

KONAK



Bu belge, Trend Alternatif Çözüm Proje ve Danışmanlık Anonim Şirketi için Arb. Av. İlhami AYZA tarafından tasarlanan. çeşitli alanlarda kronikleşen uyuşmazlık ve problemlerin, proje bazında geleceğe odaklı işbirliği ile çözümüne yönelik saha tecrübesi ve kültür değerlerimiz doğrultusunda hazırlanan, birbirlerinin tamamlayıcısı 9 ana projeden oluşan “Arabuluculuk Alternatif Çözüm Öneri Paketi” içeriğindeki “KONAK” ana projesinin, hukuki, teknik, coğrafi ve ekonomik açıdan uygulanabilirliğini ve sürdürülebilirliğini değerlendirmek amacıyla düzenlenen ön raporu kapsamında, projenin kısa tanıtım bölümü niteliğindedir. Sayfadaki görsel, ChatGPT – OpenAI tarafından “KONAK” projesi için üretilmiştir. 02 Eylül 2025

Raportör: Arb. Av. İlhami AYZA, 0532 260 14 33

E-Posta: hukuk@ayaz.av.tr KEP: ilhami.ayaz@hs02.kep.tr

Trend Alternatif Çözüm Merkezi: Whats App 0544 683 07 77

E-Posta: bilgi@tam.biz.tr KEP: trend.tam@hs02.kep.tr

A) KONAK, Genel Bilgiler (İstanbul Adli Yargı Bölgesi)

A.1) Proje Adı: TAM (Trend Alternatif Çözüm Merkezi) KONAK

A.2) Proje Talibi: Trend Alternatif Çözüm Proje ve Danışmanlık A.Ş.

A.3) Proje Yeri: İstanbul olup öncelikli olarak Büyükşehir statüsündeki illerden başlamak üzere Adli Yargı İlk Derece Mahkemesi Adalet Komisyonu Yargı Alanları, projenin, birim ünite bazında ölçeklenebilecek uygulama alanlarıdır.

A.4) Projenin Amacı: Avukatlık, Arabuluculuk, Hakemlik mesleki çalışmaları ve alternatif çözüm proje ve uygulamalarının, farklı disiplinlerle birlikte çalışma kültürü oluşturarak uygun ortamlarda azami fayda sağlayacak şekilde ifa edilebilmesi, saha tecrübesi ve kurumsal hafıza oluşturulması, erişilebilirlik ve sürdürülebilirlik, proje ile hedeflenen amaçlardandır.

A.5) Projeden Faydalanacak Meslek Mensupları: (Birim Ünite Bazında)

A.5.1) Avukat: Birim ünite bazında 1 kat/18 ofis odası, 5'er kişilik gruplar ve haftalık paylaşımlı kullanım ile toplam 360 Avukat

A.5.2) Arabulucu: Birim ünite bazında 5 kat/90 ofis odası, 5'er kişilik arabulucu takımı/gruplar ve haftalık paylaşımlı kullanım ile toplam 1.800 Arabulucu

A.5.3) Hakem: Birim ünite bazında zemin kat/12 ofis odası, 3'er kişilik Hakem Heyeti ve haftalık paylaşımlı kullanım ile toplam 144 Hakem

A.5.4) Klinik Psikolog: Birim ünite bazında 1 kat/18 görüşme ve uygulama odası, 3'er kişilik ve haftalık paylaşımlı kullanım ile toplam 216 Klinik Psikolog

A.5.5) İktisat/İşletme: Birim ünite bazında 1 kat/18 ofis odası, 5'er kişilik gruplar ve haftalık paylaşımlı kullanım ile toplam 360 İktisat/İşletme

İlk uygulamanın öngörüldüğü İstanbul Adli Yargı İlk Derece Mahkemesi Adalet Komisyonu Yargı Alanındaki meslek mensupları ve ihtiyaçlar dikkate alınarak paylaşımlı kullanım süreleri belirlenmiş olup ünite sayılarının artması ve uygulamaların yaygınlaşması ile birlikte paylaşımlı ofis kullanım süreleri, bir haftadan iki haftaya çıkarılabilecektir.

