

ÇÖZÜM MODELİ 3 :PROJEMİZİN PLAN TADİLATI İLE ÇOK KATLIYA DÖNÜŞTÜRÜLEREK KAT KARŞILIĞI MODELİN CAZİP HALE GETİRİLMESİ

YAYLAŞEHİR PROJESİ

PROJEMİZİN PLAN TADİLATI İLE ÇOK KATLIYA DÖNÜŞTÜRÜLEREK KAT KARŞILIĞI MODELİN CAZİP HALE GETİRİLMESİ

Yaylaşehir projesinin hayata geçirilmesi için en uygun yöntemin, kat karşılığı yöntem olduğunu belirterek başlamak istiyoruz.

Çünkü kat karşılığı yöntemin en önemli yanı başlayıp bitirme sürecinde yaşanacak bütün şartların üyeler tarafından önceden biliniyor olmasıdır.

Kat karşılığı yöntemin bir başka önemli yanı ise, üyelerin önünde yaşanacak olan sürecin nasıl işleyeceğinin bilinerek yaşanmasının insan ruhunda oluşturduğu güven duygusudur.

Kat karşılığı yöntemin bir başka önemli yanı ise, diğer bütün yöntemlerde risk üyelere ait iken kat karşılığı yöntemde risk yükleniciye aittir.

PROJEMİZİN PLAN TADİLATI İLE ÇOK KATLIYA DÖNÜŞTÜRÜLEREK KAT KARŞILIĞI MODELİN CAZİP HALE GETİRİLMESİ

Bu girişten sonra, yönetim kurulumuzda yapılan görev bölümü ile üzerimize almış olduğumuz “**projemizin plan tadilatı ile çok katlıya dönüştürülerek kat karşılığı modelin cazip hale getirilmesi**” çalışmamızı arz edeceğiz.

Mevcut projemiz, üye villalarının arazinin %70ine yaygın bir şekilde hazırlanmış olması ve üçüncü şahıslara ait alanların proje sınırları içine dahil edilmiş olması sebebiyle yüklenicilere cazip gelmemektedir.

Mevcut durumu tersine çevirmedikçe, yani üyelere ait alanın %25-30, diğer alanların %70-75 nispetinde bir değere ulaştırmadıkça mevcut projenin hayata geçirilmesi mümkün gözükmemektedir.

Mevcut projenin kat karşılığı olarak hayata geçirilmediğinde, yüksek maliyetli inşaatın seçilmiş olması sebebiyle üye aidatları ile hayata geçirilecek bir proje değildir. Birliğimizin üye portföyü bu kadar yüksek bedellerde aidat ödemeye müsait değildir.

PROJEMİZİN PLAN TADİLATI İLE ÇOK KATLIYA DÖNÜŞTÜRÜLEREK KAT KARŞILIĞI MODELİN CAZİP HALE GETİRİLMESİ

Konjonktürün bu kadar zor, faizlerin bu kadar yüksek olduğu dönemde üyelerin hayatlarını ipotek altına alacak bir kredi riskinin altına sokamayacağımıza göre ve üyelerimizin bu kadar yüksek bir aidat ödemeleri de mümkün olmadığına göre bu projenin kat karşılığı olarak hayata geçebilmesini temin etmek için bütün imkanların seferber edilmesi ve bütün yeteneklerin ortaya konması gerekmektedir.

Bu sebeplerle üyelere taşıyamayacakları yükü yüklemek yerine bu projenin kat karşılığı yöntemle hayata geçirilmesi için çalışılmalıdır. Çünkü, kat karşılığı yöntem, üyelerimizin tamamını içine alan en sağlıklı yöntemdir.

PROJEMİZİN PLAN TADİLATI İLE ÇOK KATLIYA DÖNÜŞTÜRÜLEREK KAT KARŞILIĞI MODELİN CAZİP HALE GETİRİLMESİ

Mevcut projemiz kat karşılığı olarak iki şekilde hayata geçebilir.

1-Muadil alan hesaplama (tevhit) yöntemi ile çok katlıya dönüştürme çalışması.

Mevcut villa parsellerimizin çok katlıya dönüştürmek amacıyla tevhit edilerek birleştirilmesi sadece yan yana olan parseller için hukuken mümkün olabilmektedir. Yan yana duran parseller birleştirildiğinde ise çok katlı bir konutun yerleşemeyeceği dar ve uzun parsellere dönüşmektedir.

