

TOPLANTI TUTANAĞI (NO.2026-99)

TARİH : 21 Nisan 2026

SAAT : 19.30

YER : TYYK Bşk. lığı Yönetim Ofisi Toplantı Salonu

İLGİ : TYYK Bşk. lığının 03 Nisan 2026 Gün ve 2026-028 Sayılı Yazısı

1. İlgı çağrı yazısı (EK-A) gereğince, OYAKKENT 1. ETAP Konutları TYTK (Toplu Yapı Temsilciler Kurulu) Üyeleri yukarıda belirtilen gün ve saatte TYYK Toplantı Odasında toplanmışlardır. Yapılan yoklamada, Toplantıya 20 üyenin bizzat katıldığı tespit edilmiş ve EK-B Katılım / Hazirun Cetveli hazırlanarak Toplantıya katılan üyeler tarafından imza altına alınmıştır. (A-1, A-6, A-19 ve A-20 BY' ler toplantıya katılmamıştır)

2. Toplantı yeter sayısının görülmesi üzerine, TYYK Başkanı Hasan KARAGÖZ (C-2 Blok Yöneticisi) tarafından üyeler selamlanarak toplantı açılmış ve TYTK Üyeleri, Türkiye Cumhuriyeti Kurucu Önderi Gazi Mareşal Mustafa Kemal ATATÜRK ve Silah Arkadaşları ile Aziz Şehitlerimizin hatırasına, saygı duruşuna davet edilmişlerdir.

3. TYYK Bşk. ı tarafından, Divan Heyetinde yer almak isteyen var mı diye sorulmuş, olmadığı görüldüğünde ise Toplantı Divan Başkanlığına A-7 BY Fehmi YÜKSEL aday gösterilmiş, Divan Kâtipliğine ise A-12 BY Hayati TURSUN önerilmiştir. Yapılan oylamada Divan Başkanlığına A-7 BY Fehmi YÜKSEL, Divan Kâtipliğine ise A-12 BY Hayati TURSUN, OYBİRLİĞİ ile seçilmişlerdir.

4. Divan Heyetinin teşkilini müteakip; Toplantı Tutanak, EK ve kayıtlarının onayı için Divan Heyetine İmza Yetkisi Verilmesi oylanmış ve OYÇOKLUĞU ile kabul edilmiştir. B-2 BY Toplantı Tutanağını bizzat imzalayacağını beyan etmiş ve Divan Heyetine imza yetkisi vermemiştir.

5. Divan Başkanı tarafından, Divan Heyeti adına TYTK Üyelerine yapılan teşekkür konuşmasını takiben Yönetim Kurulu Kararı 2026-720 (EK-C) Gündem Maddeleri kısaca hatırlatılmıştır. Divan Başkanı tarafından TYTK Toplantısının Olağan olması nedeniyle Toplantı Gündem maddelerine ilave sözlü ve yazılı önerge olup, olmadığı sorulmuştur. Bu kapsamda A-16 BY ve B-1 BY tarafından verilen "EK-D" Yazılı Önergeler ile A-11 BY ve B-2 BY tarafından ifade edilen Sözlü Önergelerin Gündem Maddesi olarak görüşülmesi kabul edilmiştir.

6. Divan Başkanı, Gündem maddesi olan TYYK Bşk. lığı üç aylık Faaliyet Raporunun (Ocak - Şubat - Mart 2026) "EK-E" Kurul Üyelerine özet olarak anlatılması için TYYK Başkanına söz vermiştir. TYYK Başkanı Faaliyet Raporunun TYTK Toplantısı öncesi Kurul Üyelerine dağıtıldığını belirterek Raporu sunmadan önce Kurul Üyelerini bazı konular hakkında bilgilendirmek istediğini belirtmiştir. Bu kapsamdan olmak üzere;

