

## **ERZİNCAN OVASINDA TOKİ UYGULAMALARI VE KENTLEŞME ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ**

The Activities of Housing Development Administration (Toki) in Erzincan Plain and the Effects of Them on Urbanization

Prof.Dr. Halil KOCA\*

Yrd.Doç.Dr. Vedat KARADENİZ\*\*

### **ÖZET**

*Sanayi devrimiyle dünyada ekonomik ve sosyal yaşamda meydana gelen gelişmeler, kırsal kesimden göçlerle birlikte kentlerdeki konut gereksinimini ortaya çıkarmıştır. Öteden beri gelir seviyesi konut edinme imkanına yetersiz dar gelirli kesimler için sağlıklı ortamlarda barınma önemli bir sorun olmuştur. Tüm dünyada bu sorun başta devlet olmak üzere yerel yönetimler, sosyal kuruluşlar ve özel sektör tarafından çözülmeye çalışılmaktadır. Ancak bu kuruluşlar özellikle Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde hızlı kentleşmenin ortaya çıkarmış olduğu toplu konut açığını gidermede yetersiz kalmaktadır.*

*1980'li yıllara kadar belediyeler ve bazı sosyal kuruluşlarca toplu konut üretimine yönelik çalışmalar soruna köklü çözüm getirememiştir. Bu nedenle 1984 yılında 2985 sayılı toplu konut kanunu çıkarılarak devlet konut ihtiyacının karşılanmasında etkin rol oynamaya başlamıştır. Bu kanunla beraber oluşturulan toplu konut fonu ile idarenin kaynak geliştirmesine olanak sağlanmıştır. Aynı kanunla kurulan Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı, 1990 yılında ikiye ayrılarak Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) oluşturulmuştur. TOKİ özellikle 2003 yılından sonra yapılan düzenlemelerle ülkemiz konut sektörünün önemli bir aktörü haline gelmiştir. Nitekim ülke genelinde son on yılda 500 bin konut üretimi gerçekleşmiştir.*

*İlin nüfus büyüklüğü dikkate alındığında Erzincan ilinde TOKİ'nin büyük miktarda konut yapımı dikkati çekmektedir. İl içinde de özellikle Erzincan ovasında, TOKİ tarafından 8000 kadar konut yapımının büyük bir kısmı tamamlanmıştır. Bu çalışma ile TOKİ faaliyetlerinin Erzincan'daki kentleşme, altyapı, gecekondu önleme, kentsel dönüşüm, ulaşım, tarım ve inşaat sektörleri üzerindeki etkilerinin ortaya konulması amaçlanmaktadır.*

**Anahtar Kelimeler:** *Erzincan ovası, kentleşme, TOKİ, toplu konut, kentsel dönüşüm.*

\* Atatürk Üniversitesi Kazım Karabekir Eğitim Fakültesi Coğrafya Eğitimi Anabilim Dalı.

\*\* Erzincan Üniversitesi Eğitim Fakültesi Sosyal Bilgiler Eğitimi Anabilim Dalı.

### **ABSTRACT**

*The developments that have occurred in economic and social life after the industrial revolution cause the need for house in cities as a result of the migration from rural areas. Since before now, housing in a healthy environment has been an important problem for low-income groups which don't have the opportunity to obtain a house. This problem is being tried to be solved by especially the government, local administrations, social organizations, and private sector. But these institutions remain incapable to meet the deficit of collective housing, which is caused by rapid urbanization especially in developing countries such as Turkey.*

*Until the 1980s, the attempts of municipalities and social organizations have not remedied a radical solution to the problem of collective housing. Therefore, the government made the law number 2985 in 1984 and began to play an active role in meeting the need for housing. Housing development fund, which was constituted with this law, enabled the housing development administration fund raising. Public Housing and Public Participation Administration, which was also founded with the same law, went into division in 1990 and Housing Development Administration of Turkey (TOKİ) was constituted. Especially with the arrangements made after the year 2003, TOKİ has become one of the leading actors of the housing sector in our country. Hence, it has built 500 thousand houses in the last decade.*

*Considering the population density of the province, it is remarkable that TOKİ has built a great amount of buildings in Erzincan. Within the province, especially in Erzincan Plain, a great majority of about 8000 houses have been completed by TOKİ. By this study, it is aimed to set forth the effects of the activities of TOKİ on the sectors of urbanization, infrastructure, illegal housing prevention, urban renewal, transportation, agriculture and construction.*

**Key Words:** *Erzincan plain, urbanization, TOKİ, mass housing, urban transformation.*

## 1. GİRİŞ

İnsanoğlu varoluşundan itibaren doğanın zor koşullarından ve dış tehditlerden korunmak amacıyla barınmaya ihtiyaç duymuştur. Önceleri doğal barınaklar olan mağaraları ve ağaç kavuklarını kendine sığınak olarak seçmiş, daha sonra taştan, çamurdan, ağaçtan, sazlardan yararlanarak geliştirdiği ilkel barınaklarda aşamaya başlamıştır. Tarım devrimi ve yerleşik hayatla beraber beslenme ihtiyacını yer değiştirmeden de sürekli karşılayabileceği gelişmişliğe ulaştığında ilk barınaklar da nitelik olarak değişikliğe uğramıştır. Barınma anlayışında yerleşik düzenle birlikte ortaya çıkan bu ilk köklü değişiklik aslında konutun da ortaya çıkış süreci olarak kabul edilir (Tanoğlu, 1966:199-201). Tarım devrimiyle başlayan bu süreçte ilk köyler ve zamanla dünya üzerinde ilk kentler kurulmuştur. Sanayi devrimine kadar geçen sürede kent sayısında ve kentlerdeki konut ihtiyacında büyük ölçekte bir değişiklik olmamış, konut ihtiyacı kentlerin kendi gelişimi ile sınırlı kalmıştır. Ancak sanayileşmenin ortaya çıkardığı kentleşme süreciyle kırdan kentlere doğru bir nüfus akışına neden olmuştur. Bu durum kentlerdeki en önemli sorun olan konut ihtiyacının da başlangıç noktasını oluşturmuştur.

Son iki asırdır dünyada kırsal kesimden kentlere olan göçlerle beraber kentlerde yaşayan nüfusun hızla artması mekânsal yapılanmalarda büyük değişiklikler meydana getirmiştir. Karmaşık ve dinamik bir yapıya sahip olan kentler de fiziksel, toplumsal, ekonomik, çevresel ve siyasal faktörlerin etkisiyle değişime uğramaktadır (İçli, 2011:45). Kentlere aşırı göçün yol açtığı nüfus yığılması sonucunda kentlerin mevcut yerleşme düzeni barınma ihtiyacını karşılayamamıştır. Sanayileşme ve hızlı kentleşmenin yoğun yaşandığı kentlerde artan nüfusun konut talebi karşılanamaz hale gelmiştir (Yılmaz ve Bozkurt, 2008:5). Bu durum ülkemizde de 1950'lerden sonra kırsal kesimden kentlere olan göçlerle ortaya çıkmış ve çözüm noktasında günümüze kadar yeterli kadar başarı sağlanamamıştır. Bu nedenle konut sorunu, ülkemizde gündemdeki yerini farklı boyutlarıyla her zaman korumuştur. Göçle gelen nüfusa sağlıklı bir yaşam alanı oluşturulmadığı için, kentlerin çevresinde adeta mantar gibi gecekondular ortaya çıkmıştır.

Kırdan kente göç ve hızlı nüfus artışının ortaya çıkarmış olduğu konut açığını gidermeye yönelik planlanan konut üretimi uygulamalarında belli bir mesafe alınmış olsa da, gerek kamu eliyle gerekse özel sektör tarafından gerçekleştirilen toplu konut üretimi niceliksel ve niteliksel olarak yetersiz kalmıştır (Özsoy, 2011:42). Bu nedenle soruna devlet eliyle köklü çözüm üretilmesi kaçınılmaz hale gelmiştir. Bu amaçla ülkemizde 1984 yılında çıkarılan 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile Toplu Konut Fonu uygulaması başlatılmıştır. Fonun etkin kullanımı için ise Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi kurulmuştur. Kurum, 1990 yılında Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ve kamu Ortaklığı İdaresi şeklinde iki ayrı kuruluş olarak ayrılmıştır. TOKİ özellikle 2000 yılından itibaren toplu konut üretiminde konut seferberliği başlatarak 2011 yılına kadar 500 bin konutun üretimini gerçekleştirmiştir. Ancak TOKİ'nin ülkemiz konut ihtiyacının sadece %10-15'lik kısmını karşıladığı dikkate alındığında, konut açığının ne derece ciddi boyutlarda olduğu ortaya çıkmaktadır.



Erzincan ovasının bugünkü morfolojisini ortaya çıkaran ovanın da oluşmasına neden olan tektonik hareketlerdir. Ülkemizdeki depremlerin önemli bir kısmının görüldüğü Kuzey Anadolu Fayı ve ovadaki diğer tali fay sistemleri Erzincan ovasının şekillenmesinde birinci derecede etkili olmuştur (Tüysüz, 1993:277-279; Akkan, 1961:123-135). Bu faylar boyunca meydana gelen depremler tarih boyunca çok sayıda doğal afetin yaşanmasına ve ovadaki yerleşmelerin büyük kısmının yerle bir olmasına neden olmuştur. Söz konusu bu depremler sonucunda pek çok kırsal yerleşmenin ve Erzincan şehrinin de yerinin değiştirildiği bilinmektedir.

Doğu Anadolu Bölgesi'ndeki ulaşım sistemleri büyük oranda depresyonları takiben kabaca doğu-batı istikametinde iki hat boyunca uzanmaktadır (Erinç, 1953:43). Bu işlek yollardan kuzeyde olanı Erzincan ovasından geçen Karasu-Aras doğal yoludur (Gürsoy, 1975:28). Tarihi İpek Yolu güzergahının bir kısmını da oluşturan ve günümüzde D-100 (E-80) karayolu diye adlandırılan bu yol, Horasan'dan itibaren iki kola ayrılmaktadır. Bunlardan biri Sarıkamış-Kars yönüne diğeri de Doğubayazıt üzerinden Gürbulak Sınır Kapısı ile İran'a ve Asya ülkelerine bağlanmaktadır. Aynı zamanda kuzey-güney yönünde Trabzon'dan başlayıp Zigana\* (2032 m) ve Ahmediye (2120 m) geçitlerini aşan yol sistemi de Erzincan üzerinden Diyarbakır'a ulaşmaktadır. Bu bakımdan tarihi çağlardan bu yana Karadeniz, İç Anadolu ve Doğu Anadolu Bölgeleri arasında geçiş sahası durumundaki Erzincan kuzey-güney ve doğu-batı yönlü ulaşım sistemlerinin kesiştiği bir konumda yer almaktadır.

Erzincan ovası çevresindeki depresyon alanlarına (Tercan 1450 m, Refahiye 1600 m, Kelkit 1450 m, Bayburt 1600 m, Erzurum 1850 m) göre yükseltisi daha az ve yüksek dağlık sahalardan çevrelendiği için iklim koşullarında hissedilir derecede etkiler gözlemlenmek mümkündür. Bir başka ifadeyle morfolojik yapının özellikle sıcaklık, yağış ve yerel rüzgarların yönlerinde belirgin tesirleri görülmektedir (Akkan, 1963:79). Erzincan Meteoroloji İstasyonu'nun sıcaklık değerlerine göre, yıllık ortalama sıcaklık 10.9 °C'dir. Bu değer Refahiye'de 6.1 °C, Bayburt'ta 6.8 °C, Erzurum'da 5.3 °C'dir. Bu değerlere göre Erzincan ovasında çevre istasyonlara göre sıcaklık ortalaması daha yüksektir. Ancak ova yüksek dağlarla çevrili olduğundan cephe yağışlarından çok az etkilenmektedir. Nitekim ortalama yağış 381.3 mm kadardır. Bu değer Refahiye'de 525.4 mm, Bayburt'ta 446.9 mm ve Erzurum'da 407.3 mm civarındadır.

Erzincan ovasının büyük kısmı derinliği fazla olan kumlu ve milli alüvyal topraklarla kaplıdır. Ovanın merkezi kısmında, Karasu ırmağı çevresinde ve Ekşisu mevkiinde drenaj koşullarının yetersiz olduğu alanlarda çorak hidromorfik topraklar yer almaktadır. Kuzeydeki Esence dağları ile güneydeki Munzur dağları ile ovanın kesiştiği piedmont ovası niteliğindeki sahalarda ise kolüvyal topraklar yaygındır (Hayli, 1995:50-51).

