

SAYI :BÖKB.G01/260/ **238**
KONU :Bilgilendirme yazısı hakkında.

Tarih:22.09.2020

Değerli Ortağımız,

- İLGİ: BÖKBG01.259/230 sayılı 14.09.2020 tarih ve yazımız.

İlgide kayıtlı yazımız ile ilk defa 3000 ortağa hitap eden bir bilgilendirme yapılarak, projemizin başlangıcından bugüne safahatı anlatılmış, Birlik Yönetim Kurulumuzun projeye mutlaka başlanılmasından yana olduğu belirtilmiştir.

Bilgilendirme yazımızın ortaklarımıza ulaşmasını müteakip Yönetimimizi şahsen ziyaret ederek, telefonla arayarak veya mesaj yolu ile ulaşan önemli sayıda ortağımız yapılan bilgilendirmeden duydukları memnuniyeti ifade etmişlerdir. Bu görüşmelerde ortaklarımız, kendilerini ilgilendiren önemli çalışmaların bundan sonra da paylaşılmasından memnuniyet duyacaklarını ifade etmişlerdir. Biz de şeffaf ve katılımcı yönetim anlayışı içerisinde önem arz eden ve tarafınızca bilinmesi gereken çalışmalarımızı sizlerle paylaşacağımızı belirtmek isteriz.

Birlik Yönetim Kurulumuzun projemizin hayata geçirilmesi konusunda yoğun bir çalışma içerisinde olduğu malumunuzdur. Zira Villalardan inşaata başlanması ile projemizin ve kazanımlarımızın değer kazanacağı aşikardır. Halböyle iken, Villalarımızın farklı yol ve yöntemler ile yapımı söz konusudur.

Birlik Yönetimi, kurası çekilip kooperatiflere tahsisi yapılmış olan 3000 ortağımıza ait villaların tek elden Birlik marifeti ile A Sınıfı müteahhitler eliyle yapılmasından yanadır ki, bu sayede Ataşehir, Mavişehir kalite ve konforunda bir şehir meydana getirmeyi hedeflemektedir. Bu hususla ilgili çalışmamız ekte bilgilerinize sunulmuştur. (Ek:1)

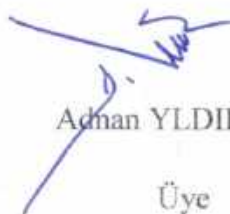
Diğer taraftan, Birlik olarak kooperatif üyelerimizin bilgilendirilmesi toplantılarımızda bazı ortaklarımızın kurası çekilmiş olan yerlerin inşaat yapmak kaydıyla kooperatiflere yetki verilmesi yönündeki talepleri Yönetim Kurulumuz tarafından değerlendirilmiş olup konuyla ilgili rapor ekte sunulmuştur. (Ek:2)

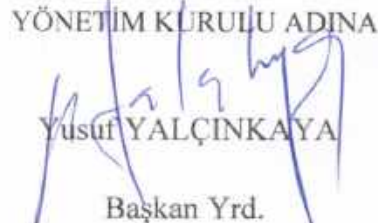
Birliğimiz 2018 yılı Olağan Genel Kurulunda delegelerimizin bir kısmı villa parsellerinin, çok katlı hisselerinin yapım şartıyla kooperatiflere dağıtımıyla birlikte Birlik Banka hesaplarında bulunan mevduatın 5 milyon TL. sinin hesaplarda bırakılarak kalan kısmının kooperatiflere verilmesini isteyen önergeyede çalışılmış olup ekte sunulmuştur. (Ek:3)

Bahiskonusu tüm çalışmalar ortaklarımızın bilgilendirilmesi ve en doğru kararı verebilmesini temin etmek amacıyla yapılmıştır.

Birlik Yönetimi olarak Sağlık, huzur ve esenlikler dileriz.

Ek:3 Adet Rapor


Adnan YILDIRIM
Üye

YÖNETİM KURULU ADINA

Yusuf YALÇINKAYA
Başkan Yrd.


İlyas ŞİRİN
Başkan

VİLLARIN BİRLİĞİMİZ TARAFINDAN A SINIFI MÜTEAHHİTLERE İHALE EDİLEREK YAPTIRILMASI

Projemizin hayata geçirilmesine yönelik olarak gerek Yönetim Kurulumuzca yapılan çalışmalar ve değerlendirmeler, gerekse son yapılan Birlik Genel Kurulunda alınan kararlar sonucunda projeye başlama fikri ön plana çıkmıştır.

Bu çerçevede, muhtelif zamanlarda kooperatif başkanları ve sektörde konusunda uzman danışmanlık firmaları ile yapmış olduğumuz görüşmelerimizde de projeye kendi imkânlarımızla başlamanın önemine vurgu yapılmıştır.

Villalardan Başlama

Bilindiği üzere villa parsellerimiz kura çekimi sonucu kooperatiflerimizin yerleri belirlenmiştir. Kooperatiflerimiz, ortaklarımızı bir villa sahibi yapma maksadıyla kurulmuş ve ortaklarımızda bu amaçla kooperatiflere üye olmuşlardır. Bu nedenle Yönetim Kurulumuz, inşaata öncelikli olarak Villalardan başlamayı en doğru çözüm yol haritası olarak değerlendirmiştir.