6.1. 06 Mart 2026 onaylı Yönetim Planına uygun olarak 9 Blok Yapının Ortak Yer (şaft kanalları, daire kapı önleri ve Blok acil tahliye yolları) kullanımları için Güvenlik Görevlileri tarafından gece kontrolleri yapıldığını ve 191 Bağımsız Bölüm Sakinine, Yönetim Planı EK-3 gereğince ilk uyarı yazılarının gönderildiğini ifade etmiştir. Kontrollere devam edileceğini ve Mayıs 2026 ayından itibaren başlayacak ikinci kontroller sonrasında kurallara uymayan Daire Sakinlerine ikinci uyarı ile birlikte Sözleşmesel Maddi Yaptırımların uygulanacağını belirtmiştir. Konu hakkında söz alan B-1 BY "Yargıtay İçtihatlarına göre (5. Hukuk Dairesi 2022 / 4871 E – 2022 / 9631 K) imzası olmayan daire sakinlerine maddi yaptırım yapılamayacağını" ifade etmiştir. B-2 BY ve Yönetim Hukuk Danışmanı "Aynı konuda birden çok Yargıtay içtihadı olması gerekir" ifadeleri sonrasında ise Divan Başkanı "Biz Yönetim Planını uygulayalım, dava açılırsa sonuca göre hareket ederiz" demiştir. TYYK Başkanı "Yapılan kontrol sonuçlarına göre ikaz edilen daire sakinlerinden % 95' inin Yönetim Plan kurallarına uymaya başladığını" belirtmiş ve "Yangın, Görüntü Kirliliği, Haşerat Üremesine Engel olunması ile Blok Acil Tahliye yollarının açık bulundurulması kapsamında kontrollerin faydalı olduğunu" ifade etmiştir.

6.2. TYYK Başkanı ayrıca "Yönetim Planı Madde 57.1 gereğince TYYK Bşk. lığınca uygulamaların devam edeceğini belirterek, tüm Blok Yöneticilerinin de, Yönetim Planı Madde 44.3' de ifade edilen görevleri kapsamında TYYK Başkanlığına yardımcı olmaları gerektiğini" belirtmiştir. TYYK Başkanı sözlerine devam ederek "Bazı Kat Maliklerinin Yönetim Planına sözlü veya whatsapp gruplarından yazılı olarak itiraz ettiği duyumlarını aldığını, itirazın bu şekilde dedikodu olarak değil de Bölge Sulh Hukuk Mahkemeleri kanalı ile yapılmasının gerektiğini" belirtmiştir.

Divan Kâtibi

B-2 BY

Divan Başkanı



6.3. TYYK Başkanı tarafından üç aylık Faaliyet Raporu Kurul Üyelerine sunulmuş ve konu kapsamındaki sorulara gerekli açıklamalar yapılarak uygun bir şekilde cevaplanmıştır.

7. Gündem maddesi olan TYDK Bşk. lığı üç aylık Denetleme Raporu (Ocak - Şubat - Mart 2026) "EK- F" TYDK Başkanı tarafından Kurul Üyelerine özet olarak anlatılmış, sorular cevaplandırılmıştır. B-1 BY yeni bakım, onarım ve tadilat yapılan Spor Sahaları ile ilgili "EK-G" tespitlerini vermiştir. TYYK Başkanlığının üç aylık Faaliyet Raporu Divan Başkanı tarafından İBRA' ya sunulmuş ve OYÇOKLUĞU ile İBRA edilmiştir. B-2 BY; Yönetim Planının Maliklere imza karşılığı tebliğ edilmediği // Ortak Yer Sigortası yapılmadan önce bir exper'e MKT (Mutabakatlı Kıymet Takdir) Raporu yapılmadığı için eksik sigorta yaptırılmış olma ihtimali yüksektir // Yaşam Rehberi güncellenmesinin TYYK' da yapılmadığı // Yönetim kadrosuna halen bir boyacı alınmadığı // Elden nakit aidat alınmasına son verilmediği gerekçeleri ile üç aylık Faaliyet Raporunu ibra etmemiştir.

8. Gündem Maddesi 8 kapsamında TYYK Başkanı tarafından Kurul Üyelerine bilgi verilmiş ve Kartaltepe Çocuk Oyun Sahasının hijyen bakımından sorunlara ve basit yaralanmalara neden olabilecek tabi toprak üzeri dökme kum olan tabanının, SBR dökme kauçuk ile kaplanması konusunda Site Sakinlerinden çok sayıda talep olduğunu ifade ederek, TYYK Kararına ihtiyaç olduğunu belirtmiştir. Divan Başkanı tarafından konu oylamaya sunulmuş ve Kartaltepe Çocuk Oyun Sahasının diğer oyun sahaları gibi SBR dökme kauçuk ile kaplanması ve bedelinin Yatırım Harcama Kalemlerinden (03.00) karşılanması OYÇOKLUĞU ile kabul edilmiştir. A-2, A-7, A-9, A-12, A-14, A-16, A-17 BY' ler olumsuz oy kullanmıştır.

