

Research Article

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşme Modelinin Kentsel Dönüşümde Kullanımının Değerlendirilmesi

Payenda Mohammad ZAMANI¹ ve Mehmet Fatih ALTAN²

Geliş / Received: 1/12/2021

Revize / Revised: 30/12/2021

Kabul / Accepted: 05/01/2022

ÖZET

Dünya genelinde yapılan kentsel dönüşüm uygulamaları kentin fiziksel koşullarını ve sosyolojik yapısını etkileyen bir yapıda olmakla birlikte toplum yaşamında olumlu ya da olumsuz sonuçlar doğurabilmektedir. Bu bağlamda kentsel dönüşüm projelerini uygulamaya geçirecek yönetimler, taraflar ve uygulama metotları oldukça önemli olmaktadır. Son yıllarda Türkiye’de yıpranmış kentsel alanların değerlendirilmesi, kapsamında kentsel dönüşüm projeleri hızla artmış ve bu alanların yeniden değerlendirilmeleri için birçok düzenlemeler geliştirilmiştir. Bu çalışmada Türkiye’de gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri incelenmekte olup bu projelerin uygulama yöntemlerinden kat karşılığı inşaat sözleşmeleri modeli ele alınmaktadır. Bu bağlamda kentsel dönüşüm başlığı altında ortaya konulan hedeflerin gerçekleştirilmesinde kat karşılığı inşaat sözleşmeleri modelinin etkileri incelenerek ortaya konulmaya çalışılmıştır.

ANAHTAR KELİMELEER: - *Kentsel Dönüşüm, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri.*

¹ Payenda Mohammad ZAMANI, İnşaat Mühendisliği Bölümü, İstanbul Aydın Üniversitesi, İSTANBUL

² Mehmet Fatih ALTAN, İnşaat Mühendisliği, Mimarlık ve Mühendislik Fakültesi, İstanbul Arel Üniversitesi, İstanbul, Turkey, ORCID NO: 0000-0003-0961-0115

*Corresponding author: payendazamani@stu.aydin.edu.tr

Evaluation Of the Use of The Construction Contract Model for Floor in Urban Transformation

ABSTRACT

Although urban transformation practices around the world affect the physical conditions and sociological structure of the city, they can have positive or negative results in social life. In this context, the administrations, parties and application methods that will implement the urban transformation projects are very important. In recent years, urban transformation projects have increased rapidly within the scope of the evaluation of worn-out urban areas in Turkey and many regulations have been developed for the re-evaluation of these areas.

In this study, the urban transformation projects realized in Turkey are examined and the model of construction contracts in return for the flat, which is one of the implementation methods of these projects, is discussed. In this context, the effects of the construction contracts in return for flat on the realization of the targets set under the title of urban transformation have been examined and tried to be revealed.

KEYWORDS: - *Urban Transformation, Construction Contracts for Flat.*

1. GİRİŞ

20.yüzyılın sonlarına doğru şehirlerin yeniden ele alınmasıyla birlikte yeniden gündeme gelen kavramlardan biri de kentsel dönüşüm kavramı olmuştur. Kentsel dönüşüm asıl itibariyle kentsel mekanların kalitesinin artması, daha sağlıklı ve estetik hale gelmesi için yapılan dönüşümleri ifade etse de eleştirel açıdan değerlendirildiğinde küreselleşme ile meydana gelen piyasa ve kar odaklı kentsel düzenlemeler olarak uygulandığı görülmektedir. Bu bağlamda kentsel dönüşüm sosyal ve toplumsal fayda gözetilen bir eylem olmaktan çıkıp ekonomik kar elde etmenin aracı haline gelen bir eyleme dönüşmektedir (Güler & Özgül, 2020).

Türkiye özelinde kentsel dönüşüm incelendiğinde kentsel dönüşüm olgusunun yoğunlukla TOKİ ile kent gündeminde ön plana çıktığı görülmektedir. Özellikle gecekondu mahallelerinde gerçekleşen kentsel dönüşüm projelerinin TOKİ öncülüğünde gerçekleştiği görülmektedir. Son dönemlerde ise kentsel dönüşüm projelerinin belediyeler aracılığıyla gerçekleştirmeye başladığı görülmektedir. Bu bağlamda belediyeler aracılığıyla gerçekleşen kentsel dönüşüm projeleri içinde kat karşılığı inşaat sözleşmeleri modeli de kullanılmaya başlandığı görülmektedir (Güler, 2019).

