

FAALİYET RAPORU

1-2023 yılı Genel Kurul toplantı tutanağının 4-5-6.maddesinde belirtildiği şekilde arazilerimizin olduğu bölgenin **“Nitelikli doğal koruma alanı”** olarak belirlendiğini, turizm amaçlı kullanılamayacağını, günübirlik kamping olarak kullanılabileceğini, kanunun takasa imkan vermediğini, öncelikle bir plan çalışması için görüşmeler yapılabileceğini, bir sonraki genel kurulda bu hususların görüşülmesini “genel kurulda açıklamıştım.

Akabinde Yönetim Kurulu Başkanı seçilmem nedeniyle, yönetim olarak yaptığımız ilk toplantıda öncelikle gerçek fiili durumumuzu ortaya koymak, buna bağlı olarak yapacağımız araştırma ve incelemeler için süreçler belirlemek üzere karar aldık.

Neticede 2 ayrı süreç başlatıp bunların sonuçlarını elde etmek için kolları sıvadık.

1.sürecimiz: Arazilerimizin tapuda kayıtlı bilgilerine göre piyasa değerlerinin belirleneceği bir ekspertiz raporu hazırlamak,

Ekspertiz raporu sonuçlarını, sahibinden.com ve ilgili kamu kurumlarınca kullanılan emlak programından alınan m2 fiyatları ile birlikte değerlendirmek ve uluslararası bir emlak alım-satım kuruluşu aracılığı ile deneme amaçlı satış sürecini başlatmak olarak belirlendi.

2.sürecimiz: Arazilerimiz Çevre ve Şehircilik ve İklim değişikliği Bakanlığı Makamının 28.03.2023 tarih 6080704 sayılı oluruyla Doğal sit ve Nitelikli Doğal koruma Alanı olarak tescil edilmiş; bu alanlarda 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında Çevre Şehircilik ve İklim değişikliği Bakanlığınca onaylanan iş ve işlemler yapılmaktadır.

“Nitelikli Doğal Koruma Alanı” olarak belirlenen bölgemizde bu karar başlığı altında izin verilen faaliyetlerde tanımlanan “çadır ve karavan kamping” yapılabilmesi için **“Koruma Amaçlı İmar Planı”** hazırlanması hususunun mevzuatlar çerçevesinde incelenmesi olarak belirlendi.

2-Yukarda arz ettiğimiz süreçleri belirledikten sonra ilk iş olarak Yönetim Kurulu olarak arazilerimiz yerinde görülerek, mahalli inceleme yapılmıştır. Yapılan gözlemde bir arazimiz dışında diğerlerinde zeytin ağacı bulunmadığı, plaja sahip iki arazimizde deniz kenarı ve içinin oldukça taşlık ve kayalık olduğu, manzara ve tabiat açısından bakir ve güzel olduğu, ulaşımın ise kolay olduğu gözlemlenmiştir.

Bölgedeki arazilerin girişinde “ Tabiat Parkı” yazan betondan kemerli bir kapı bulunmaktadır.

1.Süreç

Bu kapsamda bir kamu kuruluşu olan Balıkesir ve Bursa illerinde değer tespiti yapan Vakıf Gayrimenkul A.Ş ye resmi olarak bir ekspertiz raporu hazırlattırılmış, ayrıca teyit amaçlı gayri resmi olarak özel bir Gayrimenkul Şirketine ikinci bir rapor hazırlatılmıştır.

Ayrıca sahibinden.com sitesinde bölgede arazilerimize benzer özellik gösteren ilanlar değerlendirilerek buradan da 4 arazimiz için ortalama m2.bedelleri tarafımızca belirlenmiştir.

Sahibinden.com ilanlarında m2 bedellerinin pazarlık amacıyla %30-40 mertebesinde arttırılarak konulduğu farklı emlakçılar ile yapılan görüşmelerden anlaşılmıştır.

Bunun dışında kurumsal bir emlak programının arazi rayiç bedel tespiti yapan modülüne verilerimiz girilerek arazilerimizin m2 bedelleri çıkartılmıştır.

