BEŞ YILDIZLI BİR OTELİN GERÇEKLEŞME SERÜVENİNDEN ÇIKARIMLAR MONOGRAFİ ÇALIŞMASI

GÖKBEN PALA

YAKIN DOĞU ÜNİVERSİTESİ

MİMARLIK ANABİLİM DALI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

LEFKOŞA 2012

BEŞ YILDIZLI BİR OTELİN GERÇEKLEŞME SERÜVENİNDEN ÇIKARIMLAR MONOGRAFİ ÇALIŞMASI

GÖKBEN PALA

YAKIN DOĞU ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

MİMARLIK ANABİLİM DALI
YÜKSEK LİSANS TEZİ

LEFKOŞA 2012

DEKLERASYON

Bu tezin hazırlanmasında telif haklarını ihlal edecek herhangi bir çalışma ve bilgi kullanımı yapılmadığını beyan ederim.

İsim, Soyisim: Gökben Pala

İmza:

Tarih: Ocak 2012

ABSTRACT

The aim of this research, which consists of seven parts, is to explain a non-chain five-star hotel without a foreign partner how to construct in Turkey Conditions, deficiencies or / and excess arising from various angles depending on the requirement of the country emerging.

Introduction part emphasizes the development of hotel business in Turkey and emerge of "Silverside Hotel". Also determines the aim, scope and method of the research on the extent of "Substractions of Five-Star Hotel Realization Adventure – Monographic Work –"

In the second part; emphasizes general definiton of tourism, tourism institution and its general features; addressed the hotel concept and city hotel (business hotel) management.

In the third part; gives information about the hotel's district, geographical structure, demographical characteristics and economy which is the subject of the research.

In the fourth part; gives information and discussed the necessary attachments about the hotel's physical construction process which is the subject of the thesis.

In the fifth part; addressed the main theme of the hotel which is the research output, financial, moral difficulties; occurring of planning – designing – construction and using stages.

In the sixth part; the polls which made to hotel developers and guests are rated and in this direction gives information about general results.

In conclusion part, a general evalutaion is made according to information collected from the field study and diffrerent solution suggestions are discussed.

Key words: Tourism, hotel, five-star hotel, business hotels, Tekirdag-CORLU town, ''Silverside Hotel – CORLU'', Development Bank of Turkey.

ÖZET

Yedi bölümden oluşan bu araştırmanın amacı, beş yıldızlı bir otelin Türkiye Ortamı'nda yabancı ortak olmaksızın nasıl oluştuğunu, ülkenin şartlarına bağlı olarak çeşitli açılardan ortaya çıkan durum ve konuları ile ele almaktır.

Giriş bölümünde; Türkiye'de turizm ve otelciliğin gelişimine ve ‘‘Silverside Hotel’’in ortaya çıkışına, değinilmektedir. Ayrıca araştırma konusu çalışmanın amacı, kapsamı ve yöntemi belirtilmektedir.

İkinci bölümde; turizm kavramının genel çerçevesi ele alınmakta, turizm tesislerinin genel nitelikleri üzerinde durulmakta, otel kavramına, şehir otelciliğine değinilmektedir.

Üçüncü bölümde; araştırma konusu olan otelin bulunduğu bölgenin tarihi, coğrafi yapısı, demografik özellikleri ve ekonomisi hakkında bilgi verilmektedir.

Dördüncü bölümde; tezin konusu olan otelin fiziki yapım süreci ele alınmakta ve gerekli ekler de kullanılarak bu sürecin işleyişi hakkında bilgi verilmektedir.

Beşinci bölümde; arastırma konusu olan otelin maddi-manevi yaşadığı zorluklara ve planlama – tasarlama – uygulama - kullanım evrelerinde meydana gelen olaylara değinilmektedir.

Altıncı bölümde ise; otel yetkilileri ve konaklayan misafirlerle yapılan anketler, görüşmeler değerlendirilmekte ve bu doğrultuda ortaya çıkan sonuçlar aktarılmaktadır.

Sonuç ve değerlendirmeler başlıklı son bölümde ise alan çalışmasından da elde edilen veriler ışığında genelleme ve çeşitli değerlendirmeler yapılmaktadır.

Anahtar kelimeler: Turizm, otel, beş yıldızlı otel, şehir otelleri, Tekirdağ-ÇORLU beldesi, ‘‘Silverside Hotel-ÇORLU’’, Türkiye Kalkınma Bankası.

TEŞEKKÜR

Bu araştırmada bana çok değerli bilgi ve önerileriyle yardımcı ve destek olan; ayrıca araştırmanın şekillenmesinde ve diğer tüm aşamalarında sağladığı katkılarından dolayı değerli hocam Prof. Dr. Harun Batırbaygil'e, desteklerini hiçbir zaman esirgemeyen değerli hocalarım Yrd. Doc. Dr. Enis Faik Arcan ve Kozan Uzunoğlu'na; beni her zaman destekleyen ve yanımda olan babam Tuncay Pala'ya, biricik annem Mefüre Pala'ya, kardeşlerim Gökşen Güçlü, Oğuz Kaan Güçlü ve Gökhan Pala'ya teşekkürü bir borç bilirim.

Çalışmanın yapılması sırasında gösterdikleri anlayış ve yardımlarından dolayı da Sayın Mehmet Balaban'a, Tacettin Tıraş'a, M.Akif Bingüller'e ve burada isimlerini sayamadığım otel yetkileleri ve personeline sonsuz teşekkür ediyorum.

İTHAF

Sevgili babama, anneme, kardeşlerime ve yiğenlerime.

İÇİNDEKİLER

		Sayfa
ABSTRACT		i
ÖZET		ii
TEŞEKKÜR		iii
İTHAF		iv
İÇİNDEKİLER		v
TABLO LİSTESİ		x
ŞEKİL LİSTESİ		xi
GRAFİK LİSTESİ		xii
RESİM LİSTESİ		xiii
KISALTMALAR CETVELİ		xv
EKLER		xvi
1.	**GİRİŞ**	**1**
1.1	Araştırmanın Amacı	5
1.2	Araştırmanın Kapsamı	5
1.3	Araştırmanın Yöntemi	6
2.	**GÜNÜMÜZÜN TURİZM VE OTEL ANLAYIŞI; SILVERSIDE HOTEL**	**8**
2.1	Turizm	8
2.1.1	Turizm İşletmeleri	9
2.1.2	Turizm Tesisi	9
2.1.3	Turizm Tesisleri Uygulamasında Önemli Hususlar	9
2.2	Otel	10
2.2.1	Türkiye'de Otel Gelişim Süreci	10
2.2.2	Şehir Otelleri	13
2.2.4	Otellerin Sınıflandırılması -Beş Yıldızlı Oteller-	15
2.2.4	Otel İşletmelerinde Finansman	18

2.2.5 Otel İşletmelerindeki Finansman Olayının Değerlendirilmesi 22
2.3 Turizmin Türkiye'deki Mevcut Durumu 22

3. SILVERSIDE HOTEL YAKIN ÇEVRESİ; SOSYAL VE DOĞAL VERİLER 27
3.1 Çorlu'nun Tarihçesi 27
3.2 Coğrafi Yapı 32
3.3 Bitki Örtüsü Ve Topraklar 32
3.4 İklim 33
3.5 Akarsular 33
3.6 Yeraltı Zenginlikleri 34
3.7 Nüfus 35
3.8 Eğitim 36
3.9 Ekonomi 36
3.9.1 Sanayi Ve Ticaret 36
3.10 Ulaşım 38

4. TEKNİK SÜREÇLER 40
4.1 Ön Planlama Alt Süreci 42
4.1.1 Süreç Aşamaları 42
4.1.2 Arazi Seçimi 42
4.1.3 Arazi Bilgileri 44
4.1.4 Arsanın Teknik Altyapısı (Çevredeki Mevcut Bitki Örtüsü, Topografik Yapısı, Yansıtıcı ve Tutucu Yüzeyler gibi...) 44
4.1.5 Arsa Topografyası Ve Özellikleri; Jeolojik Zemin Etüt Raporu Sonuç Ve Önerileri 46
4.2 Programlama Alt Süreci 47
4.2.1 Alan Verileri 48
4.2.2 Kapasite Verileri 48
4.2.3 İşlev Akış Verileri 49

4.2.4 Örgütleme Verileri 51
4.2.5 Ekonomik Veriler 51
4.2.6 Gelişme Ve Esneklik Verileri 54
4.2.7 Toplumsal Veriler 54
4.3 Tasarlama Ve Uygulama Alt Süreçleri 55
4.3.1 Türkiye Kalkınma Bankası'nn Projelere Göre Değerlendirme Raporu (Tesisin Cinsi, Sınıfı, Kapasitesi, Yan Hizmet Üniteleri) 55
4.3.2 Türkiye Kalkınma Bankası Tarafından Hesaplanan Toplam Yatırım Tutarı Ve Uygulama Programı 56
4.3.3 Türkiye Kalkınma Bankası Müfettişleri Tarafından Projenin İnceleme Ve Değerlendirilmesi 57
4.3.3.1 Değerlendirme Raporunda Projenin Tanımı 2006-2008 57
4.3.3.2 Değerlendirme Raporundaki Tesisin Kuruluş Yeri 2006-2008 58
4.3.3.3 Değerlendirme Raporunda Tesisin Ve Arazisinin Alt Yapısı 2006-2008 58
4.3.3.4 Mimari Değerlendirme Raporu 2006-2008 59
4.3.3.5 Mekanik Tesisat Değerlendirme Raporu 2006-2008 64
4.3.3.6 Elektrik Tesisatı Değerlendirme Raporu 2006-2008 65
4.3.3.7 Kapasite Degerlendirme Raporu 2006-2008 66
4.3.3.8 Teknik Değerlendirme Raporu Sonuçları 2006-2008 68
4.3.3.9 Ekonomik İnceleme ve Değerlendirme Raporu 2006-2008 70
4.3.3.10Kredi Konusu Tesisin Rekabeti Değerlendirme Raporu 2006-2008 73
4.3.4 Uygulama Sürecinde Atık Üretimi; Atık Üretim Miktarı (Katı, Sıvı, Gaz v.b.) ve Atıkların Kimyasal, Fiziksel ve Biyolojik Özellikleri 74
4.3.5 Uygulama Süreci İçin Gürültü Düzeyine (Emisyon ve İmisyon) İlişkin Bilgiler 76
4.3.6 Uygulama Sürecinde Kullanılan Teknoloji Ve Malzemelerden Kaynaklanabilecek Kaza Riski 76
4.3.7 İnşaat Aşamasıyla İlgili Açıklama Raporu 76
4.3.8 Planlama-Tasarim-Uygulama Süreçlerine Genel Bakış 77
4.4 Kullanım Alt Süreci 77

4.4.1 Kullanım Alt Sürecinde Atık Üretimi; Atık Üretim Miktarı (Katı, Sıvı, Gaz v.b.) ve Atıkların Kimyasal, Fiziksel ve Biyolojik Özellikleri 78
4.4.2 Kullanım Alt Süreci İçin Gürültü Düzeyine (Emisyon ve İmisyon) İlişkin Bilgiler 80
4.4.3 Kullanım Alt Sürecinde Kullanılan Teknoloji Ve Malzemelerden Kaynaklanabilecek Kaza Riski 81

5. SILVERSIDE HOTEL'İN GERÇEKLEŞMESİNDE İDARİ VE YASAL SÜREÇLER 82
5.1 Yapım Analizi (Gerçekleşme Süreci) 82
5.2 Yatırımın Maaliyetine İlişkin Fizibilite 84
5.3 İnşaatın Ruhsatlandırılması ve Faaliyete Geçilmesi 85
5.4 İnşaatın Yapım Aşaması ve Proje Tadilatı 87
5.5 İnşaatın Tamamlanması ve Tesisin Faaliyete Geçişi 90
5.6 3T Özpala Kardeşler Turizm ve Otelcilik Sanayi Ticaret A.Ş. Silverside Hotel; Yapı Kullanım İzni, İş Yeri Açma Ve Çalışma Ruhsatı, Turizm Belgesi, Başvuru ve Belgelerin Edilnilmesine Ait Süreç 91
5.6.1 Belge Talep Sürecinin Başlangıcı 91
5.6.2 Taleplerin Reddi ve Mühürleme Süreci 92
5.6.3 Ruhsatlandırma Sürecinin (Mali) Bürokratik ve Hukuksal Yaptırımlar Açısından Değerlendirilmesi 94
5.6.4 Ruhsatlandırma Sürecindeki Hukuksal; Bürokratik Hamleler 97
5.6.5 Ruhsatlandırma Sürecinde Sonuca Götüren Hamle ve Sonuç 102

6. KULLANICILARIN OTELİ DEĞERLENDİRMESİNE YÖNELİK ALAN ÇALIŞMASI 107
6.1 Alan Çalışmasının Amacı ve Kapsamı 107
6.2 Alan Çalışmasının Yöntemi 108
6.3 Alan Çalışmasında Kullanıcılara Görüşme Esnasında Sorulan Sorular 109
6.4 Alan Çalışmasında Kullanıcılara Anketle Sorulan Sorular 112
6.5 Alan Çalışmasının Sonuçları 113

7. SONUÇ VE DEĞERLENDİRMELER 115

KAYNAKLAR 119

İNTERNET KAYNAKLARI 121

BAŞVURULABİLECEK DİĞER KAYNAKLAR 122

EKLER 124

TABLO LİSTESİ

Sayfa

Tablo 2.1	2006–2007 Yıllarında Türkiye Kalkınma Bankası'nın Otel İşletmelerine Verdiği Krediler Krediler (TKB Bilgi Edinme 19.01.2008)	21
Tablo 4.1	Beş Yıldızlı Silverside Hotel'in Ön Planlama Kararları (Fizibilite Etüdü)	41
Tablo 4.2	Oteldeki belli başlı bölümlerin mekansal boyutları	48
Tablo 4.3	Toplantı Salonları duvar kağıdı ve ahsap giydirme metrajları	52
Tablo 4.4	Halı metrajı ve kalitesi	53
Tablo 4.5	Genel mekanlar WC vitrifiye listesi	53
Tablo 4.6	Alan isimleri, mevcut - emsal alanlar ve toplam m²'ler	62
Tablo 4.7	Havuzların teknik özellikleri	65
Tablo 4.8	Oda tipleri, sayıları ve yüz ölçümleri	67
Tablo 4.9	Yeme – İçme ve Eğlence mekanlarının yüz ölçümleri	68
Tablo 4.10	Toplantı salonlarının yüz ölçümleri ve kapasiteleri	69
Tablo 4.11	Tekirdağ İlindeki Konaklama Tesisleri	71
Tablo 4.12	Yıllar itibariyle öngörülen doluluk oranlari (%), 2006	73
Tablo 4.13	Yıllar itibariyle öngörülen doluluk oranlari (%), 2008	73
Tablo 4.14	Evsel Nitelikli Katı Atıklar (Kimya Müh. Odası Yayınları – İstanbul)	74

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 1.1	Araştırma Konusu Otel (Silverside Hotel)'in Logosu (Otel arşivi, 2009)	3
Şekil 1.2	Silverside Hotel Logo Çalışmaları (Otel arşivi, 2007)	4
Şekil 3.1	Çorlu İlçesi'nin Ulaşım Durumu (SAZAK Ş., Trakya Üniversitesi Bilimsel Araştırmalar Dergisi B Serisi, Cilt 3, No 2, 102-111, 2002)	39
Şekil 4.1	Yol krokisi (Otel arşivi)	43
Şekil 4.2	Silverside Hotel İşlev Akış Şeması	50
Şekil 4.3	Silverside Hotel Organizasyon Şeması	51
Şekil 4.4	Sisverside Hotel Blok Şeması, 2008	63
Şekil 7.1	İlk karardan – Kullanıma kadar geçen süreç	117

GRAFİK LİSTESİ

Sayfa

Grafik 2.1 Yıllara Göre Turizm Belgeli Konaklama Tesisleri ve Yatak Sayıları (1989-2009) - Tesis Sayısı (Kültür ve Turizm Bakanlığı web sitesi, Turizm Belgeli Tesis İstatistikleri 2009) 24

Grafik 2.2 Yıllara Göre Turizm Belgeli Konaklama Tesisleri ve Yatak Sayıları (1989-2009) - Yatak Sayısı(Kültür ve Turizm Bakanlığı web sitesi, Turizm Belgeli Tesis İstatistikleri 2009) 24

Grafik 2.3 İstatiki Bölge Birimleri Sınıflandırmasına Göre Turizm Belgeli Konaklama Tesislerinin Sayısı - Tesis Sayısı (Kültür ve Turizm Bakanlığı web sitesi, Turizm Belgeli Tesis İstatistikleri 2009) 25

Grafik 2.4 İstatiki Bölge Birimleri Sınıflandırmasına Göre Turizm Belgeli Konaklama Tesislerindeki Yatak Sayısı - Yatak Sayısı (Kültür ve Turizm Bakanlığı web sitesi, Turizm Belgeli Tesis İstatistikleri 2009) 25

Grafik 2.5 Turizm Belgeli Otellerin Tesis Ve Yatak Sayılarının Sınıflara Dağılımı - Tesis Sayısı (Kültür ve Turizm Bakanlığı web sitesi, Turizm Belgeli Tesis İstatistikleri 2009) 26

Grafik 2.6 Turizm Belgeli Otellerin Tesis Ve Yatak Sayılarının Sınıflara Dağılımı - Yatak Sayısı (Kültür ve Turizm Bakanlığı web sitesi, Turizm Belgeli Tesis İstatistikleri 2009) 26

RESİM LİSTESİ

Sayfa

Resim 2.1	Pera Palas Oteli, 1950 (http://www.cerezforum.com/hayatindan-kesitler /24773-ataturk-ve-pera-palas.html)	11
Resim 2.2	Ayaspaşa Park Otel, 1950 (http://wowturkey.com/forum/viewtopic. php?p=1534959)	11
Resim 2.3	İstanbul Hilton Oteli (İstanbul Ansiklopedisi,1994)	12
Resim 2.4	Tremon Hotel, Boston, 1850-1860 (http://en.wikipedia.org/wiki/Tremont _House_(Boston)	14
Resim 2.5	Hotel Pennsylvania, 2010 (http://www.flickr.com/photos/9teen87 /2282278255/)	14
Resim 3.1	1958 Çorlu Cumhuriyet Meydanı (http://www.corlu.bel.tr/icerikdetay /33/64/tarihce.aspx)	27
Resim 3.2	Kamaradere' de ele geçen mezar kitabesi (http://www.corlutso.com/default .asp?page=ContentView&PageID=127)	29
Resim 3.3	Çorlu Kalesi'nden geriye kalan duvarın bir bölümü (http://www.corlutso .com/default.asp?page=ContentView&PageID=127)	29
Resim 3.4	Bizanslıların İstanbul'u düşman devletlerden korumak için Tekirdağ'ın Çorlu ilçesinde yaptırdığı kaleden geriye kalan duvar parçası (http://www.corlutso.com/default.asp?page=ContentView&PageID=127)	30
Resim 3.5	Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzasi Revizyon Çevre Düzeni Planı (http://trakyaplandeneyimleri.blogspot.com/2009/12/1100000-trakya-alt -bolgesi-ergene.html)	35
Resim 4.1	Lobi (Otel arşivi, 2010)	48
Resim 4.2	Kral Dairesi Banyosu (Otel Arşivi, 2011)	52
Resim 4.3	Toplantı Salonları (Otel Arşivi, 2011)	56
Resim 4.4	Kapalı Havuz (Otel Arşivi, 2011)	64
Resim 4.5	King Suit (Otel Arşivi, 2011)	67
Resim 4.6	High End Gece Klübü (Otel Arşivi, 2011)	70

Resim 5.1 Silverside Hotel'in İnşaat Dönemi (Otel arşivi, 2008) 87
Resim 5.2 Silverside Hotel'in İnşaat Süreci (Otel arşivi, 2008) 88
Resim 5.3 Otelin Gece Ledlerle Aydınlatılmış Dış Görünümü (Otel arşivi, 2010) 89
Resim 5.4 Silverside Hotel Üç Boyutlu Tasarım (Otel arşivi, 2008) 90

KISALTMALAR CETVELİ

GSMH:	Gayri Safi Milli Hasıla
SGK:	Sosyal Güvenlik Kurumu
IKDV:	İade Katma Değer Vergisi
TKB:	Türkiye Kalkınma Bankası
YTL:	Yeni Türk Lirası

EKLER

Sayfa

Ek 001	2006 Yılı Aplikasyon Belgesi	125
Ek 002	29.09.2006 Tarihli Yapı Ruhsatı	126
Ek 003	22.08.2008 Tarihli Yapı Ruhsatı	129
Ek 004	2006 Yılı Ruhsatı Alınmış Silverside Hotel Proje Çizimleri	131
Ek 005	2008 Yılı Ruhsatı Alınmış Silverside Hotel Revize Proje Çizimleri	142
Ek 006	Standart Oda Fotoğrafı	159
Ek 007	Superior Oda	159
Ek 008	Junior Suit	160
Ek 009	Deluxe Suit	160
Ek 010	Suit	161
Ek 011	King Suit	162
Ek 012	Paliaki Restaurant	162
Ek 013	Rumeli Restaurant	163
Ek 014	Lobi Bar	164
Ek 015	Vitamin Bar	164
Ek 016	High End Gece Klübü	165
Ek 017	Gümüşyaka Balo Salonu	166
Ek 018	Trakya Davet Salonu	166
Ek 019	Marmara Konferans Salonu	167
Ek 020	Meriç Toplantı Salonu	167
Ek 021	Tuna Toplantı Salonu	168
Ek 022	Tunca Toplantı Salonu	168
Ek 023	Istıranca Toplantı Salonu	169
Ek 024	Havuz Başı	169
Ek 025	Turizm Yatırımı Belgeli Tesisler İçin Devre Raporu	170
Ek 026	Çorlu Havaalanı İle İlgili Gazete Haberi	171
Ek 027	Çorlu Lojistik Köyü İle İlgili Gazete Haberi	172

Ek 028	Çorlu'ya Yapılacak Motosiklet Yarış Pisti İle İlgili Gazete Haberi	173
Ek 029	Turizm Yatırım Belgesi	175
Ek 030	04.09.2008 Tarihinde Belediye Başkanlığı'na Çorlu Gönderilen İş Yeri Açma Ruhsatı İle İlgili Dilekçe	176
Ek 031	Çorlu Belediye Başkanlığı İmar İşleri Müdürlüğü'nün Gönderdiği Cevap Yazısı	177
Ek 032	11.09.2008 Tarihinde Çorlu Belediye Başkanlığı Zabıta Müdürlüğü'nün Gönderdiği (Dilekçeye Cevap) Yazısı	178
Ek 033	22.09.2008 Tarihinde Çorlu Belediye Başkanlığı'na Gönderilen Dikekçe	179
Ek 034	20.10.2008 Tarihli İş Yeri Açma ve Çalıştırma İle İlgili Çorlu Belediye Başkanlığı'na Gönderilen Dilekçe	180
Ek 035	ÇED Gerekli Değildir Belgesi	181
Ek 036	Yatırım Teşvik Belgesi	182
Ek 037	21.10.2008 Tarihinde Çorlu Belediye Başkanlığı Zabita Müdürlüğü'nün Tekirdağ İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'ne Gönderdiği Yazı	184
Ek 038	21.10.2008 Tarihli Çorlu Belediye Başkanlığı Encümen Kararı	185
Ek 039	07.11.2008 Tarihli İş Yeri Kapama Kararına Karşı Çorlu Belediye Başkanlığı'na Ek Süre İstenmesine Dair Yazılan Dilekçe	186
Ek 040	12.11.2008 Tarihli Çorlu Belediye Başkanlığı Encümen Kararı	187
Ek 041	13.11.2008 Tarihinde Çorlu Sulh Ceza Mahkemesine, İdari Yaptırım Kararına İtiraz Eden Dilekçe	188
Ek 042	13.11.2008 Tarihinde Çorlu Belediye Başkanlığı'na Mahkemeye Yapılan Başvuru Hakıında Bilgilendirmek Üzere Yazılan Yazı	191
Ek 043	14.11.2008 Tarihli Çorlu Belediye Başkanlığı Zabıta Müdürlüğü'nün Kapatma Kararının Uygulanmaması Talebine Cevap Yazısı	192
Ek 044	20.11.2008 Tarihli Çorlu Belediye Başkanlığı Mühürleme Tutanağı	193
Ek 045	28.01.2009 Tarihli Mühür Bozma Ve Yeniden Mühürleme Tutanağı	194
Ek 046	15.12.2008 Tarihli Mühür Bozma Ve Yeniden Mühürleme Tutanağı	195
Ek 047	2009 Tarihli SGK İl Müdürlüğü'ne Tekirdağ Yazılan Dilekçe	196
Ek 048	19.06.2009 Tarihinde SGK İl Müdürlüğü'nde Gelen Cevap Yazısı	197

Ek 049	17.12.2009 Tarihinde SGK Tarafından Düzenlenen Borcu Yoktur Yazısı	198
Ek 050	25.12.2009 Tarihli Çorlu Belediye Başkanlığı İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü'nün İskan Başvurusuna Dair Gönderdiği Cevap Yazısı	199
Ek 051	22.02.2010 Tarihinde SGK Tarafından Belediye Başkanlığı'na Çorlu Yazılan Borcu Yoktur Yazısının Dikkate Alınmamasını Bildiren Yazı	200
Ek 052	26.04.2010 Tarihli İş Bitirme Tutanağı	201
Ek 053	27.04.2010 Tarihinde Kaymakanlık Makamı'na Çorlu İş Yeri Açma ve Çalışma Ruhsatı Verilmesine Dair Dilekçe	202
Ek 054	25.04.2010 Tarihinde Çorlu Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün Yazdığı Cevap Yazısı	203
Ek 055	29.04.2010 Tarihinde SGK'nın Borç Karşılığı Alınan Teminat Değeri Üzerine Yazdığı Yazı	204
Ek 056	03.05.2010 Tarihinde Çorlu Belediye Başkanlığı'na (İmar ve Şehircilik Müdürlüğü) Yazılan Dilekçe	206
Ek 057	İşveren ve Yüklenici Arasındaki Sözleşme	207
Ek 058	05.05.2010 Tarihli Çorlu Belediye Başkanlığı (Hukuk İşleri Müdürlüğü) Tarafından İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne Gönderilen Yazı	212
Ek 059	10.05.2010 Tarihli Çorlu Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Tarafından Yazılan Cevap Yazısı	213
Ek 060	17.05.2010 Tarihinde Tekirdağ Valiliği Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü Tarafından Çorlu Kaymakamlığı'na Yazılan Yazı	214
Ek 061	16.06.2010 Tarihli Çorlu Belediye Başkanlığı Hukuk İşleri Müdürlüğü Tarafından İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne Gönderilen Yazı	215
Ek 062	09.08.2010 Tarihli İlgili Makama Gönderilen Yazı	216
Ek 063	11.08.2010 Tarihinde Çorlu Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün Gönderdiği Cevap Yazısı	217
Ek 064	21.09.2010 Tarihinde Belediye Başkanlığı'na Çorlu Yapı Kullanım İzni Düzenlenmesine Dair Gönderilen Belge	218
Ek 065	21.09.2010 Tarihinde Çorlu Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün Gönderdiği Cevap Yazısı	220

Ek 066	27.09.2010 Tarihinde Belediye Başkanlığı'na Çorlu Yapı Kullanım İzni Düzenlenmesine Dair Gönderilen Belge	221
Ek 067	28.09.2010 Tarihinde Çorlu Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün Gönderdiği Cevap Yazısı	223
Ek 068	04.10.2010 Tarihinde İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü'ne Ankara Yapı Kullanma İzin Belgesi İle İlgili Gönderilen Dilekçe	224
Ek 069	29.11.2010 Tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma Ve Uygulama Genel Müdürlüğü'nce Gönderilen Yazı	227
Ek 070	13.12.2010 Tarihli Çorlu Belediye Başkanlığı'na Gönderilen Yazı	229
Ek 071	22.12.2010 Tarihinde Çorlu Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün Gönderdiği Cevap Yazısı	233
Ek 072	28.12.2010 Tarihinde Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü Tarafından Çorlu Kaymakamlığı'na Gönderilen Cevap Yazısı	234
Ek 073	31.12.2010 Tarihinde Belediye Başkanlığı'na Çorlu Yapı Kullanım İzin Belgesi İle İlgili Yazılan Dilekçe	236
Ek 074	-.12.2010 Tarihinde Çorlu Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün Gönderdiği Cevap Yazısı	237
Ek 075	03.01.2011 SGK Tarafından Tarihinde Çorlu Belediye Başkanlığı'na İskan Verilmesinde Herhangi Bir Sakınca Yoktur Yazısı	238
Ek 076	07.0.2011Tarihinde Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesi	239
Ek 077	İş Yeri Açma Ve Çalıştırma Ruhsatı	241
Ek 078	Mühür Açma Tutanağı	242
Ek 079	Kısmi Turizm İşletmesi Belgesi	243

1. GİRİŞ

Türkiye'de uzun yıllar, kültürel ve doğal güzelliklerin olduğu düşüncesiyle turizm üzerinde gelir oluşturmak bir düş olarak kaldı. Sunabildiği aktiviteler, ekonomik yazgı, iş dünyasının gelişme düzeyindeki yetersizlikler turizm hizmet sektörünün önündeki önemli engellerdi. Dolayısıyla konaklama tesisleri (oteller, tatil köyleri vb…) hem nitelik hem nicelik yönünden gelişmemiş olarak kaldılar (Batırbaygil, 2011).

Ancak, tedricen gelişen ekonomi, sosyal-siyasal ortama bağlı olarak gerek devlet gerekse toplum düzeyinde örgütleşmelerin oluşmasına ve bu sayede başta Türkiye'ye gelmekte tereddüt eden küresel otel zincirlerinin yavaş yavaş ülkeye akın etmelerine olanak sağladı. Bu zincirlerin ilk ve en önemli örneklerinden biri 1957 yılında İstanbul'da ilk otelini açan ''HİLTON''dur (Batırbaygil, 2011).

Turizm sektörü sadece otellerle alakalı bir olgu olmanın çok ötesindedir. Bu olgunun vazgeçilmez öğeleri arasında; artık değerlerini, yürüttükleri çeşitli aktiviteleri ya da yorgunluklarını kendi yaşadıkları ortamların dışında yaşama arzu ve dürtüsü olan, hareketlilik gösteren insan baş sırayı almaktadır. Ayrıca bu insanların destinasyon tabir edilen "gitmeyi hedefledikleri yerler''e güven içinde varmalarını sağlayan, ulaşım hizmetlerini ayarlayan, kalma - geceleme yerlerini bulan, transfer hizmetlerini yapan, gittikleri yerlerle ilişkilerini düzenleyen bir çok alt sektör de mevcuttur. Ancak piyasayı düzenleyen birimleri ve çıkardığı yasa, yönetmelik vs. gibi düzenlemeleriyle bütün bu hizmet ve ilişkileri sağlayan bir altyapı örgütü olan "devlet"in varlığı unutulmamalıdır. Ek olarak devletler arasında bu hareketliliği sağlayan kavramlar, kurallar, anlaşmalar ve bütün bu işlerin düzenini sağlayan global örgütlerin getirdikleri standartlar, ölçütler varlığı da bir hakikattir (Batırbaygil, 2011).

Turizm algısının genel tarihi çerçevesinde insanların 'geçici olarak yer degiştirme' nedenlerine bakıldığında geçmiş zamanlarda 'tatil' kavramı öne çıkmaktaydı. Ancak küreselleşme çerçevesinde iş ve bilgi üretimi dünyasının ağırlık kazanmasıyla birlikte hiç gidilmemiş ve gidilen destinasyonlarda 'rahatlık' ve 'iyi' hizmet alma önem kazandı. Bu

faktör daha önce de bilinmekle birlikte, konaklama tesislerinde hizmet çeşitliliği ve niteliğinin daha bir öne çıktığı ifade edilebilir. Bunun karşılığı ise, uluslararası kabul görmüş yıldız verme yöntemiyle kademelendirilmiş hizmet ve tesis niteliklendirme sistemi olmuştur. Birden beşe kadar 'resmen' kademelendirilen yıldızlar verilen hizmet ve tesis kalitesini belirlerken, bunlara karşılık gelen 'fiyat'landırmayı da belirlemektedir (Batırbaygil, 2011).

Her ne kadar ülkelerde yıldızlara karşılık gelen nitelikler belli farklılıklar gösteriyorsa da, bir denklikten söz edilebilinir. Diğer taraftan global rekabet içinde bulunan otel zinciri firmaları nitelik açısından kendi standart ölçü ve ölçütlerini "firma kimliği" bağlamında oluşturmak ve sürekli geliştirmek durumundadırlar. Kurdukları standart ve ölçütler genellikle formel - resmi ölçütlerin üzerindedir. Bu bakımdan turizmin otel kurma – işletme alt sektörüne dev zincirlere bağlı olmadan veya 'bayilik / işletmecilik' yapmadan tek başına bir otel oluşturmak ve varlığını sürdürmek, çok özel koşulların varlığına, çabalara ve yaratıcılığa, adeta bir mucizeye dayalı olmaktadır (Batırbaygil, 2011).

Her yıl milyonlarca insan çesitli nedenlerden dolayı turistik aktivitede bulunmakta ve son yıllarda dünya ve ülkemizde turizm hızla gelişerek çeşitlenmektedir. Şehir otelleri de bu çeşitlenme içinde kendine önemli bir yer edinmiştir. Turizm sektörünün bir parçası haline gelmiş olan şehir otellerinin sayısı sosyal ve ekonomik gibi çeşitli nedenlerden dolayı hızla artmaktadır. Çoğunlukla sanayi ve ticaret gibi iş alanlarının gelişmesiyle birlikte inşaa edilen şehir otelleri; ilke olarak tatil konaklamasını hedeflemeyen öncelikli olarak iş sektörüne hizmet veren işletmelerdir (Batırbaygil, 2011).

Bu işletmelerin ortaya çıkışı ve tüm süreçleri kuramsal / rasyonel alanda bilinir olmakla birlikte; en azından bir örneğinin gerçek yaşam koşullarının etkileri altında gerçekleşmesini irdeleyerek pratik / pragmatik planda ele alan; yaşanan deneyimleri inceleyerek ortaya koyan bir çalışma bugüne kadar yapılmamıştır. Bu çalışmanın nedeni ve hareket noktası da, söz konusu bu boşluk olmuştur. Diğer yandan, beş yıldızlı bir otelin gerçekleşme serüvenine ulaşmak çok zordur; bu zorluklara ilişkin pekçok çeşitli neden sayılabilir. Dolayısıyla

araştırmaya konu otelin belge ve bilgilerine erişilebilir olması da bu çalışmaya girişilmesinin önemli nedenlerinden biri olarak saymak gerekir.

Ayrıca, çalışma konusu otelle ilgili bir arşiv dolusu ve kendi mantığına dayalı olarak tasnif edilmiş bilgi ve belge bulunmaktadır. Bu bilgi ve belgeleri kuramsal / rasyonel planda belirlenmiş bina süreçlerine dayalı olarak yeniden kurgulamak ve monografik çalışmayı o kurgu çerçevesinde ele almak yine pratik bir yaklaşım olarak görülmüş ve çalışma o yönde gerçekleştirilmiştir.

Bu çalışmada ele alınacak ‘‘Silverside Hotel’’ işte böyle bir beş yıldızlı tek başınalık otelidir ve serüveni gerçekten incelenmeyi gerektirmektedir.

Otel Tekirdağ’ın Çorlu ilçesinde yeralmaktadır ve sahipleri bu ilçeye çok yakın olan sahil kıyısındaki ‘Gümüşyaka’ kasabasındandırlar. Otelin ismi de global piyasaya karşılık vermek amacıyla ‘Gümüşyaka’nın ingilizce tercümesiyle ‘SILVERSIDE’ olarak konmuştur.

Şekil 1.1: Araştırma Konusu Otel (Silverside Hotel)’in Logosu (Otel arşivi, 2009)

Şekil 1.2: Silverside Hotel Logo Çalışmaları (Otel arşivi, 2007)

1.1 Araştırmanın Amacı

Bu araştırmanın amacı, zincir olmayan beş yıldızlı bir otelin Türkiye Ortamı'nda yabancı ortak olmaksızın nasıl oluştuğunu, ülkenin şartlarına bağlı olarak çeşitli açılardan ortaya çıkan konuların (eksikliklerinin ve / veya fazlalıklarının) neler olabileceğini incelemektir. Ayrıca bu tesisin ön planlama, planlama, programlama, tasarlama, uygulama, kullanım aşamalarının hangi olaylardan neden; ne şekilde; nasıl etkilendiğini tanımlayarak, Çorlu'da kurulmuş olan Silverside Hotel'in yapılan saptamalarla durumunun dile getirilmesidir.

Çalışma alanı olarak ülkemizde son yıllarda büyük sanayi tesislerinin ve işletmelerinin toplandığı, gelişimi dünden – bugüne / bugünden – yarına sürekli artan bir ivme gösteren, stratejik konumu ve İstanbul'a yakınlığı açısından Türkiye'nin önemli kentlerinden biri olan Tekirdağ'ın Çorlu ilçesinde faaliyet gösteren Silverside Hotel seçilmiştir. Bu tesisin yer aldığı Çorlu'da bir - iki sene öncesine kadar genellikle küçük ölçekli konaklama tesisleri bulunmaktayken, son zamanlarda gelişimin etkisiyle ve de beş yıldızlı bir otelin açılmasıyla büyük ölçekli turizm işletmeleri ardarda inşaata başlamışlar hatta faaliyete bile geçmişlerdir. Bu araştırmada bulunduğu kente (Tekirdağ), bölgeye (Marmara Bölgesi; Trakya) ve Türkiye'ye büyük katkılar sağlayan, birçok ilkin gerçekleşmesine olanak veren "*SILVERSIDE HOTEL"* yatırımına ilişkin incelemeler yapılacak, gerekli veriler belgelenerek saptamalar geliştirilecek ve söz konusu sektörde ülkede yürüyen mekanizmalar üzerine ışık tutulmuş olunacaktır.

1.2 Araştırmanın Kapsamı

Araştırma kapsamında; bu araştırmanın altyapısını oluşturmada bilinen bina programlama süreçleri olan "ön planlama, planlama, programlama, tasarlama, uygulama ve kullanım" aşamalarından yararlanılmış ve bu sayede Silverside Hotel'in kendine özgü süreçlerden geçtiği anlaşılmıştır. Ayrıca ortaya çıkan idari, finansal, yönetimsel, ailevi, çevresel, doğal, bölgesel zorluklar aktarılmış ve oluşan "neden – sonuç"larla çözümlerinden bahsedilmiştir.

Otelle ilgili olarak ön planlama aşamasında beyin rahmine düşen ilk kıvılcımlar, fizibilite çalışması olarak girişimcilerin Trakya'yı nasıl ele aldıkları, bu bölgede kargo ve sigara bayiliklerini alarak fabrikalara ve şirketlere nasıl girip bilgi edindikleri, tasarımın işletmeye yönelik hangi kriterler gözetilerek yapıldığı ve seçimin neden olduğu sorunları, inşaat aşamasında otelin kapasitesinin nasıl iki katına çıkartıldığı, faaliyete geçmiş olan otel işletmesinin nasıl çalıştığı araştırılmıştır. Bu araştırmayla ilgili olarak ele alınan Silverside Hotel ile ilgili tüm veriler toplanmış, tarafsız bir gözlemle artılar ve eksiler göz önüne serilmiştir. Aynı zamanda kavramsal tanımların üzerinde durulmuş, ilgili yönetmeliklerle de desteklenerek yapılan incelemeler sonucunda gerekli saptamalar yapılmış ve bu saptamalar geliştirilerek olması - olmaması gerekenler; doğrular - yanlışlar; fazlalıklar - eksiklikler doğrultusunda genel bir sonuca varılmıştır.

1.3 Araştırmanın Yöntemi

Bölüm 1.2'de belirtilen araştırmanın kapsamı doğrultusunda Çorlu'da turizm işletmesi olan beş yıldızlı otelin bina süreçleri olan planlama, programlama, tasarlama, uygulama ve kullanım ilişkilerine yönelik kavram ve konular valillik, belediye, kaymakamlık, ticaret odası, internet, literatür ve otelin kendi arşivinden araştırılmıştır. Bu beş yıldızlı otelin bina programlama aşamalarının iç içe geçtiği gözlemlenmiş ve bu aşamalara göre "Nasıl bir gelişim göstermiştir?''; ''Ne gibi sorunlarla karşılaşılmıştır?''; ''Sorunlara getirilen çözümlerin nelerdir?''… v.b. sorulara cevaplar bulunmaya çalışılmış ve bunun için gerekli teknolojik donanım ve yazılımlar kullanılmıştır. Araştırma konusuyla ilgili yönetmelikler ilgili müdürlüklerden temin edilmiş ve iç içe geçmiş olan planlama – programlama – tasarlama - uygulama - kullanım alt süreçleri sırasında değişen mevzuatlar da incelenmiştir. Beş yıldızlı otellerin işletmeleri konusunda, yapılan literatür taramasıyla birlikte incelenen otelin; proje ve yönetim anlayışının takibi için yetkililerileriyle görüşmeler / mülakat (ilgili kişilerle: otel sahibi, üst düzey yöneticiler vs...) ve kullanıcılarla anketler yapılmış, ayrıca kişisel gözlemlerden de yararlanılmıştır.

Bu çalışma tez sahibinin ve aile fertlerinin yaşam deneyimlerinden yararlanılarak yazılmıştır; bu nedenle 4. ve 5. bölümlerde çok fazla referans kullanmaya ihtiyaç duyulmamıştır.

Otel ile ilgili literatür taraması yapılmış, kavramlar üzerinden gidilerek Çorlu'daki beş yıldızlı otel işletmesi üzerine saha çalışmaları (yerinde tesbit; ölçme, fotograf, kroki... teknikleri kullanılarak) bireysel deneyimler de yansıtılarak gerçekleştirilmiştir. Tüm bu çalışmalar sonucunda bir beş yıldızlı otelin yapımında Türkiye genelinde izlenebilecek adımlar; yapılması ve / veya yapılmaması gerekenler Silverside Hotel ile ilişkilendirilerek açıklanmıştır. ‘‘İlerki dönemlerde Türkiye'de yabancı ortak olmaksızın beş yıldızlı otel yapmayı düşünen Türk Yatırımcılar için izlenebilecek bir yol haritası çizilmeye çalışılmıştır.’’

2. GÜNÜMÜZÜN TURİZM VE OTEL ANLAYIŞI; SILVERSIDE HOTEL

Araştırmanın ilerleyen bölümlerinde tezin ana konusu olan otel ile ilgili önemli çıkarımlar ve değerlendirmeler yapılacaktır. Ancak ikinci bölümde bu çıkarım ve değerlendirmelerden sözedilmeden önce günümüzün turizm ve otel anlayışını ele alıp fenomenleşmiş olan turizm ve otel terimlerini gözden geçirmekte fayda olduğu düşünüldüğünden bu terimlerden bahsedilecektir. Ayrıca ikinci bölümde turizm, otel, şehir otelleri kavramlarına, otel işletmelerinde finansman tanımına, turizmin Türkiye'deki mevcut durumuna değinilecek ve Silverside Hotel'in yeri vurgulanacaktır.

2.1 Turizm

Turizm, İngilizce "Tour" sözcüğünden üretilmiştir ve seyahate çıkıp çeşitli yerleri ziyaret etmek ve geri dönmek anlamını taşır. İlk olarak, XIX. yüzyılda İngilizlerin Avrupa'ya yaptıkları yolculuklar için kullanılmaya başlayan "Turizm" terimi ansiklopedik anlamda "bir ülkenin doğal ve tarihi güzelliklerini görmek üzere ve dinlenme, inceleme ve belirli bir iş için yapılan geziler" olarak tanımlanır (M. Gürkan Tabanlıoğlu, **Domus**, Haziran-Temmuz 2000, s. 70-71).

Bir diğer tanımla turizm, insanların devamlı ikamet ettikleri, çalıştıkları ve her zaman olağan ihtiyaçlarını karşıladıkları şehirlerin dışına seyahatleri ve buralardaki genellikle turizm işletmelerinin ürettiği mal ve hizmetleri talep ederek geçici konaklamalardan doğan olaylar ve ilişkiler bütünüdür (Kozak, 2001).

Turizm son yıllarda kazandığı sayısal bütünlük ve coğrafyasal yaygınlık yüzünden, günümüzde ekonomik, sosyal, kültürel ve politik fonksiyonları ile uluslararası alanda olağanüstü bir sosyo - ekonomik olgu niteliği taşımaktadır.

2.1.1 Turizm İşletmeleri

Turizm İşletmeleri, Türk ve yabancı uyruklu, gerçek veya tüzel kişilerce birlikte veya ayrı ayrı gerçekleştirilen ve turizm sektöründe faaliyet gösteren ticari işletmeleri ifade eder (Turizm Tesisleri Yönetmeliği, 2005).

2.1.2 Turizm Tesisi

Turizm yatırımı kapsamında bulunan veya turizm işletmesi faaliyetinin yapıldığı tesisleri ve bunların ayrıntıları ile tamamlayıcı unsurlarını ifade eden tesislerdir (Turizm Tesisleri Yönetmeliği, 2005).

2.1.3 Turizm Tesisleri Uygulamasında Önemli Hususlar

Turizm Tesisleri için; yatırım, tasarlama ve planlama aşamalarıyla başlayıp, uygulama ve kullanım aşamalarına gelinceye kadar geçen sürede önemli hususlar söz konusudur. Bu hususlar aşağıdaki gibidir:

1. Yatırımcı, planlamacı, tasarımcı, uygulamacı ve işleticinin tek bir organizma gibi bütünleşmesi;
2. Tesisin fiziksel planlamasının ve tasarımının işlevselliği kadar, işletme, kullanma ve bakımı yönünden de rasyonelliğinin sağlanması;
3. Tesisin yapı elemanları ve teknik tesisatında, dayanıklı ve bakımı kolay malzeme ve teçhizatın kullanılması;
4. Turizm tesislerinde kullanış programında ölçü ve birimlerin optimumunun, işletici tarafından bilinçli olarak ortaya konması;
5. Teknik tesisatın optimizasyonu;
6. Uygulamayı gerçekleştiren yapımcı firmaların deneyimliliği;
7. İşletme ve kullanma sorunu; gibi hususlar turizm tesisleri için göz önünde tutulması gereken hususlardır (Tabanlıoğlu, 1989).

2.2 Otel

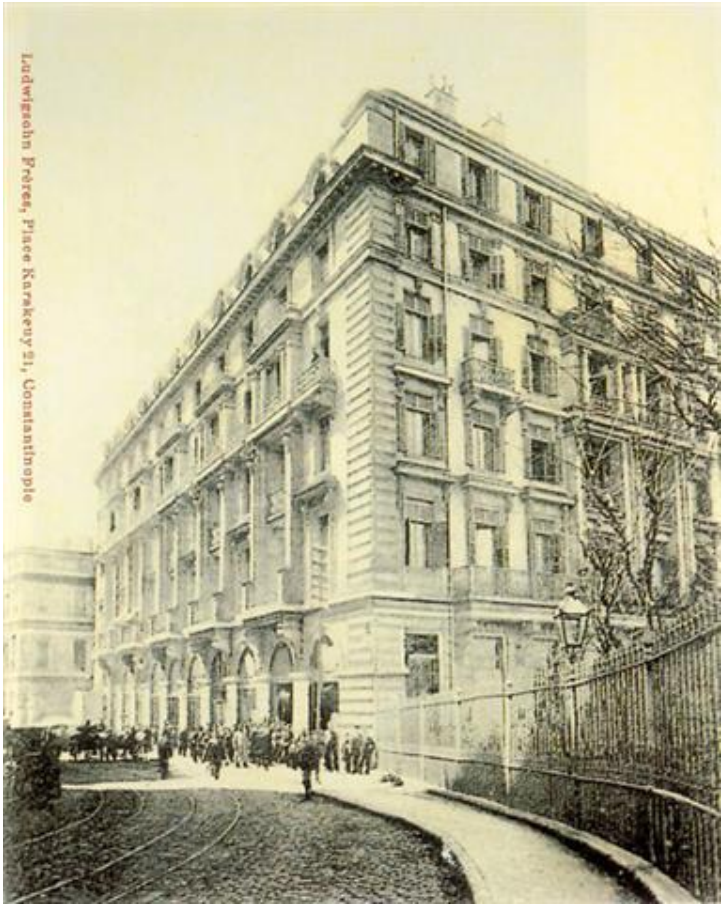
Kavram olarak otel teriminin kökeni, Fransızca'daki "Hotel" sözcüğüne dayanır ve en geniş anlamı ile transit yolcular için kısa veya bazen daha uzun süreli konaklama imkanı sağlayan, genellikle toplantı odaları, lokantalar, eğlence ve spor tesislerine sahip yapı veya kuruluş olarak tanımlanır (New Webster's Dictionary, 1981).

Oteller, asıl fonksiyonları müşterilerin geceleme ihtiyaçlarını sağlamak olan, bu hizmetin yanında, yeme – içme, spor ve eğlence ihtiyaçları için yardımcı ve tamamlayıcı birimleri de bünyelerinde bulundurabilen tesislerdir. Oteller, bir yıldızlı oteller, iki yıldızlı oteller, üç yıldızlı oteller, dört yıldızlı oteller ve beş yıldızlı oteller olarak sınıflandırılırlar (Turizm Tesisleri Yönetmeliği, 2005).

Oteller, kar amacı ile inşa edilirler ve bütün bir yıl boyunca sıkıcı, stresli bir şehir yaşantısından uzaklaşmak isteyen, ama bunun yanında da aynı şehir ortamının tüm konforunu gittiği her yere taşıma ikilemi içerisinde bulunan kullanıcının gereksinmelerine cevap verirler. Oteller, kişilerin konaklamalarına, yeme ve içmelerine hizmet eden belirli standartlardaki ticari işletmelerdir (Çuhadar, 1989).

2.2.1 Türkiye'de Otel Gelişim Süreci

Tarih boyunca hanlar ve kervansaraylar ile başlayan gelişim süreci sonunda Türkiye'de batılı anlamda otelcilik, Beyoğlu'nda 1892 yılında Orient Express yolcuları için inşa edilen Pera Palas Oteli ile başlamıştır. İstanbul'daki ilk elektrikli asansöre de sahip olan otel, baloları ve davetleri ile İstanbul'un sosyal yaşantısında çok önemli bir yere sahipti. 1974'de işletmesi Taksim Otelcilik ve Turizm Ticaret Şirketi'ne geçtikten sonra dış cephesi restore edilen otel, 145 odası ile bugün de hizmet sunmaya devam etmektedir (Çakırkaya, 1994).



Resim 2.1: Pera Palas Oteli, 1950

(http://www.cerezforum.com/hayatindan-kesitler/24773-ataturk-ve-pera-palas.html)

Resim 2.2: Ayaspaşa Park Otel, 1950

(http://wowturkey.com/forum/viewtopic.php?p=1534959)

İstanbul'daki başka önemli bir otel de önceleri İtalyan Sefiri Baron Blanc'ın konutu olarak kullanılan ve 1930'da Tevfik Paşa'nın oğlu Ali Nuri Bey'in çabaları ile Miramare adıyla açılan Ayaspaşa'daki Park Otel'dir. 213 lüks odaya sahip otel 1979 yılında yıkılmıştır (Çakırkaya, 1994).

Resim 2.3: İstanbul Hilton Oteli (İstanbul Ansiklopedisi,1994)

1950'lerdeki turizmi geliştirme çabaları içinde İstanbul'da Taksim Parkı'nda ayrılan arazide büyük kapasiteli ve modern bir otel yapılmasına karar verildi. Puerto Rico'daki Hilton Oteli'nin yapılış yöntemi örnek alınarak işletme Hilton, planlama işi SOM firmasına verildi. Sedad Hakkı Eldem'in de SOM firması ile ortak çalıştığı tasarımın sonucu İstanbul Hilton Oteli 1954 yılında hizmete girdi. Hilton Oteli, o dönemde lüks odaları, restoranları ve salonları ile Türkiye'de turizmin gelişmesinde ve sonraki yıllarda inşa edilen benzer nitelikli otellerin oluşmasında çok önemli bir yer tutar (Çakırkaya, 1994).

İstanbul'da 1950'lerde, düşük vasıflı oteller tarihi yarımadada, özellikle Sirkeci'de yer alıyordu. Hilton Oteli'nin yapılmasından ve uluslar arası otel zincirlerinin Türkiye pazarına girmesinden sonra, Taksim ve çevresinde çeşitli lüks şehir otelleri tasarlandı. Kemal Ahmet

Aru, Tekin Aydın, Hande Suher, Yalçın Emiroğlu, Altay Erol ve Ali Handan tarafından dik açıyı yadsıyan organımsı bir yaklaşımla 1959'da tasarlanan Sheraton Oteli ve Fatih Uran, Rüknettin Günay tarafından tasarlanan The Marmara Oteli bu tür otellere örnektir. 1950'lerden sonra turizm sektöründeki gelişmelere ve sosyal kent yaşamı gereklerine bağlı olarak Hilton Otelinin başlattığı otelcilik anlayışına uygun oteller yapılmaya başlanmıştır. Gelişim süreci sonunda oteller, bugün çağdaş sosyal yaşamın vazgeçilmez bir bileşeni haline gelmiştir (Çakırkaya, 1994).

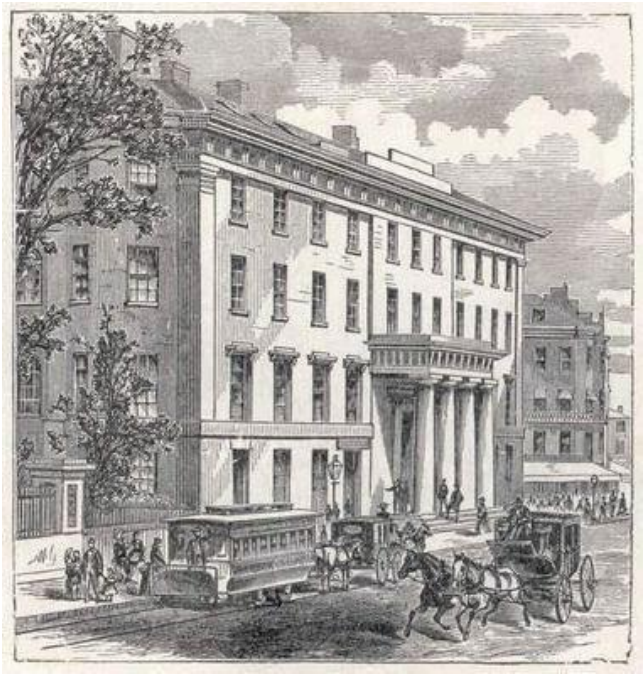
2.2.2 Şehir Otelleri

Araştırmanın konusu olan Silverside Hotel'in de içinde bulunduğu şehir otelleri ise genellikle kent çevresinde istasyon, otobüs ve havaalanı terminallerine yakın konumlanırlar. Seyahat eden ve geçici olarak konaklayacak kişileri kısa süreli olarak ağırlayan otel türüdür. İki grupta inceleyebiliriz;

Küçük şehir otelleri: Genellikle geçici olarak konaklayabilecekleri rasyonel gereksinimlerine cevap verebilecek türde otellerdir (Yolcu, 2006).

Büyük şehir otelleri: Her türlü gereksinime cevap verebilecek türde geniş programlı otellerdir. Diğer otellere göre daha geniş programlı ve daha donanımlı, çeşitli ülke ve kültürel mutfaklara sahip, moda, sosyal ve ticaretle ilgili aktivitelerin yapılmasına olanak sağlayan otellerdir. Silverside Hotel bu tipolojide bir oteldir (Yolcu, 2006).

Şehir otellerinin ilk örnekleri:
•1800'ler: Boston'da ilk atriumlu otel;
•1810'lar: Japonya'daki Ryokon misafir evi, Hindistan'daki Dak bungalovları;
•1820'ler: İlk büyük dinlenme tesislerinin New York eyaletinde yapılması, ilk lüks şehir oteli Boston Tremont Hotel'in açılışı;



Resim 2.4: Tremon Hotel, Boston, 1850-1860
(http://en.wikipedia.org/wiki/Tremont_House_(Boston)

•1830'lar: New York'ta Astor Hotel'în açılışı;

•1880'ler: Elektrikle aydınlatılmış ilk şehir otel odasının New York'ta hizmete girişi;

•1900'ler: İlk modern şehir otel;

•1910'lar: New York'ta 2200 odalı Hotel Pennsylvania'nın açılışı;

Resim 2.5: Hotel Pennsylvania (http://www.flickr.com/photos/9teen87/2282278255/)

•1920'ler: Şehir otellerinin patlaması, zincir otel firmalarının ortaya çıkışı;
•1930'lar: Yeni Waldorf-Astoria'nın New York'ta açılışı;
•1940'lar: İkinci dünya ve durgunluk dönemi;
•1950'ler: II. Şehir otellerinin patlaması, Atlantiğin jet servislerle geçilmesi;
•1960'lar: 23.000 otel, 170 zincir otel firması, Akdeniz, Yugoslavya, İspanya, İskandinavya ve Yunanistan'daki büyük yatırımlar;
•1970'ler: Boeing 747' nin ortaya çıkışı, Florida gibi eğlence şehirlerinde otellerin açılması;
•1980'ler: III. Şehir otellerinin patlaması, Otel planlama ve tasarlama konusunda basılı yayımların çoğalması, turizmin bir sektör olma konumu;
•1990'lar: Kitle turizminin gelişmesiyle birlikte değişik fonksiyonlar için konaklama tesislerinin yapılması (kongre, gençlik turizmi vb.);
•2000'ler: Kıyı turizminin yerini 12 ayı kapsayan turizme bırakması (Yolcu, 2006).

2.2.3 Otellerin Sınıflandırılması -Beş Yıldızlı Oteller-

Beş yıldızlı otel kavramı, otel sınıflandırmasında en üstün özellikleri içeren otelleri ifade eder. Beş yıldızlı oteller; yerleşme durumu, yapı, tesisat, donanım, dekorasyon ve hizmet standardı olarak üstün özellikler gösteren ve toplam personelinin en az yüzde yirmibeşi konusunda eğitim almış personelden oluşan en az yüzyirmi odalı otellerdir. Beş yıldızlı oteller, dört yıldızlı oteller için arananlara ilave olarak aşağıda belirtilen nitelikleri taşır (Turizm Tesisleri Yönetmeliği, 2005):

a) Müşterilerin ineceği veya çıkacağı kat sayısının birden fazla olması hâlinde otelin kapasitesiyle orantılı müşteri asansörü;
b) Odalarda, yatak başucunda merkezî aydınlatma düğmesi ve priz, boy aynası;
c) Odalarda, bornoz, diş temizlik kiti, tek kullanımlık terlik, dikiş kiti, ayakkabı sileceği, cilası, duş köpüğü, makyaj temizleme pamuğu, kutu kâğıt mendil, şemsiye gibi en az beş adet amblemli malzeme;
d) Banyolarda, resepsiyonla bağlantılı telefon;

e) Altı odadan az olmamak üzere, oda kapasitesinin asgarî yüzde beşi oranında tütün ürünleri içilmeyen oda düzenlemesi;
f) Yirmidört saat oda servisi;
g) Garaj veya üzeri kapalı otopark, bu mahallerde yirmidört saat görevli personel;
h) Odalarda, uydu erişimli televizyon, video oynatıcı ve ücretsiz internet imkânı;
i) Bay ve bayan kuaförü;
j) Satış üniteleri;
k) Alakart hizmet verilen asgarî ikinci sınıf lokanta;
l) Müşteri ilişkileri ve danışmanlık gibi hizmetlerin, resepsiyondan ayrı bir mahalde konusunda eğitimli ve deneyimli personel tarafından verilmesi;
m) Kat koridorlarında resepsiyonla bağlantılı telefon (Turizm Tesisleri Yönetmeliği, 2005);

Ayrıca;

1. Kişi başına en az 1.2 m² alan düşecek şekilde en az yüz kişilik çok amaçlı salon ve fuayesi,
2. Kişi başına en az 1.2 m² alan düşecek şekilde en az yüz kişilik donanımı ve oturma düzeni bulunan toplantı salonu,
3. En az yüz kişi kapasiteli kabare, tiyatro, sinema etkinliklerinin yapılabileceği kapalı salon,
4. Kişi başına en az 1.2 m² alan düşen, en az ikiyüz kişilik konferans salonu, salon ile bağlantılı simultane tercüme hizmetleri mahalli ve fuaye, sekreterlik hizmeti, fuaye veya salon ile bağlantılı en az iki çalışma odası,
5. Kişi başına en az 1.2 m² alan düşecek şekilde en az yüz kişilik gece kulübü veya diskotek,
6. Kişi başına en az 1.2 m² alan düşecek şekilde en az yüz kişilik bar salonu,
7. Kişi başına en az 1.2 m² alan düşecek şekilde en az yüz kişilik pasta salonu,
8. Türk mutfağı mönüsü olan, servisi ve tefrişi geleneksel Türk kültürünü yansıtan, alakart hizmet verilen asgarî ikinci sınıf lokanta,

9. Diğer kültürlerin mutfaklarından birine ait mönüsü olan, servisi ve tefrişi ait olduğu kültürü yansıtan, alakart hizmet verilen asgarî ikinci sınıf lokanta,
10. En az 40 m² büyüklükte jimnastik salonu; Türk hamamı, buhar banyosu, kar odası, tuz odası, tuzlu buhar odası, sıcak taş odası, alarm sistemi bulunan sauna, masaj üniteleri, aletli masaj üniteleri, cilt bakım üniteleri gibi ünitelerden en az dört adedi,
11. Bovling-bilardo salonu, duvar tenisi salonu; uzman personel eşliğinde, çocuklara yönelik oynama, dinlenme alanları ve tuvaletleri bulunan çocuk bakım ve oyun odası ile bahçesi; golf sahası, tenis kortu, spor salonu, açık spor sahası, go-kart pisti, kayak pisti veya benzeri imkânlar sağlayan ünitelerden en az dört adedi,
12. Açık yüzme havuzu,
13. Kapalı yüzme havuzu… üniteleri mevcut olmalıdır (Turizm Tesisleri Yönetmeliği, 2005).

Yukarıda açıklanan bu şartlar beş yıldızlı otellerde bulunması gereken asgari mekanları ve donanımları ifade etmektedir. Otel işletmelerinin politikalarına ve hizmet sunmayı hedefledikleri kullanıcı kitlesine göre donanımlar, ek tesisler ve dekorasyon tarzı sözü edilenlerden çok daha üstün olabilir (Turizm Tesisleri Yönetmeliği, 2005).

Beş yıldızlı oteller, bulundukları kentin ticari ve sosyal yaşamına katkı sağlarlar. Bu bakımdan, Türkiye'nin turizm politikası çok yıldızlı otel yapımına yönelmiştir. Bu sayede turistik yatak kapasitesini arttırmak ve daha çok turist çekmek hedeflenmiştir. Bu doğrultuda beş yıldızlı otellerin avantajları ve dezavantajları şöyle sıralanabilir (İldeniz, 1991; Berk, 1990):

Avantajları;

1. Yabancı kaynakları çekebilmektedirler.
2. Gerekli standartı yıldız sayısıyla doğru tanımlarlar ve bu sayede turiste güven vererek, gelmekte tereddüt etmemelerini sağlarlar.
3. ''Yatak geliri''nden başka yan tesisleriyle (ünite) karlılığı yüksek bir yatırım alanı oluştururlar.

4. Turistin yerel halk ile ilişkisi kesilmek isteniyorsa, bu, otelin sunduğu hizmetler ile sağlanabilir.
5. Kent yerleşmelerinden uzakta kurulabilirler.
6. Konaklama dışında da en yüksek standartta hizmet sunarlar (İldeniz, 1991; Berk, 1990).

Dezavantajları;

1. Belirli bir kapasitenin altında ekonomik değillerdir.
2. Çevrede ölçek problemi yaratabilirler ve çevre yoğunluğuna sebep olurlar.
3. Yatırım maliyetleri çok yüksektir.
4. İşletme masrafları, kalifiye personel ihtiyacından dolayı yüksektir.
5. Konaklama maliyeti yüksek çıktığı için, belirli bir gelir düzeyindeki kişilere hitap ederler. Bu sebeple daha çok dış turizme bağlı kalırlar.
6. Dış turizmdeki gerilemelerden direkt olarak etkilenirler (İldeniz, 1991; Berk, 1990).

2.2.4 Otel İşletmelerinde Finansman

Otel işletmeleri, ticari ve endüstriyel işletme karakteri taşımakla birlikte bazı özellikleri nedeni ile de diğer işletmelerden ayrılmaktadır. Otel işletmelerinde odalar günlük satışa sunulduğu için satılamayan odaların bir gün sonraya aktarılması mümkün değildir. Otel işletmelerini temel üretimi hizmet olduğundan, emek yoğun biçimde üretilir ve tüketilir. Otel işletmelerinde mal ve hizmetin üretimi ve tüketiminde personelin işbirliği ve dayanışma içersinde olması gerekir. Otel işletmeleri, teknolojik gelişmeler ve bu sektördeki işletmecilik anlayışının hızlı bir değişiklik göstermesinden dolayı dinamik bir yapıya sahiptir. Ulusal ve uluslararası ekonomik ve politik dalgalanmalar ve tüketici tercihlerindeki değişiklikler otel işletmelerini de doğrudan etkilemektedir (Yılmaz, 2005).

Otel işletmelerinin finansman yapısına bakıldığında, bu işletmelerin aktif yapısının % 90'ını Duran Varlıklar, % 10'unu Dönen Varlıkların oluşturması işletmenin kuruluş ve işletme aşamasında büyük sermaye ihtiyacını doğurmaktadır. Bu özellik otel işletmelerini ticari

işletmelerden ayıran en önemli özelliktir. Duran varlıklar, mal ve hizmet üretiminde kullanılan bina, makine, demirbaşlar ve tesis gibi iktisadi değerlerdir. Bu varlıkların temini için yapılan harcamalar hem işletmenin genişlemesi hem de işletme kârlılığını arttırmasında büyük önem taşımaktadır. Bu nedenle otel işletmelerinin yatırım finansmanın belirlenmesinde alternatifler çok iyi belirlenmeli ve planlama aşamasında net bugünkü değer, iç kârlılık oranı, geri ödeme süresi, kârlılık oranı, fayda maliyet oranı dikkate alınmalıdır (Çetiner, 2002).

Otel yatırımlarında sabit sermayeyi oluşturan varlıkların değerinin çok yüksek ve yatırım projelerinin geri dönüşlerinin uzun süreli olması, yatırımlarda uzun vadeli finansman kaynaklarına büyük ihtiyaç duyulmasına neden olmaktadır. Sanayi yatırımlarında 4–5 yıl olan geri dönüş süresi, turizm yatırımlarında en az 7 – 10 yılı bulabilmektedir (Ataer, 2003).

Turizm yatırımlarında önemli bir paya sahip olan otel işletmelerinin yatırımlarının sermaye/hasıla oranın yüksek olması ve siyasal, sosyal ve ekonomik olaylara son derece duyarlı ve kırılgan olması girişimciler için riski arttırmaktadır. Bu nedenle dünyada olduğu gibi ülkemizde de turizm yatırımlarını desteklemek için turizm sektörüne ilişkin teşvikler sürdürülmektedir (Ataer, 2003).

Otel işletmelerinde finansman gereksimi; ilk yatırım aşamasında, mevcut tesislerin genişletilmesinde ve giderlerini karşılama aşamasında doğmaktadır. Her aşamada farklı niteliklerde fonlara ihtiyaç duyulmaktadır. Türkiye'de otel işletmelerine yatırım ve işletme aşamasında sağlanan destekleri aşağıdaki gibi özetlemek mümkündür (http://www.kalkinma.com.tr/bankamiz-kaynakli-yatirim-kredisi.aspx):

a. **Devlet Yardımıyla Turizm Teşvikler**

b. **KOBİ Yatırım Teşvik**

c. **Özel Nitelikli Turizm Teşvikler**

2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu turizm sektörünü düzenleyecek, geliştirecek, dinamik bir yapı ve işleyişe kavuşturacak tertip ve tedbirlerin alınmasını sağlamak amacıyla 12.03.1982 yılında yürürlüğe girmiştir (http://www.kalkinma.com.tr/).

Kanunda belirtilen teşvik tedbirlerinden yararlanabilmek ve her yıl belirlenen ilkeler doğrultusunda Türkiye Kalkınma Bankası'nca verilecek krediyi kullanabilmek için öncelikle Turizm Bakanlığı'ndan " Turizm Yatırım Belgesi" veya "Turizm İşletme Belgesi" alınması gerekmektedir (Andaç, 2004). Turizm Bakanlığı'ndan yatırım ve işletme belgesi alan turistlik tesisler aşağıdaki teşviklerden yararlanmaktadır (Madde 15,16,17,18):

- Elektrik, gaz ve su ücretini o bölgedeki sanayi ve meskenlere uygulanan tarifeden en düşüğü üzerinden öderler (Madde 15).
- Telefon ve teleks taleplerine ilişkin her türlü işlem ve tahsis öncelikle yapılır (Madde 16).
- Belgeli işletmelerde, Turizm Bakanlığı ve İçişleri Bakanlığı'nın görüşü ile Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı'nca verilen izinle yabancı uzman personel ve sanatkârlar çalışabilir (Madde 17).
- Belgeli işletmeler ile belge kapsamındaki yardımcı hizmet satış yerleri bakanlıkça belirlenen çalışma süresi içinde resmi tatil, hafta sonu ve öğle tatillerinde faaliyetlerini devam ederler (Madde 18).

Türkiye Kalkınma Bankası, turizm faaliyetini gösteren girişimcileri yönlendirmek, finansman ihtiyaçlarını zamanında yeterli miktarda ve teşvik mevzuatıyla uyum sağlanarak uygun şartlarda karşılamak suretiyle yatırım ve işletme kredileri vermektedir. Yatırım Kredileri; komple yeni yatırım kredisi, tevsi yatırım kredisi, modernizasyon ve yenileme yatırım kredisi ve teşvik fonu kaynaklı krediler olmak üzere dört türden oluşmaktadır. Bankanın kredilendirilecek ve finansmanında aracılık edecek girişimlerde ve projelerde aradığı şartlar şöyle özetlenebilir: İşletmenin Anonim Şirket olması, yatırımlar için Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan Yatırım veya İşletme belgesi bulunması, Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığı'ndan teşvik belgesi almış olması, işletme hakkında yapılacak mali ve teknik

değerlendirmenin olumlu sonuçlanması (http://www.kalkinma.com.tr/bankamiz-kaynakli-yatirim-kredisi.aspx).

Banka, turizm yatırımcılarına Anonim Şirket olarak kurulmuş firmaların orta ve uzun vadeli finansman taleplerini karşılamak amacıyla, Bütçe Kaynaklı Teşvik Fonları'nın firma teşvik belgesi ile kredi kararname uygulama tebliğleri kapsamında firmalara kullandırılmasına aracılık etmektedir. Banka, yurt dışı mali piyasalardan veya uluslararası kuruluşlardan gerek borçlu gerekse Türkiye Cumhuriyeti garantörlüğünde aracı banka sıfatı ile orta ve uzun vadeli yabancı kaynakların firmalara kullandırılmasına aracılık etmektedir.
(http://www.kalkinma.com.tr/basvuru-ve-on-degerlendirme.aspx)

Tesis Sınıfı	EUR (EURO)		USD (ABD Doları)		YTL (Yeni Türk Lirası)	
	2006	2007	2006	2007	2006	2007
Ev						119.000
Özel Otel		600.000				
1.sınıf Motel					156.332	
1.sınıf Tatil Köyü	5.300.000	8.604.352				
1 yıldızlı Otel					76.500	
2 yıldızlı Otel					235.712	
3 yıldızlı Otel	629.136	1.534.136	941.620	941.620	356.379	2.975.150
4 yıldızlı Otel		6.990.216			6.794.593	3.784.929
5 yıldızlı Otel	7.565.904	41.226.156			11.149.771	4.303.650
5 yıldızlı Tatil Köyü	337.320	1.666.800			5.241.960	2.808.903
Toplam	13.832.360	60.621.660	941.620	941.620	24.011.247	13.991.632

Tablo 2.1: 2006–2007 Yıllarında Türkiye Kalkınma Bankası'nın Otel İşletmelerine Verdiği Krediler (TKB Bilgi Edinme 19.01.2008)

Türkiye Kalkınma Bankası kredi ödemelerinin % 36'sı turizm sektörü yatırımlarına aittir. 2006 yılında gerçekleştirilen kredi ödemelerinin 25.657 bin YTL'lik kısmı Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'ndeki yatırımlara ait olup, bu tutarın 21.442 bin YTL'lik kısmı turizm-hizmet sektörlerine kullandırılmıştır. Turizm sektörüne kullandırılan kredilerin 31.654 bin YTL'si (% 67) otel yatırımlarına, 15.651 bin YTL'si (% 33) tatil köyü yatırımlarına ait bulunmaktadır.

Otel yatırımlarına kullandırılan kredilerin % 68'lik kısmı 5 yıldızlı otellere ilişkindir (Kalkınma Bankası 2006 yılı Faaliyet Raporu; www.tkb.com.tr).

2.2.5 Otel İşletmelerindeki Finansman Olayının Değerlendirilmesi

Turizm sektörü, sosyo-ekonomik ve kültürel gelişmeyi hızlandırması, istihdamı artırması, yabancı sermaye ve döviz girdisi sağlamasıyla iktisadi kalkınmada önemli role sahiptir. Turizmin GSMH (Gayri Safi Milli Hasıla) içindeki payı, 1980 yılında %0,6'dan 2007 yılında %2,8'e, turizmin ihracat geliri içindeki payı % 11,2'den %17,3'e yükselmiştir (http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?tb_id=51&ust_id=14).

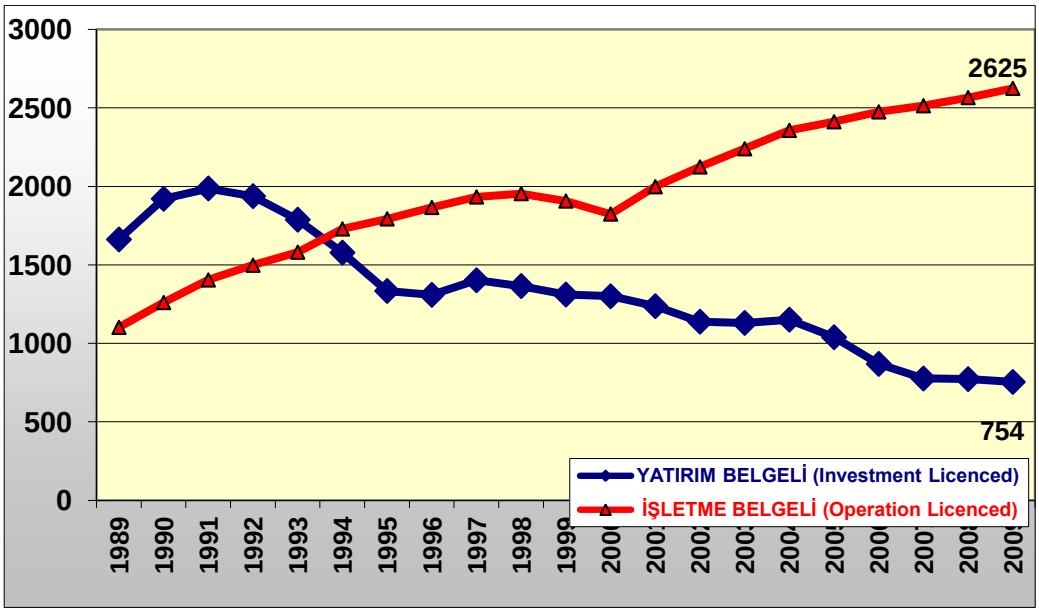
Turizm sektörü, doğrudan veya dolaylı olarak diğer sektörlere ivme kazandırmaktadır. Bu sektörün ekonomiye olan katkısı dikkate alındığında teşviklerin önemli bir unsur olduğu düşünülmektedir. İnsanların konaklama, yeme-içme ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla kurulan otel işletmelerinin yatırım maliyetlerinin yüksek olması kuruluş aşamasında finansman ihtiyacını doğurmaktadır. Finansman ihtiyacını karşılamada teşvikler önemli bir destek oluşturmaktadır (Küçükaltan, K.D., Eskin İ., 2008).

2.3 Turizmin Türkiye'deki Mevcut Durumu

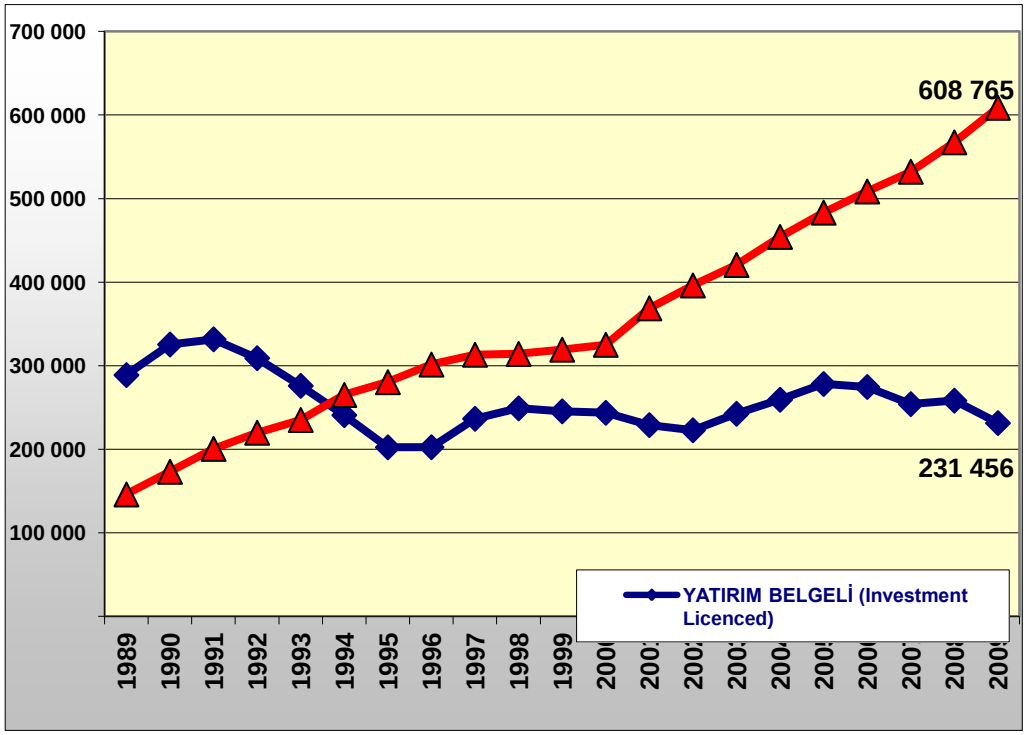
Turizm, ülke ekonomisine katkısı yanında insanlar arasında din, dil ve ırk ayrımı gözetmeksizin barış, dostluk ve kardeşlik duygularını geliştiren ve bu yönüyle dünya barışına da hizmet eden bir sektördür (Kültür ve Turizm Bakanlığı, ISSN:1306-8393, Turizm Belgeli Tesis İstatistikleri 2009).

Ülkemiz, dünya turizm pazarında ortaya çıkan değişimlere ve yeni beklentilere her yönüyle cevap verebilecek bir turizm potansiyeline sahiptir. Dolayısıyla, hızla gelişmekte olan dünya turizm hareketlerinden ülkemizin aldığı pay da giderek büyümektedir (Kültür ve Turizm Bakanlığı, ISSN:1306-8393, Turizm Belgeli Tesis İstatistikleri 2009).

