

SİTEDE İMALATI YAPILAN İŞLER VE VERİLEN HİZMETLER

- 1- Merkez büromuzda bulunan eski yıllara ait birikmiş dosyaların siteye taşınması ve sitemizde bulunan dosyalarında konması için ticari merkezdeki arşiv odasına 7 m2 büyüklüğünde kapalı ahşap arşiv dolabı yaptırıldı.
- 2- 2980 adanın ışık sokağın girişinde duvar altındaki temiz su borusunun patlaması sebebiyle 3mt. yüksekliğinde 12 mt. uzunluğundaki duvar yıkıldı. Su borusu tamiri yapılarak, duvar yeniden yapıldı.
- 3- Kuzey tarafında bulunan arıtma tesisi çamurla dolmuş olduğundan 3 sefer vidanjörle çekilerek çamur temizlendi.
- 4- Site ihtiyaçları için 10 adet plastik masa, 60 adet koltuk sandalye, 60 adet şezlong ve 6 adet çöp bidonu alındı.
- 5- Yağmur suları güney tarafında bulunan Feza bulvarında toplanmakta, oradan da yeşil alandan ve 2979 adadaki merdivenlerden akarak evlerin bahçelerin de toplanmaktaydı. Evlere hasar veriyordu. Bu hasarların önlenmesi için; yolun kenarındaki yeşil Alana büyük bir rogar yapılarak oradan toplanan yağmur suları 100 mt. uzunluğunda 300'lük bir boru ile yer altından deniz tarafına verildi.
- 6- Güneş sokakda yapılan kilit taşı döşeme işinde düz bir zemin elde edilebilmesi için bazı kısımlara 40 cm. yüksekliğinde taş dolgusu yapılmış olduğundan, bu yolun kenarında bulunan bordürler yolun altında kalması ve bordür özelliğini yitirmiş olması sebebiyle yolun her iki tarafına 80 mt. uzunluğunda beton bordür döşendi. Yine aynı yolun kenarında bulunan beton duvarın demirleri dışarı çıkmış çürümeye başlamış ve beton kısımda özelliğini kaybetmiş olduğu, ileride büyük bir hasar oluşmaması için 90 mt. uzunluğundaki duvarın her iki yüzüne kaba sıva ve ince sıva çekilip üzerine de küpeşte yapılarak şimdilik korumaya alındı.
- 7- Kuzey tarafında daha önce kullanılan gazinonun çok küçük olması ve yer itibariyle de düzensiz olması ve üyelerimizin rahatça dinlenebileceği, ayrıca sitemize yakışır bir gazinonun yeniden yapılmasına gerekli olduğundan, yıllar önce kullandığımız deniz kenarındaki yerin yeniden düzenleme yapılarak mevcut olan çay ocağı yıkılıp büyütüldü. Taban kısmında kaymayan seramik döşendi. Yan tarafında aliminyum korkuluk yapıldı, 100 m2'lik bir gazino alanı üyelerimizin hizmetine hazır hale getirildi.
- 8- Kuzey tarafında yeniden yapılan gazinonun yanındaki toprak alana kayrak taşı döşendi. Bu alana bir oturma grubu yapıldı.
- 9- Yaz sezonunda nüfus yoğunluğunun bir hayli fazlalaşmasından plajlarda yer bulmada bir hayli sıkıntı yaşanmış olduğundan dolayı yeni bir alanın daha plaj yapılmasına ihtiyaç görülmüştür. 2980 parselin ön kısmında bulunan deniz kenarında ki kayalık alan önce düz bir zemin haline getirildi. Üzerine kayrak taşı döşendi, 2 adet soyunma kabini ve iki fiskiyeli duş yeri yapılarak 260 m2'lik bir alan plaj haline getirildi. Bu Alana iniş ve çıkışlar için de yeniden merdivenler yapılarak kayrak taşı ile kaplandı.
- 10- Feza bulvarını güney plajına bağlayan basamakları düzensiz gayri ergonomik yapılmış olan merdiven, yağmur sularının da etkisiyle de tamamiyle bozulmuş, yeni bir merdivenin yapılmasına

ihtiyaç görülmüştür. Bu merdivenin yapımında önce alt kısmına beton dökülerek sağlamlaştırıldı. Üzerine rih yüksekliği 16 cm. olacak şekilde 75 mt. uzunluğunda, 180 cm. genişliğinde merdiven yapıldı. Merdivenin her iki yan tarafına duvar yapıldı. Üzerine de küpeşte ve alüminyum korkuluk yapıldı.

