

# TOKİ Konutlarında Yer Seçimi Faciaları

Toplu Konut İdaresinin web sitesinde **TOKİ Başkanı Karabel** ile yapılmış olan bir röportaj yer almaktadır. Röportaj "Geleceği İnşa etmek" başlığıyla **The Report** 2012 dergisinde yayınlanmıştır. Söz konusu röportajda Karabel'e sorulan sorular gayet tabii TOKİ'nin devasa projeleri, depremle ilişkisi, kentsel dönüşümde TOKİ'nin rolü, TOKİ'nin uluslararası uygulamaları ile Türkiye'nin uluslararası politikası arasında nasıl bir ilişki bulunduğu, TOKİ'nin yatırım politikaları gibi devasa yatırımların mimarı olan bir kuruma methiye düzmek amacıyla hazırlanmış sorulardır. Bu nedenle elbette TOKİ'nin sonsuz yetkileri, imar planlarına müdahale hakkı, inşaatlarda kullandığı malzemenin kalitesi, yapı güvenliği ve denetimi, konutların yer seçimi, konutların tek tip mimarisi, işçi sağlığı ve iş güvenliği tedbirleri gibi her biri ciddi birer sorun olarak yaşamlarımızda karşılık bulan ve Samsun felaketi ile kamuoyunun dikkatini çeken konular soru haline getirilmemiştir.

Yine Toplu Konut İdaresi web sitesinde "**81 il 800 ilçe, 2.415 şantiyede 551.286 Konut**" inşa edilmiş olduğu müjdelanmektedir. Verilerden de anlaşılacağı üzere gerçekten bir "gelecek" inşa edilmektedir, ancak **kimler için ve nasıl bir gelecek inşa edildiği objektif olarak değerlendirilmek durumundadır**. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi ve icraatları ile ilgili İnşaat Mühendisleri Odası birçok değerlendirme yapmış, görüşlerini ve raporlarını kamuoyuyla paylaşmıştır. Bu anlamda yayınladığımız son derece kapsamlı TOKİ raporu, Odamızın TOKİ icraatlarında görmüş olduğu yanlışlık ve eksiklikleri yeterince ortaya koymaktadır.

Ancak bugün farklı olan ve Samsun felaketi ile gündeme gelen husus TOKİ'nin yer seçimi ve bu seçimlerden kaynaklanabilecek olan olumsuzluklardır. Samsun'da yaşanan ve 14 vatandaşımızın hayatını kaybetmesine neden olan sel felaketinin ardından TOKİ kamuoyu nezdinde tartışılmaya başlanmış ve kurumun güvenilirliği sorgulanır olmuştur. Neredeyse her hafta bir başka TOKİ haberi basın yayın organların-

**Samsun'da yaşanan ve 14 vatandaşımızın hayatını kaybetmesine neden olan sel felaketinin ardından Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) kamuoyu nezdinde tartışılmaya başlanmış ve kurumun güvenilirliği sorgulanır olmuştur. Neredeyse her hafta bir başka TOKİ haberi basın yayın organlarında yerini almaktadır. Bu haberlerin çoğunluğu TOKİ inşaatlarının yer seçiminde yaptığı hatalarla ilgilidir.**

da yerini almaktadır. Bu haberlerin çoğunluğu TOKİ inşaatlarının yer seçiminde yaptığı hatalarla ilgilidir.

İnşaat Mühendisleri Odası olarak basına da yansıyan bilgiler ışığında TOKİ'nin ülke genelinde yer seçimiyle ilgili sorunlarını gündeme getirmek istiyoruz.

