

“TOKİ konutlarına duyulan ilgi ve güven bizim için en büyük ödüdür”



“The interest and confidence felt towards TOKİ residences is the greatest prize for us”

TOKİ (Toplu Konut İdaresi) Başkanı Erdoğan Bayraktar

TOKİ (Mass Housing Authority) President Erdoğan Bayraktar

1949 Trabzon Of doğumlu.Devlet Mimarlık ve Mühendislik Akademisi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olduktan sonra İstanbul Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü İnşaat Anabilim Dalı Bölümü'nde; Metropol Şehirlerde Alternatif Yerleşim Birimleri konusunda Yüksek Lisans derecesi aldı. 1977-1979 yılları arasında vatani görevinde İnşaat Kontrol Amir vekilliği (Eskişehir-Afyon-Kütahya-Balıkesir'de 6.000 konut Askeri Lojman inşaatı), 1979-1989 yılları arasında Özbay Konut Yapı Kooperatifi Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı, Gürpınar Konut Yapı Kooperatifi Başkanlığı görevlerinde bulundu. 1973-1994 yılları arasında Türkiye SS Yapı Kooperatifleri Merkez Birliği (Türkkonut) ve Toplu Konut kapsamında 3.000 konut üretimini hayata geçirdi, 1989-1999 yılları arasında İstanbul Büyükşehir ve Eminönü Belediyeleri'nde Belediye Meclis Üyeliği yaptı. 1995-1999 yılları arasında İstanbul Büyükşehir Belediyesi- KİPTAŞ'da Genel Müdürlük görevi sırasında İstanbul'un 11 değişik bölgesinde 17.000 konuttan oluşan Yerleşim Birimleri üretimini gerçekleştiren Bayraktar, aynı yıllarda Toplu Konut Yapımcıları Derneği Yönetim Kurulu Üyeliği yaptı.1999-2000 yılları arasında ABD'de 10 ay süreyle Yabancı Dil ve İnşaat Teknolojileri Eğitimi alan, Bükreş Üniversitesi'nde İnşaat Sözleşmeleri konusunda tez hazırlayan Bayraktar, Avrupa'da çeşitli ülkelerde konut, işyeri,

Born in Trabzon, Of in 1949. Graduating from State Architecture and Engineering Academy Civil Engineering Department, he received his Master's Degree on the topic of Alternate Settlements in Metropolitan Cities, at Istanbul University Sciences Institute Civil Engineering Main Scientific Discipline Department. He worked as Acting Construction Supervisor during military service from 1977-1979 (at construction of 6,000 residence Military Lodgings in Eskişehir-Afyon-Kütahya-Balıkesir); served as Vice-Chairman of Board of Directors of Özbay Housing Cooperative from 1979-1989 and as Chairman of Gürpınar Residential Building Cooperative. He launched the production of 3,000 homes under Turkish SS Building Cooperatives Central Union (Türkkonut) and Mass Housing in 1973-1994. He served as Member of Municipal Assembly in Istanbul Metropolitan and Eminönü Municipalities from 1989 until 1999. Bayraktar, who produced 17,000 homes in 11 different parts of Istanbul when he was General Manager of Istanbul Metropolitan Municipality-KIPTAŞ, served as Member of Board of Directors of Mass Housing

kooperatifcilik, gayrimenkul sistemleri hakkında eğitim ve seminerlere katıldı. 2000-2001 yıllarında Ankara Büyükşehir Belediyesi METROPOL İmar A.Ş.'de Genel Müdürlük, 2001-2002 yıllarında Ankara Büyükşehir Belediyesi PORTAŞ Genel Müdür Danışmanlığı yaptı. 2002 yılının Aralık ayından itibaren TOKİ başkanlığını sürdürmektedir.

