

TOKİ ve Sosyal Konut Üretimi Üzerine Genel Bir Değerlendirme

A General Review on TOKI and Social Housing Production ENGLISH SUMMARY ON PAGE 78

İstanbul Kayabaşı Yarışması ve 17. Bölge Konut Yerleşmesi Örneği

Mimari Tasarım
Özgür Bingöl,
İlke Barka
Emre Savga,
Tuba Bilgiç
BBMD - Bingöl
Barka Mimarlık
Danışmanlık

Mimari Uygulama
Projesi
Berna Göl,
Emrah Demir,
Cansu Akman,
Erkan Pilgir

İşveren
Toplu Konut İdaresi
Başkanlığı

Üç Boyutlu
Görselleştirme
Beyaz Atölye

Statik, Mekanik, Elektrik
ve Peyzaj Projeleri
Anka Grup Proje Pln.
Müş. Müh. Mim.

Yüklenici
Oraka İnş. Taah. Tic.
Ltd. Şti.

Proje Müşaviri
Emlak Pazarlama
İnşaat Proje Yön. ve
Tic. A.Ş.

Yanışma Süreci
18.02.2009-18.06.2009

Proje Süreci
15.11.2009-15.05.2010

Yapım Süreci
01.07.2010-15.07.2012

Proje Alanı
65.193 m² (6,5 ha)

Emsal
1,70 (Proje: 1,69)

TAKS
0,20 (Proje: 0,16)

Hmax
Serbest

Emsal Alanı
110.828 m²

İnşaat Alanı
140.000 m²

Konut Adedi
840 konut

Yoğunluk
130 konut/ha

Yaklaşık Maliyet
410 TL/m²

Yapım Sistemi
Betonarme Tünel Kalıp

Konut Tipleri
1+1 (%5)
2+1 (%28)
3+1 (%54)
4+1 (%13)

ÖZGÜR BİNGÖL*

» Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), alt ve orta gelir grubuna yönelik sosyal konutları, konutlara ait hizmet birimlerini ve altyapılarını düşük maliyetli çözümler aracılığıyla üretmek hedefi ile konut sorununu gidermek doğrultusunda kapsamlı bir yaklaşım geliştirdiğini belirtmektedir (1). Söz konusu uzun vadeli strateji kapsamında kurum, sosyal konut üretimine kaynak yaratma amacıyla finansman modeli olarak iştirakleri (Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş., vb.) aracılığıyla özel sektör işbirliği ile geliştirilen üst ve üst-orta gelir grubuna yönelik gelir paylaşımı projelerini kullanmaktadır (2).

Rakamsal olarak konuyu ele almak gerekirse; kurumun 2003-2012 zaman aralığında ürettiği 550.000 konuttan yaklaşık 467.000 adeti sosyal konut niteliğinde olup kurumun genellikle tip projeler kullanarak gerçekleştirdiği uygulamalardır. Geriye kalan ve özellikle metropollerde inşa edilmiş yaklaşık 83.000 adet konut ise kaynak geliştirme amaçlı ve özel sektör işbirliği ile üretilen gelir paylaşımı uygulamalarıdır (3). Bu noktada kurumun kendi üretimi olan ve tip projelere dayalı sosyal konut stoğu ile kaynak yaratma amaçlı arsa karşılığında özel sektör tarafından geliştirilen gelir paylaşımı projelerini birbirinden ayırmak önem taşımaktadır. Temel özelliklerinin yanı sıra projelendirme, inşa ve satış süreçleri de birbirlerinden değişik olan



Siluet: Tip proje uygulamaları, Kayabaşı. Silhouette: Proto Type-project production, Kayabaşı.



Siluet: 17. bölge konut yerleşmesi, Kayabaşı. Silhouette: 17th district housing settlement, Kayabaşı.

söz konusu konut üretim modelleri için vurgulanan ayırım, tartışmaların sağlıklı yürütülebilmesi açısından yararlı olacaktır. Her bir model kendine özgü olup farklı koşulları, süreçleri, aktörleri ve bunlara bağlı olarak eleştiriye açık noktaları içermektedir.

