

İzmir'deki Şehrsel Saçaklanma Eğilimlerinin Torbalı-Ayrancılar'da Arazi Sahipliği El Değişim Süreçlerine Etkileri (1968–2000)

Neslihan KARATAŞ

Kentleşmeye paralel olarak kentlerin yapılaşarak büyümesi, çevresindeki kırsal yerleşmeleri etkilemiştir. Bu etki, kentsel saçaklanma alanında yer alan kırsal yerleşmelerde yapısal dönüşüme neden olmuş ve bu etki ile anakent hızla büyüyerek çeperlerinde bulunan yerleşmeleri etkilemiştir. Bu etkileşim ile birlikte çeperlerdeki yerleşmelerde sosyal, ekonomik ve fiziksel dönüşüm başlamıştır.

Bu etkileşim ve dönüşümden etkilenen en önemli olgulardan birisi de arazi mülkiyeti olgusudur. Mülkiyet olgusu özellikle fiziki planlama sürecinde önemli bir yere sahiptir. Arazi mülkiyeti fiziki planlama sürecini etkilerken aynı zamanda fiziksel planlama sürecinden de etkilenmektedir.

Bu nedenle, arazi mülkiyeti dönüşüm sürecinin, oluşmuş ve oluşmakta olan mekân üzerinde ki etkilerini incelemek, bu sürecin neden olduğu olumsuz sonuçları ortaya koymak ve çözüm önerileri getirmek önemlidir. Böylece kentsel saçaklanma nedeni ile çeperlerde yaşanan kentsel arazi ve mülkiyet ile ilgili sosyal, ekonomik ve fiziksel problemlerin büyük bir çoğunluğu engellenebilecek ve kaliteli bir yaşam çevresi oluşabilecektir.

Bu bağlamda, kentsel saçaklanma ve çeperle ilgili çalışmalar ve Türkiye'deki arsa politikaları da incelenerek, kentsel saçaklanmanın etkilerini araştırmak amacıyla İzmir'in güney aksında yer alan Ayrancılar Belediyesi ele alınıp incelenmiştir. Bunun için Ayrancılarla ilgili, 1968–2000 yılları arasında yaklaşık 30 yıllık bir zaman dilimi içindeki tüm tapu bilgileri (parsel ve ada numara-

ları, sahipleri, büyüklükler, el değiştirmeler, tevhit ve ifrazlar) incelenmiş, aynı zamanda arazi kullanışı yapılmış ve yine bu yaklaşık 30 yıllık zaman dilimi içinde yapılan fiziki planlar ile ruhsatlar elde edilmiştir. Yapılan bu çalışma sonucunda arazi mülkiyeti dönüşüm sürecinin fiziki plan kararları, oluşmuş ve oluşmakta olan mekân ile direkt ilişkisi olduğu görülmüştür.

Metropolitan Kentlerde Gözlenen Yeni Büyüme Biçimi ve “Kentsel Saçaklanma” Olgusu

Yirminci yüzyılın ikinci yarısından sonra, üretimde, ulaşımda ve iletişimde, ileri düzeyde teknolojik gelişmelerin gündeme gelmesiyle, metropolitan kentlerin yapısında, büyümesinde, çevresindeki yerleşmelerle olan ilişkilerinde farklılaşmalar oluşmaya başlamıştır. (Özdemir; 1993, 23) Giderek genişleyen ve yayılan kent çevre yerleşmelere değin gelişimini devam ettirmiştir. Oluşan yeni örgütlenmelere paralel olarak, bazı kentsel fonksiyonlar metropolitan kentin yerleşim alanlarının sınırının dışında yer seçmeye başlamış, sürekli olmayan, arada boş, kullanılmayan alanların bulunduğu, kopuk kopuk bir yerleşim örüntüsü oluşmaya başlamıştır. Metropolitan kentin bu yeni büyüme biçimi “kentsel saçaklanma” (urban sprawl) olarak adlandırılmaktadır. (M. Clawson, 1962)

Kentsel gelişmenin en üst düzeydeki aşaması olarak tanımlanan metropolitanleşme olgusu, giderek metropolitan alan içinde ancak merkez kentin sınırları dışındaki gelişimleri gündeme

Dr., Arş. Görevlisi
DEÜ Mimarlık Fakültesi
Şehir ve Bölge Planlama
Bölümü

PLANLAMA
2007/2

getirmiş ve “çeper” kavramı oluşmuştur. Çeper kavramı ilk kez 1937 yılında T.L. Smith tarafından ortaya atılmış ve “kentin yerleşik/bitişik alanlarının dışındaki yapılaşmış alan” olarak tanımlanmıştır. Pryor ise “çeper” alanını, büyümekte olan şehir merkezi ile onun kırsal hinterlandı arasında kalan alan, bir başka deyişle net olarak tanımlanmış, iki kutup (kır/kent) arasında kalan alan olarak tanımlanmıştır. (Pryor, 1968, 69; Özdemir, 1993) Golledge “çeper” alanları için şu özellikleri belirtmiştir; “arazide ikamet edenlerin dokusunda sürekli değişim söz konusudur, küçük çiftlikler vardır, ürün üretimi yoğundur, değişken nüfus ve düşük yada orta yoğunluklu nüfus mevcuttur, konut alanlarındaki gelişim hızlı, kamu yararı ve servislerinin tedariki yetersiz ve spekülatif inşaa yaygındır.” Carlter Zaman içinde kentsel saçaklanma olgusu ve çeper birlikte kullanılmaya başlamıştır. Metropolitan kentler, gelişimlerine paralel olarak saçaklanarak büyürken kentin dışında çeper olarak adlandırdığımız alanlar zaman içinde bu saçaklanmaya paralel olarak kentin içinde yer almaya başlamış ve giderek, çeperlerde yer alan yerleşmelerde var olan özellikler değişime uğramaya başlamıştır. Kırsal ve kentsel özellikleri birlikte içine barındıran bu alanlar kentle giderek bütünleşirken, kentsel özelliklerinin giderek daha da arttığı gözlenmiştir.

