



NUVO DRAGOS SİTESİ

ORTAK YAŞAM KURALLARINA

UYULMAMASI HALİNDE

UYGULANACAK CEZALARA AİT YÖNERGE

Rev. Tarihi : 27.01.2025

İçindekiler

1. Amaç

2. Kapsam

3. Yasal Dayanaklar

4. Şenel Hükümler

4.1 Hakların Şenel İçeriği

4.2 Yükümlülüklerin Şenel İçeriği

5. Bağımsız Bölüm Kullanım Esasları

5.1 Bağımsız Bölümün Tanımı

5.2 Bağımsız Bölümün Kullanılmasına İlişkin Haklar

5.3 Bağımsız Bölümün Kullanılmasına İlişkin Yükümlülükler

6. Tahsisli Alan Kullanım Esasları

6.1 Tahsisli Alanın Tanımı

6.2 Tahsisli Alan Kullanılmasına İlişkin Haklar

6.3 Tahsisli Alan Kullanılmasına İlişkin Yükümlülükler

7. Ortak Alan Kullanım Esasları

7.1 Ortak Alanın Tanımı

7.2 Ortak Alan Kullanılmasına İlişkin Haklar

7.3 Ortak Alan Kullanılmasına İlişkin Yükümlölükler

8. Uygulama Esasları

1.Amaç

Bu yönetmelik, NUVO DRAGOS SİTESİ'nin yönetim ve işletim hizmetlerine yönelik olarak ortak yerler, tahsisli alanlar ve bağımsız bölümlerin kullanılması, günlük hayatın problemsiz ve olabilecek çekişmelerden uzak bir şekilde idamesine ilişkin ortak yaşam kurallarından cezai şartta konu eylemleri, cezai şartın uygulanma usullerini, cezai şart miktarlarını belirlemektedir.

2.Kapsam

İşbu Yönerge NUVO DRAGOS kat maliklerini, kiracılarını, bunlarla bağımlı olarak bulunanları, herhangi bir suretle yararlananları ve NUVO DRAGOS SİTESİ'nin tamamı veya bir bölümünü yahut bağımsız bölümleri üzerinde her ne türden olursa olsun başkaca ayni veya şahsi hak sahibi olan bütün kişileri bağlar.

3.Yasal Dayanaklar

634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, Nuvo Dragos Sitesi Yönetim Planı, 4857 Sayılı İş Kanunu, 1774 Sayılı Kimlik

Bildirime Kanunu, 1580 Sayılı Belediye Kanunu, 2872 Sayılı Çevre Kanunu, 6331 Sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu, 5326 Sayılı Kabahatler Kanunu, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik.

634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 28. Maddesi gereğince, *Yönetim Planı bütün Kat Maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir.*

Nuvo Dragos Sitesi ortak yaşam kurallarına ilişkin hususlar Toplu Yapı Yönetim Planı'nın ilgili maddeleri ile düzenlenmiştir.

4.Genel Hükümler (YP Birinci Bölüm)

Bu yönetim planı İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Gülsuyu Mahallesi'nde kain, kadastronun 32/2 pafta ,1684 ada , 22 no'lu parseli üzerindeki NUVO DRAGOS Sitesi A, B, C, D, E, F, bloklardan oluşan NUVO DRAGOS kat malikleri tarafından tanzim ve imza edilmiş kat Mülkiyetine tabi işbu parsel üzerindeki toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerler için tamamını kapsayan bir tek yönetim planı düzenlenmiş olup bu yönetim Planına göre yönetilir.

Bu yönetim planı belirtilen blokların ve rekreasyon alanlarının yönetim planıdır. Yapılar NUVO DRAGOS'un bir unsurudur. Bu yönetim planı, NUVO DRAGOS'un tamamında ortak olarak uygulanır. NUVO DRAGOS bir bütün kabul edilir. Blok yapılardan birinde bağımsız bölüm maliki olan, NUVO DRAGOS'un bütün ortak alanlarında hak sahibi ve bu yönetim planı dolayısıyla yükümlü, sorumlu sayılır.

İşbu Yönetim Planının amacı, kurulacak kat mülkiyeti ilişkilerinin yönetimi konusunu düzenlemek, yönetimden doğabilecek sorunları çözecek kuralları koymak; kat maliki veya kat irtifakı sahiplerinin yönetime ilişkin hukuki durumlarını belirlemek, bu sıfatla ya da sair suretle, kat mülkiyeti ilişkilerine taraf veya dahil olanların yetki, ödev ve sorumluluklarını saptayarak, taşınmazın tamamında, güvenli, huzurlu ve sağlıklı bir tasarruf düzeninin kurulup devam etmesini sağlamaktır.

4.1 Hakların Şenel İçeriği (YP Madde 5)

İrtifak hakkı sahipleri ve kat malikleri kendilerine tahsis edilen bağımsız bölümler üzerinde, bu Yönetim Planının ilişkili hükümleri saklı kalmak kaydı ile sözleşmelerle beraber Medeni Kanunu'nun ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nun tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.

4.2 Yükümlülüklerin Şenel İçeriği (YP Madde 5)

Kat malikleri ve irtifak hakkı sahipleri Belediye nizamlarına, ana yapının dış estetiğine, bina statik sistemine zarar vermemek, NUVO DRAGOS'un şenel mimarisine sıhhi tesisat ve projelerine aykırı olmamak diğer paydaşların zarar ve ziyanlarına meydan vermemek, kullanma haklarını ihlal etmemek ve işbu Yönetim planının 8.2 maddesinde sayılan konuların dışında kalmak kaydı ve yapılacak masrafların tamamı kendisine ait olmak şartıyla, kendi tasarruf sınırları içinde, diledikleri değişiklik ve yenilikleri yapmakta, tamamen serbesttir. Ancak bu serbestlik kat malikinin bağımsız bölümünü yapımcı şirketten teslim almasından sonra başlar. Bu husus bütün bağımsız bölümler için muteber olup, diğer paydaşlar, bu tarz değişikliklere itiraz edemezler. İşbu Yönetim Planı ile gerekli paydaş muvafakati verilmiş addolunur. Dış estetik kararları NUVO DRAGOS'un proje müellifi yapımcısı olan ÖZDERİCİ GYO'na aittir.

5.Bağımsız Bölüm Kullanım Esasları

5.1 Bağımsız Bölümün Tanımı

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 12/a maddesine göre Tapu İdaresi'ne verilecek vaziyet planı ve mimari projeye göre ana gayrimenkulün ayrı ayrı mülkiyete konu, her biri başlı başına bir bütün olarak kullanılmaya elverişli olan ve niteliği konut olarak belirlenmiş bölümleridir.

5.2 Bağımsız Bölümün Kullanılmasına İlişkin Haklar (YP Madde 5)

Kat malikleri, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun özel hükümlerine, Yönetim Planında yer alan kurallara ve kat mülkiyeti ilişkisinin gerektirdiği diğer sınırlama ve yasaklara uymak koşulu ile bağımsız bölümünü tapuya kayıtlı nev'ini ve vasfını değiştirmeyecek tarzda dilediği gibi kullanmaya, yine bu çerçevede kalarak kullanma ve yararlanma hakkını başkalarına vermeye, kiralamaya, paralı ya da parasız olarak devretmeye, yönetim ve işletim giderlerine katılmak koşulu ile boş tutmaya yetkilidir.

Kat malikleri ve irtifak hakkı sahipleri, kiracı sıfatıyla oturanlar, intifa veya sükna hakkı sahipleri kendi bağımsız bölümlerinde Belediye nizamlarına, imar planı ve eklerine ve ana yapının dış estetiğine ve NUVO DRAGOS SİTESİ'nin şenel mimarisine, statik projesine, sıhhi, elektrik ve benzeri tesisat ve projelerine aykırı olmamak, taşıyıcı sisteme zarar vermemek, diğer paydaşlara zarar ve ziyan vermemek ve kullanma haklarını ihlal etmemek kaydı ve yapılacak masrafların tamamı kendisine ait olmak şartı ile kendi tasarruf sınırları içinde diledikleri değişiklik ve yenilikleri yapmakta tamamen serbesttir. Bu husus, bütün bağımsız bölümler için muteber olup, diğer paydaşlar, bu tarz değişikliklere itiraz edemezler.