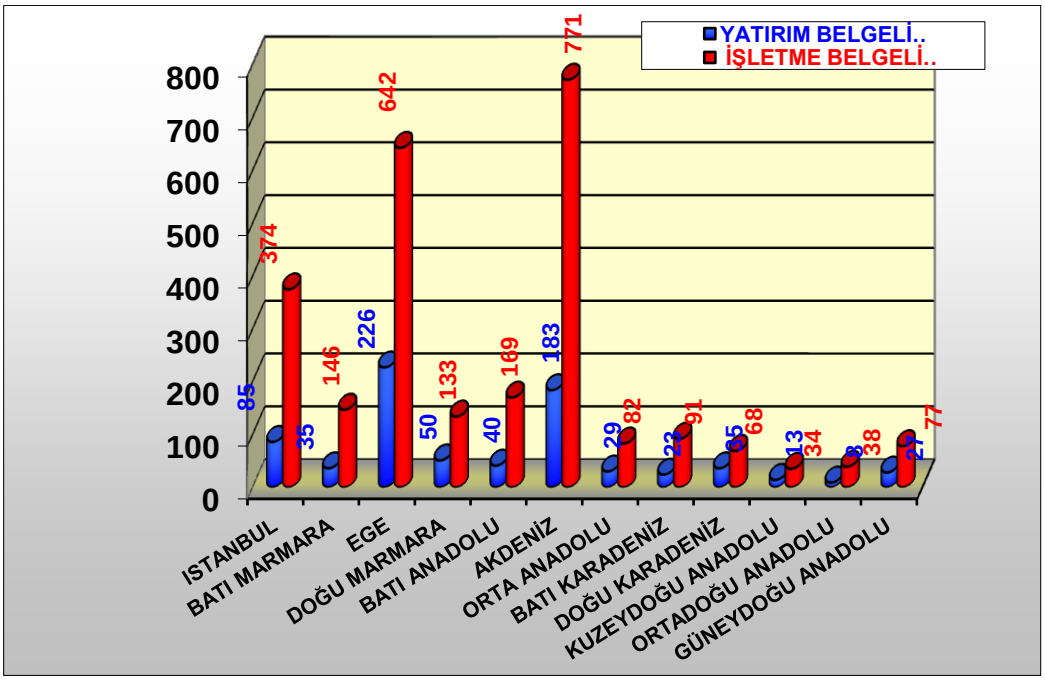
1980'li yıllardan itibaren alınan tedbirler, sağlanan teşvikler ve uygulanan politikalar ile çok sayıda turistik tesis inşa edilmiş, değişen tüketici taleplerine cevap verecek turizmin altyapısı oluşturulmuştur. 1980 yılında, turizm işletmesi belgeli 56.044 yatak kapasiteli 511 konaklama tesisi varken; bu sayı 2009 yılında 608.765 yatak kapasitesine sahip 2.625 konaklama tesisine ulaşmıstır. Arz ve talep dengesi göz önüne alındığında 1980 yılında 1.3 milyon yabancı ziyaretçi ülkemize gelmiş, 2009 yılında bu sayi 27.07 milyona ulaşmıştır (Kültür ve Turizm Bakanlığı, ISSN:1306-8393, Turizm Belgeli Tesis İstatistikleri 2009).



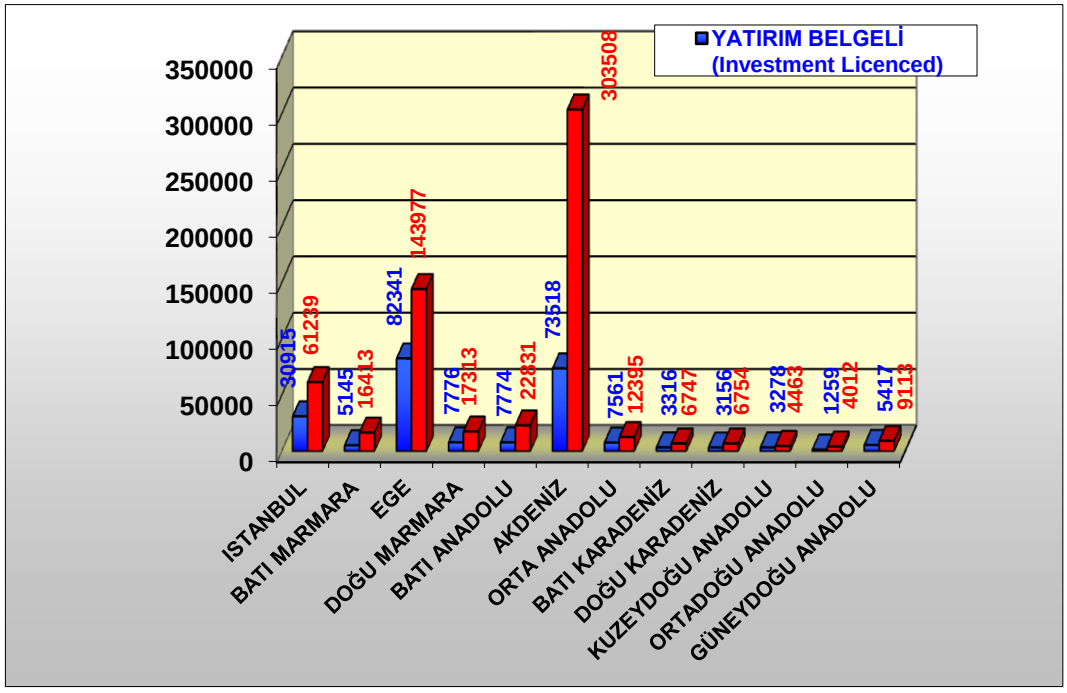
Grafik 2.1: Yıllara Göre Turizm Belgeli Konaklama Tesisleri ve Yatak Sayıları (1989-2009) - Tesis Sayısı (Kültür ve Turizm Bakanlığı web sitesi, Turizm Belgeli Tesis İstatistikleri 2009)



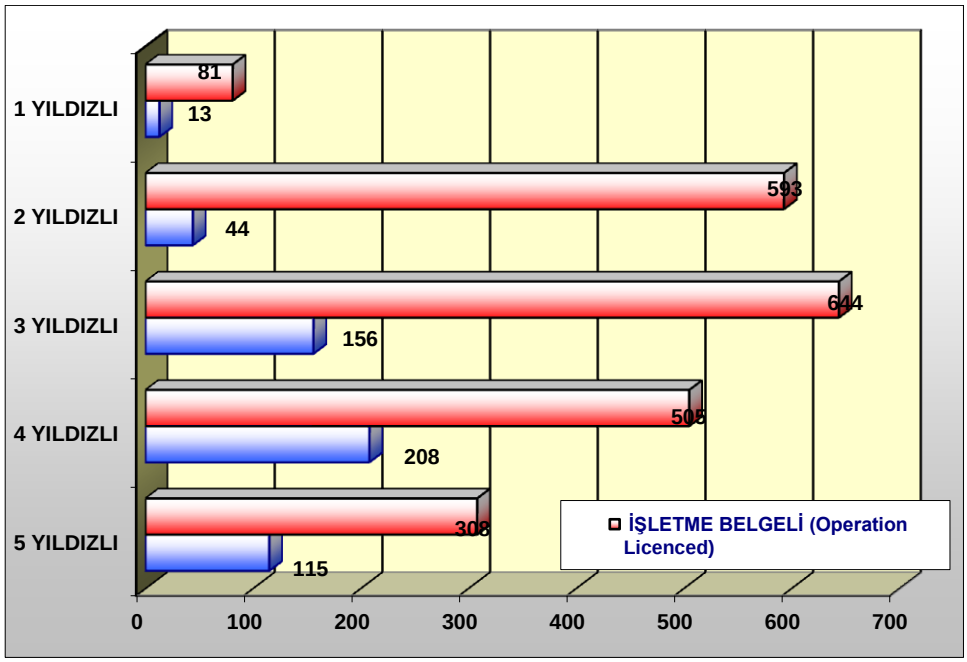
Grafik 2.2: Yıllara Göre Turizm Belgeli Konaklama Tesisleri ve Yatak Sayıları (1989-2009) - Yatak Sayısı (Kültür ve Turizm Bakanlığı web sitesi, Turizm Belgeli Tesis İstatistikleri 2009)



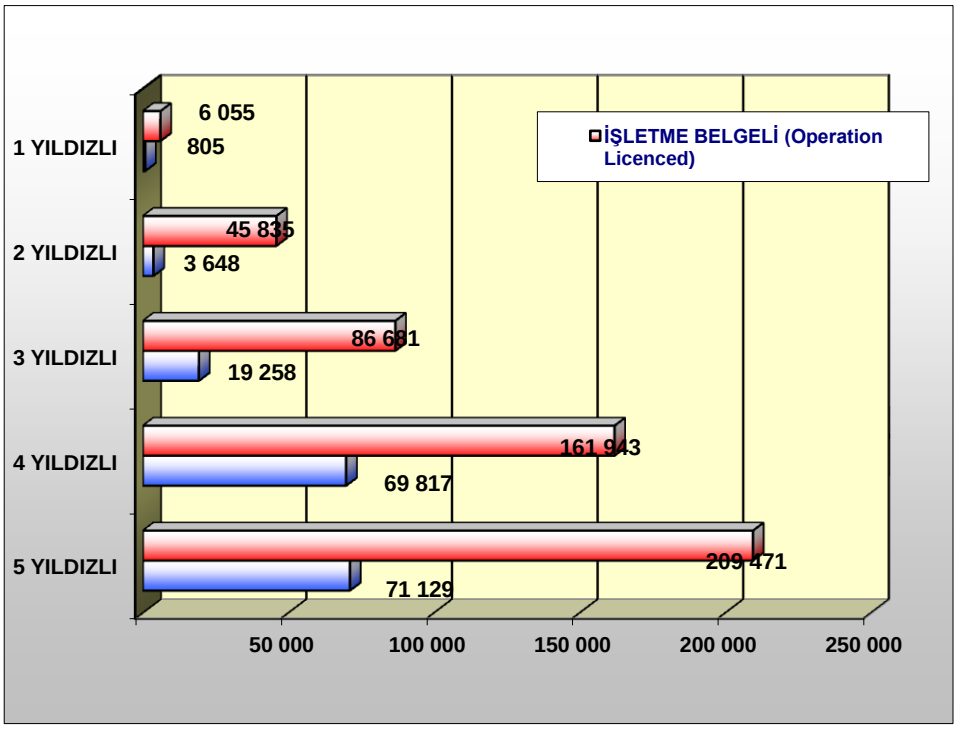
Grafik 2.3: İstatiki Bölge Birimleri Sınıflandırmasına Göre Turizm Belgeli Konaklama Tesislerinin Sayısı (Kültür ve Turizm Bakanlığı web sitesi, Turizm Belgeli Tesis İstatistikleri 2009)



Grafik 2.4: İstatiki Bölge Birimleri Sınıflandırmasına Göre Turizm Belgeli Konaklama Tesislerindeki Yatak Sayısı (Kültür ve Turizm Bakanlığı web sitesi, Turizm Belgeli Tesis İstatistikleri 2009)



Grafik 2.5: Turizm Belgeli Otellerin Tesis Ve Yatak Sayılarının Sınıflara Dağılımı - Tesis Sayısı (Kültür ve Turizm Bakanlığı web sitesi, Turizm Belgeli Tesis İstatistikleri 2009)



Grafik 2.6: Turizm Belgeli Otellerin Tesis Ve Yatak Sayılarının Sınıflara Dağılımı - Yatak Sayısı (Kültür ve Turizm Bakanlığı web sitesi, Turizm Belgeli Tesis İstatistikleri 2009)

3. SILVERSODE HOTEL'İN YAKIN ÇEVRESİ; SOSYAL VE DOĞAL VERİLER

Üçüncü bölümde araştırmanın asıl konusu olan tesisin; yeraldığı bölgenin sosyal ve doğal özelliklerinin açıklanması gerekliliği göz önüne alınarak bu konulara değinilecektir. Bu sayede söz konusu olan tesisin daha objektif değerlendirilmesi mümkün kılınacaktır.

3.1 Çorlu'nun Tarihçesi

Resim 3.1: 1958 Çorlu Cumhuriyet Meydanı
(http://www.corlu.bel.tr/icerikdetay/33/64/tarihce.aspx)

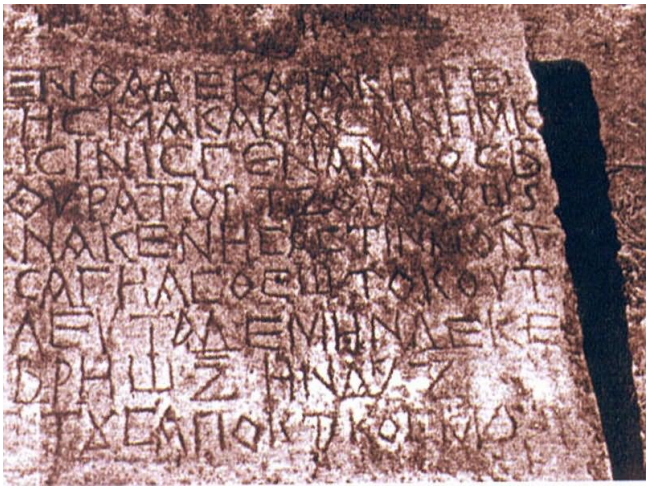
Çorlu Trakya'nın merkezinde, plato yüzeyinin üzerindeki düzlükte yeralır. İlk Çağ insanlarının aradığı bütün coğrafi özelliklere sahip olan bu yerleşim yerine, Trak göçleriyle birlikte yerleşmeye ve tarıma açıldığı düşünülür. Nitekim yakın çevrede Prehistorik döneme inen yerleşme merkezlerinin ortaya çıkarılması, bu görüşü doğrulamaktadır. Bununla birlikte

yeterince araştırma yapılmadığı için, Çorlu şehrinin kuruluş tarihi hakkında kesin bilgi verilememektedir. Çorlu'nun adı ile ilgili çok değişik ifadeler de mevcuttur (Çorlu Belediye Arşivi).

Eski atlaslarda şehrin adı "Tzarylus", "Tzurulum", "Tzurulus", Tzurule", "Tschurla", "Tziraltum" şeklinde geçmektedir. Bizans döneminde peyniri meşhur olduğu için, "Peynir Kasabası" anlamında "Tribiton" adı verilmekte, bazı eserlerde de "Sirello" şeklinde kayıtlara rastlanmaktadır. Halk arasında Çorlu adının çorak işe yaramaz anlamındaki "Çor" veya "Çur" dan kaynaklandığı, şehrin Türk'ler tarafından alınışı sırasında zorluklarla karşılaşıldığından "zor" kelimesine benzetme yapılarak "Çor" dan geldiği ifade edilmektedir. Roma zamanında Trakya' da "Cohors III. Lucensum" adını taşıyan bir askeri birliğin bulunduğu ve bu birliğin tamamen Trak savaşçılarından oluştuğu bilinmektedir. Romalılar savaşlarda Trak'lardan yararlanıyor ve onlara "Cohors" Kıtalarında görev veriyorlardı. Buradaki "Cohors" kelimesi Çorlu Şehri'nin adına son derece benzemektedir. Marmaraereğlisi'nin hemen doğusundaki Kamaradere' de ortaya çıkarılan tarihi belge, Çorlu hakkında en eski ve kesin bilgileri vermektedir. Kamaradere'de ele geçen bir mezar kitabesinde "Burada iki defa Çorlu-Tzoulos idarecisi olan Sisinis gömülüdür" şeklinde kayıt mevcuttur. Sisinis' in (814) yılında öldüğü göz önüne alınırsa, belgenin Bizans dönemine ait olduğu anlaşılmaktadır. "Sisinis" Çorlu Kasabası'nda "Curator Civitatis" ünvanı ile idarecilik yapmış, başarılı olduğu için iki defa bu görevi üstlenmiştir. Çorlu'nun adı ile yakından ilgisi olan "Curator" kelimesinin anlamı gerek Latin gerekse Grek alfabesinde "özen gösteren", "dikkat eden" şeklinde verilmektedir. "Curator", belediye büyüklüğüne gelen yerleşmelerde özel işlerle görevli kişilerin, diğer deyişle Belediye Başkanlarının ünvanıdır. Bu ünvan 2. yüzyılın sonunda Roma eyaletlerindeki şehirlerde Belediye Başkanları içinde kullanılmaktaydı (Çorlu Belediye Arşivi).

Çorlu Şehri'nin adının da bu sırada 9. yüzyılın başında şekillenmesi kuvvetle muhtemeldir. "Çor" veya "Çur" terimi eski Türk Boyları'nda yüksek rütbe veya ünvan olarak kullanılmaktaydı. Aynı şekilde "Sisinis" kelimesinin de Bizans ordusunda yardımcı kuvvetler olarak bulunan Hun'ların veya Alan'ların kumandanlarına ünvan olarak verildiği

bilinmektedir. Gerek “Sisinis”, gerekse “Çor” Bizans kültürünün etkisi altında değişerek, ‘‘Sisinis” görevli memurun, “Çor” ise görevin yapıldığı sınır kalesinin adı olarak kullanılmaya başlamıştır. Böylece “Çor” veya Çur” dan, Çorlu Şehri’nin adı çıkmıştır. Yeni araştırmalarla ele geçirilen belgeler, Çorlu Şehri’nin kuruluş tarihinin Roma ve Bizans’tan çok daha eskilere gittiğini kesin olarak gözler önüne sermektedir (Çorlu Belediye Arşivi).



Resim 3.2: Kamaradere’de ele geçen mezar kitabesi
(http://www.corlutso.com/default.asp?page=ContentView&PageID=127)

Resim 3.3: Çorlu Kalesi’nden geriye kalan duvarın bir bölümü
(http://www.corlutso.com/default.asp?page=ContentView&PageID=127)

Bölgede tarih öncesi döneme ait buluntuların elde edilmiş olması, bölge tarihini ilk Tunç Çağı'na kadar götürmektedir. Bilinen en eski adı "Tzirallum" olan Çorlu, M.Ö. 1000 yıllarında Trako-Frigler' in kurduğu koloni kentlerden biridir. Tarihin çeşitli dönemlerinde Frig-Yunan-İskit-Pers-Makedonya-Roma ve Bizans istilalarına uğramıştır. Zaman zaman Hun, Avar ve Peçenek akınlarına da maruz kalmıştır. Ayrıca İstanbul üzerine çeşitli seferler düzenleyen Arap ordularının istilasına da uğramıştır. Kısaca; Trakya'nın yaşadığı her istiladan Çorlu etkilenmiştir (Çorlu Belediye Arşivi).

Resim 3.4: Bizanslıların İstanbul'u düşman devletlerden korumak için Tekirdağ'ın Çorlu ilçesinde yaptırdığı kaleden geriye kalan duvar parçası (http://www.corlutso.com/default.asp?page=ContentView&PageID=127)

Orta Çağ'da burada Bizans'ı korumak için kullanılan "Tzirallum" kale kentinin bulunması İstanbul yolu üzerinde yer alan Çorlu'ya askeri bir önem kazandırmıştır. Osmanlı'lar döneminde ise Anadolu'dan Rumeli sınır boylarına kadar uzanan ana yol üzerinde konaklama yeri olmasından dolayı da önemli tarihi olaylara sahne olmuştur. Çorlu 1357 tarihinde I. Murat tarafından fethedilerek Osmanlı topraklarına katılmıştır. Süleyman Paşa ve Orhan

Gazi' nin ölümleri üzerine tekrar Bizans egemenliğine geçen Çorlu, 1361 tarihinde kesin olarak Osmanlı hakimiyetine girmiştir. I. Murat'ın emriyle Trakya'daki öteki Bizans şehirlerine ibret olması maksadıyla burayı savunan Bizans'lılar ağır şekilde cezalandırılarak kale duvarları yıkılmıştır. Böylece "Tzirallum"un askeri önemi de ortadan kaldırılmıştır. Bu sert davranış hemen etkisini göstermiş ve Trakya'nın fethi kolayca tamamlanmıştır (Çorlu Belediye Arşivi).

Çorlu, İmparatorluk döneminde ilk defa II. Beyazıt ile oğlu şehzade Selim, (Yavuz) arasında geçen baba-oğul savaşında yer almıştır. Şehzade Selim ile II. Beyazıt Çorlu yakınlarındaki Uğraşdere'de karşılaşmış ve Şehzade Selim babasının kuvvetleri önünde yenilmiştir. 1512'de tahtını oğluna bırakan II. Beyazıt, Dimetoka Sarayı'na giderken Çorlu Konağı'nda ölmüştür. Daha sonra Yavuz Sultan Selim'de İstanbul'dan Edirne'ye giderken 21 Eylül 1520 tarihinde aynı topraklarda ölmüştür. Bu suretle II. Bayezıt Dimetoka'ya, Yuvuz Sultan Selim'de Edirne'ye varamamıştır. Eylül 1676'da ise Sadrazam Köprülü Fazıl Ahmet Paşa Çorlu ile Karıştıran arasındaki Karabiber Çiftliği'nde vefat etmiştir. (Çorlu Belediye Arşivi).

1830 yılında Rumeli Beylerbeyliği kaldırılıp Edirne vilayeti kurulunca, Çorlu bu vilayetin Tekirdağ Sancağı'na bağlı bir kazası haline getirildi. 1870de vilayetler örgütünün ıslahı sırasında durumunu olduğu gibi korudu. 1876'da geçici olarak Rus'ların eline düştü. 1912-1913 Balkan Savaşları'nın birinci devresinde Osmanlı Doğu Ordusu Kumandanlığı Karargahı Çorlu'da idi. 5-6 Aralık 1912 savaşlarından sonra Bulgar'ların eline geçti (Çorlu Belediye Arşivi).

Balkan Savaşları'nın ikinci devresinde Edirne'ye doğru ilerleyen Türk Ordusu tarafından 15 Temmuz 1913'de kurtarıldı. Kurtuluş Savaşı sırasında ise Çorlu, 25 Temmuz 1920'de Yunan işgaline uğradı. 1918 yılından beri faaliyet gösteren ve Trakya'nın kurtuluş savaşını yöneten Trakya ve Paşaeli Müdafaa-i Hukuk Cemiyeti'nin kurduğu çeteler büyük zafere kadar faaliyetlerine devam ettiler. 15 Ekim 1922'de Türk Jandarma Kuvvetleri tarafından kesin olarak kurtarıldı. Çorlu halen, II. Dünya Harbi'nden beri savunma bakımından önemli bir garnizon olma özelliğini devam ettirmektedir (Çorlu Belediye Arşivi).

3.2 Coğrafi Yapı

Çorlu, Türkiye'nin kuzeybatı (Trakya) bölgesinde olup, 41 derece 07 dakika 30 saniye doğu boylamı ile 27 derece 45 dakika 00 saniye kuzey enlemi arasındadır. Kırklareli, F-19 - c1, 1/25.000 ölçekli pafta üzerinde yer almaktadır. Çorlu'nun, denizden yüksekliği 150-180 m. arasındadır. Çorlu, Ergene havzasında ve Trakya'nın merkezi bir yerinde bulunmaktadır. Doğudan; İstanbul'un Silivri ilçesi, Muratlı ilçesi ve Kırklareli'nin Lüleburgaz ilçeleri ile çevrilidir. Güney 'de ise; Marmara Denizi ve Marmara EreğIisi ilçesine komşu olmaktadır (http://www.corlutso.com/default.asp?page=ContentView&PageID=129)

Çorlu, Tekirdağ ilinde kapladığı alan bakımından dördüncü sıradadır. Çorlu'nun yüzölçümü 991 km.' ye yakındır. İlçe rakımı 183 m.dir. Yıldız dağlarının uzantısı halinde sokulan sırtlar Çorlu'nun en yüksek kesimini oluşturur. Çorlu arazisinin büyük bölümü Ergene havzası içinde yer alır. Burası Yıldız (Istranca) dağlarından taşınan ve akarsulardan sürüklenen tortuların depolandığı bir dolgu bölgesidir. Ayrıca bu bölge, Ergene havzası ile Marmara kıyıları arasındaki su bölümünün ayrım sınırıdır (http://www.corlutso.com/default.asp?page= ContentView&PageID=129).

3.3 Bitki Örtüsü Ve Topraklar

Çorlu'nun toplam arazisi 950.000 ha.'dır. Bu arazinin 702.290 dekarı işlenen arazi, 39.300 dekarı çayır mera arazisi, 8.000 dekarı orman arazisi, 749.590 dekar ziraat ve orman arazileri toplamı, 200.410 dekarı kültür dışı arazilerdir. Sulanabilir saha 43.250 dekar, sulanan saha 6.600 dekar'dır. Çorlu'da en fazla ince elemanlardan meydana gelen orman toprağı ile karışık kırmızı-kahverengi topraklar yaygındır. Kalınlığı yer yer 30-40 cm.'yi bulan bu topraklar son derece verimlidir. Eski tarihi belgelerde, ormanlarla kaplı olan Ergene havzası tarih boyunca gelen istilalar sırasında tahrip edilmiş, yakacak ve tarla olarak kullanılmak maksadıyla yok edilmiştir. Günümüzde görülen ağaç topluluklarının çoğu sonradan dikilmiştir (http://www.corlutso.com/default.asp?page=ContentView&PageID=129).

3.4 İklim

Çorlu, iç kesimde yer alması nedeniyle Trakya'da en az yağış alan bölgedir. Yıllık yağış miktarı 545 mm. (Kg/m²)dir. Yağışların %20'si ilkbahar, %10'u yaz, %30'u sonbahar, %40'ı kış mevsiminde düşmektedir (Çorlu Belediye Arşivi).

Ortalama rüzgarın yönü kuzey-kuzeydoğu'dur ve rüzgarın hızı 3.6 m/sn. kadar yükselir. Bu rüzgarlar fazla yağış getirmezler. Nemli hava kütlelerini getiren ve yağışa neden olan rüzgarlar güney-güneybatı yönlü Lodos ve Kıble'dir. Kışın kendisini hissettiren Karayel ise soğuk hava dalgasını getirerek kar yağışına sebep olur (Çorlu Belediye Arşivi).

Yıllık sıcaklık ortalaması 12.6 °C en yüksek sıcaklık ortalaması 18.2 °C en düşük sıcaklık ortalaması 8.1 °C'dir. Çorlu, Karadeniz ile Akdeniz arasında yer aldığı için bu iklim bölgelerinin etkileri altında kalır. Kuzeyden gelen soğuk hava kütleleriyle, güneyden Akdeniz ve Ege'den gelen nemlilik hava akımları bölge iklim yapısını belirler (Çorlu Belediye Arşivi).

3.5 Akarsular

Ergene çayı Çorlu'nun 12 km. kuzeyinden geçer. Bu çay, Ergene nehrinin önemli bir koludur. Ergene Trakya'nın en büyük akarsuyu olan Meriç Nehri'nin kolu olmaktadır. Çorlu'dan geçen Ergene çayı, Muratlı yakınlarından Çorlu deresini alarak batıdan Meriç nehrine boşalır (Çorlu Belediye Arşivi).

Çorlu deresi, Yıldız dağlarının (lstranca) doğu yamaçlarından beslenir. Bir çok mevsimlik dereyi kendine bağlar. Gerek Çorlu deresi gerek Ergene çayından tarım sahalarının sulanmasında ve sanayide büyük ölçüde yararlanılır. Diğer önemli dereler ise; Pınarbaşı Deresi, Esece Deresi ve Ahımehmet Deresi' dir (Çorlu Belediye Arşivi).

3.6 Yeraltı Zenginlikleri

Trakya'nın ikinci büyük yeraltı sularına sahip bir bölgededir. Bir çanak gibi üstü kum çakıl olan arazi, bir süzgeç gibi yağan kar ve yağmur sularını yeraltına geçirmektedir. Bu durum kirlilik açısından da tehlike arz etmektedir. Çöp atıklarının, sanayi atıklarının sızıntıları da bu yeraltı sularına karışmaktadır. Bu kirlenmenin acil olarak önlenmesi için gerekli tedbirlerin ele alınması, kaçınılmaz olarak önümüzde durmaktadır (Çorlu Belediye Arşivi).

Yöredeki yeraltı suyu potansiyelinin 274 hm^3/yıl'ı, Ergene Havzası'ndan kaynaklanmaktadır. Tekirdağ'ın kullandığı su miktarı toplam suyun %42'sini oluşturmaktadır. Bu miktarın %61'inin (51.72 hm^3/yıl) Çorlu ilçesine ait olduğu dikkat çekicidir. Ayrıca Çorlu ilçesinin içme, kullanma ve sanayi amaçlı çektiği su miktarının, sulama suyundan daha fazla olduğu görülmektedir (Çorlu Belediye Arşivi).

Çorlu Belediyesi, şehir merkezinin 160.000 kişi olduğunu ve kişi başına 124m31/kişi-gün su miktarı olduğunu belirtmiştir (Çorlu Belediye Arşivi).

Endüstrilerin günlük toplam su ihtiyacı 90.000m^3/gün'ü bulmaktadır. Bu miktar kuyular yardımıyla ve yeraltı suyunun plansız bir şekilde kullanılmasıyla karşılanmaktadır (Çorlu Belediye Arşivi).

Kum-çakıl açısından da bölgenin zengin yerinde bulunan Çorlu Karatepe taş ocakları bölgenin yegane beton, beton agregası ve asfalt mucuru üreten sahasıdır. Bütün beton santralleri, belediyeler, karayolları, köy hizmetleri, liman işletmeleri, hava meydanları işletmeleri ihtiyaçlarını Karatepe Taş Ocakları'ndan karşılamaktadır. Hatta İstanbul Fatih Sultan Mehmet Köprüsü, Mecidiyeköy üst geçidi, Haliç Köprüsü aşınma tabakalarını da burası sağlamıştır. Ayrıca, Yulaflı (Karacali) yöresinde TPOAŞ 'in yaptığı sondajlarda yörede doğalgaz kaynakları görülmüştür (Çorlu Belediye Arşivi).

Resim 3.5: Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Revizyon Çevre Düzeni Planı (http://trakyaplandeneyimleri.blogspot.com/2009/12/1100000-trakya-alt-bolgesi-ergene.html)

3.7 Nüfus

Çorlu 20 Mahalle, 5 Kasaba, 17 köyden ibarettir. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre TÜİK tarafından 2010 yılı sonu itibariyle açıklanan verilere göre;

	Kadın	**Erkek**	**Toplam**
İlçe Merkezi Nüfusu :	105.380	109.913	**215.293**
Köy ve Beldeler Nüfusu :	18.358	19.323	**37.681**
İlçenin Toplam Nüfusu :	**123.738**	**129.236**	**252.974**

Bir önceki yıl nüfusuna göre ilçedeki nüfus artış oranı yaklaşık % 4'dür (http://www.corlu.gov.tr/default_B0.aspx?content=1017).

3.8 Eğitim

Örgün ve yaygın eğitimin tüm birimlerinin mevcut olduğu ilçede okuma ve yazma oranı %98 olup geriye kalan %2' lik oran yaşlı ve özürlü vatandaşlardan oluşmaktadır. Bu itibarla ilçede okuma–yazma oranı %100 olarak kabul edilebilir (http://www.corlu.gov.tr/default_B0.aspx?content=89).

3.9 Ekonomi

Çorlu ekonomisi ise; sanayiye ve tarıma dayalıdır. Hayvancılık eskiye nazaran önemini kaybetmiştir. Çorlu ve çevresi ülkemizde sanayileşmenin en hızlı geliştiği bölgelerin başında gelir (http://www.corlu.gov.tr/default_B0.aspx?content=108).

GSM sayısı 758, gerçek ve tüzelkişi sayısı 4.432 olmak üzere toplam 5.190 üye kaydı bulunmaktadır (http://www.corlu.gov.tr/default_B0.aspx?content=108).

İlçede D-100 Karayolu üzerinde 954.286 m²lik alana sahip olan yeni sanayi sitesinin yerleşim planlarına göre; 1.216 adet işyeri ve sosyal tesis alanları olarak planlanmıştır http://www.corlu.gov.tr/default_B0.aspx?content=108).

Halen faaliyette bulunan 590 işyerinde ikibin civarında kişi çalışmaktadır. İkinci etap 626 adet işyeri faaliyete geçtiğinde 8.000-10.000 kişiye iş imkanı sağlanmış olacaktır (http://www.corlu.gov.tr/default_B0.aspx?content=108).

3.9.1 Sanayi ve Ticaret

İlçede 758 adet Gayri Sıhhi Müessese faaliyette bulunmakta olup, bunlar yaptıkları üretimle ilçe ve yurt ekonomisine büyük katkıda bulunmakta ve binlerce kişiye iş imkanı sağlamaktadır. Ticaret ve Sanayi Odası'na kayıtlı Gayri Sıhhi Müesseseler:

Tekstil Fabrikası	288
Deri Fabrikası	121
Un Fabrikası	15
Yağ Fabrikası	10
Kağıt Fabrikası	28
Kimya Fabrikası	104
Otomotiv Yan Sanayi	9
Avrupa Serbest Bölgesi	100
TOPLAM	758 Müessese

(http://www.corlu.gov.tr/default_B0.aspx?content=108).

Tekirdağ bölgesinin bazı sektörlerdeki üretiminin, ülke toplam üretim veya tüketim içindeki paylarına baktığımızda, İlçe Rafine Ayçiçek Yağı ülke üretimin %13'ünü, Margarin Yağı ülke üretiminin % 42'sini, Ambalaj Kağıdı ülke üretiminin % 40'ını, İşlenmiş Deri ülke üretiminin % 26'sını ve Değişik dallardan Tekstil Üretiminin % 10'unu karşılamaktadır (http://www.corlu.gov.tr/default_B0.aspx?content=108).

Özellikle 1970'lerde başlayan sanayileşme süreci ile birlikte tarihsel olarak tarımın egemen olduğu ilçede sanayi öne fırlamıştır. Çorlu'da işgücü bakımından tekstil ve boya fabrikaları çoğunlukta olup, ilk sırayı aldığı görülmektedir. Bu tüm fabrikalarda çalışanların % 53.86'sını teşkil etmektedir. İkinci sırayı deri, deri konfeksiyon, ve ayakkabı fabrikaları almaktadır. Tabakhaneler Çorlu'nun Kuzey Batısı'nda Çorlu Deresi'nin kenarında toplanmışlardır. Bu işletmelerde yılda ortalama 25.000.000 adet küçükbaş, 50.000 ton büyükbaş hayvan derisi işlenmektedir. Ülkemizde yapılan ihracatın % 37'si buradan gerçekleştirilmektedir. Ayrıca

Kürk-Süet üretiminin Türkiye'deki merkezinin Çorlu olması bu bölgeye başka bir özellik katmaktadır (http://www.corlu.gov.tr/default_B0.aspx?content=108).

Tekstil-boyama fabrikaları, deri ve deri konfeksiyon, ayakkabı fabrikalarıyla birlikte ele alındığında bu iki sektörün toplam sanayi işgücünün % 65.32'sini çalıştırdığını ortaya koymaktadır. Halen mevcut olan büyük kapasiteli tesisler, bölgede üretilen ayçiçeğinin tamamını işleyecek seviyededir. Aynı durum kağıt fabrikaları, un fabrikaları ve elektronik fabrikaları içinde geçerlidir. Otomotiv sanayi kollarının önümüzdeki yıllarda yükseleceği verilerden anlaşılmaktadır (http://www.corlu.gov.tr/default_B0.aspx?content=108).

Velimeşe ile Karamehmet köyü arasında iki bin dönümlük arazi üzerinde kurulu bulunan Avrupa Serbest Bölgesi'nde tamamının bitmesi halinde yaklaşık 200 fabrika ile 25.000 kişiye iş istihdamı sağlanacak olup, halen 59 fabrika üretim faaliyeti göstermekte olup 2050 kişi istihdam edilmektedir (http://www.corlu.gov.tr/default_B0.aspx?content=108).

1980'li yılların başından itibaren fabrikaların yoğun olarak yer aldığı İstanbul-Edirne D-100 Karayolu üzerinde sağlı ve sollu olarak yeni fabrika inşaatları yerleşmiş durumdadır. Bu bölgede özellikle Tekstil, Boyama, Deri, Ayçiçek Yağı, Kağıt, Makine imalatı, Dondurma fabrikaları; Çorlu-Tekirdağ Yolu bölgesinde (Karatepe) Taşocakları ve Ayçiçek yağı işleyen fabrikalar; Çorlu-Çerkezköy yolu bölgesinde, Tekstil, Boyama, Kablo, Meşrubat, Kazan fabrikaları; Türkgücü Köyü Yolu üzerindeki bölgede ise tekstil fabrikaları faaliyette bulunmaktadır (http://www.corlu.gov.tr/default_B0.aspx?content=108).

Çorlu Deri Organize Sanayi Bölgesi 1998 yılında 120 hektar alana kurulmuş ve faaliyete geçmiştir. Halen 116 adet deri fabrikası bulunmaktadır. Bu fabrikalardan 84 adedi faaliyette olup, 4.000 kişiye istihdam sağlamaktadır. Biri 3.000 m^3/gün, ikincisi 4.500 m/gün kapasiteli iki adet arıtma tesisi bulunmasına rağmen bölgenin en önemli sorunlarından biri olan çevre ve özellikle atık su sorunu nedeniyle 36.000 m^3/gün kapasiteli üçüncü atık su arıtma tesisi yapılarak faaliyete geçirilmiştir (http://www.corlu.gov.tr/default_B0.aspx?content=108).

3.10 Ulaşım

D-100 Edirne-İstanbul Karayolu üzerine kurulmuş olan Çorlu ilcesi, Karayolu ile bağlı bulunduğu Tekirdağ' a 39 km, İstanbul'a 100 km, Edirne'ye ise 120 km mesafededir. Çorlu'ya Karayolu, Demiryolu ve ilçe merkezine 15 km mesafede bulunan Havayolu ile kolaylıkla ulaşılmaktadır (http://www.corlu.gov.tr/default_B0.aspx?content=1018).

Şekil 3.1: Çorlu İlçesi'nin Ulaşım Durumu (SAZAK Ş., Trakya Üniversitesi Bilimsel Araştırmalar Dergisi B Serisi, Cilt 3, No 2, 102-111, 2002)

4. TEKNİK SÜREÇLER

Bu bölümde çalışma konusu olan otel; çağdaş düşüncede varolan süreçler anlayışında bilimsel ve akademik olarak ele alınıp çeşitli saptamalar yapılacaktır. Tesis -otel-; ‘‘Teknik Süreçler’’ ana başlığı altında mimari bina planlama süreçleri içinde yeralan dört alt süreçte irdelenecek ve ayrıca inşaat sürecinde belli aralıklarla otele gelen Türkiye Kalkınma Bankası’nın müfettişlerince hazırlanmış raporlardaki çeşitli bilgiler aktarılmaya çalışılacaktır.

Bina Planlama Süreci

Mimarlıkta bina planlama süreci; işlevlere bağlı olarak oluşan mimari verilerin yöntemli bir şekilde biraraya getirilmesi ve bütünleştirilmesi ile, istenilen amaçlara varmak için, mimari etkinliklerin yönlendirilmesi ve değerlendirilmesi kararlarının tümüdür. Bina planlama sürecinin içinde yer alan alt süreçler arasında kesin sınırlar çizmek oldukça zor olmasına karşın, amaçlar doğrultusunda bu evreler, sıralı bir düzende birbirini tamamlayacak biçimde izleyerek planlamayı sonuçlandırırlar (Yrd. Doc. Dr. Enis Faik Arcan, Doc. Dr. Fikret Evci, 1999).

Bu amaçlara uygun olarak, Silverside Hotel’in yapılabilmesi için ‘‘Ön Planlama’’ çalışması olan, ‘‘Fizibilite Etüdü’’ incelemeleri; ‘‘Gereksinim; Yer ve Fiziksel; Yapım ve Finans; İşletme ve Kullanım Belirleme’’ başlıklarıyla incelenerek bu otelin ‘‘Yapım Öncesi Kararları’’ Tablo 4.1’de (Arcan, 1998) gösterilerek, devameden bölüm başlıklarında, yapılan çalışmalar biçiminde incelemeler halinde kapsam ve sonuçlarıyla açıklanmaktadır. Ayrıca, bu kararlar, ‘‘Mimari Planlama’’ açımındaki süreç adımlarının da ön bilgileri olarak; ‘‘Gereksinim Belirleme Bina Programı; Yer ve Fiziksel Belirleme Bina Tasarımı; Yapım ve Finansal Belirleme Bina Yapımı ve İşletme Belirleme Kararları ile yapım sonrası Bina Kullanımı aşamalarını oluşturmaktadır.

1. Gereksinim Belirleme Kararları (Bina Ön Program Çalışmaları): a. Bölgedeki Konaklama Tesisleri b. Yapılacak Otelin Türü c. Otel Kullanım Öngörüleri d. Bölgenin Sosyo - Demografik Özellikleri e. Ekonomik Veriler f. Otelin Planlama - Programlama Özellikleri • Kapasite ve Büyüklükler • Ana Bölüm ve İşlevler • İşlev Akış Verileri • Otel Kullanım Düzeyleri • Otel Standart ve Ölçülere Uygunluk **2. Yer ve Fiziksel Belirleme Kararları (Bina Ön Tasarım Çalışmaları):** a. Erişebilirlik ve Ulaşım b. Arazi Olanakları, Büyüklüğü ve Sınırları c. Bina Yerleşim ve İmar Durumu • Bina Tipi ve Alan Kullanımı • Bina Konum etüdü • Bina Ön Tasarım Etütleri • Bina,Yol ve Yeşil Alan Etüdleri • İstimlak ve Kamuya Terk Alanlar d. Arazi Gelişme Olanakları e. Arazinin Mülkiyet-Ekonomik ve Yasal Değerleri f. Çevredeki Zararlı Etkiler g. Arazinin Teknik Altyapısı ve Tesisleri h. Arazi Topoğrafyası ve Özellikleri i. İklim ve Yönlendirme Koşulları j. Çevredeki Doğal Güzellikler	**3. Finansman Belirleme Kararları (Bina Ön Uygulama Çalışmaları):** a. Kuruluşun Yatırım Gücü b. Finans Kaynakları c. Ödeme Gücü ve Uygulama Etütleri d. İnşaat ve Uygulama Programı Etütleri • İş Gücü- Kaynak Etütleri • İhale- Yapım Koşul Etütleri • Yapım Teknolojisi Etütleri • Alt-Üst Yapı Maliyet Etütleri **4. İşletme Belirleme Kararları (Bina Ön Kullanım Çalışmaları):** a. Otel İşletim Organizasyonu Etütleri • İş Gücü Kaynağı Etütleri • Kullanım Organizasyonu Etütleri b. Otel Kullanım Maliyetleri Etütleri • Müşteri-Personel Maliyet Etütleri • Mekansal Kullanım-İşletim Maliyet Etütleri

Tablo 4.1: Beş Yıldızlı Silverside Hotel'in Ön Planlama Kararları (Fizibilite Etüdü)

4.1 Ön Planlama Alt Süreci

Yatırımcılar tarafından ön planlama alt süreci olarak kargo ve sigara bayilikleri alınarak programlama alt sürecine yardımcı olacak bir hazırlık süreci gerçekleştirilmiştir.

4.1.1 Süreç Aşamaları

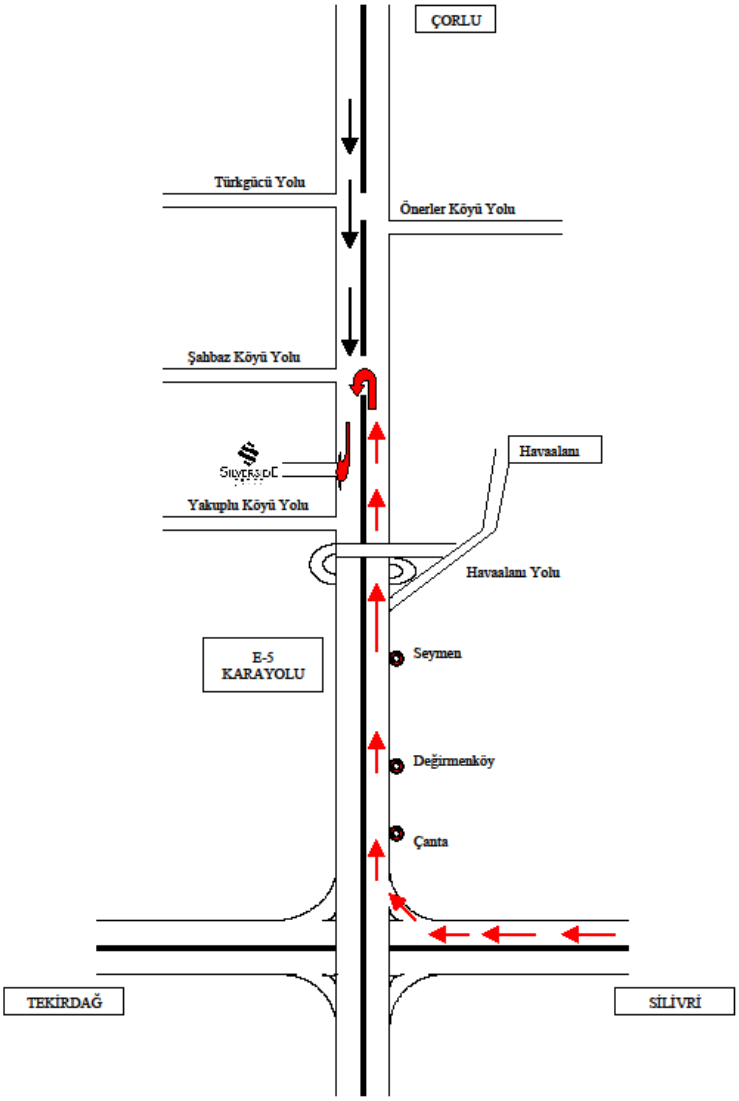
1. Bilgi toplama; alınan bayilikler ile bölge ve ihtiyaçları hakkında bilgi edinilmiştir.
2. Amaçların oluşturulması; edinilen bilgiler ışığında otel işletmesinin bölge için doğru bir yatırım olacağı anlaşılmıştır.
3. Alternatiflerin geliştirilmesi; Silverside Hotel için alternatif projeler hazırlanmıştır.
4. Alternatiflerin analiz ve test edilmesi; hazırlanan alternatif projeler analiz edilmiştir.
5. Çözümlerin değerlendirilmesi; analiz edildikten sonra değerlendirilme yapılmıştır.
6. Çözüme ilişkin kararların alınması; değerlendirilme sonunda en uygun proje seçilmiştir.
7. Sonuç; Silverside Hotel yatırımı için karar verilen proje hayata geçirilmiştir.

4.1.2 Arazi Seçimi

Çalışma konusu olan otelin arazisinin seçiminde aşağıda açıklanan uygunluk, imkan ve yakınlıklar etkili olmuştur. Kısaca;

- Çorlu’nun, İstanbul'un yanı başında hızlı gelişen, önemli bir cazibe merkezi olması;
- Sanayi ve üretimde lokomotif konumda bir şehir olması;
- Coca Cola, Pepsi, Arçelik, Bosh–Siemens, Eczacıbaşı, Levis', Mavi Jeans, Colins gibi lider dev kuruluşlara ev sahipliği yapmakta olması;
- Dünyaca ünlü Amerikan bilgisayar şirketi Hewlett–Packard (HP) 2 bin kişiyi istihdam edecek dev yatırımı için Çorlu'yu seçmiş olması;
- Çorlu'da Avrupa Serbest Bölgesi (ASB) yer almakta olması;
- Türkiye'nin ilk lojistik köyü 15.000 dönümlük bir arazide Çorlu'da kuruluyor olması;

- Çorlu’nun, uluslararası önemli bir havalimanına sahip olması;
- Demiryolu, D-100 ve TEM devlet yolları Çorlu'dan geçiyor olması;
- Askeri merkezler, fakülte ve MYO'lar Çorlu'nun kiralama potansiyelini yükseltiyor olması;
- Hızlı ve nitelikli göç alan Çorlu 310 bin (-)(+) nüfusuyla 50 ilin önünde olması; gibi nedenler göz önüne alınarak otel arazisinin seçimi gerçekleştirilmiştir (Otel Arşivi).



Şekil 4.1: Yol krokisi (Otel arşivi)

4.1.3 Arsa Bilgileri

Arazi hakkında yapılan araştırmalar sonucu edinilen bilgiler ise şunlardır:

- Araziye yaklaşık 6 km mesafede bulunan Önerler Köyü'nde köy evleri, ortalama 1.5 katlı olup 3.5 m yüksekliğe sahiptirler.
- Havaalanındaki yapılar 7-8 m yüksekliğinde ve araziye 3 km mesafededir. 10 km mesafedeki sanayi tesisleri ise 6-8 m yüksekliktedirler.
- Otelin kurulması amacıyla seçilen arazi önceki yıllardan beri Çorlu ilçesini
- n imara açık alanlarından biridir. 1/25.000 ölçekli Çerkezköy–Çorlu–Marmaracık-B.Karıştıran-Muratlı Çevre Düzeni Planında "Çok seyrek yoğunluklu konut alanı"nda kalmaktadır.
- Konut amaçlı yapılaşmada herhangi bir kısıtlama söz konusu değildir.
- Yöre nüfusunun sürekli artması, coğrafi konumu, ulaşım kolaylılığı arsaya artı değerler katmaktadır (Otel arşivi).

4.1.4 Arsanın Teknik Altyapısı (Çevredeki Mevcut Bitki Örtüsü, Topografik Yapısı, Yansıtıcı ve Tutucu Yüzeyler gibi...)

Çalışma konusu olan otelin arazisi; Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Çorlu Belediyesi sınırları içerisindedir. Yapılan incelemeler sonucunda; arazinin yakın çevresinde içme, elektrik üretimi, su ürünleri, suyolu ulaşımı tesisleri, spor ve benzeri amaçlı yüzeysel su kaynağı kullanımı bulunmadığı ortaya çıkmıştır (Otel Arşivi).

Ayrıca; otel alanında orman alanı, turizm alanı, rekreasyon alanı, maden ve fosil yakıt kaynakları mevcut değildir. Seçilen arazinin ulaşım olanaklarının bulunması, iç ve dış pazara yakınlığı, istihdam kolaylıkları ise mevcuttur. Otel arsasısın koruma alanlarından, orman ve doğal bitki örtüsünün bulunduğu alanlardan uzak bir arazi olması da yapılan seçimde göz önüne alınmıştır (Otel Arşivi).

Proje alanını kapsayacak arazi içerisinde yansıtıcı ve tutucu özellik gösterebilecek herhangi bir yapı bulunmaması ve hava şartlarının işletme üzerine olumsuz bir etki yaratmayacak olması gibi sonuçlara da araştırma ve incelemeler sonucu ulaşılmıştır (Otel Arşivi).

Proje alanının eğimli bir arazi yapısına sahip olmaması nedeni ile heyelan ve benzeri kütle hareketlerinin gerçekleşme olasılığının olmaması da yatırımcıları olumlu yönde etkilemiştir. Yer altı suyu statik düzeyinin oldukça derinde olması (50m-90m) nedeni ile sıvılaşma riski düşüktür. Ayrıca; otel çevresindeki arazilere nazaran kod seviyesi yüksek bir yerdedir ve taşkın saha mahalinde değildir. Özetle; otel arazisi duvarlarla çevrili olduğundan sel v.b. su taşkınlarından etkilenecek bir yerde değildir. Otel arazisinin zemin etüdü yapılmış olup otelin sağlam zemin üzerinde depreme dayanıklı olarak statik hesabı yapılmış bir tesis olacağı ortaya çıkmıştır. Otelin betonarme yapılmasına ve hazır beton kullanılmasına karar verilmiştir (Otel Arşivi).

Proje alanı yakın çevresini, Çorlu deresi ve bunu besleyen küçük dereler drene etmektedir. Diğer yan dereler ise yaz aylarında kuru haldedir. Çorlu deresine kuzeyden birleşen yan dereler, kuzey-güney doğrultusunda akarlar ve bu derelerin çoğu paralel ve dantritik drenaj örneği sergilemektedir (Otel Arşivi).

Yapılan araştırma ve incelemelerle otel sahasında taşkın ve sel tehlikesi olmadığı kesinlik kazanmıştır. Poje alanında birimler genelde kil-silt-kum boyutunda malzemenin değişik oranlarda karışımından oluşmuştur. Kumlu olan kesimler ise akifer niteliğinde, suyun depolanmasına elverişli birimlerdir. Ergene formasyonu akifer özelliğindedir ancak, kumlu karmaşık yapıda düzensiz dağımlı, yön bağımlı olması sel tehlikesini ortadan kaldırmıştır.
Çorlu ve Çerkezköy dolaylarında sondaj kuyuları açılmış ve birimin basınçlı, yarı basınçlı akifer olduğu ortaya çıkmıştır. Basınçlı akiferin tavan derinliğini ise daha çok killi kesimlerin düzeyleri belirlemektedir (Otel Arşivi).

Açılan kuyulardan 5-30 lt/sn dolayında yer altı suyu üretimi yapıldığı bilinmektedir. 1990 yılında Çorlu'nun batısında açılan 200-300 m derinlikli sondaj kuyularında statik su düzeyi

15-20 m'lerde 20-30 lt/sn debilerle 30-50 m dolaylarında üretime başlamıştır. Artan sanayileşme, yapılaşma nedeni ile statik su düzeyleri 50-90 m'lere düşmüştür (Otel Arşivi).

Bölgedeki yeraltı suları yağışla beslenirler; bu nedenle seviyeleri yıl boyunca mevsime ve kullanıma bağlı farklılık gösterir. Bundan dolayı kullanılacak olan doğal kaynak yeraltı suyunun yenilenebilirliği yağışlara bağlı olarak değişmektedir (Otel Arşivi).

4.1.5 Arsa Topografyası Ve Özellikleri; Jeolojik Zemin Etüt Raporu Sonuç Ve Önerileri

Çalışma konusu olan otel arazinin topografik özelliklerinin öğrenilebilmesi için 2005 yılının Temmuz ayında jeolojik zemin etüdü yaptırılmıştır. Yapılan zemin etüdü sonucunda; inceleme alanı olan otel arazisinin morfolojisinin düzgün ve bina temellerinin oturacağı alanın eğiminin ise % 0-52 olduğu ortaya çıkmıştır (Otel Arşivi).

Litoloji: Açılan sondaj kuyularında ortaya çıkan sonuçlar ise aşağıda verildiği gibidir:

Sondaj Kuyusu 1:	Yeraltı suyuna rastlanılmamıştır.
1.0 –0.40 metre:	Bitkisel toprak
0.40 – 3.00 metre:	Koyu yeşil renkli, plastik, katı, çakıllı, kumlu, kil; CL
3.00 – 15.00 metre:	Koyu yeşil renkli, sert, plastik, inorganik kil; yağlı kil; CL
Sondaj Kuyusu 2:	Yeraltı suyuna rastlanılmamıştır.
0.00 – 0.40 metre:	Bitkisel toprak
0.40 – 15.00 metre:	Grimsi koyu yeşil, açık yeşil – yeşil renkli, az bozunmuş, bozunma rengi turuncu, sert, plastik, inorganik kil; yağlı kil, CH
Sondaj Kuyusu 3:	Yeraltı suyuna rastlanılmamıştır.
1.0 – 0.40 metre:	Bitkisel toprak
0.40 – 3.00 metre:	Koyu yeşil renkli, plastik, sert, inorganik kil; CL

3.00 – 15.00 metre: Grimsi koyu yeşil, koyu yeşil- yeşil renkli, çok katı sert, plastik, inorganik kil; yağlı kil; CL

İnceleme alanında;

- Çakıllı, kumlu, kil ve inorganik kil, zemin plastik olduğu; zemininin şişme derecesinin yüksek-çok yüksek olduğu; zemininin sıkışabilirliğinin yüksek olduğu bulgularına ulaşılmıştır.
- Zemin Grubunun C3, Zemin sınıfının Z3 alınması; zemin yatak katsayısının ise; Ko = 2000 t/m³ alınması gerektiği sonucuna varılmıştır.
- Sondaj kuyusu açımı esnasında yer altı suyuna rastlanılmamıştır.
- Zemin Emniyet Gerilmesi qs;
  qs1 = 1.488 kg/cm²
  qs2 = 1.518 kg/cm²
  qs3 = 1.501 kg/cm²
  qs4 = 1.59 kg/cm²

qs1 = 1.488 kg/ cm² olarak hesaplanmıştır.

- Etkin yer ivmesi katsayısı Ao: 0.30 g; spektrum karakteristik katsayıları ise Ta=0.15 s, Tb=0.60 s, To=0.55 s olarak belirlenmiştir.
- İnceleme alanı zeminin sıvılaşma riski yoktur.
- Etüd sahasının 2. derece depem bölgeside olması; inşa edilecek binaların depreme karşı hesaplarında ‘‘Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmeliği’’ne uyulması gerekliğini ortaya koymuştur (Otel Arşivi).

4.2 Programlama Alt Süreci

Mimarlikta programlama, mimari “amaçların ve isteklerin anlaşılabilir bir biçimde ifade edilmesi”dir. Bu nedenle Silverside Hotel’in programlaması yapılırken öncelikle yapıda yer alan tüm eylemler sıralanmış ve bina ihtiyaç programı hazırlanmıştır. Bina ihtiyaç programında, otele ait tüm bölüm ve mekanların işlevleri, boyutları, donatım özellikleri ve kullanıcıların nitelikleri konusunda ayrıntılı bilgiye de yer verilmiştir.

4.2.1 Alan Verileri

Silverside Hotel'de gerçekleşecek bazı eylemler için uygun görülen mekansal boyutlar;

BÖLÜM (MEKAN) İSİMLERİ	YÜZÖLÇÜMLERİ (m^2)
Sağlık Klübü	1.350 m^2
Yatma Bölümü	7.640 m^2
Yeme - İçme Bölümü	1.189 m^2
Toplantı - Konferans Bölümü	2.735 m^2
Yönetim Bölümü	564 m^2
Teknik - Mekanik Bölümü	888.6 m^2
Depolar	311.5 m^2
Otopark	465 m^2
Sığınak	1.526 m^2
Kapalı + Açık Yüzme Havuzları	(457+582) 1039 m^2

Tablo 4.2: Oteldeki belli başlı bölümlerin mekansal boyutları

4.2.2 Kapasite Verileri

Mekanı kullanacak olan kişilerin nitelik ve nicelik sayıları;

Resim 4.1: Lobi (Otel arşivi, 2010)

Şehir oteli konsepti içerisinde yer alan Silverside Hotel'de toplantı ve seminer gruplarının konaklamarı veya iş amaçlı ilçeye gelmiş kişilerin konaklamaları gerçekleşecektir. Bu yüzden yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucu; otel açıldıktan sonraki ilk iki sene doluluk

oranının %60'larda olacağı ve zamanla bu oranın %80-90'lara varacağı öngörülmüştür. Mekanı kullanacak olan kişilerin sayıları ve nicelikleri de bu doğrultuda değerlendirilmiştir.

4.2.3 İşlev Akış Verileri

Otelin kullanım esnasında genel olarak işlevlerin takip sırasına göre bulunması planlanan temel ve alt bölümler;

1. Yönetim Bölümü

2. Yatak Odaları Bölümü

Önbüro Bölümü: Rezervasyon – Kayıt - Posta, Mesaj - Danışma-Kasa - Konsiyarj

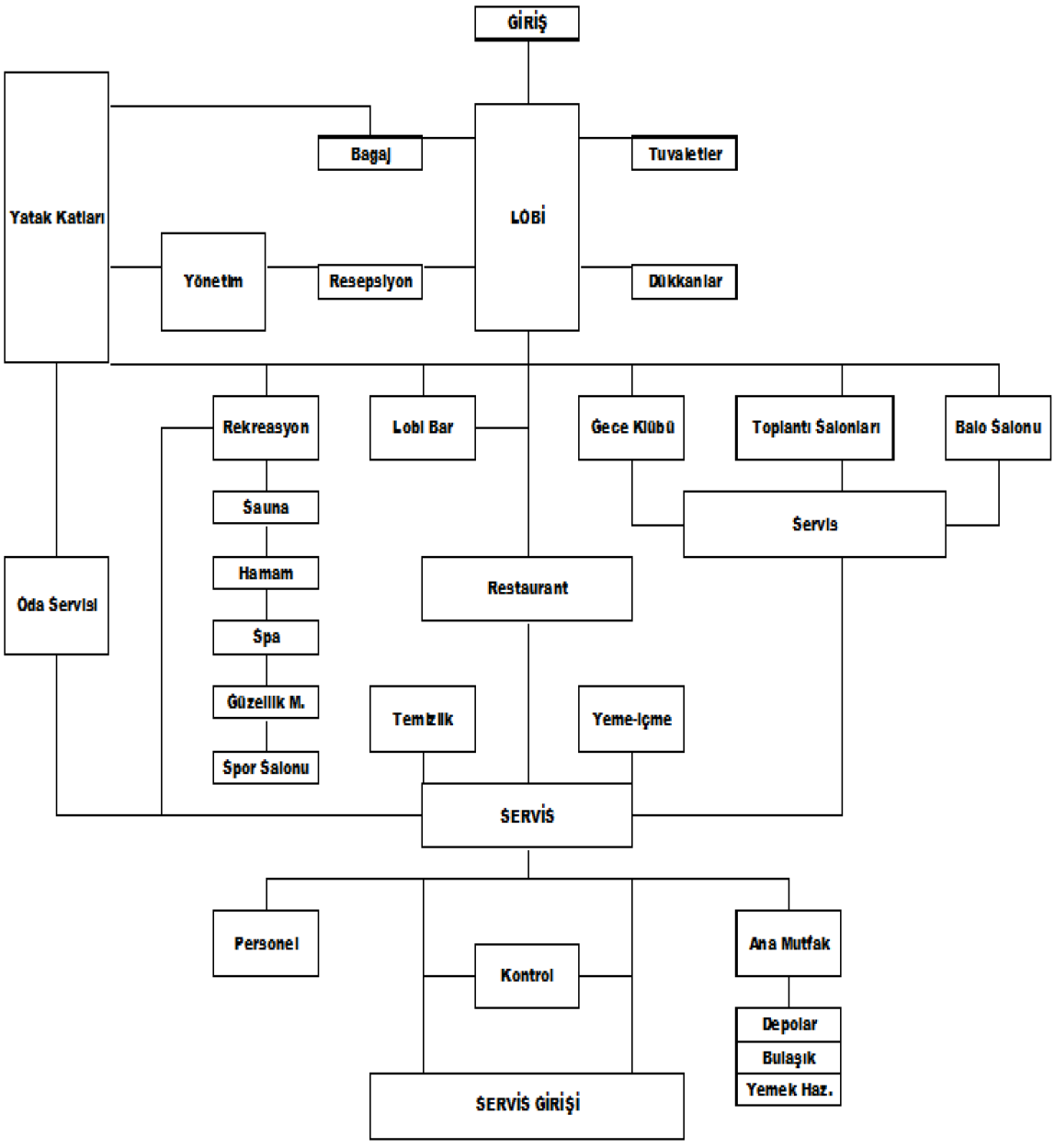
- Servis: Doorman - Bellboy

Kat Hizmetleri Bölümü

3. Yiyecek – İçecek Bölümü
   - Satın alma ve depolama: Sipariş – Dağıtım - Depolama
   - Mutfak: Yiyecek hazırlama – Pişirme - Bulaşık yıkama - Çöp
   - Restaurant servisi: Karşılama - Servis personeli / garson – Komi - Kasiye
   - İçecek servisi: Barmen – Garson

4. Yardımcı Bölümler
   - Pazarlama ve Satış Bölümü
   - Muhasebe Bölümü
   - Personel Bölümü
   - Mühendislik Bölümü: Onarım ve bakım
   - Enerji yöntemi: Monitör Ekipmanı – Analiz - Koruma Ölçüleri
   - Güvenlik: Müşteri Koruması - Yatırım Koruması - Yangın Güvenliği

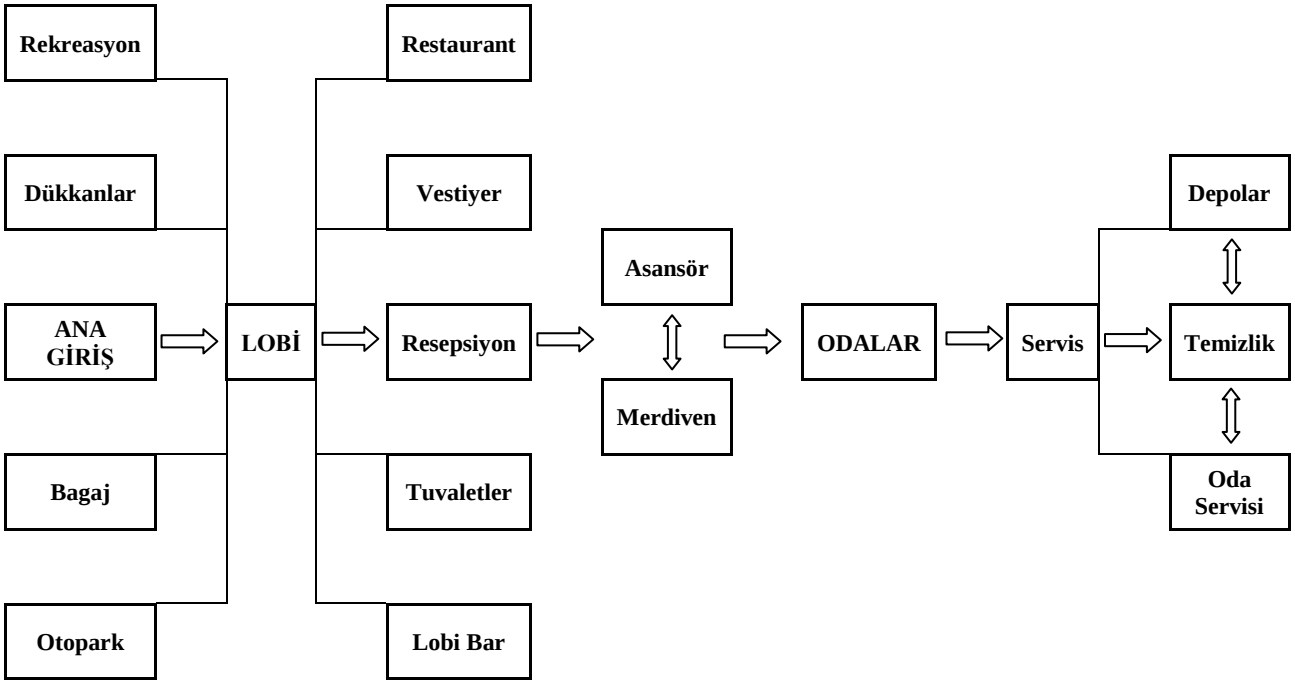
- Güvenlik Bölümü
- Diğer Bölümler



Şekil 4.2: Silverside Hotel İşlev Akış Şeması

4.2.4 Örgütleme Verileri

Binanın organizasyonu ve düzenleme ilkeleri;



Şekil 4.3: Silverside Hotel Organizasyon Şeması

4.2.5 Ekonomik Veriler

Kullanılacak eşya ve donatım elemanlarına ait bilgiler;

Silverside Hotel için kullanılacak donatım elemanları tek tek hesaplanmış, gerekli firmalarla anlaşılıp kaliteli ve otele yakışır tercihler yapılmıştır. Aşağıda Silverside Hotel'le ilgili ekonomik amaçlı belirlenen halı, duvar kağıdı, giydirme metrajı, genel mekanlar WC vitrifiye listesi gibi bazı bilgiler sunulmaktadır.

TOPLANTI SALONLARI	Duvar Kağıdı (m²)	Ahsap Giydirme (m²)
Toplantı Salonu I	110	37
Toplantı Salonu II	116	38
Toplantı Salonu III	104	35
Toplantı Salonu IV	132	40
Toplantı Salonu V	130	40
Toplantı Salonu VI	123	36
Toplantı Odaları Fuayesi	195	65
Konferans Salonu	250	83
TOPLAM	1160	374

Tablo 4.3: Toplantı Salonları duvar kağıdı ve ahsap giydirme metrajları

Resim 4.2: Kral Dairesi Banyosu (Otel Arşivi, 2011)

	METRAJ (m²)	KALİTE (gr)
YATAK KATLARI		
Standart Odalar	5300	900
Koridorlar	1436	1250
Executıve Odalar	377	900
Balayı Suitleri	248	1250
Suİtler	277	1250
Kral Daireleri	172	1250
GENEL MEKANLAR		
Konferans Salonu+Fuayesi	696	1400
Toplantı Salonları+Fuayesi	688	1400
Balo Salonu+Fuayesi	1095	1400
Toplam	**10289**	**11000**

Tablo 4.4: Halı metrajı ve kalitesi

MAHAL ADI :	Klozet	Tezgah Üstü Lavabo	Pisuar	Ayaklı Lavabo	Engelli Klozet	Engelli Lavabo
Konferans wc	10	10	5		2	2
Çatı Katı wc	6	9	4		2	2
Kafeterya wc	4	5	2			
Lobi wc	6	8	3		2	2
Balık Restaurant wc	4	6	2			
Restaurant wc	6	8	4			
Gece Klübü wc	6	6	3			
Zemin Kat wc	4	4				
Çok Amaçlı Salon wc	6	8	4		2	2
Spa Center wc	5	5	2			
Sığınak wc	2			2		
Sanatçı wc	1	1				
Kapalı Havuz wc	6	8				
Açık Havuz wc	4	8	3			
Personel wc	4	6				
TOPLAM	74	92	32	2	8	8

Tablo 4.5: Genel mekanlar WC vitrifiye listesi (Otel Arşivi)

4.2.6 Gelişme ve Esneklik Verileri

Silverside Hotel'in inşaatı tamamlandığında çatı terası olarak kullanılması planlanan bölümün faaliyete geçirilmeyip atıl durumda bırakılmasına ve ileride müşteri potansiyeline göre restaurant, café, hobby salonu…vb olarak tefrişlenip kullanılmasına karar verilmiştir. Ayrıca müşteri memnuniyeti ve isteğine bağlı olarak zemin katta ve bahçede çok amaçlı kullanım için bölümler ayrılmıştır ve bu bölümler istek doğrultusunda ileride değerlendirilmek üzere bırakılmıştır.

4.2.7 Toplumsal Veriler

Binanın yapılacağı yerdeki topluma ait bilgileri içermektedir. Bu doğrultuda otelin yapılacağı Çorlu ilçesinde yaşayan topluma ait veriler araştırılmış ve aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

Bölgenin demografik özellikleri: Arazinin etki alanındaki toplam nüfus ve nüfus hareketleri, yaş grupları, kadın erkek oranları, çalışma grupları... vb. aşağıda verildiği gibidir:

Yaş ortalaması: 25-29

Cinsiyet: Kadın: 123.738; Erkek: 29.236; Toplam: 52.974

Etnik Grup: Çorlu çok göç alan bir bölgede bulunduğu için pekçok etnik grubuda bünyesinde barındırmaktadır. Bunları şöyle sıralayabiliriz: Yörük, Kürt, Boşnak, Bulgar Türkü, Muhacir, Rum, Roman, Arnavut, Çerkes, Ermeni, Tatar, Laz.....

Meslek: Çorlu'da yaşayan halk buradaki fabrikalarda çalışmakta vede tarım, hayvancılık, gıda; tekstil ürünleri; deri üretimi imalatı; bina inşaatı; otomativ; konfeksiyon; mobilya; banka; otel ve restoranlarda hizmet vermektedirler.

4.3 Tasarlama ve Uygulama Alt Süreçleri

Programlama alt sürecinden sonra tasarlama alt süreci daha sonra ise uygulama alt süreci gelir. Ancak çalışma konusu olan Silverside Hotel'de bu süreçlerin birbiri ardına gerçeleşmesi mümkün olmamış ve aynı zaman dilimi içerisinde çakışmalar olmuştur. İşte bu nedenle ''Tasarım ve Uygulama Süreçleri'' iç-içe geçmiştir.

Birbiri içine geçmiş olan bu süreçleri belli bir kronolojik sıra halinde açıklamak hem çok zor hemde kafa karıştırıcıdır. Bu yüzden tasarım ve uygulama süreçlerinde otel ile ilgili Türkiye Kalkınma Bankası müfettişlerince 2006 ve 2008 yıllarında hazırlanmış olan raporlar doğrultusunda açıklama ve değerlendirme yapılması mantıklı bir yaklaşım olacağı öngörülmüştür.

4.3.1 Türkiye Kalkınma Bankası'nn Projelere Göre Değerlendirme Raporu (Tesisin Cinsi, Sınıfı, Kapasitesi, Yan Hizmet Üniteleri)

Türkiye Kalkınma Bankası müfettişleri tarafından 2006 ve 2008 yıllarında tesisin cinsi, sınıfı, kapasitesi ve yan hizmet ünitelerinin açıklandığı raporlar şöyledir:

2006 yılında hazırlanan raporda otelin cinsi H5 olarak belirlenmiştir. Kapasitesi ve yan hizmet üniteleri olarak mimari tasarımdan yararlanılmıştır. O zamanki tasarıma göre otelde; 123 oda/268 yatak, 220 kişilik 1. sınıf lokanta, 300 kişilik alacarte restaurant, 150 kişilik kahvaltı salonu, 2 adet çok amaçlı salon, 2 adet 85 kişilik toplantı salonu, 95 kişilik toplantı salonu, 275 kişilik konferans salonu ve simultane odaları, 650 kişilik çok amaçlı salon, 425 kişilik konferans salonu ve simultane odaları, fitness salonu, türk hamamı, sauna, kapalı ve açık yüzme havuzları mevcuttur (Ek:001) (Türkiye Kalkınma Bankası 2006-2008 Raporları).

2008 yılında hazırlanan raporda da otelin cinsi H5 olarak kalmıştır. Kapasitesi ve yan hizmet ünitelerinde ise büyük değişiklikler meydana gelmiştir. Revize edilen projeye göre otelde; 211oda/442 yatak, 320 kişilik 1. sınıf lokanta, 600 kişilik alacarte lokanta, 820 kişilik alacarte

lokanta, 700 kişilik çok amaçlı salon, 280 kişilik konferans salonu, 360 kişilik diskotek, açık ve kapalı yüzme havuzu, sauna, türk hamamı, aletli jimnastik salonu, tenis kortu mevcuttur (Türkiye Kalkınma Bankası 2006-2008 Raporları).

Resim 4.3: Toplantı Salonları (Otel Arşivi, 2011)

4.3.2 Türkiye Kalkınma Bankası Tarafından Hesaplanan Toplam Yatırım Tutarı Ve Uygulama Programı

Silverside Hotel yatırımına 01.11.2006 tarihinde başlanmıştır. Yatırımın tam anlamıyla bitişi ise 01.07.2008 tarihi olmuştur. Banka yatırıma başlandığında toplam yatırım tutarına finansman giderlerini, IKDV'yi ve işletme sermayesinin ihtiyacını da dahil ederek gerekli olan kredinin 11.886.496 Euro olduğuna karar vermiştir. Ancak 2007 yılında projenin büyütülmesiyle birlikte yapılan revize çizimine göre 2008 yılında yatırım tutarı tekrar hesaplanmış ve toplam yatırım tutarına finansman giderlerinin, IKDV'nin ve işletme sermayesinin ihtiyacının dahil edilmesiyle yeni meblanın 16.211.816 Euro olması gerektiği ortaya çıkmıştır (Türkiye Kalkınma Bankası 2006-2008 Raporları).

4.3.3 Türkiye Kalkınma Bankası Müfettişleri Tarafından Projenin İnceleme Ve Değerlendirilmesi

Türkiye Kalkınma Bankası müfettişleri 2006 ve 2008 yıllarında tesisi incelemişler ve resmi kurumlara sunmak üzere raporlar hazırlamışlardır. Bu raporlar başlıkları ve yıllarına göre bazen değişen içerikleriyle açıklanmıştır.

4.3.3.1 Değerlendirme Raporunda Projenin Tanımı 2006-2008

Müfettişler 2006 ve 2008 yıllarında projeyi tanımlamışlardır. Bu iki tanım arasındaki tek fark; 2006 yılı raporundan sonra projenin kapasitesinin arttırılması üzerine revize edilmesidir (Türkiye Kalkınma Bankası 2006-2008 Raporları).

2006 yılında yapılan proje; ‘‘3T Özpala Kardeşler Turizm Otelcilik Sanayi Ticaret A.Ş.’nin Tekirdağ ili, Çorlu ilçesi, Seymen Mahallesi, Balagazlı mevkiinde yaptırmakta oldugu 123 oda 268 yatak kapasiteli, beş yıldızlı otel yatırımı 28.29.30.Kasim.2006 tarihinde yerinde ve dosyası üzerinden incelenmiştir. Yatırımcı firma 22.06.2006 tarih 10500 sayılı Turizm Yatırım Belgesi ve 26.07.2006 tarih 84715 sayılı Yatırım Teşvik Belgesi’ni almış olup, belgeler 3T Özpala Kardeşler Turizm Otelcilik Sanayi Ticaret A.Ş.’nin adına düzenlenmiştir.’’ açıklamasıyla tanımlanmıştır (Türkiye Kalkınma Bankası 2006-2008 Raporları).

2008 yılına gelindiğinde ise proje tanımına; ‘‘123 oda 268 yataklı otel projesinin, revize edilerek 211 oda 442 yatak kapasiteli, beş yıldızlı otel yatırımı, 17.12.2007 tarihli 1 nolu hakedişi itibar edilmek üzere yerinde ve dosyası üzerinden incelenmiştir.’’ ifadesi eklenmiştir. Ayrıca, ‘‘Revize işleminden önce 26.07.2006 tarih 84715 sayılı Yatırım Teşvik Belgesi’nin alınmış olunup ve revize işleminden sonra da yatırımcı firma tarafından 29.11.2007 tarih 18376 sayılı Turizm Yatırım Belgesi’sinin 3T Özpala Kardeşler Turizm Otelcilik Sanayi Ticaret A.Ş.’nin adına düzenlenmiştir.’’ açıklamasına yer verilmiştir (Türkiye Kalkınma Bankası 2006-2008 Raporları).

4.3.3.2 Değerlendirme Raporundaki Tesisin Kuruluş Yeri 2006-2008

Projenin kuruluş yeri değişmeyeceği için 2006 ve 2008 yıllarında hazırlanan raporlarda da bu başlık altında bir değişiklik olmamıştır. Buna göre hazırlanan iki raporda da ‘‘Otel, Tekirdağ ili, Çorlu ilçesi, Seymen Mahallesi, Balagazlı Mevkii, 3 pafta, 54 ada, 5 numaralı parsel üzerine inşaa edilmiştir. Parselin yüz ölçümü 19.009.90 m²’dir. Otel Silivri-Çorlu karayolunun üzerinde, yeni açılan ve ileride sivil havaalanı olarak kullanılacak olan kargo havaalanına 500 m mesafede, Veli Efendi Hipodrumu ve Tüyap Sergi alanlarının kurulacağı ticari alan içerisinde ve Çorlu ilçesine 4.00 km uzaklıktadır.’’ açıklaması aynen kullanılmıştır (Türkiye Kalkınma Bankası 2006-2008 Raporları).

4.3.3.3 Değerlendirme Raporunda Tesisin Ve Arazisinin Alt Yapısı 2006-2008

Raporların hazırlandığı 2006 ve 2008 yılları arasında otel ve arazinin alt yapısında hiçbir değişiklik olmamıştır. Bu nedenle yol, elektrik, temiz su, pis su ve telefon kavramları için yapılan açıklamalar da aynı kalmıştır (Türkiye Kalkınma Bankası 2006-2008 Raporları).

Yol: Otel inşaasının bulunduğu arsa, asfalt yola 200 m mesafede olduğundan söz konusu inşaat alanına ulaşımın sağlanabilmesi amacıyla, firma tarafından ulaşım yolu yapılmıştır. Çevrede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde, firmaca yapılan yolun ileri tarihlerde 15 m genişliğinde giriş ve 10 m genişliğinde çevre yolu olacağı ifade edilmiştir. (2009 yılında yol çevre yolu olarak kullanılmaya başlanmıştır.) Asfalt yol mevcuttur (Türkiye Kalkınma Bankası 2006-2008 Raporları).

Elektrik: Otelin bulunduğu Seymen Mahallesi’nde elektrik mevcuttur. Dolayısıyla, elektrik ihtiyacı söz konusu bölgedeki hattan alınmıştır. Ayrıca, 2.500 kVA kapasiteli trafo tesis edilmiş ve yedek elektrik ihtiyacını karşılamak için 2.500 kVA kapasiteli jenerator alınmıştır (Türkiye Kalkınma Bankası 2006-2008 Raporları).

Temiz Su: Otelin bulunduğu Seymen Mahallesi'nde kullanma suyu mevcuttur. Ancak, söz konusu tesisin kullanma suyu yerinde açılan kuyularla karşılanmış temiz su temin edilmiştir. Ayrıca, kullanma suyunun niteliğinin kontrol edilebilmesi amacıyla arıtma sistemi ve otel bünyesinde 450 ton kapasiteli kullanma suyu deposu yapılmıştır (Türkiye Kalkınma Bankası 2006-2008 Raporları).

Pis Su: Otelin bulunduğu bölgede kanalizasyon kollektör ve şebeke hatlarının mevcut olmaması nedeniyle pis su baglantısı kollektör hattına yapılamamıştır. Pis su için biyolojik paket arıtma tesisi öngörülmüş ise de, söz konusu pis su fosseptik toplama yöntemi ile biriktirilerek vidanjorler vasıtasıyla bertaraf edilmiştir (Türkiye Kalkınma Bankası 2006-2008 Raporları).

Telefon: Otele telefon, faks ve internet haberleşmesi uygun kapasitede monte edilmiş ve telefon santrali üzerinden Telekom şebekesinden temin edilmiştir (Türkiye Kalkınma Bankası 2006-2008 Raporları).