TOKİ'nin kuruluşu

Türkiye'de; 1950'li yıllardan itibaren, sanayileşmenin de tetiklediği yoğun göç, kentlerimizi nüfus baskısı ile karşı karşıya bırakmıştır. 1980'li yıllara kadar; konut talebini karşılamak ve kentleşme sorunlarına çare bulmak amacıyla geliştirilen politikalar yetersiz kalmış, ülke geneline yayılan toplu konut uygulamaları

“Üretilmekte olan 287 bin konut, altyapı ve sosyal donatılarıyla birlikte nüfusu 100 bini aşkın 12 şehir demektir”

gerçekleştirilememiş ve gecekondulu/kaçak yapılaşma büyük bir sorun haline gelmiştir. 1984'de konut sorununun çözülmesi amacıyla çıkarılan 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile Toplu Konut Fonu oluşturulmuş ve genel idari bütçe dışında, tüzel kişiliğe sahip Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur.

“Düzenli kentleşme hedefi”

TOKİ; ülkemizde konut teknolojisinin ve konut finansmanının gelişmesinde etkili olmuş; 1983-2002 yılları arasında Toplu Konut Fonu'nun imkanlarıyla, kooperatif kredileri kapsamında, 549 bini 1989 yılı sonuna kadar olmak üzere, 940 bin konuta kredi desteği sağlanmıştır. Aynı süreçte, Emlak Bankası'ndan devralınan 7 bin 852 konutla birlikte toplam 43 bin 145 konutu bizzat üretmiştir. Ancak tüm bu olumlu gelişmelere karşın; 1984-1988 yılları arasında kredilendirilen kooperatiflerin tamamlanma süresi 18 ay iken, 1989-1997 yılları arasında bu süre 72 aya kadar uzamıştır. Toplu Konut Fonu'nun, 1993 yılında Genel Bütçe kapsamına alınması, 2001'de ise tamamen kaldırılmasıyla, İdare konut üretiminden uzaklaşmıştır. Buna karşın, ülkemizdeki hızlı kentleşme ve ruhsatsız yapılaşma eğilimi durmamış, dar ve orta gelirli vatandaşlarımızın nitelikli konut ihtiyacı da artmıştır.

TOKİ, 2003 yılından itibaren gerçekleştirilen yasal düzenlemeler büyük bir açılım yaratmış, üretilen sağlam ve bütüncül politikalarla, Türkiye tarihinde ilk kez bu kadar büyük çapta bir planlı kentleşme ve konut atağı başlatmıştır. Ülke nüfusunun ülke coğrafyasına

Constructors Association. Bayraktar, who received foreign language and construction technologies training for 10 months in USA in 1999-2000, prepared a thesis on Construction Contracts at Bucharest University. He attended training sessions and seminars on Housing, Office Buildings, Cooperatives and Real Property systems in various countries in Europe. He was General Manager of Ankara Metropolitan municipality METROPOL İmar A.Ş. in 2000-2001 and Consultant to General Manager of Ankara Metropolitan Municipality PORTAŞ in 2001 and 2002. He has been serving as TOKİ Chairman since December 2002.

Foundation of TOKİ

Starting from 1950s, Turkish cities have faced a population pressure due to the heavy migration triggered by industrialization. The policies developed to find remedies to urbanization problems and to satisfy housing demand were inadequate until 1980s; the mass housing practices around the country could not be realized and slum/contraband buildings became a major problem. The Mass Housing Fund was formed under the Mass Housing Act no. 2985 enacted to solve the housing problem in 1984 and the Mass Housing and Public Participation Administration with a legal entity outside the general administration budget was founded.

“The target of orderly urbanization”

TOKİ has been effective in the development of housing technology and housing funding in our country; loan support was given to 940,000 homes; 549,000 of which until 1989, under cooperative loans by the facilities of Mass Housing Fund from 1983 until 2002. During the same period, TOKİ has produced 43,145 homes together with 7,852 residences taken over from

“287,000 residences under production together with their infrastructure and social facilities mean 12 cities with more than 100,000 population”

Portre / Portrait

dengeli bir biçimde dağılmasına yardımcı olmayı ve böylece; düzenli kentleşmeye ciddi katkı sağlamayı hedeflemektedir.