- 11- 2980 parselde ki ayışığı sokakta ki yol bu güne kadar toprak olarak bırakılmış olduğundan dolayı bu yol 5 mt. genişliğinde 60 mt. uzunluğunda kilit taşı döşenerek düzgün bir hale getirildi.
- 12- Güneydeki gazinonun daha önce mutfak ve çay ocağı atık suları gazinon içerisinde ufak bir çukur açılarak etrafında beton dökülmeden buraya doldurulmuş, buradan sızan sular kumsaldaki plajı ıslatmakta ve ağır bir koku yapmaktadır. Bunu önlemek için geçici olarak gazinodan uzak bir yere 1 tonluk depo konuldu. Biriken sular buradan da bir pompa ile arıtmaya basılması sağlandı.
- 13- Atık su depolama deposunun aşağıda bulunması dolayısıyla bazı evlere bahçe için arıtma suyu gitmemektedir. Bunun için büyük su deposunun yanına 5 tonluk plastik depo konularak su akışı sağlandı.
- 14- Yıldız sokakdan Feza bulvarına inen merdivenin basamak yükseklikleri çok farklı olması tamamıyla kayrak taşlarının bozulmuş olduğundan ve iki yol arasında genel bir merdiven olması dolayısıyla 75 mt. uzunluğunda 2 mt. genişliğinde demirli beton basamak yapıldı.
- 15- Neptün sokakda biriken yağmur suları bu yolun alt kısmında bulunan evlere taşmakta idi. Bunu önlemek için yol kenarına 33 mt. uzunluğunda bordür döşendi.
- 16- Güneş sokakda biriken yağmur sularının akışını sağlamak için yer altından 80 mt. uzunluğunda 200'lük boru ile maya yoluna verildi.
- 17- Bu kış alt yapıdaki elektrik ve su tesisatlarında çok arızalar olmuştur. Bu da alt yapının eskimiş olmasından kaynaklanmaktadır. Bu arızaların giderilmesi için arızanın bulunduğu yer kazılarak yalnız o kıs mın tamirinin yapılması yönüne gidilmemiş, arızanın olduğu yerden itibaren bazı yerlerde 50 mt. bazı yerlerde de 100 mt.yi bulacak şekilde kazılarak yeniden tesisatların yenileme yolu tercih edilmiş ve yenilemiştir.
- 18- Sosyal tesisin yanında bulunan arazinin ortasından kanalizasyon borusu geçmekte, bu boruların değişik yerlerinden çatlamalar olduğundan maya yolunda devamlı su akıntısı olmakta buda hem koku, hemde çirkinlik yapmaktadır. Bunu önlemek için alt yapının tamamıyla değiştirme yönüne gidileceğinden 80 mt. uzunluğunda boru alındı. Kazıların yapılması için toprağın kuruması beklenmektedir. En kısa zamanda kanalizasyon yenileme işi yapılacaktır.
- 19- Sosyal tesisin önünde bulunan kasap dükkanına yazın güneş ışınların içeri kadar girmesinden dolayı, burada kullanılan elektrik sarfiyatının yüksek olması dolayısıyla bunu önlemek için açılıp, kapanacak şekilde gölgelik yapıldı.
- 20- Kuzey tarafında, deniz kıyısındaki kum plaj kısmında kaya ve taşların bir kısmı temizlendi ve çocukların rahat kullanacağı bir plaj elde edilmiştir.

Not : Yönetimimizce yapılan işler için neden yapıldığı konusunda yeteri kadar açıklama yapılmıştır. Ayrıca yapılan bu işlerin büyük kısmı bizim işçiler tarafından yapılmış, ustalık isteyen işler ise üç yerden teklif alınmak suretiyle şirketlere yaptırılmıştır.