Bu çalışmada ilk olarak kentsel dönüşüm kavramı incelenmekte olup kentsel dönüşüm ile ulaşılmak istenen temel amaçlara değinilmiştir. Sonrasında kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin kentsel dönüşümde kullanılmasıyla gelişen model incelenmiş ve kentsel dönüşümde kullanılan inşaat sözleşmeleri içindeki yeri ve konumu değerlendirilmiştir. Son olarak kentsel dönüşümde kullanılan kat karşılığı sözleşme modeli değerlendirilerek avantajları ve dezavantajları ortaya konulmaya çalışılmıştır.

2. MATERYAL ve METOT

Bu çalışmada ilk olarak yapılan literatür taramasında kentsel dönüşüm kavramı, inşaat sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşme modeli incelenmiş olup bu konu hakkında yerli, yabancı ve elektronik kaynaklar taranarak kavram çerçeveleri oluşturulmuştur. Devamında bu kavramların Türkiye özelinde uygulanan modeller üzerinden genel bir inceleme yapılmış olup bu bağlamda yetkili kişiler, yönetmelikler ve hukuki çerçeve değerlendirilerek ortaya konulmuştur. Son olarak yapılan bu çalışmanın vardığı sonuçlarda kentsel dönüşümde kullanılan inşaat sözleşme modelleri karşılaştırılmış olup bu modeller içerisinde yer alan ve belediye örneğinde kullanılan yeni bir model olan kat karşılığı inşaat sözleşmesi modelinin olumlu ve olumsuz yönleri beyan edilerek tartışılmıştır.

3. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI

Kentsel dönüşüm kavramı tarihsel süreç içerisinde değerlendirildiğinde sanayi devrimi ile birlikte büyüyen kentlerin içinde ekonomik ve sosyal çöküntü alanı olarak kalan işçi sınıfının yaşadığı alanların dönüştürülerek iyileşmesi ihtiyacı üzerine 20.yüzyılın başlarında ortaya çıkan bir eylem olarak nitelendirilmektedir (Yıldırım, 2006).

Başka bir tanıma göre kentsel dönüşüm; yapı, çevre ve donatılar bütünlüğünü iyileştirmek, kentin yoksun kalmış bölgelerini ıslah etmek için kamu, özel sektör birlikteliğini savunan ve halk katılımını destekleyen, aynı zamanda sanayi, ticaret ve ekonominin gelişmesine katkı sağlayarak kentlerimizi günümüz koşullarına adapte olabilecek bir niteliğe kavuşturmak için yapılan eylemler bütünü olarak ifade edilmektedir (Turok, 2004).

Kentsel dönüşüm hizmet ettiği amaçlar bakımından değerlendirildiğinde beş ana madde ile kentsel dönüşümün amaçlarını ifade etmek mümkündür. Bunlardan ilki kentin sosyal hayatında yaşanan toplumsal problemler ile fiziksel koşullar arasında direkt ilişki kuruyor olmasıdır. (Roberts, 2000). Bu bağlamda kentsel dönüşüm projeleri sosyal hayatta yaşanan toplumsal problemlerin iyileştirilmesinin sağlayan girişim projeleri potansiyelini de taşımaktadır. Bir diğeri ise kentsel dönüşümün kent dokusunu oluşturan elemanların fiziksel süreksizliğine bir çözüm önerisi sunma potansiyeli taşımasıdır. Bu bağlamda kentsel dönüşüm kentin tüm parçalarının yenilenmesine olanak sağlamaktadır. Bir başka amaç ise, kentsel dönüşümün kentsel yaşam kalitesini arttıran ve ekonomik kalkınmaya destek sağlayan bir yapıda olmasıdır. Diğer amaçlar ise kentsel çöküntü alanlarını iyileştirmek ve gereksiz kullanımlardan ve yayılmadan kaçınarak en etkin biçimde kullanılabilmesi için stratejiler geliştirmesi olmaktadır (Roberts, 2000).