B) Teknik Bilgiler:

B.1) Katlar ve Kullanım

Zemin Kat: Yerleşim alanı: 1.474,96 m2, 16 ofis odası + 2 teknik oda

A Tipi Ofis, 12 adet, her biri 5*10=50 m2 net alan

B Tipi Ofis, 2 adet, her biri 5*12=60 m2 net alan

C Tipi Ofis, 2 adet, her biri 5*11=55 m2 net alan

Teknik Oda, 2 adet, her biri 4*5= 20 m2 net alan

Toplam Net Kullanım Alanı: 1.360 m² (14 ofis Hakem Heyetleri/Tahkim Yargılaması, 1 ofis banka şubesi, 1 ofis ünite yönetim odası için tasarlanmıştır.)

Ofis Kat: Her bir kat yerleşim alanı: 1.474,96 m², 18 ofis odası + 2 mescit

A Tipi Ofis, 12 adet, her biri $5 \times 10 = 50$ m² net alan
B Tipi Ofis, 2 adet, her biri $(5 \times 12) + 6 = 66$ m² net alan
C Tipi Ofis, 2 adet, her biri $5 \times 11 = 55$ m² net alan
D Tipi Ofis, 2 adet, her biri $5 \times 8 = 40$ m² net alan
Mescit, 2 adet, her biri $4 \times 5 = 20$ m² net alan

Her biri 1.360 m² net kullanım alanı olan toplam 144 ofis bulunan 8 ofis katı, (1.,2.,3.,4. ve 5. Katlar Arabulucular, 6. Kat Avukatlar, 7. Kat İktisat/İşletme, 8. Kat Klinik Psikologların kullanımı için tasarlanmıştır.)

Konaklama Katı: Her bir kat yerleşim alanı: 1.474,96 m², 18 konaklama odası

A Tipi Oda, 12 adet, her biri $5 \times 10 = 50$ m² net alan
B Tipi Oda, 2 adet, her biri $(5 \times 12) + 6 = 66$ m² net alan
D Tipi Oda, 2 adet, her biri $5 \times 8 = 40$ m² net alan
E Tipi Oda, 2 adet, her biri $5 \times 15 = 75$ m² net alan
Servis/Depo, 1 adet, $6 \times 8 = 48$ m² net alan

Her biri 1.360 m² net kullanım alanı olan toplam 36 odalı 72 yatak kapasiteli 9. Ve 10. Katlarda 2 konaklama katı.

Teras Kat: Yerleşim alanı: 1.474,96 m²,

Mutfak 64 m²

Açık Ofis/Çok Amaçlı oda 2 adet, her biri 80 m² toplam 64 kişi kapasiteli,
Çok Amaçlı Alan: 2 adet, her biri 363 m² toplam 264 kişi oturma kapasiteli,
Açık Alan: 2 adet, her biri 125 m² toplam 84 kişi oturma kapasiteli,

Teras Kat, 11. Katta sosyal alan, açık çalışma alanı, yiyecek-içecek bölümü ile toplu davet, tören ve organizasyonlar için planlanmıştır.

Kapalı Otopark: Her bir otopark katı yerleşim alanı: 5.120,64 m²

Her biri 4.800 m² net kullanım alanı olan toplam 504 araç kapasiteli 3 kattan oluşan kapalı otoparkta, çamaşırhane, arıtma, araç yıkama ve elektrikli araç şarj üniteleri planlanmıştır.

Açık Alanlar: Tahsis edilecek arazi üzerinde yaya ve araç giriş ve çıkış kapıları, açık otopark, çay bahçesi, dinlenme alanları, yürüyüş ve araç yolları, peyzaj planlamaları yapılacaktır.