Parsellerin arasındaki yollar kaldırarak birleştirildiğinde ancak çok katlı blok yapmaya müsait hale gelmektedir. Yolların değiştirilmesi ise plan tadilatını gerektirmektedir.

Arazimizin ÖÇK bölgesinde yapılacak villalara ait plan notlarında iki kat ile sınırlandırıldığı, ayrıca yapılacak konutlar sayı ile sınırlandırıldığından villaların çok katlıya dönüşmesi sayısal bir avantaj sağlamadığı ve arazimizi yukarıdaki yüzdelere uygun bir duruma dönüştürmediği için bu yöntem kat karşılığı için bir cazibe oluşturmamaktadır

PROJEMİZİN PLAN TADİLATI İLE ÇOK KATLIYA DÖNÜŞTÜRÜLEREK KAT KARŞILIĞI MODELİN CAZİP HALE GETİRİLMESİ

Böyle bir yöntemin takip edilmesinin en önemli yanı ise, Birliğimizi marka şehir anlayışından uzaklaştıracaktır.

Bütün bu sebepler birlikte değerlendirildiğinde; Tam olarak bir plan değişikliği yapılması gereği ortaya çıkmaktadır.

2-Projenin plan tadilatı ile çok katlıya dönüştürülerek kat karşılığı çözümün cazip hale getirilmesi.

8 Nisan 2018 tarihinde yapılan çalıştayda kooperatif yönetimleri ve delegeler tarafından ortak kanaat olarak ortaya çıkan ve yönetim kurulumuza ikinci sırada üzerinde çalışılması istenen alternatif model tam olarak budur.

Bu yöntem, kentsel tasarımı değiştirip ana yolları sabit tutarak yeniden imar tadilatı yapılması yöntemidir.

Planın tadil edilmesi ile, yüklenicilerle yürütülen, plan tadilatı için yetki verilmesine dayalı görüşmelere kıyasla eldeki varlığın bir paket olarak sunulması Birliğin elini güçlendirecektir.

PROJEMİZİN PLAN TADİLATI İLE ÇOK KATLIYA DÖNÜŞTÜRÜLEREK KAT KARŞILIĞI MODELİN CAZİP HALE GETİRİLMESİ

Birliğin riskini ortadan kaldırmak amacıyla, müşavir firmanın bu çalışmayı yüklenici ve kamu kurum ve kurumları ile iş birliği içinde yapılması ön görülmektedir.

Bu yöntemde, arazinin eğimine uyumlu olarak katta iki daire ile 6-7 katın tabi olduğu mevzuat ile kentsel tasarımdan elde edilen %10 emsal ile katta villa diyebileceğimiz 280 m² büyüklüğünde geniş balkonlu ve yüksek konforlu daireler üretebiliriz.

Bu yöntemin genel kurul tarafından uygun bulunması halinde arazinin tamamının 1,2 emsal ile çok katlı plana dönüşmesi halinde yeşilden, aşırı yoğunluktan ve kaliteden ödün vermeden 12.000 adet çok katlı daireye dönüşme imkanı sağlamaktadır.

Bu planlamada ana fikir, daha fazla daire değil, çözümü mümkün hale getiren bölgeye cazibe oluşturan konforu yüksek daireler ile marka şehir üretmektir.

PROJEMİZİN PLAN TADİLATI İLE ÇOK KATLIYA DÖNÜŞTÜRÜLEREK KAT KARŞILIĞI MODELİN CAZİP HALE GETİRİLMESİ

Üyelerimize yüksek konforlu, katkı bedeli ödemededen 3.000 daire almayı uygun görmeleri durumunda yukarıda izaha çalıştığımız tablo tam olarak tersine dönerek üye kazanımlarını %25 mesabesine ve yüklenici tarafını %75 e ulaştırıyor olması sebebiyle kat karşılığını cazip hale getirmektedir.

Klasik daire tercih edilmeyip imkanı yüksek kesimi hedefleyen lüks daire yapılması araziye bir cazibe oluşturacak ve yüklenici için satış riskini ortadan kaldıracaktır.

Katta villa konforunda daireler planlandığında bölgenin tercih edilmesini kolaylaştıracak, inşaat maliyetini düşürecek ve tasarruflu bir yaklaşım oluşturacağından yükleniciler için cazibe oluşturacak ve kat karşılığı yöntemin hayata geçirilmesini cazip hale getirecektir.

