

T.C.

BODRUM

1. SULH HUKUK MAHKEMESİ

ESAS NO : 2024/83 D.İş

KARAR NO : 2024/85

30.09.2024

### BİLİRKİŞİ HEYET RAPORU

#### DELİL TESPİTİ

İSTEYEN : SINIRLI SORUMLU SPORKENT İŞLETME KOOPERATİFİ - 0769002988200012

VEKİLİ : Av. RÜŞTÜ DÖĞENCI - [16328-23785-47749] UETS

KARŞI TARAF : 1- JÜLİDE GÜRBÜZ ÇAVUŞ - 47617046106

2- OYTUN GAYRİMENKUL İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ VE JÜLİDE GÜRBÜZ ÇAVUŞ  
İŞ ORTAKLIĞI

TALEP TARİHİ : 21/05/2024

KARAR TARİHİ : 24/05/2024

Görevlendirilmemiz üzerine tespit konusu mahalde yapılan keşifte incelemeler yapıldı, konu gereği verilen yetki ile 30.05.2024 tarihinde ve sonrasında birçok kez yerinde inceleme için tespit konusu mahale gelinerek ilgi konular tespit edildi,

Tespit isteyenin 10.06.2024 tarihinde dosyaya ilgi projeleri sunduğu görüldü.

Birkısım işlr için geçici kabul tutanakları tutulduğu beyan edildi.

#### **TESPİT TALEP DİLEKÇESİ:**

“

*KONU :Delil tespiti taleplerimizden ibarettir.*

*AÇIKLAMALAR :*

*1-Delil tespiti talebinde bulunan davacı kooperatif ile davalı iş ortaklığı arasında Bodrum 11. Noterliği'nin 06.04.2023 tarih, 2061 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Eser Sözleşmesi düzenlenmiştir. (ek-1)*

*2-Anılan sözleşme ile Davacı S.S. Sporkent İşletme Kooperatifi maliki bulunduğu Muğla İli, Bodrum İlçesi Gökçebel Mahallesi, 577 ada 7 parselde bulunan taşınmazdaki bir kısım hak ve hisselerini sözleşmede kararlaştırılan koşullarda Oytun Gayrimenkul İnşaat Anonim Şirketi ve Jülide Gürbüz Çavuş İş Ortaklığı'na satış vaaında bulunmuştur. Karşılığında ise Davalı Oytun Gayrimenkul İnşaat Anonim Şirketi ve Jülide*

Gürbüz Çavuş İş Ortaklığı, Davacı ile üyelerinin mülkiyetinde bulunan, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Dimril Mahallesi, Kızılburun Caddesi, No:6 adresinde ve tapunun Muğla ili Bodrum ilçesi, Gökçebel Mahallesi, 815 ada 1 parsel, 575 ada 1 ve 4 parsel, 576ada 2,3 ve 5 parsellerdeki 400 adet villa, 811 ada 6 parsel, 816 ada 1 parsel, 811 ada 5 parsel, 575 ada 2 ve 3 parsel, 576 ada 1 ve 4 parsel, 577 ada 2,3 ve 5 parsel, 817 ada 1 ve 2 parsel, 818 ada 1 parselde yer alan yol, yeşil alan, park, tesis, yapı ve sair şeyleri barındıran Spor Kent Sitesinin yapılan sözleşme hükümlerine ve eki teknik şartnameye göre yenilenmesi ve sitenin bir kısım ihtiyaçlarının satın alma yolu ile giderilmesi taahhüdünde bulunmuştur.

3-Davalı taraf sözleşmede belirtilen işlerin yapımına başlamış, 3 adet motosiklet, çöp kamyonu ve Ford connect aracı müvekkile teslim etmiştir. Ancak, sözleşmede 1. Ve 2. Eapta yapılacak işler olarak belirtilen işlerin bir kısmı ayıplı yapılmış bir kısmı da tamamlanmamıştır.

4-HMK.m.400 "Delil tespiti istenebilmesi için hukuki yararın varlığı gerekir. Kanunda açıkça öngörülen hâller dışında, delilin hemen tespit edilmemesi hâlinde kaybolacağı yahut ileri sürülmesinin önemli ölçüde zorlaşacağı ihtimal dâhilinde bulunuyorsa hukuki yarar var sayılır." hükmü gereğince dava açılması ve keşif yapılması sürecine kadar davacı kooperatifin kendisi tarafından tamamlanması gereken ivedi iş ve tadilatların yapılmasından önce hali hazırdaki durumun tespitini talep etmekte hukuki yararının bulunduğu açıktır.

5-Yukarıda arz ve izah edilen sebeplerle taraflar arasında akdedilen Bodrum 11. Noterliği'nin 06.04.2023 tarih, 2061 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Eser Sözleşmesi'nin 5 nolu maddesi gereği yüklenicinin yüklenmiş olduğu işlerde ne kadarlık bir kısmını tamamladığını, yapılan ve kalan işlerin tamamlanma sürelerinin, yapılan ve kalan işlerin yaklaşık maliyetlerinin tespitinin talep zarureti hasıl olmuştur.

**HUKUKİ DELİLLER :**

1-Bodrum 11. Noterliği'nin 06.04.2023 tarih, 2061 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Eser Sözleşmesi,

2-Beyoğlu 37. Noterliği'nin 16.04.2024 tarih ve 9879 yevmiye sayılı ihtarnamesi,

3-Keşif,

4-Bilirkişi incelemesi,

5-Tanık, kanuni delail.

**TALEP NETİCESİ:** Yukarıda arz ve izah olunan sebeplerle;

1-Bodrum 11. Noterliği'nin 06.04.2023 tarih, 2061 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Eser Sözleşmesi'nin 5 nolu maddesi gereği yüklenicinin yüklenmiş olduğu işlerin gecikmesi, inşaat yasağının geldiği ve yaz sezonunun başladığı tarihe kadar yapılması gereken işlerin yetişmemiş olması sebebiyle;

2-Altyapı işlerinde ehil olan, elektrik, makine ve inşaat mühendisinden oluşturulacak bir heyet ile ;

a)Sözleşme konusu işlerin sözleşme ve şartnamelere uygun yapılıp yapılmadığının tespiti,

TESPİTLERİMİZ:

ALTTA SÖZLEŞME METNİ ESAS ALINARAK TEK TEK İNCELENDİ VE RAPORLANDI.  
YERİNDEN RESİMLEME YAPILDI.

*b)Bugüne kadar yapılan işlerin tamamlanma oranının tespiti,*

TESPİTLERİMİZ:

ALTTA SÖZLEŞME METNİ ESAS ALINARAK TEK TEK İNCELENDİ VE RAPORLANDI.

*c)Yapılan işlerin birim fiyatının tespiti,*

TESPİTLERİMİZ:

DAVAYA KONU SÖZLEŞME KONSEPTİNDE, ARSA KARŞILIĞI İMALAT YAPIMI VB. TEMİN SÖZ KONUSU OLDUĞU, KAPSAMDA HER BİR İMALAT VE TEMİNİN PARASAL TUTARININ, BİRİM FİYATININ VE VEYA TOPLAM İŞE ORANININ SÖZLEŞMEDE BELİRLENMEDİĞİ,  
TOPRAK ALTINDA İMALAT MEVCUT OLDUĞU,  
BİR KISIM İŞLERE AİT TUTANAKLAR MEVCUT OLDUĞU,  
İŞ BU RAPORLAMA KONUSUNUN TESPİT RAPORU OLDUĞU,  
BU ÇERÇEVE İÇERİSİNDE RAPORUMUZDA GEREKLİ TESPİTLERİN YAPILDIĞI,  
YAPILAN İŞLERİN, İLĞİ İŞİN BİTİMİNE ORANLAMASININ YAPILABİLDİĞİ,  
GEREKLİ ÇALIŞMA, ALTTA SÖZLEŞME METNİ ESAS ALINARAK, TEK TEK İNCELENDİ VE RAPORLANDI.

*d)Yapılan işlerdeki ayıpların tespiti,*

TESPİTLERİMİZ:

ALTTA SÖZLEŞME METNİ ESAS ALINARAK AYIPLAR TEK TEK İNCELENDİ VE RAPORLANDI.

*e)Kalan işlerin tamamlanması için yaklaşık maliyetlerinin tespiti*

TESPİTLERİMİZ:

YAPILAN İŞLERİN İLĞİ İŞİN BİTİMİNE ORANLAMASININ YAPILABİLDİĞİ,  
BURADAN KALAN İŞLERİN TAMAMLANMASI İÇİN GEREKEN % ORANINDA TESPİT EDİLMİŞ OLDUĞU,

*f)Yüklenicinin yapılan işler nedeniyle müvekkilden talep edebileceği arsa miktarı ile para miktarının tespitinin yapılmasına,*

TESPİTLERİMİZ:

BU KONUDA HEYETİMİZE RAPORLAMA GÖREVİ VERİLMEDİĞİ ANLAŞILDIĞI,

*3-Yargılama giderleri ile ücreti vekaletin karşı yana tahmiline karar verilmesini saygıyla arz ve talep*

*ederim.21.05.2024*

*Davacı Vekili Av. Rüştü Döğenci (e-imzalıdır)*

“

Alıntılı, okundu, ilgi özet cevaplamalar yapıldı, Ekler incelendi,

**DAVACI : S.S. SPORKENT İŞLETME KOOPERATİFİ VEKİLİ : Av. Rüştü DÖĞENCI,Av. Tuna ŞİMŞEK, Av. Elif Nisa**

**BİRİNCİ dilekçesinde;**

“

*KONU : Ek beyanlarımız ile sözleşme konusu işlerin son durumlarının bildirilmesinden ibarettir.*