4.3.3.4 Mimari Değerlendirme Raporu 2006-2008

Türkiye Kalkınma Bankası müfettişlerince tesis hakkında hazırlanan 2006 ve 2008 yıllarına ait mimari değerlendirme raporları arasında büyük değişiklikler vardır. 2007 yılında yapılan kapasite arttırımı ile mimari proje revize edilmiştir. Aşağıda yıllarına göre projelerin değerlendirmesi yapılmış ve ruhsatlı proje çizimlerine yer verilmiştir.

2006 yılında yapılan mimari değerlendirmede; ‘‘Tesise ait mimari projeler TG Mimarlık Dekorasyon firmasınca hazırlanmış, mimarlar odası Çorlu temsilciliği ile Mertoğlu Yapı Denetim Ltd. Sti. tarafından tasdik edilmiş ve 29.09.2006 tarih 431 ruhsat numarasına istinaden Çorlu Belediyesi'nce de onaylanmıştır.'' açıklamasına yer verilmiştir (Ek:002) (Türkiye Kalkınma Bankası 2006-2008 Raporları).

İlk ruhsatlı projede otel, bloklar arasına dilatasyon yapılmak suretiyle A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N blokları olmak üzere 14 bloktan oluşmakta olup, toplam inşaat alanı 27.600,00 m² idi. Otelin yapı sistemi betonarme karkas olup, onaylı mimari projeye göre otel blokunun mimari fonksiyon dağılımları ise aşağıda belirtildiği gibiydi (Türkiye Kalkınma Bankası 2006-2008 Raporları):

- **A Blok:** A ve A1 bloklardan oluşmakta, -5.00 ila +17.10 kotları arasında, A1 blokunda 40 adetlik kapalı araç otoparkı, 20 adet iki kişilik oda, yangın merdiveni, kat merdiveni ve koridor, tesisat katı;
- **B Blok:** -4.50 ila +20.80 kotları arasında, personel yemekhanesi, bulaşık bölümü, kafeterya, tesisat katı, 300 kişilik a la carte restaurant, 20 adet iki kişilik oda (12 adet odası balkonlu);
- **C Blok:** -4.50 ila +24.50 kotları arasında, mutfak, mutfak kullanım alanları, günlük depolar, bay-bayan soyunma ve wc-duş alanları, vestiyer, lokanta servis alanı, 220 kişilik 1. sınıf lokanta, 2 adet servis asansörü, 24 adet iki kişilik oda (12 adet odası balkonlu), kat merdiveni ve koridor, servis merdiveni;
- **D Blok** -4.50 ila +20.80 kotları arasında, elektrik pano odası, muhtelif depolar, tesisat katı, ana mutfak, soğuk mutfak, günlük ve daimi depolar, oturma salonu, lobby, resepsiyon, 22 adet iki kişilik oda (16 adet odası balkonlu), 1 adet dört kişilik suit;
- **E Blok:** -4.50 ila +20.80 kotları arasında, soğuk mutfak, günlük ve daimi depolar, amerikan bar, okuma salonu, bay-bayan kuaför, hediyelik eşya-gazete-dergi-tabacco shop alış veriş yerleri, 150 kişilik kahvaltı salonu, 16 adet iki kişilik oda, 4 adet dört kişilik suit, 2 adet servis asansörü, 2 adet müşteri asansörü, kat merdiveni ve koridor, yangın merdiveni, tesisat şaftı;
- **F Blok:** -4.50 ila +400 kotları arasında, servis merdiveni ve koridor, kat merdiveni ve koridor, masaj odaları, su depoları, hidrofor grubu, fitness center, resepsiyon, kafeterya, bilardo-masa tenisi gibi faaliyetler için oyun salonu, 2 adet ofis, bay-bayan soyunma odaları ve wc-duş;
- **G Blok:** -4.50 ila +4.00 kotları arasında, türk hamamı, 3 adet sauna odası, şok havuzu, kat koridoru, bay-bayan soyunma odaları, bay-bayan duş-wc, fitness center;

- **H Blok:** -4.50 ila +4.00 kotları arasında, kapalı yüzme havuzu, çocuk havuzu, whirlpool, masaj odası, bekleme salonu, kat merdiveni ve koridoru, bay-bayan wc, kapalı yüzme havuzuna ait teknik odalar;
- **I Blok:** -4.50 ila +6.00 kotları arasında, ısıtma grubu, 2 adet sanatçı odası, vestiyer, servis mutfağı, çok amaçlı salon, 2 adet 85 kişilik toplantı salonu, fuaye+kokteyl salonu, 95 kişilik toplantı salonu, 275 kişilik konferans salonu, 2 adet simultane tercüme odası, bay-bayan wc, acil çıkış bölümleri, 2 adet çalışma odası;
- **J Blok:** -4.50 ila +6.00 kotları arasında, 650 kişilik gece klübü, servis mutfağı, bar, servis asansörü, servis merdiveni, yangın merdiveni, müşteri asansörü, müşteri merdiveni, çok amaçlı salon, 6 adet ofis, bay-bayan wc, fuaye+kokteyl salonu, 2 adet çalışma ofisi, 2 adet simultane odası, 425 kişilik konferans salonu, acil çıkış bölümleri, vestiyer;
- **K Blok:** -4.50 ila +5.50 kotları arasında, servis alanı, çöp işleme bölümü, çöp depolama bölümü, çamaşırhane, kuru temizleme, kullanıma hazır boş alanlar, kat koridorları, personel girişi, elektrik panosu, bagaj girişi ve bagaj odası, revir-doktor, güvenlik, servis merdiveni, müşteri merdiveni, engelli rampası, bekleme salonu, consierge, lobby, resepsiyon, otel ana giriş kapısı, bay-bayan wc, 6 adet mutelif büyüklüklerde kullanıma hazırlanan ofis;
- **L Blok:** -5.00 kotunda, 5 merkezli daireden oluşan açık yüzme havuzu, sığınak, bay-bayan wc, deri kazanımlı santral;
- **M Blok:** +0.50 ila +3.90 kotları arasında, 4 adet +0.50 kotunda ve +3.90 kotunda dublex oda olarak tasarlanmış olup, 8 adet oda olarak dikkate alınmıştır.
- **N Blok:** +0.50 ila +3.90 kotları arasında, 4 adet +0.50 kotunda ve +3.90 kotunda dublex oda olarak tasarlanmış olup, 8 adet oda olarak dikkate alınmıştır.

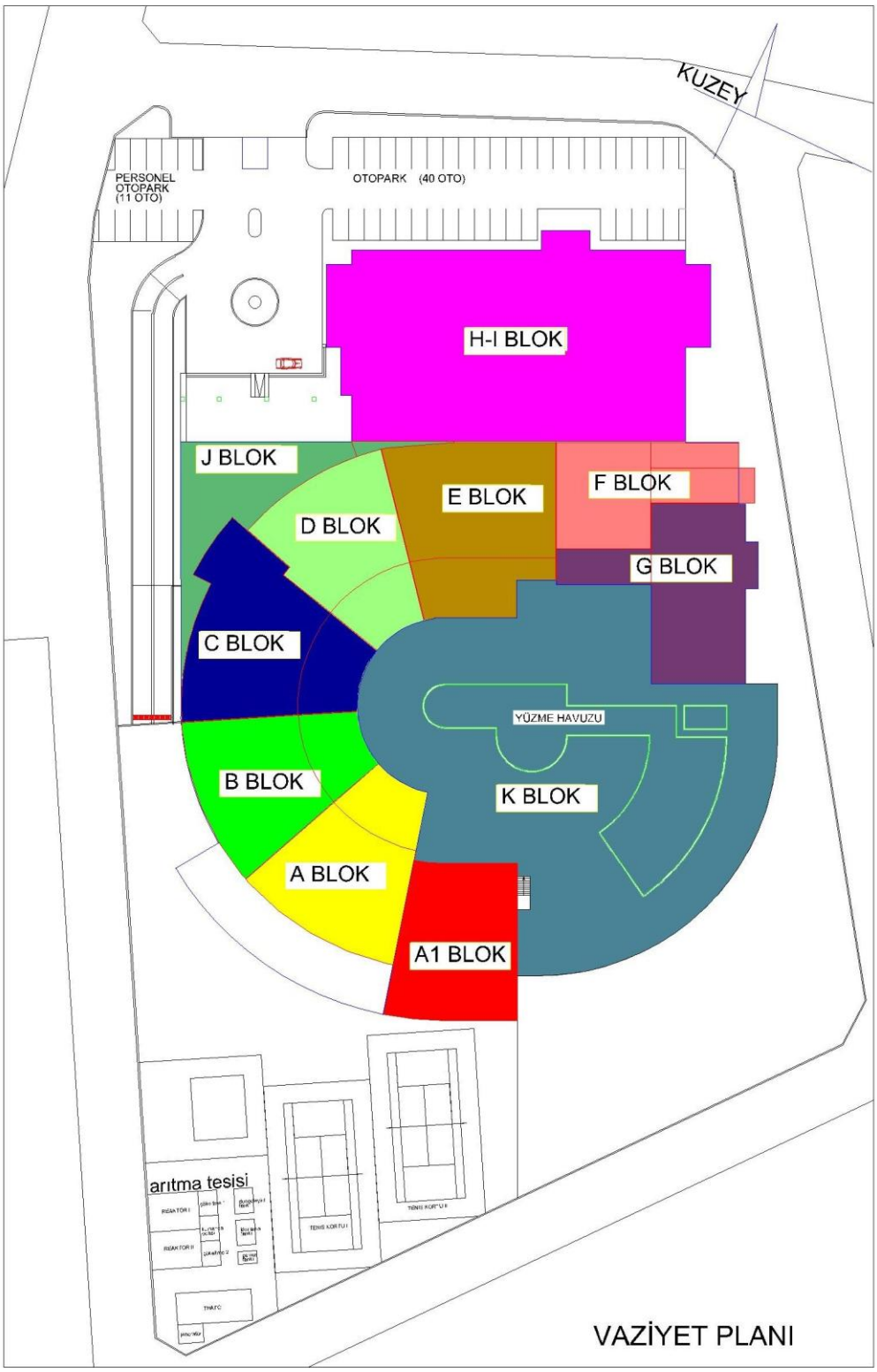
2008 yılında yapılan mimari değerlendirmede; otele ait mimari projeleri hazırlayan firma, projeyi tasdik ettiren yapı denetim şirketi ve mimarlar odası temsilciliğinde herhangi bir değişiklik olmamıştır. Revize edilen proje tekrar bu şirketler tarafından Çorlu Belediyesi'ne onaylatılmıştır (Ek:003) (Türkiye Kalkınma Bankası 2006-2008 Raporları).

Revize projeden sonra bloklar arasına dilatasyon yapılmak suretiyle A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N blokları olmak üzere toplam 14 bloktan oluşmakta olan oteldeki tek değişiklik daha önce 27.600,00 m² olan toplam inşaat alanın 29.329,00 m²'ye çıkarılmış olmasıdır (Türkiye Kalkınma Bankası 2006-2008 Raporları).

Otelin yapı sistemi betonarme karkas olarak devam etmiştir. Onaylı mimari projeye göre otel blokunun mimari fonksiyon dağılımları aşağıda belirtildiği şekilde değişmiştir. Revize edilen projede; 192 normal oda (2 yataklı), 4 normal oda (1 yataklı), 3 bedensel engelli odası (2 yataklı), 12 suit oda (4 yataklı), 320 kişilik 1.sınıf lokanta, 600 kişilik alacarte lokanta, 116 kişilik alacarte lokanta, 820 kişilik alacarte lokanta, 700 kişilik çok amaçlı salon, 280 kişilik konferans salonu, 66 kişilik toplantı salonu, 77 kişilik toplantı salonu (2 adet), 48 kişilik toplantı salonu, 60 kişilik toplantı salonu (2 adet), çalışma ofisi, 120 kişilik pasta ve içki servisi verilen salon, 360 kişilik diskotek, 112 kişilik kafeterya, 90 kişilik kafeterya, havuz bar, açık-kapalı yüzme havuzları, sauna, solarium, masaj odası, türk hamamı, aletli jimnastik salonu, 240 kişilik amerikan bar, tenis kortu (2adet), çocuk oyun alanı, bay-bayan kuaför, satış ünitesi (3 adet), 40 araçlık açık otopark, 40 araçlık kapalı otopark yeralmaktadır (Türkiye Kalkınma Bankası 2006-2008 Raporları).

ALAN İSMİ	**MEVCUT ALAN**	**EMSAL ALAN**
Bodrum Kat	9.885 m²	-
Zemin Kat	6.705 m²	5.581 m²
Birinci Kat (+5.50 Kotu)	3.038 m²	2.905 m²
İkinci Kat (+8.90 Kotu)	2.553 m²	2.430 m²
Üçüncü Kat (+12.30 Kotu)	2.553 m²	2.430 m²
Dördüncü Kat (+15.70 Kotu)	2.099 m²	1.902 m²
Beşinci Kat (+19.10 Kotu)	1.620 m²	1.528 m²
Altıncı Kat (+22.50 Kotu)	876 m²	848 m²
TOPLAM m²	**29.329m²**	**17.624m²**

Tablo 4.6: Alan isimleri, mevcut - emsal alanlar ve toplam m²'ler



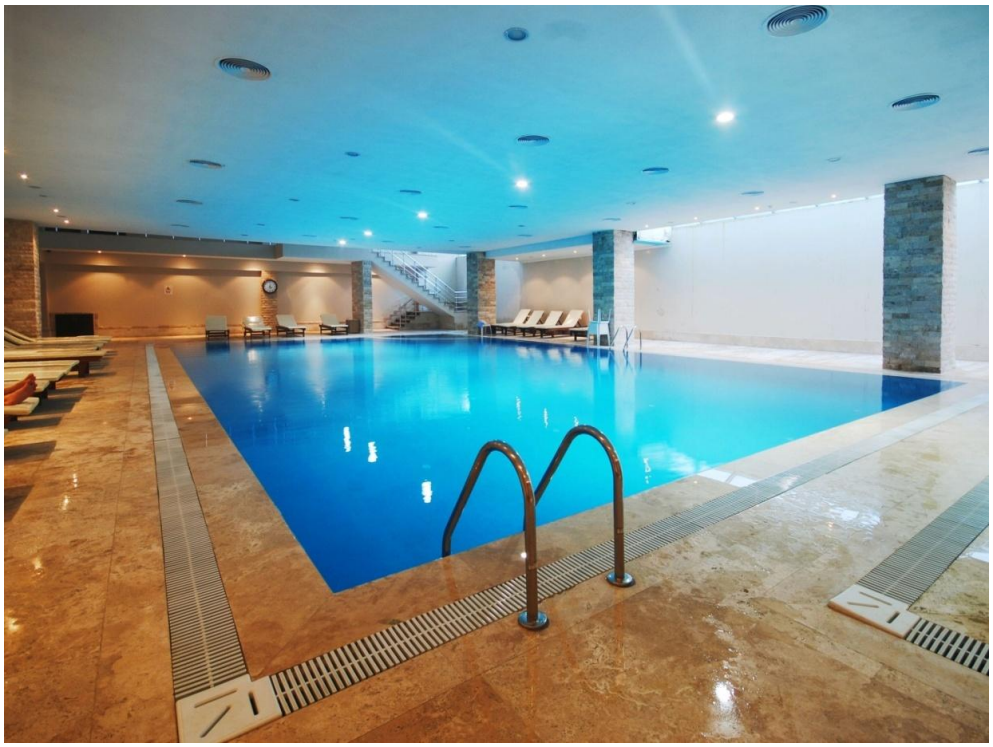
Şekil 4.4: Sisverside Hotel Blok Şeması, 2008

4.3.3.5 Mekanik Tesisat Değerlendirme Raporu 2006-2008

Hazırlanan raporlarda mekanik tesisat yönünden bir değişiklik olmamış, kapasitenin artması kullanılan mekanik malzemenin özelliğini değil sadece sayısını etkilemiştir. Otelin, yatak odalarının ve genel hacimlerinin ısıtma ve soğutması fancoil cihazları ile, genel mekanların havalandırması ise klima santralleri ile yapılmıştır (Türkiye Kalkınma Bankası 2006-2008 Raporları).

Oda banyolarında kuvet, duşakabin, hilton tipi lavabo, lavabo ve banyo bataryası, gömme rezervuarlı klozet, ayna, sabunluk, havluluk, kağıtlık kullanılmıştır (Türkiye Kalkınma Bankası 2006-2008 Raporları).

Otelde kazan dairesi, camaşırhane, mutfak soğuk odalar, hamam, sauna, açık ve kapalı yüzme havuzları ve biyolojik arıtma sistemine yer verilmiştir.



Resim 4.4: Kapalı Havuz (Otel Arşivi, 2011)

	KAPALI HAVUZ	ACIK HAVUZ
Havuz Boyutu	9,5 x 17 x1.50	15 x 30 (1.20 -1.60)
Çocuk Havuzu	2,6 x 5,60 x 0.50	-
Havuz Alanı	175 m^2	450 m^2
Havuz Hacmi	254,24 m^3	675 m^3
Su Cinsi	Tatlı su	Tatlı su
Filtreleme Hızı	50 m^3 /h/ m^2	50 m^3 /h/ m^2
Filtreleme Periyodu	3,97 saat / 254,24 m^3	4 saat / 675 m^3
Havuz Tipi	Tabandan besleme	Tabandan besleme

Tablo 4.7: Havuzların teknik özellikleri

4.3.3.6 Elektrik Tesisatı Değerlendirme Raporu 2006-2008

2006 ve 2008 yıllarında müfettişlerce hazırlanmış raporlarda elektrik tesisatı ile ilgili kapasitenin artmasına dayalı bir değişiklik olmamıştır (Türkiye Kalkınma Bankası 2006-2008 Raporları).

Çalışma konusu olan otelin elektrik ihtiyacı 2.500 KVA'lık trafodan sağlanmıştır, ayrıca yedek enerji ihtiyacı için 2.500 KVA'lık jenerator de bulunmaktadır. Otelde 2 adet müşteri, 2 adet servis, 1 adet mutfak-lobby arası hizmet verecek monsarj asansörleri, diskotek ve toplantı salonları, görüntü sistemi, uydu anten sistemi kullanılmıştır (Türkiye Kalkınma Bankası 2006-2008 Raporları).

Odalara telefon, mini bar, televizyon, duman dedektorü, yangın springleri, saç kurutma makinası konulmuştur (Türkiye Kalkınma Bankası 2006-2008 Raporları).

Yatak odalarının ve genel mekanların aydınlatması dekorasyona göre yapılmış, oda müzik yayını TV cihazı üzerinden sağlanmıştır. Oda ve genel mekanlarda yangın ihbar sistemi de mevcuttur. Otelin telefon, fax ve internet haberleşmesi, uygun kapasiteli telefon santrali

üzerinden Telekom sebekesinden temin edilmiştir (Türkiye Kalkınma Bankası 2006-2008 Raporları).

4.3.3.7 Kapasite Değerlendirme Raporu 2006-2008

Türkiye Kalkınma Bankası müfettişlerince otelin yatak ve hizmet kapasiteleri üzerine araştırmalar yapılmış ve 2006, 2008 yılları arasında kapasitenin artmasıyla oluşan gelişmeler çerçevesinde hazırlanan raporlar aşağıda verilmiştir (Türkiye Kalkınma Bankası 2006-2008 Raporları).

2006 yılında hazırlanan rapora göre Turizm Yatırım Belgesi, Yatırım Teşvik Belgesi ve ilgili mimarlar odası, yapı denetim firması ve Çorlu Belediyesi'nce onaylanmış mimari projesine göre farklılıklar olmasına rağmen, Turizm Yatırım Belgesi ve Turizm Teşvik Belgeleri dikkate alındığında yatak kapasitesi 110 oda, 11 suit ve 2 bedensel engelli odası olmak üzere toplam 123 oda ve 268 yatak olarak belirtilmiştir (Türkiye Kalkınma Bankası 2006-2008 Raporları).

2006 yılı raporunda Turizm Yatırım Belgesi, Yatırım Teşvik Belgesi ve ilgili mimarlar odası, yapı denetim firması ve Çorlu Belediyesi'nce onaylanmış mimari projesine göre hizmet kapasitesi; 220 kişilik 1.sınıf lokanta, 150 kişilik kahvaltı salonu, 300 kişilik a la carte restaurant, türk hamamı, fitness center, sauna ve solarium odaları, kapalı ve açık yüzme-çocuk havuzları, whirlpool, 2 adet çok amaçlı salon, 2 adet 85 kişilik toplantı salonu, 95 kişilik toplantı salonu, fuaye+kokteyl salonları, 275 kişilik konferans salonu ve simultane odaları, 650 kişilik çok amaçlı salon, 425 kişilik konferans salonu ve simultane odaları olarak açıklanmıştır (Ek:004) (Türkiye Kalkınma Bankası 2006-2008 Raporları).

2008 yılında hazırlanan rapora göre ise; Turizm Yatırım Belgesi dikkate alındığında kapasitesi 123 oda ve 268 yataktan, 196 oda, 12 suit ve 3 bedensel engelli odası olmak üzere toplam 211 oda ve 442 yatak olarak revize edilmiştir (Ek:005) (Türkiye Kalkınma Bankası 2006-2008 Raporları).

Oda Tipleri	Oda Sayıları	Yüz Ölçümleri (m^2)	TOPLAM (m^2)
Standart Oda	123	30 m^2	3.690 m^2
Superior Oda	76	40 m^2	3.040 m^2
Junior Suite	5	55 m^2	275 m^2
Suite	2	70 m^2	140 m^2
Deluxe Suite	3	85 m^2	255 m^2
King Suite	2	120 m^2	240 m^2
TOPLAM	**211**	**-**	**7.640 m^2**

Tablo 4.8: Oda tipleri, sayıları ve yüz ölçümleri (Ek: 006, 007, 008, 009, 010, 011)

Resim 4.5: King Suit (Otel Arşivi, 2011)

2008 yılı raporunda Turizm Yatırım Belgesi ve mimari projesine göre hizmet kapasitesi; 320 kişilik 1.sınıf lokanta, 600 kişilik alacarte lokanta, 116 kişilik alacarte lokanta, 820 kişilik

alacarte lokanta, 700 kişilik çok amaçlı salon, 280 kişilik konferans salonu, 66 kişilik toplantı salonu, 77 kişilik toplantı salonu (2 adet), 48 kişilik toplantı salonu, 60 kişilik toplantı salonu (2 adet), çalışma ofisi, 120 kişilik pasta ve içki servisi verilen salon, 360 kişilik diskotek, 112 kişilik kafeterya, 90 kişilik kafeterya, havuz bar, açık-kapalı yüzme havuzları, sauna, solarium, masaj odası, türk hamamı, aletli jimnastik salonu, 240 kişilik amerikan bar, tenis kortu (2adet), çocuk oyun alanı, bay-bayan kuaför, satış ünitesi (3 adet), 40 araçlık açık otopark, 40 araçlık kapalı otopark olarak açıklanmıştır (Ek:005) (Türkiye Kalkınma Bankası 2006-2008 Raporları).

MEKAN İSİMLERİ	**YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)**
Rumeli Restaurant	365 m^2
Paliaki Restaurant	139 m^2
Lobby Bar	180 m^2
High End Night Club	425 m^2
Vitamin Bar	80 m^2
TOPLAM	**1.189 m^2**

Tablo 4.9: Yeme - İçme ve Eğlence mekanlarının yüz ölçümleri (Ek: 012, 013, 014, 015, 016)

4.3.3.8 Teknik Değerlendirme Raporu Sonuçları 2006-2008

Türkiye Kalkınma Bankası müfettişlerince hazırlanan 2006 ve 2008 yıllarına ait raporlarda bahsedilen teknik değerlendirme raporu sonuçları aşağıda verilmiştir (Türkiye Kalkınma Bankası 2006-2008 Raporları):

2006 yılı teknik değerlendirmede; yapılmış ve yapılacak işler, yıllarına göre belirlenerek sabit yatırım maliyeti belirlenmiş, termin fiyat farkları hesabı da uygulanmak suretiyle sabit yatırım tutarı hesaplanmıştır. Yapılan değerlendirmede firma inşaat taahhut işleri ile de uğraşmakta

olduğundan, maliyet hesaplarında %25 olan muteahhit kar oranı, %15 olarak alınmıştır (Türkiye Kalkınma Bankası 2006-2008 Raporları).

Raporda; ‘‘Yatırımın mimari projesi ile Turizm Yatırım Belgesi ve Yatırım Teşvik Belgesi arasında esası etkileyen farkların olmaması; bankanın kriterlerinin dikkate alınması ve yatırımcıyla yapılan görüşmelerde beş yıldıza esas bütün kriterlerin yapılacağı beyan edilmesi de dikkate alındığında, söz konusu proje teknik açıdan uygundur.’’ ifadesine yer verilmiştir (Türkiye Kalkınma Bankası 2006-2008 Raporları).

Salon Adı	Alan (m^2)	Yükseklik (h)	Koklteyl	Ziyafet	Tiyatro	Sınıf	U Düzen	L Düzen
Gümüşyaka Balo	843	-	800	650	1750	350	-	-
Trakya Davet	725	-	650	400	300	250	-	-
Marmara Toplantı	328	3.2	350	280	300	175	-	-
Meriç Toplantı	139	3.4	-	-	100	75	45	40
Ganos Toplantı	34	3.4	-	-	55	27	25	24
Tuna Toplantı	88	3.4	-	-	64	35	35	36
Tunca Top Salonu	135	3.4	-	-	115	57	40	36
Istıranca Toplantı	84	3.4	-	-	56	35	35	36
Fuaye	359	3.4	-	-	-	-	-	-
Havuz Başı	-	-	1500	900	-	-	-	-

Tablo 4.10: Toplantı salonlarının yüz ölçümleri ve kapasiteleri, 2008 (Ek: 017, 018, 019, 020, 021, 022, 023, 024)

2008 yılı teknik değerlendirmede ise; 2006 yılında yapılan proje değerlendirme raporuna istinaden hazırlanan 17.12.2007 tarihli ve 1 nolu hakediş dikkate alınmış ve söz konusu 1 nolu hakedişdeki imalata esas puanlama oranları yapılmış ve sonuçlar dikkate alınarak yeni proje değerlendirmesi yapılmıştır. 1 nolu hakedişin imalat oranları yapılmış iş olarak değerlendirmesi ve 442 yatak üzerinde yapılan yeni çalışma arasındaki fark ise bugünden sonra yapılacak işler ve işlere ait oranlar olarak tespit edilmiştir (Türkiye Kalkınma Bankası 2006-2008 Raporları).

Söz konusu otel yatırımındaki %71'lik kapasite artışı ile birlikte yaklaşık 2.000 m²'lik inşaat alanı artışı neticesinde yeni otel yatırımına ait yapılacak işlerin termin süresinde biteceği de dikkate alınarak sabit yatırım maaliyeti belirlenmiş; termin fiyat farkı hesabı da uygulanmak suretiyle toplam sabit yatırım tutarı hesaplanmıştır (Türkiye Kalkınma Bankası 2006-2008 Raporları).

4.3.3.9 Ekonomik İnceleme ve Değerlendirme Raporu 2006-2008

Türkiye Kalkınma Bankası müfettişleri tarafından ekonomik araştırmalar yapılmıştır. Yapılan bu incelemede teşvik durumu, arazi durumu, Çorlu'nun genel durum analizi, Çorlu turizm potansiyel analizi incelenmiş ve edinilen bilgilere göre raporlar hazırlanmıştır (Türkiye Kalkınma Bankası 2006-2008 Raporları).

3T Özpala Kardeşler Otel. San. Ve Tic. A.Ş., kredi konusu yatırımı için Hazine Müsteşarlığı, Teşvik Uygulama Genel Müdürlügü'nden 26.07.2006 tarih ve 84715 sayılı teşvik belgesi almıştır. Alınan belgede yatırımın %100 gümrük muafiyetinden yararlanacağı belirtilmiştir (Türkiye Kalkınma Bankası 2006-2008 Raporları).

Resim 4.6: High End Gece Klübü (Otel Arşivi, 2011)

OTEL ADI	SINIFI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	ADRES
Yayoba Oteli	3 Yıldızlı	41	108	Tekirdağ
Golden Yat Otel	3 Yıldızlı	53	92	Tekirdağ
Otel Karaevli	2 Yıldızlı	20	40	Tekirdağ
Silverside Hotel-Çorlu	5 Yıldızlı	211	442	Çorlu
Çorlu Divan	4 Yıldızlı	120	332	Çorlu
Sefa Oteli	3 Yıldızlı	60	125	Çorlu
Sefa 2 Oteli	3 Yıldızlı	33	51	Çorlu
Grand Eren Oteli	2 Yıldızlı	32	64	Çorlu
Burç Best Oteli	2 Yıldızlı	35	70	Çorlu
Gabrali Oteli	3 Yıldızlı	51	103	Çerkezköy
City Otel	3 Yıldızlı	62	124	Çerkezköy
Güneşler Oteli	2 Yıldızlı	69	142	Çerkezköy
Çerkezköy Business Otel	4 Yıldızlı	76	152	Çerkezköy
Coşkun Otel	2 Yıldızlı	51	82	Şarköy

Tablo 4.11: Tekirdağ İlindeki Konaklama Tesisleri, 2011
(www.tekirdagkulturturizm. gov.tr/belge/1-72003/konaklama.html)

Kredi konusu otelin arazi durumu ise; ‘‘Silivri-Çorlu karayolunun üzerinde ve ilçe merkezine yaklaşık 4 km uzaklıktadır. Otel yeni kullanıma açılan kargo havaalanına 500 m mesafede olup, hipodrom ve Tüyap sergi alanlarının kurulacağı ticari alan içinde yer almaktadır. Çorlu’da 1 adet 3 yıldızlı ve 1 adet 2 yıldızlı olmak üzere iki adet turizm belgeli otel bulunmakta olup bunların toplam yatak kapasitesi 200 civarındadır.’’ şeklinde açıklanmıştır (Türkiye Kalkınma Bankası 2006-2008 Raporları).

Raporda Çorlu’nun genel durum analizi hakkında; ‘‘Çorlu Tekirdağ ilinin merkez ilçe dahil en büyük ilçesi konumundadır. Yapılan en son nüfus sayımına gore 140.000 olan nüfusun şu an 300.000’e yaklaştığı tahmin edilmektedir. İlçe İstanbul’a yaklaşık 106 km, Tekirdağ’a 39 km ve Edirne İli Kapıkule sınır kapısına 100 km uzaklıktadır. Çorlu coğrafi konumu itibariyle Trakya Bölgesi’nin merkezinde olup ülkemizi Avrupa’ya bağlayan karayolu üzerinde bulunmaktadır. Havaalanının olması ve yakın mesafedeki liman olanaklarıyla deniz ulaşımının da kolaylıkla sağlanabilmesi gibi faktörlerin etkisiyle ilçe 1990’lı yıllardan itibaren hızlı bir sanayileşme performansı göstermiştir. Halen Çorlu’da faaliyet göstermekte olan 664

adet sanayi tesisi bulunmaktadır. Ayrıca Çorlu'ya yaklaşık 25 km uzaklıktaki Çerkezköy'de 282, Tekirdağ'da 84, Lüleburgaz'da 100 sanayi tesisi faaliyetini sürdürmektedir.'' açıklamasına yer verilmiştir (Türkiye Kalkınma Bankası 2006-2008 Raporları).

2006 yılı raporunda Çorlu turizm potansiyeli analizi ile ilgili olarak**; ''**Yukarıda anlatılan genel durum analizinde de görüldüğü üzere ildeki konaklama potansiyeli sanayi ve ticaret faaliyetlerinden beslenecektir. İldeki mevcut sanayi tesislerinden mal tedarik etmek isteyen firmalar ve bölgede faaliyet gösteren firmaların yurt genelindeki bayileri iş turizminde önemli bir paya sahiptir. Bunların yanında mevcut işletmelerin büyük bir çoğunluğu ithal makine kullandığından periyodik bir şekilde teknik servis elemanlarına, montrlere ihtiyaç duymakta ve bu kişiler de şehirde uzun süreli konaklamaktadır.'' ifadesi yer almıştır (Türkiye Kalkınma Bankası 2006-2008 Raporları).

2008 yılı raporuna gelindiğinde ise Çorlu turizm potansiyeli analizi daha detaylandırılmış ve ''İki sene önce yapılan turizm potansiyeli analizine ek olarak bazı büyük firmaların yıllık olarak belirli sayıda oda kontenjanı talebinde bulundukları firma yetkililerince dile getirilmiştir. İstanbul'un Kongre ve Turizm Merkezi olması kapsamında ildeki sanayi tesisleri ve organize sanayi bölgelerinin Çorlu; Tekirdağ; Hayrabolu; Lüleburgaz; Edirne civarına taşınması ve taşınmanın 2010 yılına kadar tamamlanması planlanmıştır. Bu planın İstanbul'un yoğun nüfus artışını durdurmaya önemli katkı sağlayacağı düşünülmüştür. Türkiye Motor Federasyonu ile Çorlu Belediyesi tarafından imzalanan protokol ile Çorlu'ya uluslararası Moto GP Formula Pisti yapım kararı alınmış ve bu karar Belediye Meclis kararı ile resmileştirilmiştir. Pistte motorsiklet, Go-kart ve otomabil yarışları yapılabilecektir. Çorlu Havaalanı'nın kapasitesinin arttırılarak Avrasya'nın kargo üssü haline getirilmesi planlanmaktadır. Tekirdağ'a Asyaport Limani yapılacak olup limanın dev gemilere hizmet verecek kapasiteye ulaştırılması planlanmaktadır. Asyaport ile Tekirdağ Demiryolu Projesi'nin birleştirilerek E-5 Karayolu üzerinde taşınan sanayi yükünün daha ekonomik bir şekilde taşınması sağlanacaktır.'' şeklinde geniş bir açıklama ile tanımlanmıştır (Türkiye Kalkınma Bankası 2006-2008 Raporları).

4.3.3.10 Kredi Konusu Olan Tesisin Rekabeti Değerlendirme Raporu 2006-2008

Müfettişlerce kredi konusu olan tesisin rekabet durumu değerlendirilmiş ve 2006, 2008 yıllarında hazırlanan raporlarda bu konuya da değinilmiştir.

2006 yılı raporunda; ‘‘Çorlu ve bağlı olduğu il Tekirdağ’da proje konusu tesise emsal olabilecek nitelikte beş yıldızlı otel bulunmamaktadır. Ayrıca Edirne, Kırklareli gibi Trakya Bölgesi’nde yeralan illerde de aynı durum söz konusudur. Kredi konusu tesisin faaliyete geçirilmesi halinde sanayileşmiş bölge yapısından kaynaklanan yoğun bir iş amaçlı konaklama talebiyle karşılaşması beklenebilir. Buna ek olarak tesis işletmeye açıldığında muhtelif büyüklüklerdeki toplantı salonları, çok amaçlı salonlar ve oldukça geniş kapasiteli tutulan diğer yan hizmet üniteleriyle, yalnızca Çorlu’nun değil çevre illerdende bu yönde gelebilecek talebi karşılayabilecek bir konumda olacaktır.’’ açıklamasıyla tesis rekabeti değerlendirilmiştir (Türkiye Kalkınma Bankası 2006-2008 Raporları).

Yıllar	2008	2009	2010 +
Doluluk Oranları (%)	45	55	65

Tablo 4.12: Yıllar itibariyle öngörülen doluluk oranları (%), 2006

2008 yılı raporunda ise; ‘‘2006 yılı raporuna ek olarak tesis havaalanı ile yapılması planlanan Uluslararası Moto GP Formula Pist’ine yakın bir konumda olması nedeniyle avantajlı bir yerdedir.’’ ifadesi eklenmiştir (Türkiye Kalkınma Bankası 2006-2008 Raporları).

Yıllar	2008	2009	2010 +
Doluluk Oranları (%)	50	55	60

Tablo 4.13: Yıllar itibariyle öngörülen doluluk oranları (%), 2008

Son değerlendirme raporu ile Turizm Yatırımı Belgeli Tesisler için hazırlanan devre raporu da böylece tamamlanmıştır (Ek:025) (Türkiye Kalkınma Bankası 2006-2008 Raporları).

4.3.4 Uygulama Alt Sürecinde Atık Üretimi; Atık Üretim Miktarı (Katı, Sıvı, Gaz v.b.) ve Atıkların Kimyasal, Fiziksel ve Biyolojik Özellikleri

a) Katı Atıklar

Uygulama sürecinde oluşan katı atıklar, çalışan işçilerden kaynaklanan evsel nitelikli katı atıklardır. Personelden kaynaklanan evsel katı atıkların miktarının belirlenmesi ile ilgili hesaplamalar aşağıdaki gibi yapılmıştır (Otel Arşivi).

Çalışan işçi sayısı:	20 kişi
Kişi başına oluşan katı atık:	0.7 kg/gün
Günlük oluşan toplam katı atık:	14 kg

KONU	**BİRİM MİKTARI Kg/kişi-gün**
Gıda Atığı	0.15
Ambalaj Atığı	0.1
Hijyenik Atık	0.05
Kağıt, karton	0.4

Tablo 4.14: Evsel Nitelikli Katı Atıklar (Kimya Müh. Odası Yayınları – İstanbul)

Günlük oluşan 14 kg'lık evsel nitelikli katı atıklar otel çöp toplama alanında toplanmış ve Çorlu Belediyesi'ne ait çöp araçlarına verilmiştir. Belediye çöp araçları atığı almadığı zamanlarda otele ait çöp araçlarıyla çöp alanına gönderilmiştir. Hafriyat atıkları ise dolgu malzemesi olarak inşaat temelinde kullanılmıştır. 18.03.2004 tarih ve 25406 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren **''Hafriyat toprağı inşaat ve yıkıntı atıkları Kontrol''** yönetmeliğine göre bertarafı sağlanmıştır. Ayrıca inşaatta kullanılmış olan çeşitli malzemelerin atıkları da olmuştur; bunlar çimento torbaları, ambalaj ve kutular, kereste

v.b.'dir. Bu atıklar ekonomik olması sebebiyle evsel nitelikli katı atıklardan ayrı toplanmış ve yeniden değerledirilme yoluna gidilmiştir (Otel Arşivi).

b) Sıvı Atıklar

Uygulama esnasında oluşmuş olan atık su sadece personelin kullandığı içme ve kullanma sularından oluşmuş evsel nitelikli atık sudur. İnşaat sahasında çalışmış işçilerin günlük su ihtiyacı tankerle taşınan su ile karşılanmıştır. Otelin inşaatında toplam 20 kişi çalışmış olduğundam atık su miktarı aşağıdaki gibi hesaplanmıştır (Otel Arşivi):

Kişi Başına Günlük Su Kullanımı:	100 lt/gün (İller Bankası)
Günlük Kullanım Su Miktarı:	100x20=2000 lt/gün

Çalışan işçilerin kullandıkları suyun tamamı atıksuya dönüştüğü kabul edilirse oluşacak atık su miktarı: 2000 lt/gün olup, bu atık sular sızdırmaz fosseptikte toplanıp ve belirli aralıklarda vidanjörle çektirilmiştir (Otel Arşivi).

c) Diğer Atıklar

Tesisten çıkacak endüstriyel atık yağlar için (otelin uygulama aşamasında kullanılmış iş makinelerinden çıkan atık yağlar) 21.04.2004 tarih ve 25353 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren **''Atık Yağların Kontrolü Yönetmeliği''** hükümlerine uyulmuştur. Ambalaj ve ambalaj atıkları için de 30.07.2004 tarih ve 25538 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren **''Ambalaj ve Amblaj Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği'** hükümlerine uyulmuştur. Otel inşaatından kaynaklanan tehlikeli atık söz konusu değildir. Ancak ileride herhangi bir tehlike oluşması durumunda ise yatırımcılar, 10.07.2001 tarih ve 24458 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren **''Tehlikeli Atıkların Kontrolü Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik''** hükümlerine uymayı taahhüt etmiştir (Otel Arşivi).

4.3.5 Uygulama Süreci İçin Gürültü Düzeyine (Emisyon ve İmisyon) İlişkin Bilgiler

Uygulama sürecinde kullanılmış olan makine ve ekipmanların sayısı, ses gücü düzeyleri (ÇGDY Yönetmeliği Madde 15 ve 25 çerçevesinde), gün içindeki çalışma koşullarına bağlı olarak Lgündüz vede Lgece olarak hesaplanmış ve sınır değeri aşmadığı gözlemlenmiştir. Bu aşamada oluşmuş olan gürültünün çevreyi ve insan sağlığını olumsuz yönde etkilememesi için 01.07.2005 tarih ve 25862 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği"nde belirtilen şartlara uyulmuştur (Otel Arşivi).

4.3.6 Uygulama Alt Sürecinde Kullanılan Teknoloji Ve Malzemelerden Kaynaklanabilecek Kaza Riski

Uygulama sürecinde oluşabilecek iş kazalarının engellenebilmesi için gerekli tüm önlemler alınmış olup, İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği Tüzüğü'nde belirtilen koşullara uyulmuştur. Tüzüğün 25. Maddesi'ne göre işçilerin başlık gibi uygun koruyucu araç ve gereçlerle çalışması sağlanmıştır. İnşaat işçileri sağlık kuralları bakımından günde 8 saat çalıştırılmış ve Ağır ve Tehlikeli İşler Tüzüğü'nün 2. maddesi'ne uyulmuştur (Otel Arşivi).

4.3.7 Uygulama Alt Süreci İle İlgili Açıklama Raporu

Uygulama süreci harfiyatın alınması, kalıpların hazırlanması, beton dökümü, hazır beton kalıpların montajı, inşaat, elektrik, sıhhi tesisat ve iç tefrişatın yapılmasından oluşmaktadır.
Otelde kaba inşaatlar radye temel sistemiyle, döşemeler ise asmolen sistemiyle yapılmıştır; bu sayede katlar arası ses yalıtımı sağlanmıştır.

Otel inşaatında C20 sınıfı beton, 8-10-12-14-16'lık inşaat demiri; 13.5'lik inşaat tuğlası ve asmolen tuğlası kullanılmıştır. Toplamda 2000 m^3 C20 sınıfı beton, 217 ton inşaat demiri, 36500 adet asmolen tuğlası ve 125500 adet inşaat tuğlası kullanılmıştır.

Dış cepheler ise komple mantolama kaplanarak ısı yalıtımı yapılmıştır. İnce yapıda kullanılan tüm malzemeler birinci sınıf kalitede seçilmiştir.

4.3.8 Planlama-Tasarlama-Uygulama Alt Süreçlerine Genel Bakış

Planlama sürecinde; çözümlenmesi istenilen mimari sorun ve problemlerin tanımlanması ve ihtiyaç programının oluşturulması gerçekleşmiştir.

Tasarlama sürecinde ise; belirlenen ihtiyaç programına uygun mimari tasarımın (mekan düzenlemesinin) oluşturulabilmesi için Türkiye ve Kıbrıs'daki yüzlerce otel gezilmiş, yetkililileriyle görüşülmüş, tasarım amaç ve hedeflerine uygun ölçütler ve kriterler oluşturulup analizler yapılmıştır. Daha sonra tüm alternatifler değerlendirililerek gezilmiş olan oteller de göz önüne alınarak ve hepsinden tesis için uygun olacağı düşünülen parçalar belirlenerek kolaj çalışması şeklinde bir tasarım oluşturulmuştur.

Uygulama sürecinde; tasarımda elde edilen asıl projenin uygulanması sırasında sosyal ve politik bazı nedenlerden dolayı tesis kapasitesinin yetersiz olduğu anlaşılmış ve geri besleme ile planlama – tasarlama aşamalarına geri dönülmüştür.

Bu yeni gelişme doğrultusunda ihtiyaç programı tekrar hazırlanıp bu doğrultuda tadilat projesi çizilmiş gerekli birim ve müdürlüklere başvurulup onaylatılmıştır. Böylece otelin kapasitesi arttırılmış ve uygulama aşamasında hazırlanmış olan tadilat projesine uyulmustur.

Anlatılan bu bilgilerden de anlaşılağı üzere araştırma kapsamında ele alınan Silviside Hotel-Çorlu tesisinde planlama, tasarlama ve hatta insaat süreçleri iç-içe geçmiş karmaşık süreçlerdir.

4.4 Kullanım Alt Süreci

Uygulama alt sürecinin de sona ermesiyle birlikte kullanım sürecine geçilmiştir.

4.4.1 Kullanım Alt Sürecinde Atık Üretimi; Atık Üretim Miktarı (Katı, Sıvı, Gaz v.b.) ve Atıkların Kimyasal, Fiziksel ve Biyolojik Özellikleri

a) Katı Atıklar

Kullanım sürecinin başında otelde 70 kişi çalışacağı düşünülerek oluşacak evsel nitelikli katı atıkların miktarı literatür verilerine göre max. 0.7 kg/kişi-gün kabul edilmiştir. Evsel nitelikli katı atıkların içeriği aşağıda verilmiştir (Otel Arşivi).

Personel Sayısı:	70 kişi
Birim Katı Atık Miktarı:	0.7 kg/kişi-gün
Katı Atık Miktarı:	70 x 0.7 = 49 kg/gün

Otel müşterilerinden kaynaklanacak olan evsel nitelikli katı atık miktarı, bütün odaların dolu olması durumu gözetilerek hesaplanmıştır (yatak sayısı kişi olarak değerlendirilmiştir):

Yatak Sayısı:	260 kişi
Birim Katı Atık Miktarı:	0.7 kg/kişi-gün
Katı Atık Miktarı:	260 x 0.7 = 182 kg/gün

Bu durumda oluşacak evsel nitelikli toplam katı atık miktarı 49 + 182 = 231 kg/gün olarak ortaya çıkmıştır (Otel Arşivi).

Kullanım sürecinde olan otelden çıkan bu atıklar 2008 Eylül itibarıyla Çorlu Belediyesi araçları tarafından alınmaktadır. Otelde tehlikeli atık oluşumu yoktur. Otelde çalışan personelin ve müşterilerin oluşturduğu katı atıklar; 25.04.2002 tarih ve 24736 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan **"Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği"** hükümleri doğrultusunda uygun şekilde geçici olarak (çöp bidonu) depolanıp, Çorlu Belediyesi tarafından düzenli çöp toplama araçları ile toplanarak bertaraf edilmektedir (Otel Arşivi).

b) Sıvı Atıklar

Otel faaliyet halindeyken çalışanlardan ve konaklamaya gelen müşterilerden kaynaklı oluşan atıksu miktarı, yatak sayısı ve çalışan personel sayısı göz önünde tutularak hesaplanmıştır. Otel işletmesi esnasında aşağıda belirtilen alanlarda su kullanımına ihtiyaç duyulacağı öngörülmüştür (Otel Arşivi):

- Otelin işletmesi aşamasında çalışan işçi ve personelin ihtiyacını gidermek için gerekli su,
- Yüzme havuzunda kullanılacak su,
- Müşterilerin kullanacakları su.

Buna göre bir kişinin günde 100 lt su tüketeceği kabul edilirse, tüketilecek toplam su miktarı;

(260+70) kişi x 100lt/kişi-gün = 33.000 lt/gün = 33 m³/gün olacaktır.

Bu durumda kullanılacak su miktarının %100'ünün atıksu olarak çıkacağı kabul edilerek oluşacak toplam atıksu miktarı ise;

1.00 x 33 m³/gün olacaktır.

Toplam Kirlilik Yükü	=	kişi	x	ort.	
Kirlilik yükü	=	330	x	54	
	=	17.820 g BOI/gün			olarak hesaplanmıştır.

Otelden çıkan bu atıksu için 50 m³'lük paket arıtma tesisi yapılmıştır. Otel sahası dışında ve otel üniteleri çevresinde yağmur drenaj kanalları inşa edilmiştir. Otel binası çatısında yağmur suyu toplama sistemi yapılmıştır. Drenaj kanalları ve toplama sistemi ile toplanan suları PVC borular yardımı ile yağmur suyu kanalına verilmesinin uygun olacağı düşünülmüştür. Otelin faaliyetinden dolayı oluşan evsel nitelikli atık sular için, 31.12.2004 tarih ve 25687 sayılı

Resmi Gazete'de yayınlanan **''Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği''** nin hükümlerine uyulacağı yatırımcılar tarafından beyan ve taahhüt edilmiştir (Otel Arşivi).

c) Gaz Atıklar

Faaliyeti devam eden otelde ısınma ve sıcak su ihtiyacının karşılanması için 300 m^3/ay olmak üzere doğalgaz kullanılmaktadır. Otel kazan dairesinde 350.000 kcal/h kapasiteli sıcak su kazanı ve 50 kw jeneratör kullanılmaktadır. Ayrıca otel faaliyetleri sırasında ilerde emisyon oluşturacak herhangi bir kaynağın oluşması durumunda ısınma ve sıcak su için kullanılacak doğalgaz için 13.01.2005 tarihli ve 25699 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan **''Isınmadan Kaynaklanan Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği''** ne uyulacaktır (Otel Arşivi).

d) Diğer Atıklar

Evsel atık yağlar; otelde mutfakta çıkacak atık evsel kızartma yağları toplanarak lisanslı firmalara verilmektedir. Ayrıca 21.01.004 tarih ve 25353 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren "Atık Yağların Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine uyulacağı yatırımcılar tarafından taahhüt edilmiştir (Otel Arşivi).

4.4.2 Kullanım Alt Süreci İçin Gürültü Düzeyine (Emisyon ve İmisyon) İlişkin Bilgiler

Kullanım sürecinde olan otel içerisinde oluşacak gürültü kaynaklarının bulunduğu alanlarda gürültü ölçümü yapılmakta ve otelden kaynaklanan gürültü düzeyleri 01.07.2005 tarih ve 25862 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği"nde belirtilen sınır değerinin altında kalmaktadır ve bu yönetmeliğe uyulmaktadır. Ayrıca tesise bar ve gürültü konrol monitörü takılmıştır. Barda 90 bBA sınırının üzerine çıkılmamaktadır (Otel Arşivi).

4.4.3 Kullanım Alt Sürecinde Kullanılan Teknoloji Ve Malzemelerden Kaynaklanabilecek Kaza Riski

Otelde elektrik çarpması olabilecek kritik yerlerde yalnızca yetkili personelin kullanabileceğinin belirtildiği uyarı levhaları mevcuttur.
Muhtemel bir yangın çıkması durumunda çevre ve insan sağlığı açısından tehlike arz edebilecektir. Çıkabilecek bir yangına ilk ve etkili müdahalenin yapılabilmesi için yangınla mücadele sistemi kurulmuştur. Ayrıca tesis için 970 m² sığınak yapılmıştır. Herhangi bir yangın çıkma olasılığına karşı otelde muhtelif yerlerde yangın öndürme cihazları bulunmaktadır. Tehlike arz eden ünitelerde ek güvenlik tedbirleri alınmıştır. Yangına karşı alınması gerekli tedbirlerle ilgili hükümlere uyulmuştur. Otelde yangına karşı önlemler teknoloji ve günün koşullarının gerektirdiği her türlü ekipman ve donanımın, mevcut yönetmelik ve kanunlara uygun olarak kurulması sağlanmıştır (Otel Arşivi).

Otelde gece-gündüz bekleyen güvenlik görevlilerine sabotaj, patlama, doğal afet, kaza, yangın gibi bir durumda müdahale işlevleri hususunda gerekli eğitim verilmiştir (Otel Arşivi).

Personelin dikkatli olması, kaza risklerini en aza indirgemektedir. İşçi sağlığı ve iş güvenliği konusunda, 10.06.2003 tarih ve 25314 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan **''4857 Sayılı İş Kanunu''** hükümlerine yatırımcılar uymaktadır. Otelde olması muhtemel bir kazada, ilk müdahale için en yakın sağlık kuruluşundan faydalanılacaktır (Otel Arşivi).

Otelde herhangi bir patlama veya yangın çıkması durumunda, otel müdürü ve otel sahibi hemen haberdar edilecektir. Böyle bir durumda tehlikelerin önlenmesi amacı ile çalıştırılan personel özel eğitime tabii tutulmuştur. **''4857 Sayılı İş Kanunu''**na göre otelde çalışan personele eğitim çerçevesi içinde ilk yardım, makine, ekipman kullanımıyla ilgili teknik bilgiler işçilere verilmiştir (Otel Arşivi).

Olası kazalara karşı ise otel bünyesinde ilk yardım dolabı bulundurulmaktadır, acil durumlarda bölgede en yakın sağlık biriminden yararlanılacaktır (Otel Arşivi).

5. OTELİN GERÇEKLEŞMESİNDE İDARİ VE YASAL SÜREÇLER

Dörcüncü bölüm araştırmanın tüm hikayesini gözler önüne serecek olan bölümdür. Bu bölümde gerçekleşme sürecinde söz konusu olan otelin yatırımcılarının başından geçen tüm olaylar kronolojik olarak açıklanacak ve bu gerçekler doğrultusunda sonuç bölümünde çeşitli değerlendirmeler yapılacaktır.

5.1 Yapım Analizi (Gerçekleşme Süreci)

Çalışmanın konusu olan Silverside Hotel'in yatırımcıları tarafından, ilgili yatırım kararının alınması sürecini irdelemek adına, öncelikle söz konusu yatırım öncesi, yatırımcıların iş hayatlarınının ve ilgilendikleri sektörlerin incelenmesinde yarar vardır. Yatırımcılar; yatırım öncesi Gümüşyaka'da petrol istasyonu ve 2 yıldızlı bir otel işletmeciliğinin yanında tarıma ve hayvancılığa dayalı çiftçilik yapmaktaydılar. Farklı sektörlerde faaliyet gösteren yatırımcılar diğer yatırımlarını da bir araya getirerek daha güçlü ve daha kalıcı bir yatırım yapma düşüncesine girmişler ve böyle önemli bir kararı vermeden önce kapsamlı ve fiili bir araştırma yapma gereksinimi duymuşturlar. Öncelikle belirtilmelidir ki; yatırımcıların temel hedefi, kendi doğup büyüdükleri, yaşadıkları ve tanıdıkları bir bölge olan Trakya Bölgesi'nde yatırım yapmaktır. Bu amaçla araştırmalarına yardımcı olacak bazı sektörlerle ilgilenmişler ve bu sektörlerde faaliyet göstermiştirler.

Öncelikle, geçerli bir sigara markasının Edirne, Çanakkale, Tekirdağ ve Kırklareli Bölge Bayilikleri'ni alarak 30 araçlık bir filo ile Trakya Bölgesi'nde sigara dağıtımına başlamışlar; bu yolla Trakya Bölgesi'ni daha iyi tanıma olanağı bulmuşlar ve bölgenin hangi sektörde veya sektörlerde yatırıma ihtiyacı olduğunu araştırmaya çalışmıştırlar. Yapılan araştırma sonucunda da Trakya Bölgesi'nin ciddi bir şekilde kapsamlı bir otele, bunun yanında bir toplantı ve kongre merkezine ihtiyaç duyduğu belirlenmiştir.

Böyle bir yatırım ihtiyacının belirlenmesinden sonra, söz konusu yatırımın olası getirilerine ilişkin potansiyel talep araştırmasına geçilmiştir. Bu amaçla Tekirdağ, Çorlu, Çerkezköy ve

Lüleburgaz ilçelerinde faaliyet gösterecek biçimde ciddi bir kargo şirketinin temsilciliğini alarak yapılması düşünülen yatırımın gelecekte göreceği talebin belirlenmesini saptanmıştır. Ayrıca sahip alınan kargo şirketi temsilciliği sayesinde, Trakya Bölgesi'nde kurulu bulunan fabrikalarla yakın temasa geçme olanağı sağlanmıştır. İlgili kargo şirketinin satış pazarlama faaliyetleri esnasında fabrikaların yetkilileri ve yöneticileri ile görüşme olanağı da bulunmuştur. Böylece, bölgede kurulacak olan otel; toplantı ve kongre merkezine ne derece gereksinim olduğu belirlenmeye çalışılmıştır. Fabrika yöneticileriyle yapılan görüşmeler sonucunda bölgenin gelişmiş sanayi yapısına karşılık, Türkiye'nin ve Avrupa'nın çeşitli yerlerinden kendi fabrikalarına gelen iş adamlarını, mühendisleri kısacası misafirlerini konaklatabilecekleri kapsamlı bir tesisin bulunmamasından yakındıkları gözlenmiştir. Ayrıca böyle bir tesisin olmamasından dolayı mecburen en yakın şehir olan İstanbul'u tercih etmek zorunda kaldıklarını belirtmişler ve yapmaları gereken toplantı, kongreler için yeterli büyüklükte salonlar bulamadıklarını da dile getirmiştirler.

Yapılan bu araştırmalar sonucunda gerçekleştirilmesi düşünülen tesisin şekli ve işlevi yavaş yavaş ortaya çıkmaya başlamıştır. Gelinen bu noktadan çıkartılan sonuç Trakya Bölgesi'nin kapsamlı bir otele ve bunun yanında büyük toplantı ve kongrelere ev sahipliği yapabilecek bir tesise ihtiyacı olduğudur.

Yapılan bu araştırmaların sonucunda, Çorlu'nun nüfüs artış oranı olarak Trakya'nın en yüksek orana sahip noktası ve Trakya Bölgesi içinde İstanbul'a en yakın yerleşim alanı olmasından dolayı Çorlu; kurulacak tesisin yeri olarak belirlenmiştir. Ayrıca tesisin yerinin seçimi konsunda; Çorlu'daki havaalanı (Ek:026); Atatürk Havaalanı'nın kargo yükünün azaltılması için havaalanının yakınına kurulacak "Lojistik Köyü" (Ek:027); Çorlu ilçesine uluslararası motorsiklet yarışlarının yapılabilmesi amacıyla inşa edilecek pist (Ek:028) ve tabikide ilçenin coğrafi konum olarak Trakya'nın hemen her noktasına olan eşit mesafesi etkili olmuştur.

Tüm bu çalışmaların sonucunda gelinen nokta, kurulması düşünülen tesisin üzerinde yükseleceği arazinin satın alınması olmuş ve bu amaçla 2000 yılında E-5 karayolu üzerinde,

Çorlu Havaalanı karşısında 24.000 m²'lik bir arazi seçilerek yatırımcılar tarafından satın alınmıştır. Söz konusu kararda arazinin Havalimanına 1 km, Çorlu'ya 5 km, Tekirdağ'a 40 km, Çerkezköy'e 40 km, Lüleburgaz'a 35 km, İstanbul'a 60 km ve Tüyap Kongre Merkezi'ne 45 km mesafelerde olması da göz önüne alınmıştır.

Arazinin satın alınmasından hemen sonra ileride yapılması düşünülen tesis için seçilen arazinin imar durumu ve ilgili mevzi imar planı değişikliklerinin yapılabilmesi için yetkili resmi kuruma başvurularda bulunulmuş, arazi imar durumu açısından inşaata uygun hale getirilmiştir. Daha sonra çeşitli araştırmalar ve başvurular yapılmış, belgeler alınmış, taleplerde bulunulmuştur.

5.2 Yatırımın Maaliyetine İlişkin Fizibilite

Tüm bu sürece ek olarak sıra yatırımın maaliyetinin hesaplanmasına ve finansman planlamasının yapılmasına gelmiştir. Bu amaçla birkaç mimara avan projeler çizdirilmiş; bu projeler üzerinden maaliyet hesaplamaları yapılmıştır. Yapılan maaliyet hesapları sonucunda yatırımcıların sahip oldukları mal varlıklarının ve nakit yatırım sermayesinin bu yatırıma yetmeyeceği sonucuna varılmıştır. Bunun için öncelikle sigara dağıtım bölge bayiliği ve kargo şirketi temsilciliği üçüncü şahıslara devredilip şirkete nakit girdisi sağlanmış ve yatırım sermayesine ilave edilmiştir.

Yapılan hesaplamalar sonucunda bunun da yeterli olmadığı görüldüğünden uygun finans kuruluşlarından yatırım kredisi arayışına başlanmıştır. İlk olarak bir Ulusal Banka'dan 2 yıl ödemesiz toplam 7 yıllık bir yatırım kredisi sağlanmıştır. Bunun yanında Kültür ve Turizm Bakanlığı nezdinde başvuruda bulunulmuş 22.06.2006 tarih 10500 sayılı "Turizm Yatırım Belgesi" alınmıştır (Ek:029). Ayrıca TC Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı; Teşvik ve Uygulama Genel Müdürlüğü'ne yapılan başvuru sonrasında "Yatırım Teşvik Belgesi" 17.07.2006 tarih ve 65880 sayılı müracatın incelenmesi sonucu 10.06.2002 tarih ve 2002/4367 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesi Ek Karar'a istinaden 03.08.2006 tarihinde alınmıştır.

Alınan ‘‘Yatırım Teşvik Belgesi’’ kapsamında, kuruluşun limited şirket hüviyetinde olan hükmi şahsiyeti anonim şirkete dönüştürülmüş ve bu sayede Türkiye Kalkınma Bankası’na müracaatta bulunulmuş ve yatırım maaliyetinin %50’si öz kaynaklı, %50’si yabancı kaynaklı olacak şekilde ilgili bankanın yönetim kurulunun 28.02.2007 tarih ve 2007-04-02-67 sayılı ve 12.05.2005 tarih 2008-10-01-86 sayılı kararları ile AYB ve / veya AKKB kaynaklı ‘‘Yatırım Kredisi’’ alınmıştır.

Söz konusu bu gelişmelerden sonra, yatırıma ilişkin finansal gereksinimler makul ölçülerde karşılanmış olup inşaatın başlatılma aşamasına gelinmiştir.

5.3 İnşaatın Ruhsatlandırılması ve Faaliyete Geçilmesi

Yatırımla ilgili finansal sorunlar giderildikten sonra inşaatla ilgili fiili projelendirme çalışmalarına başlanılmıştır. Çalışmaları yürütecek mimar seçilmiş, anlaşma imzalanmış, yatırımın gereksinimlerine uygun proje çizilmesi çalışmalarına başlanmıştır. Bu amaçla yatırımcılar, mimar ve iç mimar birarada olmak üzere başta İzmir, İstanbul, Ankara ve Kıbrıs gibi büyük şehirlerde yapılması düşünülen tesise uygun ve benzer oteller gezmişler; bilgi toplamışlar ve görüş alış verişinde bulunmuşlardır. Toplanan bilgiler ışığında nihai proje çizdirilmiş, ilgili ekleriyle birlikte inşaat ruhsatını verecek olan resmi kuruma gönderilmiş ve insaat ruhsatı alınmıştır. 2006 yılında alınanan yapı ruhsatıyla ilgili detaylı bilgi asağıdaki gibidir (Ek:003):

1. Ruhsatı veren kurum: Çorlu Belediye Başkanlığı İmar İşleri Müdürlüğü
2. Yapı ruhsatının amacı: Yeni yapı
3. Ruhsatın onay tarihi: 29.09.2006
4. Ruhsat no: 431
5. Pafta no: 3
6. Ada no: 54
7. Parsel no: 5
8. İmar Durumu tarihi: 22.05.2006

9. Parselin kullanma amacı ve alanı (m²): Ticaret 19.009,9m²
10. Tapu tescil belgesi veren kurum: Çorlu Tapu Sicil Müdürlüğü
11. Tapu belgesi tarih/no: 14.09.2006 3/486
12. Zemin Etüd Onay tarihi: 15.09.2006
13. Yapı sahibinin adı: 3T Özpala Turizm Otelcilik San. Tic. A.Ş.
14. Yapı muteahhidinin adı: Pala Petrol Ürünleri Paz. San. Ve Tic. Ltd. Sti.
15. Sözleşme Tarihi ve no: 13.09.2006 9502
16. Yapının ünitelerini kullanma amacı: OTEL
17. Yüzölçümü (m²): 27.421m²
18. Yapının taban alanı: 6.385m²
19. Yapı inşaatı alanı: 27.421m²
20. Yapının yol üstü kat sayısı: 7
21. Yapının toplam kat sayısı: 8
22. Yapının yüksekliği: 24.5m
23. Yapının sınıfı: 5. Sınıf
24. Yapının grubu: C Grubu
25. 1m² maliyeti: 979 YTL
26. Yapı ile ilgili özellikler:
    a. Isıtma sistemi: Bina içi kalorifer
    b. Yakıt cinsi: Doğalgaz
    c. Tesisatlar: Kanalizasyon; Elektrik
27. Ortak kullanım alanları: Sığınak; Yangın merdiveni; Asansör; Bekçi klübesi; Su deposu; Şehir suyu; Hidrofor
28. Yapım sistemleri: İskelet (Karkas); Çelik; Betonarme
29. Kullanılan malzeme: Tuğla

5.4 İnşaatın Yapım Aşaması ve Proje Tadilatı

İlgili inşaat ruhsatının alınmasından sonra harfiyat çalışmalarına başlanmış; kaba inşaatın unsurlarını kapsayan demir, çimento, işçilik vs. konularında gerekli anlaşmalar yapılmış; böylece fiilen inşaat yapım sürecine girilmiştir.

Resim 5.1: Silverside Hotel'in İnşaat Dönemi (Otel arşivi, 2008)

İnşaat çalışmaları belirli bir hızla devam ederken, şirkete yatırım kredisi tahsis eden Türkiye Kalkınma Bankası ekspertiz ve müfettişlerinin rutin kontrolleri de devam etmiş; bu kontrol ziyaretlerinin birinde, inşaatın seri bir biçimde devam ettiği ilgii yetkililer tarafından görülmüştür. Bunun yanı sıra Çorlu ve çevresini de konu alacak biçimde raporlar hazırlayan ilgili kurumun eksper ve müfettişleri, gerçekleştirilmekte olan projenin daha da büyütülmesi gerektiği düşüncelerini yatırımcılarla paylaşmıştırlar. Bu düşünce yatırımcılar tarafından sağlıklı temellere dayalı olduğu kanısı ile kabul görmüş, bunun üzerine ilgili projede tadilat

yaptırılarak, 120 oda kapasiteli otel projesi 211 oda kapasiteye çıkartılarak, hazırlanan yeni proje onay verecek olan yetkili resmi kuruma sunulmuş, gerekli izinler alınmış ve yatırımın hacmi yaklaşık iki katına çıkartılarak 22.08.2008'de yeni ''Yapı Ruhsatı''alınmıştır (Ek:004).

Resim 5.2: Silverside Hotel'in İnşaat Süreci (Otel arşivi, 2008)

Daha sonraki aşamada ise proje Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı Teşvik ve Uygulama Genel Müdürlügü'ne sunulmuş ve onay görmüştür. Ancak bu onay kapsamında Türkiye Kalkınma Bankası şirket sermayesini 12.000.000 TL'den 20.000.000 TL'ye çıkarma şartı koşmuş, yatırımcılar da bu koşula uyarak şirketin sermayesini 20.000.000 TL'ye çıkartmıştırlar.

Kabul edilen bu koşul tesisin işletilmeye başlamasından sonra şirket yöneticilerinin önüne önemli bir finansman sorunu olarak gelecektir. Yapılan kredi anlaşması çerçevesinde inşaatın

belirli bir noktasına gelene kadar Türkiye Kalkınma Bankası tarafından taahhüt edilen kredi miktarı ilgili kurum tarafından belirli aralıklarla düzenli bir biçimde ödenmiştir.

Tüm bu süreç devam ederken inşaat süresince uyulması gereken kurallar, yönetmelikler ve protokoller çerçevesinde kredi veren Türkiye Kalkınma Bankası'nın ekpertiz ve müfettişlerinin kontrolleri belirli periyotlarda devam etmiştir.

Bu arada yatırımcılar, yatırımın biran önce tamamlanabilmesi için ve Türkiye Kalkınma Bankası ile yapılan protokol gereği alınacak olan ve krediye ilişkin son dilimi oluşturan nakit girişine güvenerek, sahibi oldukları gayrimenkulleri farklı kredi kurumlarına ipotek ettirme yoluyla sağladıkları nakit girişini de inşaatın tamamlanması için kullanmışlardır.

Hal böyle iken yukarıda sözü edilen ilgili kurumun ekpertizlerince yapılan rutin kontroller sonucunda hazırlanan nihai raporda yatırımın %100'lük kısmının tamamlanmış olduğu dile getirilmiştir. Yine yapılan protokol gereği, bu rapor doğrultusunda Türkiye Kalkınma Bankası yetkilileri tahsis edilen kredinin yatırım kredisi olduğunu ileri sürerek, şirket yetkililerinin beklentisi olan kredinin son dilimini kapsayan miktarı yatırımın tümünün tamamlanmış olduğu gerekçesi ile kendilerine ödeyemeyeceklerini resmi yazıyla şirket yetkililerine bildirmişlerdir.

Resim 5.3: Otelin Gece Ledlerle Aydınlatılmış Dış Görünümü
(Otel arşivi, 2010)

5.5 İnşaatın Tamamlanması ve Tesisin Faaliyete Geçişi

Tüm bu olumsuz şartlara rağmen şirket yetkililerinin fedekarca çabaları sonucunda inşaat tamamlanmış; tefrişat bitirilmiş; gerekli personel istihdamı; eğitimi gerçekleştirilmiş ve ardından tesis Eylül 2008'de işletme sermayesinden yoksun olarak faaliyete geçirilmiştir.

Bu şartlardan da anlaşılacağı üzere; asıl yatırımın büyüklüğüne karar verilmesini sağlayan ilk araştırma verileri gözden geçirilip revize edilmeden, yalnızca banka eksperlerinin görüşleri doğrultusunda projenin büyüklüğünün ve maliyetinin iki katına çıkartılması hiç rasyonel bir karar değildir. Öncelikle burada yapılması gereken; tesis büyüklüğü için önerilen kapasitenin kabul edilebilirliğinin finansal, çevre, güncel konjektürel ekonomik gelişmeler ve buna bağlı oluşumlar dikkate alınarak bir araştırma yapılması gerekliliğidir. Yapılması gereken bu araştırma sonucunda da verilecek karar doğrultusunda projenin büyütülüp tadilatının yapılmasıdır.

Resim 5.4: Silverside Hotel Üç Boyutlu Tasarım (Otel arşivi, 2008)

Tesisin faaliyete geçirilmesinden hemen sonra işletme sermayesi eksikliğinden ve de yatırım esnasında Türkiye Kalkınma Bankası'dan gelmesi beklenen ek kredinin gelmemesinden dolayı yatırıma ait borçlar ödenememiş, tesis ciddi bir ekonomik dar boğazın içine sürüklenmiştir. Bu aşamada, bu sorunlar ile boğuşan şirket yöneticilerini bölüm 5'de de açıklanacağı gibi yaşanan ekonomik sıkıntılarında etkilediği ve etkileyeceği tesise ilişkin uzun bir ruhsatlandırma süreci ve mücadelesi beklemektedir.

5.6 3T Özpala Kardeşler Turizm ve Otelcilik Sanayi Ticaret A.Ş. Silverside Hotel Yapı Kullanım İzni; İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı; Turizm Belgesi Başvuru ve Belgelerin Edinilmesine Ait Süreç

''SILVERSİDE HOTEL'', inşaat ile tefrişatının ve gerekli personel istihdamı ile eğitiminin tamamlanması ile birlikte Eylül-2008'de hizmet vermeye başlamıştır. İlk resmi faturası 29/09/2008 tarihinde 474102 nolu fatura ile tanzim edilmiştir. Bu aşama ile birlikte gerekli izin ve ruhsatların alınabilmesi için ilgili resmi kurumlara başvuru süreci başlatılmıştır.

5.6.1 Belge Talep Sürecinin Başlangıcı

Şirket tarafından ilk belge ve ruhsat başvurusu Çorlu Belediye Başkanlığı'na olmak üzere 04/09/2008 tarihinde 10617 sayılı dilekçe ile yapılmıştır (Ek:030). Bu dilekçeye karşılık Çorlu Belediye Başkanlığı'nın yazdığı cevap yazısında ''Otel inşaatının ilgili inşaat ruhsatına ve eklerine hiçbir aykırı imalatın olmadığı ancak, inşaatın iş bitirmesinin tamamlanmadığından talebe olumlu cevap verilemeyeceği'' belirtilmiştir (Ek:031). Bunun yanı sıra yine ilgili dilekçe karşılığı olmak üzere Çorlu Belediye Başkanlığı Zabıta Müdürlüğü'nden gelen cevap yazısında, işyeri açma ve çalıştırma ruhsatı talebine ilişkin ilgili makama sunulan evraklarda eksikler olduğu; ancak tamamlanması halinde işlemlerin gerçekleştirilebileceği açıklanmıştır (Ek:032). Bu cevap yazısına karşılık 22/09/2008 tarihinde ilgili evrak eksikleri tamamlanarak, ekinde eksik evraklar olmamak üzere üst yazısı ile birlikte Çorlu Belediye Başkanlığı'na gönderilmiştir (Ek:033).

5.6.2 Taleplerin Reddi ve Mühürleme Süreci

Yapılan başvurulara olumlu bir yanıt alınamaması üzerine Çorlu Belediye Başkanlığı'na 20/10/2008 tarih ve 13366 sayılı yeni bir dilekçe yazılmış ve bu dilekçede ''İşyeri Açma ve Çalıştırma Ruhsatı alınabilmesi için ilgili yazı sonrası (Ek:032) eksik evrakların tamamlandığı belirtilmiş ayrıca, 3572 sayılı Kanun ile kabul edilen İşyeri Açma ve Çalıştırma Ruhsatı'na dair kanun hükmünde kararnamenin 2/c maddesinde ''Bu kanun hükümleri; c) 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu kapsamına giren turizm işletmelerine uygulanamaz'' hükmüne yer verilerek açıklamada bulunulmuş ve 10/08/2005 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan İşyeri Açma ve Çalıştırma Yönetmeliği'nin 5. maddesinin sondan bir önceki bendinde yer alan ''Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) gerekli değildir kararı verilen ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında yer alan yatırımlar için İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı yetkili idareler tarafından başka bir işleme gerek kalmaksızın on beş gün içinde verilir'' hükmü açık bir şekilde dile getirilerek (Ek:034) ÇED gerekli değildir belgesi (Ek:035), Turizm Yatırım Belgesi (Ek:029) ve Yatırım Teşvik Belgesi (Ek:036) dilekçeye eklenerek yeni bir İşyeri Açma ve Çalıştırma Ruhsatı talebinde bulunulmuştur. Bu dilekçe ile birlikte; İşyeri Açma ve Çalıştırma Ruhsatı'nın alınmasına kadar sürecek olan uzun bir hukuk ve bürokrasi mücadelesi de başlatılmıştır.

Söz konusu dilekçeye karşılık Çorlu Belediye Başkanlığı ilgili talebe ilişkin Tekirdağ İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nden 21/10/2008 tarih ve 1218 sayılı yazısı ile, dilekçedeki açıklanan hususlar konusunda görüş istemiştir (Ek:037). Ancak söz konusu yazının cevabı beklenmeden Çorlu Belediye Başkanlığı Encümeni 21/10/2008 tarih ve 2008/949 sayılı kararı ile şikayet üzerine Belediye Zabıta Ekipleri tarafından 17/10/2008 günü yapılan kontrollere ve ilgili tutanağa dayanarak, 3T Özpala Kardeşler A.Ş.' ye ait Silverside Hotel'inin İşyeri Açma ve Çalıştırma Ruhsatı olmaması sebebi ile 1608 sayılı Kanunun 1. maddesine göre 125.00.-TL İdari Para Cezası verilmesine ve işyeri ruhsatı alınıncaya kadar ilgili işyerinin kapatılmasına oy birliği ile karar vermiştir (Ek:038). Karar ile ilgili tebligat 07/11/2008 tarihinde şirket yetkililerince alınmıştır. İlgili tebligatın alındığı gün şirket yetkililerince Çorlu Belediye Başkanlığı Encümeni'nin aldığı 21/10/2008 tarih ve 2008/949 sayılı kararına itirazı ve

kararın değiştirilmesi konusunu içeren 07/11/2011 tarih ve 14189 sayılı dilekçe hazırlanarak Belediye Başkanlığı'na sunulmuştur (Ek:039). Dilekçede özetle; 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu'na atıfta bulunularak tesisin Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından İşletme Belgesi, Puanlama ve Yıldızlama işlemlerinin devam ettiği, bunun ancak tesisin kadrosu, tesisatı ile birlikte bir deneme süreci içersinde olabileceği, tesisin süre vermeden kapatılması durumunda mevcut kadronun dağılabileceği ve bunun ciddi zarara neden olabileceği vurgulanmıştır. Ayrıca değişik tarihlerde ''Ruhsat'' talebinde bulunulduğu ve en son olarak Belediye Başkanlığı tarafından Kültür ve Turizm İl Müdürlüğü'nden görüş istendiği hatırlatılarak, bu yazıya cevap gelmeden verilen bu kararın tekrar gözden geçirilmesi talebinde bulunulmuş, Kültür ve Turizm İl Müdürlüğü'nden cevap gelene ve ''Ruhsat İşlemleri'' sonuçlanana kadar tesisin açık kalabilmesi için ek süre talep edilmiştir. Şirket yetkililerinin kanunları dayanak göstererek ortaya koydukları bu ve buna benzer taleplerinde olduğu gibi bu talepleride Çorlu Belediye Başkanlığı Encümeni'nin 12/11/2008 tarih ve 2008/1006 sayılı kararı kapsamında oy birliği ile reddedilmiştir (Ek: 040).

Belediye Encümeni'nin şirketin yetkilileri tarafından ilgili dilekçe ile açıkladıkları taleplerinin reddedilmesi üzerine, konu; ilgili kanun maddeleri dayanak gösterilerek itiraz mercii olan Sulh Ceza Mahkemesi'ne taşınmıştır. Sulh Ceza Mahkemesi'ne yapılan itirazın kapsamı Belediye Başkanlığı'na yazılan (Ek:034) ve (Ek:039) dilekçelerin kapsamı ile aynı olup 13/11/2008 tarihinde mahkemeye sunulmuştur (Ek:041). Bunun ardından Sulh Ceza Mahkemesi'ne sunulan itirazın kapsamı; hukuki sonuçları ve bu konudaki talepler 13/11/2008 tarih ve 14403 sayılı yazı ile Çorlu Belediye Başkanlığı'na şirket avukatı tarafından bildirilmiştir (Ek:042). Buna karşılık Çorlu Belediye Başkanlığı Zabıta Müdürlüğü 14/11/2008 tarih ve 1200 sayılı yazısı ile bu yazıya cevap vermiş ve ilginçtir ki, görev ve uzmanlık alanı olmamasına rağmen açıkça hukuksal bir görüş ortaya koymuştur. Öyle ki; bu yazıda Zabıta Müdürlüğü olarak Belediye Encümeni'nin aldığı karar hukuksal açıdan yorumlanmış ve kapatma kararının 5326 sayılı Kabahatler Kanununun 27. maddesinin kapsamında olmayıp, sadece kararın idari para cezası kısmının 5326 sayılı Kanunun 27. maddesi kapsamında olduğu yorumu yapılmıştır (Ek:043).

Yaşanan tüm bu bürokratik ve hukuksal sürecin sonunda ilgili taleplere yetkili resmi kurumca olumlu cevap verilmemiş ve Belediye Encümeni'nin aldığı karar doğrultusunda Zabıta Müdürlüğü'nce tesisi mühürleme süreci başlatılmıştır. Değişik zamanlarda olmak üzere tesis 20/11/2008 ve 15/12/2008 tarihlerinde mühürlenmiştir (Ek:044, 045, 046).

Sonuç olarak şirket yetkililerince tamamı hukuksal ve ilgili kanunların konu ile ilgili maddelerine dayanarak yaptıkları girişimler sonuçsuz kalmış ve tesis mühürlü halde ve ruhsatsız çalışma sürecine sokulmuştur. Bu durum tesis açısından bir çok zarara neden olmuştur.

5.6.3 Ruhsatlandırma Sürecinin (Mali) Bürokratik ve Hukuksal Yaptırımlar Açısından Değerlendirilmesi

Bölüm 4.6.2' de anlatılan ve detayları ortaya konulmaya çalışılan süreç 2008 yılının sonunda tamamlanmıştır. Bundan sonra şirket ve dolayısı ile tesis, belirsizliklerle dolu geçecek olan bir yıllık bir sürecin içine girmiş bulunmaktadır. Yapı Kullanım İzni alınamamış ve dolayısı ile İşyeri Açma ve Çalıştırma Ruhsatı ilgili makamlarca verilememiştir. Eldeki arşiv belgelerinden de anlaşılacağı gibi; 2009 yılı boyunca ki bu 2009 yılının son ayına kadar sürmüştür, söz konusu ruhsatlandırma taleplerine ilişkin şirket yetkililerince kayda değer bir girişimde bulunulmamıştır. Bunun tek istisnası, şirketin Sosyal Güvenlik Kurumu'na (SGK) inşaat döneminden borcunun bulunması, bununda belediye yetkilileri ile yapılan şifai görüşmeler neticesinde Yapı Kullanım İzni alınmasında engel oluşturacağı düşüncesi ile ilgili SGK nezdinde yapılan girişim olup, şirketin yeminli mali müşavirinin ilgili kuruma yazdığı yazıdır (Ek:047). SGK'na hitaben yazılan bu yazıda; şirketin KDV alacağının olduğu, bunun tahsil ve mahsubu için şirket ile Katma Değer Vergisi İadesi Tasdik Sözleşmesi imzalandığı ve bu raporların şirketin SGK'na olan borçlarına mahsup edilmesi talebi ile hazırlanacağı hususları şirketin yeminli mali müşaviri tarafından açıklanmaktadır. Buna karşılık SGK Tekirdağ İl Müdürlüğü'nden gelen 19/06/2009 tarih ve 8.126.225 sayılı cevap yazısında; borcun bu tarz bir mahsuplaşma yolu ile ödenebileceği konusunda şirketin yeminli mali müşavirine kurum tarafından görüş bildirilmiştir (Ek:048). Burada anlatılan bu gelişme; Yapı

Kullanım İzni alınma sürecinin en kritik ve sonuçları itibarı ile şirketin yaşayacağı en büyük mali yaptırımın nedeni olacak gelişmedir.

