde toplanır. Tebligat Kanunu hükümlerine göre Kat Maliklerine duyurulan ve ayrıca blok panolarına asılan duyuruda toplantının gündemi, günü, yeri ve saati yazılır. Toplantılar blok sıralarına göre yapılır.

d. Toplantı ve Karar Yeter Sayısı:

Blok ve Villalar Kat Malikleri Kurul'ları, Kat Maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve toplantıya katılanların oy çokluğu ile karar verir (Temsilci/Yönetici seçimi dahil).

Toplantıya katılanlar, Toplantı tarihi veya bir gün öncesi itibariyle Kat Maliki olduklarına ilişkin Web Tapu'dan alacakları belgeyi MYK Heyetine göstermek zorundadırlar. Kat Maliki olduklarına ilişkin Web Tapu belgesini ibraz edemeyen toplantıya katılamaz. Toplantıya vekalet sunarak katılanlar da vekil edenlerin kat maliki olduğunu aynı şekilde kanıtlamak zorundadır.

Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, ikinci toplantı 7 günden aşağı olmamak kaydı ile en geç 15 gün içerisinde önceden bildirilen gün yer ve saatte yapılır. İkinci toplantıda toplantı yeter sayısı aranmaz. Katılanların oy çokluğu ile karar verilir (Temsilci/Yönetici seçimi dahil).

Blok ve Villalar Kat Malikleri Kurulu toplantılarında yalnız o toplantının gündeminde yazılı hususlar görüşülebilir. Ancak, toplantıya katılanların yarısından fazlasının kabul oyu ile verilen önergelerdeki konular gündeme ilave olarak görüşülebilir.

e. Kararların Yazılması ve İmzalanması:

Kat Malikleri Kurulu kararları, karar defterine (Yazılan sayfanın karar defterine yapıştirılması suretiyle de olabilir) yazılarak, toplantıda bulunan bütün kat maliklerince imzalanır, karara aykırı oy verenler, bu aykırılığın sebebini belirterek imza koyarlar.

f. Kararların Bağlayıcılığı:

Blok ve Villalar Kat Malikleri Kurullarının kararları toplantıya ve karara katılmış olmasalar dahi, o bloktaki ve villalardaki bütün Kat Maliklerini bağlar. Kurul toplantısına katılan, ancak Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 32. Madde hükmü gereğince aykırı oy kullanan her Kat veya Villa Maliki, karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan her Kat veya Villa Maliki, kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde ana gayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh mahkemesinde iptal davası açabilir.

g. Tebligat:

Bağımsız bölüm sahiplerine tebligat, Tebligat Kanunu hükümlerine göre yapılır. Buna göre; Toplu yapıdaki bağımsız bölümünde veya villasında oturmayan her Kat Maliki, bağımsız bölüm, villa ve site ortak giderleri ile ilgili olarak tebligat yönünden geçerli olmak

üzere, Türkiye’de bir adresini Site Yönetimi’ne bildirmek zorundadır. Blok, villa ve site ortak giderleriyle ilgili tebligatlar bu adrese yapılır. Bağımsız Bölüm veya Villa Maliki’nin adres bildirmemesi veya yazılı olarak bildirdiği adrese tebligat yapılamaması hallerinde, bundan sonraki bütün tebligatlar o kişiye ait bağımsız bölümde veya villada fiilen oturana yapılır.

Tebliğatın bir örneği blok girişinde bulundurulacak ilan panosuna, blok niteliğinde olmayan villalar için ise site yönetimindeki ilan panosuna asılır. Bağımsız bölümde ve villada fiilen oturana bu şekilde yapılacak tebligat, bağımsız bölüm veya villa sahibine yapılmış sayılır. Bağımsız bölümde ve villada fiilen oturan yoksa ilan tahtasına asılan tebligat örneği bağımsız bölüm ve villa sahibine yapılmış sayılır.

39. Blok/Villa Temsilcisinin (Yöneticisinin) Görevleri:

Blok ve Villalar Temsilcileri, blokların ve villaların Kat Malikleri Kurulu toplantılarında seçilir. Seçilen temsilcilerin ad ve soyadları ve bağımsız bölüm numaraları genel kurul toplantı tutanağına yazılır. Bu temsilciler Toplu Yapı Temsilciler Kurulu’nda, bloğu ve villaları temsil ederler. Blok ve villa temsilcileri, toplantıya katılmayan temsilciler yerine vekaleten oy kullanamazlar. Ancak, mazereti sebebiyle Temsilciler Kurulu Toplantısına katılmayacak olan Temsilci (Yönetici), seçilen Temsilci (Yönetici) Yedeğine yazılı vekalet vermek suretiyle Blok veya Villa Yapıları temsil ettirebilir. Aşağıdaki görevleri yerine getirir.

- a. Kat Malikleri Kurulu’nca verilen kararların yerine getirilmesi ve takibi,
- b. Bloğun ve Villaların amacına uygun şekilde kullanılması, korunması, bakım ve onarımı için MYK ile gereken koordinasyonun sağlanması, uygulamanın takibi ve Kat Maliklerinin bilgilendirilmesi,
- c. Bloklar ve Villalar bazında dönemsel İşletme Projesi’ne göre Kat Maliklerinin banka hesabına yatırması gereken gider ve avansın, MYK ile koordineli olarak takibi, ödemede aksayan Kat Maliklerine gereken uyarının yapılması,
- d. Kat Mülkiyeti Kanunu çerçevesinde, MYK’nın görevleriyle çatışmayan kendi blok ve villalarıyla ilgili diğer her türlü iş ve işlemlerin yürütülmesi,
- e. Blok ve Villa Yönetimi adına, MYK ile koordineli çalışma yürüterek banka hesabının kontrolü.
- f. Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda kendi Bloğunu temsil etmek, toplantılarda alınan kararlarla ilgili görüş ve önerilerde bulunmak ve oylamalara katılmak.