Bu sürece paralel olarak kent çeperlerinde yer alan bu alanların saçaklanmayla birlikte farklı karakteristikler kazandığı görülmektedir. Kentsel saçaklanma olgusu incelendiğinde: Gereksiz arsa tüketimi, otomobil bağımlılığı, bölünmüş açık alanlar, gelişmiş ve gelişmekte olan alanlar arasında büyük boşluklar, farklı alanlar içindeki kullanımlarda ayrılmalar (ifrazlar), kamu alanları ve merkezlerinde eksiklik, (F.I.L.; 1999), sınırsız dışa doğru gelişim, düşük yoğunluklu konut ve ticaret alanları, atlamalı gelişim, birçok küçük yerler arasında arazi kullanımında güçlerin parçalanması, özel otomobil kullanımında yoğunluk, arazi kullanımında merkezileşmemiş planlama ya da kontrol, yaygın, uzun ticari gelişimler, yerleşmeler arasında büyük mali eşitsizlikler, farklı bölgelerde yer alan arazi kullanım tiplerinde ayırım vb. gözlemlenmektedir. (Vermunt Forum; 1998) Özellikle metropol kent çeperlerinde ortaya çıkan bu özellikler kontrolsüz gelişimi hızlandırırken, kent çeperlerinde önemli kentsel dönüşümlere de

neden olmaktadır. Bu hızlı dönüşüm çoğu zaman plansız ve sağlıklı yerleşim alanlarının ortaya çıkmasına neden olmaktadır.

Kentsel saçaklanma olgusu özellikle büyük kentlerin hızlı gelişimi sonucu ortaya çıkmakla birlikte buna neden olan etmenler çeşitlidir. Kent merkezinde yer alan konutların merkez fonksiyonlarına dönüşmesiyle birlikte üst gelir grubunun konut alanlarını çeperlere taşıması, merkezdeki hava kirliliği, suç oranı, gürültü, oranındaki artış ve açık alan yetersizliği, merkez kentte arsa arzının sınırlı ve fiyatının çok yüksek olması, konut teknolojisi ve toplu konut sektöründeki gelişmeler, nüfus artışı ve daha büyük konuta olan talepte artış, talebin desentralizasyonu ile birlikte ticari aktivitelerin de desentralizasyonu, tarımsal gelirin, toprağın, kentsel kullanıma dönüşümü sonucunda elde edilecek gelire karşı düşük olması, tarımsal toprağın daha sonraki tarihte daha yüksek fiyatla satılmak üzere satın alınması ve elde tutulması demek olan arazi spekülasyonu, sınırlandırıcı ve etkin, planlama-bölgeleme ve vergilendirme politikalarının oluşturulamaması (Özdemir, 1993, 28) bu gelişimi itekleyen nedenlerin başında gelmektedir. Artan bu nedenlerle birlikte kent çeperleri hızlı bir şekilde değişim ve gelişim göstermektedir.

Kentsel saçaklanma ile birlikte oluşan bu değişim bazı olumsuz sonuçları da beraberinde getirmektedir. Bunlar özellikle; merkez kentin yerleşik alanı dışındaki alanların doğal peyzajının bozulması, sıçramalı bir biçimde çeperde yer seçen kentsel fonksiyonların arasında kalan tarım alanlarının zarar görmesi ve kentsel kullanımlara tahsis edilen tarım alanlarının yok olması, teknik ve sosyal altyapı maliyetinin çok yüksek olması, düzensiz bir yerleşim deseninin oluşması, toplumsal segregasyona neden olması ve arazi spekülasyonuna neden olmasıdır. (Özdemir, 1993, 28). Ayrıca Loewenstein’da (1971) belirttiği üzere benzer yerleşmelerde yer alan aynı yoğunluktaki birbiriyle kompakt gelişen alanlara oranla daha maliyetli ve daha az faydalıdır, estetik ve çekici değildir, arada kalan boş alanlar herhangi bir amaç için yeterli oranda kullanılmadığından arsa savurganlığına neden olmaktadır. Bunun yanı sıra arsa spekülasyonu verimsizdir ve herhangi bir kamu yararı olmaksızın kapitali, insan gücünü ve becerikli iş gücünü emmektedir.

Hızlı kentleşmeyle birlikte ortaya çıkan bu saçaklanma sürecini önlemeye ya da en azından minimuma indirmeye yönelik bazı önlemlerin alınması gerekmektedir. Tarım topraklarının korunmasına yönelik olarak, rayiç değer üzerinden değil, kullanım değeri üzerinden vergilendirme sisteminin geliştirilmesi, bölgeleme ve büyüme politikalarının daha etkin hale getirilmesi, çeperdeki arazilerin gelecekteki niteliği hakkında alıcı ve satıcılara ayrıntılı bilgi aktarılması ve spekülasyon beklentilerinin azaltılması gerekmektedir. Ayrıca büyümenin etaplandırılması ve bu etaplamaya göre, öncelikli yapılaşması gereken alanların çok yüksek oranda vergilendirilmesi, ileride kamu mülkiyetinde olması gereken donatı alanlarının önceden kamulaştırılması, gelişmesi istenmeyen bölgelere, kamu tarafından alt yapı götürülmemesinin sağlanması önemlidir. (Özdemir; 1993) Böylelikle kentin kendi çeperlerine doğru yayılımı devam ederken, en azından daha sağlıklı ve yaşanabilir bir gelişim sağlanarak, kentsel saçaklanmanın yarattığı olumsuzluklar bertaraf edilebilecektir.

İzmir'deki Saçaklanma Eğiliminin Torbalı-Ayrancılar'daki Mülkiyet Değişim Sürecine Etkileri

Kentleşme olgusunu etkileyen toplumsal, ekonomik ve teknolojik gelişmeler üretim biçimi ve ilişkilerini değiştirmiş, özellikle kırsal yörelerde topraktan kopma ile birlikte büyük ölçüde coğrafi bir hareketlilik ortaya çıkmıştır. Dolayısıyla da bu durum kentlerin yapılaşmasında, biçimlenmesi ve gelişiminde önemli bir etken olmuştur.