*SÖZLEŞME VE ŞARTNAMELERE GÖRE YAPILMASI GEREKEN ANCAK, HİÇ YAPILMAYAN VEYA KISMEN YAPILAN VEYA SÖZLEŞME/ŞARTNAMEYE AYKIRI YAPILAN İŞLER İLE İLGİLİ TESPİT TALEPLERİMİZ.*

*Yüklenici ile aramızda yapılan sözleşme ve eki niteliğindeki şartnameye göre bazı işlere hiç başlanmamış bazı işler yarım bırakılmış, bazı işler ise genel bilimsel verilere ve sözleşme/ şartnameye aykırı olarak yapılmıştır.*

*Sözleşmeye göre yapılması gereken işler maddeler halinde aşağıda sıralanmıştır. Mahkemenizden ve bilirkişilerden aşağıda detaylı olarak belirtilen işlerin;*

*a) sözleşme/şartnameye uygun yapılıp yapılmadığı,*

*b) sözleşme/şartnameye uygun yapılan işlerin miktarının ve 2024 yılı bayındırlık birim fiyatlarıyla değerinin tespiti,*

*c) sözleşme/şartnameye uygun yapılmayan işlerin sözleşme ve şartnameye uygun hale getirilebilmesi için yapılması gereken harcamaların 2024 yılı bayındırlık birim fiyatlarıyla tespiti,*

*d) imara aykırılıklar nedeniyle ödenmesi gereken imar kirliliği para cezalarının tespiti,*

*e) işlerin yapılması sırasında evlere verilen hasarların (kapıların kırılması, duvarların yıkılması, pergolelerin yıkılması vb) giderilmesi için gereken bedelin tespiti,*

*SÖZLEŞMEYE GÖRE AŞAĞIDAKİ İŞLERİN YÜKLENİCİ TARAFINDAN YAPILMASI GEREKMEKTE OLUP BİR KISMI EKSİK YAPILMIŞ, BİR KISMINA HİÇ BAŞLANMAMIŞ BİR KISMI İSE AYIPLI YAPILMIŞTIR.*

*5.1 Ekli vaziyet planında görülen sporkent sitesinin atıksu (kanalizasyon) şebekesi yenilenecek ev bağlantıları yapılacaktır. Ev bağlantılarının yapılması sırasında bahçelerde, duvarlarda vb yerlerde kırılacak, değiştirilecek kısımlar yüklenici tarafından bila bedel eski haline getirilecektir.*

*Bu işler tamamlanmamıştır. Kısmen yapılan işler ise genel bilimsel verilere ve teknik şartnameye uygun yapılmamıştır. Birçok sokakta gömlekleme ve yataklama yapılmadan borular döşenmiştir. Ayrıca bu işler sırasında kırılan, zarar gören evlerin duvarları, kapıları vb yerler onarılmamıştır.*

*Kanalizasyon şebekesinin genel bilimsel verilere, şartnameye uygun yapılıp yapılmadığının tespiti, uygun yapılmış olması halinde kaç metresinin uygun yapıldığının, bu haliyle yüklenicinin hak edeceği bedelin tespitini talep etmekteyiz.*

*5.2 İleride MUSKİ şebekesine bağlanıp abone olma ihtimali dikkate alınarak herhangi ek bir işlem*

*yapılmasına gerek kalmaksızın MUSKİ şebekesine direkt bağlantı yapılacak nitelikte ve MUSKİnin bu işler için*

*kabul etmiş olduğu şartnameye uygun şekilde temiz su şebekesi imal edilip ev bağlantıları yapılacaktır. Ev bağlantılarının yapılması sırasında bahçelerde, duvarlarda vb yerlerde kırılacak, değiştirilecek kısımlar yüklenici tarafından bila bedel eski haline getirilecektir.*

*Bu işler tamamlanmamıştır. Kısmen yapılan işler ise genel bilimsel verilere ve teknik şartnameye uygun yapılmamıştır. Birçok sokakta gömlekleme ve yataklama yapılmadan borular döşenmiştir. Ayrıca bu işler sırasında kırılan, zarar gören evlerin duvarları, kapıları vb yerler onarılmamıştır.*

*Temiz su şebekesinin genel bilimsel verilere, şartnameye uygun yapılıp yapılmadığının tespiti, uygun yapılmış olması halinde kaç metresinin uygun yapıldığının, bu haliyle yüklenicinin hak edeceği bedelin tespitini talep etmekteyiz.*

*5.3 Yağmur suyunun yollarda akmaması için tüm site için yağmur suyu gider şebekesi yapılacaktır.*

*Bu iş yapılmamıştır.*

*5.4 Temiz su şebekesinin yenilenmesiyle birlikte evlere (akıllı) Baylan Marka ön ödemeli kartlı su sayaçları takılacak. Kart dolumu için gereken yazılım ve elektronik altyapı kurulacak, gerekli bilgisayar ve ekipmanları temin edilecektir.*

*Bu iş yapılmamıştır.*

*5.5 Sporkent İşletme Kooperatifi tarafından onaylanmış firma ve proje üzerinden, günlük en az 500 m<sup>3</sup> kapasiteli ters ozmoz yöntemi ile deniz suyu arıtılarak su elde edilmesi için 816 ada 1 parselde (yer altına) tesis kurulup arıtılan su temiz su depolarına pompalanıp oradan da şebekeye bağlanacaktır. Bu tesisin elektriği güneş enerjisinden sağlanacağından sitede yer alan otopark alanları ve sosyal tesisimizin çatısı kullanılarak en az 85 kw gücünde olmak üzere tüm sistemi tek başına işletmeye yetecek güçte güneş panelleri döşenecektir.*

*Bu işin yapılmasına başlanmışsa da yüklenicinin gerekli izinleri almaması sebebiyle yapılmaya başlanan betonarme depo belediye tarafından mühürlenmiştir.*

*5.6 Sporkent sitesinde mevcut kuyuların kontrolleri ve rehabiliteleri yapılarak, pompaların ihtiyaç duyduğu elektrik enerjisi aküsüz güneş enerjisi panelleri ile sağlanarak çalışır halde teslim edilecektir.*

*Bu iş yapılmamıştır.*

*5.7 Sitemizin içinde yer alan 575 ada 2, 576 ada 4 parsel veya 575 ada 3,4 parselde bulunan su deposunun yanına 1000er tonluk olmak üzere 2 adet temiz su deposu yapılacak. Bu depolar için gerekli olan tüm makine, ekipman ve cihazlar sağlanacak ve evlere bağlantıları yapılacaktır. Ayrıca sitede mevcut su depoları arıtma suyu için kullanılacağından gereken tamir, tadilat ve revizyonlar yapılacak, arıtma tesisinde arıtılan su, bu depolara basılacak, bu suyun evlerin bahçelerinde kullanılması için yeni bir arıtma suyu şebekesi imal edilecek her evin bu sudan istifade etmesi için hat döşenecektir.*

*Bu iş yapılmamıştır.*

*5.8 Elektrik enerji hatları, internet (ttnet/turkcell/fiber) ve telefon hatları yer altına alınacak ev bağlantıları yapılacaktır. Bu hatlar kullanılarak siteye en az 200 adet kameradan oluşan kameralı güvenlik sistemi*

*kurulacaktır. Ev bağlantılarının yapılması sırasında bahçelerde, duvarlarda vb yerlerde kırılacak, değiştirilecek kısımlar yüklenici tarafından bila bedel eski haline getirilecektir.*

*Bu işin yapımına başlanılmışsa da eksik bırakılmıştır.*

*5.9 İmar yollarıyla tapulu parsellerimizin kesiştiği noktalar (815 ada 1 parselin giriş ve çıkışları) bariyer, plaka okuma sistemi, kapan vb. güvenlik tedbirleri alınacaktır.*

*Bu iş yapılmamıştır.*

*5.10 Güvenlik ile konutlar/ortaklar arasında iletişimi sağlamak üzere cep telefonlarına entegre halde çalışan elektronik sistem/uygulama kurulacaktır.*

*Bu iş yapılmamıştır.*

*5.11 Sitemizde kullanılan tüm ana ve ara yollar asfalt ile kaplanacaktır. Genel kurulda karar alınması halinde tüm site yolları itfaiye aracı geçebilecek genişlikte yapılacak, çıkmaz sokaklar vaziyet planı dikkate alınarak açılacak, yolları işgal eden duvarlar, park alanları, merdiven, kayalık vs kaldırılacaktır. Yıkılan duvarlar ve tamiratlar yüklenici tarafından uygun şekilde yapılacaktır.*

*Bu iş yapılmamıştır.*

*5.12 Sokak aydınlatmaları güneş enerjisi ile çalışan lambalardan yapılacaktır.*

*Bu iş yapılmamıştır.*

*5.13 Site çevresi duvar ve tel örgü içine alınacaktır.*

*Bu iş yapılmamıştır.*

*5.14 Kat maliklerine rahatsızlık vermeyecek şekilde, bağımsız bölümlerden uzak olan ortak alanlara cep şeklinde otoparklar yapılacaktır.*

*Bu işin yapımına başlanılmışsa da bitirilmemiştir.*

*5.15 Site ana girişimiz değiştirilerek yeni girişimiz, 576 ada 4 parsel kullanılarak sözleşme ekinde belirtilen şartnamelere göre nizamiye, lobi, wc ve dut ağacı bölgesindeki idari binanın kaldırılması halinde bu parselde idari bina yapılacaktır.*

*Bu işin yapımına başlanılmışsa da bitirilmemiştir.*

*5.16 Sitede atıl durumda olan eskimiş havuz yenilenecek, bu havuzun yanına 2 adet soyunma kabini, 2 adet wc ve "kafe" tarzında küçük bir sosyal tesis yapılacaktır.*