40. Blok/Villa Temsilcileri (Yöneticileri) ve Temsil Ettikleri Oy Sayıları:

Blok No	Blok Adı	Bağımsız Bölüm Sayısı		Temsilci Sayısı	Oy Sayısı
		Konut	Ticari Bölüm		
1	Menekşe Konakları	12	-	1	12
2	Menekşe Konakları	12	-	1	12
3	Lale Konakları	12	-	1	12
4	Lale Konakları	12	-	1	12

5	Menekşe Konakları	12	-	1	12
6	Menekşe Konakları	12	-	1	12
7	Lale Konakları	12	-	1	12
8	Lale Konakları	12	1	1	13
9	Menekşe Konakları	12	-	1	12
10	Menekşe Konakları	12	-	1	12
11	Lale Konakları	12	-	1	12
12	Lale Konakları	12	-	1	12
13	Menekşe Konakları	12	-	1	12
14	Menekşe Konakları	12	-	1	12
15	Kardelen Konakları	12	-	1	12
16	Kardelen Konakları	12	-	1	12
17	Leylak Evleri	26	-	1	26
18	Leylak Evleri	26	-	1	26
19	Leylak Evleri	24	-	1	24
20	Leylak Evleri	22	-	1	22
21-58	Villalar	38	-	1	38
59	Lale Konakları	12	-	1	12
60	Lale Konakları	12	-	1	12
61	Lale Konakları	12	-	1	12
62	Lale Konakları	12	-	1	12
63	Göl Kule	76	-	2	76 (38+38)
64	Göl Kule	96	-	3	96 (32+32+32)
65	İncek Blue	225	12	6	237 (40+40+40+39+39+39)
68	İncek Green	140		4	140 (35+35+35+35)
Toplam					926
NOT: 65 Blok Temsilci seçiminde en fazla oy alan ilk üç kişi 40 Oyu diğer üç kişi ise 39 oyu temsil eder. Oyların eşitliği halinde Kura çekimi ile ilk üç kişi belirlenir.					

41. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu:

Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu bütün toplu yapı kapsamındaki bağımsız bölüm maliklerinden oluşur. Kat Mülkiyeti Kanunu'na 5711 sayılı kanunla ilave olunan, 9. Bölüm, Özel Hükümler, Madde 69/3'e dayalı olarak, Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu'nun tüm yetkileri, işbu Yönetim Planı'yla Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna devredilmiştir.

42. İncek Dünyası Toplu Yapı Sitesi'ndeki Yasal Oluşum:

a. İncek Dünyası Toplu Yapı Sitesi, bu kapsamda yer alan Kat Malikleri Kurulu'nca yönetilir. Kat Malikleri Kurulu, Kat Mülkiyeti Kanunu ve diğer yasalardan kaynaklanan tüm yetkilerini bu Yönetim Planı'yla Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na devretmiştir. Toplu Yapı Sitesinin yöneticisi Merkez Yönetim Kuruludur (MYK).

b. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, kendi üyeleri dışındaki kişi veya kuruluşları Yönetici olarak seçemez ve tayin edemez.

c. Blok/Villa Kat Malikleri toplantısında, divan üyeleri, Kat Malikleri arasından seçilir. MYK ve MDK üyeleri, bu toplantıların hepsine katılabilir. Blok ve Villa Kat Malikleri Genel kurulunda, Blok/ Villa Kat Maliklerinden aday olmaması durumunda, divan görevini, MYK üyeleri yerine getirir.

d. Blok/Villa Temsilcileri, Kat Mülkiyeti Kanunu esaslarına göre seçilir. Blok/ Villa Temsilcisi (Yöneticisi) olarak hiç kimse görev almak istemezse, MYK tarafından diğer bloklardaki seçilme şartlarına haiz kişilerden gönüllü olanlarda dahil edilmek suretiyle kura ile seçim yapılır. Daha önce Yönetici ve/veya Denetçi görevinde bulunanlar görev almak istemezlerse, kurada onlara çıkması halinde, kura çekimi yenilenir. 3 defa yapılan kura çekimi ile temsilci(yönetici) belirlenemezse, söz konusu blok temsilcisi (yöneticisi) site sakinlerinden birisi MYK tarafından görevlendirilir. Mazeretsiz olarak 2 defa TYTK toplantısına katılmayan temsilci (yöneticinin) görevi kendiliğinden son bulur.

e. Temsilci (Yönetici)'nin herhangi bir nedenle görevinden ayrılması durumunda, Temsilci (Yönetici) Yedeği seçilen bu görevi yürütür. Temsilci (Yönetici) Yedeğinin yerine ise MYK tarafından diğer bloklardaki seçilme şartlarına haiz kişilerden gönüllü olanlarda dahil edilmek suretiyle kura ile seçim yapılır.

f. Blok/ Villalar Genel Kurulunda, Temsilci (Yönetici)'ye ücret ödenip ödenmeyeceği, eğer ödenecekse ücretin miktarı ve ne şekilde ödeneceği tespit edilir. Bu konuda önceki dönemlerde alınmış kararlar, yeniden ve değiştirilerek karar alınmasına engel teşkil etmez. MYK üyelerine seçildikleri aydan başlamak üzere, aylık olarak, net asgari ücretin 1 katı oranında huzur hakkı kapsamında ücret ödenir. Bu oranın azaltılmasında, $\frac{3}{4}$ net asgari ücretten az olmamak kaydıyla TYTK yetkilidir.

g. Toplantıda alınan kararlar ilgili blok panolarına asılır. Sitenin web sitesinde yayımlanır.

h. Kararlar, sitede ikamet etmekle beraber, toplantıya katılmayan veya sitede ikamet etmeyen (Ankara içi-dışı-yurt dışı) tüm Blok ve Villa Kat Maliklerini bağlar. Blok ve Villa Kat Maliklerinin Kat Mülkiyeti Kanunu çerçevesinde itiraz hakları saklıdır.

ı. MYK Genel Kurul Toplantısı öncesinde Kat Maliklerine aşağıdaki bilgileri sunar;

(1) Toplu Yapı Sitesi dönemsel faaliyet raporu,

(2) Geçmiş döneme ait, işletme gelir-gider tabloları ve bilançoları,

(3) Yeni döneme ilişkin site ortak alanına ait işletme projesi taslağı ve Kat Maliklerinin ödeyecekleri işletme avans miktarı,

(4) Yeni döneme ilişkin bloklar bazında ve villalara ait İşletme Projesi taslakları ve Kat Maliklerinin ödeyecekleri işletme avans miktarları.

(j) Kat Malikleri yapacakları inceleme, görüş ve tartışmalar sonunda;

(1) MYK, TYTK'da ibra edilmiş olsa dahi, ibra etmediğine dair şerh düşmeye,

(2) Yeni döneme ilişkin işletme proje taslaklarının aynen veya değiştirilerek kabulüne

karar verir.