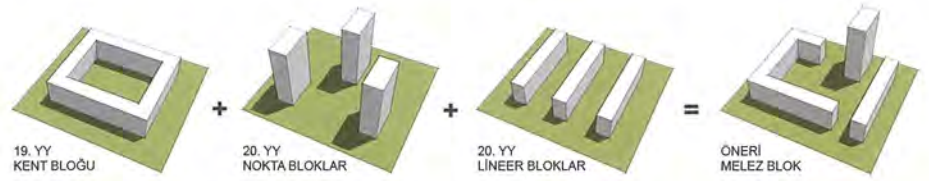
Şüphesiz bütün konut stoğu üretimi bağlamında geçirdiğimiz hareketli dönem konu ile ilgili birçok başlığın farklı disiplinlerce ayrıntılı olarak ele alınmasını gerektirir. Ancak gelişmeler dikkate alındığında yerleşmelere ilişkin üç temel özelliğin yoğun biçimde eleştirilerin odağında olduğu belirtilebilir. Bunlar özetle;

- Yerleşmelerin kapalı olarak ayrışmayı körükleyici özellikte inşa edilmesi,
- Yerleşme yoğunluklarının ve yapılaşma oranlarının planlama ilkeleri açısından kabul edilebilir değerlerin çok üzerine çıkmış olması,
- Yerleşme formlarının bir kentsel strüktür ve örüntü oluşturma becerisinden yoksun, neredeyse salt nokta blok tipolojisinden meydana gelmesi şeklinde sıralanabilir.

Modern dünyada barınma kültürünün kırılgan ve bir o kadar da girift yapısı göz önüne alındığında, konut arzının sayıca yeterli olmasının konut sorununun çözüme kavuşturulması ve nitelikli yaşam alanları elde edilmesi konusunda yeterli olamayacağı çok açıktır. Günümüzdeki yapım kapasiteleri ve egemen konut sunum biçimleri sonucunda ortaya çıkan yerleşmelerin de nitelikli çevreler olmaktan uzak olduğunu belirtmek gerekir. Var olan sunum modelleriyle nicel bakımdan ciddi sayıda konut üretilmektedir. Ancak istisnai örnekler dışında üretilen bu konut çevrelerinin gerekli nitelikte olmaması dikkat çekicidir.

Yarışma Süreci

18 Şubat 2009 günü ilan edilen "Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) İstanbul - Kayabaşı Bölgesi İçin Konut Tasarımı Ulusal Mimari Fikir Proje Yarışması" konut üretimi alanında, kamu önünde bir diyalogun başlaması için TOKİ tarafından atılan önemli bir adım olmuştur. Yarışmanın konusu, Kayabaşı Bölgesi'nde belirlenen 5 yapı adası üzerinde gerçekleştirilecek çağdaş konut tasarımları ile kurumun sosyal



Şema: Genel yaklaşım (Yarışma süreci). Diagram: General theme (Competition phase).



Yerleşim Planı (Yarışma süreci). Site Plan (Competition phase).



Kesit-Cephe (Yarışma süreci). Section-Elevation (Competition phase).

konut olarak tip projeler ile üretimini gerçekleştirdiği konut stoğunun alternatiflerinin araştırılması biçiminde özetlenebilir (4).

Yarışma kapsamında kapalı bir yerleşme talep edilmemesi ve üç değişik yoğunluk değerinin kesinlik içeren

yarışma verisi olarak iletilmesi (5) sonucunda yarışma sürecinde yerleşme formu üzerine derinleşilmesi ve çözüm önerileri geliştirilmesi ana temayı oluşturmuştur.

Son çeyrek asırlık konut arzı bağlamında gerek merkezi ve yerel

kamu otoritesinin, gerekse özel sektörün girişimleri ile yapılan alt ve orta gelir grubuna yönelik üretimlerinin büyük alanlar üzerinde bir örüntü oluşturmaktan uzak, yalıtılmış nesnelere dönüşen yerleşmelerin ötesine geçemediği görülmektedir. Bu örneklerin kentsel çevre ve kamusal alan oluşturmaktan yoksun olduğu açıkça gözlenmektedir (6).

Bu bağlamda, Kayabaşı Toplu Konut Yerleşmesi içinde bulunan proje alanına ilişkin geliştirilen strateji, 19. ve 20. yy'da uygulanan yerleşme modellerinin birleştirilerek yorumlanması ve oluşturulan melez örüntülerin parçalar halinde alanda uygulanmasına dayanmaktadır. Yerleşmedeki temel özellik, avlulu blok karakterinin kısmen çözülüp, doğrusal ve nokta blok tipolojileriyle birleştirilerek çağdaş bir yaklaşımla yeniden ele alınmasıdır.