*Bu işin yapımına başlanılmışsa da bitirilmemiştir.*

*5.17 Basketbol sahası yenilenecek yanına futbol için halı saha yapılacaktır. Çocuk parkı bu bölgeye taşınacaktır.*

*Bu iş yapılmamıştır.*

*5.18 Sitedeki dut ağacı çevresinin 811ada 5 ve 6 parsellerin peyzajı yapılarak güneşlenme, denize girme alanı olarak düzenlenecek. Market olarak kullanılan bina tadil edilerek restoran/kafe ve tam donanımlı sağlık odası haline getirilecek. Gerekli görülen yerlere uygun WC, soyunma kabini, duş gibi binalar yapılacak, idari binanın yenisinin yapılmasına karar verilmesi halinde yıpranmış, ekonomik ömrünü tamamlamış idari bina yıkılacak/kaldırılacak veya revizyonu yapılacaktır.*

*Bu işin yapımına başlanılmışsa da bazı ayıplar mevcuttur. Şöyle ki; yapılan wc,duş binası ve sundurma için belediyeden izin alınmadığından bu binalar mühürlenmiş, yıkım kararı verilmiş ve imar kirliliği nedeniyle kooperatif aleyhine ceza kesilmiştir.*

*Ayrıca yağmur kanalı yerin altına alınmışsa da yapılması gereken menhol yapılmamıştır. (Bu binaların bedelinin yüklenici tarafından talep edilip edilemeyeceğinin, yıkılıp eski hale getirilmesi gerekip gerekmediğinin tespitini talep etmekteyiz.) (Ek-1 Teslim tutanağı)*

*5.19 Sahildeki restoranın tente ve demirleri değiştirilecek kapalı ara odası açılarak mutfak haline getirilecektir. Restoran, market, sosyal tesise ayrı elektrik aboneliği yapılacak ve kartlı su sayaçları takılacaktır. Bu işin yapımına başlanılmışsa da tamamen bitirilmemiştir. Ayrı abonelik alınmamış, su sayacı takılmamıştır. (Ek-2 Teslim tutanağı)*

*5.20 NEF tarafında yer alan sosyal tesis, çok amaçlı (kafe-restoran-oyun salonu vb) şekilde kullanılmak amacıyla tadil edilecek ve sorunları (iç/dış/çatı izolasyon ve alt yapı sorunları dahil) giderilecektir. Bu işin yapımına başlanılmışsa da tamamen bitirilmemiş, çatısı su almakta olup yapılan sundurma çatısı çökmüştür. (Ek-3 Teslim tutanağı)*

*5.21 Sporkent sitesinde teknik ve sosyal tesis olarak kullanılan binalarımızın, depolarımızın bakım ve onarımları (iç/dış/çatı izolasyon dahil) yapılacak. Nef tarafındaki otopark alanının altına (815 ada 1 parsel) şezlong, şemsiye vb eşyaların depolanması için minimum 250m2 depo yapılacaktır.*

*Bu iş yapılmamıştır.*

*5.22 Gökçebel mh. 577 ada 2-3 parsellere ve veya eski market olarak kullanılan binamızın yanına ruhsat alınmasına gerek olmayacak şekilde gerektiğinde sökülüp taşınabilen, konteyner tarzı, tiny house olarak tabir edilen en fazla 35 m2'lik 15 adet personel lojmanı yapılacak. Lojman olarak kullanılan mevcut konteynerler kaldırılacaktır.*

*Bu işin yapımına başlanılmışsa da bazı ayıplar mevcuttur. Şöyle ki; toplam 6 adet lojman yapılmış ancak yapılan lojmanlar ruhsat alınmasına gerek olmayacak şekilde gerektiğinde sökülüp taşınabilen tiny house niteliğinde yapılmamıştır. Bu binalar bodrum belediyesi tarafından mühürlenmiş, yıkım kararı verilmiş ve imar kirliliği nedeniyle kooperatif aleyhine ceza kesilmiştir. (Ek-4 Encümen kararları, ödeme emirleri)*

*5.23 Vadi bölgesi ve dere yatağı, DSİnin vereceği izin ve onay doğrultusunda ıslah edilerek temizlenecektir. Dere yatağında yapılacak imalatlar derenin doğal yapı ve görünümünü koruyacak şekilde dere yatağı ve çevresi tahrip edilmeden yapılacaktır. DSİ veya ilgili kurumlardan izin alınması gerekiyorsa ilgili izinler alınmak suretiyle bu işler yapılacaktır.*

*Bu işin yapımına başlanılmışsa da sözleşmeye uygun davranılmamış, dere yatağı tahrip edilmiş, bir kısım yerlere altyapı sırasında çıkan moloz ve hafriyatlar dökülmüştür. Bu moloz ve hafriyatların kaldırılıp siteden uzaklaştırılması için gereken bedelin hesaplanmasını talep etmekteyiz.*

*5.24 Site içinde yangın için gerekli tertibatlar alınacak, uygun yerlere yangın hidrantları yapılacaktır.*

*Bu işin yapımına başlanılmışsa da yine sözleşmeye aykırı olarak gerekli yataklama ve gömlekleme yapılamamış iş yarım kalmıştır.*

5.25 Bir adet 8 tonluk çöp kamyonu (Isuzu NPR veya Mitsubishi Fuso Canter) çöp kamyonu ile otomatik yüklenebilir yüz adet çöp konteyneri, bir adet 8 tonluk damperli kamyon (Isuzu NPR veya Mitsubishi Fuso Canter), bir adet sulu-vakumlu sistem özellikli yol süpürme aracı alınacaktır. Araçların tamamı yeni, kullanılmamış, sıfır kilometre, 2022 veya 2023 model olacaktır.

Çöp kamyonu alınmıştır. (Mercedes marka alınmıştır)

Yol süpürme aracı alınmamıştır.

5.26 1 Adet Ford Ranger XLT 4x4 2.0 EcoBlue 170PS Otomatik Dizel, 1 Adet Ford Tourneo Connect Active Combi 2.0 EcoBlue 122 PS Otomatik Dizel, 1 Adet Ford Transit Jumbo Şasi Minibüs Limited 440E-16+1 2.0 EcoBlue Upgrade 170 PS Otomatik Dizel. Araçların tamamı yeni, kullanılmamış, sıfır kilometre, 2022 veya 2023 model olacaktır.

Ford Tourneo Connect alınmıştır.

Ford Transit Jumbo şasi minibüs alınmıştır.

Ford Ranger alınmamıştır.

5.27 Personellerimiz için üç adet Scooter (Honda veya Yamaha marka 125 cclik motosiklet) alınacaktır.

Araçların tamamı yeni, kullanılmamış, sıfır kilometre, 2022 veya 2023 model olacaktır. Yukarıda bahsi geçen tüm araçlara, araç takip sistemi takılacaktır.

Bu motorlar alınmıştır.

5.28 Yüklenici, iş bu sözleşmenin imzalanmasından itibaren en geç 15 gün içinde 1.500.000,00-TL (birmilyonbeşyüzbintli) kooperatife arsa avansı olarak ödeyecektir.

Bu miktar ödenmiştir.

5.29 Sahil bandı yeniden çimlendirilecek, peyzaj düzenlemesi yapılarak otomatik sulama sistemi yapılacaktır.

Bu iş yapılmıştır.

5.30 Toplantılarda kullanılmak üzere açık alanda sağlıklı çalışacak en az 2 adet kablosuz mikrofonlu olacak şekilde ses sistemi alınacaktır.

Bu iş yapılmıştır.

5.31 Yönetimin belirleyeceği yerlere, site araçlarının park etmesi için üstü kapalı araç park alanı yapılacaktır.

Bu iş yapılmamıştır.

5.32 Yönetim binası, güvenlik kulübesi ve sosyal tesislerin elektrik kesintisi anında elektrik ihtiyacını karşılayacak güçte jeneratör alınıp montajı yapılacaktır.

Bu iş yapılmamıştır.

Yukarıda sayılan işlerin yapımı sırasında sözleşmeye aykırı yapılan işler fark edilmiş dilekçemize ekli raporlar kontrol mühendisimiz tarafından tutulmuştur. Bu konularda yükleniciye defalarca yazılı ve sözlü ihtarlar yapılmıştır. (E-4 Raporlar ve ihtarlar)

Dilekçemiz ekinde sunduğumuz bu rapor ve ihtarların tespit esnasında dikkate alınmasını saygıyla arz ve talep ederiz.

Davacı Vekili Av. Rüştü Döğenci (e-imzalıdır)



Alıntılıandı, ıkundu. Ekler incelendi,

Beyan\_Dilekçesi\_evraak\_10511730066.udf

evrak\_10511730067.pdf

evrak\_10511730068.pdf

evrak\_10511730069.pdf

evrak\_10511730070.pdf

evrak\_10511730071.pdf

T.C.  
**BEYOĞLU 1. NOTERLİĞİ**  
İhtikâl Cad. No:83 Kat:1 Beyoğlu - İST.  
Tel:(0212) 244 25 51 Fax:(0212) 249 20 83

29 Şubat 2024  
№02594

**İHTARNAME**

**İHTAR EDEN** : S.S. SPORKENT İŞLETME KOOPERATİFİ  
(VD NO:7690029882)

**MUHATAP** :1) Oytun Gayrimenkul İnşaat A.Ş.- Jülide Gürbüz ÇAVUŞ İş Ortaklığı VD:  
6491087248  
Pancarlı Mh. Abdulkadir Aksu Bul. No:139/2 Şehitkamil/GAZİANTEP  
2) Oytun Gayrimenkul İnşaat A.Ş.- Vergi No: 0050543050  
Pancarlı Mh. Abdulkadir Aksu Bul. No:139/A Şehitkamil/GAZİANTEP  
3) Jülide Gürbüz ÇAVUŞ [REDACTED]

**KONU** :Bodrum 11. Noterliği'nin 06/04/2023 tarih ve 2061 yevmiye numarasıyla imzalanmış "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Eser (Altyapı) Sözleşmesi" hükümlerinin ihlali nedeniyle ihtar edilmenizdir.