Tapuda 3 arazimiz zeytinlik (bazı bölümler tarla), salatalık burnu ise tarla olarak gözükmektedir. Arazilerimizin her ne kadar fiili durumları bize göre değer arz etse de tapu bilgilerine göre çıkan ekspertiz m2 fiyatları bizi tatmin etmekten çok uzaktır.

-Resmi ekspertiz raporuna göre toplam =166.270.000 TL hisse başına 320.000TL
-Gayri resmi rp. sonucuna göre toplam=276.857.000 TL hisse başına 533.000 TL
-Emlak programından alınan sonuca göre toplam=378.000.000 TL hisse başına 728.000 TL belirlenmiştir.

Bu arada bu çalışmalarımızın derlenmesi aylar sürmüştü ve bir yandan talipli alıcılar ile de görüşme ve toplantılarımız devam etmiştir. Buradan çıkardığımız sonuç arazilerimizin ortalama max. satış bedellerinin konuma göre 2023 fiyatı ile 1.000-1.500 TL/m2 arasında olabileceği anlaşılmış, hatta Zeytinlik bölgesine çiftlik yapmak üzere talipli olan ve iki ay boyunca görüşmeler sürdürdüğümüz bir alıcı 1.000 TL/m2 nin de altında bir fiyat düşünmüştür.

Bu tespitler ışığında defalarca toplanarak,4 arazi için bizi tatmin etmese de bir fiyat belirleyerek bunun %30 fazlası ile satışa koymuş bulunmaktayız. Toplam= 714.761.000 TL hisse başına 1.377.000 TL (ortalama 2.580 TL/m2) **(Ek:1)**

Bunu yapmaktaki amacımız birçok alıcıya hitap ettiğimizde alıcı çıkıp çıkmayacağı, çıkarsa ne kadar bir ücret verilecek bunu görmektir. Emlak ofisi ile anlaşırken herkesle yaptıkları matbu bir anlaşma ile değil, hiçbir şekilde para ödenmeyecek şekilde de özel bir anlaşma yaptık. Yapılan anlaşma ile belirlediğimiz 3 aylık ilanda kalma süresinin 2.5 ayını geçmiş bulunmaktayız. Firma Antalya'da yaptıkları Uluslararası Seminerde bizim arazilerimizi bir sunumla tanıtmış olup henüz bir alıcı çıkmamıştır.

Sonuç: Arazilerimizin kâğıt üstünde zeytinlik ve tarla olarak gözükmesi, sit alanında olması ayrıca Tabiat Parkı ilan edilmiş olması nedenleriyle arzu ettiğimiz satış bedellerine ulaşamamaktayız. Ülkenin içinde bulunduğu ekonomik durumun gayrimenkul piyasasına olumsuz etkileri, enflasyon ve faiz oranlarının çift haneli rakamlara yükselmesi ile piyasanın aşırı oynak olması, döviz kurlarının yükselmesi nedenleriyle de alıcı sıkıntısı yaşanmaktadır.

Bu durumda ne yapılabilir:

-Arazilerimizin m2 bedelini en az 3-4 katına çıkarabilecek **Koruma Amaçlı İmar Planı** hazırlatılarak değer katılmalıdır.

-Tapuda zeytinlik olarak görünen ama üzerinde tek bir zeytin ağacının bulunmadığı 2 adet arazi için yeniden tespit ile tapuda değişikliğe gidilip gidilemeyeceği araştırılmalıdır. Şifahi görüşmelerde zeytinlik olarak tapulanmış alanlarda tapuda cins tahsisi yapılmasının zor olduğu öğrenilmiştir.

Bu hususlar 2. Sürecimizin kapsamında 1.süreç ile eş zamanlı olarak yürütülerek araştırılmıştır.