Örüntü, topografyayı ve belirlenen yeşil alan stratejisini gözeterek alana applike edilen ortogonal bir sistem üzerine kurulmuştur. Yapı adaları üzerinde komşuluk birimleri oluşturacak biçimde kütle kompozisyonları ele alınmış, açık-kapalı alan dizgeleri kurulmuş ve dağınık bir yerleşim modeli yaratılmasından kaçınılmıştır. Yerleşim planındaki kütlelerin konumlarının ve yüksekliklerinin belirlenmesi aşamasında blokların birbirleriyle kuracağı görsel ilişkiler, aralarındaki mesafeler, manzara ve güneş-gölge ilişkileri göz önünde bulundurulmuştur. Farklı sekanslarla bir araya getirilen bitişik düzen merdivenli blokların ve az sayıda kullanılan yüksek bağımsız nokta blokların doğrultuları, hizaları ve açık alanları tanımlayabilmesi öngörülmüştür. İklimsel koşullar ve kullanıcı kitlesinin barınma alışkanlıkları nedeni ile proje kapsamında açık koridorlu ya da kapalı koridorlu plan tipolojileri tercih edilmemiştir. Ayrıca arazinin kompakt kullanımı ilkesi doğrultusunda az katlı, yüzeyde yayılan sıra ev vb. tipolojilere de yer verilmemiştir.

Yarışmaya sunulan öneri, yerleşme örüntüsü, topografya-yapı ilişkisi, silüet etkisi, zemin kullanımı, otopark çözümleri, sert-yumuşak peyzaj dengesi, birim konut planlamasında yatma-yaşama eksenine bağlı çözüm seçenekleri, konut büyüklüklerine bağlı



Yerleşim Planı (Projelendirme süreci). Site Plan (Project documentation phase).



Şema: Blok kuruluş ilkeleri (Projelendirme süreci).

Diagram: Formation principles of blocks (Project documentation phase).



Dizi blok ön cephesi (Projelendirme süreci). Front elevation of attached blocks (Project documentation phase).



Kuşbakışı Perspektif (Projelendirme süreci). Aerial view (Project documentation phase).



Perspektif (Projelendirme süreci). Perspective (Project documentation phase).

dağılımlar, manzara ve yön ile ilişki, doğal aydınlatma ve doğal havalandırma olanakları açısından ayrıntılı olarak irdelenerek geliştirilmiştir. Önerinin temel hedefi, alanın olanakları dahilinde doğa ile barışık, sürdürülebilir, kavranabilir bir kent deneyimi sunan yaşam çevresi yaratılmasıdır.

Projelendirme Süreci

24 Mayıs 2009 gününde jüri üyelerine yarışma değerlendirme süreci tamamlanmış, bunun sonucunda teslim edilen 90 proje arasından 8 eşdeğer ödül ve 8 satılma derecesi ile 16 proje ödüllendirilmiştir. Yarışma sürecini takiben eşdeğer ödül alan ekiplerden biri olarak, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na yarışmaya sunulan projenin geliştirilmesi konusunda yapılan davet üzerine Kasım 2009 gününde uygulamaya yönelik projelendirme sürecine geçilmiştir.

Davet edilen bir başka ekip olan TeCe Mimarlık tarafından master plan çalışması yapılmış, (7) yarışma alanını da kapsayan yerleşme içerisinde yer alan ve yarışma alanına komşu iki parsel proje alanı olarak idare tarafından belirlenmiştir. Yarışma ile başlayan süreçte çalışmalar, kurumun kendi üretimi olan tip proje uygulamalarına dayalı sosyal konut stoğunun alternatiflerinin elde edilmesi üzerinedir. İdare de yarışma ertesinde uygulanacak ilk projeleri, tip proje uygulamalarına dayalı kendi sosyal konut stoğu üretimi ile aynı m² maliyetlerine ve yapım sürelerine sahip olması koşuluyla birlikte yerleşmedeki en yüksek yoğunluklu

alanlarda test etmek istemiştir. Bu doğrultuda, yerleşmedeki en yoğun yapılaşma oranına sahip, 1,70 emsal değerli alanlarda proje geliştirilmiştir.