T.C.  
**BODRUM 11. NOTERLİĞİ**  
Ez Mah. Pırlamut Cad.  
No:1 Bodrum/MUGLA

007645  
16 Ekim 2023

**İHTARNAME**

**İHTAR EDEN** : SPORKENT İŞLETME KOOPERATİFİ (VD NO:7690029882)

**VEKİLİ** : Av. Sabit EMEKDAR  
Konacık Mah. Oğuzhan Cad. No:32 D Blok Daire: 3 Bodrum/Mugla

**MUHATAP** :1) Oytun Gayrimenkul İnşaat A.Ş.- Jülide Gürbüz ÇAVUŞ İş Ortaklığı  
Şahinbey VD:6491087248  
Pancarlı Mh. Abdulkadir Aksu Bul. No:139/2 Şehitkamil/GAZİANTEP  
2) Oytun Gayrimenkul İnşaat A.Ş.- Vergi No: 0050543050  
Pancarlı Mh. Abdulkadir Aksu Bul. No:139/A Şehitkamil/GAZİANTEP  
3) Jülide Gürbüz ÇAVUŞ [REDACTED]

**KONU** : Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Eser (Altyapı) Sözleşmesi gereğince su depoları ve yapı tatil zabıtları konusunda ihtar edilmeniz hakkında.



BODRUM BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
YAPI KONTROL MÜDÜRLÜĞÜ

Tarih: 27.09.2023

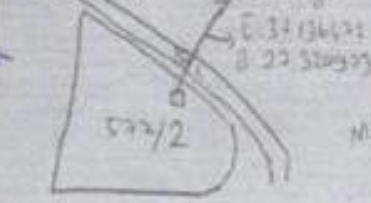
Saat: 16:00

N: 006114

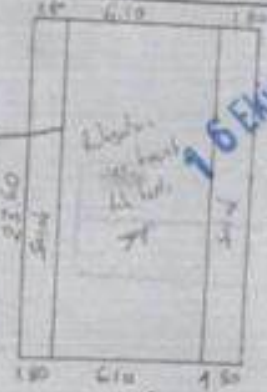
YAPI TATİL ZAPTI

İL / İLÇE	MUĞLA / BODRUM	YAPI SAHİBİ	S.Ş. Sırtkent İnşaat
MAHALLE	GÖNCEBEL	YAPI SAHİBİ T.C. NO	Kokpaşifi
ADRES:	Kızıllıca Mah. Sırtkent Sok.	YAPI SAHİBİ ADRESİ:	YKN: 7670029892
PAFTA: 1182-12A-3B	ADA: 522	PARSEL: 2	

AÇIKLAMALAR

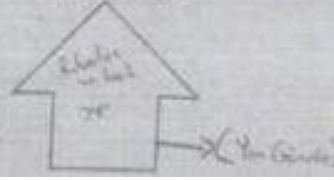


Müşteri



16 Ekim 2023

Muğla ili Bodrum ilçesi Göncebeldi Mahallesi Gönceliste Sokakı 522/2 parsel numaralı kayıtlı taşınmaz üzerinde, hak sahipleri tarafından belirlenen ölçü ve şartlarda, ruhsatsız ve izinsiz olarak tek katlı yapı yapıldığı tespit edilmiş olup, ölçü ve belgeleri mevcut değildir.



16 Nisan 2024

NO 00879

BEYOĞLU 37. NOTERLİĞİNE

**İHTAR EDEN** : S.S. SPORKENT İŞLETME KOOPERATİFİ  
(VD NO:7690029882)

**VEKİLİ** : Av. Rüştü DÖĞENÇİ  
Ortaklar Cad. Ruhi Sarıalp Sok. No:2/5 MECİDİYEKÖY/İST.

**MUHATAP** :1) Oytun Gayrimenkul İnşaat A.Ş.- Jülide Gürbüz ÇAVUŞ İş Ortaklığı  
Pancarlı Mh. Abdulkadir Aksu Bul. No:139/2 Şehitkamil/GAZİANTEP

2) Oytun Gayrimenkul İnşaat A.Ş.  
Pancarlı Mh. Abdulkadir Aksu Bul. No:139/A Şehitkamil/GAZİANTEP

3) Jülide Gürbüz ÇAVUŞ [REDACTED]

**KONU** : Yapılan işlerdeki ayıpların ve sözleşmeye aykırılıkların giderilmesi; aksi takdirde Borçlar Kanunu 473. Maddesi ile ilgili hükümler gereğince masrafları size ait olmak üzere, eksik kalan işler ile ayıplı işlerin üçüncü kişiye yaptırılacağına ihtar edilmesidir.

**SÖZLEŞME İMZA TARİHİ:** 06.04.2023

**TARAFLAR:**

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 06/04/2023 Yev.No: (A)
1.1 SS Sporkent İşletme Kooperatifi VD : Beyoğlu -7690029882 Mersis No :0769002988200012 İstiklal Cd. Turnacıbaşı Sk. Anabafahan No:13 Kat:4 d.407-408 Beyoğlu/İSTANBUL (Bundan sonra kısaca KOOPERATİF olarak anılacaktır.)	002061	
1.2 Oytun Gayrimenkul İnşaat A.Ş.-Jülide Gürbüz Çavuş Adi Ortaklığı (Adi ortaklık bundan sonra kısaca YÜKLENİCİ olarak anılacaktır.)		
1.3 Oytun Gayrimenkul İnşaat A.Ş. VD : Mersis No :0005054305000013 Pancarlı Mh. Abdulkadir Aksu Bul. No:139A Şehitkamil/GAZİANTEP		
1.4 Jülide Gürbüz Çavuş		

## KONUSU - KAPSAMI:

### 2. KONUSU

Mülkiyeti SİNIRLI SORUMLU SPORKENT İŞLETME KOOPERATİFİ'ne ait Muğla İli, Bodrum İlçesi, Gökçebel Mahallesi 577 Ada, 7 parsel'de kayıtlı bulunan taşınmazdaki 3.165,60 m2 ve 6.331,20 m2 olmak üzere toplam 9.496,80 m2 arsa payı/hak ve hisselerinin satış vaadi karşılığında; yine mülkiyeti SİNIRLI SORUMLU SPORKENT İŞLETME KOOPERATİFİ'ne ait olan Bodrum İlçesi, Dürmit Mahallesi, Kızılburun Caddesi No:6 adresinde bulunan, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Gökçebel Mahallesi 815 ada 1 parsel, 575 ada 1 ve 4 parsel, 576 ada 2, 3 ve 5 parsel üzerinde yer alan 400 adet villa, Sporkent İşletme Kooperatifi Mülkiyetinde bulunan 811 ada 6 parsel, 816 ada 1 parsel, 811 ada 5 parsel, 575 ada 2 ve 3 parsel, 576 ada 1 ve 4 parsel, 577 ada 2, 3 ve 5 parsel, 817 ada 1 ve 2 parsel, 818 ada 1 parsel de yer alan yol, yeşil alan, park, tesis, yapı ve sair şeyleri barındıran, Sporkent Sitesinin altyapı/üstyapısının sözleşme hükümlerine ve ekli teknik şartnamelere uygun olarak yenilenmesi ve sitenin bir kısım ihtiyaçlarının satın alma yoluyla giderilmesi işlerinin yapılmasıdır.

## İŞ BAŞI TARİHİ:

### 8. İŞE BAŞLANMASI

8.1 Yüklenici, sözleşmenin imzalanması ile birlikte en geç 15 gün içinde 1. Etapta belirtilen işlerin yapımına ve site ihtiyaçlarının giderilmesine başlayacaktır.

## SÜRESİ:

### 10. BİRİNCİ ETAP

İş bu sözleşmenin imzalanmasını müteakip kooperatif yükleniciye tutanak ile yer teslimi yapacaktır. Yer teslimi ile birlikte 15 gün içinde aşağıda belirtilen işleri yapmaya, belirtilen ihtiyaçları karşılamaya başlayacak olup bu etaptaki işler en geç 15 Haziran 2023 tarihinde bitirilmiş olacaktır.

### 9. İŞİN YAPILMA SÜRECİ

Sözleşmede belirtilen işler proje yönetim disiplini içinde yürütülecek aşağıda açıklanan iki etapta tamamlanacaktır.

### 11. İKİNCİ ETAP

Yüklenici, 15 Ekim 2023 tarihinde aşağıda belirtilen işleri yapmaya başlayacak ve en geç 15 Haziran 2024 tarihinde işleri bitirip teslim edecektir.

## SÖZLEŞMEYE GÖRE TESLİM TARİHİ:

### 15. İŞİN BEDELİNİN ÖDENMESİ

15.1 Kooperatif, sözleşmede ve ekli şartnamelerde belirtildiği şekilde yapılacak işler karşılığında yükleniciye hiçbir şekilde parasal ödeme yapmayacaktır. Bu sözleşme ve ekli şartnameler kapsamında yapılacak tüm işlerin karşılığı, kooperatifin maliki bulunduğu Bodrum İlçesi, Gökçebel Mahallesi 577 ada 7 parsel sayılı taşınmazdan yükleniciye arsa payı verilmesi suretiyle yapılacağı her iki tarafça kesin olarak kabul edilmiştir.

