



## S.S BAŞ-KENT ÖZLEM K.Y.KOOP. BİRLİĞİ'MİZİN 2014 YILI FAALİYET DÖNEMİ

### a) Düünden bugüne Ankara Yaylaşehir Projesine özet bakış

#### **2004 yılı**

Ankara Yaylaşehir Proje alanının Birliğimize kazandırılmasına karar verildi.

#### **2005 yılı**

Ankara Yaylaşehir Projesi içerisinde yer alan arazi hazineye ait 1/25000 ölçekli 2023 yılı Ankara Nazım İmar Planına **Toplu Konut Alanı** olarak işlenmiştir. **06.05.2005**

#### **2006 yılı**

Müşavirlik sözleşmesi imzalandı. 01.11.2006. Kooperatifler içerisinde teşkilatlanma sürecine devam edildi.Üyeler Birliğe ödemeye başladı.

#### **2006 yılı toplam ödemesi 201,00 TL**

#### **2007 yılı**

Proje alanı olan arazinin Belediyeye devri, birliğe tahsisi veya TOKİ 'ye devri Birliğe tahsisi yöntemleri ile Birliğimize kazandırılması çalışmaları yürütülmüş Birlik içerisinde yer alan kooperatiflerin teşkilatlanmalarına devam edilmiştir.

#### **2007 yılı bir üyenin toplamda ödemesi 222,00 TL**

#### **2008 yılı**

Proje alanında hazineye ait olan arazinin zeyilname ile ticari ve donatı alanları dahil edilerek Birliğimize kazandırılmıştır. 27.05.2008

#### **2008 yılı bir üyenin toplamda ödemesi 20.246,00 TL**

#### **2009 yılı**

Birlik içerisinde yer alan kooperatiflerin teşkilatlanmalarına devam edilmiştir. Kooperatiflerimizin temel ihtiyaçlarının ve ihtiyaç programının belirlenmesi doğrultusunda anket çalışması yapılmış konsept projeler hazırlanmıştır. Hazırlanan konsept projeler avan niteliğine dönüştürülmüş ve katalog haline getirilmiştir. Ayrıca animasyon gösterim hazırlanmış medya ve multimedya kaynakları ile kooperatiflere ve ilgililere sunulmuştur.

1/5000 ölçekli nazım imar planı 1/1000 ölçekli imar uygulama planına altlık olacak şekilde hazırlanıp Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığına sunulmuştur.

#### **2009 yılı bir üyenin toplamda ödemesi 28.670,00 TL**

#### **2010 yılı**

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Notları Ankara Büyükşehir Belediye sınırları içerisinde kalan bölüm **28.01.2010 tarihinde**,

Özel Çevre Koruma Bölgesinde kalan bölüm **12.03.02010 tarihinde** onaylanmıştır.

Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Birliğimiz lehine değişiklik yapılması ve buna uygun hazırlanan 1/1000 ölçekli İmar

Uygulama Planının onaylanması için yapılan müracatlardan sonra **1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı yeniden onaylanmış**

1/1000 ölçekli İmar Uygulama Planı onaylanmak üzere Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmiştir. **01.10.2010.**

Kooperatiflerin tahsis sayısı tespit edilmiştir. **31.08.2010.**

Birliğimizin o günkü koşullarda arsa borcunu ödeyecek bütçesi olmadığından hazineden almış olduğu arazinin borcunu kapatabilmesi

için 6 ay ödemesiz 54 ay vadeli aylık %1,02 faiz oranıyla kredi kullanılmış ve bu paranın tamamı arazi borcumuzun ödenmesi için hazineye aktarılmıştır.

Anadolu birliğinin düzenlemiş olduğu toplantıda Gölbaşı Yaylabağ Projesi ve çalışmaları devlet büyükleri tarafından ödüllendirilmeye

değer bulunmuş, birliğimize 40 altın ödülünden biri olan Yılın Projesi ödülü verilmiştir.

Altyapı proje çalışmalarına başlanmış, projeler kurumlarda bölümlerine onaylanmak üzere sunulmuştur.