“TOKİ neden konut üretiyor”

TOKİ olarak, kamusal hizmet anlayışı ve ilkesi doğrultusunda, özel sektörün gitmediği ihtiyaç bölgelerinde; birbirini tamamlayan ve destekleyen uygulamalarla; tasarruf gücü ve peşin ödeme imkanı bulunmayan, alt gelir grubu ve yoksul vatandaşlarımızın, kira öder gibi uzun vadelerde ev sahibi olmalarına imkan sağlamak; gecekondu bölgelerini tasfiye ederek, kentsel yenilemeler sağlamak. Doğal afetlerde can ve mal kaybının yükselmesine neden olan kaçak ve plansız yapılaşmaya set çekmek; şehri cazip kılan olanakları kırsal kesim insanımızın ayağına götürmek ve göçün hızını kesmek için konut üretiyoruz.

“Örnek yerleşim birimleri oluşturacağız”

Bugün itibarıyla; 81 il ve 384 ilçede, 927 şantiyede, ihale edilen konut sayısı; 287 bin 749, sosyal donatıları ve çevre düzenlemeleri ile birlikte tamamlanma aşamasında olan konut sayısı; 155 bindir. 2007 yılı sonu için hedeflenen 250 bin konut rakamı Nisan ayı itibarıyla aşılmıştır. Ayrıca, önümüzdeki dönem için 500 bin konutluk projelendirme çalışması yapılmış olup; Gecekondu Dönüşüm / Kentsel Yenileme Projelerine, Alt Gelir Grubu ve Yoksullara yönelik sosyal konut üretimine, orta ölçekli il ve ilçelerimizde, örnek yerleşim birimleri oluşturmaya, eğitim tesisleri, sosyal donatılar, ağaçlandırma ve çevre düzenlemesi yapımına ağırlık verilecektir.

Emlak Bankası itself. However, despite all these positive developments; while the completion period for cooperatives for which credit was provided from 1984 until 1988 was 18 months, this time period went up to 72 months between 1989-1997. With Mass Housing Fund's placement under the general budget in 1993 and total abolishment of it in 2001, the Administration has been distanced from production of housing. Still, the trend for rapid urbanization and unlicensed buildings in our country have not stopped and the need for quality housing of our low and medium income citizens has grown.

The legislation imposed starting from 2003 has led to a great movement in this regard for the first time in Turkish history, with such a major size planned urbanization and housing campaign being initiated using the produced sound and holistic policies. TOKİ aims at contributing to distribution of the country's population over the lands of the country in a balanced manner; hence, providing serious support to orderly urbanization.

“Why does TOKİ produce housing”

As TOKİ, we try to provide opportunities for our low income group and poor citizens who have no saving power and ability to pay cash



Bursa Merkez-Nilüfer Toplu Konut Uygulaması / Bursa Central-Nilüfer Mass Housing Project



“Gecekondu ve kaçak yapılaşma bütüncül politikalarla çözülür”

Gecekondu bugünün Türkiye’sinin dış borç ile terörden sonraki en büyük sorunudur. Gecekondu gerçeğinin incelenmesi, konut ve kentleşmeye dair sorunların bir bütün olarak ele alınıp, bütüncül politikalarla çözülmesi gerekiyor. Bugün illerimizin yarısında ve nüfusu 70 binin üzerinde olan ilçelerimizde de gecekondu ve kaçak yapılaşma sorunu vardır. Bu itibarla, merkez hükümetin desteği ve yerel yönetimlerle işbirliğiyle, Cumhuriyet tarihimizde ilk defa bu kadar büyük kapsamlı gecekondu dönüşüm programı yapılmış ve bu doğrultuda 132 belediye ile toplam 113 bin 72 konutluk gecekondu dönüşüm protokolleri imzalanmış, 62 bölgede 28 bin 704 konutluk uygulama başlatılmıştır. Diğer uygulamalarda ise; TOKİ sosyal konut uygulamaları kapsamında, afet konutları, tarımköy ve göçmen konutları projelerini de yürütmektedir.