Ülkemizde gerçekleşen eylemlere bakarak kentsel dönüşüm kavramını tanımlayacak olursak; gecekondular, kaçak apartmanların yoğunlukla bulunduğu alanlar, kendiliğinden yıkılma riski yüksek olan alanlar, kentsel çöküntü alanları, tarihi kent dokusuna sahip çekirdek alanlar ve ekonomik katkı sağlayamayan kent parçaları gibi kentin bazı parçalarında devletin farklı yönetim birimlerinin aracılığıyla topluma hizmet verecek farklı işlevlerde, ticari, konut, kültürel, turistik gibi işlevleri içeren, ya da kentin tarihi ve kültürel dokusunun korunması amacıyla ortaya konulan eylemlerin bütünü olarak ifade edilmektedir (Güler & Özgül, 2020).

4. KENTSEL DÖNÜŞÜMDE KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ MODELİ

Son zamanlarda dünya genelinde değişen koşulların etkisiyle birlikte kentsel dönüşüm projeleri değerlendirildiğinde kamu, özel sektör iş birliğinin yaygınlaştığı ve kentsel dönüşüm uygulamalarının giderek kamu ile bağımlı, bağımsız bir şekilde gerçekleşecek yapılara doğru dönüştüğü görülmektedir. Bu bağlamda devletin kamu kaynaklarını kullanarak gerçekleştirdiği projeler yerine özel sektör iş birliğine dayanan yeni kentsel dönüşüm modelleri ortaya çıkmaya başlamıştır. Bu modeller içinde ‘arsa karşılığı gelir paylaşımına dayalı sözleşme’ modeli sıklıkla kullanılan modeller içinde yer almaktadır. Bu model ile benzer özellikler gösteren bir başka model ise ‘kat karşılığı inşaat sözleşmeleri’ modelidir. Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri model özellikle gecekondular mahallelerinde belediyelerin çoğunlukla kullandığı bir model olarak görünmektedir. Bu iki model birbirine benzer özellikler taşımakla birlikte uygulama metotları ve kullanıldıkları alanlar özelinde farklılaşmaktadır (Güler, 2019).

‘Arsa satışına dayalı gelir paylaşım modeli’ incelendiğinde arsa sahibi ve yüklenici arasında konut paylaşımına dair bir anlaşmanın olmayıp sadece konut satışından elde edilen gelirin paylaşılması söz konusudur. Bu bağlamda kısa vadede oluşan yatırım giderleriyle uzun vadede alacaklar arasındaki farkın kapatılması arsa satışına dayalı gelir paylaşım modelinde ana amaç olmaktadır. Arsa satışına dayalı gelir paylaşım modelinin esnek yapısı sebebiyle daha fazla kar elde edildiği ve bazı gider kalemlerinin, işletme giderleri, bakım giderleri, emlak vergisi vb., özel sektör aracılığıyla karşılanmasının TOKİ’nin personellerini daha etkin kullanmasını sağladığı

söylenmektedir. Ancak bu modelin değeri az olan bölgelerde kullanımı özel sektör açısından cazip gelmemektedir. Bu bağlamda özel sektör ve kamu iş birliği ile yapılan kentsel dönüşüm projelerinde projenin yapılacağı alan oldukça önemli olmaktadır. Bu bağlamda kent merkezine yakın olan gece kondu mahallelerini kapsayan projelere rağbet gösterilirken diğer kent mekanlarına rağbet edilmemektedir (TOKİ, 2016; Güler & Özgül, 2020).

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi incelendiğinde ise arsa sahiplerinin arsasına ait bazı payları devretmesi karşılığında yüklenici tarafın arsa sahibinin payına düşen kısmı vermek koşuluyla arsa üzerinde hak sahibi olarak işlem yapabilmesini sağlayan sözleşme şekli olarak ifade edilmektedir (Kocaağa, 2009).