B.2) İnşaatın Özellikleri

Kalıp Sistemi: Tünel kalıp, Temeller: Zemin şartları,
Otopark Katları Zemini: Şap üzeri helikopter perdah,
Otopark Katları İç Duvarlar: 2 mm epoksi,
Tüm Kat Zeminleri: Şap üzeri helikopter perdah + 3 mm epoksi,
Tüm Kat İç Duvarları: 2 mm epoksi,
Dış Cephe ve Çatı: Mimari projesine göre giydirme cephe, uzay çatı

Diğer Özellikler: Paratöner, yangın sensörü, yangın alarmı ve acil durum butonu, elektrik panosu, havalandırma/ısıtma/soğutma ünitesi, dahili telefon, internet, bilgi işlem ve TV santrali, ofis katları kısıtlı alan koridorlarına turnike/kartlı geçiş sistemi, yangın söndürme cihaz ve ekipmanları

B.3) Arazi İhtiyacı:

Planlanan ünite için, %25 imara elverişliliği olan asgari 73*82 metre ölçülerinde 5.986 m2 arazi ihtiyacı bulunmaktadır.

C) Yatırımın Ünite Bazında Öngörülen Maliyeti

Toplam Sabit Yatırım : 20.943.779,40 USD
Diğer Yatırım : 108.264,26 USD
TOPLAM YATIRIM: 21.052.043,66 USD

1 USD=39,81 TL esas alınmıştır.

Toplam yatırıma, arazi/arsa bedeli hariç, inşaat, teçhizat ve mefruşat, etüt ve proje, taşıma ve sigorta, montaj, genel gider, taşıma araçları ve işletmeye alma giderleri dahildir.

Yatırım, diğer arabuluculuk projelerinin de uygulanabilmesi için stratejik öneme sahip olup yatırım teşvik belgesi kapsamında arazi tahsisinin mümkün olabileceği değerlendirilmektedir.

D) Yatırımcı ve Projenin Finansmanı

Trend Alternatif Çözüm Proje ve Danışmanlık A.Ş., projenin gerçekleştirilmesine taliptir.

Projenin finansmanı, aşağıdaki kaynaklarla sağlanabilir:

- D.1) Çeşitli uluslararası fonlar**
- D.2) Yatırımcı ve Yüklenici kaynakları**
- D.3) TP fon ve kaynakları**
- D.4) Yatırım Teşvik Mevzuatı çerçevesinde sağlanacak fon ve kaynaklar**

E) İstihdam ve İşletme Sermayesi

E.1) Birim ünite bazında toplam **143 personel** istihdamı öngörülmektedir.

E.2) Birim ünite bazında bir aylık gider esas alınarak toplam **141.664,57 USD işletme sermayesi** ihtiyacı öngörülmektedir.

F) İşletme Dönemi ve İşletme Gelirleri

Birim ünite için öngörülen toplam yatırım maliyeti 21.052.043,66 USD olup konaklama katları dahil 196 adet odaya 107.408,39 USD maliyet dağılımı oluşmaktadır. Yatırımın geri dönüş süresi 10 yıl (120 ay) olarak planlandığında tam kapasitede her bir odadan, 895,07 USD kira geliri elde edilmesi gerekir.

Bu esaslar doğrultusunda haftalık 5 kişi kullanımlı (Avukat, Arabulucu, İktisat/İşletme meslek mensupları) odaların, aylık kira ödemesi/getirisi her bir kullanıcı için 44,75 USD, haftalık 3 kişi kullanımlı (Hakem ve Klinik Psikolog) odaların, aylık kira ödemesi/getirisi her bir kullanıcı için 74,59 USD öngörülmektedir.

Birim ünite de aylık toplam 141.664,57 USD işletme giderinde haftalık 5 kişi kullanımlı (Avukat, Arabulucu, İktisat/İşletme meslek mensupları) odaların, aylık aidat ödemesi 36,14 USD, haftalık 3 kişi kullanımlı (Hakem ve Klinik Psikolog) odaların, aylık aidat ödemesi 60,23 USD öngörülmektedir.

