

TÜRKİYE'NİN GELECEĞİNİ İNŞA EDİYORUZ

TOKİ KURUM PROFİLİ 2009-2010



T.C. BAŞBAKANLIK
TOKİ
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

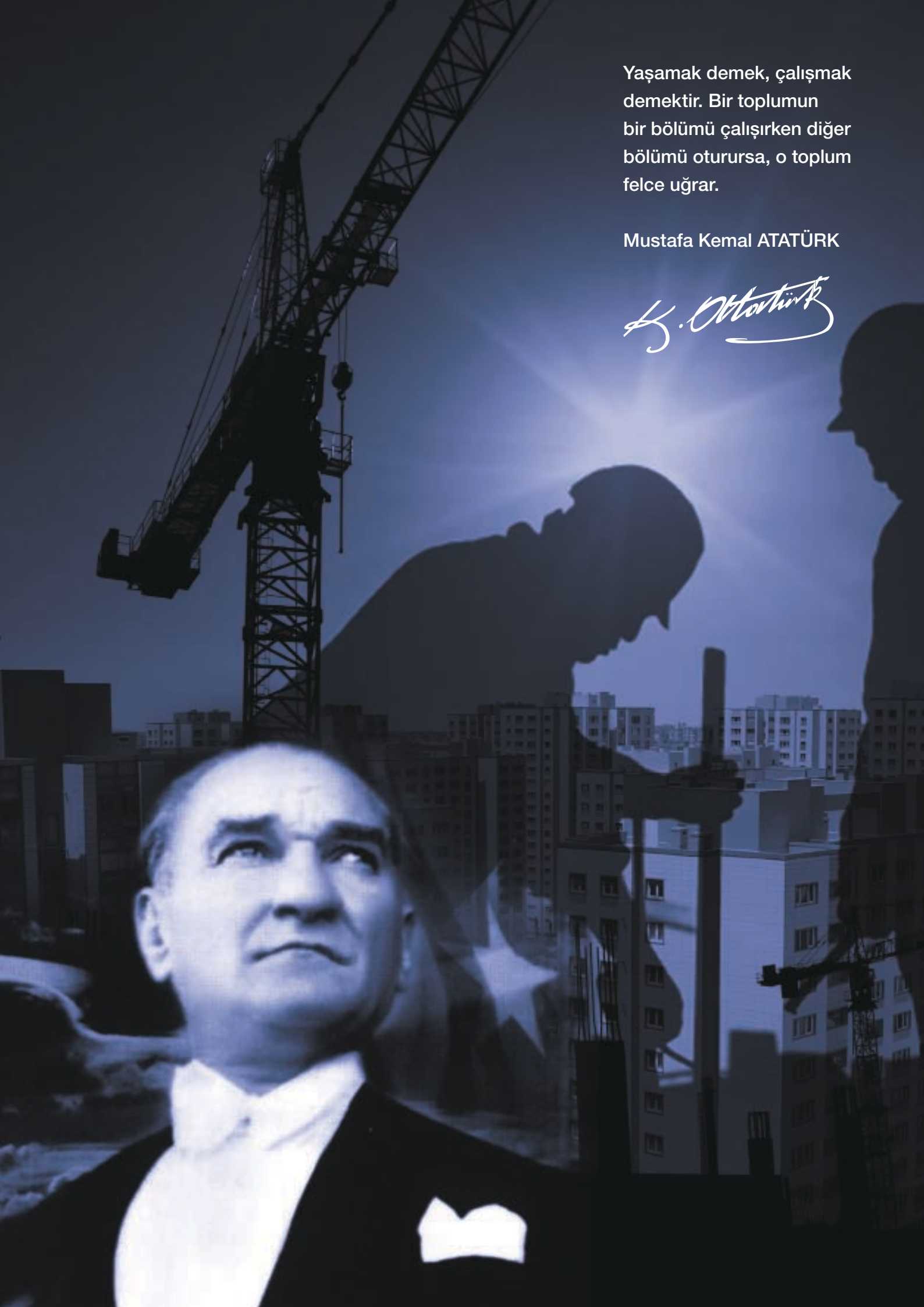
İÇİNDEKİLER

- 2 Başkan'ın Mesajı
- 4 Başlıca Operasyonel Göstergeler
- 8 Kısaca TOKİ
- 10 Başkan'ın Mesajı
- 12 Vizyon, Misyon ve Strateji
- 14 TOKİ ve Türkiye'de İnşaat Sektörü
- 16 Başlıca Finansal Göstergeler
- 17 TOKİ'nin Kredi Notları
- 18 Kilometre Taşları
- 22 Temel Faaliyetler
 - 24 Konut Programı
 - Sosyal Nitelikli Konut Üretimi, Alt Gelir Grubu ve Yoksul Konutları
 - Kentsel Dönüşüm Projeleri
 - Uydu Kent Uygulamaları
 - Afet Konutları
 - Tarımköy Uygulamaları
 - Göçmen Konutları
 - Kaynak Geliştirme ve Gelir Paylaşımı Projeleri
 - 80 Sosyal Donatılar
 - Konut Programı Kapsamında Yapılan Sosyal Donatı Uygulamaları
 - Çevre Düzenlemeleri ve Ağaçlandırma
 - 106 Kamu Kurumlarıyla Yapılan Protokoller Kapsamındaki Uygulamalar
 - Hastaneler ve Sağlık Ocakları
 - Okullar, Yurt ve Pansiyonlar, Spor Salonları
 - Sevgi Evleri, Engelsiz Yaşam Merkezleri, Huzur Evleri
 - Askeri Tesis ve Karakollar
 - Diğer Kamu Kurumlarıyla Yapılan Ortak Projeler
 - 130 Kredi Uygulamaları
 - Kooperatif Kredileri
 - Şehit Ailelerine Yönelik Krediler
 - Tarihi Doku Yenileme ve Restorasyon Projeleri
 - 138 Arsa Üretimi ve Altyapı
 - 142 Ar-Ge Çalışmaları
- 148 Belgeler, Ödüller ve Başarılar
- 152 Bağlı Kurumlar ve İştirakler
- 154 Uluslararası Girişim ve Etkinlikler
- 156 Toplumsal Sorumluluk
- 158 Kurumsal Yönetim ve Risk Yönetimi
- 160 TOKİ Yönetimi
- 161 Organizasyon Yapısı
- 162 İnsan Kaynakları
- 164 Teknoloji ve İnovasyon
- 165 Çevre, Güvenlik ve Sağlık
- 166 Geleceğe Bakış
- 168 Adresler

Yaşamak demek, çalışmak demektir. Bir toplumun bir bölümü çalışırken diğer bölümü oturursa, o toplum felce uğrar.

Mustafa Kemal ATATÜRK

M. Atatürk



Kentlerimizin çehresi **TOKİ'yle değişiyor...**



Başladığı işleri hedeflenenden önce bitiren ve bunu yaparken standartlardan hiç ödün vermeyen bir kurum olarak TOKİ, çalışmalarıyla bize gurur kaynağı olmuştur.

Hükümetimizin “sosyal devlet” ilkesinden hareketle, insanımızın yaşam kalitesini ve koşullarını iyileştirme yolunda attığı en ciddi adımlardan birisi de TOKİ'nin hayata geçirdiği projelerdir.

Ülkemizde konut açığı sorunu, doğal nüfus artışının yanında, büyük kentlere göç, yenileme ihtiyacı ve hane halkı sayısında küçülme eğilimi gibi farklı sebeplerle, giderek daha da büyük boyutlara ulaşmaktadır. İnşaat sektörümüz konut üretimine hızla devam etse de alt ve orta gelir grubundan insanlarımızın ve yoksul kesimin piyasa koşullarında konut edinmesinde ekonomik zorluklar baş göstermektedir. TOKİ'nin amacı, bu acil konut ihtiyacının %5-10 arasında bir kısmını üretmektir. TOKİ'nin kâr amacı gütmeyen sosyal nitelikli konut projeleri, bugün küçük birikimleriyle konut sahibi olmak isteyen dar gelirli vatandaşlarımızın en büyük umududur.

58, 59 ve 60. T.C. hükümetlerinin ortaya koyduğu Acil Eylem Planları çerçevesinde, TOKİ yepyeni işlevlere sahip olmuş, Hükümetimiz bu konuda adeta seferberlik ilan ederek, toplu konut üretimi ve kentsel dönüşüm uygulamalarına hız kazandırmıştır. Böylece, Cumhuriyet tarihimizin en büyük, en kapsamlı konut üretim ve kentsel dönüşüm projelerine başlanmış ve yedi yıl gibi kısa bir sürede, ülkemizin dört bir yanında sayıları 430 bini aşan konutlar inşa edilmiştir.

TOKİ, ihtiyaç sahibi vatandaşlarımızın kira öder gibi uzun vadelerde ev sahibi olmalarını sağlamak, toplu konut üretimini kredilerle teşvik etmek, kentsel dönüşüm yoluyla kentlerimizi sağlıklı bir çehreye kavuşturmak ve konut piyasasını disipline etmek gibi birçok farklı misyon üstlenmiş durumdadır. Tüm bu hedeflerin ortak paydası, düzenli kentleşmeye katkı sağlayarak, halkımızı plansız, çarpık, sosyal imkânlardan ve sağlıklı altyapıdan mahrum olan yerleşim alanlarından kurtarmaktır. İdare'nin tüm bu çalışmalarını bütçeden pay almadan, kendi kaynaklarını oluşturarak yapması ayrıca kayda değer bir başarıdır.

TOKİ aynı zamanda, diğer devlet kurumlarıyla işbirliği içinde, ülkemizin ihtiyaç duyulan her yerinde okullar, hastaneler, sosyal ve kültürel amaçlı tesisler inşa ederek, bu alanda da büyük yatırımlara imza atmaktadır. TOKİ'nin kırsal alanlara altyapı, konut, sosyal donatı imkânları götürmekten, afetzedelerin yaralarını sarmaya kadar geçmişten geleceğe her misyonunu, büyük sorumluluklar taşımaktadır. Başladığı işleri hedeflenen den önce bitiren ve bunu yaparken standartlardan hiç ödün vermeyen bir kurum olarak TOKİ, çalışmalarıyla bize gurur kaynağı olmuştur. Son derece önemli ve zor bir görev yüklenen TOKİ'nin çok kısa sürede ulaştığı bu başarının ardında, güçlü bir ekip çalışması yatmaktadır.

Ekonomimize ve insanımızın yaşam kalitesine kayda değer katkılar sağlayan, yüz binlerce insanımıza istihdam olanağı yaratan kurumun tüm çalışanlarını can-ı gönülden tebrik ediyor, başarılarının devamını diliyorum.

Türkiye'nin gelecek kuşakları için daha da büyük hayallerimiz, özlemlerimiz var. Yeni bir geleceğin temellerini atmaya devam ederken, TOKİ'nin üstlendiği önemli görevleri aynı hizmet aşkıyla sürdüreceğine, sonsuz inanç duyuyorum.

Recep Tayyip ERDOĞAN
BAŞBAKAN

Üretilen Toplam Konut Sayısı

Gelir Paylaşımı Yöntemiyle
Kaynak Geliştirme

%14

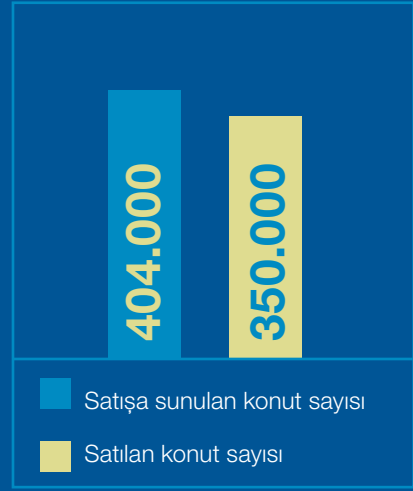
60.000*

Sosyal Konut

%86

370.000

430.000



* (38.000'i Emlak Konut G.Y.O. A.Ş.)

Sosyal Konutların Dağılımı



TOPLAM ÜRETİM

430.000

KONUT

TOKİ'nin, son yedi yılda 81 il, 830 ilçe ve 1.700 şantiyede ürettiği 430.000* konutla Türkiye'de, 100.000 nüfuslu 16 orta büyüklükte şehir inşa edilebilirdi.**

370 bin sosyal konut

Üretilen konutların 370 bini sosyal konut niteliğindedir.

35 milyar TL yatırım

TOKİ, son yedi yılda yatırım maliyeti (KDV dahil) yaklaşık 35 milyar TL olan 3.000 ayrı ihale gerçekleştirmiştir.

800.000 istihdam

TOKİ, son yedi yılda yaptığı yatırımlarla doğrudan veya dolaylı 800.000 kişilik istihdam sağlamıştır.

17.000.000 m² yeşil alan, 3.700.000 ağaç

Çevre düzenlemeleri kapsamında yaklaşık 17 milyon m² yeşil alan düzenlemeleri, 3,7 milyon ağaç dikimi ve 5,6 milyon çalı peyzajı yapılmaktadır.

100-300 TL taksitle konut

Yoksul grubuna yönelik 45-65 m² konutlar peşinatsız, konut tesliminden sonra 100 TL'den başlayan taksitlerle 20 yıl vadeli olarak; alt gelir grubuna yönelik üretilen 65-87 m² konutlar 6.000 TL peşin ve konut teslimiyle başlayan 300 TL taksitlerle, 15 yıl vadeli olarak satışa sunulmaktadır.

* TOKİ; kurulduğu 1984 yılından 2002 yılı sona kadar geçen 19 yıllık süreçte kooperatif kredileri kapsamında 940 bin konuta kredi desteği sağlamış ve toplam 43 bin 145 konutu bizzat üretmiştir.

** Ortalama hane halkı sayısı 3,9 kişi olarak alınmıştır.

Planlı Kentleşme ve Sosyal Yapılar

TOKİ, insanımıza hak ettiği sağlam ve kaliteli, çağdaş olanaklara sahip, güvenli yerleşim alanları sunmada öncülük ederken; yeni bir planlı kentleşme ve konut üretim anlayışını da oluşturmaya çalışmaktadır. Bu kapsamda, 430.000 konutla birlikte kamu kurumlarıyla yapılanlar dahil;

610	Okul (ilköğretim, lise, kreş), toplam 18.337 derslik
617	Spor Salonu
369	Ticari Merkez
295	Cami
36	Kütüphane
81	Sağlık Ocağı
51	Yurt ve Pansiyon (13.376 kişilik)
74	Hastane
22	Sevgi Evi (337 bina)
14	Engelsiz Yaşam Merkezi (171 bina)
5	Çok Amaçlı Salon
15	Atölye

inşaatları başlatılmış ve büyük bir kısmı tamamlanmıştır.

Toplam 20 milyar TL hakediş ödemesi yapılmıştır. Gelir paylaşımı projeleriyle birlikte toplam yatırım bedeli 30 milyar TL'dir.

HEDEF

500.000

KONUT

2011 yılı itibariyle toplam 500.000 konut üretimi kapsamında;

Belediyelerle işbirliği halinde kentsel dönüşüm projelerine,
Alt gelir grubuna ve yoksullara yönelik sosyal konut projelerine,

İstanbul, Ankara, İzmir, Adana, Diyarbakır gibi büyük
şehirlerimizde uydu kentler kurulmasına,

Orta ölçekli il ve ilçelerimizde, örnek yerleşim
birimleri oluşturmaya,

Tarihi doku ve yöresel mimarinin geliştirilmesi ve
Tarımköy uygulamalarına,

Eğitim tesisleri, sosyal donatılar, ağaçlandırma ve
çevre düzenlemelerinin artırılmasına,

Altyapılı arsa üretimine

ağırlık verilecektir.

Üretimde, finansmanda, kentleşmede **öncü ve** **örnek kurum**

TOKİ, piyasa koşullarında ödeme gücü olmayanlara uygun koşullu mali kaynaklar sağlanması amacıyla; alt ve orta gelir gruplarına kredi desteği, uzun vadelerde düşük aylık taksitli konut projeleri ve bankaların toplu konut finansmanı alanına girmesini özendirmeye yönelik çalışmalarını sürdürmektedir.

TOKİ, toplam 572 çalışanıyla, ülkenin toplu konut ve kentsel yenilenme ihtiyacına yönelik gerçekçi çözümler üretmektedir.

TOKİ;
Sosyal Nitelikli Konutlar,
Kentsel Dönüşüm Projeleri,
Uydu Kent Uygulamaları,
Afet Konutları,
Tarımköy Uygulamaları,
Göçmen Konutları,
Gelir Paylaşımı Projeleri,
Tarihi Yapıların Restorasyonu
alanlarında, planlama, üretim, finansman ve pazarlama faaliyetlerine yoğunlaşmıştır.

TOKİ, piyasa koşullarında ödeme gücü olmayanlara uygun koşullu mali kaynaklar sağlanması amacıyla; alt ve orta gelir gruplarına kredi desteği, uzun vadelerde düşük aylık taksitli konut projeleri ve bankaların toplu konut finansmanı alanına girmesini özendirmeye yönelik çalışmalarını sürdürmektedir.

Kâr amacı gütmeyen bir devlet kuruluşu olan TOKİ, 1984 yılında, 1982 Anayasası'nın çevre ve konut haklarına dair 56. ve 57. maddeleri uyarınca kurulmuştur. Söz konusu anayasa maddeleri devlete, vatandaşların sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşamaları için çalışmak; konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri almak ve bu hedeflere ulaşmak doğrultusunda konut projelerini desteklemek görevlerini vermektedir. Türkiye Büyük Millet Meclisi, bu hedefler ışığında yapılan planlamalarla, 1984

yılında, Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı'nın kurulmasına ve oluşturulacak Toplu Konut Fonu'nun İdare'nin hizmetine sunulmasına yönelik kararı onaylamıştır. Bu tarihte yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile özerk Toplu Konu Fonu oluşturulmuştur.

Kuruluş yıllarında, Toplu Konut Fonu aracılığıyla Anayasa'nın gereklerini yerine getirme konusunda önemli faaliyetler gerçekleştirilmiştir. Kuruluşundan bu yana ilk dört yıl boyunca, 590 bin kişiye kredi verilmiş ve kooperatifler halinde çok sayıda konut inşaatının önü açılmıştır. 1988 yılı, TOKİ'nin ilk dönemleri için zirve niteliğindedir. Ancak bunu takip eden iki yıl boyunca, faizler vatandaşın karşılayamayacağı ölçüde yüksek oranlarda seyretmiş ve bu süreç sekteye uğramıştır. 1990'da Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı'nın ikiye ayrılmasıyla, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) kurulmuştur.*

Nihayetinde, 2001 yılında yapılan yasal düzenlemelerle Toplu Konut Fonu da tamamen yürürlükten kaldırılmıştır. Fonun kaldırılması, TOKİ'nin kaynaklarını büyük ölçüde kısıtlamış ve bütçeden aktarılan ödeneklere bağımlı hale getirmiştir.

Alt ve orta gelir grupları için nitelikli konutlar

TOKİ'nin yeniden önemli bir güce dönüşmesi, Kasım 2002 seçimleri ertesinde mümkün olmuştur. Türkiye'de yaşanan konut sorununun artarak devam etmesi ve önceki atılımların sorunları çözmede yetersiz kalması karşısında

* 1993 yılında Toplu Konut Fonu'nun genel bütçe kapsamına alınması sonucunda TOKİ'nin kaynaklarının azalması, İdare'yi konut üretiminden uzaklaştırmıştır. TOKİ, Toplu Konut Fonu'nun genel bütçeye alındığı 1993 ile 2003 yılı arasında gittikçe azalan sayılarda konut üretimine destek verebilmiştir. Dolayısıyla dar ve orta gelirli vatandaşlarımızın nitelikli konut ihtiyacı tam olarak karşılanamamıştır.



58. ve 59. T.C. hükümetleri bir Acil Eylem Planı ile harekete geçerek, Ocak 2003'ten itibaren sosyal konut ve kentsel dönüşüm uygulamalarına hız vermiştir. Bunu izleyen dört yıl süresince TOKİ'nin kurumsal yapısı geliştirilmiş ve yetkileri yasal düzenlemelerle genişletilmiştir. Toplam 64,5 milyon metrekarelik arazinin devriyle TOKİ'nin arsa portföyü de genişletilmiş, böylece İdare'nin kendi kaynaklarını kullanarak projeler geliştirebilmesi amaçlanmıştır.

TOKİ'nin kuruluş kanununa uygun olarak, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'ndan ayrılarak doğrudan Başbakanlık'a bağlı bir idare haline getirilmesi ile uygulama ve karar mekanizmalarında daha fazla esneklik ve özerklik sağlanmıştır. Ayrıca, yeni yasal düzenlemelerle TOKİ'nin

büyük kentsel dönüşüm projelerine ilişkin etkin uygulama yetkisinin oluşturulması yönünde hukuki zemin oluşturulmuştur.

TOKİ, 1984'te faaliyetlerine başladığından bu yana 470 binden fazla konutun yanı sıra hastane ve okul gibi çeşitli sosyal donatılar inşa etmiştir. 2009 yıl sonu itibarıyla yapımı tamamlanan 300 bin konutun yanı sıra 130 bin konutun inşaatı da devam etmektedir. 1984-2001 arası 17 yıllık dönemde, sadece 43 bin 145 konutun inşa edildiği dikkate alınırsa bu dönemde yapılan uygulamaların büyüklüğü ortaya çıkmaktadır. Çalışma modelini özel sektörün pratiklik ve esnekliğine sahip bir anlayışla oluşturan TOKİ, sadeleştirilmiş bürokrasi ve azami verimlilik sağlama açısından ayrıcalıklı konuma sahip bir devlet kurumudur. Bunun sonucu olarak TOKİ, enflasyona

endeksli uzun vadeli alacaklardan oluşan sağlam ve sürekli büyüyen bir finansal zemin oluşturmuştur. İdare gelirlerinin %90'ı satışlardan elde edilmektedir.

- TOKİ, alternatif, yenilikçi uygulamalarla konut üretiminin belli bir model çerçevesinde gerçekleşmesini sağlayarak, konut piyasasını disipline etmek,
- Kalite, sağlık, ucuzluk gibi hususlara dikkat ederek spekülatif oluşumlara engel olmak,
- Ülke nüfusunun ülke coğrafyasına dengeli bir biçimde dağılmasına yardımcı olmak,
- Düzenli kentleşmeye katkı sağlamak amaçlarıyla; hükümetin de tam desteğini alarak, Türkiye'nin dört bir yanında faaliyetlerini kararlılıkla ve azimle sürdürmektedir.

Paylaşarak büyüyor, insanımızın güveniyle ilerliyoruz



Diğer kamu kurumlarıyla işbirliği içinde, ihtiyaç bölgelerinde eğitim, sağlık, kültür ve benzeri sosyal donatı tesisleri inşa ederek, vatandaşlarımızın bu hizmetlere en yüksek standartlarda ve en kolay şekilde erişimini sağlamaktayız.

TOKİ, Türkiye'nin giderek artan konut açığını, ürettiği nitelikli ve çağdaş konutlarla karşılayan, kentsel gelişim politikalarına yön veren ve finansman politikalarıyla özel sektörün konut üretimine de rehberlik yapan bir devlet kuruluşudur. Köklü deneyimi, birikimi ve saygın kurumsal kimliğiyle Kurumumuz, kentlerimizin çehresini değiştiren konut ve kentsel dönüşüm projelerinden sağlık ve eğitim donatılarına dek çok geniş bir alana yayılan faaliyetleri ile başarıları uluslararası alana yayılan önemli bir marka olmuştur.

TOKİ olarak konut programı çerçevesinde bugün, ülkemizin konut ihtiyacının %5 ile %10 kadarını üretmekteyiz. Ürettiğimiz bu konutların %85'i sosyal nitelikli konutlardır. Uygulamalarımızda kalite, sağlamlık, fonksiyonellik ve çevre prensiplerine azami dikkat ederken, lüksten kaçınılmaktayız. Bu iş yapma anlayışı sayesinde, sınırlı kaynaklarımızı, daha sağlıklı bir yaşam ortamına kavuşmaları için vatandaşımıza fırsat olarak dönüştürmenin gururunu yaşamaktayız. Sağlıklı, altyapılı, yeşil ile dost kentsel alanlar yaratırken, sosyal problemlerin çözümü yönünde de büyük katkılar sağlamaktayız.

Bugün, özellikle büyük şehirlerin çevresi, yasal olmayan, altyapısız, yaşam kalitesi düşük gecekondularıyla kuşatılmış durumdadır. Kentlerimizde gecekondulaşma olgusu, tarihi, kültürel ve doğal değerlerin korunamaması, insanlar için yeterli sosyal donatı ve teknik altyapının sağlanamaması gibi birçok farklı sorunu da içeren çok yönlü bir hal almıştır. Gecekonduların sorununu

çözümü için merkezi hükümetin desteği ve yerel yönetimlerle işbirliğiyle yürüttüğümüz kentsel dönüşüm uygulamalarına, Cumhuriyet tarihimizde bugüne kadar görülmemiş bir hız ve kapsamda devam etmekteyiz.

Ucuz konut üretiminin ancak konut üretiminde arsa payının düşürülmesi ile mümkün olduğunun bilinciyle arsa üretim çalışmalarına da ağırlık vermekteyiz. Projelerimizi bütçeden pay kullanmadan, öncelikle bedelsiz olarak temin ettiğimiz Hazine arsaları üzerine inşa etmekteyiz. Diğer bir finansman modeli olarak, arsa karşılığı gelir paylaşımı projeleri gerçekleştirmekteyiz. Bu sayede sosyal nitelikli konut projelerimiz için gelir kaynağını sağlamakta, aynı zamanda inşaat sektörümüzün önemli bir ihtiyacı olan altyapılı arsa üretimine büyük katkı yapmaktayız.

Kentlerimizde gerçekleştirdiğimiz uygulamaların yanında, kırsal yerleşmelerin cazibesini artırarak altyapı ve donatılarıyla yepyeni yaşam alanları inşa etmekte, kırdan-kente göçü en aza indirmek için Tarımköyler kurmaktayız.

Verdiğimiz kredilerle, kooperatifleri desteklemeye, tarihi öneme sahip yapıların restorasyonu ile kentlerimizin tarihi kimliğini korumaya ve şehit ailelerimize destek olmaya çalışmaktayız. Diğer kamu kurumlarıyla işbirliği içinde, ihtiyaç bölgelerinde eğitim, sağlık, kültür ve benzeri sosyal donatı tesisleri inşa ederek, vatandaşlarımızın bu hizmetlere en yüksek standartlarda ve en kolay şekilde erişimini sağlamaktayız.