### 16. ARSA PAYININ DEVRİ

16.1 1.etap işler bitirilip teslim edildiğinde Bodrum İlçesi, Gökçebel Mh. 577 ada 7 parsel sayılı taşınmazdan yükleniciye 3165,60m2 arsa devri yapılacaktır. 2.etap işler bitirilip teslim edildiğinde Bodrum İlçesi, Gökçebel Mh. 577 ada 7 parsel sayılı taşınmazdan yükleniciye 6331,20 m2 arsa devri yapılacaktır.

## İŞ TESLİMİ:

24.3Elektrik, su, kanalizasyon, internet, güvenlik kameralarının vs. bağlantılarının yapılmış olması ve ilgili kurumların onayının alınmış olmasından sonra iş teslim alınacaktır. İlgili kurumlardan onay alınması işin teslimi için ön şarttır. Onay alınmadan işin bitirilmiş olması ve hatta kullanılmaya başlanmış olması işin teslim alındığı anlamına gelmemektedir.

KROKI:



## **BÖLÜM I-**

### **İNŞAAT MÜHENDİSLİK ALANINDAN TESPİTLER:**

- A)SÖZLEŞME KONUSU İŞLERİN SÖZLEŞME VE ŞARTNAMELERE UYGUN YAPILIP YAPILMADIĞININ TESPİTİ,
- D)YAPILAN İŞLERDEKİ AYIPLARIN TESPİTİ,
- B)BUGÜNE KADAR YAPILAN İŞLERİN TAMAMLANMA ORANININ TESPİTİ,
- C)YAPILAN İŞLERİN BİRİM FİYATININ TESPİTİ,
- E)KALAN İŞLERİN TAMAMLANMASI İÇİN YAKLAŞIK MALİYETLERİNİN TESPİTİ

Yapılan tespit, Sözleşme konseptine uygun olarak TL bazında değil inşai imalatların % 100 ünde % de si bazında yapılması gerektiği tespit edilmiştir.

Sözleşmedeki sıra ile raporlama yapılmıştır.

### **TESPİTLERİMİZ:**

Altta sözleşme metni esas alınarak tek tek incelendi ve tablo halinde raporlandı.

Sözleşme bütününde genel konular , inşaat işleri ve inşai ilgi hususlar teknik şartname dahilinde tespit edildi.

Yerinden fotoğraflama yapılarak ekde albüm halinde sunuldu.

TESPİT LİSTESİ:

Muğla ili, Bodrum ilçesi, Gökçebel mahallesi, Sporkent -1 Tatil Sitesi		İNŞAAT	
SÖZLEŞME MADDELERİ		ilgi madd	% BİTENİ
16.05.2024	ÜST 10.1,10.2,10.3 MADDELER KAPSAMINDA TUTANAK YAPILDIĞI, TARAFLARIN ALTTAKİ NOTLARDA TANIMLI İŞLERİN TAMAMLANMASI KONUSUNDA MUTABAKATA VARILDIĞI,		
	İDARİ BİNANN YIKIMININ YAPILDIĞI		
	TAMİRLERİN KISMEN YAPILDIĞI		
	3 ODALI MÜDÜRİYET (İDARİ BİNANIN) YAPILMADIĞI,		
10,40	Sahil bandı yeniden çimlendirilecek, peyzaj düzenlemesi yapılarak otomatik sulama sistemi yapılacaktır.	5,19	65%
16.05.2024	TUTANAK YAPILDIĞI		
	TUTANAK SONRASI YÜRÜME YOLU BAZALT TAŞLARININ %40 ININ YERİNDEN OYNADIĞI, ALTLARININ BOŞALDIĞI, KISMEN KIRILDIĞI,		
10,60	Sahildeki restoranın tente ve demirleri değiştirilecek kapalı ara odası açılarak mutfak haline getirilecektir. Restoran, market ve sosyal tesise ayrı elektrik aboneliği yapılacaktır.	5,19	90%
16.05.2024	TUTANAK YAPILDIĞI		
10,70	NEF tarafında yer alan sosyal tesis, çok amaçlı (kafe-restoran-oyun salonu vb) şekilde kullanılmak amacıyla tadil edilecek ve sorunları (iç dış çatı izolasyon ve alt yapı sorunları dahil) giderilecektir.	5,2	50%
16.05.2024	TUTANAK YAPILDIĞI		
	OLDUĞU		
	KAPALI MAHAL ÇATISINDAN YAĞMURDA İÇERİYE SU AKTIĞI		
	AÇIK ALAN SUNDURMA ASMATAVANI PLAKALARININ DÜŞTÜĞÜ		
	AÇIK ALAN BOŞLUK TARAF ALÜMİNYUM KORKULUKLARIN YERİNDEN ÇIKTIĞI		
10,80	Sporkent sitesinde teknik ve sosyal tesis olarak kullanılan binalarımızın, depolarımızın bakım ve onarımları (iç dış çatı izolasyonları dahil) yapılacak.	5,21	0%
	YAPILMADIĞI		
	ARITMANIN ÜST İZOLASYONUNUN YAPILMADIĞI		
10,90	Yönetimin belirleyeceği yerlere, site araçlarının park etmesi için üstü kapalı araç park alanı yapılacak.	5,31	0%
	YAPILMADIĞI		
10,11	Site ana girişimiz değiştirilerek sözleşme ekinde belirtilen şartnamelere göre nizamiye, lobi, wc yapılacaktır.	5,15	1%
	YERİNDE KABA TESVİYE YAPILDIĞI, BU İMALATLARIN YOL İŞLERİ BAZINDA DEĞERLENDİRİLDİĞİ		
	YAPILMADIĞI		
10,12	Sporkent sitesinin yeni girişinden, eski havuza kadarki yolun alt yapısı yapılacak ve asfaltlanacak		0%
	YAPILMADIĞI		
	Ayrıca sitede mevcut su depoları arıtma suyu için kullanılacağından gereken tamir, tadilat ve revizyon yapılacaktır.	5,6	0%
	YAPILMADIĞI		

10,19	İmar yollarıyla tapulu parsellerimizin keşiştiği noktalara bariyer, plaka okuma sistemi, güvenlik tedbirleri alınacaktır.	5,9	10%
10,20	SAHİL YOLU SOKAĞI BAŞINA 1 ADET BARIYER YAPILDIĞI, DİĞERLERİNİN YAPILMADIĞI Vadi bölgesi ve dere yatağı, DSI'nin vereceği izin ve onay doğrultusunda islah edilerek temizlenecektir. Ayrıca, vadi bölgesi ve dere yatağının kanalizasyon, temiz su, pis su vb altyapı işleri için kullanılması halinde DSI veya ilgili kurumlardan izin alınması gerekiyorsa ilgili izinler alınmak suretiyle bu işler yapılacaktır.	5,23	25%
10,21	YENİ NİZAMİYE ALANINDAN ÜST HAVUZ MAHALLİ YAKININA KADAR VADİ TEK TARAF YAMACINA TAŞ DUVAR İMALATI YAPILMIŞ OLDUĞU, SİTE DIŞI ANA YOL TARAFINDA VADİ TABANINA KISMİ BETON ZEMİN İMAL EDİLDİĞİ, 3 ADET 2m x 2m KESİTLİ YOL GEÇİŞ BOX YAPILMASI GEREKTİĞİ, 2 ADEDİNİN YAPILDIĞI, ANCAK BİR ADEDİNİN ÜZERİNDEN KAMYON GEÇTİĞİNDE KIRILDIĞI BEYAN EDİLDİ. KIRIK VAZİYETTE ÜZERİNİN DOLDURULUP TESVİYE EDİLDİĞİ VADİ TEMİZLİK VE ISLAHI YAPILMADIĞI, VADİ YAMAÇ VE TABANINA DÜZENSİZ - PLANSIZ - İZİNSİZ HAFRİYAT DÖKÜLDÜĞÜ Sporkent sitesindeki yolların yeniden yapılmasına başlanana kadar, mevcut yolların basit, yüzeysel bakımı yapılacaktır.	5,33	0%
10,22	1.Etapta ikinci etap işlerle ilgili tüm projeler tamamlanıp gerekli olan her türlü izinler alınacaktır.		0%
10,23	Gökçebel mh. 577 ada 2-3 parsellere ve veya eski market olarak kullanılan binamızın yanına ruhsat alınmasına gerek olmayacak şekilde gerektiğinde sökülüp taşınabilen, konteyner tarzı, tiny house olarak tabir edilen en fazla 35 m2'lik 5 adet personel lojmanı yapılacak TANIMA UYGUN OLMAYAN ŞEKİLDE 577/2 PARSELDE 4 ADET "YUKARIDA", 575/1 PARSELDE 2 ADET "AŞAĞIDA" TOPLAMDA 6 ADET YAPILDI UYGUN YAPILMADIKLARINDAN DOLAYI İLGİ BELEDİYE TARAFINDAN MÜHÜRLENDİĞİ, YIKIM KARARI VERİLDİĞİ, PARA CEZASI VERİLDİĞİ		0%