43. Toplu Yapı Yönetimi:

Toplu Yapı Yönetimi iki birimden oluşur.

- a. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu
- b. Toplu Yapı Merkez Yönetim Kurulu

Toplu Yapı Sitesi bünyesindeki blokların her birindeki Kat Malikleri ve Villalar Kat Malikleri, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na uygun olarak kendi aralarında toplantılarını yapar, Blok Yapı ve Villalar Temsilci (Yönetici) ve Temsilci (Yönetici) Yedeğini seçerler. Blok Yapı ve Villa Kat Malikleri Toplantılarında seçilen Temsilciler, 5711 sayılı yasanın 69/3 Maddesi gereğince Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nu oluştururlar.

Toplu Yapı Temsilciler Kuruluda, kendi aralarından, siteyi yönetecek üç kişilik Toplu Yapı Merkez Yönetim Kurulu'nu (MYK) ve yedeklerini seçer. MYK üyeleri, toplantıya katılan temsilcilerin, bu Yönetim Planı ile kendilerine tanınmış olan oy sayısının salt çoğunluğu ile seçilir. MYK üyeleri müteakip dönemlerde de yeniden seçilebilirler. Üyeliklerde boşalma olursa, seçilen 3 kişilik yedek üyeden hangisinin görev alacağı aldıkları oy sayısına bakılarak belirlenir. Eşit oy almış yedek üyelerde gönüllük esası aranır. Aksi takdirde görev alacak yedek üye kura ile belirlenir.

a. Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun Oluşumu ve Görevleri:

(1) Blok Yapılar ve Villalardan seçilen Temsilciler, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nu oluşturur.

(2) Kat Maliki olmayan kişi veya kuruluşlar, Kat Maliki olmadığını bildiği kişiyi Yönetim Planına aykırı olarak Blok Temsilcisi seçilmesini kabul eden Divan üyeleri ile birden fazla aylık aidatını, ısınma ve diğer borçlarını zamanında ödemediği için İcraya verilen Kat Maliki temsilci olamaz

(3) Toplu Yapı kapsamında yer alan Bağımsız Bölüm Kat Malikleri Kurulu, yetkilerini Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na devretmiştir.

(4) Blok Temsilcileri ile Villa Temsilcileri, Temsilciler Kurulu'nda temsilcisi olduğu Blok Yapıyı ve Villaları temsil ederler.

(5) Temsilcilerin oy sayıları işbu Yönetim Planı Madde 41'de yazılan, o bloktaki bağımsız bölüm ve villa sayısı kadardır.

(6) Ancak bir kişi Toplam oy sayısı olan 926 oy'un % 5'i (Kat Mülkiyeti Kanununda belirtilen) olan 46 oy sayısından fazla oy sayısına sahip olamaz.

(7) Mazereti sebebiyle Temsilciler Kurulu Toplantısına katılmayacak olan Temsilci (Yönetici), seçilen Temsilci (Yönetici) Yedeğine yazılı vekalet vermek suretiyle kendisini temsil ettirebilir. Vekaletin noterden olmasına gerek yoktur.

(8) Blok ve Villalar Kat Malikleri toplantılarından sonra, seçilen temsilciler en geç bir ay içerisinde, MYK'nın organizasyonu ile toplanarak, yeni faaliyet döneminde siteyi yönetmek üzere temsilciler arasından 3 kişilik Merkez Yönetim Kurulu üyelerini ve yedeklerini seçer.

(9) Temsilciler Kurulu'nun gündemini MYK tayin eder. Ek gündem maddelerinin ilavesi için toplantının herhangi bir zaman diliminde önerge verilebilir. Yapılan oylamada, toplantıya katılanların çoğunluğunun olumlu oy vermesi halinde, önergeler ve içeriğindeki konular "Ek gündem maddesi" olarak görüşülüp karara bağlanır.

(10) Blok ve Villa Temsilcileri her biri ayrı ayrı, kendi blok ve villa Kat Malikleriyle yapacakları istişarelerden edindikleri kanaate göre gündemdeki maddelerin oylamasında serbestçe ve birbirlerine bağlı olmaksızın oy kullanırlar. Divan, hangi temsilcinin ismen kaç oyu kullanmaya hakkı olduğunu ve karar için kabul veya ret oyundan hangisini verdiğini zapta yazar. Karara karşı olanlar arzu ederler ise divan zaptına muhalefet şerhi yazabilirler. Ancak karara karşı oy kullananların muhalefet şerhi yazmak mecburiyeti yoktur.

(11) Toplantı MYK tarafından açılır ve Divan Başkanı tarafından idare olunur. Divan zaptının tanzimi için bir yazman divanda yer ve görev alır.

b. Toplantı ve Karar Yeter Sayısı:

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu toplantıya katılan Blok ve Villa Temsilcilerinin temsil ettikleri oy çoğunluğu ile toplanır ve oy çokluğu ile karar verir. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun kararlarına web sitesinde yer verilir. Karar suretleri toplantıda bulunmamış olanlara istemeleri ve tüm giderlerini peşin ödemeleri halinde gönderilebilir. Bu karar suretlerinin isteyen hissedara verilmesi zorunludur. Kurul toplantısına katılan ancak KMK 32. Madde hükmü gereğince aykırı oy kullanan her Kat Maliki karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayanlar kararı öğrenmelerinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde ana gayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine iptal davası açabilir.

İşbu Yönetim Planı ve KMK'nın yasaklayıcı hükümlerine aykırı olan kararlara her zaman itiraz edilebilir. Bu halde husumet yöneticiye tevcih edilir. Yönetici açılan davayı bütün Kat Maliklerine ve Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna duyurur. Kurul kararlarının iptali halinde bu konudaki yargılama giderleri ortak giderlerden karşılanır. Sulh hâkimi icranın durdurulması hakkında bir karar verene kadar itiraz edenler, kararlara uymak zorundadır.