İdare, sürecin başında alanın topografik özelliklerinden hareketle yerleşmede eğime dik blok yapılmaması yönünde kesin bir görüş belirtmiştir. Bu nedenle alan üzerinde yerleşme formu ile ilişkili olarak yarışmada önerilen stratejilerden çözülmüş avlulu bloğu uygulama olanağı olmamıştır. Dolayısı ile melez yerleşme formu önerisinin öteki iki ögesi olan doğrusal ve nokta bloklar ile yerleşme düzeni kurulmuştur. Bununla birlikte, blokların ayrı ayrı durması yerine, bir şekilde yan yana getirilerek, en azından hizaların oluşturulması, bu şekilde açık alanların tanımlanması, adalarda yarı açık otoparklar düzenlenmesi, bir ortak açık yaşam alanı yaratılması şeklinde yerleşme formuna ilişkin öteki ilkeler yaşama geçirilmiştir.

Yarışma için geliştirilen öneriye ve belirlenen ilkelere sadık kalınarak şekillendirilen uygulamaya yönelik projelendirme sürecindeki genel tasarım ilkeleri maddeler halinde aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- Zeminde yayılan bir yapılaşma yerine kompakt bir yapılaşma önerilmiştir. Master planda belirlenmiş 0,20 değerindeki taban alanı katsayısı 0,16 olarak yerleşmede kullanılmıştır.
- Her bir yapı adası bir komşuluk birimi olarak ele alınmış ve birbirleriyle bir yaya promenade ile ilişkilendirilmiş komşuluk birimlerinin ortasında yapılarca tanımlanan ortak bir yaşam alanı düzenlenmiştir.

- Açık alan düzenlemelerinde az su ve bakım gerektiren dayanıklı türlerden oluşan sade bir peyzaj anlayışı önerilmiştir.
- Eğimden yaralanılarak iki noktada yarı-açık otoparklar düzenlenmiştir.
- Proje alanı dahilinde uygulanan yerleşim modeli, ortak açık alan ve doğrudu tanımlayacak biçimde topoğrafyaya uygun biçimde konumlandırılan, katta 2 dairesel 4 adet farklı bitişik düzen merdivenli bloktan oluşan 7 dizi blok ve katta 5 dairesel 2 yüksek nokta bloktan meydana gelmektedir.
- Blokların normal katlarında 7 farklı plan tipi yer almaktadır. Farklı büyüklüklerdeki konutlar alternatif planlara sahip olacak biçimde ekonomik ve optimal çözümler hedeflenerek düzenlenmiştir.
- Tasarlanan tek bir düşey dolaşım grubunun her iki yanına gelebilecek farklı daire planlarının geliştirilmesi ile planlamada kombinasyona dayalı bir esneklik sağlanmıştır.
- Farklı kat yüksekliklerinde tasarlanan kitleler aracılığı ile volümetrik anlamda 3. boyutta çeşitliliğin sağlanması ve silüet etkisi yaratılması öngörülmüştür.
- Cephe düzenlemelerinde tekdüzeliği kırarak biçimde değişik kompozisyonlar araştırılmıştır.
- Yüksek yoğunluklu yerleşmelerde karşılaşılan aynılaşma sorunu göz önünde bulundurularak bir ton-sur-ton renk skalası oluşturulması ve blokların bu skalada yer alan farklılaşan renklerle tanımlanması öngörülmüştür.
- Farklılaşmaların basit ve ekonomik çözümlere dayalı olarak geliştirilmesi hedeflenmiştir.



514/1 Parsel (Uygulama süreci). 514/1 Plot (Construction phase).

• Kitle kompozisyonlarındaki düzenlemeler ile en yüksek sayıda konuta geniş bakış açıları sunulmuştur.
 • Yüksek katlı nokta bloklarda yer alan ara daireler dışında bütün blokların normal katlarında dairelerin en az karşılıklı iki cephesi olması sağlanmıştır. 840 adet konutun 711 adeti (yüzde 85) karşılıklı iki cephesi ya da 3 cephesi bulunan konutlardır. Söz konusu düzenleme doğal ışık ve doğal havalandırmadan etkin yararlanma, çevre ile daha kapsamlı görsel ilişki kurma ve farklı yönlerden yararlanma (güneş-gölge etkisi vb.) konularında önem taşımaktadır.