“Dokusu bozulmuş şehirlerden, yaşanabilir yapıya kavuşuluyor”

Gelişmiş ülkelerde büyük şehirlerin etrafında banliyöler oluşurken, geri kalmış veya kalkınmakta olan ülkelerde ise büyük şehirlerin etrafında gecekondu semtleri oluştu. Gecekondu dönüşümü son derece, zor, zahmetli ve sabır isteyen bir iştir. Merkezi otoritenin irade ve desteğini, yerel yönetimlerin gayret ve beraberliğini gerektirir. Bunun kadar önemli bir gereklilik de kamuoyu desteğidir. Kentsel dönüşüm projelerindeki başarı, ancak vatandaşların ikna edilerek desteklerinin alınmasıyla atağa kalkabilir. TOKİ’nin kentsel dönüşüm projesi uygulamalarının önemli bir ayağını, gecekondu

to become home owners in the long term like paying rent; and to liquidate slum areas and achieve urban renovation by practices complementing and supporting each other in the areas of need the private sector doesn’t go to in line with the public service concept and principle. We produce homes to prevent the contraband and unplanned buildings causing a rise in loss of life and property in natural disasters, to take the amenities which make cities attractive to our people in rural areas and to slow down the speed of migration.

“We will form model settlements”

As of today, the number of homes tendered in 927 construction sites in 81 provinces and 384 districts is 287,749 and the number of housing in completion stage together with social facilities and landscaping is 155,000. The target of 250,000 homes for end of 2007 was surpassed as of April. Furthermore, designs for 500,000 homes have been prepared for the upcoming period and Slum Transformation/Urban Renewal Projects, Production of Social Housing for the Low Income Group and the Poor, formation of model settlements in our medium scale provinces and districts and building of educational and social facilities, forestation and landscaping will be emphasized.

“Slums and contraband buildings may be solved through holistic policies”

The problem of slums is the greatest problem following external debt and terrorism in Turkey. The slum reality must be reviewed and problems on housing and urbanization must be taken as a whole and resolved by holistic policies. Today, the slums and contraband buildings problem is present in one half of our provinces and our districts with more than 70,000 populations. Hence, with the support of the central government and collaboration of local administrations, for the first time in the history of our Republic, such a slum transformation program of a great scale was prepared and slum transformation protocols for 113,072 homes in total were signed with 132 municipalities and application has been started in 62 regions in 28,704 homes. In other applications; TOKİ also conducts disaster homes, agricultural village and refugee homes projects, under its social housing applications.

“From cities with deteriorated texture to a livable structure”

While suburbs were formed around major cities in developed countries, slum neighborhoods were built around major cities in underdeveloped or developing countries. Slum transformation is an extremely difficult job demanding patience. It requires the will



dönüşümleri oluşturmaktadır. Bu projeler; şehirlerdeki sağlıksız alanlarda yaşayan vatandaşların yaşanabilir sağlıklı çevrelerde konut sahibi olmalarına imkan tanımakla birlikte yeni ve planlı kentsel arsa üretimini de beraberinde getirerek, dokusu bozulmuş şehirler, yaşanabilir bir yapıya kavuşmaktadır.

“Cumhuriyet tarihinde bir ilk”

Kuruluşundan 2003 yılı başına kadar geçen 19 yıllık süreçte; Toplu Konut Fonu'nun imkanlarıyla, kendi arsaları üzerinde 43 bin 145 konut üreten ve konut üreticilerine kredi desteği sağlayan TOKİ tarafından, 2003 tarihi itibarıyla, Cumhuriyet tarihinde ilk kez bu kadar büyük çapta “Planlı Kentleşme, Konut Üretim ve Gecekondu Dönüşüm Programı” başlatılmıştır. Hükümet programları, gerçekleştirilen yasal düzenlemeler doğrultusundaki kararlı politikalar çerçevesindeki açılımlarla; konut üretimi ve kentleşmenin her boyutuna eğilecek şekilde yeniden yapılandırılmıştır.