Erzincan Ovası'nın suları Karasu ırmağı tarafından boşaltılmaktadır. Erzurum'dan

---

\* Zigana Geçidi'nde ulaşım zorlukları nedeniyle Zigana Dağları'ndan geçiş kolaylığı sağlamak üzere 1988 yılında açılan Zigana Tüneli ulaşımı büyük ölçüde rahatlatmıştır. Tünel 1820 m yükseltide açılmış olup, 1702 m uzunluğa sahiptir.

kaynağını alan bu ırmağın, tektonik hareketlerle oluşmuş depresyonları (Erzurum, Aşkale, Tercan ve Erzincan ovaları) ve fayları takip ederek akışını sürdürdükten sonra Kemah Boğazı'na girer. Karasu ırmağına Erzincan ovasında kuzeydeki Esence dağları ile güneydeki Munzur dağlarından dereler karışmaktadır. Esence dağlarından kaynağını alan Vasgirt ve Değirmenpınar dereleri, Munzurlardan inen Mercansuyu, Delice ve Girlevik dereleri ile ovanın batısından karışan Çardaklı ve Göyne dereleri bunların başlıcalarıdır.

Verimli bir ova ve uygun iklim şartları Erzincan ovasının nüfuslanmasında önemli etkenler olmuştur. Nitekim 2012 yılı itibarıyla 217886 kişinin yaşadığı ilde bu nüfusun 157540'ı Erzincan ovasında toplanmıştır. Ovadaki nüfusun 96474'ü (%61) aynı zamanda ilin yönetim merkezi olan Erzincan kentinde, 61066'ı (%39) ise kasaba ve köylerde ikamet etmektedir. TOKİ uygulamalarının gerçekleştirildiği, Erzincan kenti ile Kavakyolu, Ulalar, Geçit, Çukurkuyu, Yaylabası, Yoğurtlu, Altınbaşak, Bayırbağ ve Üzümlü kasabalarının toplam nüfusu 126933'dür.

Erzincan ovasında yerleşmenin tarihi M.Ö. 3000'li yıllara dayanmaktadır. Ovadaki en eski yerleşme Tunç Çağı'na ait Altıntepe Höyüğü'dür (Özgüç, 1961:253-257). İlk çağlardan günümüze kadar birçok medeniyetin egemenliğine girmiş olan Erzincan'da doğal afetler sonucunda birçok yerleşmenin ortadan kalktığı ya da yerinin değiştirildiği ifade edilmektedir. Örneğin Erzincan kentinin depremler sonucunda tarihi kaynaklara göre günümüzdeki yerine gelene kadar beş kez yer değiştirmiştir (Altınbilek, 1997:134). Tarihte yaşanan doğal felaketlere rağmen Erzincan her dönemde çevresindeki yerleşmelerin merkezi olmayı sürdürmüştür.

Erzincan ovası hem iklim koşulları hem de verimli alüvyal toprakları ile tarımsal faaliyetler açısından oldukça elverişlidir. Ekşisu ve Karasu ırmağı çevresindeki bataklık alanları hariç ova toprakları ekip-biçme ve ekip-dikme faaliyetleri için uygun özelliklere sahiptir. Bu özellikleri ile tarihten günümüze Erzincan ovası çevresindeki yerleşmelerin gıda maddelerinin temin edildiği önemli bir saha olmuştur. Başta tahıllar olmak üzere, şekerpancarı ve çeşitli sebzeler önemli tarım ürünlerini oluşturmaktadır. Bağcılık faaliyetleri ise Esence dağlarının etek kısmında konumlanmış yerleşmelerde yaygındır. Tarımsal faaliyetler içerisinde değerlendirilen hayvancılık faaliyetlerinde besi hayvancılığı ön plana çıkmaktadır. Ancak Ekşisu yöresi ile Karasu ırmağı çevresindeki bataklık-çayır alanları da yapılmaktadır.

#### **4. TÜRKİYE'DE KENTLEŞME VE KONUT ARZ-TALEP ÖZELLİKLERİ İLE TOPLU KONUT UYGULAMALARI**

Türkiye'de kentleşme hareketlerini 1950 öncesi ve sonrası olmak üzere iki farklı dönem olarak incelemek mümkündür. 1950'ye kadar çok yavaş artış kaydeden kent nüfusumuz, bu tarihten sonra özellikle kırsal alanlardaki yapısal dönüşümlerden kaynaklanan çözümlerle birlikte çok hızlı bir artış sürecine girmiştir. Söz konusu tarihten sonra kırdan kente yönelik göçlerin şekillendirdiği bu hızlı kentleşme günümüzde de devam etmektedir. Başlangıçta daha çok sanayi faaliyetlerinin geliştiği İstanbul, İzmir, Ankara, Adana gibi büyük kentlere yönelik olan bu göçler, günümüzde farklı nedenlerle daha geniş bir alana yayılma eğilimindedir (Işık, 2005:58).

1950'lerden sonra ülkemizin hızlı kentleşme süreci birçok açıdan sanayileşmiş batı ülkelerinden farklı özelliklere sahiptir. Sanayileşmiş batı ülkelerinde kırsal kesimden kentlere olan göçün temelinde refah seviyesi yüksek bir hayat tarzına ulaşma çabası varken, ülkemizde özellikle 1950'li yıllarda iç göçlerde daha çok kırsal kesimdeki makineleşme nedeniyle ortaya çıkan işsizlik ve tarım arazilerinin artan nüfusun ihtiyacını karşılamada yetersiz kalması gibi faktörlerin etkisi olmuştur (Yücel, 1961:37-38). Bu nedenle ülkemizdeki kentleşme batı ülkelerinde olduğu gibi kentsel fonksiyonlara ve sanayileşmeye bağlı olarak ortaya çıkmış bir kentleşmeden ziyade daha çok nüfus yığılması şeklinde gerçekleşmiştir (DPT, 1973:112). Başka bir ifadeyle ülkemizdeki kentleşme, kentlerde kentin ekonomik ve sosyal faaliyetlerinin emme kapasitesinin üzerinde nüfusun bu yerleşim alanlarına yığılmasıyla meydana gelen demografik kentleşme şeklinde olmuştur (Yıldırım, 2004:24).

Ülkemizdeki kentleşme süreci, gelişmekte olan ülkelerde olduğu gibi hızlı bir gelişme göstermektedir. Bu durumu sayım dönemlerindeki kır ve kent nüfusu oranlarını incelediğimizde açıkça görmekteyiz. İlk nüfus sayımının yapıldığı 1927'den günümüze kadar geçen sürede kır-kent nüfusu ikileminde özellikle 1950'den sonraki sayım dönemlerinde kent nüfusu lehine sürekli bir artış olduğu görülmektedir. Nitekim 1927 sayımında %24,2 olan kentli nüfus oranı 1950'de %25 olmuştur (Tablo 1). Bu iki sayım dönemi arasında kır-kent nüfusu arasında fazla bir değişikliğin olmadığı görülmektedir. 1950 döneminden sonra ise toplam nüfus içerisinde kent nüfusu oranının giderek arttığı izlenmektedir. Kentli nüfusun oranı 1960 devresinde %31,9 olarak gerçekleşirken 1985 sayımında toplam nüfusun %53'ünün kentlerde yaşadığı tespit edilmiştir. 1950-1985 arasındaki 35 yıllık dönemde kentlerde yaşayanların oranı iki kattan daha fazla artmıştır. Ülkemizdeki kent nüfusu oranı 2012 ADNKS sonuçlarına göre %77,3 olarak gerçekleşmiştir. Bu durumda 1927 sayım döneminde 2012 sayımına kadar geçen sürede kır-kent nüfus oranlarında tam tersi yönde bir değişim meydana gelmiştir.

**Tablo 1.** Türkiye'de Sayım Dönemlerine Göre Kır ve Kent Nüfusu.

Yıl	Toplam	Kır	Kır (%)	Kent	Kent (%)
1927	13.648.270	10.342.391	75,8	3.305.879	24,2
1950	20.947.188	15.702.851	75,0	5.244.337	25,0
1970	35.605.176	21.914.075	61,5	13.691.101	38,5
1980	44.736.957	25.091.950	56,1	19.645.007	43,9
1990	56.473.035	23.146.684	41,0	33.326.351	59,0
2000	67.803.927	23.797.653	35,1	44.006.274	64,9
2010	73.722.988	17.500.632	23,7	56.222.356	76,3
2012	75.627.384	17.178.953	22,7	58.448.431	77,3

**Kaynak:** TÜİK verilerinden yararlanılarak hesaplanmıştır.

Kentli nüfus oranımızın sürekli artması, ilk sayım döneminden bu yana bir kentleşme sürecinin varlığını ve özellikle 1950 yılından sonra artan bir hızla devam ettiğini göstermektedir. Ancak bu artış kentlerdeki olağan doğurganlık artışının ötesinde kırsal alanlardan kentlere doğru devam eden iç göçlerden kaynaklanmaktadır. Nitekim ülkemizdeki doğurganlığa dayanan nüfus artışı ile kır ve kent nüfus artışı karşılaştırıldığında, kent nüfusundaki artışın kentlerdeki doğurganlığın doğal bir sonucu

olmadığı görülür. Örneğin 1950-1980 yılları arasını kapsayan 30 yıllık dönemde toplam yıllık nüfus artışı %7.1 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde kent nüfus artışının %12.5, kırsal nüfus artışının ise %5.3 arttığı dikkat çekmektedir. Oysa doğum oranının daha yüksek olduğu kırsal kesimde nüfus artışının kentlere göre daha fazla olması beklenirken, kent nüfus oranındaki artış hızı, kentleşmenin doğurganlıktan ziyade kırsal kesimden kente doğru olan iç göçlerle ilgilidir (Yıldırım, 2004:25).

Türkiye’de büyük ölçüde kırdan kentlere olan göçlerle şekillenen hızlı kentleşmenin ortaya çıkarmış olduğu en büyük sorunlardan biri kuşkusuz konut ihtiyacıdır. Gelişme hızının kentleşme hızından düşük olduğu ülkemizde göçle gelen nüfusun konut ihtiyacını karşılamada ne merkezi idare ne de yerel yönetimler gerektiği miktarda nitelikli, erişilebilir, altyapılı arsayı temin edememiş ve artan konut talebi karşısında uygun kredi sistemlerini geliştirememiştir (Karasu, 2005:57). Bu nedenle konut açığı her yıl kullanıma hazır hale getirilen konut sayısından yüksek olmuştur. Talebi karşılayacak yeterli hazır konut üretimi gerçekleşmeyince, halk yasadışı düşük standartlı gecekondular türü konut yapımına yönelerek bu açığı kapama yoluna gitmiştir (Kömürlü, 2006:56).

Ülkemizde özellikle demografik faktörler nedeniyle konut gereksinimi, oldukça yüksek bir düzeye yükselmiş durumdadır. Ancak konut maliyetlerinin yüksek oluşu ve konuta gereksinim duyan nüfus gruplarının gelir düzeyinin düşük olması bu gereksinimin talebe dönüşmesine imkan vermemektedir. Bu nedenle konut açığının artmasıyla soruna çare aranması gerekmiş ve alternatif bir çözüm olarak karşımıza toplu konut yapımı ve kooperatifçilik çıkmıştır (Kömürlü, 2006:45-48).

Toplu konut ihtiyacının temelinde, dünyadaki sanayileşme süreciyle beraber kırsal kesimden kentlere yönelen nüfus kitlesinin ekonomik ve sosyal yaşamında meydana gelen büyük değişiklikler yatmaktadır. Sanayileşme ve buna bağlı olarak sermaye birikimi sürecinde başta İngiltere olmak üzere Almanya, Fransa, Belçika ve diğer Avrupa ülkeleri önemli toplu konut uygulamaları gerçekleştirmişlerdir. Bu süreçte ekonomik imkanları kısıtlı, kendi tasarruflarıyla konut edinme imkanına sahip olmayan toplum kesimlerinin konut sahibi olmalarını sağlayacak girişimler, dünyanın hemen her tarafında devletin, yerel yönetimlerin ya da sosyal amaçlı kuruluşların desteğiyle sağlanmıştır. Sanayileşme sürecini tamamlayan ülkeler bu konuda sıkıntı yaşamazken, özellikle gelişmekte olan ülkelerde kırsal alanlardan kentlere yoğun iç göçün yanı sıra konut üretiminde devletin düzenleyici rolünün yetersiz kalması kaçak, sağlıksız yerleşim alanları ve gecekondular bölgelerinin ortaya çıkmasına zemin hazırlamıştır (TOKİ, 2011:4). Kentlere göç eden nüfus kitlesinin hem daha sağlıklı koşullarda yaşamasını temin etmek hem de talep edilen konut ihtiyacını karşılamak amacıyla gerek merkezi idare gerekse yerel yönetimler tarafından çeşitli çalışmalar başlatılmıştır. Bu kapsamda yeni kentler kurarak ihtiyacı karşılamaya yönelik toplu konut yapımı gündeme gelmiştir.