Temsil ettikleri bağımsız oy sayısının 1/3'ü olan 309 oy sayısına sahip TYTK üyeleri ile MYK veya MDK üyeleri(en az 2 MDK üyesi imza ile) tarafından Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun(TYTK) Toplantıya çağırılması istenebilir. Toplantı Çağrısında bulunanlar, dilekçe tarihi itibarıyla Kat Maliki olduklarına ilişkin Web Tapu'dan alacakları belgeyi dilekçelerine eklemek zorundadırlar. Belge ibraz etmeyenlerin oyları toplantıya çağrı nisabında dikkate alınmaz. Yapılan istem üzerine Toplantı Çağrısı MYK tarafından, en geç 2(iki) ay içerisinde toplantı yapılmak üzere TYTK üyelerine Kat Mülkiyeti Kanunu'nda belirtilen süre içinde kendilerine duyurulmak/tebliğ edilmek şartıyla yapılır. Bu yapılmadığı takdirde toplantı çağrısında bulunan TYTK üyeleri ya da MDK üyeleri gündemi belirleyerek diğer TYTK üyelerine çağrıda bulunarak toplantıyı yapar. Bu toplantıda alınan kararlar geçerlidir.

44. Toplu Yapı Merkez Yönetim Kurulu:

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, üyeleri arasından, iki yıl süre ile görev yapmak üzere 3 kişilik Toplu Yapı Merkez Yönetim Kurulu üyelerini ve 3 yedek üyeyi seçer. Seçilmek için toplu yapı temsilciler kuruluna katılan temsilcilerin yönettikleri ve temsil ettikleri Bağımsız Bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu yeterlidir.

Toplu Yapı kapsamındaki bloklar, villalar, ortak yer ve tesisler Toplu Yapı Merkez Yönetim Kurulu tarafından yasa ve bu Yönetim Planı hükümleri uyarınca verilecek kararlara göre yönetilir.

Merkez Yönetim Kurulu, işletme dönemi içerisinde belirli aralıklarla veya gerek gördüğü her zaman toplanarak site hizmetleri ile ilgili kararları alır. Kararlar çoğunlukla alınır. Üç üyenin de toplantıda hazır bulunması esnasından hareket edilir ise de iki üyenin imzası karar için yeterlidir. Toplantıda bulunmayacak üyenin hangi mazeretle toplantıya katılmadığı kararda belirtilir.

Merkez Yönetim Kurulu üyeleri çalışma esaslarını kendi aralarında kararlaştırırlar. Bu karara uygun şekilde, site yönetiminde yönetim işlerine nezaret ederler. Şartnamelerin hazırlanması, ihaleler ve ihaleye bağlı sözleşmelerin düzenlenmesi MYK üyelerinin belirleyeceği esaslara göre yürütülür. Toplu Yapı Sitesi'nin ortak İşletme Projesi ile bloklar ve Villalar bazındaki İşletme Projelerinin hazırlanması, uygulanması, hesapların tutulması, banka kayıtlarıyla uygunluğu, MYK'nın gözetimindedir.

Merkez Yönetim Kurulu kararları bütün Bağımsız Bölüm Malikleri ile bunların külli ve cüzi haleflerini, kiracılarını yahut bağımsız bölümlerde başka sebeplerle oturan ve kullananlar ile bağımsız bölümü sonradan iktisap edenleri, Blok Yönetim Birimlerini ve Denetçileri bağlar. Bunların hepsi bu kararlara uymakla yükümlüdür.

Toplu Yapı Merkez Yönetim Kurulu gerek görür ise ve gerek gördüğü konulardaki hizmetleri sözleşmesinde belirtmek şartı ile bir profesyonel Hizmet Şirketine, profesyonel bir ekibe veya kadrosuna alacağı personeline yaptırabilir. Bu taktirde profesyonel şirket veya ekip sözleşme kapsamında MYK'ya karşı sorumludur. MYK ise yönetim işlerinden ve mali açıdan, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nda ibra olmak zorundadır. Bazı hizmetlerin profesyonel bir Hizmet Şirketi'ne yaptırılması, Kat Maliklerinin Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan doğan kendi konutlarının ve bloklarının gereksinimlerini saptama, sorunlarını giderme, karar verme, toplanma ve bloklar ve villalar bazında işletme bütçelerini onaylama ve denetleme haklarını ortadan kaldırmaz.

a. Merkez Yönetim Kurulu'nun (Yöneticinin) Görev ve Yetkileri:

- (1) Kat Mülkiyeti Kanunu'nun uygulanmasını sağlar.
- (2) Yönetim Planı'nın uygulanmasını sağlar.
- (3) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nca verilen kararların uygulanmasını sağlar.
- (4) Toplu Yapı bünyesindeki blok yapıların ve tesislerin gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirlerin alınması sağlar.

(5) Toplu Yapı bünyesindeki blok yapılar, villalar, tesisler ve ortak alanların genel yönetim işleriyle korunma, onarım ve temizlik gibi bakım işleri ve kalorifer, yakıt, depo ve tevzi sistemleri, sıcak ve soğuk su işletmesi ve sigorta ve burada sayılmayan ancak İncek Dünyası Toplu Yapı Sitesini ilgilendiren her türlü işle alakalı olarak, işbu Yönetim Planı'na göre Kat Maliklerinden avans olarak gerekli miktarda paranın toplanması ve bu avansın harcanıp bitmesi halinde geri kalan işler için tekrar avans toplanmasını sağlar (Ek Avans toplanması TYTK onayına bağlıdır).

(6) Toplu Yapı bünyesindeki parsel ve blok yönetimleriyle ilgili diğer bütün ödemelerin kabulü ve yönetim dolayısıyla doğan borçların ödenmesi işlemlerini yürütür.

(7) Toplu Yapı bünyesindeki parsel ve blokların tümünü ilgilendiren tebligatı kabul eder.

(8) Toplu Yapı bünyesindeki parsel ve blok yapıları ilgilendiren bir sürenin geçmesine veya bir hakkın kaybına meydan vermeyecek gerekli tedbirlerin alınmasını sağlar.

(9) Toplu Yapı bünyesindeki parsel ve blok yapıların korunması ve bakımı için Kat Maliklerinin yararına olan hususlarda gerekli tedbirleri onlar adına alır.

(10) Kat Mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlerini yerine getirmeyen Kat Maliklerine karşı dava ve icra takibi yapılması ve kanuni ipotek hakkını kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirir.

(11) Blok yapıların genel giderlerine katılma ve avans paylarını, İşletme Projesine uygun olarak ve Kat Malikleri Kurulu'nca tespit edilecek zamanlarda toplar ve bu avansların harcanıp bitmesi halinde geri kalan işler için tekrar avans toplar (Tekrar avans toplama TYTK onayına bağlıdır).