Aralık 2009'a gelindiğinde şirket yetkilileri ile Çorlu Belediye Başkanlığı yetkilileri arasındaki görüşmeler devam etmektedir. Bu görüşmelerden çıkan temel sonuç ise; şirketin inşaat döneminden kalan SGK'na borcunun bulunmasından dolayı kurum ile ilişkisini kesememiş olması ve bu durumun da, yürürlükte bulunan ilgili Kanun ve/ veya Yönetmelikler çerçevesinde Yapı Kullanım İzni'nin alınmasına engel teşkil ediyor olmasıdır. Bu gelişme doğrultusunda şirket yetkilileri, SGK Tekirdağ İl Müdürlüğü yetkilileri ile görüşmelere başlamış ve var olan sorunun çözümü için alternatif çözüm arayışına girilmiştir. Bu süreçte, şirket ortaklarının ortak şahsi mülkleri olan ve değeri şirketin SGK'na olan borcunun çok üzerinde olan bir gayrimenkulün kuruma ipotek verilmesi yolu ile sorunun çözülebileceği alternatifi gündeme gelmiş ve taraflarca değerlendirilmiştir. Şirket yetkililerinin bu yönde karar vermesindeki en büyük etken, yukarıda bahsedilen Katma Değer Vergisi alacağı olup, bunun yanında şirket yeminli mali müşavirinin bu mahsup işleminin kısa sürede gerçekleşeceği yönündeki beyanıdır. Bu gelişmeler sonrasında yukarıda sözü edilen gayrimenkulün değerinin bir kısmı, şirketin SGK'na olan borcuna karşılık kuruma ipotek verilmiş ve bu ipotek karşılığında ilgili kurumdan ''Biten bina inşaatın; işyerinden dolayı ilgili SGK borcu yoktur'' açıklamasının bulunduğu 17/12/2009 tarih ve 194689 sayılı Resmi Yazı alınmıştır. Ayrıca bu yazının içeriğinde, bu belgenin Yapı Kullanım İzni verecek resmi kurumda ilgili işlemler için kullanılabileceğine dair bir ibare de mevcuttur (Ek:049). Söz konusu Resmi Belge SGK Tekirdağ İl Müdürlüğü'nden alındıktan sonra, Yapı Kullanım İzni talebi ile tekrar Çorlu Belediye Başkanlığı'na başvurulmuş ve bu başvuru dilekçesine gelen 25/12/2009 tarih ve 7711 sayılı cevap yazısı yaklaşık bir yıl daha sürecek olan zorlu bir bürokratik ve hukuksal mücadelenin başlangıcı olmuştur. İlgili yazıda SGK'ya olan borcun şirket yetkilileri tarafından bir çözüme ulaştırıldığından ve bu sayede Yapı Kullanım İzni verilebileceğinin açıklaması beklenirken, bu defa da Yapı Kullanım İzni'ni verecek olan Çorlu Belediyesi yetkilileri, Yapı Denetim Firması ile yapılması ve ilgili firma tarafından düzenlenmesi gereken İş Bitirme Belgesi'nin dosyada olmamasını gerekçe göstererek, Yapı Kullanım İzni başvurusunun bu belge alındıktan sonra değerlendirileceğini bildirmiştirler

(Ek:050). Bütün bu gelişmeler olurken, SGK Tekirdağ İl Müdürlüğü'nden, Çorlu Belediye Başkanlığı'na gönderilen bir yazı şirketi, tesisi ve dolayısı ile şirket yetkililerini bir hayli zor duruma düşürmüştür. Söz konusu yazıda 17/12/2009 tarih ve 194689 sayılı yazının dikkate alınmayıp (Ek:049) yazı içeriği doğrultusunda işlem yapılmaması istenmiştir (Ek:051). Bunun anlamı ilgili şirketin SGK ile borç bağının devam ediyor olmasıdır ve nedeni de ekonomik sıkıntı yüzünden kuruma olan taksitlerin ödenememiş olmasıdır. Ama bir gerçek daha vardır ki, o da bunun tek sorumlunun şirket olmaması ve ruhsat sürecini bu denli farklı nedenler ileri sürerek uzatan yetkili kurumunda bunda payı olduğudur.

Bu yeni oluşan sorun bile şirket yetkililerini bu mücadeleden yıldırmamıştır. Öncelikle; Belediye Başkanlığı'nın ikinci bir engel olarak şirket yetkililerinin önüne çıkarmış olduğu Yapı Denetim Şirketi ile arada var olan sorunun giderilmesi yönünde çalışmalar yapılmasına karar verilmiştir. Bu amaçla; Yapı Denetim Firması yetkilileri ile görüşmeler başlatılmış, ilgili şirkete teminatlar verilmiş ve borç yapılandırma protokolu yapılarak anlaşma sağlanmıştır. Yapılan anlaşma çerçevesinde karşılıklı edimler yerine getirilmiş ve Yapı Denetim Şirketi'ne İş Bitirme Belgesi tanzim ettirilerek Yapı Kullanım İzin talebinin bulunduğu dosyaya konulması sağlanmıştır (Ek:052). Bu eksikliğin giderilmesinin ardından 27/04/2011 tarihinde şirket yetkililerince bir defa daha ‘‘Ruhsat’’ talebini içeren bir dilekçe ile Çorlu Belediye Başkanlığı'na başvurulmuştur (Ek:053). Bu dilekçeye gelen 25/04/2010 tarih ve 3332/7573 sayılı cevap yazısında bir defa daha şirketin SGK'na olan borcuna vurgu yapılarak, yine SGK'dan ilişiksizlik belgesi getirildiği taktirde Yapı Kullanım belgesinin verilebileceği yönünde görüş bildirilmiştir (Ek:054). Bunun üzerine yine SGK Tekirdağ İl Müdürlüğü yetkilileri ile görüşmeler başlatılmış, ipotek verilen gayrimenkulün bağımsız ekspertiz bürosuna kapsamlı bir değerlendirilmesi yaptırılarak ekspertiz değeri belirlenmiş ve bu değer üzerinden bir ipotek alındığına dair ilgili kurumdan 29/04/2010 tarih ve 6,818,202 sayılı resmi yazı alınmıştır (Ek:055). Ayrıca bu yazıda; kuruma olan borç miktarı, yapılan ödeme tutarı ve ipotek edilen gayrimenkulün değerinin kurum alacağının yaklaşık dört katı olduğu dahi belirtilmiş olmasına rağmen, Yapı Kullanım İzni'ni vermeye yetkili olan resmi kurum nezdinde bir işe yaramamış ve talep yine sonuçsuz bırakılmıştır. Bu gelişme ile birlikte Ek:053'de sözü edilen başvuru dilekçesi, şirket yetkililerince Çorlu Belediyesi'ne yazılan son

ruhsat talep dilekçesi olmuş ve bundan sonraki mücadele tam anlamı ile profesyonelce sürdürülen bürokratik ve hukuksal bir mücadele şekline bürünmüştür.

5.6.4 Ruhsatlandırma Sürecindeki Hukuksal; Bürokratik Hamleler

Söz konusu süreç yaşanırken 17/12/2009 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nda değişiklik yapan ve 01/01/2010 tarihinde yürürlüğe giren ilgili kanun değişikliği 3T Özpala Kardeşler A.Ş.'nin ve Silverside Hotel'in ruhsatlandırma sürecinin dönüm noktasını oluşturmuştur. İlgili kanun maddesinin değiştirilen ya da yürürlüğe giren şekli aynen şöyledir: "Yapı müteahhidinin yapım işlerinden doğan vergi ve sigorta pirim borçlarının ve diğer sorumluluklarının gereğinin yerine getirilmemesi sebebi ile yapı kullanım izin belgesi verilmesi işlemleri tamamlanamayan yapılar için, yapının müteahhidi olmayan yapı sahibinin talebi üzerine, ilgili idarece durum tespit edilerek yapı kullanım izin belgesi verilir.'' Bundan sonra yaşanacak süreçteki tüm hamleler şirket yetkilileri ve avukatları tarafından hep bu madde değişikliği temel alınarak hazırlanmış ve uygulamaya konmuştur.

Bu bağlamda Çorlu Belediye Başkanlığı'na ilk yazılı başvuru 03/05/2010 tarih ve 11128 sayılı dilekçe ile yapılmıştır (Ek:056). Söz konusu dilekçede ilgili kanun maddesindeki değişiklik dile getirilmiş, şirketin bu madde kapsamındaki haklı konumu anlatılmış ve yine bu kanun maddesine dayanılarak ruhsat talebi yenilenmiştir. Ayrıca dilekçe ekine inşaat ruhsatı (Ek:003) ve tadil edilmiş metni ile işveren ve yüklenici arasında yapılmış olan sözleşme (Ek:057) eklenerek talep belgelere dayanılarak yinelenmiştir. Bunun yanında ilgili değişiklik ve uygulamaları için Bayındırlık İl Müdürlüğü'ne yazılacak olan görüş isteme yazısının elden takip edilebilmesi için izin de talep edilmiştir.

Bu bölümde konu edilen ve söz konusu ruhsatlandırma sürecinin kilidini açacak nitelikteki bu talep dilekçesine, Çorlu Belediyesi Hukuk işleri Müdürlüğü'nden ve üstelik Bayındırlık İl Müdürlüğü'ne görüş yazısı yazılmadan, cevabı beklenmeden, aceleci bir yaklaşımla yazılan 05/05/2010 tarih ve 2010/296 sayılı görüş yazısında (İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne yazılmıştır) ekte sunulan İşveren ve Yüklenici Sözleşmesi'nin 3. maddesindeki SGK primleri

İşverence (Yapı Sahibi) üstlenilmiş olması gerekçe gösterilerek, SGK nezdinde borçlunun 3T Özpala Kardeşler A.Ş.'nin olduğuna vurgu yapılarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nda yapılan değişiklik kapsamında Yapı Kullanım İzni verilemeyeceği bir defa daha yinelenmiştir (Ek:058). Ama ne çelişkidir ki; söz konusu yazı Çorlu Belediyesi'nin kendi birimleri arasında yapılan bir yazışmadır ve İmar ve Şehircilik Müdürlüğü bu yazıdan tatmin olmamıştır. Bunun üzerine İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 3T Özpala Kardeşler A.Ş.'ye 10/05/2010 tarih ve 3677/8163 sayılı bir yazı göndermiş ve yazıda ilgili dilekçe hakkında Bayındırlık ve İskan İl Müdürlüğü'nden görüş istendiği dile getirilmiştir (EK:059). Bu bilgilendirmeden sonra Çorlu Belediyesi, Bayındırlık ve İskan İl Müdürlüğü'nden konu ile ilgili görüş istemiş, ilgili kurum 17/05/2011 tarih ve B.09.İLM.4.59.00.10/1593 sayılı yazısı ile görüşünü Çorlu Belediye Başkanlığı'na, Çorlu Kaymakamlığı'na hitaben yazdığı yazı ile bildirmiştir (Ek:060). Yazıda özetle; Çorlu Belediye Başkanlığı'nın üzerinde görüş istediği konu dile getirilmiş ve buna karşılık kurumun görüşü anlatılmıştır. Buna göre; taraflarca yapılan ek sözleşme hükümlerinin hukuki olarak geçerli olup olmadığı ve iki ayrı şirketin ortaklarının aynı olmasına rağmen, iki ayrı tüzel kişilik olarak kabul edilip, edilmeyeceği konusunda Çorlu Belediye Başkanlığı'nın kendi Hukuk İşleri Müdürlüğü tarafından konunun yeniden değerlendirilmesi gerektiği, bu değerlendirme sonrasında iki ayrı tüzel kişilik olduğu kanısına varıldığı taktirde, 09/12/2009 tarih ve 5940 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilip, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 28. maddesine göre Yapı Kullanım İzin Belgesi verilmesinde herhangi bir sakınca bulunmadığı açık bir ifade ile dile getirilmiştir.

Bayındırlık ve İskan İl Müdürlüğü'nden gelen bu görüş yazısına karşılık Çorlu Belediyesi Hukuk İşleri Müdürlüğü ilgili yazının geliş tarihinden bir ay sonra kurum içi yazışma kapsamında, konu ile ilgili değerlendirmesini 16/06/2010 tarih ve 2010/633 sayılı yazısı ile Çorlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne bildirmiştir (Ek:061). İlgili yazıda; SGK nezdinde borçlunun yapı sahibi işveren olduğu, adı geçen kurum nezdinde borcun yapı müteahhidi tarafından üstlendiğine ilişkin bir belge bulunmadığı, hal böyle iken 05/05/2010 tarih ve 2010/296 (Ek:058) sayı ile verilen görüşlerinde bir değişiklik olmadığı belirtilmiştir. Bu yazıda tam anlamı ile hukuksal bir kavram kargaşası yaratılmış olup, asıl görüş belirtilmesi istenen konudan uzaklaşılarak, borç ilişkisi bir başka kuruma ait bilgiler ışığında

irdelenmiştir. Oysa ki; burada yapılması gereken, ilgili görüş yazısı ile (Ek:060) kendilerinden istendiği gibi, yapı müteahhidi ile yapı sahibinin temsil ettiği şirketlerin iki ayrı hükmü şahsiyet olarak kabul edilip, edilemeyeceği konusunda görüş bildirilmesiydi. Bu yapılmamış, konu SGK nezdinde borçlu tarafın kim olduğunun belirlenmesi noktasında kilitlenmiştir.

Bütün bu gelişmelerin yanı sıra Bayındırlık ve İskan İl Müdürlüğü'nden gelen görüş yazısından sonra Çorlu Belediyesi Hukuk İşleri Müdürlüğü ile İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arasında yapılan yazışma sonrasında şirketin 04/05/2011 tarih ve 11128/3636 (Ek:056) kayıt sayılı dilekçesine cevap verilmesi gerekmesine rağmen, bu cevap şirket yetkililerine bir türlü verilmemiştir. Burada bazı dilekçe, evrak ve belgelerin tarihlerine özellikle, bundan sonraki sürecin iyi anlaşılabilmesi için dikkat çekmek gerekmektedir. Şirket yetkililerinin, 3194 sayılı İmar Kanunu'nda yapılan ve 17/12/2009 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan kanun değişikliğini temel alarak yazdıkları talep dilekçesi 04/05/2010 tarihlidir (Ek:056). Bayındırlık ve İskan İl Müdürlüğü'nün Çorlu Belediye Başkanlığı'na yazdığı görüş yazısı 17/05/2010 tarihinde yazılmıştır (Ek:060). Bu tarihe dikkat çekmek gerekir; Çorlu Belediyesi Hukuk İşleri Müdürlüğü ile İmar ve Şehircilik Müdürlüğü; Bayındırlık ve İskan İl Müdürlüğü'nden gelen görüş yazısına dayanarak hazırladığı değerlendirme yazısını ilgili yazının tarihinden bir ay sonra yani 16/06/2010 tarihinde hazırlayıp göndermiştir. Şirket yetkililerinin ilgili talep dilekçelerinin tarihi 04/05/2010 olup, aradan 30 günden fazla bir süre geçmesine rağmen henüz bir cevap yazısı yazılmamıştır. Oysa ki, 3194 sayılı İmar Kanununun 30. maddesinin ikinci fıkrasında "…Belediyeler, Valilikler mal sahiplerinin müracatlarını en geç 30 gün içersinde neticelendirmek mecburiyetindedir. Aksi halde bu müddetin sonunda yapının tamamının veya biten kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılır…'' şeklinde hüküm bulunmaktadır. Bunun üzerine şirket yetkilileri bu kanun maddesini dayanak alarak ve 3194 sayılı kanundaki değişikliğide hatırlatacak şekilde 09/08/2010 tarih ve 19655 sayılı yeni bir dilekçe ile ilgili makama başvurmuşlardır (EK:062). Bu dilekçede anlatıldığı gibi; 3194 sayılı İmar Kanunu'ndaki değişikliğe atıfta bulunulmuş, ilgili dilekçeye 30 günlük yasal süre içinde cevap verilmediği vurgulanmış ve tüm bu yasal gerekçelere dayanarak Yapı Kullanım İzni'nin verilmesinin gerekliliği açık bir dille anlatılmıştır.

Kapsamı ve niteliği yukarıda anlatılan 09/08/2010 tarih ve 19655/6398 sayılı dilekçe ile, 04/05/2010 tarih ve 11128/73636 kayıt sayılı dilekçelere ilgili makam olan Çorlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 11/08/2010 tarih ve 6250/13685 kayıt sayılı yazıları ile cevap vermiştir (Ek:063). Söz konusu yazıda ilgili dilekçeye istinaden Bayındırlık ve İskan İl Müdürlüğü'nden görüş alındığı ve bu görüşe karşılık kendi Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün bir değerlendirmede bulunduğu ve bu değerlendirme sonrasında SGK nezdinde borçlu tarafın yapı sahibi işveren olduğu ve adı geçen kurum nezdinde borcun yapı müteahhidi tarafından üstlenildiğine dair bir belge bulunmadığından SGK ilişiksiz belgesi getirilmediği sürece Yapı Kullanım İzin Belgesi'nin verilemeyeceği belirtilmiştir. Bu cevap yazısından da anlaşılacağı gibi, konu tam bir kısır döngünün içine çekilmiş ve çözümsüzlüğün, çözüm olarak kabul edildiği bir ortam yaratılmıştır. Bu gelişmenin ardından, şirket avukatı tarafından Çorlu Belediye Başkanlığı'na 21/09/2010 tarih ve 22660 sayılı dilekçe ile müracatta bulunulmuştur (Ek:064). Bu müracat dilekçesinin içeriğinde özetle; 04/05/2010 tarih ve 11128/3636 sayılı dilekçe ile 09/08/2010 tarih ve 19655/6398 sayılı dilekçelere göndermeler yapılarak, öncelikle; 3194 sayılı İmar Kanunu'ndaki değişikliğin uygulama biçimi konusunda görüşüne başvurulan Bayındırlık ve İskan İl Müdürlüğü'nün ilgili yazısında değişiklik yapılan İmar Kanunu çerçevesinde Yapı Kullanım İzni verilmesinde bir sakınca olmadığını belirtmiş olmasına vurgu yapılarak, ayrıca Yapı Kullanım İzni talebinde bulunulan otel inşaatının ruhsat ve eklerine aykırı herhangi bir imalatın olmadığının da Çorlu Belediye Başkanlığı yetkililerince teyit edilmiş olduğu belirtilmiş, bütün bunların yanında, tüm bu gelişmelerin olmasına karşılık 04/05/2010 tarih ve 11128/3636 sayılı dilekçeye yasal süresi olan 30 gün içinde cevap verilmemiş olduğu dile getirilmiş, cevap verilmiş olsa dahi bunun 30 gün içinde değil de, şirketin ilgili dilekçeye cevap talebinden sonra verildiği konusunun altı çizilmiş ve tüm bu haklı nedenlere dayanarak Yapı Kullanım İzni'nin verilmesi talebi bir defa daha yinelenmiştir.

Şirket avukatının yaptığı bu yazılı müracata, Çorlu Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından 21/09/2010 tarih ve 7301/15823 sayılı yazı ile kısa bir cevap verilmiş ve bu cevap yazısında 04/05/2010 tarih ve 11128/3636 kayıt sayılı dilekçeye 10/05/2010 tarih ve 3676/8163 sayılı yazıları ile cevap verdiklerini iddia etmişlerdir (Ek:065). Hatırlanacağı

üzere; İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 04/05/2011 tarih ve 11128/3636 kayıt sayılı dilekçeye cevap oluşturduğunu iddia ettiği yazısı Ek:039'da gösterilen ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nda yapılan değişiklik hakkında Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nden görüş istendiğinin anlatıldığı yazıdır. Oysa ki; şirket avukatının dolayısıyla şirket yetkililerinin sorguladıkları konu bu değildir. Asıl sorgulanan Bayındırlık ve İskan İl Müdürlüğü'nden gelen görüş yazısının 20/05/2010 tarihinde Çorlu Belediye Başkanlığı'nın eline geçmiş olmasına rağmen, bu görüş yazısına göre söz konusu verilmesi gereken cevabın, şirket yetkililerinin 09/08/2010 tarih ve 19655 kayıt sayılı (Ek:062) talep dilekçelerinden sonra verilmiş olmasıdır. İşte; ilgili kanunun ortaya koyduğu 30 gün içersinde cevap zorunluluğunu kapsayan asıl süreden ve bu süre içersinde verilmesi gereken asıl cevaptan anlaşılması gereken Bayındırlık ve İskan İl Müdürlüğü'nün görüş yazısının Çorlu Belediye Başkanlığı'na ulaşma tarihi ve bu yazıya istinaden verilmesi gereken cevap olmalıdır. Yine hatırlanacağı üzere, Bayındırlık ve İskan İl Müdürlüğü'nden gelen görüş yazısında; şirketin Yapı Kullanım İzin taleplerini dayandırdıkları yasal gerekçeler haklı bulunmuş ve bu yönde görüş bildirilerek Yapı Kullanım İzin Belgesi verilmesinde bir sakınca olmadığı dile getirilmiştir.

Yukarıda anlatılan gelişmeler ve ortaya konulan son yasal dayanaklarda esas alınarak şirket avukatı tarafından Çorlu Belediye Başkanlığı'na gelinen noktanın özetlendiği ve açıklandığı 27/09/2010 tarih ve 23244/7664 sayılı bir talep dilekçesi daha yazılmıştır (Ek:066). Bu aslında şirketin konuya bakışını ve değerlendirmesini yansıtan ve Çorlu Belediye Başkanlığı'na yazılan son talep dilekçesidir. Bu dilekçede; şirketin ruhsatlandırma sürecindeki bürokratik ve hukuksal hamlelerinin temelini oluşturan 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanundaki ilgili değişiklikler, ayrıca; bu kanunda hüküm bulan konu ile ilgili 30 günlük süre içinde cevap verme zorunluluğu ve daha önceden ortaya konulan benzer görüşlere yer verilmiştir. Ancak şirket yetkililerinin ortaya koyduğu düşünce ve hamle tarzını belirli bir tutarlılık silsilesi halinde anlatan 04/05/2010 tarih, 11128/3636 sayılı - 09/08/2010 tarih, 19655/6398-21/09/2010 tarih, 22660/7490 sayılı dilekçelerini bir arada kapsaması ve yetkili kurum nezdinde, tutarlı bir sorgulamayı bir bütün olarak ortaya koyması açısından söz konusu süreçte önemli bir dönemeç ve önemli bir belgedir. Bu son talep dilekçesine karşılık Çorlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 28/09/2010 tarih ve 7477/16157 kayıt sayılı cevap

yazısı ile çok kısa bir cevap vermiş ve ilgili cevap yazısında asıl üzerinde durulması gereken konunun çözümünü sağlayacak 3194 sayılı İmar Kanunu'ndaki değişikliği ve İmar ve İskan İl Müdürlüğü'nün ilgili görüş yazısını dikkate almayıp, yalnızca 04/05/2010 tarih ve 11128/3636 kayıt sayılı dilekçeye 21/09/2010 tarih ve 7301/15823 kayıt sayılı ve 11/08/2010 tarih ve 6250/13685 kayıt sayılı yazıları ile cevap verildiğini söyleyerek kendi içinde çelişkiye düşmüş, 30 günlük cevap süresi konusunda şirketin haklı konumunu çaresizlik içinde kabullenmiştir (Ek:067).

5.6.5 Ruhsatlandırma Sürecinde Sonuca Götüren Hamle ve Sonuç

Çorlu Belediye Başkanlığı ile yapılan bu yazışmalardan olumlu bir sonuç çıkmayacağı düşüncesinin ağır bastığı bu dönemde şirket yetkililerinin kafasında İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü'ne bir yazı yazılması, konunun ve tüm geçen sürecin anlatılması düşüncesi belirmeye başlamıştır. Sonuçta Belediyeler; İçişleri Bakanlığı'na bağlı olup, ilgili Bakanlığın konu ile ilgili birimi Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü'dür. Bu düşünceden hareket ile İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü'ne 04/10/2010 tarih ve 42331 kayıt sayılı bir dilekçe yazılmıştır (Ek:068). Söz konusu bu dilekçede yukarıda anlatılan tüm süreç tarih sıralamasına dayalı bir anlatımla dile getirilmiş ve sonuç olarak "ruhsat ve eklerine aykırı herhangi bir imalatın olmadığı ve kullanılmasında fen bakımından herhangi bir sakıncanın bulunmadığı tespit edilen'' otel inşaatına, 3194 sayılı Kanunun 30/2. maddesindeki yasal 30 günlük süre içersinde ilgili makamın Yapı Kullanım İzni alınması talebine cevap vermemesinden dolayı, söz konusu Yapı Kullanım İzin Belgesi'nin verilmesinin zorunlu olup olmadığı hususunda şirket yetkililerine bilgi verilmesi talebinde bulunulmuştur.

İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü'nün ilgili birimi yerinde bir yaklaşım ile şirket yetkililerinin yazdığı söz konusu yazıyı Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü'ne göndermiş ve ilgili kurum Ek:044'de gösterilen yazıya 29/11/2010 tarih ve B.09.0.TAU.0.15.00.06-310.07/11171 kayıt sayılı yazısı ile cevap vermiştir (Ek:069). İlgili yazıda Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve

Uygulama Genel Müdürlüğü İçişleri Bakanlığı'ndan gelen 11/10/2010 tarih ve B.05.MAH.0.07.01.00/28141 kayıt sayılı yazıda anlatılanların bir özetini yapmış, ilgili yazıda belirtilen talepleri sıralamış ancak; asıl ağırlıklı görüşünü; 5940 sayılı Kanunun 1. maddesi ile değişik İmar Kanunu'nun 28. maddesinin 10. fıkrası uyarınca fenni mesullerce denetime ilişkin mimarlık ve mühendislik raporları hazırlandığı, yapı sahibi, fenni mesuller ve ilgili idare elemanlarının birlikte düzenlediği tespit tutanağı ile tamamlandığı belirlendiği halde yapı müteahhitlerinin vergi ve sigorta primi borçlarından dolayı yapı kullanım izni alamayan yapılara, yapının müteahhidi olmayan yapı sahibinin talebi üzerine Sosyal Güvenlik Kurumu'ndan sigorta prim borcu olmadığına dair herhangi bir yazı temin edilmeden yapı kullanma izni düzenlenmesi mümkündür şeklinde ortaya koymuştur. Bu görüşüne dayanak olan kanun maddesinin gerekçesini ortaya koymuş ve öte yandan, İmar Kanunu'nun anılan hükmünün geçerli olabilmesi için yapının tümü için yapı kullanım izni başvurusunun yapılması gereği vurgulanmıştır. Hatırlanacak olursa; şirketin Çorlu Belediye Başkanlığı'na yazdığı 04/05/2010 tarih ve 11128/3636 kayıt sayılı ve Ek:051'de sunulan Yapı Kullanım İzni talep dilekçesinde dayandığı haklı yasal gerekçesi buydu. Bunun yanında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü söz konusu yazıyı dağıtım yerleri olan Tekirdağ Valiliği (Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü) ve Çorlu Belediye Başkanlığı'na göndermiş ve ön yazısında yapı kullanma izni belgesi talebi ile ilgili olarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 28. maddesinin 10. fıkrasına göre işlem tesis edilebilmesi için yapı müteahhidinin yapıda mülkiyetinin bulunmaması gereği konusunda görüş bildirmiştir. Nitekim müteahhit firmanın otelin mülkiyeti üzerinde herhangi bir hakkı bulunmamakta olup, otelin tüm mülkiyetinin 3T Özpala Kardeşler A.Ş.'ne ait olduğu tapu kayıtları ile sabittir.

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü'nden gelen ve Ek:069'da sunulan yazı dayanak alınarak şirket yetkililerince Çorlu Belediye Başkanlığı'na 13/12/2010 tarih ve 29314 kayıt sayılı bir talep yazısı daha yazılmıştır (Ek:070). Yazının içeriği çok basittir. Üst makamdan gelen yazının kapsamı ve bu kapsam içinde üst makamın ortaya koyduğu görüş ve/veya görüşler aynı şekilde ele alınarak ve bu görüşler gerekçe ve dayanak gösterilerek Yapı Kullanım İzni yetkili makam olan Çorlu Belediye Başkanlığı'ndan bir defa daha talep edilmiştir. Yazının ekinde üst makam olan

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü'nün ilgili yazısı ek olarak sunulmuştur. Şirket yetkililerinin bu talep yazısına karşılık olmak üzere Çorlu Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün gönderdiği 22/12/2010 tarih ve 10872/20684 kayıt sayılı cevap yazısı hayli düşündürücüdür (Ek:071). İlgili yazıda yine yapılan inceleme sonucunda SGK nezdinde borçlu olarak 3T Özpala Kardeşler A.Ş.'nin görüldüğü, kendi hukuk müdürlüklerinin vermiş olduğu görüş doğrultusunda SGK nezdinde borcun yapı müteahhidi tarafından üstlendiğine dair bir belgenin olmayışından hareket ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 28. maddesinin uygulanamayacağı anlatılmıştır. Bunun yanında konu ile ilgili olarak Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü'nden görüş sorulduğu da yazıda belirtilmiştir. Burada düşünülmesi gereken şudur: Şirket yetkililerinin Belediye Başkanlığı'na yazdıkları ve Ek:070'de sunulan yazının ekinde konu ile ilgili olarak ''Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü'nün görüş yazısı varken, ayrıca bir görüş sorulacağının bildirilmesinin anlamı nedir?'' sorusu akla gelmektedir.

Tekirdağ Valiliği Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü ilgili dağıtım neticesi Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü'nün kurumlarına yazdığı 2180/11171 sayılı yazının (Ek:069) gereği olarak ve daha önce de Çorlu Kaymakamlığı'na hitaben Çorlu Belediye Başkanlığı'na gönderdikleri 17/05/2010 tarih ve 1593 sayılı yazılarına da atıfta bulunarak B.09.4.İLM.4.59.00.10/3694 kayıt sayılı detaylı görüş yazısını Çorlu Belediye Başkanlığı'na göndermiştir (Ek:072). İlgili yazıda İmar ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü'nün 2180/11171 sayılı yazısındaki görüşleri doğrultusunda ve yaptıkları inceleme sonucunda söz konusu yapı kullanma belgesi talebinin yapının tümü üzerinden verildiği, yapı müteahhidi ile yapı sahiplerinin iki ayrı şirket olarak görüldüğü, yapı müteahhidinin yapıda mülkiyetinin bulunmaması nedeniyle Yapı Kullanma İzin Belgesi verilmesinde sakınca bulunmadığı net bir biçimde belirtilmiştir.

Şirket yetkililerinin ilgili kanun ve maddelerine dayanarak vermiş oldukları mücadelenin sonucunda oluşan olumlu gelişmeler dikkate alınarak son defa olmak üzere Çorlu Belediye Başkanlığı'na yazılan 31/12/2010 tarih ve 31056 kayıt sayılı dilekçe ile bir defa daha Yapı

Kullanım İzin Belgesi talep edilmiştir (Ek:073). İlgili talep dilekçesine Çorlu Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 11215/21242 kayıt sayılı yazısı ile cevap vermiştir (Ek:074). Bu cevap yazısı Yapı Kullanım İzni alınması sürecinde Çorlu Belediyesi'nden şirket yetkililerine gelen son cevap yazısı olmasının yanında içeriği bakımından da önem taşımaktadır. Söz konusu cevap yazısında; dosyada yapılan inceleme sonucunda Tekirdağ Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nün 28/12/2010 tarih ve 3694 sayılı yazılarının varlığından söz edilerek bu yazıda ilgili kurumun 5940 sayılı kanunun 1. maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 28. maddesinin uygulanması ile ilgili açıklamalarda bulunduğu anlatılmış, ancak Sosyal Güvenlik Kurumu nezdinde borçlu olarak 3T Özpala Kardeşler A.Ş'nin görülmesinin yanında kendi hukuk işleri müdürlüklerinin verdiği görüş kapsamında SGK nezdinde borcun yapı müteahhidi tarafından üstlenildiğine ilişkin bir belgenin de olmamasından dolayı Yapı Kullanım İzin belgesinin verilmesi hususunda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 28. maddesinin uygulanamayacağı belirtilmiştir. Bu yazıda da daha önceki cevap yazılarında olduğu gibi ve üstelik İmar ve İskan İl Müdürlüğü'nün 28/12/2010 tarih ve 3694 sayılı yazılarında açık ifadesini bulmasına rağmen, yapı sahibi ile yapı müteahhidinin ayrı kişiler olmasının SGK nezdinde borç sorgulanmaması için yeterli sebep olduğu göz ardı edilerek, yine SGK nezdinde kimin borçlu olduğu konusunda kilitlenilmiştir.

Bütün bu gelişmeler olurken Çorlu Belediye Başkanlığı'nın Tekirdağ Sosyal Güvenlik İl Müdürlüğü'nden konu ile ilgili olarak istemiş olduğu görüş yazısına cevap, ilgili kurum tarafından 03/01/2011 tarih ve B.13.SGK.4.59.01.00/VIII-I-1041982.59 kayıt sayılı yazısı ile Çorlu Belediye Başkanlığı'na gönderilmiştir (Ek:075). Bu yazı konunun sonuçlanması ve Yapı Kullanım İzni alınması sürecinin tamamlanması hususunda çok önemli bir aşamayı gerçekleştirmesi bakımından dikkat çekicidir. SGK Başkanlığı Tekirdağ Sosyal Güvenlik İl Müdürlüğü ilgili yazısında Tekirdağ Valiliği Bayındırlık ve İskan İl Müdürlüğü'nün başkanlıklarına hitaben yazdığı 28/12/2010 tarih ve 3694 sayılı yazıya atıfta bulunarak bu yazı kapsamında Valilik Makamı'nın bağlı bulunulan üst makam olması nedeni ile konu ile ilgili yapmış olduğu değerlendirmenin yazılı emir niteliğinde bulunmasından dolayı ve 5940 sayılı Kanun'da yapı sahibinin yapı müteahhidinin borcundan sorumlu tutulamayacağının

hükme bağlanması dayanak alınarak Yapı Kullanım İzni'nin verilmesinde bir sakınca olmadığı çok açık bir biçimde ifade edilmiştir.

Yukarıda da belirtildiği gibi Ek:075'de sunulan bu görüş yazısı Yapı Kullanım İzni verecek olan resmi kurum tarafından dikkate alınarak söz konusu Yapı Kullanım İzni Belgesi 07/01/2011 tarihinde Çorlu Belediyesi tarafından tanzim edilerek şirket yetkililerine teslim edilmiştir (Ek:076). Bundan sonra İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı alma çalışmalarına başlanmış ve gerekli prosedürün tamamlanmasının ardından 02/02/2011 tarihinde yine Çorlu Belediye Başkanlığı'nca ilgili ruhsat belgesi hazırlanarak Silverside Hotel Ruhsatlandırılmıştır (Ek:077). İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatının alınmasından sonra aynı tarihte Çorlu Belediye Encümeni'nin 2008/949 nolu kararı ile mühürlenen tesis ile ilgili Mühür Açma Tutanağı'ndan da anlaşılacağı gibi ''Mühür İşlemi'' ortadan kaldırılmıştır (Ek:078). Bu son aşamadan sonra Kültür ve Turizm Bakanlığı nezdinde gerekli başvurular yapılarak 5 Yıldızlı Otel olma hüviyeti 03/06/2011 tarih ve 13024 sayılı kısmi Turizm İşletmesi Belgesi ile kazanılmıştır (Ek:079).

Yaşanan tüm bu süreç sonunda gelinen nokta azmin, inanmışlığın ve kanunlar çerçevesinde büyük bir sabırla verilen gerçek bir mücadelenin sonucudur.

6. KULLANICILARIN OTELİ DEĞERLENDİRMESİNE YÖNELİK ALAN ÇALIŞMASI

Bu bölümde Silverside Hotel'i tüm yönleriyle değerlendirmeye yönelik alan çalışması yapılmıştır. Alan çalışmasında kullanıcılarla görüşmeler yapılmış ve anketler düzenlenerek cevaplandırmaları istenmiştir. Kullanıcı tanımı alan çalışmasında geniş tutulmuş ve ikiye ayrılmıştır. Bu iki grup için ayrı ayrı sorular hazırlanmış ve farklı teknikler kullanılmıştır.

1.Grup kullanıcılar: Yatırımcı ve üst düzey yönetim kademesinde çalışan personeldir. Bu gruptaki kullanıcılar için görüşme tekniği uygulanmıştır.

2.Grup kullanıcılar: Otelde konaklayan ziyaretçilerdir (müşterilerdir). Bu gruptaki kullanıcılar için anket tekniği uygulanmıştır.

6.1 Alan Çalışmasının Amacı ve Kapsamı

Alan çalışmasında yapılan görüşmelerin amacı; Trakya'daki turizm işletme belgeli tek beş yıldızlı otel olan Silverside Hotel - Çorlu İşletmesi'nin nasıl çalıştığının ve otelin geleceğe dönük yeni yatırım planlarının olup olmadığının belirlenmesidir. Bu amaçla ilk çalışmanın soruları 1. Grup kullanıcılara yöneltilmiştir.

Yapılan anket çalışmasıyla ise; otelin verdiği hizmetlerin kullanıcı tarafından değerlendirilmesiyle memnuniyet derecesinin ölçülmesi hedeflenmiştir. Anket calışması ile Silverside Hotel - Çorlu İşletmesi'nde konaklayan ziyaretçilerin otel servisi ve personelinden, konaklama olanaklarından, odaların genel durumundan, restaurant ve cafelerdeki yiyecek-içecek çeşitliliğinden memnun kalıp kalmadıklarının belirlenebileceği düşünülmüştür. Anket çalışmasında 2. Grup kullanıcıların cevaplaması için otel bölümleri belirlenmiş ve bu bölümler adı altında anket tekniği ile sorular sorulmuştur. Madde madde belirlenen ön büro, oda temizliği, oda konaklaması, restaurant ve oda servisinden oluşan beş bölüm hakkında konaklayan kullanıcıların memnuniyetlerini belirtebilecekleri sorular oluşturulmuştur.

Bu iki alan çalışmasında da sadece Silverside Hotel Çorlu İşletmesi değerlendirme kapsamına alınmıştır ve işletmenin, mekansal organizasyonunda, kullanıcı memnuniyetinde ve işletme anlayışında ne gibi değişiklikler olması gerektiği saptanmaya çalışılmıştır.

6.2 Alan Calışmasının Yöntemi

Alan çalışması büyük bir özen gösterilerek özellikle de cevaplardan etkilenilmemesi amacıyla gizlilik içinde gerçekleştirilmiştir. Alan çalışmasında iki teknik kullanılmıştır. Bunlar görüşme ve anket teknikleridir.

Anket çalışmasında sorular ingilizce hazırlanıp basılmıştır. 50 kullanıcıya kapalı zarflar halinde verilip cevaplandırılması şeklinde gerçekleştirilmiştir. Böylece kapalı zarflar içinde alınan cevapların doğruluğundan şüphe duyulmasının önüne geçilmiştir.

Sorular hazırlanırken formunun mümkün oldukça kısa sürede uygulanabilir ve cevapların ise kısa şekilde ifade edilebilmesine imkan verecek şekilde olmasına bu sayede kullanıcıyı sıkmamaya dikkat edilmiştir. Sorular ön büro müdürü ile birlikte hazırlanmıştır. Soruların bir kısmı yanıtların kısa olması hedeflenen, bir kısmı da doldurma imkanı yaratacak şekilde hazırlanmıştır. Soruların ingilizce hazırlanmasının nedeni ise; otelde konaklayan misafirlerin daha çok yabancı uyruklu (Rus, Bulgar, Japon, Vietnamlı, Türk…) olmalarıdır.

Anket formları fotokopi yöntemiyle çoğaltılıp bastırılmış ve zarflara yerleştirilmiştir. Ön büro rezervasyon bankosunun üzerine yerleştirilmiş ve gelen ziyaretçilere cevaplamaları için ricada bulunulmuştur.

Görüşme tekniği için hazırlanan sorular ise; yatırımcılara ve üst düzey çalışanlara yöneltilerek cevaplar kaydedilmiştir. Görüşmelerde sorulan sorular için Mimar Laçin Can'ın Yüksek Lisans Tezi'nde uyguladığı anket formundaki sorular revize edilip güncellenerek kullanılmıştır. Görüşme sorularının bir kısmı, yanıtların kısa olması hedeflenen sorulardan oluşurken; bir kısmı da doldurma imkanı yaratacak şekilde puanlı sorulardan oluşmaktadır.

Görüşmeler otel yetkilileriyle randevu alınarak yapılmıştır. Sorular yatırımcılara, otel yetkilerine ve üst düzey çalışanlara otelin gezilmesinden sonra sorulmuştur. Bazı soruların daha doğru yanıtlanabilmesi ve alan çalışması kapsamında gezilen otelin daha iyi algılanabilmesi için otel yetkilerinden oteli tanıtıcı broşür ve kitapçıklar istenmiş, görüşmeler yapılmadan önce otelin web sayfası incelenmiş ve dijital ortamda çizilmiş olan projeler edinilmiştir. Böylece tamamen tarafsız gözlemler yapılmasına imkan doğmuştur.

6.3 Alan Çalışmasında Kullanıcılara Görüşme Esnasında Sorulan Sorular

Görüşme esnasında yatırımcılara ve üst düzey çalışanlara sorulan sorular aşağıda verilmiştir:

1. Aynı yerleşim bölgesinde bir otelin daha açılması uygun mudur? Neden?

2. Sizi diğer 5 yıldızlı otellerden ayıran özellikleriniz nelerdir?

3. Otelinizin verimliliğini etkileyen faktörler nelerdir? 1-5 arasında puan veriniz.

a) Ekonomik faktörler (…)
b) Kanunlar ve yönetmelikler (…)
c) Turizm faktörü (…)
d) Fiziksel çevre koşulları (…)
e) Teknik faktörler (…)
f) İşletme faktörü (…)
g) Politik faktörü (…)
h) Sosyal faktörü (…)
i) Diğer ……. (…)

4. Otelinizin mekansal organizasyonuna etki eden faktörler sizce neler olabilir?

5. Otelinizin ortalama yıllık doluluk oranı nedir? Yeterli buluyor musunuz?

6. Otelinizin misafirler tarafından tercih edilme nedenleri nelerdir? 1-5 arasında puan veriniz.

a. Alıştığı çevre (…)
b. Değişik çevre anlayışı (…)
c. Fiyat (…)
d. Ulaşım kolaylığı (…)
e. Tesisin kültürel ve sosyal etkinliklere yakınlığı (…)
f. Dinlenme ihtiyacı (…)
g. Üst düzeyde hizmet ve servis (…)
h. Tesisin eğlence olanakları bulunması (…)
i. Diğer ……. (…)

7. Otelinizde uzun süreli konaklayan misafirleriniz oluyor mu? Oranı nedir?

8. Aşağıdaki işletme giderleri işletmenizin yıllık toplam giderlerinin % kaçını oluşturmaktadır?

a. Sabit (…)
b. Değişken (…)
c. Personel (…)
d. Diğer ……. (…)

9. Otelinizin daha verimli işletilmesi için hangi birimlerde değişiklikler daha önemlidir? 1 – 5 arasında puan veriniz.

a. Odalar (…)
b. Yönetim birimleri (…)
c. Restaurantlar (…)
d. Toplantı – balo salonları (…)
e. Personel mekanları (…)
f. Mağazalar (…)
g. Diğer ……. (…)

10. Aşağıdaki kriterlerden hangileri otelinizin renovasyonuna yönelik karar aldırır? 1-5 arasında puan veriniz.

a. Bütçe (…)
b. Fiziki koşullar / yıpranma (…)
c. Doğal olaylar (…)
d. Diğer ……. (…)

11. Otelinizin büyütülmesi düşünülüyor mu?

6.4 Alan Çalışmasında Kullanıcılara Anketle Sorulan Sorular

Anket çalışmasında otelde konaklayan misafirlere sorulan sorular aşağıda verilmiştir:

1. Genel olarak oteli nasıl değerlendirirsiniz?

Mükkemmel	İyi	Orta	Vasat	Kötü	Yorumsuz

2. Ön Büro Servisi	Mükkemmel	İyi	Orta	Vasat	Kötü	Yorumsuz
Giriş-Çıkış verimliliği						
Rezervasyon tutumu						
Personel verimliliği						
Nezaket ve verimlilik						

3. Otel Temizlik Bakımı	Mükkemmel	İyi	Orta	Vasat	Kötü	Yorumsuz
İlk girişte oda temizliği						
Kaldığınız süre boyunca						
Konuk malzemeleri ve olanakları						
Genel nezaket ve samimiyet						

4. Oda Konaklaması	Mükkemmel	İyi	Orta	Vasat	Kötü	Yorumsuz
Odanın genel durumu						
Oda sıcaklık kontrolü						
TV						
Dekor						

5. Restaurant	Mükkemmel	İyi	Orta	Vasat	Kötü	Yorumsuz
Servis kalitesi						
Yemek kalitesi						
Çeşitlilik						
Fiyat değerlendirmesi						

6. Oda Servisi	Mükkemmel	İyi	Orta	Vasat	Kötü	Yorumsuz
Servis hızı (çabukluğu)						
Servis kalitesi						
Çeşitlilik						
Fiyat değerlendirmesi						

7. Oteli geliştirmek için aklınıza gelen herhangi bir öneriniz var mı?

6.5 Alan Çalışmasının Sonuçları

Alan çalışmasının sonuçları maddeler halinde incelenirken öncelikle çalışma kapsamında Silverside Hotel Çorlu İşletmesi'nin ne zaman açıldığı, otelin oda sayıları, mekansal organizasyonları, otelin işletmesi, buna bağlı olarak da misafir profilini etkileyen olumlu ya da olumsuz faktörlerin aktarılması, işletme kavramları ve otel işletmesinin Trakya'da geleceğe yönelik yatırım planlarının olup olmadığı sorgulanmıştır.

Bu sorgulama sayesinde, görüşmelerin ve uygulanan anket çalışmasının da ardından alınan cevaplar ve yapılan gözlemler doğrultusunda tesis ile ilgili bazı sonuçlara ulaşılmıştır.

Aynı yerleşim bölgesinde yeni otel yatırımlarının olması ekonomik gelişme göstergesi olduğu bir gerçektir. Özellikle turizm yatırımları, diğer sektörleri de beslediğinden birbiriyle bağlantılı yatırımlar olarak göze çarpmaktadır. Diğer sektörlerin gelişmesi neticesinde doğan yatak ihtiyacı, ulaşım, gıda, eğlence gibi sektörlerinde bölgede hızla gelişmesine, diğer turizm sektörlerinin de bölgeye gelen canlılıkla birlikte hayata geçmesine sebebiyet verecektir. Buna en iyi örneklerden birisi kongre turizmi olarak görülebilir. Günlerce süren kongre ve toplantı organizasyonlarının gerçekleştirilebilmesi bölgenin yatak kapasitesine bağlıdır. Yatak kapasitesi arttıkça, ağırlanan misafir sayısı da artacak, bölgedeki sektörlerde ekonomik olarak olumlu etkileneceklerdir. Burada önemli olan arz-talep dengesinin korunmasıdır. Oteller arası rekabet artacağından hizmet kalitesinin de yükselmesi sağlanacaktır.

Özellikle şehir otelciliğinde, verimliliği arttırmak adına standart odalar küçük planlanırlar. Silverside Hotel Çorlu'yu kendi segmenti içerisinde diğerlerinden ayıran en önemli özellik olarak standart odalar dahil olmak üzere tüm odaların geniş dizayn edilmiş olması gösterilebilir. Bu konforlu bir konaklama sunmak adına en büyük artı olarak göze çarpmaktadır.

Silverside Hotel'de odalar, genişlik açısından rakiplerine göre ciddi fark gösterse de, bazı eksiklikleri olduğunu gözden kaçırmamız gerekir. Özellikle aydınlatmada ergonomik olması ve misafirlerin keyiflerine göre ışıklandırmayla oynayabilmeleri önemli bir artı olmakla birlikte, ses izolasyonu da çok önemlidir. Özellikle de havalandırma sistemlerinin sessiz çalışması her zaman bir artıdır.

Söz konusu tesiste misafirlerin daha rahat kıyafetlerle gitmek istedikleri havuzlara tek ulaşımın lobinin içerisinden olması önemli bir sorundur. Çok büyük inşaa edilen lobinin ısınma maliyetleri yüksek olduğundan, özellikle kış aylarında misafirlere zorluk yaratmaktadır.

Silverside Hotel Çorlu 2011 Eylül ayında 3. yılını doldurmuştur. Çok ciddi bir krizin ortasında açılmış olması bugün ulaştığı oranlarada büyük etkendir. Bugün itibariyle %60'ların üzerinde seyreden doluluğu, açılış dönemindeki düşük oranlar sebebiyle, yıllık bazda %40'lar civarındadır. Her ne kadar beklentilerin altında olsa da gün geçtikçe artan bir ivme göstermesi gelecek için daha yüksek doluluk habercisidir.

Otel misafirlerinin %40'a yakını devamlı konaklayan misafirlerden oluşmaktadır. Bölgedeki sanayi işletmelerinin yönetici ve çalışanları, otelin hemen karşısında bulunan havaalanı görevlileri ve akademi ögrencileri ilk sıralarda yeralmaktadırlar.

Tesisin büyütülmesi ise ileride düşünülen bir çalışmadır. Otelin üst katında atıl olarak bulunan alanın, restaurant olarak hizmet vermek üzere tamamlanması planlanmaktadır.

Misafir profilinin verdiği cevaplara göre ise genel olarak otel iyi standardında değerlendirilmiştir. Ön büro verimliliği, çalışanların tutumu, personelin nezaket değerlendirmede %90'lara varan bir standart ile neredeyse mükkemmeliğe ulaşmıştır. Fakat diğer bölümler için aynı mükkemmellikten söz edilememektedir. Otel temizlik ve bakımı, oda konaklaması, dekor ve buradaki personel nezaket ve samimiyeti için bir standartan bahsedilirse %65'lik bir oran ile iyi kavramına denk gelmektedir. Restaurant ve oda servisi değerlendirmeye alındığında servis ve yemek kalitesi, çeşitliliği, hızı %50'lik bir oranla iyi standardına denk gelmektedir.

7. SONUÇLAR VE DEĞERLENDİRMELER

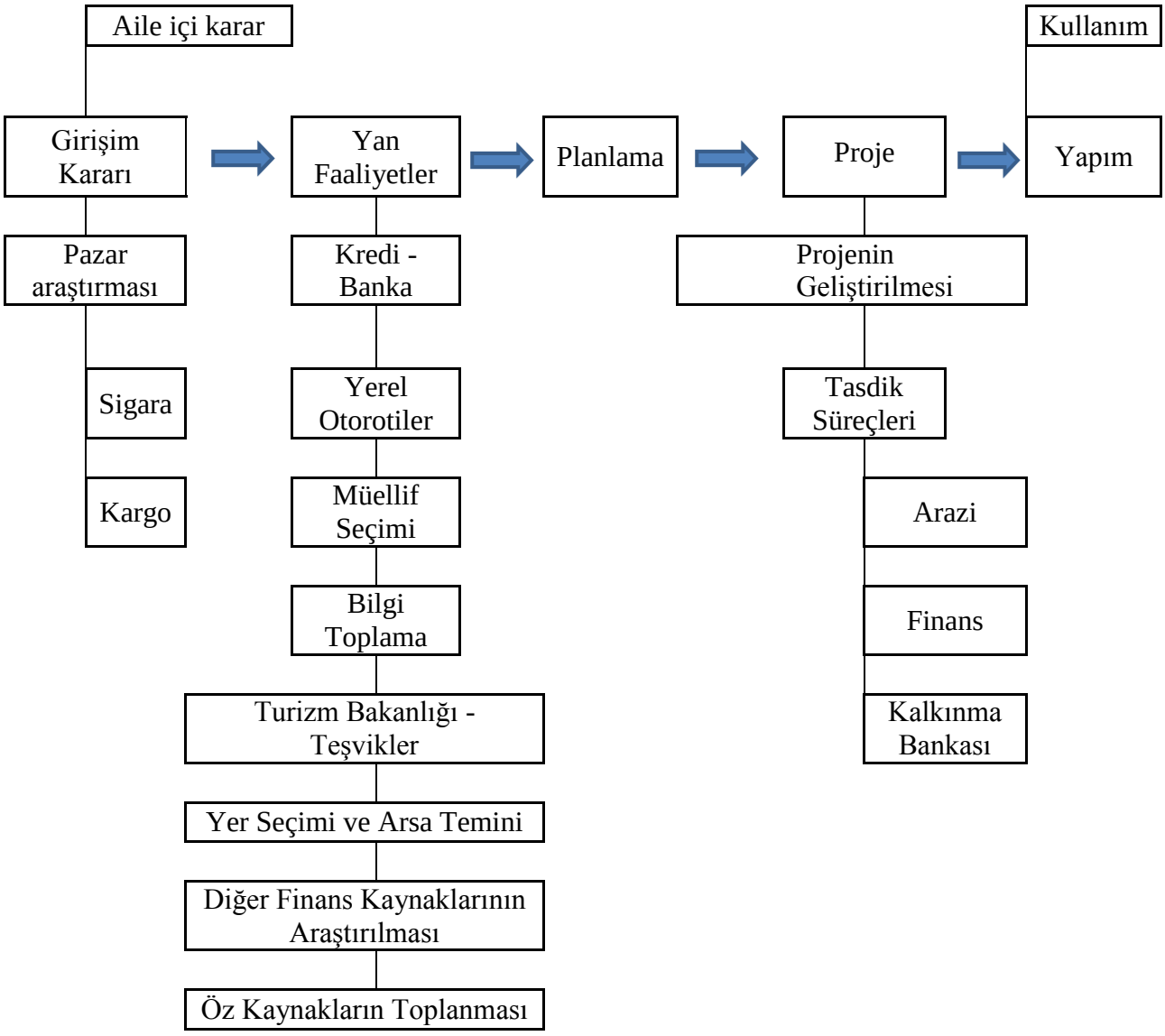
19 yy.'da turizm hareketlerinin gelişmesinin bir sonucu olarak, turizm aktivitelerinin ayrılmaz bir bütünü olan konaklama tesislerinin önemi artmıştır.

Tarih boyunca hanlar ve kervansaraylar ile başlayan gelişim süreci sonunda Türkiye'de batılı anlamda otelcilik ve turizm, Türkiye'de büyük bir ivme kazanmış ve beş yıldızlı otellerin günümüzde, özellikle 1990'lı yıllarda sayılarında, hizmet ve servis kalitelerinde önemli artışlar olmuştur.

Oteller, 2634 sayılı 1982 tarihli Turizm Teşvik Kanunu ile yıldızlandırma sistemine göre sınıflandırılmaktadır. Sınıflandırma işlemi sırasında otellerin sahip oldukları ekipman ile donanımlar kriter olarak kabul edilmektedir. Her otelin yıldız sayısına göre bulundurması gereken ekipman ve sunması gereken hizmetler kanun ve yönetmeliklerle belirlenmiştir; ancak, bu kanun ve yönetmeliklerde kullanılan açıklamalar ve kavramlar çok geneldir. Türkiye'deki otellerin yıldız sayılarını belirleyen Turizm Tesisleri Yönetmeliği, son olarak 2005 yılında revize edilmiştir.

Bu monografi çalışmasında Türkiye'de eşine az rastlanabilecek bir süreçten bahsedilmiştir. Bu süreç aile içinde yatırım kararının alınmasıyla başlamış, yan faaliyetler, proje, uygulama ile devam etmiş ve bugünkü durumu olan kullanımla sona gelinmiştir.

Bu çalışmanın her bölümünde detaylı bir şekilde anlatılmıştır. Ailenin yatırım kararını aldıktan sonra yaşadıkları birebir aktarılmıştır. Girişim kararıyla ilgili olarak sigara ve kargo bayilikleri alınmış ve yapılan tüm bu atılımlar çalışma konusu olan otele özgü olmuştur. Türkiye'de bir yatırım yapılmasına karar verildiğinde önce fizibilite çalışması yapılması gerekliliği burada böylece vurgulanmıştır.



Şekil 7.1: İlk karardan – Kullanıma kadar geçen süreç

Projeye geçilmeden önce gerekli finansmanın sağlanabilmesi için bankalarla kredi konuları hakkında görüşmeler yapılmıştır. Başta bu görüşmeler bölgesel kalsa da daha sonra Turizm Bakanlığı Teşviği için Kalkınma Bankası'na kadar gidilmiş ve bir sonuca varılmıştır. Yerel otoritelerle ilgili kanunlar doğrultusunda anlaşmalar yapılmıştır. Gerekli bilgiler toplanmış, müellif seçilmiş, yer seçimi ve arazi temini yapılmış, öz kaynaklar toplanmış böylece proje aşamasına geçilmiştir.

Projenin geliştirilmesi için aynı standartlara sahip yüzlerce otel gezilmiş ve yetkilileriyle görüşmeler yapılarak bilgi edinilmiştir. Uygulama aşamasında çalışacak olan ekiplerle avukat eşliğinde anlaşmalar yapılmıştır.

Uygulama aşamasında herşey düzgün ilerlerken inşaatın kapasitesi filibilite çalışması yapılmadan iki katına çıkartılmış ve gerekli izinler alınmıştır. Yapım süreci bu büyüklükteki bir yapı için oldukça hızlı ilerlemiş ve inşaat iki senede tamamlanmıştır.

Kullanım aşamasında ise pek çok zorlukla karşılaşılmıştır. Bürokratik işlemler ve Kalkınma Bankası'nın kredinin son bölümünü ödememesinin neden olduğu borçlar nedeniye çalışma ruhsatının alınamaması yatırımı ve yatırımcıları tam bir bilinmeze sürüklemiştir. Kullanımda bir dönem gerçekleşen su baskını sonucuyla toplantı odalarının tavanının çökmesi mali konuda sıkıntısı olan yatırımcılara ayrı bir darbe olmuştur. Ayrıca; 2011 Aralık ayının başında yazılım korsanlarının otelin bilgisayar sistemine girip çökertmesine yetkili mercilerin birşey yapamaması ile belli bir miktar karşılığında anlaşılıp sistemin geri alınması da Türkiye gerçeklerine komik bir dokundurma gibidir.

Çalışma konusu olan otelde, Türkiye'deki beş yıldızlı otellerin sınıflandırılmasında başvurulan kanun ve yönetmeliklerine tamamen uyulduğu; denetim ve kontrol mekanizmasının da işletmenin ortaya çıkmasında çok etkili olduğu anlaşılmaktadır. Buna rağmen mevcut kredinin ödenmemesiyle zorda kalınması gerekli resmi işlemlerin gerçekleşme süresinin uzamasına neden olmuştur.

Tasarlama sürecinde yer alan otel mimarı, mühendisler, yatırımcı, kanun ve yönetmelikler, kamu, içinde bulunulan çevre, finans sağlayan kuruluşlar, misafirler ile hizmet sunanlar (işletme) bir bütünü oluşturacak şekilde değerlendirilmeye çalışıldığında ise karmaşanın ortaya çıktığı görülmektedir ki bunun nedeni gene ekonomik yetersizliktir.

Otellerin tasarlama ve uygulanma süreçleri yüksek maliyet gerektirir. Bu nedenle, uygulama maliyeti ve daha sonraki bakım ve kullanım maliyetlerinin yatırımcı ve işletmecinin

ekonomik beklentileri ile uyumlu olması gerekmektedir. Ayrıca, tasarlama sürecinde yatırımcı, finans sağlayan kişi ve kuruluşlar da önem kazanmaktadır. Bu noktada resmi mercilere bir gönderme yapmak yerinde olacaktır.

Oteller, kar amaçlı inşa edilen ziyaretçi odaklı işletmelerdir. Bu nedenle, beş yıldızlı otel işletmelerinin ekonomik açıdan sürdürülebilir olabilmeleri için, otelde konaklayan ziyaretçi konaklama sırasında ve sonrasında otelden memnun kalmaları olmazsa olmaz koşuldur. Beş yıldızlı otel işletmelerinin ekonomik açıdan sürdürülebilir olabilmeleri için bir diğer önemli husus da kullanım giderleridir. Burada da konu bir kez daha ekonomiye çarpıp bir çıkmaza sürüklenmektedir.

Değişen turizm talepleri doğrultusunda, beş yıldızlı otel işletmelerinin misafirlerine sundukları hizmet çeşitliliği artmaktadır. Günümüzde beş yıldızlı otel işletmelerinin tek hedefi misafirlerine sadece oda satmak değil, bunun yanında misafirlerin konaklama yapmadan da kullanabilecekleri yeme içme alanları (cafe, bar, restoran), toplantı ve sergi alanları, eğlence ve spor alanları, vb. mekanlar yaratarak işletme gelirlerini artırmaktır. Çalışma konusu olan otelin ise bu konuda yeterliliği fazlasıyla aşikardır.

Sonuç olarak, Türkiye'de bu ölçekte bir tesis yapabilmek için çok iyi bir fizibilite çalışmasıyla birlikte ekonomik güç olmazsa olmaz bir unsurdur. Ülkemizde bir işi layığıyla yapmak ve ayakta kalabilmek için taviz vermeden devam edebilmek neredeyse bir mucizedir. Ama her türlü zorluğa rağmen yoldan sapmadan ve olumsuzluklardan yorulup vazgeçmeden yola devam edilebiliyorsa bir mucize gerçekleşmiş demektir ve bu araştırma bir mucizenin somut kanıtıdır.

KAYNAKLAR

- Andaç, F., Turizm Hukuku, Ankara: Detay Yayıncılık, 2004.
- Arcan, E. F. ve Evci F., Mimari Tasarıma Yaklaşım 1 Bina Bilgisi Çalışmaları, Tasarım Yayın Grubu, İstanbul, 1999.
- Ataer, U. ve Diğerleri, "Turizm Sektörüne Sağlanan Devlet Yardımları", Hazine Dergisi, sayı: 16, s.1, 2003.
- Balaban, M., Silverside Hotel Gece Müdürü, Kişisel Görüşme, Tekirdağ, 2011
- Berk, Ö., Ev Pansiyonlarında Standart Oda Üretimi Araştırması ve Mustafa Paşa (Sinasos) Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 1990.
- Can, L., Beş Yıldızlı Otellerin Tasarım – İşletme İlişkisinin Tartışılması İstanbul Üzerine Bir Araştırma, Yüksek Lisans Tezi, YTU Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2004.
- Çakırkaya, M. E., İstanbul'daki 5 Yıldızlı Lüks Şehir Otellerinde Tasarımın Gelişimi Üzerine Bir Araştırma, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 1994.
- Çetiner, E., Konaklama İşletmelerinde Muhasebe Uygulamaları, Gazi Kitabevi, Ankara, 2002.
- Çorlu Belediye Arşivi
- Çuhadar, S., Turizm Yapılarında Çağdaş Yapım Sistemleri, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 1989.
- İldeniz, F. M., Otellerin Genel İç Mekanlarının Tasarlama İlkeleri, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 1991.
- İstanbul Ansiklopedisi, 1994.
- Kozak, N., Kozak, M. A. ve Kozak, M., Genel Turizm İlkeler – Kavramlar, Detay Yayıncılık, Ankara, 2001.
- Kültür ve Turizm Bakanlığı, Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik, http://www.ttyd.org.tr/yonetmelikler /RG210605.doc , 5.04.2006.
- Kültür Ve Turizm Bakanlığı, Turizm Belgeli Tesis İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü Araştırma ve Değerlendirme Daire Başkanlığı, Ankara, 2007.

- Kültür ve Turizm Bakanlığı, ISSN:1306-8393, Turizm Belgeli Tesis İstatistikleri 2009.
- Küçükaltan K.Derman, Eskin İlknur, Türkiye'deki OtelİşletmelerineBir Finansman Modeli Olarak Teşvikler, Trakya Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Edirne, Aralık 2008 (Cilt 10 Sayı 2 158-172).
- M.Gürkan Tabanlıoğlu,, **Domus**, Haziran-Temmuz 2000 (s.70-71).
- "New Webster's Dictionary", Deluxe Encyclopedic Edition, Delair Publishing Company, 1981.
- Pala, Tuncay, Silverside Hotel Genel Müdürü, Kişisel Görüşme, Tekirdağ, 2011.
- Prof. Dr. Batırbaygil ile Kişisel Görüşme, İstanbul, 2011.
- Sazak, S., Metropoliten Kentin Etki Alanında Kalan Kentlerin Çeperindeki Arsaların Dönüşüm Süreci Çorlu / Büyükkarıştıran Örneği, Trakya Üniversitesi, Edirne, 2002.
- Silverside Hotel Arşivi
- Tabanlıoğlu, H., "Turizm Tesislerinde Tasarım ve Uygulama – Ataköy Turizm Merkezi", Türkiye'de Son On Yılda Turizm Yapıları Uygulamaları Sempozyumu Yıldız Üniversitesi, 6- Nisan 1989.
- Turizm Tesisleri Yönetmeliği, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, İl Turizm Müdürlüğü, İstanbul, 2005.
- Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş., 3T Özpala Kardeşler Turizm Otelcilik San.. ve Tic. A.Ş., "5 Yıldızlı Otel Projesi Değerlendirme Raporu (AYB VE/VEYA AKKB VE/VEYA ADF), Dosya No: 2006/116–DVZ, Rapor No:TUR–2007/5–DVZ, Ankara, Şubat 2007,(Kredi Değerlendirme Müdürlüğü).
- Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş., 3T Özpala Kardeşler Turizm Otelcilik San.. ve Tic. A.ş., "5 Yıldızlı Otel Projesi Revize Değerlendirme Raporu, (AYB VE/VEYA AKKB), Dosya No:2008/5–DVZ, Rapor No:TUR–2008/10–DVZ, Ankara, Nisan 2008, (Kredi Değerlendirme Müdürlüğü).
- Yılmaz, Y., Konaklama İşletmelerinde Yiyecek-İçecek Maliyet Kontrolü, Detay Yayıncılık, Ankara, 2005.
- Yolcu, E. Şehir Otelleri, Çevre, Mekan, Tasarim İlkeleri Üzerine Yuksek Lisans Tezi, İstanbul, 2006.

İNTERNET KAYNAKLARI

- http://www.cerezforum.com/hayatindan-kesitler/24773-ataturk-ve-pera-palas.html
- http://www.corlu.gov.tr/default_B0.aspx?content=89
- http://www.corlu.gov.tr/default_B0.aspx?content=108
- http://www.corlu.gov.tr/default_B0.aspx?content=1017
- http://www.corlu.gov.tr/default_B0.aspx?content=1018
- http://www.corlu.bel.tr/icerikdetay/33/64/tarihce.aspx
- http://www.corlutso.com/default.asp?page=ContentView&PageID=127
- http://www.corlutso.com/default.asp?page=ContentView&PageID=129
- http://en.wikipedia.org/wiki/Tremont_House_(Boston)
- http://www.flickr.com/photos/9teen87/2282278255/
- http://www.kalkinma.com.tr/
- http://www.kalkinma.com.tr/bankamiz-kaynakli-yatirim-kredisi.aspx
- http://www.kalkinma.com.tr/basvuru-ve-on-degerlendirme.aspx
- www.tekirdagkulturturizm. gov.tr/belge/1-72003/konaklama.html
- www.tkb.com.tr
- http://trakyaplandeneyimleri.blogspot.com/2009/12/1100000-trakya-alt-bolgesi-ergene.html
- http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?tb_id=51&ust_id=14
- http://wow.turkey.com/forum/viewtopic.php?p=1534959

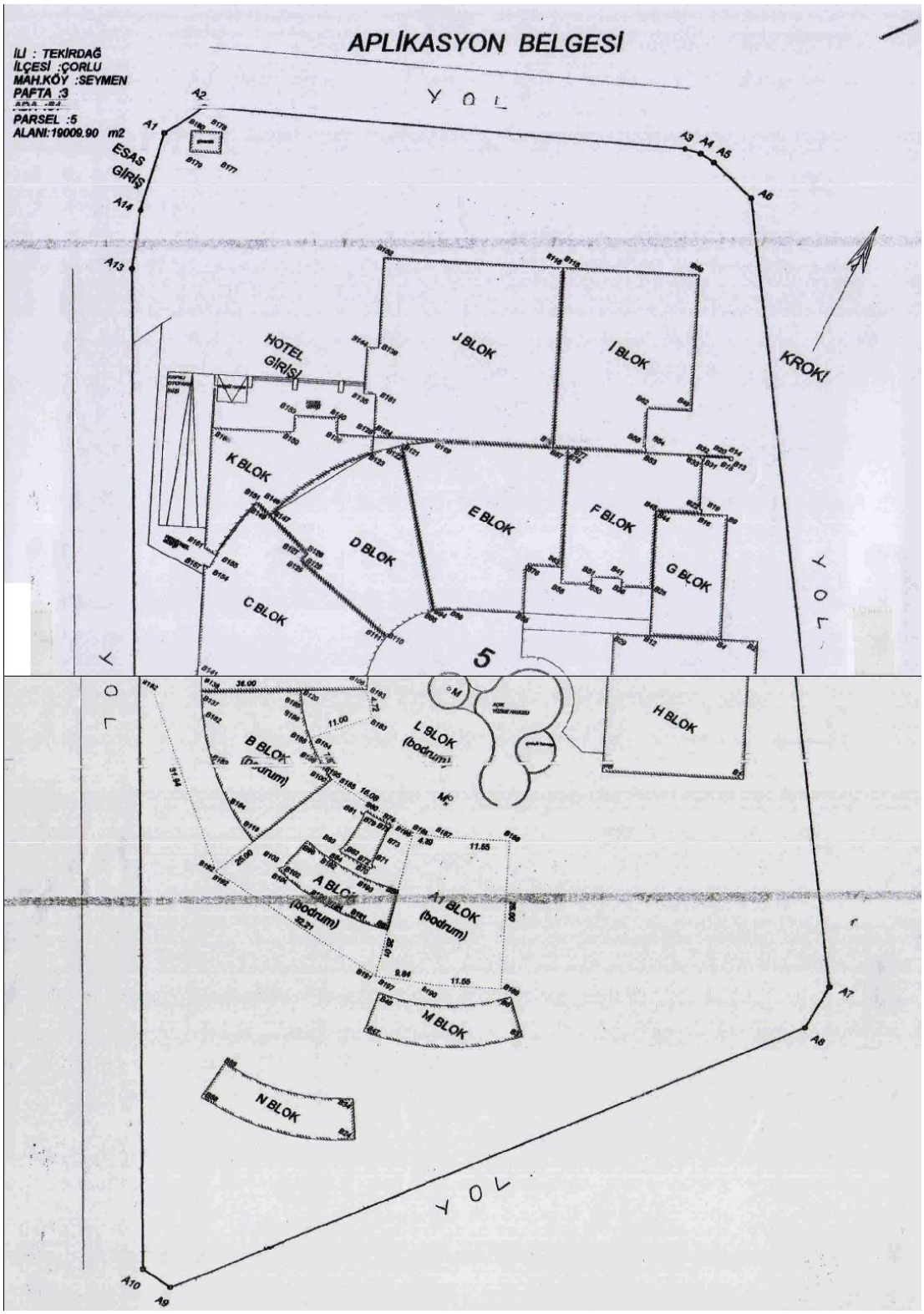
BAŞVURULABİLECEK DİĞER KAYNAKLAR

- Afife Batur; "Hilton Oteli", İstanbul Ansiklopedisi, C. 4, Kültür Bakanlığı- Tarih Vakfı Ortak Yayını, İstanbul 1994.
- Aksoy, K., Uzaktan Erişimli Mimari Proje Tasarımı ve Bilgisayar Teknolojileri, Y. Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2001.
- Angelo, R. M., ve Vladimir, A. N., (1994), An Introduction to Hospitality Today, Library of Congress Cataloging – in – Publication Data, Michigan.
- Arıkan, R., Araştırma Teknikleri ve Rapor Yazma, Gazi Kitabevi, Ankara, 2000.
- Avcı, Z., "Turlanan İstanbul Üzerine" Turizm Dosyası, İstanbul, Temmuz, Sayı: 6, İstanbul, 1993.
- Bayer, M. Zekai, Turizme Giriş 1992.
- Butik Oteller Kitabı 2007 (Boutique Hotels Book), Grup Yayıncılık, İstanbul, 2007.
- Çıngı, H., Örnekleme Kuramı, Hacettepe Üniversitesi Fen Fakültesi Basım Evi, Ankara, 1994.
- Doğu, O., Oteller, Gözden Geçirilmiş Üçüncü Baskı, Birsen Yayınevi, İstanbul, 1994.
- Gerez, Yeşim, İstanbul'daki Beş Yıldızlı Lüks Şehir Otellerinde Yatak Odası Tasarımı Üzerine Bir Araştırma, Y. Lisans Tezi, 1994.
- Güvenç, C., İstanbul'daki Beş Yıldızlı Otellerin Personel Mekanları Üzerine Bir Araştırma, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2000.
- Hazneci, Z. Teoman, Otellerde Bina İhtiyaç Programı Araştırması, Y. Lisans Tezi, 1983
- Konaklama Evleri 2009 (Guest Houses), Grup Yayıncılık, İstanbul, 2009.
- Kozak, S., Otel İşletmelerinde Önbüro Yönetimi, Anadolu Üniversitesi Yayınları: No. 868, Eskişehir Meslek Yüksekokulu Yayınları: No. 2, Eskişehir, 1995.
- Mucuk, İ., Modern İşletmecilik, Türkmen Kitabevi, İstanbul, 1997.
- Önder, Deniz Erinsel, Kent Otellerinde Mekansal Kademelenmenin Değerlendirilmesi İçin Bir Yöntem, Doktora Tezi, 1995.
- Rasmussen, I., Grimshaw, C., Ibiza Style, Merrell publishers, China, 2006.

- Reines, T., Taschen, A., Reiter, C., The Hotel Book, Great Eascapes South Amerika, Taschen, Germany.
- Rutes, W. A. ve Penner, R., Hotel Planning and Design, Whitney Library of Design,
- Watson-Guptill Publications, New York, 1985.
- Sönmezer, Bilge, Otellerde Bina Yönetimi, Y. Lisans Tezi, 1998
- Toskay, T., Turizm, Turizm Olayına Genel Yaklaşım, Der Yayınları, 2. Baskı, İstanbul, 1985.
- Turob, "Butik otel yapımı çoğalıyor", http://www.turob.org/NewsDetail.aspx?newsId=2190, 24.03.2006.
- Y.M. Orhan Doğu, Oteller, Birsen Yayinevi, İstanbul, 1994.
- Yüksel, Şükrü, Otel Binaları İhtiyaç Programı Araştırması, Y. Lisans Tezi, 1984
- Zeisel, J., Inquiry by Design, Tools for Environmental Behaviour Research, Brooks /
- Cole Publishing Co., ABD, 1981.

