



YENİ YERLEŞİMLER

YENİLENEN ŞEHİRLER



YENİ YERLEŞİMLER YENİLENEN ŞEHİRLER PROJESİ

Ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden konut ve inşaat sektörünün öncü kuruluşu Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), 81 ilde 3 bini aşkın şantiye ile hayata geçirdiği 700 bine yakın konut ve sosyal yaşam projesine, 2023 hedefleri doğrultusunda bir mega proje ile yeni bir ivme kazandırıyor.

Kar amacı gütmeyen, dar ve orta gelir grubuna yönelik 240 aya varan vadelerle konut arzı yapan TOKİ, proje kapsamında pek çok şehirde modern ve gelenekselin sentezlendiği yeni yerleşim alanları, yeni şehirler inşa ediyor.

Sürdürülebilir şehircilik yaklaşımıyla konut ve sosyal yaşam alanı üretimlerini kapsayan Yeni Yerleşimler Yenilenen Şehirler Projesi, doğal çevreden altyapıya, fiziki ve sosyal ihtiyaçları karşılayan ayrıntılı bir planlama doğrultusunda yürütülüyor.

Türkiye'nin farklı şehirlerinde alt ve orta gelir grubuna dönük binlerce konutluk yeni yerleşim alanları projelendiren TOKİ; samimi, sıcak ve insan ilişkilerinin ön planda olduğu yeni şehirler kuruyor.

TOKİ'nin yeni üretim disiplinleri arasında yer alan yerel ve yatay mimari konsept, yeni ve sağlıklı binaları geleneksel semt kültürüyle birleştirecek mahalle konsepti, yüksek kalite prensibi temelinde projelere yansıtılıyor.



“Sadece bina inşa etmiyoruz,

bir mega projeyi; Yeni Yerleşimler Yenilenen Şehirler Projesi’ni hayata geçiriyoruz. Konut ve şehircilik projelerimizi çok boyutlu olarak planlayarak, fiziki nitelikleri kadar ekonomik, kültürel ve sosyal ölçekleri de fizibilite süreçlerine katıyoruz.”

2023 HEDEFİMİZ 1.2 MİLYON KONUT

“Konut üretim süreçlerimizi insanı odağa alan yeni disiplinlerle, bir üst ölçekte ele aldık. Geçmiş yıllardaki tecrübeler ve milletimizin beklentisi doğrultusunda yürüttüğümüz çalışmayla, konut ihtiyacını karşılamanın ötesinde yeni yerleşim alanları, yeni şehirler oluşturuyoruz. Anadolu’nun pek çok şehrinde, konut birimlerini 10 binlerle ifade ettiğimiz yüksek yaşam kalitesine sahip konut alanlarımız bulunuyor. Şanlıurfa, Denizli, Gaziantep, Hatay, İstanbul, Manisa bu şehirlerimizden bazıları. Şehrimizde, kent kimliği ve merkezi niteliklerle güçlü bağları olan, halkımızın beklentilerine yanıt veren, güçlü fiziki, sosyal altyapısı bulunan ve 2023’e kadar tamamlayacağımız yeni yerleşim alanları kuruyoruz.”

M. Ergün TURAN
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanı

YENİ YERLEŞİMLER YENİLENEN ŞEHİRLER PROJESİ'NİN 4 ANA UNSURU

Konut Talebi, Deprem Riski, Kentsel Dönüşüm, Kentleşme Oranı

Yeni Yerleşimler Yenilenen Şehirler Projesi kapsamında farklı şehirlerde geliştirilen konut üretim alanlarında, 4 unsur esas alınarak projelendirme süreci yürütüldü. Barınma sorunundan kaynaklı konut talebi, deprem riski, Kentsel Dönüşüm ve nüfusu hızla artan şehirlerdeki kentleşme oranları.

Bu unsurlara dair teknik ve bilimsel veriler konsolide edilerek kapsamlı bir konut üretim planlaması oluşturuldu. Deprem kuşaklarındaki iller ve depremle ilişkisi itibarıyla Kentsel Dönüşüm bölgelerine özel önem verildi.