Türkiye’de II. Dünya Savaşı sonrasında sanayileşme stratejisinde meydana gelen değişikliklerle birlikte kırsal alanlardan kentlere yoğun iç göç başlamış, hızla büyüyen kentlerde ortaya çıkan barınma ve yerleşim sorunları ülkenin temel problemlerinden biri haline gelmiştir. Özellikle İstanbul, Ankara, İzmir gibi büyük kentlerin yakın çevrelerinde kaçak yapılaşma sonucunda gecekondular mahalleleri ortaya çıkarken, beraberinde getirdiği



yerleşim sorunları da her geçen yıl artmıştır (TOKİ, 2011:4). Göçlerle birlikte kentlerde geleneksel yaşama alışkanlıkları terk edilerek, yavaş yavaş kentsel kültür insanların yaşam tarzını belirlemeye başlamıştır. Kentlerde ortaya çıkan bu olumsuz etkilerin ciddi boyutlara ulaşması devlet eliyle konut yapımını adeta zorunlu hale getirmiştir.

Bu durum Türkiye Emlak Kredi Bankası'nı kent dışındaki boş arazileri planlamaya yöneltmiş ve ilk olarak İstanbul'da Koşuyolu, Levent ve Ataköy<sup>1</sup> projeleri gerçekleştirilmiştir. Bu projelerde çok katlı ve az katlı konutlar karma konut modelleri şeklinde planlanmıştır. Ancak başlangıçta alt ve orta gelirli ailelere yönelik olarak tasarlanmış olmasına rağmen giderek yüksek gelir gruplarına yönelik lüks konutlar üretilmeye başlanmıştır. Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin öncülük yaptığı Batıkent projesi, çok sayıda kooperatifin gücünü birleştiren ve kent merkezi dışında yapılan sosyal konut uygulamalarının farklı bir örneği olarak gerçekleştirilmiştir (TOKİ 2011:4). Ancak bu ve benzeri projelerin kırdan kentlere akan nüfus kitlesinin artan konut ihtiyacını karşılamada hiçbir dönem yeterli olmamıştır.

## **5. TÜRKİYE'DE KONUT EDİNMEYE YÖNELİK FİNANSMAN SİSTEMLERİ**

Ülkemizde konut yapımına finansman sağlayan yapıyı kurumsal olmayan ve kurumsal yapı şeklinde sınıflandırabiliriz. Finansman kaynaklarımızın yeterince kurumsallaşamamış olması ve toplumun büyük kesiminin finansman şirketlerinden yararlanabilecek gelir düzeyine sahip olmayışı konut üretimi ve temininin kurumsal yapı dışında gerçekleşmesine neden olmaktadır. Bu kapsamda konut edinme, yap-satçılardan vadeli olarak konut satın alınması ya da kişilerin kendi konutlarını kendileri inşa etmesi ya da ettirmesi şeklinde gerçekleşmektedir (DPT, 2001:58-59).

Konut açığını gidermede kuşkusuz en büyük sermaye kamu desteğiyle oluşturulan finansman kaynaklarıdır. Bu çerçevede kaynakların verimli kullanımı için geliştirilmiş finansman modellerinden biri de toplu konut uygulamalarıdır. Türkiye'de toplu konut üretimi, Emlak Bankası, Toplu Konut İdaresi, kooperatifler ve birlikleri ile özel şirketler eliyle gerçekleşmektedir (Eryılmaz, 1995:18).

Ülkemizde konut sorununu çözmek amacıyla Cumhuriyetin ilanından günümüze

---

<sup>1</sup> 1945'lerden sonra ortaya çıkan, toplu konut yapımıyla yeni kentler kurma eğilimi doğrultusunda, Emlak Kredi Bankası İstanbul'da Ataköy yerleşmesini planlar. Büyük bir kısmı bataklık olan 377 hektarlık bir alanda 60 bin nüfuslu bir yerleşme hedeflenir. Ataköy yerleşmesi, Yedikule'den Florya'ya kadar uzanan küçük sahil yerleşmelerinin en büyüklerinden olacak şekilde düzenlenecektir. Bölge, demiryolu ile İstanbul kent merkezine 10 kilometrelik bir mesafededir. Ayrıca yerleşmenin güneyinde bulunan Sirkeci- Florya Sahil Yolu ile kuzeyinde bulunan Londra Asfaltı Ataköy'ü İstanbul'a bağlayan iki ana ulaşım arteri olarak kullanılacaktır. Havaalanına yakınlığı ve sahilde 50 hektarlık bir turistik alanın yer alması da yerleşmenin değerini artırır. Genel yerleşim planında yerleşme 3 bin ile 15 bin nüfuslu 10 mahalleye ayrılır. Tüm mahallelerin merkezi olan 5. Mahalle içinde bir tren istasyonuna yer verilir ve istasyon binasının iki tarafına da ticari, idari ve sosyal merkez tesisleri yapılır. 1. mahallede 662 konut bulunmaktadır. 2. mahallede 852 daire vardır. 3. ve 4. mahallede toplam 2772 konut yer almaktadır. 35 hektar alanı kaplayan 5. mahalle, sitenin merkez mahallesidir. 5. mahallede 2963 konut bulunmaktadır. 7 ve 8. mahallede 1398 adet konut yapılmış, 9 ve 10. mahalle inşaatları ise üç etapta sonuçlanmıştır (Türkiye Mühendislik Haberleri / Sayı 442-443 - 2006/2-3, s.60-61).

kadar gerek kamu gerekse özel sektör tarafından çeşitli finansman politikaları benimsenmiştir. Ancak uygulanan bu politikalar artan nüfusun konut ihtiyacını karşılamada yetersiz kalmıştır. Bu amaçla ilk olarak 1926 yılında Emlak ve Eytam Bankası kurulmuştur. Bankanın amacı halkın inşaat teşebbüslerini desteklemek ve gerek duyulan krediyi sağlamaktır. 1946 yılından sonra ise söz konusu bu banka yapılandırılarak Türkiye Emlak Kredi Bankası adını almıştır. 1988 yılına kadar faaliyetlerini sürdüren Türkiye Emlak Kredi Bankası çağdaş konutların yapımına öncülük yapmıştır. Bu dönemin en önemli toplu konut uygulamaları; Ankara-Yenimahalle, Ankara-Telsizler, İstanbul-Levent, İstanbul-Koşuyolu İstanbul-Emekli Subay Evleri, İstanbul-Ataköy, İzmir-Denizbostanlısı, Edirne-Mimar Sinan, Eskişehir-Yunuskent, Urfa, Çankırı ve Diyarbakır konutlarıdır. Bunların dışında İstanbul-Ataşehir, Bahçeşehir, Mimaroba, Sinanoba, Ankara-Bilkent, Elvankent, Konutkent, İzmir-Gaziemir, Mavişehir gibi projelerini de bu banka başarıyla gerçekleştirmiştir (<http://www.tasfiyeemlak.com>). Türkiye Emlak Kredisi Bankası 2001 krizinin ardından Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından tasfiye edilerek mevduatları Ziraat Bankası'na devredilmiştir.

Toplu konut üretiminde Toplu Konut Kanunu çıkarılıncaya kadar en önemli rolü kooperatifler üstlenmiş, inşaat şirketlerinin bu alanda faaliyet göstermesi yakın zamana kadar çok sınırlı kalmıştır. İlk olarak 1935 yılında Bahçelievler kooperatifinin kurulmasıyla başlayan konut kooperatifçiliği, 1946 yılında kurulan Sosyal Sigortalar Kurumu'nun 1950'li yılların başlarından itibaren konut kredilerini kooperatiflere tahsis etmesiyle yaygınlaşmıştır. Önceleri çoğunlukla kentlerin imar alanı dahilinde konut yapımını sürdüren kooperatifler, 1960'lı yılların sonlarına doğru arsa ve konut maliyetlerini ucuzlatmak için imar sınırlarının dışında inşa faaliyetlerini yoğunlaştırmaya başlamıştır. SSK kredilerini kullanarak konut yapımına işçi sendikaları da katılmış, üyelerini kooperatiflerde örgütleyen sendikalar büyük konut projelerinin yapımını gerçekleştirmişlerdir (Türel, 1989:147). Örneğin Türk-İş sendikası tarafından kurulan Balgat Yapı Kooperatifi, SSK konut kredisinden yararlanma olanağı bulunan sigortalı işçilerden belli bir miktar alınmak suretiyle yapılmıştır (Seren ve Aysan, 1978:83-84). SSK tarafından kredi olarak dağıtılan fonlar yüksek enflasyonun etkisiyle kısa sürede erimiş ve kurum finansman krizine girmiştir. SSK'nın kooperatiflere kredisi vermesi 2984 sayılı Toplu Konut Kanunu ile oluşturulan Toplu Konut Fonu'nun yürürlüğe girmesiyle son bulmuştur.

Konut kredisi veren diğer bir kuruluş ise, 1961 yılında kurulan Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK)'dur. 1962 yılından itibaren üyelerinden gelen talepler doğrultusunda gerek kredi vererek gerekse kendi satın aldığı arsalar veya kuruma ait arsalar üzerinde yaptırdığı konutlar ile toplu konut üretimine girmiştir ([www.oyak.com.tr](http://www.oyak.com.tr)). OYAK'ın toplu konut uygulamalarına örnek olarak 1997 yılında Ankara'da etaplar halinde inşa edilen Zirvekent Konut Projesi 2006 yılında OYAK-TOKİ işbirliğinde tamamlanan Eryaman Atakent Konut Projesi ve aynı yıl başlanan İkitelli OYAKKENT projeleri verilebilir.

Konut yatırımlarına finans sağlayan Esnaf ve Sanatkârlar ve Diğer Bağımsız Çalışanlar Sosyal Sigortalar Kurumu (BAĞ-KUR) 1971 yılında kurulmuştur. BAĞ-KUR pirim ödeyen sigortalılarına 1976-1980 döneminde kredi sağlayarak konut edindirme yoluna gitmiştir. Ancak tıpkı SSK'da olduğu gibi BAĞ-KUR da yüksek faiz sübvansiyonlu

krediler nedeniyle 1980 yılında konut kredisi vermeyi durdurmuştur (Kömürlü, 2006:123-124).

Ülkemizde yıllık enflasyonun %10'un altına inmesi, 2007'den itibaren birçok batı ülkesinde uygulanan Mortgage finans sistemini gündeme getirmiştir. Bu sistemle bankalar ve özel finans kurumları on yıl gibi uzun vadeli kredi vermeye başlamışlardır.

## **6. TÜRKİYE'DE TOKİ UYGULAMALARI**

Türkiye'de konut sektöründe yaşanan sıkıntıların devlet eliyle ortadan kaldırılması amacıyla 1981 yılında 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu oluşturulmuş, 1984 yılında yayımlanan 2985 sayılı Toplu Konut Yasası ile Toplu Konut Fonu uygulaması başlatılmıştır. 2985 sayılı Toplu Konut Yasası ile genel idare dışında, tüzel kişiliği olan Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuş, 1990 yılında ise Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı şeklinde iki ayrı teşkilat haline dönüştürülmüştür. Bu kanunun 2. maddesiyle kurulan Toplu Konut Fonu<sup>2</sup> ile öncelikle konut üretimindeki yetersizliğin en önemli sebebi olan finansman sorununun çözülmesi amaçlanmıştır. TOKİ 2003 yılından sonra ise kredi yoluyla konut edindirmekten çok konut yapımına ağırlık vererek ülkemizin 81 ili, çok sayıda ilçesi ve hatta birçok köyüne kadar yoğun bir konut yapım faaliyetine başlamıştır.

Kurulduğu tarihten beri, Toplu Konut Fonu'nun da sağladığı imkanlarla, ülkemizde konut politikalarının belirlenmesi ve uygulanmasında en önemli kurum olan TOKİ, kuruluşundan 2002 yılına kadar yaklaşık 950 bin konuta kredi yoluyla finansman desteği sağlamış, aynı zamanda kendi arsaları üzerinde 43.145 konutun inşaatını da tamamlamıştır (www.toki.gov.tr). 2002 yılından sonra ise, TOKİ konut kredileri yoluyla finansman temin etmenin yanında bizzat konut yapımını üstlenmiştir. Bu çerçevede 2011 yılı itibarıyla 500 bin konut tamamlanmış ve bir o kadar konutun yapımına da başlanmıştır.