### **Samsun, Denizli, Yalova, Bursa... liste uzun!**

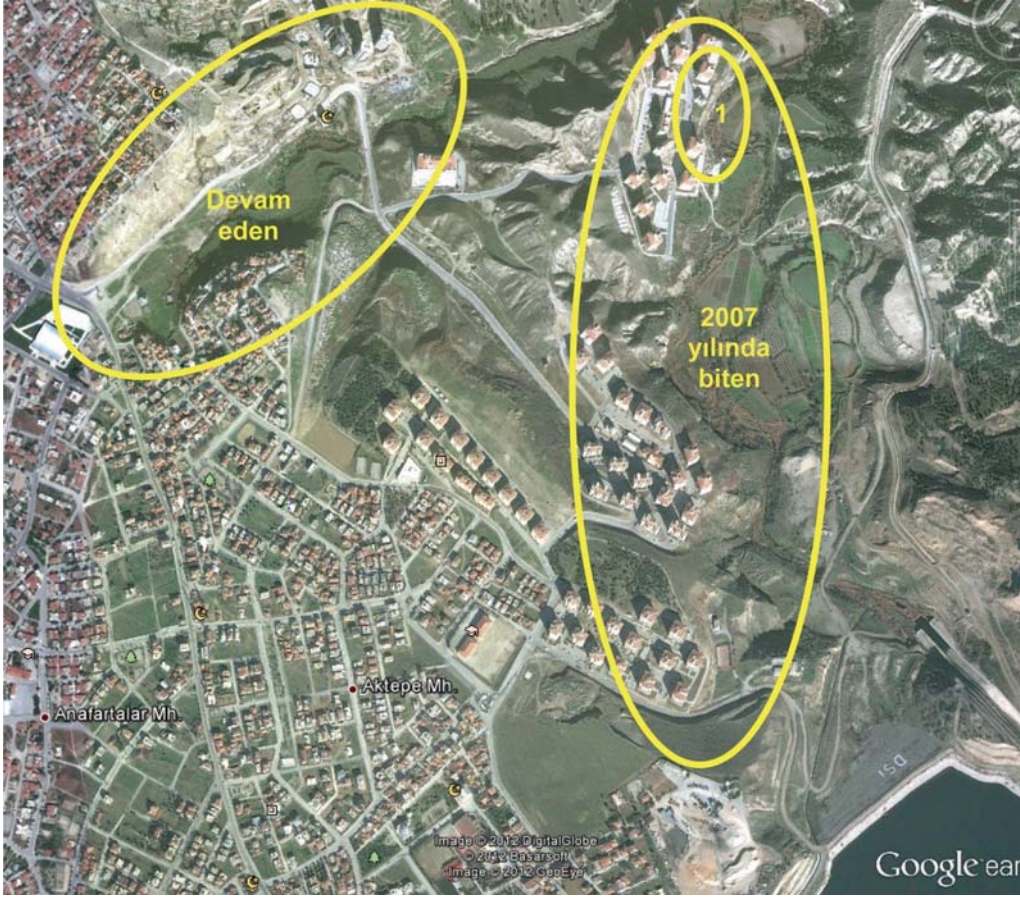
Sonsuz yetkileri, dar gelirden ziyade orta-üstü ve üst gelir grubuna konut üretmesi, dayanıksız malzeme kullanımı gibi sorunlu yönleriyle gündemde olan TOKİ Samsun sel felaketinden sonra artık yer seçiminden kaynaklanan problemleriyle de gündemimizde. Sadece basına yansıyan haberlerden derlediğimiz kadarıyla onlarca TOKİ konutunun yer seçiminde ciddi riskler bulunuyor. Denizli'de Vali Recep Yazıcıoğlu Barajı'nın hemen altında inşa edilen konutlar, yine Denizli **Bağirsak Dere vadisinde yapımı devam eden konutlar**, İstanbul **Maltepe'de dere yatağı doldurularak yapılan konutlar**, Bursa **Doğanbey'de Kentsel Dönüşüm adı altında yapılan ve kent merkezinin dokusunu bozan konutlar**, Kütahya **Simav'da depremzedeler için inşa edilen konutlar**, İzmir'de **heyelan bölgesinde yapılan tünel**, Yalova'da ölüm ovası olarak bilinen **Hacı Mehmet Ovası'na inşa edilen konutlar**, Osmaniye'nin **Fakıuşağı mahallesinde dere yatağına yapılan konutlar** sorunlu projelerden birkaçı.