EKLER

EK: 001


APLİKASYON BELGESİ
İLİ : TEKİRDAĞ
İLÇESİ :ÇORLU
MAH.KÖY :SEYMEN
PAFTA :3
PARSEL :5
ALANI:19009.90 m2
YOL
ESAS GİRİŞ
HOTEL GİRİŞİ
KROKİ
J BLOK
I BLOK
K BLOK
E BLOK
F BLOK
G BLOK
D BLOK
C BLOK
H BLOK
L BLOK (bodrum)
B BLOK (bodrum)
A BLOK (bodrum)
A1 BLOK (bodrum)
M BLOK
N BLOK
5
A1
A2
A3
A4
A5
A6
A7
A8
A9
A10
A13
A14

EK: 002

YAPI RUHSATI

Ruhsat Takip No : 0 0 0 1 5 6 0 6

1. Ruhsatı veren kurum: ÇORLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI / İmar İşleri Müdürlüğü	2. Ruhsatın veriliş amacı: [X] Yeni yapı [ ] İlave [ ] Kat ilavesi [ ] Tadilat [ ] Kullanım değişikliği [ ] Fosseptik [ ] İstinat duvarı [ ] Bahçe duvarı [ ] Yenileme [ ] Yeniden	3. Ruhsatın onay tarihi: 29.9.2006	4. Ruhsat no: 431		
İl: TEKİRDAĞ		5. Pafta no: 3	6. Ada no: 54	7. Parsel no: 5	
İlçe: ÇORLU					
Bucak :	8. İmar planı onay tarihi:	9. Parselasyon planı onay tarihi:	10. İmar durumu tarihi ve no: 22.05.2006		
Köy :	11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m²): Ticaret 19.009,9 m²	12. Tapu tescil belgesi veren kurum: ÇORLU TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	13. Tapu tescil belgesi tarih ve no: 14.09.2006 3/486		
Belediye : ÇORLU BELEDİYESİ					
Mahalle : SEYMEN	14. Zemin etüd onay tarihi: 15.09.2006	15. ÇED raporu onay tarihi:	16. Planlanan inşaata başlama tarihi:	17. Planlanan inşaatı bitirme tarihi:	18. Ruhsatın geçerlilik tarihi:
Muhtarlık :					

YAPI SAHİBİNİN

19. Adı soyadı, unvanı: 3T Özpala trzm.otelcilik san.tic.a.ş. [X] Özel [ ] Kamu

20. Bağlı olduğu vergi dairesi: ÇORLU V.D

21. Vergi dairesi sicil no: 2010591665

22. Adres: [illegible] Mahallesi OMURTAK [illegible] ÇORLU/TEKİRDAĞ

23. İmza

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

24. Adı soyadı, unvanı: PALA PETROL ÜRÜNLERİ PAZ.SAN.ve TİC.LTD.ŞTİ.

25. Hukuki durumu

26. Kurum sicil no

27. Bağlı olduğu vergi dai.: SİLİVRİ

28. Vergi dairesi sicil no: 7200028319

29. Sigorta sicil no

30. Sözleşme tarihi ve no: 13.09.2006 9502

31. Müteahhitlik karne no

32. Adres: Cumhuriyet cad.no:26/A Gümüşyaka-Silivri/ İSTANBUL

33. İmza

ŞANTİYE ŞEFİNİN

34. Adı soyadı, unvanı

35. Oda sicil no

36. Büro tescil no

37. Oda belge no

38. Sigorta sicil no

39. Sözleşme tarihi ve no

40. Adres

41. İmza

42. Yapının ünitelerini kullanma amacı	43. Ünite sayısı	44. Yüzölçümü (m²)	45. Benzer yapı sayısı	46. Toplam yapı sayısı	47. Yapının taban alanı (m²)	48. Toplam taban alanı (m²)
OTEL	1	27.421	1	1	6.385 m²	6.385 m²
	0		49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1	50. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1	51. Yapı inşaat alanı (m²): 27.421 m²	52. Toplam yapı inşaat alanı (m²): 27.421 m²
	0		53. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 1	54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 7	55. Yapının toplam kat sayısı: 8	56. İlave kat sayısı: 0
	0		57. Yapının yüksekliği (m): 24.5 m	58. İlave kat yüksekliği (m)	59. Yapının sınıfı: 5.Sınıf	60. Yapının grubu: C Grubu
	0		61. 1 m² maliyeti (YTL): 979 YTL	62. Yapının inşaat maliyeti (YTL): 26.845.160 YTL	63. Yapının arsa değeri (YTL)	64. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL)
Toplam	1	27.421 m²				

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

65. ISITMA SİSTEMİ
[ ] Uzaktan ısıtmalı kaloriferler
[X] Bina içi kaloriferler
[ ] Kat kaloriferi
[ ] Doğal gaz sobası
[ ] Soba
[ ] Klima
[ ] Kombi

66. YAKIT CİNSİ
[ ] Katı yakıt
[ ] Fuel - oil
[X] Doğalgaz
[ ] LPG
[ ] Elektrik
[ ] Güneş
[ ] Termal
[ ] Rüzgar

67. TESİSATLAR
[ ] Yangın tesisatı
[ ] Haberleşme tes.
[X] Kanalizasyon
[ ] Fosseptik
[ ] Arıtma
[ ] Paratoner
[X] Elektrik
[ ] Jenaratör
[ ] Hidrofor

68. SICAK SU

Temin şekli	Yakıt cinsi
[ ] Termosifon	[ ] Doğalgaz
[ ] Şofben	[ ] LPG
[ ] Kombi	[ ] Fuel - oil
[ ] Güneş kollektörü	[ ] Elektrik
[ ] Müşterek	[ ] Katı yakıt
	[ ] Termal

69. ORTAK KULLANIM ALANLARI
[ ] Kömürlük
[X] Sığınak
[ ] Otopark
[X] Yangın merdiveni
[X] Asansör
[ ] Ortak depo
[ ] Kapıcı dairesi
[X] Bekçi kulübesi
[X] Su deposu
[ ] Kuyu suyu
[X] Şehir suyu
[X] Hidrofor

70. YAPIM SİSTEMLERİ
[ ] Yığma (Kagir)
[ ] İskelet (Karkas)
[X] Çelik
[ ] Ahşap
[X] Betonarme
[ ] Tünel kalıp
[ ] Yerinde dökme
[ ] Kompozit
[ ] Prefabrik

71. KULLANILAN MALZEME
[ ] Briket
[X] Tuğla
[ ] Taş
[ ] Ahşap
[ ] Kerpiç
[ ] Gazbeton
[ ] Beton blok
[ ] Hafif panel

72. DÖŞEME
[ ] Plak kiriş
[ ] Mantar döşeme
[ ] Asmolen
[ ] Ahşap

YAPI PROJELERİ

	73. Onay tarihi	74. Adı soyadı	75. Oda sicil no	76. Büro tescil no	77. Oda belge no	78. Adresi	79. İmza
PROJE MÜELLİFİNİN	Mimari 31.08.2006	Tahir GÜRBÜZ	30564	34_4250	879	Bayol iş merkezi Kat:3 No:91 ÇORLU	
	Statik 25.08.2006	Mustafa YALÇIN	46279	59-00586	856	Omurtak Caddesi İstanbul Kısmı NO81/2 ÇORLU-TEKİRDAĞ	
	Elektrik 29.08.2006	Erkan SALTAN	15302	34/34 240003437	839	Kazımiye Mah.Omurtak Cad. Hacı Bekir Kılıç Apt.Kat:3 No:21	
	Mekanik tesisat 15.09.2006	Mustafa ŞENDİL	26143	0969	1327	P.M.Paşa mah.Marmara sok.No:31/A SİLİVRİ	
	Jeoloji- Jeofizik 19.07.2005	Güler KAYNARCALIDAN	7070	703.00.59.A.	4977	Atatürk cad.Gamze Apt.no:82/1 Çerkezköy/TEKİRDAĞ	
	Harita 01.08.2006	OKTAY ÇOLPAN	5835			Omurtak Cad. Vakıf İş Hanı No:205 ÇORLU/TEKİRDAĞ	

ÇORLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI (0282) 651 5025 / 2006 132 Sayılı Kanun Uyarınca Düzenlenmiştir.(TS.8737)

EK: 002

YAPI DENETİMİ

		80. Adı soyadı	81. Oda sicil no	82. Büro tescil no	83. Oda belge no	84. Adresi	85. İmza
Mimari	FENNİ MES'ULÜN						
Statik							
Elektrik							
Mekanik tesisat							
Jeoloji- Jeofizik							
Harita							

MERTOĞLU YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
Emlak Bankası Konutları Süleyman Ayhan Sk.
504 1. Blok D. 6 Büyükçekmece/İSTANBUL
Tel : 0 (282) 852 93 25
Büyükçekmece Vergi Dairesi 619 050 3679

YAPI DENETİM KURULUŞU

86. Kuruluşun adı	87. Yetkilisinin adı soyadı	88. Sınıfı	89. İzin belge no	90. Adres
MERTOĞLU YAPI DENETİM				

RUHSAT İLE İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

92. GELİRİN MAHİYETİ	93. Makbuz tarihi	94. Makbuz no	95. Tutarı (YTL)
Yol - kanal harcı			
Bina inşaat harcı		6	
Otopark bedeli	29.9.2006	1351	
Ceza			
Diğerleri			
TOPLAM	[redacted]		YTL
			YTL

96. Dolgu miktarı (m³)

97. Kazı miktarı (m³)

98.Kullanılmayan kazı miktarı (m³)

99. Kullanılmayan kazının döküleceği yer

3194 Sayılı İmar Kanunu nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerinin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzalan alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir.Formda yer alan imzalar, İmar Mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan Rusat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır.Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaasında TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan süreler içinde inşaata başlanılıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR.Yapı Kullanma izninin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, Kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir.Aksi taktirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

100. Düzenleyenin adı soyadı, unvanı, imzası, tarih	101. Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, İmzası, tarih	102. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, İmzası, tarih
Gürsel BARIN İnşaat Teknisyeni	Fatma ÜZMEZ ARDALI Mimar İlker AKIN İnşaat Mühendisi	Nurten GENÇ İmar İşleri Müdür

103. Başlama tarihinde inşaat mahallinde kontrol eden teknik görevlilerin adı soyadı, unvanı, imzası

104. İnşaata başlama tarihi

VİZELER

105. VİZE ADI	106. Kontrol Tarihi	107. Fenni Mes'ullerin Adı soyadı, imzası	108. Teknik Elemanın Adı soyadı, imzası	109. Kontrol Edenin Adı soyadı, imzası	110. Onaylayanın Adı soyadı, imzası
Toprak					
Zemin aplikasyon					
Temel					
Bodrum					
Subasman					
Kat					
Çatı					
Su yalıtımı					
İsı yalıtımı					
Kanalizasyon / Fosseptik					
Mekanik					
Elektrik / İletişim Tesisatı					

111. Diğer Hususlar

Plan gereği otoparklar parselinde düzenlendi.Bodrum+1+2+3+4+5+6+7 kat olarak ruhsat verildi.

EK: 002

DUYURU

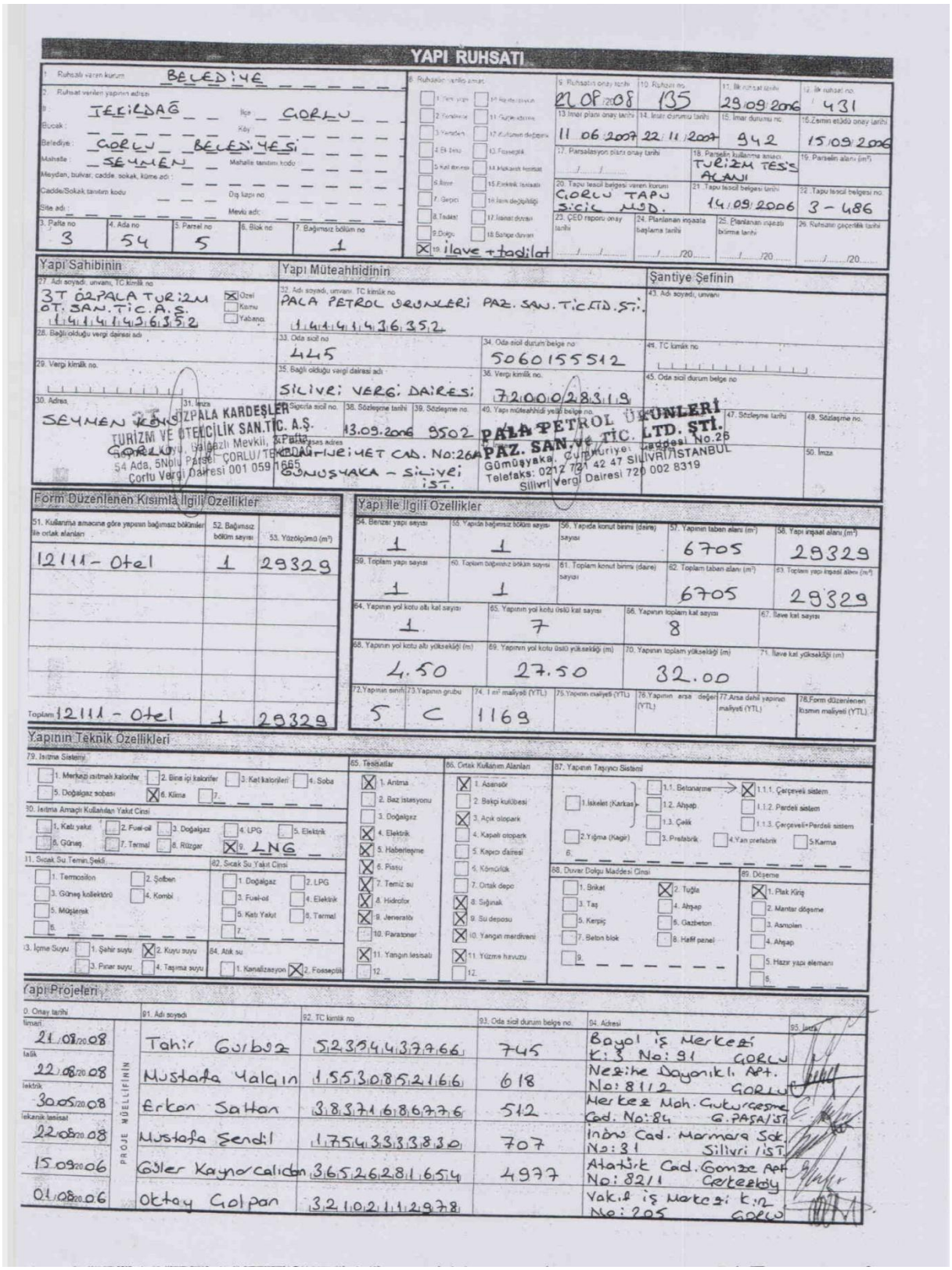
1. İmar mevzuatı uyarınca tüm yapılarda TÜRK STANDARDINA UYGUN TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ KULLANILMASI ZORUNLUDUR.Aksi taktird yapının inşasında ilgisine göre sorumluluğu olanlar ve Yapı Ruhsatında imzası bulunanlar hakkında İmar Kanunu uyarınca yasal işlem tesis edilir.
2. Kireç kuyuları da dahil kazıdan doğan her türlü kazalara ait sorumluluk, yapı sahibi ve / veya müteahhit, varsa şantiye şefine aittir.
3. İdarece belirlenen yer dışında yanlış kazı dökümü yapılması halinde, yapı sahibi ve / veya müteahhit varsa şantiye şefi sorumludur.Bu durumda Topra Vizesi yapılmayacağı gibi ilgililer hakkında cezai müeyyide uygulanır.
4. Kazı sırasında komşu parseller ve binalar tehlikeye sokulmaz.Tehlike oluşması durumunda, kazı işleminde sorumluluğu olan ve ruhsat formunda imza bulunan ilgililer hakkında ceza uygulanacağı gibi ruhsatın iptali yoluna da gidilebilir.Tehlike giderilip, zarar tazmin edilmedikçe yapının inşasına devam edilemez.
5. Belediye veya Valiliklere karşı yapının fenni mesuliyetini üstlenenler, yapıyı tasdikli projelerine, bilimsel ve teknik kurallara ve Türk Standartlarına uygu yaptırmakla, aykırı yapıldı ise derhal ilgili Belediye Başkanlığına veya Valiliğe bildirmekle görevlidirler.Aksine hareket eden fenni mesuller ve / veya Ya Denetim kuruluşu ve ilgilileri hakkında İmar Kanunu uyarınca işlem yapılır.Ayrıca fenni mesullerin ve diğer sorumluların bu durumları, 6235 Sayılı Kanu uyarınca cezai işlem yapılmak üzere ilgili meslek odalarına bildirilir.
6. Ruhsat ve eklerinin ve Yapı Denetim defterinin yapı yerinde bulundurulması zorunludur.Ayrıca yapı yerinde yapı sahibinin, proje müelliflerinin, müteahh varsa şantiye şefinin isimleri, fenni mesullerin ve/veya Yapı Denetim kuruluşunun isimleriyle Yapı Ruhsatı tarihi ve sayısını, pafta, ada, parsel numaras ihtiva eden en az (0,50 m * 0,75 m) ebatlarında bir levha herkesçe rahatlıkla görülebilecek biryerde bulundurulacaktır.
7. Yapının inşasına en geç tarihinde başlanıp, yapı en geç tarihinde Yapı Kullanma İzni alınarak tamamlanacaktır.Yapının inşa İmar Kanununda yazılı süreler içinde başlanıp başlanmadığı, bitirilip bitirilmediği yapı yerinde kontrol edilecektir.
8. Ruhsat yenilenmesi, yeniden ruhsat düzenlenmesi, ilave, kat ilavesi ve tadilat ruhsatlarında " Yapı Ruhsatı " yeniden düzenlenecek ve onaylanacaktır.Ruhsat yenilenmesinde ruhsatın alındığı tarihteki mevzuat hükümleri geçerlidir.
9. Temel Vizesi dahil vizeler sırasıyla yapılmak zorunda olup, bir önceki vize yapılmadan inşaata devam edilemez.Vizeler başvuru tarihinden itibaren en 5 iş günü içinde yapılır.Vizelerde, müteahhit, varsa şantiye şefi ve ilgili fenni mesuller yapı yerinde hazır olacaktır.Vizelerde, TSE Belgeli yapı malzeme ve yapı elemanı kullanılıp kullanılmadığı da denetlenecektir.Tüm kat vizelerinde kalıp, demir donatı ve beton kontrolleri ayrı ayrı yapılacaktır.
10. İmar Kanununa, İmar Planına, Yönetmeliklere, Türk Standartlarına, bilimsel ve teknik kurallara aykırı olmamak üzere yapı ilgilileri arasında yapılan protokol ve sözleşmelerin bir örneği Belediye veya Valiliklere Ruhsat eki olarak verilir.
11. Ruhsat ve eklerine veya İmar Mevzuatına aykırı olarak yapıya başlandığının tespitinde yapı hemen mühürlenir.İmar Kanunu uyarınca işlem tesis edilir.Yapı 30 gün içinde mevzuata uygun hale getirilmediği taktirde en geç 7 iş günü içinde yıkım kararı alınır.Yapı sahibi, müteahhidi, varsa şantiye şe ve ilgisine göre fenni mesullere ve/veya Yapı Denetim kuruluşu ve sorumlularına aynı kanun uyarınca para cezası verilir.Yapının yıkılması para cezası uygulamasını durdurmaz.
12. Yapının gerek projelendirme gerekse uygulama ve denetim aşamalarında " İmar Kanunu, İmar Planı, İmar Yönetmelikleri, Türk Standartları, Gayri Sıhh Müesseseler Yönetmeliği, Gürültü Kontrolü Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrolu Yönetmeliği, Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, H Kalitesinin Korunmasına İlişkin Yönetmelik, Çevresel Etki ve Değerlendirme Yönetmeliği, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Mevzuatı, Kıyı Mevzuatı Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat ve İlgili diğer mevzuat " dikate alınmak zorundadır.
13. Yapı Sahibi, Müteahhit ve varsa Şantiye şefinin imzaları yapının İmar Kanununa, İmar Planına, Rusat ve Eki Projelerine, fen, sağlık, sanat kurallarına tüm mevzuat hükümlerine uygun yapılacağını idareye taahhüt etmektedir.
14. Proje Müelliflerince atılan imzalar, Rusat Eki Projelerinin İmar Kanununa, İmar Planına, fen sağlık, sanat kurallarına, Türk Standartlarına ve Tüm Mevz hükümlerine uygun olduğunu idareye taahhüt etmektedir.
15. Fenni Mesullerce Ruhsata atılan imzalar, ilgisine göre yapının İmar Kanununa, İmar Planına, fen, sağlık, sanat kurallarına ve tüm mevzuat hükümlerini uygun yapılıp yapılmadığını denetleneceğini, uygunsuzluk tespiti halinde yasal işlem yapılmak üzere ilgili idareye bildirileceğini taahhüt etmektedir.Ruhsatın vizeler bölümüne atılan imzalar ise, o bölümdeki imalatın, yapı ruhsatı ve ekleriyle fen, sanat ve sağlık kurallarına ve tüm mevzua hükümlerine uygun olarak yapıldığını idareye taahhüt etmektedir.Fenni Mesuller, yapının projelerinde de mevzuata aykırılık olduğunu tespit etmeleri halinde bu durumu ilgili idareye bildirmekle görevlidirler.
16. Mimari Proje Müellifinin Fikir ve Sanat Eserleri Kanununu gereği yasal hakları saklıdır.

" DUYURU " DA YER ALAN MADDELER TARAFIMIZDAN OKUNARAK KABUL EDİLMİŞTİR.

Yapı sahibinin adı, soyadı, imzası	Müteahhitin adı, soyadı, imzası	Şantiye şefinin adı, soyadı, imzası	İdare (Onay)
3T Özpala trzm.otocilik san.tic.a.ş.	PALA PETROL ÜRÜNLERİ PAZ.SAN.ve TİC.LTD.ŞTİ.		Nurten GENÇ İmar İşleri Müd.

	Fenni Mesullerin adı, soyadı, imzası	Yapı Denetim Kuruluşu
Mimari		MERTOĞLU YAPI DENETİM
Statik		MERTOĞLU YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Emlak Bankası Konutları Süreyya Ayhan Sk. 504 1. Blok D. 5 Büyükçekmece/İSTANBUL Tel: (0212) 852 35 25 Büyükçekmece Vergi Dairesi 619 050 3079
Mekanik		
Elektrik		
Jeoloji- Jeofizik		
Harita		

EK: 003



YAPI RUHSATI

1. Ruhsatı veren kurum: BELEDİYE
2. Ruhsat verilen yapının adresi: İli: TEKİRDAĞ İlçe: ÇORLU Bucak: Köy: Belediye: ÇORLU BELEDİYESİ Mahalle: SEYMEN Mahalle tanıtım kodu: Meydan, bulvar, cadde, sokak, küme adı: Cadde/Sokak tanıtım kodu: Dış kapı no: Site adı: Mevki adı:
3. Parsel no: 3 | 4. Ada no: 54 | 5. Parsel no: 5 | 6. Blok no: | 7. Bağımsız bölüm no: 1
8. Ruhsatın verildiği amaç: 19. İlave + tadilat
9. Ruhsatın onay tarihi: 27/08/2008
10. Ruhsat no: 135
11. İlk ruhsat tarihi: 29/09/2006
12. İlk ruhsat no: 431
13. İmar planı onay tarihi: 11/06/2007
14. İmar durumu tarihi: 22/11/2007
15. İmar durumu no: 942
16. Zeminin etüdü onay tarihi: 15/09/2006
17. Parselasyon planı onay tarihi:
18. Parselin kullanma amacı: TURİZM TESİS ALANI
19. Parselin alanı (m²):
20. Tapu tescil belgesi veren kurumu: ÇORLU TAPU SİCİL MÜD.
21. Tapu tescil belgesi tarihi: 14/09/2006
22. Tapu tescil belgesi no: 3 - 486
23. ÇED raporu onay tarihi:
24. Planlanan inşaata başlama tarihi: /20
25. Planlanan inşaatı bitirme tarihi: /20
26. Ruhsatın geçerlilik tarihi: /20

Yapı Sahibinin

27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: 3T ÖZPALA TURİZM OT. SAN. TİC. A.Ş. 1410143635352 — Özel ☒ Kamu ☐ Yabancı ☐
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:
29. Vergi kimlik no:
30. Adres: SEYMEN KÖYÜ, Yalıboyu Mevkii, ÇORLU/TEKİRDAĞ, 54 Ada, 5Nolu Parsel, Çorlu Vergi Dairesi 001 059 1665
31. İmza: ÖZPALA KARDEŞLER TURİZM VE OTELCİLİK SAN.TİC. A.Ş. GÜNUŞYAKA - SİLİVRİ İST.

Yapı Müteahhidinin

32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: PALA PETROL ÜRÜNLERİ PAZ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. 1410143635352
33. Oda sicil no: 445
34. Oda sicil durum belge no: 5060155512
35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SİLİVRİ VERGİ DAİRESİ
36. Vergi kimlik no: 7210028319
37. Sigorta sicil no:
38. Sözleşme tarihi: 13.09.2006
39. Sözleşme no: 9502
40. Yapı müteahhidi yetki belge no:
41. Patta/ruhsat adres: GÜNUŞYAKA MEVKİİ ÇORLU CAD. NO:26 GÜNUŞYAKA - SİLİVRİ İST.
PALA PETROL ÜRÜNLERİ PAZ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. Gümüşyaka, Cumhuriyet Caddesi No.26 Telefaks: 0212 731 42 47 SİLİVRİ/İSTANBUL Silivri Vergi Dairesi 720 002 8319

Şantiye Şefinin

43. Adı soyadı, unvanı:
44. TC kimlik no:
45. Oda sicil durum belge no:
47. Sözleşme tarihi:
48. Sözleşme no:
50. İmza:

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51. Kullanılma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52. Bağımsız bölüm sayısı	53. Yüzölçümü (m²)
12111 - Otel	1	29329
Toplam: 12111 - Otel	1	29329

Yapı ile İlgili Özellikler

54. Benzer yapı sayısı	55. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	56. Yapıda konut birimi (daire) sayısı	57. Yapının taban alanı (m²)	58. Yapı inşaat alanı (m²)
1	1		6705	29329

59. Toplam yapı sayısı	60. Toplam bağımsız bölüm sayısı	61. Toplam konut birimi (daire) sayısı	62. Toplam taban alanı (m²)	63. Toplam yapı inşaat alanı (m²)
1	1		6705	29329

64. Yapının yol kotu altı kat sayısı	65. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	66. Yapının toplam kat sayısı	67. İlave kat sayısı
1	7	8	

68. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m)	69. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m)	70. Yapının toplam yüksekliği (m)	71. İlave kat yüksekliği (m)
4.50	27.50	32.00	

72. Yapının sınıfı	73. Yapının grubu	74. 1 m² maliyeti (YTL)	75. Yapının maliyeti (YTL)	76. Yapının arsa değeri (YTL)	77. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL)	78. Form düzenlenen kısmın maliyeti (YTL)
5	C	1169				

Yapının Teknik Özellikleri

79. Isıtma Sistemi: 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer ☐ 2. Bina içi kalorifer ☐ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğalgaz sobası ☐ 6. Klima ☒ 7. ☐
80. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1. Katı yakıt ☐ 2. Fuel-oil ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9. LNG ☒
81. Sıcak Su Temin Şekli: 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. Müşterek ☐ 6. ☐
82. Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7. ☐
83. İçme Suyu: 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☒ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşıma suyu ☐
84. Atık su: 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosseptik ☒
85. Tesisatlar: 1. Antenna ☒ 2. Baz istasyonu ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☒ 5. Haberleşme ☒ 6. Pistu ☒ 7. Temiz su ☒ 8. Hidrofor ☒ 9. Jeneratör ☒ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☒ 12. ☐
86. Ortak Kullanım Alanları: 1. Asansör ☒ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☒ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kömürlük ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sığınak ☒ 9. Su deposu ☒ 10. Yangın merdiveni ☒ 11. Yüzme havuzu ☐ 12. ☐
87. Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1. İskelet (Karkas) ☐ → 1.1. Betonarme ☐ → 1.1.1. Çerçeveli sistem ☒; 1.1.2. Perdeli sistem ☐; 1.1.3. Çerçeveli+Perdeli sistem ☐; 1.2. Ahşap ☐; 1.3. Çelik ☐ — 2. Yığma (Kagir) ☐ — 3. Prefabrik ☐ — 4. Yarı prefabrik ☐ — 5. Karma ☐ — 6. ☐
88. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1. Briket ☐ 2. Tuğla ☒ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kerpiç ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Hafif panel ☐ 9. ☐
89. Döşeme: 1. Plak Kiriş ☒ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6. ☐

Yapı Projeleri

0. Onay tarihi		91. Adı soyadı	92. TC kimlik no	93. Oda sicil durum belge no.	94. Adresi	95. İmza
Mimari 21/08/2008	PROJE MÜELLİFİNİN	Tahir Gürboz	52394137766	745	Bayol İş Merkezi K:3 No:91 ÇORLU	
İnşaat 22/08/2008		Mustafa Yalçın	15530852166	618	Nezihe Dayanıklı Apt. No:81/2 ÇORLU	
Elektrik 30/05/2008		Erkan Sattan	38371686776	512	Merkez Mah. Cuburçeşme Cad. No:84 G.PAŞA/İST	
Mekanik tesisat 22/08/2008		Mustafa Şendil	17541333380	707	İnönü Cad. Marmara Sok. No:31 Silivri/İST	
15/09/2006		Güler Kayacalıcan	36526281654	4977	Atatürk Cad. Gonze Apt. No:8211 Çerkezköy	
01/08/2006		Oktay Golpan	32102111297		Vakıf İş Merkezi k:2 No:205 ÇORLU	

EK: 003

Yapı Denetimi

		96. Adı soyadı	97. TC kimlik no	98. Oda sicil durum belge no.	99. Adresi	100. İmza
Mimari	FENNİ MES'ULÜN					
Statik						
Elektrik						
Mekanik tesisat						

MERTOĞLU YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
Emlak Bankası Konutları Süreyya Ayhan Sk.
504-1 Blok D.6 Büyükçekmece/İSTANBUL
Tel : 0 (212) 852 35 25
Büyükçekmece Vergi Dairesi 619 050 3079

Yapı Denetim Kuruluşu

101. Kuruluşun adı	102. Yetkilisinin adı soyadı, TC kimlik no	103. Vergi kimlik no / 104. İzin belge no ve sınıfı	105. Adres
Mertoğlu Yapı Denetim Ltd. Şti.	Ramazan Yerdemir 37975245136	6190503079 / 594	Emlak Bankası Konutları Süreyya Ayhan Sok. 504 1 Blok D:16 BÜYÜKÇEKMECE/İST.

Ruhsatla İlgili Harcanan Gelirler

107. Gelirin Mahiyeti	108. Makbuz Tarihi	109. Makbuz no.	110. Tutarı (YTL)
1. Yol-kanal harcı			
2. Bina inşaatı harcı			
3. Otopark bedeli			
4. Ceza			
5. Diğerleri.			
6. TOPLAM			

Toprak Bilgileri

111. Dolgu miktarı (m^3)	112. Kazı miktarı (m^3)
113. Kullanılmayan kazı miktarı (m^3)	
114. Kullanılmayan kazının döküleceği yer	

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mes'ullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak **YAPI RUHSATI** verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaasında, Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belgelenmiş veya **TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI** ve İmar Kanununda yer alan süreler içinde inşaata başlanılıp, bitirilmesi **ZORUNLUDUR**. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

115. Düzenleyen teknik elemanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	116. Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	117. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür	118. Onay kodu
Melda Külecı İnşaat Tekniker: 45[illegible]8840160	Erkin Güre Mimar 18163998454	Gürsel Bezin İmar ve Şehircilik Md. V. 39[illegible]183[illegible]	

Başlama Tarihinde İnşaat Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler

119. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	120. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	121. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	122. İnşaata başlama tarihi
			..../..../20....

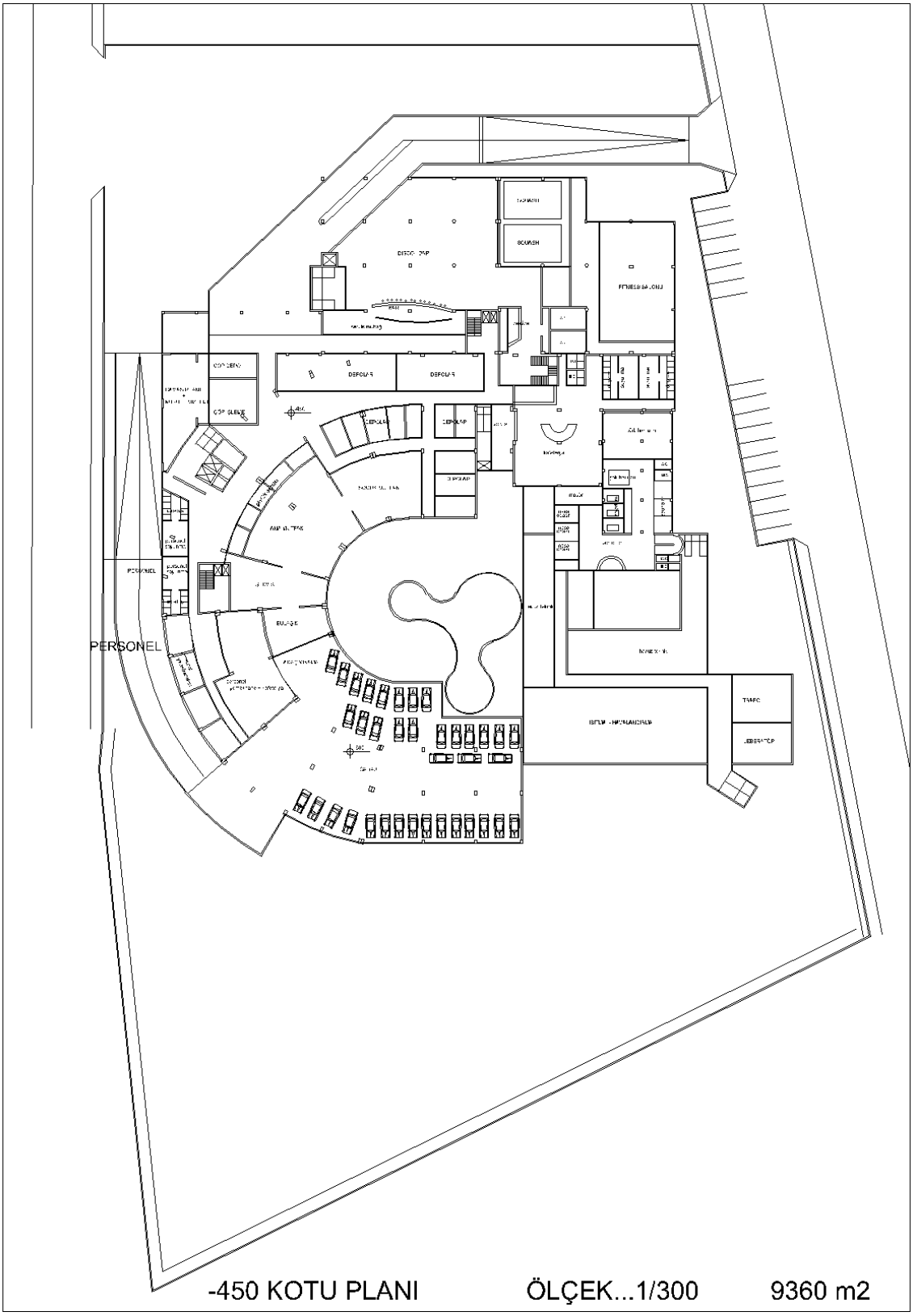
Vizeler

123. Vize adı	124. Kontrol tarihi	125. Fenni mes'ullerin adı soyadı, imzası	126. Teknik elemanın adı soyadı, imzası	127. Kontrol edenin adı soyadı, imzası	128. Onaylayanın adı soyadı, imzası
1. Toprak	..../..../20....				
2. Zemin aplikasyon	..../..../20....				
3. Temel	..../..../20....				
4. Bodrum	..../..../20....				
5. Subasman	28/8/2008			Mümin AKÇA İnşaat Teknisyeni	
6. Kat	..../..../20....				Muammer ÖZER İmar Şube Müd. V.
7. Çatı	..../..../20....				
8. Su yalıtımı	..../..../20....	MERTOĞLU YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Emlak Bankası Konutları Süreyya Ayhan Sk. 504-1. Blok D.6 Büyükçekmece/İSTANBUL Tel : 0 (212) 852 35 25 Büyükçekmece Vergi Dairesi 619 050 3079			
9. Isı yalıtımı	..../..../20....				
10. Kanalizasyon / Fosseptik	..../..../20....				
11. Mekanik tesisat	..../..../20....				
12. Elektrik / İletişim Tesisatı	..../..../20....				

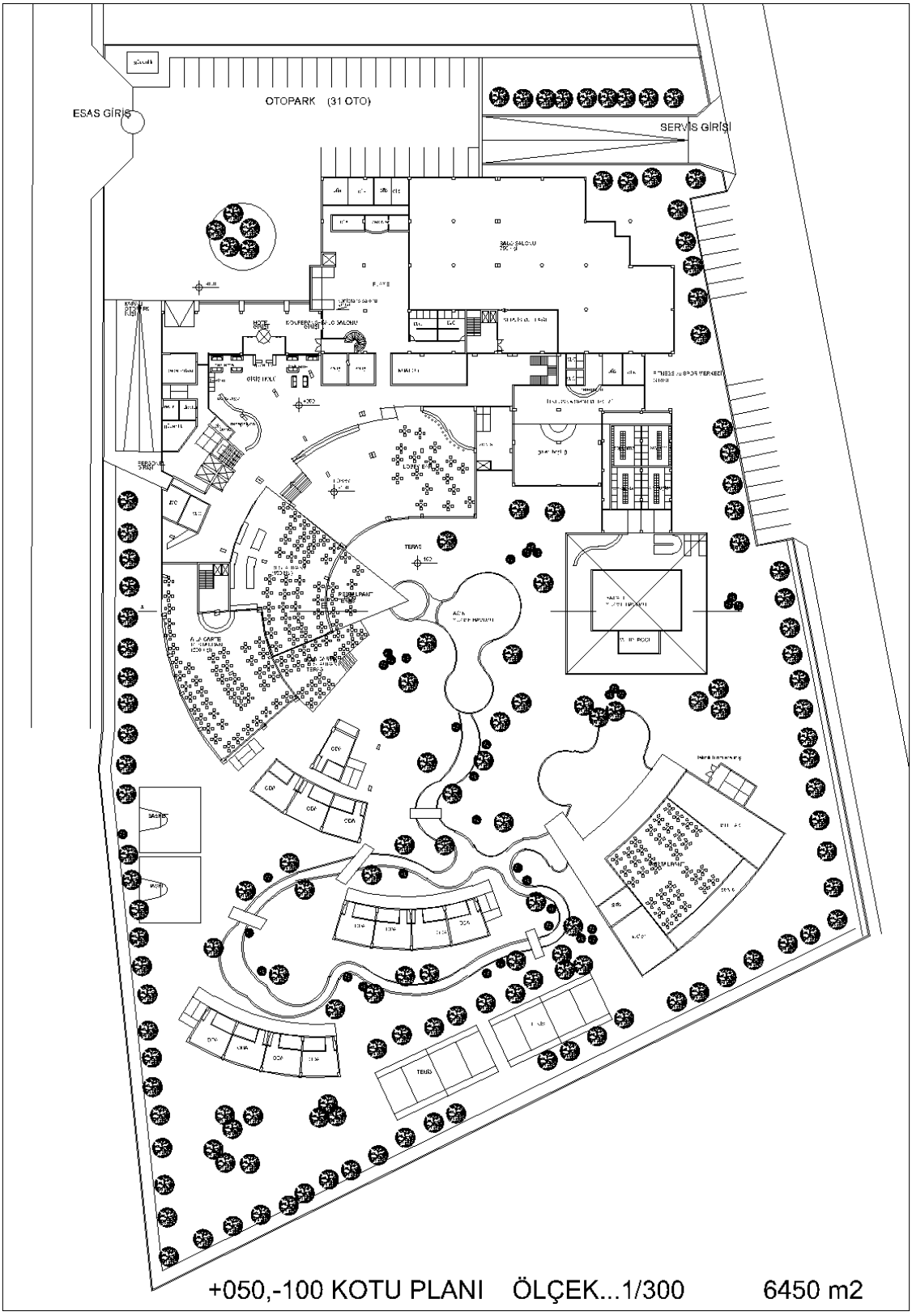
129. Diğer Hususlar

S.S.K. No: 44009010118515

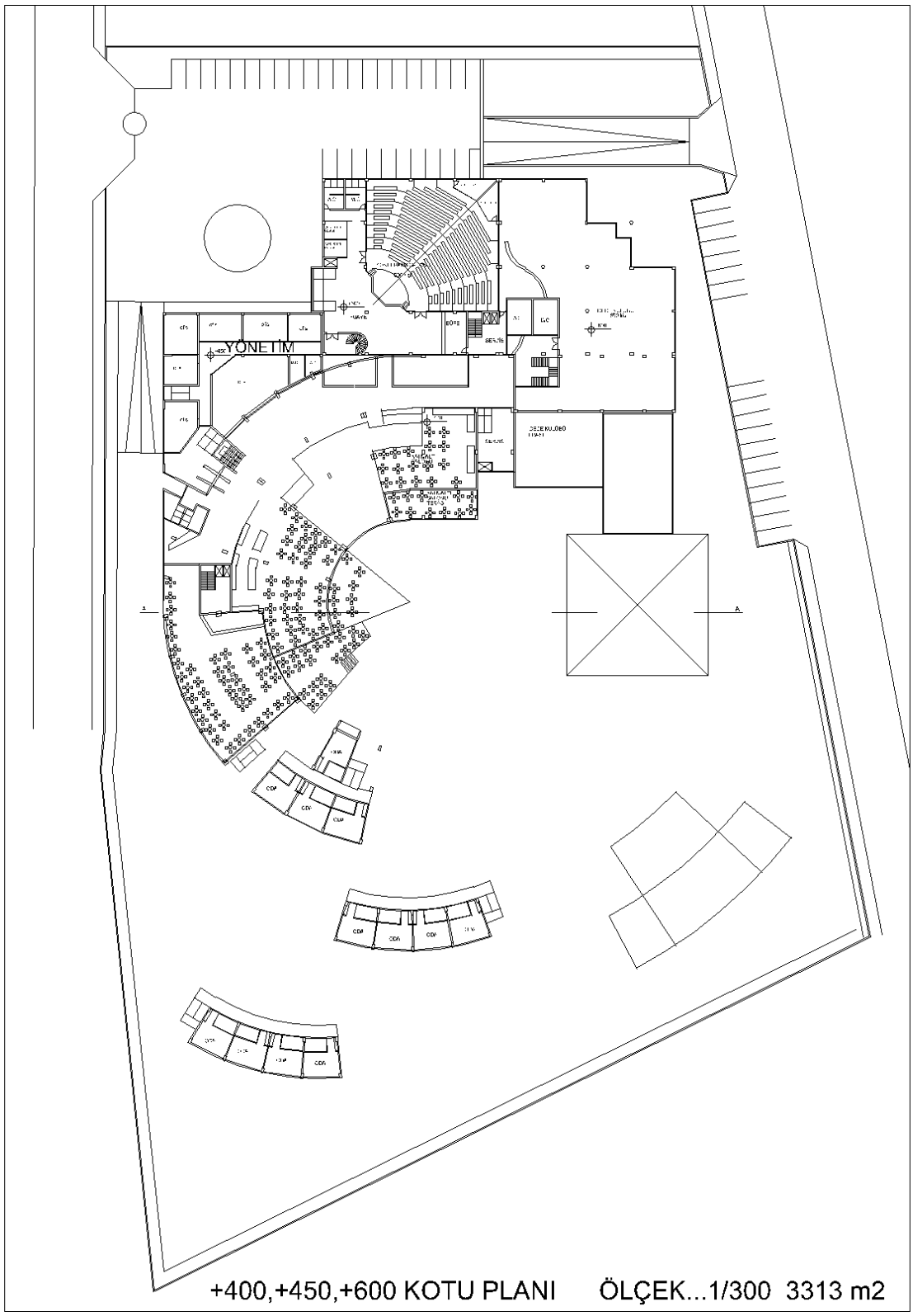
EK: 004



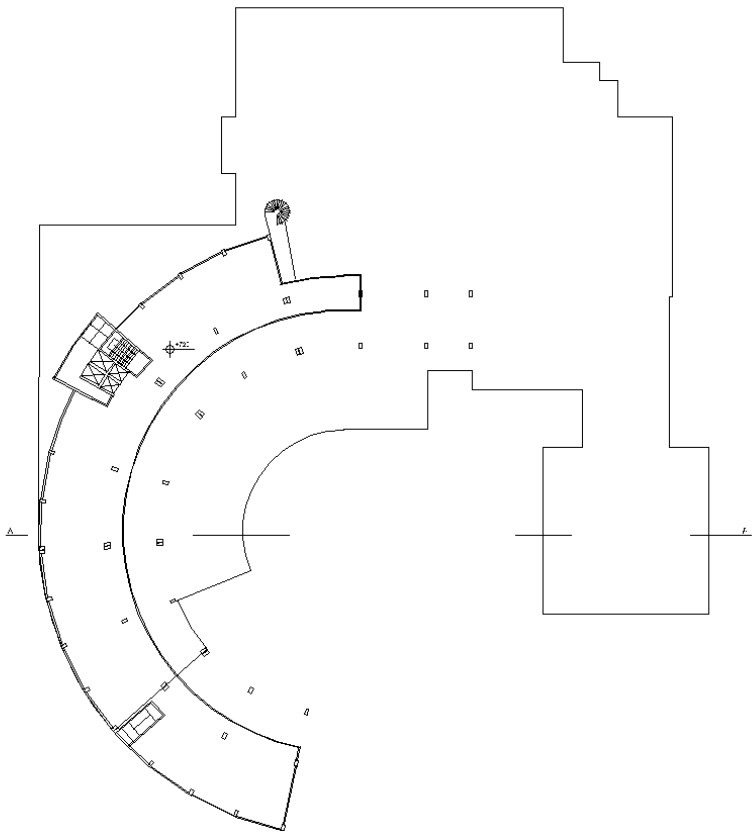
EK: 004


ESAS GİRİŞ
OTOPARK (31 OTO)
SERVİS GİRİŞİ
TERAS
TENİS
+050,-100 KOTU PLANI ÖLÇEK...1/300 6450 m2

EK: 004

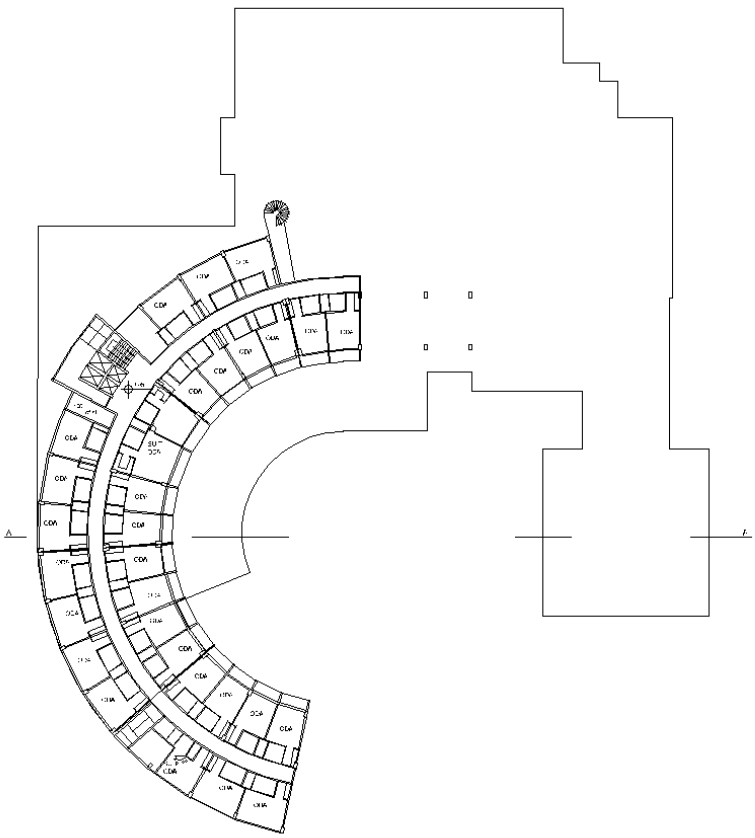


EK: 004



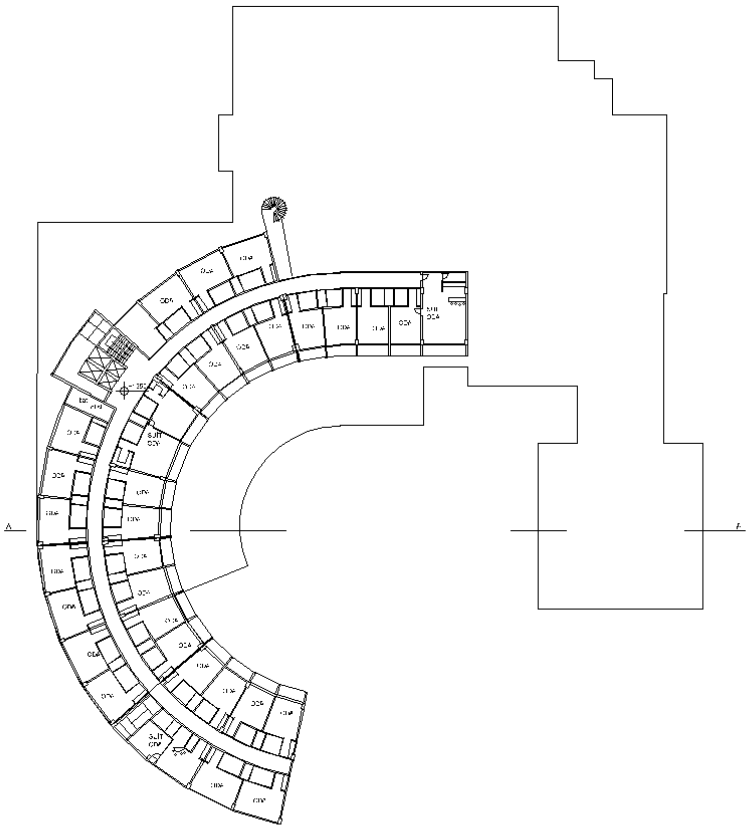
+720 KOTU PLANI (TESİSAT KATI) ÖLÇEK...1/300 1226 m2

EK: 004



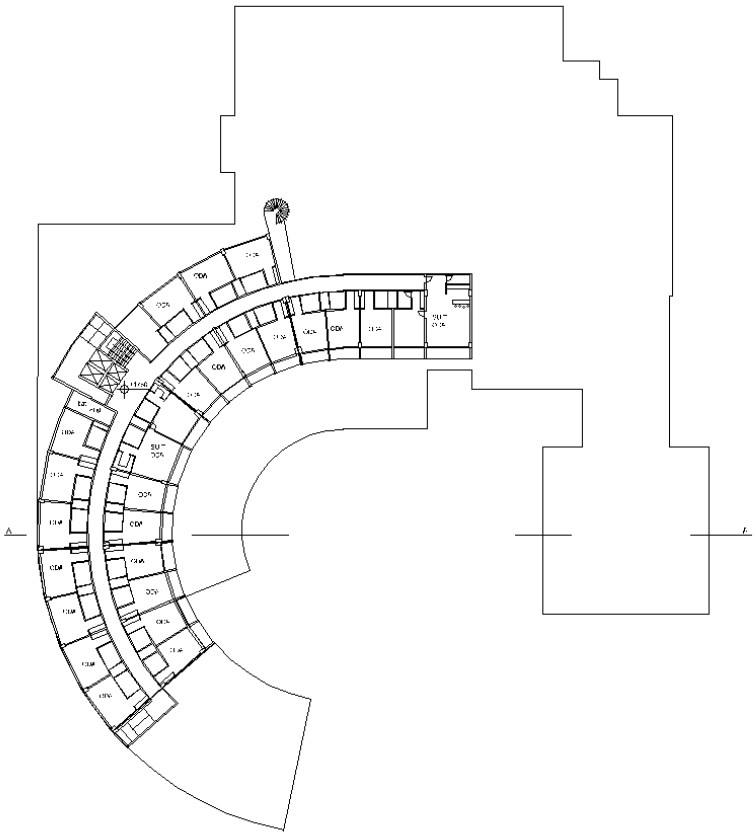
+950 KOTU PLANI ÖLÇEK...1/300 1671 m2

EK: 004



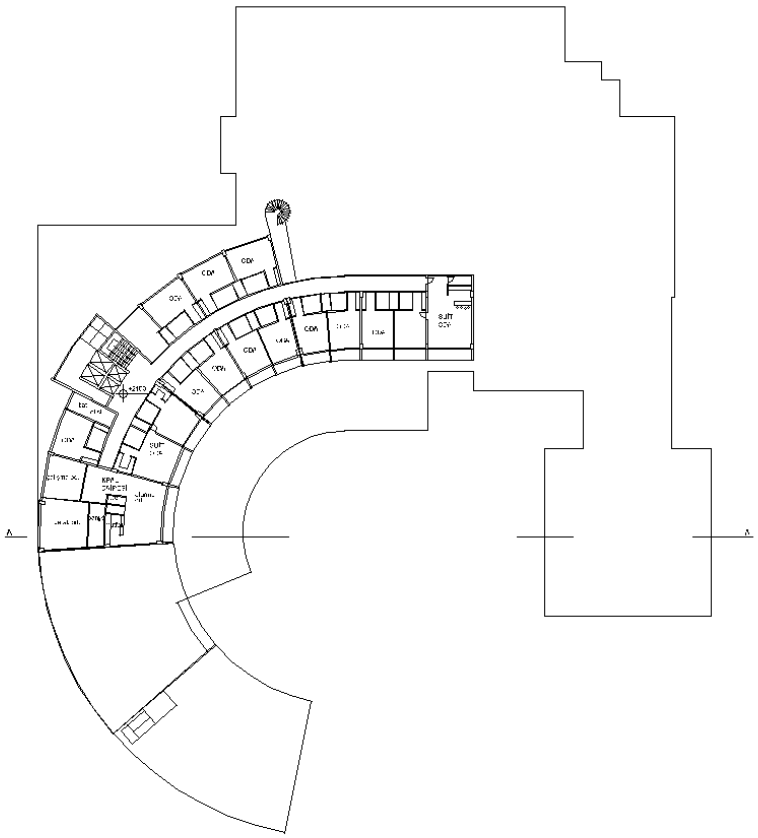
+1350 KOTU PLANI ÖLÇEK...1/300 1826 m2

EK: 004



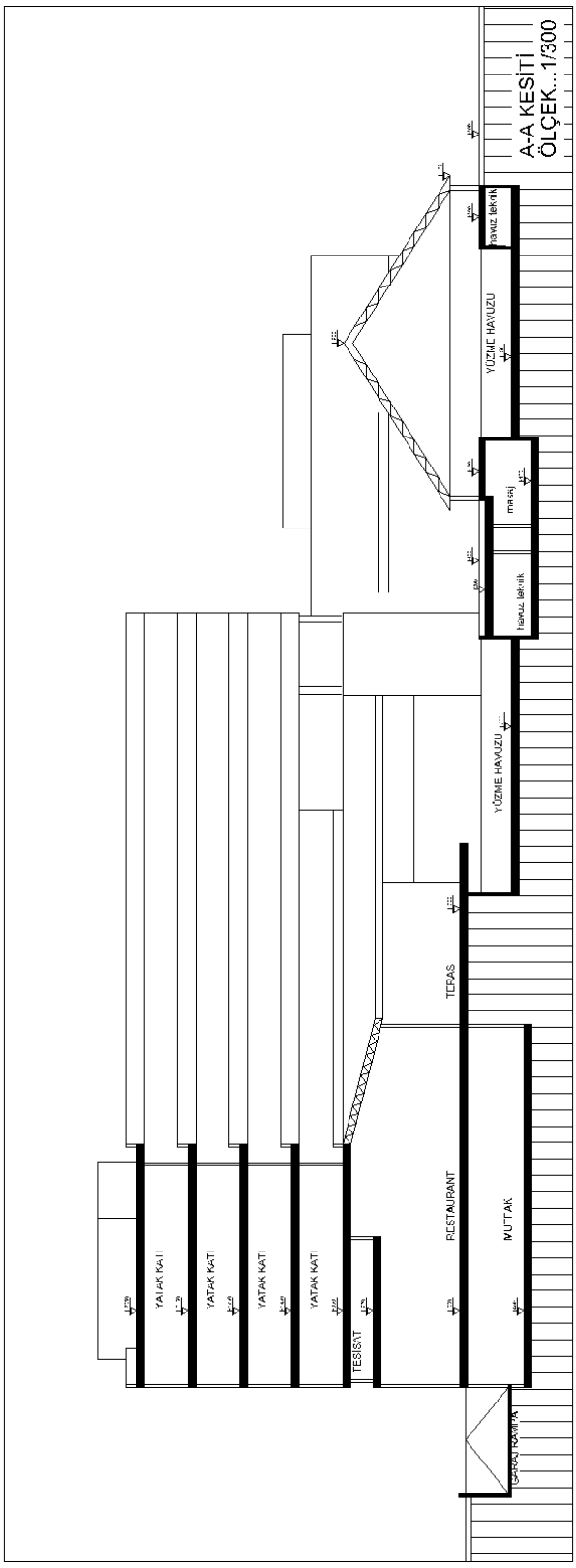
+1750 KOTU PLANI ÖLÇEK...1/300 1452 m2

EK: 004

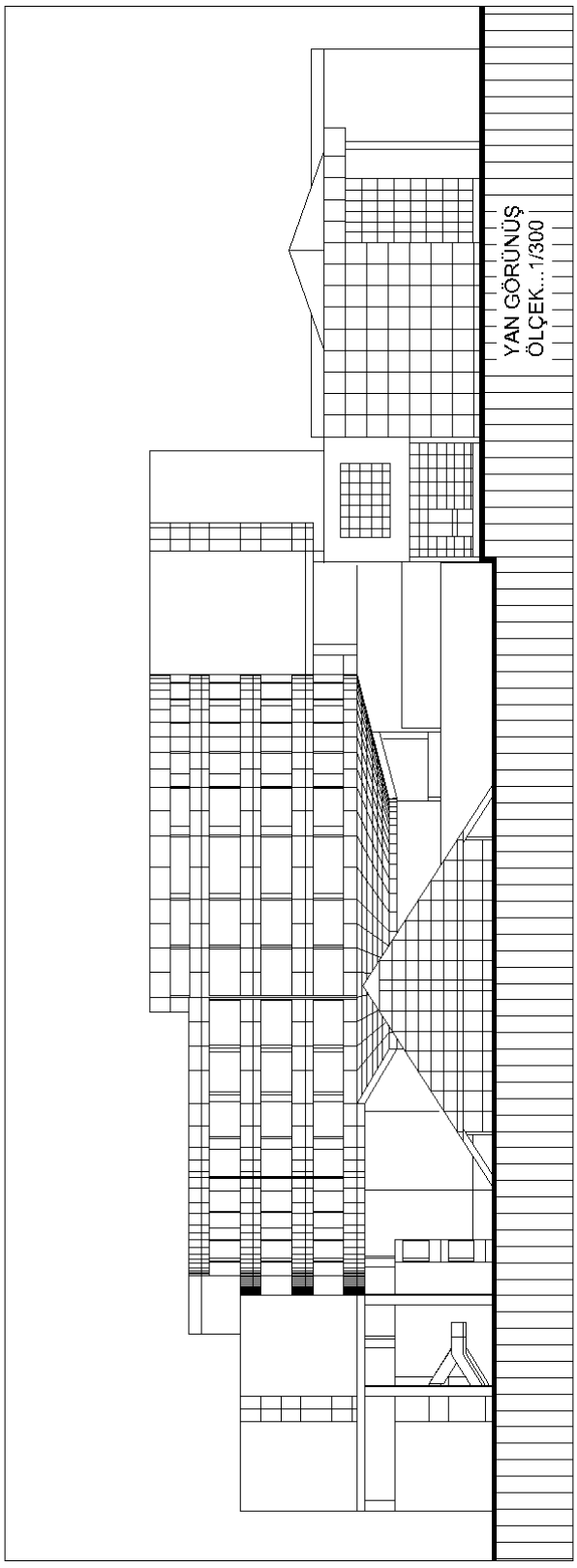


+2150 KOTU PLANI ÖLÇEK...1/300 1080 m2

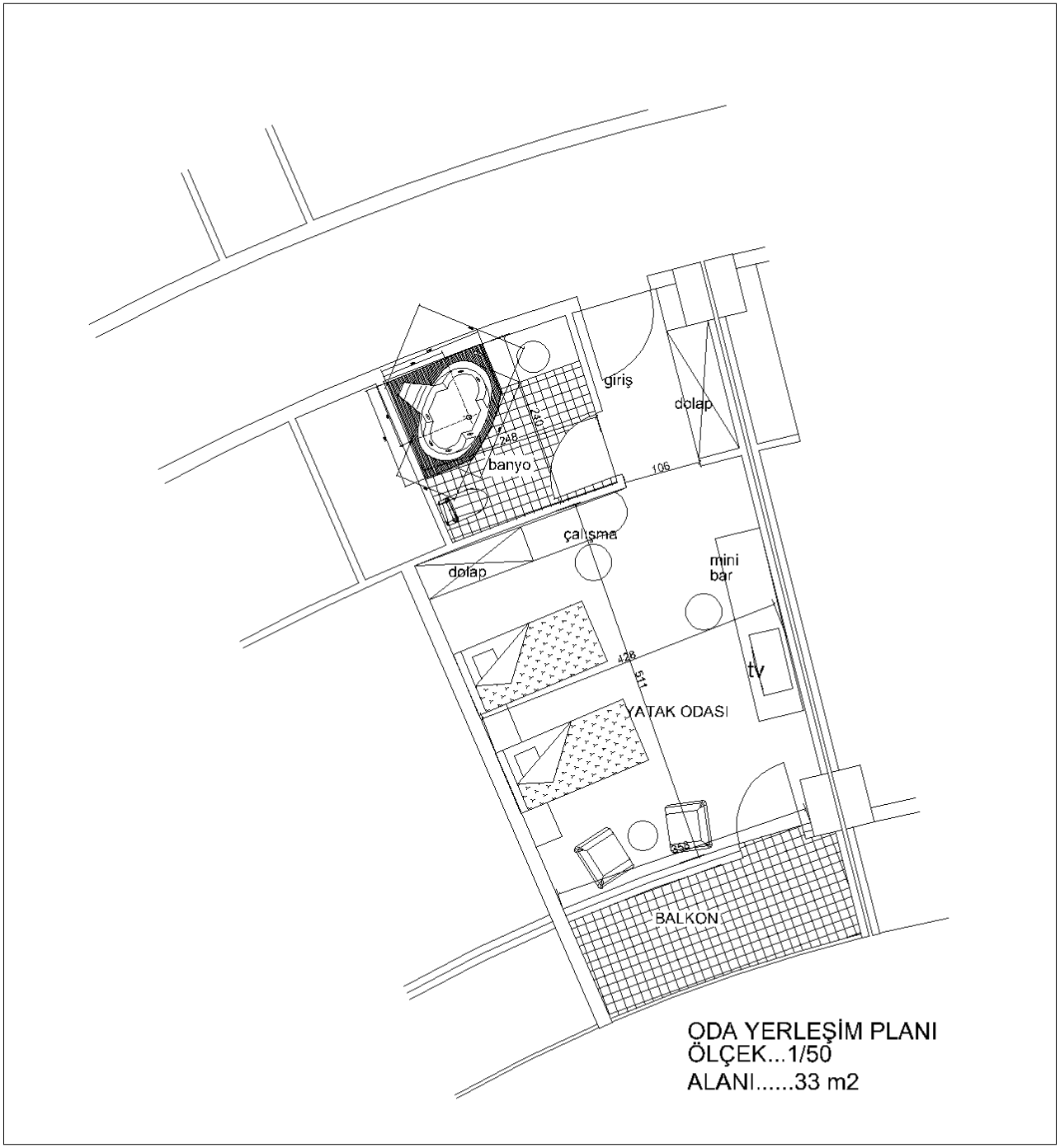
EK: 004


A-A KESİTİ
ÖLÇEK...1/300
YÜZME HAVUZU
YÜZME HAVUZU
TERAS
RESTAURANT
MUTFAK
YATAK KATI
YATAK KATI
YATAK KATI
YATAK KATI
TESİSAT

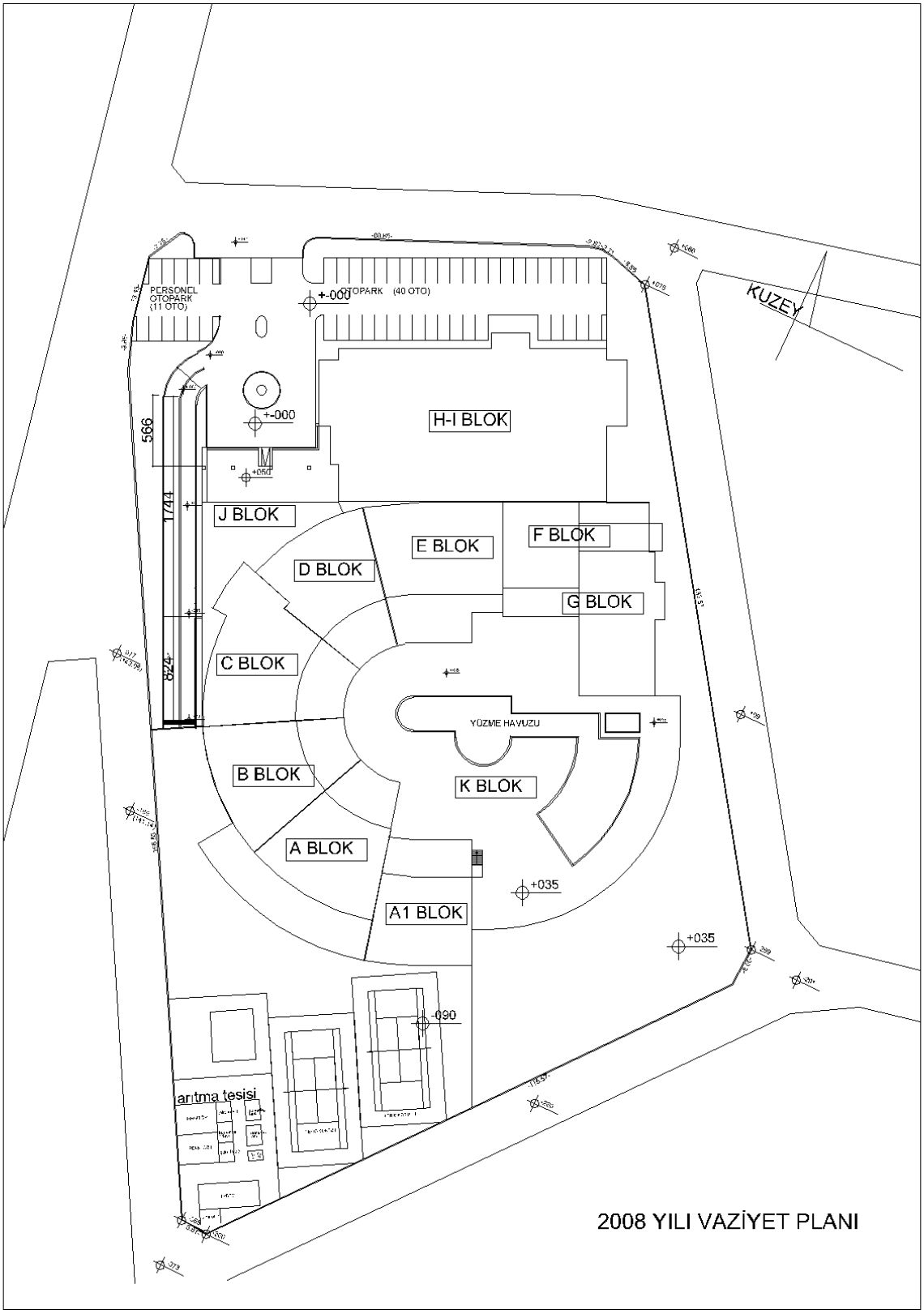
EK: 004



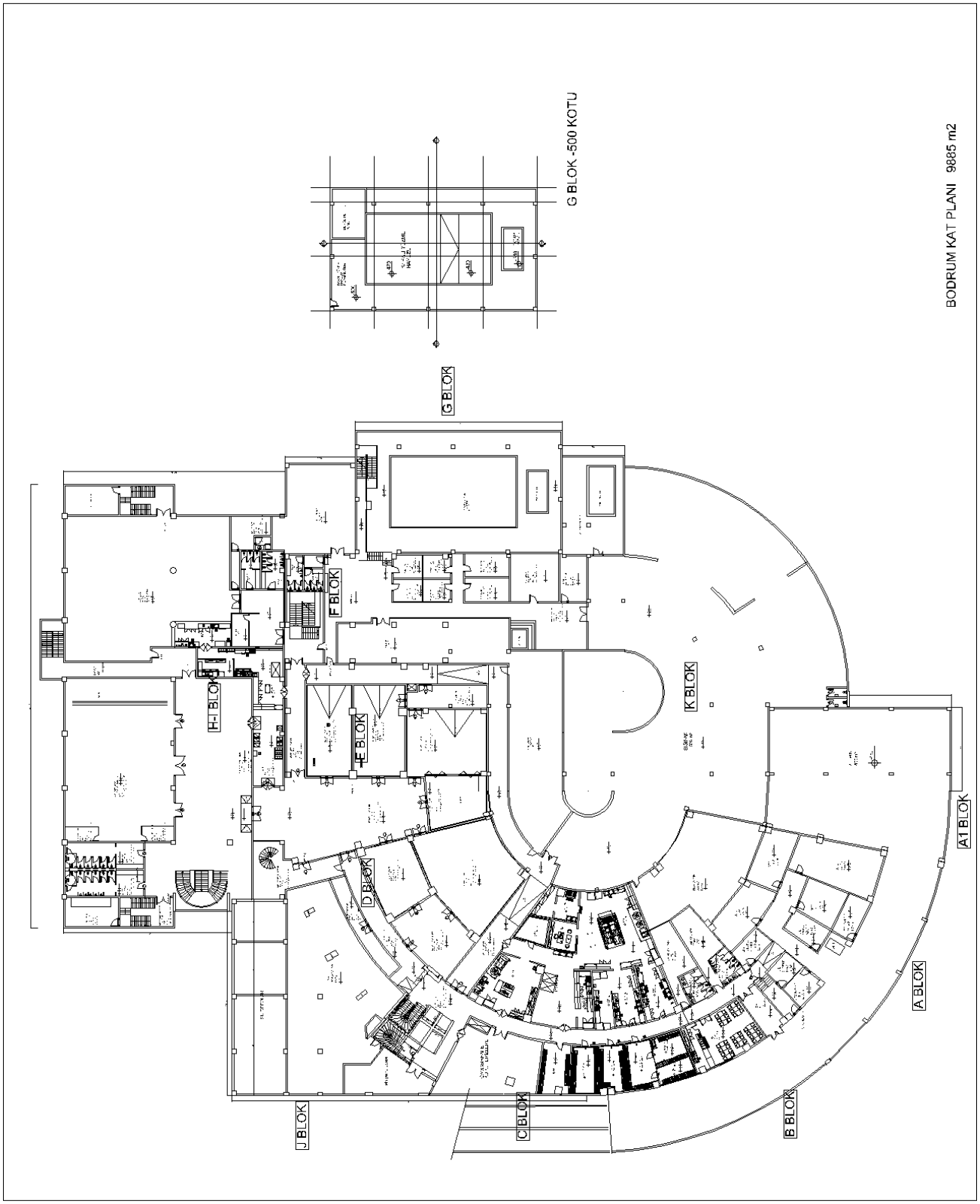
EK: 004


giriş
dolap
banyo
106
çalışma
dolap
mini
bar
tv
428
511
YATAK ODASI
BALKON
ODA YERLEŞİM PLANI
ÖLÇEK...1/50
ALANI.....33 m2

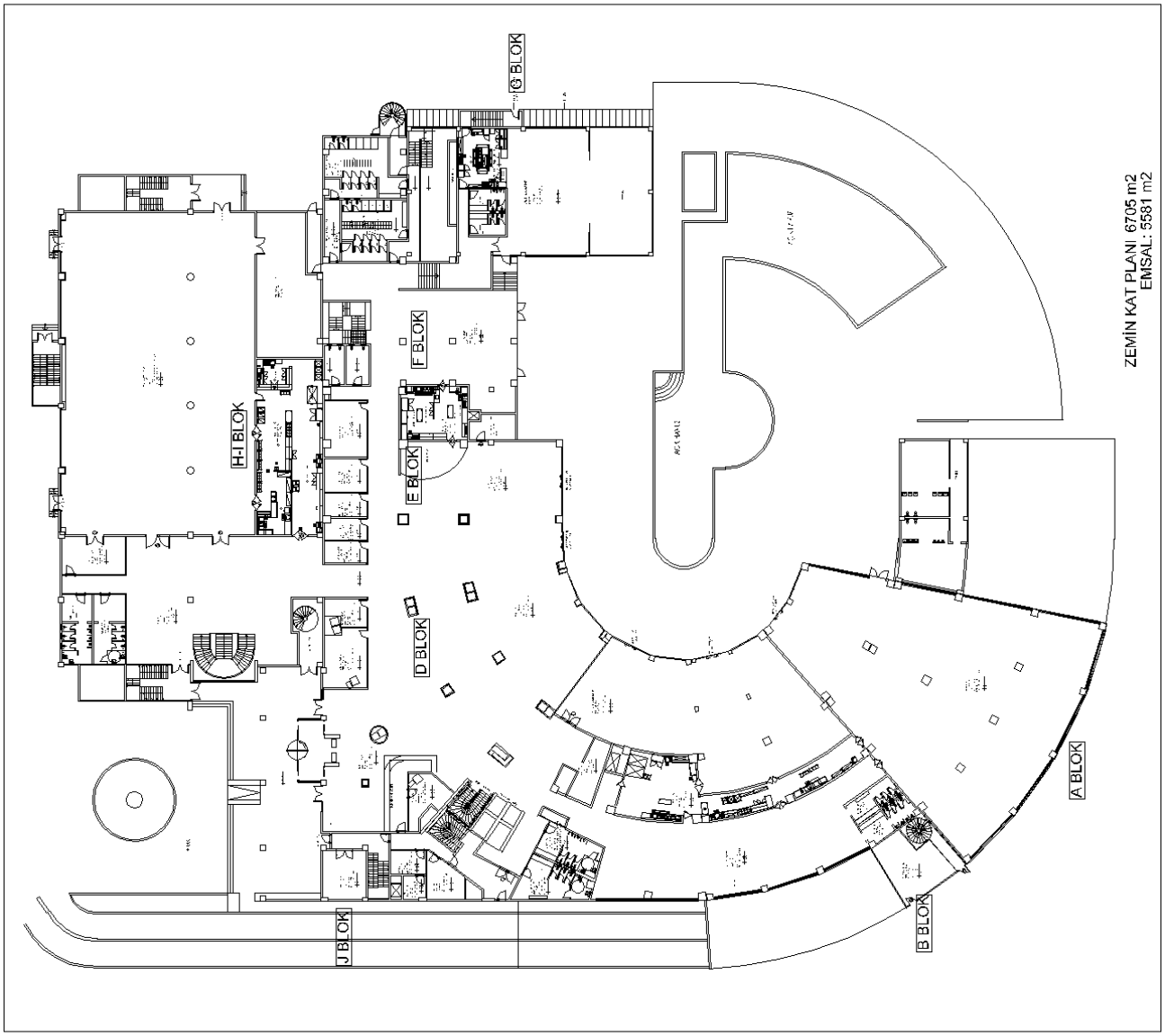
EK: 005


PERSONEL
OTOPARK
(11 OTO)
OTOPARK (40 OTO)
+-000
KUZEY
H-I BLOK
J BLOK
E BLOK
F BLOK
D BLOK
G BLOK
C BLOK
YÜZME HAVUZU
B BLOK
K BLOK
A BLOK
A1 BLOK
+035
+035
-090
566
1744
824
arıtma tesisi
2008 YILI VAZİYET PLANI

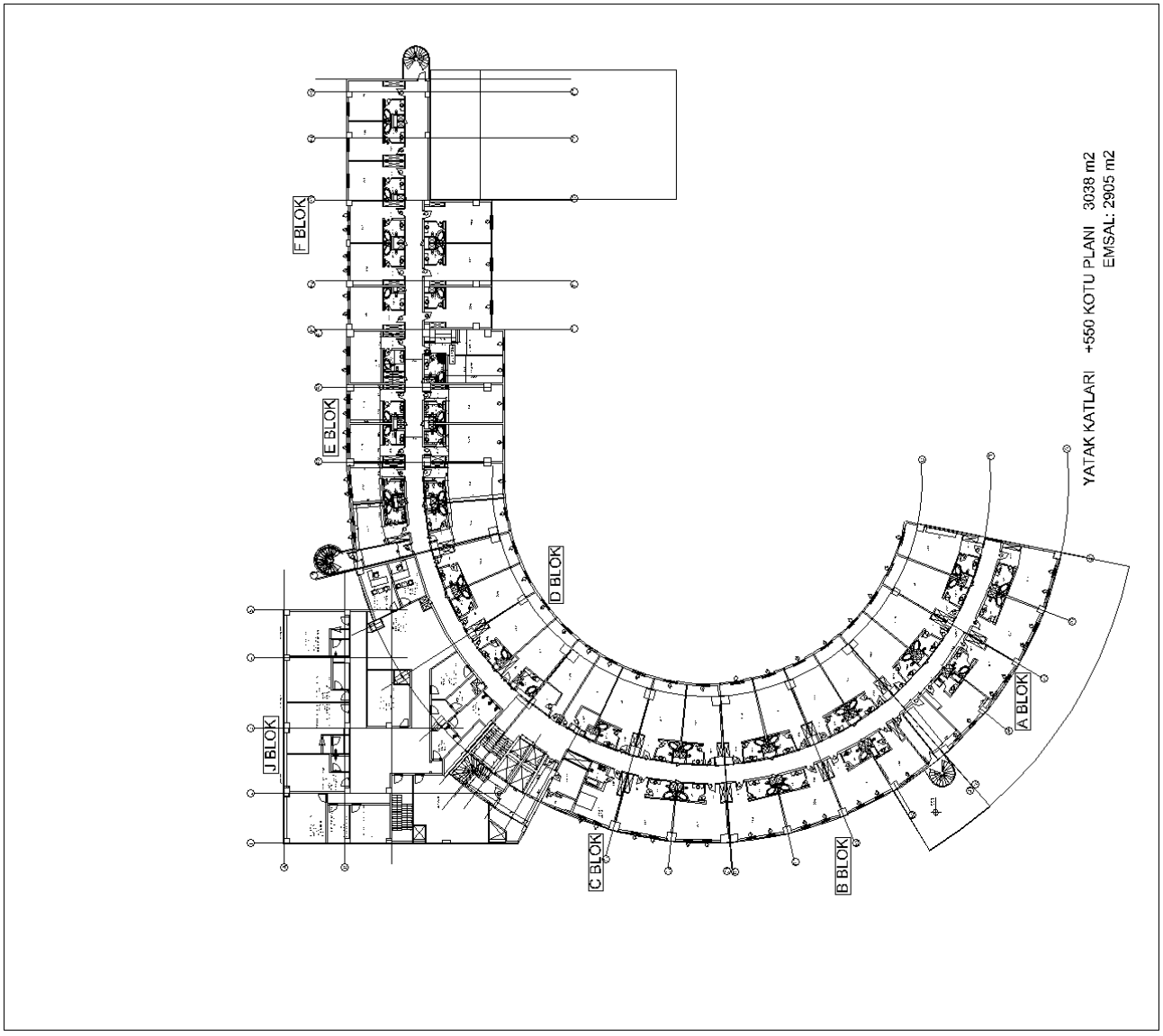
EK: 005


BODRUM KAT PLANI 9885 m2
G BLOK -500 KOTU
G BLOK
F BLOK
H-I BLOK
E BLOK
K BLOK
D BLOK
A1 BLOK
A BLOK
J BLOK
C BLOK
B BLOK