Türkiye'de de özellikle II. Dünya savaşı sonrası başlayan göç olgusu ile birlikte kentsel nüfus oranı 1960–1990 dönemi arasında %25,2 den %51,7'ye, 1990–2000 dönemi arasında ise %59'dan %65'e yükselmiş, yerleşmelerin denge-

siz dağılımı sonucunda büyük kentler beklenilenden fazla bir yayılma ve büyüme göstermiştir.

İzmir de Türkiye'nin üçüncü büyük kentsel yerleşim alanı olarak bu olgudan payını almıştır. Sosyal ve ekonomik değişimler İzmir'in etki alanını genişletmiş, yoğun bir göç olarak hem merkezde yığılma hem de çevresinde bir saçaklanmaya neden olmuştur. Söz konusu saçaklanmalar tüm yönlerde farklı ağırlıklarla geliştiği gibi, merkezden koparak bölgesel bir yayılma özelliği de göstermiştir. İzmir metropoliten alanının genel yapısal eğilimleri nedeniyle bu yayılma kimi zaman turizm ve ikinci konut potansiyeline bağımlı olarak gelişmiş, kimi zaman da imalat sanayinin alt merkezleşmesi veya toplu konut uygulamaları olarak ortaya çıkmıştır. (Şekil 1)

Bu durum doğal olarak arazi sahipliğinde değişim sürecini artırmış ve yönlendirmiş bulunmaktadır. Yazıda sözü edilen bu saçaklanma ve yayılmanın neden olduğu örneklerden biri olarak Torbalı/Ayrancılar'daki değişimin tanıtılması amaçlanmıştır.

İzmir merkezinin kentsel nüfusu 50'li ve 70'li yıllarda belirgin bir şekilde artış göstermiş, 2000 verilerine göre ülke nüfusunun yaklaşık %5'ini barındıran bir kent olmuştur. İzmir'de km²'ye düşen kişi sayısı 281 iken, ülke genelinde bu oran 88'dir. Yani ülke genelinin üç katını aşmış durumdadır. Hızla artan nüfus, çeperlerde bulunan kırsal yerleşmeleri de önemli bir şekilde etkilemiştir. Ayrıca ulaşım ve teknolojiye gelişmelerle birlikte bazı kentsel kullanımlar merkez kentin dışına çıkarak çeperlerde yer seçmeye başlamış ve böylece bu alanlarda hızlı bir şekilde yapısal, fiziksel, sosyal bir dönüşüm başlamıştır. Ruhsatsız ve kaçak yapılaşmalar artmış, gecekondu ortaya çıkmaya başlamış, kamusal araziler ve tarım arazilerinde bir azalma söz konusu olmuş ve dolayısı ile de bu alanlarda arsa spekülasyonu artmıştır. Bu



Şekil 1. İzmir'in merkezde yıllara göre kentsel yayılımı (*Ayrancıların Konumu)

durumdan etkilenen en önemli olgulardan biri de arazi mülkiyetindeki hareketliliklerdir.

Özellikle benimsenen kentsel arsa politikaları bu gelişimde en önemli yere sahiptir. Hisseli satışlar, ifrazlar artmış, kamu arazilerinin büyük bir bölümü özel mülkiyete geçmiş ve tarım toprakları yok olmaya başlamıştır. Dolayısıyla da özel mülkiyette bulunan alanlar konut, ticaret v.b. gibi arazi kullanışları için ayrılırken kamu arazileri ise yeşil alan, sağlık, eğitim v.b tesisler için ayrılmışlardır. Büyük mülk sahipleri artmış, hisseli satışlar çoğalmış ve dolayısıyla da sağlıklı fiziki çevreler oluşmaya başlamıştır. 3194 sayılı yasa ile hisseli satışların yasaklanmasına rağmen mevcutta bulunan hisseli araziler nedeni ile yine aynı sıkıntı yaşanmaktadır.

Torbalı/Ayrancıların Konumu, Yerleşim Özellikleri

İzmir ve çevresi de bu dönüşümden etkilenen en önemli bölgelerdendir. Özellikle çeperlerde gözlenen değişim yoğun bir şekilde kendini göstermektedir. İzmir aksları boyunca gelişimini devam ettirmektedir. İzmir'in güney aksında da bu tip bir dönüşümü net bir şekilde görebilmek mümkündür. Bu dönüşümden ilk olarak etkilenen yerleşme Ayrancılar Belediyesi olmuştur. Ayrancılar Beldesi İzmir ili Torbalı ilçesine

bağlı bir beldedir. İzmir'e 35 km Torbalı ilçesine 12 km uzaklıkta bulunan Ayrancılar İzmir-Aydın karayolu üzerinde, Tahtalı Barajı Koruma Havzası dışındaki ilk yerleşim alanıdır. Çevresi Pancar beldesi, Yazıbaşı beldesi ve Yoğurtçular köyü ile çevrili olan Ayrancılar beldesinin 11 milyon m² yüzölçümü, 7 milyon 561 bin m² imarlı alanı bulunmaktadır.

Güneyde saçaklanarak devam eden gelişim Gazi-emir'den itibaren sıçramalı olarak devam etmiştir. Bunda en önemli etken Tahtalı Barajı Koruma Havzası sınırının güneyde Ayrancılar kadar devam ediyor olmasıdır. Yayılarak büyümekten en çok etkilenen yerleşimlerden birisi Ayrancılar olmuştur. E24 karayolu üzerinde olması, Aydın otoyolunun ve Türkiye'nin en eski demiryolu hatlarından biri olan İzmir-Aydın-Denizli hattının bu alanın içinden geçmesi ve Adnan Menderes Havaalanına olan yakınlığı yerleşimin çekiciliğini arttırmıştır ve bu alanın gelişimini hızlandırmıştır. Yörenin Kısık Organize Sanayi Bölgesi ve Ege Serbest Bölgesine olan yakınlığı itibarı ile de önemi artmıştır.