9. Gündem Maddesi 9 kapsamında TYYK Başkanı tarafından Kurul Üyelerine bilgi verilmiştir. Sitede mevcut 300 kameradan 2014 yapımı olan eski nesil 70 kamera ile kayıt cihazlarından randıman alamadıklarını belirtilmiş ve halen Sitede kullanılan CCTV sistemine uyum için bu kameraların mevcut yeni nesil kameralar ile değişmesi gerektiği ifade edilmiştir. Yapılan görüşmeler sonrasında konu Divan Başkanı tarafından oylamaya sunulmuş ve eski nesil kamera ve kayıt cihazlarının yeni nesil ve Site CCTV sistemine uyumlu kamera ve kayıt cihazları ile yenilenmesi, bedelinin Yatırım Harcama Kalemlerinden (03.00) karşılanması OYÇOKLUĞU ile kabul edilmiştir. A-2, A-4, A-9, A-11, B-1, B-2, C-1 BY' ler olumsuz oy kullanmıştır.

10. Gündem Maddesi 10 kapsamında TYYK Başkanı tarafından Kurul Üyelerine bilgi verilmiştir. Her Blok Yapı da iki adet olan Yangın Acil Çıkış kapılarının zaman içinde özellikle etek saçları ile kasalarında çürümeler olduğunu belirterek, Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik gereğince bu kapıların onarılması ve onarılamayacak olanların ise yenilenmesi gerektiğini belirtmiştir. Yapılan görüşmeler sonrasında ihtiyaç olan Blokların Yangın Acil Çıkış kapılarının onarılması veya yenisi ile değiştirilmesi bedelinin ilgili Blok Yatırım Harcama Kaleminden karşılanması OYBİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.

11. Gündem Maddesi 11 kapsamında TYYK Başkanı tarafından Kurul Üyelerine bilgi verilmiştir. Blok arka taraflarında bulunan bisiklet park yerleri demir parmaklıklarının kontrol edildiği ve C-2 Blok hariç hepsinin sağlam ancak boya ihtiyacı olduğunun tespit edildiği, C-2 Blok bisiklet park yeri demir korkuluklarının çürüdüğünü ve aslına uygun olarak onarılması gerektiği belirtilmiştir. C-2 Blok bisiklet park yeri demirlerinin aslına uygun olarak onarılması, iş bedelinin C-2 Blok Yatırım Harcama Kaleminden karşılanması OYBİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.

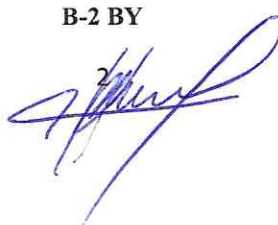
12. Gündem Maddesi 12 kapsamında TYYK Başkanı tarafından Kurul Üyelerine bilgi verilmiştir. TYYK Başkanı, Bloklarda bulunan sığınak girişlerinde ikişer kapı olduğunu toplamda 4 olan sığınak kapılarının hepsinin anahtarının farklı olduğunu belirtmiştir. Ayrıca Blok çatı çıkışında iki kapı bulunduğunu ve bunlarında ayrı ayrı anahtar ile açılıp, kapandığını ifade ederek bahse konu bu altı kapının tek bir anahtar ile açılacak ve her bir Blok için ayrı olacak şekilde master anahtar yapılmasını talep etmiştir. Her Blok için ayrı olacak şekilde yapılacak master anahtarların birer adedinin Blok Yöneticisi, Blok Temizlik Görevlisi, Güvenlik Vardiya Amirliği ve Yönetim Ofisinde muhafaza edileceğini ifade etmiştir. Master anahtar talebi OYBİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.