Yapılan plan/plan notu revizyonu sonucunda alt yapının tamamının Kurumlarca yapılmasının önü açılacaktır. Ayrıca 20.2.2020 tarihinde yayınlanan yeni İmar kanununa uygun hazırlanarak ilgili Belediyesine müracaat edilen plan/plan notu revizyonunda üçüncü şahısların da Birliğimiz onayını almak suretiyle ruhsat almalarını sağlamış olmakla birlikte Kanununa aykırılık/uyumsuzluk teşkil eden plan notları revize edilerek Kanuna uygun hale getirilmesi, Projenin etap, etap yapılmasına imkân verecek şekilde düzenlenmeler yapılmıştır.

Ayrıca villa parsellerinin arazimizin takriben %75'ini kapladığından, projenin %75'lik bölümünde inşaatların başlamasıyla, üçüncü şahıs parsellerinde de inşaat faaliyetlerinin başlaması muhtemel olduğu, bu nedenle projenin %90'nına yakınında inşaatların başlayacağı için diğer kazanımlarımızın bugüne göre çok daha büyük gelir getireceği ve alt yapının tamamı bu yapılaşmaların belirli bir seviyelere gelmesiyle birlikte yeni imar kanununa uygun başlattığımız plan/plan notu revizyonu sonucunda tüm alt yapının Kurumlarca yapılmasının önü açılarak, altyapı bedelinin yapı ruhsatı aşamasında %25 bedeli ödenerek, kalan %75 nin ise yapıların tamamlanıp iskân aşamasına gelindiğinde ödenmesi Birliğimize başlangıçta önemli likidite sağlayacaktır.

Projemizin çözümüne katkı sağlamak amacıyla A ve B hissesi ihdas edilecektir. B hissesi olarak diğer kazanımlarımız olan, 3396 çok katlı, kurası çekilmeyen 577 villa parseli, 1 akaryakıt istasyonu, 11 adet ticaret merkezi, 1 sağlık ve 2 eğitim alanı, 1 özel üniversite alanı, 10 sosyal kültürel alan, 2 ticari rekreasyon, 2 spor alanı, 4 ağaçlandırma alanının yanında plan notlarından gelecek ticari ve 400 adet home ofis alanları villalardan başlanılması durumunda zamanla hak ettiği yüksek değerini bulacak ve buralardan gelecek gelirler hisseleri oranında kooperatiflere aktarılacaktır. Kazanımlarımıza ilişkin tablo ekte yer almaktadır.

Bu süreçte diğer ortak alanlardan beklenen gelirleri şimdiden öngöremeyiz ancak diğer kazanımlarımız tahminimizin çok üzerinde bir getiri sağlayabilecektir. Konunun uzmanları: kazanımlarımızın üyelerimizin en az ileri kaba villa için ödeyeceği miktarda bir getiri sağlayacağı yönünde görüş belirtmektedirler.

Öte yandan sosyal ve kültürel alanlar (Okul, Belediye, Karakol, Ticaret, sağlık alanları vb.) villa parsellerinin içinde olması sebebiyle yaşamın bu bölgede daha etkin olacağı ve hisse değerlerini artıracığı inşaatların sahanın hemen hemen tümünde başlaması projeye bir hareketlilik getireceği muhakkaktır.

Ayrıca, Ruhsat alınmasını müteakip ödeme güçlüğü çeken ortaklarımız için finans temin etmek amacıyla bankalar ile gerekli girişimlerde bulunmaktadır.

3000 ADET VİLLA YAKLAŞIK İNŞAAT MALİYET ÖNGÖRÜSÜ (310 M2 ALINMIŞTIR)

PROJE BEDELİ	1.500	32.000 TL	32.000 TL	RUHSAT + KABA İNŞAAT YAKLAŞIK MALİYETİ 176.000 TL	SADECE İLERİ KABA YAKLAŞIK MAALİYET 217.000 TL	RUHSAT + İLERİ KABA İNŞAAT YAKLAŞIK MALİYETİ 249.000 TL
RUHSAT BEDELİ	7.500					
Y.DENETİM BEDELİ	13.000					
YOL-KANAL KATILIM %25	10.000					
HARFİYAT	8.000	138.000TL	144.000 TL			
DEMİR 15-18 TON	50.000					
BETON 180 TON m ³	30.000					
KALIP (MALZEME+ İŞÇ. DAHİL)	35.000					
DUVAR (MALZEME+ İŞÇİLİK)	15.000	ORT: ORT:6.000TL				
ELEKTİRİK (BORU+ KABLO)	8.000					
SU TESİSATI(BORU+ İŞÇİLİK)	5.000					
KÖR KASA	3.000					
ALÇI SIVA	7.000					
ÇATI(İŞÇİLİK DAHİL)	50.000					
DİĞER GİDERLER	6.000					
YAPILMAYACAK KALEMLER						
KALORİFER, DGZ TESİSAT, KOMBİ		200.000 TL				449.000 TL
ŞAP						
PARKE						
SATEN ALÇI+ BOYA						
DOLAP+ KAPI+PENCERE						
FAYANS SERAMİK						
VİTRİFİYE + TESİSAT MONTAJ						
DİŞ CEPHE						
SU DEPOSU+ HİDROFOR						
ELEKTİRİK MONTAJ						
PEYZAJ						
MÜTEAHHİTLİK KARI						
BU AŞAMADA HENÜZ HESAPLANMAMIŞTIR.						