TOKİ olarak, tüm faaliyetlerimizi özel sektöre işbirliği içinde sürdürmekteyiz. Çalışmalarımızda bürokrasiyi en aza indirerek, özel sektörün pratikliği ve esnekliğiyle, devlet terbiyesi ve ciddiyetini bir arada tutmaktayız.

Bugün geldiğimiz noktada, modern kentleşmenin tüm unsurlarını kapsayan bir anlayışla hizmet vermekteyiz. Böylece sosyal devlet anlayışının güçlenmesine, üretim çarklarının önündeki engellerin azaltılmasına, yoksul vatandaşına hizmet eden, adalet ve anlayışla yaklaşan bir devlet yapısının oluşmasına, yasalara saygılı vatandaşların devlete olan güveninin pekiştirilmesine katkı sağlamayı amaçlamaktayız.

Piyasa koşullarında konut edinme imkânı bulunmayan alt gelir grubu ve yoksulların ciddi konut gereksinimi ile şehirlerimizin kentsel dönüşüm ihtiyacı dikkate alındığında “sosyal devlet” olmanın bir gereği olarak konut üretimine var gücümüzle devam edeceğiz.

Kamu ve özel sektördeki ilgili kurum ve kuruluşlar, sivil toplum örgütleri, meslek odaları ve akademik çevrelerle görüş alışverişi ve dayanışma içinde, yetenek ve birikimimizi artırmaya, yeni işbirlikleri geliştirmeye devam edeceğiz.

Bugüne dek olduğu gibi bundan böyle de sahip olduğumuz birikimi, nitelikli ve çalışkan insan kaynağımızı, üstün

yönetim ve finansman becerilerimizi ve insanımızın mutluluğunu temel ölçüt alan hizmet anlayışımızı muhafaza ederek topluma hizmet etmeyi sürdüreceğiz.

İnanıyoruz ki, pırıl pırıl yerleşim alanları, sağlam ve kaliteli evler insanlık hakkıdır.

Parklarında çocukların oynadığı, bahçelerinde yaşlıların dinlendiği, modern hayatın gerektirdiği donatılarla bezenmiş mekânlar, insanların yaşam hakkıdır. Bu hak, modern dünyanın insanlığa sunacağı en temel olanak olmalıdır.

Erdoğan BAYRAKTAR
TOKİ BAŞKANI

Sadece konut değil, **modern yaşam merkezleri** inşa etmek

MİSYON

Toplu Konut İdaresi'nin misyonu, modern yaşamın gerektirdiği sosyal ve teknik özelliklere sahip, doğal ve kültürel değerlerle bütünleşmiş alanlarda, alternatif modeller üreterek, öncelikle konutu olmayan dar gelirli insanların konut sahibi olmalarına destek vermektir.

STRATEJİ

Konut sahibi olmak için yeterli maddi kaynağa sahip olmayan kişilere konut edindirme misyonunun gereği olarak TOKİ, vatandaşların ödeme gücüne uygun şekilde, uzun vadelerle farklı ödeme planları geliştirmektedir. Değişken fiyat endeksi kullanarak, konutu inşaat halindeyken kredilendiren ve satışa sunan İdare, kısıtlı kaynakları ile sistemin bu eksik parçasını doldurma gayreti içindedir.

TOKİ'nin uzun vadeli stratejisi; alt ve orta gelir grubuna yönelik sosyal konutlar ile gerekli hizmet birimlerini altyapılarını da tamamlayarak sunmaktır. İdare aynı zamanda, kent merkezlerinde geliştirdiği alternatif projelerle, kentlerin sosyal, kültürel, ekonomik zenginliklerini koruyup geliştirmek; çağa uyarlamak; rahat yaşanılır, çalışılır, kârlı yatırım yapılır hale getirmek; tarihi öneme sahip yapıların restorasyonu ya da yeniden inşasını gerçekleştirmek; kırsal kesimlere teknik ve sosyal altyapı hizmetlerini sunma amacıyla çağdaş konut alanları yaratmak ve afetzedelere konut, altyapı ve sosyal hizmetleri en hızlı şekilde sağlamak üzere çalışmalarını sürdürmektedir.

VİZYON

Toplu Konut İdaresi'nin vizyonu, kent ve kırsal alanda herkesin yeterli ve yaşanabilir konut sahibi olmasında öncü ve destekleyici rol üstlenmektir.

TOKİ, Devlet Planlama Teşkilatı ve Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yapılan çalışmalar sonucunda ülkemizde 3 milyon olduğu tahmin edilen acil konut ihtiyacının %5 ile 10'luk bir kısmını karşılayarak, alternatif uygulamalarla konut üretiminin belli bir model çerçevesinde gerçekleşmesini sağlamakta; kalite, sağlamlık, maliyet gibi hususlara dikkat ederek konut piyasasını disipline etmekte ve böylelikle spekülasyonlara engel olmayı hedeflemektedir.

TOKİ'nin geleceğe yönelik vizyonu aşağıdaki şekilde özetlenebilir:

- Kaliteli, düşük maliyetli konut üretimi için örnek bir model oluşturmak,
- Spekülatif gayrimenkul girişimlerini önlemek,
- Özel sektörün faaliyet alanı dışında kalan bölgelerde toplu konut projeleri geliştirmek,
- Alt ve orta gelir grubu için kendi olanaklarıyla ev satın alma fırsatı yaratmak,
- Kentsel dönüşüm projeleri üzerinde belediyelerle ortaklaşa çalışmak ve
- Kırsal kesimlere yönelik olarak, kente göç oranını azaltacak toplu konut projeleri geliştirmek,
- Özel sektör şirketleriyle "gelir paylaşımı modeli" yoluyla toplu konut projelerine yönelik finansman kaynakları yaratmak.

Kâr amaçlı projelerden elde edilecek ek gelir, TOKİ'nin gelecekteki toplu konut projeleri için yaşamsal önem taşımaktadır. Projelerin inşaa sürecinde doğan kısa dönemli harcamalar ile uzun vadeli alacak arasındaki finansal boşluğu doldurmaya yönelik olarak, bu model alt ve orta gelir gruplarına özel toplu konut projeleri açısından çok önemli bir sermaye kaynağı oluşturmaktadır. TOKİ'nin piyasa koşullarında değeri güncellenen gayrimenkul satışlarından kaynaklanan alacak portföyü, yeni projeleri satışa sunulmasıyla giderek büyümekte ve TOKİ için uzun vadede önemli bir finansal altyapı oluşturmaktadır.

Geleceğin temellerini atıyoruz

TOKİ, 2003’ten itibaren toplam 3.000 ayrı ihale açmış, 600 yüklenici şirkete ve inşaatla bağlantılı 30 ayrı sektöre iş olanakları yaratmıştır. TOKİ’nin projeleri ile doğrudan ya da dolaylı olmak üzere 800 binden fazla kişiye istihdam olanağı sağlanmıştır.

Gelişmekte olan ülkelerin ekonomilerinde itici güç ve istikrar göstergesi olarak önemli bir rol oynayan inşaat sektöründeki gelişim, yarattığı katma değer ve istihdam gibi unsurlarla diğer sanayi dalları için de dinamik ve itici bir güçtür. Makroekonomik değişimlere karşı duyarlı bir yapıya sahip olan inşaat sektörü, diğer sektörler üzerindeki olumlu etkisi ile Türkiye Cumhuriyeti’nin ekonomik kalkınmasına da öncülük etmektedir. Mevcut ekonomik konjonktürde, inşaat sektörü ve ekonomik kalkınma arasındaki bu güçlü ve stratejik etkileşimin yansımalarını gösteren birçok örnek bulmak mümkündür.

İnşaat sektörü 1980’lerden bu yana, ekonomik sebeplerle çeşitli aşamalardan geçmiştir. 1980’li yıllarda gözlenen sektörel büyüme, faiz oranlarındaki yükseliş ve artan maliyetler nedeniyle 1988’den itibaren yavaşlama sürecine dönmüştür. Yüksek enflasyonun doğrudan sonucu olan bu süreç, 1990’lı yıllar boyunca da sektörün büyüme grafiğini olumsuz yönde etkilemeye devam etmiştir. 1998 yılında, kısa süreli bir iyileşme trendi yakalanmış olsa da 1999’da yaşanan Marmara ve Düzce depremleri ve bunu izleyen kriz, ülkenin ekonomik istikrarını sarsmış ve inşaat sektöründe sadece 1999 yılında %12,7 gibi çarpıcı bir oranda küçülmeye sebep olmuştur.

Dünya liginde zirveye doğru

Konut kredileri, kamu ihaleleri ve 1999’deki depremlerden sonra uygulanmaya başlanan Zorunlu Deprem Sigortası ve Yapı Denetim Sistemi’nin de etkisiyle, inşaat sektörü 2000 yılında bir önceki yıla oranla %5,8 oranında büyüme kaydetmiştir. Ne var ki bu dönemin geçici olduğu anlaşılmış, 2001’deki ekonomik kriz ekonomide ciddi ölçüde daralmaya yol açmış, inşaat sektörü dört yıl daha eski gücüne kavuşamamıştır.

2004’ten itibaren yakalanan yıllık ortalama %18 gibi kayda değer büyüme oranı, Türk inşaat sektörünün aynı dönemde ulaştığı gücü de ortaya koymuştur. Kalite ve kârlılık açısından uluslararası çapta tanınan sektör, dört kıtadaki 54 farklı ülkede sürdürdüğü faaliyetleriyle, Çin ve Amerika’dan sonra dünyanın en büyük üçüncü inşaat sektörü halini almıştır.

ABD’de ilk olarak mortgage kriziyle patlak veren ve 2008’in son çeyreğinde tüm dünyayı etkileyen küresel mali kriz; Türkiye ekonomisini ve inşaat sektörünün de dahil olduğu tüm lokomotif sektörleri vurmuştur. 2008 yıl sonu itibarıyla ekonomi sadece %1,1 oranında büyürken, inşaat sektörü de %7,6’ya varan bir oranda küçülmüştür. Sektörde daralma 2009 yılında da devam etmiş, yılın üçüncü çeyreği itibarıyla %18,1 oranında küçülme gerçekleşmiştir.

İzmir-Mavişehir-Karşıyaka



Sektörün geleceğine yön veren kurum

TOKİ'nin itici gücünün de etkisiyle, bugün inşaat sektöründe iç pazar göstergeleri çarpıcı bir düzeye ulaşmıştır. 58. ve 59. T.C. hükümetleri, Acil Eylem Planı'yla Ocak 2003'ten itibaren yurt çapında toplu konut uygulamalarına ve kentsel dönüşüm projelerine hız vermiştir. Bu amaçlara yönelik sorumlu kuruluş olarak yetkilendirilen TOKİ, son yedi yıllık dönemde sosyal donatıları ve çevre düzenlemeleriyle birlikte 430 bini aşkın konutun inşaatına başlamıştır. Bu süreç içinde TOKİ, 2003'ten itibaren toplam 3.000 ayrı ihale açmış, 600 yüklenici şirkete ve inşaat sanayi ile bağlantılı çalışan 30 ayrı sektöre iş

olanakları yaratmıştır. TOKİ'nin projeleri ile doğrudan ya da dolaylı olmak üzere 800 binden fazla kişiye istihdam olanağı sağlamıştır. TOKİ aynı zamanda, açık teklif usulü ihalelerle rekabetçi teklifler sunulmasını iş uygulamalarının temel prensiplerinden biri haline getirmiştir.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) raporlarına göre, Türkiye'de inşaat sektörünün büyüme hızı, küresel ekonomik krizin etkilerini göstermesi öncesinde, 2007'nin ikinci yarısı için %15,7'dir. Bu oran aynı zamanda, ülkemizde sağlam, güvenilir ve uygun satış koşulları sunan toplu konutlara ne denli ihtiyaç duyulduğunun da bir göstergesidir. Gecekondu bölgelerinin

ıslahı ve Türkiye'de konut kalitesinin yükseltilmesi gereksinimleri de dikkate alındığında, önümüzdeki beş yıllık dönemde yılda 650 ile 700 bin arasında yeni konut inşa edilmesi gerekmektedir. Özel sektör, yüksek bir kapasiteye ve çalışma azmine sahip olsa da doğal olarak yüksek kâr marjlı projeleri uygulamaya öncelik vermektedir. Yüksek faiz oranları da göz önünde bulundurulduğunda, talep edilen ödeme koşulları, özel sektörün geliştirdiği projeleri orta ve düşük gelir sınıfındaki birçok vatandaş için ulaşılmaz hale getirmektedir. TOKİ, konut piyasasında özel sektör üretimi ve toplam piyasa talebi arasındaki dengesizliği gidermeye yönelik çalışmalarına devam etmektedir.

Güvenin Teminatı

Rakamlar

İlk olarak 2008 yılında, ABD finans piyasaları ve konut sektöründe başlayan küresel kriz, dünya çapında bir küçülmeye ve durgunluğa neden olmuştur. TOKİ, küresel düzeyde yaşanan bu ekonomik küçülme dönemi boyunca finansal pozisyonunu ve performansını koruyabilmiştir. Bu bakımdan TOKİ'nin finansal göstergeleri, milyonlarca vatandaşımız için fırsat oluşturma kararlılığının da bir yansımasıdır. Küresel krizin etkilerine karşın, İdare'nin finansal göstergeleri umut vericidir.

2008 yılıyla karşılaştırıldığında, TOKİ'nin toplam varlıkları %12,40 büyüyerek 20.008 milyon TL'ye ulaşmıştır. Bu rakamlar, TOKİ'nin uzun vadeli mali öngörülerinin kesin bir şekilde olumlu olduğunu

göstermektedir. Moody's, 2008-2010 yılları arasındaki dönemde TOKİ'nin toplam yatırımlarının %16'sına denk gelen 1,8 milyar TL'lik bir finansman tutarına ihtiyaç duyacağı tahmininde bulunmaktadır. Önümüzdeki yıllarda olumlu bir finansal performans göstermesi beklenen TOKİ, sağlam mali yapısıyla dış kaynaklı borçlanmaya hazırdır. TOKİ'nin düşük borç/varlık oranı dikkate alındığında, uluslararası derecelendirme kuruluşu Moody's, İdare'nin borçlanmayı dengelemek için mükemmel bir konumda olduğuna yönelik görüş bildirmiştir. Yaratıcı finansman ve iyi yönetilen operasyonel risk, hükümetin kesintisiz desteğiyle birlikte, bu izlenimin oluşmasındaki temel nedenlerdir. TOKİ, büyük yatırım programını borç yükünü ciddi miktarda artırmadan uygulayabilecektir.

Toplam Varlıklar (TL milyon)



Yıllık Kâr (Zarar)/Toplam Gelir (%)



Özsermaye (TL milyon)



Toplam Borç/Toplam Varlıklar (%)



Net Gelir (TL milyon)



Toplam Borç/Toplam Özsermaye (%)



Operasyon Marjı (%)



Nakit ve Birikimler/Toplam Borç (%)



Cari Varlıklar/Cari Borçlar



TOKİ'nin Kredi Notları

Titiz yönetim, pozitif sonuçlar

Moody's, TOKİ'nin verimliliği teşvik eden ve karşılaşılabilecek risklerin titizlikle yönetimini sağlayan güçlü bir iş modeli ortaya koyduğuna dikkat çekmektedir.

Moody's küresel notu Ba2, Fitch Ratings derecelendirme notu ise BB+ olan TOKİ, istikrarlı bir yatırım seçeneği olarak değerlendirilmektedir. Son üç dönem yönetimlerce uygulanan sosyal refah programlarının önemli bir dayanağı olan TOKİ'nin mali göstergeleri için hükümetin sürekli ve güçlü desteği teminat niteliğindedir. Moody's, TOKİ'nin verimliliği teşvik eden ve karşılaşılabilecek risklerin titizlikle yönetimini sağlayan güçlü bir iş modeli ortaya koyduğuna dikkat çekmektedir. Fitch Ratings ise TOKİ'ye verdiği pozitif kurumsal notu çeşitli etkenlere dayandırmaktadır:

TOKİ'nin her türlü dış borçlanması, Hazine Müsteşarlığı tarafından önceden onaylanmak durumundadır. İdare'nin tüm hesaplarını TBMM'ye bağlı Başbakanlık Yüksek Denetleme Kurulu denetlemektedir. TOKİ, aylık raporlar hazırlayarak Başbakanlık'a sunmakla yükümlüdür. Başbakanlık, gerekli gördüğü durumlarda İdare'yi denetlemek üzere müfettiş görevlendirebilir.

Fitch Ratings	Mevcut Not	Değerlendirme Tarihi
Yabancı Para (Uzun Vadeli)	BB+	Aralık 2009
Türk Lirası (Uzun Vadeli)	BB+	Aralık 2009
Kredi Görünümü	Durağan	
Ulusal Uzun Vadeli Kredi Notu	AA+(tur)	Aralık 2009

Moody's	Mevcut Not	Değerlendirme Tarihi
Küresel Ölçek (TL ve Yabancı Para)	Ba2	Ocak 2010
Türkiye Ulusal Ölçek	A3.tr	Ocak 2010
Kredi Görünümü	Durağan	Ocak 2010

Japan Credit Rating Agency*		Uzun Dönem	Kısa Dönem
Yabancı Para		BB-	B
Ulusal Para		BB-	B
Görünüm		Durağan	Durağan
Ulusal Not		AA(Trk)	A-1+(Trk)
Görünüm		Durağan	Durağan
Desteklenme Notu		1	
Ortaklardan Bağımsızlık		A	
Yabancı Para		BB-	-
Ulusal Para		BB-	-
Görünüm		Durağan	-

*28 Mayıs 2008 tarihinde JCR tarafından verilmiş ülke notudur.

TOKİ'ye verilen pozitif not, başka önemli etkenlerle de ilişkilidir. Bunlardan en önemlileri, sağlam temellere dayandırılmış, kâr amacı gütmeyen işletme yapısı ve bürokratik kısıtlar karşısında birçok kamu kurumuna göre hızlı hareket edebilme kabiliyetidir. İdare'nin kaynaklarının kullanımında verimli, faaliyetlerinin finansman yöntemlerinde yaratıcı olmasını sağlamak için çeşitli yasal düzenlemelere gidilmiştir.

Gayrimenkul satışlarından doğan uzun vadeli alacaklarında yılda iki kez enflasyon endekslemesini gözden geçirerek ayarlamaya giden TOKİ, böylece Türk lirasının değerinde olası dalgalanmaların yaratabileceği sorunlara karşı önlemini de baştan almaktadır. TOKİ'nin gayrimenkul satışlarında oluşturduğu bu model ile hem İdare ve hem de konut alıcıları için değişken piyasa koşullarında finansal anlamda bir koruma sağlanmıştır.

Bir hizmet yolculuğu...

İstanbul-Ataşehir



1982 • T.C. Anayasası'nın 56. ve 57. maddeleri ile her Türk vatandaşının sağlıklı ve çağdaş konut hakkı bulunduğu ve Devlet'in bu ihtiyacı karşılayacak tedbirleri almak ve toplu konut projelerini desteklemekle yükümlü olduğu belirtildi.

1984 • Toplu konut projelerini desteklemek üzere, özerk bir kurum statüsünde Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı Kurulu oluşturuldu. • 2983 sayılı Kanun uyarınca planlama hizmetleri sağlaması amacıyla Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi kuruldu. • Toplu Konut Yasası ile konut edindirme ve kredi olanakları yaratmanın ilke ve çerçevesi belirlendi. Yasayla ayrıca, konut ve konut üretimi faaliyetleri için genel bütçe dışında Toplu Konut Fonu kuruldu. 1984 ile 1987 arasında yaklaşık 580 bin vatandaş, Toplu Konut Fonu'nun sunduğu kredi olanaklarından yararlandı.

1990 • 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı ikiye ayrılarak, Kamu Ortaklığı İdaresi ve Toplu Konut İdaresi (TOKİ) şeklinde yapılandırıldı.

1992 • TOKİ, deprem sonucu ağır hasar gören Erzincan'daki binaların ve altyapının yeniden yapılandırılması konusunda görevlendirildi.

1994 • TOKİ, yüzbinlerce alt ve orta gelirli aileye konut kredisi sağlayarak, Erzincan Depremi Yeniden Yapılandırma Projesi'ni başarıyla uygulaması dolayısıyla Birleşmiş Milletler tarafından HABITAT Onur Belgesi ile ödüllendirildi.



1996 • İstanbul, TOKİ organizasyonunda, Birleşmiş Milletler İkinci İnsan Yerleşimleri Konferansı HABITAT II'ye ev sahipliği yaptı. Hemen her ülkeden gelen katılımcılar, dünyanın ihtiyaç duyduğu barınak, altyapı ve sosyal tesislerin oluşturulması konusunda karşılaşılan sorunları ve çözüm yollarını tartıştı.

2001 • Toplu Konut Fonu yürürlükten kaldırıldı. Emlak Bankası tarafından yürütülen bankacılık işlemleri, Ziraat Bankası ve Halkbank'a aktarıldı. Emlak Bankası'nın mal varlıkları ve bankacılık faaliyetleri dışında kalan emlakları TOKİ'ye devredildi.

2003 • 2007 yılının sonuna dek 250 bin konut inşa edilmesini öngören Konut ve Kentsel Kalkınma için Acil Eylem Planı, 1 Ocak'ta yürürlüğe girdi.
• 4966 sayılı Kanun ile Konut Müsteşarlığı feshedilerek, görevlerinin büyük bölümü TOKİ'ye aktarıldı. TOKİ bu kapsamda, bireysel ve toplu konut kredisi verme, yurtiçi ve yurtdışında projeler gerçekleştirme ve gelir temin etmek üzere kâr amaçlı projeler yürütme görevlerini de üstlendi. Doğal afetlerde zarar gören bölgelerde, gerek görüldüğü takdirde konut inşa etmenin yanı sıra ülke çapında konut üretimini teşvik etme ve destekleme sorumlulukları da İdare'ye verildi.

Rize-Çamlıhemşin



2004 • TOKİ, kuruluş kanununa uygun olarak Başbakanlık'a bağlandı. • Meclis tarafından onaylanan 5104 sayılı Kanun ile TOKİ ve Ankara Büyükşehir Belediyesi, kentsel alanların dönüşümünü sağlamak için toplu konut, altyapı ve sosyal donatılarını planlamak, geliştirmek ve gerçekleştirmek üzere yetkilendirildi. Bu projeye müşavirlik etmek üzere, şirket hisselerinin %49,9'u TOKİ'ye ait olan Toplu Konut - Büyükşehir Belediyesi İnşaat, Emlak ve Proje A.Ş. (TOBAŞ) kuruldu. • 5162 sayılı Kanun ile 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nda yapılan değişikliklerle, TOKİ'ye düşük standarttaki konutları tasfiye etmeye yönelik projeleri planlama ve uygulama yetkileri verildi. Bu değişikliklerle, TOKİ'ye gerektiğinde imar planları hazırlama ve gerekli düzenlemeleri yapma yetkisi tanındı. Ayrıca, kamu yararı gerektirdiğinde boş arsa veya binaları istimlak etme ve gecekondü dönüşüm projeleri için finansal düzenlemeleri planlama ve uygulama yetkisi de tanındı. • 5273 sayılı Kanun ile ilga edilen Arsa Ofisi'nin görev ve sorumlulukları TOKİ'ye devredildi. 64,5 milyon

metrekarelik emlakın TOKİ'nin portföyüne aktarılmasını da kapsayan bu devir, bürokratik süreçleri azaltarak, İdare'nin arazileri daha verimli şekilde kullanabilmesinin önünü açtı. • TOKİ, portföyünü çeşitlendirmek ve daha fazla gelir sağlayabilmek amacıyla Vakıf Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin %14 hissesinin denetimini aldı.

2005 • Tarihi ve kültürel alanların yenilenmesi ve korunması için gerekli finansmanı sağlayan, 5366 sayılı Kanun onaylandı.

2006 • Emlak GYO A.Ş. Meclis kararı ile Emlak Konut GYO A.Ş. adını aldı. Şirket hisselerinin %39'u TOKİ'ye aittir. • TOKİ, İstanbul'da düzenlediği Konut Kurultayı ile vatandaşlara çağdaş konut çözümleri sağlamak üzere yürüttüğü uygulamaları, ulusal ve uluslararası katılımcıların dikkatine sundu. Kurultay, sekiz ülkeden konuşmacı ve katılımcıları bir araya getirdi.

Kocaeli-Bekirpaşa



- 2007**
- TOKİ, Barcelona Meeting Point organizasyonunda, girişimlerdeki deneyimi ve Türk vatandaşlarının ekonomik ve sosyal koşullarını geliştirme başarısı dolayısıyla “En İyi Uluslararası Gayrimenkul Projesi” ödülüne değer bulundu.
 - Beş yıllık bir dönemi kapsayan hedeflerin 35 bin konut üzerine çıkıldı ve 2007 sonunda, inşa edilen toplam konut sayısı 285 bine ulaştı.

- 2008**
- Expo İtalya Gayrimenkul, TOKİ’yi Gayrimenkul ve Konut Üretimi Konusunda Uluslararası Girişimcilik Ödülü’ne değer buldu. TOKİ, Dubai Belediyesi’nce düzenlenen organizasyonda En İyi Habitat Uygulamaları Ödülü’ne aday gösterildi.

- 2009**
- TOKİ ile Ankara Büyükşehir Belediyesi ortaklığında oluşturulmuş Toplu Konut - Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak Mimarlık ve Proje A.Ş. (TOBAŞ) tarafından gerçekleştirilen Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi, 25-26 Mayıs 2009 tarihleri arasında UN-HABITAT İş Ödülü’nün sahibini belirlemek üzere Çin’in Pekin kentinde toplanan uluslararası Habitat İş Ödülü Seçim Komitesi tarafından, 2009 yılının 26 En İyi Uygulaması’ndan birisi olarak seçildi.
 - İtalya’nın Milano kentinde yapılan EIRE Uluslararası Gayrimenkul Fuarı’nın düzenleme heyetince, TOKİ Başkanı Erdoğan BAYRAKTAR’a, sosyal konut uygulamalarında ülkesine yaptığı katkılarından dolayı EIRE Ödülü verildi.

Türkiye'de yeni bir yaşam tarzı inşa ediyoruz

Dar ve Orta Gelir Grubuna Yönelik Sosyal Nitelikli Konutlar
189.000

Alt Gelir ve Yoksul Grubuna Yönelik Sosyal Nitelikli Konutlar
115.000

Kentsel Dönüşüm Projeleri Kapsamında Üretilen Sosyal Konutlar
51.000

Afet Konutları
11.000

Tarımköy Uygulamaları Kapsamında
4.000 (33 Köyde)

Gelir Paylaşımı Projeleri
60.000

Okullar
610 (18.337 derslik)

Çok Amaçlı Salon
5

Spor Salonları
617

Yurt ve Pansiyonlar
51 (13.376 kişilik)



Konut Programı

TOKİ'nin konut projeleri, barınma ihtiyacını karşılamadan ötesinde, insanca yaşamın, mutlu ve güvenli bir geleceğin koşullarını oluşturmayı vaat eder. Okullar, sağlık ocakları, spor salonları, camiler, kütüphaneler, fonksiyonel ve estetik çevre düzenlemeleriyle bir bütün olarak tasarlanan projeler, insanımızın yaşam standartlarını ve kalitesini artırarak toplumsal ilişkileri güçlendirmeye odaklanır.