13. Gündem Maddesi 13 görüşmesinde TYYK Başkanı tarafından Kurul Üyelerine bilgi verilmiştir. Bu kapsamda, Blok çatılarımızın, çatı beton kaplaması üzerine meyilli tahta karkas iskelet yapılarak ve bu yapının üstüne de OSB (Oriented Strand Board / Preslenmiş Yonga Panel) döşenerek yapıldığını belirtmiştir. Sonrasında OSB üzerine 5 mm. lik kumlu membran serilerek Blok çatılarının inşa edildiğini ifade etmiş ve zaman içindeki malzeme yıpranması nedeniyle aşırı yağışlarda bazı daire tavanlarının rutubete maruz kaldığını anlatmıştır. Yaklaşık 800 metrekare olan Blok çatısının tamamen yenilenmesinin, kullanılacak çatı kaplama malzemesine bağlı olarak şu anki fiyatlarla bir Blok için yaklaşık 1.500.000 ile 2.000.000 lira arasında bir bedele mal olacağını belirtmiştir. Bu nedenle Aralık 2026 ay içinde yapılacak KMGK Toplantılarında konunun gündem yapılarak görüşülmesi ve YETKİ alınması gerektiğini ifade etmiştir.

Divan Kâtibi



B-2 BY



Divan Başkanı



13.1. Önümüzdeki aylardan itibaren hava koşulları kollanarak tüm Blokların çatılarının konusunda uzman çatı firmaları tarafından kontrol edilmesini ve onarıma ihtiyaç duyan bölgelerinin, OSB ve kumlu membran yenilenmesi, değiştirilmesi ile birlikte onarımının yapılmasını talep etmiştir.

13.2 Yapılan görüşmeler sonrası, Madde 13.1. de belirtilen TYYK Başkanlığı talebi, bedeli ilgili Blok Yatırım Harcama Kaleminden karşılanacak şekilde ve gerekirse ilgili Blok Kat Maliklerinden Arsa Payı oranında çatı onarımı katkı payı da alınarak gerçekleştirilmesi, OYBİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.

14. Gündem Maddesi 14 görüşmesinde TYYK Başkanı tarafından Kurul Üyelerine bilgi verilmiştir. Bu kapsamda 2015-2020 basım tarihli İLKE KARARLARI broşürünün iptal edilmesi, İLKE KARARI madde 4.8' in (Yönetim çalışanlarına dini bayram ve yılbaşlarında ikramiye / hediye verilmesi) her Aralık ayında yapılacak Bütçe görüşmelerinde belirlenmesi, önümüzdeki Kurban Bayramı için Yönetim Personeli 4 kişiye 6.500' er lira verilmesi, diğer görevlilere bayramın özelliğine uygun hediye alınması OYÇOKLUĞU ile kabul edilmiştir. B-1 BY olumsuz oy kullanmıştır.

15. Gündem Maddesi 15 görüşmesi öncesinde, Divan Başkanı tarafından Sözlü ve Yazılı Önergeler hakkında Kurul Üyelerine bilgi verilmiştir. Bu kapsamda;

15.1. B-2 BY tarafından sözlü olarak verilen "C Kapı çıkış yolunu görecek şekilde A-20 Blok yan yol karşısı istinat duvarına trafik yol aynası konulması ile B Kapı karşısı yol aynası önüne araç park ettirilmemesi" önerisi OYBİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.

15.2. A-11 BY tarafından sözlü olarak verilen "Blok şaft kanallarında gerektiğinde veya acil durumlarda kullanılmak üzere sadece yanmaz ürün olan demir alaşımlı merdiven bulundurulması" önerisi, yapılan görüşmeler sonrasında OYÇOKLUĞU ile kabul edilmemiştir. A-4, A-7, A-9, A-10, A-13, A-14, A-18, B-1, B-2, C-1, C-2 Blok Yöneticileri olumsuz oy kullanmıştır.

15.3. A-16 BY ve B-2 Blok Daire 4 kiracısı tarafından verilen "Blok bisiklet park yerleri üzerinin kapatılması" konulu Yazılı Önerge yapılan görüşmeler sonrasında OYBİRLİĞİ ile ret edilmiştir.

15.4. B-1 BY tarafından verilen "Kat koridorlarında bulunan geri dönüşüm kutularının içine yanıcı malzeme atılma olasılığı nedeniyle kaldırılması" konulu Yazılı Önerge görüşülmüştür. Bu kapsamda TYYK Başkanı "Öncelikli olarak Blok şaft kanallarında ve acil tahliye koridor / merdivenlerinde bulunan yanıcı ve görüntü kirliliği yaratan şahsi eşyaların kaldırılması Blok Yöneticileri tarafından takip ve kontrol edilmelidir" demiştir. B-2 BY tarafından da "Bağımsız Bölüm sayısı 250 den fazla olan sitelerde sıfır atık projesi kapsamında geri dönüşüm kutusu bulundurulması gerekmektedir" ifadesinde bulunulmuştur. Görüşmeler sonrasında mevcut duruma devam edilmesinde mutabakat sağlanmıştır.