Kojenerasyon ve alternatif enerji kaynakları ile ilgili olarak gereken yük, hacim ve kapasiteleri, proje, yatırım, işletim modellerinin

tespitine yönelik yurtiçi ve yurtdışı firmalarla görüşmeler yapılmıştır.

**2010 yılı bir üyenin toplamda ödemesi 37.994,00 TL**

### **2011 yılı**

1/1000 ölçekli İmar Uygulama Planının Ankara Büyükşehir Belediye sınırları içinde kalan bölümü onaylanmıştır. **17.06.2011.**

Gölbaşı Yaylabağ Projesi planlarımızın onaylanmasından sonra yatırımcılar tarafından ilgi görmeye başlayınca birliğimiz tarafından

uluslararası yeterliliği olan Bartels Consulting Engineer Firmasınınca Waterhouse Coopers International Denetim Firmasının denetiminde

uluslararası On Fedic kriterlerine göre Proje değerlendirmesi ve fizibilite raporunu hazırlanmıştır.

Birliğin villa konutları Arsa/Katkarşılığı esası ile yapılması için sözleşme tasarısı, mahal listeleri, teknik şartnameler hazırlanmıştır.

Arsa borcunun ödenmesi için Denizbank'tan çekilen kredinin günün koşullarında yüksek kalması sonucu vakıflar bankasından daha

düşük faizli ( % 0,75), (Denizbank % 1,02 idi.) krediye çevrilmiştir. Bu işlemden dolayı üyelerimiz **lehine 6.000.000 TL kazanım e**

elde edilmiştir.

**2011 yılı bir üyenin toplamda ödemesi 47.618,00 TL**

### **2012 yılı**

**1/1000 İmar Uygulama Planı** Özel Çevre Koruma Bölgesinde kalan bölüm **24.05.2012 tarihinde** onaylanmıştır.

Gölbaşı Yaylabağ Toplu Konut Alanının tümü için hazırlanan altyapı projelerinden **OG-AG( OG ve Ada içi) Dağıtım Elektrik Projeleri**

EnerjiSA Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından onaylanmıştır.**24.05.2012**

Gölbaşı Yaylabağ Toplu Konut Alanının 1/1000 İmar Uygulama Planı onayından sonra parselasyon projelerine başlanmış, onay için

ilgili belediyelere sunulmuştur.

Parselasyon planı ile birlikte Kentsel Tasarım planı hazırlanmış ilgili belediyeye sunulmuştur.

Gölbaşı Yaylabağ Toplu Konut Alanına ait yol ve sinyalizasyon projeleri hazırlanmış onay için ilgili belediyeye onay için sunulmuştur.

Şerefiye tespit çalışmaları yapılmış Genel Kurulda üyelere dağıtılmıştır.

Proje alanının değerlendirilmesiyle **rant amaçlı bazı güçlerin** daha önceden organize olarak Birliğimiz içerisinde oluşturduğu dalgalanma

çalışmalarımızı yavaşlatmışsa da bir **tusunamiye** dönüşmeden birlikteliğimiz güçlenerek korunmuş ve yola devam edilmiştir.

**2012 yılı bir üyenin toplamda ödemesi 57.242,00 TL**

### **2013 yılı**

Gölbaşı Yaylabağ Toplu Konut Alanına ait **yol ve sanat yapıları** onaylanmıştır. **14.02.2013. Parselasyon planı** onaylanmıştır.**21.03.2013**

Kentsel Tasarım Planı Ankara Büyükşehir Belediyesince **21.03.2013 tarihinde**, Gölbaşı

Belediyesince **11.04.2013 tarihinde** onaylanmıştır.

Gölbasi Yaylabağ Toplu Konut Alanına ait **sinyalizasyon projeleri** onaylanmıştır. **12.04.2013**

Tele iletişim projeleri Türk Telekom tarafından onaylanmıştır.

**09.05.2013 tarihinde 3647 adet tapu** Gölbasi Tapu Sicil Müdürlüğünden alındı.

Altyapı projelerinden içme suyu, kanalizasyon ve yağmur suyu uygulama ve dere ışlah projeleri Ankara Büyükşehir Belediyesi ilgili birimlere iletilmiştir.

