



**ÇÖZÜM MODELİ 2 : Ortak alanlar ile altyapının Birlik
tarafından yapılması, Villa Alanlarının ilgili
Kooperatiflere Devredilmesi,**

YAYLAŞEHİR PROJESİ

ÇÖZÜM MODELİ: Ortak alanlar ile altyapının Birlik tarafından yapılması, Villa Alanlarının ilgili Kooperatiflere Devredilmesi,

- Yaylabağ Projesi; eş zamanlı ve bütüncül olarak yürütölmek üzere planlanmış ve bu husus Ankara Büyükşehir belediyesince onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan notlarında açıkça belirtilmiştir.
- 1/5000 Ölçekli Ankara Büyükşehir Belediyesi Nazım İmar Plan Notları 1.2. maddesinde, projenin eş zamanlı ve bütüncül olarak yürütölebilmesi için plan bir bütün olarak uygulanacaktır, denilmiştir.

ÇÖZÜM MODELİ: Ortak alanlar ile altyapının Birlik tarafından yapılması, Villa Alanlarının ilgili Kooperatiflere Devredilmesi,

- Buna göre; Gölbaşı projesi eşzamanlı ve bütüncül olarak yürütölmek zorundadır.
- Projenin eş zamanlı ve bütüncöl yürütölme zorunluluğu, yapıma ilişkin planlamanın ve iş programının bu zorunluluğa uygun yapılmasını gerekli kılmaktadır.
- Projenin eş zamanlı ve bütüncöl olarak yürütölmesi zorunluluğu üç şekilde gerçekleştirilebilir.

ÇÖZÜM MODELİ: Ortak alanlar ile altyapının Birlik tarafından yapılması, Villa Alanlarının ilgili Kooperatiflere Devredilmesi,

- 1-) Alt ve üst yapılara ait tüm imalatların Birlik sorumluluğunda gerçekleştirilmesi.
- 2-) Ortak alanlar, çok katlılar ile altyapının Birlik sorumluluğunda yapılması, Villa alanlarının ilgili Kooperatiflere devredilerek Birlik kontrolünde, Kooperatiflerin sorumluluğunda gerçekleştirilmesi.
- 3-) Ortak alanlar ile altyapının Birlik sorumluluğunda yapılması, Villa alanları ile çok katlıların ilgili Kooperatiflere devredilerek Birlik kontrolünde, Kooperatiflerin sorumluluğunda gerçekleştirilmesi.

ÇÖZÜM MODELİ: Ortak alanlar ile altyapının Birlik tarafından yapılması, Villa Alanlarının ilgili Kooperatiflere Devredilmesi,

Ortak alanlar, çok katlılar ile altyapının Birlik sorumluluğunda yapılması, Villa alanlarının ilgili Kooperatiflere devredilerek Birlik kontrolünde, Kooperatiflerin sorumluluğunda gerçekleştirilmesi çözüm modeli, yapım maliyetleri, satış hasılatları ve üye ödemeleri açısından değerlendirilmiş ve iş programı olarak ortaya konmuştur. Mühendislik ve finans hesaplamalarını içeren bu değerlendirmeler haricinde bu çözüm modelinin sağlayacağı olumlu, olumsuz yanları, sağlayacağı fayda ve zararları ana hatlarıyla ayrıca ortaya koymak, karar almanın kolaylaştırılması açısından önemlidir.

ÇÖZÜM MODELİ: Ortak alanlar ile altyapının Birlik tarafından yapılması, Villa Alanlarının ilgili Kooperatiflere Devredilmesi,

- Villa Yapım işlerinin birliğin kontrol ve denetiminde, imalatlarda belli bir standardı, kaliteyi ve işlerin eş zamanlı tamamlanmasını sağlayacak şekilde belirlenecek genel esaslara ve yüklenici seçim kriterlerine uyulmak suretiyle kooperatifler tarafından yapılmasının aşağıda ki sonuçları doğurabileceği öngörülmektedir.
- **a-) Modelin, Çözüme İlişkin Sağlayacağı Olumlu Katkıları:**
- Birlik üzerinde ki sorumluluk yükünün kısmi olarak kooperatif yönetimlerine aktarılmasına olanak sağlar.