Sözünü ettiğimiz projelere biraz yakından bakmaya çalışalım;

Denizli Şubemizin verdiği bilgilere göre Denizli'de TOKİ değişik yerlerde toplu konut, okul ve hastane projeleri yapmıştır ve yapmaya devam etmektedir.



Resim 1



Resim 2

Bu toplu konut projelerinden birisi Denizli Vali Recep Yazıcıoğlu Barajının hemen altındaki derede inşa edilmiştir. Yeni devam eden proje ise bu binaların çok yakınında yine Bağırsak deresi olarak bilinen derenin vadisinde inşa edilmektedir. Her iki bölgede de binalar doğrudan derenin yatağında değil ama yamaçlarına doğru yerleştirilmiş durumdadır. Ancak bazı bölgelerde dere yatağına oldukça yaklaşan ve Resim 2'de 1 no ile işaretlenen bölgelerde dereye yaklaşık 2-3 metre yükseklikte bodrum katı olan binalar da yer almaktadır.

Ayrıca dereye hala bir miktar su akmakta ve dere yatağı içerisinde tarım bile yapılmaktadır. Yapılan gözlemsel incelemede dere yatağına moloz atıldığı da görülmüştür. Buna karşılık dere yatağında herhangi bir ıslah faaliyeti de görülmemektedir.

Barajın dolu savağı da dere yatağına su verecek şekilde dizayn edilmiştir.

Dere yatağı içerisinde yer yer ağaçlar da dere yatağına dik doğrultuda dikilmiş durumdadır. Olası bir sel felaketinde gelecek çamurlar ve kayalarla birlikte bu ağaçların olduğu bölgede bir tıkanma yaşanabilir ve sel suları özellikle 1 nolu bölgeye doğru yönlenebilir durumdadır.

Devam eden toki konutlarında ise benzer durum söz konusudur. Ancak bu dere şu anda kuru durumdadır. Dere havzası yukarıya doğru iskan yapıldığından kapalı durumdadır. Ancak bu derenin milyonlarca yıl öncesinden açıldığı düşünülürse, Denizli'de olabilecek çok büyük bir sel felaketinde bu dereye su gelmesi söz konusudur.



Deprem, sel, heyelan gibi doğa olaylarına sıklıkla maruz kalan ülkemizde kent planlamalarının kılı kırk yarararak yapılması gereği açıktır. Uygulanabilir bir planlama ise ancak kısa, orta ve uzun vadeli nüfus projeksiyonlarının doğru tespit edilmesi ile yapılabilir.

**İstanbul Başbüyük'te yapılan konutlar** ise, molozla doldurulan dere yatağına inşa edilmiş. Yamaç molozuyla dolgu yapılan ve altından yeraltı suyu geçtiği belirtilen, yani son derece riskli olan ve imara açılmaması gereken alanda kurulan konutların şimdilerde toprak kaymasına neden olduğu ve ön tarafında bulunan evleri 3-5 metre kaydırarak tehdit ettiği yönünde yoğun şikâyetler bulunmakta.

Bir de Yalova'da yapılan ve büyük tartışmaları da beraberinde getiren TOKİ konutlarına bakalım. 1999 Büyük Marmara Depremi'nde en fazla binanın yıkıldığı yer olan ve 2 bine yakın insanın hayatını kaybetmesi nedeniyle adına 'ölüm ovası' da denilen Hacı Mehmet Ovası'na 2006 yılında TOKİ kendi imar planıyla konut inşa etmiş. İlginç olan husus şu ki, Önlem Şartlı Alan statüsünde olduğu için iki kat sınırı bulunan ovaya TOKİ dört katlı konutlar inşa etmeye başlamış ve **TOKİ'nin ardından özel sektör de ovaya hücum etmiş.** Belediye ise bölgeyi yatırımcılara cazip kılmak için iki değişiklik yaparak kat iznini ikiden üçe çıkartmış ve imar planlarında ova 'düşük yoğunluktan' 'orta yoğunluklu' konut alanına çıkartılmış.