(12) MYK, Blok ve Villalar Kat Malikleri Kurul kararlarını, Temsilciler Kurulu kararlarını, protokolleri, yapılan ihtar ve tebligatların özetini ve tarihlerini ve bütün giderleri KMK'nın 32. Maddesinde sözü geçen deftere veya muadili bir belgeye, tarih sırasıyla yazmaya ve bu defter veya muadili belge ile diğer bütün belgeleri bir dosyada saklamaya mecburdur. Bu defterin her takvim yılının bitmesinden başlayarak bir ay içinde yönetici tarafından notere ara tasdikinin yaptırılması sağlar. Yönetici her altı ayda bir Merkez Denetleme Kurulu'nun talebi üzerine tüm mali işlemlere ilişkin bilgi ve belgelerle, denetleme dönemleri itibarıyla, işlemlere ilişkin hesap özeti vermekle mükelleftir.

Ana gayrimenkulde çalışacak olan işçilerin ve personelin işe alınması, bunlarla iş sözleşmeleri akdi, sözleşmelerin tadili veya yenilenmesi, feshi, gerekli ihbar ve ihtarların yapılması, iş şartları ve sürelerinin düzenlenmesi, icra takibi yapılması veya dava açılması, işçiler tarafından açılan takip ve davalarda Kat Maliklerini temsilen hazır bulunması, ücret ve tazminatların ödenmesi, makbuz ve ibra alınması hususlarında ayrıca Kat Maliklerinin rızasına ihtiyaç olmaksızın yetkilidir.

(13) Site Yönetimi'nin teşkili ve Yapımcı Firma'nın iskân ruhsatını almasını müteakip imar, inşaat, çevre, su, kanalizasyon, elektrik, orman ve benzeri konuların hukuki

durumundan kaynaklanan kanun, tüzük, yönetmelik ve bu konulardaki mevzuatın değişmesi, iptali, düzenlenmesi yürürlüğe girmesi ile oluşacak imar, inşaat ve idari izin sürecindeki yenilik ve değişikliklerin getirdiği işlemlerin takip ve ifası Kat Malikleri ve Site Yönetimi tarafından yapılacaktır. Ancak Yapımcı Firma'nın kanunlarla düzenlenmiş süreye bağlı vecibeleri ortadan kalkmaz. Yasaların Yapımcı Firmaya yüklemiş olduğu sorumluluklar aynen devam eder. Bu sorumlulukları Yapımcı Firma yerine Yönetimin üstlenmesi söz konusu olmaz.

(14) Merkez Yönetim Kurulu Toplu Yapıyı kapsayan bir İşletme Projesi ile blok ve villalar bazında dönemsel İşletme Projesi taslaklarını yapar. Bu projelerde ana gayrimenkulün, blokların ve villaların dönemsel sürede tahmini olarak gelir ve gider tutarları, tüm giderlerden her Kat Maliki'ne düşecek miktar ve tahmini giderlerle diğer muhtemel giderleri karşılamak üzere her Kat Maliki'nin vermesi gereken avans tutarı gösterilir.

Bu Proje, sitenin ilan panosuna asılmak ve Toplu Yapı Sitesinin web sayfasında ilan edilmek suretiyle kat maliklerine, kiracılara ve fiilen yararlananlara tebliğ edilir.

(15) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun; (Kendisinin, MDK veya Temsil ettikleri bağımsız oy sayısının 1/3'ü olan 309 oy sayısına sahip TYTK üyelerinin istemi üzerine) toplantıya çağırılmasının temini, toplantı gündeminin hazırlanması ve toplantının sevk ve idaresi hususunu koordine eder ve gerçekleştirir.

(16) İncek Dünyası Toplu Yapı Sitesindeki yapıların, yeşil alan, çocuk parkı, açık otopark, kapalı otopark, tenis kortu, spor alanları, dahili santral merkezi, yakıt depolama merkezi, su dağıtım depo ve şebekeleri, suni gölet ile diğer tüm merkezi tesis ve şeylerin Gayrimenkulün ve sitenin gayesine uygun olarak kullanılması korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirleri alır.

(17) Bloklar ve villalar adına bankalarda hesap açar, gerektiğinde kapatır, hesaplar üzerinde her türlü tasarrufla bulunur.

(18) Sitede uygulanacak yaşam kuralları ile ilgili İşletme Talimatlarını hazırlar, Temsilciler Kurulu'nun onayına sunar, uygular ve takip eder.

(19) Toplu yapının ihtiyaç duyduğu mal, hizmet ve personel ihtiyacının karşılanması amacıyla üçüncü taraflarla her türlü sözleşmenin yapılması, tadili, feshi ve bunlara ilişkin tüm ödemelerin yapılmasını sağlar.

(20) Bu yönetim Planı esaslarına uymayan Kat Maliki, kiracı, faydalanan vb. kişilerle ilgili cezai işlemlere karar verir ve elde edilecek gelirin işletme bütçesine yatırılmasını sağlar.

(21) İncek Dünyası Toplu Yapı Sitesi adına avukat, mali müşavir, bağımsız denetçi, eğitmen vb. görevlendirebilir veya vekalet verebilir. Bu görevlendirme ve vekaleti iptal edebilir.

(22) İhtiyaç duyulması halinde sosyal veya ticari amaçlı tesis açmaya, bunlarla ilgili her türlü işlemleri yürütmeye, her türlü kişi ve kurumla anlaşma/sözleşme yapmaya, ödeme yapmaya yetkilidir.

(23) Blok Temsilcisi seçimlerinde; seçilme kriteri taşımayanları belirlemekle sorumludur.

b. Merkez Yönetim Kurulu'nun (Yöneticinin) Sorumluluğu:

Yönetici Merkez Yönetim Kurulu (MYK), Toplu Yapıyı temsil ve ilzam eder. Temsilciler Kurulu'na karşı, vekil gibi sorumludur. Temsilciler Kurulu toplantısında, bir evvelki dönem itibariyle toplanan avansın ve yapılan masrafların hesabını vermekle yükümlüdür. Temsil ve İlam bölümünde sayılan yetkilerin kullanım sonuçları için Temsilciler Kurulu'ndan ibra isteminde bulunur. Söz konusu yetkileri kullanmak için önceden muvafakat ve onay almak zorunluluğu yoktur. Ancak gerek gördüğü hallerde, belirlenen gündemle ilgili olarak temsilciler kurulundan ön muvafakat ve onay talep edebilir.