• Bloklarda yeşil çatı uygulamaları ve çatılarda fotovoltaik panel kullanımı önerilmiştir.
 • Var olan koşullara bağlı olarak yapım ekonomisi ve hızı açısından betonarme tünel kalıp sisteme uygun şekilde taşıyıcı sistem düzenlenmiştir. 2,4 m ile 5,4 m arasında değişen taşıyıcı açıklıklar oluşturulmuştur. Konut birimlerinin iç mekânlarında tünel kalıp yapım sisteminin kısıtlamalarından ötürü esneklik konusunda arzu edilen noktaya varılamamıştır. Bununla birlikte, her planda kullanılan geniş modülün içinde yer alan bölücü duvarların müdahaleye açık olması sayesinde sınırlı da olsa



Ayrıntı (Uygulama süreci). Detail (Construction phase).

kullanıcı tarafından zaman içinde farklı plan alternatifleri geliştirilmesine olanak sağlanmıştır (8).

Uygulama Süreci

Mayıs 2010 tarihinde yapım ihalesi gerçekleştirilen projenin uygulaması Temmuz 2010 tarihinde başlamış ve yapımı Temmuz 2012 tarihinde tamamlanmıştır. İstanbul Uygulama Dairesi Başkanlığı tarafından denetlenen uygulama sürecinde, TOKİ yöntem olarak kontrollük hizmetlerini müşavir kuruluşlara devretmektedir. Bununla birlikte, projenin söz konusu aşamasında proje müelliflerinin sürecin içinde yer alması konusunda gerek idare gerekse yüklenici firma olumlu yaklaşmıştır. Aylık periyotlarla yapımı izleme ve görüşleri paylaşma olanağı verilmiştir.

Sosyal konut üretiminde, faaliyet gösteren ve yapım sürecinde ekonomik-zamansal olanakları sınırlı olan yüklenici profili, sınırlı malzeme yelpazesi ve işçilik düzeyleri, tasarımcı tarafından tahayyül edilebilen ile sahada uygulanabilen arasında ciddi mesafelere neden olabilmektedir. Oldukça dar ekonomik ve zamansal sınırlara bağlı olarak üretimi gerçekleştirilen sosyal konut tipolojisinde, malzeme ve ayrıntı konularında basit ve sade çözümlere ulaşılması gerekmektedir. Alelade malzemeler ile basit detay ilkelerine dayalı olarak üretilmiş yapılardan oluşan nitelikli çevrelerin yaratılabilmesi önem taşımaktadır. Uygulama süreci de göstermiştir ki, sosyal konut üretimine yönelik sınırlı olanaklar gözetilerek gerçekleştirilen projelendirme süreçlerinde, hem yerleşme formu, konut birimlerinin bir araya getirilmesi, birim konutun iç mekân çözümleri ve açık alan düzenlemeleri; hem de malzeme seçimi ve detaylandırma konularında tasarım ve planlama becerisi ile birlikte öngörü ciddi rol oynamaktadır. Bu açıdan söz konusu alanda tasarımcıların vereceği daha çok mesai olduğu belirtilebilir.

Uygulama sürecine ilişkin olarak, yerleşmeleri çevreleyen imar yolları için hazırlanan yol projeleri ile sahada yapılan üretim arasındaki farklılıkların olumsuz etkilerinden de söz etmek yerinde olacaktır. Yol projelerinde şev düzlemler ile üretimin yapılacağı belirtilen alanlarda yerinde

betonarme istinat duvarlı üretimler yapılması, tasarım sürecinde yol projeleri dikkate alınarak geliştirilen yerleşmelerde sıkıntılara yol açmakta, yerleşmelerin çevreleri ile görsel-fiziksel ilişkilerini koparmakta ve yaya açısından erişilebilirliğini büyük ölçüde zedelemektedir. Yapılı çevrelerin birbirleri ile bütünleşmesi açısından bu konunun dikkate alınması gerekmektedir.

Başka bir konu ise, imar, sığınak, otopark ve yangın yönetmeliklerinde yer alan ayrıntılı olarak irdelenmemiş bazı maddelerin sosyal konut üretiminde söz konusu kapasitelerde yapılaşmayı beklenmedik ölçüde etkileyerek olumsuz anlamda çevreler yaratılmasına yol açıyor olmasıdır. İlgili maddeler neticesinde yapılan gereksiz imalatlara bağlı maliyetlerden dolayı özellikle otoparkların yeraltında yapılması ya da az katlı bloklar yapılması gibi konularda işverenin olumsuz yaklaşımına neden olmaktadır. Bu bağlamda, sosyal konut üretimi açısından ilgili yönetmeliklerin de gözden geçirilmesinde yarar olduğu belirtilebilir.