T.C: 58.ve 59. Hükümetlerinin Acil Eylem Planı ve Programları doğrultusunda başlatılan “Planlı Kentleşme ve Konut Üretimi Seferberliği” kapsamında TOKİ, 01 Ocak-2003- Ocak 2008 tarihleri arasında, 81 il ve 384 ilçede, 927 şantiyede, 287.749 konut rakamına ulaşmıştır. Ürettiğimiz konutların 242.856'sı sosyal konut niteliğindedir. 155 bin konut sosyal donatıları ve çevre düzenlemeleri ile birlikte bitirilme aşamasındadır. Konutlarla birlikte, 357 okul, toplam 10.218 derslik, 61 spor salonu, 35 kütüphane, 282 ticaret merkezi, 227 cami, 15 hastane, 66 sağlık ocağı inşaatları başlatılmış ve büyük bir kısmı tamamlanmıştır.

Sonuç olarak;

Üretilmekte olan 287 bin konut, altyapı ve sosyal donatılarıyla birlikte nüfusu 100 bini aşkın 12 şehir demektir. 2003-2007 arasında; 1.700 ayrı ihale

and support of the central authority and the efforts and unity of local administrations. Another requirement as important as this is the support of the public. Success in urban transformation projects may only gain speed if citizens are convinced and their support is obtained. An important leg of TOKİ's urban transformation project applications is slum transformation. These projects allow citizens living in unhealthy areas in cities, to become home owners in healthy environments, bringing with it production of new and planned urban lot production; hence, cities with deteriorated textures gain a livable structure.

“A first in the history of the Republic”

During the 19-year period from its inception until early 2003; TOKİ, which has produced 43,145 homes on its own lands, giving support to housing producers with the capabilities of the Mass Housing Fund, has started a “Planned Urbanization, Housing Production and Slum Transformation Program” of such a big scale for the first time in the history of the Republic. It was restructured in such a way to address all aspects of home production and urbanization under the approaches in the framework of determined policies in line with Government programs and legislation.

Under the planned Urbanization and Home Production campaign started in line with Emergency Action Plans and Programs of 58th and 59th Republic of Turkey governments; TOKİ has achieved 287,749 homes in 927 construction

“TOKİ’yi marka yapan,
çocuklarımıza değerli
bir miras bırakacak
olmanın azmiyle,
olağanüstü bir gayret
ve özveriyle çalışan
mesai arkadaşlarımdır”

gerçekleştirilmiş, yatırım maliyeti 22,5 milyar YTL. olan uygulama başlatılmıştır. Toplam 8 milyar YTL. hakediş ödemesi yapılmıştır. İdarenin halen yaklaşık 8 milyar YTL. alacak portföyü bulunmaktadır. Doğrudan ve dolaylı olmak üzere 800 bin kişilik istihdam sağlanmıştır. İnşaatlarımızda maksimum kalite ve emniyeti ön planda tutuyoruz. TOKİ olarak, tüm faaliyetlerimizi özel sektörle işbirliği içinde sürdürüyoruz. Çalışmalarımızda bürokrasiyi en aza indirerek, özel sektörün pratikliği ve esnekliğiyle, devlet terbiyesi ve ciddiyetini bir arada tutmaya çalışıyoruz. Daha önce, bütün müteahhitler TOKİ ihalelerine girerken, bugün işini ciddi ve sağlam yapmayan müteahhitler, ihalelerimize girmeye cesaret edememektedirler. Kaliteden ödün vermeyen TOKİ, müteahhit firmaları sürekli denetim altında tutarak faaliyet raporları oluşturmaktadır. Bir tür karne niteliğini taşıyan bu çalışma bir kitapçık olarak da yayınlanmıştır. Böylece; işi kaliteli yapanlarla yapmayanlar objektif bir performans değerlendirmesine tabi tutulmakta ve kaliteli iş yapmaya özendirilmektedir. Müteahhitlerimizin teknik ve mali açıdan gelişmesi ve güçlenmesi sağlanarak, yurtdışı piyasalardaki pazar paylarının artırılması teşvik edilmektedir. Kontrollük hizmetlerinde müşavir firmalar da devreye sokularak, özel sektördeki müşavirlik sisteminin gelişmesine katkı sağlanmaktadır.