Site aleyhine açılacak olan davalarda, takiplerde hüküm altına alınacak kesinleşmiş bedeller işletme bütçesinden ödenir. Ancak geçmiş dönemde (14.01.2023 tarihine kadar) site aleyhine açılan davalarda, takiplerde hüküm altına alınacak kesinleşmiş bedeller Ticari Bağımsız Bölüm kat maliklerinden EK:8/B'ye göre ve diğer tüm bağımsız bölüm kat maliklerinden EK:8/A'ya göre tahsil edilir. MYK ve TYTK üyeleri sorumlu değildir (Kusur halleri hariç).

c. Temsil ve İlam:

Siteyi Merkez Yönetim Kurulu temsil ve ilzam eder. Bu maksatla Toplu Yapı Site Yöneticiliği adına bankalarda hesap açar, para yatırır, para çeker, lüzumlu harcamaları yapar, çek karnesi talep eder, çek ve senet keşide eder, avukat sözleşmeleri imzalar, vekaletname verir, vekaletten azleder, PTT, SGK, Belediye, Kaymakamlık, Valilik, Askeri Birlikler ve Jandarma Komutanlığı, Maliye, Emniyet Müdürlüğü, Elektrik Kurumu, ASKİ ve Başkent Gaz veya diğer gaz şirketleri banka dahil olmak üzere bütün özel ve resmî kurumlarda siteyi temsil ve ilzam eder. Sözleşmeler, abonman işlemleri yapar, bunları imzalar, İşletme Projesi'ni tanzim ve tadil eder. Personel istihdam eder, personel ücretlerini yasa ve Temsilciler Kurulu prensip kararlarına uygun olarak tayin, tediye eder, kara nakil, taşıt araçları ve iş makinaları iktisap eder. Toplu Yapı Yöneticiliği adına tescil ettirir, Toplu Yapı Yöneticiliği adına dava ve icra takipleri yapar. Gayrimenkul ve menkul kiralara. Finansal kiralama yapar.

5188 Sayılı "Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun ve Uygulama Yönetmeliği" kapsamında sitenin güvenlik ihtiyaçları ile ilgili usul ve esasları belirler, kamu ve özel kuruluşlar nezdinde ihtiyaç duyacağı her türlü müracaatı yapar, takip eder, sonuçlandırır ve lüzumlu harcamaları yapar. Gerektiğinde site yöneticiliği adına sözleşmeler imzalar. Temsilciler Kurulu'na karşı ibra sorumlusu olduğu için bu işlemlerin ifası için ayrıca Temsilciler Kurulu kararı aranmaz.

45. Toplu Yapı Merkez Denetim Kurulu Seçimi ve Görevleri:

Toplu Yapı Sitesi 3 kişilik Denetim Kurulu'nca denetlenir. Denetçiler Toplu Yapı kapsamındaki blok yapılar, blok niteliğinde olmayan yapılar, ortak tesisler, ortak alanlar ve şeyler ile ilgili olmak üzere toplu yapı sitesinin tamamında denetim yetki görevine haizdir.

3 kişilik Denetim Kurulu ile yedekleri, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun kendi üyeleri arasından seçilir. Üyeliklerde boşalma olursa, yedek üyelere hangisinin görev alacağı aldıkları oy sayısına bakılarak belirlenir. Eşit oy almış yedek üyelere gönüllük esası aranır. Aksi takdirde görev alacak yedek üye kura ile belirlenir.

Denetim Kurulu üyelerinin en az birinin Gelir-Gider Tablosu, Bilanço Tanzimi, Muhasebe Tekniği ve Mali Analiz konularında uzman ve sektörde fiilen çalışan veya çalışmış olması şarttır. Aksi halde, fiilen piyasada faaliyet gösteren yeminli Mali Müşavirlik Bürolarından ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavir Bürosundan ara veya dönemsel denetim raporlarının tanzimi için destek alınır. Ücret site bütçesinden ödenir. Denetim Kurulu, Merkez Yönetim Kurulu'nu gerek mali yönden, defter, fatura ve dayandığı evrak üzerinden ve her yönden, gerekse tüm icraatın uygulamaları cihetinden, yılsonlarında dönemsel ve altıncı ay sonu itibarıyla ara denetim raporları düzenleyerek denetler. Görevlerini kurul olarak yaparlar, çoğunlukla karar alırlar. Karar ve rapor düzenlenmesi için 2 denetçinin imzası yeterlidir. Ancak Denetçiler, Yöneticilerin Yönetim faaliyetlerine katılamazlar, idari ve mali konularına müdahale edemezler. Yani, Denetçi denetim görevini, Yönetici Yönetim görevini yapar. Görevlerini kurul olarak yaparlar, çoğunlukla karar alırlar. Karar ve rapor düzenlenmesi için 2 denetçinin imzası yeterlidir. Denetim sonuçları üçer aylık dönemler halinde Ara Denetim Raporlarına bağlanır. Düzenlenen raporda yer alan konulara muhalif olan denetçinin raporu imzalamak mecburiyeti yoktur. Ancak, muhalefet şerhini yazmak zorundadır.

Denetim raporlarının muhatabı Merkez Yönetim Kurulu'dur. Merkez Yönetim Kurulu, gerek görürse raporda yer alan konulara yazılı şekilde cevap verebilir. Herhangi bir konuda Merkez Yönetim Kurul Üyeleri arasında görüş ayrılığının çıkması halinde, Temsilciler Kurulu toplantıya çağırılarak konu görüşülüp karar verilir. Kat Mülkiyeti Kanununun 28. Maddesi'nde yer alması sebebiyle, denetçilere net asgari ücretin ¼'ü oranında huzur hakkı kapsamında ücret ödenir. Bu oranın azaltılmasında, 1/5 net asgari ücretten az olmamak kaydıyla TYTK yetkilidir. Ücret Toplu Yapı Sitesi İşletme Projesi personel giderleri faslından ödenir.

BÖLÜM VI

SON HÜKÜMLER

46. Güvenlik Uygulamaları:

Sitede bulunan Kat Malikleri, kiracılar, herhangi bir nedenle buradan faydalananlar (kullanıcılar) ve misafirlerin, istenecek belgeler ve uyacakları kurallar yurt genelindeki güvenlik uygulamaları gereği MYK kararları ile belirlenir. Belirlenen kural ve kararlara uymak mecburidir.