Tüm bu özellikler nedeni ile Ayrancılar büyük oranda göç almıştır. Özellikle mevsimlik işçi olarak gelenler daha sonraları bu alanda yerleşmeye başlamışlardır. Beldenin nüfusu 1950'lerden bu yana artarak devam etmiş, 1965'te 1559 olan nüfus 1997'de 6252 ye ulaşmıştır, 2000 yılında ise bu sayı 7719'a çıkmıştır. 2005 yılında nüfus sayımı yapılmayan beldenin mahalle bazında muhtarlıklardan elde edilen verilere göre 4 mahalhenin nüfusunun toplamı 18077'dir. Kurtuluş savaşı sonrasındaki mübadele sürecinde eskiden Rumlara ait olan çiftlikler, buralarda çalışan Türk işçilere dağıtılmışlardır. Hane başına 5000 m² olarak dağıtılan bu topraklar ancak 1950'li yıllardan itibaren tapu kayıtlarına geçmiştir. Başlangıçta 40 hane olan yerleşim giderek artmış ve diğer bölgelerden gelen nüfus ile hızlı bir gelişim ve değişim sürecine girmiştir. Özellikle demiryolu hattının bu bölgeden geçmesi mevsimlik işçi olarak gelen kişilerin sayısını arttırmış daha sonraki yıllarda bu nüfus alan üzerinde yerleşik nüfus olarak yer almaya başlamıştır. İlk olarak yol boyunca gelişen nüfus kuzeye ve güneye doğru da bir gelişim göstermeye başlamıştır.

Ayrancılar Belediyesi'nde yaşayanlar geçimini tarımla sağlamıştır ve sağlamaya devam etmektedir. Bunun yanı sıra alanda hızla gelişen sanayi de



(http://www.ayrancilar.bel.tr/cografi_konum.asp; 2007)

önemli bir geçim kaynağı olmuştur. Özellikle son yıllarda alana göç eden ve yerleşenler geçimlerini sanayi kurumlarında çalışarak sağlamaktadır. Yol boyunca ufak tefek sanayi kuruluşlarının yanı sıra alanın güneyinde sanayi bölgesi olarak ayrılan bir alan mevcuttur. Son yıllarda görülen bu hızlı gelişim ve dönüşüm, alanın arazi kullanımında da büyük değişiklikler getirmiştir. 1992 yılında 705 ha olarak planlanan alan 1996 yılında 1806ha' a çıkmıştır. Bu artışın en çok görüldüğü arazi kullanışı ise konut alanlarıdır. 225 ha olarak belirlenen konut alanları 1996 da 1198 ha olmuştur. Bunun temelinde, özellikle 90'lı yıllarda alan üzerinde yer seçmeye başlayan kooperatif evleri yatmaktadır. (Egekent-4 Resim: Ayrancılar-Egekent 4 toplu kooperatifi v.b..) Bir ya da iki katlı olan binalar yerlerini yavaş yavaş çok katlı apartman tipi konutlara bırakmıştır. Yoğunluklar buna paralel olarak hızlı bir artış göstermiştir. Özellikle yerleşik alanlarda emsal değeri 5'e kadar yükselmiştir. Diğer artan arazi kullanım biçimi ise sanayi alanlarıdır. 1991 planında 120 ha olan alan 1996 planına göre 128 ha çıkarılmıştır. Bunun yanı sıra ilk planda E-24 karayolunun kuzey bölgesinde yer seçen sanayi alanları 1996 planına göre yolun güneyine taşınmıştır. Sanayi alanının güneye taşınmasının en büyük nedeni fiyat artışıdır. Bununla birlikte karmaşık bir yapıya sahip olan mülkiyet buna önemli bir etmendir. Yol boyunca ve yolun kuzeyinde yer alan bölgelerde arazi büyüklüğü Resim: Ayrancılar 1996 nazım imar planı imar planı güneyde bulunan alana göre oldukça küçük ve çeşitliliğe sahiptir. Yolun güneyinde bulunan arazilerde ise büyük araziler mevcuttur. Özellikle tarımsal aktivitelerin gerçekleştiği alanın bu bölge olması nedeniyle 10000m² ve üzeri araziler de bu alan üzerinde bulunmaktadır. Aynı zamanda yine bu alanda imara açılmamış arsalar da bulunmaktadır.

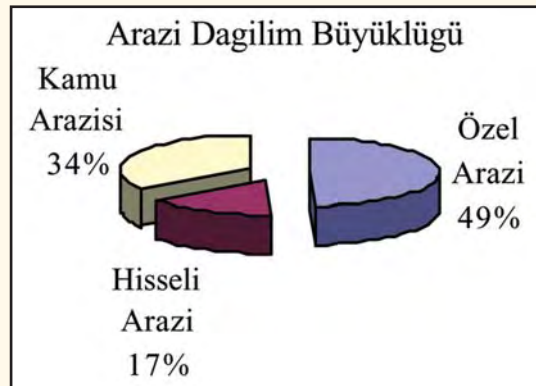
Ayrancılar Belediyesi sınırları içinde 1998 yılı itibarı ile 714,5 ha özel arazi, 244,8 ha hisseli arazi ve 497,4 ha kamu arazisi olmak üzere toplam 1456,7 ha arazi yer almaktadır. Görüldüğü üzere alanın büyük bir bölümünü özel araziler oluşturmaktadır. Parsel sayılarına baktığımızda yine 1998 yılı itibarı ile alanda 2704 özel mülk parseli, 322 hisseli parsel ve 843 tane kamu mülkiyetinde parsel olmak üzere toplam 3869 tane parsel bulunmaktadır. İmara açılan 1806 ha alanın ise %43'ü doludur. Yani toplam 774 ha yerleşik alan mevcuttur.