5.3 Bağımsız Bölümün Kullanılmasına İlişkin Yükümlülükler (YP Madde 12)

Kat malikleri kendi bağımsız bölümleriyle ortak yerleri kullanırken hüsnüniyet kaidelerine uymak zorundadırlar. Özellikle aşağıdaki işleri ve şeyleri yapamazlar.

A bloğun 2 ile 11. Katlara gayrimenkulün bu yönetim planına göre ev-ofis kullanımına uygun olarak Residence bağımsız bölümlerinin dışındaki bölümler mesken niteliğinde konut alanları, bağımsız bölüm ve eklentilerden hiçbirisi, mesken dışında bir amaçla kullanılamaz ve mesken dışında kiraya verilemez. Bu maksat dışında tahsis şekli değiştirilemez. Yapımcı firma ÖZDERİCİ GYO tarafından imal ve inşaa edilen müşterek mülkiyete tabi ortak alanlar (kamuya terk edilenler dahil) üzerinde, bu alanların kullanım, tahsis amaçlarına matuf veya yenileştirme amacıyla yapımcı firmanın onayı alınmaksızın hiçbir tadilat, değişiklik, yenileştirme faaliyeti gerçekleştirilemez. A Bloktaki dükkan-işyeri, en üst kat ofis-işyeri ve F blokta dükkan-işyeri olarak işbu yönetim planının ilgili maddelerinde tanımlanan bağımsız bölümleri işyeri olup bu madde içinde sayılamaz.

A Bloкта bulunan ve ev-ofis kullanımına uygun olan Residence- Konut bağımsız bölümlerinin mesken haricinde kullanılarak, ofis ve büro tarzı olarak kullanılması ve bu tip işyerlerine kiraya verilmesi uygun olup, kat malikleri bu işlemleri yasaklar kapsamında değerlendiremez, amacı dışında kullanıldığını iddia edemez, tahsis şeklinin

değiştirildiği iddiası ile dava açamazlar. Ancak ev-ofis bağımsız bölümlerine ilişkin kullanım yasakları 12.3) maddesinde belirtilmiştir.

Bağımsız bölümlerin balkon ve pencerelerinden halı, kilim, vb. eyler silkeleyemezler, su ve benzeri şeyleri dökemezler, çöp atamazlar, pencerelerde kuşlara yem veremezler, kedi köpek gibi hayvanlara yemeleri için yiyecek çöp atamazlar, kurutmak maksadıyla da olsa balkonlarına, binaların dış cephesine veya dıştan görülebilecek yerlerine ve bahçelere çamaşır asamazlar. Balkon ve teras alanlarda diğer kat malikleri tarafından görülmeyecek şekilde ancak ayaklı portatif çamaşır kurutmalıkları kullanılabilir.

A Bloкта bulunan ve ev-ofis kullanımına uygun olan Residence- Konut bağımsız bölümleri haricindeki bağımsız bölümleri kat malikleri; kat irtifakı ve/veya kat mülkiyeti kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerini, gösterilen kullanım biçimi dışında, başka hiçbir maksat için kullanamazlar. Başka maksatla kullanılmak üzere kiralayamazlar, satamazlar. Ancak ÖZDERİCİ GYO is terse 12 ile 27. Katlar arası mesken - Residence özelliği olan konutları ev - ofis kullanımına açabilir.

Kendi bağımsız bölümlerini randevuevi, kumarhane veya benzeri yer gibi ahlak ve adaba aykırı bir şekilde kullanamazlar.

B, C, D, E Blok Bağımsız bölüm malikleri mesken olarak kullanılacağı belirtilen bağımsız bölümlerini, hiçbir şekilde konsolosluk, ataşelik, siyasi parti bürosu, sendika, dernek merkezi veya bürosu ve lokali olarak kullanmayacak ve

pansiyon, hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler kuramayacakları gibi, sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, kulüp, bar, dans salonu, pavyon, elektronik oyunlar salonu vs. gibi eğlence yerleri ile, sendika, dernek, resmi daire, dersane, kurşane, fırın, lokanta, pastane vs. gibi beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, temizleyici, basımevi, dükkan, galeri, butik, çarşı, spor, bale, moda salonu, kuaför salonu, kreş, çocuk yuvası, emlak acentesi, emlak komisyoncusu , gayrimenkul aracı gibi işyerleri kesinlikle açamazlar. Bu bloklarda yukarıda sayılan işyerleri haricinde her türlü büro, ofis, ev-ofis gibi kullanımlar da yasaktır. B, C, D, E bloklarda; mesken amaçlı yapılmış bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kanununda izin verilse dahi büro ve ofis - doktor, avukat, muhasebe, mimarlık vs.) için dahil, mesken dışında kullanılması kesinlikle yasaktır. B, C, D, E bloklarda konut amaçlı yapılmış bağımsız bölümler münhasıran mesken olarak kullanılacak olup, hangi maksatla olursa olsun kurs açılmaz. Her ne nâm altında olursa olsun işyeri olarak kullanılamaz, düzenlenemez, tabela asılamaz.

A Blok, ev-ofis kullanımına uygun olan Residence-Konut bağımsız bölümlerin bağımsız bölümlerini, hiçbir şekilde konsolosluk, ateşelik, siyasi parti bürosu, sendika, dernek merkezi veya bürosu ve lokali olarak kullanmayacak ve sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, kulüp, bar, dans salonu, pavyon, elektronik oyunlar salonu vs. gibi eğlence yerleri ile, sendika, dernek, resmi daire, dersane ,kurşane, fırın, lokanta, pastane vs. gibi beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, temizleyici, basımevi, dükkan, , butik, çarşı , spor, bale, moda salonu, kuaför salonu, , emlak acentesi, emlak komisyoncusu, gayrimenkul aracı gibi

işyerleri kesinlikle açamazlar. Kreş-çocuk yuvası ve galeri gibi işkolları ÖZDERİCİ GYO'nun iznine tabidir.

A Blok giriş kattaki İşyeri –Dükkanlar ve en üst kattaki 1 Adet işyeri- Ofis bağımsız bölüm malikleri işyeri olarak kullanılacağı belirtilen bağımsız bölümlerini, hiçbir şekilde imalathane, boyahane, basımevi, emlak acentesi, emlak komisyoncusu, gayrimenkul aracısı gibi işyerleri kesinlikle açamazlar. Sadece Mal sahibi ve/veya ÖZDERİCİ GYO A Blok girişteki dükkanlarda, F Blok ve A Blok 259 no'lu bağımsız bölümlerde isterse, NUVO DRAGOS ile ilgili satış ofisi, kiralama ofisi ve ileride yapacağı başka projelerin satışına yönelik, bu dükkanları ve 259 no'lu bağımsız bölümü gayrimenkul satış ofisi olarak kullanabilir.

Bağımsız bölümlerde ve ortak alanlarda NUVO DRAGOS kat malikleri kurulunca müsaade edilmedikçe yırtıcı, sürekli ötücü, doğal olmayan yollarla üretilmiş laboratuvar veya doğal yaşam hayvanı dahil olmak üzere büyüklüğü ne olursa olsun her türlü vahşi hayvanın ve horoz, tavuk, koyun, küçük ve büyükbaş her türlü çiftlik hayvanının beslenmesi yasaktır.

Bağımsız bölümlerde evcil kedi, köpek vs. hayvanların beslenmesi ancak komşuluk hukuku ve hüsniyet kaidelerine aykırı olmamak, bahçede veya site dahilinde veya bağımsız bölüm balkonlarında bu hayvanları bulundurmamak, bağlamamak, gezdirmemek şartı ile mümkündür. Evcil hayvanlar site dışında ve terk edilmiş park alanında ilişkili mahalli idarenin belirleyeceği kurallar nezdinde gezdirilebilir. Bu konuda ana şart bu gibi hayvanların beslenmesinde şenel kuralın gerek blok yapılarında, Gerek ana taşınmazda ve gerekse NUVO DRAGOS'daki diğer bağımsız bölüm

maliklerini rahatsız etmemek ve ortak alanlara zarar vermemektir. Evcil hayvan sahipleri ortak alanlarda evcil hayvanları diğer malik ve sakinlerin korkmasını önlemek ve onlara zarar gelmesini engellemek maksadı ile tasmalı olarak dolaştırmadan sevk etmek , bağımsız bölümlerinin içinde dahi olsa süreklilik gösteren sesler çıkarmalarını engellemek, hayvanlarının dışkılarını kesinlikle temizlemek ve poşet içerisinde bağlayarak çöpe atmak zorundadırlar. Aksi takdirde evcil dahi olsa bu gibi hayvanları bulunduramazlar. Kurallara uymayan hayvan sahipleri hakkında yasal işlemlerin yürütülmesi NUVO DRAGOS yönetimi sorumluluğundadır.