Deprem riski altındaki yerleşimlerin yanı sıra, TÜİK verileri ışığında, nüfus artış hızı en yüksek olan ve önümüzdeki yıllarda kentleşme oranı aynı ölçekte yükselecek illere öncelik verilerek, var olan ve oluşacak talep dikkate alındı.

Konutların yanı sıra donatı alanları, meydanlar, alışveriş alanları, geniş peyzaj alanları, yürüyüş parkurları, çocuklar için oyun alanları ile tüm ihtiyaçlara yanıt verecek yeni yerleşim yerlerini oluşturuldu, konut beklentilerinde kapsamlı çözüm hedefi gözetildi.



SÜRDÜRÜLEBİLİR ŞEHİRCİLİK YAKLAŞIMIYLA 2016'DA 60 BİN YENİ KONUT

Planlı konut üretiminde yüksek tecrübe ve özgüvene sahip olan T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, şehirlerimizi, fiziki kapasitenin yanı sıra, ekonomik, sosyal, kültürel ve demografik yapı ekseninde değerlendirdi. Bu veriler ışığında, kentlerin yapısal dinamiklerini, yıllık ölçekte taşıyabileceği gelişme, genişleme ve taşıma kapasitelerini temel alan projeler, sürdürülebilir şehircilik yaklaşımıyla aşamalı olarak hayata geçirilmek üzere projelendirildi.

YENİ YERLEŞİMLER

Yeni yerleşimler, modern ve kolay ulaşım avantajına sahip, aidiyet duygusunun korunduğu, mevcut yerleşimle işlevsel bağlantısı güçlü alanlar olarak planlandı. Bu doğrultuda yeni yerleşimler; ticari, sosyal ve kültürel yapısıyla kendi içinde 'merkez' nitelikleri barındıran yaşam alanları olma özelliği taşıyor.



MAHALLE ZİNCİRİ MODELİ

Yeni alanlar, sahip oldukları işlevlerle kendi başına bir şehir merkezi gücü taşıyan; şehir- alt bölge ve genişleyen bir mahalle zinciri modeli şeklinde tasarlandı. Tüm sosyal donatılarla beklentilere yanıt veren, kimi kentlerimizde ihtiyaç doğrultusunda, ticaret ve sanayi alanlarına bağlantı sağlayacak bir plan içinde kurgulandı.



TOKİ'NİN YENİ ÜRETİM DİSİPLİNLERİ TÜM PROJELERDE

TOKİ'nin yeni üretim disiplinleri olan;

- Yerel mimari yaklaşım,
- Az katlı konut üretimini benimseyen yatay mimari yaklaşım,
- Geleneksel semt kültürünün gelişimine zemin hazırlayan mahalle konsepti ile
- Mutlak kalite prensibi,

Yeni Yerleşimler Yeni Şehirler Projesi altında tüm şehirlerde hayata geçirilen konut üretimlerine yansıtılıyor.



GAZİANTEP’TE 50 BİN KONUTLUK YENİ PROJE ALANI

TOKİ’nin en büyük konut üretim alanlarından biri Gaziantep’te yer alıyor. Yoğun göç alan şehirde ilk etapta yaklaşık 3 bin konut projelendirildi. Toplam konut sayısının 50 bin olarak belirlendiği yerleşim alanı, çarşıları, meydanları, parkları, peyzajı ve sosyal donatılarıyla nitelikli sosyal çevre imkanı sunan, aynı zamanda kente değer katacak yeni bir yaşam merkezine dönüşüyor.

