

11 EYLÜL 2023

SAYI : 23/91

KONU : Tadilatlarda uyulacak kurallar

TADİLAT ve BAHÇE YAPACAK VİLLA SAHİPLERİNE

2023-2024 kış döneminde tadilat yaptıracak villa sahipleri ile tadilatı yapacak taşeronlar ve bahçıvanların site içersinde yapılacak tadilatlarda uyması gereken kurallar aşağıya çıkarılmıştır. Geçmiş dönemlerde bazı villa sahipleri ve taşeronların kurallar kendilerine tebliğ edildiği halde, aykırı tadilat yapmakta ısrar etmeleri neticesinde, yıkım kararları ve para cezalarına maruz kalan üyelerimiz olmuştur. Bu nedenle aşağıdaki kurallara uyulmasını önemle rica ediyoruz.

1. Villalarda tadilat ve inşaata başlamadan önce villa sahipleri yapılacak tadilatın mahiyetini, çalışacak ustaların isimlerini, işin tahmini başlama ve bitiş süresini belirten bir dilekçe ile Yönetimi bilgilendirecektir.
2. Villa dış görünümünde, teraslarda, bahçede ve bahçe duvarlarında herhangi bir değişiklik ve ilave yapılacaksa(Teras kapama dâhil),Ada Kat Maliklerinin yazılı izni ile birlikte dilekçe ekine proje eklenerek Yönetimin onayı alınacaktır.**Ada Kat Malikleri ve Yönetimin onayı alınmadan yapılan değişiklikler Belediyeye bildirilecektir. Ayrıca diğer Ada Kat Maliklerinin ve Site Yönetiminin Kat Mülkiyeti Kanununa göre yasal yollara başvurma hakkı doğacaktır.**
3. Villa sahiplerinden standart dışı tadilat talebi olduğunda ilgili taşeron tarafından site yönetimine bilgi verilecek, daha önceden yapılmış standart dışı tadilatlar emsal gösterilmeyecektir.
4. Sundurma kapsamı dışında kalan **Kış Bahçesi yapımı için Ada sakinlerinden muvafakat ve Belediyenin izni gerekmektedir.** Kış Bahçelerinin yüksekliği balkon alt seviyesini, genişliği ise 2. Kat yan cephesini geçmeyecektir.
5. 24.07.2016 Tarihindeki Genel Kurul'da alınan karar gereği yapılacak işin detayını iyice belirterek Yönetimden de izin alınarak aşağıdaki işlemler yapılabilir.

1- TERAS UZATILMASI

Mutfak tarafında teras 2.80 metreye kadar uzatılabilir.

2- PERGOLE (SUNDURMA) YAPILMASI

Teras ve bina ölçülerini taşımayacak şekilde, ahşaptan veya üzeri ahşap kaplanmış çelik konstrüksiyondan, üzeri hafif malzeme (şingil) ile örtülmüş pergole yapılabilir. Pergolenin iki cephesi katlamalı cam ile kapatılabilir.

- 3- KAPILARIN BÜYÜTÜLMESİ
Mutfaktan ve salondan teraslara çıkış kapıları en fazla 90 cm ye kadar büyütülebilir.
- 4- ARA SEPERASYON
İki komşu terası arasındaki bölme duvarı bozulmadan üzerine renksiz cam ile seperasyon yapılabilir.
- 5- BAHÇE DUVARI YÜKSELTME
Bahçe duvarları komşunun rızası alınarak, yönetimin yerinde yapacağı tespite uygun şekilde ve teras seviyesini geçmemek şartıyla yükseltilebilir.
- 6- BAHÇE DUVARI ÜZERİNE KORKULUK YAPILMASI
Bahçe duvarları üzerine siyah veya nefti yeşil renginde ferforje korkuluk yapılabilir. Ancak duvar ve korkuluk toplam yüksekliği 120 cm'yi geçemez.
- 7- BAHÇEDEN MERDİVEN AÇILMASI
Bahçe içinde kalmak ve yola taşmamak koşuluyla bahçeden yola çıkmak için en fazla 80 cm. genişliğinde merdiven yapılabilir.
- 8- BAHÇE DUVARI KAPLAMASI
Bahçe duvarının dış yüzeyleri sadece bej renkte doğal malzemelerle kaplanır.
- 9- GÜNEŞ ENERJİSİ PANELLERİ
Çatı dizaynı bozulmadan çatı üzerine yatırılmış olarak güneş panelleri konulabilir. Ancak sistemin diğer elemanları çatı üzerine konamaz. (Sadece elektrik üreten paneller konulabilir)
- 10- Daha önce yapılmış olan özel yüzme havuzlarında olduğu gibi, kendi bahçelerine yüzme havuzu yaptırmak isteyen kat malikleri buldukları ada içindeki komşularından muvafakat ve yönetimden yazılı izin alacaklardır.
- 11- Klimaların dış ünitelerinin konacağı yer için Yönetimin izni alınacaktır.