BU MALİYET ANALİZİ 2020 YILI MART AYI GÜNCEL PİYASA FİYATLARI GÖZÖNÜNE ALINARAK HAZIRLANMIŞTIR.

KAZANIMLARA İLİŞKİN TABLO

S.S BAŞ-KENT ÖZLEM KONUT YAPI KOOPERATİFLERİ BİRLİĞİ GÖLBAŞI YAYLABAĞ TOPLU KONUT ALANI KAPSAMINDA 3000 VİLLA HARİCİNDEKİ BİRLİK MÜLKİYETİNDEKİ ALANLAR			
ALANLAR	MİKTAR	ARSA ALANI (M2)	KENTSEL TASARIMDAN GELEN EMSAL İNŞAAT ALANI (M2)
ÇOKKATLI KONUT ALANI	3396	391.727,65	599.916,96
VİLLA KONUT ALANI	577	323.250,00	145.462,00
AKARYAKIT ALANI	1	6.585,00	1.975,50
TİCARET ALANI	11	61.292,76	30.646,35
ÖZEL SAĞLIK ALANI	1	28.059,00	28.059,00
ÖZEL ÜNİVERSİTE ALANI	1	168.087,00	168.087,00
ÖZEL EĞİTİM ALANI	2	25.173,00	25.173,00
SOSYAL KÜLTÜREL ALANLAR	10	36.244,00	36.244,00
TİCARİ REKREASYON ALANI	2	417.380,00	41.738,00
SPOR ALANI	2	16.117,00	7.331,00
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	4	520.876,00	15.626,28
TOPLAM		1.994.791,41	1.100.259,09

YÖNETİM KURULU

PROJEMİZİN HAYATA GECİRİLMESİ AMACIYLA KOOPERATİFLERİN KENDİ ORTAKLARI İÇİN VİLLA KONUTLARINI YAPMALARI DURUMU

Birlik Yönetimi; 4706 Sayılı Kanunun 7/B Maddesine göre imar planlarına uygun olarak konut yapılmak amacıyla Milli Emlak tarafından yapılan ihale sonucunda tarla vasfındaki 6200 dönümlük arazi 09.07.2008 tarihinde Ankara Defterdarlığı ile Birliğimiz arasında yapılan Satış Sözleşmesi ile Birlik uhdesine geçmiş ve tapuları Birliğimiz adına tescil edilmiştir.

Sözkonusu sözleşmenin Özel Şartlar başlığının 1. Maddesinde ;Konut yapılmak üzere satılan bu taşınmazların satış amacı dışında kullanılamayacağı, amacı dışında kullanılmasının tespiti halinde ise satılan taşınmazların satış bedeli faizsiz iade edilip Hazine tarafından geri alınacağı hüküm altına alınmıştır.

Satın alınan gayrimenkul tarla vasfında iken, sözleşme gereğince imar uygulaması yapılarak arsaya dönüştürülmüş ve imara ilişkin notlarda eş zamanlı ve bütüncül yapımı şartı getirilmiştir.

Birlik Genel Kurullarında Birlik Yönetimine kat karşılığı sözleşme yapma yetkisi verilmiş, bunun dışında yapıma ilişkin herhangi bir yetkilendirme yapılmamıştır. Bugüne kadar kat karşılığı yapımına kabul edilebilir ve ciddi herhangi bir teklif gelmemesi üzerine Birlik Yönetimimiz projenin hayata geçebilmesi için farklı alternatifler üzerinde çalışma yapmaya başlamıştır.

Mevcut imar plan notlarımızda yer alan ve hareket alanımızı kısıtlayan “eş zamanlı ve ruhsat alımı ” şartı gerek yapıma Birlikçe başlanılması ve gerekse kurası çekilen yerlerin inşaat yapım şartı ile kooperatiflere yetki verilse bile inşaat başlanılması mümkün olmadığından eş zamanlı ruhsat alımı maddesini revize etmek üzere Birlikçe hazırlanan yeni imar planı revizyonunu Gölbaşı Belediyesine sunulmuştur.

Kurası çekilen Villa Parsellerinin kooperatiflerin yapım şartı ile yetkilendirilmesi konusuna gelirse;

Konut Yapı Kooperatifleri Birliği Anasözleşmesinin ARSA TAHSİS KOŞULLARI başlıklı 22. Maddesinde :

“1163 Sayılı Kooperatifler Kanununun42. Maddesinin 6 ve 7. bentleri hükümlerine uyularak, Birlikten arsa tahsisi alan kooperatiflerin aşağıdaki hususlara göre işlem yapmaları gereklidir.

1- Kooperatiflerin uygulayacağı plan , projeler Birlikçe hazırlanır veya hazırlatılır. Birlikten izin alınmadan bu projelerde değişiklik yapılamaz.