Sosyal Donatılar

Sağlıklı ve fonksiyonel yerleşim alanları yaratmayı hedefleyen TOKİ, konut üretiminde yerleştiği kalite standartlarını, kentsel yeşil alanların üretiminde de gözetmektedir. Parklar, oyun ve spor alanları, yeşil alanlar, yaya yolları gibi düzenlemelerle oluşturulan estetik doku, insanları doğanın verdiği huzur ve yaşam konforuyla çevreler.



Kamu Kurumlarıyla Yapılan Protokoller Kapsamındaki Uygulamalar

TOKİ, Başbakanlık Sosyal Hizmetler ve Çocuk Esirgeme Kurumu ile imzalanan protokol ile toplam yatırım bedeli 200 milyon TL'ye ulaşan projelerin yapımına başlamıştır. Ürettiği 430 bin konutun yanı sıra 283 okul, 55 pansiyon, sekiz lojman, yedi çok amaçlı salon, 18 spor salonu, üç anaokulu, 34 atölye, dört konser salonunun yapımına başlamıştır. Bu çarpıcı rakamlar, TOKİ ve Milli Eğitim Bakanlığı'nın Türk gençliğine daha iyi bir gelecek sunma kararlılığının göstergesidir.

Hastaneler 74
Sağlık Ocakları 81
Camiler 294
Kütüphaneler 36
Ticaret Merkezleri 369

Engelsiz Yaşam Merkezleri 14 (171 bina)
Yeşil Alan Düzenlemeleri 17 milyon m²
Dikilen Ağaç 3,7 milyon
Çalı Peyzajı 5,6 milyon
Gerçekleştirilen İhale Sayısı 3.000

Kredi Desteği Sağlanan Kooperatif Konutları Sayısı 940.000
Toplam Yatırım Maliyeti 35 milyar TL
Satılan Konut Sayısı 324.367
Sosyal Hizmetler ve Çocuk Esirgeme Kurumu ile Yapılan Projelerin Yatırım Bedeli 200 milyon TL



Kredi Uygulamaları

TOKİ, kuruluşundan beri 940 bini aşkın konutun üretiminde kooperatiflere, belediyelere, şahıslara ve şehit ailelerine kredi olanağı sağlamıştır.

1986-2009 yılları arasında 13 bin 206 kişiye toplam 154,3 milyon TL'yi bulan tutarda faizsiz kredi olanağı sunan TOKİ, şehit ailelerine de faizsiz, uzun vadeli kredi uygulamalarıyla destek olmaya devam etmektedir.



Arsa Üretimi ve Altyapı

TOKİ'nin başlıca faaliyet alanlarından biri olan altyapılı arsa üretim projeleri sayesinde, ucuz konut üretimine olanak sağlanmaktadır.

Alt ve orta gelir grubundaki vatandaşlarımıza konut üretebilmek için atıl durumdaki kamu arazilerini değerlendirerek maliyetlerini düşüren TOKİ, aynı zamanda sanayi, eğitim, sağlık, turizm ve kamu yatırımları için de arsa üretmektedir.



Ar-Ge Çalışmaları

Türkiye'nin konut ve kentleşme politikalarını yönlendirecek temel prensipleri geliştirme sorumluluğunu taşıyan bir kurum olarak TOKİ, akademisyenler, üniversiteler, meslek kuruluşları, ulusal ve uluslararası araştırma enstitüleri ve şirketleriyle ortak araştırma projelerine imza atmaktadır. Konut ve kentleşme konularında teorik ve pratik yaklaşımların sunulduğu çalışma ve organizasyonlara destek olma gayesindedir.



Konut Programı



2011 yıl sonu hedefimiz,
sosyal donatıları ve çevre düzenlemeleriyle

500.000 KONUT

TOKİ'nin konut projeleri, barınma ihtiyacını karşılamamanın ötesinde, insanca yaşamın, mutlu ve güvenli bir geleceğin koşullarını oluşturmayı vaat eder. Okullar, sağlık ocakları, spor salonları, camiler, kütüphaneler, fonksiyonel ve estetik çevre düzenlemeleriyle bir bütün olarak tasarlanan projeler, insanımızın yaşam standartlarını ve kalitesini artırarak toplumsal ilişkileri güçlendirmeye odaklanır. TOKİ, Türkiye'nin konut ve kentleşme sorunları karşısında, dar ve orta gelirli vatandaşlara düşük maliyetli çözümler üreterek Türkiye'deki konut sorununu gidermeye yönelik kapsamlı bir yaklaşım

geliştirmiştir. İdare, faaliyette olduğu 26 yıl boyunca birçok kez değişikliklerle karşı karşıya kalmış olsa da bu süreçler TOKİ'nin sorunlar karşısında çözüm odaklı yaklaşımlar geliştirme kabiliyetini güçlendirmiştir. Özellikle son yedi yıllık dönemde daha da belirginleşen bu dönüşüm çerçevesinde, toplu konut alanında kapsamlı mevzuat değişiklikleri yürürlüğe girmiş, böylece İdare'nin amaçlarını gerçekleştirebilmek için gerekli finansmanı yaratacak kaynaklara ulaşabilmesinin önü açılmıştır. TOKİ'nin toplu konut projeleri, bir insan hakkı olan barınma ihtiyacını karşılamamanın yanında, insanların sağlık, eğitim ve dinlenme ihtiyaçları için gerekli donatıları da düşünülmüş, sosyal açıdan bütünleşmiş yerleşimlerdir. Tüm projelerinin merkezine insanı yerleştiren TOKİ, aynı zamanda ülkemizde çağdaş planlama anlayışının yerleşmesine de ciddi katkılarda bulunmaktadır.

TOKİ konut çözümleriyle yeni bir yaşam biçimi

TOKİ'nin toplu konut projeleri, bir insan hakkı olan barınma ihtiyacını karşılamanın yanında, insanların sağlık, eğitim ve dinlenme ihtiyaçları için gerekli donatıları da düşünülmüş, sosyal açıdan bütünleşmiş yerleşimlerdir.

TOKİ, Türkiye'nin konut ve kentleşme sorunları karşısında, dar ve orta gelirli vatandaşlara düşük maliyetli çözümler üreterek Türkiye'deki konut sorununu gidermeye yönelik kapsamlı bir yaklaşım geliştirmiştir. İdare, faaliyette olduğu 26 yıl boyunca birçok kez değişikliklerle karşı karşıya kalmış olsa da bu süreçler TOKİ'nin sorunlar karşısında çözüm odaklı yaklaşımlar geliştirme kabiliyetini güçlendirmiştir. Özellikle son yedi yıllık dönemde daha da belirginleşen bu dönüşüm çerçevesinde, toplu konut alanında kapsamlı mevzuat değişiklikleri yürürlüğe girmiş, böylece İdare'nin amaçlarını gerçekleştirebilmek için gerekli finansmanı yaratacak kaynaklara ulaşabilmesinin önü açılmıştır.

TOKİ'nin toplu konut projeleri, bir insan hakkı olan barınma ihtiyacını karşılamanın yanında, insanların sağlık, eğitim ve dinlenme ihtiyaçları için gerekli donatıları da düşünülmüş, sosyal açıdan bütünleşmiş yerleşimlerdir. TOKİ, aynı zamanda ülkemizde çağdaş planlama anlayışının yerleşmesine de ciddi katkılarda bulunmaktadır.

Talep Örgütlenmeleri Modeli

Nüfusu 40 binin altında olan bölgelerde konut sahibi olmak için talep çok düşük olabildiğinden, TOKİ belirli bir bölgede projesini başlatmadan, yeterli talep bulunduğunun tespitini aramaktadır. Bu gruplar için yeterli potansiyel olup olmadığını belirlemek üzere ilgili belediye tarafından bir anket düzenlenir.

Özellikle Doğu ve Güneydoğu Anadolu bölgelerinde, bu program kapsamında son yedi yıl içinde yapımı tamamlanan konutlarda 46 bin 101 gibi çarpıcı bir sayıya ulaşılmıştır.

100 TL taksitle konut

Yoksul grubuna yönelik 45-65 m² konutlar peşinatsız, konut tesliminden sonra 100 TL'den başlayan taksitlerle 20 yıl vadeli olarak; alt gelir grubuna yönelik üretilen 65-87 m² konutlar 6.000 TL peşin ve konut teslimiyle başlayan 300 TL taksitlerle, 15 yıl vadeli olarak satışa sunulmaktadır.



Sınırlı olanaklarla ev sahibi olabilmek

TOKİ, olanakları sınırlı vatandaşların ödeme gücüne uygun aylık tutarlar belirlemeye büyük özen göstermektedir. İdare'nin konut satışlarında, alıcıların aylık ödemelerinin erişilebilir aylık kira tutarına yakın düzeyde olmasına dikkat edilmektedir.

Sosyal Nitelikli Konut Üretimi, Alt Gelir Grubu ve Yoksul Konutları

Ülke genelinde, konut ihtiyacının en acil çözüm beklediği alanları belirlemek üzere ileri araştırma yöntemleri uygulayan TOKİ, toplu konut yatırımları için uzun vadeli bir eylem planı geliştirmiştir. Bu kapsamda, son yedi yıllık dönemde, özellikle yoksulluğun da etkisiyle özel sektör yatırımlarının azaldığı Doğu ve Güneydoğu Anadolu bölgelerine odaklanılmıştır. Önümüzdeki yıllarda ise İstanbul, İzmir, Ankara, Diyarbakır ve Adana gibi, ülkenin kırsal kesimlerinden büyük ölçüde göç alan büyük kentlere daha fazla yoğunlaşılacaktır. Bu stratejiyi kararlılıkla uygulamaya hazır olan TOKİ, 2012 sonuna dek İstanbul'da toplam 100.000 konut inşa etmeyi hedeflemektedir.

Değişken endekse bağlı uzun vadeli konut sunumu

Toplu konut maliyetleri; arsa, konut, teknik altyapı ve sosyal donatı yapılarının birleşiminden oluşmaktadır. TOKİ'nin sosyal nitelikli konut projelerinde

kredi geri ödemelerinin vadeleri, projelerin hedef gruplarının ödeyebilirlik düzeylerine göre ortalama 10 yıl olarak belirlenmektedir. Bu projelerde, konut bedellerinin %10 - %40'lık bir bölümü peşinat olarak alınmakta, hak sahiplerinin peşinat ödemelerini gerçekleştirmesini takiben, aylık ödemeler ve bakiyelerin altı ayda bir ayarlandığı tek endeksli/değişken faizli ödeme planı öngörülmektedir. Söz konusu projelerde kullanılan endeks, T.C. Maliye Bakanlığı tarafından ilan edilen altı aylık memur maaş artış oranıdır. Satışı uzun vadeli olarak gerçekleştirilen bazı projelerde ise, yine proje hedef kitlesinin gelir düzeyine bağlı olarak, Türkiye İstatistik Kurumu'nca belirlenen altı aylık Tüketici Fiyat Artış Oranı (TÜFE) endeksi ile aylık taksitler altı ayda bir artırılmaktadır.

TOKİ, sınırlı olanaklara sahip vatandaşların ödeme gücüne uygun aylık tutarlar belirlemeye büyük özen göstermektedir. İdare'nin konut satışlarında, alıcıların aylık ödemelerinin erişilebilir aylık kira tutarına yakın düzeyde olmasına dikkat edilmektedir.

İhale aşamasından, inşaatların başlayarak tamamlanmasına kadar, TOKİ'nin bir toplu konut projesini alıcılara teslim etmesi için 14 ile 24 ay arası bir süre gerekmektedir. İnşaat süresince inşaatın tüm aşamaları yüklenici firma tarafından sigortalanmaktadır. İnşaatın tamamlanması sonrasında, evlerin satılıp sigortanın ev sahibince üstlenilmesine kadar geçen süreçte ise sigorta poliçesini TOKİ üstlenmektedir. Borç tam olarak ödenmedikçe tapular devredilmediğinden, geri ödenmeme oranı oldukça düşüktür.

Konut alıcısı olma koşulları

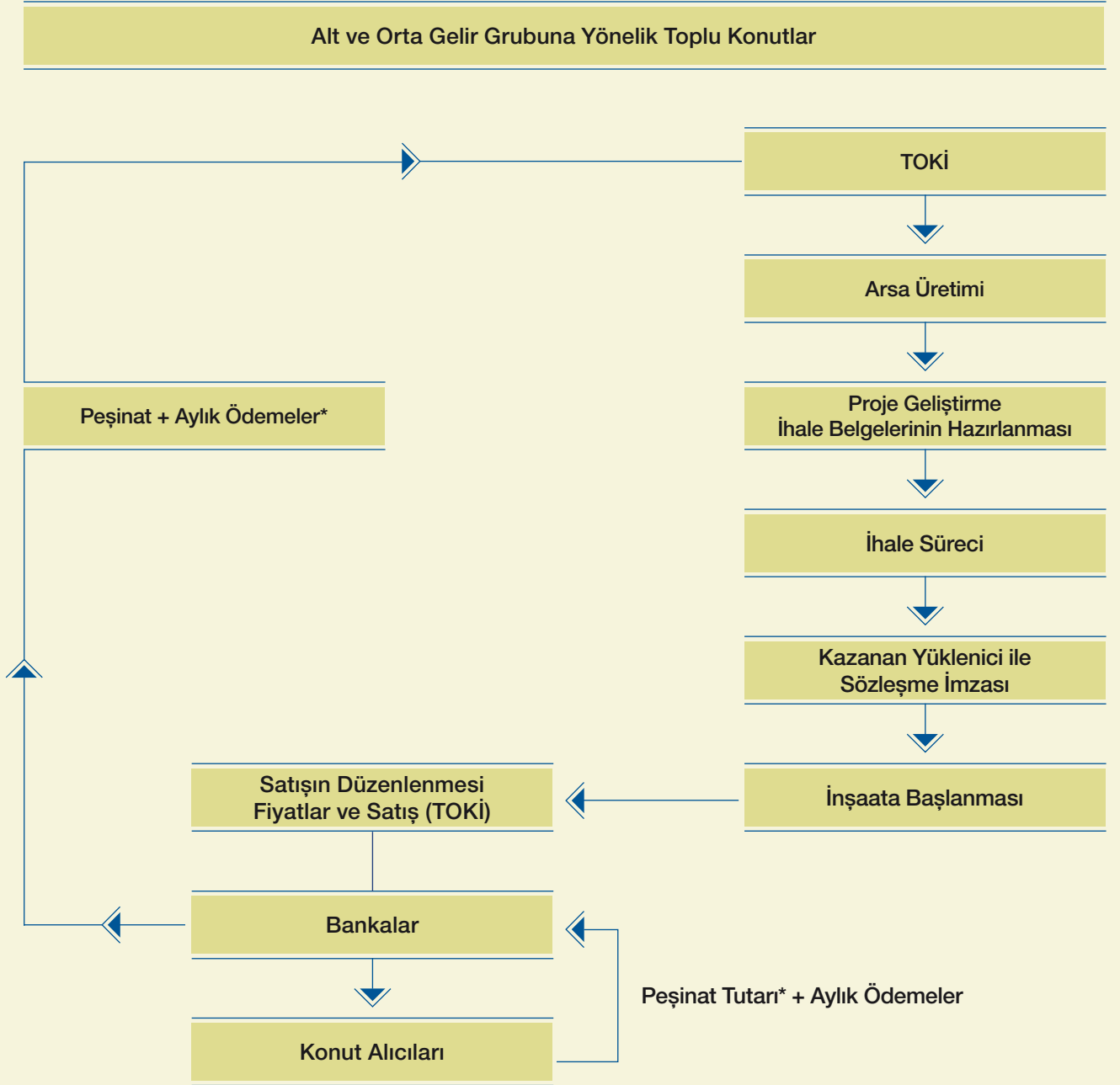
TOKİ, konut alıcılarının başvuru süreçlerini mümkün olduğunca kolaylaştırmak ve alıcıların en kısa sürede ev sahibi olabilmelerini sağlamak için standart bir prosedür geliştirmiştir.

TOKİ, konut fiyatlarını, ödeme koşullarını ve hangi banka ve şubelerinin başvuru işlemlerini yürüteceğini basın yoluyla, ulusal ve yerel gazetelerde ve TOKİ web (www.toki.gov.tr) sayfasında duyurur.

TOKİ'nin özellikle sosyal nitelikli toplu konut projelerinde başvuru sahipleri, beş temel kriteri karşılamaları halinde konut hakkı kazanır: Ev sahibi olmamak, daha önce İdare'den konut kredisi almamış olmak, projenin inşa edildiği ilde ikâmet etmek, T.C. kimlik ve vergi kimlik numaralarını bildirmiş olmak ve bazı projeler için de konut hakkı almaları için yeterli gelir düzeyine sahip olduklarını gösterir resmi belge ibraz etmek.

TOKİ, konut sahibi adaylarının beyanlarının eksiksiz ve doğru olduğunu varsaymaktadır. Yanlış beyanda bulunulduğunun belirlenmesi halinde İdare, yapılan ödemeleri kira ve zarar yüzdesini kestikten sonra iade etmektedir. Paranın kalan kısmıysa alıcıya faizsiz olarak geri ödenmektedir.

Alt gelir grubu konutlarını almaya hak kazanan başvuru sahipleri, İdare'nin belirlediği bir yöntemle seçilmektedir. Bu projelerin çoğunluğunda, Noter gözetiminde kura sistemi uygulanmaktadır. Kura sistemi uygulanmasının temel nedeni, özellikle büyük şehirlerde düşük gelirli konutlara yapılan başvuru sayısının, genellikle proje kapsamındaki mevcut konut sayısının üzerinde olmasıdır.



* Alt gelir grupları için zorunlu değildir.





Temel Faaliyetler Konut Programı

Sosyal Konut Uygulamaları

Afyon-Merkez
Sosyal Konut Uygulamaları



Ankara-Turkuaz Vadisi
Sosyal Konut Uygulamaları



Ankara-Gölbaşı-Örencik
Sosyal Konut Uygulamaları



Balıkesir-Burhaniye
Sosyal Konut Uygulaması



Temel Faaliyetler Konut Programı

Sosyal Konut Uygulamaları

Çanakkale-Kepez
Sosyal Konut Uygulaması



Eskişehir-Tepebaşı
Sosyal Konut Uygulaması



Eskişehir-Merkez-Odunpazarı
Sosyal Konut Uygulaması



Temel Faaliyetler Konut Programı
Sosyal Konut Uygulamaları

Erzincan-Kemaliye
Sosyal Konut Uygulaması



Gaziantep-Şehit Kamil
Sosyal Konut Uygulaması



İstanbul-Atakent
Sosyal Konut Uygulaması



Temel Faaliyetler Konut Programı

Sosyal Konut Uygulamaları

Kayseri-Melikgazi
Sosyal Konut Uygulaması



Kilis
Sosyal Konut Uygulaması



Kocaeli-Körfez
Sosyal Konut Uygulaması



Konya-Merkez
Sosyal Konut Uygulaması



Temel Faaliyetler Konut Programı
Sosyal Konut Uygulamaları

Malatya-Akçadağ
Sosyal Konut Uygulaması



Nevşehir-Merkez
Yeniüçüncü Sosyal Konut Uygulaması



Osmaniye
Sosyal Konut Uygulaması



Şanlıurfa-Birecik
Sosyal Konut Uygulaması



Temel Faaliyetler Konut Programı

Sosyal Konut Uygulamaları

Rize-Hemşin
Sosyal Konut Uygulaması



Sakarya
Sosyal Konut Uygulaması



Samsun-Çarşamba
Sosyal Konut Uygulaması



Van-Bahçesaray
Sosyal Konut Uygulaması



Cumhuriyet tarihinin en kapsamlı gecekondü dönüşümü

TOKİ son yedi yılda büyürken, Türkiye’de hemen her kentte karşımıza çıkan gecekondü semtlerinin sakinlerine yaşanabilir koşullar sunmaya yönelik projeler üretmeye devam etmektedir.

Kentsel Dönüşüm Projeleri

TOKİ, 2004 yılında gerçekleştirilen yasal düzenlemeler çerçevesinde, kentsel dönüşüm projelerinde de faaliyet göstermek üzere yetkilendirilmiştir. Toplu Konut İdaresi Kaynaklarının Kullanım Şekline İlişkin Yönetmelik kapsamında, TOKİ “gecekondü bölgelerinin dönüştürülmesi ve iyileştirilmesi amacıyla finansman sağlama”yı da yönetim kaynaklarının kullanılacağı alanlar arasına katmıştır.

TOKİ son yedi yılda büyürken, Türkiye’de hemen her kentte karşımıza çıkan gecekondü semtlerinin sakinlerine yaşanabilir koşullar sunmaya yönelik projeler üretmeye devam etmektedir. TOKİ’nin bu alandaki faaliyetlerini geliştirme çabalarının arkasında yatan temel neden, hızlı kentleşmeye ve bunun olumsuz etkilerine maruz kalan kentlerde yaşam standartlarını geliştirme çabasıdır. Çağdaş bir planlama yaklaşımıyla, büyük çaplı bir yeniden imar süreci başlatılmış ve eldeki tüm kaynaklar, kent planlamasına ve standartların altında kalan, plansız yapılaşmayı yenileme çalışmalarına yönlendirilmiştir. TOKİ, bu alanda yeni çözümler üretebilmek için çalışmalarını sürdürmektedir.

Gecekondü ve kaçak yapılaşma sorununun sadece yerel yönetimlerin gayretleriyle çözülemeyeceği açıktır. Kentsel dönüşüm projeleri bugün artık bir devlet politikası haline gelmiştir. TOKİ’nin uygulamaları, yerel yönetimler ve konut sektörünün diğer aktörleri için de bir model oluşturmaktadır.

TOKİ 2004’ten bu yana belediyelerle işbirliği içinde yaşam alanları planlamaya ve çağdaş kentleşmeye yönelik kapsamlı bir politika izlemektedir. Günümüze kadar yerel yönetimlerle müştereken başlatılan ve halen devam eden büyük kapsamlı kentsel yenileme programı doğrultusunda, 151 projede 164 bin 134 konutluk çalışma yapılarak 104 bölgede 51 bin konutluk uygulama başlatılmıştır. Bunlardan 29 bin 895 konut tamamlanmış ve hak sahiplerine teslim edilmiştir.

Dönüşüm süreci

Gecekondü alanlarında dönüşüme yönelik kapsamlı bir projeye başlamanın ilk adımını, belediyeden TOKİ’ye yapılan işbirliği ve yardım içerikli projelendirme talebi oluşturmaktadır. Söz konusu dönüşüm projesi yasal gerekleri karşılıyorsa, arazinin jeolojik nitelikleri ve alan sakinlerinin mevcut sosyo-ekonomik profili temelinde incelenmeler yapılmaktadır. İdare, herhangi bir alanın boşaltılmasını gerektirecek bir proje için, deprem riski ya da konut stoğunun sağlıksız, standart dışı olması gibi haklı bir neden bulunmasına özen gösterir.

Proje teklifi uygun bulunursa, TOKİ ve belediye arasında karşılıklı sorumlulukları içeren protokolün hazırlıklarına geçilir.

Protokol imzalandıktan sonra, proje sınırını belediye meclisleri kendi mevzuatı çerçevesinde, kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak belirlemektedir.

Dönüşüm alanı dahilinde yaşayan herkes hak sahibi kabul edilmekle birlikte, yasal mülk sahipleri ile ruhsat sahibi olmayanlar için belirlenen değer birbirlerinden farklıdır. Değer belirleme çalışması, bir uzmanlar heyetince yapılır. TOKİ değerlendirme raporunu kabul ettikten sonra, bu raporu dönüşüm alanı dahilinde yaşayanların beklentilerine uygun bir hale getirmeye yönelik zorlu süreç başlamaktadır.

Dönüşüm alanının sakinlerini alternatif konut alanlarına aktarmak için iki farklı model uygulanmaktadır. Ancak bunların uygulanmasında izlenen prosedür her ikisinde de aynıdır:

- İlk model, becayişe yani sakinlerin var olan mülk haklarını denklik temelinde başka bir yerleşim alanına nakletmeye dayanır. Alanda yaşayan tüm hak sahipleri (tapu ve tapu tahsis belgesi sahipleri ile gecekondusu bulunan vatandaşlar) belirlenir ve konut inşaatlarının ilk aşaması için boş, oturulmayan ve jeolojik olarak müsait olan başka bir alana nakledilir. Genellikle arsa bedelini en aza indirmek için bu arazinin kamuya ait (devlet ya da belediye arazisi) olmasına gayret gösterilir.

TOKİ, tasfiye edilen (dönüştürülen) alanın fiziksel özellikleri ve yeniden imar edilebilme potansiyeli doğrultusunda, kentin kimliğine yakışacak özel projeler geliştirir:

- a) Eğer dönüştürülen alan yeni bir yerleşime uygunsuzsa, İstanbul-Küçükçekmece Ayazma, Denizli ve Erzincan projelerinde olduğu gibi "meskun alan" olarak planlanmaktadır.
- b) Eğer dönüşüm alanı, meskun alan olmanın dışında, turizm, ticaret ya da kültür gibi konut dışı kullanımlara uygunsuzsa, İstanbul-Küçükçekmece Tepeüstü projesi örneğinde olduğu gibi, bu yönde bir kentsel tasarım yapılmaktadır.
- c) Eğer dönüşüm alanı, zemin özellikleri nedeniyle yerleşime uygun bulunmuyorsa ve yapılaşmayacak açık alan olarak korunması gerekiyorsa, kent içinde bir park ya da rekreasyon alanına dönüştürülebilmektedir. İzmir-Kadifekale ve Trabzon-Zağnos projeleri bu yaklaşımın örneklerinden bazılarıdır.

- Dönüşüm projelerinde uygulanan ikinci alternatif ise arazinin boşaltılıp temizlenmesi sonrasında bu alanda aynı faaliyetleri sürdürmektir. Karabük-Cevizlidere ve Bursa-Osmangazi projeleri bu yöntemin örneklerindedir.