ÇÖZÜM MODELİ: Ortak alanlar ile altyapının Birlik tarafından yapılması, Villa Alanlarının ilgili Kooperatiflere Devredilmesi,

- Üye ödemelerine aracılık yapmaktan başka bir yetkisi olmayan kooperatiflere yapım yetkisi verilmek suretiyle yetki paylaşımını sağlar.
- Kooperatif ve üyelerine, kendi villa alanlarında yetki kullanma hakkı, projenin üye zihninde somutlaşmasını sağlayarak aidiyet duygusu oluşturur.

ÇÖZÜM MODELİ: Ortak alanlar ile altyapının Birlik tarafından yapılması, Villa Alanlarının ilgili Kooperatiflere Devredilmesi,

- Villa yapımları konusunda kooperatifler kendi finans çözümlerini oluşturacakları için, proje alanında işlerin başlama süreci daha hızlı gerçekleşebilir.
- Kooperatif yönetimlerinin daha aktif çalışması piyasanın ve sektörün ilgisinin proje alanına çevrilmesinde faydalı olacak, kooperatifler arasında farklı çözümlerin ortaya çıkmasını sağlayacaktır.

ÇÖZÜM MODELİ: Ortak alanlar ile altyapının Birlik tarafından yapılması, Villa Alanlarının ilgili Kooperatiflere Devredilmesi,

➤ **Gerekçe :**

- Kooperatif Birlikleri, 1163 sayılı Kanunun 70. maddesinde; kooperatiflerin müşterek menfaatlerini korumak, amaçlarını gerçekleştirmek için iktisadi faaliyette bulunmak, faaliyetlerini koordine etmek ve denetlemek, dış memleketlerle olan münasebetlerini düzenlemek, kooperatifçiliği geliştirmek ve eğitim yapmak, kooperatifçilik konularında tavsiyelerde bulunmak gibi hizmetlerin yerine getirilmesi için oluşturulan Kooperatif üst yapıları olarak tanımlanmıştır.

- Birlik Ana Sözleşmesinin 22. maddesinde, bağlı kooperatiflere tahsis edilen arsaların, şartları yerine getiren (arsa bedelini ödeyen) kooperatiflere devrinin yapılacağı belirtilmiştir.
- Birliğin asli amacı, Birlik Ana Sözleşmesinin 7. maddesinde; **ortak kooperatiflerin konut üretimine yönelik çalışmalarına öncülük etmek**, ortak çıkarlarını korumak, yerleşim sonrasında ortakların genel gereksinimlerini karşılamak için gerekli tesisleri kurmak ve işletmek, yerleşim bölgelerinin ağaçlandırması çalışmalarında bulunmak şeklinde gösterilmiştir.

ÇÖZÜM MODELİ: Ortak alanlar ile altyapının Birlik tarafından yapılması, Villa Alanlarının ilgili Kooperatiflere Devredilmesi,

- **b-) Modelin, olumsuz yanları:**
- Projenin bir bütün olarak ele alınıp yapılmamasından dolayı marka şehir konseptinden uzaklaşacağı,
- Birlik yönetimince yapım ve bitirme süreçleri ile ilgili bir kriter getirilse bile uygulamadaki zorluklar işlerin eş zamanlı ve paralel yürütülmesini engelleyebilir.

ÇÖZÜM MODELİ: Ortak alanlar ile altyapının Birlik tarafından yapılması, Villa Alanlarının ilgili Kooperatiflere Devredilmesi,

- Projenin kooperatifler eliyle yürütülmesi, yapım maliyetlerinde artışa yol açabilecektir.
- Bütüncül katkarşılığı verilebilme imkanı ortadan kalkabilir.
- Üyelerin Birliğe ve kooperatiflere ayrı ayrı aidat ödeme zorunluluğu çıkabilir.
- Yukarıda belirtilen olumsuzluklar birlikte değerlendirildiğinde proje alanı değerinin yükselmesi bir yana daha da düşme ihtimalini ortaya çıkarabilir