2-Birliğin,inşaat yapım yöntemi ve firma seçimi esasları ile ilgili yönetmeliklerine ve kararlarına uyulur.

3-Birlikçe ortak kooperatiflere tahsis ve devredilecek arsaların bedelleri ile, bu arsaların alt yapı bedelleri Birlik tarafından saptanacak koşullara göre ödenir.”

Denilmek suretiyle yapım için yerlerin Kooperatiflere tahsis edilmesi durumunda genel çerçeve çizilmiştir.Buna göre Birlik ;

-Uygulanacak Plan ve projeleri ya Birlik hazırlar veya hazırlatır,

-Yapım yöntemi, firma veya firmaların seçimi ilgili esaslara ilişkin Birlikçe yürürlüğe konulan Yönetmelik hükümleri veya kararlar alır,

-Kooperatiflerin arsa borcu bulunması halinde arsa bedelleri ile proje dahilindeki alt yapı bedellerinin ödenmesi konusunda ödeme şartlarını belirler.

Tüm bu açıklamalar neticesinde ;

Kurası çekilmiş ve tahsisi yapılmış bulunan villa parsellerinin, Kooperatiflerce yapımı hususunda yetkilendirilme şartları aşağıda belirtilmiştir.

1- Kooperatiflere, daha önce kura ile adlarına tahsisi yapılmış olan villa parselleri üzerinde mimari, avan ve uygulama projelerini oluşturmaları ve bu projelerin birlikçe uygun görülmesi şartıyla villa inşaatı yapmalarına izin verecektir.

2- İlgili kooperatifler; kura ile belirlenen villa parsellerinin üst yapılarını Birlik tarafından belirlenen projesine uygun olarak yapmak/yaptırmak amacıyla kendilerine tahsis edilmesini istemeleri halinde bu durumu kendi genel kurullarında ayrı bir gündem maddesi yapmak suretiyle alacakları genel kurul kararını Birlik yönetimine göndereceklerdir.

3- Villa yapım işleri, Birlik'in kontrol ve denetiminde, imalatlarda belli bir standardı, kaliteyi ve işlerin eş zamanlı tamamlanmasını sağlayacak şekilde belirlenecek genel esaslara ve yüklenici seçim kriterlerine uyulmak kaydıyla kooperatifler tarafından gerçekleştirilir ve Kooperatif bu madde hükmünü kabul eder.

4- Kooperatif, yapılacak iş ile ilgili 5 yıllık iş programını hazırlayıp Birlik'in onayına sunacaktır.

5- Yapım yetkisi verilen kooperatifler; birlikçe yetkilendirilip avam projelerin teslim edildiği tarihinden itibaren en geç 1 (bir) yıl içerisinde ruhsatlarını alarak inşaatla başlayacak, 2 (iki) yıl sonunda üst yapıların tamamının %20'sini (yüzdeyirmi), 5 (beş) yıl sonunda ise tamamını asgari ileri kaba seviyesinde bitirip geçici kabule hazır hale getirecektir.

6- Yapım işi, villa inşaatların 5. maddede belirtilen sürede tamamlanması şartıyla verilir. Bu sürelere uymayan kooperatiflerin tahsisleri birlik tarafından iptal edilir.

7- Birlik tarafından yetki verilen kooperatiflere ya da ortaklarına tapu devri, yatırımların gerçekleştirilmesinden sonra iskan ruhsatlarının alınması ve kesin kabullerin yapılmasını müteakip yapılır.

8- Birlik, yapım yetkisi vermiş olduğu arsalar üzerinde yapılacak olan konutların, proje kentsel tasarımına uygunluğunu değerlendirmek suretiyle avam mimari, projelerini onaylamak ve uygulamak üzere Kooperatif yönetimine vermek konusunda yetkilidir.

9- Yapım yetkisi verilen arsaların Toplu Konut İmar Planına ve Kentsel Tasarımlarına uygun olarak alt yapı ve sosyal-kültürel donatı tesislerinin projelerini yaptırmak, bu yapıların fiziki yatırımlarını ve imatlarını gerçekleştirmek Birliğin yetkisindedir.

10- Kooperatif inşaatlarının her türlü teknik kontrollük hizmetlerini yürütmek üzere Kontrol Amirlikleri kurarak, mühendislik hizmetleri verilmesini, kullanılacak olan malzemelerin imalatlar açısından kalite kontrolünün yapılmasını sağlamak, kontrol amirlerine bağlı teknik elemanlarla kooperatife hizmet götürmek işleri Birlik tarafından gerçekleştirilir.

11- Birlik yapılan işin projeye uygunsuzluğunu tespit ettiği takdirde, işi durdurup yapılan işe teknik eleman ve denetleyici atama yetkisine sahiptir.

12- Birlik, yetkilendirme sonrasında, kooperatifler tarafından yürütülen çalışmaların bu protokoldeki koşullara, yapılacak olan konutların proje kentsel tasarımına uygunluğunu değerlendirmek ve denetlemek konusunda her aşamada yetkili olacaktır. Birlik bu yetkisini isterse müşavir firmalar marifetiyle de kullanabilecektir.