Yanışma ile başlayan ve 17. bölge yerleşmesinin yapımı ile tamamlanan yaklaşık 3,5 yıllık süreç bir dizi üst başlığın da gündeme getirilmesi gerekliliğini ortaya koymaktadır. Yaşanan deneyim, konu ile ilgili yapılan çalışmalar, araştırmalar ve tartışmalar bağlamında görülen odur ki ülkemizde konut üretiminde girilen yeni dönemin temel özelliği olan ölçek ve kapasitenin değişimine bütün aktörler hazırlıksız yakalanmıştır. Bu anlamda parsel ve hattâ ada ölçeğini çoktan geçmiş girişimlerin hâlâ bir önceki üretim tarzının araçlarıyla (geleneksel

anlamda hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları ile) tanımlanma ve üretilme çabası kent ve kentliler aleyhine ciddi olumsuzluklara neden olmaktadır. Söz konusu üretimin kentsel olgular bağlamında nerede durduğunun sorgulanması aciliyet taşımaktadır. Bu bağlamda büyük konut yerleşmelerine yönelik master plan, ilkesel plan ya da imar planı çalışmalarının da bir tasarım konusu olarak, yerleşme formu ile birlikte ele alınmasının gerekliliğinin altı çizilmelidir. Ardından yerleşme parçaları ve konut projeleri elde etmeye yönelik arayışların sürmesinin nitelikli bir yerleşme formu üretilmesi konusunda zorunluluk arz ettiği ifade edilebilir.

Sonsöz

Konut alanları, kentsel yapı stoğu içerisinde en büyük paya sahip yapı grubu olarak, ait oldukları kentlerin hem fiziksel hem sosyal anlamda genel karakterlerini belirlemede büyük pay sahibidir. Bir kentteki konut üretim modeli sonucunda ortaya çıkan yapı çevre, bir anlamda o kentin genel atmosferini ve kimliğini oluşturmaktadır (9). Dolayısıyla, konut politikaları kurumsal ve bireysel bazda bütün aktörlerin kente ve kentlilere karşı duymaları kaçınılmaz bir sorumluluk bilinci ile hareket etmesi esasına dayanmalıdır. Özellikle merkezi ve yerel yönetimler ile özel sektörün öne çıkan aktörleri nitelikli uygulamaların yaşama geçirilmesinde ve desteklenmesinde önemli bir role sahiptir.

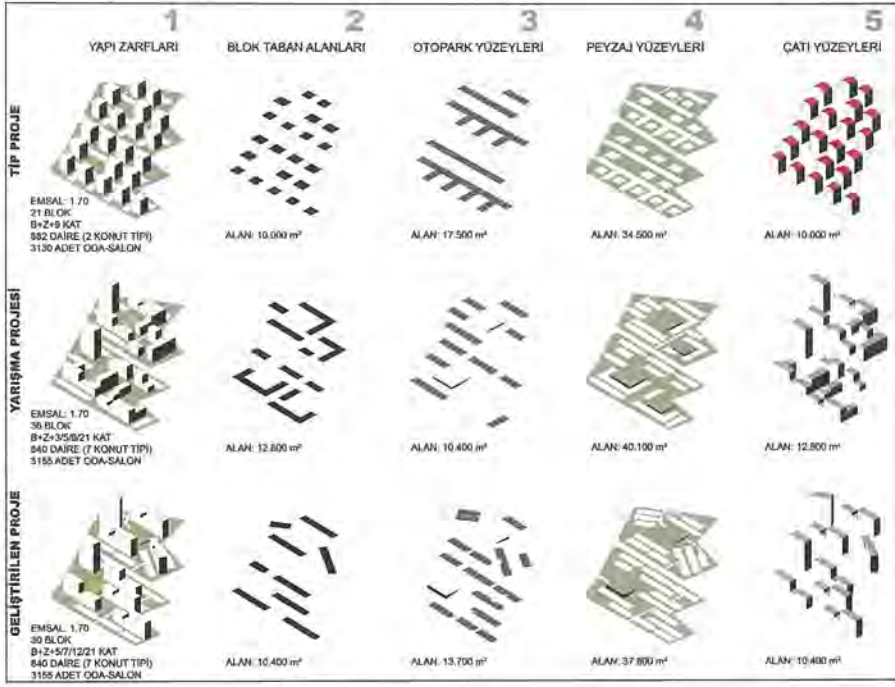
Ülkemizde tasarımcıların sosyal konut üretimi sürecinde üstlenecekleri rolün, karar vericilerin isteğine ve davetine bağlı olduğu açıktır. Sıkça karşılaşılan tavır ise bu alandaki zihinsel