Kendi bağımsız bölümlerinde diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde gürültü yapamazlar, gece geç saate kadar süren davet ve toplantılar yapamazlar. Nişan, düğün niteliğinde tesis olan küçük çaplı toplantılarda diğer kat maliklerini rahatsız etmemeye itina göstermeye mecbur oldukları gibi, kat malikleri kurulu müsaade etmedikçe bu gibi toplantıları ortak yerlerde yapamazlar, tertip edemezler. Tüm davet ve organizasyonlar ile toplantılarında diğer kat maliklerini rahatsız etmemeye özen göstermek zorundadırlar.

Radyo ve müzik aletleriyle benzeri şeyleri diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde kullanamazlar. Özellikle bu cihazları sabah 09:00 dan önce akşam 22:00'den sonra başkalarının uykularına engel olacak ve rahatsız edecek seviyede bir ses ile kullanamazlar.

Bağımsız Bölümleriyle, eklenti ve ortak yerlerde patlayıcı veya pis kokulu veya radyoaktif maddeler bulunduramazlar

ve diğ er bağımsız bölüm maliklerini rahatsız edecek şekilde sarsıntı ve titreşim yapamaz, koku, duman, toz çıkartıcı hareket ve çalışmalarda bulunamazlar.

Bağımsız Bölümlerde Dekorasyon ve Tadilat Çalışmaları

Sitede ikamet eden diğ er komşularının rahat ve huzurlarını temin maksadı ile aşağıda belirtildiğı üzere dekorasyon, tamirat ve tadilat çalışmaları yapabilirler.

Bağımsız böl  mlerde dekorasyon ve tadilat çalışmaları yapacak kat malikleri için, sitede oturan kat maliklerinin rahatsız olmaması için resmi tatil ve cumartesi- pazarları hariç olmak üzere sadece hafta içi sabah 10:00 akşam 17:00 saatleri arasında dekorasyon çalışmalarına müsaade edilecektir. Bağımsız böl  mlerdeki her türlü yer, tavan, duvar işleri, döşeme, parke, fayans, seramik işleri, sıva , pis su - temiz su dahil olmak üzere her türlü tesisat vs. çalışmaları , kırma, vurma, delme ve türlü titreşim ve ses çıkaran imalat, montaj ve çalışmalar dekorasyon ve tadilat çalışmaları olarak değ erlendirilir. Bu sayılan niteliklerde olmayan, ses ve titreşim oluşturmayan tamirat, tadilat ve işlemler ile sıhhi, temiz ve pis su, mekanik, elektrik ve data tesisatlarında NUVO DRAGOS Yönetimi tarafından yapılan acil müdahale, tamirat ve onarımlar ile müellif mimar ve yatırımcının bağımsız böl  mlerin tesliminden önceki çalışmaları için bu madde hükümleri uygulanmaz.

Bağımsız böl  mlerinde, Türkiye sigorta Yangın tarifesinde "Bina içinde fiyat zammı" gerektirecek "Yangın ihtimalini artırıcı veya yangın vukuunda kolay ve ağır hasar

verici mahiyette olan bilumum maddelerin bulundurulması” yasaktır.

Malikler ve sakinler bahçe ve ortak yerlere eklentiler yapamazlar, otopark edilecek yerlerin birisinin kendisine ait olduğunu iddia edemez, bu maksatla özel garaj, çatı, örtü ve teğkil edemezler.

6.Tahsisli Alan Kullanım Esasları(YP Madde 4)

En st (atı ve Teras Katları)

Tahsisleri ile İlgili Haklar veYasaklar:

A Blokta bulunan ahėap oturtma çatıda, Mal sahibi ve/veya ÖZDERİCİ GYO dilerse yangın ve rüzgar riskleri nedeniyle teknik anlamda değişiklikler yapabilir.

A Blok 99.0 kotunda hava ve rüzgar muhalefetleri dolayısıyla atmosferik havalandırma yerine cihazlarla havalandırma, ısıtma, soğutma zorunluluğu olması nedeniyle, ayrıca bu cihazların projede bırakılan teknik mahallerde tespit edilmesi zorunlulukları nedeniyle, A Blok 99.0 kotundaki teknik mahaller aynı kottaki ofise

(259 no"lu bağımsız bölüme) ait olacak ve kullanılacaktır. Ayrıca 104.5 mt kotundaki yerlerde 259 nolu bağımsız bölümün kullanımına verilmiştir. Ayrıca tüm binanın çatı kısmının aynı kotta yer alması ve yangın yönetmelikleri koruma yükümlülüklerinde yangına karşı sorumluluk Mal sahibi ve/veya ÖZDERİCİ GYO uhdesinde olduğundan bu kattaki tüm bahçe ve teraslar, ofis olan 259 no"lu bağımsız bölüme kullanım hakkı olacak şekilde yönetim planında düzenlenmiştir. 259 nolu bağımsız bölümün eklentisi olan teknik teras çatı eklentisi projeye uygun olarak yangın güvenlik holünden sirkülasyonu sağlanacaktır.

A Bloкта en üst 28. Katında 99.0 kotunda bulunan ofisin yanındaki (bahçe) terasının ve 104.5 mt deki terasın, ve diğer mütememmimlerinin (çay ocağı , teknik mahal ve teknik teras vs.) kullanımı 259 no"lu ofis bağımsız bölüm kat malikine aittir. Asansörlerden 27. katın üstüne sadece ofis bağımsız bölüm sahipleri, yetkilileri veya ilgili yetkililerin izin verdiği misafirler çıkabilir. 27 katın üstüne asansörlerle sadece 259 nolu bağımsız bölüm sahipleri veya izin verdikleri şahıslar çıkabilir, . Onun dışında site sakinlerinin ortak kullanımına burası kapalıdır. Diğer malikler 99.0 kotundaki 28.katı malikin izni dışında kullanamazlar. 28.katın kullanımı hakkındaki izinler 259 no"lu ofis bağımsız bölüm maliki tarafından düzenlenebilir. 259 no"lu bağımsız bölüm sahibi arzu ederse bu mekanı business – lounge, kafeterya, restoran vs. amaçlarla ticari olarak kullanabilir ve/veya bir işletmeye kiraya verebilir. 104.5 mt kotunda mevcut olan ahşap oturtma çatıda yangın riski nedeni ile ÖZDERİCİ GYO teknik değişiklikler yapabilir.

B-C-D Bloklarda 15. ve 16. katta 213,218 no'lu dubleks bağımsız bölümlerin önündeki teras + havuzlar(alternatif jakuziler) ve 213 ,218 no'lu dubleks bağımsız bölümler için 15 kattaki duman bacası yanından başlayıp 16 .kat teras izi sınırına kadar olan yer 213 ve 218 nolu dairelerin teknik kullanımına dahil edilmiştir. Ayrıca burada mevcut olan ahşap oturtma çatı ile ilgili alan yangın riski nedeniyle ÖZDERİCİ GYO tarafından değişiklik yapılabilir 17. Kat ve çatı arası dubleks 223-225 no'lu bağımsız bölümlerin çatı + teras+ bahçe+ havuzları(alternatif jakuziler)+ teras çatılar ilgili bölümün önündeki daireye aittir. Yine 17. Kat ve çatı arası dubleks 224-226 no"lu bağımsız bölümlerin önündeki teras+ bahçe + havuzlarının(alternatif jakuzileri) kullanımları ilgili (kendi) bağımsız bölümlerine aittir.

B-C-D Bloklarda çatı katlarındaki teknik mahaller yanındaki dairelerin kullanım hakkı ile E Bloкта 62,63 no"lu bağımsız bölümlerin yanındaki teknik mahallerin kullanım hakkı ilgili bağımsız bölümlere aittir.