13- Kooperatif, Protokolde belirlenmiş olan işlerin gerçekleştirilme sürelerine uygun olarak villa yapımına ilişkin proje, ruhsat ve yapım işlerini gerçekleştirmekle yükümlüdür

14- Kooperatif tahsisi yapılan arsasını, tapunun serbest bırakılmasına kadar, devir, temlik, rehin ve diğer aynı haklarla kısıtlama, satış vaadi sözleşmesine ve taksimine satış suretiyle şüyuun giderilmesi isteğine konu teşkil ettirmemeyi kabul ve taahhüt eder.

15-Altyapı işlerinin, villa ve çok katlı alanlardaki imalatların yürütülmesine paralel olarak, eşgüdümü sağlayacak şekilde, Birliğin oluşturacağı planlama çerçevesinde Birlik tarafından yapılır.

16- Kooperatif; Birliğin Ana sözleşmesinde belirtilen hükümlere, Genel Kurul Kararlarına, Yönetim Kurulu Kararlarına ve Birliğin imzaladığı her türlü sözleşme ve eklerine ve dokümanlarda belirtilen hükümlere uymak zorundadır

17-Kooperatif, tüm altyapı ve sosyal donatı ve çok katlı üst yapıları ile ilgili teknik çalışmaların ve yapım işlerinin Birlik tarafından yaptırılmasına peşinen muvafakat eder.

18- Kooperatif, yapım yetkisi verilen villa alanlarının inşaatlarını ruhsat süresi içinde çevre düzenlemeleri ile birlikte iskanı alınmış olarak bitirilmesini sağlayacaktır.

19- Kooperatif, yapım yetkisi verilen villa alanlarının inşaatlarıyla ilgili belediyeler ve diğer ilgili kuruluşlar ve meslek kuruluşlarından alınacak hizmetlere karşılık her türlü vize harcı, test, kontrol, onay ve benzeri işlemler ile ilgili tüm masraflarını, tüm inşaat ruhsat harçlarını ve yapı denetim ücretlerini kendisi karşılayacaktır.

21- PROJEMİZİN tamamına bir istekli tarafından anahtar teslimi/ileri kaba kat karşılığı yapım yöntemine uygun Birlikçe kabul edilebilir teklif gelmesi halinde yapım yetkisi iptal olur. Bu takdirde, ilgili kooperatifin o güne kadar üst yapı inşaatı ile ilgili yapmış olduğu bir harcama var ise yapılan harcama oluşturulacak bilirkişi marifetiyle değer tespiti yapılarak kooperatiflere ödenir.

VİLLA ALANLARININ KOOPERATİFLERE TESLİM EDİLMESİNİN OLUMSUZ TARAFI :

1- Projenin bir bütün olarak ele alınıp yapılmamasından dolayı marka şehir konseptinden uzaklaşacağı,

2-Birlik yönetimince yapım ve bitirme süreçleri ile ilgili kriterler getirilse bile uygulamadaki zorlukların bir başıboşluk ve düzensizlik oluşabileceği, ayrıca Kooperatiflerin her birinin başlama ve bitirme süreleri farklı zamanlara tekabül edeceğinden çok uzun süre inşaat görüntüsünün devam edeceği bu durumda proje değerini beklenen oranda yükseltmeyeceği,

3-Projenin bir bütün olarak Birlik tarafından tek elden yapılması/yaptırılmasının maliyetler açısından daha düşük, kooperatiflerin ayrı ayrı yapmaları halinde ise yapım maliyetinin daha yüksek olacağı,

4-Projenin Birlik tarafından etaplar halinde yapımı devam ederken, kat karşılığı yöntemi ile isteklilere yaptırılması ihtimali ile yine Ankara ili sınırları içerisinde merkeze yakın bu büyüklükte bir projenin olmaması nedeniyle süreç içerisinde gelişmeye paralel olarak ortaklarımızın lehine olabilecek tekliflerin hayata geçirilme ihtimali oldukça kuvvetli iken, Kooperatiflere verilmesi durumunda bu ihtimalin büyük oranda ortadan kalkacak olması,

5-Kooperatiflerin bir taraftan Birliğe, düşük düzeyde tutulsa dahi alt yapı için ödenecek aidatın yanı sıra, villalar içinde ayrı bir aidat toplanacak olması ve tüm kooperatiflerin ayrı ayrı yapım sorunları ile kendilerinin ilgilenecek olmalarının önemli sıkıntılara neden olabileceği,

6-Danıştay tarafından planımız üzerinde tespit edilen eksikliklerin giderilmeden araziüzerinde konut yapma imkanı olmadığı gibi,tahsis edilmesi durumunda kooperatiflerin inşaat yapabilmeleri mümkün olmadığı,

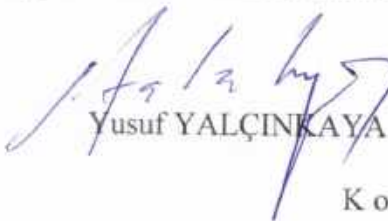
7-1/1000 lik Plan notu hükümlerinde de belirtilen “projenin eş zamanlı ve bütüncül olarak yürütülebilmesi için plan bir bütün olarak uygulanacaktır “ amir hükmü göz önüne alındığında tüm yapıların ruhsatlarının alınması gerektiği, kısmi ruhsat alarak inşaat yapabilmemesinin ise ancak plan notu revizyonu ile mümkün olabileceği,