Şerefiye tespit çalışmaları yapılmış kooperatiflere iletilmiş **16.11.2013** tarihinde noter huzurunda **45 kooperatif 3000 adet villa kura çekimi** yapılmıştır.

TGRT Avrupa kanalında projemizin tanıtımı yapılmıştır.

Bilbord ilanlarıyla Ankara'nın önemli cadde ve üst geçitlerinde projemizin tanıtımı yapılmıştır.

Birliğin çalışmalarına katkı sağlamak üzere 7 şer üyeden oluşan 2 adet idari ve mali işler komisyonu ve teknik işler komisyonu kurulmuştur.

Arsa/kat karşılığı inşaat yapım içi hazırlığı dosyası ihalesi yapıldı. İhale sonucunda uygun görünen firmaya Arsa/kat karşılığı

**inşaat yapım içi ihale dosyası** hazırlatıldı.

'Ankara Yaylaşehir ve Yaylaşehir' marka isimleri ile '**Gölbasi Yaylabağ Toplu Konut Projesi ve S.S. Baş-Kent Özlem Konut Yapı**

**Kooperatifleri Birliği'** logoları **05.10.2012** tarihinden itibaren **30.10.2013** tarihinde 10 yıllığına tescil edilmiştir.

Birliğimizin görev yapacağı Ankara ili Çankaya ilçesi Balgat semti içerisinde **merkez ofis mülkiyetine sahip** olmuştur.

**2013 yılı bir üyenin toplamda ödemesi 66.854,00 TL**

## **b) 2014 yılı faaliyet dönemi**

2013 yılında hazırlanan yurtiçi ve yurtdışında inşaat yapma yeterliliği olan firmalara gönderilmek üzere Arsa/kat karşılığı inşaat

yapım içi ihale dosyasıyla önce davetiye usulu ihale yapıldı. Fakat sonuç alınamamıştır. Daha sonra Arsa/kat karşılığı inşaat yapım

içi gazete ilanıyla ihale yapıldı. Ancak ondan da bir sonuç alınamamıştır.09.05.2014

**21.01.2014 tarih** ASKİ genel Müdürlüğünden su temini için içme suyu Branşman noktası, Kanalizasyon ve Yağmur suyu Deşarj noktası

için ise Deşarj yer ve kotlarının tarafımıza verilmesi istenmiş olup temin edilen dökümanlar ve proje alanının topoğraf yazısı ile

ASKİ Genel Müdürlüğü teknik şartnameleri ve plan kararları dikkate alınarak İçme suyu iletim ve şebeke Kanalizasyon iletim ve

şebeke ile mevcut derelere verilmek üzere hazırlanan Yaylabağ Toplu Konut alanına ait Yağmur suyu iletişim ve şebeke projeleri

hazırlanmış olup hazırlanan projeler onanmak üzere ASKİ Genel Müdürlüğüne teslim edilmiştir

**05.02.2014 tarih** Yaylabağ Toplu Konut alanına ilişkin Yağmur suyu Tabikat Projeleri, İçme suyu Projeleri , İçme suyu Tatbikat

Projeleri Kanalizasyon (Pissu ) tatbikat projeleri ve Dere ışlah projeleri ASKİ Genel Müdürlüğüne sunulmuştur.

Onanmak üzere DSİ genel Müdürlüğüne iletilmiş ve onanmıştır.

**22.09.2014 tarih** ASKİ genel Müdürlüğünce yapılan görüşmelerde **altyapı katılım bedelleri** ile ilgili olarak Birliğimiz yetkilileri ve

ASKİ yetkilileri bira araya gelinerek çözümleri önerilmiştir. İçme suyu ve atık su altyapı projelerinin onayı için villa ve çok katlı konutların

uygulama projeleri istenmiş birliğimiz uygulama projelerinin ne şekilde ve hangi araziye hangi tip projenin uygulanacağının kararı

verilmediğiden uygulama projelerinin hazırlanmadığını ilgili birime bildirmiştir. Bunun yanı sıra Birliğimiz projenin tamamının altyapı

uygulamalarının da plan notları gereği Birliğimiz tarafından yapılacağı hususlarından dolayı matbu olan **altyapı katılım bedellerini**

