



ÇÖZÜM MODELİ: 1

KATKARŞILIĞI ANLAYIŞINDAN

AYRILMAMAK KAYDIYLA, 500-

700 TL AİDATLA ALTYAPIDAN

VE ŞANTİYE BÖLGESİNDE

YERALAN ÇOK KATLILARDAN

(985 KONUT) BAŞLANMASI

YAYLAŞEHİR PROJESİ

ÇÖZÜM MODELİ: KATKARŞILIĞI ANLAYIŞINDAN AYRILMAMAK KAYDIYLA, 500-700 TL AİDATLA ALTYAPIDAN VE ŞANTİYE BÖLGESİNDE YERALAN ÇOK KATLILARDAN(985 KONUT) BAŞLANMASI

- MODEL GEREKÇESİ:
- Yaylaşehir projemizi bütüncül ve eş zamanlı katkarşılığı yapım işi 2010 yılından bu yana devam etmiş bugüne kadar da sonuç alınamamıştır.
- Ülkemizin ve dünyanın bulunduğu ekonomik ve siyasi şartlar dikkate alındığında da 2018 yılı ve daha sonraki yıllar içinde projemizin tamamına katkarşılığı teklifin gelmesi mümkün görülmemektedir.
- 08.04.2018 tarihinde Birlik tarafından yapılan Çalıştayda katılımcıların bir kısmının projenin kısmi olarak çokkatlılardan başlanarak zorunlu altyapının yapılması çözüm önerisi olarak gündeme gelmiştir.

ÇÖZÜM MODELİ: KATKARŞILIĞI ANLAYIŞINDAN AYRILMAMAK KAYDIYLA, 500-700 TL AİDATLA ALTYAPIDAN VE ŞANTIYE BÖLGESİNDE YERALAN ÇOK KATLILARDAN(985 KONUT) BAŞLANMASI

- Proje alanımızdaki çokkatlı 3396 adet konutun proje alanımızın dört farklı bölgesinde bulunmaktadır. Bu bölgelerden ;
- 1. bölgede 985 konut
- 2. bölgede 1225 konut
- 3. bölgede 551 konut
- 4. bölgede 635 konut bulunmaktadır.
- İlk etapta 1. bölgedeki (şantiye binasının bulunduğu bölge) 985 adet çokkatlı 4+1 konutun inşaatının başlatılması:
- **GEREKÇE:**
- şantiye binasının bulunduğu bölgedeki 985 adet konut Proje alanındaki yeri şehir merkezine ve yerleşim alanlarına ve ulaşım yollarına en yakın yerdir. (Örencik TOKİ konutları, Polis Akademisi, Özel Kuvvetler, Yaylabağ mahallesi, Çevre yolu, Eymir Gölü vs.)

ÇÖZÜM MODELİ: KATKARŞILIĞI ANLAYIŞINDAN AYRILMAMAK KAYDIYLA, 500-700 TL AİDATLA ALTYAPIDAN VE ŞANTİYE BÖLGESİNDE YERALAN ÇOK KATLILARDAN(985 KONUT) BAŞLANMASI

- Bu bölgedeki arazinin topografik yapısı diğer bölgelere göre altyapı maliyetleri açısından daha az maliyet getirmesi ve daha az hızlı altyapının yapılabilmesi.
- Çokkatlı konut bölgeleri arasında katkışılığı verilme cazibesi en yüksek bölge olması.
- Bölgede özel mülkiyete(3. şahıslara) ait 996 adet çokkatlı konutun bulunması, bölgenin daha hızlı yapılaşmasına ve yaşamın başlamasına hızlandıracaktır.
- Bölgenin bitişiğinde proje alanımızda bulunan sosyal, kamusal, ticari , eğitim ve sağlık birimlerinin ağırlıklı olarak bulunması.
- Bu bağlamda bölgede yaklaşık 2000 adet konut varlığı ortaya çıkacak ve 8000 -10000 kişi yoğunluğunda bir yaşam alanı oluşacaktır.

******Bu alandaki 985 konut birliğe bağlı yeni bir kooperatif organizasyonu üzerinden yapılması planlanmaktadır.**

ÇÖZÜM MODELİ: KATKARŞILIĞI ANLAYIŞINDAN AYRILMAMAK KAYDIYLA, 500-700 TL AİDATLA ALTYAPIDAN VE ŞANTİYE BÖLGESİNDE YERALAN ÇOK KATLILARDAN(985 KONUT) BAŞLANMASI

► 1. bölge

1.BÖLGEDE YAPILMASI PLANLANAN ÇOK KATLI ALAN					
ADA	PARSEL	İMAR PLANI EMSAL	KONUT SAYISI	K.T.K EMSAL ALAN	KONUT SAYISI
118444	1	3.915	19	9.972	56
118147	5	6.216	30	15.834	90
118449	1	20.977	102	53.431	303
118451	2	45.924	295	51.987	294
118452	1	37.790	243	42.779	242
TOPLAM			689		985