Kentsel dönüşüm projelerinde kullanılan bu iki sözleşme modelinin ortak özellikleri olmasına rağmen gelirlerin paylaşılması açısından birbirinden ayrılmaktadır. Çoğunlukla TOKİ'nin kullanmayı tercih ettiği model olan arsa satışına dayalı gelir paylaşım modelinde gelir paylaşımı nakit olarak yapılırken; daha çok belediyelerin uyguladığı model olan kat karşılığı inşaat sözleşmeleri modelinde ise arsa sahibi ile yükleniciler arasında yapılan paylaşım inşa edilen konutlar ya da daireler bazında gerçekleşmektedir. Bu bağlamda ortaya çıkan model 'kat karşılığı inşaat sözleşmeleriyle kentsel dönüşüm modeli' kavramını oluşturmaktadır (Güler & Özgül, 2020).

5. SONUÇ

Bu çalışmada kentsel dönüşüm kavramı ile ilişkili olarak en çok kullanılan arsa satışına dayalı gelir paylaşım modeli ile yeni bir alternatif olarak özellikle yerel belediyeler tarafından kullanılmaya başlayan kat karşılığı inşaat sözleşme modeli incelenmiştir.

Sonuç olarak kentsel dönüşüm bağlamında kat karşılığı inşaat sözleşmesi modeli değerlendirildiğinde avantajlı ve dezavantajlı yönlerinin olduğu görülmektedir. Bu bağlamda tüm süreçleri belediyeler tarafından organize edilen kat karşılığı kentsel dönüşüm modelinin avantajlı olduğu noktalar yere ait olma prensibiyle çalışması, daha sağlıklı konutların inşa edilmesine olanak veren yapısı, katılımcı bir yapıya destek vermesi, girişimcileri teşvik etmesi, dinamizm içermesi, yasal süreçlerin nispeten daha az ve yorucu olması gibi nedenlerle ifade edilmektedir. Bu modelin dezavantajlı yönleri incelendiğinde yeterli nitelikli elemana sahip olmayan ve kırılğan ve zayıf bir mali yapıya sahip olan belediyelerde istenilmeyen sonuçlar verebileceği düşünülmektedir. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi modeli çok yönlü bir yapıya sahip olan ve etraflıca ele alınması gereken kentsel dönüşüm konusunda yeni bir yaklaşım getirmesine karşın zayıf diye nitelendirebileceğimiz yerel yönetimlerde istenilmeyen sonuçları doğurabileceği öngörülmektedir (Güler, 2019).

KAYNAKÇA

- Çalal, S. (2016). Kentsel Dönüşüm Alanı İlan Edilen Yerlerde Yüklenicilerin Sorumlulukları. Mali Çözüm Dergisi, 26, 141.
- Güler, Mahmut (2019), Belediyelerde Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Modeliyle Kentsel Dönüşüm: Ankara Altındağ Belediyesi Örneği, (Ankara: Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi (Kent ve Çevre Bilimleri) Anabilim Dalı, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi).
- Güler, M., & Özgül, C. G. Kentsel Dönüşümde Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Modeli: Altındağ Belediyesi Örneği. Memleket Siyaset Yönetim, 15(34), 283-308.
- Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (2010), İzahname, (İstanbul).
- Karaduman, E. (2021). Kentsel Dönüşüm Mevzuatı Çerçevesinde İnşaat Sözleşmesi.
- Kocaağa, Köksal (2009), "Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımında Ortaya Çıkan İlave İş ve İlave Bağımsız Bölüm Sorunu", TBB Dergisi, (85), s. 86-104.
- Roberts, P. (2000) The Evolution, Definition And Purpose Of Urban Regeneration. P. Roberts ve H. Sykes, (Ed.), Urban regeneration a handbook London: SAGE Publications.
- Toplu Konut İdaresi TOKİ (2016), Kurumsal Profil, (Ankara).
- Turok I. (2004) "Urban Regeneration What Can Be Done And What Should Be Avoidant" Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildirisi. İstanbul Büyükşehir Belediyesi.
- Yıldırım, Ayşe Ege (2006), "Güncel Bir Kent Sorunu: Kentsel Dönüşüm", Planlama Dergisi, Sayı 1, s. 7-21.