Resim: Ayrancılar-Egekent 4 toplu kooperatifi



Resim: Ayrancılar 1996 nazım imar planı



Ayrancılarda Arsa Mülkiyeti

Ayrancılar Belediyesinde mülkiyet dokusuna bakıldığında oldukça çeşitlilik gösteren irili ufaklı birçok araziye rastlamak mümkündür. Mülkiyetine bakıldığında oldukça fazla mülkiyet sahipliği görülmektedir. Özel arazi sahipliğinin yanı sıra, hisseli araziler, belediye arazisi, maliye arazisi, TEDAŞ ve DSİ arazileri, vakıf arazisi ve bunların yanı sıra kamu ile özel şahısların ortak mülkiyetinde bulunan arazilerde bulunmaktadır.

Özellikle son olarak belirtilen mülkiyet türü Ayrancıların 1991’de belediye olmasından sonra çeşitlenmeye başlamış ve hızla artmıştır. Maliye ve belediye kendi arazilerinin ya tamamını ya da bir kısım hissesini satmaya başlamıştır. Özellikle 2981 sayılı imar affı yasası ile birlikte maliye birçok arazisini satışa çıkarmış ve 90’lı yıllarda arazi üzerinde ifrazlar da oldukça artmıştır. Önceleri 10000m² ve üzerinde olan arsalar zaman içinde 1000m² ve altına düşmüştür. Bu ifrazların yoğun olarak görüldüğü alanlar yol boyu ve çevresidir. İfrazlarla birlikte satışlar da artmıştır. 1999 yılı itibarı ile son 30 yıllık süreç içinde toplam satış sayısı 3128’dir. Arazi el değiştirme sayısı ise 1 ile 137 arasında değişmektedir. El değiştiren arazi miktarı 1543hektardır. Bu toplam kadastral alandan daha büyüktür. Bu arazilerin satış türü ise özelden özele, özelden hisseliye, hisseliden

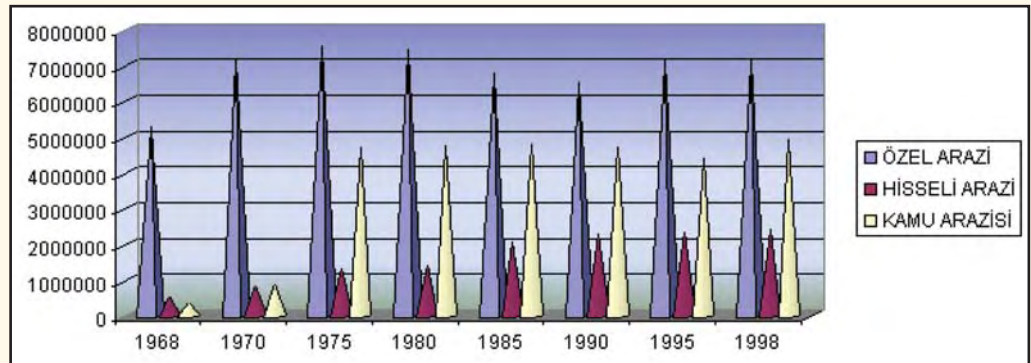
özele, hisseliden hisseliye olarak değişmektedir. Bu arazilerin çoğu 1982 ile 1997 yılları arasında satılmıştır. (Karataş; 2000)

Yukarıda 1968 ile 1998 yılları arasındaki mülkiyet değişim örüntüsü verilmiştir. (1975, 1985 ve 1995 yıllarına ait mülkiyet örüntüsü de yer almasına rağmen değişimin ne kadar çarpıcı olduğunu gösterebilmek için 1970 ve 1998 yılları arasında 10 yıllık zaman dilimi kullanılmıştır.) Burada kırmızı ile belirtilen özel ve mavi ile belirtilen ise hisseli tapu olarak gösterilmektedir. Kamu mülkiyeti ise maliye, belediyeler, TCDD, TEDAŞ, DSİ, Vakıf ve orman arazisi olarak belirtilmiştir. Maliye arazisi ile belediyelere ait arsalar ayrıştırılmıştır. Üç belediyeye de ait hisseli kamu parselleri ayrıca izlenebilmektedir. Sadece özel mülkiyette değil kamu arazilerinde de hisse tapu bulunmaktadır. Bunlar ya Ayrancılar, Yazıbaşı ve Yoğurtçular Belediyesi arasında ya da Maliye ile belediye arasında ya da maliye ile şahıs ve belediye ile şahıs arasında olmaktadır.

Kamu arazileri içinde ki değişimler incelediğinde ise yaklaşık 236ha kamu arazisinin el değiştirdiği görülmektedir. Bu arazilerin 818 tanesi yani 109ha alan özelleştirilmiştir. Yine yaklaşık 19ha alan yeniden kamulaştırılmıştır. Hem kamu arazisinde hem de özel arazilerdeki bu satışlar nedeni ile hisseli parsel sayısı artmıştır. Özellikle kamu

Tablo 1. Ayrancılar Belediyesi Toplam Arazi Dağılımı

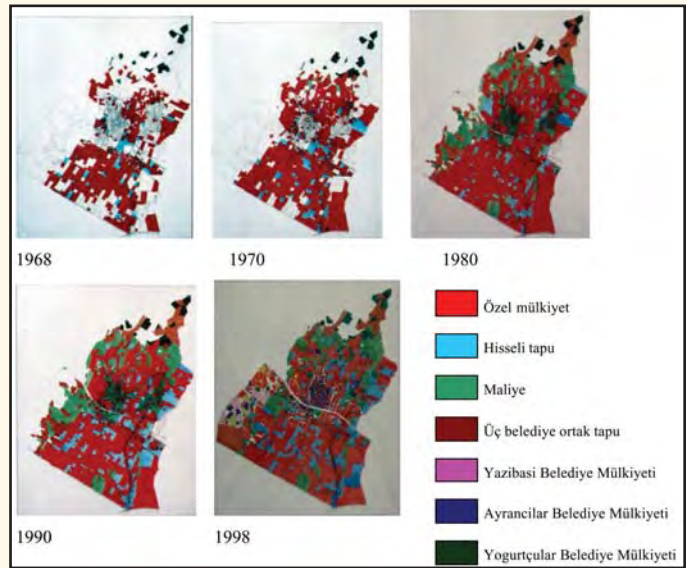
AYRANCILAR	TOPLAM ALAN (m ²)							
	1968	1970	1975	1980	1985	1990	1995	1998
BELEDİYESİ								
ÖZEL ARAZİ	5298116	7154379	7534143	7454568	6773135	6511656	7135903	7145141
HİSSELİ ARAZİ	552874	887692	1340892	1421974	2111487	2310429	2361958	2448666
KAMU ARAZİSİ	385059	896753	4763924	4785000	4826095	4738495	4454259	4974409
TOPLAM	6236049	8938824	13638959	13661542	13710717	13560580	13952120	14568216