S.S. FEZA KONUT YAPI KOOP. 2011 YILI FAALİYET RAPORU

Göreve geldiğimiz 11 Nisan 2011 tarihinden hemen sonara siteye gidilmiş, yaz sezonundan önce alınması gerekli olan malzemeler, geçici işçi olarak çalışacak işçilerin tespiti, müteahhit tarafından yapılması gereken işlerin tespiti ve sitemizin genelinde yapılması gerekli olan imalat çalışmalarının neler olacağı, konusunda yerinde tespit çalışması yapılmıştır.

Sitemizde yaz aylarında yeni katılan üyelerimizin de gelmesiyle nüfus yoğunluğu artmış olduğundan ve kuzey tarafındaki plaj ve gazinonun da ihtiyaçları dikkate alınarak 10 adet plastik masa, 60 adet koltuk sandalye, 60 adet şezlong ve 6 adet çöp bidonu satın alınmıştır. Müteahhitçe yapılan gazino yetersiz olduğundan, daha doğrusu üyelerimizin bu alanda oturmak istememelerinden dolayı bu gazino kullanılmamakta idi. Bu sebeple bütün üyelerimizin kullanmak istediği deniz kenarında ki eski gazino mahalli yeniden düzenlenerek kullanıma hazırlanmıştır. 2011 sezonun da üyelerimiz tarafından kullanılmıştır. Düzenlenen alan üyelerimize yetmediğinden bu alanın yeniden ve genişletilerek düzenlenmesi sağlanmış ve yaklaşık buraya 100 m2'lik üstü kamış gölgelikli bir kullanım alanı daha ilave edilmiştir. Bu gazinomuz da yine 2012 sezonunda üyelerimizin hizmetine hazırdır.

Yaz sezonunun başlaması ve inşaat yasağının olması dolayısıyla imalat çalışmaları yaz sezonu boyunca durdurulmuştur. Eylül ayından sonra başlaması gereken inşaat işleri bu kışın afet derecesinde yağmurlu geçmesi sebebi ile çok zor şartlar altında gerçekleştirilmiştir.

Kooperatifimizce Mertek İnşaat Endüstri Tic.Ltd.Şirketine 11.01.2008 tarihinde ihale edilen yapım işlerinden son kalan kısmının, 13.01.2010 tarihinde Geçici Kabulleri yapıldığı halde eksik ve hatalı işlerin tam tespitlerinin yapılmamış olmasından ve ayrıca çeşitli sebeplerle Kesin Kabul işlemleri bizim Yönetimimize kadar yapılmamıştır. Yönetim olarak sure geçtikçe karmaşıklaşan, inatlaştıkça karşılıklı şikayetlere sebep olan bu durumu üyelerimizin lehine alabileceğimiz en fazla tavizi alarak ve üyelerimizin mağduriyetine sebep olmadan çözmek üzere gerekli çalışmaları başlattık.

Müteahhitle yapılan temaslarda ilk şartımız olarak 2948 – 2981 – 2974 – 2975 parsellere konan şerhin kaldırılması istenmiş, kesin Kabul heyetinin ancak şerhin kaldırıldığı takdirde tespit çalışmaları yapacağı bildirilmiştir. Bu talebimiz müteahhit tarafından kabul edilmiş ve müteahhit Site Müdürümüz Serdar ÇINAR'a vekalet vererek bütün parsellerdeki şerhleri kaldırtmıştır.

Ardından; 20.09.2011 tarihinde Yönetimimizce görevlendirilen dört teknik elemandan (İnşaat mühendisi, Makina Mühendisi, Elektrik Mühendisi ve Mimar Mühendis) oluşan kontrol Kabul heyetine, yapılan inşaatların, yapılan sözleşmeye uygun olup, olmadığı. Belediye tarafından onaylanan projeye uygunluğu, hatalı ve eksik işlerin tespiti için görev verilmiş ve bir rapor hazırlanmıştır. Ayrıca aynı tarihte Milas Sulh Mahkemesi Hakimliğine dilekçe verilerek 46 konutun alt yapısı konusunda bilirkişi raporu istenmiş, Mahkemenin tayin ettiği bilirkişiler **“beton yağmur oluklarının eğimlerinin yetersiz**