TOKİ ülkemizdeki kentleşme ve konut sorunlarına çözüm kapsamında çeşitli programlar geliştirerek uygulamaya koymaktadır. Bu uygulamalar; alt ve orta gelir grubuna yönelik sosyal konutlar, kentsel dönüşüm projeleri, uydu kent uygulamaları, afet konutları, tarımköy uygulamaları, göçmen konutları, kaynak geliştirme ve gelir paylaşımı projeleri, sosyal donatılar ve kamuya yönelik uygulamalar olarak incelenebilir.

Ülkemizde yaşanan konut sıkıntısının her geçen gün artarak devam etmesi, TOKİ'nin 2003 yılından sonra kurumsal yapısının geliştirilmesi ve yapılan yasal

---

<sup>2</sup> 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile oluşturulan Toplu Konut Fonu'nun gelir kaynakları; İdare tarafından satışı yapılacak konut, işyeri, arsa ve arazilerin satış ve kira gelirlerinden, İdare tarafından açılacak kredilerin geri ödemelerinden, Hazine arsaları üzerine yapılan konut ve işyerlerinin arsa maliyet bedellerinin en çok yüzde 25'ine kadar alınacak katılım payından, Hazine Müsteşarlığının uygun görüşü üzerine yurt dışından sağlanacak kredilerden, Faiz gelirlerinden, Bütçe kanunları ile tahsis edilen ödenek ve 29.6.2001 tarihli ve 4705 sayılı Kanunun 1 inci maddesi uyarınca alınan harçlardan, Ek 1 inci maddenin birinci fıkrasının (m) bendi kapsamında; talep edilen proje ve uygulamaların idarece yapılması veya yaptırılması için imzalanan protokollerle belirlenen inşaat bedelinin yüzde üçünden az, yüzde onundan fazla olmamak üzere, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak olan idare hizmet payı tutarlarından, İdareye yapılacak bağış ve yardımlardan meydana gelmektedir ([http://www.toki.gov.tr/docs/mevzuat/2985\\_SAYILIKANUN.pdf](http://www.toki.gov.tr/docs/mevzuat/2985_SAYILIKANUN.pdf)).

düzenlemelerle yetkilerinin genişletilmesi ihtiyacını ortaya çıkarmıştır. Bu kapsamda 2007 yılına kadar çeşitli yasal düzenlemeler yapılarak TOKİ'nin arsa portföyü genişletilmiş ve idarenin kendi kaynaklarını kullanarak projeler geliştirebilmesi amaçlanmıştır. TOKİ'nin uzun vadeli stratejisi, alt ve orta gelir grubuna yönelik sosyal konutlar ve gerekli hizmet birimlerini altyapılarını da tamamlayarak faaliyete geçirmektir. Bunun için ülke genelinde, konut ihtiyacının acil çözüm bekleyen alanları tespit edilmekte ve toplu konut yatırımları için uzun vadeli bir eylem planı geliştirilmektedir. Bu kapsamda, özellikle ülkemizin ekonomik anlamda geri kalmış doğu yarısı ile kırsal kesimden göç alan büyük kentlerimizde dar gelirli ailelere yönelik sosyal konut uygulamalarıyla konut sorunu çözümlenmeye çalışılmaktadır (TOKİ Kurum Profili, 2010-2011:28).

Devlet Planlama Teşkilatı Onuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı'na göre şehirleşme, nüfus artışı, yenileme ve afetten kaynaklanan konut ihtiyacının 4.1 milyon olacağı tahmin edilmektedir (Onuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı, 2013:147). Bu durumda beş yıllık kalkınma sürecinde yıllık yaklaşık 800 bin konutun yapılması gerekmektedir. TOKİ'nin amacı, bu konut ihtiyacının yüzde beş ile on arasında bir kısmını üretmektir. TOKİ göçlerle birlikte nüfusu hızla artan büyük kentlerimizde hem daha sağlıklı bir yaşam alanı oluşturmak hem de kent merkezlerindeki yoğunluğu azaltmak amacıyla uydu kentler kurmaktadır. İstanbul, Ankara, İzmir, Adana ve Diyarbakır gibi büyük kentlerde bu amaçla yeni yaşam alanları planlanarak yapımına başlanmıştır (www.toki.gov.tr). Ankara-Yapracık, İstanbul-Kayabaşı uydu kent uygulamaları bu amaçla inşa edilmiştir.

Hızla artan konut talebine kentlerin, normal gelişme hızında yanıt verememesi, uzun yıllardır kentlerimizin kimliğini tehdit edecek bir ölçüde sağlıksız biçimde yapılaşmasına neden olmaktadır. Gecekondu ve kaçak yapıların yanında, ekonomik ömrünü tamamlamış mevcut konutlarda, özellikle deprem riskinin yüksek olduğu kentlerimizde ciddi bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır. Uygun olmayan araziler üzerinde, kalitesiz malzemelerle, temel mühendislik ve yapım tekniklerinden yoksun, plan gözetilmeksizin inşa edilmiş konutlar, hem içinde yaşayanların sağlığı hem de kentlerimizin dokusu üzerinde olumsuz bir görüntü oluşturmaktadır. Bu sorunun çözümündeki en büyük engel ise konut alım gücü olmayan dar gelirli kesime yönelik sosyal konut politikalarının eksikliğidir (www.toki.gov.tr).

TOKİ'ye, 2004 yılında çıkarılan 5162 sayılı kanun ile gecekondu dönüşümü uygulamalarında kamulaştırma ve imar planı yapma yetkisi verilmiştir. 2007 yılında çıkarılan, 5069 sayılı yasa ile 775 sayılı Gecekondu Kanununda değişiklik yapılarak, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın tüm yetkileri TOKİ'ye devredilmiştir. Toplu Konut İdaresi Kaynaklarının Kullanım Şekline İlişkin Yönetmelik kapsamında, TOKİ'ye gecekondu bölgelerinin dönüştürülmesi ve iyileştirilmesi amacıyla finansman sağlama yetkisi verilmiştir. TOKİ 2003'ten bu yana belediyelerle işbirliği içinde bir yandan gecekondu ve kaçak yapı alanlarını dönüştürürken, bir yandan da dar gelirli kesimler için ürettiği konutlarla yeni gecekondu bölgelerinin oluşmasına engel olmaya çalışmaktadır.

TOKİ, doğal afetlerden zarar gören bölgelerde konut, altyapı ve kamu hizmetleri planlama, inşa etme ve yenileme çalışmalarında da etkin rol oynamaktadır. 1992 Erzincan depremi ile başlayan çalışmaları günümüzde de doğal afetlerin yaşandığı alanlarda

sürmektedir. TOKİ afet bölgelerinde konut ve işyeri yapımını sürdürdüğü gibi kredi imkanları da sunmaktadır. Doğal afetlerin sıklıkla yaşandığı ülkemizde TOKİ, 2003 yılında Bingöl depremi sonrasında toplam tutarı 110 milyon TL'yi bulan 19 projeye imza atmıştır (Foto). Söz konusu bu proje çevresinde 2.857 konut, bir ilkokul ve bir lise, belediye için çok amaçlı bir salon, atıksu arıtma tesisi, cami ve karakol inşa edilmiştir. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile Afet İşleri Genel Müdürlüğü'yle iş birliği içinde çalışmalarını sürdüren TOKİ, son sekiz yılda 18 bin afet konutu üretmiştir (www.toki.gov.tr).

TOKİ uygulamalarının yapıldığı alanlardan biri de kırsal kesime yönelik Tarımköy projeleridir. Bu projelerin amacı kentlere yönelik göçleri azaltmak, köylünün yerinde iskanını sağlamak amacıyla kültürel dokuya uygun mimari ile kent hayatının standartlarını kırsal kesime de götürmektir. Tarımköy projeleri kapsamında yapılan konutlar her bölgenin iklim özellikleri ve halkın ihtiyaçlarına göre dizayn edilmektedir. Kırsal kesimde geleneksel yapı malzemesiyle yapılmış derme çatma evler yerine altyapısı, çevre düzenlemesi ile kentlerdeki konutları aratmayacak özelliklere sahip konutlar inşa edilmektedir. Tarımköy projesi sadece konut odağında ortaya çıkan bir proje olmayıp, proje kapsamında toprağı olmayan çiftçilere tarım arazisi ve işletme kredileri verilerek geçim kaynaklarının geliştirilmesi, nitelikli tarımsal ürünlerin üretilmesi ve işlenmesi, kooperatifler aracılığıyla pazarlama imkanlarının artırılması amaçlanmaktadır. Bununla birlikte TOKİ ve Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün işbirliği sonucu baraj ya da benzeri altyapı projelerinin inşası için arazileri istimlak edilmiş olan köylülere daha önce uyguladıkları tarım ve hayvancılık faaliyetlerine uygun olarak yeni bir alana yerleştirilmeleri sağlanmaktadır. Tarımköy projeleri kapsamında TOKİ, 34 köyde 4.000'in üzerinde modern konut tamamlamıştır. (www.toki.gov.tr).

TOKİ siyasi nedenlerle ülkemize gelen göçmenlere de konut sağlanması konusunda destek olmaktadır. Sovyet rejiminin çökmesiyle beraber 1989 yılında Bulgaristan'dan ülkemize sığınan 300 bini aşan soydaşımızın yerleşimi amacıyla Yüksek Planlama Kurulu bünyesinde 1990 yılında Göçmen Konutları Koordinatörlüğü kurulmuş, 2004'ten itibaren ise TOKİ bu konuda görevlendirilmiştir. Göçmen vatandaşlarımızın konut ihtiyacına yönelik ülkemizin değişik illerinde göçmen konutları yapılması planlanmıştır. TOKİ, 23.495 konutluk projenin kredi finansmanı için Avrupa Konseyi Kalkınma Bankası'ndan, alt yapı projeleri için ise İslam Kalkınma Bankası'ndan toplam 386,7 milyon ABD doları kredi kullanılmıştır (TOKİ Kurum Profili, 2010-2011:66).

TOKİ'nin konut sektöründe etkin olduğu diğer bir alan da Kaynak Geliştirme ve Gelir Paylaşımı Projeleri'dir. Arsa karşılığı yapılan Gelir Paylaşım Projeleri TOKİ'nin dar ve orta gelirli vatandaşlara yönelik sosyal nitelikli konut projelerine kaynak temini açısından oldukça önemlidir. TOKİ, bu modeli kısa vadeli sermaye giderleri ile uzun vadeli alacakları arasındaki farkı kapatmak için devreye sokmuştur. Bu sistemde, arsa geliştirme ve yatırım için gerekli tüm finansmandan yüklenici firma sorumludur. Bu projeler, İstanbul, Ankara ve İzmir gibi konut sorununun daha fazla hissedildiği büyük kentlerde uygulanmaktadır. Örneğin İstanbul'da Ataşehir Ağaoğlu, Halkalı, Bakırköy Novus Residans, Ümraniye İdealistkent, Büyükçekmece Kentplus, Avcılar, İkitelli ve Ataköy, Ankara'da Eryaman, İzmir'de-Karşıyaka Albayrak Mavişehir, Tekirdağ'da Çorlu ve Çerkezköy, Eskişehir'de Tepebaşı Kaynak Geliştirme Uygulamaları bu gibi gelir paylaşımı

projeleri sonucunda inşa edilmiştir. Bu uygulamalarda yaklaşık 84 bin konut üretilmiştir (www.toki.gov.tr).

TOKİ, yeni yaşam alanlarında insanların sağlıklı bir sosyal yaşam sürebilmesi için bütüncül bir planlama ve yönetim anlayışıyla altyapı ve sosyal donatıların en yüksek standartlarda oluşturulmasına dikkat etmektedir. Konut inşa etmenin yanında aynı zamanda ulaşım başta olmak üzere altyapı hizmetleri, eğitim, sağlık, kültür, ticaret gibi sosyal donatıları, parklar, bahçeler, spor, dinlenme ve eğlence tesisleriyle aslında bir yaşam kompleksi sunmaktadır. Ayrıca kreşler, ticaret merkezleri, camiler ve kültürel tesisleri yapılarıyla da örnek projeler üretmektedir. Bununla birlikte hastaneler ve sağlık ocakları, okullar, yurt ve pansiyonlar, spor salonları, sevgi evleri, engelsiz yaşam merkezleri, huzur evleri, askeri tesis ve karakol yapımı konusunda da kamu kurumlarıyla ortak projeler oluşturmaktadır.