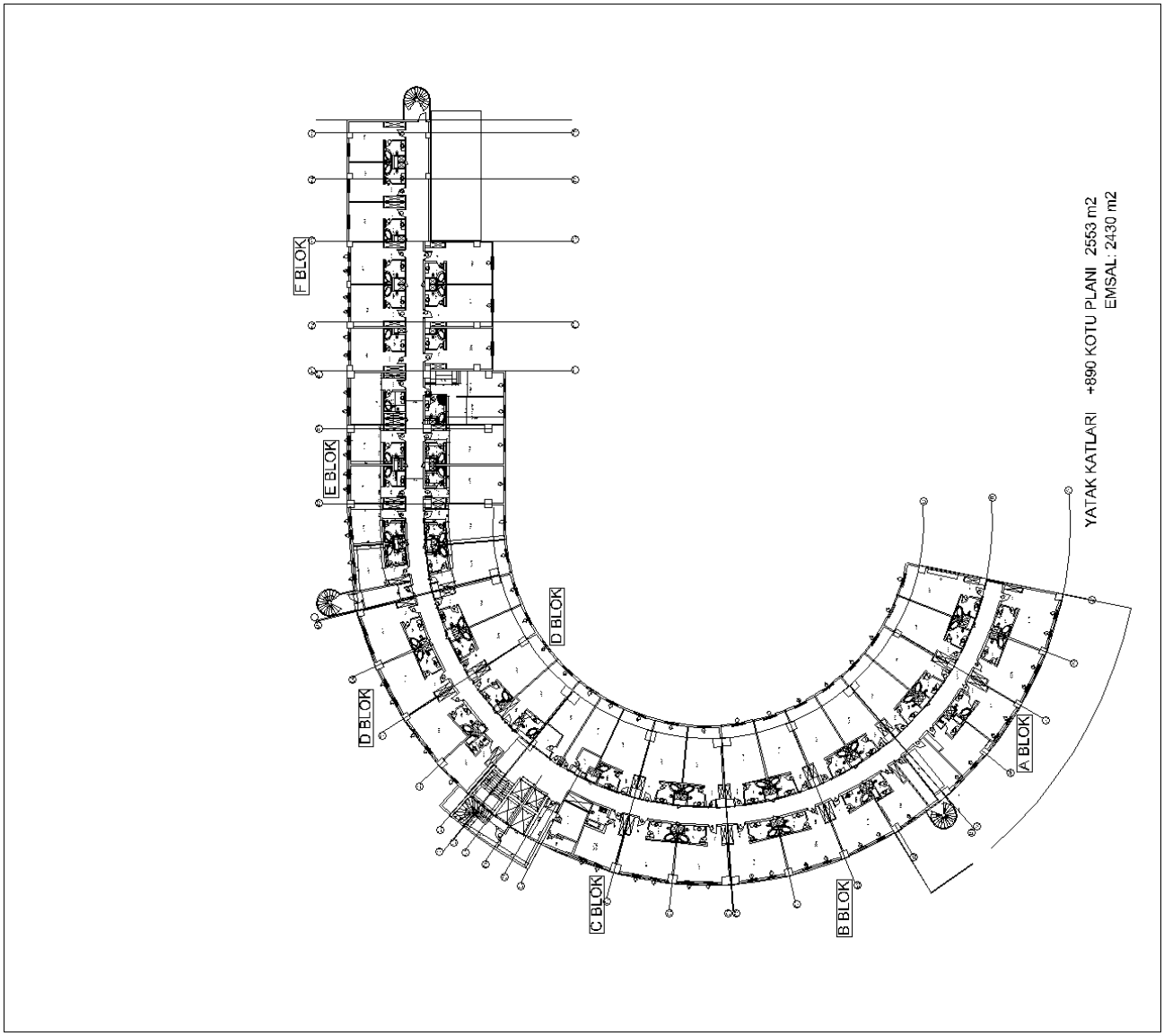
EK: 005


G BLOK
F BLOK
E BLOK
H-I BLOK
D BLOK
J BLOK
B BLOK
A BLOK
ZEMİN KAT PLANI 6705 m2
EMSAL: 5581 m2

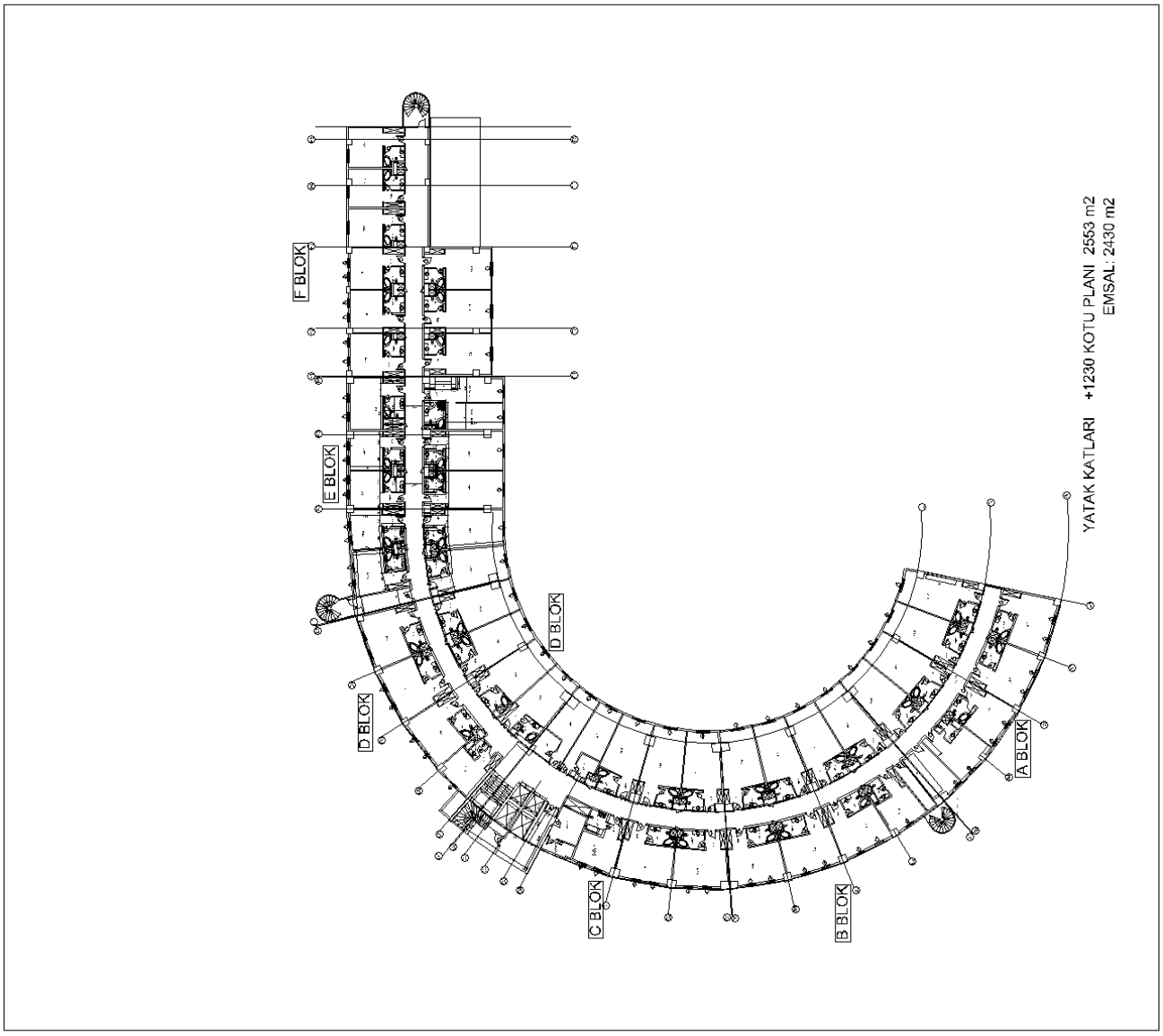
EK: 005


YATAK KATLARI +550 KOTU PLANI 3038 m2
EMSAL: 2905 m2
F BLOK
E BLOK
D BLOK
J BLOK
C BLOK
B BLOK
A BLOK

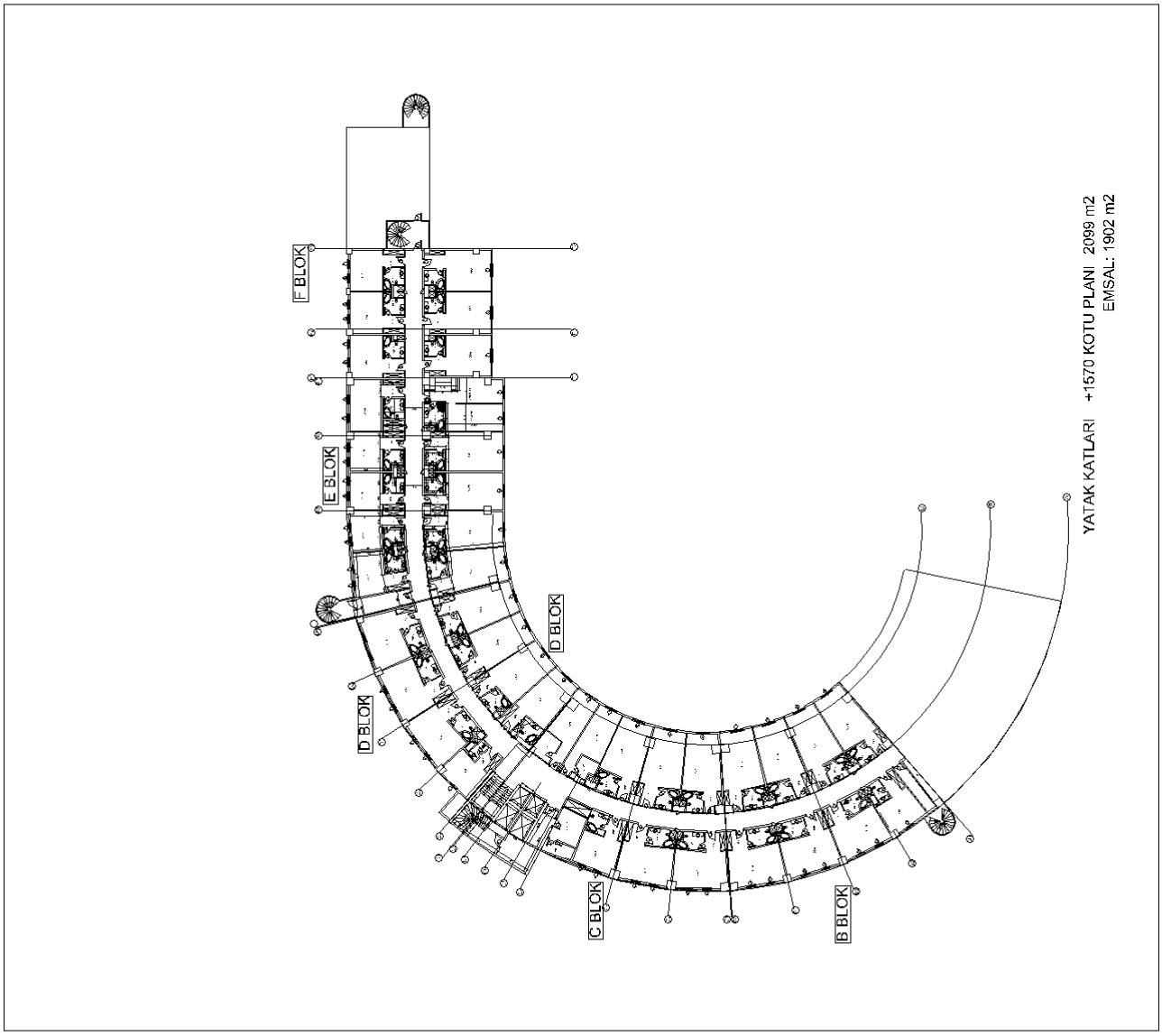
EK: 005


YATAK KATLARI +890 KOTU PLANI 2553 m2
EMSAL: 2430 m2
F BLOK
E BLOK
D BLOK
D BLOK
C BLOK
B BLOK
A BLOK

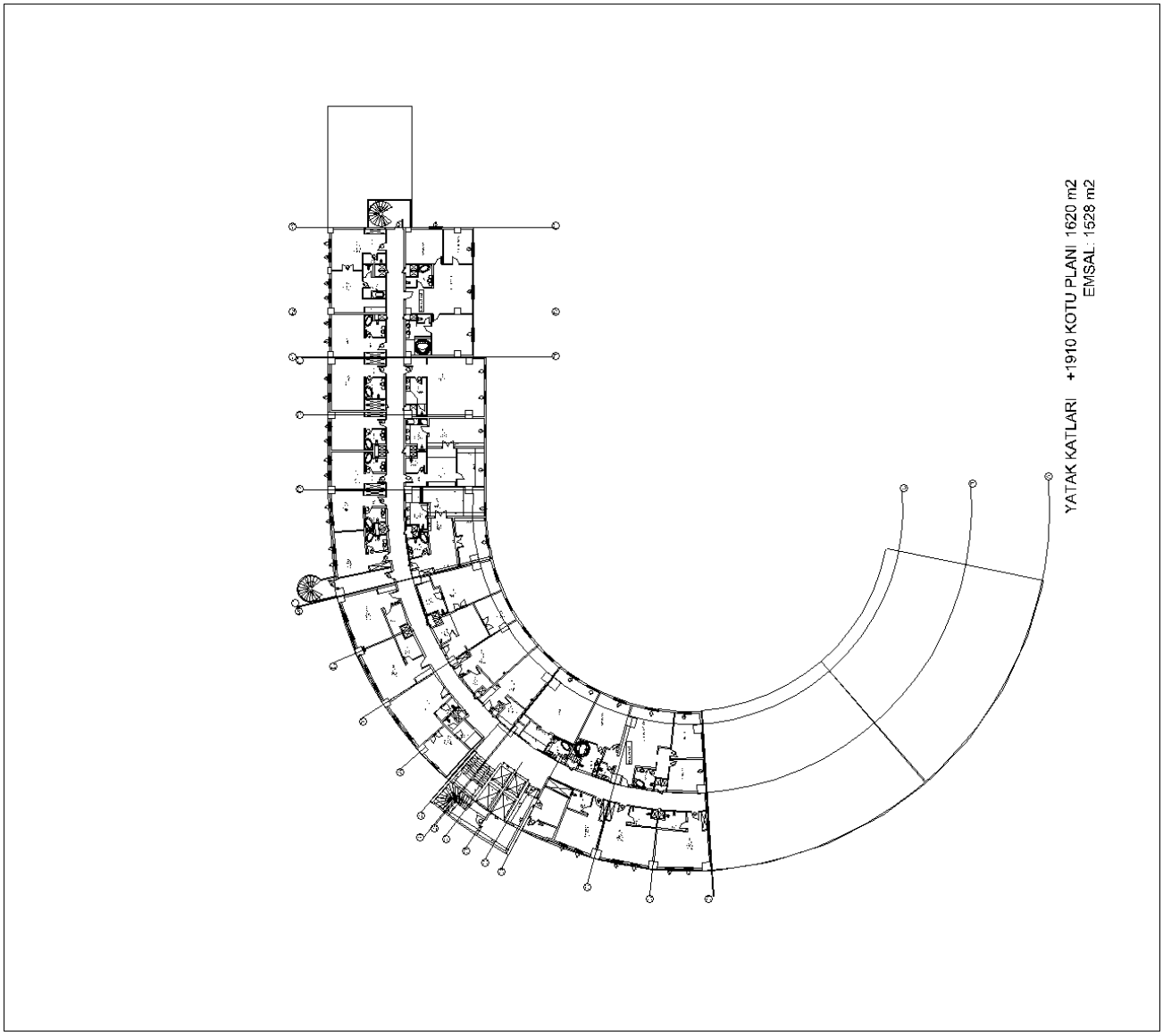
EK: 005


YATAK KATLARI +1230 KOTU PLANI 2553 m2
EMSAL: 2430 m2
F BLOK
E BLOK
D BLOK
D BLOK
C BLOK
B BLOK
A BLOK

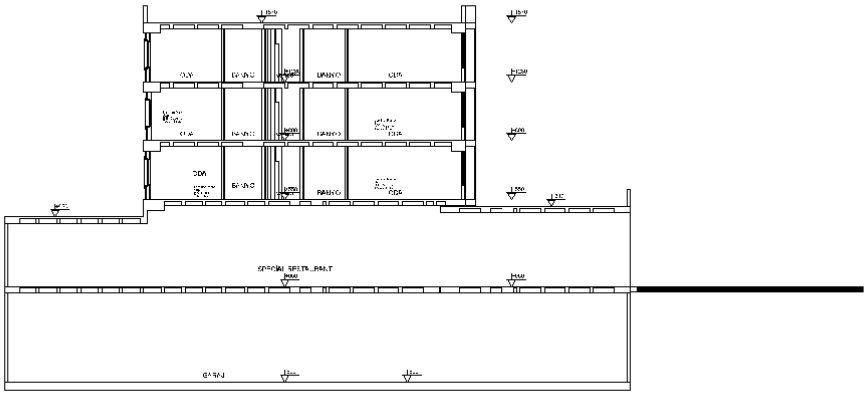
EK: 005


YATAK KATLARI +1570 KOTU PLANI 2099 m2
EMSAL: 1902 m2
F BLOK
E BLOK
D BLOK
D BLOK
C BLOK
B BLOK

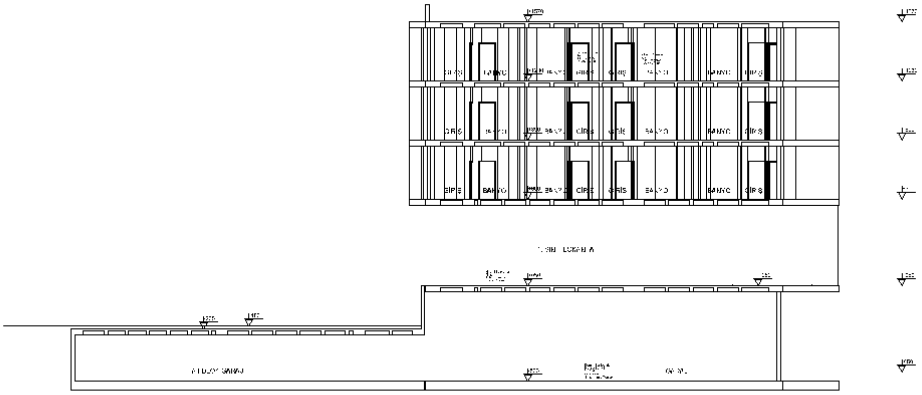
EK: 005



EK: 005



A BLOK A-A KESİTİ



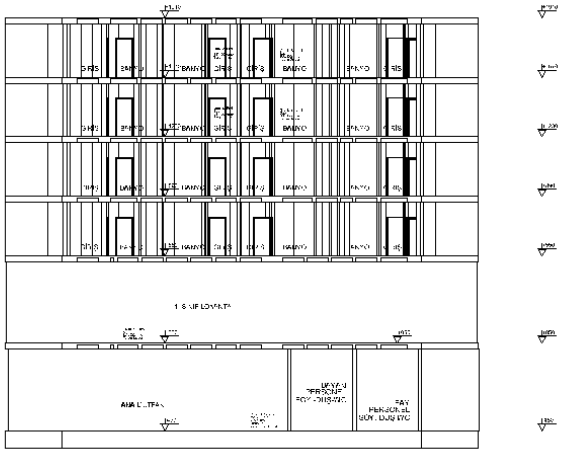
A BLOK-A1 BLOK B-B KESİTİ

○ YERLEŞİM ○ PLANLAR
● KESİTLER ○ GÖRÜNÜŞLER
○ DETAYLAR

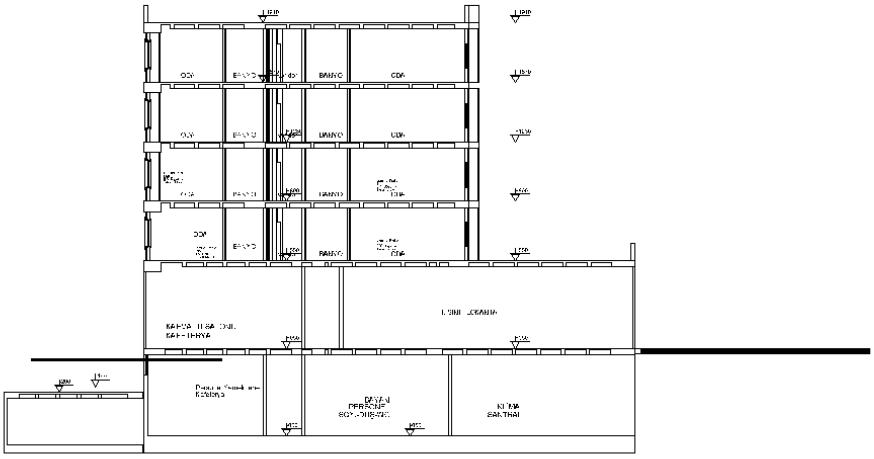
ÖLÇEK: 1/200

A BLOK KESİTLER

EK: 005



B BLOK A-A KESİTİ



B BLOK B-B KESİTİ

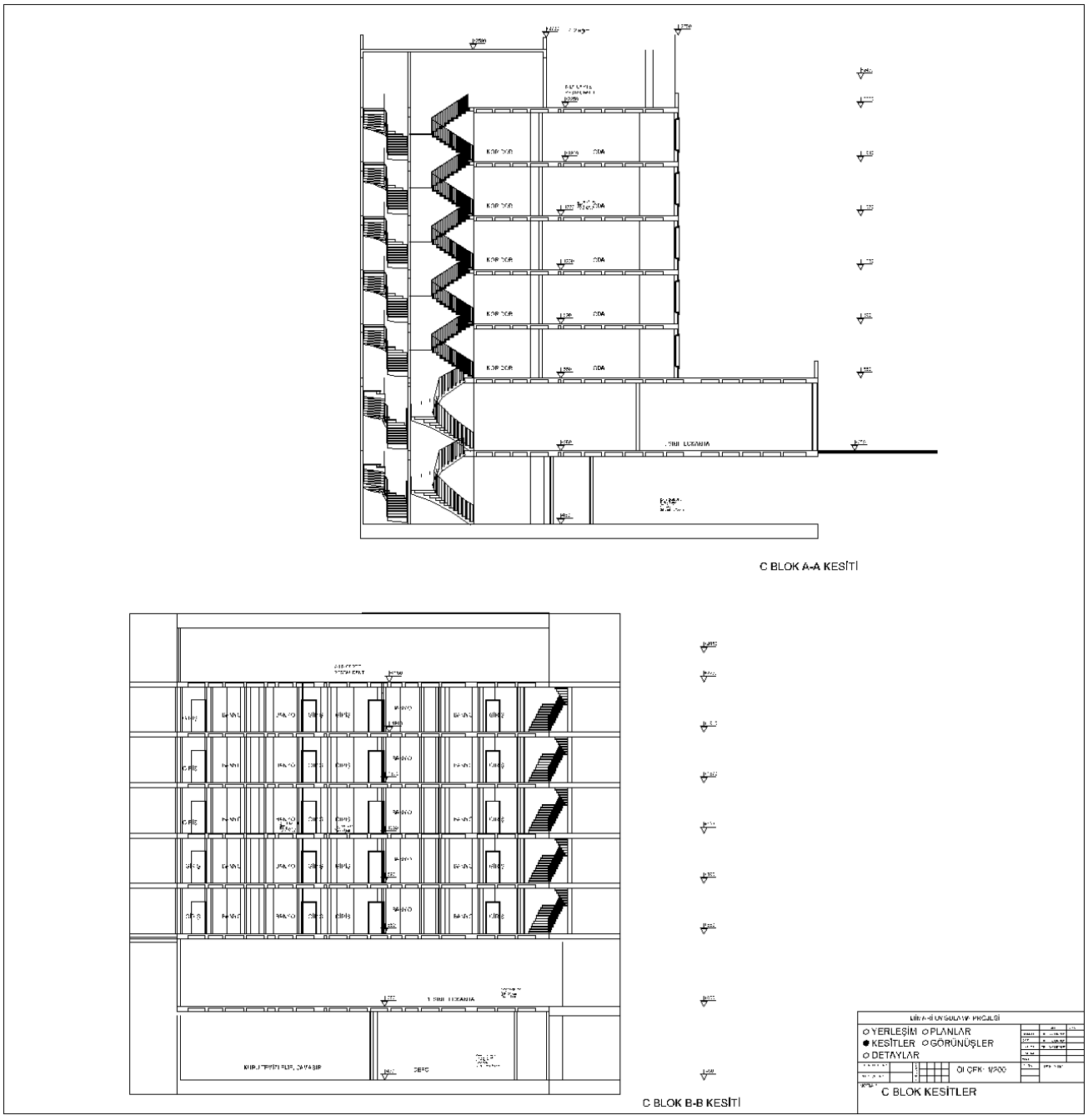
LİSANSÜSTÜ TEZ PROJESİ

○ YERLEŞİM ○ PLANLAR
● KESİTLER ○ GÖRÜNÜŞLER
○ DETAYLAR

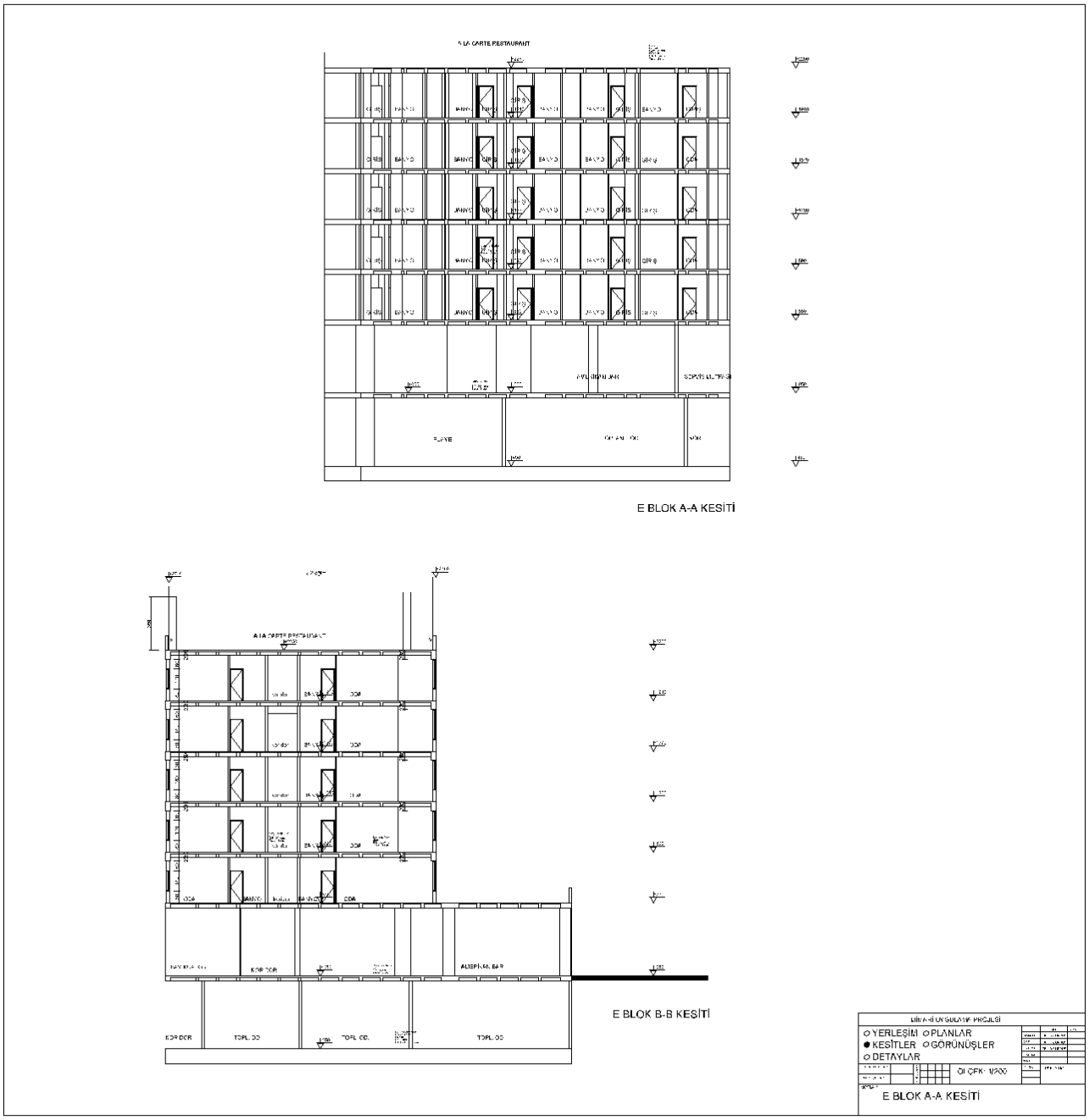
ÖLÇEK: 1/200

B BLOK KESİTLER

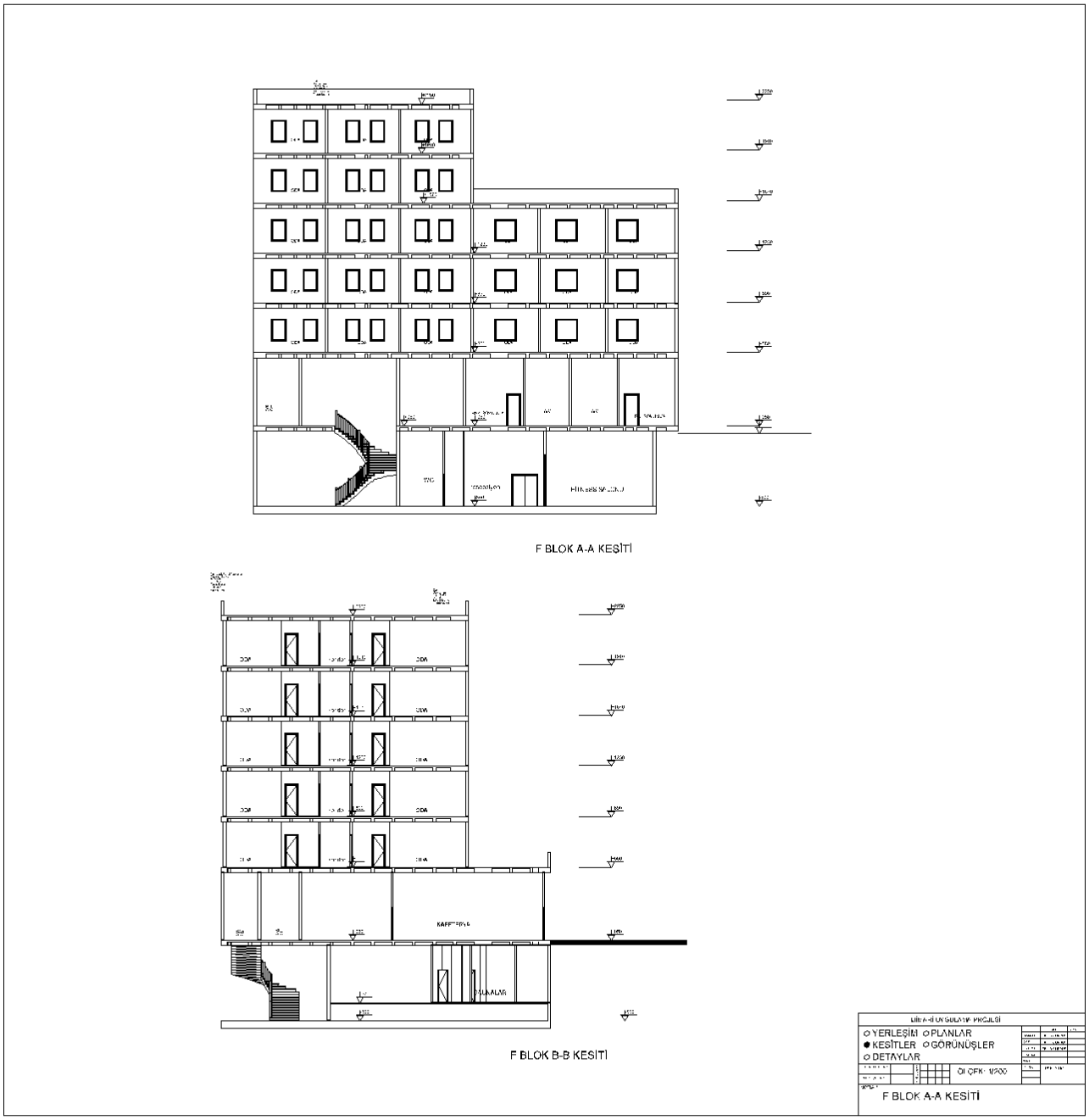
EK: 005


C BLOK A-A KESİTİ
C BLOK B-B KESİTİ
YERLEŞİM
PLANLAR
KESİTLER
GÖRÜNÜŞLER
DETAYLAR
C BLOK KESİTLER

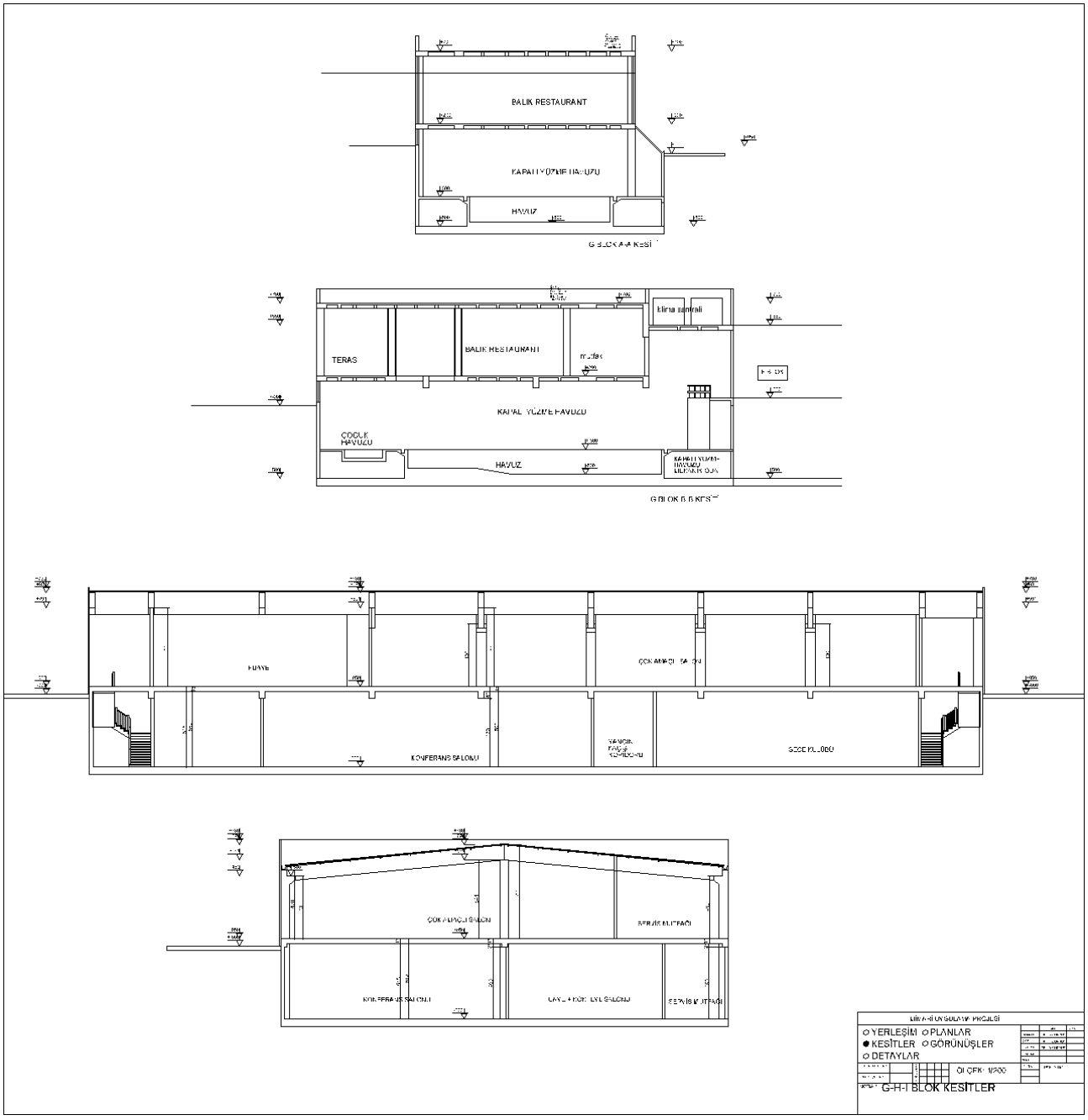
EK: 005


A LA CARTE RESTAURANT
E BLOK A-A KESİTİ
E BLOK B-B KESİTİ
YERLEŞİM
PLANLAR
KESİTLER
GÖRÜNÜŞLER
DETAYLAR
E BLOK A-A KESİTİ

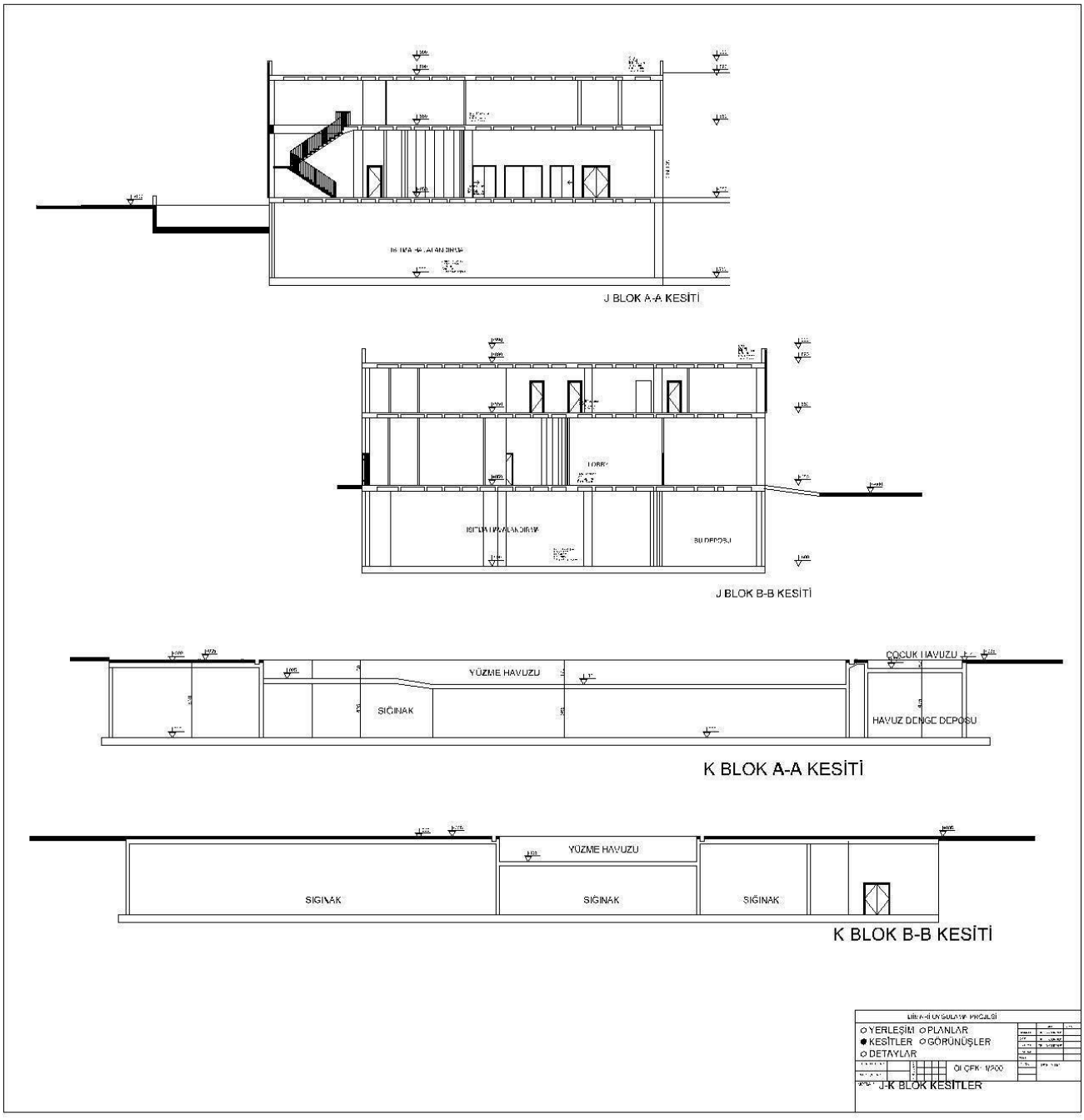
EK: 005


F BLOK A-A KESİTİ
F BLOK B-B KESİTİ
YERLEŞİM
PLANLAR
KESİTLER
GÖRÜNÜŞLER
DETAYLAR
F BLOK A-A KESİTİ

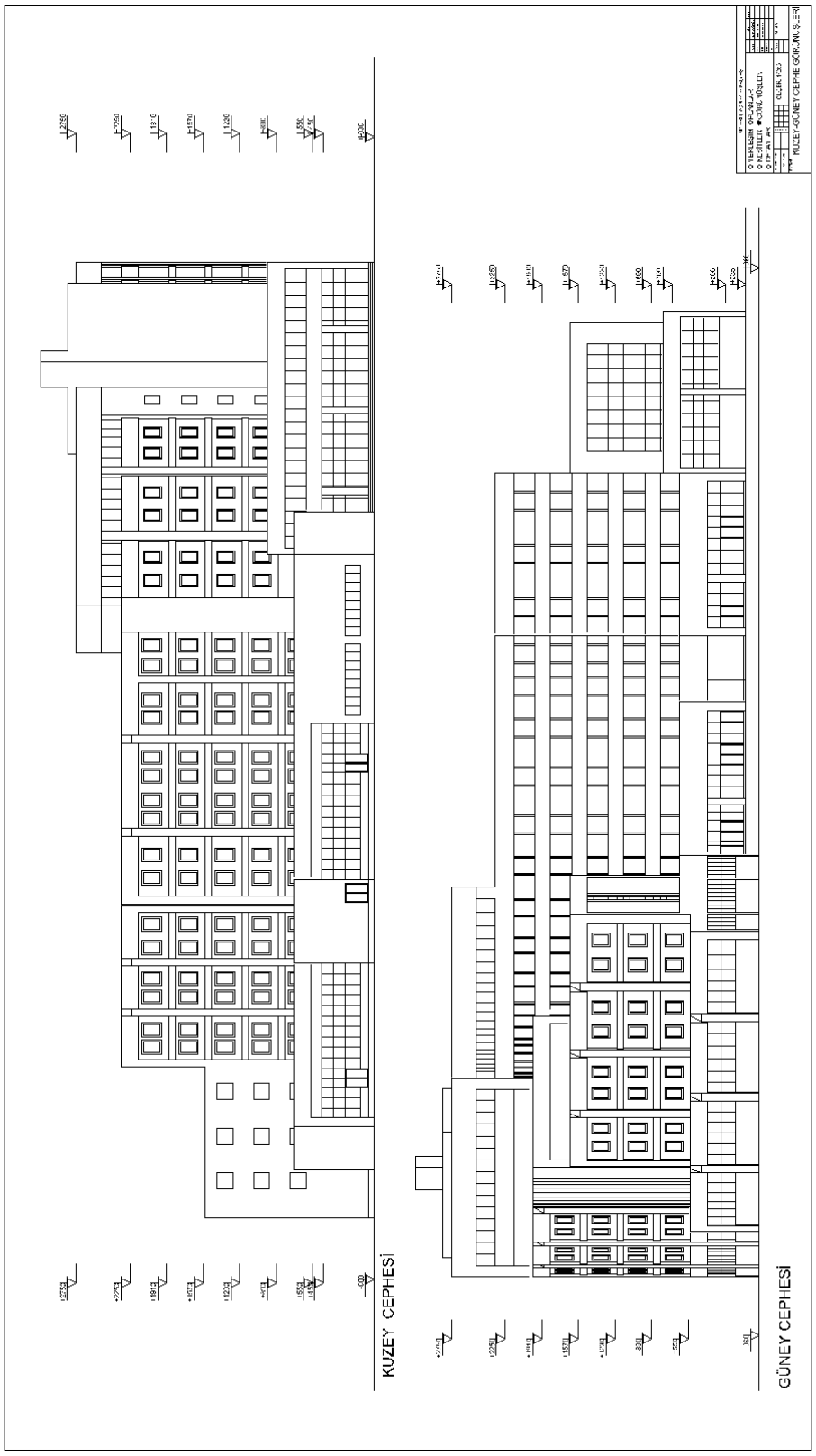
EK: 005


BALIK RESTAURANT
HAVUZ
TERAS
BALIK RESTAURANT
klima santrali
KAPALI YÜZME HAVUZU
ÇOCUK HAVUZU
HAVUZ
FUAYE
KONFERANS SALONU
SERVİS MUTFAĞI
G-H-I BLOK KESİTLER

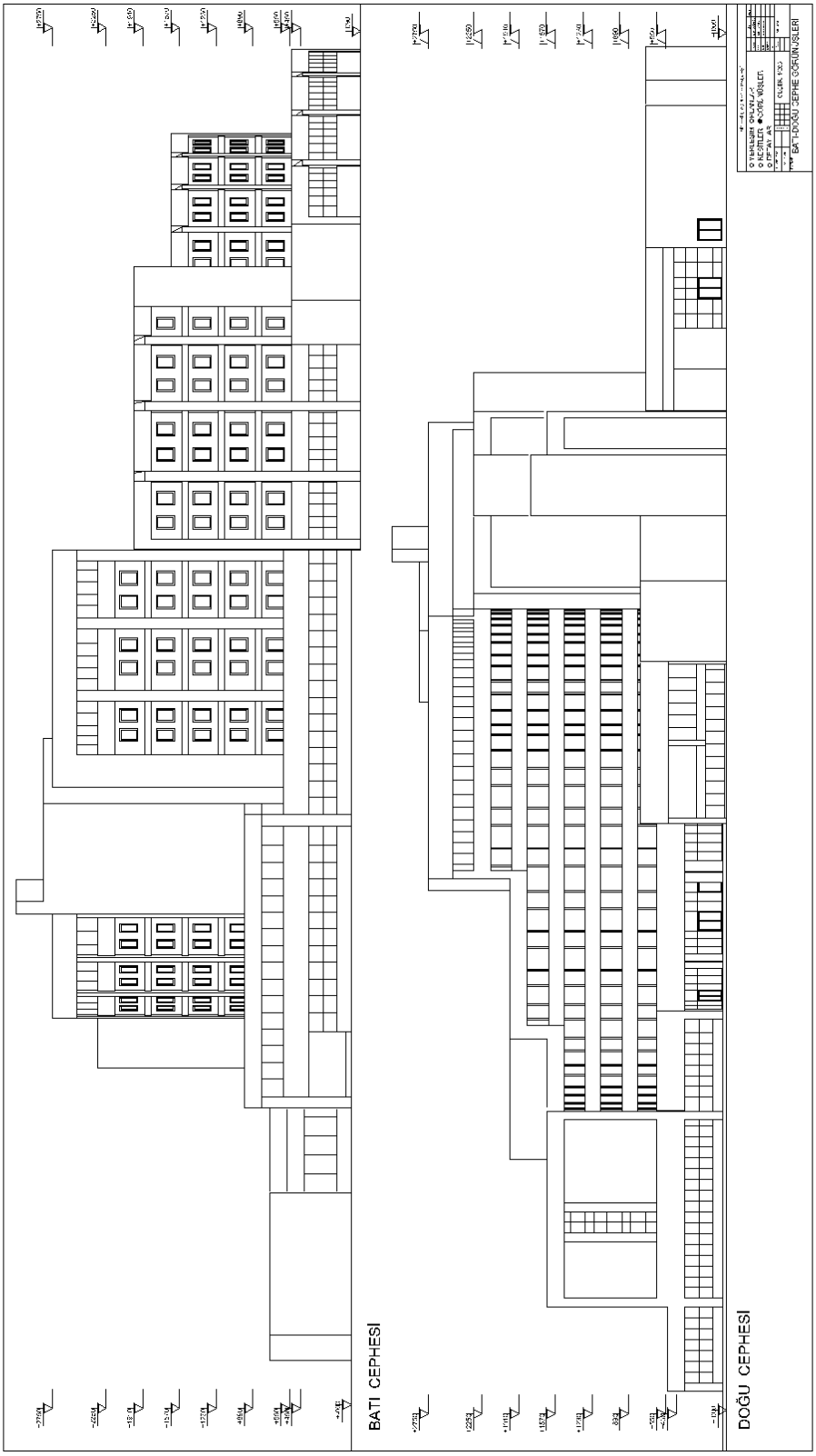
EK: 005


J BLOK A-A KESİTİ
J BLOK B-B KESİTİ
YÜZME HAVUZU
ÇOCUK HAVUZU
SIĞINAK
HAVUZ DENGE DEPOSU
K BLOK A-A KESİTİ
YÜZME HAVUZU
SIĞINAK
SIĞINAK
SIĞINAK
K BLOK B-B KESİTİ
YERLEŞİM
PLANLAR
KESİTLER
GÖRÜNÜŞLER
DETAYLAR
J-K BLOK KESİTLER

EK: 005



EK: 005



EK: 006

EK: 007

EK: 008

EK: 009

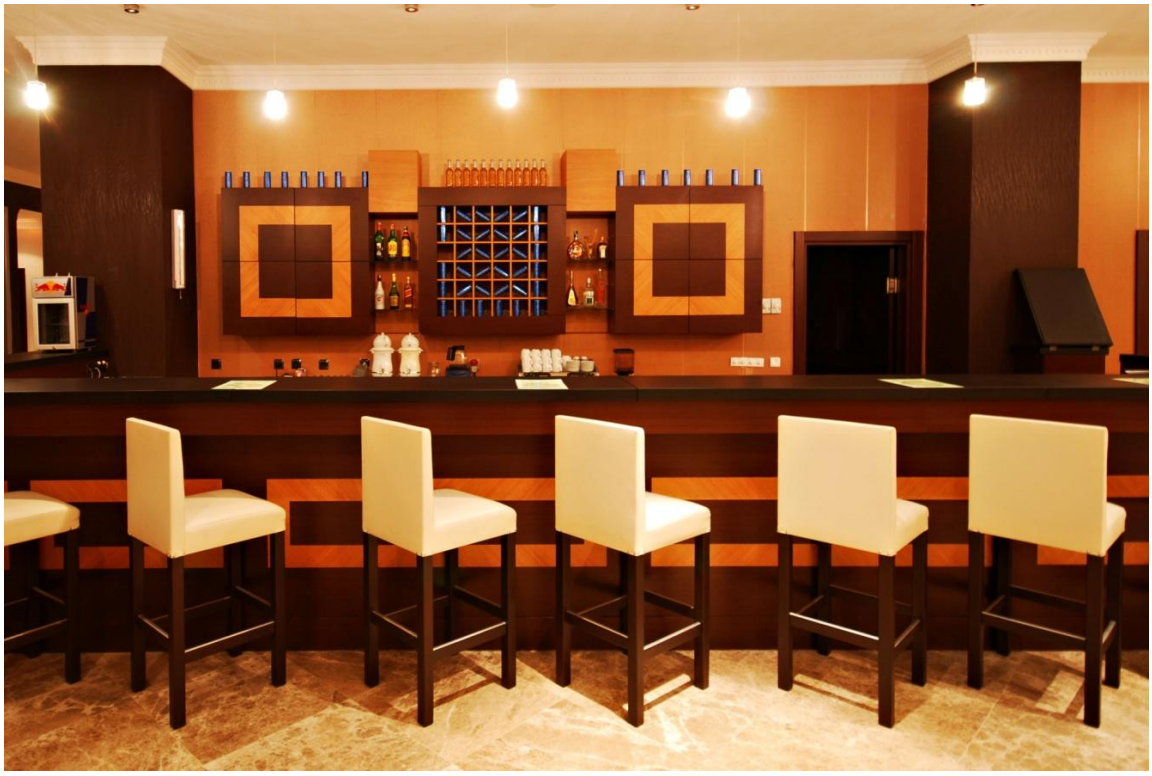
EK: 010

EK: 011

EK: 012

EK: 013

EK: 014



EK: 015

EK: 016

EK: 017

EK: 018

EK: 019

EK: 020

EK: 021

EK: 022

EK: 023

EK: 024

EK: 025

TURİZM YATIRIMI BELGELİ TESİSLER İÇİN DEVRE RAPORU

YILI: 2008 | DEVRESİ: 2. | İLİ: TEKİRDAĞ | İLÇESİ: ÇORLU

I- TESİSİN KİMLİĞİ

BELGE TARİH VE SAYISI	22.06.2006 - 10500
TESİSİN ADI / TÜRÜ / SINIFI	**The Silver Side Hotel 5 Yıldızlı Otel**
TESİSİN KAPASİTESİ	110 Oda+2 bed.eng.oda+11 süit-268 yat.220 kişi.1.snf.lokanta.300 kişi alakart lokanta
TESİSİN ADRESİ	700 kişi çok amaç.salon 425 ve 275 kişi konf.salonu+2 ad.50 kişi topl.sal. 650 kişi gece kul.165 kişi.kafe.150 kişi kahv.salonu,havuz,snack bar, açık yüzm.havuzu,kapalı yüzme hav.sauna, masaj odası, türk hamamı, fitn. center,100 kişi amerikan bar,bilardo-masa ten. 2 ad. Basketbol sahası,satış üni. kuaför, 40 araç otopark kap.56 araç açık otopark
GİRİŞİMCİNİN ADI	3T Özpala Kardeşler Tur.ve Otel.San.Tic.Ltd.Şti.
GİRİŞİMCİNİN ADRESİ	2-Cumh.Cad.No:26/A Gümüşyaka-Silivri/İstanbul tel.(0212) 721 32 33
GİRİŞİMCİNİN TELEFONU FAKSI	Tel: 0282 650 20 02 - 0282 652 4846 cep (0543) 762 30 80

II- TESİSİN DURUMU

1) İNŞAAT BAŞLAMADI [ ]

BAŞLAMAMA NEDENİ

SÜRESİ VAR	[ ]	PROJE TADİLATI	[ ]	DOĞA KOŞULLARI	[ ]
VAZGEÇİLDİ	[ ]	BELEDİYE İLE SORUNLU	[ ]	FİNANS SORUNU	[ ]
DEVİR	[ ]	ORTAKLARLA SORUNLU	[ ]	DİĞER	[ ]

2) İNŞAAT BAŞLADI [X] İNŞAATA BAŞLAMA TARİHİ : 20.11.2006

GERÇEKLEŞME

AŞAMA	TAMAMLANMA ORANI %	TAMAMLANACAĞI TARİH
TEMEL (Kazı İşleri)	100% 100	
SU BASMANI	100% 100	
KABA İNŞAAT	100% 100	
İNCE İNŞAAT	% 90	01.05.2008
TESİSAT İŞLERİ	% 90	01.05.2008
TEFRİŞ	% 90	01.05.2008

3) İNŞAAT DEVAM ETMİYORSA NEDENİ

SÜRESİ VAR	[ ]	BELEDİYE İLE SORUNLU	[ ]	DOĞA KOŞULLARI	[ ]
VAZGEÇİLDİ	[ ]	ORTAKLARLA SORUNLU	[ ]	FİNANS SORUNU	[ ]
DEVİR	[ ]	YÜKLENİCİ İLE SORUNLU	[ ]	AMAÇ DIŞI KULLANIM	[ ]
PROJE TADİLATI	[ ]	MAHKEME SONUCU BEKLENİYOR	[ ]	DİĞER	[ ]

4) İNŞAAT BİTTİ İSE İŞLETME BELGESİ ALMAMA NEDENİ

PROJE TADİLATI VAR	[ ]	DEVİR	[ ]		[ ]
BELEDİYE İLE SORUNLU	[ ]	AMAÇ DIŞI KULLANIM	[ ]		[ ]
TEŞVİK BLG.SÜRESİ VAR	[ ]	İLAVE İNŞAAT VAR	[ ]		[ ]
İŞL. BLG. İÇİN YENİ MÜR. EDİLDİ	[ ]	DİĞER	[ ]		[ ]

5) İŞLETMEYE AÇILMA TARİHİ : [ ]

III. GİRİŞİMCİNİN BELİRTMEK İSTEDİĞİ DİĞER HUSUSLAR

Tesisin inşaatında ince inşaat, tesisat büyük ölçüde tamamlanmıştır Tefrişat 2 ay içerisinde bitirilip 01.09.2008 açılışı yapılabilecektir.

YETKİLİNİN ADI / İMZASI / TARİHİ

04.07.2008
Turgay PALA
Şirket Ortağı

İNCELEME TARİHİ : 04.07.2008

IV. İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRÜNÜN GÖRÜŞÜ

Tesis inşaatı hızla devam etmekte olup 2 ay içerisinde İşletme Belgesi başvurusuna hazır hale gelebilir.

Arzederim

İL MÜDÜRÜNÜN ADI / İMZASI / TARİHİ

04.07.2008
Bilal KIRIMLI
İl Kültür ve Turizm Müdür V.

EK: 026

anbul'a 3. havaalanı geliyor haberi - 05 Kasım 2008 Çarşamba 13:24

İstanbul'a 3. havaalanı geliyor

05 Kasım 2008 Çarşamba 13:24

Hükümet, İstanbul'a 3. havalimanı için düğmeye bastı. Peki bu havalimanı hangi bölgede inşaa edilece? İşte yanıtı;

İstanbul'a kurulması planlanan 3. havalimanı için kolları sıvayan Hükümet, atacağı adımları bir takvime bağladı. İlk olarak yer seçimi aralık sonuna kadar bir sonuca bağlanacak.

En şanslı yörelerin başında Çorlu geliyor ama, bu konuda net bir tavır ortaya konmadı. Ancak yer seçiminde, 'İstanbul'un gelişim planlarıyla uyumlu olacak şekilde ulaşım ve imar planları çerçevesinde yeni bir havalimanı için gerekli asgari fiziksel şartları taşıma' önemli rol oynayacak.

Başbakan Recep Tayyip Erdoğan'ın İstanbul'a yapılmasını istediği üçüncü havaalanı hükümetin '2009 Yılı Programı'na girdi. Resmi Gazete'de yayınlanan programa göre havalimanı için yer seçimi meselesi, aralık sonuna kadar karara bağlanacak. Yer konusunda başta Çorlu olmak üzere bazı isimler gündeme getirilmişti. İstanbul'a yakınlığı ve coğrafi konumu itibarıyla öne çıkan Tekirdağ'ın sanayileşmiş ilçesine, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı Kadir Topbaş da destek çıkmıştı. Topbaş, geçen yıl gündeme gelen konuyla ilgili, Çorlu Havaalanı'nın İstanbul'a iletili hale getirilmesi görüşünü dile getirmişti.

Hükümetin, yeni yılda kamu sermaye yatırımları içinde en büyük pay ayırdığı sektör ulaştırma olacak. Toplam yatırımların içinde yüzde 31'lik pay ile öne çıkan ulaştırmada en dikkat çekici projelerden biri ise İstanbul'a üçüncü havaalanı yapımı. Ulaştırma Bakanlığı, Devlet Planlama Teşkilatı, Devlet Hava Meydanları İşletmesi, İstanbul Valiliği ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi işbirliğiyle yürütülecek projede 2008'in sonuna kadar yer belirlenecek. Yeni havalimanın kurulacağı yer için programda bölge ismi verilmese de seçilecek muhtemel bölgeler için sinyaller veriliyor. 2009 programında, "İstanbul'un gelişim planlarıyla uyumlu olacak şekilde ulaşım ve imar planları çerçevesinde yeni bir havalimanı için gerekli asgari fiziksel şartları taşıyan bölgeler arasından yer seçimi yapılacak." ifadeleri yer alıyor. Yer seçiminin ardından takiben etüt ve proje çalışmalarına başlanacağı vurgusu yapılıyor.

ATATÜRK HAVALİMANINDA İKİ DAKİKADA BİR UÇAK KALKIYOR

Atatürk Havalimanı ciddi bir turizm ve ticaret yoğunluğu yaşayan İstanbul'a yetmiyor. Dünyanın her yerine sefer düzenlenen havalimanından her iki dakikada bir uçak kalkıyor. Söz konusu tabloyu Dışişleri Bakanı Ali Babacan şu sözlerle özetlemişti: "İstanbul artık bölgesel bir ulaştırma merkezi olma özelliği kazandı. Şu anda 2 tane havaalanımız var. Üçüncüsü İstanbul için de Türkiye için de gerekli."

EK: 027

HABERLER.COM

Atatürk Havaalanı'nın Kargo Yükünü Azaltacak Çorlu Lojistik Köyü'nü TOKİ Yapacak

Atatürk Havaalanı'nın Kargo Yükünün Azaltılması İçin Tekirdağ'ın Çorlu Havalimanı Yakınına Kurulacak Lojistik Köyün Yapılması İçin Çalışmalar Hız Kazandı. Havayolu, Demiryolu ve Karayolu ile Bağlantısı Olacak Olan Çorlu Lojistik Köyü'nün Dünyanın Sayılı Merkezlerinden Biri Olacağını Belirten Tekirdağ Valisi Aydın Nezih Doğan, Lojistik Merkezin Yapımı İçin Toplu Konut İdaresi ile Görüşmelerin Sürdüğünü Belirtti.

Atatürk Havaalanı'nın kargo yükünün azaltılması için Tekirdağ'ın Çorlu Havalimanı yakınına kurulacak lojistik köyün yapılması için çalışmalar hız kazandı. Havayolu, demiryolu ve karayolu ile bağlantısı olacak olan Çorlu Lojistik Köyü'nün dünyanın sayılı merkezlerinden biri olacağını belirten Tekirdağ Valisi Aydın Nezih Doğan, lojistik merkezin yapımı için Toplu Konut İdaresi ile görüşmelerin sürdüğünü belirtti.

Çorlu Havaalanı yakınına modern taşımacılığın üssü olarak bilinen lojistik köy yapımı için proje hazırlandı. Tekirdağ Valisi Aydın Nezih Doğan'ın öncülüğünde hazırlanan proje ile Çorlu Havaalanı'nın aktif hale getirilmesi amaçlanıyor bin 100 dekarlık arazinin üzerine kurulması planlanan lojistik köyün kargo şirketlerinin üssü olması hedefleniyor. Havayolu ile Atatürk Havaalanı'na gelecek kargolar Çorlu Havaalanı'na yönlendirilerek karayolu demiryolu ve denizyolu ile Türkiye piyasasına dağıtılacak. Kargo şirketlerinin yoğun ilgi gösterdiği lojistik köyle havayolu, demiryolu ve Tekirdağ'a yeni yapılan Akport Limanı'nın aynı üçgende birleştirilerek Türkiye'de tek olması sağlanacak.

Çorlu Havaalanı'nın askeri amaçla yapıldığı için haftada sadece 3 sivil uçak indiğini kaydeden Tekirdağ Valisi Aydın Nezih Doğan, bu havaalanını aktif hale getirmek için çalışma başlattıklarını belirtti. Havaalanına yakın bir bölgede lojistik köy yapmak için çalışmaların tamamlandığını Vali Doğan, buraya lojistik bir köy yaparak kargo alanındaki büyük şirketleri çekeceklerinin altını çizdi. Lojistik köyün bitmesi halinde Çorlu Havaalanı'nın kargo ağırlıklı bir havaalanı olacağını dile getiren Doğan, bu sayede Atatürk Havaalanı'nın da kargo yükünün azaltılacağını belirtti. Atatürk Havaalanı'nda yaşanan en son yangında kargo yükünün azaltılmasının gündeme geldiğini ifade eden Doğan, Çorlu'nun bu azaltılmaya alternatif olduğunu aktardı. Lojistik köyün tamamlanmasıyla birlikte, Atatürk Havaalanı'nın kargo yükünün Çorlu'ya kayacağı belirtildi.

Köy için hukuki alt yapıyı oluşturarak, çalışmaları Ulaştırma ve Sanayi bakanlıklarına ilettiklerini kaydeden Doğan, lojistik köyün inşa edilmesinde sektördeki herkesin görüşüne başvurarak bir proje geliştireceklerini belirtti. En iyisini yapmak için sektörün ileri gelenlerinden oluşan bir arama konferansı düzenlediklerini belirten Doğan, lojistik köy için sektörün önde gelen işadamlarının görüşünü aldıklarını belirtti. Daha önce işadamlarının Atatürk Havalimanı'nın kargo yükünün Çorlu'ya kaydırılmasına karşı çıktıklarını kaydeden Doğan, konferansta bu görüşün değiştiğini gördüklerini dile getirdi.

Bin 100 dekar alana lojistik köyün TOKİ tarafından inşa edilmesinin gündemde olduğunu belirten Doğan, bunun için arazinin TOKİ'ye devredilmesi için Maliye Bakanlığı'na yazışmalar yaptıklarını söyledi. TOKİ'nin lojistik köyü inşa etmesi için çalışmalarının sürdüğünü belirten Doğan, TOKİ'nin kararını beklediklerini söyledi.

EK: 028

SPOR YAZARI OLMAK İSTER MİSİN

En iyi TV SPOR Yayın Akışı İçeriği

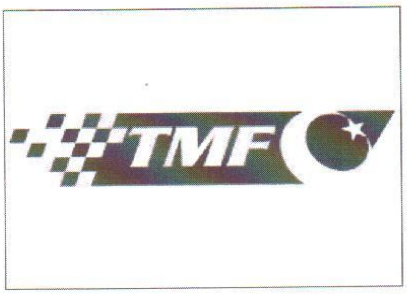
Günün Haberleri Sitene Ekle Arşiv Künye Reklam İletişim Giriş Sayfam Yap Sık Kullanılanlara Ekle 17 Kasım 2008 Paz

20:57 : Galatasaray: 2 İstanbul BŞB: 0 Maç Sonucu

Ana Sayfa
Bilgi Yarışması
Yazar Yarışması
Son Dakika
CANLI YAYIN
CANLI ANLATIM
Soru-Cevap
Transfer Borsası
Futbol
Basketbol
Voleybol
Formula 1
Motor Sporları
Tenis
Diğer Sporlar
Spor Magazin
Spor Medyası
Tahminler
Puan Durumları
Canlı Skorlar
Fikstür
Video Galeri
Tv'de Spor
Fotoğraf Galerisi
Arşiv 2007
Röportaj
Arşiv/Arama
Site Haritası
Site İçi Arama
Ara
Çok Okunanlar

İŞTE GELECEĞİN SPOR YAZARI OLMA FIRSATI - 2

Galatasaray: 2 İstanbul BŞB: 0 Maç Sonucu



Çorlu'ya Yarış Pisti Yapılacak

09 Ekim 2007 Salı 16:54

Tekirdağ'ın Çorlu ilçesinde, uluslararası motosiklet yarışlarının yapılacağı bir pist inşa edilecek.

Ski La Grave
International Freeride Ski-Weeks
Stay at Skiers Lodge Hotel des Alps
www.skierslodge.com
Google Reklamları

Formula 1 yarışlarının düzenlendiği İstanbul Park pistinin 2021 yılına kadar F1'in patronu Bernie Ecclestone'a devredilmesi üzerine çalışmalar başlatan Motosiklet Federasyonu'nun girişimlerine Çorlu Belediyesi destek verdi. Çorlu Belediye Meclisi, Çorlu Havaalanı yakınlarındaki 600 dönümlük arazide pist yapılması kararı aldı.

Motosiklet Federasyonu Asbaşkanı Süleyman Memnun, Çorlu'da yapılacak pistte hem Uluslararası Motorsporları Konseyi'nden (FIA), hem de Uluslararası Motosiklet Federasyonu'ndan (FIM) A lisansı alacaklarını belirterek, "FIM kriterlerine göre pist uzunluğu en kısa 3 bin 800, en fazla 4 bin 500 metre olmak zorunda. Biz bu pisti 4 bin 100 metre uzunluğunda yapacağız" dedi.

İlk etapta 2 bin 800 metre uzunluğunda bir pist inşa ederek, Avrupa Motosiklet Şampiyonası'na ev sahipliği yapacaklarını ifade eden Memnun, şunları kaydetti:

"Öncelikle, yaklaşık 2 milyon YTL'lik bir harcamayla pist yapılacak ve gelen seyirci sayısına göre tribünler inşa edilecek. Motosiklet yarışlarını izlemeye 10 bin kişi gelirse 10 bin, 50 bin kişi gelirse 50 bin kişilik tribün yapılacak. İstanbul Park'taki gibi 110 bin kişilik tribün yapma hatasına düşmeyeceğiz.

Biz bu pisti 4 bin 100 metre uzunluğunda yapacağız. İlk etapta 2 bin 800 metre yapacağımız ve B lisansı alacağımız pistimizde Avrupa Şampiyonası yapılabilecek. Yavaş virajların olduğu, Supermoto ve Go-Kart için de bir bölüm olacak. Yani birbiriyle bağlantılı 1300 metrelik bir pistimiz daha olacak

CANLI SKORLAR
ÜYE GİRİŞİ
Kullanıcı Adınız
Sisteme giriş
Üye olmak istiyo
Şifremi unuttum
Tv'de Spor
08:10 Turkce Lig Maç Öz
09:00 Güni Futbol (CA
spor
Tüm Yazarlar >>
Hangisi T Selman
Video Galeri
Ron maç vide
Mila maç vide
Hofi Wol

EK: 028

Bursaspor: 0 Beşiktaş: 0 Maç Sonucu

16 Kasım İddaa Tahminleri

Milan Chievo maçı özeti video

Valladolid Real Madrid maçı özeti video

Hoffenheim Wolfsburg maçı özeti video

Palermo Inter maçı özeti video

TÜRKİYE LİGLERİNDE TOPLU SONUÇLAR

Valencia Sporting Gijon maçı özeti video

Foto Galeri

Fenerbahçe Ülker Beşiktaş Cola Turka

Arda Turan Fenalaştı

Galatasaray İstanbul BŞB

Bursaspor Beşiktaş

Tüm Galeriler >>

Kullanım Şartları

ve aynı anda iki yarış yapılabilecek. Daha sonra bu pisti, 20 milyon YTL'lik bir bütçeyle MotoGP ve Formula'nın yapılacağı bir pist haline getireceğiz."

Süleyman Memnun, Çorlu Belediyesi ve sponsorların desteğiyle yapılacak pist için, "Avrupa'ya sadece 120 kilometre uzaklıkta olan Çorlu pisti, avantajlı konumuyla Avrupa'daki tüm takımların antrenman yapmak isteyeceği bir pist haline gelecek" diyerek iddialı konuşurken, İstanbul Park'a Türk sporcuların giremediğini, yapacakları pistin ise Türk sporcuların olacağını sözlerine ekledi.

İstanbul Park Pisti'nin işletme haklarının 2021 yılına kadar Formula 1 Yönetimi (FAO) Başkanı Bernie Ecclestone'a verilmesine tepki gösteren Motosiklet Federasyonu, 17 Ağustos 2007 tarihinde "Türk sporcular, kendi ülkelerinin pistinde antrenman yapamıyor" diyerek, İstanbul İdare Mahkemesi'nde "Devrin iptali" için dava açmıştı.

-BELEDİYE BAŞKANI ERSİN: "PİSTİ YAPACAK GÜÇ VE BÜTÇEMİZ VAR"-

Çorlu Belediye Başkanı Altan Ersin, Harley Davidson kullanıcısı olarak kendisinin de bir motosiklet tutkunu olduğunu belirterek, "Avrupa Şampiyonası için 3000 metrelik pist gerekiyorsa, biz o uzunlukta pist yapacağız. Çorlu Belediyesi'nin bunu yapacak gücü ve bütçesi var" dedi.

Kendilerine Çorlu Ticaret ve Sanayi Odası'nın da destek verdiğini kaydeden Ersin, şunları kaydetti:

"12 metre genişliğinde planlanan pistimizi Motosiklet Federasyonu'na kazandıracağız. Değişik parkurların yanı sıra restoranlar, kafeler yapıp sosyal faaliyetler için ortam hazırlayacağız. Çorlu'da artık motosiklet, go-kart ve otomobil yarışları yapılacak. Dünya şampiyonumuz Kenan Sofuoğlu'nu mutlaka burada yarıştıracağız."

-"KÖTÜ KOMŞU İNSANI MAL SAHİBİ YAPAR"-

Motosiklet Federasyonu Asbaşkanı Hamit Abbasoğlu da Türk sporcuların İstanbul Park'ta antrenman yapamadığını belirterek, "Kötü komşu insanı mal sahibi yaparmış" dedi.

Çorlu'da inşa edilecek pistte her türlü uluslararası yarışı yapabileceklerini vurgulayan Abbasoğlu, "Herkes, 'İstanbul Park müthiş bir pist oldu, tüm dünyada reklamımız yapılıyor' diye övünüyor. Oysa otomobil yarışlarını takip eden çok ciddi yayın organlarında ve internet sitelerinde, kendi pistimizi verdiğimiz için "Türkler pisti işletmeyi beceremedi' diye bizimle alay ediliyor, çünkü dünyanın her yerinde pistler en az 300 gün çalışır. Dünya çapında otoritelerin görüşlerini dikkate alırsak, kendimizi kandırdığımızı anlarız. Pistin mimarı Herman Tilke, bu pisti yanlış yaptığını kabul etti. İstanbul Park'ın hiçbir yerinde, dünyanın parasını ödeyen bir seyirci 2 virajı üst üste göremiyor" diyerek eleştiride bulundu.

iddaa Maçların Yorumları

video

Vall Rea maç video

Tüm Videolar >>

Anket

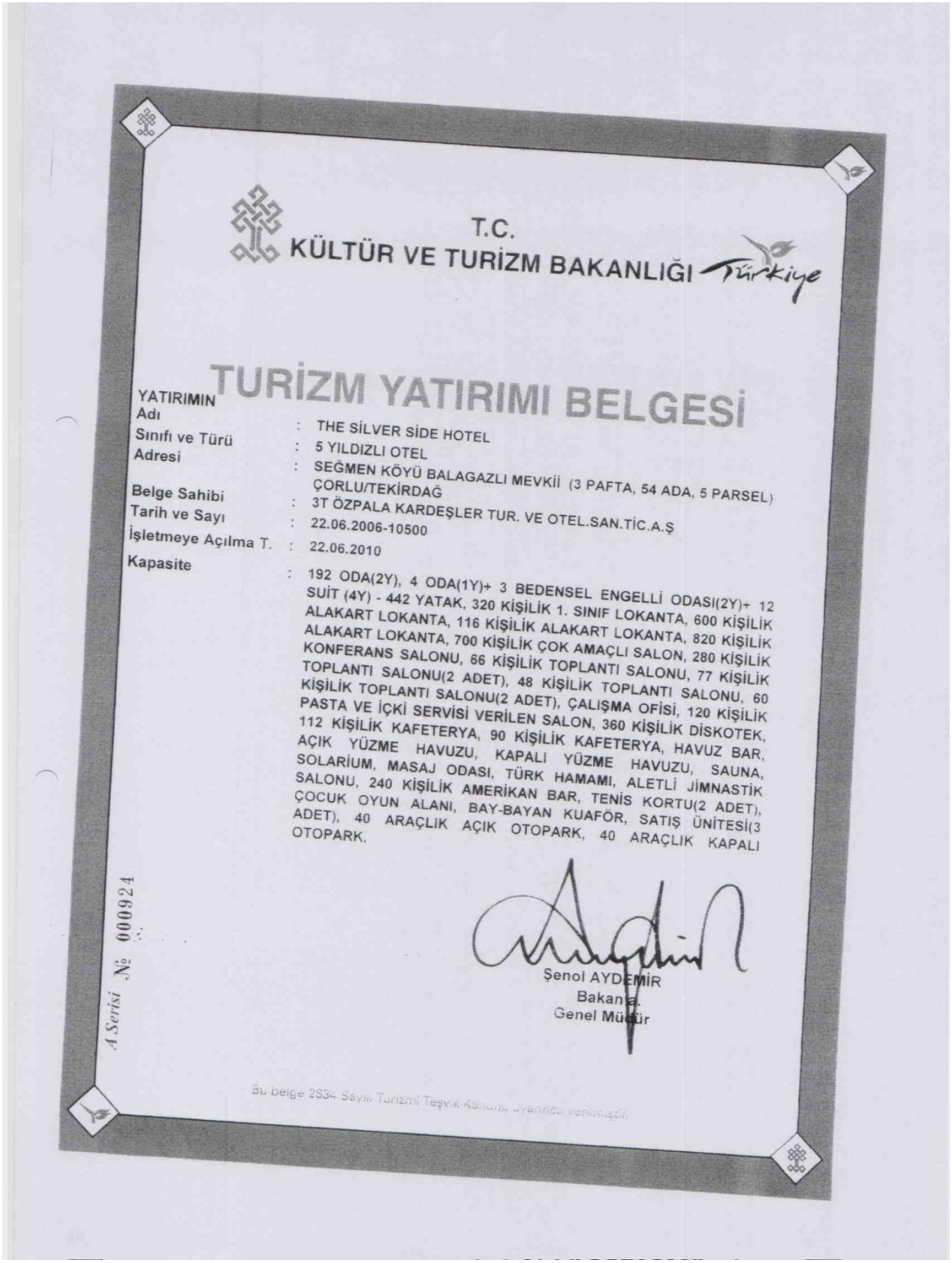
Turkcell Süper L yarısını hangi ta bitirir?

Galatasaray
Beşiktaş
Fenerbahçe
Trabzonspor
Ankaraspor
Sivasspor

OY VER

ANADOLU AJ
Sitemiz Anadolu A
Resmi Abone

EK: 029



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI Türkiye

TURİZM YATIRIMI BELGESİ

YATIRIMIN Adı	:	THE SİLVER SİDE HOTEL
Sınıfı ve Türü	:	5 YILDIZLI OTEL
Adresi	:	SEĞMEN KÖYÜ BALAGAZLI MEVKİİ (3 PAFTA, 54 ADA, 5 PARSEL) ÇORLU/TEKİRDAĞ
Belge Sahibi	:	3T ÖZPALA KARDEŞLER TUR. VE OTEL.SAN.TİC.A.Ş
Tarih ve Sayı	:	22.06.2006-10500
İşletmeye Açılma T.	:	22.06.2010
Kapasite	:	192 ODA(2Y), 4 ODA(1Y)+ 3 BEDENSEL ENGELLİ ODASI(2Y)+ 12 SUİT (4Y) - 442 YATAK, 320 KİŞİLİK 1. SINIF LOKANTA, 600 KİŞİLİK ALAKART LOKANTA, 116 KİŞİLİK ALAKART LOKANTA, 820 KİŞİLİK ALAKART LOKANTA, 700 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON, 280 KİŞİLİK KONFERANS SALONU, 66 KİŞİLİK TOPLANTI SALONU, 77 KİŞİLİK TOPLANTI SALONU(2 ADET), 48 KİŞİLİK TOPLANTI SALONU(2 ADET), ÇALIŞMA OFİSİ, 120 KİŞİLİK PASTA VE İÇKİ SERVİSİ VERİLEN SALON, 360 KİŞİLİK DİSKOTEK, 112 KİŞİLİK KAFETERYA, 90 KİŞİLİK KAFETERYA, HAVUZ BAR, AÇIK YÜZME HAVUZU, KAPALI YÜZME HAVUZU, SAUNA, SOLARİUM, MASAJ ODASI, TÜRK HAMAMI, ALETLİ JİMNASTİK SALONU, 240 KİŞİLİK AMERİKAN BAR, TENİS KORTU(2 ADET), ÇOCUK OYUN ALANI, BAY-BAYAN KUAFÖR, SATIŞ ÜNİTESİ(3 ADET), 40 ARAÇLIK AÇIK OTOPARK, 40 ARAÇLIK KAPALI OTOPARK.

A Serisi № 000924

Şenol AYDEMİR
Bakanla
Genel Müdür

Bu belge 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca verilmiştir.

EK: 030

Belediye Başkanlığına

Çorum.

İlçemiz Seyrek Köyü Balağaz Mevkii Havaalanı karşısında yeni yapılan Silverside adlı turistik otelimizin inşaatını tamamlamış bulunmaktayız. Açılabilmesi için işyeri Açma Ruhsatının verilmesi veyahut müracaat edildiğine dair Kültür ve Turizm Bakanlığına verilmek üzere bir yazılı belgenin tarafımıza verilmesini.

Bilgilerinize arz ederiz.

KAYIT NO: 10617
DAİRESİ
1. Zabıta md
2.
3.
4.
5.
04/09/20..
BELEDİYE BAŞKANI

3T ÖZPALA KARDEŞLER
TURİZM OTELCİLİK SAN.TİC. A.Ş.
Kazımiye Mah.Ortaklar Cad.Türkmenler İşhanı
Kat: 3 No.: 37 19860 ÇORUM/TEKİRDAĞ
Tel: 0282 654 97 .. Faks: 0282 652 33 77
Çorlu Vergi Dairesi ... 059 1665

EK: 031

T.C
ÇORLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı :
Konu : Dilekçeniz.

..../ 09 / 2008

Sayın: 3T ÖZPALA KARDEŞLER TURİZM OTELCİLİK SAN.TİC.A.Ş.

İLGİ: 03/09/2008 tarih ve 10554/3684 kayıt nolu dilekçeniz.

İlgide kayıtlı dilekçenizde bahse konu talebinizle ilgili olarak Seymen 3 pafta,54 ada,5 parseldeki otel inşaatınızın mahallinde yapılan incelemede 04.09.2008 tarihi itibariyle ruhsat ve eklerine aykırı bir imalatın olmadığı anlaşılmıştır.Ancak inşaatın iş bitirmesi tamamlanmadığından iskan talebiniz değerlendirilememektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Türkay ÇELEBİ
Belediye Başkanı a.
Bel.Bşk. Yrd.

..../09/2008 Teknisyen S.İŞLEYEN

..../09/2008 İmar ve Şeh.Müd.V.M.ÖZER

EK: 032

T.C.
ÇORLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(Zabıta Müdürlüğü)

11/09/2008

Sayı : 1068
Konu : Dilekçe

Sayın : 3T ÖZPALA KARDEŞLER
TURİZM OTELCİLİK SAN.TİC.A.Ş.
Kazimiye Mah. Omurtak Cad.
Tülümenler İş Hanı K:3 No:37
ÇORLU/TEKİRDAĞ

İLGİ: 04/09/2008 tarih ve10617 kayıt nolu dilekçenize C.

İlgide kayıtlı dilekçeniz tarafımızdan incelenmiş olup, otelinize işyeri açma ve çalıştırma ruhsatı alabilmeniz için İşyeri açma ve Çalıştırma Yönetmeliğinde Örnek-1'deki Başvuru Formunda bulunan 14–15–16–17–18 ve 19 sıra no'lu belgelerin bu beyana tabi işyerleri için forma eklenmesi zorunlu olduğundan belgeleriniz tamamlandığı takdirde işleminiz gerçekleştirilecektir.
Bilgilerinize rica olunur.

Mustafa SÖYLER
Belediye Başkan Yardımcısı

EK: 033

ÇORLU BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İLGİ : 1068 sayı ve 11.09.2008 tarihli yazınız.

İlgi yazınızla İşyeri Açma ve Çalıştırma Yönetmeliği Örnek:1 Başvuru Formunun 14-15-16-17-18 ve 19 sırasındaki belgelerin dilekçeye eklenmesi talep edilmektedir.

İlgili formun 15. sırasında Kat Mülkiyeti Kanununa tabi yerler için Kat Malikleri Kurulu izni istenmekte olup tesisimiz tapusu müstakil olup Kat Mülkiyeti Kanununa tabi olmadığından anılan belge eklenememiş olup diğer belgeler ekte sunulmuştur.

Talebimizin gerçekleştirilmesi için gereğini saygılarımızla arz ederiz. 22.09.2008

3T Özpala Kardeşler Turizm Otelcilik San. Tic. A.Ş

Tuncay PALA
Yönt. Krl. Bşk.

EK: 034

13366- Zabıta Müd.
20.10.2008.

SILVERSIDE
★★★★★
ÇORLU

ÇORLU BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Seymen Köyü Balagazlı Mevkii, Havaalanı Karşısı Çorlu adresinde inşa ettiğimiz Silver Side Hotelin inşaatı tamamlanmış ve 130 personel işe başlatılmış olup eğitim-intibak çalışmalarına devam etmektedirler.

Otelin işletilmesi için 03 ve 04.09.2008 tarihlerinde İşyeri Açma ve Çalıştırma Ruhsatı başvurusunda bulunulmuş, Başkanlığınız Zabıta Müdürlüğünün 11.09.2008 tarih ve 1068 sayılı eksik belgelerle ilgili yazısı üzerine aynı gün eksik olduğu bildirilen belgeler eklenerek Başkanlığınıza dilekçe ile sunulmuştur.

Ayrıca Sosyal Güvenlik Kurumları Tekirdağ İl Müdürlüğüne iş bitimine ilişkin dilekçe verilmiş ve inşaat dosyası kapatılmış olup SGK İl Müdürlüğünce resmi işlemler sürdürülmekte ve Başkanlığınızla prosedüre ilişkin yazışmalar yapılmaktadır.

3572 sayılı Kanunla kabul edilen İşyeri Açma ve Çalıştırma Ruhsatlarına Dair Kanun Hükmünde Kararnamenin 2-c maddesinde "**bu kanun hükümleri; c) 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamına giren turizm işletmelerine uygulanmaz**" hükmü yer almaktadır.

Yine 10.08.2005 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan İşyeri Açma ve Çalıştırma Yönetmeliğinin 5. maddesinin sondan bir önceki bendinde aynen şu hüküm yer almaktadır:

(Değişik fıkra: 19/03/2007 - 2007/11882 S.Yön./2. md.) Turizm işletme belgeli tesisler, işletme belgesinin düzenlenmesine esas hususlarla ilgili olarak sadece Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından denetlenir. Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ile turizm alan ve merkezlerinde Çevresel Etki Değerlendirmesi olumlu kararı veya **Çevresel Etki Değerlendirmesi gerekli değildir kararı verilen ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında yer alan yatırımlar için işyeri açma ve çalışma ruhsatı, yetkili idareler tarafından başka bir işleme gerek kalmaksızın onbeş gün içinde verilir.**

Yatırımımıza ilişkin ÇED Gerekli Değildir Belgesi ile Turizm Yatırım Belgesi ve Yatırım Teşvik Belgesi ilişikte sunulmuş olup İşyeri Açma ve Çalıştırma Ruhsatı başvurumuzun ilgili yönetmeliğin yukarıda belirtilen ve 19.03.2007 tarihinde değiştirilen 5. maddesi kapsamında değerlendirilerek sonuçlandırılması için gereğini saygılarımızla arz ederiz.20.10.2008

3T Özpala Kardeşler Turizm Otelcilik San. Tic. A.Ş

Tuncay PALA
Yönt. Krl. Başk.