8-Yaylıbağ toplu konut projesinin plan notunda belirtilen,planın her yönü ile bütüncül olması hükmü bir yana;yapım esnasında oluşacak borçlanmalardan,yapım ile ilgili gecikmelerden,altyapı ve harçlardan oluşacak borçlardan,belediye katılım paylarından ve yapım esnasındaki SGK prim borçlarından direk olarak Birliğin hukuki olarak sorumlu olacağı,

9- Proje alanının büyüklüğü sebebiyle kooperatiflerin kendilerine tahsis edilmiş olan alanlarda yapıma başlanması halinde her parselde yol, elektrik ve su gibi altyapı hizmetlerini götürme de zorlukların yaşanabileceği,

10-Tüm bu olumsuzluklara rağmen, alt yapının gerek birlik gerekse Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılmadan villa alanlarının kooperatiflere devrinin yapılmasının bir fayda sağlamayacağı, devir yapıldıktan sonra da tekrar bütüncül hale getirmenin hemen hemen imkansız hale geleceği,

Netice ve kanaatine varılmış olup, Birlik Başkanlığınca verilen talimat sonucu hazırlanan bu Rapor 3 suret halinde tanzim edilerek imza altına alınmıştır. 21.09.2020


Yusuf YALÇINKAYA


Ömer GÖNÜL


Adnan YILDIRIM

Komisyon Üyeleri

Üst yapıların kooperatifler tarafından yapılması için kurası çekilen yerlerin inşaat yapma yetkisi ile birlikte kooperatiflere tahsisi edilmesi ile ilgili komisyon raporudur.

“2018 yılı olağan genel kurul gündeminin 6.ve 7.maddelerindeki verilen önergelerin görüşülmesi esnasında, genel kurul üyeleri tarafından verilen önergelerin oylanmamasına, bütün önergelerin değerlendirilerek 2 veya 3 seçeneğe dönüştürülmesine, bu seçenekler hazırlanırken Osman Kurt ve arkadaşlarının önergesi ile Recai Kesimal ve arkadaşlarının önergeleri çalışılarak bütün kooperatif ve üyelerine anlatılmasına, bu konudaki kanaatlerin rapora dönüştürülmesine, bir sonraki genel kurula sunulmasına” şeklinde alınan genel kurul kararı üzerine hazırlanan komisyon raporudur.

Osman Kurt ve arkadaşları tarafından hazırlanan önergede;

1-Plan notundaki yetkisini belediyeye devrederek alt yapının Büyükşehir belediyesine yaptırılması,

2-3396 adet çok katlı ve 577 adet villa kazanımların şerefîyeleri belirlenerek kooperatiflere tahsis edilmesi,

3-Kooperatiflere tahsis edilen alanlarda inşaat yapma ve yaptırma yetkisinin kooperatiflere verilmesi,

4-Ticari alanların birlik tarafından değerlendirilmesi,

5-Kooperatiflerin hazırladıkları projeleri, birliktelik sağlama amacıyla birlik yönetimine onaylatılması,

6-Birlik tarafından projenin onaylanmasını müteakip kooperatifler tarafından ilgili belediyeye alt yapı katılım bedellerini ve tüm harçları yatırıp ruhsatların alınması,

7-Birlik kasasında biriken paranın beş milyonu birliğe kalacak şekilde diğer kısmının kooperatiflere iade edilmesi,

8-Bu çalışmaların yürütülmesi esnasında 2019 yılı genel kuruluna kadar olan süre içinde kat karşılığı çalışmalarına devam edilmesi,

Değerli delegeler;

Kurası çekilen yerler zaten kooperatiflere aittir. Bahse konu önerge ile, üst yapıların kooperatifler tarafından yapılması için bu yerler üzerinde kooperatiflere inşaat yetkisinin verilmesi talep edilmektedir. Bu talebin yerine getirilebilmesi için öncelikle Gölbaşı Belediyesi nezdinde yürütülmekte olan plan revizyonu çalışmasının sonuçlanması gerekir.

Çünkü; ister birlik öncülüğünde bir yapıma karar verilsin, istenirse kurası çekilen yerlerin üst yapıları yapmaları için kooperatiflere devredilmesine karar verilsin Gölbaşı Belediyesinde yürütülmekte olan plan revizyonu çalışmasının mutlaka Birliğin isteği doğrultusunda sonuçlanması gerekir.

Daha önemlisi, Danıştay tarafından planımız üzerinde tespit edilen eksiklikler giderilmeden arazi üzerinde konut yapma imkanı olmadığı gibi, kendilerine tahsis edilmesi istenen yerlerde de kooperatiflerin inşaat yapabilmeleri mümkün değildir.

Ayrıca, arazinin yapımının bütüncül olarak planlanmış olması sebebiyle ruhsat almak için transfer dilen alanlarla birlikte arazinin tamamı için bir bütün olarak ruhsat alınması kayda bağlanmıştır. Kısmi ruhsat alarak inşaat yapabilmenin önünü açacak yegane çalışma, plan notları revizyonu çalışmasıdır.