B-C-D Bloklarda 225 ve 223 no"lu bağımsız bölümlerde 17. Katta mutfak yanı teknik mahalleri ilgili bağımsız bölümlerin havalandırma, ısıtma, soğutma cihazları için ayrılmıştır. Ayrıca burada bulunan teraslarda ilgili dairenin kullanımına verilmiştir. Bu teknik mahallerde , diğer bağımsız sahipleri hiçbir şekilde kullanım talebinde bulunamazlar. Sadece ilgili (225 ve 223 no"lu dubleks)

bağımsız bölümlerin kullanımına ayrılmıştır. Burada bulunan M1 ve yangın ve servis merdiveni kapısı 223 nolu dairenin kontrolünde olacaktır.(Yangın acil çıkışı itibariyle)

B-C-D Bloklarda 17. Kattaki çatı arasındaki dubleks olan 223 ve 225 no'lu daire sınırlarında bulunan çatı araları mahalleri ve teras çatılar, mimaride dıştan girme imkanı olmadığı için zorunlu olarak 223 ve 225 no'lu dairelerin kullanımına dahil edilmiştir. Bu daire sahipleri havalandırma, ısıtma, soğutma amaçlı cihazları için isterlerse bu çatı arası mahallerini kullanma hakkına sahiptir. Diğer bağımsız bölüm sahipleri bu konuları aynen kabul etmişlerdir. Bu dairelerin önündeki terasları sadece ilgili daireler kullanabilirler. Buradaki galeri boşluklarında konulacak cihazlarla alakalı teknik kapatmalar yapılabilir.

B-C-D Bloklarda 17.katta ve çatı arası dubleks 224 ve 226 no"lu bağımsız bölümlere komşu teknik mahaller ilgili bağımsız bölümlerin havalandırma, ısıtma, soğutma cihazları için ayrılmıştır. Bu teknik mahallerde diğer bağımsız bölüm sahipleri hiçbir şekilde kullanım talebinde bulunamazlar. Sadece ilgili (224 ve 226 no"lu) bağımsız bölümlerin kullanımına ayrılmıştır. Bu dairelerin yanındaki terasları sadece ilgili daireler kullanabilirler.

E Blokta 7. ve 8. Katta 60 ve 62 no"lu bağımsız bölümlerin sahibi aynı kişi olması halinde 7. Katta bulunan 60 no"lu dairenin girişindeki M9 merdiveni 60 ve 62 no"lu bağımsız bölümlere müstakil olarak tahsis edilecektir.

Mimariden dolayı bu durum tüm bağımsız bölüm sahipleri tarafından aynen kabul edilmiştir.

E Blokta 7. ve 8. Katta 61 ve 63 no"lu bağımsız bölümlerin sahibi aynı kişi olması halinde 7. Katta bulunan 61 no"lu dairenin girişindeki M10 merdiveni 61 ve 63 no"lu bağımsız bölümlere müstakil olarak tahsis edilecektir. Mimariden dolayı bu durum tüm bağımsız bölüm sahipleri tarafından aynen kabul edilmiştir.

E Blok 7.katta bulunan 60 ve 61 no"lu dairelerin önündeki havuz platformu – havuz ve teras ilgili bağımsız bölümlerine aittir.

E Blokta 60 ile 62 ve 61 ile 63 no"lu daireler arzu ederlerse dubleks şeklinde birleşebilirler.

Blokta 6. ve 7. Katta bulunan dubleks 56 ve 58 no"lu dairelerin önündeki havuz platformu –havuz ve teras kullanımı ilgili daireler ile ilgilidir. Bunları sadece ilgili daireler kullanabilirler

E Blokta 8.kat 62 no"lu bağımsız bölüm girişi önü teknik mahal (projede 816 no ile gösterilmiş olan) kullanımı havalandırma, ısıtma, soğutma üniteleri konulması ve kullanımı için ilgili daireye bırakılmıştır. Diğer bağımsız bölüm sahipleri hiçbir şekilde bu teknik mahali kullanamazlar. Bu hususu aynen kabul etmişlerdir. Buradaki yangın koridoruna çıkış kapıları daire sahibi kontrolünde olacaktır .Ayrıca teknik odalardan dairelere kontrol amaçlı giriş kapısı açılacaktır.

E Blokta 8.kat 63 no"lu bağımsız bölüm girişi önü teknik mahal (projede 817 no ile gösterilmiş olan) kullanımı havalandırma, ısıtma, soğutma üniteleri

konulması ve kullanımı için ilgili daireye bırakılmıştır. Diğer bağımsız bölüm sahipleri hiçbir şekilde bu teknik mahali kullanamazlar. Bu hususu aynen kabul etmişlerdir. Buradaki yangın koridoruna çıkış kapıları daire sahibi kontrolünde olacaktır .Ayrıca teknik odalardan dairelere kontrol amaçlı giriş kapısı açılacaktır

E Blok 8.kat teras çatı, mimaride üzerinde gezilemeyen çatı olarak belirlendiği için sadece 62 no"lu ve 63 no"lu bağımsız bölüm sahipleri kontrol ve bakım amaçlı terası kullanabilir. Diğer bağımsız bölüm sahipleri bu hususu aynen kabul etmişlerdir.

E Blok 8.kat 62 no"lu bağımsız bölüm yanındaki (projede 822 no ile gösterilmiş olan) depo, ilgili daire sahibinin kullanımına tahsis edilmiştir. Diğer bağımsız bölüm sahipleri bu hususu aynen kabul etmişlerdir.

E Blok 8.kat 63 no"lu bağımsız bölüm yanındaki (projede 821 no ile gösterilmiş olan) depo, ilgili daire sahibinin kullanımına tahsis edilmiştir. Diğer bağımsız bölüm sahipleri bu hususu aynen kabul etmişlerdir.

Blok yapıda bağımsız bölümü bulunan sair malikler çatı arasının ve burada bulunan şeylerin, en üst kattaki ve yukarıda sayılan katlardaki teras ve havuzların tasarrufu haklarından, en üst katta yer alan bağımsız bölümlerin malikleri lehine, kat' i olarak feragat etmişlerdir. Belirtilen bağımsız bölümlerde çatı alanlarının, havuz ve terasların tamamının tasarrufu tüm bağımsız bölüm maliklerinin ittifakla kabulü ve taahhüdü ile yukarıda

belirtilen katlardaki bağımsız bölümlere tahsis edilmiştir. Bu alanlar ortak alan, bu şeyler de ortak şey addedilemez.

Yine bu yönetim planı ile bağımsız bölümlere tahsis edilen havuz ve terasları, bu alanlardaki inşaa edilmiş olan tüm şeyler ve mekanlar sadece bu bağımsız bölümlerce kullanılacaktır.

Havuz ve kat bahçesi kullanımına sahip dairelerde alt katlara olabilecek tüm zarar, ziyan ve problemlerin çözümü ilgili dairelere aittir. Ayrıca havuz yerine jakuzi tercih edilebilir. Bu konuda ilgili bağımsız bölüm sahipleri tercih kullanabilirler.

A Blok Bodrum Katları, A Blok Otopark Katı, 1 ve 2. Katları Tahsisleri İle İlgili Haklar ve Yasaklar :

A Blok 28 kat 259 no"lu yerin bağımsız bölüm sahibi A blok altında 1. Bodrum kat garajında, hepsi bir arada olmak üzere ve gereğinde ilgili kat maliki tarafından seperasyon yapılabilecek şekilde 27 araçlık kapalı otopark yeri ayrılmıştır. Yeri ve Çekli ve bulunduğu Kat durumu hiçbir şekilde değiştirilemez.

A Blok altındaki 5 ve 6 no"lu dükkanların (264 ve 265 no"lu bağımsız bölümler) 1. Bodrum kat ile mevcut olan otopark bağlantıları nedeniyle bu dükkanlara ait otopark sayısı ve yeri yönetim planının eki olan otopark dağılım listesinde belirlenmiştir. Buna göre bu yönetim planının eki olan otopark dağılım listesinde yer alan otoparklara göre 5 ve 6 no"lu (264 ve 265 no"lu bağımsız bölümler) dükkan sahipleri ilgili otoparkların kullanıcısı olacaklardır. Yine dükkan otopark müstakil bağlantıları olması dolayısıyla güvenlikleri için kendi otopark bölümlerini, seperasyon

yapabileceklerdir. Diğer bağımsız bölüm sahipleri 5 ve 6 no"lu (264 ve 265 no"lu bağımsız bölümler) dükkanlara bırakılan otoparklarının kullanımından feragat etmiştir. Zemin kattaki 5 ve 6 no"lu dükkanların (264 ve 265 no"lu bağımsız bölümler)kullanıcıları ÖZDERİCİ GYO'nun belirlediği otopark sayısı kadar alanı ayrılmış kapalı otopark yapabilir ve araçlarıyla müstakil giriş –çıkış yapabilirler.