15.5. A-9 Blok Daire 40 Maliki tarafından verilen "A-9 Blok karşısı Site istinat duvarı önündeki yol üzerinde uygun bir mahale motosiklet park yeri yapılması" konulu Yazılı Önerge, yapılan görüşmeler sonrasında "Site içinde belirli bölgelerde yeterli sayıda motosiklet park yeri olduğu cihetle" OYBİRLİĞİ ile ret edilmiştir.

16. TYTK Olağan Toplantısı saat 22.30' da Divan Başkanının, Divan Heyeti adına yaptığı teşekkür konuşması ile sona ermiştir.


Hayati TURSUN
Divan Kâtibi


Adnan KUŞ
B-2 BY


Fehmi YÜKSEL
Divan Başkanı

EKLER;

EK-A: TYYK Bşk. lığının 03 Nisan 2026 gün ve Sayı: 2026-028 Sayılı Olağan Toplantı Yazısı

EK-B: Hazirun Cetveli (Katılım Çizelgesi)

EK-C: Gündem Maddesi (TYYK Toplantı Karar No. 2026 - 720)

EK-D: Yazılı Önergeler

EK-E: TYYK Bşk. lığı üç aylık (Ocak – Şubat – Mart 2026) Faaliyet Raporu

EK-F: TYDK Bşk. lığı üç aylık (Ocak – Şubat – Mart 2026) Denetleme Raporu

EK-G: B-1 BY Tespitleri

EK-H: Toplantı Kayıtları

Divan Kâtibi


B-2 BY


Divan Başkanı


21.04.2026 TYTK TOPLANTISI KATILIM ÇİZELGESİ (HAZIRUN CETVELİ) **EK-B**

BLOK	DAİRE	YÖNETİCİ ADI - SOYADI	İMZA
A-01	17	HÜSEYİN KARABULUT	KATILMADI
A-02	20	MEHMET CILIZ	~~MEHMET CILIZ~~
A-03	16	HANİFE AYKAN	~~HANİFE AYKAN~~
A-04	23	GÜNER KIROĞLU	~~GÜNER KIROĞLU~~
A-05	27	MEHMET SAĞIROĞLU	~~MEHMET SAĞIROĞLU~~
A-06	29	MUHARREM ERİŞEN	KATILMADI
A-07	6	FEHİMİ YÜKSEL	~~FEHİMİ YÜKSEL~~
A-08	18	MAKBULE KALE	~~MAKBULE KALE~~
A-09	6	NUSRET ŞEN	~~NUSRET ŞEN~~
A-10	40	BAYRAM ZUHAL	~~BAYRAM ZUHAL~~
A-11	20	NEZİH ÇOKAR	~~NEZİH ÇOKAR~~
A-12	32	HAYATİ TURSUN	~~HAYATİ TURSUN~~
A-13	25	ALİ ALTINDAĞ	~~ALİ ALTINDAĞ~~
A-14	17	AYŞEGÜL KARATAŞ	~~AYŞEGÜL KARATAŞ~~
A-15	18	FATMA TOPLU	~~FATMA TOPLU~~
A-16	30	NURCAN Ç. TUNA	~~NURCAN Ç. TUNA~~
A-17	39	MÜGE MASTAR	~~MÜGE MASTAR~~
A-18	1	MURAT KOÇYİĞİT	~~MURAT KOÇYİĞİT~~
A-19	15	UYGAR ARSLAN	KATILMADI
A-20	43	ŞABAN CİVAN	KATILMADI
B-01	3	OSMAN URAL EREN	~~OSMAN URAL EREN~~
B-02	23	ADNAN KUŞ	~~ADNAN KUŞ~~
C-01	16	H. NEZİHİ DENİZALP	~~H. NEZİHİ DENİZALP~~
C-02	23	HASAN KARAGÖZ	~~HASAN KARAGÖZ~~

Divan Katibi

Divan Başkanı

Asıl : 20
Katılmayan : 4
24