



TOKİ BAŞKANI

ÖMER BULUT:

**Projelerimizde
Riski En Aza
İndirecek
Bütün
Tedbirleri
Alıyoruz**

SÖYLEŞİ: FERHAT PİRİNÇÇİ

"Deprem ülkesi" tanımına en çok maruz kalan ülkelerden biriyiz. 6 Şubat 2023'te Kahramanmaraş merkezli farklı saatlerde yaşanan iki deprem ve 15 gün sonrasında Hatay merkezli yeni bir depremle sarsıldık. 11 ili etkileyen depremlerden sonra ne yazık ki on binlerce can kaybımız var. Hayatını kaybeden vatandaşlarımıza Allah'tan rahmet, yakınlarına başsağlığı ve yaralılarımıza acil şifalar diliyoruz. Ülke olarak zor ve sıkıntılı bir dönemden geçiyoruz. Güvenli konut, kentsel dönüşüm gibi konulara çok daha fazla dikkat eder olduk. Neyin önemli olduğunu daha iyi gördüğümüz bu dönemde, yıkıma uğrayan şehirlerde ayakta kalan TOKİ binaları, bizlere yol gösterici oldu. Beklenen muhtemel Marmara depremini de düşünerek TOKİ binalarında yapılan doğruları, bundan sonrası için neler yapılması gerektiğini TOKİ Başkanı Ömer Bulut ile konuştuk. Deprem bölgesindeki yoğun çalışmalarının arasında bize vakit ayırdığı için kendisine teşekkür ediyoruz.

Zor bir süreç yaşanırken aslında herkesin sorduğu bir sorudan başlamak istiyorum. TOKİ evleri neden yıkılmadı? Doğruları neydi? TOKİ binaları yapılırken hangi etkenleri ön planda tuttunuz?

Ülke olarak çok büyük bir deprem yaşadık. Asrın felaketi olarak nitelendirebileceğimiz bu afeti hiçbir zaman unutmamamız gerekiyor. Deprem ne kadar yıkıcı olduğunu hepimiz gördük. Allah böyle felaketlerden ülkemizi korusun.

TOKİ olarak depremin ilk anından itibaren seferber olduk. Başta Sayın Bakanımız olmak üzere bölgede çalışmalarımıza başladık.

Afet bölgesi olarak ilan edilen Elazığ ile birlikte 11 şehirde, TOKİ olarak bugüne kadar 168 bin 344 konut ve sosyal donatıları inşa etmiştik. Deprem sonrasında konutları, bodrum katlarına da girmek suretiyle hasar var mı diye, kontrol ettik. Hiçbir binamız yıkılmadı. Binalarımız bu yönüyle depreme karşı başarılı bir sınav verdi. Hasar alan tabii ki az sayıda

da olsa binamız oldu. Ancak bu binaları incelerken bile binalardaki hasarla ilgili üzülmemize bina sakinleri, "Başkanım öyle bir deprem yaşadık ki Allah razı olsun canımızı kurtardık, biz bu kadar hasarı önemsemiyoruz." dediler. Biz de kendilerine geçmiş olsun dileklerimizi ilettik ve hiç endişe etmemelerini, hasar gören binalarla ilgili TOKİ olarak gereğini yapacağımızı söyledik.

RİSKİ EN AZA İNDİRİYORUZ

Sorunuza gelince, birincisi; konut yapımında doğru yer seçimi önemlidir. Konut yaparken öncelikle projelerin yapılacağı bölgeleri bilinçli bir şekilde seçmek gerekiyor. Taşıma gücü bakımından zayıf bir zeminse, yeraltı su seviyesi yüksekse, sivilaşmaya sebebiyet verecek yapıdaysa yanlış bir yer seçilmiş demektir. Zemini doğru seçmezseniz üstyapı da altyapı da zarar görür.

İkincisi, doğru teknik ve uygulama aşamasıdır. Biz bütün binalarımızı

tünel kalıp sistemiyle yapıyoruz. Duvarları taşıyıcı olarak hesaplamıyoruz ama pratikte perde duvarların hepsi yük alıyor.

Bizim yaptığımız binalarda ciddi bir hasar olmamasının sebebini betonlardaki basınç dayanımını sağlamış olmamıza bağlıyoruz. Dizaynlarımızda hep beton kritik alınır. Betonun yapılması kadar döküldükten sonra gerçek mukavemetini alana kadar betonla ilgili prosedür ve proseslerin de uygulanması önemlidir.