Her iki modelde de hak sahiplerinden uzlaştırma sürecinde ödemelerin nasıl mahsup edileceğini bildirmeleri istenmektedir. Hak sahipleri, mülklerinin değerini TOKİ'den almayı kabul ettikleri konut veya ticaretin değerinden düşülmesini de tercih edebilirler. Ayrıca kazanılmış imar haklarını yine proje sonrasında oluşacak arsa takasına konu etmek de mümkündür. Yeni konut için geriye kalan bedel, ortalama 180 aylık bir sürede ticaret için ise 84 aylık bir sürede ödenir. Gerekli görülürse arazi yasal yollardan da kamulaştırılabilir, ancak bu uygulamaya yalnızca uzlaştırma sürecinde diğer tüm girişimler sonuçsuz kalırsa başvurulmaktadır.

İnşaatta birinci aşamanın tamamlanmasının ardından, dönüşüm alanı boşaltılır ve arazinin mülkiyeti TOKİ'ye devredilir. Yıkım ve planlamanın herhangi bir aşamasında, ilk protokolde değişiklik yapmak üzere ek protokoller hazırlanabilir.

Erzincan-Çarşı Mahallesi
Öncesi



Sonrası





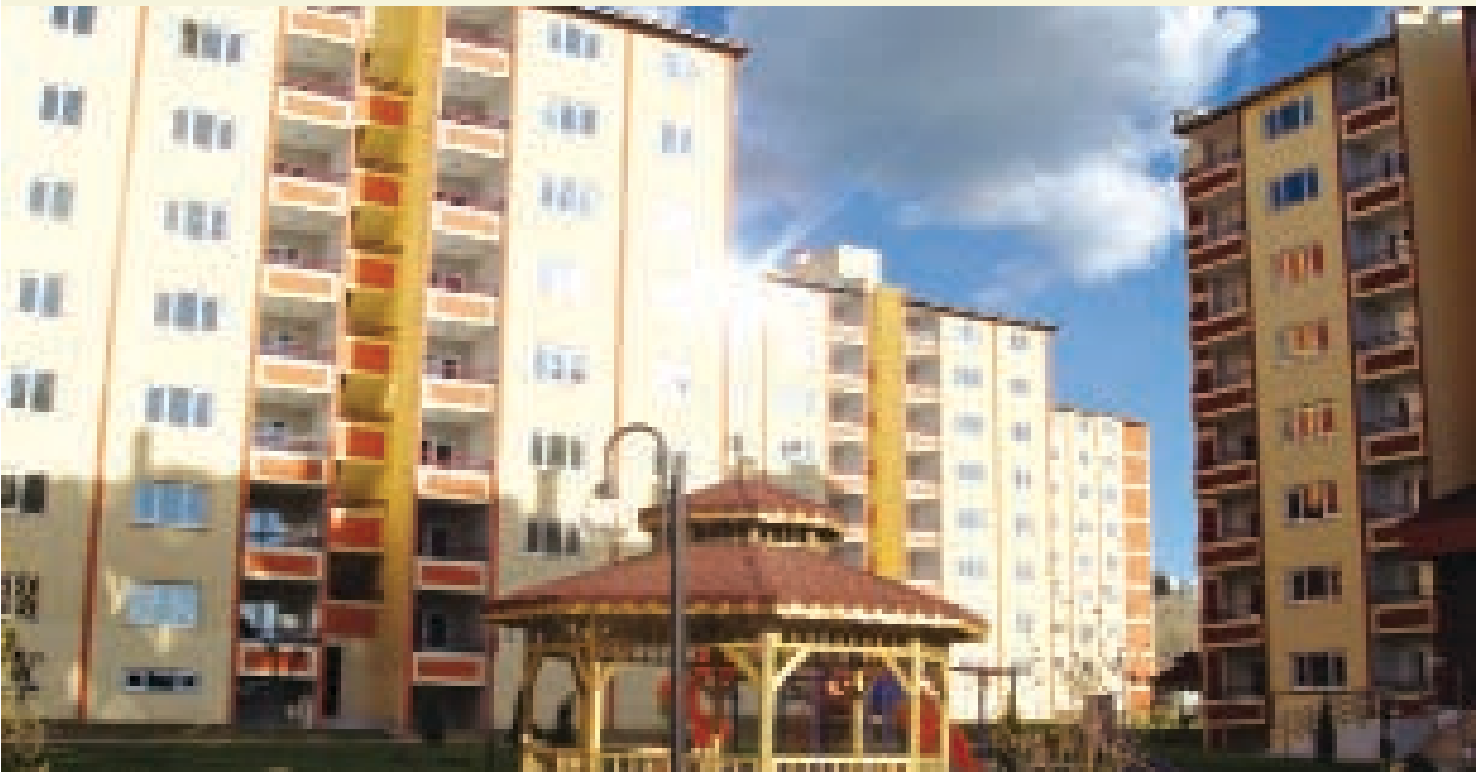


Temel Faaliyetler Konut Programı
Gecekondu Dönüşüm Uygulamaları

Erzurum-Yakutiye
Öncesi



Sonrası



Gaziantep-Şahinbey
Öncesi



Sonrası



Temel Faaliyetler Konut Programı Gecekondu Dönüşüm Uygulamaları

İstanbul-Küçükçekmece
Öncesi



Sonrası



İstanbul-Maltepe
Öncesi



Sonrası



Temel Faaliyetler Konut Programı Gecekondu Dönüşüm Uygulamaları

Mersin-Erdemli
Öncesi



Sonrası



Trabzon-Zagnos
Öncesi



Sonrası



Temel Faaliyetler Konut Programı Gecekondu Dönüşüm Uygulamaları

Ankara-Protokol Yolu
Öncesi



Sonrası



Denizli-Merkez-Kurudere
Gecekondu Dönüşüm Uygulaması



Antalya-Kepez
Gecekondu Dönüşüm Uygulaması



Kent merkezlerinde oluşan yoğunluğu rahatlatacak uydu kentler

TOKİ, konut açığının hızla çoğaldığı İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa, Adana, Diyarbakır ve diğer büyükşehirlerde, vizyoner bir yaklaşım izleyerek hayata geçirdiği uydu kent uygulamaları ile kentlerimizin tarihi dokusunu ve kimliğini bozmayacak çözümler sunmaktadır.

Uydu Kent Uygulamaları

Hızla artan konut talebine, şehirlerin normal gelişme hızında yanıt verememesi, uzun yıllardır kentlerimizin kimliğini tehdit edecek bir ölçüde sağlıksız biçimde yapılaşmasına sebep olmaktadır. Gecekondu ve kaçak yapıların yanında, ekonomik ömrünü tamamlamış mevcut konut stoku da 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 sağlığını hem de şehirlerimizin dokusunu tehdit eder hale gelmiştir. Bu sorunun çözümü yönündeki en büyük engel ise konut alım gücü bulunmayan dar gelirli kesime yönelik sosyal konut politikalarının yakın bir tarihe kadar hayata geçirilmemiş olmasıdır.

TOKİ, konut açığının hızla çoğaldığı İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa, Adana, Diyarbakır ve diğer büyükşehirlerde, vizyoner bir yaklaşım izleyerek hayata geçirdiği uydu kent uygulamaları ile kentlerimizin tarihi dokusunu ve kimliğini bozmayacak çözümler sunmaktadır. İdare böylece, bir yandan gecekondu ve kaçak yapı alanlarını dönüştürürken, bir yandan da dar gelirli kesimler için ürettiği konutlarla yeni gecekondu bölgelerinin oluşmasına engel olmaya çalışmaktadır.

Uydu kentler, aşırı nüfus baskısı altında ezilen illerimizde, özellikle kent merkezlerinde oluşan yoğunluğu da rahatlatmaktadır.

Uydu kent uygulamalarını çevre odaklı, sürdürülebilir yerleşimlerin kurulması için de bir fırsat olarak gören TOKİ, İstanbul Kayabaşı'nda gerçekleştirdiği 60 bin konutluk projesiyle bu alanda büyük bir adım atmıştır. Yoğuşmalı tip kazanlar, güneş kolektörleri, fotovoltaik piller, daire girişlerinde kalorimetre kullanılması, yağmur suyu depolama sistemiyle bahçe sulaması gibi uygulamalarla enerji verimliliği sağlayan projede, kişi başına düşen yeşil alan 36 m² olarak planlanmıştır.

İstanbul-Atakent
Uydu Kent Uygulaması



İstanbul-Kayabaşı
Uydu Kent Uygulaması



Afet konutları kapsamında 11 bin kalıcı konut

TOKİ, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile işbirliği içinde afetlerden etkilenen bölgelere teknik yardım sağlamaktadır. İdare, gerekli araziyi Hazine'den bedelsiz olarak almakta ve konut, işyeri ve kooperatif inşaatı için kredi sağlamaktadır.

Afet Konutları

TOKİ, hükümetin doğal afetlerden zarar gören bölgelerde konut, altyapı ve kamu hizmetleri planlama, inşa etme ve yenileme çalışmalarında öncü bir rol almaktadır. İdare'nin afet yönetimi ve yeniden yapılandırma alanındaki faaliyetleri 1992 yılında Erzincan depremi ile başlamıştır. Felaketin sonrasında sergilediği başarılı uygulamaları ve yönetimiyle TOKİ, Birleşmiş Milletler Örgütü'nden Onur Belgesi (UN Scroll of Honor) almıştır. Dünya Bankası tarafından, depremden 13 yıl sonra yayımlanan bir raporda, TOKİ'nin kent halkının yaşamına önemli ve olumlu bir etki yaptığı belirtilmiştir.

TOKİ aynı sorumluluk duygusuyla bugün de Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile işbirliği içinde afetlerden etkilenen bölgelere teknik yardım sağlamayı sürdürmektedir. İdare, gerekli araziyi Hazine'den bedelsiz olarak almakta ve konut, işyeri ve kooperatif inşaatı için kredi sağlamaktadır.

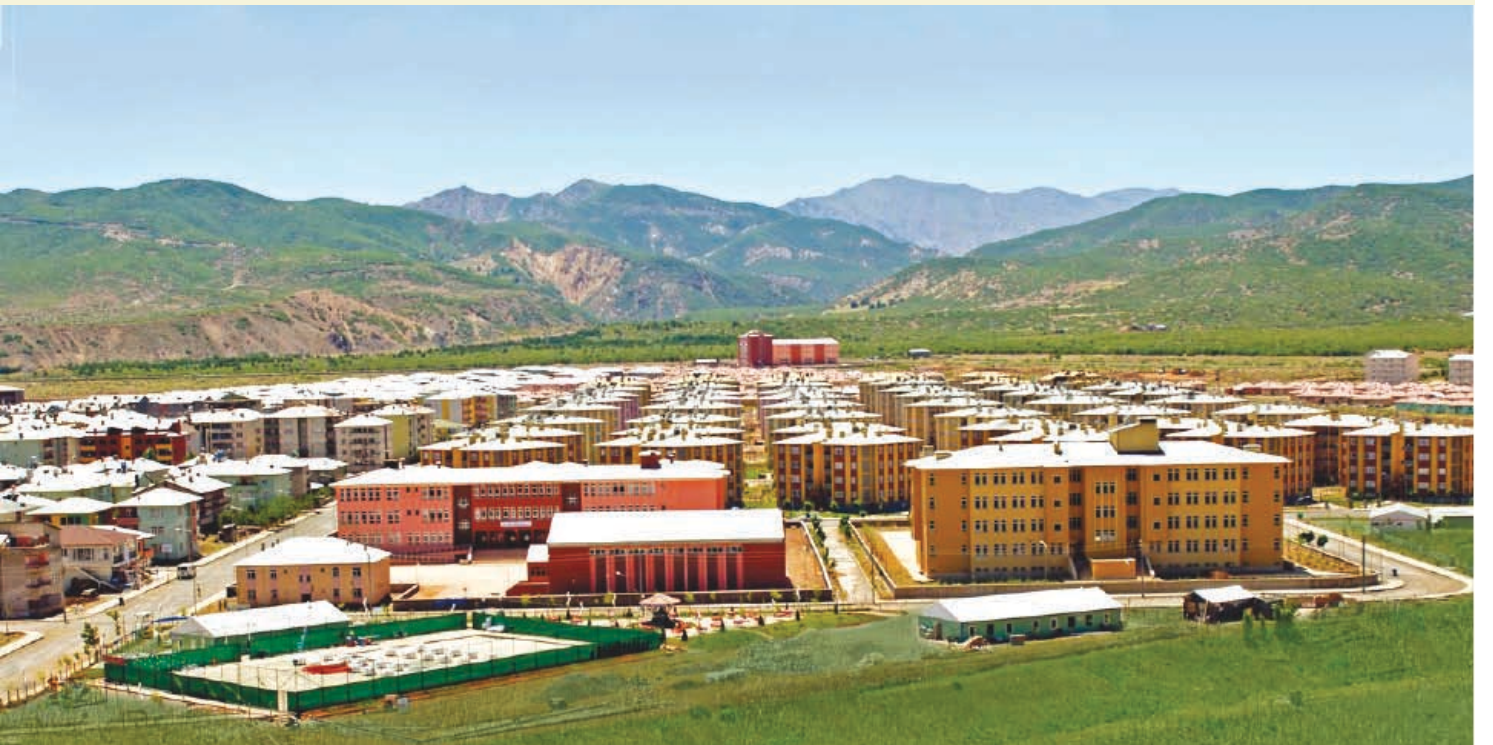
TOKİ aynı zamanda, binaların deprem gibi doğal bir afete dayanıklı olmasını gerektirdiği alanlarda, projelendirme ve uygulamaların kendi yüksek standartları doğrultusunda yapılmasını sağlamaktadır.

Afet durumunda ihtiyaç sahiplerinin yardımına koşan TOKİ, 1 Mayıs 2003 tarihinde yaşanan Bingöl depremi sonrasında toplam tutarı 110 milyon TL'yi bulan 19 projeyi hayata geçirmiştir. Proje çevresinde 2.857 konut, bir ilkokul ve bir lise, belediye için çok amaçlı bir salon, atıksu arıtma tesisi, cami ve karakol inşaatı yer almaktadır. Faaliyetlerini Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile Afet İşleri Genel Müdürlüğü'yle işbirliği içinde yürüten TOKİ, son yedi yıl içinde 23 ilimizde toplam 11 bin afet konutu üretmiştir.

Bingöl-Karlıova
Afet Konutları Uygulaması



Bingöl-Merkez
Afet Konutları Uygulaması



Temel Faaliyetler Konut Programı

Afet Konutları Uygulamaları

Batman-Merkez
Afet Konutları Uygulaması



Erzurum-Ilica
Afet Konutları Uygulaması



Rize-Güneysu
Afet Konutları Uygulaması



Şanlıurfa-Ceylanpınar
Afet Konutları Uygulaması



Temel Faaliyetler Konut Programı
Afet Konutları Uygulamaları

Trabzon-Düzköy
Afet Konutları Uygulaması



Tunceli-Pülümür
Afet Konutları Uygulaması



Pakistan-Jammu Keshmir
Afet Konutları Uygulaması



Van-Hangediği
Afet Konut Uygulaması



33 köyde 4.000 modern konut

TOKİ, kırsal yerleşimlerden kentsel alanlara göç sonucu ortaya çıkan nüfus kaybıyla ilgili olarak, bölge sakinleri için çağdaş alternatifler sunmak çabası içindedir. Bugün itibariyle TOKİ, Tarımköy Uygulamaları kapsamında 33 köyde 4.000 konut tamamlamıştır.

Tarımköy Uygulamaları

Kırsal alanlardaki olanaksızlıklar karşısında 1980'lerden bu yana Türkiye nüfusunun neredeyse %18'i kentsel alanlara göç etmiştir. TOKİ'nin kentsel alanlara yönelik çalışmalarının odağında, bu nüfus hareketinin yol açtığı kriz yer almaktadır. Bu akışa son vermek amacıyla TOKİ, kültürel dokuyu bozacak bir soruna yol açmaksızın, kent merkezlerinde bulunan cazip altyapı olanağını ve sosyal tesisleri köylere götürmektedir. Gayrisafi yurtiçi hasılanın (GSYH) büyük bir ölçüde tarım ve hayvancılık sektörüne dayandığı Türkiye'de TOKİ, kırsal yerleşimlerden kentsel alanlara göç sonucu ortaya çıkan nüfus kaybıyla ilgili olarak bölge sakinleri için çağdaş alternatifler sunmak çabası içindedir. Bugün itibariyle TOKİ, Tarımköy Uygulamaları kapsamında 33 köyde 4.000 konut tamamlamıştır.

Göçmen Konutları

1989 yılında, Bulgaristan'dan ülkemize sığınmak üzere gelen 300 bini aşkın Türk soylu ailenin barınmaları ve iskani amacıyla, Yüksek Planlama Kurulu'nun 1990 yılında aldığı kararla Göçmen Konutları Koordinatörlüğü kurulmuştur. Bu görevi yürütmek üzere Ağustos 2004'ten itibaren Toplu Konut İdaresi görevlendirilmiştir.

Ailelerin acil konut ihtiyacına yanıt verebilmek üzere, Türkiye'nin 17 ilinde, toplam 23 yerleşim merkezinde göçmen konutları inşa edilmesi kararlaştırılmıştır. Bu plan doğrultusunda, konut inşaatında kullanılmak üzere Avrupa Konseyi Kalkınma Bankası'ndan iki dilim halinde toplam 376,7 milyon ABD doları, altyapı projelerinde kullanılmak üzere ise İslam Kalkınma Bankası'ndan 10 milyon ABD doları olmak üzere toplam 386,7 milyon ABD doları, geri dönüşümlü kredi kullanılmıştır. Ayrıca İslam Kalkınma Bankası'ndan sosyal hizmet yapıları için 5 milyon ABD doları da hibe kredisi temin edilmiştir.

TOKİ göçmenler için, konutların yanı sıra altı su arıtma tesisi, altı atık toplama hattı, altı okul, yedi sağlık ocağı ve altı cami inşa etmiştir. Bununla birlikte 3.975 göçmene de 27 kooperatif eliyle arsa sağlanmıştır.

Batman-Kuyubaşı
Tarımköy Uygulaması



Gümüşhane-Kale
Tarımköy Uygulaması



Temel Faaliyetler Konut Programı

Tarımköy Uygulamaları

Çankırı-Çavundur
Tarımköy Uygulaması



Erzincan-Yaylabası
Tarımköy Uygulaması



Şanlıurfa-Halfeti
Tarımköy Uygulaması



Şanlıurfa-Halfeti
Tarımköy Uygulaması



Temel Faaliyetler Konut Programı
Tarımköy Uygulamaları

Yozgat-Çandır
Tarımköy Uygulaması



Siirt-Doluharman
Tarımköy Uygulaması



Bilecik-Pazaryeri
Tarımköy Uygulaması



Kaynak geliştirme uygulamalarıyla en modern yerleşim alanları

Son yedi yıl içinde, gelir paylaşımı modeli doğrultusunda inşa edilen 60 bin konuttan, toplam 4 milyar TL gelir sağlanmıştır. Önümüzdeki iki yılda, İdare bu model ile 7 milyar TL edinmeyi öngörmektedir.

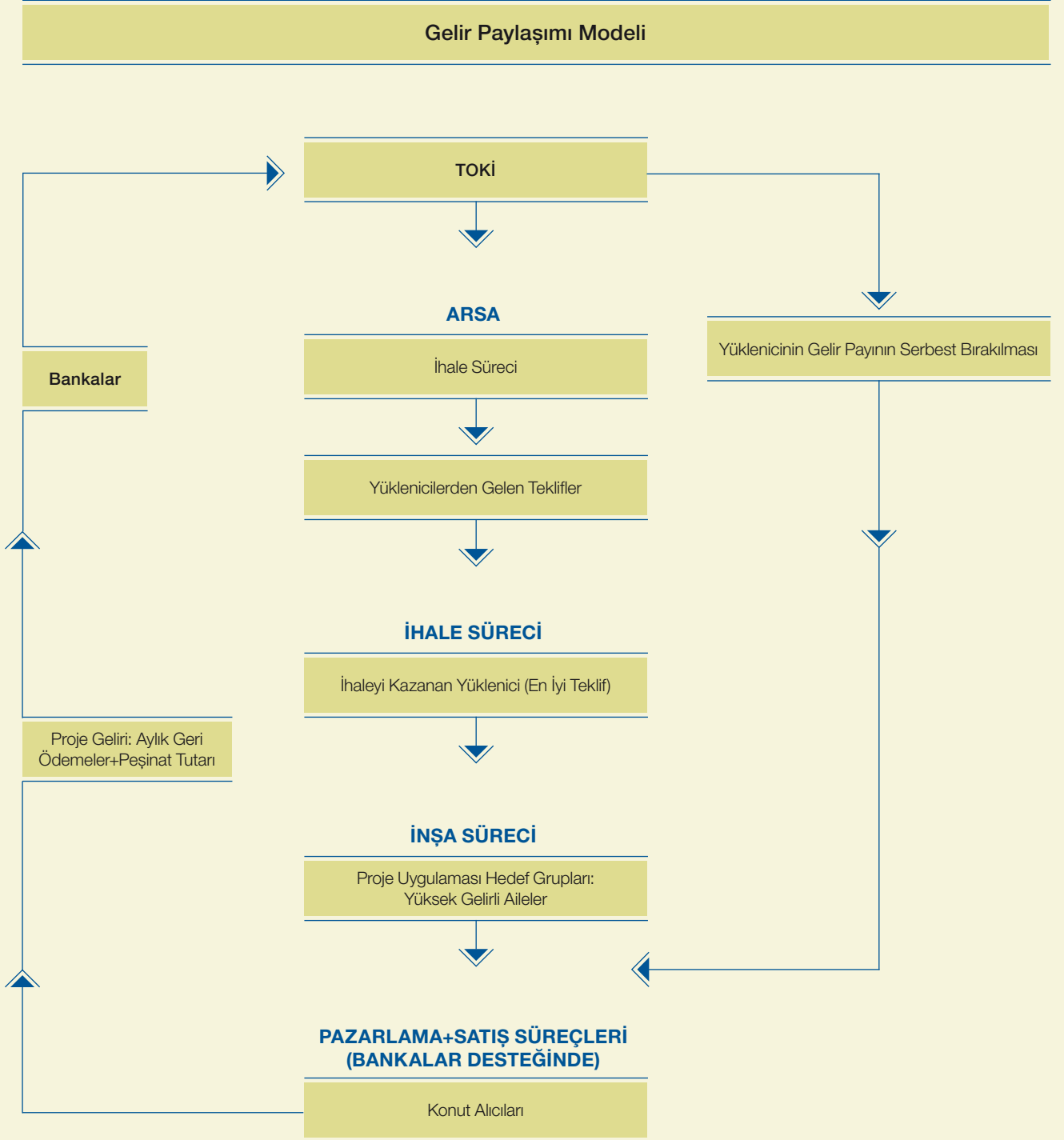
Kaynak Geliştirme ve Gelir Paylaşımı Projeleri

Arsa karşılığı yapılan Gelir Paylaşımı Projeleri, TOKİ'nin sosyal nitelikli konut projelerinin finansmanı açısından çok büyük bir önem taşımaktadır. Türkiye'deki konut sorununu aşmak üzere faaliyetlerine olağanüstü bir hızla devam eden TOKİ, bu modelini kısa vadeli sermaye giderleri ile uzun vadeli alacakları arasındaki boşluğu kapatmak üzere geliştirmiştir.

Yüklenici firma, TOKİ lehine en yüksek gelir payı gözetilerek gerçekleştirilen ihaleler yoluyla belirlenmektedir. TOKİ, arsanın geliştirilmesi sürecini yükleniciye bırakmaktadır. Yatırımın tüm finansmanını karşılamak da yükleniciye düştüğünden, TOKİ proje için finansman arayışlarının dışında kalmış olur. Sorumlu taraf olarak, arsanın inşaata hazır hale getirilmesiyle ilgili tüm fiziksel ve yasal işlemleri tamamlamak ve en kısa sürede inşaata başlayıp bitirmek, yüklenici firma için de önemlidir.

Büyük ölçekli gelir paylaşım projeleri, halen İstanbul ve Ankara gibi büyük metropollerde yürütülmektedir. Bu gibi gelir paylaşımı projelerinin olumlu etkileri, Ankara Eryaman'da TOKİ tarafından gerçekleştirilen proje gibi örneklerde açıkça görülmektedir. 1.154 konut ve 128 işyerinden oluşan projede tüm birimler satılmış ve TOKİ'nin projeden en az 171 milyon TL gelir elde etmesi sağlanmıştır. Ödemelerin büyük bölümünü tahsil eden TOKİ, bu gelir paylaşımı projesinin sağladığı getirinin büyük bir bölümünü sosyal nitelikli konut projelerinde kullanmıştır.

Son yedi yıl içinde, gelir paylaşımı modeli doğrultusunda inşa edilen 60 bin konuttan, toplam 4 milyar TL gelir sağlanmıştır. Önümüzdeki iki yılda, İdare bu model ile 7 milyar TL edinmeyi öngörmektedir.



