

TOKİ VE KONYA

4 Mustafa KAŞ*

1 948 tarihli İnsan Hakları Evrensel Beyanamesi ile başlayarak konutun bir insan hakkı olduğu uluslararası düzeyde kabul edilmiştir. Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın Konut Hakkını açıklayan 57. Maddesi; "Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeten bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler" demektir.

Ülkemizin yaşadığı hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme sebebiyle oluşan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ve üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla, 1984 yılında Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. Bu tarihte yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile özerk Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın temel görevleri 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile belirlenmiştir. İdarenin kuruluş aşamasında 2985 sayılı Kanunun verdiği görevler şunlardır:

- Devlet garantili ve garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak;
- Yurt içi ve yurt dışından, Toplu Konut İdaresi'nce kullanma alanlarında yararlanmak üzere kredi almaya karar vermek;

- Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tespit etmek;
- Konut inşaatı ile ilgili sanayi veya bu alanlarda çalışanları desteklemek;
- Özellikle kalkınmada öncelikli yörelerde bulunan konut inşaatıyla ilgili şirketlere iştirak etmek;
- Gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve tahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek;
- Kanunlarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak.

Toplu Konut İdaresinin 2985 sayılı Kanunla tanımlanan görevleri arasına, 06/08/2003 tarih ve 4966 sayılı kanunla yapılan değişikliklerle yeni görevler eklenmiştir. Bu görevler şunlardır;

- Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek;
- Ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekondu alanlarının dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak;

*Yrd. Doç. Dr., KTO Karatay Üniversitesi



Resim 1. Meram-Gödene TOKİ (memleket.com.tr).

- c) Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak;
- d) İdareye kaynak sağlanmasını teminen kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak;
- e) Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemek.

Ülkemizdeki TOKİ uygulamaları; Afet Konutu, Alt Gelir Grubu, Altyapı ve Sosyal Donatı, Bakım Onarım, Emlak GYO A.Ş. Projesi, Hizmet Alımı, İdare Konut Uygulaması, İkmal İhalesi, Kamu Hizmet Binası, Gelir Paylaşımli Proje, Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi, Konut + Sosyal Donatı, Restorasyon, Tarım-köy, Yoksul Grubu, Stadyum, Hastane ve Sosyal Donatı uygulamaları olarak çeşitlenmektedir.

TOKİ görevi çerçevesinde Başka yerleşim alanlarında olduğu gibi Konya ili ve ilçelerinde

de uygulamalar yapmaktadır. Konya İl genelinde Mayıs 2015 tarihi itibarıyla toplam 70 adet uygulama olduğu bunlardan bir bölümünün tamamlandığı, kalan bölümlerde çalışmaların devam ettiği görülmektedir. 70 adet uygulamanın 42 adeti Konut Üretimine yönelik olup toplam 15.944 adet konutu kapsamakta, 28 adeti Altyapı ve Sosyal Donatı Projesi olup bunların 14 adeti Eğitim ve Yurt yapıları, 14 adeti ise Sağlık Yapıları şeklindedir.

42 adet Konut Üretimi Projesinden;

- * 21 adeti İdare Konut Uygulaması ve 6.295 adet konut,
- * 11 adeti Konut+Sosyal Donatı Uygulaması ve 4.466 adet konut,
- * 5 adeti Alt Gelir Grubu Uygulaması ve 2.688 adet konut,
- * 3 adeti Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi Uygulaması ve 2.203 adet konut,
- * 1 adeti Altyapı ve Sosyal Donatı Uygulaması ve 80 adet konut,



Resim 2. Meram-Konevi TOKİ (meram.bel.tr).



Resim 3. Selçuklu TOKİ (sehayapi.com).



Resim 4. Selçuk Üniversitesi TOKI (Panoramio.com).

* 1 adeti Tarımköy Uygulaması ve 212 adet konut, olarak gerçekleştirilmektedir.

İl merkezindeki ise 14 adet Konut Üretimi Projesiyle ve toplam 8.890 konut uygulaması yapılmaktadır. Bunlarda sırasıyla; 2.924 konut sayısı ile 4 adet İdare Konut Uygulaması, 2.544 konut sayısı ile 4 adet Alt Gelir Grubu Uygulaması, 2.002 konut sayısı ile 3 adet Konut+Sosyal Donatı Uygulaması, 1.340 konut sayısı ile 2 adet Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi Uygulaması ve 80 konut sayısı ile 1 adet Altyapı ve Sosyal Donatı Uygulaması'dır. Uygulama sayısına göre olan bu durumu özetlemek gerekirse kamuoyunda Meram-Gödene TOKI (Resim 1), Meram Konevi TOKI (Resim 2), Selçuklu TOKI (Resim 3), Üniversite TOKI (Resim 4) ve Org.Tural-HAİT uygulamaları olarak toplam 5 bölgede uygulama yapılmıştır. İhale aşamasında olan ve Konya İlindeki ilk Gelir Paylaşımli Proje olacak olan Meram-Yenice Uygulamasında ise emsale esas 130.000 m² alanlı (yaklaşık 800 konut) konut yapma imkanı bulunmaktadır.

Bu üretilen konut tipleri ülkemizin bütün TOKI uygulamaları ile aynıdır. Konutların dizilişinde yön faktörünün çok önemli olmadığı yola cepheli düzenlemelerin ağırlıkta olduğu, yayaların kul-

lanımına açık olması gereken bahçe alanlarının araç otoparklarına ayrıldığı görülmektedir. Konya İlindeki TOKI uygulamaları genellikle yoğun yapılaşma şeklinde karşımıza çıkmakta, ilçeler ile il merkezi arasındaki farklılık sadece kat yüksekliği farkı şeklindedir.

TOKI tarafından üretilen konutların ve diğer yapıların sadece nicelik olarak çokluğundan ortaya çıkan olumlu durum göreceli bir durumdur. Nicelik değerlendirmesi ve aynı düzeydeki konut üretiminin, ülkemizin mimarlık ve kent kültürü birikimleriyle bütünleşen kimlikli bir tasarım ve planlamayla da mümkün olduğunu; ucuz konutun kişilik yoksunu ve insani değerleri göz ardı eden barınak siloları anlamına gelmediğini; nitelikli konutun da yine toplumsal ve kentsel değerlerle çelişen, gösterişli ama karakersiz projelerle üretilmemesi gerektiğini anımsatmak için TOKI ve ilgili kurumlara çağrımızı yinelemeliyiz.

Anadolu bir uygarlık, kültür ve sivil mimarlık tarihi hazinesidir. Bu eşsiz ayrıcalığımızı sahiplenen çağdaş bir konut üretimi ile yeni kent dokusu tasarımlarında Ülkemiz mimarlığının ve mimarların birikim ve heyecanları yeterlidir.