“What make TOKİ a
trademark are our
colleagues who work
with extraordinary
effort and sacrifice,
with the enthusiasm
of leaving a valuable
heritage to our children”

sites in 81 provinces and 384 districts from January 1, 2003 until January 2008. Of the homes we produced, 242,856 are social housing. 155,000 homes are in the completion stage together with social facilities and landscaping. Construction for 357 schools, 10,218 classrooms, 61 sport halls, 35 libraries, 282 business centers, 227 mosques, 15 hospitals and 66 health centers were started together with the homes and the major portion of these have been completed.

In consequence;

The 287,000 homes under production means 12 cities with more than 100,000 population, together with their infrastructure and social facilities. From 2003 until 2007, 1700 separate tenders were held and applications were started with an investment cost of TRY 22.5 billion. Progress payments totaling TRY 8 billion were made. The authority presently has a claims portfolio of approximately TRY 8 billion. Jobs were created for 800,000 people directly or indirectly. We are committed to maximum quality and safety in our constructions. As TOKİ, we pursue all our operations in collaboration with the private sector. By minimizing bureaucracy in our works, we try to keep the practicality and flexibility of the private sector and the customs and seriousness of the state together. Previously all contractors participated in TOKİ tenders. Yet, today, contractors who fail to do serious and sound work do not bear participating in our tenders. TOKİ, which does not compromise on quality, generates operations reports, continuously supervising the contractors. This work, which serves as a report card, has been published as a booklet. Hence, those who perform high quality work and those who do not, go through an objective performance evaluation and are encouraged to perform with quality. Technical and financial development and strengthening of our contractors encourage them to increase their market shares in international markets. Consulting firms are utilized in supervision services, contributing to development of the consulting system in the private sector. Hence, TOKİ has become a school for contractors, consultants, technical staff and construction supply producers.

At the point we have reached today; TOKİ serves with a concept covering all elements of modern urbanization.

This, at the same time seeks to strengthen the concept of the welfare state, reduction of barriers before the wheels of production, formation of a state structure serving its poor citizens, approaching them with justice and understanding and contributing to the

“Nüfus hareketleri, hızlı kentleşme, hanenin küçülmesi ile kentsel arsa üretimindeki yetersizliklerin kesiştiği nokta, konut sorununun da başlangıç noktasıdır”



Erzincan Merkez Gecekondu Dönüşüm Uygulaması / Erzincan Central Slum Transformation Project

“The point of intersection of population movements, rapid urbanization, decrease in people in households and inadequacies in production of urban lots is the starting point of the housing problem”

Dolayısı ile TOKİ; müteahhitler, müşavirler, teknik elemanlar ve inşaat malzemesi üreticileri için bir “okul” haline gelmiştir.

Bugün geldiğimiz noktada TOKİ, modern kentleşmenin tüm unsurlarını kapsayan bir anlayışla hizmet vermektedir.