parsellerinde bulunan hisseli satışlar alandaki mülkiyet sahipliğini oldukça çeşitlendirmiş hem kamu kuruluşları ile hem de özel şahıslarla olan hisseli parsel sayısı artmıştır. Bu karışık mülkiyet dokusu özellikle beldenin merkezinde ve yol boyu üzerinde ve çevresinde yoğunlaşmıştır. Özellikle maliyeye ait birçok arazi bugün özelleştirilmiş ve halen özelleştirilmeye de devam etmektedir. Tüm bu özelleştirmeler ve satışlarla birlikte büyük arazi sahipliği artmıştır. Hatta bu satış ve ifrazlar aynı zamanda arsa spekülasyonlarının artmasında büyük rol oynamışlardır. 2000 yılı itibari ile 100000m²'nin üzerinde arazisi olan beş kişi vardır. Beş kişiye ait bu toplam arazi büyüklüğü 80 hektardır. Toplam arazi sahipliğinin %12 sini oluşturmaktadır. (Karataş, 2000)

Tüm bunların yanı sıra en çok artışın görüldüğü alanlardan biri de ifrazlardır. Bunun nedenlerinden birkaç tanesini sıralamamız mümkündür. Bunlardan ilki ve tabii ki en önemlisi satış amacı ile yapılan ifrazlardır. Özellikle büyük arazi sahipleri satın aldıkları arazileri ifraz ederek yeniden satışa çıkarmakta ve büyük karlar etmektedir. Dolayısıyla bu da alandaki arsa ve arazi spekülasyonu ve büyük arsa sahiplerinin sayısı arttırmıştır. Arsa alım ve satımı ticari bir aktiviteye dönüşmüştür. Yine ifrazın yapılmasına neden olan diğer önemli bir sebep ise paylaşım dır. Miras yoluyla geçen ve hisselenen araziler bu hisseli mülkiyet sahipliğinin giderilmesi için yeniden ifraz edilip arazi paylaşılmaktadır veya zaten hisseli olupta hisseli satışların yasaklanması nedeni ile veya arazi üzerinde herhangi bir anlaşmaya varılamaması nedeniyle yine bu ifrazlar gerçekleşmektedir. Diğer nedenler ise arazilerin özelleştirilmesi veya kamulaştırılması amacıyla yapılmaktadır. Kamuya ait büyük araziler ifraz edilerek satışa çıkarılmakta veya özel arazilerin bir kısmı, sosyal donatı eksikliklerinin giderilmesi amacıyla yeniden ifraz edilerek kamulaştırılmaktadır. 1998 yılına kadar toplam 2521 parsel ifraz görmüştür. En büyük ifraz tapu kaydından önce yani 1968'ten önce yapılmıştır. Bununla birlikte ifraz gören birçok parselde yeniden tevhitler yapılmıştır. Ayrancılar Belediyesi sınırları içerisinde 322 tane parsel tevhit edilmiştir. Bu parsellerin birçoğu tevhit edilmeden önce ifraz edilmiş ve daha sonra satışa konu olmuş ve yeniden tevhit edilmişlerdir.

Mevcut doku incelendiğinde özellikle özel arazilerin konut, sanayi, ticaret ve sanayi gibi özel kullanım alanları için ayrıldığı görülmektedir. Kamu arazileri ise genellikle yeşil alan, sağlık, eğitim gibi ortak kullanım alanları için ayrılmaktadır. Yine alan içinde yer alan birçok kooperatif alanı da kamu arazileri içinde yer seçmiştir. Görüldüğü üzere mevcut doku, mülkiyet ve fiziki planlama arasında güçlü bir bağ vardır. Parsel büyüklüklerinin de zaman içinde azaldığı görülmektedir. Bunun en büyük nedeni ise ifrazlar ve satışlardır. Dolayısıyla alan içinde arsa spekülasyonu artmıştır. Özellikle maliyenin arazilerini 2981 sayılı İmar Yasasına göre kendi arazisi üzerine kurulu binaların affa uğraması ile birlikte satışa çıkarması ve bu satışın devam etmesi talebi ve dolayısıyla spekülasyonu arttırmıştır. Alan içinde rant kaygısı nedeniyle satışlar, ifrazlar ve alımlar artmıştır. Bu alanlar özellikle konut ve ticaret kullanımı için ayrılmıştır. İlk plana göre alanın kuzeyinde yol kenarında bulunan sanayi alanı, güneyde bulunan büyük parsellerin bulunduğu alana taşınmıştır. Bunun nedeni ise önceki alan üzerinde arazi fiyatlarındaki büyük artıştır. Kooperatif alanları ise büyük parsellerin olduğu kamu parselleri üzerinde yer seçmiştir. Halen merkez alanda özellikle yol boyunca kamu parseli ile hisselendirilmiş parseller veya kamu parseli vardır. Bu alanların satışı için olan talep gün geçtikçe



Kaynak: Karataş Neslihan (2000)

Şekil 2. Arazi Mülkiyetinin Yıllara Göre Değişimi

artmaktadır. Alanın kuzeyinde bulunan orman arazileri de konut kullanımına açılma eğilimindedir. Kamu kuruluşlarından alınan arazilerin birçoğu ifraz edilip yeniden satılmaktadır ve bu alanlarda rant oluşmaktadır. Alanın gereksinimi olan sosyal ve teknik altyapı sağlanamamıştır. Yerleşmeler içinde yollar 5-7m.ye kadar düşmektedir. Yine belediye sınırları içinde mevzii imar planları oluşmuştur. 1992 planının dışında bulunan bu alanlar 1996 planı ile plan içine dâhil edilmiştir.