## 7. ERZİNCAN OVASINDA TOKİ UYGULAMALARI

TOKİ'nin, Erzincan ovasındaki faaliyetlerini Erzincan kentindeki sosyal nitelikli konut üretimi ve kentsel dönüşüm projeleri ile kasabalardaki sosyal konut ve tarımköy uygulamaları şeklinde sınıflandırmak mümkündür. Bu kapsamda ovada 30 adet TOKİ uygulaması çerçevesinde 7933 adet konut ile okul, cami, kültür merkezi, ticaret alanı, açık spor alanları, alt yapı ve çevre düzenlemesi yapılması planlanmıştır (Tablo 2). Şimdiye kadar 3745 konut tamamlanarak anahtar teslimi yapılmıştır. Geriye kalan konutların büyük kısmının da *kaba inşaatı* bitirilmiştir.

**Tablo 2:** Erzincan İlindeki TOKİ Uygulamaları.

Proje adı	Proje Tipi	Proje Durumu	Konut sayısı
Erzincan merkez 256 adet konut, 1 adet sosyal tesis adaiçi ve genel altyapı ile çevre düzenlemesi inşaatı işi	Konut+Sosyal donatı	Tamamlandı	256
Erzincan merkez Aslanlı mah. (defterdarlık) 176 adet konut inşaatı ile genel adaiçi altyapı ve çevre düzenlemesi işi	İdare konut uygulaması	Tamamlandı	176
Erzincan Üniversitesi 144 adet konut inşaatı ile altyapı ve çevre düzenlemesi işi	İdare konut uygulaması	Tamamlandı	144
Erzincan Çarşı mah. 1. etap	Kentsel yenileme projesi	Tamamlandı	368
Erzincan Çarşı mah. 2. etap (konut+ticaret+semt konağı)	Kentsel yenileme projesi	Tamamlandı	512
Erzincan Çarşı mah. 24 derslikli ilköğretim okulu	Altyapı ve sosyal donatı	Tamamlandı	
Erzincan merkez Mengüceli mah.	Kentsel yenileme projesi	Tamamlandı	153
Erzincan merkez Mengüceli 2.etap	Alt gelir grubu	Tamamlandı	368
Erzincan merkez Mengüceli 3. etap	Alt gelir grubu	Tamamlandı	112
Erzincan merkez Mengüceli toplu konut alanı sosyal donatı (çarşı, açık spor alanları, kafeterya, camii)	Altyapı ve sosyal donatı	Tamamlandı	
Erzincan Geçit konut + ilköğretim 16, ticaret merkezi	Altyapı ve sosyal donatı	Tamamlandı	304
Erzincan Refahiye	İdare konut	Tamamlandı	84

*The Activities of Housing Development Administration (Toki) in Erzincan Plain and the Effects of Them on Urbanization*

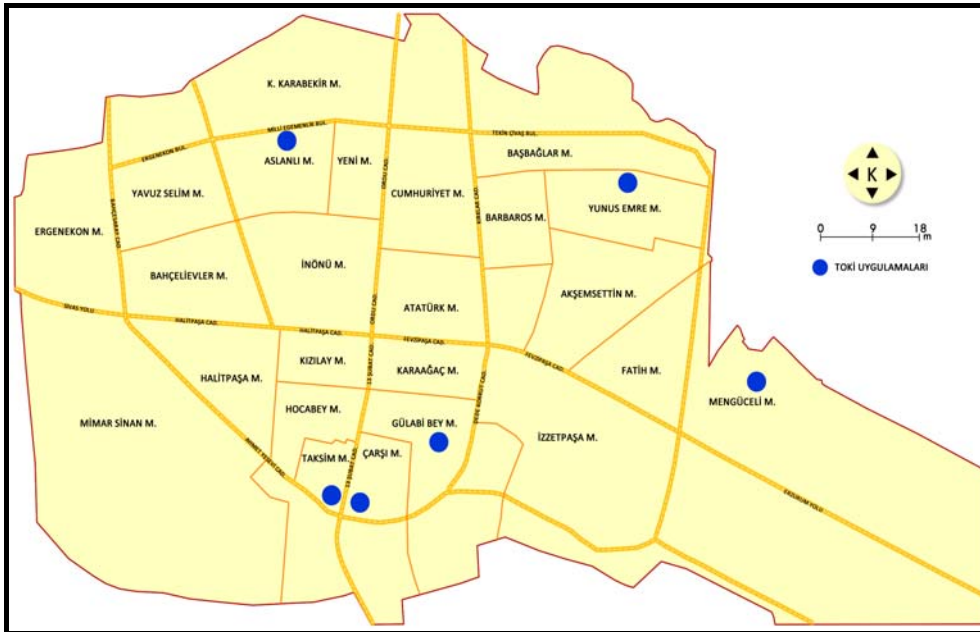
	uygulaması		
Erzincan Üzümlü (84 alt gelir)	İdare konut uygulaması	Tamamlandı	372
Erzincan Yaylabası 277 konut - tarımköy	Tarımköy	Tamamlandı	277
Erzincan-Çayırılı + ticaret merkezi (alt gelir)	Alt gelir grubu	Tamamlandı	84
Erzincan Kemaliye Hacıyusufmahdi	İdare konut uygulaması	Tamamlandı	68
Erzincan - Altınbaşak 61 konut tarımköy uygulaması	Tarımköy	Tamamlandı	61
Erzincan - Bayırbağ 40 konut tarımköy uygulaması + ticaret merkezi	Tarımköy	Tamamlandı	40
Erzincan Çukurkuyu ( tarımköy )	Tarımköy	Tamamlandı	42
Erzincan Kemaliye Taşdıbi	İdare konut uygulaması	Tamamlandı	40
Erzincan Kavakyolu 560 adet konut, ile altyapı ve çevre düzenlemesi inşaatı işi	İdare konut uygulaması	Tamamlandı	560
Erzincan merkez 16 derslikli lise inşaatı, Mengüceli İÖO (24) ile altyapı ve çevre düzenleme işi	Altyapı ve sosyal donatı	Tamamlandı	
Erzincan Demirkent 1 adet 24 derslikli ilköğretim okulu, altyapı ve çevre düzenlemesi inşaatı işi	Altyapı ve sosyal donatı	Tamamlandı	
Erzincan İliç 90 adet konut ile altyapı ve çevre düzenlemesi inşaatı işi	İdare konut uygulaması	İnşaat aşamasında	90
Erzincan ili Taksim mahallesi 464 adet konut l' er 16 derslikli ilköğretim okulu, cami ve kütüphane inşaatları ile altyapı ve çevre düzenlemesi işi	Konut+Sosyal donatı	İnşaat aşamasında	464
Erzincan ili 1000 kişilik polis okulu ile altyapı ve çevre düzenlemesi inşaatı işi	Altyapı ve sosyal donatı	İnşaat aşamasında	
Erzincan Taksim mahallesi 96 adet konut inşaatı ile altyapı ve çevre düzenlemesi	Kentsel yenileme projesi	İnşaat aşamasında	96
Erzincan ili merkez ilçesi Ulalar 757 adet konut ile altyapı ve çevre düzenlemesi inşaatı işi	İdare konut uygulaması	İnşaat aşamasında	757
Erzincan Tercan 50 yataklı hastane, lojman ve jeneratör, trafo binası inşaatları ile altyapı ve çevre düzenlemesi işleri (ikmâl inşaatı)	Altyapı ve sosyal donatı	İnşaat aşamasında	
Erzincan ili Tercan ilçesi 288 konut inşaatı ile altyapı ve çevre düzenlemesi inşaatı işi	İdare konut uygulaması	İnşaat aşamasında	288
Erzincan ili Üzümlü ilçesi Bayırbağ belediyesi 190 adet tarımköy konutu ile altyapı ve çevre düzenlemesi inşaatı işi	Tarımköy	İnşaat aşamasında	190
Erzincan ili, Refahiye ilçesi 50 yataklı devlet hastanesi inşaatı ile altyapı ve çevre düzenlemesi işi	Altyapı ve sosyal donatı	İnşaat aşamasında	
Erzincan ili Üzümlü belediyesi 186 adet tk-b tipi tarımköy konutu, 548 adet tk-26 tipi tarımköy konutu, 2 adet cami, 1' er adet 16 derslikli ilköğretim okulu, büfe, kültür merkezi, ticaret merkezi inşaatı ile altyapı ve çevre düzenlemesi işi	Tarımköy	İnşaat aşamasında	734
Erzincan ili Kavakyolu 627 adet konut, 1' er adet kreş ve t-16 cami inşaatı ile altyapı ve çevre düzenlemesi işi	Konut+Sosyal donatı	İnşaat aşamasında	627
Erzincan Geçit 2.etap 1320 adet konut, 1' er adet 24 derslikli ilköğretim okulu ve sosyal tesis ile altyapı ve çevre düzenlemesi inşaatı işi	İdare konut uygulaması	İnşaat aşamasında	1.320
Erzincan ili Kemah ilçesi 60 adet tarımköy konutu, 1' er adet 100 kişilik cami ve büfe inşaatı ile altyapı ve çevre düzenlemesi inşaatı işi	Tarımköy	İnşaat aşamasında	

Erzincan Ovasında TOKİ Uygulamaları ve Kentleşme Üzerindeki Etkileri

Erzincan ili Kemaliye ilçesi 56 adet konut ile altyapı ve çevre düzenlemesi inşaatı işi	İdare konut uygulaması	İnşaat aşamasında	56
Erzincan İliç 10 yataklı devlet hastanesi inşaatı ile altyapı ve çevre düzenlemesi işi	Altyapı ve sosyal donatı	İnşaat aşamasında	
Erzincan ili merkez ilçesi Çukurkuyu beldesi 251 adet konut ve 1 adet büfe ile altyapı ve çevre düzenlemesi inşaatı işi	İdare konut uygulaması	İlanda	251
Erzincan ili Çağlayan beldesi 240 adet konut, 1 adet ticaret merkezi ile altyapı ve çevre düzenlemesi inşaatı işi	İdare konut uygulaması	İnşaat aşamasında	240
Erzincan ili Yoğurtlu beldesi 810 adet konut, 1 adet ticaret merkezi ile altyapı ve çevre düzenlemesi inşaatı işi	İdare konut uygulaması	Değerlendirmede	810

**Kaynak:** www.toki.gov.tr

Erzincan ovasındaki TOKİ uygulamalarından 12'si Erzincan kentinde projelendirilmiş olup, bu çerçevede 2496 toplu konut, alt yapı ve çevre düzenlemesi ile sosyal donatıları hizmete sunulmuştur (Şekil 2). Bunlardan 1440'ı TOKİ ve Erzincan Belediyesi'nin işbirliği ile yürütülen Çarşı ve Taksim mahallelerindeki kentsel dönüşüm projelerinden üretilmiştir. Çarşı mahallesindeki 55 bloktan oluşan 1. (368 adet) ve 2. (512 adet) etap konutları 105 (K-1 tipi) ile 130 (K-6 tipi) metrekare ve 3+1 şeklinde inşa edilerek hak sahiplerine verilmiştir (Fotoğraf 1). TOKİ'nin Erzincan Çarşı Mahallesi Şehir Yenileme-Gecekondu Dönüşüm Projesi, 2008 yılında Dubai'de toplanan HABİTAT Teknik İstişare Komitesi tarafından "İyi Uygulama" kategorisinde seçilmiştir (<http://www.toki.gov.tr/TR/Genel/BelgeGoster.aspx?>).



Şekil 2. Erzincan kentindeki TOKİ uygulamaları.





**Fotoğraf 1.** TOKİ Çarşı mahallesi konutlarından bir görünüm.

Erzincan Belediyesi ve TOKİ işbirliği ile yürütülen Taksim mahallesi kentsel dönüşüm projesi kapsamında, yaklaşık 117500 metrekare alan kapsayan mahallenin Erzincan Belediyesi tarafından 90150 metrekarelik alanı kamulaştırılarak TOKİ'ye devri yapılmıştır. İlk etapta 96 konut tamamlanmış, ikinci etapta ise 464 konut, 1 cami, 16 derslikli okul ve 1 adet halk kütüphanesinin ihalesi yapılarak inşaatına başlanmıştır. Taksim mahallesindeki toplu konutlar da tıpkı Çarşı mahallesinde olduğu gibi 105 ile 130 metrekare ve 3+1 olarak tasarlanmıştır.