GELENEKSEL ANTEP EVİ ÇİZGİLERİ

Gaziantep’te ilk etabı 696 konut üretimi ile başlayan 106 bloktan oluşan projede, 10 adet ticari birim ile 2 cami külliyesi bulunuyor. Şehirlerin yerel mimari geleneklerini yaşatma prensibiyle yeni üretimlerini gerçekleştiren TOKİ, projede geleneksel Antep Evi’nin bir avlu etrafında şekillenmiş mimari unsurlarına yer veriyor. Bu yaklaşımla, peyzaj uygulamalarından, çiçeklendirme ve meyve ağaçlarına, çeşmeden su kuyusuna pek çok yerel unsur kullanılıyor.



PROJE TASARIM İLKELERİ

Gaziantep için kurgulanan modelde, yol ve parseller ile bir mahalle kurgusu oluşturularak, şehrin doğal kademeli topografyasını bozmadan standart 12 adet ev tipiyle geleneksel şehir dokusu elde ediliyor. Mahallenin yeşil alanla çevrelenmesi, farklı ölçeklerde meydanların oluşturulması, araç yollarının sınırlandırılması, engellilerin kullanımını da içeren otoparklarla, ulaşım ağının ağırlıklı olarak yaya öncelikli ele alınması, projenin temel tasarım ilkelerini oluşturuyor. Cami, mahallenin merkezinde ticari ve diğer fonksiyonlarla ilişki içinde kurgulanırken, zemin katlarda manav, kasap, bakkal gibi esnafın hizmet vereceği geleneksel sokak yaşamından esinlenilen alışveriş alanları yer alıyor.



ADANA SARIÇAM'DA 3, 4 VE 5 KATLI TOPLU KONUTLAR

Adana Sarıçam'da 130 bin metrekarelik toplu konut alanında ilk aşamada 839 konut ve sosyal tesisleri projelendirildi. Bölgede üretim hedefi ise 4 bin konut. Adana Sarıçam Projesi, TOKİ'nin gerçekleştirdiği '7 İklim 7 Bölge Mimari Fikir Yarışması'nda elde edilen sonuçlar doğrultusunda, yöresel özelliklerin öne çıktığı bir yaklaşımla şekillendirildi. Projede, sosyal ve kültürel özellikler, iklim, yerel kent dokusu ile mimari referanslar alınıp, tasarıma yansıtıldı. Adana kent dokusunda mekan analizleri yapılarak, tasarım kurgusunda sokak sistemi oluşturuldu; 3, 4 ve 5 katlı yapılara yer verildi. Yapı girişleri sokaklar, arka mekanlar ise avlu bahçeler şeklinde kurgulandı.



İKLİME UYGUN MİMARİ

Yerleşim alanı içinde etkileşim ve sosyal mekanlar sağlamak amacıyla, konutlar az katlı, bitişik ve ayırık kitlelerden oluşan ve semt kültürünü barındıran bir doku üzerine tasarlandı. Yapıların arasında çok geniş ve atıl açık alanlar yerine, tanımlı ve küçük ölçekli bahçeler oluşturuldu.

Çukurova bölgesinde güneşten ve sıcaktan korunmak önemli bir sorun olduğu için ağaçlandırma ile balkon ve teraslar, iklimsel gerçek doğrultusunda projelendirildi. Projede ayrıca, konut sahiplerinin kullanımına özel, spor, oyun ve gezinti alanları ile 20 bin metrekare büyüklüğünde bir semt parkı oluşturuldu.

KONYA GÖDENE'DE 815 KONUTLUK YENİ BİR YAŞAM ALANI

Konya Gödene'de 122 bin metrekare alana sahip yerleşkede ilk aşamada, 51 adet bloğa yayılmış, 815 konut, 1 adet çarşı ve ofis bloğu, 1 cami ve 4 otopark bloğu projelendirildi.

Uygulamada konut blokları bir araya getirilerek, komşuluk ilişkileri ve aidiyet duygusuna katkı sağlayacak alt mahalle kümeleri tasarlandı.

Yerleşke boyunca araç trafiğinin kullanıcı kolaylığı göz ardı edilmeden, bir iç yolla, araçların yaya trafiğinden ayrılması sağlandı. Konut alanındaki eğitim değerlendirilerek yer altına konumlandırılan 4 otopark bloğu ile yaya ve yeşil alan kullanımı artırıldı.