Değerlendirme

Görüldüğü üzere mülkiyet dokusunun, fiziki plan kararlarını ve alanın gelişimini yönlendirmekte oldukça etkin bir rolü vardır. Bu etkileşimin olumsuz tarafları oldukça fazladır. Eğer bu alanlar akılcı arsa ve konut politikalarına uygun olarak planlansaydı bu olumsuzlukların birçoğu önlenebilirdi. Bugün bu negatif sonuçları halen görülmektedir. Bunlar şöyle sıralanabilir;

- Kamu arazi stoku ile ilgili bilgi eksikliği,
- Kamu arazilerine yönelik duyarlı, bütüncül bir politikanın gerçekleştirilememesi ve bu arazilerin gereksiz yere tüketilmesi,
- Ana kentin etkisiyle kent çeperlerinde bulunan alanların mekansal gelişiminin yönlendirilememesi, teknik ve sosyal alt yapının yetersizliği, dolayısıyla sağlıklı bir çevrenin oluşturulmasıdır,
- Çok küçük parsellerden ve dar yollardan oluşan ifrazların yapılması dolayısıyla da fiziki plan kararlarının alınmasını ve uygulanmasını zorlaştırması,
- Hisseli parsellerin varlığı karmaşık bir mülkiyet örüntüsünün oluşmasına neden olmuştur. Bu nedenle fiziki plan kararlarının alınmasında ve uygulanmasında güçlükler çıkmaktadır,
- İfrazlar sonucu oluşan parseller ve hisseli satışı yapılan parseller üzerinde düzensiz olarak gelişen mekansal doku, üretilen ve üretilmekte olan planlama kararlarının hayata geçirilmesini zorlaştırmakta ve ek maliyetlere neden olmaktadır,
- Tamamen boş ve kentsel gelişme alanı olarak belirlenmiş alanlarda kentsel gelişme sonucunda, çok yüksek rantlar ilk aşamada

çok az sayıda mülk sahibine geri dönerken, kamu arazilerinin büyük bir bölümü ortak kullanım alanları olarak ayrılmakta ve ayrıca bu alanların yetersiz kaldığı durumlarda ise kamulaştırmalar yapılarak büyük maliyetler ödenmek zorunda kalmaktadır,

- Spekülatif beklenti ile yapılan alım satım nedeni ile üretken sektörlere kayması gereken parasal kaynaklar toprağa bağlanmaktadır.

Kent çeperlerine yönelik var olan parçacıl ve sıçramalı bu gelişim sağlıklı ve plansız gelişimi tetiklerken, kontrolsüz saçaklanma nedeni ile sadece çeperler değil aynı zamanda ana kentin kendisi de olumsuz yönde etkilenmektedir. Bu nedenle hızla gelişmekte ve değişmekte olan anakent ve çevresi birlikte ele alınmalı ve gelişmesi yönlendirilmelidir. Mücavir saha içinde, ana kent ile ilişkisi olan tüm çevre yerleşmeler günlük işgücüne göre tanımlanmalı ve ana kent belediyeleri çevre belediyeler ile birlikte koordineli çalışmalıdır. Yani yönetsel bir hiyerarşi kurulmalıdır. Ana kent belediyeleri tarafından yapılan tüm mastır planların denetimi, uygulanması ve kontrolü düzenli olarak yapılmalı ve çevre yerel belediyeler tarafından yapılan yerel planların bu mastır planlarına uygun olarak gelişimi sağlanmalıdır. Bunun kontrolü de yine ana kent belediyesi tarafından yapılmalıdır.

Bu bağlamda çıkarılan 5216 sayılı Büyükşehir belediye yasası bunu sağlayabilecek niteliktedir. Bu yasa ile Büyükşehir belediyelerinde, mevcut valilik binası merkez kabul edilmek ve il mülki sınırları içinde kalmak şartıyla nüfusu 1 milyona kadar olan Büyükşehirlerde yarıçapı 20 kilometre, nüfusu 1 milyondan 2 milyona kadar olan Büyükşehirlerde yarıçapı 30 kilometre, nüfusu 2 milyondan fazla olan Büyükşehirlerde yarıçapı 50 kilometre olan dairenin sınırı, Büyükşehir belediyesi sınırını oluşturmaktadır. Bu sınırlar içerisinde kalan ilçeler, Büyükşehir ilçe belediyeleri, beldele Büyükşehir ilk kademe belediyeleri haline gelmiş ve ilçelerin mülki sınırları ile beldelerin belediye ve mücavir alan sınırları Büyükşehir belediye sınırı sayılmıştır.

Büyükşehir belediyesi sınırları içine katılan ilçe belediyeleri ile nüfusu 50.000 ve üzerinde olan belediyeler, Büyükşehir ilçe veya ilk kademe belediyesine dönüşmektedir. Çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, Büyükşehir belediye ve

müccavir alan sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; Büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar ıslah plânlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe ve ilk kademe belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmak veya yaptırmak ile yükümlüdür. Büyükşehir belediyesi, ilçe ve ilk kademe belediyelerinin imar uygulamalarını denetlemeye yetkilidir.

Dolayısıyla bu yasayla birlikte anakent ve çevresi birlikte ele alınarak gelişmesi yönlendirilebilecek ve böylece saçaklanma sonucu oluşan parçacıl ve kopuk sağlıklı yapılaşma bertaraf edilebilecektir. Ayrancılar Belediyesi' de bu yasa ile Büyükşehir belediye sınırları içerisinde kaldığından ötürü İzmir kent merkezi ile birlikte ele alınarak planlanabilecek ve gelişimi yönlendirilebilecektir. Daha bütüncül ve kontrollü bir planlamayla daha sağlıklı çevreler oluşturulabilecektir.