Yatay mimariye ağırlık veriyoruz. Zemin artı beş katı geçmemeye çalışıyoruz. Ayrıca yönetmeliklere harfiyen uyuyoruz. İyi bir denetim sistemimiz var. Nitelikli ve uzman personelin çalıştığı kontrol müşavirlik sistemi ile uygulama sürecini yürütüyoruz. Ayrıca hem müşavirleri hem de inşaatı kontrol eden TOKİ mühendislerinden oluşan, ikinci bir kontrol sistemi daha var. Dolayısıyla riski en aza indirecek bütün tedbirleri almış durumdayız.

Deprem bölgesi kentlerde inşa edilecek yeni yaşam alanları için düşündüğümüz yerler şu an aynı yerler değil. Yer seçimleri için hazırlık yapıyoruz. Bir şehrin merkezini değiştiremezsiniz. O şehirde o kültür oluşmuşsa korumak gerekir. Tabii aynı yerler yerleşime açılırsa bu sefer de birileri "Depreme rağmen gidip gidip aynı yere yapıyorlar" diyecek.



YILLARDIR KİMSEYİ AÇIKTA BIRAKMADIK

Kuruluşundan bugüne TOKİ neler yaptı? Şehirlerdeki konut planlamalarında nasıl bir strateji izlendi? Ve hedefte kaç konut sayısına ulaşıldı?

TOKİ 1984'te kuruldu. Kuruluşundan 2002'ye kadar toplam 43 bin konut üretilmişti. 2002'de Cumhurbaşkanımız Recep Tayyip Erdoğan'ın göreve gelmesiyle başlatılan acil eylem planıyla ülke çapında konut üretim seferberliği başlatıldı. 20 yıl içinde TOKİ olarak yaklaşık 1 milyon 180 bin konut rakamına ulaştık. Ayrıca, hastanelerden okullara, camilerden iş merkezlerine, stadyumlardan millet bahçelerine kadar yaklaşık 37 bin de sosyal donatı ürettik.

Özellikle son dört yıl içinde üç ayrı sosyal konut kampanyası başlattık. 50 bin, 100 bin sosyal konut kampanyalarımız büyük ilgi gördü. 2019'da yaptığımız 100 bin sosyal konut kampanyasına 1 milyon 200 bin başvuru oldu. 2022'de başlattığımız Cumhuriyet tarihinin en büyük sosyal konut kampanyasına yaklaşık 8 milyona yakın vatandaşımız başvuruda bulundu. Bu kampanya ile 81 ilimizde ilk etapta 250 bin konut, 1 milyon konutluk arsa ve 10 bin iş yeri üretiyoruz. Bu kapsamda yaklaşık 44 bin konutun inşaat ve ihale sürecini başlattık.

Ülkemizde son 20 yılda büyük afetler yaşandı. 2003'te Bingöl'de, 2011'de Simav ve Van'da

Bizim yapacağımız yeni yerler için, "Şehir geliyecekse bu yöne doğru gelişsin" diyeceğiz. Eski yerlerde de mümkün olduğunca düzgün yapılaşmalarla hayatın devam etmesini sağlayacağız. Konutların yapılacağı alanlar için mikrobölgeleme çalışmaları başladı, zeminle ilgili jeoradar, sondaj ve diğer etütler yapılıyor. İnşallah Mart'ta 30 bin konutun temelini atacak şekilde hazırlık yapıyoruz.

meydana gelen büyük çaplı depremlere ilaveten Ankara, Ağrı, Erzurum, Hakkari, Muş, Tunceli, 2020'de Elazığ ve Malatya ile 2021'de İzmir'de meydana gelen depremler sonrasında bir yıl gibi kısa bir sürede kalıcı konutlar inşa ettik. 82 bin 510 konutu, sosyal donatılarıyla tamamlayarak vatandaşlarımıza teslim ettik, kimseyi açıkta bırakmadık.

Son yaşadığımız büyük afeti de düşünerek afet bölgesi özelinde bir soru sormak istiyorum. Depremden etkilenen 11 ilde neler yapılmıştı? TOKİ'nin bölgede kaç konutu bulunmaktaydı?

Deprem çok ağır hissedildiği, büyük can ve mal kayıplarının yaşandığı bu büyük afeti inşallah devlet ve millet olarak en kısa sürede aşacağız. Devletimizin gücü, milletimizin feraseti ve desteği bu felaketi de aşmaya muktedir olacaktır. Bundan hiç kimsenin şüphesi olmasın.