**imzalamayı kabul etmemiş olup, Birliğimizin lehine sadece proje harçlarının ve yapımından sonra işletmeye devri ile ilgili işlemler**

**yapılmak üzere Birliğimizin lehine düzenlenmiş yeni bir taahhütnameyi ilgili kurumlara iletmiştir. 18.11.2014**

**06.02.2015 tarih** İçme suyu iletim hattı, İçmesuyu şebeke projesi, İçme suyu pompa istasyonları ve servis depoları projeleri, İçmesuyu elektrik Projeleri, Dere islahı projeleri, Atıksu kolektör hattı projesi, Atıksu şebeke projesi ve Yağmursuyu şebeke projesi ilgili kurumlar olan ASKi Genel Müdürlüğü ve DSİ 5. Bölge Müdürlüğü tarafından onaylanmış ekleri ve metraj hesapları ile birlikte teslimleri Birlik'imize yapılmıştır.

#### **Proje alanımızın katkarşılığı modeli ile uygulamaya yönelik çalışmaları**

Diğer taraftan projelerin tamamlanmasıyla maket yapımına engel kalmadığı için müşavir firmaya maketin yapımı için talimat verilmiş, arazinin tümünü algılayabilecek şekilde 1/1000 ölçekli ve 15 tip villa projesinin 1/50 ölçekli maketlerinin yapımına karar verilmiştir. Türkiye'nin yurt içi ve yurt dışında sayılı lider inşaat firmalarına davetiye usulü teklif mektubu gönderildi. Ancak birkaç firmanın teşekkür mektubundan sonra teklif başvurusu olmamıştır.

Ulusal gazetelerden Sabah ve Milliyet gazetesine 9.5.2014 tarihinde Türkiye genelinde dağıtımı yapılan gazeteye kat karşılığı ilan ile 11.5.2014 tarihinde Sabah ve Milliyet gazetelerinin Ankara eklerinde reklam ilanı verildi. Yine Milliyet Ankara ekinde haber niteliğinde 20.05.2014 tarihinde röportajımız çıktı.

2011 yılından beri projemize ilgi duyan ve finansı çözmek için gayret gösteren **ZBOSS Finansal Yatırım A.Ş.** Firmasıyla devam etmiş ve ön sözleşme yapılmıştır. 18.09.2014.

**16.01.2014** tarihinde **Boytaş Başyazıcıoğlu AŞ.** Firması Kat karşılığı sistemi ile yapılacak olan İnşaatlarımızın şartname dosyasını temin etmiş fakat henüz müspet bir cevap vermemiştir.

**Panel/Penny World PTY Ltd. Şti.** Avusturalya firması finans ve yatırımcı firma için yetki belgesi talebi ile çalışmalarına başlamış.

Varılan mutabakat zaptına dayalı bir çözüme gidilememiştir. 07.07.2014

**Politek Ltd. Şti.** Firmasıyla teklifinden sonra ön sözleşme yapıldı. Varlık barışına dayalı yurtdışından ülkemize mali kaynaklarının transferini gerçekleştiremedikleri için yapılan ön sözleşme gerçekleşmemiştir. 05.12.2014.

**Bel-Bir Belediyeler Birliği** finans kuruluşlarının tekliflerini birliğimize ulaştıracaklarına dair dilekçe ile başvuru yapmışlar, ancak bir gelişme olmamıştır.13.06.2014

**Bona Finans Yatırım Danışmanlık** firma yetkilisi Armağan Çalışkanalp Danışmalık teklifi sundu. Ancak Birliğimiz tarafından kabul görmedi. 11.07.2014

**Ziraat Bankası İvedik şubesine** kredi başvurusu müracatı yapıldı. Sonuca gidilemedi.

**Çelik Erengözgin (Yüksek Mimar)** şantiye binamızın toplantı salonunda kooperatif üye ve yönetim kurullarına **ekolojik yapı mimarlığı** semineri verdi. 27.08.2014

**Transocean Invest Corp. Kanada** firmasıyla finans temini için defalarca görüşmeler yapılmıştır. Sonrasında Ön sözleşme yapılmış.