A Blok 1.katta 4.50 m kotundaki tesisat kat planında (zemin ve dükkan katlarında) mimaride bırakılan asma tavan içi teknik hacimlerde, sadece iletim tesisat ve yangın boruları geçirilebileceğinden, o hacim içinde havalandırma, ısıtma, soğutma cihazları ağırlıkları nedeniyle asma tavan düşmesine tespit edilemeyeceğinden dolayı Mal sahibi ve/veya ÖZDERİCİ GYO asma tavan içi teknik hacim kısımlarında her türlü teknik değişiklikleri yapabilir. Asma tavan yüksekliğini ayarlayabilir.

Ayrıca ilgili mahallerde dış pencere açılması ve havalandırılması düşünülmeyeceğinden havalandırma, ısıtma, soğutma cihazları teknik mahallere konulacaktır. Bu katlardaki tüm teknik mahaller dükkanlara ait olacaktır. Diğer bağımsız bölüm sahipleri, buradaki teknik mahallerle ilgili hiçbir talepte bulunamazlar.

A blok birinci kattaki teknik mahallerin kontrolü Özderici Gyo nun kontrolündedir. Özderici Gyo A blok 1. Kattaki teknik odaların dağılımını dükkan sahiplerine istediği şekilde yapabilir

Bahçe Katları (Zemin ve Bodrum Katlarda) ve Bahçe Alanı Tahsisleri ile İlgili Haklar ve Yasaklar:

A blokta 8 mt kotundaki ortak teras alanları bu katta bulunan 1-2-3-4-5- 6-7-8-9-10-11-12 ve 13 nolu bağımsız bölüm sahiplerinin kendi seperasyon alanlarındaki yeşil alanları kullanabilirler ve bu yerler kendilerine özel kullanım alanı olarak tahsis edilmiştir. Bu alanların sınırları Özderici Gyo tarafından belirlenecektir. Gerekirse Özderici Gyo yangın riski nedeniyle ahşap oturtma çatı üzerinde teknik değışiklikler yapma hakkını saklı tutar.

B-C-D bloklarda zemin katındaki (kotunda) bağımsız bölümlerin önünde bulunan teras alanları kullanım hakkı ilgili bağımsız bölümlere (2.-3.-4.-5.-6.-7. bağımsız bölümlere) aittir. Teras sınırlarındaki alüminyum korkuluklar kaldırılıp ,bahçelere sınır ihlali yapılamaz.

E blokta 1. Bodrum katında dubleks 1-2-3-4 ve 5 nolu bağımsız bölümler ve zemin katında dubleks 6-7-8-9 ve 10 nolu dairelerin önünde teraslar mevcut olup, bu dairelerin teras ve bahçe (bahçe terası) kullanım hakları mevcuttur. Yine E blokta 1. bodrum kattaki 1-2-3-4-5 nolu bağımsız bölümler önündeki ve ilgili bağımsız bölümlerin girişlerinin önünde, yangın güvenlik holü yanındaki depoların kullanımı yine ilgili bağımsız bölümlere aittir.

Yangın güvenlik holleri kapıları daire sahibi kontrolünde olacaktır.

B-C-D Bloklarda bulunan kat bahçeleri tavanları yangın riski nedeniyle kapatılmış olup, hiçbir şekilde kaldırılamaz ve açılmaz. Dolayısıyla kat bahçesi yan sınırları da yangın riski nedeniyle yangına dayanıklı cam duvarlarla kapatılmış olup hiçbir şekilde kaldırılamaz. Ortak alanlardaki kat bahçesi kullanımı ÖZDERİCİ GYO"ya aittir ve site yönetimi yararına kullanacaktır.

Ayrıca, A –B-C-D ve E Bloklarda 1. Bodrum katlarda yapılmış olan otomasyon odaları kontrolü ÖZDERİCİ GYO"ya aittir.

Yukarıda sözü edilen zemin ve bodrum kat teras ve bahçe (bahçe terası) bakım ve onarım masrafları ilgili bağımsız bölümlere ait olacak ve bağımsız bölümler kendi önlerindeki alanları kullanacaklardır. Bu bağımsız bölümler yan komşularının bağımsız bölüm önlerindeki alanlarını kullanamayacaklar, kendi bağımsız bölümlerinin sınırlarını esas almak kaydı ile kullanacaklardır. Kendilerine bahçe alanı tahsis edilen bağımsız bölümler bu alanlara inşaat ve imalat yapamazlar. Sınırlarını kagir duvar, çit, parapet duvar, paravan veya bunlara benzer dikey sınırlama yapan herhangi bir malzeme ile çeviremezler. Bu bahçe terasların bakım ve onarımı mimari estetiğin korunması amacı ile NUVO DRAGOS"un yönetimi tarafından yapılacak bedeli ilgili maliklere dağıtılacaktır.

Bağımsız bölümler önündeki bahçe teraslar bahçe kat bağımsız bölüm malikinin kullanımına tahsis edilmiştir. Diğer kat malikleri söz konusu alanda sürekli veya geçici

hiç bir tasarrufta (örnek olarak, barbekü, çocuk oyun alanı, ortak yeşil alan, vs) bulunamazlar. Diğer bağımsız bölümler bu alanın ortak alan olduğundan bahisle kendilerinin de tasarruf edeceğini öne sürerek bu bağımsız bölümlerin bahçe kullanımlarına tahsis edilen alanlarından istifadesini engelleyemezler ve kendileri de bu alanların ortak yer olduğu veya ortak şeyler barındırdığı gerekçesiyle yararlanmayı talep edemezler. Bu alanlar tahsis edilen bağımsız bölümlerce betonla kaplanmış alan hariç yeşertilmiş, bitkilendirilmiş, temiz halde ve münhasıran gerçek ya da yapay bahçe olarak kullanılır.

Bu yönetim planında 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 olamaz. Bakım, onarım, kontrol arıza gibi amaçlarla yapılan müdahalelerde bahçe alanındaki döşeme kaplamasına zarar verilmesi halinde bu zarar NUVO DRAGOS Yönetimince karşılanır.

Bağımsız Bölümlerin, Bahçe Alanlarının ve Sınırlarının Kesinliği :

Bu yönetim planında yazılı bulunan veya belediyede kayıtlı bulunan mimari planın gösterdiği, bağımsız bölümlerin, bağımsız bölümlerin bitişiğindeki bahçe alanlarının, ve ilgili planda belirtilen sair diğer alanların sınırları kesindir.

Buradaki bağımsız bölüm sınırlarına, tasarruf edilen alanlara fazlalık, ortak yer, ortak şey vs... adlarla itiraz edilemez, tashihi, tadili, takyidi istenemez. Aksi halde değişiklik kararına konu olan bağımsız bölümlerin malikleri lehine uygulanan tazminat hükümleri sınırları değişerek zarar gören diğer bağımsız bölüm malikleri lehine de uygulanır.

Üst Katlarda Bulunan Teras Bahçe Alanı Kullanımları (Kat Bahçeleri) :

Bağımsız bölümlere tahsis olunan ve projede bahçe olarak geçen kat bahçelerinin fiili kullanımı ve rahatlığı açısından seramik teras yada yeşil suni çim halı şeklinde imal edilmesi ve kullanılması mümkündür. Bu kat bahçelerinde saksı bitkiler haricinde bitkilendirme mümkün değildir.

Bağımsız Bölümlerden Geçen Ortak Tesisata ilişkin veya Tesisatın Bağımsız Bölümüne Ait Kısımlar:

Kat malikleri özel mülkiyet gereği kendilerine tahsisli bulunan alanlardan geçen elektrik, temiz ve atık su, doğalgaz, telefon, Tv ve data yayını ve her türlü muhabere, alarm ve ikaz sistemlerine ait hat veya toprak üstü ekipmanlarının maliki oldukları veya kullanımına tahsis edildikleri alanlardan uzaklaştırılmasını talep edemezler,

ileride siteye sağlanacak ortak hizmetler ile ilgili olabilecek bu tür kullanımlara muvafakat ettiklerini ve yukarıda

bahsedilen unsurlardan çıkabilecek arızaların giderilmesi, bakım, kontrol ve bunlar gibi amaçlarla yapılacak

alışmalara engel olmayacaklarını, diğerkat malikleri lehine bilmukabil rücu beyan ederler. Ortak arızaların giderilmesi için yapılacak çalışmalar sonucu tahrip olabilecek alanlar ilgili kat maliki lehine eski durumuna getirilerek, yapılan tüm masraflar NUVO DRAGOS Yönetiminin ortak bütçesinden karşılanır.