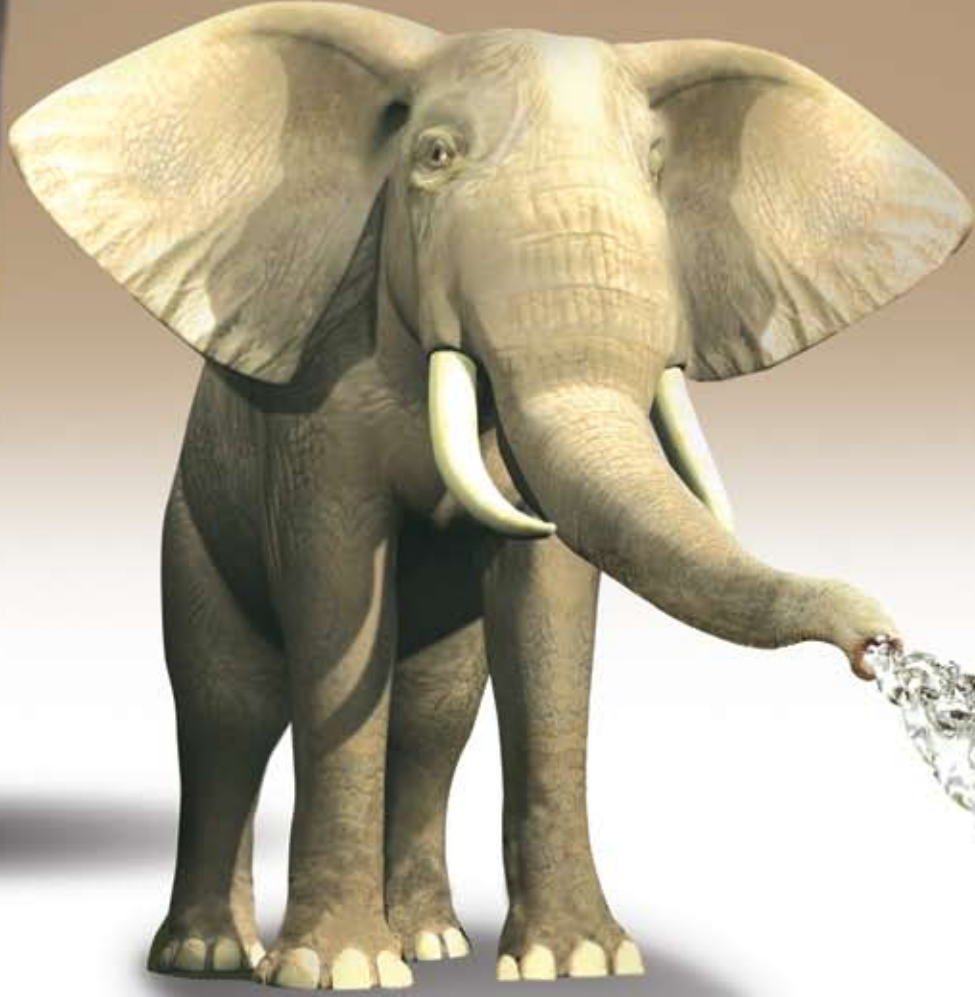
Bu aynı zamanda; Sosyal devlet anlayışının güçlenmesine, üretim çarklarının önündeki engellerin azaltılmasına, yoksul vatandaşına hizmet eden, adalet ve anlayışla yaklaşan bir devlet yapısının oluşmasına, Yasalara saygılı vatandaşların devlete olan güveninin pekiştirilmesine katkı sağlamayı amaçlamaktadır. 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.

reinforcement of the trust citizens towards the government. Right and clean settlements, strong and high-quality homes are what human beings deserve. Settlements where children play in parks, the old rest in gardens, equipped with amenities required by modern life are what people deserve. This right must be the most basic one the world should offer to humanity.

%50 SU TASARRUFU

3 lt su ile katı pislik temizliğini tam fonksiyonlu yapan
%50 su tasarruflu klozetimizle, yılda
45 ton su tasarrufu* sağlıyoruz...

Böylelikle, çevremize ve doğaya katkıda bulunurken,
ekonomimize de destek oluyoruz...



*6 kişilik ailede, bir kişinin günde 7 kez klozet kullanımını dikkate alınmıştır.

www.idevit.com.tr

idevit®

25 yıl
garanti