TOKİ Erzincan kentindeki Yunus Emre mahallesinde içerisinde bir de sosyal tesisin bulunduğu 9 blok ve 256 konuttan oluşan sosyal nitelikli konut projesini tamamlamıştır (Fotoğraf 2). Yaklaşık 45 metrekare ve 1+1 oda sistemi şeklinde inşa edilen bu konutlar aylık yaklaşık 80-100 TL ödeme ile alt gelir gruplarına yönelik olarak yapılmıştır.

Mengüceli mahallesi TOKİ uygulamalarının yapıldığı diğer bir alanı oluşturmaktadır. Bu kesimde üç etap şeklinde 633 konut inşa edilmiştir. Bu konutlardan 480'i alt gelir gruplarına yönelik olarak tasarlanmış olup, 84 metrekare büyüklüğe sahiptir. Diğerleri ise kentsel yenileme projesi kapsamında inşa edilmiştir.

Erzincan merkez Aslanlı mahallesi Milli Egemenlik Bulvarı üzerinde 11 blok 176 konuttan oluşan TOKİ konutları 105 ile 130 metrekare büyüklüğünde inşa edilmiş olup, 3+1 oda sistemine göre dizayn edilmiştir.

Erzincan kentindeki diğer bir uygulama da eski Sümerbank iplik fabrikasının bulunduğu Gülabibey mahallesindeki Erzincan Üniversitesi lojmanlarıdır. TOKİ ile

Erzincan Üniversitesi arasında imzalanan protokol ile idare konut uygulaması kapsamında yapılan bu konutlar 9 blok ve 144 konuttan oluşmaktadır. 2013 yılında tamamlanan konutlar 130 metrekare ve 3+1 şeklinde tasarlanmıştır.

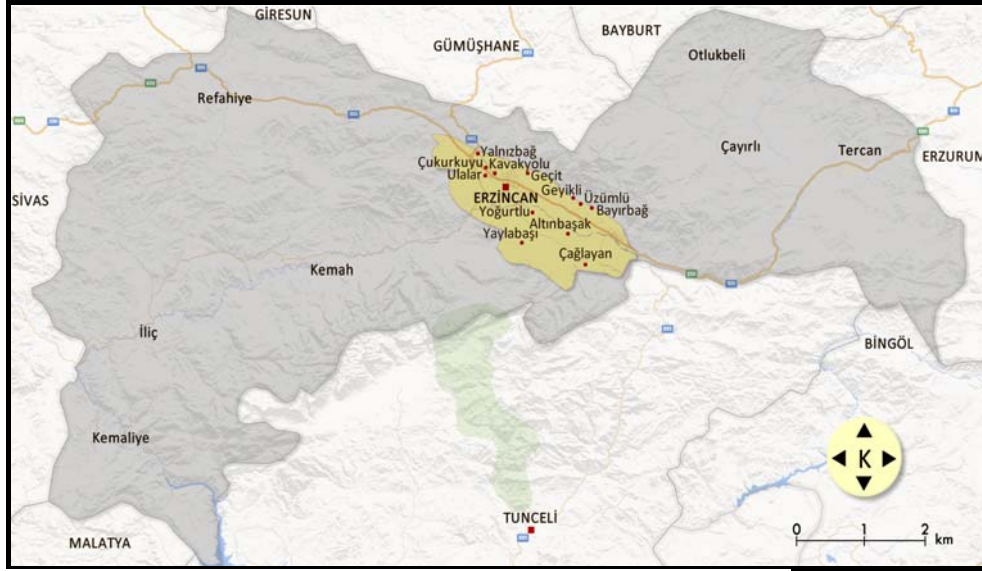


**Fotoğraf 2.** Yunus Emre mahallesinde yapılan sosyal nitelikli konutlar.

TOKİ'nin Erzincan kenti dışındaki uygulamaları Erzincan ovasındaki kasabalarda yoğunlaşmaktadır (Şekil 3). Bu kasabalardan Geçit ve Kavakyolu TOKİ uygulamalarının en fazla olduğu yerleşmelerdir. Bunun nedeni söz konusu iki kasabanın fiziki olarak Erzincan kentiyile bütünleşmiş olmasından kaynaklanmaktadır. Geçit kasabasının doğu kısmında 1. etap kapsamında 304 konut, bir adet 16 derslikli ilköğretim okulu ve ticaret merkezi inşa edilerek faaliyete geçirilmiştir. İkinci etapta 1320 adet konut, 1 adet 24 derslikli ilköğretim okulu ve sosyal tesis ile altyapı ve çevre düzenlemesi işi ise ihale süreci tamamlanmış olup, inşaat aşamasındadır (Fotoğraf 3). Kavakyolu kasabasında Vasgirt deresinin batısında ilk etapta yapılan 560 konut alt yapı ve çevre düzenlemesi ile birlikte tamamlanarak teslim edilmiştir. İkinci etapta yapılması planlanan 627 konut, kreş ve caminin ihalesi yapılarak inşaatına başlanmıştır.

TOKİ, Erzincan ovasının batısındaki Ulalar kasabasında idare konut uygulaması çerçevesinde 757 konut inşaatının kaba inşaatını büyük oranda bitirmiş durumdadır. Bu konutlarla birlikte kasabadaki nitelikli konut ihtiyacının büyük kısmının karşılanabileceği düşünülmektedir.

İdare konut uygulaması kapsamında Çukurkuyu kasabasında 251, Çağlayan kasabasında 240 ve Yoğurtlu kasabasında da 810 konut ise TOKİ tarafından değerlendirme aşamasındadır.



**Şekil 3.** Erzincan ovasındaki TOKİ uygulamalarının olduğu yerleşmeler.



**Fotoğraf 3.** Geçit kasabası 1320 adet toplu konut uygulaması.

Tarımköy projeleri çerçevesinde TOKİ Erzincan ovasında 1344 konutun inşaatına başlamış, bunların 420'si tamamlanarak sahiplerine teslim edilmiştir. Ergen Dağı eteklerinde kurulmuş olan Yaylabaşı kasabasında 277 dublex konut, bir ticaret merkezi,

camii ile altyapı ve çevre düzenlemesi yapılmıştır (Fotoğraf 4). Ovadaki tarımköy projelerinin büyük kısmı Üzümlü ilçesi ve bağlı kasabalarda yer almaktadır. Üzümlü Belediyesi ile TOKİ işbirliğiyle ilçeye toplam 734 adet konut yapılmaktadır. Üzümlü kasabasının gelişimi açısından büyük önem taşıyan projede 548 adet Üzümlü dubleks villaları, 186 adet Geyikli tarımköy konutları, 2 cami, 1 ilköğretim okulu, kültür merkezi, ticaret merkezi inşaatı ile altyapı ve çevre düzenlemesi bulunmaktadır. İlçeye bağlı Altınbaşak kasabasında tarımköy projesi ile 61 konut, Bayırbağ kasabasında ise 40 konutun inşaatı tamamlanmış olup, 190 konutun yapımı devam etmektedir. Tarımköy uygulamaları kapsamında Çukurkuyu kasabasında da 42 konut tamamlanmıştır.



**Fotoğraf 4.** Yaylabası kasabasındaki Tarımköy konutlarından bir görünüm.

TOKİ tarafından Erzincan'da yapılan diğer bir uygulama da Yalnızbağ kasabası sınırları içinde Erzincan Üniversitesi kampüsünün karşısında yer alan Polis Meslek Yüksekokulu'dur. Yaklaşık 100 bin metrekarelik alan üzerine inşa edilen bu okulun 2013 sonu itibarıyla kaba inşaatı tamamlanmıştır.

## **8. TOKİ UYGULAMALARININ ETKİLERİ**

TOKİ toplu konut projeleri, insan hakkı olan barınma ihtiyacını karşılamının yanında, bu evlerde yaşayacak nüfusun sağlık, eğitim ve dinlenme ihtiyaçları için gerekli donatıları da düşünerek tasarlanmaktadır. Bu uygulamalarla aynı zamanda kent planlamacılığı anlayışının yerleşmesine de ciddi katkılarda bulunmaktadır. Kent kimliğinin benimsenip özümsemesi ve sosyal bütünleşmenin sağlanması için projeler geliştiren TOKİ, sadece konut üretimi yapmamakta aynı zamanda sosyal etkileşimin yoğun olduğu kentsel açık alanlar planlanmaktadır ([www.toki.gov.tr](http://www.toki.gov.tr)). Bu kapsamda Erzincan ovasındaki TOKİ uygulamalarının da kentleşme ve kent kimliğinin ortaya çıkmasında önemli katkılar

sağlayacağı düşüncesindeyiz. Nitekim TOKİ uygulamalarının yapıldığı yeni yaşam alanları sosyal donatıları ve çevre düzenlemeleri modern kent yaşamının birçok ihtiyacına cevap verebilecek niteliktedir.

Erzincan ovasındaki uygulamalar içerisinde en dikkat çekici olanı kentsel dönüşüm uygulamalarıdır. Kentsel dönüşüm projeleri kapsamında 2003 yılında Çarşı mahallesinde 148 bin metrekare alanda bulunan kentin dokusuna yakışmayan 2 binden fazla gecekonduyu yıkılarak, yerine çevre düzenlemesi yapılmış, içerisinde sosyal tesisleri bulunan 880 adet konut inşa edilmiştir. Bu projenin başarılı olmasıyla 2009 yılında Çarşı mahallesinin hemen batısındaki Taksim mahallesinde de kentsel dönüşüm başlamış ve 117 bin 500 metrekare alan üzerinde 337 bina yıkılarak 560 konutluk kentsel dönüşüm uygulaması başlatılmıştır. Söz konusu bu iki proje ile Erzincan'da kent dokusuna uymayan yapıardan oluşan alanlar ortadan kaldırılarak, yerine okulu, camisi, alışveriş merkezi, yeşil alanları ve çocuk parklarından oluşan kentin en modern yaşam alanı oluşturulmuştur.

Erzincan kentinin doğusunda Mengüceli mahallesinde 1992 depreminden sonra kamu personelinin kira karşılığı oturması için Dünya Bankası ve TOKİ tarafından 1050 konutluk Kamu Lojmanları inşa edilmiştir. TOKİ tarafından alt gelir grubuna yönelik olarak Kamu Lojmanlarının hemen bitişiğinde 633 toplu konut alt yapısı ve çevre düzenlemesiyle kentin ferah, temiz ve yaşanabilir alanlarından biri haline getirilmiştir.

Üzümlü'de 2013 yaz döneminde başlayan Yeni Çarşı ve Meydan Kentsel Dönüşümü Projesi ile 14 dönümlük alanda bir belediye hizmet binası, bir kültür evi, 22 adet işyeri, park, meydan ve yeşil alandan oluşan, ihtiyaçlara uygun her türlü sosyal donatıyı bünyesinde barındıran, yöreye özgü mimariye sahip modern bir görünüme kavuşmuş olacaktır. Ulalar, Geçit, Yoğurtlu, Kavakyolu kasabalarında 4000'in üzerindeki toplu konut uygulamasının kentleşme ve kent kültürünün oluşmasında olumlu ivme kazandıracığı muhakkaktır.

Tarımköy projeleri kapsamında Erzincan ovası ülkemizde en fazla uygulamanın yapıldığı il olarak dikkat çekmektedir. Nitekim ülke genelinde Tarımköy projeleri çerçevesinde yapılması planlanan 4111 adet konutun 1344'ü Erzincan ovasındaki kasabalarda inşa edilmektedir. Yaylabası ve Üzümlü'de villa tipinde inşa edilen konutlara halkın yoğun ilgi gösterdiği görülmektedir. Yaklaşık 500 metrekare alan üzerinde bahçeli ev şeklinde dizayn edilen bu konutlar aynı zamanda manzara avantajıyla kentin adeta dinlenme merkezleri durumundadır. Bununla birlikte bu konutların kırsal nüfusun ihtiyacına cevap verebilecek nitelikte olmadıkları görülmektedir. Örneğin Yaylabası kasabasındaki 277 konutun büyük kısmı Erzincan kent merkezinde ikamet edenler tarafından satın alınmıştır. Oysa TOKİ tarımköy projelerinin kırsal kesimdeki halkın ihtiyaçlarına göre tasarlandığı ifade edilmektedir. Nitekim Tarımköy Projeleri ile *kırsal alanlarda yaşayanların geçim kaynaklarının geliştirilmesi, üretilecek ürünlerin şirket ya da kooperatifler aracılığıyla ulusal ve uluslararası pazarlarda rekabet edebilecek düzeye ulaştırılması, birim alandan daha yüksek oranda verim alınabilecek teknolojik yeniliklerin tarıma uygulanması hedeflenmektedir. Bu gelişmelerle kırsal halkının sosyal yaşamlarının iyileştirilmesi ve köy mimarisinin geliştirilerek sağlıklı yaşanabilir konutların üretilmesi amaçlanmaktadır* (www.toki.gov.tr).