Bütün bu ortak alanlardaki kullanılacak olan ortak tesisat yerlerinin ve sistemlerinin belirleme yetkisi 10 yıl boyunca ÖZDERİCİ GYO "ya aittir. Bütün bağımsız bölüm sahipleri bu kararlara uymalıdır.

Tahsis Edilmiş Açık Otoparklardan Yararlanılamaması

Kapalı otopark sahibi kat malikleri, yönetim planı eki olan otopark dağılım listesinde belirtildiğı gibi, misafir otomobil, araba ve araçlar ile sosyal tesis işletimi için gelen araçlar, ticari araçlar sitede yerinde malikleri kullanımına tahsis edilmiş açık otoparklardan yararlanamazlar.

A blok dükkanlarının yanında ve önünde bulunan açık otopark alanları otopark dağılım listesine göre A Blok dükkan sahiplerine, F blok kendi bağımsız bölüm dükkanların önünde ayrılmış olan 9 araçlık açık otopark alanı F blok dükkan sahiplerine tahsis edilmiştir. Diğer bağımsız bölüm malik, sakin ve misafirleri bu otoparklardan faydalanamazlar.

Yönetim Planı ile Yapılan Tahsis ve Atamaların Değiştirilemeyeceği Hükümü :

32/2 pafta , 1684 ada , 22 no'lu parsel A, B, C, D, E, F bloklar olarak adlandırılmıştır. Bu yönetim planı ile kimi bağımsız bölümlere tahsis ve atamalar yapılmıştır. Yönetim planının bu tahsis ve atamalara ilişkin hükümleri, tahsis ve atama yapılan bağımsız bölümlerin rızası ve muvaffakatı olmadan değiştirilemez.

NUVO DRAGOS bağımsız bölüm malikleri, bağımsız bölümünün veya bölümlerinin bulunduğu, 22 no.lu NUVO DRAGOS parselinin bünyesindeki, ortak alanların bir kısmının her ne kadar ortak kullanıma ait olmasına rağmen, iş bu yönetim planı ile bağımsız bölüm sahiplerinin müstakil, tahsisli kullanımına özel olarak ayrılmış olduğunu, bağımsız bölüm sahiplerince imzalanmış veya imzalanacak olan vaziyet planında ayrılan yerlerin geçerliliğini ve ileriye dönük olarak, ayrılan yere "her ne sebeple olursa olsun itiraz etmemeyi, başkalarına ayrılan yerlerde de hiçbir hak talep etmemeyi peşinen kabul, taahhüt ve beyan ederler . Malikler bağımsız bölümlerinin dışında kalan alanlarda yatırımcı ve yapımcı ÖZDERİ GYO'un ileriye dönük, teknik idari nedenlerden dolayı değişiklik yapabilme hakkına sahip olduğunu ve bu değişikliklere itiraz etmeyeceğini, peşinen ve gayrikabili rücu olarak, kabul ve taahhüt ederler. Aynı şekilde bu maddede ve işbu yönetim planının diğer

maddelerinde adı geçen tüm özel ve/veya genel kullanıma verilen tahsisler; bağımsız bölümler satış veya diğerk yollar ile el değıştirirse dahi yeni maliklerce değıştirilemez, değıştirilmesi teklif edilemez ve şikayete konu edilemez.

7.Ortak Alan Kullanım Esasları(YP Madde 6)

7.1 Ortak Alanın Tanımı :

Kat malikleri, Kat Mülkiyeti Kanunu ve işbu Yönetim Planında belirtilen ortak yerlere, Medeni Kanunun müşterek mülkiyet hükümlerine göre, malik olurlar ve bu yerlerden kanun, sözleşme ve yönetim planı hükümlerine göre aşağıda gösterilen sınırlamalara riayet etmek şartıyla faydalanma hakkına sahiptirler.

Kat malikleri, yukarıdaki 2. ve 3.nc maddede belirtilen ortak yerlerin bakım ve temizliğıne, korunmasına itina göstermeye ve ana taşınmazın güzelliğini ve sağıamlılığını titizlikle korumaya mecburdurlar.

7.2 Ortak Alan Kullanılmasına İlişkin Haklar :

Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin yazılı rızası olmadıkça NUVO DRAGOS'un ve bloklarının ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz. Ancak kat maliklerinin kurullarda istediği inşaat, onarım ve tesisler, yenilik ve ilaveler için KMK'nın 42. ve 43. maddeleri ile bu yönetim planının 8.2.b) maddesi geçerlidir. Ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun NUVO DRAGOS'a veya bağımsız bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya toplu yapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz. Kat maliki kendi bağımsız bölümünde toplu 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 toplu yapıya zarar vermeyecek onarım, tesis veya değişiklik yapılabilir.

7.3 Ortak Alan Kullanılmasına İlişkin Yükümlülükler :

Her kat maliki NUVO DRAGOS'a ve diğer bağımsız bölümlere, kusuru ile verdiği zarardan dolayı, diğer kat maliklerine karşı sorumludur.

6.1. Blok yapıları dışında kalan bahçenin hiçbir yerine otopark olarak tahsis edilen alanlar hariç- hiçbir şekil ve surette otomobil, araba bırakamazlar, park edemezler. Yine her kat maliki NUVO DRAGOS Yönetim Planı ve Kat Malikleri Kurulunca kendilerine ayrılan yerler dışındaki ortak yerlere, hiçbir şey bırakamazlar ve otomobil ile arabalarını park edemezler, adam barındıramazlar.

6.2. Ortak yerlerde ve herhangi bir bağımsız bölüme tahsisli mahallerde -tahsis edilen bağımsız bölüm maliki hariç- proje müellifi olan ÖZDERİCİ GYO'nun muvafakati olmadan herhangi bir tadilat veya ilave yapamazlar.

6.3. Tüm bağımsız bölüm malikleri hariçten görülecek şekilde hiçbir şekilde, dış cephelere, balkonlara, ana girişe, kat aralarındaki boşluklara, çatıya, kendi bağımsız bölümlerinin camlarına, içeriden ve dışarıdan, kendileri veya emlakçılar tarafından kiralık, satılık vs. gibi hiçbir yazı, pano, ilan, bayrak, flama, süs ve binaların dış görünümünü bozacak bir şekil, eşya asamazlar, tabela koyamazlar, direk ve benzerlerini dikemezler. Bu hususlardaki bazı bölüm maliklerinin özel durumları aşağıda sıralanmıştır. Malikler bu maddede sayılanların dışında (A Blok dükkan, F Blok ve A Blok 259 no"lu bağımsız bölümler hariç) diğer tüm blokların dış cephesinde hiç bir yere ilan veya benzeri

tanıtıcı işaret, pano, tabela vb. bulunduramaz, koyamaz.

A blok dükkan, F blok dükkan ve A Blok 259 no"lu bağımsız bölüm malikleri dışında kalan tüm A blok malikleri dahil olmak üzere hiçbir blok maliki bina dış cephesine tabela vs. asamaz, yukarıda sayılanları yapamaz. Ancak A Blok malikleri A Blok ana lobisine yapımçı Özderici GYO tarafından onaylanan dizayn ve boyutlarda olmak üzere yönetim tarafından yaptırılan ve her bağımsız bölümün yer alabileceği tabela sisteminden faydalanabilirler. Bu tabela sistemi cinsi, teknolojisi, ebatları, biçimi, malzemesi ve dizaynı yönetim tarafından hazırlanarak ÖZDERİCİ GYO 'ya onaylatılacaktır. A Blok dış cephesindeki ÖZDERİCİ GYO yazısı hiç bir şekilde kaldırılamaz, gece ışıklandırılması iptal edilemez, rengi ve şekli değiştirilemez. Ayrıca F blok yanındaki duvardaki Özderici GYO yazısının da aynı şekilde kalacaktır, hiç bir şekilde kaldırılamaz ve gece ışıklandırılması ve şekli Özderici Gyo nun isteği dışında değiştirilemez.

Ayrıca, A Blok dükkan, A Blok 259 no"lu bölüm ve F Blok dükkan malikleri bina dış konturları içinde dış cephesini engeller şekilde kaldırım üstüne veya bina yakın çevresine, müellif ve yönetimin izni olmadan, belediyeden izin alarak dahi, pano, reklam tabelası ve benzerlerini diktiremez, bulunduramaz. Aksi davranışta NUVO DRAGOS Yönetimi veya Özderici GYO müdahale ederek kaldırılması hakkına sahiptir.