11,00	İKİNCİ ETAP		
11,70	Sitemizde kullanılan tüm ana ve ara yollar asfalt ile kaplanacaktır.	5,11	0%
	Genel kurulda karar alınması halinde tüm site yolları itfaiye aracı geçebilecek genişlikte yapılacak, çıkmaz sokaklar vaziyet planı dikkate alınarak açılacak, yolları işgal eden duvarlar, park alanları, merdiven, kayalık vs. kaldırılacaktır.		
	Yıkılan duvarlar ve tamiratlar yüklenici tarafından uygun şekilde yapılacaktır. (SDTS)		
	YOL İNCE TESVİYE TABAKASI VE ASFALT KAPLAMA İŞLERİNİN HİÇ YAPILMADIĞI		0%
	SİTE İÇİ ANA YOLLAR 8M, ARA YOLLAR 4M GENİŞLİKTE OLACAK ŞEKİLDE YAPILMASI GEREKLİ YOLLARIN KABA YOL ALTYAPISI BAZINDA İMALAT OLARAK HAFRİYAT / TESVİYE BAZINDA GENİŞLETİLMESİ		80%
	GENİŞLETİLEN KENARLARDA TOPRAK KAYMASINI ENGELEYECEK TAŞ DUVARLARIN YAPILMASI		70%
	YOLA ENGEL DUVAR / KAYALIK / MERDİVENLERİN KALDIRILMASI		70%
	ÇIKMAZ SOKAKLARIN AÇILMADIĞI,		0%
	YOL GENİŞLETME İÇİN KIRILAN BAĞÇE DUVARLARININ GERİ TAMİRLERİNİN YAPILMASI		-5%
11,10	Sitede atıl durumda olan eskimiş havuz yenilenecek, bu havuzun yanına 2 adet soyunma kabini, 2 adet wc ve kafe tarzında küçük bir sosyal tesis yapılacaktır. (SDTS)	5,16	5%
	ESKİ HAVUZ SERAMİKLERİ KIRILDIĞI, KIRIMDAN ÇIKAN MOLOZUN KOT AYARLAMASI İÇİN HAVUZ İÇİNE DOLDURULDUĞU, GÜNEŞLENME TERASLARINA TESVİYE BETONU ATILDIĞI, MAKİNA ODASININ GENİŞLETİLDİĞİ, KABA İNŞAAT HALİNDE BIRAKILDIĞI		
	YANINA WC- KAFE- SOSYAL TESİS YAPILMADIĞI		
11,11	Sporkent sitesi çevresinin duvar ile çevrilmesi,	5,13	2%
	811/ 5 VE 6 PARSEL DIŞINDA BAŞKA YERDE YAPILMADIĞI		
	811/5 VE 6 PARSEL SINIRINDA BİR KISMININ PARSEL SINIRI DIŞINA TAŞKIN YAPILDIĞI,		
	Sporkent sitesi çevresinin duvar üstünün tel örgü ile çevrilmesi,		0%
	YAPILMADIĞI		
11,13	Kat maliklerine rahatsız vermeyecek şekilde, bağımsız bölümlerden uzak olan ortak alanlara cep şeklinde otoparklar yapılacaktır. (SDTS)	5,14	75%
	5 ADET YAPILDIĞI ANCAK 1 ADEDİNİN TOPRAK AKMASINI ENGELEYECEK İSTİNAT DUVARLARININ YAPILMADIĞI, 815/1 PARSELDE 1 ADET DAHA YAPILMASI GEREKTİĞİ, BUNUN SADECE KAYA KIRIMLARININ YAPILDIĞI, ÖYLECE BIRAKILDIĞI		
11,14	Nef taraftaki otopark alanının altına (815 ada 1 parsel) sezlong, şemsiye vb eşyaların depolanması için minimum 250m2 depo yapılacaktır.	5,21	0%
	YAPILMADIĞI		



3	11,15	Basketbol sahası yenilenmesi yanına futbol için halı saha yapılması,	5,17	0%
4		çocuk parkının bu bölgeye taşınması		
5		<b>YAPILMADIĞI, MEVCUT BASKET SAHASI ÜZERİNE DOLGU AMAÇLI HAFRIYAT VB. SERİLDİĞİ</b>		
6	11,16	Gökçebel mh. 577 ada 2-3 parsellere ve veya eski market olarak kullanılan binamızın yanına ruhsat alınmasına gerek olmayacak şekilde gerektiğinde sökülüp taşınabilen, konteyner tarzı, tiny house olarak tabir edilen en fazla 35 m2'lik 10 adet personel lojmanı yapılacak. Lojman olarak kullanılan mevcut konteynerler kaldırılacaktır.(SDTS)	5,22	0%
7		Not: personel lojman adedi sözleşme madde: 5.12 de 15 adet olacak şekilde tanımlanmıştır !!!		
8		<b>YAPILMADIĞI</b>		
9	11,17	1.etapta yapılmayan, eksik bırakılan tüm işler bu etapta bitirilmiş olacaktır.		0%
0		<b>TAMAMLANMADIĞI</b>		

Sonuçta sözleşmede, inşai konulu her madde incelenmiş, her maddenin kabul edilebilecek % miktarı tespit edilmiştir. Yapılan işler, kusurlar, notlar tespit edilmiş, ekte fotoğraflar ile tespit yapılmıştır.

## **BÖLÜM II-**

### **SPORKENT SİTESİNİN ELEKTRİKSEL ALT YAPI İNCELEMESİ;**

#### **YAPIMI DEVAM EDEN VE HİÇ BAŞLANMAMIŞ ELEKTRİK TESİSATLARI;**

Güneş enerji sistemleri	: Hiç başlanmamıştır,
Dizel /jeneratör gurubu	: Hiç başlanmamıştır,
Site sokak aydınlatmaları (projede 220 adet)	: Hiç başlanmamıştır,
Site içi güvenlik kameraları	: Hiç başlanmamıştır,
Güvenlik kamera izleme sistemi	: Hiç başlanmamıştır,
Ters ozmos elektrik tesisatı	: Hiç başlanmamıştır,
Site içerisi Wi-Fi sistemi	: Hiç başlanmamıştır,

Yeni OG/AG Enerji Dağıtım hatlarının devreye henüz alınmamış olması nedeniyle eski dağıtım hatlarının sökülerinin yapılmadığı tespit edilmiştir.

#### **SÖZLEŞME KAPSAMINDA OLUP YAPILMIŞ ANCAK ENERJİLENDİRİLMEMİŞ, YA DA HİÇ BAŞLANMAMIŞ ELEKTRİK TESİSAT İŞLERİNE İLİŞKİN DEĞERLENDİRME;**

-Orta Gerilim Trafo tesisleri YNİLEME çalışmaları kapsamında site enerji ihtiyacı için gerekli olan 3 Adet Beton Trafo Köşkünün (ADM Enerji Dağıtım Şirketi denetiminde) yerlere konulduğu, Besleme ve irtibat için 3x120 mm<sup>2</sup> XIPE yer altı kablolarının (325 metre) trafo girişlerine kadar çekildiği, OG enerji dağıtım çatısı olarak yapılan bu işlerin, sözleşme kapsamındaki tüm elektrik tesisat işlerinin yaklaşık %55'ni kapsadığı,

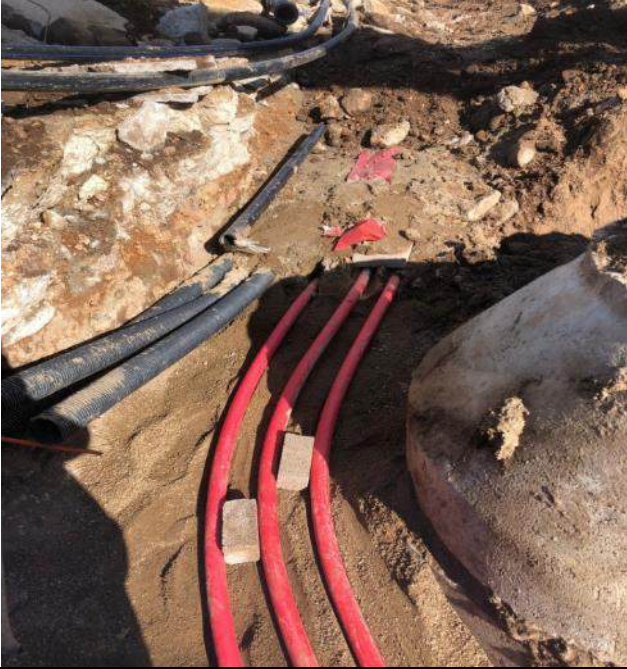
- Elektrik Dağıtım Projesinde Siteye ait 400 dairenin, 40 adet Dağıtım Panosundan besleneceği öngörüldüğü, bunlardan onbeşinden 150 daireye 5x6 mm<sup>2</sup> nyy kablo çekildiği, ancak çekilen kablolar henüz enerji verilmediği, 10 adet dağıtım panosunun ise şantiye deposunda montaja hazır beklediği bu işlerin ise kalan işlerin %10 lik kısmına karşılık geldiği,

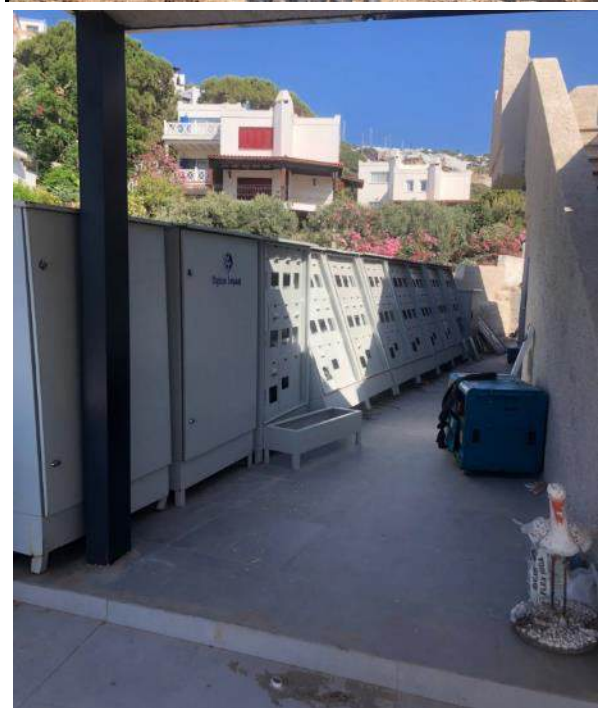
Sözleşme de tüm detayları ile kapsamlı olarak belirtilen %100 oranındaki elektrik tesisat işlerinin Orta Gerilim/Alçak Gerilim ve Zayıf Akım elektrik tesisatlarının yaklaşık olarak %59,50 oranında tamamlanmış olduğu Değerlendirilmiştir.