TOKİ olarak sosyal konuttan kentsel dönüşüme binlerce projeyi ülkemize kazandırdık. 11 ilimizi kapsayan deprem

bölgemizde yatırım değeri yaklaşık 207 milyar TL olan toplam 168 bin 344 konut inşa ettik. Malatya'da 20 bin 605 konut, Elazığ'da 34 bin 585 konut, Şanlıurfa'da 7 bin 261 konut, Diyarbakır'da 20 bin 912 konut, Gaziantep'te 27 bin 947 konut, Kilis'te bin 929 konut, Hataş'da 8 bin 18 konut, Adana'da 21 bin 154 konut, Osmaniye'de 3 bin 323 konut, Kahramanmaraş'ta 5 bin 445 konut ve Adıyaman'da 7 bin 65 konut ürettik ve bunların hiçbiri yıkılmadı.

ŞEHİRLEŞME DOĞRU YERLERDE OLMALI

Büyük yıkım yaşanan kentlerde yeniden şehir planlamasının nasıl yapılacağı ile ilgili bir öngörünüz var mı? Bu kentlerde inşa edilecek yeni yaşam alanının aynı bölgelerde kurulacak olma ihtimali yeni felaketlere zemin hazırlar mı?

Geçtiğimiz günlerde bu konuda soru soran gazeteci arkadaşlarımıza da ifade etmiştik; şu an düşündüğümüz yerler aynı yerler değil. Yer seçimleri için hazırlık yapıyoruz. Bir şehrin merkezini değiştiremezsiniz. O şehirde o kültür oluşmuşsa korumak gerekir. Tabii aynı yerler yerleşime açılırsa bu sefer de birileri "Depreme rağmen gidip aynı yere yapıyorlar" diyecek.

Bu bölgenin topoğrafik yapısı zor ve zemin etütleri çok iyi yapılmalıdır. Zeminin, üzerine inşa edilecek yapıları taşıma gücünün yeterli olması gerekir. Yönetmeliklere göre taşıma gücü istenilen seviyede olmayan yerlere fore kazık, jet-grout gibi özel teknikler ve diğer zemin iyileştirmeleri yapılabilir.

Benim şahsi kanaatim; o şehir orada yaşamaya devam edecekse önce o yapılar neden yıkıldı, zemin açısından doğru yapılar mıydı, kat yükseklikleri ideal miydi, bütün bunların matematiksel ve teorik olarak irdelenmesi gerekir. Mühendislik hesapları güvenli ve doğru bir şekilde yapılırsa, siz denizin üzerinde de ev yapabilirsiniz. Tabii onun maliyeti farklıdır. Demografik kaygınız varsa ona göre bütçe ayırmanız gerekir.

Bizim yapacağımız yeni yerler içinse, "Şehir gelişecekse bu yöne doğru gelişsin" diyeceğiz. Eski yerlerde de mümkün olduğunca düzgün yapılaşmalarla hayatın devam etmesini sağlayacağız.

Konutların yapılacağı alanlar için mikrobölgeleme çalışmaları başladı, zeminle ilgili jeoradar, sondaj ve diğer etütler yapılıyor. İnşallah Mart'ta 30 bin konutun temelini atacak şekilde hazırlık yapıyoruz.

ÜLKE KONUT STOKUNU YENİLİYORUZ

Deprem ülkesi olduğumuz gerçeğini unutmak mümkün değil ve büyük bir Marmara depremi bekleniyor. Nüfusun yoğunluğunu da göz önüne alırsak İstanbul için etkisi büyük olacaktır. Peki, İstanbul depreminin yıkımlarını azaltmak için



Yatay mimariye ağırlık veriyoruz. Zemin artı beş katı geçmemeye çalışıyoruz. Ayrıca yönetmeliklere harfiyen uyuyoruz. İyi bir denetim sistemimiz var. Nitelikli ve uzman personelin çalıştığı kontrol müşavirlik sistemi ile uygulama sürecini yürütüyoruz. Ayrıca hem müşavirleri hem de inşaatı kontrol eden TOKİ mühendislerinden oluşan, ikinci bir kontrol sistemi daha var.

TOKİ'nin planı nedir? Kentsel dönüşümde TOKİ'nin görevleri nelerdir? Neye ihtiyaç var?

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığımızın öncülüğünde İstanbul başta olmak üzere büyük bir kentsel dönüşüm yürütülmektedir. Biz de TOKİ olarak bu projenin içinde üzerimize düşen görevi yapmaya çalışıyoruz. İstanbul başta olmak üzere büyük kentlerde ve pek çok şehirde başlatılan bu projelerle, özellikle afet riski yüksek, sosyal ve ekonomik olarak köhnemiş alanlar iyileştirilerek, yeni konut alanları kazandırılmaktadır. Bu kapsamda TOKİ olarak 202 bin konutun dönüşümünü sağlayarak, güncellenmiş rakamla 206 milyar TL yatırım yaptık.