2.Süreç:

Bu kapsamda bölgemiz için alınan “Nitelikli Doğal Koruma Alanı ” çerçevesinde ne yapılabileceği söylenen günü birlik bir kullanımın üyelerimizce tercih edilmeyeceği ,fenni kullanım şartlarına haiz bir kamp alanının (çadır-karavan) (alt-üst yapıları, sahil düzenlemesi, iskele yapımı, çevre tanzimi vb.) yapılmasının Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlatılarak onaylattırıldıktan sonra mümkün olabileceği anlaşıldığından öncelikle bu amaçla imar planı hazırlayan nitelikli ofislerle görüşülmüş ,alınan bilgilere göre hiçbir imar planının %100 onaylanma garantisi olmadığı ,hazırlanan planların onay için 21 adet kuruma gideceği ,toplam 2 yıl sürecek 3 aşamalı bir çalışma yapılacağı, firmaya ödenecek toplam ücretin belirli bir miktarının 1.aşamada,7-8 ay sonra yapılan planların Çevre Bakanlığına sunulmasında 2.bir ödeme alınacağı, yaklaşık iki yılın sonunda plan onaylanır ise kalan paranın alınacağı onaylanmaz ise alınmayacağı öğrenilmiştir. Ayrıca plan hazırlanırken bazı kurumların isteyeceği üniversite raporu vb. için ilave para isteneceği öğrenilmiştir.

2023 Ağustos ayında alınan şifahi tekliflerden bu işin toplamda 5.000.000 TL.ye yapılabileceği 1. Aşamada 2.000.000 TL.,2. Aşmada (7-8) ay sonra 1.000.000 TL.,3.aşamada (2 yıl sonra) onay çıkarsa 2.000.000 TL nin ödeneceği anlaşıldı.

Bu durumda ilk aşamada 2.000.000 :519 hisse=3854 TL.

2.aşamada 1.000.000:519 hisse=1927 TL.

3.aşamada 2.000.000:519 hisse=3854 TL. ödeme olmak üzere

İlk 8 ayda firmaya hisse başı 5781 TL ödeme hesaplanmıştır.

Bu duruma binaen yönetimimizce defalarca yapılan toplantılar neticesi üyelerimizin bu parayı veremeyeceği düşünülerek, araştırmalarımız derinleştirilmiştir.

Bu bağlamda çalışırken bizim elimizi kolumuzu bağlayan 2.husus masaya yatırılmıştır. Bu husus arazilerimizin sit alanı olmasının yanı sıra Tabiat Parkı olmasıdır. Tabiat Parkı olmasının bize getirebileceği kısıtlar yönetimimizce incelenirken, Denetçimiz Sn. Mehmet Özyiğit Bey; Tarım Orman Bakanlığı tarafından 2009 yılında bölgede bir leke çalışması yapılmış olduğunu, tesadüf olarak bu paftaları gördüğünü, arazimiz üzerinde yapılmış leke çalışmasında buranın halen 1. derece olarak değerlendirilip, sadece basit tarım ve arıcılık yapılacak şekilde lekelendirildiğini belirtmiştir.

Bu durumda Çevre Bakanlığı tarafından arazilerimiz üstünde " Nitelikli Doğal Koruma Alanı " ilke kararı çerçevesinde, Tarım ve Orman Bakanlığı İl Müdürlüğünce 2009 yılı plan çalışmalarının revize edilmesi gerektiği tarafımızca düşünülerek (ki bu düşünceye Çevre Bakanlığı üst düzey yetkililerinin de katıldığı Mehmet Bey tarafından tarafımıza iletilmiştir.)

Bu nedenle ilk etapta Bursa Tarım Orman Bakanlığı 2.Bölge Müdürlüğüne 29.11.2023 tarihli dilekçeyle (Ek.3)müracaat edilmiş, arazilerimizin Nitelikli Doğal Koruma Alanı kararına göre yeniden değerlendirilerek camping yapımına izin verilmesi talep edilmiştir. Bu yazımıza yanıt olarak alınan 10.01.2024 tarihli yazıda (Ek.4)"her ne kadar Çevre Şehircilik Bakanlığının 113 sayılı ilke kararı doğrultusunda Koruma amaçlı İmar Planı hazırlanması halinde Nitelikli Doğal Koruma alanlarında çadırli kamp ve karavan alanları düzenlenebileceği belirtilse de taşınmazların **aynı zamanda Ayvalık adaları Tabiat Parkı sınırları içerisinde kalması sebebiyle ;Ayvalık adaları Tabiat Parkı uzun devreli Gelişme planında taşınmazların Mutlak Koruma Alanı ve Sınırlı kullanım alanı (Tarımsal Niteliği Korunacak Özel Mahsul Alanları)olarak belirlendiği için** Uzun Devreli Gelişme Planı hükümleri kapsamında taşınmazlarımız üzerinde "çadırli kamp ve karavan alanlarının yapılması" Bölge Müdürlüğünce uygun görülmemiştir.