üretimin dikkate alınmayarak tasarım evresinin sürecin dışına itilmesi ve konut üretiminin özellikle salt nokta blok tipolojisine göre üretilmiş tip projelere teslim edilmesidir. Dolayısıyla burada can alıcı nokta, konut üretiminde karar vericilerin tip proje mantığından uzaklaşarak konuyu tasarım ve tasarımcı ile buluşturma isteği ve kararlılığıdır. Söz konusu davet ve talep olmaksızın tasarımcının bu alanda gerçekleştirdiği üretimin araştırma-geliştirme çalışmaları olarak kâğıt üzerinde kalmaya mahkûm olacağı açıktır. Tasarımcı sürece dahil edildiği müddetçe söz konusu alanda operasyonel bir güce erişebilmektedir. Aksi takdirde rolü eleştirel pozisyonunu korumanın ve entelektüel bir faaliyet olarak zihinsel bir üretimin içinde bulunmanın ötesine maalesef geçememektedir. Ancak şüphesiz sözü edilen kitlesel üretimlerin, süreci örgütleyen ve konut politikalarını yönlendiren merkezi ve yerel ölçekteki kamu otoriteleri ile iletişim kurularak çok boyutlu ve aktörlü olarak birlikte ele alınmaya değer olduğunu ve hattâ böyle bir sürecin elzem olduğunu belirtmek yerinde olacaktır.

Bu noktada TOKİ'nin yapı çevre üretimindeki kapasitesi, nitelikli çevreler üreten, kent kültürünü destekler ve çevre dostu bir planlama yaklaşımında söylemden uygulamaya geçmek için araçların belirlenmesi açısından önemli bir fırsat sunmaktadır. Ülkenin konut üretiminde başaktör olan TOKİ, yaptırım gücü, operasyon hacmi ve kapasitesi bakımından söz konusu politikaların tasarım ile buluşturularak yaşama geçirilmesi noktasında önemli bir potansiyeli barındırmaktadır. Nicel ölçütlerin ötesine geçerek, tasarımın



Yerleşmeye genel bakış (Uygulama süreci). General view of the settlement (Construction phase).



Şema: Bütün sürecin genel analizi. Diagram: General analysis of entire process.

devrede olduğu nitelikli kentsel çevreler üretme yaklaşımlarının olanaklar dahilinde kademeli olarak yerleşme tasarımlarının vazgeçilmez ölçütü olarak kabul edilmesi ve bu önerilerin yaşama geçirilmesi önem arz etmektedir.

TOKİ tarafından, hem tasarımcıların yarışma yoluyla sosyal konut konusu ile bulunduğu bir sürecin başlatılması, hem de kurumun var olan uygulamaları ile aynı kapasite, yapım süresi ve yapım maliyetlerine sahip ancak yarışma yöntemi ile elde edilmiş bir projenin yaşama geçirilmesi ve yarışma ile elde edilen başka projeler ile sürecin sürdürülüyor olması önem taşımaktadır.

TOKİ'nin yarışma ile başlayan süreç ve ertesinde kendi üretimi olan tip proje bazlı sosyal konut stoğu bağlamında nicel değerlerle üretimini belirler konumundan, tasarımın ve nitel ölçütlerin ön plana çıktığı bir yöne doğru hareket etme eğiliminden söz edilebilir. Üretim kapasitesi ve hareket kabiliyeti göz önüne alındığında kurumun ülkedeki toplu konut mimarisinde önemli bir değişimin öncüsü olma potansiyelini barındırdığı açıktır. Bu anlamda tasarımcılar olarak yarışma ve ertesi süreçte, yapıcı eleştirel ve operasyonel boyuta odaklı bir pozisyonun tarafımızca benimsendiğini belirtmek yerinde olacaktır.