Temel Faaliyetler Konut Programı
Kaynak Geliştirme Uygulamaları - Emlak Konut GYO

İzmir-Karşıyaka
Albayrak Mavişehir Kaynak Geliştirme Uygulaması



Tekirdağ-Çerkezköy
Dreamcity Kaynak Geliştirme Uygulaması



İstanbul-Ataşehir
Ağaoğlu Kaynak Geliştirme Uygulaması



İstanbul-Büyükçekmece
Kentplus Kaynak Geliştirme Uygulaması



Temel Faaliyetler Konut Programı
Kaynak Geliştirme Uygulamaları - Emlak Konut GYO

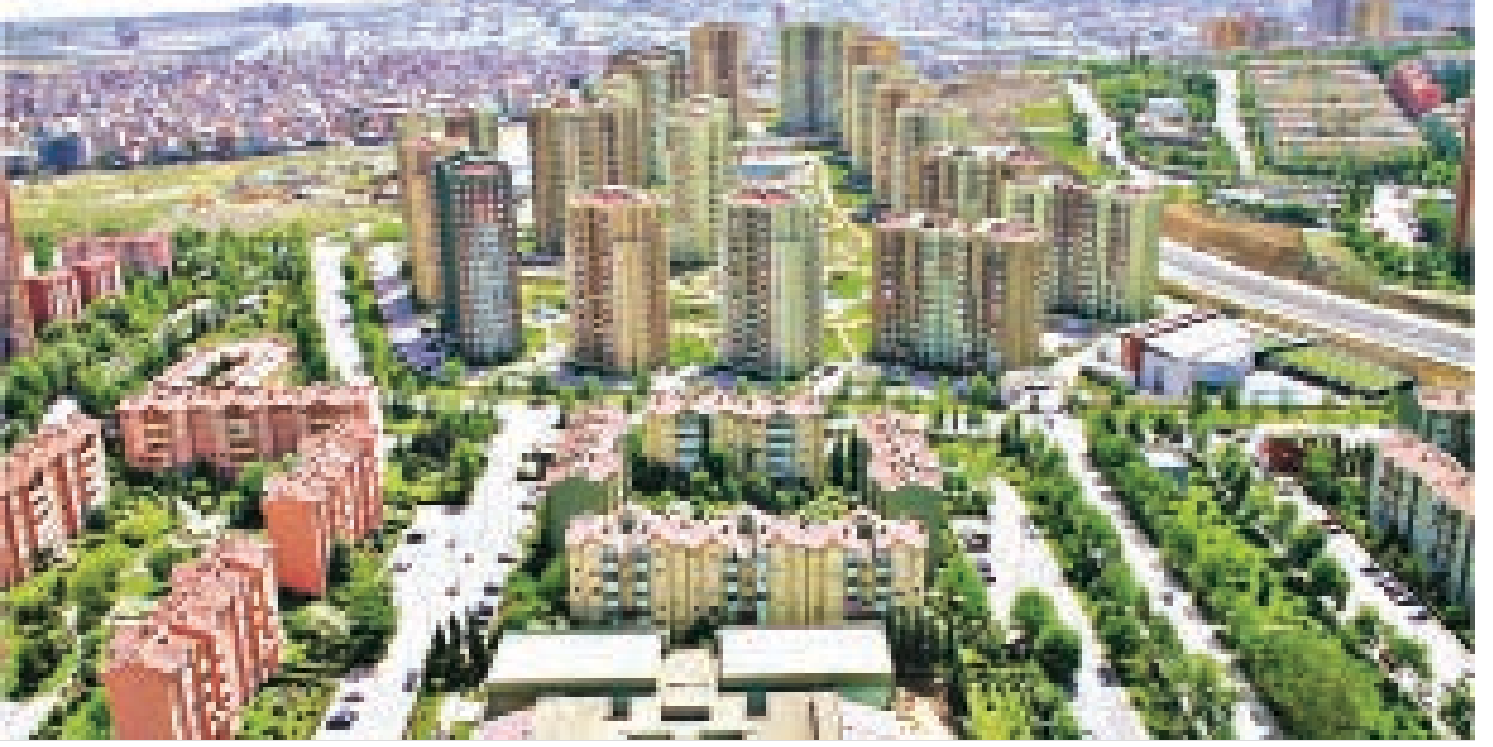
İstanbul-Bakırköy
Novus Residans Kaynak Geliştirme Uygulaması



Eskişehir-Tepebaşı
Kaynak Geliştirme Uygulaması



İstanbul-Halkalı
Kaynak Geliştirme Uygulaması



İstanbul-Ümraniye
İdealistkent Kaynak Geliştirme Uygulaması



Temel Faaliyetler Konut Programı
Kaynak Geliştirme Uygulamaları - Diğer

İstanbul-Avcılar
Kaynak Geliştirme Uygulaması



İstanbul-İkitelli
Kaynak Geliştirme Uygulaması



İstanbul-Ataköy
Kaynak Geliştirme Uygulaması



Tekirdağ-Çorlu
Kaynak Geliştirme Uygulaması





Sosyal Donatılar



Toplam yatırım değeri
13 milyar TL olan

2.025

SOSYAL DONATI

Sağlıklı ve fonksiyonel yerleşim alanları yaratmayı hedefleyen TOKİ, konut üretiminde yerleştiği kalite standartlarını, kentsel yeşil alanların üretiminde de gözetmektedir. Parklar, oyun ve spor alanları, yeşil alanlar, yaya yolları gibi düzenlemelerle oluşturulan estetik doku, insanları doğanın verdiği huzur ve yaşam konforuyla çevreler. Başta büyük kentler olmak üzere, ülkemizde plansız gelişen yerleşim alanlarının ortaya çıkardığı teknik, ekonomik ve sosyal sorunlar, kıt kaynakların verimsiz kullanılmasına neden olmakta ve kent yaşamını olumsuz yönde etkilemektedir. Toplu konut projeleri, nüfusu giderek artan, yapı stoku ise giderek kullanılmaz hale gelen büyük kentlerimizde, sosyal donatı ve teknik altyapısı ile birlikte kısa zamanda çok sayıda konutun üretilmesine olanak vermektedir.

Sağlıklı bir kent yaşamı için bütüncül planlama

TOKİ, ürettiği yeni yaşam alanlarındaki insanların sağlıklı bir sosyal yaşam sürebilmesi için projelere bütüncül bir planlama ve yönetim mantığıyla yaklaşmaktadır. Bu çerçevede gerekli olan altyapı ve sosyal donatıların en yüksek standartlarda oluşturulmasına dikkat etmektedir.

Konut Programı Kapsamında Yapılan Sosyal Donatı Uygulamaları

Başta büyük kentler olmak üzere, ülkemizde plansız gelişen yerleşim alanlarının ortaya çıkardığı teknik, ekonomik ve sosyal sorunlar, kıt kaynakların verimsiz kullanılmasına neden olmakta ve kent yaşamını olumsuz yönde etkilemektedir. Toplu konut projeleri, nüfusu giderek artan, yapı stoku ise giderek kullanılmaz hale gelen büyük kentlerimizde, sosyal donatı ve teknik altyapısı ile birlikte kısa zamanda çok sayıda konutun üretilmesine olanak vermektedir.

TOKİ, ürettiği yeni yaşam alanlarında yaşayan nüfusun sağlıklı bir sosyal yaşam sürebilmesi için projelere bütüncül bir planlama ve yönetim mantığıyla yaklaşmakta ve gerekli olan altyapı ve sosyal donatıların en yüksek standartlarda oluşturulmasına dikkat etmektedir. Her yeni proje titizlikle planlanmakta ve konut alanında yeterli sağlık, eğitim alanlarının, ibadethanelerin, ticari ve kültürel alanlar ile hizmet tesislerinin bulunmasına, ayrıca sağlıklı altyapı ve ulaşım çözümlerinin üretilmesine dikkat edilmektedir.

Eğitim, sağlık ve rekreasyon ihtiyaçlarının yerinde karşılanması amacıyla TOKİ, bugüne dek 430 bin konutla birlikte sosyal donatı olarak;

- 407 okul
- 402 spor salonu
- 9 yurt ve pansiyon
- 77 sağlık ocağı
- 366 ticaret merkezi
- 294 cami
- 36 kütüphane inşa etmiştir.

TOKİ, Doğu ve Güneydoğu Anadolu bölgelerinde yaptığı yatırımlarla, bölgenin acil ihtiyaç duyduğu eğitim, sağlık ve sosyal tesislerin oluşturulmasına da büyük katkı sağlamaktadır. Bu bölgelerde üretilen 66 bin konutla birlikte sosyal donatı olarak;

- 123 okul
- 127 spor salonu
- 8 kreş
- 28 hastane
- 17 sağlık ocağı
- 78 ticaret merkezi
- 62 cami
- 7 kütüphane yapılmıştır.

Denizli
Kale Spor Salonu



Afyon-Merkez
Anaokulu



Temel Faaliyetler Sosyal Donatılar

Şanlıurfa
Akabe Anaokulu



Afyon-Merkez
Telsiz İlköğretim Okulu



Ankara
Ayas 16 Derslikli Lise



Bartın-2. Bölge
24 Derslikli İlköğretim Okulu



Temel Faaliyetler Kamuya Yönelik Uygulamalar

Okullar

Bursa-Merkez-Hamitler
32 Derslikli İlköğretim Okulu



Çanakkale-Biga
Sekiz Derslikli İlköğretim Okulu



Gaziantep
Şehitkamil Lisesi



İstanbul-Zeytinburnu
Seyitnizam 32 Derslikli İlköğretim Okulu



Temel Faaliyetler Kamuya Yönelik Uygulamalar

Okullar

Kütahya-Merkez
24 Derslikli İlköğretim Okulu



Mersin-Anamur-Ören
24 Derslikli Lise



Rize-Pazar
16 Derslikli İlköğretim Okulu



Samsun-Çarşamba
24 Derslikli Anadolu Lisesi



Temel Faaliyetler Kamuya Yönelik Uygulamalar

Okullar

Sivas-Yıldızeli
16 Derslikli İlköğretim Okulu



Van-Erciş
24 Derslikli İlköğretim Okulu



Zonguldak-Alaplı
16 Derslikli İlköğretim Okulu



Mersin-Merkez
200 Kişilik Pansiyon, 24 Derslikli Lise







Temel Faaliyetler Sosyal Donatılar

Edirne-Merkez
Fırınlarsırtı Camii



Afyon
Çay Camii



Denizli
Honaz Camii



Kayseri
Bünyan Camii



Samsun
Çarşamba Camii



Rize-Pazar
Kültür Merkezi



Rize-Hemşin
Ticaret Merkezi



Kenti doğayla buluşturuyoruz

TOKİ, projelerinin çevre düzenlemeleri için standartlar oluşturmuştur. Herkes için yeterli, erişilebilir, sağlıklı açık alan düzenlemelerinin yer alması, TOKİ projelerinin yaşam kalitesini artırmakta ve memnuniyet yaratmaktadır.

Çevre Düzenlemeleri, Ağaçlandırma ve Altyapı Çalışmaları

Yeşil alan	20 milyon m ²
Ağaç	3,7 milyon

TOKİ, kentsel açık alanların insanların kent kimliğini benimsemesinde ve sosyal bütünleşmede büyük rolü olduğunu bilinciyle, projelerinde bu alanların düzenlenmesine büyük özen göstermektedir. Sosyal etkileşimin ve iletişimin en önemli araçlarından olan kentsel açık alanlar, değişik yaş gruplarının ve engellilerin ihtiyaçlarını karşılayabilecek biçimde planlanmakta; her projede oyun, açık havada dinlenme ve spor faaliyetleri için mekânlar oluşturulmaktadır.

TOKİ, projelerinin çevre düzenlemeleri için standartlar oluşturmuştur. Herkes için yeterli, erişilebilir, sağlıklı açık alan düzenlemelerinin yer alması, TOKİ projelerinin yaşam kalitesini artırmakta ve memnuniyet yaratmaktadır. Her projede yürüyüş yolları, oturma birimleri, gazebo ve pergolelerle donatılmış parklar bulunmakta; parklara açık mini futbol veya mini basketbol/voleybol/açık tenis sahalarından en az bir adet yapılmaktadır. Konut alanlarında, 100 konuta kadar olan projelerde bir adet, 100 konutun üzerindeki projelerde ise her 175 konuta kadar ilave bir adet çocuk oyun alanı yapılmaktadır. Çocuk oyun alanlarının üç ve üçten fazla olması durumunda, bir tanesi "engelsiz oyun grubu" ile donatılmaktadır. Proje sahasında mutlaka %6-%8 eğimli olacak şekilde engelli rampaları

yaşlanmaktadır. Ayrıca, tüm projelerde atık toplama alanları da ayrıntılı bir biçimde planlanmaktadır.

Konut üretim alanlarını kıraç bölgelerden seçerek, bölgenin ağaçlandırılmasını da sağlayan TOKİ, bugüne dek çevre düzenlemeleri kapsamında 20 milyon m² yeşil alan düzenlemesi, 3,7 milyon ağaç dikimi ve 5,6 milyon çalı peyzajı yapmıştır.

Ankara-Eryaman TOKİ 25. Yıl Ormanı

TOKİ, Başbakan Sayın Recep Tayyip ERDOĞAN tarafından başlatılan ağaçlandırma seferberliğine katkıda bulunmak ve toplu konutlarda çevre ve ağaçlandırma bilincinin oluşmasına öncülük etmek amacıyla, kuruluşunun 25. yılında, Ankara-Eryaman Toplu Konut Alanı'nda bir hatıra ormanı oluşturmuştur.

Yaklaşık 380 dönüme yayılan ağaçlandırma alanına, Çevre ve Orman Bakanlığı'nın da katkılarıyla 26 bin 800 ağaç ve 5.900 çalı dikilmiştir. Toros sediri, mavi servi, akasya, iğde, ardıç ağaçları ve ateş dikeninden oluşan TOKİ 25. Yıl Ormanı, TOKİ'nin ülkenin gelecek kuşaklarına bıraktığı anlamlı bir armağandır.

Altyapı Çalışmaları

Altyapı uygulamaları kapsamında;

- 8 adet köprülülü kavşak
- 2 dere ıslahı
- 16 milyon m² asfalt yol
- 7 milyon m² kaldırım
- 7 milyon m elektrik altyapısı
- 3 milyon m telekom altyapısı
- 2 milyon m yağmur suyu altyapısı
- 2 milyon m kanalizasyon altyapısı yapılmıştır.

Ankara-Eryaman
TOKİ 25. Yıl Ormanı



Trabzon-Zagnos Vadisi
Peyzaj Uygulaması



Temel Faaliyetler Sosyal Donatılar

Trabzon-Zagnos Vadisi
Peyzaj Uygulaması



İstanbul-Halkalı
Peyzaj Uygulaması



Samsun-Havza
Peyzaj Uygulaması



Temel Faaliyetler Sosyal Donatılar

İstanbul-Ataşehir
Köprülü Kavşak



İstanbul-Ataşehir
Bağlantı Yolu



İstanbul-Halkalı
Köprülü Kavşak



Temel Faaliyetler Sosyal Donatılar

İstanbul-Ataşehir, Halkalı, İspartakule
KöprülÜ Kavşak ve Bağlantı Yolları Açılış Töreni



İstanbul-Halkalı
2 No.'lu Kavşak



İstanbul
Ispartakule Gişeler



İstanbul
Ispartakule Kavşak





Kamu Kurumlarıyla Yapılan Protokoller Kapsamındaki Uygulamalar



Başbakanlık Sosyal Hizmetler ve
Çocuk Esirgeme Kurumu ile imzalanan
protokol ile

200

MİLYON TL'LİK YATIRIM

TOKİ, Başbakanlık Sosyal Hizmetler ve Çocuk Esirgeme Kurumu ile imzalanan protokol ile toplam yatırım bedeli 200 milyon TL'ye ulaşan projelerin yapımına başlamıştır. Ürettiği 430 bin konutun yanı sıra Milli Eğitim Bakanlığı (MEB) ile yapılan işbirliği sonucunda 283 okul, 55 pansiyon, sekiz lojman, yedi çok amaçlı salon, 18 spor salonu, üç anaokulu, 34 atölye, dört konser salonunun yapımına başlanmıştır. Bu çarpıcı rakamlar, TOKİ ve MEB'in Türk gençliğine daha iyi bir gelecek sunma kararlılığının göstergesidir. Planlama, ihale ve inşaat konusundaki deneyimlerinden güç alan TOKİ, ülkemizin diğer devlet kurumları ile işbirliği içinde, vatandaşlar için çeşitli sosyo-ekonomik fırsatlar yaratmaktadır. TOKİ, konut projeleri kapsamında yapılan okulların ve sağlık tesislerinin yanı sıra bakanlıklar ve diğer kamu kuruluşları ile yapılan protokoller kapsamında, ihtiyaç bölgelerinde sağlık, eğitim, spor tesisleri, sevgi evleri ve yurtlar gibi birçok sosyal amaçlı tesisin yapımını da üstlenmektedir. İdare, yapımını tamamladığı bu tesisleri ilgili kurumlara bedelsiz olarak devretmektedir.



Gelişen kamu hizmeti anlayışı

TOKİ, kurumsal tecrübesini diğer kurum ve kuruluşlarla paylaşmak için işbirliği yapma prensibi çerçevesinde, Milli Eğitim Bakanlığı ile okul ve ek binaların yapımı için ortak bir çalışma yürütmektedir.

Diğer devlet kurumları ile işbirliği yaparak, vatandaşlarımıza fark yaratan sosyo-ekonomik fırsatlar sunuyoruz

Planlama, ihale ve inşaat konusundaki deneyimlerinden güç alan TOKİ, ülkemizin diğer devlet kurumları ile işbirliği içinde, vatandaşlar için çeşitli sosyo-ekonomik fırsatlar yaratmaktadır.

Sosyal Hizmet Projeleri

TOKİ, konut projeleri kapsamında yapılan okulların ve sağlık tesislerinin yanı sıra, bakanlıklar ve diğer kamu kuruluşları ile yapılan protokoller kapsamında, ihtiyaç bölgelerinde sağlık, eğitim, spor tesisleri, sevgi evleri ve yurtlar gibi birçok sosyal amaçlı tesisin yapımını da üstlenmektedir. İdare, yapımını tamamladığı bu tesisleri ilgili kurumlara bedelsiz olarak devretmektedir.

Eğitimde Dev Hamle

TOKİ, faaliyet alanı içinde kurumsal tecrübesini diğer kurum ve kuruluşlarla paylaşmak için işbirliği yapma prensibi çerçevesinde, Milli Eğitim Bakanlığı (MEB) ile okul ve ek binaların yapımı için ortak bir çalışmayı da yürütmektedir. İdare, Bakanlığın belirlediği arsalarda, iyi ve kaliteli eğitim verilmesini sağlayacak tesislerin planlama ve inşaatını üstlenmiştir.

Taraflar arasında Mayıs 2007'de imzalanan protokol doğrultusunda, bu projelerin toplam yatırım değeri 1,6 milyar TL olarak belirlenmiştir. Bu çarpıcı rakamlar, TOKİ ve Milli Eğitim Bakanlığı'nın Türk gençliğine daha iyi bir gelecek sunma kararlılığının göstergesidir.

MEB ile Yapılan Protokoller	
Okullar	283
Yurt/Pansiyonlar	55
Lojmanlar	8
Çok Amaçlı Salonlar	7
Spor Salonları	18
Anaokulları	3
Atölyeler	34
Konser Salonları	4

İzmir
Aliğa Açık Spor Alanları



Mersin Merkez
Nusretiye Ticaret Lisesi



Kamu sağlığı için geliştirilen projeler

Çağdaş sağlık hizmetine ihtiyaç duyan bölgelerde toplam 2,1 milyar TL tutarındaki yatırımla tesisler inşa edilmektedir.

Sağlık Yatırımları

TOKİ, Sağlık Bakanlığı'yla yapılan anlaşma doğrultusunda Kasım 2006'dan bu yana, ülke çapında hastane ve diğer sağlık hizmet tesislerinin yapımına başlamıştır. Sözleşmede tanımlanan becaş yöntemiyile, Sağlık Bakanlığı'na ayrılan Hazine arazilerinin, burada inşa edilecek hastanelerin yapım değerleri karşılığında TOKİ'ye devri kararlaştırılmıştır. Çağdaş sağlık hizmetine ihtiyaç duyan bölgelerde toplam 2,1 milyar TL tutarında tesisler inşa edilmektedir.

Sağlık Bakanlığı ile Yapılan Protokoller	
Hastaneler	82
Lojmanlar	3

Şefkat ve İlgi

TOKİ, terk edilmiş ve olanaksızlık içindeki çocuklara sevgi dolu ve üretken bir yaşam sürdürebilmeleri için daha iyi fırsatlar sağlamak amacıyla, Başbakanlık Sosyal Hizmetler ve Çocuk Esirgeme Kurumu (SHÇEK) ile toplam bütçesi 160 milyon TL'yi bulan muhtelif projeleri kapsayan bir sözleşme imzalamıştır. Çocuklarımızın sevgi dolu, aile ortamında bakımı için, küçük ve bağımsız binalardan oluşan 30 adet sevgi evi inşa edilmektedir. Ayrıca, bedensel engelli çocukların özel ihtiyaçlarına yönelik olarak, tekerlekli sandalyelerle erişilebilir engelsiz yaşam merkezleri ve rehabilitasyon merkezlerinin planlama ve yapım çalışmaları da devam etmektedir. Bunların yanı sıra ihtiyaç olan bölgelerde huzurevleri, emekli evleri ve çocuk yuvaları da inşa edilmektedir.

SHÇEK ile Yapılan Protokoller	
Sevgi Evleri	30
Engelsiz Yaşam Merkezleri	20
Rehabilitasyon Merkezleri	7
Toplum Merkezleri	7
Huzurevleri	5
Çocuk Yuvaları	2

Temel Faaliyetler Kamuya Yönelik Uygulamalar Hastaneler

Sakarya-Korucuk
250 Yataklı Devlet Hastanesi



Temel Faaliyetler Kamuya Yönelik Uygulamalar

Hastaneler

Adana
400 Yataklı Eğitim Araştırma Hastanesi



Adana-Seyhan
Karalarbucağı 112 İl Ambulans Servisi



Bingöl-Karlıova
50 Yataklı Devlet Hastanesi



Bingöl-Solhan
50 Yataklı Devlet Hastanesi



Temel Faaliyetler Kamuya Yönelik Uygulamalar

Hastaneler

Diyarbakır-Merkez-Üçkuyular
537 Yataklı Hastane



Nevşehir
300 Yataklı Devlet Hastanesi



Osmaniye-Kadirli
150 Yataklı Devlet Hastanesi



Temel Faaliyetler Kamuya Yönelik Uygulamalar

Hastaneler

Rize-Merkez
250 Yataklı Devlet Hastanesi



Trabzon-Yomra
400 Yataklı Eğitim ve Araştırma Hastanesi



Samsun-Merkez
400 Yataklı Eğitim ve Araştırma Hastanesi



Van-Edremit
400 Yataklı Eğitim ve Araştırma Hastanesi







Temel Faaliyetler Kamuya Yönelik Uygulamalar

Sevgi Evleri

Karaman-Merkez
Sevgi Evleri



Kütahya-Merkez
Sevgi Evleri



Adana-Seyhan
Sarıhular Sevgi Evleri



Ağrı-Merkez
Sevgi Evleri



Temel Faaliyetler Kamuya Yönelik Uygulamalar
Sevgi Evleri

Hatay-Antakya
Sevgi Evleri



Ankara-Saray
Sevgi Evleri



Ankara-Saray
Sevgi Evleri



Temel Faaliyetler Kamuya Yönelik Uygulamalar
Sevgi Evleri

Mersin-Erdemli
Huzurevi



Kars-Karacaören
Engelsiz Yaşam Merkezi



Gümüşhane
Özürü Bakım ve Rehabilitasyon Merkezi



Kars-Karacaören
Engelsiz Yaşam Merkezi



Diğer kurumlarla uyum içinde çalışmak

TOKİ'nin bugüne kadar ürettiği konutların 7.000 adedi askeri personele, 8.230'u da Emniyet Teşkilatı mensuplarına konut ve lojman olarak sunulmuştur. Ayrıca, Milli Savunma Bakanlığı-Genelkurmay Başkanlığı ve İçişleri Bakanlığı-Jandarma Genel Komutanlığı'yla yapılan protokollerle de doğu ve güneydoğu sınırlarımızda Silahlı Kuvvetlerimizin ihtiyacı olan 162 adet karakolun yapılması için çalışmalar başlatılmıştır.

Askeri Tesis ve Karakollar

TOKİ, Milli Savunma Bakanlığı, Genelkurmay Başkanlığı ve İçişleri Bakanlığı ile gerçekleştirdiği farklı protokoller kapsamında, bu kurumlarca ihtiyaç duyulan birçok askeri tesisin yapımını üstlenmektedir.

Milli Savunma Bakanlığı ve Genelkurmay Başkanlığı ile imzalanan protokol ile şu ana kadar 105 milyon TL'lik yatırım bedeliyle toplam 998 adet lojman ve 14 adet misafirhane inşasına başlanmıştır. 2.652 adet lojman ile beş adet misafirhane uygulaması da ihale aşamasındadır.

TOKİ'nin bugüne kadar ürettiği konutların 7.000 adedi askeri personele, 8.230'u da Emniyet Teşkilatı mensuplarına konut ve lojman olarak sunulmuştur. Ayrıca, Milli Savunma Bakanlığı-Genelkurmay Başkanlığı ve İçişleri Bakanlığı-Jandarma Genel Komutanlığı'yla yapılan protokollerle de doğu ve güneydoğu sınırlarımızda Silahlı Kuvvetlerimizin ihtiyacı olan 162 adet karakolun yapılması için çalışmalar başlatılmıştır.

Diğer Kamu Kurumlarıyla Ortak Yapılan Projeler

TOKİ, gerçekleştirilen farklı protokoller çerçevesinde birçok farklı kamu kurumu için binalar inşa etmektedir.

Maliye Bakanlığı ile yapılan protokolle 15 adet vergi dairesi binası için ihale ve yapım çalışmaları başlatılmıştır.

Sosyal Güvenlik Kurumu ile yapılan protokol kapsamında, 25 adet hizmet binası ile bir adet genel müdürlük binasının yapılması için çalışmalara başlanmıştır.

Ayrıca, Ankara'da Telekomünikasyon binası, Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı binası, Gümrük Müsteşarlığı hizmet binası, Bingöl'de Uydukent Telekom Santral binası, İstanbul Çatalca'da Posta İşletme Merkezi binası, Kağıthane'de Milli Arşiv Sitesi, Emniyet Müdürlüğü binaları ve Polis Okulları, İdare tarafından başlatılan uygulamalar arasındadır.

Temel Faaliyetler Kamuya Yönelik Uygulamalar
Diğer Kamu Kurumlarıyla Yapılan
Ortak Projeler

Ankara-Polatlı
Hareket Alanı İskan Tesisi (HAİT) Uygulaması



Temel Faaliyetler Kamuya Yönelik Uygulamalar

Askeri Tesisler

Isparta-Merkez
MSB Hareket Alanı İskan Tesisi (HAİT) Uygulaması



Şırnak-Silopi
Hizmet Destek Tesisi



Temel Faaliyetler Kamuya Yönelik Uygulamalar Diğer Kamu Kurumlarıyla Ortak Yapılar Projeler

Diyarbakır
Ergani Karakol Binası



Ankara-İncek
Telekomünikasyon İletişim Başkanlığı Hizmet Binası





Kredi Uygulamaları



Kooperatiflere, belediyelere,
şahıslara ve
şehit ailelerine

940.000

KONUT İÇİN KREDİ DESTEĞİ

TOKİ, kuruluşundan bu yana 940 bini aşkın konutun üretiminde kooperatiflere, belediyelere, şahıslara ve şehit ailelerine kredi olanağı sağlamıştır. 1986-2009 yılları arasında 13 bin 206 kişiye toplam 154,3 milyon TL'yi bulan tutarda kredi olanağı sunan TOKİ, şehit ailelerine de faizsiz, uzun vadeli kredi uygulamalarıyla destek olmaya devam etmektedir. TOKİ, konut uygulamaları kapsamında kredilendirme yoluyla konut üretimini de desteklemektedir. İdare, 1984 yılından bu yana, ilgili yönetmelikler ve tebliğler çerçevesinde toplu konut yapımcılarına, kooperatiflere, belediyelere, şahıslara ve şehit ailelerine kredi desteği sağlamaktadır. TOKİ tarafından açılan krediler, ilgili kişi ve kurumlara bankalar aracılığı ile kullanılmaktadır. Kredilerin geri ödeme süreleri 5-10 yıl arasında değişmektedir. TOKİ'nin kredi uygulamaları Şehit Ailelerine, Maluller ile Dul ve Yetimlerine Açılan Faizsiz Konut Kredileri, Kooperatif Kredileri, Taşınmaz Kültür Varlıklarının ve Doğal Mirasın Korunması Kredileri, Belediye Kredileri ve Afet Yardımı Kredisi başvuruları ana başlıkları altında değerlendirilmektedir.