Aynı zamanda kentsel gelişme alanı olarak belirlenen alanlarda yeni arsa politikaları geliştirilmelidir. Alanın gereksinimi olan sosyal ve teknik altyapı kamu parselleri sayesinde sağlanmaktadır. Oysaki 10000m² inşaat yapabilen bir kişi ortalama 100 tane konut elde edebilmektedir. Böylece büyük bir rant sağlamış olmaktadır. Oysa kamu bu alan için gereken ortak kullanım alanlarını sağlamak için büyük bedeller ödemek zorunda kalmaktadır. Bu nedenle bu alanların inşaatı sırasında yoğunluklarına ve gereksinmelerine göre gerekli terklerin arsa sahipleri tarafından yapılması gerekmektedir. Yani yüksek yoğunluklu alanlarda terk edilecek alan düşük yoğunluklu alanlara göre daha fazla olmalıdır. Böylece tüm bedel kamuya yüklenmeyecek dolayısıyla da kamu arazilerindeki azalma durdurulabilecektir. Bu yoğunluklara göre saptanacak terk oranları ise yapılan planlar üzerinde belirlenmeli ve uygulama sırasında yapılacak terk oranları her parsel için tapu kayıtlarına geçirilmelidir. Böylece herkes yapılaşma oranını bilecektir. Bu yöntemle de

aynı zamanda arsa spekülasyonu da önlenmiş olacaktır ve kamu parselleri de gerekli olan diğer farklı hizmetler için kullanılabilir. Mesela kentsel ve bölgesel ölçekli şehir parkları, spor kompleksleri, üniversite alanları gibi. Ayrıca ilk konut kullanımı için kooperatif alanları ayrılmalı, bu alanlar düşük gelir grubu için kendilerine konut yapımı için kiralanmalıdır. Ortak kullanım alanı için gerekli kamu parsellerin satışı ile de gelir sağlanabilir aynı zamanda elde bulunan kamu parseli stoku da bilinebilir. Yeni kamu parseli stoku da elde edilebilir.

Önerilen bu arsa politikalarına göre mevcut doku ve gelişme alanları için daha duyarlı ve bütüncül bir plan hazırlanmalı ve altyapı problemleri çözülmelidir. Bu alan içine gelecek yeni nüfus için bu arsa politikalarına göre gerekli arazi sağlanmalı ve kamu parselleri düşük gelir gruplarına kiralanabilmelidir. Bu alanlar uzun süre kamu elinde tutulmalı ve eğer yerleşim anakent ile birleşirse bu alanlar konut kullanımına açılmalı böylece planlı bir gelişim sağlanmalıdır.

Tüm bu öneriler yasal ve kurumsal bir çerçevede içinde gerçekleştirilmelidir. Bunların yanı sıra mevcut müccavir saha sınırı mevcut ve potansiyel gelişmeler ele alınarak yeniden incelenmelidir. Mevcut alan üzerinde ki teknik ve altyapı sorunlarını çözmeye yönelik ve gelişmeyi yönlendiren plan hazırlanmalıdır. Gelişme planı da adım adım uygulanmalıdır. 18. Madde ile ilgili düzenleme ortaklık payı plan aşamasında belirlenmeli ve bu sınırlar plan üzerine işlenmelidir.

Tüm kamu parselleri için uzun süreli arsa politikaları üretilmeli ve detaylı bir envanter çıkarılmalıdır ve kamu arazilerinin satışı önlenmelidir. Birçok negatif etki belirli bir oranda azaltılabilir. Köklü çözümler için kurumsal değişikliklerde yapılmalıdır. Yeni geliştirilebilecek bu politikalar çerçevesinde sağlıklı fiziksel çevreler yaratılabilecek ve kentin gelişimi istenilen şekilde yönlendirilebilecektir. Bugün özellikle çeperlerde görülen bu problemler, sistematik olarak geliştirilebilecek arsa politikaları ile önenebilecek ve sağlıklı gelişme alanları olarak fiziki planlarda yerini alabilecektir. Böylece çeperlerde görülen gelişigüzel gelişme ve yapılaşma mekânsal doku, mülkiyet dokusu ve fiziki plan kararlarının birlikte ele alınması ile önenebilecektir.

Kaynaklar

Ayrancılar Belediyesi Web sayfası (2007), http://www.ayrancilar.bel.tr/cografik_konum.asp; (Haziran 2007)

Carlter, H., (19..). "The Study or urban geography", Edwr Arnold Publishers Ltd., England.

Clawson, M. (1962), "Urban Sprawl and Speculation in Suburban Land", Land Economies.

Egekent Toplu Konut Alanı Resmi (2005) <http://egekoop.org.tr/egekent4.html>, (Ekim 2007)

Karataş Neslihan (2000), "Effects of Land-ownership Transformation in Metropolitan Fringe Areas on Existing Urban Pattern (A Case Study of Ayrancılar-Torbalı)", İ.Y.T.E. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İzmir.

K. Loewenstein, L. (edited by), (1971), "Urban Studies an Introductory Reader", the free press New York, Collier-Macmillian Limited, London.

Farmland Information Library, (1999) "Urban Sprawl-Smart Growth", <http://www.farm.fic.niu.edu/fic/i-sprawl.htm>

Özdemir, S. (1993), "Metropolitan Kent Çeperlerinde Mülkiyet Örüntüsü Değişim Süreci, İzmir Örneği", Yayınlanmamış Doktora Tezi, D.E.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir.

Pryor, R.J. (1968) "Defining The Rural Urban Fringe", Social Forces, University of Maya, p.202-215)

Vermunt Forum on Sprawl (1998), "How do you define sprawl", plannersweb planning commissioners journal, University of Minnesota, U.S.A., <http://www.plannersweb.com/sprawl/sprawl1.html>

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Yasa Metni (2004) <http://www.belgenet.com/yasa/k5216.html> (Ekim 2007)