47. KMK ve Yönetim Planına Uyuma Zorunluluğu:

Site Kat Malikleri ve sakinleri, Kat Mülkiyeti Kanunu ve işbu Yönetim Planı'na uygun hareket ederler. Aksi halde Kat Malikleri gerekse Yönetici aykırılığın giderilmesi için yasal yollara münferiden müracaat edebilirler.

48. Cezai Müeyyideler:

İşbu Yönetim Planı ve MYK'nın alacağı kararlara ve koyacağı kurallara aykırı hareket eden Bağımsız Bölüm Maliki veya kiracı sıfatı ile hak sahibi olanlardan veya herhangi bir sıfatla bağımsız bölümden süreli veya sürekli bir şekilde yararlananlar, bu yönetim planında belirtilen miktarlar ile her ihlal için MYK tarafından miktarları belirlenen cezai şartı ödemek zorundadır. Tahsil edilen cezai şart bedelleri işletme bütçesine gelir kaydedilir.

Toplu yapının ortak alanı niteliğindeki depo, eklenti, sığınak, garaj vb. açık veya kapalı alanlara her nevi makine, teçhizat, araç, gereç ve şahsi eşyalarını koyan kat malikleri, kiracı, faydalanıcı, proje müellifi, müteahhit firma veya her türlü gerçek ve tüzel üçüncü kişilere MYK'ca yazılı ihtar gönderilir ve ihtarda belirtilen tarihe kadar bu aykırılık giderilmediği takdirde söz konusu araç gereç çekilesiye kadar her gün için o günkü net aylık asgari ücretin(AGİ Hariç) yarısı kadar tutarında cezai müeyyide uygulanır. Bu tür izinsiz konulan araç ve gereçlerin arızalanması veya çalınması ya da zarar görmesi durumunda site yönetimi sorumlu tutulamaz.

Toplu yapı içerisinde yer alan konut veya ticari ünitelerden toplu yapının ortak alanlarıyla sınır veya komşuluk ilişkisi içerisinde olanlar, ortak alanlarla kendi mülkiyet sınırlarını ayırt edici olacak biçimde duvarla örmek ve varsa yönetimin ihbar ettiği eksik imalatları gidermek zorundadır. Yönetimin bu hususta yazılı uyarısına rağmen eksik imalatlarını, duvarlarını veya diğer eksik işleri tamamlamayan kat maliklerine, yapımcı firmaya, yapımcı firmanın alt yüklenicisine, proje müellifine, ihtarda belirtilen tarihe kadar bu aykırılık giderilmediği takdirde söz konusu araç gereç çekilesiye kadar her gün için o günkü net aylık asgari ücretin (AGİ Hariç) yarısı kadar tutarında cezai müeyyide uygulanır. Muhatap bu hususta hiçbir şekilde ve bahane ile eksik işleri geçiştiremez. Bu eksik işlerin yönetimin uyarılarına rağmen 3 ay süreyle tamamlanmaması, KMK'nda hüküm altına alınan çekilmezlik halinin ortaya çıkmasına ve Toplu Yapı Yönetiminin Hâkime başvuru hakkının doğmasına yol açar.

Ortak alanlara reklam, branda, afiş vb. tüm materyallerin asılabilmesi, ancak MYK'nın yazılı olarak vereceği izin ile uygulanır. MYK onayı olmayan bu tip uygulamalar için muhataba MYK'ca yazılı ihtar gönderilir ve ihtarda belirtilen tarihe kadar bu aykırılık giderilmediği takdirde muhataba söz konusu araç gereç çekilesiye kadar her gün için o günkü net aylık asgari ücretin(AGİ Hariç) yarısı kadar tutarında cezai müeyyide uygulanır.

49. İhtilaflarda Yetkili Kurumlar:

İşbu Yönetim Planı'nın ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nun uygulanmasından doğacak tüm ihtilaflarda Ankara mahkeme ve icra daireleri yetkilidir.

50. Geçici madde 1: Bu Yönetim Planı kabulü tarihinde yürürlüğe girer. Mevcut Temsilciler Kurulu üyeleriyle, MYK ve MDK üyelerinin görev ve yetkileri dönem sonundaki seçimlerine kadar devam eder.

51. Geçici madde 2: İşbu Yönetim Planı'nın kabulünden sonra MYK tarafından Site için bir işletme talimatı hazırlanır. MYK işletme talimatını, İşletme Müdürü veya yetkilendireceği kişi vasıtasıyla uygular. İşletme talimatı zamana ve ihtiyaçlara göre MYK'nın alacağı ilave kararlar ile güncellenir. İşletme talimatına ilişkin site sakinlerinden gelecek öneri veya itirazların karara bağlanma merci Temsilciler Kuruludur.

İşbu Yönetim Planı yedi bölüm, 49 madde, 2 geçici madde ve 9 EK' ten ibarettir.

YÖNETİM PLANI EKLERİ

EK-1: İncek Life, İncek Blue ve İncek Green Toplu Yapı Sitesi Vaziyet Planı

EK-2: Otopark Plan Bilgileri

EK-2/A: Açık Otopark Dağılımı

EK-2/B: Açık Otopark Sicili

EK-3: Kapalı Otopark Bilgileri

EK-3/A: İncek Life Etabı Özel Kullanıma Tahsis Edilen Otopark Yerleşim Şeması

EK-3/B: İncek Blue Etabı Özel Kullanıma Tahsis Edilen Otopark Yerleşim Şeması

EK-3/C: Kapalı Otopark Sicili

EK-4: Özel Kullanıma Tahsisli Bahçe Alanları

EK-4/A: Özel Kullanım Tahsisli Bahçe Alanları Vaziyet Yerleşim Şeması

EK-4/B: Bitki Listesi

EK-5: Özel Kullanım Tahsisli Kapalı Alan ve Teras Alanları

EK-5/A: İncek Blue 1,2 ve 3'üncü Bodrum Katlar Yerleşim Planı

EK-5/B: Konut Bağımsız Bölümler Özel Kullanımına Tahsisli Alanlar

EK-5/C: Konut Bağımsız Bölümler Özel Kullanıma Tahsisli Depo Alanları

EK-5/D: Depo Sicili

EK-6: Kamusal Terk Alanı Planı

EK-7: Ticari Birimler Ziyaretçi ve İşletme Şeması- Genel Sirkülasyon Tanımları ve İzleri –
Anahtar Şema