İstanbul'un 21 ilçesinde yürüttüğümüz kentsel dönüşüm projelerine ilaveten başta Esenler, Üsküdar, Gaziosmanpaşa, Ataşehir, Kağıthane ve Zeytinburnu olmak üzere 9 ilçede 10 bin 800 konut ve 550 ticari ünitenin inşaatı devam ediyor.

Maltepe, Tuzla, Pendik ve Bağcılar başta olmak üzere, İstanbul genelinde yaklaşık 15 bin bağımsız birimin proje çalışmaları sürüyor. Esenler'de 800 hektarlık bir alanda yürütülen kentsel dönüşüm projesiyle ilk etapta 2 bin 30 konutun teslimini Cumhurbaşkanımızın katılımıyla 19 Ağustos 2022'de gerçekleştirdik.

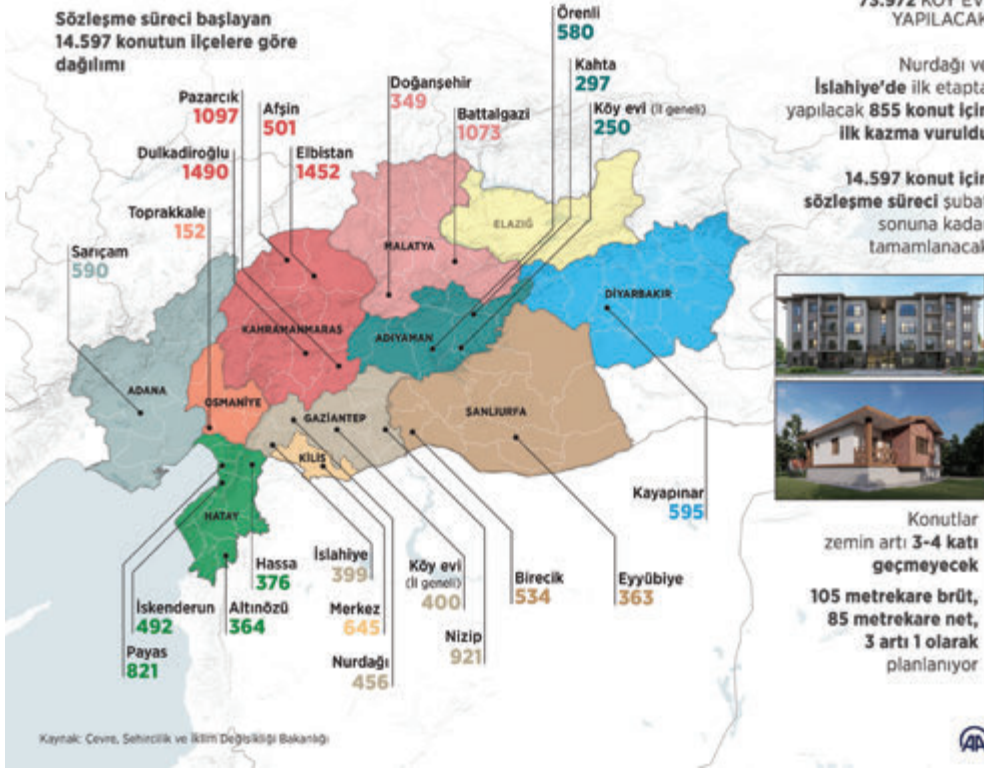
TOKİ olarak, dönüşümü sadece eski ve kaçak binaların veya afet riski taşıyan yapıların yenilemesi olarak görmüyor, aynı zamanda ülke konut stokunun yenilenmesi noktasında önemli bir süreci yürütüyor, bütün il ve ilçelerde geliştirdiğimiz projelerle; kaliteli, depremlere karşı güvenli, yatay mimariye uygun ve nitelikli konutlar üretiyoruz. TOKİ olarak, İstanbul ve ilçelerimizde İdareimiz işbirliği şirketlerimizle birlikte 165 bini tamamlanmış yaklaşık 180 bin konut ürettik.