olması ve hazneye gelen su miktarının fazla olması nedeni ile yetersiz kaldığı, üzerine parke döşeme yapılan pis su boruları ile rögarlara yağmur suyunun sızdığı, yağmur sularının akışını sağlayan boru çapının küçük olduğu, Belediye tarafından onaylanan mekanik proje ile sitenin hali hazır durumu incelenmiş binaların vaziyet planına uygun olarak yapıldığı, alt yapının (pis su boru çaplarının) projesine uygun olduğu” hata var ama projeye uygundur şeklinde bir rapor yazmışlardır. Teknik heyetin ve Mahkemece atanan bilirkişilerin raporları da dikkate alınarak eksik ve hataların düzeltilmesi için müteahhide bildirim yapılmıştır. Müteahhitçe yapılan çalışmalarla yağmur sularının evler arasına konulan rögarlara bağlanan 200’lük borular ile suyun birikmesi önlenmiş ve parsel dışına akışı sağlanmıştır. 2981 nolu parselin 3 tarafındaki yağmur suyu tahliye boruları yetersiz görüldüğünden müteahhitçe bu boruların daha geniş çaplı borularla değiştirilmesi sağlanmıştır. Buna ilaveten toprak altındaki bütün rögar kapakları açılmış yağmur sularının sızmasını önlemek üzere kapaklar harçla sıvanarak yeniden kapatılmıştır. Bu işlerin dışında kalan daha önce tespitleri yapılan bütün eksikler de müteahhite yaptırılarak düzeltilmiştir.

Kesin Kabul için Genel Kurulca kurulan İnşaat Komisyonu Yönetimimizce kurulan Kontrol Kabul heyetine (4 teknik eleman) 04/12/2011 tarihinde kesin Kabul için siteye gidileceği ve daha önce bildirilmiş olan raporlar yönünde eksiklerin giderildiği bildirilmiştir. Bu düzeltme çalışmalarının her iki heyetçe yerinde görülerek tespitlerinin yapılması ve tespitlerin olumlu olması durumunda kesin kabulün yapılacağı bildirilmiştir.

Düzeltilmeler tamamlanmış olduğundan İnşaat Komisyonundan 5, Kontrol Kabul Heyetindeki 4 teknik eleman ve Yönetim Kurulu olarak bizler ve Müteahhit, 04-06/12/2011 tarihleri arasında yerinde gözlemler yaparak kesin Kabul raporunu imza altına aldık. Heyetlerce “hazırlanan nefaset tablosuna göre çıkartılan 4.500,00.-TL bedelin kesilmesinden sonra karşılıklı davalardan vazgeçilmesi, S.G.K. (S.S.K.) ilişiksiz belgesi, tapudaki şerh ve ipoteklerin kaldırılması ile tüm resmi kuruluşlarda ki sözleşme ile gelen vergi ve harçlarla ilişiksiz belgelerinin ibrazını müteakip kesin kabulün yapılması, yüklenicinin teminatının çözülmesi uygundur” raporu tanzim edilmiş ve imzalanarak kesin Kabul yapılmıştır.

Nefaset Tablosu;

Konu	Nefaset
1. (1.a maddesi) 46 konutun müstakil dış merdiven kenarlarına yapılan toprak kenarı duvarlar için, ev yan duvarlarına (kısmi) yalıtım yapılmaması,	1.200,00.-TL
2. (2b maddesi) İnşaat çevresinde bozulan site yol satıh ve tretuvarlarının tekniğine göre tamir edilmemesi,	1.400,00.-TL
3. İskele ruhsatı konusunda sitenin (Kooperatifin) Belediyeye ödediği ecrimisilden müteahhide düşen pay	600,00.-TL
4. 2981 Parsele ait vaziyet planındaki farklı çevre düzenlemesine ilişkin imalatlar (esasa taalluk etmeyen)	1.300,00.-TL
TOPLAM	4.500,00.-TL

(Yalnız Dörtbinbeşyüz TürkLirası’dır.)

2981 parselde bulunan 16 konutumuza Genel kurulda belirlenen fiyatların üstünde evlerin konumları dikkate alınarak 5 ila 10 bin TL arasında meblağlar ilave edilerek üye kayıtları yapılmıştır. Muhasebe kurallarına uyarak bu evlere talip olanlardan zamanında bedelinin tamamı peşin olarak alınıp, tapuları verilmiş ve üye kayıtları yapılmıştır. Ayrıca bu üyelere evlerini kullandıkları süreler isabet eden geriye dönük aidatlar da hizmet bedeli olarak tahsil edilmiştir.