EK-8/A: Bloklar ve Villalar Bağımsız Bölümleri Giderlere Esas Metrekare Listesi

EK-8/B: Ticari Bağımsız Bölümler Giderlere Katılma Listesi

EK-9: Site Yönetimi Yerleşim Şeması

İNCEK DÜNYASI

(İNCEK LIFE VE İNCEK GREEN TOPLU YAPI SİTESİ)

YÖNETİM PLANI

İNCEK DÜNYASI

(İNCEK LIFE VE İNCEK GREEN TOPLU YAPI SİTESİ YÖNETİM PLANI)

**EK-1 İNCEK LIFE, İNCEK BLUE, İNCEK GREEN TOPLU YAPI SİTESİ
VAZİYET PLANI**

İNCEK DÜNYASI

(İNCEK LIFE VE İNCEK GREEN TOPLU YAPI SİTESİ YÖNETİM PLANI)

EK-2 OTOPARK PLAN BİLGİLERİ

İNCEK DÜNYASI

(İNCEK LIFE VE İNCEK GREEN TOPLU YAPI SİTESİ YÖNETİM PLANI)

EK-2/A: AÇIK OTOPARK DAĞILIMI

İNCEK DÜNYASI

(İNCEK LIFE VE İNCEK GREEN TOPLU YAPI SİTESİ YÖNETİM PLANI)

EK-2/B: AÇIK OTOPARK SİCİLİ

İNCEK DÜNYASI

(İNCEK LIFE VE İNCEK GREEN TOPLU YAPI SİTESİ YÖNETİM PLANI)

EK-3: KAPALI OTOPARK BİLGİLERİ

İNCEK DÜNYASI

(İNCEK LİFE VE İNCEK GREEN TOPLU YAPI SİTESİ YÖNETİM PLANI)

**EK-3/A: İNCEK LİFE ETABI ÖZEL KULLANIMA TAHSİS EDİLEN
OTOPARK YERLEŞİM ŞEMASI**

İNCEK DÜNYASI

(İNCEK LIFE VE İNCEK GREEN TOPLU YAPI SİTESİ YÖNETİM PLANI)

**EK-3/B : İNCEK BLUE ETABI ÖZEL KULLANIMA TAHSİS EDİLEN
OTOPARK YERLEŞİM ŞEMASI**

İNCEK DÜNYASI

(İNCEK LIFE VE İNCEK GREEN TOPLU YAPI SİTESİ YÖNETİM PLANI)

EK-3/C : OTOPARK -1

İNCEK DÜNYASI

(İNCEK LIFE VE İNCEK GREEN TOPLU YAPI SİTESİ YÖNETİM PLANI)

EK-3/C : OTOPARK -2

İNCEK DÜNYASI

(İNCEK LIFE VE İNCEK GREEN TOPLU YAPI SİTESİ YÖNETİM PLANI)

EK-3/C : OTOPARK -3

İNCEK DÜNYASI

(İNCEK LIFE VE İNCEK GREEN TOPLU YAPI SİTESİ YÖNETİM PLANI)

EK-3/C : BLUE ETABI

İNCEK DÜNYASI

(İNCEK LIFE VE İNCEK GREEN TOPLU YAPI SİTESİ YÖNETİM PLANI)

EK-3/C : OTOPARK -4

İNCEK DÜNYASI

(İNCEK LIFE VE İNCEK GREEN TOPLU YAPI SİTESİ YÖNETİM PLANI)

EK-3/C : KAPALI OTOPARK SİCİLİ

İNCEK DÜNYASI

(İNCEK LİFE VE İNCEK GREEN TOPLU YAPI SİTESİ YÖNETİM PLANI)

EK-4 : ÖZEL KULLANIMA TAHSİSLİ BAHÇE ALANLARI

İNCEK DÜNYASI

(İNCEK LİFE VE İNCEK GREEN TOPLU YAPI SİTESİ YÖNETİM PLANI)

EK-4/A : ÖZEL KULLANIMA TAHSİSLİ BAHÇE ALANLARI VAZİYET
YERLEŞİM ŞEMASI

İNCEK DÜNYASI

(İNCEK LIFE VE İNCEK GREEN TOPLU YAPI SİTESİ YÖNETİM PLANI)

EK-4/B : BİTKİ LİSTESİ

İNCEK DÜNYASI

(İNCEK LIFE VE İNCEK GREEN TOPLU YAPI SİTESİ YÖNETİM PLANI)

EK-5: ÖZEL KULLANIM TAHSİSLİ KAPALI ALAN VE TERAS ALANLARI

İNCEK DÜNYASI

(İNCEK LIFE VE İNCEK GREEN TOPLU YAPI SİTESİ YÖNETİM PLANI)

**EK-5/B : KONUT BAĞIMSIZ BÖLÜMLER ÖZEL KULLANIMINA TAHSİSLİ
ALANLAR**

İNCEK DÜNYASI

(İNCEK LIFE VE İNCEK GREEN TOPLU YAPI SİTESİ YÖNETİM PLANI)

**EK- 5/C : KONUT BAĞIMSIZ BÖLÜMLER ÖZEL KULLANIMINA TAHSİSLİ
DEPO ALANLARI**

İNCEK DÜNYASI

(İNCEK LIFE VE İNCEK GREEN TOPLU YAPI SİTESİ YÖNETİM PLANI)

EK-6 : KAMUSAL TERK ALANI PLANI

İNCEK DÜNYASI

(İNCEK LIFE VE İNCEK GREEN TOPLU YAPI SİTESİ YÖNETİM PLANI)

**EK-7 : TİCARİ BİRİMLER ZİYARETÇİ VE İŞLETME ŞEMASI –
GENEL SİRKÜLASYON TANIMLARI –
ANAHTAR ŞEMASI**

İNCEK DÜNYASI

(İNCEK LIFE VE İNCEK GREEN TOPLU YAPI SİTESİ YÖNETİM PLANI)

**EK-8/A : BLOKLAR VE VİLLALAR BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN
GİDERLERE KATILMA ESAS LİSTESİ**

İNCEK DÜNYASI

(İNCEK LIFE VE İNCEK GREEN TOPLU YAPI SİTESİ YÖNETİM PLANI)

EK-8/B : TİCARİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER GİDERLERE KATILMA LİSTESİ

İNCEK DÜNYASI

(İNCEK LIFE VE İNCEK GREEN TOPLU YAPI SİTESİ YÖNETİM PLANI)

EK-9 : SİTE YÖNETİMİ YERLEŞİM ŞEMASI