Konut kredileriyle sağlanan finansman desteği

Silah altında şehit olan askerlerin aileleri ile terör malullerinin ailelerine destek vermek amacıyla, TOKİ tarafından özel koşullarda kredi desteği sağlanmaktadır.

TOKİ, konut uygulamaları kapsamında kredilendirme yoluyla konut üretimini desteklemektedir. İdare, 1984 yılından bu yana, ilgili yönetmelikler ve tebliğler çerçevesinde toplu konut yapımcılarına, kooperatiflere, belediyelere, şahıslara ve şehit ailelerine kredi desteği sağlamaktadır. TOKİ tarafından açılan krediler ilgili kişi ve kurumlara bankalar aracılığı ile kullanılmaktadır. Kredilerin geri ödeme süreleri 5-10 yıl arasında değişmektedir.

TOKİ'nin kredi uygulamaları Şehit Ailelerine, Maluller ile Dul ve Yetimlerine Açılan Faizsiz Konut Kredileri, Kooperatif Kredileri, Taşınmaz Kültür Varlıklarının ve Doğal Mirasın Korunması Kredileri, Belediye Kredileri ve Afet Yardımı Kredisi başvuruları ana başlıkları altında değerlendirilmektedir.

Kooperatif Kredileri

TOKİ tarafından 1997 yılında yürürlüğe giren Toplu Konut Kredileri Uygulama Yönetmeliği hükümlerine göre, toplu konut yapımcılarına (kooperatiflere, kooperatif birliklerine, sosyal yardımlaşma kurumlarına, yapımcılara satmak üzere konut üreten gerçek ve tüzel kişilere ve belediyelere) konut ve altyapı inşaatları için kredi desteği sağlanmaktadır. Bir konut projesinin krediye hak kazanabilmesi için aşağıdaki koşulları sağlaması ve tanımlanmış prosedüre uyulması gerekmektedir:

Kredi koşullarının Resmi Gazete'de yayımlanmasının ardından, konut kooperatiflerinin tanınan süre içinde, İdare tarafından belirlenen bankaya başvuruda bulunması gerekmektedir. İdare, banka ile bir protokol yaparak kredi açılması, kullanılması ve tahsilatı sorumluluklarını bankaya verir. Banka, bu anlaşma temelinde olası müşterilerinde aranacak mali ve teknik kriterleri belirler. Kooperatif bir kredi için uygun bulunursa, banka TOKİ'ye bir Bilgi Değerlendirme Formu teslim eder. İdare ayrıca kooperatif ve banka tarafından imzalanan sigorta poliçesinin de bir kopyasını alır. Projenin teknik yönlerinin ve mali koşullarının değerlendirilmesi sonrasında, başvuru koşullara uygun bulunursa, TOKİ desteğe hak kazanan projelere onay verir. İdare bankaya kooperatif projesine kredi açılması için resmi başvuruda bulunur. Banka ve kooperatif, başvuruyu işleme koyabilmek için sözleşme yapar.

TOKİ bu kategoride sadece, inşaat sırasında karşı karşıya kalınan maliyet artışları sonucu tamamlanamamış kooperatif inşaatları için kredi olanağı sunmaktadır. Bu sistem sayesinde TOKİ, 2003-2010 arasında yaklaşık 40 bin konutun tamamlanmasına destek olmuştur.

Bursa-Mudanya



Şehit Ailelerine Yönelik Krediler

Silah altında şehit olan askerlerin aileleri ile terör malullerinin ailelerine destek vermek amacıyla, TOKİ tarafından özel koşullarda kredi desteği sağlanmaktadır.

Toplu Konut Fonu'ndan şehit ailelerine, terör malulleri ile dul ve yetimlerine açılan faizsiz konut kredisinin ilk uygulaması 1985 yılında başlatılmıştır. 1991 yılında Toplu Konut Kanunu'na bir madde eklenerek bu kredinin kapsamı genişletilmiş ve Emekli Sandığı'ndan maaşa bağlanan ve Faizsiz Konut Kredisi için Hak Sahipliği Belgesi alan tüm şehit aileleri ile terör malulleri ve bunların dul ve yetimlerinin de yararlanmaları sağlanmıştır. Kredi

miktarı her yıl Türkiye İstatistik Kurumu tarafından Türkiye geneli için ilan edilen yıllık fiyat artış oranı kadardır.

TOKİ'nin toplu konut projelerinde gaziler için de ayrıca bir kontenjan uygulaması mevcuttur. Bununla birlikte, şehit aileleri, malulleri ile dul ve yetimler için konut satışlarında ayrıcalıklı geri ödeme koşulları uygulanmaktadır.

TOKİ bu çerçevede, 1986-2009 yılları arasında 13 bin 226 kişiye toplam 160 milyon TL'yi bulan tutarda faizsiz kredi olanağı sunmuştur. 2010 yılı için şehit ailelerine, malullere, dul ve yetimlere ayrılan kredi miktarı kişi başına 56 bin 454 TL olmuştur.

Tarihi Doku Yenileme ve Restorasyon Projeleri

2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca, TOKİ, özel hukuka tabi olan ve gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetindeki tescilli taşınmaz kültürel varlıklarının bakım, onarım ve restorasyon çalışmaları için kredi olanakları sunmaktadır.

TOKİ, ülkemizin mimari mirasını korumak ve tarihi kent dokularının iyileştirilmesine yönelik çabaları desteklemek üzere, bugüne dek toplam 265 projeye 20 milyon TL kredi desteği sağlamıştır. Bu krediler genellikle enflasyona göre ayarlanan yıllık sabit faiz oranlarına bağlanmakta ve 10 yıllık bir süre içinde aylık taksitler halinde geri ödenmektedir. TOKİ bazı projelerin restorasyonunu da bizzat üstlenmektedir.





Temel Faaliyetler Kredi Uygulamaları

Restorasyon

Bursa-Yıldırım
Öncesi



Sonrası



İstanbul-Maltepe
Öncesi



Sonrası



Karabük-Safranbolu
Öncesi



Sonrası



Sakarya-Taraklı
Öncesi



Sonrası





Arsa Üretimi ve Altyapı



Alt ve orta gelir grubundaki
vatandaşlarımız için
ekonomik konut üretimine olanak sağlayan
altyapısı tamamlanmış

ARSA ÜRETİMİ

TOKİ'nin başlıca faaliyet alanlarından biri olan altyapılı arsa üretim projeleri sayesinde, ucuz konut üretimine olanak sağlanmaktadır. Alt ve orta gelir grubundaki vatandaşlarımızın konut sahibi olması için, atıl durumdaki kamu arazilerini değerlendirerek maliyetlerini düşüren TOKİ, aynı zamanda sanayi, eğitim, sağlık, turizm ve kamu yatırımları için de arsa üretmektedir.

Uygun koşullu konut uygulamalarında öncü ve lider kurum

TOKİ, ihtiyaç sahiplerine düşük maliyetlerle konut sunumu için, konut üretimine uygun bulunan yerlerdeki Hazine arazilerini bedelsiz olarak temin edebilmektedir.

TOKİ'nin uygun satış koşullarında, her türlü teknik ve sosyal altyapısıyla planlanmış, yaşanabilir çevrelerde konut üretimi vizyonunun en kısa sürede hayata geçirilmesindeki önemli faktörlerden biri, arsa ediniminde İdare'ye sağlanmış olan imkânlardır. TOKİ, ihtiyaç sahiplerine düşük maliyetlerle konut sunumu için, konut üretimine uygun bulunan yerlerdeki Hazine arazilerini bedelsiz olarak temin edebilmektedir. Halen, Türkiye'nin pek çok bölgesinde nitelikli konuta yönelik talep, konutların yüksek primle satışına ortam yaratan bir piyasanın oluşmasına yol açmıştır.

İdare, arsa üretim sürecinde öncelikle Hazine mülkiyetindeki arsaları belirlemektedir. Arsanın uygun kullanım şeklini belirlemeye yönelik etüt çalışmalarının ardından Milli Emlak Genel Müdürlüğü, arsayı TOKİ'nin projelerinden birinde kullanılmak üzere bedelsiz devretmektedir. TOKİ gerektiğinde diğer kamu ve şahıs mülkiyetinde bulunan arsaları da projenin bütünlüğünü sağlamak üzere bedeli karşılığı satın almakta veya kamulaştırabilmektedir.





Ar-Ge alışmaları



Erzincan
Çarşı Mahallesi Gecekonu Dönüşüm Projesi,
Birleşmiş Milletler İnsan
Yerleşimleri Programı ve
Dubai Belediyesi'nce
seçilen

EN İYİ UYGULAMA

TOKİ'nin Erzincan Çarşı Mahallesi Gecekonu Dönüşüm Projesi, Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Programı ve Dubai Belediyesi'nce "En İyi Uygulama" seçildi.

Türkiye'nin konut ve kentleşme politikalarını yönlendirecek temel prensipleri geliştirme sorumluluğunu taşıyan bir kurum olarak TOKİ, akademisyenler, üniversiteler, meslek kuruluşları, ulusal ve uluslararası araştırma enstitüleri ve şirketleriyle ortak araştırma projelerine imza atmaktadır. TOKİ, ülkemizde sağlıklı ve yaşanabilir kentsel çevrelerde konut sunumuna yönelik sürdürdüğü uygulamalarına paralel olarak, konut ve kentleşme politikalarını yönlendirecek temel prensipleri geliştirme yönündeki faaliyetlerini de sürdürmektedir. Bu anlamda, Türkiye'nin tek sorumlu kamu kuruluşu olan TOKİ için araştırma ve geliştirme faaliyetleri büyük önem taşımaktadır.

Konut ve kentleşme politikalarını yönlendiriyoruz

Konut ve kentleşme konularında teorik ve pratik yaklaşımların sunulduğu çalışma ve organizasyonlara destek olma yönünde gayret içinde olan TOKİ, araştırma ve geliştirme faaliyetlerine ağırlık vermektedir.

TOKİ, ülkemizde sağlıklı ve yaşanabilir kentsel çevrelerde konut sunumuna yönelik sürdürdüğü uygulamalarına paralel olarak, konut ve kentleşme politikalarını yönlendirecek temel prensipleri geliştirmeye dönük faaliyetlerini de sürdürmektedir. Konut ve kentleşme konularında teorik ve pratik yaklaşımların sunulduğu çalışma ve organizasyonlara destek olma gayretinde olan TOKİ, araştırma ve geliştirme (Ar-Ge) faaliyetlerine de önem ve ağırlık vermektedir.

1992 Erzincan Depremi sonrasında yeniden yapılandırma faaliyetlerinin sorumluluğunu üstlenen TOKİ'nin uygulamalarında elde ettiği başarılı sonuçlar, İdare'nin 1996'da İstanbul'da düzenlenen İkinci Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Konferansı'nın (HABITAT II) düzenleyici kurumu olarak seçilmesinde büyük katkı sağlamıştır. Hemen her ülkeden katılımcıları bir araya getiren HABITAT II, "Bir ülkenin insanlarına mümkün olan en iyi yerleşim olanaklarını nasıl sağlayacağı" sorusuna yönelik yeni yaklaşımların tartışılması için bir forum oluşturmuştur. Herkes için yeterli konut temin etme ve insan yerleşimlerini daha güvenli, daha sağlıklı ve yaşanabilir, hakça, sürdürülebilir ve üretken yapma evrensel hedeflerinin müzakere edildiği konferans, uluslararası işbirliği ve dayanışmayla olumlu bir vizyon ortaya koymuştur.

Depremler ve ekonomik sıkıntılar, İdare'nin konut sorunları ve kentsel dönüşüm konularında etkin bir diyalog süreci başlatmasını uzun yıllar ciddi şekilde sektöre uğratmıştır.

58. ve 59. T.C. hükümetlerinin kurulmasının ardından konut sorunu kapsamlı bir biçimde hükümetin öncelikleri arasında ön sıralara yerleşmiştir. Bu doğrultuda 2003 sonrası ilk beş yıl içinde yaklaşık 250 bin konut üretmekle görevlendirilen TOKİ için araştırma ve geliştirme faaliyetleri yeniden büyük önem kazanmıştır.

Ar-Ge faaliyetleri kapsamında, Nisan 2006'da Birinci Konut Kurultayı İstanbul'da düzenlenmiştir. Alt gelir gruplarına ve kentsel dönüşüme odaklanan Kurultay, kamu ve özel sektördeki ilgili kurum ve kuruluşları, sivil toplum örgütlerini ve akademik çevreleri bir araya toplamıştır. Alt gelir gruplarına yönelik konut üretimine ve gecekondü dönüşümlerine ilişkin sorunların ortaya konması ve çözümler geliştirilmesi yönünde bilgi alışverişinin sağlandığı Kurultay aynı zamanda, TOKİ faaliyetlerinin ulusal ve uluslararası kamuoyuyla paylaşılması ve mevcut TOKİ uygulamalarının geliştirilmesi için bir değerlendirme ortamı yaratılmasında zemin olmuştur. Kurultay, daha derinlemesine çalışmalar yapılması için katalizör olarak, yeni araştırmaların da önünü açmıştır. 2006 Mart ayından bu yana TOKİ, burada ortaya konulan bilgi ve sonuçların derlendiği bir kitabın yanı sıra beş araştırma projesi ile bunlarla ilişkili yayınların yapılmasını sağlamıştır. TOKİ, yakın gelecekte İkinci Konut Kurultayı'nı da gerçekleştirmeyi hedeflemektedir. İdare aynı zamanda konut ve kentleşme konularında teorik ve pratik yaklaşımların sunulduğu benzer atölye çalışmaları ve akademik projelere de destek olma yönünde gayreti içindedir.



TOKİ tarafından 2008 yılı sonunda başlatılan hazırlık çalışmalarının ardından, “İstanbul Kayabaşı Bölgesi için Konut Tasarımı Mimari Fikir Proje Yarışması” adı altında ulusal bir mimari fikir yarışması düzenlenmiştir.

Yürütülen Ar-Ge faaliyetleriyle ilişkili olarak, Mayıs 2007’de, “barınma - konut edinme - TOKİ” ilişkisini anlatıcı ve tanıtıcı olarak yürütülen faaliyetler çerçevesinde, ülkemiz genelinde tüm ilköğretim öğrencilerinin barınma ve konut kavramları üzerinde yaptıkları yaratıcı çalışmalarının TOKİ tarafından desteklendiği “Benim Evim, Benim Şehrim” konulu bir Resim Yarışması düzenlenmiştir. 81 ilden yarışmaya katılan ilköğretim öğrencilerinin yaptıkları resimler, İdare’de yapılan ödül organizasyonu esnasında sergilenmiştir.

TOKİ tarafından gerçekleştirilen başlıca Ar-Ge projeleri şu şekilde sıralanabilir:

- 1- Toplu Konut İdaresi Ortaklık Yapılan Belediyeler Etkinlik Anketi 2005 - Veri Tabanı ve Değerlendirme, Veri Araştırma Danışmanlık Eğitim ve Yayıncılık Tic. A.Ş., Mart 2006.
- 2- Türkiye’de Konut Sektörü ve T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi’nin Konut Üretimindeki Yeri, Yapı-Endüstri Merkezi, Nisan 2006.
- 3- TOKİ Konut Kurultayı, İstanbul 8-9 Nisan 2006, Kurultay Kitabı, Nisan 2006.
- 4- Toplu Konut İdaresi Müşteriye Danışma Süreci Araştırma Çalışması, Analitik Araştırma-Danışmanlık, Eylül 2006.
- 5- T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, “Benim Evim, Benim Şehrim” İlköğretim Okulları Resim Yarışması, Seçilen Eserler Kataloğu, Mayıs 2007.
- 6- Toplu Konut İdaresi Bilinirlik, Güvenilirlik ve Marka İmajı Çalışması, Odak Araştırma ve Danışmanlık Ltd. Şti., Ocak 2008.
- 7- Toplu Konut Alanlarında Kentsel Çevresel Standartları Oluşturmak için Gerekli İnsan-Çevre İlişkileri Verilerinin Derlenme Yönteminin Geliştirilmesi Araştırma Çalışması, ODTÜ Mimarlık

Fakültesi Araştırma Tasarım Planlama ve Uygulama Merkezi (MATPUM), (Araştırma Eylül 2008’de tamamlanmış, halen yayın haline getirilmemiştir.)

Toplu Konut Alanlarında Kentsel Çevresel Standartları Oluşturmak İçin Gerekli İnsan-Çevre İlişkileri Verilerinin Derlenme Yönteminin Geliştirilmesi Araştırması’nda, konuyla ilgili kavramsal çerçevenin belirlenmesinin ardından, bu kavramsal çerçeveye uyan mekânsal çözümler yapılmış, toplu konut projeleri için uygulanabilecek bir metodoloji üzerinde çalışılmıştır. Projedeki temel amaç, belli mekânsal çözümlerini mümkün kılacak belli normlar, kalıplar ve standartların üretilmesidir. Böylece, TOKİ de kendi konut uygulamalarında farklı arazi ve bina kullanımları için belirlenen standartları ve çözümlerini uygulayabilecektir.

TOKİ tarafından 2008 yılı sonunda başlatılan hazırlık çalışmalarının ardından, “İstanbul Kayabaşı Bölgesi için Konut Tasarımı Mimari Fikir Proje Yarışması” adı altında ulusal bir mimari fikir yarışması düzenlenmiştir. 26 Mayıs 2009 tarihinde sonuçlanan yarışmada, jüri değerlendirmesi sonucu sekiz eşdeğer ödül ve sekiz satın alma derecesine layık görülen projeler, Haziran 2009’da Ankara’da sergilenmiş; 18 Haziran 2009’da gerçekleştirilen Yarışma Kolokyumu ile de yarışma ve proje değerlendirme süreci, ilgili akademisyen ve meslek çevreleri ve tüm kamuoyu ile paylaşılmıştır. Yarışmanın kitabı da yayın hale getirilmiş ve sektördeki ilgililer ve akademik çevrelerle paylaşılmıştır. TOKİ, uygulamaları ile paralel olarak fikir ve tasarım yarışmalarının organizasyonuna önümüzdeki yıllarda devam edecektir.

TOKİ, bu faaliyetlerinin yanı sıra özellikle konut ve kentleşme alanlarında Birleşmiş Milletler gibi uluslararası kuruluşlarca düzenlenen ödül organizasyonlarına da projelerini katılmakta ve son yıllarda TOKİ projeleri bu platformlarda yoğun ilgi görmektedir.

TOKİ 12 Ekim 2009 tarihinde, İstanbul’da, Ar-Ge çalışmaları kapsamında bir Arama Konferansı gerçekleştirmiştir. Arama Konferansı, gayrimenkul sektörünün Türkiye’deki geleceği açısından çeşitli önerilerin geliştirilmesi, TOKİ projelerinin toplumun her kesimi tarafından kabul edilebilir, uygulanabilir, ulaşılabilir ve verimli olması yönünde yeniden kurgulanması, birbirleri ile doğrudan ilişkide bulunmayan, kamuoyunda tanınan ve etkinliği kabul görmüş kişi ve kurum temsilcilerinin bir araya gelmesiyle oluşturulmuş ve bir tasarım ve problem çözme süreci ile “İdeal Yaşam” konusunda yeni fikirlerin elde edilmesini sağlamıştır.

TOKİ, devam eden Ar-Ge faaliyetleri kapsamında yeni finansal enstrümanların kullanılması yönünde, Sermaye Piyasası Kurulu’nun ipotek finansmanı konusunda geliştirdiği mevzuatı takip etmekte, gayrimenkul satışlarından oluşan alacak portföyünün bu çerçevede finansal olarak aktive edilmesi için çalışmalarını sürdürmektedir. Bu doğrultuda alacak portföyünün özellikleri itibarıyla Varlık Teminatlı Menkul Kıymet İhracı modelinin uygulaması için altyapı hazırlıkları ilgili kurumlarla işbirliği içinde sürdürülmektedir.



Milyonlarca insanımız için “fark yaratıyoruz”

2008 yılında TOKİ, Expo İtalya Gayrimenkul tarafından “Gayrimenkul ve Konut Üretimi konusunda Uluslararası Girişimcilik Ödülü”ne değer bulunmuştur.

TOKİ, bugüne kadar geliştirdiği tüm proje ve uygulamalarında faaliyetlerinin odağına insanı koymuş, daha iyi ve güzel bir yaşam olanağı sağlayacak fırsatlar oluşturarak milyonlarca vatandaşın hayatlarında fark yaratmıştır. Çabalarının takdir edilmesinin gerek çalışanları, gerekse toplumun her kesiminden insanlar için öneminin bilincinde olan TOKİ, bugüne dek elde ettiği ödüllerin gururunu bu bilinçle taşımaktadır. Bunlar, kurumun büyük gayretinin yanı sıra gördüğü yoğun desteği de ortaya koymaktadır.

TOKİ, 1994 yılında yüzbinlerce düşük ve orta gelirli aileye konut kredisi sağlamış olması ve Erzincan Depremi Yeniden İmar Projesi’ni başarıyla tamamlamış olması dolayısıyla Birleşmiş Milletler HABITAT programından Onur Belgesi almıştır.

2005 Haziran’ında Dünya Bankası’nca yayımlanan bir raporda, Türkiye afet yardım programlarının değerlendirilmesi yapılırken de Erzincan Depremi Yeniden İmar Projesi gündeme gelmiş ve “projenin finansmanı ile yapılan altyapının 10 yıl sonra hâlâ işler durumda” olduğu ifade edilerek “Proje kent ve çevresinin ıslahına büyük katkı sağladı” görüşüne yer verilmiştir.

TOKİ’nin kurumsal faaliyetleri, İdare’nin İkinci Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Konferansı HABITAT II’nin organizasyonu ile görevlendirilmesini beraberinde getirmiştir. Konferans için dünyanın hemen her ülkesinden temsilciler İstanbul’da bir araya gelerek, dünya halklarına daha fazla barınak olanağı, altyapı ve sosyal donatılar sağlamaya yönelik çözüm önerilerini tartışmışlardır. İdare’nin buradaki temel sorumluluğu katılan tüm resmi ve özel kuruluşlar arasında eşgüdüm sağlamak olmasına rağmen, TOKİ aynı zamanda konut geliştirme ve kentsel planlamaya ilişkin kararların uygulanmasının da takipçisi olmuştur. İdare, bu amaçla uluslararası etkinlikler düzenlemeyi sürdürmektedir.

TOKİ Nisan 2006’da, daha çok alt gelir grubuna ve kentsel dönüşüm projelerine yönelik Birinci Konut Kurultayı’nı İstanbul’da düzenlemiştir. Uluslararası katılımcıların da yer aldığı bu toplantıyla TOKİ, kamu ve özel sektör kurumları, sivil toplum kuruluşları ve akademisyenler arasında görüş alışverişinin sağlandığı bir forum oluşturmaya hizmet etmiştir.

2007 Barcelona Meeting Point organizasyonunda TOKİ, “En İyi Uluslararası Gayrimenkul Projesi” ödülünü kazanmıştır. Bu ödül aynı zamanda İdare’nin girişimcilik deneyimini, ülkesinin ve yurttaşlarının ekonomik kalkınma ve sosyal koşullarını iyileştirme gayretlerini takdir amacı taşımaktadır.



2007 yılında TOKİ Başkanı Erdoğan BAYRAKTAR, ihtiyaç sahiplerine konut sağlama konusundaki katkı ve hizmetlerinden ötürü Seville Dükü tarafından Kraliyet Şövalyesi Brövesi (KMLJ) ile ödüllendirilmiştir.

2008 Ocak ayında Ankara'da, ODTÜ Mimarlık Fakültesi Araştırma, Tasarım, Planlama ve Uygulama Merkezi (MATPUM) katkılarıyla TOKİ Yapı Sektörü Toplantısı düzenlenmiştir.

2008 yılında TOKİ, Expo İtalya Gayrimenkul tarafından "Gayrimenkul ve Konut Üretimi konusunda Uluslararası Girişimcilik Ödülü"ne değer bulunmuştur.

TOKİ, 2008'de Dubai Belediyesi tarafından düzenlenen organizasyonda En İyi Habitat Uygulamaları Ödülü'ne aday gösterilmiştir. TOKİ ile Ankara Büyükşehir Belediyesi ortaklığında oluşturulmuş Toplu Konut - Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak Mimarlık ve Proje A.Ş. (TOBAŞ) tarafından gerçekleştirilen Kuzey Ankara Girişim Kentsel Dönüşüm Projesi, 25-26 Mayıs 2009 tarihleri arasında UN-HABITAT İş Ödülü'nün sahibini belirlemek üzere Çin'in Pekin kentinde toplanan uluslararası HABITAT İş Ödülü Seçim Komitesi tarafından 2009 yılının 26 En İyi Uygulaması'ndan birisi olarak seçilmiştir. 26 uygulamanın

beş tanesinin "kazanan" sıfatıyla ödüllendirildiği En İyi Uygulamalar kategorisinde yer alan projeler, özellikle ilgili şehir ve topluluklarda mevcut hayat kalitesinin geliştirilmesi yönünde yapılan sıra dışı katkılar anlamında öne çıkmaktadır.

İtalya'nın Milano kentinde yapılan EIRE Uluslararası Gayrimenkul Fuarı'nın düzenleme heyetince, TOKİ Başkanı Erdoğan BAYRAKTAR'a, sosyal konut uygulamalarında ülkesine yaptığı katkılarından dolayı EIRE Ödülü verilmiştir.

Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi

Mart 2004'te başlayan ve kuzey Ankara girişi ile çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşümü hedefleyen proje, TOKİ ve Ankara Büyükşehir Belediyesi ortaklığında kurulan TOBAŞ A.Ş. tarafından yürütülmektedir. Proje, 650 bin m²'si rekreasyon alanı olmak üzere 3,6 milyon m²'lik bir alan üzerinde gerçekleştirilmektedir. Proje kapsamında 8.000'i hak sahiplerine verilmek üzere 18 bin konut üretilmektedir. Proje kapsamında şu ana kadar konut sözleşmesi imzalamış olan yaklaşık 5.600 hak sahibi bulunmaktadır. Projenin uygulama süresince evleri yıkılan hak sahiplerine lojman ve kira yardımı yapılmakta, böylece yeni konutlar tamamlanana kadar kimse mağdur edilmemektedir. 2010 yılı içinde tamamlanması planlanan proje tamamlandığında bölgede yaklaşık 80 bin kişi yaşayacaktır.