Son olarak kalan dört evden üçünün de nisan 2012 ayı içerisinde bedelleri peşin alındıktan ve eski aidatlarda tahsil edildikten sonra tapuları verilip, üyeliğe kabulleri yapılacaktır. Kooperatifimize ait olan 16 evden üye kaydı yapılmayan bir evimiz (4 numara) kalmıştır.

Baş-ko Kooperatifinin arazisinde bulunan ve ortaklaşa kullandığımız su deposunun Belediyeden alınması gereken yapı kullanma izin belgesi olmadığından yarı hissesini kullanma hakkımızın tapuya şerhi konulamamıştır. Baş-ko Kooperatifi ile yeniden sözleşme yapılarak yapı kullanma izin belgesinin alınmasında yapılacak masrafların yarısının Kooperatifimiz tarafından karşılandığı takdirde tapuya şerhin konulması için karşılıklı anlaşma sağlanmıştır. Milas tapu dairesine gidildiğinde Genel Kurul Kararının bir sureti istenmiş, Yönetim Kurulunun bu konuda yetkili olup olmadığı konusu araştırılmış, daha önce alınan Genel Kurul Kararı yeterli görülmediğinden tapu dairesinde herhangi bir işlem yapılamamıştır. 15 Nisan 2012 tarihinde yapılacak Genel Kurulda “S.S: Başko İşletme Kooperatifine ait olan 4879 parselde

ki su deposu yarı hissesinin kullanım intifa hakkını almaya Yönetim Kuruluna etki verilmiştir.” Bu şekilde tutanaklara geçtiği takdirde intifa hakkını almamız için bir engel kalmamış oluyor.

Bazı üyelerimizin yazılı talepleri üzerine 2984 parseldeki 18.720,87 m2 arsanın değerlendirilmesi için yaptığımız araştırmada bu arsaya ev yapmak istendiği takdirde imar yasasına göre ancak kıyı şeridinden 100 metre çekilmek suretiyle ev yapılabilir. Buda arsanın ancak üçte birine takabül etmektedir. Kalan bu arsaya 60 m2 tabanlı 120 m2 olacak şekilde ve birleşik nizam olarak yapıldığı takdirde 50-55 adet ev (balkonlar değişik yönde) yapılabilir.

İlk 50 m. alanada; açık alan spor aletleri merkezi, mini golf alanı, yürüyüş parkuru, gölgelik ve açık otopark alanları, açık havuz+çocuk havuzu, güneşleme alanları, kapalı ve açık diskotek ve spor tesis alanları yapılabilir. İkinci 50 Mt. alana da betonarme olarak sosyal tesis ve diğer kapalı tesisler yapılabilir. Ayrıca kıyı şeridi boydan boya plaj haline gelmesi ve iskele yapılması bütün ihtiyaçlarımızı karşılayacak şekilde bir proje çalışması yapılabilir.

Sitemizde alınması gereken güvenlik konusunda araştırma yapılarak, Özel Güvenlik elemanlarının çalıştırılması için Muğla Valiliği, Emniyet Müdürlüğüne dilekçe yazılarak onay istendi. Onay alındığı takdirde istediğimiz özel güvenlik şirketi ile anlaşma yapabiliyoruz. Ayrıca sitemizde kamera sisteminin kurulması düşünüldüğü takdirde iki ayrı firmadan teklif alınmıştır.

Çeşitli elektrik dağıtım şirketleri ile görüşmeler yapılmış ve en yüksek indirim veren Aydem Elektrik Dağıtım A.Ş. firması ile anlaşma yapıp, özel tüketici statüsüne geçilmiştir. Alınan indirim miktarı %19'dur.

Genel kurullarda verilen yetki ve Yönetim Kurulunca yapılması düşünülen sosyal tesislere ön proje çizimi için üç mimarlık bürosu ile temasa geçilmiş ve endüşük teklifi veren Ekodenge Mimarlık bürosu ile anlaşma yapılmış, ön projeler çizdirilmiştir. Genel Kurulda sizlerin görüşünüze ve onayınıza sunulacaktır.

Saygılarımızla,
S.S FEZA KONUT YAPI KOOP.

Emrullah KAVAK
M.Üye

H.Hüseyin SAPAZ
2.Başkan

Erol ÖZMEN
Başkan