Maliyete dahil edilmeyen finansman giderleri ile kapasite kullanımında oluşabilecek azalmalardaki kaybın, otopark ve teras kat faaliyet ve etkinliklerinden elde edilecek gelirlerle karşılanabileceği değerlendirilmektedir.

G) Mülkiyet ve İşletme Hakkının Vakfa Devri

Ünite bazında YGDS 10 yıl öngörülmektedir. Proje talibi Trend Alternatif Çözüm Proje ve Danışmanlık A.Ş tarafından yatırım için kullanılacak dış kaynaklar ve borçların ödenmesini müteakip mülkiyet ve işletme haklarının, proje talibi tarafından kurulacak vakfa vakfedilerek kamu yararına kesintisiz sürdürülebilirlik hedeflenmiştir.

H) Projenin Değerlendirilmesi

H.1) TAM KONAK: Proje, sadece fiziksel bir yapı değil, hukuk, arabuluculuk, iktisat, işletme ve psikoloji disiplinlerini bir araya getiren, birlikte çalışma kültürü sağlayacak çok boyutlu bir toplumsal hizmet altyapısı niteliği taşıyor.

Mesleki Fayda ve Çok Disiplinli Yapı: Farklı meslek mensuplarına ayrı katlarda yer verilmesi hem uzmanlaşmayı destekler hem de disiplinler arası iş birliğini kolaylaştırır. Farklı mesleklerin bir arada çalışması, sadece çözüm değil; geliştirici, önleyici ve iyileştirici bir misyon da üstlenildiğini gösterir.

H.2) Yapı planlaması dengeli ve fonksiyonel, katların meslek gruplarına göre tahsis edilmesi, verimlilik ve düzen sağlar. Sosyal alan/teras katı ve konaklama katlarının entegre edilmesi, karma etkinlikler, yoğun görüşme günleri, şehir dışı taraflar gibi durumlara büyük kolaylık sunar.

H.3) Tünel kalıp sistemi ve epoksi iç yüzeyler, dayanıklılık ve uzun ömür açısından doğru tercihlerdir. Elektrik, güvenlik, HVAC ve BT altyapısına dair unsurlar, güncel ofis standartlarını karşılamaktadır.

H.4) Proje, Yatırım Teşvik mevzuatı ve Uluslararası Fonlara uyumludur.

H.5) Projenin Adli Yargı İlk Derece Mahkemesi Adalet Komisyonu yargı alanlarına entegre olarak düşünülmesi, kurumsal erişilebilirlik ve etki gücünü artıran önemli bir tercihtir.

H.6) İlk Pilot Uygulama Bölgesi: İstanbul tercihi, öncelikli ihtiyaç ve tanıtıma uygun olup yaygınlaştırılmada ölçeklenebilirlik testine olanak sağlar.

H.7) Vakıf Modeli ve Sürdürülebilirlik: Mülkiyet ve işletme hakkının kamu yararına süreklilik için vakfa devredilecek olması, sosyal faydayı maksimize eden ve kamu vicdanında güven sağlayan bir tercih olup projeye fon sağlanmasında güçlü bir avantaj sağlar.

H.8) Etki Analizi: Birbirlerinin tamamlayıcısı 9 ana projeden oluşan “Arabuluculuk Alternatif Çözüm Öneri Paketi” esas alınarak yapılan etki analizi çalışmasında, sosyal, ekonomik ve çevresel katkı verileri olumludur.

H.9) Kira ve Aidat Hesaplamaları: Haftalık kullanım ve aylık hizmet sunumuna göre belirlenmiş kira bedelleri ile aidat hesaplamaları, erişilebilir, cazip ve dengeli olup doluluk oranına göre sürdürülebilir niteliktedir.

**Faydalı olması dileğiyle,
Arb. Av. İlhami AYAZ**