T.C.
TEKİRDAĞ VALİLİĞİ
İL ÇEVRE VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ

Karar Tarihi : 17 /04/ 2007
Karar No : 2007 / (04)-17

"ÇED GEREKLİ DEĞİLDİR"
BELGESİ

16 Aralık 2003 tarih ve 25318 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak Yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliğinin ekli listesi gereğince; "Turizm ve Otelcilik İşletmesi" projesi hakkında "ÇED Gerekli Değildir" kararı verilmiştir.

Mustafa Nezih DOĞAN
Vali

Proje Sahibi : 3T Özpala Kardeşler Turizm [illegible] A.Ş.
Projenin Yeri : Seymen Köyü, Balagazlı Mevkii(3 parsel, 84 ada, 5 no'lu parsel)

Çorlu/TEKİRDAĞ

FOTOKOPİDİR

EK: 035

EK: 036

T.C. BAŞBAKANLIK HAZİNE MÜSTEŞARLIĞI TEŞVİK VE UYGULAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

T.C.
BAŞBAKANLIK
HAZİNE MÜSTEŞARLIĞI
(Teşvik ve Uygulama Genel Müdürlüğü)

YATIRIM TEŞVİK BELGESİ

Yatırım Teşvik Belgesinde öngörülen destek unsurlarının, ilgili kurum ve kuruluşlar ile bankalar tarafından uygulanması zorunludur.

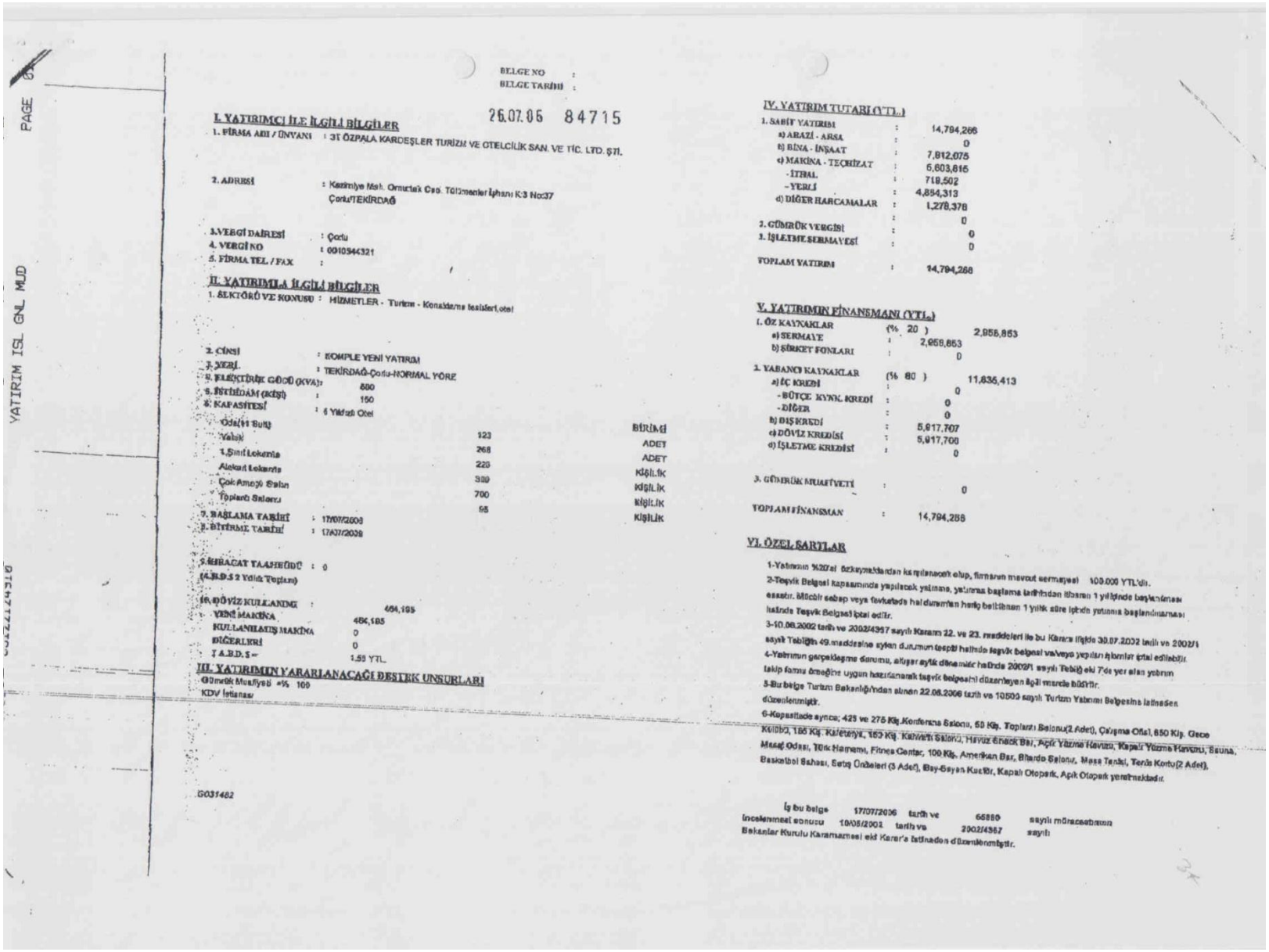
Bu belgenin yatırımcılar tarafından ilgili Karar ve Tebliğ hükümlerine uygun biçimde kullanılması gerekmekte olup, aykırı davranışlar belgenin iptali ve sağlanan destek unsurlarının 6183 sayılı Kanun çerçevesinde geri alınması sonucunu doğurur.

Bu Teşvik Belgesinin düzenlenmiş olması; belge kapsamında gerçekleştirilecek yatırımlarla ilgili olarak diğer mevzuat gereği başka Bakanlık, Kamu Kurum ve Kuruluşlarından alınması gerekli izin ve ruhsat gibi belgelerin verilmesi gerekliliğine mesnet teşkil etmeyeceği gibi, sözkonusu belgelerin temin edilmesi gerekliliğini de ortadan kaldırmaz.

Bu belgede öngörülen süre bitimi (ek süreler dahil) tarihinden itibaren, en geç (6) ay içinde yatırım tamamlama vizesinin yapılması için teşvik belgesini düzenleyen merciye müracaat edilmesi gerekmektedir.

HAZİNE MÜSTEŞARLIĞI

Fatih AKALIN
Müsteşar a.
Daire Başkanı
Teşvik ve Uygulama
Genel Müdürlüğü



PAGE 6

YATIRIM ISL GNL MUD

BELGE NO :
BELGE TARİHİ :

26.07.06 84715

I. YATIRIMCI İLE İLGİLİ BİLGİLER

1. FİRMA ADI / ÜNVANI : 3T ÖZPALA KARDEŞLER TURİZM VE OTELCİLİK SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.

2. ADRESİ : Kazımiye Mah. Ormanlık Cad. Tatlımenler İşhanı K:3 No:37 Çorlu/TEKİRDAĞ

3. VERGİ DAİRESİ : Çorlu
4. VERGİ NO : 0010544321
5. FİRMA TEL. / FAX :

II. YATIRIMLA İLGİLİ BİLGİLER

1. ELKTÖRÜ VE KONUSU : HİZMETLER - Turizm - Konaklama tesisleri,otel

2. CİNSİ : KOMPLE YENİ YATIRIM
3. YERİ : TEKİRDAĞ-Çorlu-NORMAL YÖRE
4. ELEKTİRİK GÜCÜ (KVA) : 600
5. İSTİHDAM (KİŞİ) : 150
6. KAPASİTESİ : 5 Yıldızlı Otel

		BİRİMİ
Oda(11 Suit)		
Yatak	123	ADET
1.Sınıf Lokanta	268	ADET
Alakart Lokanta	228	Kişilik
Çok Amaçlı Salon	380	Kişilik
Toplantı Salonu	700	Kişilik
	55	Kişilik

7. BAŞLAMA TARİHİ : 17/07/2006
8. BİTİRME TARİHİ : 17/07/2008

9. İHRACAT TAAHHÜDÜ : 0
(A.B.D.$ 2 Yıllık Toplam)

10. DÖVİZ KULLANIMI : 464,185

YENİ MAKİNA	464,185
KULLANILMIŞ MAKİNA	0
DİĞERLERİ	0

1 A.B.D. $ = 1,55 YTL.

III. YATIRIMIN YARARLANACAĞI DESTEK UNSURLARI

Gümrük Muafiyeti =% 100
KDV İstisnası

IV. YATIRIM TUTARI (YTL.)

1. SABİT YATIRIM	:	14,794,266
a) ARAZİ - ARSA	:	0
b) BİNA - İNŞAAT	:	7,812,075
c) MAKİNA - TEÇHİZAT	:	5,803,816
- İTHAL	:	718,502
- YERLİ	:	4,854,313
d) DİĞER HARCAMALAR	:	1,278,378
	:	0
2. GÜMRÜK VERGİSİ	:	0
3. İŞLETME SERMAYESİ	:	0
TOPLAM YATIRIM	:	14,794,266

V. YATIRIMIN FİNANSMANI (YTL.)

1. ÖZ KAYNAKLAR	(% 20)		2,958,853
a) SERMAYE	:	2,958,853	
b) ŞİRKET FONLARI	:	0	
2. YABANCI KAYNAKLAR	(% 80)		11,835,413
a) İÇ KREDİ	:	0	
- BÜTÇE KYNK. KREDİ	:	0	
- DİĞER	:	0	
b) DIŞ KREDİ	:	5,917,707	
c) DÖVİZ KREDİSİ	:	5,917,706	
d) İŞLETME KREDİSİ	:	0	
3. GÜMRÜK MUAFİYETİ	:	0	
TOPLAM FİNANSMAN	:	14,794,266	

VI. ÖZEL ŞARTLAR

1-Yatırımın %20'si özkaynaklardan karşılanacak olup, firmanın mevcut sermayesi 100.000 YTL'dir.
2-Teşvik Belgesi kapsamında yapılacak yatırımın, yatırıma başlama tarihinden itibaren 1 yıl içinde başlatılması esastır. Mücbir sebep veya fevkalade hal durumları hariç belirtilen 1 yıllık süre içinde yatırıma başlanılmaması halinde Teşvik Belgesi iptal edilir.
3-10.06.2002 tarih ve 2002/4367 sayılı Kararın 22. ve 23. maddeleri ile bu Karara ilişkin 30.07.2002 tarih ve 2002/1 sayılı Tebliğin 49.maddesine aykırı durumun tespiti halinde teşvik belgesi vasıtasıyla yapılan işlemler iptal edilebilir.
4-Yatırımın gerçekleşme durumu, aksine aylık dönemler halinde 2002/1 sayılı Tebliğ eki 7'de yer alan yatırım takip formu örneğine uygun hazırlanarak teşvik belgesini düzenleyen ilgili müdürlüğe bildirilir.
5-Bu belge Turizm Bakanlığı'ndan alınan 22.08.2006 tarih ve 10503 sayılı Turizm Yatırımı Belgesine istinaden düzenlenmiştir.
6-Kapasitede yatak; 428 ve 276 Kiş.Konferans Salonu, 50 Kiş. Toplantı Salonu(2 Adet), Çalışma Ofisi, 650 Kiş. Gece Kulübü, 155 Kiş. Kafeterya, 152 Kiş. Kahvaltı Salonu, Havuz Snack Bar, Açık Yüzme Havuzu, Kapalı Yüzme Havuzu, Sauna, Masaj Odası, Türk Hamamı, Fitness Center, 100 Kiş. Amerikan Bar, Bilardo Salonu, Masa Tenisi, Tenis Kortu(2 Adet), Basketbol Sahası, Setaş Önbeleri (3 Adet), Bay-Bayan Kuaför, Kapalı Otopark, Açık Otopark yeterlilikdedir.

İş bu belge 17/07/2006 tarih ve 65880 sayılı müracaatının incelenmesi sonucu 10/05/2002 tarih ve 2002/4367 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesi ekl Karar'a istinaden düzenlenmiştir.

G031482

EK: 036

EK: 037

T.C.
ÇORLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(Zabıta Müdürlüğü)

Sayı : 12.18 21/10/2008
Konu : Silver Side Otel Hk.

TEKİRDAĞ İL KÜLTÜR ve TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ'NE

İlçemiz Seymen Köyü Balagazlı Mevkii Havaalanı karşısında inşa edilen Silver Side Otel'in işletmesi için İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsat müracaatında bulunulmuştur.Otel'in inşaatı tamamlanmış olup ancak ''Yapı Kullanma İzin Belgesi'' alınmamıştır. 10.08.2005 tarih ve 25902 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren yönetmeliğin 5.maddesi c bendinin göz önünde bulundurulup bulunduramayacağının yine 13 Nisan 2007 tarih ve 26492 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak yürürlüğe giren yönetmeliğin 2.maddesi '' Turizm İşletme Belgeli Tesisler, işletme belgesinin düzenlenmesine esas hususlarla ilgili olarak sadece Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından denetlenir. Kültür ve Turizm koruma ve gelişim belgeleri ile turizm alan ve merkezlerinde Çevresel Etki Değerlendirmesi olumlu kararı veya Çevresel Etki Değerlendirmesi gerekli değildir. Kararı verilen ve 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu kapsamında yer alan yatırımlar için İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı, yetkili idareler tarafından başka bir işleme gerek kalmaksızın on beş gün içinde verilir''denilmektedir. Otel'in bulunduğu alanın Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi veya turizm alan ve merkezi içerisinde kalıp kalmadığı, bahse konu yönetmelikte ve diğer hükümleri gereği belirtildiği şekilde İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı verilip verilmeyeceğinin tarafımıza bildirilmesini

Bilgilerinize arz ederim.

Birol UÇAR
Zabıta Müdür V.

Mehmet BULUT
Belediye Başkan Vekili

EK: 038

TC
ÇORLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Karar Tarihi: 21/10/2008	**Karar Numarası:** 2008/949
Belediye Encümenini Teşkil Edenlerin Adı ve Soyadı	**Belediye Başkan Vekili Mehmet Bulut Üyeden: Reşat Kosova, Bülent K. Düzenli, İkram Çamcı, Yazı İşleri Müdür Vekili Fevziye Gürsoy, Mali Hizmetler Müdür Vekili Fatma Öztürk, Fen İşleri Müdür Vekili Bilal Pekşen**

ZABITA MÜDÜRLÜĞÜNÜN Tutanak

Yapılan müzakere sonu gereği düşünüldü,

Şikayet üzerine Belediyemiz Zabıta Ekipleri tarafından 17/10/2008 günü yapılan kontrolde; İlçemiz Balagazlı Mevkii Seymen Köyünde 3 T Özpala Kardeşler Turizm ve Otelcilik A.Ş'ye ait Silver Side Otel isimli işyerinde yapılan incelemede; İşyeri açma ve çalıştırma ruhsatı olmadan faaliyet gösterdiği görülmüş ve hakkında 17/10/2008 tarihli tutanak tanzim edilmiştir.

Konu encümenimizce incelendi ve işyeri açma ve çalıştırma ruhsatı olmadan faaliyet gösterdiğinden 1608 Sayılı Kanunun 1.maddesine göre 3 T Özpala Kardeşler Turizm ve Otelcilik A.Ş'nin (Silver Side Otel) 125-YTL. para cezası ile cezalandırılmasına ve işyerinin ruhsat alıncaya kadar kapatılmasına, katılanların oy birliği ile karar verildi.

Bu İdari yaptırım kararına karşı Sulh Ceza Mahkemesi nezdinde 15 gün içinde itirazda bulunulabilir.

BELEDİYE BAŞKAN V.
M.BULUT

ÜYE
R. KOSOVA

ÜYE
B.K.DÜZENLİ

ÜYE
İ.ÇAMCI
(Bulunmadı)

YAZI İŞL.MÜD.V.
F.GÜRSOY

MALİ HİZM.MÜD.V.
F.ÖZTÜRK

FEN İŞL.MÜD.V.
B.PEKŞEN

EK: 039

07.11.2008
Sayı: 14189

ÇORLU BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Başkanlığınızın 21.10.2008 tarih ve 2008/949 sayılı Encümen Kararı 07.11.2008 tarihinde tarafımıza tebliğ edilmiş ve tesisi kapatmak için 7 günlük süre verilmiştir.

İlgili kararda Silver Side Hotel adlı işyerimizin İşyeri Açma ve Çalıştırma Açma ve Çalıştırma Ruhsatı olmadığından 1608 sayılı yasa gereği kapatıldığı belirtilmektedir.

Ancak; 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu kapsamında olan ve Turizm Yatırım Belgesi bulunan tesisimiz ile ilgili Turizm bakanlığı tarafından İşletme belgesi ile Puanlama ve Yıldızlama işlemleri devam etmekte olup tesisin kadrosu, tesisatı ile birlikte deneme işletmesi yapılmadan bu işlemlerin yapılması mümkün değildir.

İş Yeri Açma ve Çalıştırma Ruhsatları Yönetmeliğinin 5. maddesinin 3. bendinde Turizm Teşvik Kanunu kapsamında olan ve Turizm Yatırım Belgesi bulunan tesislerin her türlü denetleme işlemlerinin Turizm Bakanlığı tarafından yapılacağı açıkça belirtilmiştir.

Öte **yandan; 03.09.2008, 04.09.2008, 11.09.2008 ve 20.10.2008 tarihlerinde Başkanlığınıza ruhsat başvuruları yapılmış ve başvurularımız henüz sonuçlandırılmamıştır. Son olarak Başkanlığınızca konu hakkında Turizm İl Müdürlüğünden görüş alınması kararlaştırılmış ve 21.10.2008 tarih ve 1218 sayılı yazınız ile İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'ne tesisimizin hukuki statüsünün ne olduğu ve ruhsat verme konusundaki görüşleri sorulmuş ve bu yazının cevabı beklenmektedir.**

Başvurularımızın sonuçlandırılamamış ve Turizm Bakanlığının konu ile görüşünün beklenmesi karşısında konunun Encümeninizce yeniden ele alınarak Turizm İl Müdürlüğüne yasılan yazının cevabı gelene ve Başkanlığınızca başvurumuzla ilgili işlemler sonuçlandırılana kadar şirketimiz süre verilmesini talep etmekteyiz.

Zira kararınızda yaptırım uygulanmasının dayanağını teşkil eden **1608 sayılı yasanın 1. maddesinin son cümlesinde "Bu kararda ilgili kişiye süre de verilebilir" denilerek** Encümeninize benzer durumlarda süre verme konusunda kanunen yetki de verilmiştir.

Bu kanuni yetkinin kullanılmaması ve başvurularımız sonuçlandırılmadan ruhsatına uygun inşa edildiği Belediyeniz İmar, İtfaiye ve Zabıta Müdürlüklerince rapora bağlanmış olan 130 çalışanı bulunan ve müşteri kitlesi oluşmuş bulunan tesisin kapatılması durumunda tesisin dağılması ve onarılması mümkün olmayan zararların ortaya çıkması söz konusu olacak ve şirketimizle birlikte bir çok kişi ve kuruluş ta büyük miktarlarda maddi ve manevi zararlar görecektir.

Bu nedenlerle ekteki belgeler ve Belediyenizde mevcut dosyalar dikkate alınarak, 1608 sayılı yasanın 1. bendinin son cümlesinde Başkanlığınıza tanınan yetki kullanılarak Turizm Müdürlüğüne yazılan yazı cevabı gelene ve Belediyenizce ruhsat başvurularımız sonuçlandırılana kadar şirketimize süre verilmesi ve konunun Encümeninizde görüşülerek karara bağlanması için gereğini saygılarımızla arz ederiz.

3T Özpala Kardeşler Turizm Otelcilik San. Tic. A.Ş

Tuncay PALA
Yön. Krl. Bşk.

EK: 040

TC
ÇORLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Karar Tarihi: 12/11/2008	**Karar Numarası:** 2008/1006
Belediye Encümenini Teşkil Edenlerin Adı ve Soyadı	**Belediye Başkan Vekili Mehmet Bulut Üyeden: Reşat Kosova, Bülent K. Düzenli, İkram Çamcı, Yazı İşleri Müdür Vekili Fevziye Gürsoy, Mali Hizmetler Müdür Vekili Fatma Öztürk, Fen İşleri Müdür Vekili Bilal Pekşen**

ZABITA MÜDÜRLÜĞÜNÜN Dilekçe

Yapılan müzakere sonu gereği düşünüldü,

Zabıta Müdürlüğünün yazısı ekinde sunulan; 3 T Özpala Kardeşler Turizm Otelcilik San.Tic.A.Ş.'ye ait Silver Side Otel'in süre talebi ile ilgili 07/11/2008 tarih ve 14189 kayıt nolu dilekçesine encümenimizce incelendi ve taleplerinin reddine, katılanların oy birliği ile karar verildi.

BELEDİYE BAŞKAN V.
M.BULUT

ÜYE
R. KOSOVA

ÜYE
B.K.DÜZENLİ
(Bulunmadı)

ÜYE
İ.ÇAMCI

YAZI İŞL.MÜD.V.
F.GÜRSOY

MALİ HİZM. MÜD.V.
F.ÖZTÜRK

FEN İŞL.MÜD.V.
B.PEKŞEN

EK: 041

13.11.2008.

ÇORLU SULH CEZA MAHKEMESİNE

İDARİ YAPTIRIM KARARINA
İTİRAZ EDEN : 3T ÖZPALA KARDEŞLER TURİZM OTELCİLİK SAN. TİC. A.Ş
Seymen Köyü Balagazlı Mevkii Havaalanı Karşısı, Çorlu

VEKİLİ :Av. Birol KANSOY, Yaşar Konak İş Merk.204 Tekirdağ

KARŞI TARAF : Çorlu Belediye Başkanlığı

İTİRAZ OLUNAN KARAR : Çorlu Belediye Bşk. Encümeninin 21.10.2008 tarih ve 2008/949 sayılı idari yaptırım kararı.

TALEP KONUSU : İdari yaptırım kararının itirazen kaldırılması talebidir.

TEBELLÜĞ TARİHİ : 07.11.2008

AÇIKLAMA

Çorlu Belediye Başkanlığı Encümeni itiraz konusu kararı ile ruhsatsız faaliyet gösterdiği iddiasıyla müvekkil şirkete ait Silver Side Hotel isimli işyerinin ruhsat alınıncaya kapatılmasına ve 125 YTL para cezası ile cezalandırılmasına karar vermiştir.

Anılan idari yaptırım kararı usul ve yasaya aykırıdır. Kaldırılması gerekir. Şöyle ki;

1. Müvekkil şirket Turizm Teşvik Kanunu kapsamında olan ve Yatırım Belgeli tesise Turizm Teşvik Kanunu ve İşyeri Açma ve Çalıştırma Ruhsatları Yönetmeliği uayrınca ruhsat verilmesi için 03.09.2008, 04.09.2008, 12.09.2008 ve 20.10.2008 tarihlerinde çok sayıda başvuruda bulunmuştur.
2. Belediye Başkanlığı tesise İşyeri Açma ve Çalıştırma Ruhsatları Yönetmeliğinin 2007 yılında değiştirilen 5. maddenin 3. bendi uyarınca "TURİZM TEŞVİK KANUNU KAPSAMINDA YER ALAN YATIRIMLAR İÇİN BAŞKA İŞLEME GEREK KALMAKSIZIN 15 GÜN İÇİNDE RUHSAT VERİLECEĞİ" hükme bağlanmış olduğundan, müvekkile ait tesise bu hüküm uyarınca ruhsat verilip verilemeyeceği konusunda tereddüde düşmüş ve bu hususta görüş belirtilmesi için İl Kültür ve Turizm Müdürlüğüne ekte örneği sunulan yazıyı yazmış ve bu yazı cevabı ile Turizm Bakanlığı'nın bu konudaki görüşü beklenmektedir.
3. Müvekkil şirketin işyerini açmadan önce ruhsat verilmesine ilişkin yaptığı başvuruları olumlu yada olumsuz olarak sonuçlandırmadan ve kendisinin tereddüde düşmesi nedeniyle Turizm Bakanlığı'nın bu konudaki görüşünü beklerken itiraz konusu kararın verilmesi yasaya, adalete ve hakkaniyet kurallarına aykırıdır.
4. Müvekkil şirket yukarıda belirtilen adreste Silver Side Hotel isimli 5 yıldızlı bir otel yatırımı gerçekleştirmiştir. Anılan yatırım 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu Kapsamında olup Kültür ve Turizm Bakanlığının 22.06.2006 tarih ve 10500 sayılı TURİZM YATIRIM BELGESİ sahibi bir yatırımdır.

Sibel DEMİRTÜRK
Z. K. 117863

EK: 041

5. Hem Turizm Teşvik Kanunu hem de İşyeri Açma ve Çalıştırma Ruhsatları Yönetmeliği Turizm Teşvik Kanunu kapsamındaki Belgeli tesislerin sadece Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından denetleneceğini hüküm altına almıştır. Nitekim yatırımla ilgili rutin denetlemeler İl Kültür Turizm Müdürlüğü tarafından yapılmaktadır. Denetleme raporu ekte sunulmuştur.
6. Turizm Bakanlığı da İl Müdürlüğü aracılığı ile yaptığı denetimlerin haricinde 06.11.2008 tarihinde biri Baş Kontrolör olmak üzere iki kontrolör tarafından tesis Bakanlık denetimine tabi tutulmuş ve işletmenin her türlü işletme faaliyetleri denetime tabi tutulmuştur. Bu denetimlerde personel ve işletme organizasyonu da dahil olmak üzere tesisin her haliyle işletmeye hazır ve hizmet sunacak durumda olması istendiğinden tesis 130 çalışan, müşteriye yönelik her türlü organizasyon v işletme açısından hazır konuma getirilmiş ve deneme işletmesine hazır hale getirilmiştir.
7. Hal böyle olunca Turizm Teşvik Mevzuatı, Turizm Bakanlığı Mevzuatı ve Belediyeler Mevzuatı arasındaki çelişik ve tereddütlü hükümler nedeniyle müvekkil şirketin zarar görmesi söz konusudur.
8. Müvekkil şirket yine de her türlü mevzuat kuralına uygun yasal işlemleri tamamlamak için Belediye Başkanlığına da gerekli başvuruları yapmış ve sonuçlanmasını beklerken ve hatta Belediye Başkanlığı kendisi Turizm Bakanlığının bu konudaki görüşünü beklerken böyle bir idari yaptırım kararının uygulanması sonuçları bakımından ağır ve yasaya aykırı bir karardır. Zira halen 130 çalışanı bulunan ve 30.000 m2 kapalı alanı ile işletmeye hazır hale getirilmiş ve rezervasyonlar almaya başlamış tesisin sırf mevzuattaki çelişkiler ve idarenin tereddütleri nedeniyle kapatılması durumunda telafisi mümkün olmayan zararlar oluşacak ve kararı alan ve uygulayanların şahsi sorumlulukları doğabilecektir.
9. Öte yandan karar dayanağı 1608 sayılı yasanın 1. maddesinin son cümlesi benzeri durumlarda uygulanmak üzere idareye süre verme yetkisi tanıdığı halde idarece kendi yazdığı yazı cevabı gelene ve yapılan başvurular sonuçlandırılana kadar süre vermek yerine doğrudan en ağır cezanın uygulanması da yasaya ve hakkaniyet kurallarına aykırıdır.
10. Anılan nedenlerle itiraz konusu idari yaptırım kararı bir bütün olarak yasaya, usule ve adalet ve hakkaniyet kurallarına aykırı olduğundan ve Belediye Başkanlığına yapılmış başvurular sonuçlandırılmadan alınmış olduğundan kararın kaldırılmasını talep etmekteyiz.

HUKUKİ NEDENLER : 2634 s. Turizmi Teşvik Kanunu, İş Yeri Açma ve Çalıştırma Ruh. Yönetmeliği, 5326 Kabahatler Kanunu, 1608 s Umumi Beled.Cez. Kanunu, sair mevzuat

DELİLLER : 1. İtiraz Konusu Karar Örneği (Ek.1)
2. Belediye Bşk Mevcut Ruhsat Dosyası
3. Ruhsat başvuruları (Ek2)
4. Belediye Başk.nın İl Mdr.den görüş soran yazı örneği.(Ek:3)
5. Turizm Yatırım Belgesi Örneği (Ek:4)
6. Yatırım Teşvik Belgesi Örneği (Ek:5)
7. ÇED Gerekli Değildir Belgesi örneği (Ek:6)
8. İmar Durum Belgesi (Ek:7)
9. İnşaat Ruhsatı (Ek:8)
10. Turizm İl Müdr. Denetleme Raporu örneği (Ek:9)

EK: 041

SONUÇ VE İSTEM : Yukarıda anılan idari yaptırım kararı, Belediye Başkanlığına yapılmış ruhsat başvuruları sonuçlandırılmadan ve Başkanlıkça mevzuatta tereddüde düşülüp Turizm Bakanlığı görüşü sorulup bunun yanıtı beklendiği bir aşamada verilmiş olması, sonuçları itibarı ile 1608 sayılı yasanın 1. maddesindeki süre verme yetkisi kullanılmadan en ağır sonuca yönelmesi, Turizm Mevzuatı ile Belediyeler Mevzuatı arasındaki çelişki ve tereddütlerden müvekkilin sorumlu olmasının mümkün olmamasına rağmen müvekkilin onarılması imkansız zararlarla karşılaşmasına sebep olacak mahiyette olması,
usul, yasa ve hakkaniyet kuralları ile adalete aykırı olması nedenleri ile Belediye Başkanlığı Encümeninin işyeri kapatma ve para cezasına ilişkin idari yaptırım kararının 5326 sayılı yasa hükümleri uyarınca itirazen kaldırılmasını itiraz eden vekili olarak saygıyla dilerim. 13.11.2008

İtiraz Eden Vekili
Av. Birol KANSOY

EK: 042

ÇORLU BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Başkanlığınız Encümeninin 21.10.2008 tarihli ve 2008/949 sayılı müvekkilin işyerinin kapatılmasına ilişkin kararı 07.11.2008 tarihinde müvekkile tebliğ edilmiş ve anılan tebligatla müvekkile işyerini kapatmaya hazır hale getirmesi için 7 gün süre verilmiştir.

Ancak anılan kararın dayanağı olan 1608 sayılı yasanın 1. maddesinin yollaması ile Kabahatler Kanununun uygulanacağı kanunun amir hükmüdür.

5326 sayılı Kabahatler Kanununun 27. maddesinin 1. fıkrasına göre idari yaptırım kararları aleyhine 15 gün içinde Sulh ceza Mahkemesine başvurulabilir. Bu süre içinde başvuru yapılmamış olması halinde karar kesinleşir.

Kanun hükmü uyarınca Sulh Ceza Mahkemesine yapılan başvuru kararın kesinleşmesini engellediğinden ve ceza ve yaptırım kararları da kesinleşemeden uygulanamayacağından anılan karar Sulh ceza Mahkemesine yapılan başvurumuz sonuçlanana kadar kesin olmadığından kararı yürütmekle görevle birimlerinizin konudan haberdar edilmesi hususunda gereğini saygılarımla talep ederim. 13.11.2008

3T ÖZPALA KARDEŞLER TURİZM OTELCİLİK SAN. TİC. AŞ.
Vekili
Av. Birol KANSOY

14403- Fabrika Md
13/11/2008

EK: 043

T.C
ÇORLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Zabıta Müdürlüğü

Sayı : 1200 14.11.2008
Konu :Kapatma Kararının
Uygulanmaması talebi,

3 T ÖZPALA KARDEŞLER TURİZM OTELCİLİK SAN.TİC.A.Ş.
Vekili
Av.Birol KANSOY

İLGİ : 13.11.2008 tarih ve 14403 sayılı dilekçenize C.

Belediye Encümen Kararının ruhsat alıncaya kadar işyerinin kapatılmasına dair kısmı,5326 sayılı Kabahatler Kanununun 27.maddesi kapsamında kalmayıp yalnızca idari para cezasına ilişkin kısmı 5326 sayılı Kabahatler Kanununun 27.maddesi kapsamındadır.

Bilgilerinize rica olunur.

Mehmet BULUT
Belediye Başkan Vekili

EK: 044

T.C.

...GÖRELE..... BELEDİYE BAŞKANLIĞI

MÜHÜRLEME TUTANAĞI

İşyeri sahibi / hakkında işlem yapılanın:

Adı ve Soyadı : 3-T Özpala Kardeşler Turizm otelcilik san.tic.AŞ

Baba Adı ve doğum Tarihi :

İkametgah Adresi :

Faaliyet Konusu : otelcilik

İşyeri Adresi : Seymen Köyü Balaşarlı Mevkii

Tutanağın tanzim tarihi : 17/10/2008

Günü : ..... Saat : ....17.15.....

Yukarıda açık adresi ve faaliyet konusu yazılı 3-T Özpala Kardeşler Tur. otelcilik san. tic. AŞ. .....tarafından çalıştırılan işyerinin işyeri açma ve çalıştırma ruhsatı almadan faaliyet gösterdiğinden dolayı Belediyemiz Encümeninin 12./11./2008. tarih ve 2008/1006 Sayılı kararı ile ruhsat alıncaya kadar kapatılmasına karar verilmiş olup encümen kararı ilgisine işyerini kapatmaya hazır hale getirmesi için yeterli süre verilerek tebliğ edilmiştir.

Ancak ; verilen süre sonu olan 20./11./2008. tarihinde işyerine gidildiğinde işyeri açma ve çalıştırma ruhsatı almadan faaliyetine devam ettiği ve encümen kararının uygulanmasını etkileyecek resmi bir belge ibraz edemediğinin görünmesi üzerine işyerinde kapatılmaya yönelik her türlü önlem alındıktan sonra işyerinin 3(üç) Numaralı kapısı tel ile bağlanıp kurşun ile mühürlenmek suretiyle kapatılarak söz konusu encümen kararının uygulandığına dair işbu mühürleme tutanağı tarafımızdan yerinde düzenlenerek imza altına alınmıştır.

Zabıta Memuru	Zabıta Memuru	Hakkında işlem yapılanın
Necdet GİRİK	Sadık KARTLEŞ	3-T. Özpala Kardeşler Turizm otelcilik San. Tic. AŞ. Turgay Pala

EK: 045

MÜHÜR BOZMA VE YENİDEN MÜHÜRLEME TUTANAĞI

İlçemiz Seyman köyü Balıgeyli mevkiinde bulunan 3. T. Özpala Kardeşler Tur. Otel. San. Tic. A.Ş.'ne ait Silver Sicle otel'in iş yeri açma ve çalıştırma ruhsatı olmadan faaliyet gösterdiğinden;

Belediyemiz encümeninin 12.11.2008. tarihli 2008 1006 sayılı kararı istinaden 20.11.2008 tarihinde mühürlenerek kapatılmıştır. Ancak 15.12.2008 tarihinde yapılan kontrolde iş yerinin mühürlerinin sökülerek faaliyetine devam ettiği görülmüş, iş yerinin tekrar gerekli emniyet önlemleri alınarak, 15.12.2008 tarihinde saat 14⁰⁰'te mühürlenerek faaliyete kapatılmıştır.

Gölhisar ilçe Jandarma komutanlığının 28.01.2009 tarih ve 0410-785/09 sayılı yazısına istinaden otel yetkililerine verilen sürenin 28.01.2009 tarihinde saat 16⁰⁰'da dolduğundan, tarafımızca geçen otelin 3 adet giriş kapısı 28.01.2009 tarihinde saat 20⁰⁰'de mühürlenerek kapatılmıştır.

İş bu mühür bozma ve yeniden mühürleme tutanağı mahallinde tanzim olunarak imzaları altına alınmıştır.

28.01.2009.

3.T. ÖZPALA Kardeşler Tur. Otel. San. Tic. A.Ş.

Mümin AKGÜL Zab. Mem.

Necdet GİDÜK Zab. Mem.

Sadık KERTLEZ Zab. Mem.

Turgay ... LA.

EK: 046

T.C.

GORLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI

MÜHÜR BOZMA VE YENİDEN MÜHÜRLEME TUTANAĞI

Adı ve Soyadı : 3 T ÖZPALA KARDEŞLER Tur.Otel San Tic A

Baba Adı :

Doğum yeri ve Tarihi :

İkametgah Adresi :

Faaliyet Konusu : OTEL İŞLEMMECİLİĞİ

İşyeri Adresi : Seymen Köyü Rolafazlı Mevkii

Yukarıda açık kimliği ve adresi yazılı 3 T Özpala Kardeşler Tur.Otel San Tic AŞ tarafından işletilen işyeri daha önce Belediyemiz Encümeninin 12/11/2008 tarih ve 2008/1006 sayılı kararına istinaden 20/11/2008 Çarşamba günü mühürlenerek kapatılmıştır.

Ancak : 15/12/2008 Pazartesi günü yaptığımız kontrolde işyerinin mühürleri sökülmek suretiyle açıldığı ve ticari amaçla faaliyetine devam ettiği görülmüştür. İşyerinde tekrar gerekli emniyet önlemleri aldırılarak 15/12/2008 tarih Pazartesi günü saat 14.00'da mühürlenmek suretiyle faaliyetten men edilmiş olup bu mühür bozma ve yeniden mühürleme tutanağı işyeri işleteni hakkında yürütülecek yasal işleme esas olmak üzere mahallinde düzenlenerek imza altına alınmıştır.

Tarih 15/12/2008
Saat : 14.00

Zabıta Memuru
R. DEMİR

Zabıta Memuru
V. ÇITAK

Hakkında işlem yapılanın
3 T ÖZPALA KARDEŞLER
Tur. Otel San Tic AŞ

EK: 047

BAKER TILLY
GÜRELİ
GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK ve BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.
TRAKYA ŞUBESİ

Atatürk Bulvarı No: 44/9-10 TEKİRDAĞ Tel:0 282 261 25 30 - 263 57 99 Fax:0 282 261 83 22 www.gureli.com.tr

SGK İL MÜDÜRLÜĞÜNE
TEKİRDAĞ

SAYI: 212

KONU: İndirimli Oranda Katma Değer Vergisine tabi faaliyetten dolayı iadesi gereken Katma Değer Vergisi Yeminli Mali Müşavirlik Tasdik Raporu hk.

Yeminli Mali Müşavirliğimiz ile 3T ÖZPALA KARDEŞLER TURİZM OTELCİLİK SAN. TİC. A.Ş. arasında 16.06.2009 tarih ve 2009-011 sayılı Katma Değer Vergisi İadesi Tasdik Raporu düzenlenmesine ilişkin sözleşme imzalanmıştır. 3T ÖZPALA KARDEŞLER TURİZM OTELCİLİK SAN. TİC. A.Ş.'nin faaliyet konusu otelcilik hizmeti olduğundan ve otelcilik hizmeti %8 indirimli oranda Katma Değer Vergisine tabi olduğundan otelin faaliyete başladığı 2008 yılı ve 2009 yılının takip eden ayları ile ilgili olarak Katma Değer Vergisi iadesi tasdik raporu düzenlenecektir. Şirketin 31.12.2008 tarihi ile devreden Katma Değer Vergisi 2.051.806,29 TL olup 2008 takvim yılından ve 2009'un takip eden aylarından iadeye hak kazanacakları KDV için düzenlenecek bu raporlarda hesaplanılan iadesi gereken KDV şirketin Kurumunuza olan borçlarından mahsubu talebi ile hazırlanacaktır. Raporların tahmini tamamlanma süresi 2 ay olup Karşıt İnceleme süresi başlatılmıştır.

Bilgilerinize arz olunur.

MEHMET SABRİ YÜCE
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİR
19.06.2009

EK: 048

T.C.
SOSYAL GÜVENLİK KURUMU BAŞKANLIĞI
TEKİRDAĞ SOSYAL GÜVENLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ

SAYI : B.13.1.SSK.4.59.01.00/VII-I- 011041982 059 03 30
KONU : KDV Alacağı Mahsubu

19.06.2009/8.126.225

MEHMET SABRİ YÜCE
Atatürk Bulvarı No:44/9-10
TEKİRDAĞ

İlgi 19.06.2009 tarih 8.126.225 sayılı dilekçeniz

Müdürlüğümüzde 4 4120 01 01 1041982 059 03 30 sicil numaralı 3T ÖZPALA KARDEŞLER TURİZM OTELCİLİK SAN.TİC.A.Ş.işyerinin tahakkuk etmiş ve tahakkuk edebilecek borçları talepleri halinde 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunun 88. maddesine istinaden KDV iadesi alacağından mahsup edilmesi suretiyle ödeyebilmeniz mümkündür.

Bilgi edinilmesini rica ederiz.

Gülten BULUT
Şef

Yakın ÖZDEN
SGK Müdürü

Eskicami Mah. Hastane Bayırı No:4 TEKİRDAĞ
Telefon (0282) 261 21 73-74 Fax: (0282) 261 23 13
e-posta: tekirdagsim@ssk.gov.tr

EK: 049

T.C.
SOSYAL GÜVENLİK KURUMU BAŞKANLIĞI
Tekirdağ Sosyal Güvenlik İl Müdürlüğü

SAYI : B.12.1.SSK.4.59.01.00/VIII-1- 1041982 059 03 - 30
KONU : Prim borcu.

17.12.2009/194689

3T ÖZPALA KARDEŞLER TURİZM OTELCİLİK SAN.TİC.A.Ş.
KAZIMİYE MAH. DÖRT D HAST.KARŞISI GÜLER APT.NO:4
ÇORLU /TEKİRDAĞ

İlgi: 13.102008 tarih ve 194689 sayılı Dilekçe.
20.10.2008 tarih ve 076866 sayılı Belediye yazısı.

Yukarıda kayıtlı dilekçeniz ile 22/09/2008 tarihli 135 no'lu Yapı Ruhsatına istinaden çorlu adresinde yapılan ve Müdürlüğümüzde **4 4120 01 01 1041982 059 03 - 30** sicil numaralı dosyada işlem gören, **29329,00** M2 **TAMAMEN** biten bina inşaatı işyerinizden dolayı Kurumumuza borcunuzun bulunmadığı anlaşılmıştır.

İş bu yazımız, 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 83 üncü maddesinin son fıkrası uyarınca yapı kullanma izin belgesi verilebilmesi için düzenlenmiş olup, ibra anlamına gelmemektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederiz.

Av. Zeki ONAT
Sos.Güv.İl.Müd.Yard.

Not : Soğuk damgasız yazılar geçersizdir.
Ada :54
Pafta : 3
Parsel: 5

Eskicami Mah.Hastane Bayırı No:4 TEKİRDAĞ
Tel 0 (282) 261 21 73 / 74 Faks : 0 (282) 261 23 13
E-Posta :tekirdagsgim@sgk.gov.tr

EK: 050

T.C
ÇORLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

25/ 12/ 2009

Sayı : 7711
Konu : Dilekçeniz

SAYIN: 3T Özpala Kardeşler Tur.Otelcilik Tic.A.Ş.
(Tuncay PALA)

İLGİ: 18/12/2009 tarih ve 20166/7986 kayıt nolu dilekçeniz..

İlgi sayılı dilekçenizde bahse konu olan Seymen Köyü Balagazi Mevkii 3 pafta,54 ada,5 parselin dosyasında yapılan incelemede iş bitirme belgesinin alınmadığı tespit edilmiştir.İş bitirme alındıktan sonra iskan başvurunuz değerlendirilecektir.

Bilgilerinize rica ederim.

Ahmet SARIKURT
Belediye Başkanı a.
Bel.Bşk.Yrd.

EK: 051

T.C.
SOSYAL GÜVENLİK KURUMU BAŞKANLIĞI
TEKİRDAĞ SOSYAL GÜVENLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ

SGK
SOSYAL GÜVENLİK KURUMU

SAYI : B.13.1.SSK.4.59.01.00/VIII-I-1041982 059 03-30
KONU : Yazı iptali

22.02.2010/2803008

BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA
ÇORLU

Müdürlüğümüzde4 4120 01 01 1041982 059 03-30 sayılı dosyada işlem gören ÇORLU adresinde 3T ÖZPALA KARDEŞLER TUIRİZM OTELCİLİK SAN.TİC.A.Ş. adına kurulu bulunan 29329,00 M2 inşaat işyeri için yapılan ön değerlendirme sonucu tarih,135 nolu yapı ruhsatına istinaden yapılan 29329,00 M2 inşaat için işveren 17.12.2009 tarih,194689 sayılı ilişiksizlik belgesinin dikkate alınmayarak işlem yapılmamasını ve tarafınızca yapılan işlem hakkında Müdürlüğümüze bilgi verilmesini,

Arz ederim.

Av.Zeki ONAT
Sos.Güv.İl Müd.Yard.

Ek:1 17.12.2009 tarih,194689 sayılı
Yazı fotokopisi

FAKSTEYİDİ

KAYIT NO: 4554
1. İmar ve Şehr Müd
2.
3.
4.
24.02.2010
Yazı İşleri Müd.V.

Ç.NO = 1562
05.03.2010

24.02.2010
1430

Eskicami Mah. Hastane Bayırı No:4 / TEKİRDAĞ
Telefon: (0282) 261 21 73-74 Fax: (0282) 261 23 13 e.posta:tekirdagsim@ssk.gov.tr

EK: 052

EK-11

FORM – 9

İŞ BİTİRME TUTANAĞI

İŞ BİTİRME TUTANAĞI

YİBF No:209085

İlgili İdare	:ÇORLU BELEDİYESİ
Yapı Sahibi	:3T ÖZPALA TURİZM OTELCİLİK A.Ş.
Yapı Ruhsat Tarihi ve No	:29/09/2006 431
Yapının Adresi	:SEYMEN KÖYÜ/ÇORLU
Pafta/Ada/Parsel No	:3 / 54 /5
Yapı İnşaat Alanı (m²) ve Cinsi	:29329m²/5C/Betonarme/Çerçeve
Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı/İzin Belge No	:MertoğluYapı Denetim Ltd.Şti./594

DÜZENLEYENLER

YİBF'de Yer Alan Denetçi Mimar ve Mühendisler			Yapı Sahibi
Adı-Soyadı	Unvanı	İmza	
NECAT ÖZTÜRK	İNŞAAT MÜH.		3T ÖZPALA KARDEŞLER 3T ÖZPALA KARDEŞLER OTELCİLİK TURZ. OTEL. SAN. TİC. A.Ş. SAN. TİC. A.Ş.
ŞEDA BERBEROĞLU	İNŞAAT MÜH.		
MEHMET ALİ ŞAHİNCİ	MİMAR		Yapı Müteahhidi veya adına Şantiye Şefi
YAVUZ KÖMÜRLÜ	MAKİNE MÜH.		
ÇETİN ÖZTÜRK	ELEKTRİK MÜH.		PAPALA PETROL ÜRÜNLERİ PAZARLAMA SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
(Yapı Denetim Kuruluşu Adına)			

ONAY (İlgili İdare)

BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER

Süheyla YONMEZ İnşaat Teknisyeni	Sibel İŞLEYEN İnşaat Teknisyeni	G. Yaşar ŞAHİN İmar ve Şehircilik Müd. V.

BELGEYİ TETKİK EDEN YETKİLİLER

Yukarıda özellikleri belirlenen yapı 26.04.2010 tarihi itibariyle %100 seviyede tamamlanmıştır.

İşbu tutanak (3) nüsha olarak düzenlenmiştir.

EK: 053

27.04.2010
10546/3422

KAYMAKAMLIK MAKAMINA
(Belediye Başkanlığı)
ÇORLU

Çorlu İlçesi sınırları içerisinde Seymen Köyü Balagazi Mevkii 3 pafta, 54 ada 5 parselde 3 T Öz Pala Turizm Otelcilik Sanayi Tic. A.Ş. adına yapılmakta olan Silver Side Otel inşaatı tamamlanmıştır.

Daha önce ruhsatsızlık nedeniyle Belediye Başkanlığı tarafından mühürlenen Otel için Belediye Başkanlığından iş yeri açma ve çalışma ruhsatı talebinde bulunulmuş olup, herhangi bir eksikliğimiz mevcut değildir.

Silver Side Otel' e ilişkin işyerinin mühürlerinin açılarak işyeri açma ve çalışma ruhsatının tarafımıza verilmesi hususunda ilgililere emir ve müsaadelerinizi arz ederim. 27.04.2010

Turgay PALA
Şirket Yöneticisi

Çorlu Belediye Bşk
27.04.2010
Kaymakam.

EK: 054

T.C
ÇORLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

25/04/2010

Sayı : 3332/7573
Konu : Dilekçeniz.

Sayın: Tuncay PALA

İLGİ: 27/04/2010 tarih ve 10546/3422 kayıt nolu dilekçeniz.

İlgi kayıt nolu dilekçenize istinaden yapılan kontrolde SSK İl Müdürlüğüne görüş sorulmuştur.SSK ilişiksiz belgesi geldikten sonra iskan almanızda sakınca yoktur.

Bilgilerinize rica ederim.

Oktay ÇOLPAN
Belediye Başkanı a.
Bel.Bşk.Yrd.

EK: 055

T.C.
SOSYAL GÜVENLİK KURUMU BAŞKANLIĞI
Tekirdağ Sosyal Güvenlik İl Müdürlüğü

SAYI:B.13.1.SSK.4.59.01.00/VIII-I- 01 1041982 059 03 - 30
KONU:Prim borcu

29.04.2010 / 6.818.202

3T ÖZPALAKARDEŞLER TURİZM OTELCİLİK SAN.TİC.A.Ş.
KAZIMİYE MAH. DÖRT D HAST.KARŞISI GÜLER APT.NO:4
ÇORLU/TEKİRDAĞ

İLGİ: 29/04/2010 tarihli dilekçeniz.

Yukarıda kayıtlı dilekçeniz/yazınız incelenmiş olup, dilekçenizde belirtilen 4 4120 01 01 1041982 059 03 - 30 sicil nolu işyeri ile ilgili olarak verilmiş olan prim belgelerinden dolayı, 29.04.2010 tarihi itibariyle icra servisi tarafından 6183 sayılı kanunun 48. maddesine istinaden taksitlendirilmiş **923.659,61-TL** borcunun bulunduğu, 25.656,00-TL peşinatın kurum veznesine yatırıldığı; anılan borca karşılık teminat olarak tarafımızca haciz konulan gayrimenkulun değeri 4.000.800,00-TL olduğu hususunu;

Bilgilerinize arz ederiz.

Av.Zeki ONAT
Sos.Güv.İl Müd.Yard.

Not : Teminat iadesi yerine geçmez.
İhalelere girmek için kullanılamaz.
Hakediş(İstihkak) ödemesi için kullanılamaz.
Soğuk damgasız yazılar geçersizdir.

Eskicami Mah. Hastane Bayırı No:4 / TEKİRDAĞ
Telefon: (0282) 261 21 73-74 Fax: (0282) 261 23 13 e.posta:tekirdagsim@ssk.gov.tr

EK: 055

ek-4

T.C.
SOSYAL GÜVENLİK KURUMU BAŞKANLIĞI
Tekirdağ Sosyal Güvenlik İl Müdürlüğü

SAYI : B.13.2.SSK.4.59.01.00.VII-İCRA
KONU: Tecil Taksitlendirme

TECİL TAKSİTLENDİRME
GÖRÜŞME VE İŞLEM TUTANAĞI

Borçlunun adı Soyadı	: **3T ÖZPALA KARD. TUR OTEL SAN TİC A.Ş.**
İşyeri Sicil Numarası	: 2 8121 01 01 1041585 059 03 4 8121 01 01 1041982 059 03 4 4120 01 01 1041938 059 03
Takip no	: 2009/11873,12176,12177, 12180,12183,12186, 12189,12192, 11874, 12178,12181,12184, ,12187,12190,12193
Adres	: Seymen Köyü Balagazi Köyü 3. Pafta 5 Parsel ÇORLU TEKİRDAĞ

Görüşülen Konu : Borçlu işverenin , 29.04.2010 tarihli dilekçesi 6183 Sayılı A.A.T.U.H. Kanunun 48.maddesine istinaden 36 ay süreli tecil ve taksitlendirme talebinde bulunmuş borçlu işverenle yapılan görüşme sonucu 36 ay olarak taksitlendirilmesi konusunda görüş birliğine varılmıştır.

Birinci taksit kurumun veznesine 29.04.2010 tarihinde ödenmiştir. Rasyo oranı 0,03 olup zor durum hali mevcuttur.

Sonuç : Taksitlendirilen borç, için gösterilen teminat üzerinde daha önceden Müdürlüğümüz haczi bulunduğundan ve yapılan ekspertiz değeri 4.00.800,00TL olan gayrimenkul teminat şartını sağladığından talebin komisyona havalesine karar verilmiştir

Mehmet Akif BİNGLLER Vekaleten	Hakan AYDIN İcra Memuru	Gülten BULUT Şef	Saadet EFE İl Müd Yrd.V

Olur

Av Zeki ONAT
İl Müdürü Yrd

ASLI GİBİDİR

Sibel [illegible]
İnşaat Teknikeri

EK: 056

Tekirdağ - 03.05.2010

SAYIN ÇORLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

Sayın Başkanlığınız yetki sınırları içerisinde 3 T Özpala kardeşler Turizm ve Otelcilik San. ve Tic. A.Ş olarak müteahhide inşa ettirilen otel binası ile ilgili olarak Sayın Başkanlığınıza yapılan yapı kullanım izin belgesi başvurusunun halen niye sonuçlanmadığı konusunda müvekkil şirketin ortağınca Sayın Başkanlığınıza verilen dilekçeye istinaden SSK İl Müdürlüğüne görüş sorulduğu SSK ilişiksiz belgesi geldikten sonra iskan almanızda sakınca bulunmadığı (ek1) bildirilmiştir.

Sayın Belediyeniz kayıtlarında da görüleceği üzere yapının sahibi ile yapının müteahhidi farklı tüzel kişiliklerdir. Sayın Başkanlığınızca düzenlenen ve yapının sahibi ile yapının müteahhidinin farklı olduğunu gösteren yapı ruhsatı ek 2 de sunulmuştur.

Sayın Başkanlığınızca da bilindiği üzere 3194 Sayılı İmar Kanununda yapılan ve 17.12.2009 tarihli resmi gazetede yayımlanan 01.01.2010 tarihinde yürürlüğe giren değişiklik gereğince yapının sahibi ile yapının müteahhidi farklı olan fenni mesullerce denetime ilişkin mimarlık ve raporları hazırlanan, yapı sahibi, fenni mesuller, ilgili idare elamanlarının birlikte düzenlediği tespit tutanağı ile tamamlandığı belirlenen,ancak, yapı müteahhidinin yapım işlerinden doğan vergi ve sigorta prim borçlarının ve diğer sorumluluklarının gereğinin yerine getirilmemesi sebebi ile yapı kullanım izin belgesi verilmesi işlemleri tamamlanamayan yapılar için , **yapının müteahhidi olamayan yapı sahibinin talebi üzerine, ilgili idarece durum tespit edilerek yapı kullanım izin belgesi verilir.** Bu belgenin bir örneği, ilgili kurumlara ve ilgililerin kayıtlarına işlenmek ve değerlendirilmek üzere ilgili meslek odalarına ve Bakanlığa gönderilir.

Sayın Başkanlığınıza iş bitirme tutanağını dilekçemiz ekinde (ek 3) sunulmaktadır. Sayın Başkanlığınızca 3194 Sayılı İmar Kanununda yapılan ve 17.12.2009 tarihli resmi gazetede yayımlanan 01.01.2010 tarihinde yürürlüğe giren değişiklik gereğince durum tespiti yapılarak yasanın amir hükmü gereği müteahhit hakkında SSK ilişiksiz belgesi beklenilmeksizin tarafımıza yapı kullanım izin belgesinin verilmesini.

Sayın Başkanlığınızca yasa değişikliğinin uygulanmasında bir tereddüt hasıl olması durumunda ve uygulamanın nasıl yapılacağı konusunda bir tereddüt hasıl olması durumunda konu hakkında denetim merci olan İl Bayındırlık Müdürlüğüne teskere yazılarak görüş istenilmesini ve cevabi yazının tarafınıza acil ulaştırılabilmesi için elden takip yetkisi verilmesini

Saygılarımla arz ederim.

3 T Özpala kardeşler Turizm ve
Otelcilik San. ve Tic. A.Ş
Türkay Pala

3T
ÖZPALA KARDEŞLER
TURİZM VE OTELCİLİK
SAN. TİC. A.Ş.
Seymen Köyü,Balagazlı Mevkii 5 Pafta 54 Ada,5 N. Ju Parsel
Tel: 0282 653 36 15 Çorlu / TEKİRDAĞ
Çorlu Vergi Dairesi 001 059 1665

Kayıt: 11128 - imarmedlekid
04/05/2010

EK: 057

ek-3

EYLÜL 2006

İŞVEREN VE YÜKLENİCİ ARASINDAKİ SÖZLEŞME

009502

Bir taraftan Cumhuriyet Cad. No: 26/A.........adresinde mukim PALA PETROL...... ile diğer taraftan Kazımiyemak omurlak Cad. Türkmenler İşhanı 3/37....... adresinde mukim ....3T. ÖZPALA KARDEŞLER..........arasında aşağıdaki esas ve şartlarda bir sözleşme hazırlanmıştır.Bu sözleşme ......PALA PETROL.......... kısaca YÜKLENİCİ...3T. ÖZ-PALA..... İŞ VEREN olarak isimlendirilmiştir.

1 – SÖZLEŞMENİN KONUSU :

1.1 MAKSAT

Bu sözleşme halen İŞVEREN'in tasarrufları altında bulunan mevcut arsada YÜKLENİCİ tarafından inşaat yapılması ile ilgili şartların tespiti maksadı ile tanzim edilmiştir.

1-2 TARAFLARIN ESAS YÜKÜMLÜLÜKLERİ :

1.2.1 Bu maksatla İŞVEREN tasarrufları altında bulunan ve 2.maddede belirtilen arsanın üzerine 27.500 m2 inşaatı yapılması,YÜKLENİCİ'nin de bahis konusu inşaatı yapacağı konusunda mutabakat sağlanmıştır.Projelere göre bu sözleşmelerdeki esas ve şartlar dairesindeki iş yapmayı karşılıklı olarak beyan kabul ve taahhüt etmişlerdir.

1.2.2. Yüklenici her ne sebepten ve bahane ile olursa olsun işin yapılmasını üçüncü bir şahsa ve şahıslara devredemez.

2 – ARSANIN TARİF :

Sözleşeme konusu arsa .Tekirdağ........ İli , ...Çorlu........... İlçesi , Seymen....Beldesi ....3........... Pafta ..54.. Ada ..5.... parsel'deki arsadır.

2- BİNANIN İNŞASI :

YÜKLENİCİ 2.Maddede tarif edilen arsa üzerine aşağıdaki şartlar dahilinde ve bu sözleşmenin ayrılmaz eklerini teşkil eden yerleşim planı taksitli tastikli proje ,teknik proje,teknik şartname v.b.evrakların uygun şekilde bir inşaat yapmayı kabul taahhüt etmiştir.

3-1 İNŞAAT MASRAFLARI

İnşaatın malzeme ve işçilik S.S.K.tasarrufu teşvik muhtasar,konut fonu primlerinin inşaat için yapılması icap eden harcamalar İŞVEREN sorumlu olacaktır.

4- İŞİN KONTROLÜ

İŞVEREN gerektiği zaman işi istediği bir teknik elemana kontrol ettirebilir.

5 – İNŞAAT SIRASINDA KAZA OLMASI :

İnşaat sırasında çıkabilecek kazalardan ve bu kazaların sebep olacağı maddi, manevi zararlardan doğrudan İŞVEREN sorumlu olacaktır.

6- İŞE BAŞLAMA

YÜKLENİCİ ruhsat tarihinden en geç 1 (gün) içinde yer teslimi yapıldıktan sonra işe başlamak zorundadır.

7- SÜRE UZATIMI :

İşin yürümesini engelleyen mücbir (Hava Şartları sosyal çalkantılar afetler) sebeplerin ortaya çıkması halinde işin süresi de bu mucbir sebebin devamı kadar uzatılır.

ASLINDA İMZALARI VARDIR

EK: 057

İŞ EYLÜL 200

009502

8- MALİ SORUMLULUKLAR :
İŞVEREN,Demir,çimento,beton,kum,fayans,kalebodur,kapı,pencere,cam,boya,badana,v.b. gibi inşaat bünyesine giren tüm malzemelerin faturalarını kendi adına alacaktır.
9- ÖDEME :
Mal sahibi toplamış olduğu faturaların ve işçilik giderlerinin toplam maliyetinin %1(bir) veya en az ..10.000...Y T.L.kadar bedeli yükleniciye hakediş olarak ödeyecektir.
10- UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ :
Bu sözleşmenin uygulanmasında doğacak uyuşmazlıklarda iki tarafın kabul edeceği bir hakem olmaz ise Çerkezköy mahkemeleri yetkilidir.

(2006)
İş bu sözleşme 13/9/2006 tarihinde 2 (iki) nüsha tanzim edilmiş olup taraflarca okunup imzalandıktan sonra yürürlüğe girmiştir.

İLGİLİLER :

İŞVEREN

3T ÖZPALA KARDEŞLER TURİZM
VE OTELCİLİK SAN TİC AŞ
adına müştereken
Yön.Kur.Üyesi Yön.Kur.Üyesi
TUNCAY PALA TÜRKAY PALA
Kazimiye mah.Gurtak cad.Tülümenler
iş mrk K:3 N:37 ÇORLU TEKİRDAĞ

YÜKLENİCİ(İŞÇİ)
PALA PETROL ÜRÜNLERİ
PAZARLAMA SAN VE TİC
LTD ŞTİ adına
Müdür : TUNCAY PALA
Cumhuriyet cad.N:26/A
Gümüşyaka Silivri İST.

<ASLINDA İMZALARI VAR>

ASLI GİBİDİR

EK: 057

T.C.
ÇORLU ÜÇÜNCÜ NOTERİ
HAYRİYE ŞİMŞEK
OMURTAK CAD TÜLÜMENLER
İŞ MERKEZİ KAT 1 NO 26
ÇORLU TEKİRDAĞ
TEL: 651 07 86-654 65 74

TÜRKİYE CUMHURİYETİ

YEV.NO: 016453
TARİH :

ÖRNEKTİR

İMZA SİRKÜLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI	: PALA PETROL ÜRÜNLERİ PAZARLAMA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
ŞİRKETİN ADRESİ	: CUMHURİYET CD. N:26/A GÜMÜŞYAKA SİLİVRİ/İSTANBUL
ŞİRKETİ TEMSİLE YETKİLİ OLAN	: ŞİRKET MÜDÜRÜ ,TUNCAY PALA
TEMSİL YETKİSİNİN NASIL KULLANILACAĞI	: Şirket süresince şirket ünvanı veya kaşesi adı altına vaz edeceği münferid imzası ile
YETKİNİN DAYANAĞI	: 26.07.2001 tarih ve 5347 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 512. sayfasında şirkete ait bölümde yazılı olduğu şekilde.

009357
18 EKİM 2006

İSTANBUL/SİLİVRİ Ticaret Sicil Memurluğunun 445 sicil numarasında kayıtlı olup,şirket ana sözleşmesinde belirtilen işlerle iştigal etmek üzere kurulmuş bulunan, yukarıda ticaret ünvanı ve adresi yazılı şirketimizin tüm resmi ve hususi daireler, idareler, bankalar, kuruluşlar, firmalar,ozel ve tüzel kişiler ile yapacağı, sözlü veya yazılı,borçlandırıcı veya hak kazandırıcı her türlü müracaat beyanname, sözleşme taahhüt ve işlemlerde yukarıda belirtilen şekilde aşağıya koyacağım imzalarım ile şirketi temsil ve ilzam edeceğimi arz ederim.

PALA PETROL ÜRÜNLERİ PAZARLAMA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

ŞİRKET MÜDÜRÜ; TUNCAY PALA

İMZA İMZA İMZA

İşbu ana sözleşme altındaki imzanın ibraz ettiği Silivri nüfus idaresince değiştirme ile verilme 14.07.2004 tarih ve seri L09 008405 nolu nüfus cüzdanına göre İstanbul ili, Silivri ilçesi, Gümüşyaka köyü 0010 cilt, 00147 aile sıra, 0003 sıra nolarında nüfusa kayıtlı İsmail oğlu, 1963 doğumlu TUNCAY PALA'ya ait olup dairede ve huzurumda imzaladığını onaylarım. İkibindört yılı ekim ayının yirmibeşinci günü. 25.10.2004
B/K

T.C.
ÇORLU 5.NOTERİ
GÜLAYŞE SEZGİN
ŞEHİT TEĞMEN YAVUZER CD.
GÜVEN PASAJI NO:35/25
ÇORLU/TEKİRDAĞ
Tel:0282 652 28 62

TÜRKİYE CUMHURİYETİ 009496

(A) Y.No.: ....
Tarih:13-Eylül-2006

İMZA SİRKÜLERİ

Merkezi Kazimiye mahallesi, Omurtak caddesi, Tülümenler iş merkezi Kat:3 No:37 ÇORLU TEKİRDAĞ adresinde bulunan ve Çorlu Ticaret Sicili Memurluğunun 8387 sicil numarasında kayıtlı olan
3T ÖZPALA KARDEŞLER TURİZM VE OTELCİLİK SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
ünvanlı şirketimizi ;
Çorlu 5.Noterliğinin 5.9.2006 tarih ve 9140 yevmiye nolu işlemi ile aslından tastik edilen ve Çorlu Ticaret Sicil Memurluğunca 5.9.2006 tarihinde yayımlanmak üzere alınıp tesçil edilen şirket ana sözleşmesinin 7.8.geçici 2.ve 3. maddelerinde:

YÖNETİM KURULU VE SÜRESİ:

Madde 7- Şirketin işleri ve idaresi Genel Kurul tarafından Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olarak hissedarlar arasında seçilecek en az 3 üyeden oluşan bir yönetim kurulu tarafından yürütülür.Yönetim Kurulu üyeleri en çok üç yıl için seçilirler.Seçik süresi sona eren Yönetim Kurulu üyeleri yeniden seçilebilirler.Genel Kurul lüzüm görürse Yönetim Kurulu üyelerini her zaman değiştirilebilir.

ŞİRKETİN TEMSİLİ

MADDE 8- Şirketin Yönetimi ve dışarıya karşı temsile Yönetim Kurulu na aittir. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için bunların şirket ünvanı altına konmuş ve şirketi temsile yetkili kişi vela kişilerin imzasını taşıması gereklidir.Yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanununun 319.maddesine göre şirketi temsil ve idare yetkisinin hepsini veya bazılarını yönetim kurulu üyesi olan bir veya birkaç murahhas üyeye veya pay sahibi olmaları zorunlu bulunmayan müdürlere bırakabilir.Şirket işlerinin ve faaliyetinin gelişmesi ile yönetim kurulu lüzum ve ihtiyaç gördüğü takdirde idare işlerinin ve görevlerinin kendi üyeleri arasında ne şekilde ve hangi esaslar dairesinde taksim edileceğini tespit eder.

İLK YÖNETİM KURULU ÜYELERİ:

Geçici Madde 2-T.T.K.nun hükümlerine uygun olarak ilk üç yıl için TUNCAY PALA, TÜRKAY PALA,TUNAY PALA seçilmiştir.

TEMSİL

GEÇİCİ Madde 3-Şirketi temsile yönetim kurulu üyelerinden TUNCAY PALA-TÜRKAY PALA seçilmiştir.

denilmekte olduğundan bu hususun dikkate alınmasını ve aşağıdaki imzalarının tasdikini talep ederim.

3T ÖZPALA KARDEŞLER TURİZM VE OTELCİLİK SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
adına
YÖNETİM KURULU ÜYESİ: TUNCAY PALA
İMZA İMZA İMZA

009602
EYLÜL 2006

YÖNETİM KURULU ÜYESİ : TÜRKAY PALA
İMZA İMZA İMZA

EK: 057

İŞVEREN İLE YÜKLENİCİ ARASINDA DÜZENLENEN EK SÖZLEŞME

04053

Çorlu 5. Noterliğinin 18.Eylül 2006 tarih 9502 yevmiye ile tasdiklediği işveren 3T ÖZPALA KARDEŞLER TURİZM VE OTELCİLİK SAN.TİC. A.Ş. ile yüklenici firma PALA PETROL ÜRÜNLERİ PAZARLAMA SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. arasında Çorlu Seymen Köyü 3 pafta 54 ada 5 parsel bulunan arsaya otel inşaatı yapımına ilişkin sözleşmenin diğer hükümleri aynı kalmak kaydıyla sözleşmenin 3-1 maddesinde düzenlenen İnşaat masrafları başlıklı maddenin İNŞAATIN İŞÇİLİK SSK PRİM borçlarından İŞVERENİN sorumlu alacağına ilişkin madde, tarafların ortak iradesi ve Yüklenici firmanın tam ve koşulsuz kabulü ile ana sözleşmenin başından bu yana olan SSK prim borçları ve yapılması icap eden her türlü harcamalardan doğan yükümlülüklerin yüklenici firma PALA PETROL ÜRÜNLERİ PAZARLAMA SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. tarafından üstelenildiğine, bu borçlardan ötürü iş sahibi 3T ÖZPALA KARDEŞLER TURİZM VE OTELCİLİK SAN.TİC. A.Ş. sorumluluğu olmadığına dair iş bu sözleşme ile tarafların ortak iradesi ile imza altına alınmıştır. 10.5.2010

işveren
3T ÖZPALA KARDEŞLER TURİZM
VE OTELCİLİK SAN.TİC. A.Ş. adına;
TÜRKAY PALA

ASLI GİBİDİR

yüklenici firma
PALA PETROL ÜRÜNLERİ PAZARLAMA
SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. adına;
TUNCAY PALA

EK: 057

10 Mayıs 201

Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzaların gösterdiği, Silivri Nüfus Müdürlüğü'nder verilmiş 14.7.2004 tarih, 3628 kayıt, L09 seri ve 8405 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre İstanbul ili Silivri ilçesi Gümüşyaka mahallesi / köyü 10 cilt, 147 aile sıra, 8 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı İsmail, ana adı Neriman, doğum tarihi 12.4.1963, doğum yer Gümüşyaka olan ve halen KAZIMİYE MAH. PİRİ REİS CAD. 9/27 ÇORLU/TEKİRDAĞ adresinde oturduğunu, okur yazar olduğunu söyleyen, 14141436352 T.C. kimlik numaral TUNCAY PALA, Silivri Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 5.5.2004 tarih, 2291 kayıt, G09 seri ve 227068 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre İstanbul ili Silivri ilçesi Gümüşyaka mahalles / köyü 10 cilt, 147 aile sıra, 10 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı İsmail, ana adı Neriman, doğum tarihi 5.2.1967, doğum yeri Gümüşyaka olan ve halen KAZIMİYE MAH. PİR REİS CAD. 9/27 ÇORLU/TEKİRDAĞ adresinde oturduğunu, okur yazar olduğunu söyleyen T.C. No : 14135436580 T.C. kimlik numaralı TÜRKAY PALA, adlı kişilere ait olduğunu ve dairede huzurumda imzalandığını onaylarım. İkibinon yılı Mayıs ayının onuncu günü 10.05.2010

Dayanak :Çorlu 5.noterliğinden 21.1.2010 tarih ve 564 sayılı imza sirküleri ektedir.
Çorlu 3.noterliğinden 25.10.2004 tarih ve 16453 sayılı imza sirküleri ektedir.

ÇORLU 5. NOTERİ
MUSTAFA ÇAKIR

ASLI GİBİDİR
T.C.

A-:

EK: 058

T.C.
ÇORLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(Hukuk İşleri Müdürlüğü)

Sayı: 2010/256
Konu: Görüş

05/05/2010

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgide kayıtlı yazınız tarafımızdan incelenmiş olup, yazı ekinde sunulan yapı ruhsatında yapı sahibinin 3T Özpala Turizm Otelcilik San. Tic. A.Ş., yapı müteahhidinin ise Pala Petrol ürünleri Paz. San. ve Tic. Ltd. Şti. olduğu, yine yazı ekinde sunulan 13 Eylül 2006 tarihli sözleşmenin 3. maddesi gereğince inşaatın malzeme ve işçilik, S.S.K. tasarrufu, teşvik, muhtasar, konut fonu primleri ile inşaat için yapılması icap eden harcamaların işveren (Yapı Sahibi) üstlenilmiş olması, S.G.K. nezdinde borçlunun yapı sahibi olan 3T ÖZPALA KARDEŞLER TURİZM OTELCİLİK SAN. TİC. A.Ş. olması hususları birlikte değerlendirildiğinde 3194 sayılı kanunun 28. maddesi gereğince yapı kullanma izin belgesinin düzenlenebilmesinin mümkün olmadığı görüş ve kanaatine varılmıştır.

Takdir yetkili makamların olmak üzere saygı ile sunulur.

Serhad CATALKAYA
Belediye Başkanı
Belediye Başkan Yrd.

3687/74366
05.05.2010

EK: 059

T.C
ÇORLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

10/ 05 / 2010

Sayı :3677/8163
Konu : Dilekçeniz.

Sayın: 3T ÖZPALA KARDEŞLER TURİZM VE OTELCİLİK SAN.TİC.A.Ş.

İLGİ: 03/05/2010 tarih ve 10971/3574 kayıt nolu dilekçeniz.

İlgide kayıtlı dilekçenizde bahse konu olan yerle ilgili olarak Bayındırlık ve İskan Müdürlüğüne görüş sorulmuştur.Görüş yazısı geldikten sonra yapı kullanma izin talebiniz değerlendirilecektir.

Bilgilerinize rica ederim.

Oktay ÇOLPAN
Belediye Başkanı a.
Bel.Bşk.Yrd

EK: 060

T.C.
TEKİRDAĞ VALİLİĞİ
Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü

Sayı : B.09.4.İLM.4.59.00.10/ 1593
Konu : Görüş Bildirilmesi

17 MAYIS 2010

ÇORLU KAYMAKAMLIĞINA
(Belediye Başkanlığı)

İLGİ: 10.05.2010 tarih ve 3675/8162 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile; İlçeniz Seymen Köyü, 3 pafta, 54 ada, 5 parselde bulunan ve tapuda mal sahibi olarak 3T Özpala Turizm Otelcilik San. Ve Tic.A.Ş. müteahhit olarak ise Pala Petrol Ürünleri Paz. San. Ve Tic.Ltd.Şti. gözüken inşaatın yapı denetimince iş bitirmesinin alınarak inşai faaliyetinin kalmadığı, İşveren ile Yüklenici arasında yapılan noter onaylı sözleşmenin 3. maddesinde inşaatın malzeme ve işçilik S.S.K., Tasarrufu teşvik, muhtasar, konut primlerinin inşaat için yapılması için icap eden harcamalardan işveren sorumlu olacaktır denmekte olduğu ve SSK prim yazışmalarında da borçlunun 3T Özpala Turizm Otelcilik San. Ve Tic.A.Ş. olarak gözüktüğü, 04.05.2010 tarih ve 3487 sayılı yazınız ile Hukuk İşleri Müdürlüğünüze görüş sorulduğu, Hukuk İşleri Müdürlüğünün 05.05.2010 tarih ve 2010/296 sayılı görüş yazısında SGK. Nezdinde borçlunun yapı sahibi olan 3T Özpala Turizm Otelcilik San. Ve Tic.A.Ş. olması hususları birlikte değerlendirildiğinde 3194 sayılı İmar kanunun 28. maddesi gereğince yapı kullanma izin belgesinin düzenlenebilmesinin mümkün olmadığı görüş ve kanaatine varıldığı denmek sureti ile görüş verildiği, mal sahibi 3T Özpala Turizm Otelcilik San. Ve Tic.A.Ş. ile müteahhit Pala Petrol Ürünleri Paz. San. Ve Tic.Ltd.Şti. arasında yapılan 10.05.2010 tarih ve 4053 sayılı ek sözleşme ile 13.09.2006 tarih ve 9502 sayılı sözleşmenin 3. ve 5. maddelerindeki sorumlulukların yüklenici tarafından üstlenildiği belirtilerek 09.12.2009 tarih ve 5940 sayılı kanun kapsamında ne şekilde değerlendirileceği hususunda tereddüte düşüldüğü belirtilerek görüşümüz sorulmaktadır.

09.12.2009 tarih ve 5940 sayılı kanunda, "Fenni mesullerce denetime ilişkin mimarlık ve mühendislik raporları hazırlanan, yapı sahibi, fenni mesuller ve ilgili idare elemanlarının birlikte düzenlediği tespit tutanağı ile tamamlandığı belirlenen, ancak yapı müteahhidinin yapım işlerinden doğan vergi ve sigorta primi borçlarının ve diğer sorumluluklarının gereğinin yerine getirilmemesi sebebiyle yapı kullanma izin belgesi tamamlanamayan yapılar için yapının müteahhidi olmayan yapı sahibinin talebi üzerine ilgili idarece durum tespiti yapılarak yapı kullanma izin belgesi verilir. Bu belgenin bir örneği ilgili kurumlara ve ilgililerin kayıtlarına işlenmek ve değerlendirilmek üzere ilgili meslek odalarına ve Bakanlığa gönderilir. Yapı sahibi, ruhsat süresi dolmamış olan bir yapının etüt ve proje müelifliği, yapı müteahhitliği ve şantiye şefliği görevlerinden herhangi birini üstlenmemiş ise bütün sorumluluk, ilgilisine göre etüt ve proje müelleflerine, yapı müteahhidine, şantiye şefine ve ilgili fenni mesullere aittir." denmekte olup, taraflarca yapılan ek sözleşme hükümlerinin hukuki olarak geçerli olup olmadığı ve 2 ayrı şirketin mal sahiplerinin aynı olmasına rağmen ayrı kişi olarak kabul edilip edilemeyeceği hususunda, Hukuk İşleri Müdürlüğünüzce yeniden mütala edilerek ek sözleşmenin geçerliliğinin kabul edilmesi halinde, 09.12.2009 tarih ve 5940 sayılı kanun kapsamında değerlendirilip 3194 sayılı İmar kanunun 28. maddesine göre Yapı Kullanma İzin belgesi verilmesinde Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.

4223

Gönd...Belediye Bşk.
20...05.2010
Kaymakamı

Erdoğan ÖZDEMİR
Vali a.
Vali Yardımcısı

EK: 061

T.C.
ÇORLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(Hukuk İşleri Müdürlüğü)

Sayı: 2010/633
Konu: Görüş

16/06/2010

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNE

İLGİ: 24/05/2010 tarih ve 4005 sayılı yazınız

İlgide kayıtlı yazınız ekinde gönderilen belgeler incelenmiş olup, yapılmış olan ek sözleşme ile sorumluluk yapı müteahhidi tarafından üstlenilmiş olmasına rağmen Sosyal Güvenlik Kurumu nezdinde borçlu yapı sahibi işveren olup, adı geçen kurum nezdinde borcun yapı müteahhidi tarafından üstlenildiğine dair bir belge bulunmamaktadır. Hal böyle iken ticaret hukuku açısından her ne kadar yapı sahibi ile yapı müteahhidi farklı tüzel kişilikler ise de gönderilen belgelerden 05/05/2010 tarih ve 2010/296 sayıyla verdiğimiz görüşümüzde değişiklik yaratacak nitelikte bir husus olmadığı anlaşılmıştır.

Bilgilerinize rica ederim.

Serhad ÇATALKAYA
Belediye Başkanı a
Belediye Başkan Yrd.

4893|76818
16.06.2010

EK: 062

kayıt no: 19655 sayı

İLGİLİ MAKAMA

Tarih 9.8.2010

Şirketimize ait Seymen Köyü, Balagazlı mevkii, 3 pafta, 54 ada, 5 parsel Çorlu/Tekirdağ adresinde bulunan ve "Silverside" adıyla faaliyette bulunan otelimizin yapı kullanma izin belgesi alınması için Çorlu Belediyesi'ne müracaat edilmiştir. Çorlu Belediyesi tarafından yapılan incelemede otelimizin inşaatında ruhsat ve eklerine aykırı herhangi bir imalatın olmadığı ve kullanılmasında fen bakımından herhangi bir sakıncanın bulunmadığı tespit edilmiştir.