HATAY'DA YÜKSEK NİTELİKLİ KENTSEL ÇEVRE

3 bin adet konut üretim kapasitesi bulunan Hatay'da ilk etapta 788 konut projelendirildi.

Yerleşim alanının, öncelikle İskenderun ve Dört Yol'da çalışan ve uzak mesafeler nedeniyle ulaşım sorunu yaşayan çalışan kesimin konut ihtiyacına yanıt vermesi amaçlandı. Konut ihtiyacının yanı sıra, parkları, peyzaj alanları, sosyal donatıları ve mahalleleriyle, bölgede yüksek nitelikli, örnek bir kentsel çevre oluşturma kurgusu ile tasarlandı.

Projede, şehri bölgelere ayıran formel planlama yaklaşımı yerine, tıpkı büyük bir kentteki gibi ticari, sosyal ve konut yapılarının birlikte yer aldığı karma bölgeler, bağlantılar oluşturuldu. Böylelikle, kentsel yaşantının canlı ilişkileri için olanak sağlandı. Yerleşke merkezi bir bölgede yoğunlaşmakla birlikte, yaya yürüyüş yolları ve onu çevreleyen karma kullanımlı yapıları ile merkezin tüm alana nüfuz edebilmesi sağlandı. Her ana yapı adasında yaya yürüyüş yollarıyla merkeze bağlanan alt merkezler ve meydanlar oluşturuldu.

3 VE 6 KATLI BLOKLAR



Bloklar dik açılı bir anlayış yerine, geleneksel kentlerin perspektif zenginliğinden esinlenerek iki farklı açıyla plana yerleştirildi; 3 ve 6 katlı olarak projelendirildi. Zemin katlardaki dairelerin tümünde kendine ait bahçeye, üst katlardaki dairelerde büyük ve çok sayıda balkona yer verildi. Projede, insan-yaya ölçeği hassasiyetle gözetilerek, yerleşke, boşluk ve ıssızlık hissi yaratmayacak şekilde planlandı. 560 bin metrekarelik kentsel ölçeğe sahip planlama alanında, yaya - taşıt ilişkisi, bisiklet yolları ile tüm alana ulaşım imkanı sağlayan planlama titizlikle yapıldı.

AKDENİZ MİMARİSİ VE EKOLOJİK KORİDOR

Amanos dağlarının eteklerinde bulunan proje arazisinde tarım alanları korunurken, dağ tarafının yolla bütünüyle bölünmemesine ve konut alanıyla orman irtibatının korunmasına özen gösterildi. Gerekli ağaçlandırma planlaması yapılarak yerleşkeyle dağ arasında bir ekolojik koridor oluşturuldu. Yaşayan gerçek bir kentsel çevrenin vazgeçilmez ögesi olan peyzaj, projenin asli unsuru olarak ele alındı. Arazinin topografik olanakları da kullanılarak yapılan setler ve Akdeniz mimarisinin vazgeçilmez öğeleri olan pergola, taraçalar vasıtasıyla, bitkilerin yapılarla bütünleşmesi ve projenin ayrılmaz parçası haline gelmesi hedeflendi.



ÇANKIRI KALESİ'NİN ETEKLERİNDE GELENEKSEL MİMARİMİZİ YANSITAN EVLER

Çankırı'da ilk aşaması Merkez Mimar Sinan Mahallesi 2.Etap Kentsel Dönüşüm çalışmaları kapsamında yürütülen konut üretimlerinde, birinci etapta 502, ikinci etapta 1500 konut projelendirildi.

Tarihi Çankırı Kalesi'nin yamacında şehrin tüm alanlarından rahatlıkla görünen bir noktaya konumlandırılan toplu konutlar, yatay mimari perspektifi ve sıra evler disiplini ile tasarlandı.