ÇÖZÜM MODELİ: KATKARŞILIĞI ANLAYIŞINDAN AYRILMAMAK KAYDIYLA, 500-700 TL AİDATLA ALTYAPIDAN VE ŞANTİYE BÖLGESİNDE YERALAN ÇOK KATLILARDAN(985 KONUT) BAŞLANMASI

➤ **1. BÖLGEDEKİ 985 KONUTUN İNŞAAT MALİYET HESAPLAMASI:**

- 1. Bölgede Kentsel Tasarım planına göre 175 m2 emsalli, yaklaşık 200 m2 brüt inşaat alanı olan 18 blok, 12 ile 14 katlı her blokta her katta 4 adet 4+1 olmak üzere toplam **985** konut bulunmaktadır.
- 4+1, 200 m2 brüt konutun 4B yapı sınıfı anahtar teslim inşaat maliyeti 195.000 TL yaklaşık **200.000 TL** dir.
 - 1 blokun inşaat maliyeti 11.000.000 TL dir.
 - 18 blokun maliyeti (18* 11.000.000 TL)= 198.000.000 TL
 - 1. Bölgedeki 985 konutun inşaat **maliyeti yaklaşık 200.000.000 TL**

ÇÖZÜM MODELİ: KATKARŞILIĞI ANLAYIŞINDAN AYRILMAMAK KAYDIYLA, 500-700 TL AİDATLA ALTYAPIDAN VEYA ŞANTİYE BÖLGESİNDE YERALAN ÇOK KATLILARDAN(985 KONUT) BAŞLANMASI

- 1. Bölgedeki çokkatlı ile beraber proje alanımızdaki zorunlu altyapıya eşzamanlı başlanması gerekmektedir.
- Bu iş planlamasına göre ağırlıklı 1. bölgenin zorunlu altyapı ile diğer proje alanlarındaki zorunlu altyapılarının maliyetleri, her türlü çözüm modellerine göre tespiti yapılmış, 500- 700 TL'lik üye aidatı alınarak karşılanacaktır.
 - 2017 yılında Birliğimizce kooperatiflerimiz üyelerimizin ve projemizle ilgilenen yatırımcıların proje sahasına daha iyi yerinde görebilmeleri ve bilgi sahibi olabilmeleri açısından yapılacak yol ve altyapıların teknik şartnamesine uygun olarak 19 km lik iz yol yapılmış ve Kasım 2017 itibariyle de bitirilmiştir.
 - İz yola ilave olarak Birliğimizce Yaylabağ Toplu konut projesi içerisindeki yol ve alt yapıların zorunlu kısımlarının yapılmasının keşfi neticesinde;
 - Yol (10, 12, 15, 25, 30, 35 metrelik) kazı dolgu,
 - İstinat duvarları,
 - İçme suyu ishale hattı,
 - Elektrik hattı işlerinin **83.000.000 TL YAPILABİLECEĞİ ÖNGÖRÜLMÜŞTÜR.**

ÇÖZÜM MODELİ: KATKARŞILIĞI ANLAYIŞINDAN AYRILMAMAK KAYDIYLA, 500-700 TL AİDATLA ALTYAPIDAN VE ŞANTİYE BÖLGESİNDE YERALAN ÇOK KATLILARDAN(985 KONUT) BAŞLANMASI

- Birlik hesaplarında yaklaşık 20.000.000 TL mevduatımız mevcuttur.
- 3000 üyemizden zorunlu altyapı giderleri için 500 TL aylık aidat alınması halinde ;
 - $3000 \text{ ÜYE} * 500 \text{ TL} = 1.500.000 \text{ TL}$ aylık olmak üzere yılda ;
 - **TOPLAM 18.000.000 TL ÜYE AİDAT GELİRİMİZ OLACAKTIR**
 - 1. yıl için zorunlu altyapılar için 38.000.000 TL'lik finans kaynağı hazır bulunmaktadır.
 - Zorunlu altyapıların 83.000.000 TL olduğu dikkate alınırsa işe başlanması için işin % 45 lik kısmın kaynağı hazır durumdadır. Bu kaynak kullanılarak planlanan süre içerisinde üyelerimize yük getirmeden altyapımızın önemli bir kısmı bitirilmiş olacaktır.