Şirketimiz tarafından Çorlu Belediyesi'nin yapı kullanma izin belgesi alınması için talep ettiği diğer hususlar tamamlanarak yapı kullanma izin belgesinin düzenlenmesi için 04.05.2010 tarih ve 11128/3636 kayıt no'lu dilekçemiz ile Çorlu Belediyesi'ne müracaat edilmiştir. Çorlu Belediyesi, söz konusu müracaatımıza karşı 10.05.2010 gün ve 3676/8164 sayılı yazısında Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'ne müracaatımız ile ilgili görüş sorulduğu, görüş geldikten sonra yapı kullanma izin talebimizin değerlendirileceği belirtilmiştir.

Çorlu Belediyesi tarafından Tekirdağ Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'ne sorulan görüş üzerine Tekirdağ Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nce Çorlu Belediyesi'ne yazılan 17.05.2010 ve B.09.4.İLM.4.9.00.10/1593 sayılı yazıda özetle, yapı sahibi ile yapı müteahhidi arasındaki ek sözleşmenin yeniden mütalaa edilerek ek sözleşmenin geçerliliğinin kabul edilmesi halinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 28. maddesine göre Yapı Kullanma İzin Belgesi verilmesinde herhangi bir sakıncanın bulunmadığı belirtilmiştir.

Tekirdağ Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nün söz konusu yazısına rağmen Çorlu Belediyesi tarafından *"ruhsat ve eklerine aykırı herhangi bir imalatın olmadığı ve kullanılmasında fen bakımından herhangi bir sakıncanın bulunmadığı tespit edilen"* otelimiz ile ilgili olarak yapı kullanma izin belgesi verilmesi talebimize ilişkin 04.05.2010 tarih ve 11128/3636 kayıt no'lu müracaatımızı bu güne kadar neticelendirilmemiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30. maddesinin ikinci fıkrasında ***"...Belediyeler, valilikler mal sahiplerinin müracaatlarını en geç otuz gün içinde neticelendirmek mecburiyetindedir. Aksi halde bu müddetin sonunda yapının tamamının veya biten kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılır..."*** şeklinde hüküm bulunmaktadır. Danıştay 6. Dairenin 07.11.2002 gün ve 2001/5448 E., 2002/4886 K. sayılı kararında da 3194 sayılı İmar Kanununun yapı kullanma iznini düzenleyen 30. maddesinin 2. fıkrasında belediyelerin, valiliklerin mal sahiplerin müracaatlarını en geç otuz içinde neticelendirmek mecburiyetinde olduğu, aksi halde müddetin sonunda yapının tamamının veya biten kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılacağının hükme bağlandığı, yasanın bu düzenlemesine göre başvuru tarihinden itibaren otuz gün içinde idarece müracaatın neticelendirilmediği takdirde yapının kullanılmasına izin verilmiş sayılacağı içtihat olunmuştur.

Açıklanan nedenlerle Çorlu Belediyesi tarafından yapı kullanma izin belgesi verilmesine ilişkin talebimiz 30 gün içinde ve hatta bu güne kadar neticelendirilmemesi nedeniyle 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30/2. maddesinin açık hükmü uyarınca otelimizin kullanılmasına izin verilmiş sayılmaktadır.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

3T Özpala Kardeşler Turizm Otelcilik San. Ve Tic. A.Ş.

EK: 063

T.C
ÇORLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

11/08/2010

Sayı :6250/13685
Konu : Dilekçeniz.

Sayın: 3T ÖZPALA KARDEŞLER TURİZM VE OTELCİLİK SAN.TİC.A.Ş

İLGİ: a)04.05.2010 tarih ve 11128/3636 kayıt nolu dilekçeniz.
b)09/08/2010 tarih ve 19655/6398 kayıt nolu dilekçeniz.

İlgi (b)kayıt nolu dilekçenizde bahse konu olan İlçemiz Seymen Köyü 3 pafta,54 ada,5 parselin dosyasında yapılan incelemede İlgi (a) kayıt nolu dilekçenize istinaden Bayındırlık ve İskan Müdürlüğüne görüş sorulmuş olup,17.05.2010 tarih ve 1593 sayılı yazıyla tarafımıza cevap verilerek ek sözleşmenin hükümlerinin hukuki olarak geçerli olup,olmadığı ve 2 ayrı şirketin malsahiplerinin aynı olmasına rağmen ayrı kişi olarak kabul edilip edilemeyeceği hususunda Hukuk İşleri Müdürlüğüne görüş sorulması istenmiştir.05.05.2010 tarih ve 2010/296 sayılı Hukuk İşleri Müdürlüğü görüşünde ek sözleşme ile sorumluluk yapı müteahidi tarafından üstlenilmiş olmasına rağmen Sosyal Güvenlik Kurumu nezdinde borçlu yapı sahibi işveren olup,adı geçen kurum nezdinde borcun yapı müteahidi tarafından üstlenildiğine dair bir belge bulunmadığından SSK ilişiksiz belgesi getirilmediği sürece tarafınıza Yapı Kullanma İzin Belgesi verilememektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

EKİ: 2 adet Hukuk İşleri Müdürlüğü Görüşü
1 adet Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü Görüşü

Ahmet SARIKURT
Belediye Başkanı a.
Bel.Bşk. V.

EK: 064

BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA

ÇORLU

22660 / 21.09.2010

İlgi:a) 04.05.2010 tarih, 11128/3636 no ve
b) 09.08.2010 tarih 19655/6398 kayıt no'lu dilekçemiz

İlgide kayıtlı yazımız ile şirketimize ait Seymen Köyü, Balagazlı mevkii, 3 pafta, 54 ada, 5 parsel Çorlu/Tekirdağ adresindeki otelimiz için "Yapı Kullanma İzin Belgesi" verilmesi talep edilmiştir.

Bu müracaatımız ile ilgili olarak Sayın Başkanlığınız'ın 10.05.2010 gün ve 3676/8164 sayılı yazısı ile Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'ne görüş sorulduğu, görüş yazısı geldikten sonra yapı kullanma izin talebimizin değerlendirileceği belirtilmiştir.

Sayın Başkanlığınız'ca Tekirdağ Valiliği Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'ne sorulan görüş üzerine, Tekirdağ Valiliği Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nce Sayın Başkanlığınız'a yazılan 17.05.2010 gün ve B.09.4.İLM.4.9.00.10/1593 sayılı yazıda özetle, yapı sahibi ile yapı müteahhidi arasındaki ek sözleşmenin yeniden mütalaa edilerek ek sözleşmenin geçerliliğinin kabul edilmesi halinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 28. maddesine göre Yapı Kullanma İzin Belgesi verilmesinde herhangi bir sakıncanın bulunmadığı belirtilmiştir. Tekirdağ Valiliği Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nün söz konusu yazısı, Sayın Başkanlığınız'a 20.05.2010 gün ve 12530 evrak kayıt no'su ile teslim edilmiştir.

Sayın Başkanlığınız'ca da bilindiği üzere şirketimize ait otelin inşaatında ruhsat ve eklerine aykırı herhangi bir imalatın olmadığı ve kullanılmasında fen bakımından herhangi bir sakıncanın bulunmadığı Sayın Başkanlığınızın görevlileri tarafından tespit edilmiş bulunmaktadır.

04.05.2010 tarihli dilekçemiz ile yapı kullanma izin belgesi talep edilmiş bu talebimize yasal süre içinde olumlu yada olumsuz bir cevap verilmemesi üzerine ilgi (b) sayılı dilekçemiz ile ilgi (a) sayılı dilekçe üzerine ne gibi işlem yapıldığı sorulmuş, bu yazıya 11.8.2010 tarihinde verilen cevap ile yapı kullanma izin belgesi verilemeyeceği belirtilmiştir. Fakat verilen cevap yasal 30 gün geçtikten çok sonra akibet araştırmaya yönelik verilen dilekçe üzerine düzenlenmiştir.

Tekirdağ Valiliği Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nün söz konusu yazısı 20.05.2010 tarihinde Başkanlığınız'a ulaştırılmasına rağmen Sayın Başkanlığınız'ca ***"ruhsat ve eklerine aykırı herhangi bir imalatın olmadığı ve kullanılmasında fen bakımından herhangi bir sakıncanın bulunmadığı tespit edilen"*** otelimiz ile ilgili olarak yapı kullanma izin belgesi verilmesi talebimize ilişkin 04.05.2010 gün ve 11128/3636 kayıt no'lu müracaatımız yasal "**otuz günlük**" süre içinde neticelendirilmemiştir.

EK: 064

Bilindiği üzere 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ikinci fıkrasında ***"...Belediyeler, valilikler mal sahiplerinin müracaatlarını en geç otuz gün içinde neticelendirmek mecburiyetindedirler. Aksi halde bu müddetin sonunda yapının tamamının veya biten kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılır..."*** şeklinde hüküm bulunmaktadır. Danıştay 6. Dairenin 07.11.2002 gün ve 2001/5448 E., 2002/4886 K. Sayılı kararında da 3194 sayılı İmar Kanununun yapı kullanma iznini düzenleyen 30. maddesinin ikinci fıkrasında belediyelerin, valiliklerin mal sahiplerinin müracaatlarını en geç otuz gün içinde neticelendirmek mecburiyetinde olduğu, aksi halde müddetin sonunda yapının tamamının veya biten kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılacağının hükme bağlandığı, yasanın bu düzenlemesine göre başvuru tarihinden itibaren otuz gün içinde idarece müracaatın neticelendirilmediği takdirde yapının kullanılmasına izin verilmiş sayılacağı içtihat olunmuştur.

Yukarıda da açıklandığı üzere yapı kullanma izin belgesi verilmesine ilişkin 04.05.2010 gün ve 11128/3636 kayıt no'lu müracaatımız Sayın Başkanlığınız'ca 3194 sayılı Kanunun 30/2. maddesinde belirtilen 30 günlük süre içinde neticelendirilmediğinden 3194 sayılı Kanunun 30/2. maddesindeki emredici hüküm uyarınca ***"ruhsat ve eklerine aykırı herhangi bir imalatın olmadığı ve kullanılmasında fen bakımından herhangi bir sakıncanın bulunmadığı tespit edilen"*** otelimiz ile ilgili olarak yapı kullanma izin belgesinin düzenlenerek tarafımıza verilmesini arz ve talep ederiz.

Saygılarımızla,

Adres: Avukatlar İş Merkezi No:26 Çorlu tel: 6540473

3T ÖZPALA Kardeşler Turizm Otelcilik San. Ve Tic. A.Ş.
Vekili Av.Mehmet Himmet YELKEN –tc:26333218288

EK: 065

T.C
ÇORLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

21 / 09 / 2010

Sayı : 7301 /1582
Konu : Dilekçeniz.

Sayın: 3T ÖZPALA KARDEŞLER TURİZM VE OTELCİLİK SAN.TİC.A.Ş.

İLGİ 21/09/2010 tarih ve 22660/7490 kayıt nolu dilekçeniz.

İlgide kayıt nolu dilekçenize istinaden dosyasında yapılan incelemede 04.05.2010 tarih ve 11123/3636 kayıt nolu dilekçenize 10.05.2010 tarih ve 3676/8163 sayılı belgeyle cevap verilmiş olup, yazı Türkay PALA'ya elden teslim edilmiştir.

Bilgilerinize rica ederim.

Ek-1 04.05.2010 tarih ve 11123/3636 kayıt nolu dilekçeniz.
Ek-2 10.05.2010 tarih ve 3676/8164 sayılı yazı.

Oktay ÇOLPAN
Belediye Başkanı a.
Bel.Bşk.Yrd.

EK: 066

Av.Mehmet Himmet YELKEN
Tc: 26333218288
Avukatlar İş Mer No: 26 ÇORLU
tel&fax: 0 282 654 04 73
0 542 246 36 54
avhimmetyelken @hotmail.com

BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA
ÇORLU

İlgi:a) 04.05.2010 tarih, 11128/3636 no ve
b) 09.08.2010 tarih 19655/6398 kayıt no'lu dilekçemiz
c) 21.09.2010 tarih 22660/7490 kayıt nolu dilekçemiz
d) 21.09.2010 tarih ve 7301/15823 sayılı yazınız

İlgi (a) kayıtlı yazımız ile şirketimize ait Seymen Köyü, Balagazlı mevkii, 3 pafta, 54 ada, 5 parsel Çorlu/Tekirdağ adresindeki otelimiz için "Yapı Kullanma İzin Belgesi" verilmesi talep edilmiştir.

Bu müracaatımız ile ilgili olarak Sayın Başkanlığınız'ın 10.05.2010 gün ve 3676/8164 sayılı yazısı ile Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'ne görüş sorulduğu, görüş yazısı geldikten sonra yapı kullanma izin talebimizin değerlendirileceği belirtilmiştir.

Sayın Başkanlığınız'ca Tekirdağ Valiliği Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'ne sorulan görüş üzerine, Tekirdağ Valiliği Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nce Sayın Başkanlığınız'a yazılan 17.05.2010 gün ve B.09.4.İLM.4.9.00.10/1593 sayılı yazıda özetle, yapı sahibi ile yapı müteahhidi arasındaki ek sözleşmenin yeniden mütalaa edilerek ek sözleşmenin geçerliliğinin kabul edilmesi halinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 28. maddesine göre Yapı Kullanma İzin Belgesi verilmesinde herhangi bir sakıncanın bulunmadığı belirtilmiştir.

Sayın Başkanlığınız'ca da bilindiği üzere şirketimize ait otelin inşaatında ruhsat ve eklerine aykırı herhangi bir imalatın olmadığı ve kullanılmasında fen bakımından herhangi bir sakıncanın bulunmadığı Sayın Başkanlığınızın görevlileri tarafından tespit edilmiş bulunmaktadır.

04.05.2010 tarihli dilekçemiz üzerine verilen cevapta Bayındırlık İl Müdürlüğünden görüş istenildiği buradan cevap gelmesi halinde talebimizin değerlendirileceği bildirilmiş fakat bu talebimize yasal süre içinde olumlu yada olumsuz bir cevap verilmemesi üzerine ilgi (b) sayılı dilekçemiz ile ilgi (a) sayılı dilekçe üzerine ne gibi işlem yapıldığı sorulmuş, bu yazıya 11.8.2010 tarihinde verilen cevap ile yapı kullanma izin belgesi verilemeyeceği belirtilmiştir. Fakat verilen cevap yasal 30 gün geçtikten çok sonra akibet araştırmaya yönelik verilen dilekçe üzerine düzenlenmiştir.

Bilindiği üzere 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ikinci fıkrasında ***"...Belediyeler, valilikler mal sahiplerinin müracaatlarını en geç otuz gün içinde neticelendirmek mecburiyetindedirler. Aksi halde bu müddetin sonunda yapının tamamının veya biten kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılır..."*** şeklinde hüküm bulunmaktadır. Danıştay

Kayıt: 23244 İmarmeclis.Md
27/09/2010

EK: 066

6. Dairenin 07.11.2002 gün ve 2001/5448 E., 2002/4886 K. Sayılı kararında da 3194 sayılı İmar Kanununun yapı kullanma iznini düzenleyen 30. maddesinin ikinci fıkrasında belediyelerin, valiliklerin mal sahiplerinin müracaatlarını en geç otuz gün içinde neticelendirmek mecburiyetinde olduğu, aksi halde müddetin sonunda yapının tamamının veya biten kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılacağının hükme bağlandığı, yasanın bu düzenlemesine göre başvuru tarihinden itibaren otuz gün içinde idarece müracaatın neticelendirilmediği takdirde yapının kullanılmasına izin verilmiş sayılacağı içtihat olunmuştur.

Yukarıda da açıklandığı üzere yapı kullanma izin belgesi verilmesine ilişkin 04.05.2010 gün ve 11128/3636 kayıt no'lu müracaatımız Sayın Başkanlığınız'ca 3194 sayılı Kanunun 30/2. maddesinde belirtilen 30 günlük süre içinde neticelendirilmediğinden 3194 sayılı Kanunun 30/2. maddesindeki emredici hüküm uyarınca ***"ruhsat ve eklerine aykırı herhangi bir imalatın olmadığı ve kullanılmasında fen bakımından herhangi bir sakıncanın bulunmadığı tespit edilen"*** inşaatımız ile ilgili olarak yapı kullanma izin belgesinin düzenlenerek tarafımıza verilmesini arz ve talep ederiz.

Saygılarımızla,

Adres: Avukatlar İş Merkezi No:26 Çorlu tel: 6540473

3T ÖZPALA Kardeşler Turizm Otelcilik San. Ve Tic. A.Ş.
Vekili Av.Mehmet Himmet YELKEN –tc:26333218288

EK: 067

T.C
ÇORLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı :7477/16157 28/09/2010
Konu : Dilekçeniz.

Sayın: 3T ÖZPALA KARDEŞLER TURİZM VE OTELCİLİK SAN.TİC.A.Ş.Vekili
Av.M.Himmet YELKEN

İLGİ: 27/09/2010 tarih ve 23244/7664 kayıt nolu dilekçeniz.

İlgi kayıt nolu dilekçenize istinaden dosyasında yapılan incelemede 11.08.2010 tarih ve 6250/13685 nolu ve 21.09.2010 tarih ve 7301/15823 nolu belgelerle tarafınıza cevap verilmiştir.

Oktay ÇOLPAN
Belediye Başkanı a.
Bel.Bşk.Yrd.

EK: 068

04/10/2010/42331

T.C.
İÇİŞLERİ BAKANLIĞI
MAHALLİ İDARELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NE
ANKARA

Çorlu Tapu Sicil Müdürlüğü kayıtlarına göre mülkiyeti şirketimize ait Seymen Köyü, Balagazlı mevkii, 3 pafta, 54 ada, 5 parsel Çorlu/Tekirdağ adresinde "Silverside" isimli otelimiz bulunmaktadır. (**EK-1** Tapu Kaydı)

Şirketimiz ile müteahhit firma Pala Petrol Ürünleri Paz. San. Ve Tic. Ltd. Şti. arasında imzalanan sözleşme uyarınca otelimiz, müteahhit firma Pala Petrol Ürünleri Paz. San. Ve Tic. Ltd. Şti. tarafından inşa edilmiştir. (**EK-2** Yapı Ruhsatı)

Otelimizin inşaatının 26.04.2010 tarihi itibarıyla %100 seviyede tamamlandığı Çorlu Belediyesi yetkilileri tarafından tespit edilmiştir. (**EK-3** İş bitirme belgesi)

Şirketimiz tarafından 27.04.2010 tarihinde Yapı Kullanma İzin Belgesi verilmesi için Çorlu Belediyesi'ne müracaat edilmiştir. Çorlu Belediyesi tarafından bu dilekçemize verilen 29.04.2010 tarih ve 7573 sayılı yazısında SSK ilişiksiz belgesi geldikten sonra iskan alınmasında herhangi bir sakıncanın bulunmadığı belirtilmiştir. (**EK-4** Çorlu Belediyesi'nin 29.04.2010 tarihli yazısı)

Şirketimiz ile Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı Tekirdağ Sosyal Güvenlik İl Müdürlüğü arasında yapılan sözleşme ile 29.04.2010 tarihi itibarıyla şirketimizin borcu 36 ay olarak taksitlendirilmesine ve söz konusu borcun teminatı olarak 4.008.800-TL değerinde taşınmazın üzerine SGK lehine ipotek tesis edilmesine karar verilmiştir.(**EK**-5 Taksitlendirme Sözleşmesi)

Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı Tekirdağ Sosyal Güvenlik İl Müdürlüğü'nün 29.04.2010 gün ve 6.818.202 sayılı yazısında da şirketimizin 29.04.2010 tarihi itibarıyla taksitlendirilmiş 923.659,61-TL borcunun bulunduğu, anılan borca karşılık ipotek konulan gayrimenkulün değerinin 4.000.800-TL olduğu belirtilmiştir. (**EK-6** SGK Tekirdağ İl Müdürlüğü'nün 29.04.2010 tarihli yazısı) Bu yazıdan da açıkça anlaşılacağı üzere şirketimiz adına görünen SSK prim borcuna karşılık borcun 4 katından fazla teminat alındığı açıkça ortadadır.

Öte yandan şirketimiz ile müteahhit firma Pala Petrol Ürünleri Paz. San. Ve Tic. Ltd. Şti. arasında imzalanan 10-05-2010 tarihli ek sözleşme ile inşaat nedeniyle ortaya çıkan SSK prim borçlarından müteahhit firma Pala Petrol Ürünleri Paz. San. Ve Tic. Ltd. Şti.'nin sorumlu olduğu kararlaştırılmıştır. (**EK-7** Ek sözleşme)

Çorlu Belediyesi'nin talep ettiği tüm eksiklikler tamamlanarak 04.05.2010 tarih ve 11128 evrak kayıt o'lu dilekçemiz ile dilekçemizde belirtilen gerekçelere dayalı olarak "Yapı Kullanma İzin Belgesi" verilmesi talep edilmiştir. (**EK-8** 04.05.2010 tarih ve 11128 evrak kayıt o'lu dilekçemiz)

Bu müracaatımız ile ilgili olarak Çorlu Belediye Başkanlığı'nın 10.05.2010 gün ve 3676/8164 sayılı yazısında Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'ne görüş sorulduğu, görüş yazısı geldikten sonra yapı kullanma izin talebimizin değerlendirileceği belirtilmiştir. (**EK-9** Çorlu Belediye Başkanlığı'nın 10.05.2010 gün ve 3676/8164 sayılı yazısı)

Çorlu Belediye Başkanlığı'nca Tekirdağ Valiliği Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'ne sorulan görüş üzerine, Tekirdağ Valiliği Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nce Çorlu Belediye Başkanlığı'na yazılan 17.05.2010 gün ve B.09.4.İLM.4.9.00.10/1593 sayılı yazıda özetle, yapı sahibi ile yapı müteahhidi arasındaki ek sözleşmenin yeniden mütalaa edilerek ek sözleşmenin geçerliliğinin kabul edilmesi halinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 28. maddesine göre Yapı Kullanma İzin Belgesi verilmesinde herhangi bir sakıncanın

EK: 068

bulunmadığı belirtilmiştir. Tekirdağ Valiliği Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nün söz konusu yazısı, Sayın Başkanlığınız'a 20.05.2010 gün ve 12530 evrak kayıt no'su ile teslim edilmiştir. (**EK-10** Tekirdağ Valiliği Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nün 17.05.2010 gün ve B.09.4.İLM.4.9.00.10/1593 sayılı yazısı)

Daha sonra şirketimizin 04.05.2010 tarih ve 11128 evrak kayıt o'lu dilekçemize karşılık Çorlu Belediye Başkanlığı'nın 11.08.2010 tarih ve 13685 sayılı yazısında özetle; yapı sahibi ile yapı müteahhidi arasındaki ek sözleşme ile sorumluluğunun yapı müteahhidi tarafından üstlenilmiş olmasına rağmen Sosyal Güvenlik Kurumu nezdinde borçlu yapı sahibi işveren olduğu, adı geçen kurum nezdinde borcun yapı müteahhidi tarafından üstlenildiğine dair bir belge bulunmadığından SSK ilişiksizlik belgesi getirilmediği sürece Yapı Kullanma İzin Belgesinin verilemeyeceği belirtilmiştir. (**EK-11** Çorlu Belediye Başkanlığı'nın 11.08.2010 tarih ve 13685 sayılı yazısı ve ekindeki belgeler)

Oysa Tekirdağ Valiliği Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nün 17.05.2010 gün ve B.09.4.İLM.4.9.00.10/1593 sayılı yazısında da belirtildiği üzere şirketimiz ile yapı müteahhidi farklı tüzel kişiliklere haiz şirketlerdir. Bu husus Çorlu Belediyesi tarafından da kabul edilmektedir. Öte yandan şirketimiz ile yapı müteahhidi şirket ile yapılan ek sözleşme ile SSK prim borçlarını yapı müteahhidi üstlenmiştir. Noterden tasdikli bu sözleşmenin geçersizliğinin ileri sürülmesi de mümkün değildir. Kaldı ki bu sözleşmenin geçerli olduğu Çorlu Belediyesi tarafından da kabul edilmektedir. Ayrıca ve en önemlisi SSK borcuna karşılık yukarıda da belirtildiği üzere borcun 4 katından fazla gayrimenkul ipoteği tesis edilerek teminata bağlanmıştır. Tekirdağ Valiliği Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nün 17.05.2010 gün ve B.09.4.İLM.4.9.00.10/1593 sayılı yazısı uyarınca 3194 sayılı Kanunun 28. maddesi uyarıca şirketimize Yapı Kullanma İzin Belgesi verilmesi gerekirken bu talebimizin reddedilmesi açıkça hukuka aykırılık teşkil etmektedir.

Diğer taraftan bilindiği üzere 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ikinci fıkrasında ***"...Belediyeler, valilikler mal sahiplerinin müracaatlarını en geç otuz gün içinde neticelendirmek mecburiyetindedirler. Aksi halde bu müddetin sonunda yapının tamamının veya biten kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılır..."*** şeklinde hüküm bulunmaktadır. Danıştay 6. Dairenin 07.11.2002 gün ve 2001/5448 E., 2002/4886 K. Sayılı kararında da 3194 sayılı İmar Kanununun yapı kullanma iznini düzenleyen 30. maddesinin ikinci fıkrasında belediyelerin, valiliklerin mal sahiplerinin müracaatlarını en geç otuz gün içinde neticelendirmek mecburiyetinde olduğu, aksi halde müddetin sonunda yapının tamamının veya biten kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılacağının hükme bağlandığı, yasanın bu düzenlemesine göre başvuru tarihinden itibaren otuz gün içinde idarece müracaatın neticelendirilmediği takdirde yapının kullanılmasına izin verilmiş sayılacağı içtihat olunmuştur.

Tekirdağ Valiliği Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nün söz konusu yazısı 20.05.2010 tarihinde Çorlu Belediye Başkanlığı'na ulaştırılmasına rağmen Çorlu Belediye Başkanlığı'nca ***"ruhsat ve eklerine aykırı herhangi bir imalatın olmadığı ve kullanılmasında fen bakımından herhangi bir sakıncanın bulunmadığı tespit edilen"*** otelimiz ile ilgili olarak yapı kullanma izin belgesi verilmesi talebimize ilişkin 04.05.2010 gün ve 11128/3636 kayıt no'lu müracaatımız yasal "**otuz günlük**" süre içinde neticelendirilmemiştir.

Şirketimiz tarafından Çorlu Belediye Başkanlığı'na verilen 21.09.2010 gün ve 22660 evrak kayıt no'lu yazı ile yapı kullanma izin belgesi verilmesine ilişkin 04.05.2010 gün ve 11128/3636 kayıt no'lu müracaatımız Çorlu Belediye Başkanlığı'nca 3194 sayılı Kanunun 30/2. maddesinde belirtilen 30 günlük süre içinde neticelendirilmediğinden 3194 sayılı Kanunun 30/2. maddesindeki emredici hüküm uyarınca ***"ruhsat ve eklerine aykırı herhangi bir imalatın olmadığı ve kullanılmasında fen bakımından herhangi bir sakıncanın bulunmadığı tespit edilen"*** otelimiz ile ilgili olarak yapı kullanma izin belgesinin düzenlenerek tarafımıza verilmesi talep edilmiştir. (**EK-12** 21.09.2010 gün ve 22660 evrak kayıt no'lu dilekçemiz)

Bu dilekçemize karşılık Çorlu Belediye Başkanlığı tarafından verilen 21.09.2010 gün ve 15823 sayılı yazıda 04.05.2010 tarih ve 3636 evrak kayıt no'lu dilekçemize 10.05.2010 gün ve 3676/8164 sayılı belge

EK: 068

ile cevap verildiği belirtilerek talebimiz reddedilmiştir. (**EK-13** Çorlu Belediye Başkanlığı tarafından verilen 21.09.2010 gün ve 15823 sayılı yazısı)

Oysa, dilekçemizin 9 no'lu ekinde sunduğumuz Çorlu Belediye Başkanlığı'nın 10.05.2010 gün ve 3676/8164 sayılı yazısında aynen "***ilgide kayıtlı dilekçenizde bahse konu yerle ilgili olarak Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'ne görüş sorulmuştur. Görüş yazısı geldikten sonra yapı kullanma izin talebiniz değerlendirilecektir.***" denilmektedir. Yazıdan da açıkça anlaşılacağı üzere Yapı Kullanma İzin Belgesi talebimizin Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'ne sorulan görüşün cevabı geldikten sonra değerlendirileceği belirtilmiştir.

Tekirdağ Valiliği Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nün 17.05.2010 gün ve B.09.4.İLM.4.9.00.10/1593 sayılı yazısının ise **20.05.2010** tarihinde Çorlu Belediye Başkanlığı'na ulaştığı kayıtlar ile sabittir. Çorlu Belediye Başkanlığı'nca, Tekirdağ Valiliği Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nün 17.05.2010 gün ve B.09.4.İLM.4.9.00.10/1593 sayılı yazısı kendisine ulaştığı süreden itibaren 3194 sayılı Kanunun 30/2. maddesinde belirtilen 30 günlük süre içinde şirketimizin talebini neticelendirilmediği de sabittir.

Yukarıdaki açıklamalarımızın ışığı altında ve Sayın Genel Müdürlüğünüz'ce re'sen yapılacak değerlendirme ve incelemeler neticesinde; "***ruhsat ve eklerine aykırı herhangi bir imalatın olmadığı ve kullanılmasında fen bakımından herhangi bir sakıncanın bulunmadığı tespit edilen***" otelimiz ile ilgili olarak, yapı kullanma izin belgesi verilmesi talebimizin 3194 sayılı Kanunun 30/2. maddesindeki yasal otuz günlük süre içinde Çorlu Belediye Başkanlığı'nca neticelendirilmemesi nedeniyle, 3194 sayılı Kanunun 30/2. maddesi uyarınca söz konusu otelimiz ile ilgili olarak "**Yapı Kullanma İzin Belgesi**" verilmesinin zorunlu olup olmadığı hususlarında tarafımıza yazılı bilgi verilmesini arz ve talep ederiz.

Saygılarımızla,

3T ÖZPALA Kardeşler
TURİZM VE OTELCİLİK SAN.TİC A.Ş

ADRES:SEYMEN KÖYÜ BALAGAZLI
MEVKİİ 3.PAFTA 54.ADA 5 NOLU
PAFTA(HAVAALANI KARŞISI)
SILVERSIDE OTEL ÇORLU

EK: 069

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü

Sayı : B.09.0.TAU.0.15.00.06-310.07/ 11171 — 29.11.2010
Dosya : 000095001 2180
Konu : 28. madde uygulaması

3T ÖZPALA KARDEŞLER TURİZM VE OTELCİLİK SAN. TİC. A.Ş.'NE
(Seymen Köyü, Balagazlı Mevkii Havaalanı Karşısı, Silverside Otel Çorlu/TEKİRDAĞ)

İlgi: İçişleri Bakanlığının 11.10.2010 tarihli ve B.05.0.MAH.0.07.01.00/28141 sayılı yazısı ve eki.

Bakanlığımıza ilgi yazı ekinde iletilen dilekçede; Çorlu Tapu Sicil Müdürlüğü kayıtlarına göre mülkiyeti 3T Özpala Kardeşler Turizm ve Otelcilik San. Tic. A.Ş.'ne ait Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Seymen Köyü, Balagazlı Mevkii, 3 pafta, 54 ada, 5 parseldeki "Silverside" isimli otel inşaatına 04.05.2010 tarihli ve 11128 evrak kayıt numaralı dilekçe ile Çorlu Belediye Başkanlığına müracaat edilerek "yapı kullanma izin belgesi" talebinde bulunulduğu, Çorlu Belediye Başkanlığının 10.05.2010 tarihli ve 3676/8164 sayılı yazısı ile konu hakkında Bayındırlık ve İskan Müdürlüğüne görüş sorulması gerektiği ve görüş yazısı geldikten sonra yapı kullanma izin belgesi talebinin değerlendirileceğinin bildirildiği, Tekirdağ Valiliğinin (Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü) 17.05.2010 tarihli ve B.09.4.İLM.4.59.00.10/1593 sayılı yazısı ile yapı sahibi ve yapı müteahhidi arasındaki ek sözleşmenin yeniden mütalaa edilerek geçerliliğinin kabul edilmesi halinde yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesinde herhangi bir sakınca bulunmadığının belirtildiği ifade edilerek, yapı kullanma izin belgesi verilmesi talebinin 3194 sayılı İmar Kanununun 30. maddesinin 2. fıkrasında belirtilen otuz günlük yasal süre içinde neticelendirilmediği iddia edilmekte ve anılan Kanun maddesi uyarınca yapı kullanma izin belgesi verilmesinin zorunlu olup olmadığı hususunda bilgi talep edilmektedir.

5940 sayılı Kanunun 1. maddesi ile değişik İmar Kanununun 28. maddesinin 10. fıkrası uyarınca fenni mesullerce denetime ilişkin mimarlık ve mühendislik raporları hazırlandığı, yapı sahibi, fenni mesuller ve ilgili idare elemanlarının birlikte düzenlediği tespit tutanağı ile tamamlandığı belirlendiği halde yapı müteahhitlerinin vergi ve sigorta primi borçlarından dolayı yapı kullanma izni alamayan yapılara, yapının müteahhidi olmayan yapı sahibinin talebi üzerine Sosyal Güvenlik Kurumundan sigorta prim borcu olmadığına dair herhangi bir yazı temin edilmeden yapı kullanma izni düzenlenmesi mümkündür.

Anılan fıkranın gerekçesi değerlendirildiğinde bu düzenlemenin amaçlarından birinin yapı sahibinin aynı zamanda yapı müteahhidi olmadığı yapılarda yapı müteahhitlerinin yapım işlerine ait vergi ve sigorta prim bedellerini ödememesi nedeniyle yapı kullanma izin belgesi düzenlenemediğinden yapı sahiplerinin mağdur edilmemesi, bir diğeri de prim ve/veya vergi borcu olan yapı müteahhitlerinin ilgili kurumlarca takibinin sağlanarak, yeni iş alamama yaptırımı getirildiğinden borçlarının tahsil imkânının artırılması olduğu görülmektedir.

Öte yandan, İmar Kanununun anılan hükmü, bir bağımsız bölüme ya da yapının tamamına kısmi iskân düzenleme amacı taşımadığından bu madde uyarınca yapı kullanma izni düzenlenebilmesi için bağımsız bölümler için başvuru mümkün olmayıp, yapının tamamı için başvuru yapılması gerekmektedir.

Necatibey Caddesi No:63 Kızılay 06430 ANKARA
Telefon: 0 (312) 410 23 61 Fax: 0 (312) 231 89 50 Elektronik Ağ: www.bayindirlik.gov.tr

EK: 069

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü

Sayı : B.09.0.TAU.0.15.00.06-310.07/11171
Dosya : 000095001
Konu : 28. madde uygulaması

29.11.2016

Özetle, yapı kullanma izin belgesi talebi ile ilgili olarak 3194 sayılı İmar Kanununun 28. maddesinin 10. fıkrasına göre işlem tesis edilebilmesi için yapı müteahhidinin yapıda mülkiyetinin bulunmaması gerektiği değerlendirilmektedir.

İlgide kayıtlı yazı ve ekinin bir örneği yazımız ekinde iletilmekte olup, konunun yukarıda yer alan açıklamalarımız kapsamında değerlendirilmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Osman YİMAYA
Bakan a.
Genel Müdür

Ek: İlgi yazı ve eki örneği (23 sayfa)

DAĞITIM:
Gereği:
Tekirdağ Valiliği (Bayındırlık ve İskan Müd.)
Çorlu Belediye Başkanlığı/TEKİRDAĞ

Bilgi:
3T Özpala Kardeşler Turizm ve Otelcilik San. Tic.A.Ş.(Ek konulmadı)
(Seymen Köyü, Balagazlı Mevkii Havaalanı Karşısı, Silverside Otel Çorlu/TEKİRDAĞ)

Necatibey Caddesi No:63 Kızılay 06430 ANKARA
Telefon: 0 (312) 410 23 61 Fax: 0 (312) 231 89 50
Elektronik Ağ: www.bayindirlik.gov.tr

EK: 070

13/12/2010
İmar ve İsk. Müd.
Altı sayfadan
oluşmaktadır.

ÇORLU BELEDİYESİ
SAYIN BAŞKANLIĞI'NA
ÇORLU/TEKİRDAĞ

İlgi: a) 04.05.2010 tarih ve 11128/3636 kayıt no'lu dilekçemiz
b) 09.08.2010 tarih ve 19655/6398 kayıt no'lu dilekçemiz
c) 21.09.2010 tarih ve 22660/7490 kayıt no'lu dilekçemiz
d) 11.08.2010 tarih ve 6250/11685 sayılı yazınız
e) 21.09.2010 tarih ve 7301/15823 sayılı yazınız
f) 28.09.2010 tarih ve 7477/16157 sayılı yazınız

İlgi (a), (b), (c)'de kayıtlı yazılarımız ile şirketimize ait Seymen Köyü, Balagazlı mevkii, 3 pafta, 54 ada, 5 parsel Çorlu/Tekirdağ adresindeki otelimiz için "Yapı Kullanma İzin Belgesi" verilmesi talep edilmiştir.

Bu müracaatlarımız ilgili olarak Sayın Başkanlığınız'ın ilgi (d), (e) ve (f) kayıtlı yazıları ile söz konu müracaatlarımız kabul edilmemiştir.

Şirketimiz tarafından, mevcut hukuki ve fiili durum itibarıyla ***"ruhsat ve eklerine aykırı herhangi bir imalatın olmadığı ve kullanılmasında fen bakımından herhangi bir sakıncanın bulunmadığı tespit edilen"*** otelimiz ile ilgili olarak İmar Kanunu'nun 28/10 ve 30/2. maddeleri uyarınca yapı kullanma izin belgesinin verilmesinin zorunlu olup olmadığı hususlarında T.C. İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü'nden bilgi talep edilmiştir. (**EK-1**)

Şirketimizin söz konusu müracaatı ile ilgili olarak Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü'nün 29.11.2010 gün ve 11171 sayılı yazısında İmar Kanunu'nun 28. maddesinin uygulanması ile ilgili olarak aynen "***Özetle, yapı kullanma izin belgesi talebi ile ilgili olarak 3194 sayılı İmar Kanununun 28. maddesinin 10. fıkrasına göre işlem tesis edilebilmesi için yapı müteahhidinin yapıda mülkiyetinin bulunmaması gerektiği değerlendirilmektedir.***

İlgide kayıtlı yazı ve ekinin bir örneği yazımız ekinde iletilmekte olup, konunun yukarıda yer alan açıklamalarımız kapsamında değerlendirilmesi hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim." denilmektedir. (**EK-2** Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü'nün yazısı)

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü'nün söz konusu yazısında da açıkça belirtildiği üzere; **3194 sayılı Yasanın 28/10. maddesi uyarınca işlem yapılabilmesi için tek şartın yapı müteahhidinin yapıda mülkiyetinin bulunmamasının gerektiği, bu durumda yapı müteahhidi olmayan yapı sahibinin talebi üzerine SGK'ndan sigorta prim borcu olmadığına dair herhangi bir yazı temin edilmeden yapı kullanma izin belgesinin verilmesinin zorunlu olduğu açıkça ortadadır**.

Somut olayda, şirketimize ait otel, yapı müteahhidi Pala Petrol Ürünleri Paz. San. Ve Tic. Ltd. Şti. tarafından inşa edilmiştir. Yapı müteahhidinin ise söz konusu yapıda herhangi bir mülkiyeti bulunmamaktadır. Bu husus gerektiği takdirde Sayın Başkanlığınız'ca Tapu Sicil Müdürlüğü'nden de sorulabilir.

Açıklanan nedenlerle; Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü'nün 29.11.2010 gün ve 11171 sayılı yazısında belirtilen hususlar göz önüne alınarak, 3194 sayılı Yasanın 28/10. maddesi uyarınca yapı müteahhidi olmayan şirketimizin ruhsat talebinin, SGK'dan sigorta prim borcu olmadığına dair herhangi bir yazı temin edilmeden kabul edilmesini ve şirketimize yapı kullanma izni verilmesini arz ve talep ederiz.

Saygılarımızla,

3T ÖZPALA Kardeşler Turizm Otelcilik San. Ve Tic. A.Ş.

3T
ÖZPALA KARDEŞLER
TURİZM VE OTELCİLİK SAN.TİC.A.Ş.
Seymen Köyü Balagazlı Mevkii 3 Pafta,54.Ada,5 No.lu Parsel
Tel: 0282 684 27 00 Faks: 0282 684 27 29 Çorlu/TEKİRDAĞ
Çorlu Vergi Dairesi 001 069 1665

EK: 070

T.C.
İÇİŞLERİ BAKANLIĞI
MAHALLİ İDARELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NE
ANKARA

Çorlu Tapu Sicil Müdürlüğü kayıtlarına göre mülkiyeti şirketimize ait Seymen Köyü, Balagazlı mevkii, 3 pafta, 54 ada, 5 parsel Çorlu/Tekirdağ adresinde "Silverside" isimli otelimiz bulunmaktadır. (**EK-1** Tapu Kaydı)

Şirketimiz ile müteahhit firma Pala Petrol Ürünleri Paz. San. Ve Tic. Ltd. Şti. arasında imzalanan sözleşme uyarınca otelimiz, müteahhit firma Pala Petrol Ürünleri Paz. San. Ve Tic. Ltd. Şti. tarafından inşa edilmiştir. (**EK-2** Yapı Ruhsatı)

Otelimizin inşaatının 26.04.2010 tarihi itibarıyla %100 seviyede tamamlandığı Çorlu Belediyesi yetkilileri tarafından tespit edilmiştir. (**EK-3** İş bitirme belgesi)

Şirketimiz tarafından 27.04.2010 tarihinde Yapı Kullanma İzin Belgesi verilmesi için Çorlu Belediyesi'ne müracaat edilmiştir. Çorlu Belediyesi tarafından bu dilekçemize verilen 29.04.2010 tarih ve 7573 sayılı yazısında SSK ilişiksiz belgesi geldikten sonra iskan alınmasında herhangi bir sakıncanın bulunmadığı belirtilmiştir. (**EK-4** Çorlu Belediyesi'nin 29.04.2010 tarihli yazısı)

Şirketimiz ile Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı Tekirdağ Sosyal Güvenlik İl Müdürlüğü arasında yapılan sözleşme ile 29.04.2010 tarihi itibarıyla şirketimizin borcu 36 ay olarak taksitlendirilmesine ve söz konusu borcun teminatı olarak 4.008.800-TL değerinde taşınmazın üzerine SGK lehine ipotek tesis edilmesine karar verilmiştir.(**EK**-5 Taksitlendirme Sözleşmesi)

Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı Tekirdağ Sosyal Güvenlik İl Müdürlüğü'nün 29.04.2010 gün ve 6.818.202 sayılı yazısında da şirketimizin 29.04.2010 tarihi itibarıyla taksitlendirilmiş 923.659,61-TL borcunun bulunduğu, anılan borca karşılık ipotek konulan gayrimenkulün değerinin 4.000.800-TL olduğu belirtilmiştir. (**EK-6** SGK Tekirdağ İl Müdürlüğü'nün 29.04.2010 tarihli yazısı) Bu yazıdan da açıkça anlaşılacağı üzere şirketimiz adına görünen SSK prim borcuna karşılık borcun 4 katından fazla teminat alındığı açıkça ortadadır.

Öte yandan şirketimiz ile müteahhit firma Pala Petrol Ürünleri Paz. San. Ve Tic. Ltd. Şti. arasında imzalanan 10-05-2010 tarihli ek sözleşme ile inşaat nedeniyle ortaya çıkan SSK prim borçlarından müteahhit firma Pala Petrol Ürünleri Paz. San. Ve Tic. Ltd. Şti.'nin sorumlu olduğu kararlaştırılmıştır. (**EK-7** Ek sözleşme)

Çorlu Belediyesi'nin talep ettiği tüm eksiklikler tamamlanarak 04.05.2010 tarih ve 11128 evrak kayıt o'lu dilekçemiz ile dilekçemizde belirtilen gerekçelere dayalı olarak "Yapı Kullanma İzin Belgesi" verilmesi talep edilmiştir. (**EK-8** 04.05.2010 tarih ve 11128 evrak kayıt o'lu dilekçemiz)

Bu müracaatımız ile ilgili olarak Çorlu Belediye Başkanlığı'nın 10.05.2010 gün ve 3676/8164 sayılı yazısında Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'ne görüş sorulduğu, görüş yazısı geldikten sonra yapı kullanma izin talebimizin değerlendirileceği belirtilmiştir. (**EK-9** Çorlu Belediye Başkanlığı'nın 10.05.2010 gün ve 3676/8164 sayılı yazısı)

Çorlu Belediye Başkanlığı'nca Tekirdağ Valiliği Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'ne sorulan görüş üzerine, Tekirdağ Valiliği Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nce Çorlu Belediye Başkanlığı'na yazılan 17.05.2010 gün ve B.09.4.İLM.4.9.00.10/1593 sayılı yazıda özetle, yapı sahibi ile yapı müteahhidi arasındaki ek sözleşmenin yeniden mütalaa edilerek ek sözleşmenin geçerliliğinin kabul edilmesi halinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 28. maddesine göre Yapı Kullanma İzin Belgesi verilmesinde herhangi bir sakıncanın

EK: 070

bulunmadığı belirtilmiştir. Tekirdağ Valiliği Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nün söz konusu yazısı, Sayın Başkanlığınız'a 20.05.2010 gün ve 12530 evrak kayıt no'su ile teslim edilmiştir. (**EK-10** Tekirdağ Valiliği Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nün 17.05.2010 gün ve B.09.4.İLM.4.9.00.10/1593 sayılı yazısı)

Daha sonra şirketimizin 04.05.2010 tarih ve 11128 evrak kayıt o'lu dilekçemize karşılık Çorlu Belediye Başkanlığı'nın 11.08.2010 tarih ve 13685 sayılı yazısında özetle; yapı sahibi ile yapı müteahhidi arasındaki ek sözleşme ile sorumluluğunun yapı müteahhidi tarafından üstlenilmiş olmasına rağmen Sosyal Güvenlik Kurumu nezdinde borçlu yapı sahibi işveren olduğu, adı geçen kurum nezdinde borcun yapı müteahhidi tarafından üstlenildiğine dair bir belge bulunmadığından SSK ilişiksizlik belgesi getirilmediği sürece Yapı Kullanma İzin Belgesinin verilemeyeceği belirtilmiştir. (**EK-11** Çorlu Belediye Başkanlığı'nın 11.08.2010 tarih ve 13685 sayılı yazısı ve ekindeki belgeler)

Oysa Tekirdağ Valiliği Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nün 17.05.2010 gün ve B.09.4.İLM.4.9.00.10/1593 sayılı yazısında da belirtildiği üzere şirketimiz ile yapı müteahhidi farklı tüzel kişiliklere haiz şirketlerdir. Bu husus Çorlu Belediyesi tarafından da kabul edilmektedir. Öte yandan şirketimiz ile yapı müteahhidi şirket ile yapılan ek sözleşme ile SSK prim borçlarını yapı müteahhidi üstlenmiştir. Noterden tasdikli bu sözleşmenin geçersizliğinin ileri sürülmesi de mümkün değildir. Kaldı ki bu sözleşmenin geçerli olduğu Çorlu Belediyesi tarafından da kabul edilmektedir. Ayrıca ve en önemlisi SSK borcuna karşılık yukarıda da belirtildiği üzere borcun 4 katından fazla gayrimenkul ipoteği tesis edilerek teminata bağlanmıştır. Tekirdağ Valiliği Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nün 17.05.2010 gün ve B.09.4.İLM.4.9.00.10/1593 sayılı yazısı uyarınca 3194 sayılı Kanunun 28. maddesi uyarınca şirketimize Yapı Kullanma İzin Belgesi verilmesi gerekirken bu talebimizin reddedilmesi açıkça hukuka aykırılık teşkil etmektedir.

Diğer taraftan bilindiği üzere 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ikinci fıkrasında ***"...Belediyeler, valilikler mal sahiplerinin müracaatlarını en geç otuz gün içinde neticelendirmek mecburiyetindedirler. Aksi halde bu müddetin sonunda yapının tamamının veya biten kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılır..."*** şeklinde hüküm bulunmaktadır. Danıştay 6. Dairenin 07.11.2002 gün ve 2001/5448 E., 2002/4886 K. Sayılı kararında da 3194 sayılı İmar Kanununun yapı kullanma iznini düzenleyen 30. maddesinin ikinci fıkrasında belediyelerin, valiliklerin mal sahiplerinin müracaatlarını en geç otuz gün içinde neticelendirmek mecburiyetinde olduğu, aksi halde müddetin sonunda yapının tamamının veya biten kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılacağının hükme bağlandığı, yasanın bu düzenlemesine göre başvuru tarihinden itibaren otuz gün içinde idarece müracaatın neticelendirilmediği takdirde yapının kullanılmasına izin verilmiş sayılacağı içtihat olunmuştur.

Tekirdağ Valiliği Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nün söz konusu yazısı 20.05.2010 tarihinde Çorlu Belediye Başkanlığı'na ulaştırılmasına rağmen Çorlu Belediye Başkanlığı'nca ***"ruhsat ve eklerine aykırı herhangi bir imalatın olmadığı ve kullanılmasında fen bakımından herhangi bir sakıncanın bulunmadığı tespit edilen"*** otelimiz ile ilgili olarak yapı kullanma izin belgesi verilmesi talebimize ilişkin 04.05.2010 gün ve 11128/3636 kayıt no'lu müracaatımız yasal "**otuz günlük**" süre içinde neticelendirilmemiştir.

Şirketimiz tarafından Çorlu Belediye Başkanlığı'na verilen 21.09.2010 gün ve 22660 evrak kayıt no'lu yazı ile yapı kullanma izin belgesi verilmesine ilişkin 04.05.2010 gün ve 11128/3636 kayıt no'lu müracaatımız Çorlu Belediye Başkanlığı'nca 3194 sayılı Kanunun 30/2. maddesinde belirtilen 30 günlük süre içinde neticelendirilmediğinden 3194 sayılı Kanunun 30/2. maddesindeki emredici hüküm uyarınca ***"ruhsat ve eklerine aykırı herhangi bir imalatın olmadığı ve kullanılmasında fen bakımından herhangi bir sakıncanın bulunmadığı tespit edilen"*** otelimiz ile ilgili olarak yapı kullanma izin belgesinin düzenlenerek tarafımıza verilmesi talep edilmiştir. (**EK-12** 21.09.2010 gün ve 22660 evrak kayıt no'lu dilekçemiz)

Bu dilekçemize karşılık Çorlu Belediye Başkanlığı tarafından verilen 21.09.2010 gün ve 15823 sayılı yazıda 04.05.2010 tarih ve 3636 evrak kayıt no'lu dilekçemize 10.05.2010 gün ve 3676/8164 sayılı belge

EK: 070

ile cevap verildiği belirtilerek talebimiz reddedilmiştir. (**EK-13** Çorlu Belediye Başkanlığı tarafından verilen 11.09.2010 gün ve 15823 sayılı yazısı)

Oysa, dilekçemizin 9 no'lu ekinde sunduğumuz Çorlu Belediye Başkanlığı'nın 10.05.2010 gün ve 3676/8154 sayılı yazısında aynen ***"ilgide kayıtlı dilekçenizde bahse konu yerle ilgili olarak Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'ne görüş sorulmuştur. Görüş yazısı geldikten sonra yapı kullanma izin talebiniz değerlendirilecektir."*** denilmektedir. Yazıdan da açıkça anlaşılacağı üzere Yapı Kullanma İzin Belgesi talebimizin Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'ne sorulan görüşün cevabı geldikten sonra değerlendirileceği belirtilmiştir.

Tekirdağ Valiliği Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nün 17.05.2010 gün ve B.09.4.İLM.4.9.00.10/1593 sayılı yazısının ise **20.05.2010** tarihinde Çorlu Belediye Başkanlığı'na ulaştığı kayıtlar ile sabittir. Çorlu Belediye Başkanlığı'nca, Tekirdağ Valiliği Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nün 17.05.2010 gün ve B.09.4.İLM.4.9.00.10/1593 sayılı yazısı kendisine ulaştığı süreden itibaren 3194 sayılı Kanunun 30/2. maddesinde belirtilen 30 günlük süre içinde şirketimizin talebini neticelendirilmediği de sabittir.

Yukarıdaki açıklamalarımızın ışığı altında ve Sayın Genel Müdürlüğünüz'ce re'sen yapılacak değerlendirme ve incelemeler neticesinde; ***"ruhsat ve eklerine aykırı herhangi bir imalatın olmadığı ve kullanılmasında fen bakımından herhangi bir sakıncanın bulunmadığı tespit edilen"*** otelimiz ile ilgili olarak, yapı kullanma izin belgesi verilmesi talebimizin 3194 sayılı Kanunun 30/2. maddesindeki yasal otuz günlük süre içinde Çorlu Belediye Başkanlığı'nca neticelendirilmemesi nedeniyle, 3194 sayılı Kanunun 30/2. maddesi uyarınca söz konusu otelimiz ile ilgili olarak **"Yapı Kullanma İzin Belgesi"** verilmesinin zorunlu olup olmadığı hususlarında tarafımıza yazılı bilgi verilmesini arz ve talep ederiz.

Saygılarımızla,

3T ÖZPALA Kardeşler
TURİZM VE OTELCİLİK SAN.TİC A.Ş

ADRES:SEYMEN KÖYÜ BALAGAZLI
MEVKİİ 3.PAFTA 54.ADA 5 NOLU
PAFTA(HAVAALANI KARŞISI)
SILVERSIDE OTEL ÇORLU

3T
ÖZPALA KARDEŞLER
TURİZM VE OTELCİLİK SAN.TİC.A.Ş.
Seymen Köyü,Balagazlı Mevkii 3.Pafta,54.Ada,5 No.lu Parsel
0282 684 27 60 Faks: 0282 684 27 29 Çorlu/TEKİRDAĞ
Çorlu Vergi Dairesi 001 059 1665

EK: 071

T.C
ÇORLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

22 / 12 / 2010

Sayı : 10872/20684
Konu : Dilekçeniz.

Sayın: 3T ÖZPALA KARDEŞLER TURİZM VE OTELCİLİK SAN.TİC.A.Ş.

İLGİ: 13/12/2010 tarih ve 29314/9755 kayıt nolu dilekçeniz.

İlgi kayıt nolu dilekçenize istinaden dosyasında yapılan incelemede Sosyal Sigortalar Kurumu nezninde borçlu olarak yapı sahibi 3T Özpala Kardeşler Turizm Otelcilik San.Tic.A.Ş.görülmektedir.Hukuk Müdürlüğünün vermiş olduğu görüş yazılarında SGK nezdinde borcun yapı müteahidi tarafından üstlenildiğine dair bir belge bulunmadığından tarafınıza 3194 sayılı İmar Kanununun 28.maddesi uygulanamamaktadır.Konu ile ilgili Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğüne görüş sorulmuştur.

Ek:Hukuk İşl.Müd.Görüş Yazıları.

Oktay ÇOLPAN
Belediye Başkanı a.
Bel.Bşk.Yrd.

EK: 072

T.C.
TEKİRDAĞ VALİLİĞİ
Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü

Sayı : B.09.4.İLM.4.59.00.10/ 3694
Konu : 28. Madde uygulaması

28 ARA 2010

ÇORLU KAYMAKAMLIĞINA
(Belediye Başkanlığı)

İLGİ: a) 29.11.2010 tarih ve 2180/11171 sayılı Bayındırlık ve İskan Bakanlığı (Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü) yazısı.
b) 17.05.2010 tarih ve 1593 sayılı yazımız.

İlgi (a), Bayındırlık ve İskan Bakanlığı (Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü) yazısı ile; 3T Özpala Kardeşler Turizm ve Otelcilik San. Tic. A.Ş. ne ait 3 pafta, 54 ada, 5 parselde bulunan "Silverside" isimli otel inşaatına 04.05.2010 tarihli ve 11128 evrak kayıt numaralı dilekçe ile Belediyenize müracaat edilerek "Yapı Kullanma İzin Belgesi" talebinde bulunulduğu, Belediyenizce, 10.05.2010 tarih ve 3676/8164 sayılı yazınız ile konu hakkında Bayındırlık ve İskan Müdürlüğünden gelecek görüş doğrultusunda yapı kullanma izin belgesi talebinin değerlendirileceğinin bildirildiği, ilgi (b) görüş yazımızda ise; Yapı sahibi ile yapı müteahhidi arasındaki ek sözleşmenin yeniden mütalaa edilerek geçerliliğinin kabul edilmesi halinde yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesinde herhangi bir sakıncanın bulunmadığının ifade edildiği, bu nedenle dilekçe sahibinin yapı kullanma izin belgesi verilmesi talebinin 3194 sayılı İmar Kanununun 30 maddesinin 2. fıkrasında belirtilen otuz günlük yasak süre içerisinde neticelendirilmediği iddia edilerek anılan kanun hükmü gereğince yapı kullanma izin belgesinin verilmesinin zorunlu olup olmadığı hususunda bilgi talep edildiği belirtilmektedir.

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı (Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü) tarafından yapılan değerlendirmede; 5940 sayılı kanunun 1. maddesi ile değişik İmar Kanunun 28. maddesinin 10 fıkrası uyarınca, "Fenni mesullerce denetime ilişkin mimarlık ve mühendislik raporları hazırlanan, yapı sahibi, fenni mesuller ve ilgili idare elemanlarının birlikte düzenlediği tespit tutanağı ile tamamlandığı belirlenen, ancak yapı müteahhidinin yapım işlerinden doğan vergi ve sigorta primi borçlarının ve diğer sorumluluklarının gereğinin yerine getirilmemesi sebebiyle yapı kullanma izin belgesi tamamlanamayan yapılar için yapının müteahhidi olmayan yapı sahibinin talebi üzerine ilgili idarece durum tespiti yapılarak yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesinin mümkün olduğu, Anılan fıkranın gerekçesi değerlendirildiğinde bu düzenlemenin amaçlarından birinin yapı sahibinin aynı zamanda yapı müteahhidi olmadığı yapılarda yapı müteahhitlerinin yapım işlerine ait vergi ve sigorta prim bedellerini ödememesi nedeniyle yapı kullanma izin belgesi düzenlenemediğinden yapı sahiplerinin mağdur edilmemesi, bir diğeri de prim ve/veya vergi borcu olan yapı müteahhitlerinin ilgili kurumlarca takibinin sağlanarak yeni iş alamama yaptırımı getirildiğinden borçlarının tahsil imkanının artırılması olduğunun görüldüğü, İmar Kanununun anılan hükmünün, bir bağımsız bölüme ya da yapının tamamına kısmi iskan düzenleme amacı taşımadığından bu madde uyarınca yapı kullanma izni düzenlenebilmesi için bağımsız bölümler için başvuru mümkün olmayıp, yapının tamamı için başvuru yapılması gerektiği, özetle yapı kullanma izin belgesi talebi ile ilgili olarak 3194 sayılı İmar Kanununun 28. maddesinin 10. fıkrasına göre işlem tesis edilebilmesi için yapı müteahhidinin yapıda mülkiyetinin bulunmaması gerektiği değerlendirilmektedir denilerek konun yukarıda belirtilen açıklamalar kapsamında değerlendirilmesi hususunda gereğinin yapılması istenilmektedir.

.../...

EK: 072

Yapılan inceleme neticesinde söz konusu yapı kullanma belgesi talebinin yapının tüm üzerinden verildiği, yapı müteahhidi ile yapı sahiplerinin 2 ayrı şirket olarak görüldüğü, yapı müteahhidinin yapıda mülkiyetinin bulunmaması nedeniyle yapı kullanma izin belgesi verilmesinde sakınca bulunmadığı belirlenmiştir.

Bilgilerinizi rica ederim.

Mustafa MASATLI
Vali a.
Vali Yardımcısı

EK: 073

BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA
ÇORLU

Şirketimize ait Seymen Köyü, Balagazlı mevkii, 3 pafta, 54 ada, 5 parsel Çorlu adresindeki inşaatımıza "**Yapı Kullanma İzin Belgesi**" verilmesini saygılarımla arz ve talep ederim. 31.12.2010

ADRES: Silverside Otel Çorlu
Tel: 507 343 70 94

3T ÖZPALA Kardeşler Turizm Otelcilik San. Ve Tic. A.Ş.
Yetkilisi TUNCAY PALA

Kayıt: 31056-imar
31/12/2010

EK: 074

T.C
ÇORLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

…./ 12 / 2010

Sayı : 11215/21242
Konu : Dilekçeniz.

Sayın: 3T ÖZPALA KARDEŞLER TURİZM VE OTELCİLİK SAN.TİC.A.Ş.

İLGİ: 31/12/2010 tarih ve 10390/1059835 kayıt nolu dilekçeniz.

İlgi kayıt nolu istinaden dosyasında yapılan incelemede Tekirdağ Bayındırlık ve İskan Müdürlüğünün 28.12.2010 tarih ve 3694 sayılı yazısında 5940 sayılı Kanunun 1. maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanunun 28. maddesinin uygulanması ile ilgili açıklama yapılmıştır.Sosyal Sigortalar Kurumu nezninde borçlu olarak yapı sahibi 3T Özpala Kardeşler Turizm Otelcilik San.Tic.A.Ş.görülmektedir.Hukuk Müdürlüğünün vermiş olduğu görüş yazılarında SGK nezdinde borcun yapı müteahidi tarafından üstlenildiğine dair bir belge bulunmadığından tarafınıza 3194 sayılı İmar Kanununun 28.maddesi uygulanamamaktadır.

Ek:Hukuk İşl.Müd.Görüş Yazıları.

Oktay ÇOLPAN
Belediye Başkanı a.
Bel.Bşk.Yrd.

EK: 075

T.C.
SOSYAL GÜVENLİK KURUMU BAŞKANLIĞI
Tekirdağ Sosyal Güvenlik İl Müdürlüğü

Sayı:B.13.2.SGK.4.59.01.00/VIII-I-1041982.059 3.01.2011/20.084
Konu: iskan yazısı

BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA
ÇORLU

İLGİ: 30.12.2010 tarih 21116 sayılı yazınız.

İlgide tarih sayısı kayıtlı yazınıza istinaden Tekirdağ Valiliği Bayındırlık ve İskan Müdürlüğünün Başkanlığımıza hitaben 28.12.2010 tarih 3694 sayılı yazısında söz konusu yapı kullanma talebinin yapının tümü üzerinden verildiği yapı müteahhidi ile yapı sahiplerinin iki ayrı şirket olarak görüldüğü yapı müteahhidinin yapıda mülkiyetinin bulunmaması yapı kullanma izin belgesi verilmesinde sakınca olmadığı belirtilmesi karşısında valilik makamının bağlı bulunduğumuz üst makam olması konu ile ilgili yaptığı değerlendirmenin yazılı emir niteliğinde bulunması ve 5940 sayılı kanunda yapı sahibinin yapı müteahhidinin borcundan sorumlu tutulamayacağı belirtilmesi nedeniyle iskan verilmesinde herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

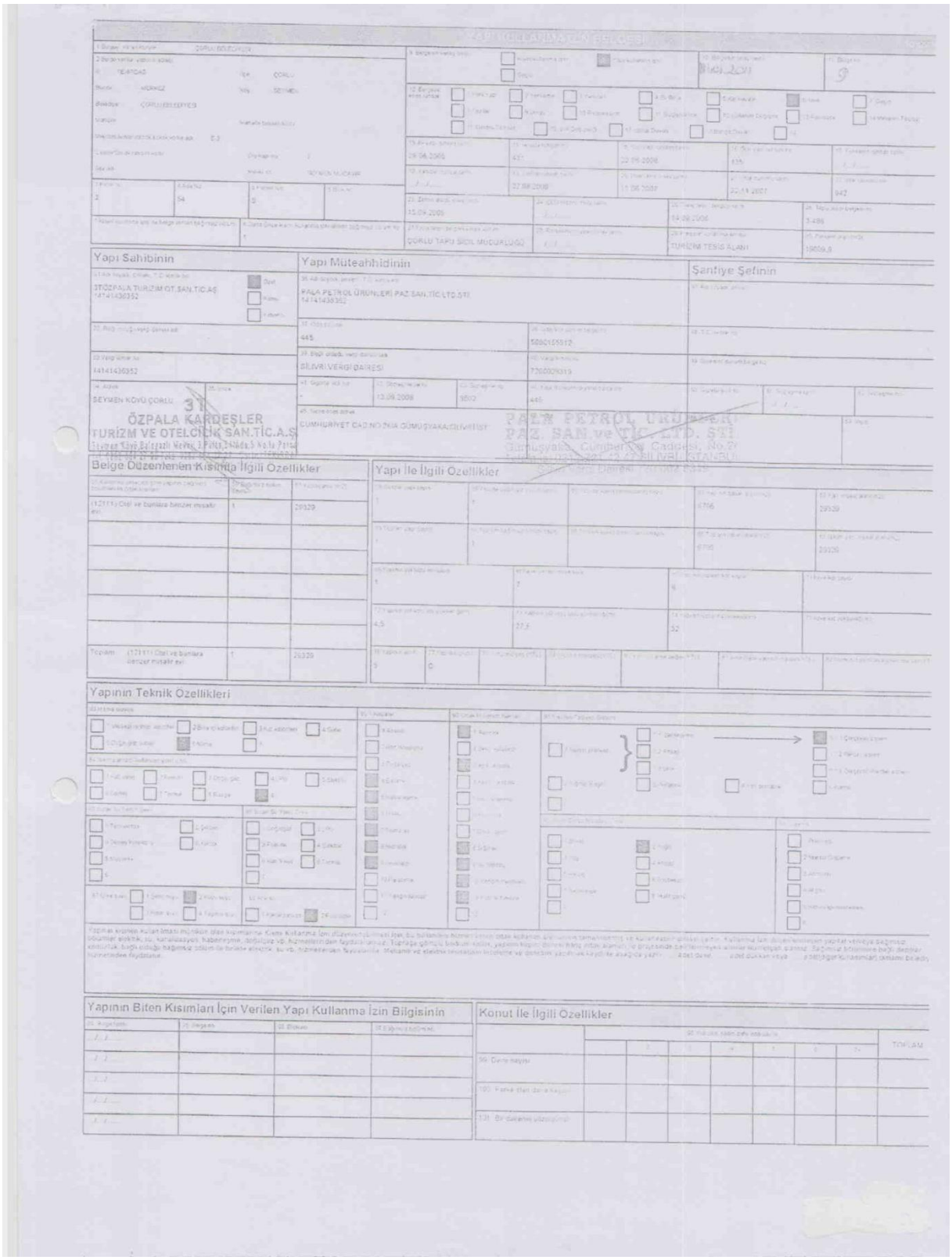
Bilgilerinize arz ederim.

Aykut AYDIN
İl Müdürü

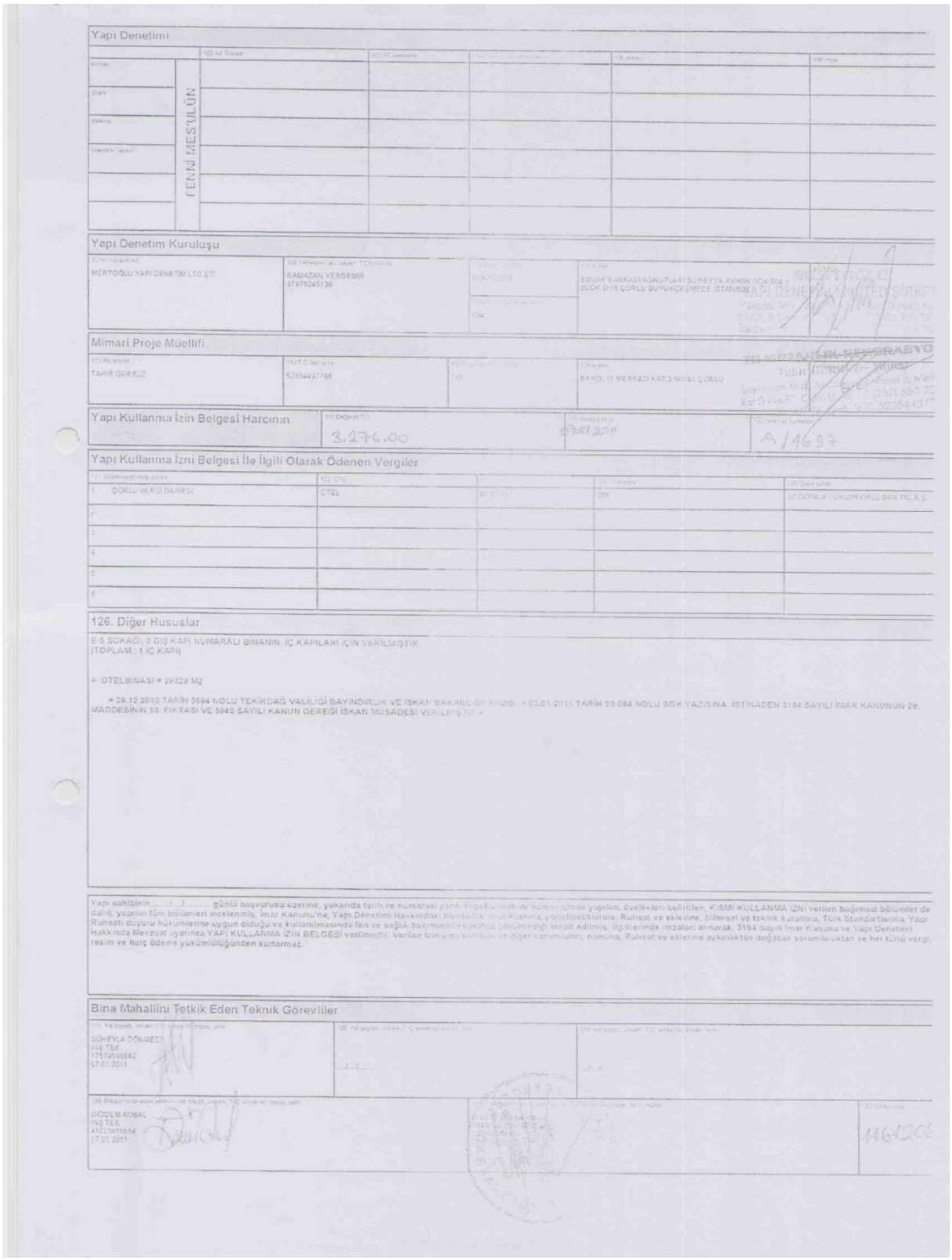
kayıt No: 193
04/01/2011

Gündoğdu Mah.Murat Sok.N.14 TEKİRDAĞ
Telefon: (0282) 261 21 73-74 Fax: (0282) 261 23 13
e.posta: tekirdagsgim@sgk.gov.tr

EK: 076


Yapı Sahibinin
3TÖZPALA TURİZM OT.SAN.TİC.AŞ
14141436352
Yapı Müteahhidinin
PALA PETROL ÜRÜNLERİ PAZ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ
14141436352
Şantiye Şefinin
ÖZPALA KARDEŞLER
TURİZM VE OTELCİLİK SAN.TİC.A.Ş.
PALA PETROL ÜRÜNLERİ
PAZ. SAN.ve TİC. LTD. ŞTİ.
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler
Yapı İle İlgili Özellikler
Yapının Teknik Özellikleri
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin
Konut İle İlgili Özellikler

EK: 076



Yapı Denetimi

Mimari	FENNİ MES'ULÜN					
Statik						
Elektrik						
Makina Tesisat						

Yapı Denetim Kuruluşu

MERTOĞLU YAPI DENETİM LTD.ŞTİ	RAMAZAN YERDEMİR 37975245138		EMLAK BANKASI KONUTLARI SÜREYYA AYHAN SOK.504 1 BLOK D:15 ÇORLU BÜYÜKÇEŞMECE İSTANBUL

Mimari Proje Müellifi

TAHİR GÜRBÜZ	52854437766		BAYOL İŞ MERKEZİ KAT:3 NO:91 ÇORLU

Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının

3.276,00	07/01/2011	A/1697

Yapı Kullanma İzni Belgesi İle İlgili Olarak Ödenen Vergiler

1. ÇORLU VERGİ DAİRESİ	OTEL		256	37 ÖZPALA TURİZİM OTEL SAN.TİC.A.Ş.
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				

126. Diğer Hususlar

E-5 SOKAĞI, 2 DIŞ KAPI NUMARALI BİNANIN İÇ KAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR.
(TOPLAM: 1 İÇ KAPI)

= OTELBİNASI = 29329 M2

= 28.12.2010 TARİH 3694 NOLU TEKİRDAĞ VALİLİĞİ BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI YAZISI = 03.01.2011 TARİH 20.084 NOLU SGK YAZISINA İSTİNADEN 3194 SAYILI İMAR KANUNUN 28. MADDESİNİN 10. FIKRASI VE 5940 SAYILI KANUN GEREĞİ İSKAN MÜSADESİ VERİLMİŞTİR.

Yapı sahibinin ...../...../..... günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KISMI KULLANMA İZNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Kanunu, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.

Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler

SÜHEYLA DÖNMEZİ İNŞ TEK 17579596582 07.01.2011	...../...../.....	...../...../.....

DİĞDEM KUBAL İNŞ TEK 41023815554 07.01.2011		1161206

EK: 077

ÇORLU BELEDİYESİ

T.C.
ÇORLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI

ADI SOYADI : 3T ÖZPALA KARDEŞLER TUR.VE OTEL. SAN.TİC.A.Ş.

İŞYERİNİN ÜNVANI : THE SİLVERSİDE HOTEL

FAALİYET KONUSU : OTEL

İŞYERİNİN ADRESİ : SEYMEN KÖYÜ BALAGAZLI MEVKİİ HAVAALANI KARŞISI

VERİLİŞ TARİHİ VE SIRA :02/02/2011 / 6

İşyerinin İlgili Yönetmeliğine göre Sınıfı: 1.Sınıf Umuma Açık İstirahat ve Eğlence Yeri

Ünal BAYSAN
Belediye Başkanı

EK: 078

T.C.

...ÇORLU..... BELEDİYE BAŞKANLIĞI

MÜHÜR AÇMA TUTANAĞI

Belediye Kanunu'nun 15/c maddesine ve İşyeri Açma ve Çalıştırma Ruhsatlarına ilişkin ıetmeliğin 6.maddesine istinaden ruhsat alıncaya kadar kapatılmasına karar verilen Seymen Köyü Balagazi mevkii Hava Alanı Karşısı Çorlu..... adresinde 3Tözpolo kardeşlen Turizm tarafından Silversoyt Hotel..... olarak işletilmekte olan işyeri Hotelcilik sanı TC: AŞ 4/10../2008.. tarih ve 208/949 nolu Encümen Kararı gereği 26/04../2010 tarihinde mühürlenmiştir.

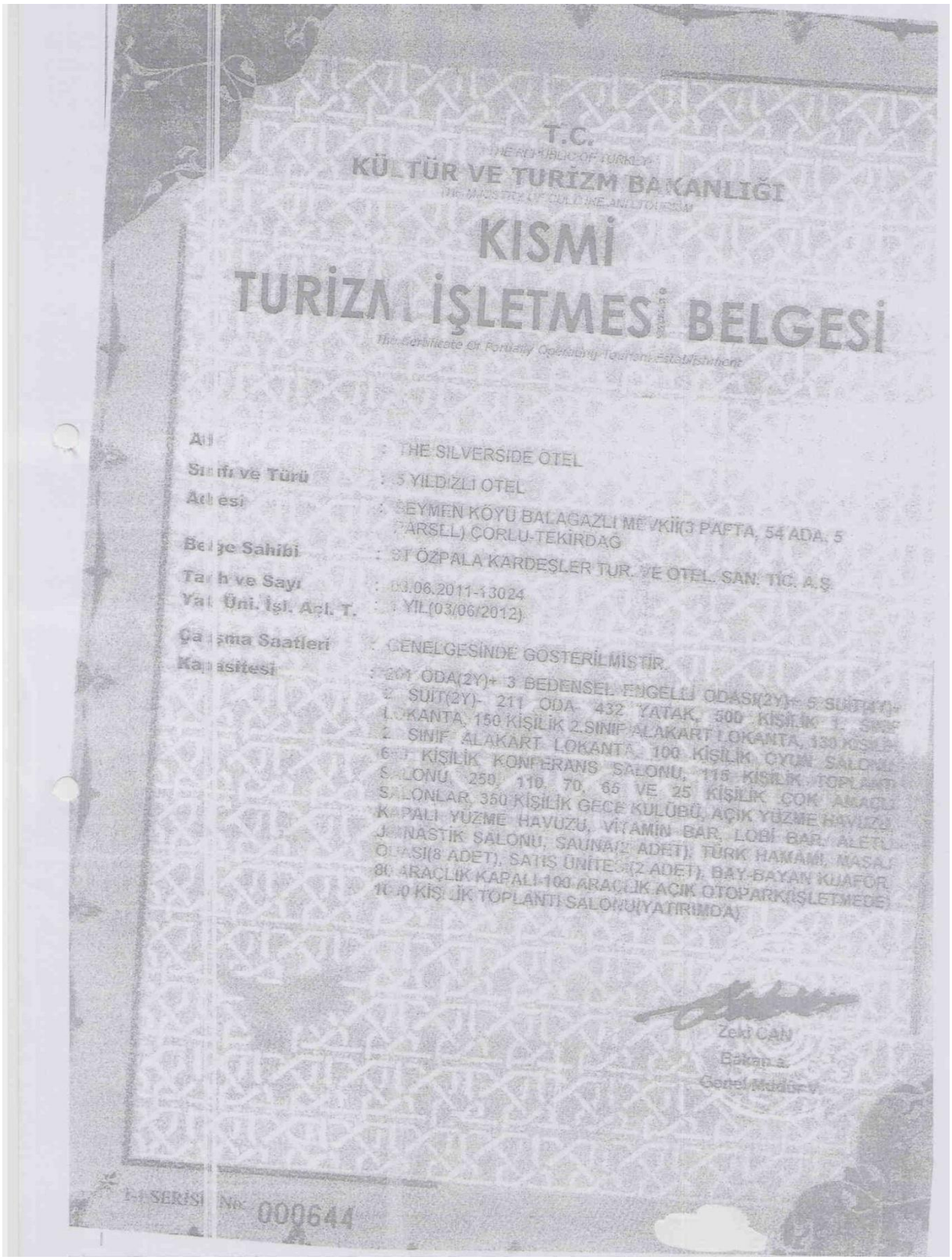
Ancak ; işyeri sahibinin Belediyemize müracaatta bulunarak ekli 02/02/2011.. tarih ve 06 sıra nolu 'İşyeri Açma ve Çalıştırma Ruhsatı' aldığınızın anlaşılması üzerine 02/02/2011.. ıli mühür işlemi kaldırılarak işyeri sahibine teslim edilmiştir. 02/02/2011..

ri İşletmeni / Sorumlusu : 3Tözpolo kardeşlen Turizm Hotelcilik AŞ Türkay Polo (İşyeri sahibi)

ta Memuru : R. Demir

ta Memuru : S. Çalışkan

EK: 079



T.C.
THE REPUBLIC OF TURKEY
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
THE MINISTRY OF CULTURE AND TOURISM

KISMİ TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ

The Certificate of Partially Operating Tourism Establishment

Adı : THE SILVERSIDE OTEL
Sınıfı ve Türü : 5 YILDIZLI OTEL
Adresi : SEYMEN KÖYÜ BALAGAZLI MEVKİİ(3 PAFTA, 54 ADA, 5 PARSEL) ÇORLU-TEKİRDAĞ
Belge Sahibi : ST ÖZPALA KARDEŞLER TUR. VE OTEL. SAN. TİC. A.Ş.
Tarih ve Sayı : 03.06.2011-13024
Yat. Üni. İşl. Açl. T. : 1 YIL(03/06/2012)
Çalışma Saatleri : GENELGESİNDE GÖSTERİLMİŞTİR.
Kapasitesi : 201 ODA(2Y)+ 3 BEDENSEL ENGELLİ ODASI(2Y)+ 5 SUİT(1Y)+ 2 SUİT(2Y)- 211 ODA- 432 YATAK, 500 KİŞİLİK 1. SINIF LOKANTA, 150 KİŞİLİK 2.SINIF ALAKART LOKANTA, 130 KİŞİLİK 2. SINIF ALAKART LOKANTA, 100 KİŞİLİK OYUN SALONU, 600 KİŞİLİK KONFERANS SALONU, 115 KİŞİLİK TOPLANTI SALONU, 250, 110, 70, 65 VE 25 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALONLAR, 350 KİŞİLİK GECE KULÜBÜ, AÇIK YÜZME HAVUZU, KAPALI YÜZME HAVUZU, VİTAMİN BAR, LOBİ BAR, ALETLİ JİMNASTİK SALONU, SAUNA(2 ADET), TÜRK HAMAMI, MASAJ ODASI(8 ADET), SATIŞ ÜNİTESİ(2 ADET), BAY-BAYAN KUAFÖR, 80 ARAÇLIK KAPALI-100 ARAÇLIK AÇIK OTOPARK(İŞLETMEDE) 1000 KİŞİLİK TOPLANTI SALONU(YATIRIMDA)

Zeki CAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

I-I SERİSİ No: 000644