TOKİ uygulamaları, İnşaat Mühendisleri Odası, Mimarlar Odası, Şehir Plancıları Odası ve Çevre Mühendisleri Odası gibi inşaat sektörünün önde gelen paydaşları tarafından zaman zaman eleştirilmektedir. İnşaat sektöründeki meslek birlikleri tarafından hazırlanan çeşitli raporlarda TOKİ'nin faaliyetleri değişik açılardan irdelenmektedir. TOKİ'nin dar gelirliyle ulaşılabilir fiyattan konut olanağı sağlama amacından saptığı farklı platformlarda dile getirilmektedir. Başta dar gelirliyle yönelik yapılan konutların kalitesiz olması, altyapı yatırımları, lüks konutlara verilen ağırlık, inşaat ihalelerinin ağırlıkla siyasi iktidara yakın sermaye gruplarına verilmesi, her türlü denetimin dışında olması, sınırsız yetkiyle donatılması, haksız rekabet, yöresel mimariye uygun olmayan konutlar ve benzeri konularda TOKİ tartışılan bir kurum olarak gösterilmektedir (Eşkinat, 2012:170).

Bu sıkıntılardan bazıları Erzincan'daki TOKİ uygulamalarında da görülmektedir. Kentsel dönüşüm kapsamında Çarşı ve Taksim mahallelerinde evi ve arsası kamulaştırılan ailelere ev ve arsalarına karşılık konutlar sunulmaktadır. Ancak yeni yapılan konutlar kamulaştırma bedeli üzerinden hak sahiplerine verilmektedir. Bu durumda mal sahibi ev ve arsasını verdiği halde konut sahibi olamamakta, kamulaştırma bedelinin üzerindeki meblağı ödemek zorunda kalmaktadır.

TOKİ 2008 yılında çıkarılan kanunla kendi planlamalarını kendisi yapmaya başlamıştır. Ancak bu durumda belediyenin hazırlamış olduğu planların dışına çıkılabilmekte ve kent planı bütünlüğünden yoksun yerleşme alanlarının oluşturulduğu ifade edilmektedir (Zariç, 2012:13-18). Geçit kasabasında yapımı tamamlanan 304 konut ve inşaat aşamasındaki 1320 konutluk projeler kasaba yerleşim alanının dışında planlanmıştır. Bu durum kasabadan ayrı yeni bir yaşam alanı ortaya çıkarmaktadır. Benzer şekilde Kavak yolu, Ulalar, Yoğurtlu kasabalarında da TOKİ konutları kasaba dışına inşa edilmektedir. Bu uygulamalar, kasabaların belediye hizmet alanının genişlemesine neden olacaktır. Belediye hizmetlerinde aksama, mimarisi ve fonksiyonları birbirinden farklı yaşam alanlarının ortaya çıkması gibi sorunlar meydana gelecektir.

## **9. SONUÇ VE ÖNERİLER**

Sanayi devrimiyle ortaya çıkan kentleşme süreci, kırsal kesimden kentlere doğru göçe neden olmuş ve hem nitelik hem de nicelik olarak küresel boyutta konut sorununu da beraberinde getirmiştir. Özellikle 1960'lı yıllardan itibaren ülke içi göçlerle kentlerdeki konut açığı önemli boyutlara ulaşmıştır. Konuya ilişkin kamu, özel sektör, yerel yönetimler tarafından yapılan çalışmalar yeterli düzeyde gerçekleşmemiştir. Bu nedenle devlet eliyle yasal düzenlemeler yapılarak soruna köklü çözümler üretilme yoluna gidilmiştir. Bu amaçla, 1984 yılında çıkarılan 2985 sayılı toplu konut kanunu ile hem devlet eliyle hem de özel sektöre kredi sağlanarak konut üretimine hız verilmiştir. Bu kanunun yürürlüğe girmesiyle birlikte 1990 yılında çıkarılan 412 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Toplu Konut İdaresi (TOKİ) kurulmuştur. TOKİ ile beraber Türkiye'de insanların konut edinme ihtiyacı resmi bir devlet politikası olarak benimsenmiş ve çözüme yönelik çalışmalar başlatılmıştır. Nitekim son on yılda ülke genelinde konut seferberliği ilan edilerek yaklaşık 500 bin konut tamamlanmıştır.

TOKİ 2003 yılından itibaren konut üretimini bizzat üstlenmiş durumdadır. Bunun yanında belediyelerle işbirliği yaparak kentsel dönüşüm faaliyetleri ile gecekondulara baskın bölgeleri

yerine modern yaşam alanları inşa etmektedir. Ayrıca kaynak geliştirme ve gelir paylaşımı modeli ile TOKİ arsa karşılığında özel sektörcü yapılan konut yapımından pay sahibi olarak önemli bir gelir elde etmektedir. Söz konusu bu gelir sosyal nitelikli projelerde sermaye olarak kullanıldığından daha fazla konutun üretimine olanak sağlamaktadır.

TOKİ'nin ülke genelinde gerçekleştirmiş olduğu çalışmalardan biri de Erzincan ovasındaki uygulamalarıdır. Yaklaşık 8000 civarındaki konut projelerinin büyük kısmı tamamlanarak satışa sunulmuştur. Yoğun talebin olduğu TOKİ konutlarının kentsel gelişime katkısı inkar edilemez. Kent plancıları, inşaat şirketleri, mimarlar ve mühendisler odası ile diğer sivil toplum örgütleri ve zaman zaman yerel sakinler tarafından bazı konularda eleştiriler getirilmektedir. TOKİ'nin Erzincan'da konut stoku ve kalitesini artırması için alması gereken tedbirleri ve çözüm önerilerini şu şekilde sıralayabiliriz.

Erzincan ovası ve çevresi tarih boyunca doğal afetlerin sıklıkla görüldüğü bir konumda yer almaktadır. Ülkemizde deprem riskinin yüksek olduğu Kuzey Anadolu Fayı ovasından geçmektedir. Bu nedenle yapılacak konutların bu risk faktörü düşünülerek tasarlanması adeta bir zorunluluktur. Her ne kadar konut yapımında tünel kalıp sistemi kullanılsa da özellikle dikey yönde TOKİ konutları, Erzincan'ın yüksek katlı binaları arasındadır. Hatta Ulalar ve Çukurkuyu kasabalarında yapılan konutlar beş katlı bloklardan oluşmaktadır. Kısa sürede inşa imkanı sağlayan bu sistem, modern kalıp sistemlerine göre daha ucuz ve hızlı şekilde yapılmaktadır. Ancak Erzincan gibi nüfus yoğunluğu fazla olmayan deprem felaketlerini en acı şekilde yaşamış yerlerde üç ya da dört kat sınırlamasının getirilmesi daha uygun olacaktır.

Erzincan ovası gerek iklim özellikleri gerekse verimli toprakları ile tarımsal açıdan çevresindeki sahalara göre uygun özelliklere sahiptir. Sulama imkanlarının yeterli düzeyde olduğu ovada başta tahıllar olmak üzere şekerpancarı, fasulye, sebze ve meyvecilik önemli tarım ürünleri arasındadır. Tarım için değerli olan birinci ve ikinci derecedeki bu arazilerin konut alanları olarak seçilmesi önemli sorunlardan biridir. Ekonomileri büyük ölçüde tarım ve hayvancılığa dayanan kasabalarda konutlar verimli tarım alanlarına inşa edilmektedir. TOKİ'nin yerleşme dışındaki bu alanlara yönelmesi tarım toprakları üzerinde geriye dönülemez yanlışlara neden olmaktadır. İl ekonomisi için büyük önem taşıyan tarım sektörü açısından bu durum toprak kayıplarını da beraberinde getirmektedir. Ayrıca bu kasabalarda yaşayan insanların yeni konutlara yerleşmesiyle boşalacak olan eski konut alanlarının nasıl değerlendirileceği açıkça belirtilmemiştir. Bu konuda belediye, il tarım ve hayvancılık müdürlüğü ve yöre sakinleri ile ortaklaşa yapılacak planlamalarla tarıma uygun olmayan alanlar toplu konut alanı olarak belirlenebilir.

TOKİ uygulamalarının eksik yönlerinden biri de kentsel planlama bütünlüğünden kopuk alanlara inşa edilmesidir. Bu durum Geçit, Kavakyolu ve Ulalar kasabalarında görülmektedir. Kasaba dışına inşa edilen yeni konut alanları ile kasaba merkezi arasında oluşan mesafe günlük ilişkilerin zayıflamasına neden olmaktadır. Oysa yıllarca kırsal kültürde iç içe yaşamış olan bu insanların adeta kasabadan tecrit edilerek apartman dairelerinde yaşamaya zorlanması sosyolojik açıdan üzerinde durulması gereken bir konudur. Benzer durum tarımköy projeleri kapsamında yapılan villa tipi konutlar için de geçerlidir. Bu tip konutlar daha çok sayfiye amaçlı inşa edilmiş olup, konut sahipleri

çoğunlukla tarımsal faaliyetlerle uğraşmamaktadır. Yani asıl ihtiyaç sahipleri yerine gelir düzeyi daha yüksek insanlar tarafından satın alınmaktadır.

TOKİ tarafından ovadaki kasabalarda inşa edilen konutlar dört ya da beş katlı bloklardan oluşmaktadır. Ancak söz konusu bu konutlar geçim kaynağı büyük ölçüde tarımsal faaliyetlere dayanan insanların sadece konut ihtiyacını karşılayıp, tarım ve hayvancılığa uygun eklentilerin olmayışı önemli bir sorundur. Zaten çok katlı yapılan konutlarda böyle eklentilerin yapılması mümkün değildir. Öte yandan yıllarca tek katlı bahçeli evlerde yaşayanların yeni konutlara adaptasyonu da göz ardı edilmemelidir.

Ülke genelinde olduğu gibi Erzincan ovasındaki uygulamalarda da TOKİ konutlarının kent dokusuna uygun olmadığı görülmektedir. Tasarım esnekliğinden yoksun, tekdüze, yöresel özellikler ve iklim koşulları dikkate alınmadan inşa edilen konutlar kentsel peyzaj üzerinde olumsuz bir görünüme neden olmaktadır. Bir başka ifadeyle TOKİ, kısa zamanda daha fazla ve ucuz konut inşa etme hedefiyle yola çıktığı için nitelik ikinci planda kalmaktadır. Oysa yöreye özgü tarihsel mimari anlayışını ve kent kimliğini yansıtacak planlamaların yapılması estetik kaygıları ortadan kaldıracaktır.

Erzincan gibi küçük bir ilde büyük yatırımlar yapan TOKİ, inşaat sektöründeki önemli kuruluşlardan biridir. Büyük miktarlara ulaşan TOKİ yatırımları, bit taraftan inşaat sektörüne dayanan ticaret faaliyetlerini sınırlandırmakta, diğer taraftan da bu sektöre bağlı yerel sermayenin birikmesi ve gelişmesini engellemektedir.

Sonuç olarak, TOKİ konutlarının Erzincan kent merkezi ve kasabalardaki kentleşme üzerinde etkisi yadsınamaz derecede önemlidir. Her şeyden önce anayasanın 57. maddesi: “Devlet, kentlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler”, insanların temel gereksinimlerinden biri olan konutun yapımını anayasal güvence altına almıştır. Ülke genelinde ve Erzincan ölçeğinde bazı eksiklikleri olsa da, TOKİ konut sorununda lokomotif görevi üstlenerek Erzincan’da daha yaşanabilir alanlar oluşturmaktadır.