6.4. Kat malikleri proje müellifi ve yatırımcı Özderici GYO

tarafından yazılı olarak duyurulmuş ortak proje ve onay verilmedikçe açık teras ve balkonları camlama dahil olmak üzere sabit veya toplanan camekan ,kış bahçesi ve diğer biçimlerde kapatamazlar , veranda şekline sokamazlar. Yine kat malikleri kendi bloklarının dış cephesine panjur koyamazlar. Sadece bahçe ve giriş katları estetik ve koruma amaçlı kepenk yapılması Özderici Gyo nun belirleyeceği renk ve izne tabii olacaktır

6.5. Proje müellifi olan ÖZDERİCİ GYO ve NUVO DRAGOS Yönetiminin yazılı olarak uygun gördüğü veya NUVO DRAGOS Yönetimince konulan yerler dışında herhangi bir yere (hiçbir şekilde, çatıya, balkonlara, dış cepheye, bahçe alanlarına veya buna benzer yerlere...) klima dış ünitesi, uydu anten, çanak, telsiz antenleri, TV antenleri veya diğer herhangi bir cisim, eşya veya bunlara benzer herhangi bir ekipmanı bağımsız veya ek olarak ya da müştereken monte edemezler. Ancak, bloklarda, gerektiğinde NUVO DRAGOS YÖNETİMİ'nin yazılı muvafakatı ile uygun göreceği yer ve şekilde, ortak anten, klima ve havalandırma sistemi kurulabilir. Yazılı olarak izin verilen yerler de dahil olmak üzere herhangi kat maliki veya kiracının bu sayılanları dış cepheye monte edilmesi sonucu tüm yasal haklar saklı kalmak şartı ile ilgili malik veya kiracının binanın dış cephe izolasyonuna, sıvaya, boyaya veya herhangi bir mimari unsura yada başka bir bağımsız bölüm malikine diğer ortak alanlara vereceği zararlar, buna sebebiyet veren bağımsız bölüm maliki tarafından karşılanır. Bununla beraber izin verilmeyen alanlara monte edilen her unsurun sökülmesi ve ilgili alanın eski haline

getirilmesi görevi NUVO DRAGOS YÖNETİMİ'ne aittir.

6.6. Bağımsız Bölüm malikleri toplu yapı ve blok yapıların mimari estetiğine, dayanıklılık ve metanetine zarar verebilecek herhangi bir harekette veya tadilatla bulunamaz. Ortak kısımlardan olan bölme ve duvarlardan pencere ve kapı açamazlar. Koridor, merdiven ve sahanlıklarda çöp tenekesi, motorsiklet, bisiklet, çocuk arabası, odun ve kömür sandıkları ve benzeri eşyaları bulunduramazlar. Bağımsız bölümlere ait çöpler behemahal plastik veya çevreci çözünen torbalar içinde alınır. Kat malikleri bağımsız bölümlerine ait çöplerin toplanması sırasında bağlı bulunan yerel yönetimin ve /veya Nuvo Dragos Yönetiminin atık yönetimi ile ilgili kurallarına uymakla yükümlüdürler.

6.7. Kat malikleri arabalarını (otomobil) park ederken kendi bağımsız bölümlerine yönetim planı eki olan otopark dağılım listesi ile tahsis edilmiş ve ayrılmış bulunan kapalı otopark park yerlerini kullanacaklar ve bunlar dışında başka bağımsız bölümlerin otopark yerlerine veya ortak alan olan geçiş yollarına park etmeyeceklerdir. Kendi park yerleri de dahil olmak üzere park alanını kullanırken, başka maliklerin kullanımına mani olmayacaklar, park yerlerinin önüne, çıkışlarına ve geçiş güzergahlarına park etmeyecek ve NUVO DRAGOS YÖNETİMİ'nin alacağı kararlara aynen uyacaklardır. Kat malikleri başka maliklerin otopark yerlerini işgal edemez. Yönetim planı eki ile tahsis edilmiş daire büyüklüklerine göre değişen sayıdaki

otopark yerleri için kat malikleri konum, genişlik, sayı , park yönü ve aynı bağımsız bölümün araçlarının arka arkaya parkı vs. ile ilgili olarak herhangi bir itirazda bulunamaz , NUVO DRAGOS YÖNETİMİ'ne ve NUVO DRAGOS kat malikleri kurullarına değiştirilmesini teklif edemezler. A Blok 5 ve 6 no"lu dükkan (264 ve 265 no"lu bağımsız bölüm) ve F Blok haricinde otopark alanlarında araçlarından başka eşya, dolap, cisim, malzeme bulunduramazlar, bulundurdıkları taktirde ilk uyarının ardından yönetim tarafından kaldırılmasına mani olamazlar.

Kat maliklerine tahsis edilen otopark, ekli otopark mahalli paylaşma listesinde ve şemada gösterilmiş olup bunların kullanımı veya yerleri hiçbir şekilde değiştirilemez. Kat malikleri otoparka bırakacakları otoların plaka numaralarını güvenlik için NUVO DRAGOS yönetimine verir. Otolar değiştirildiğinde NUVO DRAGOS yönetimine haber verilir.

A Blok yapısındaki ev-ofis kullanımına uygun residence -konut dairelerin misafir yoğunluğu göz önüne alınarak NUVO DRAGOS yönetimi bu blok maliklerinin otopark alanlarının ve misafirler için ayrılan "Misafir Araba Otopark"ının daha düzenli, verimli, güvenli kullanılmasını sağlamak ve diğer maliklerin rahatsız olmasını önlemek maksadıyla vale-parking sistemi kurabilir, A blok otopark mevki için özel yönlendirmeler ve sınırlandırmalar koyabilir, otoparkı uygun mimari unsurlarla ayırarak, özel kartlarla çalışan bariyerler koyabilir. A blok yapısındaki

tüm malik, kiracı ve misafirleri bu uygulamalara riayet etmek mecburiyetindedir.

6.8 Kapalı otopark alanında uygun bir bölgede ayrılmış olan ve sadece misafir araçların kullanımına sunulmuş olan “Misafir Araba Otopark” sahasına giriş NUVO DRAGOS Yönetimi tarafından kurulacak olan kartlı sistemle sağlanacak olup, bu kartlar sadece kat maliklerinin misafirlerinin girişi sırasında kendilerine teslim edecek ve maksimum 24 saat ücretsiz park imkanı sağlayacaktır. 24 saati geçen parklamalarda Maltepe Bölgesinde faaliyet gösteren özel şahıs ve şirketlere ait kapalı otoparklarda uygulanan “En Yüksek Tarife’den” az olmamak kaydı ile NUVO DRAGOS Yönetimi tarafından belirlenecek ücret tarifesi geçerli olacaktır. “Misafir Araba Otopark” sahasından NUVO DRAGOS Yönetimi’nin misafirleri ve profesyonel çalışanları da faydalanabilecektir. Ancak hiçbir şekilde geçici süre dahi olsa kat malikleri kendi araçlarının park imkanı verilmesini talep dahi edemezler. “Misafir Araba Otopark” sahasının gerçek kullanılma amacının dışında kullanılmasının yaratacağı rahatsızlıklara engel olmak amacı ile NUVO DRAGOS Yönetimi bu maddede yazılanlar dışında yeni kurallar ve yönetmelikler yayınlayabilir.

6.9 Site çevresi çevrili olup, ana yaya girişi ve tüm otomobil, araba girişi ve çıkışı bir tek noktadan kontrollü olarak sağlanacaktır. Bu nokta haricinde bir yaya girişi ve çıkışı daha bulunacaktır. Bu noktaların , güvenlik görevlilerince 24 saat koruma ve denetim altında tutulması

veya bilgisayar kontrollü giriş çıkış kartları , otomobil, araba giriş sistemi ile benzeri elektronik güvenlik sistemleri kurulması ile kontrolü NUVO DRAGOS YÖNETİMİ'ne aittir.

6.10 Yüzme havuzu ve bahçelerdeki ortak diğer tesislerin işletme giderlerine NUVO DRAGOS YÖNETİMİ tarafından ilgili yılın işletme projesine dâhil edilmesi sureti ile karşılanacağından- katılmak zorundadırlar. Sosyal alanların mimari işletim düzenlemesi ile ilgili karar ÖZDERİCİ GYO"ya aittir.