Bahse konu yazıda 1356 ada 1 ve 2 nolu parseller ile 1356 ada 19 nolu parsel ve 1357 ada 37 nolu parselin bir kısmı **MUTLAK KORUMA ALANI** sınırları içerisinde, diğer taşınmazlarımız ise **SINIRLI KULLANIM ALANI** (Tarımsal niteliği korunacak özel mahsul alanları) sınırları içerisinde kaldığı belirtilmektedir.

MUTLAK KORUMA ALAN' larında Doğal yapıyı değiştirici hiçbir faaliyete izin verilemeyeceği, doğal bitki örtüsünü tahrip edici ve yaban hayatını tehdit edebilecek faaliyetlere izin verilmez plan hükmü olduğu,

SINIRLI KULLANIM ALAN'ları (Tarımsal Niteliği Korunacak Özel Mahsul Alanları "Zeytinlik Alanlar) içerisinde ise

-Mevcut kullanım dışında hiçbir kullanıma izin verilmeyeceği

-İfraz yapılamayacağı

-Zeytin sahalarına en az 1 km uzaklıkta koyun ve keçi ağılı yapılmasının yasak olduğu

-Zeytin ağaçlarının sökülmesinin fenni gerekçeye dayalı izne tabi olduğu

-Özel mülkiyete konu olan zeytinliklerde tarımsal faaliyet dışında hiçbir kullanıma izin verilemeyeceği ve hiçbir suretle yapı yapılamayacağı belirtilmiştir.

Özetle bırakın kamping alanı yapımını, plajlarımızın günü birlik kullanımı bile engellenmiştir.

Mutlak Koruma alanı olarak belirlenen parsellerimizin korumaya haiz olacak bir bitki örtüsü veya tarihi yapısı olmadığı ,1356-19 nolu parselimizin üstünde hiç ağaç olmadığı ve günü birlik kullanıcılar tarafından arazinin kısmen kullanıldığı ,ayrıca zeytinlik olarak tanımlanan arazilerde, zeytinlik olarak anılan parça dışında zeytin ağacı bulunmadığı tarafımızca yerinde gözlemlendiğinden, Tarım Orman Bakanlığı 2.Bölge Müdürlüğünün görüşlerini dayandığı plan hükümlerinin araziye ait hangi rapor ve bulgulara dayandığı konusunda şüpheler oluşmuş,

Ayrıca Ayvalık adaları için alınan Tabiat Parkı kararının 21.04.1995 yılında alınmış olması, leke çalışmasının 2009 yılında yapılmış olması hususları da dikkate alındığında aradan geçen uzun yıllar neticesinde Tarım ve Orman Bakanlığının ilgili Müdürlüğünce günün mevcut şartları dikkate alınarak " uzun devreli gelişim planı"nın revize edilmesi gerektiği düşünülmüştür.

Çevre Bakanlığı yetkilileri ile yapılan şifahi görüşmede yukardaki paragraf bağlamında Tarım Orman Bakanlığı 2.Bölge Müdürlüğüne "mağduriyetimizin giderilmesi için uzun devreli gelişim planının revize edilmesi " hususunda bir yazı ile tekrar müracaat edilmesi, alınacak yanıtı binaen gerekirse mahkeme yoluna gidilmesi konuşulmuştur.

Bu arada Yönetimin ilk toplantısından itibaren sürekli olarak tıkanan hususlar bazı kişilere yapılan toplantılar ile aktarılmış fakat şimdilik sonuç alınamamıştır.

Sonuç:

Yönetim Kurulumuzun 2. Yıl çalışmasında;

-Mevcut durumda satışın gündemde tutulması, kayda değer bir teklif alınırsa bunun üyelerle paylaşılması,

-Nitelikli Doğal Koruma Alanı şartlarına göre imar planı hazırlatabilmek için Tarım Orman Bakanlığına yapılacak itiraz ve mahkeme hususlarının araştırılması ve yapılabilecek bir husus var ise gereğinin yapılması, (bu hususta herhangi bir rapor hazırlanması gerekirse bunun için yönetime yetki verilmesi, mahkemeye gidilmesi gerekirse yetki verilmesi)

Hususlarında kanaat ve görüş birliğine varılmıştır.