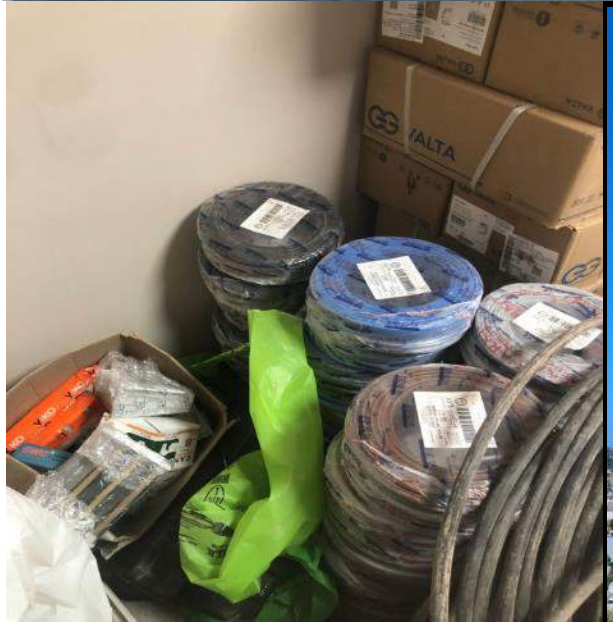
**İLGİLİ FOTOĞRAFLAR**











### BÖLÜM III-

#### **SPORKENT SİTESİNDE MEKANİK TESİSAT İŞLERİ İLE İLGİLİ TESPİT ve DEĞERLENDİRMELER:**

##### **YANGIN TESİSATI İŞLERİ:**

Yangın tesisatı işlerinde, altyapı borulamalarının %20'sinin tamamlanmış olduğu, tespit edilmiştir. Yapılan borulamaların, boşta kalan uçlarının körlenmemiş halde oldukları, yapılan tesisatın testlerinin yapılmamış oldukları ayrıca gerek yerinde yapılan incelemelerde gerek se tesisatların yapımı esnasında tespit talep eden yan yetkilileri tarafından çekilen fotoğraflarda (rapor içerisinde bu tespitler ve fotoğraflar paylaşılmıştır) boru altları ve boru üzerleri kum ile yastıklama yapılmadıkları, hafriyat atıkları ile hatların kapatıldıkları tespit edilmiştir. Yapım projesinde tüm site sahasında 13 adet hidrat olduğu, hidratlarının yerlerine hiçbirinin koyulmamış olduğu, toplamda 13 adet sahra tipi yangın hidratının ve yangın tesisatı vanalarının şantiyeye bırakılmış halde olduğu, tespit edilmiştir. Yine yangın sistemi su deposunun (500 ton modüler su deposu) yapılmamış olduğu tespit edilmiştir.

Yangın tesisatı işlerinde yapılan işlerin, toplam işlere **oranı %10 olduğu**, kanaatine varılmıştır.







### PİS SU TESİSATI İŞLERİ:

Pis su tesisatı işlerinde, altyapı borulamalarının %60'ünün tamamlanmış olduğu, tespit edilmiştir. Yapılan borulamaların, boruların taşınması esnasında kurallarına uygun halde taşınmamış olduğu, traktör vb araçlarla bir yerden bir yere taşınması esnasında, gerek boruların yüzeylerinde gerekse boru kaynaklarında yıpranmalar ve fiziksel hasarlara neden olduğu, yapılan tesisatın testlerinin yapılmamış oldukları, ayrıca gerek yerinde yapılan incelemelerde gerek se tesisatların yapımı esnasında tespit talep eden yan yetkilileri tarafından çekilen fotoğraflarda (rapor içerisinde bu tespitler ve fotoğraflar paylaşılmıştır) boru altları ve boru üzerleri kum ile yastıklama yapılmadıkları, hafriyat atıkları ile hatların kapatıldıkları tespit edilmiştir. Pis su tesisatlarının, konutlara bağlanan yerlerde kullanılmaya başlandıktan sonra, tekrar yerinde yapılan incelemelerde, birçok noktada (bahçe içleri, yol üzerleri, ortak alan bahçeler vb) pis su tesisatlarının su sızdırarak atık suların yüzeye çıktıkları, koku yaptıkları, sağlık açısından problem oluşturdukları tespit edilmiştir. İnceleme ve tespitler neticesinde, pis su tesisatı sistemi, usulüne uygun şekilde yapılmadıklarından, yapılan sistem dahi neredeyse hiç çalışmamaktadır. Pis su tesisatı işleri yapımlarında, rögarlara bağlantılarda özellikle çok ciddi hataların olduğu, hatların rögarlara bağlantılarında, boruların rögar içlerine giriş ve çıkış noktaları gelişi güzel şekilde bağlandıkları, sızdırmazlıkların sağlanmadığı, rögarların içleri halkalar birbirini karşılar şekilde oturtulmadıkları ve uygun sıvanmadıkları, bu hali ile rögar içlerine hem kum-toprak dolarak rögarların çalışmaları engellenmiş hem de rögarlardan pis suların sızmasına sebebiyet vermiştir.

Pis su tesisatı işlerinde yapılan işlerin, toplam işlere **orani %20 olduğu**, kanaatine varılmıştır.







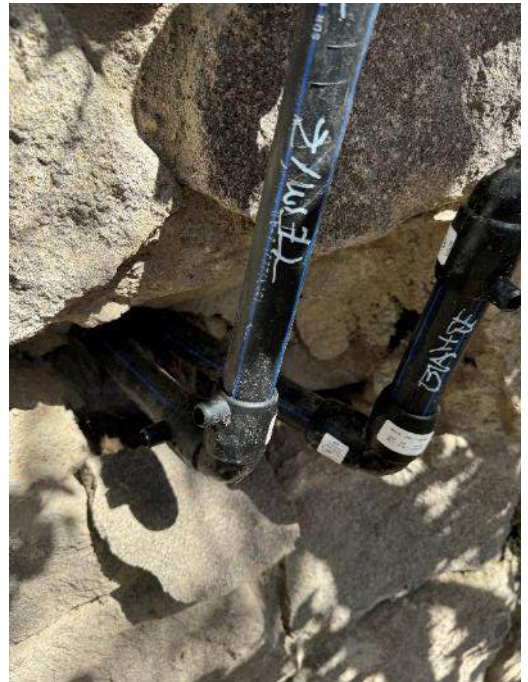
### TEMİZ SU TESİSATI İŞLERİ:

Pis su tesisatı işlerinde, ana hat altyapı borulamalarının %75'inin, branşman borulamalarının %0'ı (hiç yapılmamış) tamamlanmış olduğu, tespit edilmiştir. Yapılan tesisatın testlerinin yapılmamış oldukları, ayrıca gerek yerinde yapılan incelemelerde gerek se tesisatların yapımı esnasında tespit talep eden yan yetkilileri tarafından çekilen fotoğraflarda (rapor içerisinde bu tespitler ve fotoğraflar paylaşılmıştır) boru altları ve boru üzerleri kum ile yastıklama yapılmadıkları, hafriyat atıkları ile hatların kapatıldıkları tespit

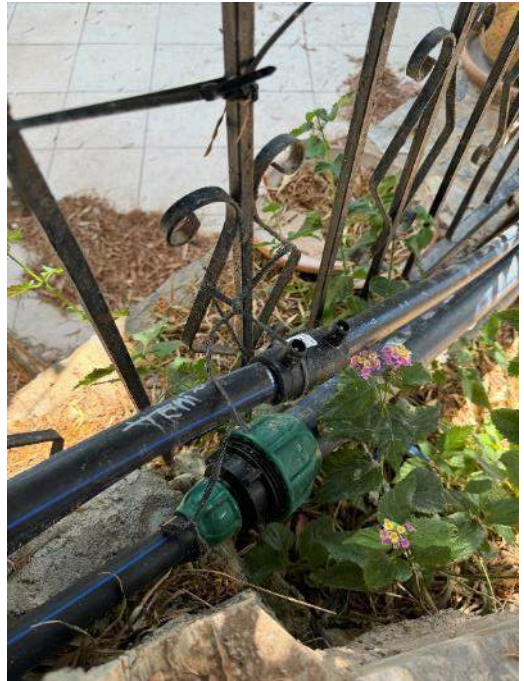
edilmiştir. Bina girişlerinde, bahçe duvarlarında yüzeysel ve gelişigüzel hatlar yapılmış oldukları, usulüne uygun olmadıkları, yol geçişlerinde boruların yüzeye çok yakın hatta bazı noktalarda yüzey dışında kalacak şekilde hatların yapıldıkları, bahçe duvarlarında sayaç için bırakılan yerlerin usulüne uygun olmadıkları, tesisat üzerinde bulunan fittings malzemelerin galvaniz ya da pirinç malzeme olması gerekirken, siyah malzeme kullanılmış olduğu, sistem henüz kullanmaya başlamadan belirtilen malzemelerin paslanmaya başladıkları tespit edilmiştir.

Ayrıca tüm tesisatların bahçe duvarında bırakıldıkları, bina içerisine hatların götürülmedikleri ve hat üzerlerine su sayaçlarının takılmamış halde oldukları tespit edilmiştir.

Temiz su tesisatı işlerinde yapılan işlerin, toplam işlere **oranı %30 olduğu**, kanaatine varılmıştır.