Taahhüd ettikleri sürede mali yükümlülüklerini yerine getiremedikleri için dolayı sonuçlanamamıştır.06.08.2014 05.04.2014 tarihinde **Hanyurt İnşaat Ltd.Şti** firmasının daveti üzerine İstanbul'da yönetim kurulu üyelerimizden üç kişilik heyet finans çalışmaları yapmak üzere gitmişlerdir. Ancak sonuç alınamamıştır.

**Alkılıç İnşaat Ltd. Şti** ile finans ve yüklenici olarak görüşmeler yapılmış, 10.06.2014.birliğimize üye başına 100.000 TL ve gelecek yıllarda memur maaş zammı oranında ilaveler yapılarak 10 yıl içerisinde ödenmesi halinde altyapı ve üstyapı dahil olmak üzere 3000 villa Birlik'e ve diğer kazanımlar yükleniciye kalmak üzere teklifler vermiştir. Firma Mayıs 2015 tarihinde teklifini güncellemiş olup fizibiliteye dayalı satış değerlerinin üzerindeki kazanımları birliğe vereceğini taahhüd eden teklifini 2014 yılı olağan genel kurula sunmak üzere Birlik'imize teslim etmiştir.

**(YAGEV) Yerel Hiz.Araş.Geliş.ve Eğitim Vakfı** ile görüşmelerden sonra ön sözleşme yapılmış, teminatı yerine getirmedikleri için ön sözleşme fesih olmuştur.20.12.2014

**Abdullah Kafadar'a (Kamer Van Koophandel Nederland & Türkiye) Kanada** firmasına finans temini için yetki belgesi verildi. Sonuç alınamamıştır.

**Nevkade Proje Yatırım Ltd. Şti Almanya** firmasıyla 2012 yılından bu yana görüşmeler sürdü. Yüklenici ve finans olarak sözleşme sundular. Birlik firmanın kendisi adına teminat oluşturma isteğini kabul etmediğinden bir sonuca gidilememiştir. 26.02.2015

**Samir Barakat (Irak) Globeco International BV&Hani B İnş& Mustafa Özkan** finans ve yatırımcı çözümü için yetki belgesi verilmesi üzerine Birlik'imizi ziyaret ederek kati çözüme dayalı bir teklifte bulunamamıştır.11.11.2014

03.12.2014 tarihinde **Asım Özköse İlbank** ile yatırımcı ve yüklenici olmak üzere danışmanlık ön sözleşmesi yapılmıştır. Sözleşmesine dayalı İlbank'la Birliğimiz arasında katkarşılığı çözüme imkan veren katkarşılığı ve arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı protokolu imzalanmıştır.bu danışmanlık sözleşmesi ve katkarşılığı ve arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi hakkında hukuk müşavirliğimizin ve idari mali ve teknik komisyonların bilgisine sunulmuştur. 20.05.2015

Kasım 2014 yılı içinde **Amerika merkezli gayrimenkul ve AVM danışmanlık şirketi CBRE** firmasına uluslar arası geçerliliği olan fizibilite raporunun güncellenmesi ile görüşmeler başlamış ve sözleşme ile fizibilite raporu hazırlanmıştır. 14.01.2015

Kasım 2014 yılı içinde **ATIG Yatırım Menkul Değerler firmasından Mehmet Özgür Özgen**'le finans ve yatırımcı bulma konusunda görüşmeler başlamış, görüşmelerini yapmak üzere danışmanlık sözleşmesi imzalanmıştır. 02.03.2015

2014 yılı bir üyenin toplamda toplam ödemesi 71.904,00 TL

*“Yönetim olarak, kendimize kazandıklarımızın hesabı, topluma kazandırdıklarımızın sevabı vardır ilkesiyle çalışırken;*

*İnsanoğlunun yüksek emellerinden kaderine yürüdüğü gibi  
Ankara Yaylabağ Projesi de yüksek proje hedeflerinden kaderine yürüyor.”*

Osman KURT  
Birlik Başkanı