6. YAPILMASINA KESİNLİKLE İZİN VERİLMEYEN İŞLER

- * Üst balkonun büyütülmesi ve kapatılması
- * Pencerelere korkuluk takılması
- * Çatıya anten ve klima motoru konması
- * Bina dış cephelerinin farklı renkle boyanması. (Bütün bloklarda Filli Boya markası kullanılacak vegri renk kodu 38 S4 olacaktır. Bloklardaki diğer renkler ise aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.)

A TİPİ	B ve C TİPİ	D TİPİ
	YEŞİL 29 S1	PEMBE 10 S4
KİRLİ BEYAZ	YEŞİL 29 S1	PEMBE 11 S4

- * Yağmur inişlerinin havadan geçirilmesi
- * Bahçelere beton dökülmesi
- * Terasların uzatılması (mutfak terasının 2.80 m'den fazla uzatılması) / büyütülmesi
- * Beyaz haricinde PVC doğrama ve kapı takılması (çelik kapı dahil)
- * Bahçe dışına taşacak şekilde demir, beton, ahşap merdiven ve basamak yapılması.
- * Salon-Teras arası duvarın kaldırılması
- * Bahçe duvarı üzerine 80 cm. üzerinde ve sivri uçlu korkuluk yapılması,

* Bej tonlarında doğal taş rengi haricinde küpeşte, sütun ve zemin kaplaması,

7. Çalışma saatleri 08.30 ile 18.00 arasındır. En geç saat 18.30' da siteden çıkış yapılacaktır. Tadilat esnasında yatılı işçi kalmayacaktır.

8. Saat 17.00' den sonra siteye gelen inşaat malzemesi siteye alınmayacaktır.

9. Pazar günleri ve diğer resmi tatil günlerinde çalışma yapmak yasaktır. Pazar günü dükkân sahiplerinden sadece bir kişi dükkânını açma amaçlı siteye giriş yapabilecektir.

10. Çalışma esnasında komşu villalara ve bahçelerine zarar verilmeyecek, elektriği ve suyu kullanılmayacak, Harç yapılması gerekiyorsa harç teknesinde veya el arabasında yapılacak, kesinlikle yolda harç yapılmayacaktır.

11. Izgaralara boya, şerbet vb. malzeme dökülmeyecektir. Bodrum girişlerinde bulunan atıksu menhol kapakları iptal edilmeyecek, içersine inşaat atığı gitmemesi için tedbir alınacaktır. Kum ve toprak torbalarda getirilecek, miktar fazla ve açık getiriliyorsa altına naylon-branda serilerek üstü kapatılacaktır. Yol üzerinde toprak elenmeyecek, Bahçeden çıkarılan toprak naylon branda serilerek üzerine atılacak veya doğrudan nakliye aracına atılacaktır.

12. İnşaat sonrası çıkan molozların ve toprakların atılması için inşaatın bitirilmesi beklenmeyecek, haftanın en son CUMA günü site dışına çıkarılacaktır veya torbalı olarak bahçe içinde bulundurulacaktır.

13. Site içinde araçla sürat yapılmayacak, yollarda trafiği engelleyecek şekilde araç park edilmeyecek, inşaat malzemesi ve moloz bırakılmayacaktır.

14. Aynı zamanda tadilat işi yapan bahçıvanlar ile yeni bahçe yapacak bahçıvanlar da Yönetimden izin almadan tadilata ve yeni bahçe yapımına başlamayacaktır.

15. Villa sahipleri, villalarında tadilat yapan taşeronların ve bahçıvanların siteye vermiş olduğu zararlardan müteselsilen sorumludurlar. Taşeronların ve bahçıvanların kurallara uymaması veya site ortak alanlarına zarar vermesi nedeniyle oluşacak zararları ve uygulanacak cezaları karşılamayı taahhüt ederler.

16. Villa sahipleri taşeronlarının yazıda belirtilen kurallara uymalarını sağlamakla sorumludurlar. Uymayan taşeronların çalışmakta olduğu villa sahibine Site Yönetim Planı 14 ncü madde (cc) fıkrası gereği cezai işlem uygulanacaktır. **(Devamlılık gösteren ihlallerin durdurulması ve sonuçlarıyla beraber ortadan kaldırılması için yönetici veya Marmara Uyumkent Site Yönetimi göndereceği uyarıda, ihlalin devam etmesi halinde günlük 528,75 TL' na kadar bir ceza uygulayacağını bildirebilir. Günlük olarak uygulanacak ve azami haddi aylık olarak 15.862,50 TL olacak bu ceza 2022 yılı para değerine göre tespit edilmiştir.)**

18. Villasahipleri tadilatlarını yapacak taşeronlara ait işçilerin sigorta vb. yükümlülüklerinden sorumludur.

19. İmara aykırı tadilat ve üretimleri yapan villa sahipleri yönetimce uyarılacaktır. Uyarıya rağmen imar planına aykırı yapı ve tadilatın devam etmesi durumunda Silivri Belediyesi'ne ve CİMER'e Yönetim Kurulu'nun aldığı karar gereği gerekli bildirim yapılacaktır.

SİTE YÖNETİM KURULU

TEBLİĞ EDİLENİN

ADI SOYADI: İMZASI : TELEFONU :

TEBLİĞ TARİHİ :...../...../.....