Yarışmanın açılması, yürütülmesi ve sonuca ulaştırılması sürecinde yer

alan ve katkıda bulunan bütün meslek insanlarına, kurum ve kuruluşlara; uygulamaya yönelik projelendirme sürecinde koordineli çalıştığımız meslektaşlarımıza; yarışma sürecinin devamında proje geliştirme ve uygulama aşamalarında projenin niteliği açısından bütün kademelerde gösterilen hassasiyet ve destek açısından Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na teşekkürlerimizi sunarız. Benzer süreçlerin çeşitlenerek başka yerleşmelerde, yeni yarışmalar, değişik tasarımcılar ve öneriler ile süreceği inancındayız.

Not: Yazıda kullanılan bütün çizim ve fotoğraflar 2009-2012 yılları arası üretilmiş olup proje müelliflerine aittir.

Notlar

- 1.Konut Programı; <http://www.toki.gov.tr>
- 2.TOKİ Kurum Profili; 152-153, 2010-2011.
- 3.Faaliyet Özeti; <http://www.toki.gov.tr>, 2003-2012.
- 4.Yarışma Kitapları Dizisi; 01: TOKİ İstanbul Kayabaşı Bölgesi İçin "Konut Tasarımı", 6-7, Ankara: TOKİ, 2009.
- 5.TOKİ İstanbul Kayabaşı Bölgesi İçin Konut Tasarımı Mimari Proje Fikir Yarışması Şartnamesi; 2009, 2.
- 6.Bingöl, Ö.; Özgür, E. F.; "İstanbul'da Süreğiden Kentsel Doku Üretim Sürecinin Eleştirisi", Beş Bakış: İstanbul'da Kentleşme Üzerine Beş Proaktif Senaryo, Kanıpak, Ö.; (ed.), İstanbul: AMM Yayınları, 2010.
- 7.İlhan, C.; "Söyleşi: Mimarın TOKİ ile İmtihani", Ertaş, H.; (haz.), XXI Dergisi, S.106, s.33-34, 2012
- 8.Leupen, B.; Mooij, H.; "Housing Design: A Manual", Rotterdam: NAI Publishers, 251, 2011.
- 9.Bingöl, Ö.; "Toplu Konut Yerleşmelerinde Örüntü Sorunu", Bilim ve Teknik Dergisi, S.518, s.54, 2011.

*Özgür Bingöl, Mimar

A General Review on TOKİ and Social Housing Production

ÖZGÜR BİNGÖL

TOKİ the Turkish Department of Public Housing states its main aim as developing a comprehensive strategy to solve the housing problem by producing social housing settlements for low and middle-income groups based on low-cost solutions. Most of the housing produced by the institution, is social housing projects realized via prototype-projects. The rest of the housing is income sharing projects, produced with the collaboration of the private sector for high and middle-high-income groups for resource development. Regarding the housing supply of the last 25 years for low and middle-income groups, the main character of the settlements which are produced by either central and local public authority or private sector can be defined as patternless isolated objects on vast fields. It is obvious that these settlements do not have the requirements to form adequate urban environments in the public realm.

"Housing Design for Istanbul-Kayabaşı District National Architectural Design Competition" that was announced on February 18, 2009 was TOKİ's first step for starting a public dialogue on housing production. In brief, the point of the competition can be deduced as a search for contemporary social housing solutions as an alternative for TOKİ's production based on prototype-projects. Concentration and developing solutions on urban form was our main theme during the competition design phase.

8 equivalent 1st prizes and 8 purchase awards were granted out of 90 entries as a result of the competition jury's evaluations and announced on May 24, 2009. Following the competition phase, as one of the teams who had shared the 1st prize, we started the second phase for developing design and construction documentation upon to TOKİ's invitation to realize the competition proposal on November 2009. The administration claimed to test the first projects to be realized after the competition on the most dense areas of the settlement within cost and time limitations of their social housing production based on prototype-projects. Construction began on July, 2010 and was completed on July, 2012. Construction phase showed that in the design and project documentation phase on social housing production within limited capabilities, besides design and planning skills foresight had a critical role especially in material decision and detailing. In this respect, designers have much more work to do in this field.

It is possible to state that TOKİ has a tendency to operate in prototype-project based social housing production by taking into consideration not only quantity but also design and quality. The institution has a great potential to be the leader of a massive change in Turkey's mass housing architecture in a good way according to its production capacity and operation ability. Depending on this, we as designers have held a position focused on constructive criticism and operational dimension during the competition phase and after. We believe that similar processes will be in progress in various locations with new competitions, different designers and diverse proposals creating prototype-project free environments.