İstanbul-Kayabaşı Bölgesi İçin Konut Tasarımı Ulusal Mimari Fikir Proje Yarışması

TOKİ'nin 18 Şubat 2009'da ilan ettiği İstanbul-Kayabaşı Bölgesi İçin Konut Tasarımı Ulusal Mimari Fikir Proje Yarışması, İdare'nin ilk proje yarışması deneyimi olmuştur. Yarışmacılardan doğal, ekolojik ve enerji duyarlılığı göz önünde bulundurularak engelsiz, güvenli, ekonomik, sürdürülebilir, mesleki ve bilimsel etik açısından toplumsal tutarlılığı olan çevre ve yapı önerileri geliştirmeleri beklenmiştir.

İdare'nin bu yarışmadan beklentisi, "yeni konut bölgeleri, şehir tasarımı, mimari konut tasarımı ve konut inşa sistemleri" konusuna ilişkin

yenilikçi öneriler elde etmek yönünde olmuştur. Bu önerilerden, konutlarda yaşayanların, sürekli gelişen ve değişen, sosyal, kültürel ve kişisel ihtiyaç ve beklentileri konusunda düşünce üretmesi ve bunları yorumlaması beklenmiştir.

TOKİ, bu yarışma ile aktivitelerinde proje çeşitliliğini güvenceye almak için aynı zamanda büyük ve somut bir atılımı hayata geçirmiştir.

Yarışma konusu olarak İstanbul seçilmiş; şehrin barındırdığı sosyal ve kültürel çeşitlilik bu seçimde büyük rol oynamıştır. İstanbul'un zengin kent dokusu ve mimari mirası kadar, modern yüzü de bu seçimde etkili olmuştur.

Yarışmaya katılım amacıyla, 176 adet yarışma kuralları kitapçığı teslim alınmış ve 90 adet yarışmacı "tasarım önerileri"ni jürinin değerlendirmesine sunmuştur. Bu kadar büyük bir katılımı, yalnızca üç adet yarışmacı, yetersiz veya kayıp belgeler nedeniyle elenmiş; katılımcıların 45'i üçüncü tura yükselmiştir. Bu projeler, üçüncü turda bile, ödüllendirilecek veya satın alınacak sayıda projeye indirgenememiştir. Bu durum, katılan projelerin, ne derece içerikli olduğunun bir göstergesidir.

Gerek yarışma jürisi gerekse TOKİ, yarışmaya gösterilen ilgi ve öneri projelerinin genel kalitesinden oldukça memnun kalmıştır.

Katılımcıların büyük bölümünün, yarışma temasını iyi bir tasarım teması olarak değerlendirdikleri ve başvuru için kendilerine verilen sınırlı sürede yoğun bir çalışma gerçekleştirdikleri,

açıkça görülmektedir. Bu bakımdan, yarışmanın amacına hizmet ettiği söylenebilir. Sonuç olarak, uygulanacak bir dizi başvuru sayesinde, konut alanında kurulan diyalog, hayata geçmek üzeredir.

Jüri, katılımcılar tarafından sunulan öneri projelerini, 20 Mayıs 2009 tarihinde değerlendirmeye başlamış; Türkiye Milli Kütüphanesi'nde yapılan değerlendirme süreci 24 Mayıs 2009 Pazar günü sona ermiştir.

Yarışma jürisinin değerlendirmeleri sonucunda, sekiz adet eşdeğer birincilik ödülü ve sekiz adet satın alma ödülü verilmiştir.

Yarışmacı mimarların "öneri tasarımları" 15 ve 21 Haziran tarihleri arasında Ankara'da Türkiye Milli Kütüphanesi'nde sergilenmiştir. Yarışmanın kolokyumu de yine Türkiye Milli Kütüphanesi'nde 18 Haziran tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Ödül kazanan projelerin fikri mülkiyet hakları, açıkça 5846 numaralı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu'nun maddelerine tabi olacaktır.

TOKİ, yarışmada ödül kazanan tüm projeleri veya aralarından bir bölümünü, İstanbul-Kayabaşı toplu konut bölgesinde veya buna benzer bir konut projesinde uygulayacaktır.

TOKİ, bu tecrübeden elde edilen başarıları göz önüne alarak, yeni mimari yarışmalar açmayı da planlamaktadır.

İştiraklerle güçlü ilişkiler

2009 yılı sonu itibariyle toplam sermayesi 253,4 milyon TL olan Emlak Konut GYO A.Ş., özellikle Trakya bölgesinde ve İstanbul, İzmir gibi metropollerde özel sektörle gelir paylaşımlı projeler geliştirmektedir.

TOKİ, faaliyetlerindeki genişleme ve İdare'ye devredilen kurumların portföylerindeki şirketler nedeniyle çalışmalarını yedi iştirak ve bağlı birimiyle yürütmektedir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Emlak Konut GYO)

Türkiye Emlak Bankası'nın kapatılmasıyla Emlak Konut A.Ş. olarak devralınan şirket, GYO statüsüne dönüştürülerek Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanıyla İdare'nin iştiraki haline gelmiştir.

Bu süreçte, Konut Edindirme Yardımı (KEY) hesaplarına yönelik mali kaynak olarak 395 milyon TL değerindeki gayrimenkul, şirkete aynı sermaye olarak devredilmiştir.

Şirketin başlıca amaç ve faaliyet konuları; yurtiçinde ve dışında her türlü inşaat, inşaatlar için taşeronluk, müteahhlik ve mühendislik hizmetlerini yürütmek, her türlü yapı ve yapı malzemesi ile ilgili sanayi ve tesislerini kurmak, inşaat malzemelerini alıp, satmak ve ticaretini yapmak şeklinde belirlenmiştir.

2009 yılı sonu itibariyle toplam sermayesi 253,4 milyon TL olan Emlak Konut GYO, özellikle Trakya bölgesinde ve İstanbul, İzmir gibi metropollerde özel sektörle gelir paylaşımlı projeler geliştirmektedir.

KEY hesaplarının tasfiyesine yönelik kanunlar çerçevesinde, Emlak Konut GYO'ya aynı sermaye olarak devredilen gayrimenkuller karşılığı sermayeden, KEY hak sahiplerine yapılan nakit ödemeler için sermaye azaltımı yoluna gidilerek, TOKİ'nin şirket sermayesindeki payı %99,9 oranına yükselmiştir.

Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.

Türkiye Emlak Bankası'nın kapatılmasıyla TOKİ tarafından devralınan şirketin unvanı Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. olarak, faaliyet konusu da proje yönetimi, kontrolörük-müşavirlik, gayrimenkul pazarlaması, mühendislik, müteahhlik, işletmecilik, ticari hizmetleri olarak değiştirilmiştir.

65 milyon TL tutarında sermayeye sahip şirket, İstanbul-Bahçeşehir Projesi'nin proje yönetimi, kontrolörük, pazarlama ve servis ile konutların yönetimi ve satış öncesi ve sonrası bakım faaliyetlerini yürütmenin yanı sıra Ankara, İzmir ve İstanbul gibi metropollerde önemli konut projelerini de üstlenmektedir.

Toplu Konut-Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak Mimarlık ve Proje A.Ş. (TOBAŞ)

Şirket, 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu ile projenin müşavirlik ve kontrolörük hizmetlerinin yerine getirilmesi amacıyla, Ankara Büyükşehir Belediyesi ile TOKİ tarafından, TOBAŞ Toplu Konut-Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak Mimarlık ve Proje A.Ş. unvanıyla, Mart 2004'te kurulmuştur.

Şirket aynı zamanda bölgede yapımı gerçekleştirilecek konutların adaici ve genel altyapı ile çevre düzenleme inşaat işleri, inşaat aşaması ve inşaat sonrası her türlü danışmanlık hizmetleri ile görevlendirilmiştir.

Sermayesi 10 milyon TL olan şirkette TOKİ'nin hisse oranı %49,9'dur.

Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (GEDAŞ)

Türkiye Emlak Bankası'ndan %49 oranındaki hisse payı ile TOKİ'ye devredilen şirket, her türlü gayrimenkul (arsa, bina, tesis değerleri ve kira değerleri) ve menkul

İstanbul-Ispartakule



(makine, teçhizat, gemi vb. taşınır hareketli malların değerleri) malların yerinde tetkiki ile değerlendirme ve ekspertizini gerçekleştirmektedir.

Şirket, 1998 yılında Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) lisanslı değerlendirme ve ekspertiz şirketleri listesine dahil olmuştur.

Toplam sermayesi 500 bin TL olan şirketin unvanı 2008 yılında GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

5273 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanunu'nda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün Kaldırılması Hakkında Kanun uyarınca, Arsa Ofisi'nin şirketteki payı 2004 yılında TOKİ'ye devredilmiştir.

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek üzere gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarından oluşan bir portföy oluşturmak suretiyle faaliyet göstermektedir.

%14'üne TOKİ'nin sahip olduğu şirketin toplam sermayesi 19,3 milyon TL'dir.

Yüksek getiri-düşük risk hedefine göre çeşitlendirilmiş portföyüyle gayrimenkul pazarında faaliyet gösteren şirket, gayrimenkul yatırım işlemlerini sürdürürken, küçük yatırımcıları kârlı büyük projelere çekmek için çalışmaktadır.

Vakıf İnşaat, Restorasyon ve Ticaret A.Ş.

Türkiye'nin mimari mirasının restorasyonu için finansman ve uzmanlık sağlamak üzere, Haziran 2005'te kurulan Vakıf Restorasyon

A.Ş., tarihi değere sahip binaların restorasyonunda bina sahiplerine uzman desteği sağlamaktadır. Bu alanda müşavirlik, projelendirme ve finansman hizmeti veren Vakıf Restorasyon, Ar-Ge çalışmaları da yürütmektedir. TOKİ, Vakıf Restorasyon'un %50 hissesine sahiptir. Şirketin 2009 sonu itibarıyla toplam sermayesi 10 milyon TL'dir.

Boğaziçi Konut Hizmet Yönetim İşletmeciliği ve Tic. A.Ş.

TOKİ, 2008 yılında, İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı bir kuruluş olan KİPTAŞ tarafından kurulan Boğaziçi Konut A.Ş.'nin %1'lik hissesini bedelsiz olarak devralarak hissedarları arasına katılmıştır. Bir yönetim danışmanlığı şirketi olan Boğaziçi Konut, uydu kentlerin ve büyük iş merkezlerinin yönetim işlerini yapmaktadır. Şirket, yönetim danışmanlığı, mali danışmanlık, hukuki danışmanlık, tedarik danışmanlığı, konut satış-kiralama danışmanlığı alanlarında hizmet vermektedir.

Türk inşaat sektörünü yurtdışında başarıyla temsil ettik

Ülkemizde insan yerleşimleri alanında küresel taahhütlerin yerine getirilmesinde önemli bir misyon üstlenen TOKİ, Türkiye'nin önceliklerini göz önüne alarak, yeni uluslararası işbirlikleri oluşturmaktadır. İdare bu çerçevede, ABD, AB ve Körfez ülkeleri başta olmak üzere, birçok ülkenin ilgili kurum ve örgütleriyle olası mesleki işbirliği anlaşmaları oluşturma çabalarında aktif bir rol üstlenmektedir.

Bugün artık uluslararası düzeyde de tanınmış bir kurum haline gelmeye başlayan TOKİ, Türk inşaat sektörünü yurtdışında, birçok farklı platformda temsil etmektedir. Türk ekonomisi için dış sermaye, farklı sektörlerin uluslararası piyasalara açılımını sağlamak ve ülkemize yeni yatırımlar getirmek bakımından önem taşımaktadır. Global ekonomik krizin etkilerinin uluslararası işbirliklerinden doğan güçle aşılabileceğinin bilincinde olan TOKİ, uluslararası finansal piyasalar aracılığı ile faaliyetlerini de genişletmeyi amaçlamaktadır. Bu kapsamda;

2 Kasım 2006'da TOKİ ile Moğolistan Konut Kurumu arasında, konut sektöründe ikili ilişkiler ile işbirliğini genişletmek amacıyla bir İşbirliği Anlaşması imzalanmıştır. Bu kapsamda taraflar, Moğolistan'ın kentsel imar, inşaat ve konut sektörünü gelişmiş olan dünya ve komşu ülkelerinin seviyesine getirmeye yönelik çalışacaklardır.

Kuveyt Finans Kurumu, 4 Nisan 2007'de, inşaat faaliyetlerinin her alanında 25 yılı aşkın bir birikime sahip olan TOKİ ile ön ortaklık anlaşması imzalamıştır.

2 Nisan 2008'de Kuveyt Yatırım İdaresi (KIA) ve TOKİ arasında inşaat sektöründe arsa üretimi, toplu konut yapımı, emlak sektöründe danışmanlık hizmetlerinin yanı sıra Türkiye'de yüklenicilik ve müşavirlik hizmetleri sunulması gibi alanlarda faaliyet göstermek üzere, olası bir ortaklık yaratılmasına yönelik bir mutabakat zaptı imzalanmıştır.

3 Nisan 2008'de Meksika Hükümeti Devlet Konut İdaresi Sociedad Hipotecaria Federal (SFH) ile TOKİ, bir mutabakat zaptı imzalayarak, Dünya Bankası desteğiyle yürütülecek iki kalkınma girişiminin geliştirilmesi ve hayata geçirilmesi için teknik yardım sağlanması konusunda işbirliği yapmak konusunda anlaşmışlardır. Bunlar; (i) Gayrimenkule Dayalı İpotek Pazarının Geliştirilmesi ve (ii) Gayrimenkule Dayalı İpotek Sigortası'dır.

Mısır Arap Cumhuriyeti'nin en büyük şirketi olarak anılan ORASCOM Development Holding'e bağlı ORASCOM Housing Communities şirketinin ülkemizde yapmak niyetinde olduğu yatırımlar kapsamında, 2 Mart 2009 tarihinde, şirketin mevcut proje portföyü de göz önüne alınarak muhtemel işbirliği olanaklarını içeren bir İşbirliği Anlaşması imzalanmıştır.



Bosna Hersek'in başkenti Saraybosna ve Mostar kentlerinde iki ülke kurum ve kuruluşlarının işbirliğinde toplu konut projeleri geliştirmek, bilgi ve teknoloji paylaşımını sağlamak ve inşaat alanında faaliyetlerde bulunmak amacıyla gelen talep üzerine Bosna ve Hersek Federasyonu Enerji, Maden ve Endüstri Bakanlığı ile TOKİ arasında 30 Nisan 2009 tarihinde bir Mutabakat Metni imzalanmıştır.

Suriye Arap Cumhuriyeti Toplu Konut Genel Müdürlüğü ile TOKİ arasından 23 Aralık 2009 tarihinde Şam'da imzalanan Mutabakat Zaptı ile taraflar arasında toplu konut alanında işbirliğini geliştirmeye yönelik olarak; Planlama, Teknik, Gayrimenkul Finansmanı, Konut Planlaması ve gayrimenkul geliştirilmesi ve eğitim ve yeterlilik alanlarında temel ortaklık hususları belirlenmiştir. Söz konusu mutabakat kapsamında iki ülkenin heyetleri arasında çalışma ziyaretleri ve görüşmeler başlatılmıştır.

Bu anlaşmaların yanı sıra Türkiye'nin taraf olduğu, muhtelif ülkeler arası anlaşmalar kapsamında bayındırlık, planlama, konut üretimi, müşavirlik ve müteahhitlik hizmetleri konularında, TOKİ faaliyet alanı itibariyle "sorumlu" konumda yer almaktadır.

Bunlar arasında 15 Ekim 2009 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile Irak Cumhuriyeti İskan ve İnşaat Bakanlığı arasında akdedilen, müteahhitlik ve müşavirlik alanındaki Mutabakat Zaptı yer almaktadır.

TOKİ bir sosyal sorumluluk projesidir

Ödüllerle desteklenen küresel ölçekteki başarısı, kalite bilinci, uluslararası kalite standartlarına uyum konusundaki performansı, TOKİ'nin hedefleri doğrultusunda tüm olanaklarını nasıl seferber ettiğinin göstergesidir.

Anayasanın her Türk vatandaşının güvenli ve çağdaş şartlara uygun konut sahibi olma hakkına dair 56. ve 57. Maddelerinden hareketle TOKİ, vatandaşları daha iyi yaşam standartlarına kavuşturmak gibi toplumsal bir amaç doğrultusunda faaliyetlerini sürdürmektedir. Özel sektörün ulaşmadığı bölgelerde, afete uğramış yerleşimlerde, kırsal alanlarda projeler üreten, olanaksızlık içindeki vatandaşlar için sosyal devlet anlayışı ilkesi doğrultusunda konut üreten bir kamu kuruluşu olarak TOKİ, aynı zamanda yerel ekonomileri canlandıracak gerekli altyapı ve sosyal refah projelerine de imza atmaktadır.

Dünyaya uzanan yardım eli

Yeniden yapılanmaya yönelik uluslararası yardımın ne derece hayati bir önem taşıdığını doğal afetlerin ağır sonuçlarını yaşayarak görmüş olan Hükümet, TOKİ'yi ihtiyaç sahibi ülkelere afet yardımı sağlamakla görevlendirmiştir.

26 Aralık 2004'te, Hint Okyanusu'na kıyısı olan ülkeleri etkileyen Banda Aceh depremi ve tsunamisi sonrasında, TOKİ bölgenin acil ihtiyaç duyduğu yeniden yapılandırma çalışmaları için uzmanlık desteği ve mali yardım sağlamıştır. İdare, Türk Kızılayı ile işbirliği içinde, Sri Lanka'nın Matara bölgesinde 500 konut, pazar yeri, Budist tapınağı, sosyal tesis ve spor salonundan oluşan bir kompleksin uygulaması ile Endonezya'nın Banda Aceh bölgesinde ise 1.050 konut, bir okul, cami ve hastanenin onarım ve restorasyon çalışmalarını yürütmüştür.

8 Ekim 2005 tarihinde Pakistan 7,6 büyüklüğünde bir depremle sarsıldığında da TOKİ yardım eli uzatmak üzere bölgeye gitmiştir. Garhi-Dopatta kentinin yeniden yapılandırılmasında büyük bir rol oynayan TOKİ, burada bir idari bina, bir üniversite, cami, konferans ve sergi sarayı, alışveriş merkezi, spor salonu, misafirhane, iki ilkokul, iki öğrenci yurdu ve 192 konut inşa etmiştir. İdare ayrıca, altyapı ve çevre düzenlemesi projeleri ile kent merkezinin bütünüyle modernize edilmesine de katkıda bulunmuştur.

Yeni nesiller, yeni umutlar...

TOKİ'nin planladığı her yeni proje, çeşitli nedenlerden dolayı olanaksızlıklar içinde yaşayanların bu olanaklara kavuşturulması için bir fırsattır. Atılan her temel, yeni fırsatların ortaya çıkarılması için gerekli zemini hazırlamaktadır. Konut sahibi olarak çağdaş bir çevrede yaşama şansını kazanmış her birey, aynı zamanda kendisi ve ailesi için daha iyi bir geleceğin kapılarını da açmaktadır. Amaç ister yeni bir yerleşim çevresi oluşturmak, ister afetzedeler için güvenli bir çevre oluşturarak yaraları sarmak veya kentsel hizmetlerin yeterince ulaşmadığı plansız alanlarda yaşayan insanlara bu bölgeleri dönüştürmek yoluyla yeni fırsatlar yaratmak olsun; TOKİ gelecek nesillere bırakılacak kalıcı ve planlı yerleşimler ve donatılar oluşturmak konusunda büyük katkılarda bulunmuştur.

Ödüllerle desteklenen küresel ölçekteki başarısı, kalite bilinci, uluslararası kalite standartlarına uyum konusundaki performansı, TOKİ'nin hedefleri doğrultusunda tüm olanaklarını nasıl seferber ettiğinin göstergesidir.

Başarılı olmak için paylaşarak büyümek ve katılımı ilerlemek, İdare'yi geçmişten geleceğe taşıyan ilkelerin başında gelmektedir.



T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı "Benim Evim, Benim Şehrim" İlköğretim Okulları Resim Yarışması
Yavuz Selim İlköğretim Okulu/Eskişehir 1. Eser, Mayıs 2007.

Özenli denetim ve yönetim

Başbakanlık'a doğrudan bağlı bir kamu kuruluşu olan TOKİ, özel sektörün dinamizmine sahip bir yapılanmayla, kanun tarafından belirlenen görevleri ve misyonu doğrultusunda, en verimli şekilde faaliyetlerini sürdürmektedir.

Genel bütçe dahilinde işleyen bir bütçeyi yönetmekte olan TOKİ'nin kâr amacı olmaması dolayısıyla hissedarı bulunmamakta, faaliyetleri kurumlar vergisinden muaf tutulmakta ve kamu hukukunca düzenlenmektedir. Başbakanlık'a doğrudan bağlı bir kamu kuruluşu olan TOKİ, özel sektörün dinamizmini yakalamak amaçlı bir kurum yapılanmasına sahiptir ve kanun ile tariflenen görevleri ve misyonu doğrultusunda en verimli şekilde faaliyetlerini sürdürmektedir. Başbakanlık ve Maliye Bakanlığı, bütçe teklifleri konusunda İdare ile birlikte çalışmaktadır. Hükümetin TOKİ'ye attığı stratejik değerlerin bir diğer göstergesi olarak Devlet Planlama Teşkilatı (DPT), 2008'den başlayarak TOKİ'nin tüm sosyal nitelikli konut projelerini yıllık programına dahil etmiştir.

Yatırımlara güvence, risklere denetim

Yüksek Denetleme Kurulu, her yıl TOKİ'nin hesaplarını incelemekte ve hem Başbakanlık'a hem de TBMM'ye rapor etmektedir. Hükümetin en yetkili mali hakemi durumundaki Yüksek Denetleme Kurulu, İdare'nin mali açıdan uygunluğunu inceler. Mali göstergelerin dikkatle izlenebilmesi için Başbakanlık, TOKİ'den aylık yazılı raporlar sunmasını istemiştir. Herhangi bir nedenle, bir konuda ihtilaf oluşması durumunda Başbakanlık, TOKİ'nin hesap veya faaliyetlerini inceleyecek müfettişler görevlendirebilir. TOKİ'nin dışarıdan borçlanma işlemleri de dikkatle kontrol edilmektedir. İdare bu işlemler için Başbakanlık'tan onay almak durumundadır. TOKİ'nin hesapları devlet bütçesine konsolide olmadığından, İdare standart iş uygulamalarına başvurmakta ve Hükümet'in kullandığı muhasebe yöntemlerindeki herhangi bir değişimden etkilenmemektedir.

Gözetim ve Kontrol

TOKİ'nin başlıca gelir kaynağı gayrimenkul satışları ve ayrıca 2004'ten bu yana arsa portföyündeki büyümedir. Hükümet, doğrudan mali yatırım yapmak yerine, TOKİ'ye daha çok arsa tahsisi yoluyla destek sağlayarak, İdare'nin hayata geçirdiği projeler için güçlü ve sağlam bir zemin yaratmıştır.

TOKİ, projelerindeki yüklenici firma seçiminde Kamu İhale Mevzuatı'na tabidir. Sözleşme yapıldığında, projenin mali riskleri ve primleri protokole girmekte ve ilgili firma tarafından yüklenilmektedir. Bu durum TOKİ'yi yapım süresi boyunca karşılaşabileceği her türlü mali değişimlere karşı korumaktadır. Konut sektöründe yakın

gelecekte de devam etmesi beklenen bir talep artışı ile karşı karşıya olan İdare, ekonomideki büyüme ne durumda olursa olsun ticari risklerden korunmuş durumdadır.

Çağdaş standartlarda nitelikli konut üretme alanında elde edilen performansın yanı sıra TOKİ'nin çok sağlam mali kaynaklara sahip olması, Moody's ve Fitch Ratings gibi saygın uluslararası derecelendirme kuruluşlarının da dikkatini çekmiştir. Bu kuruluşlar, raporlarında 1984'ten bu yana geri ödemelerin yapılmaması gerekçesiyle temerrüte düşen konut sayısının 10'dan az olduğunu altını çizmektedirler. Bu tablo, özellikle gelişmekte olan bir ülkede faaliyet gösteren ve kâr amacı gütmeyen bir kuruluş açısından kayda değer bir başarıdır. TOKİ'nin toplu konut projelerinden hak sahibi olanlar, evlerinin değeri ve bakiye borçları konusunda, bankalar aracılığı ile her zaman bilgilendirilebilmektedirler.

TOKİ'nin özel sektörle ortak yürüttüğü gelir paylaşımı projeleri de ihtiyaç duyulan gelir kaynağını yaratarak risklerin en aza indirilmesine yardımcı olmaktadır. Toplu konut için yatırım süresi genellikle 18-24 ay arasındayken, konut kredilerinin geri ödenmesi için hazırlanan uzun vadeli ödeme takvimi ortalama 10 yılı kapsamaktadır.

Özel sektörle yürütülen gelir paylaşımı projeleri aracılığıyla gerekli finansal kaynağı yaratan TOKİ, bu şekilde bir projeye yatırım yapmaya başlamasından kredinin geri ödemelerinin tamamlanmasına dek geçen süre içinde, kendisini ekonomik koşullardaki değişimlere karşı korumaktadır.



Erdoğan BAYRAKTAR

Başkan

1949'da Trabzon'un Of ilçesinde doğan Erdoğan BAYRAKTAR, üniversite eğitimini İstanbul Devlet Mimarlık ve Mühendislik Akademisi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nde tamamladı. İstanbul Üniversitesi'nden aynı dalda yüksek lisans derecesi aldı. 1977-1979 yıllarında asteğmen olarak askerlik görevini yapan BAYRAKTAR, daha sonra 1989'a dek Özbay ve Gürpınar Konut Yapı Kooperatiflerinde, sırasıyla Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı ve Başkanlık görevlerinde bulundu. 1989'dan itibaren 10 yıl süreyle İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Eminönü Belediyesi'nde Belediye Meclis Üyeliği yapan Erdoğan BAYRAKTAR, aynı zamanda 1995-1999 yılları arasında İstanbul Büyükşehir Belediyesi şirketlerinden KİPTAŞ'ta Genel Müdür olarak hizmet verdi. Bu görevi sırasında İstanbul'un 11 değişik bölgesinde toplam 17 bin konuttan oluşan yerleşim alanları oluşturuldu. BAYRAKTAR, 1999-2000 yıllarında ABD'de 10 ay süreyle Yabancı Dil ve İnşaat Teknolojileri eğitim programına katıldıktan sonra, 2000-2001 yılları arasında Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne ait METROPOL İmar A.Ş.'de Genel Müdür görevine getirildi.