Arz ederim. 26.05.2024

Ek.1: SATIŞA KOYDUĞUMUZ FİYATLAR

1356/1-2 M2 FİYATI=2800 TL/M2 Salatalık Burnu=98.711 m2

T=98.711x2800=276.390.800 TL

1356/36-37 M2 FİYATI=2100 TL/M2 Dalyan iç kısmı=56.430 m2

T=56.430x2100=118.503.000 TL

1356/19-21 VE

1357/ 1-2-3-4-5 VE 11-15-19-21-31-33 M2 FİYATLARI=3000 TL/M2

İskele Mevkii=77.602 m2

T=77.602x3000=232.806.000 TL

1317/12-13-15-16-21 M2 FİYATLARI=2100 TL/M2 Zeytinlik=41.458 m2

T=41.458x2100=87.061.800 TL

GENEL TOPLAM=714.761.600 TL

HİSSE SAYISI=519

HİSSE BAŞINA DÜŞEN MİKTAR=1.377.190 tı

Muhtemel Sorular:

1-Arazimizi verimli bir zeytinlik haline getirirsek ne olur?

-ilk yatırım ve 5 yıllık yatırım maliyeti yüksek olur,
- 5 yıl sonra zeytin ürün verir ve sonrasında bakım ve işletme maliyetlerini karşılamak gerekir.2023 yılında yaptığımız araştırmaya göre 1 dönüm zeytinlikten ortalama 432 kg yağ elde edildiğini,1 kg yağın üreticiden 50 tl/kg ye alındığını , $432 \times 50 \text{ TL/kg} = 21.600 \text{ TL}$ olduğu, bunun 1.600 TL sinin zeytin bakımına,500 TL sinin mazota,500 TL sinin çitçiye gider olacağı düşünüldüğünde $21.600 - 2.600 = 19.000 \text{ tl}$ net gelir bulunmaktadır.

Bizim tarım arazimiz 125 dönüm olup $125 \times 19.000 = 2.375.000 \text{ TL}$ yıllık satıştan elde edilen gelir olarak hisse başına $2.375.000 : 519 = 4576 \text{ TL}$ olmaktadır.

-bu hisse sayısı ile karlı bir iş değildir.

2-İmar planı hazırlatabilsek ne olur?

- arazimizin m2 değeri en az 3-4 katı artar,
- yatırımcıların alması kolaylaşır,
- bir kısım araziye satarak eldeki parayla kendi kamping alanımızı oluşturabiliriz.

3-Kendimiz bireysel olarak TİNY HOUSE koysak ne olur?

-Bu yasal değildir, Yönetim Kurulunun tasarrufunda karar alınamaz, kurulum ve kullanılmayan zamanlarda güvenliğinden sorumlu olmak, ayrıca herhangi bir cezai yaptırım gelirse üye tarafından ödenmesi şartları göz önüne alınmalıdır.

4-İmar planı kapsamında plancı neler yapacaktı?

- İmara esas jeolojik etüd yapılması
- Hali hazır vaziyet planı hazırlanması
- Çevre düzeni planı
- 1/1000 plankote ve 1/5000 imar planı hazırlanması
- Plankote çıkarılması
- 21 adet kuruma onaya sunulması ve takibi
- İstenecek ek raporların hazırlattırılması
- Son onaya sunulması

5-Nitelikli doğal koruma alanı eskinin kaçınıcı derecesine karşılık gelmektedir

- 2. Dereceye karşılık geliyor gibi görünse de ikinci derecede yapılabilen turizm tesislerine burada izin verilmemektedir.

Bilgi Notu: 1356/36-37 nolu parsel için imar planı düşünülmüş, A=56.430 m2 olup, arazi yola cephelidir.10.000 m2 ye max. 150 adet çadır veya karavan konabilse $4 \times 150 = 600$ adet yer ayrılabilir olup kalan $56.430 - 40.000 = 16.430 \text{ m}^2$ alan tuvaletler, yürüyüş yolları, sosyal donatı alanları vb. için yeterli olacaktır.