PROJEMİZİN PLAN TADİLATI İLE ÇOK KATLIYA DÖNÜŞTÜRÜLEREK KAT KARŞILIĞI MODELİN CAZİP HALE GETİRİLMESİ

Bu çalışmanın olumsuz yanları

- 1-Yapılacak plan tadilatı ile villa yapımından vaz geçilecek olması,
 - 2-Plan tadilatının yeni bir çalışma olacağından azda olsa bir zamana tekabül edecek olması,
 - 3-Plan tadilatı sebebiyle parsel komşularımızın itiraz etme hakları olması ve itiraz etme ihtimallerinin var olması.
- (Parsel komşularının itiraz etmemeleri için plan onama sınırı içindeki bütün alanların aynı emsale ulaştırılması planlanmaktadır. Böylece risk mimiz edilmiş olacaktır.)

PROJEMİZİN PLAN TADİLATI İLE ÇOK KATLIYA DÖNÜŞTÜRÜLEREK KAT KARŞILIĞI MODELİN CAZİP HALE GETİRİLMESİ

Bu çalışmanın olumlu yanları.

- 1-Plan tadilatının çok katlıya dönüştüğünde 280 m2 katta villa konforunda bir daire kazanımı ile birlikte 12.000 lüks konuta dönüşmesi sebebiyle çözüm ihtimalinin yükselecek olması,
- 2-Üyelerimizin katkı payı vermeden beklentilerini karşılayacak bir çözüme ulaşıyor olması,
- 3-Villada oturma maliyeti, belli yaştan sonra merdivenlerden iniş çıkışları göz önüne alındığında, yaşama kolaylığı itibarıyla daha doğru bir seçenek olması,
- 4-Plan tadilatı ile çözümün gerçekleşmesi halinde Birlik içindeki mevcut huzursuzluğun yerine bir güven duygusunun gelecek olması.

PROJEMİZİN PLAN TADİLATI İLE ÇOK KATLIYA DÖNÜŞTÜRÜLEREK KAT KARŞILIĞI MODELİN CAZİP HALE GETİRİLMESİ

Bu yöntemin genel kurul tarafından uygun bulunması ve hayata geçirilmesi için yönetim kurulumuza yetki verilmesi halinde planlama konusunda uzman siyasi ve bürokratik destek konusunda yetenekli bir müşavir firma ile ön çalışmaları yapılmıştır.

Ankara'da bir kooperatif tarafından uzun zamandır hayata geçirilmeyi bekleyen bir araziyi plan tadilatı ile Ağaoğlu inşaat ile sözleşme yapılmasına aracılık ederek hayata geçiren bir müşavir firma ile çalışabileceğimizi belirtiyoruz.

Takdir genel kurulumuza aittir.

Saygıyla arz ederiz.

EK:

Örnek planlama

PROJEMİZİN PLAN TADİLATI İLE ÇOK KATLIYA DÖNÜŞTÜRÜLEREK KAT KARŞILIĞI MODELİN CAZİP HALE GETİRİLMESİ

EK :

Örnek Planlama

21.50-30.50 arası yapı yüksekliği olan 1 bodrum+zemin+7 katlı daireler

Daire emsali= 240m^2 , katta 2 adet daire yapılmalıdır

Kat emsali= $240 \times 2 = 480\text{m}^2$

$480 \times \%30 = 144\text{m}^2$ ortak alan, asansör, şaft ve dairelere balkon yapılabilir.

Hol-ana merdiven-asansör-şaft alanları toplamı (yangın merdiveni hariç) = 40m^2

$144 - 40 = 104\text{m}^2$ toplam balkon alanı, zemin ve zemin altında kalan $\%30$ 'a giren alanlar toplamı olacaktır.

Daire başına $104/2 = 52\text{m}^2$ den az balkon alanı kalacaktır (zemin ve zemin altında kalan $\%30$ 'a giren alanlar toplamı/daire adedi kadar)

Daire balkonu yaklaşık = 40m^2 olacaktır

Daire brüt alanı = 280m^2 olacaktır.

PROJEMİZİN PLAN TADİLATI İLE ÇOK KATLIYA DÖNÜŞTÜRÜLEREK KAT KARŞILIĞI MODELİN CAZİP HALE GETİRİLMESİ