Erdoğan BAYRAKTAR, Aralık 2002'den bu yana TOKİ Başkanlığı görevini yürütmektedir. BAYRAKTAR'ın "Gecekondu ve Kentsel Yenileme" ve "Bir Yaşam Hakkı Konut" adıyla yayımlanan iki kitabı bulunmaktadır.

Ercan TIRAŞ

Başkan Yardımcısı

Ercan TIRAŞ 1961'de Karaman'da doğdu. Selçuk Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olduktan sonra iş hayatına özel

sektörde, Uyum Mimarlık Ltd. Şirketi'nde başladı. TIRAŞ, 1989-1994 yılları arasında Metropol İmar A.Ş.'de kadrolu Şantiye Mühendisi ve ardından Yardımcı Proje Müdürü pozisyonlarında bulundu. 1994'ten itibaren TOKİ bünyesinde çalışmaya başlayan TIRAŞ, 2004'ten bu yana, İdare'de Başkan Yardımcısı olarak görevini sürdürmektedir.

Ahmet Haluk KARABEL

Başkan Yardımcısı

1953 Ankara doğumlu Ahmet Haluk KARABEL, İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Bölümü'nden mezun olduktan sonra kariyerine 1981'de Yapı Tur Ltd. şirketinde Şantiye Şefi olarak başladı. 1983'ten 1986'ya kadar Şantiye Şefi, Mimar ve Proje Müdürü olarak çeşitli görevlerde bulunan KARABEL, İstanbul Toptancılar Çarşısı (İSTOÇ) ve Halkalı Toplu Konutları gibi büyük ölçekli projelerde görev aldı. 1995-1999 arası KİPTAŞ'ta Proje Geliştirme Dairesi'nde Genel Müdür vekili olarak çalışan KARABEL, kariyerine daha sonra özel sektörde çeşitli şirketlerde devam etti. KARABEL, 2003'ten bu yana TOKİ'de Başkan Yardımcısı olarak görevini sürdürmektedir.

Ayşe ÇALKAN

Başkan Yardımcısı

1966 Ankara doğumlu olan Ayşe ÇALKAN, Gazi Üniversitesi Mühendislik ve Mimarlık Fakültesi'nden mezun olduktan sonra kariyerine 1988'de Prof. Yüksel Erdemir Mimari Proje Ofisi'nde başladı. 1989 ve 1990 yılları arasında Koray İnşaat A.Ş.'de çalıştıktan sonra, 1990 ve 1991 yılları arasında Yüksel İnşaat Proje Ofisi'nde görev yaptı. İki yıl kendi bağımsız mimari proje ofisinde çalıştıktan sonra, Emek İnşaat ve İşletme A.Ş.'de 1993 ve 2000 yılları

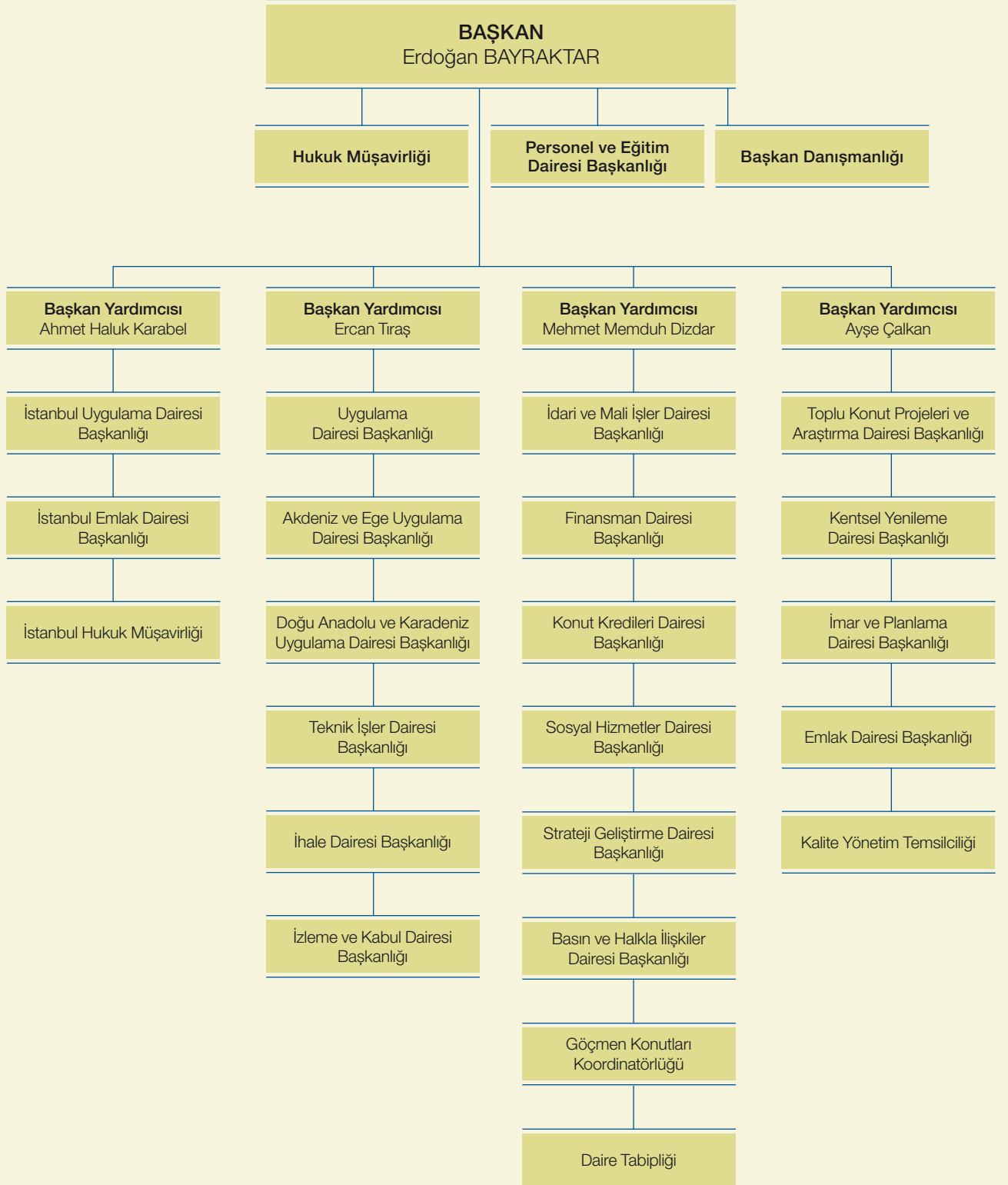
arasında, Başbakanlık Konutu'nun değişim ve renovasyonunu planlayan ve uygulayan birimin sorumlusu olarak görev yaptı. ÇALKAN, 2004 ve 2005 yıllarında sırasıyla Su Yapı Mühendislik ve Müş. A.Ş.'de ve Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de çalıştı. TOKİ'de uzman olarak göreve başlayan ÇALKAN, Proje Ofisi'nde Araştırma ve Proje Bölümü Müdürü ve Toplu Konut Projeleri ve Araştırma Dairesi Başkanı olarak görev yaptı. ÇALKAN, 2008'den bu yana TOKİ'de Başkan Yardımcısı olarak görevini sürdürmektedir.

Mehmet Memduh DİZDAR

Başkan Yardımcısı

Mehmet Memduh DİZDAR, 1954 yılında Ordu'da doğdu. Gazi Üniversitesi Ekonomi ve Finans Bölümü'nden 1976 yılında mezun olarak, aynı üniversitenin İşletme Enstitüsü'nden Pazarlama Yönetimi dalında yüksek lisans derecesini aldı. DİZDAR, kariyerine 1976 yılında, Petkim-Petlas Lastik Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de pazarlama uzmanı olarak başladı. 1980 ve 1983 yılları arasında Turyağ A.Ş.'nin Ankara Temsilcisi olarak görev yapan DİZDAR, Petkim-Petlas Lastik Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de 1983 ve 1995 yılları arasında Pazarlama Müdür Yardımcısı, Pazarlama Müdürü ve Reklam ve Halkla İlişkiler Müdürü pozisyonlarında bulundu. 1996'da Türkiye Büyük Millet Meclisi'ne Danışman olarak atanan DİZDAR, bu pozisyonda bir yıl görev yaptı. 1997'de TOKİ bünyesine katılan DİZDAR, sırasıyla Finans Uzmanı, Şube Müdürü, Finansman Dairesi Başkanı ve İdari ve Mali İşler Dairesi Başkanı görevlerinde bulundu. DİZDAR, 2009 yılında TOKİ'de Başkan Yardımcısı görevini yürütmeye başlamıştır.

Organizasyon Yapısı



Eğitilmiş, deneyimli, uzman kadro

Konut, sosyal donatı ve altyapı uygulamalarıyla birlikte yeni yaşam çevreleri sunmayı faaliyetlerinin odağına yerleştiren TOKİ'nin başarılarında en önemli etmenlerden biri, çalışanlarının kurum kimliğini benimsemiş olmasıdır. Bir kamu kurumu olarak belirgin ve güçlü bir kimlik oluşturan TOKİ'nin çalışanları, sorumluluklarını gururla taşımaya aidiyet duygusu ile devam etmektedir. TOKİ, çalışanlarına kamu sağlık sigortası ve emeklilik olanaklarını da içeren nitelikli bir sosyal yardım paketiyle İdare personeli olmanın avantajlarını sunmaktadır. Sonuç

olarak, TOKİ'den emeklilik gereği dışında ayrılma talebinde bulunan personel hemen hiç olmamaktadır. Bu durum, çalışanlarının bilgi ve deneyimlerinden yararlanmasını sağlayarak, TOKİ'ye sektörde önemli bir üstünlük kazandırmaktadır.

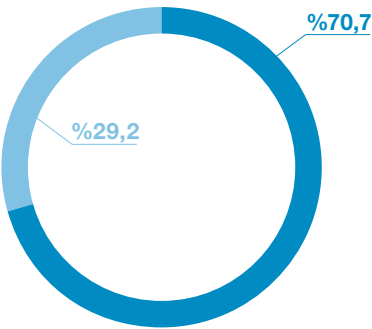
İşe uygun bilgi ve eğitim

Yıllık değerlendirmelere dayanan bir sistemle işleyen TOKİ'nin Personel ve Eğitim Dairesi, çok sayıda eğitim programı da geliştirmektedir. Daire, idari personelin daha bilgili ve verimli olmasını sağlamaya yönelik kurum içi seminerler ve uygulamalı

eğitimler düzenlemektedir. İdari personelin TOKİ'nin eğitim programları kapsamının dışındaki bir alanda hazırlanması ve deneyim kazanması gerektiğinde ise TOKİ çalışanlarını gerekli becerilerin edinilmesi amacıyla, sertifikalı bir kursa veya meslek okuluna gönderebilmektedir. TOKİ, personelinin faaliyetleri konusundaki tüm gelişmelerden haberdar olmak ve çalışanların sektördeki diğer meslektaşlarıyla temas halinde olmasını sağlamak için de fırsat ve ihtiyaç doğdukça, çalışanlarını uluslararası seminer ve konferanslara göndermektedir.

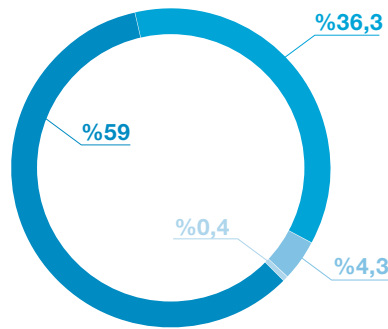
Personel

- 406 Erkek
- 166 Kadın



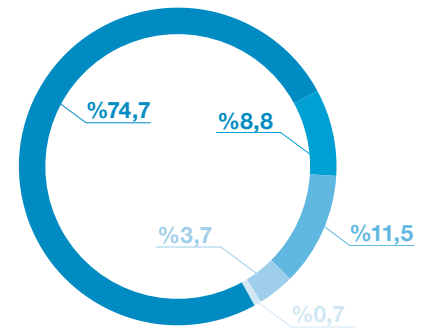
İşgücü

- 342 Teknik
- 205 İdari
- 23 Hukuki
- 2 Sağlık Hizmetleri



Eğitim düzeyleri

- 433 Üniversite Mezunu
- 49 Yüksek Lisans Sahibi
- 66 Yüksek Okul Mezunu
- 20 Lise Mezunu
- 4 Ortaokul Mezunu





Güvenli ve yüksek nitelikli bilişim altyapısı

Güncel yazılım ve donanım çeşitliliği, TOKİ'nin tüm uygulamalarında en son teknolojiden yararlanmasını sağlamaktadır.

TOKİ, elindeki mevcut bilgi, donanım ve kaynakları en iyi şekilde korumak, geliştirmek ve işletmek üzere, geniş ve gelişmiş bir bilişim altyapısına sahiptir. Oluşturulan LAN ve WAN yapıları ile modern bir ağ yapısı sağlanmıştır. Bu yapı içerisinde, Server-Client yapısı ile kaynakların doğru ve hızlı kullanımı sağlanmıştır. Sunucularda tutulan verilerin kurulan güvenlik yazılımları ile güvenliği sağlanmıştır. Sunucuların ve verilerin harici ortamlara yedeklenmesi sayesinde (kartuş, disk vb.) bir sistem sorunu ile karşılaşılması durumunda tüm verilerin saklanmış ve erişilebilir olması temin edilmiş ve bununla ilgili tüm donanım ve yazılım altyapısı hazırlanmıştır.

Kartuş ya da sabit sürücü üzerinde, bilgi saklama sisteminin tüm unsurları her 15 günde bir yedeklenmektedir. Buna ek olarak sistem, 15 günlük dilimlerin içinde de bölümler halinde yedeklenmektedir. Sistemin çökmesi halinde, sistem tüm verilerin kartuşlardan ve HDD birimlerinden yeniden kurulabilmesine olanak tanıyacak şekilde yapılandırılmıştır. Kartuşların tutulduğu kasa, 1.000 santigrad dereceye kadar olan sıcaklıklara dayanıklıdır.

Her durumda doğru yazılımın kullanılmasını temin etmek amacıyla TOKİ çeşitli yazılım programları kullanılmaktadır. Veriler Oracle Database sisteminde saklanırken, kurumun kendi yapısına ve işleyişine uygun özel uygulama yazılımları geliştirilerek kullanılmaktadır, tüm şehir planlaması, mühendislik çalışmaları ve mimari çizimler duruma göre, AutoCAD, NetCAD programları kullanılarak yapılmaktadır. Plaxis, Rastex ve Orion'un Probina sistemleri de kullanılan diğer yazılım türleri arasındadır.

Bu güncel yazılım ve donanım çeşitliliği TOKİ'nin tüm uygulamalarında en son teknolojiden yararlanmasını sağlamaktadır. Böylelikle, TOKİ personeli arazi etütleri, proje tasarımı, yapı malzemelerinin seçimi ve kullanımı ile proje yönetimine yönelik yazılımlar gibi her türlü yazılımı kullanabilmektedir.

Standardizasyon

Türkiye'nin yaşadığı deneyimler, ülkenin coğrafi yapısı nedeniyle ortaya çıkan doğal afetlere dayanıklı, kalite standartlarına uygun olarak inşa edilmiş yapı stokunun oluşturulmasında yetersiz kalındığını ortaya koymaktadır. Depremler, seller, heyelanlar ve yeraltı suları bu kapsamda değerlendirilmesi gereken başlıca doğa olaylarıdır. TOKİ'nin jeolojik ve jeoteknik etütlerinde, analizlerin en doğru ve eksiksiz şekilde yapılabilmesi amacıyla en yeni araç ve gereçler kullanılmaktadır. Edinilen sonuçlar, oluşturulan yeni

yaşam alanlarında yaşayanlar için bir güvence oluştururken, aynı zamanda projelerin uzun vadeli başarısını da garantilemektedir.

İnşaat aşamasında TOKİ tarafından projenin yer ve konumuna uygun malzeme ve teknolojinin seçilmesine özen gösterilmektedir. Temelde kullanılan hazır betondan ısı yalıtımına, kullanılan her türlü yapı malzemesi için Türk Standartları Enstitüsü'nden sertifikalı olma özelliği aranmaktadır. İdare'nin tüm projeleri, aranan standartların altında kalan mühendislik hizmetleri ve özensiz işçiliği önlemek amacıyla, inşaat sürecinde profesyonel müşavir firmalar ve TOKİ personeli tarafından dikkatle denetlenmektedir.

TOKİ markası, 08 Mayıs 2009 tarihinde Türk Patent Enstitüsü'nce tanınmış marka olarak tescil edilmiş, Türkiye Cumhuriyeti sınırları dışında da marka haklarının korumasını sağlamak amacıyla (35. Sınıf - Reklamcılık, pazarlama ve halkla ilişkiler ile ilgili hizmetler; 37. Sınıf - İnşaat hizmetleri; 41. Sınıf - Eğitim ve öğretim hizmetleri, sempozyum, konferans, kongre ve seminer düzenleme, idare hizmetleri; 42. Sınıf - Bilimsel ve sınai inceleme, araştırma hizmetleri; mühendislik hizmetleri için) "Uluslararası Marka Tescili" için yapılan başvuru da "Uluslararası Marka Tescili" WIPO (World Intellectual Property Organization) tarafından 30 Nisan 2009 tarihinde onaylanmıştır.

Çevreyi gözetmek

Enerji tasarrufu ve yenilenebilir enerji kaynakları kullanımını önemseyen TOKİ, yeni nesil projelerinde bu esasları uygulama kararındadır.

TOKİ, tüm uygulamalarında çevresel faktörleri de göz önünde bulundurarak, oluşturduğu yeni yaşam çevrelerini sürdürülebilirlik ilkeleri doğrultusunda planlamakta ve inşa etmektedir. İdare, projelerinde doğal yaşamı gözetmeye, doğal kaynakları korumaya, atıkları azaltmaya ve kirliliği önlemeye çaba göstermektedir. TOKİ'nin hazırladığı her projede, bölgesel iklim koşulları ve ekoloji bütünüyle göz önünde tutulmaktadır. TOKİ'nin mimar, mühendis ve şehir plancılarından oluşan teknik kadrosu, projelendirdikleri yapıların enerji kaynaklarını en verimli şekilde kullanmasına olanak tanıyacak çözümler üretmeye çalışırlar. Projelerde, ısıtma ve iklimlendirme ihtiyacını en aza indirebilmek için doğal havalandırma yöntemleri, mümkün olan en etkin biçimde kullanılmaktadır. Uygulanan enerji standartları doğrultusunda, TOKİ'nin tüm projelerinde Zorunlu Isı Yalıtımı Standardı TS 825'e uygunluk aranmaktadır. Isıtma ve soğutma ihtiyacı en az seviyede tutularak, yapılan tüm binalarda %25 ile %50'ye varan oranlarda yakıt tasarrufu sağlanmaktadır.

Günümüz dünyasında fosil yakıtların kullanımı ile ortaya çıkan karbon gazı sorunu, bugün küresel çapta ciddi bir endişe kaynağı haline gelmiştir. Kalkınmakta olan bir ülke olan Türkiye, dinamik ekonomik büyümesinin ekolojik yan etkilerine karşı mücadelesini sürdürmektedir. TOKİ, tüm yapım ihalelerinde enerji tasarrufu ve yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanımı şartlarını zorunlu kılmıştır. İdare'nin tüm uygulamalarında, kalorifer kazanları arasında mümkün olan en düşük oranda karbon gazı üreten üç aşamalı kalorifer kazanları kullanılmaktadır. TOKİ'nin yapı projelerinde, mümkün olan yerlerde sıcak su güneş enerjisi kullanılarak üretilmektedir. Jeotermal faaliyetlerin bulunduğu bölgelerde ise İdare, yapılarını ısıtmak üzere bu doğal kaynağa başvurmaktadır. TOKİ ayrıca, yoğun nüfuslu alanlarda hava kalitesinin iyileştirilmesini sağlamak için, kentsel projelerinin doğal gaz hatlarına bağlanabilecek şekilde oluşturulmasına dikkat etmektedir.

Korumak ve iyileştirmek için...

TOKİ, inşaat sektöründe ortaya çıkabilen iş kazalarını mümkün olan en düşük oranlara çekmek ve çalışanların yaralanma riskini azaltmak amacıyla bir dizi etkin önlem almıştır. İnşaat sahalarında iskele gibi gereçlerin güvenli şekilde kurulduğundan ve projede işgücünün genel emniyetinin gözetildiğinden emin olmak üzere, proje sahalarında düzenli denetimler

yapılmaktadır. Türkiye'nin dört bir yanında yüzlerce inşaat alanı bulunan TOKİ, iş kazalarını sınırlamanın daha üretken bir iş ortamı yarattığının bilincindedir.

TOKİ'nin sağlık, emniyet ve çevre ilkeleri;

- Mümkün olan her zaman ve her yerde çevre dostu teknolojiler kullanmak,
- Enerji ve doğal kaynakların tüketimini her zaman en aza indirmek,
- Mümkün olan her ortamda, malzemelerin geri dönüşümünü sağlamak ve
- Asgari miktarda atık üretmektir.

Hedefimiz 2011 sonuna kadar 500 bin yeni konut

TOKİ, konut açığı konusundaki çarpıcı rakamlardan hareketle, 2011 yılı sonuna kadar 500 bin yeni konut üretmeye yönelik iddialı bir program yürütmektedir.

Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı (DPT) ve Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre Türkiye'nin yenileme, dönüşüm ve nitelikli konut üretimi dahil olmak üzere 3 milyon civarında acil konut ihtiyacı olduğu tespit edilmiştir. 2013 yılına kadar her yıl yaklaşık 600 bin yeni konuta gereksinim duyulmaktadır. TOKİ'nin amacı, bu acil konut ihtiyacının %5-10 arasında bir kısmını üretmektir. Konut üretiminin yanı sıra kalite, sağlamlık, ucuzluk gibi hususlara dikkat çekerek konut piyasasını disipline etmek ve spekülasyonlara engel olmak da TOKİ'nin temel görevleridir.

TOKİ, konut açığı konusundaki çarpıcı rakamlardan hareketle, 2011 yılı sonuna kadar 500 bin yeni konut üretmeye yönelik iddialı bir program yürütmektedir. Son yedi yılda ülke genelinde sürdürdüğü çalışmaların ardından, TOKİ yakın gelecekte göç alan büyük kentsel alanlarda daha fazla konut üretmeye odaklanmıştır. Şüphesiz bu hedefte en büyük pay, yaklaşık 15 milyonluk nüfusu ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve çevresidir. TOKİ bu çerçevede, Ocak 2008'den itibaren büyük kentlerde düşük ve orta gelir gruplarına yönelik uygulamalarını artırmıştır.

Büyük kentlerde yüksek nüfus yoğunluğu, kentlerin mevcut sınırları içinde yapım faaliyetlerini daha da olanaksız kılmaktadır. TOKİ, bu durumdan hareketle İstanbul, Ankara, İzmir, Adana ve Diyarbakır gibi büyük şehirlerde bir dizi "uydu

kent" projesi gerçekleştirme kararı almıştır. Bu programdan özellikle Trakya bölgesinde, İstanbul'a coğrafi yakınlığı bulunan Çorlu, Silivri ve Lüleburgaz gibi ilçeler yararlanacaktır. Ekonomide kilit bir rol oynayan bu sanayi merkezlerindeki uydu kentler, çalışanlara konut olanağı sunarken ekonomik büyümeyi sürdürecektir altyapı ve sosyal donatılar sağlayacaktır.

Doğu ve Güneydoğu Anadolu'ya dev yatırımlar

Başbakanımız Sn. Recep Tayyip ERDOĞAN, Hükümetin Güneydoğu bölgesinde daha iyi yaşam standartları oluşturma planları doğrultusunda, Şubat 2008'de bölgeye yönelik 12 milyar TL tutarında bir kalkınma paketi açıklamıştır.

Bu çabalar kapsamında, TOKİ de şimdiden Doğu ve Güneydoğu Anadolu bölgelerinde 4 milyar TL tutarında bir yatırım taahhüt etmiştir. Bu kapsamda;

60 bin konut
103 okul
102 spor merkezi
8 kreş
74 ticaret merkezi
19 hastane
17 sağlık ocağı
49 cami
7 kütüphane
yapılmaktadır. TOKİ, hükümetin bölgeye refah getirme çalışmalarında kilit bir rol oynamayı sürdürecektir.



Başarı yolculuğunda, sıradaki adım

TOKİ'nin gayrimenkul satışlarından sağladığı gelir her geçen yıl daha da artmakta, bu gelir halen İdare'nin toplam bütçesinin %90'ını aşkın bir bölümünü oluşturmaktadır. Ancak İdare'nin konut üretim hedefi sürerken, bu hedeflere ulaşma çabasının İdare'nin geliri ile harcamaları arasında belirgin farklar yaratacağı kesindir. Bu nedenle TOKİ belirlediği hedeflere ulaşabilmek için gelecekte yeni mali kaynaklar geliştirmek durumunda olacaktır.

TOKİ, Hükümetin sosyal politikalarını uygulamaya geçirmekte rol oynayan kilit kamu kurumlarından birisi konumundadır. İdare, bulunduğu konum itibarıyla ihtiyaç duyduğu finansmanı yaratabilecek kapasite ve güvenilirliğe sahiptir. İdare, son yedi yılda sürekli olarak ihtiyaç sahibi hedef kitlelere yönelik sosyal nitelikli projeler için daha fazla kaynak yaratma başarısını göstermektedir. İdare, kârlı yatırımlar gerçekleştirilme yönünde hukuki açıdan kurumsal inisiyatif

kullanabilmekte, kendi kaynağını kendi olanaklarıyla yaratabilmektedir. Uluslararası derecelendirme kuruluşu Fitch Ratings de TOKİ bütçesinin "sıkı denetime tabi ancak bağımsız" olduğuna dikkat çekmektedir.

T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT**İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)**

Bilkent Plaza B1 Blok 06800

Bilkent / ANKARA

Tel: +90 312 - 266 76 80

Faks: +90 312 - 266 77 48

www.toki.gov.tr

TOKİ İSTANBUL UYGULAMA DAİRE**BAŞKANLIĞI**

Halkalı Atakent Mahallesi

2 Kültür Merkezi Karşısı

34303 Halkalı / İSTANBUL

Tel: +90 212 - 495 40 40

Faks: +90 212 - 470 03 16

TOKİ İZMİR GRUP SORUMLULUĞU

2040 Sokak No:19

Mavişehir / İZMİR

Tel: +90 232 - 324 55 72

Faks: +90 232 - 324 52 76

TOKİ'nin resmi haberleşme adresi Ankara adresidir.



T.C. BAŞBAKANLIK
TOKİ
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

www.toki.gov.tr