ÇÖZÜM MODELİ: KATKARŞILIĞI ANLAYIŞINDAN AYRILMAMAK KAYDIYLA, 500-700 TL AİDATLA ALTYAPIDAN VE ŞANTİYE BÖLGESİNDE YERALAN ÇOK KATLILARDAN(985 KONUT) BAŞLANMASI

➤ **1. BÖLGEDEKİ 985 KONUTUN KATKARŞILIĞI YAPTIRILMASI:**

- Ankara'da imarlı ve altyapısı olan arsa alanları katkarşılığı % 35-55 verilmektedir.
- Proje alanımızın altyapısının ve ulaşım yollarının olmaması ve şehir merkezine uzaklığı da dikkate alındığında 1. bölgedeki alanın katkarşılığı olarak % 15 ile % 20 oranında değerlendirilmesi mümkün görölmektedir.
- Bu durumda 985 adet konut katkarşılığı verilmesi halinde;
 - $985 * 0,15 = 147$ adet konut veya
 - $985 * 0,20 = 198$ konut **ortalama 172 adet konut birlik tarafından katkarşılığı hakkedilmiş bulunmaktadır.**
- Bu bölgedeki 4+1 konutların satış fiyatı **400.000** TL civarındadır.
- Birlik 1. bölgedeki 985 konutun katkarşılığı verilmesi sonucu
- $172 \text{ konut} * 400.000 \text{ TL} = 68.800.000$ **yaklaşık 70.000.000 TL** gelir elde etmektedir.

ÇÖZÜM MODELİ: KATKARŞILIĞI ANLAYIŞINDAN AYRILMAMAK KAYDIYLA, 500-700 TL AİDATLA ALTYAPIDAN VEYA ŞANTIYE BÖLGESİNDE YERALAN ÇOK KATLILARDAN(985 KONUT) BAŞLANMASI

- **1. BÖLGEDEKİ 985 KONUTUN BİRLİK TARAFINDAN PROJE KREDİSİ KULLANILARAK KATKARŞILIĞI YAPTIRILMASI:**
- 1. Bölgedeki 985 konutun inşaat maliyeti 200.000.000 TL dir.
- 200.000.000 TL proje kredisi Birlik tarafından kamu bankalarından uygun şartlarda projenin yapılabilirlik ve sürdürülebilirlik garantisini sağlamak için temin edilecek ve tahsis edilen bu kredi kademeli olarak hakedişlere göre kullanılacaktır.
- 985 adet konut en uygun bedelle ihale edilerek marka firmalara yaptırılacaktır.
- Marka firmalardan hakedişe bağlı olarak asgari 100 konutun satış garantisi alınacaktır.
- 985 adet konutun 500 adeti kamu sandıkları, sendikalar üzerinden garantili satışı planlanmaktadır.
- Geriye kalan konutların bir kısmı talep olduğu takdirde villa yerine çokkatlı konut talep eden üyelerimize verilmesi şeklinde değerlendirilecektir.

ÇÖZÜM MODELİ: KATKARŞILIĞI ANLAYIŞINDAN AYRILMAMAK KAYDIYLA, 500-700 TL AİDATLA ALTYAPIDAN VE ŞANTİYE BÖLGESİNDE YERALAN ÇOK KATLILARDAN(985 KONUT) BAŞLANMASI

- **1. BÖLGEDEKİ 985 KONUTUN BİRLİK TARAFINDAN PROJE KREDİSİ KULLANILARAK KATKARŞILIĞI YAPTIRILMASI:**
- Bu durumda 500 adet konutun sendika ,sandık ve vakıflar üzerinden satışı yapılması halinde;
 - $500\text{konut} * 400.000 \text{ TL} = 200.000.000 \text{ TL}$ gelir inşaat maliyetlerini karşılamış olacak.
 - Geri kalan **485 adet konut Birliğin kazancı olacaktır.**
 - Birlik bu durumda $485 \text{ adet konut} * 400.000 = \mathbf{194.000.000 \text{ TL}}$ gelir elde edecektir.

ÇÖZÜM MODELİ: KATKARŞILIĞI ANLAYIŞINDAN AYRILMAMAK KAYDIYLA, 500-700 TL AİDATLA ALTYAPIDAN VE ŞANTIYE BÖLGESİNDE YERALAN ÇOK KATLILARDAN(985 KONUT) BAŞLANMASI

► **SONUÇ:**

- 985 konutun katkarşılığı verilmesi durumunda Birlik 70.000.000 TL ,
- 200.000.000 TL Proje kredisi tahsisi ve kamu sandık, sendika ve vakıflara 500 adet konutun satış garantisini almak kaydıyla 194.000.000 TL gelir elde etmiş olacaktır.
- Böylece 1. bölgedeki 985 adet konutun inşaatının başlamasıyla **şimdiye kadar bekleyen ve değer kaybeden projemiz gerçek değerine ulaşacak ve diğer proje alanlarımızın katkarşılığı daha primli değerlendirilmesi mümkün olabilecektir.**