250 bin konut kampanyamızla İstanbul'da 50 bin yeni konut üre-

ASRIN FELAKETİ

Deprem konutları yöresel mimariye uygun ve az katlı olarak inşa edilecek

Sözleşme süreci başlayan 14.597 konutun ilçelere göre dağılımı



24.02.2023

BÖLGEDE İLK ETAPTA
199.739
KALICI KONUT
73.972 KÖY EVİ
YAPILACAK

Nurdağı ve
İslahiye'de ilk etapta
yapılacak 855 konut için
ilk kazma vuruldu

14.597 konut için
sözleşme süreci şubat
sonuna kadar
tamamlanacak



Konutlar
zemin arzi 3-4 katlı
geçmeyecek
105 metrekare brüt,
85 metrekare net,
3 arzi 1 olarak
planlanıyor

KENTSEL DÖNÜŞÜM
AMACINA UYGUN OLMALI

TOKİ binaları iki büyük depremi de yıkılmadan atlattı. Altyapı olarak da ağır bir hasar almadı diye biliyoruz. Sadece TOKİ konutları açısından değil, bütün binalar açısından düşündüğümüzde; görünürde bir problem veya hasar olmasa bile depremler binaların ömrünü kısaltır mı?

Genel anlamda şunu diyebiliriz: Her yapının bir ömrü vardır. Özellikle betonarme yapılar yapıldığı günden itibaren farklı sebeplerle yenilenmeye ihtiyaç duyulacak duruma gelebilir. Belli aralıklarla numuneler alınarak kontrol edilmesi gerekebilir.

Riskli olan alanlarda kentsel dönüşüme gidilmesi gerekir. Bizim insanımız binaların yapısal ömürlerinin sadece deprem ve benzeri büyük afetlerde sona erebileceğini ve yıkımlar olabileceğini düşünüyor.

Fiziksel ömrünü tamamlamış, yenilenme ihtiyacı olan yapılarla ilgili olarak gerekli kentsel dönüşüm süreçlerini her zaman rahatça hayata geçiremiyoruz. Zira, ülkemizde herkesin yenileme/dönüşümden beklentisi farklı ve yüksek olabiliyor. Oysa kentsel dönüşüm projelerinde temel amacımız, insanımızın yaşamlarını güvenli sürdürebilecekleri konutlara kavuşmasıdır. Bu açıdan ülkemizde kentsel dönüşüm projelerinin -özellikle ihtiyaç duyulan riskli bölgeler önceliklendirilerek- devam etmesi büyük önem arz etmektedir. **K**

Ülkemizde herkesin yenileme/dönüşümden beklentisi farklı ve yüksek olabiliyor. Oysa kentsel dönüşüm projelerinde temel amacımız, insanımızın yaşamlarını güvenli sürdürebilecekleri konutlara kavuşmasıdır. Bu açıdan ülkemizde kentsel dönüşüm projelerinin -özellikle ihtiyaç duyulan riskli bölgeler önceliklendirilerek- devam etmesi büyük önem arz etmektedir.

teceğiz. Ayrıca İlk Evim Arsa projesiyle de yaklaşık 50 bin konutluk arsa üreterek, İstanbul'un kaliteli konut stokunun artırılmasına katkı sağlayacağız.

Bu noktada kentsel dönüşüme dönmek istiyorum. Son yaşananlarla bir kez daha sarsıldık ve önceliklerimiz daha belirgin hale geldi. TOKİ'nin yürüttüğü İlk Evim İlk İşyerim projesi de aslında kentsel dönüşümü, vatandaşın güvenli yaşam için adımlarını destekleyen bir çalışma. Bu süreçte bu proje devam edecek mi?

Cumhurbaşkanımız tarafından 13 Eylül'de Cumhuriyet tarihinin en büyük sosyal konut hamlesi başlatıldı. İlk etapta 250 bin konut, 1 milyon konut arsası ve 10 bin iş yeri olarak açıklandı. Bu kampanya ülkemizde büyük bir heyecan uyandırdı. Gençlerimize, emeklilerimize, şehit ailelerine ve gazilerimize kontenjanlar ayırdık, 8 milyona yakın başvuru yapıldı. Bu proje 81 ilimizde her bir vatandaşın erişebileceği ve ekonomik olarak karşılanabilir bir proje olarak tasarlandı. Evi olmayan vatandaşlarımıza sosyal konut, kendi evini yapacak vatandaşlarımıza altyapısı tamamlanmış imarlı arsa, küçük ve orta ölçekli sanayimizi destekleyecek, üretime ve istihdama katkı sağlayacaklara da iş yerleri inşa ediyoruz. Bu projeye devletimizin büyük bir sübvansiyonu vardır.

Konut ve arsa kuralarının büyük bir kısmı gerçekleştirildi ve hak sahipleri belirlendi. Fakat kura