Tasdikli projede sığınak gözüken alanlar, barış zamanında kat malikleri kurulunca site sakinlerinin sosyal kullanımına ,otopark kullanımına izin verebilir.

6.11. Spor tesislerinin, açık otoparkların, çöp alanlarının, çocuk oyun alanlarının, sosyal tesislerinin, güneşlenme alanının, ve bu birimlerin eklentilerinin kendi bağımsız bölümlerine yakın olduğundan veya bu yakınlığın rahatsızlık yarattığından bahisle NUVO DRAGOS'u oluşturan bağımsız bölümlerin kat malikleri ve kiracıları tarafından kullanımını engelleyemezler.

Bu birimlerin kendi bloklarına rastlayan, blok yapı/yapılarda bulunan bağımsız bölüm malikleri NUVO DRAGOS"un diğer bağımsız bölümleri lehine bu haklarından feragat etmişlerdir. Aynı şekilde diğer bağımsız bölüm sahipleri de bu birimlerin kendi bloklarının yakınında olmadığını öne sürerek işletme giderine katılmaktan imtina edemez. Bu birimler ve eklentileri NUVO DRAGOS'un ortak

alanları, ortak yerleri ve ortak şeyleri olarak kabul edilmiş olup, parselde ait veya kamuya terk edilmiş olsa dahi bakım, koruma, yenileme, geliştirme giderleri NUVO DRAGOS'u oluşturan tüm bağımsız bölümlerin dolayısıyla NUVO DRAGOS YÖNETİMİ'nin ve dolayısı ile kat malikleri ve kiracılarının sorumluluğundadır.

Yukarıda yazılı kullanma ve faydalanmaya ilişkin hususlar bu yönetim planında, Kat Mülkiyeti Kanununda öngörülen hak ve mükellefiyetler, bağımsız bölümlerde kiracı veya herhangi bir sıfatla oturanlar ile faydalananlar tarafından da aynen yerine getirilmek mecburiyeti vardır. Bağımsız bölüm malikleri kiracılarına işbu yönetim planından ana gayrimenkule ait yönetim planından bir nüsha vermek ve kira kontratına buna ait hüküm koymak zorundadırlar.

6.12 A Blokta bulunan işyeri-dükkan, işyeri-ofis ve ofis olarak kullanılan residence kiracıları NUVO DRAGOS içinde bulunan açık spor tesisleri, açık ve kapalı yüzme havuzu ile güneşlenme terasının bulunduğu ana bahçeden faydalanamazlar. Bu bölgeye giriş NUVO DRAGOS YÖNETİMİ tarafından kart vs. yöntemlerle sınırlandırılabilir. A Blok tüm kat malikleri ile mesken olarak kullanılan residence dairelerin kiracıları ise bu alanlardan faydalanabilirler. Kiracılarla yapılacak kira kontratlarında „Nuvo Dragos yönetim planına uymaları zorunludur“ maddesi olmalıdır.

Mal sahipleri yanlarında bu alanlara misafir getiremezler. Misafir gelmesi halinde yönetim tarafından bir ücret istenecektir.

6.13. NUVO DRAGOS YÖNETİMİ anayapı ve bağlı blok yapılarıdaki tüm girişlere, garaj dahil, özel kartla açılabilen bariyerler koyabilir. Bu halde kat malikleri bu kartların kullanılmasına özen göstermek ve bilhassa sorumsuz üçüncü şahıslara aktarılmasına mani olmak zorundadırlar. Bu gibi intikallerde kat maliki sorumlu olur. NUVO DRAGOS Yönetimi katlara gidecek üçüncü şahıslardan kimlik ve özel tanıtım kartı takılmasını isteyebilir.

6.14. Zemin ve zemin altındaki katlarda bulunan kat malikleri, kendi bağımsız bölüm ve girişlerinden, üçüncü şahısların diğer bloklara geçmesine mani olmak mecburiyetindedir.

Projede belirtilmiş olan betonarme depolar yerine paslanmaz çelik depo yapma hakkı Özderici Gyo denetimindedir. Ayrıca Site içerisindeki trafik akışı ve yollar çevre tanzim projesindeki haliyle düzenlenmiş mevcut haliyle kalacaktır.

8.Uygulama Esasları

İşbu yönerge yayımlandığı tarihten itibaren;

- a) Yönergede yer alan ortak yaşam ihlallerine ilişkin olarak; Site Sakinlerine 1'inci defada SÖZLÜ uyarı, ihlalin belirtilen süre içerisinde giderilmemesi veya tekrarı halinde 2'inci defada YAZILI uyarı verilerek bu durumun

kendilerine tebliğ edilmesi ile beraber "Cezai Müeyyideler Cetvelinde" belirtilmiş olan para cezasının tahakkuk ettirilmesine veya yasal işlemlerin başlatılmasına,

- b) 25.01.2025 tarihli Olağan Kat Malikleri Kurul Toplantısında alınan karar gereği, her yıl minimum aidat artış oranına göre, ""Cezai Müeyyideler Cetvelinde" belirtilmiş olan para cezası tutarlarının arttırılmasına,
- c) Sözlü ve yazılı uyarılara ilişkin kayıtların Site Sakini dosyasında saklanmasına ve cezai işlemlerin Site sakini cari hesabına tahakkuk ettirilmesine ve tahsilinin sağlanmasına,
- d) Sözlü ve yazılı uyarılar sonrasında cezai işlem uygulaması yapılmış Site Sakinin, aynı ihlallerine devam etmesi halinde, site sakininin bilerek isteyerek bu ihlallerine devam ettiği kabul edilerek, Sözlü uyarı yapmaksızın, sadece Yazılı uyarı verilerek, bu durumun kendilerine tebliğ edilmesi ile beraber "Cezai Müeyyideler Cetvelinde" belirtilmiş olan para cezasının tekrarının tahakkuk ettirilmesine veya yasal işlemlerin başlatılmasına,
- e) Site sakininin yazılı uyarı ile birlikte "Cezai Müeyyideler Cetvelinde" uygulanan para cezası sonrası, aynı türdeki ihlal söz konusu olduğunda, yazılı uyarı ile beraber yansıtılan para cezasının 2. kez uygulanması halinde ceza tutarının %25 fazlası, 3. kez ve sonrasında tekrarı

halinde ceza tutarının %50 fazlası olacak şekilde uygulanmasına,

- f) Site Sakininin 3 defa sözlü/yazılı uyarı ve 3 defa para cezasına rağmen ihlallerine devam etmesi durumunda bu site sakininin bilerek isteyerek bu ihlallerine devam ettiği kabul edilerek, Yönetim Kurulunca alınacak karara istinaden hukuki yaptırım amacıyla dava açılmasına, karar verilmiştir.
- g) Bu yönergedeki “cezai müeyyide para miktarı”, yönergenin Temsilciler Kurulu tarafından onaylandığı ve yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl süreyle geçerli olup, uygun görüldüğü takdirde yeni yönetim kurulu/kurulları tarafından güncellenebilecektir.

Açıklamalar

Zilyet: Zilyetlik, medeni hukukun eşya hukuku dalında incelenen bir hukuki kurumudur. En basit olarak bir kimsenin taşınır (menkul) veya taşınmaz (gayrimenkul) bir mal üzerindeki fiili hâkimiyeti olarak tanımlanabilir. Zilyetliğe sahip olan kişiye zilyet denir.

İrtifak hakkı: Gayrimenkul sahibi, ilşili mülkün bir başkası tarafından kullanılmasına izin verdiği zaman ortaya çıkan yararlanma hakkıdır.

İntifa hakkı: Kelime anlamı kullanım hakkı olup; sahibi olduğu kimseye söz konusu gayrimenkulü kullanma ondan faydalanma hakkı verir. İntifa hakkı sahibi olan kimseler, ister bu evi kullanıp, ister boş bırakabilir.

Sükna hakkı: Kelime anlamı oturma hakkı olup; sahibi olduğu kimseye söz konusu gayrimenkulün tamamında veya bir kısmında oturma hakkı verir. Sükna hakkı sahibi olan kimseler, bu hakkı bir başkasına devredemediği gibi, miras olarak da bırakamazlar. Birbiri ile benzer haklar olan sükna hakkı ile intifa hakkının farklılıkları da bulunmaktadır.

EK-1: Cezai Müeyyediler Cetveli