#### **KAYNAKÇA**

- Akkan, E., 1963**, “Erzincan Ovasının İklim Özellikleri”, *Ankara Üniversitesi Dil ve Tarih Coğrafya Fakültesi Dergisi*, Cilt:21, Sayı:3-4, 79-113, Ankara.
- Aliağaoğlu, A., 2010**, *Şehir Coğrafyası*, Nobel Yayın Dağıtım, Ankara.
- Altınbilek, M. S., 1997**, Planlama Sorunları Açısında Erzincan Şehir Coğrafyası, Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü (Basılmamış Doktora Tezi), Erzurum.
- Ataöv, A., ve Osmay, S., 2007**, “Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım, Ortadoğu Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Dergisi, Cilt:24, Sayı:2, 57-82.
- Başbüyük, A., ve Akpınar, E., 2012**, “Erzincan Ovası’nda Belediye Örgütlü Yerleşmelerin Fonksiyonel Özellikleri”, I. Ulusal Coğrafya Sempozyumu Bildiriler Kitabı, 28-30 Mayıs 2012, Erzurum.
- Bulut, İ., Ceylan, S., 2013**, “Kentsel Dönüşüm Yaklaşımlarına Bir Örnek: Efendibey



- (Niğde) Kentsel Dönüşüm Uygulaması” Atatürk Üniversitesi *Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, Cilt:17, Sayı:1, 239-256.
- Gök, Y., 2000**, “Çevre Yollarının Erzurum'un Peyzajına Etkileri”, *Türk Coğrafya Dergisi*, Sayı:35, 155-172.
- Göney, S., 1995**, *Şehir Coğrafyası*, İstanbul Üniversitesi Yayın No:3908, Edebiyat Fakültesi Yayın No:2274, Coğrafya Bölümü Yayın No:91, İstanbul.
- Gül, A., 2011**, “Osmanlı Döneminde Erzincan Kazasında Ulaşım ve Haberleşme”, *History Studies*, Volume:3, Issue:1, 113-129, Samsun.
- Doğanay, H., 1983**, Erzurum’un Şehirsel Fonksiyonları ve Şehir Planlarının Eleştirisi, Atatürk Üniversitesi Fen-Edebiyat Fakültesi Coğrafya Bölümü (Basılmamış Doçentlik Tezi), Erzurum.
- Doğanay, H., 1988**, Erzurum’da Gecekondulaşma Sorunu ve Başlıca Çözüm Yolları, *Fırat Havzası Sosyal, Kültürel ve Ekonomik Kalkınma Sempozyumu 7-9 Nisan 1988*, Bildiri Kitabı, Fırat Üniversitesi Yayınları, Elazığ.
- Doğanay, H., 1997**, *Türkiye Beşeri Coğrafyası*, MEB Yayınları, No:2982, Bilim ve Kültür Eserleri Dizisi No: 877, Eğitim Dizisi: No: 10, İstanbul.
- DPT, 1963-1967**, 1. Beş Yıllık Kalkınma Planı, Ankara.
- DPT, 1968-1972**, 2. Beş Yıllık Kalkınma Planı, Ankara.
- DPT, 1973-1977**, 3. Beş Yıllık Kalkınma Planı, Ankara.
- DPT, 1979-1983**, 4. Beş Yıllık Kalkınma Planı, Ankara.
- DPT, 1985-1989**, 5. Beş Yıllık Kalkınma Planı, Ankara.
- DPT, 1990-1994**, 6. Beş Yıllık Kalkınma Planı, Ankara.
- DPT, 1996-2000**, 7. Beş Yıllık Kalkınma Planı, Ankara.
- DPT, 2001-2005**, 8. Beş Yıllık Kalkınma Planı, Ankara.
- DPT, 2007-2013**, 9. Beş Yıllık Kalkınma Planı, Ankara.
- DPT, 2014-2019**, 10. Beş Yıllık Kalkınma Planı, Ankara.
- DPT, 2001**, Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu, DPT:2594, ÖİK:606, Ankara.
- DPT, 2006**, Dokuzuncu Kalkınma Planı 2007-2013 Yerleşme-Şehirleşme Özel İhtisas Komisyonu Raporu ([http://plan9.dpt.gov.tr/oik17\\_yerlesmesehirlesme/17sehirles.pdf](http://plan9.dpt.gov.tr/oik17_yerlesmesehirlesme/17sehirles.pdf)).
- Ergun, C., 2009**, “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları ve Gülsuyu Mahallesi Örneği”, VI. Ulusal Sosyoloji Kongresi Bildiri Kitabı, 928-949.
- Erten Bilgiç, D., 2008**, “Kentleşme Sürecinde Konut Olgusunun Geçirdiği Değişimler

- Çerçevesinde Yukarı Değirmendere-Çarşıiçi Mahallesi Örneği”, Yıldız Teknik Üniversitesi, *Mimarlık Fakültesi E-Dergisi*, Cilt:3, Sayı:1, 1-15.
- Eryılmaz, S., 1995**, “Konut Sorunu ve Toplu Konut Çözümleri”, Mimarlar Odası *Mimarlık Dergisi*, Sayı:261, s.18-36.
- Eşkinat, R., 2012**, “Türk İnşaat Sektöründe (TOKİ'nin) Yeri ve Etkisi”, Dumlupınar Üniversitesi *Sosyal Bilimler Dergisi*, Sayı:32, 159-172.
- Gür, M., 2012**, “Kimlik Sorunu: TOKİ Konutları”, 6. *Ulusal Çatı & Cephe Sempozyumu 12 -13 Nisan 2012 Uludağ Üniversitesi Mühendislik ve Mimarlık Fakültesi, Görükle Kampüsü-Bursa*.
- Hayli, S., 1995**, Erzincan Ovası'nın Beşeri ve İktisadi Coğrafyası, Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü (Basılmamış Doktora Tezi), Elazığ.
- Hayli, S., 2002**, “Erzincan Ovası'nda Genel Arazi Kullanımı”, *Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, Cilt:12, Sayı:1, 1-24, Elazığ.
- Hayli, S., 2002**, “Erzincan Ovası'nda Tarımın Başlıca Özellikleri”, *Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, Cilt:12, Sayı:2, 1-29, Elazığ.
- Işık, Ş., 2005**, “Türkiye’de Kentleşme ve Kentleşme Modelleri” *Ege Coğrafya Dergisi*, Sayı:14, 57-71, İzmir.
- İçli, G., 2011**, “Kentsel Dönüşüme İlişkin Sosyolojik Bir Değerlendirme-Denizli Örneği”, Pamukkale Üniversitesi, *Sosyal ve Beşeri Bilimler Dergisi*, Cilt:3, No:1, 43-57, Denizli.
- İçli, G., 2013**, “Kentsel Yapılı Çevrenin Üretimi ve Yeni Mekansal Dinamikler - Kentsel Dönüşüm Üzerine Sosyolojik Bir Değerlendirme”, Pamukkale Üniversitesi, *Sosyal ve Beşeri Bilimler Dergisi*, Cilt:5, No:1, 247-257.
- Karakurt Tosun, E., 2007**, Küreselleşme Sürecinde Kentlerde Mekansal, Sosyal ve Kültürel Değişim: Bursa Örneği, Uludağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi Anabilim Dalı (Basılmamış Doktora Tezi), Bursa.
- Karaman, K., 2003**, “Türkiye’de Şehirleşme Olgusu ve Gecekondu Sorunu”, *Doğu Anadolu Bölgesi Araştırmaları*, 4, 108-117, Elazığ.
- Karasu, M. A., 2005**, “Türkiye’de Konut Sorununun Çözümünde Farklı Bir Yaklaşım; Belediye-Toplu Konut İdaresi-Konut Kooperatifleri İşbirliği Modeli”, Abant İzzet Baysal Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi *Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi*, Güz 2005, 1, 56-87, Bolu.
- Kaygalak, İ., Işık, Ş., 2007**, “Kentleşmenin Yeni Ekonomik Boyutları”, *Ege Coğrafya Dergisi*, Sayı:16, 17-35.
- Kaypak, Ş., 2010**, “Kentsel Dönüşüm Faaliyetlerine Etik ve Sosyal Sorumluluk Temelli Bir Yaklaşım”, Niğde Üniversitesi, *İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, Cilt:3, Sayı:2, 84-105.

- Keleş, R., 1966**, “Sosyal Konut Politikası Kavramı Üzerinde Bir Deneme ve Türkiye’de Sosyal Konut Politikası”, Ankara Üniversitesi *Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, Cilt:21, Sayı:2, 167-234.
- Keleş, R., 1970**, “Türkiye’de Şehirleşme Eğilimleri”, Ankara Üniversitesi *Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, Cilt:25, Sayı:4, 41-84.
- Kentleşme Şurası 2009**, Kentsel Dönüşüm, Konut ve Arsa Politikaları, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı.
- Koçak, H., ve Tolanlar, M., 2008**, “Kentsel Dönüşüm Uygulamaları (Aydın ve Afyonkarahisar Örnekleri)”, Afyon Kocatepe Üniversitesi, *İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, Cilt:10, Sayı:2, 397-415.
- Kömürlü, R., 2006**, Ülkemizde Toplu Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü (Basılmamış Doktora Tezi), İstanbul.
- Özgüç, T., 1961**, “Altın-tepe Kazıları”, *Bellekten XXV/98*
- Özsoy, A., 2011**, “Toplu Konut Uygulamalarının Gelişimi-Bir Değerlendirme”, *Ekolojik Yapılar ve Yerleşimler Dergisi*, Sayı:3, 42-46.
- Öztürk, N., ve Fitöz, E., 2009**, “Türkiye’de Konut Piyasasının Belirleyicileri: Ampirik Bir Uygulama”, Zonguldak Karaelmas Üniversitesi *Sosyal Bilimler Dergisi*, Cilt:5, Sayı:10, 21-46.
- Seren, B., Aysan, Y., 1978**, “Türk-İş Balgat Yapı Kooperatifi”, Mimarlar Odası *Mimarlık Dergisi*, Sayı:156, s.83-84.
- Şişman, A., ve Kibaroğlu, D., 2009**, “Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları”, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası *12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, 11-15 Mayıs 2009, Ankara.
- Tanoğlu, A., 1966**, *Beşeri Coğrafya Nüfus ve Yerleşme*, İstanbul Üniversitesi Yayın No: 1183, Edebiyat Fakültesi Coğrafya Enstitüsü Yayın No: 4-5, İstanbul.
- Tekeli, İ., 2005**, “Türkiye’de Nüfusun Mekansal Dağılımında Yaşanan Gelişmeler: (1935-2000)”, Ortadoğu Teknik Üniversitesi, *Mimarlık Fakültesi Dergisi*, Cilt:22, Sayı:1, 85-102.
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 2011 Yılı Raporu.**
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu** (www.toki.gov.tr/docs/mevzuat/2985SAYILIKANUN.pdf).
- Tümertekin, E., 1973**, *Türkiye’de Şehirleşme ve Şehirsal Fonksiyonlar*, İstanbul Üniversitesi Coğrafya Enstitüsü Yayını, No.72, İstanbul.
- Türel, A., 1989**, “1980 Sonrası Konut Üretimindeki Gelişmeler” ODTÜ *Mimarlık Fakültesi Dergisi*, Sayı:9/1, s.137-154.

- Tüysüz, O., 1993**, “Erzincan Çevresinin Jeolojisi ve Tektonik Evrimi”, II. Ulusal Deprem Sempozyumu, TMMOB İnşaat Müh. Odası, Deprem Müh. Türkiye Milli Komitesi, İTÜ Yapı ve Deprem Uygulama-Araştırma Merkezi, 271-280. ([www.e-kutuphane.imo.org.tr/pdf/11402.pdf](http://www.e-kutuphane.imo.org.tr/pdf/11402.pdf)).
- Yeltekin, R., 2011**, İnşaat Sektör Raporu 2010 Çarpık Yapılaşma ve Kentsel Dönüşüm, MÜSIAD Sektör Raporu:72, İstanbul.
- Yıldırım, A., 2004**, Kentleşme ve Kentleşme Sürecinde Göçün Suç Olgusu Üzerindeki Etkileri, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi), Ankara.
- Yılmaz, A., ve Bozkurt, Y., 2008**, “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları ve Kütahya TOKİ Örneği”, *Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi*, Cilt:17 Sayı:2, 5-21.
- Yücel, T., 1961**, “Türkiye’de Şehirleşme Hareketleri”, *Türk Coğrafya Dergisi*, Sayı:21, 31-44.
- Yücesahin, M.M., Bayar, R., Özgür, E.M., 2004**, “Türkiye’de Şehirleşmenin Mekansal Dağılışı ve Değişimi”, *Coğrafi Bilimler Dergisi*, Cilt:2, Sayı:1, 23-39, Ankara.
- Zariç, S., 2012**, “Türkiye’de Kentsel Planlama ve TOKİ’nin Planlama Yetkilerindeki Genişlemenin Boyutları”, *Akademik Bakış Dergisi*, Sayı:28, 1-19.

[www.toki.gov.tr](http://www.toki.gov.tr) Son Erişim Tarihi: 02.08.2013

[www.tmmob.org.tr](http://www.tmmob.org.tr) Son Erişim Tarihi: 09.09.2013

[www.emlak.net](http://www.emlak.net) Son Erişim Tarihi: 01.09.2013

[www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr) Son Erişim Tarihi: 06.07.2013

[www.imo.org.tr](http://www.imo.org.tr) Son Erişim Tarihi: 01.10.2013