Projemiz ile ilgili 1/1000 ölçekli plan notlarında;

1.12: Proje bütünlüğü ve kimliği açısından yer alacak tüm üst yapılara ilişkin projelendirme ve tasarım kriterleri kentsel tasarımda belirlenecektir.

1.13: Alanın toplu konut alanı olması dolayısıyla, projenin eş zamanlı ve bütüncül olarak yürütülebilmesi için, uygulama aşamasında proje konsepti, yapım süresi ve sistemi ile maliyet açısından birbirleriyle uyumlu, yürürlükte bulunan mevzuat çerçevesinde kabul gören yapı sistemlerini belirlemeye ve projelendirmeye proje müellifi yetkilidir.

1.14: Yoğunluk transferi yapılan taşınmaz ruhsatları birlikte verilecektir. Transfer sonrası mülkiyetin el değiştirmesi halinde har hangi bir hak talep edilmeyecektir. Ve bu durum hakkında tapu kayıtlarına şerh düşülecektir.

Yaylıbağ toplu konut projesinin her yönü ile bütüncül olması bir yana, projenin hukuki sahibinin Birliğimiz olduğu ve sıralanan üç adet plan notu sebebiyle projelendirme yetkisinin sadece Birliğimize ait olduğu bilinerek bu proje üzerinde düşünce geliştirmenin daha doğru olacağını düşünüyoruz.

Bu durum; kurası çekilen yerlerin kooperatiflere inşaat yapma yetkisi ile birlikte tahsis edilmesi kararından sonra yapılacak bir tahsis sözleşmesi ile aşılması mümkün olabilir.

Ancak; üst yapıları yapmaları için kooperatiflere inşaat yapma yetkisinin verilmesi ile birlikte, mümkün olması halinde kooperatifler marifeti ile yapılacak inşaatların yapımı esnasında bütün hukuki sorumluluğun Birliğimize ait olacağı, bununla birlikte yapım esnasında oluşacak borçlanmalardan, yapım ile ilgili gecikmelerden kaynaklanan, alt yapı ve planlama harçlarından kaynaklanan, belediye katılım paylarından ve yapım esnasında oluşacak SGK prim borçlarından Birliğimizin direk sorumlu olacağı unutulmamalıdır.

Bundan başka ayrıca, bütün üyelerimiz tarafından da bilinmektedir ki; planımız Danıştay tarafından beş temel eksiklik gerekçesiyle bozulmuştur. Arazimiz üzerinde inşaat yapılabilmesi için Danıştay tarafından tespit edilen bu eksikliklerin giderilmesi ve planın yeniden onayının alınması gerekmektedir. Gölbaşı Belediyesi nezdinde sürdürülen bu plan revizyonu çalışması Danıştay tarafından projemizin yapımında tespit edilmiş olan bu beş adet temel eksikliklerin giderilmesini de kapsamaktadır. Bu sebeple plan revizyonu çalışmasının sonuçlanması önemlidir.

Bundan başka yerlerin kooperatiflere tahsis edilmesi ile birlikte kooperatifler tarafından başlatılacak olan yapım sürecine birçok kooperatifin iştirak etmemesi halinde bir kısım kooperatifler tarafından yapıma başlansa bile bunun çok anlamlı olmayacağı bilinmelidir. Bu tarz projelerin bir konsept içinde kısa zamanda yapılmasının önemli sayılması gerekirken yıllara sari bir çalışma ile projemiz üzerinde oluşacak olumsuz algının hesaba katılması gerekmektedir. Bununla ilgili olarak kağıt üzerindeki Birlik yetkisinin pratik sonucunun ve reel bir yaptırımını olmayacağını ön görmek gerekir

Ayrıca; anayolların 00, koduna indirme işlemi yapılmamış bir alanda temel atmadaki zorlukların hesaba katılması gerekmektedir. 46 kooperatife elektrik, su temin edilmesi ve yine arazinin her tarafında çalışmak isteyen kooperatiflere alt yapı hizmeti verilmesindeki zorlukların hesaba katılması gerekmektedir.

Önerge içeriğinde kurası çekilen yerlerle birlikte çok katlı konutlardaki hakların da kooperatiflere devredilmesi istenmektedir.

Çok katlı konutlardaki haklarının kooperatiflere devredilmesi bütün yönleri ile değerlendirilerek hiçbir hukuki duruma mahal vermeden ve gelecekte de çıkması muhtemel bütün sorunların giderilerek yapılması gerekir. Bunun için bu yerlerin kooperatiflere ancak adalar içinde her kooperatife düşecek yerlerin ifraz yapılarak verilmesi ile mümkün olabilir.

Halbuki; Projemizin 1/100 ölçekli plan notlarının 5.3 maddesinde: *konut adalarında ifraz yapılabilir. Bu durumda, dupleks konut alanlarında min. parsel büyüklüğü 500 m2, çok katlı konut alanlarında min. parsel büyüklüğü 5.000 m2 dir.*

Bu plan notu ile 5.000 m2 den aşağı ifraz yapılamayacağı kayda bağlanmıştır. Çok katlı konut alanlarında bir konuta düşen arsa payının 116 m2 olduğu hesaba katıldığında en az 44 ortağı olan kooperatiflere ancak ifraz yapılarak yerleri ayrılabilir. Birliğimiz bünyesinde bu sayının altında 20 adet kooperatifin olduğuna bakıldığında ifraz yapılarak net bir paylaşım yapılamayacağı sorunsuz bir bölünme imkanı olmadığı anlaşılmaktadır.