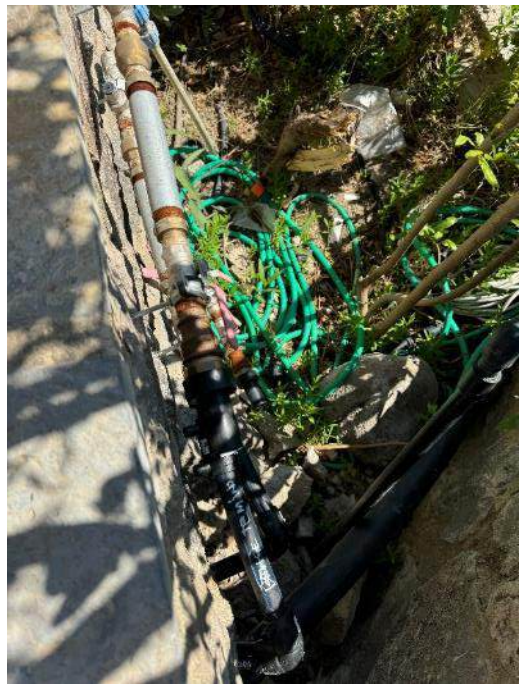












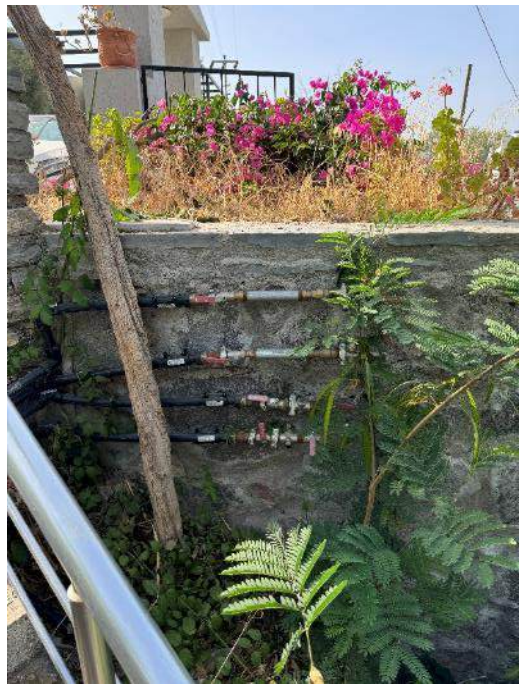
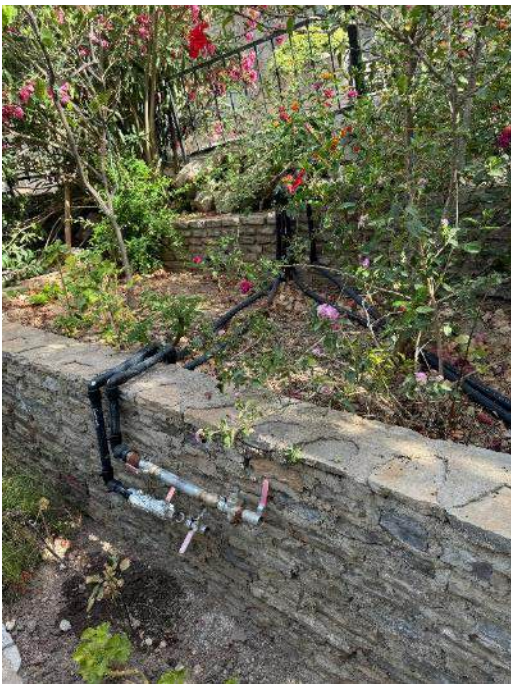


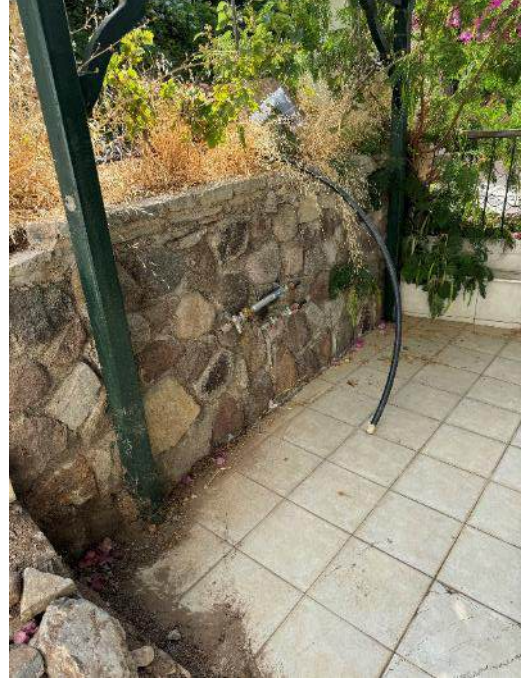
#### **BAHÇE SULAMA TESİSATI İŞLERİ:**

Bahçe sulama tesisatı işlerinde, altyapı borulamalarının %90'inin tamamlanmış olduğu tespit edilmiştir. Yapılan tesisatın testlerinin yapılmamış oldukları, ayrıca gerek yerinde yapılan incelemelerde gerek se tesisatların yapımı esnasında tespit talep eden yan yetkilileri tarafından çekilen fotoğraflarda (rapor içerisinde bu tespitler ve fotoğraflar paylaşılmıştır) boru altları ve boru üzerleri kum ile yastıklama yapılmadıkları, hafriyat atıkları ile hatların kapatıldıkları tespit edilmiştir. Bina girişlerinde, bahçe duvarlarında yüzeysel ve gelişigüzel hatlar yapılmış oldukları, usulüne uygun olmadıkları, yol geçişlerinde boruların yüzeye çok yakın hatta bazı noktalarda yüzey dışında kalacak şekilde hatların yapıldıkları, bahçe duvarlarında tesisat üzerinde bulunan fittings malzemelerin galvaniz ya da pirinç malzeme olması gerekirken, siyah malzeme kullanılmış olduğu, sistem henüz kullanmaya başlamadan belirtilen malzemelerin paslanmaya başladıkları tespit edilmiştir.

Ayrıca tüm tesisatların bahçe duvarında bırakıldıkları, bahçe sulama için vana/musluk takılmamış halde oldukları tespit edilmiştir.

Temiz su tesisatı işlerinde yapılan işlerin, toplam işlere **oranı %75 olduğu**, kanaatine varılmıştır.





### **SU DEPOSU YAPIMI:**

Yapılan incelemelerde, tespiti konu mahalde, sözleşmede belirtilen 2 adet 1.000'er tonluk su deposunun (tüm makine ve teçhizatları ile birlikte) yapılmamış olduğu tespit edilmiştir.

### **TERS OZMOS SİSTEMİ YAPIMI:**

Yapılan incelemelerde, tespiti konu mahalde, sözleşmede belirtilen günlük en az 500 m3 kapasiteli ters ozmos sisteminin (tüm makine ve teçhizatları ile birlikte) yapılmamış olduğu tespit edilmiştir.



## SONUÇ:

### İNŞAI İŞLER SONUÇ:

Sözleşmede inşai konulu her madde incelenmiş, yapılan işler, açık ayıp ve kusurlar tespit edilmiş, ekte fotoğraflar ile de tespit yapılmıştır.

Her maddenin kabul edilebilecek % miktarı tespit edilmiş ve yukarıda tabloda sunulmuştur.

Ruhsatsız ve yasaya uygun olmayan imalatların cezaları ve giderilme bedelleri değerlemeye dahil edilmemiştir.

### ELEKTRİK İŞLERİ SONUÇ:

-Orta Gerilim Trafo tesisleri YENİLEME çalışmaları kapsamında site enerji ihtiyacı için gerekli olan 3 Adet Beton Trafo Köşkünün (ADM Enerji Dağıtım Şirketi denetiminde) yerlere konulduğu,

Besleme ve irtibat için 3x120 mm<sup>2</sup> XIPE yer altı kablolarının (325 metre) trafo girişlerine kadar çekildiği,

OG enerji dağıtım çatısı olarak yapılan bu işlerin, sözleşme kapsamındaki tüm elektrik tesisat işlerinin yaklaşık %55'ni kapsadığı,

- Elektrik Dağıtım Projesinde Siteye ait 400 dairenin, 40 adet Dağıtım Panosundan besleneceği öngörüldüğü, bunlardan onbeşinden 150 daireye 5x6 mm<sup>2</sup> nyy kablo çekildiği, ancak çekilen kablolar henüz enerji verilmediği, 10 adet dağıtım panosunun ise şantiye deposunda montaja hazır beklediği bu işlerin ise kalan işlerin %10 lik kısmına karşılık geldiği,

Sözleşme de tüm detayları ile kapsamlı olarak belirtilen %100 oranındaki elektrik tesisat işlerinin Orta Gerilim/Alçak Gerilim ve Zayıf Akım elektrik tesisatlarının yaklaşık olarak %59,50 oranında tamamlanmış olduğu Değerlendirilmiştir.

### MEKANİK İŞLER SONUÇ:

Mekanik sistem işleri ile ilgili tamamı %100 olan işlerin; eksik ve açık ayıplar değerlendirildiğinde, %20'sinin tamamlanmış olabileceği kanaatine varılmıştır.

Tespitlerimiz yukarıda belirtilmiş olup, Hazırlamış olduğumuz Bilirkişi Raporumuzu Sayın Mahkemenin takdirine arz ederiz. Saygılarımızla.

30.09.2024

Ek: Tespit Resimleri

### BİLİRKİŞİ HEYETİ

[Redacted]

İnşaat Mühendisi

Sicil No: 27136

Raporumuz e- imzalıdır

[Redacted]

Elektrik Mühendisi

Sicil No:27132

[Redacted]

Makine Mühendisi

Sicil No: 39531

[Redacted]

Fen Bilirkişi

Sicil No: 27174