2+1 ve 3+1 toplam 502 adet konut, 9 adet ticaret birimi, 1 adet cami külliyesi ve 1 adet tescilli eserin yer aldığı projede, yapı malzemeleri açısından da geleneksel konutlarımızı çağrıştıran pencere ebatları, kat silmeleri, cumbalar, pervazlar, balkon dikmeleri, bacalar, kiremitler, kırma çatılar, korkuluklara yer verildi.





İSTANBUL'A 7 BİN 500 YENİ KONUT

20 bini aşan konut uygulaması ile TOKİ'nin İstanbul'daki en büyük konut bölgesi olan Başakşehir ilçesine bağlı Kayaşehir'de öncelikli hedef 7 bin 500 yeni sosyal konut.

3 bin 500 konut üretiminin devam ettiği bölge, güçlü altyapısı, gelişen toplu ulaşım ve sosyal imkânları ile İstanbul'un en yeni ve dinamik yerleşimi olma yolunda hızla ilerliyor.

Mahalle konsepti ile gerçekleştirilen bölgedeki üretimler, benzer alan uygulamalarına "model" olacak nitelikte tasarlandı. Proje, güçlü komşuluk ilişkileri ile yüksek dayanışma kültürüne zemin hazırlayan bir yaklaşımla, semt sakinleri ile esnafının iç içe olduğu bir kurgu ile şekillendirildi. Meydanları, ticaret birimleri, sosyal yaşam alanlarıyla dinamik bir yapı, kamusal mekânları ile yaşayan bir şehir projelendirildi.





ŞANLIURFA'DA 15 BİN 776 KONUT

TOKİ'nin Yerel Mimari Uygulama projeleri arasında yer alan ve 5 bin konutluk üretim alanı bulunan Şanlıurfa Maşuk Köyü Kentsel Tasarım ve Mimari Projesi kapsamında, ilk aşamada 1364 konut projelendirildi. Bölgeye özel kültürel ve mimari unsurların yansıtıldığı projede, yöreye ait yapı taşları ile özgün bir uygulama yapıldı.

Şanlıurfa'ya değer katacak Maşuk Projesi ile göç alan bölgenin konut ihtiyacının karşılanmasının yanı sıra, çalışan kesimin uzak mesafelerden kaynaklı istihdam sorununun azaltılması hedefleniyor. Şanlıurfa'daki Kentsel Dönüşüm çalışmalarında pilot uygulama niteliği taşıyan Maşuk Projesi ile TOKİ'nin şehirdeki üretim rakamı 15 bin 776 konuta ulaşıyor.





MANİSA'DA 1.5 MİLYON M²'LİK PROJE ALANINA **ÖDÜLLÜ PROJE**

Manisa Akgedik'te 5 bin konut üretim kapasitesine sahip 1.5 milyon metrekarelik proje alanında ilk etapta 1101 konut planladı.

Çalışmada, TOKİ tarafından düzenlenen 7 İklim 7 Bölge Gelenekten Geleceğe Ulusal Mimari Proje Yarışması'nda Ege Bölgesi Birincilik Ödülü alan eser projelendirildi.

Bölgenin coğrafi ve sosyo-ekonomik koşullarına uygun ölçekte ve düşük yoğunluklu planlanan az katlı yapılarda; farklı kullanıcı tiplerine hizmet edebilecek 8 farklı blok türü oluşturuldu.

Projede, toplam 41 adet konut bloğu, 9 adet konut ve 1 ticaret bloğu olmak üzere 50 adet blok yer alıyor. Ana ulaşım arteri, ticari aks olarak belirlenen Manisa Akgedik projesinde, bu aksı zenginleştirecek sosyal donatılar, cami, kent meydanı ve bir kent parkı bulunuyor.



YENİ YERLEŞİMLER
YENİLENEN ŞEHİRLER



T.C. BAŞBAKANLIK
TOKİ
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

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

Bilkent Plaza B1 Blok Bilkent 06800 / ANKARA T: 0312 565 20 00 / 444 TOKİ / 444 86 54 F: 0312 566 77 48
www.toki.gov.tr