Bir şekilde yerlerin ayrılması mümkün olsa bile aynı ada içerisinde irili ufaklı bloklarla kent estetiğinin kaybolması ile birlikte ne kadar çirkin ve sağlıksız bir yapılaşmanın ortaya çıkacağı da ayrıca hesaba katılmalıdır. Cincioğlu mimarlık mühendislik bürosundan alınan bilgilere göre; bahse konu adalardaki yerleşim planının Birlik eliyle planlanması halinde birkaç adet küçük blokla birlikte çoğu 15 katlı, toplam 59 blok yapılarak çözülebileceği halde, kooperatifler eliyle kendilerine ayrılmış alanlarda planlanması durumunda ancak 76 blok yapılarak çözülebileceği ön görülmektedir.

Bu durumun yapım maliyetlerini ne oranda artıracığı göz önünde bulundurulmak zorundadır. İki yöntem arasında 15 katlı 17 adet blok fazladan yapılması halinde ortaya çıkardığı ek maliyet 220.000.000,00 Türk Lirası civarındadır.

Çok katlı konutlardaki haklarının kooperatiflere devri, sağlıklı ve sorunsuz olarak ifraz ile ayrılamayacağı belirlendikten sonra konu ile ilgili olarak yapılan çalışmalar sonucunda, 5-6 kooperatifin aynı ada içerisinde ortak olacak şekilde yerlerin kooperatiflere dağıtılmasının mümkün olduğu anlaşılmaktadır.

43

Bu durum ise uhdesinde önemli hukuki sorunlar barındırmaktadır. Böyle bir ortaklık sonucunda bir ada içerisinde ortak durumunda olan 5-6 kooperatiften birinin üyelerinin böyle maliyetli bir yapı yapma imkanı olmadığını belirtmesi halinde diğerlerinin de bir yapım işine giremeyeceğinin bilinmesi gerekmektedir. Ayrıca bu şekilde bir çalışmanın kat irtifakı kurulmasını önemli ölçüde zorlaştırdığının da bilinmesi gerekir.

Bu sorun bir şekilde aşılsa bile, hukukçulardan alınan görüşlere göre; aynı ada içerisinde yapılacak her hangi bir yapılaşmadan, yapılaşmaya iştirak etmeyen ama aynı ada içerisinde yer alan diğer ortak kooperatiflerin üyelerinin yapılan her iş üzerinde hak sahibi olduğu bilinmelidir. Bu durum, önemli bir hukuki sorun olarak dikkate alınmalıdır.

Birliğin sahibi olduğu bir proje olması hasebiyle gerekli olması halinde kooperatiflerin finansman temin etmek amacıyla kredi çalışması da yapılamayacağını bilinmesi gerekir.

Bu çalışmalardan ve bu değerlendirmelerden sonra; bu projenin neden bütüncül olarak devam etmesi gerektiği bir kez daha anlaşılmaktadır.

Sonuç olarak; Değerli delegeler;

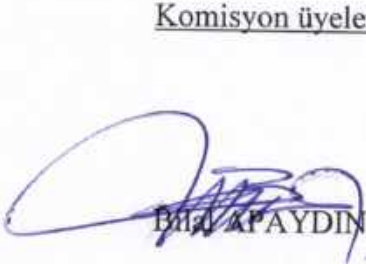
Çok değerli bir arsamızın olduğu hepimizce malumdur. Bu projenin bütünlüğünü bozmak ve bu projeyi parçalamak bu projenin hiç hak etmediği bir durumdur. Bu değerli arazinin konut mezarlığına dönüşmesine öncülük etmemek gerektiğini öneriyoruz. Bu projenin bütüncüllüğü bozulmadan korunmasını ve bu alanda bir marka şehir kurulmasına öncülük edilmenin daha doğru olacağını düşünüyoruz.

Projemizin geciktiği ile ilgili söyleneler ve bu konuda yapılan eleştiriler kesinlikle doğrudur. Bu konuda üyelerimiz, serzenişlerinde haklıdır. Bu gecikme vesilesi ile Birliğe ve projemize olan güvenin sarsıldığı da doğrudur.

Bütün bu doğrulara rağmen, güvensizlikten ve tepkiden kaynaklanan psikolojik durumu bir tarafa bırakarak, sorumlüğümüzün ağırlığında bir karara ulaşılması gerektiğini düşünüyoruz. Projemize karşı sorumluluk duyguları ile yaklaşmanın doğru bir yaklaşım tarzı olacağını ve bu projenin geleceğini riske atmamak gerektiğini düşünüyoruz. Bu projenin bütünlüğü bozulmadan günümüze ulaşmasına vesile olanlara teşekkür borçlu olduğumuzu belirtmek istiyoruz.

Saygıyla arz ederiz.

Komisyon üyeleri



Bülent APAYDIN



Selami HORZUM



Hüseyin ADAK