Bursa Doğanbey konutlarının handikabı ise dere yatağı, heyelan alanı veya benzeri bir afet riski taşıyan alan olması değil. Projenin kamuoyunda huzursuzluk yaratan yönü, konutların Bursa'nın tarihi dokusunda önemli bir paya sahip olan Hanlar Bölgesi'nin hemen yanına inşa edilmiş olmaları. Bursa Şubemiz, konutların kusurlarını saymakla bitiremiyor:

Doğanbey kentsel dönüşüm projesi, önemli tarihi yapılara ev sahipliği yapan Bursa'da kültür ve tarihi mirasın bütünlüğünü zedeleyen bir imar yapıyla ortaya konulmuş. Binaların güney cepheleri güneş almayacak şekilde yerleştirilmiş, yeşil alanlar yetersiz ve yetersiz olmanın yanı sıra bir de yasalara uygun düzenlenmemiş. Ulaşım ve otopark gibi ihtiyaçların hiçe sayılması ise bambaşka bir sorun alanını tarif ediyor. Kısacası **Doğanbey Projesi Bursa'nın tarihi dokusu, alt yapısı, turizme hizmet eden yönü ve daha da önemlisi kentsel kimliği yok sayılarak hayata geçirilmiş.**

TOKİ konutları için çarpıcı **bir uyarı da DSİ 6. Bölge Müdürlüğü'nden** geldi. DSİ 6. Bölge Müdürü Nevzat Aksu, Osmaniye Fakıuşağı mahallesinin kendilerine sorulmadan TOKİ tarafından imara açıldığını açıkladı. Aksu, Osmaniye'de konutların yapıldığı bölge ile Samsun'da Yıldız Konutlarının



Hacı Mehmet Ovası, Yalova



yapıldığı dere yatağının birbirlerine çok benzediğini, dolayısıyla bir sağanak yağış durumunda Osmaniye'de de benzer yıkımların olabileceğine dikkat çekiyor.

Simavlı depremzedeler de TOKİ'nin yanlış yer seçiminden nasibine düşeni aldılar. **Depremzedeler için yapılan TOKİ binaları geçtiğimiz Temmuz ayında yağan yağmurlarda taşkınlar nedeniyle sular altında kaldı.** Depremzedeler ellerinde kovalarla evlerinden su tahliye ettiler. Bir doğa olayı olan depremin ardından Simavlıları bu kez de TOKİ felaketi yakalamıştı.

Deprem, sel, heyelan gibi doğa olaylarına sıklıkla maruz kalan ülkemizde kent planlamalarının kırık kırık yapılarak yapılması gereği açıktır. Uygulanabilir bir planlama ise ancak kısa, orta ve uzun vadeli nüfus projeksiyonlarının doğru tespit edilmesi ile yapılabilir. Kırdan kente göçün engellenemeyen

artışı planlama hatalarını da beraberinde getirmektedir. Hızla büyüyen kentlerimizin önümüzdeki yıllarda yaşanılmayacak alanlara dönüşmesi bir felaket senaryosu değil, en iyimser tabirle bir mühendislik öngörüsüdür.

Kentlerimizin oluşumunda, değişiminde ve yenilenmesinde ciddi görevler yüklenen, Türkiye'nin konut politikalarına yön veren, inşaat sektörünün neredeyse bütün dinamiklerini elinde bulunduran ve deprem sorunumuza çözüm üretme iddiasında olan TOKİ'nin bu denli yanlış projelere imza atması geleceğe ilişkin kaygılarımızı artırmaktadır.

