

Metropoliten Kentin Etki Alanında Kalan Kentlerin Çeperindeki Arsaların Dönüşüm Süreci

Çorlu/Büyükkarıştıran örneği

Şazuman SAZAK:
Yrd. Doç. Dr., Trakya
Üniversitesi Mühendislik
Mimarlık Fakültesi
Mimarlık Bölümü

Şazuman SAZAK

Türkiye'de kentleşmenin başladığı 1950'lerden günümüze metropolleşme sürecine giren kentlerin (Ankara, İstanbul, İzmir örneği) kendi aralarında ve kent merkezi ile aralarında boş alanlar bırakarak, atlamalı bir şekilde geliştiği ve kent içi alanların bir süre boş kaldıktan sonra dolduğu konu ile ilgili ikincil kaynaklardan tespit edilmiştir.

Bu durumda ortaya çıkan kent formu, iki dönemli değişik formlar alan dinamik bir yapıya sahiptir. Her atlamalı gelişim, desantralize olmuş bir kent formunun yolunu açar. Bu form bir süre devam eder. Kentler daha sonra kent boş alanların dolması ile yeniden bütüncül bir form alırlar.

Ankara metropolünün 1950-97 yılları arasında gelişme süreci üzerine Gülöksüz'ün (1998) "The Role Of Landowner Behaviour in the Growth Pattern of Cities" (Toprak Sahibinin Davranışının Şehirlerin Büyüme Biçimindeki Rolü) başlıklı doktora çalışmasında, Ankara kentinin bu yöndeki büyüme biçimi tespit edilmiştir. Yine Ankara kenti üzerinde "Ankara, 1985'den 2015'e kadar" konulu çalışma kapsamında Türel ve Günay'ın (1986) "Ankara Metropoliten Alanında Yerleşme Deseni" başlıklı çalışmasında kent in sıçramalı olarak yayıldığı, daha önce kent in sıçradığı noktalarla kent arasının dolduğu tespiti yapılmıştır.

İstanbul ve İzmir metropoliten kentleri üzerinde yapılan çalışmalardan İstanbul metropoliten kentinin desantralizasyon sürecine girdiği ve çeşitli kentsel etkinliklerin, başta büyük ve orta ölçekli sanayi olmak üzere, örgütlü ve örgütsüz

olarak kent dışına sıçradığı, sonra aradaki boşlukların dolarak yayılmanın devam ettiği tespiti yapılmıştır (Diren, 1995).

Keza 1950 yılında geçirdiği teknolojik aşama sonucu metropolleşme sürecine giren İzmir kentinin sıçramalı olarak çevreye doğru büyüdüğü tesbiti yapılmıştır (Ak, 1981).

Bu araştırmanın amacı, 1950'lerden itibaren metropolleşme sürecine giren Türk kentlerinde görülen 2 dönemli - önce şehrin çeperinde gerçekleşen atlamalı gelişimlerin bir süre desantralize olmuş kent formuna yol açıp, daha sonra aradaki boş alanların dolması ile bütüncül bir form olarak yağ lekeli şeklinde gerçekleşen - büyüme yapısının metropoliten kentlerin etki alanında kalan hızlı kentleşme ve nüfus artışı gösteren kentlerde de görülüp görülmediğinin tespit etmektir.

Çalışmada bu kapsamda, metropoliten etki alanında kalan kentlerin atlamalı büyüme yapısı ve bunun altında yatan nedenler, Çorlu örneği özelinde incelenmiştir. Bunun tespiti için kent çeperindeki arsaların dönüşüm süreci ile kent büyüme yapısının ilişkisi değerlendirilmiştir (Sazak, 2001).

Kent Büyüme Modeli ile İlgili Kabuller

Bu çalışmada metropoliten etki alanında kalan bir kentin çeperinde gerçekleşen arazi dönüşümünü ve kentin büyüme yapısını ortaya koyabilmek için, metropoliten Türk kentlerinin büyüme yapısı üzerinde Gülöksüz'ün (1998) yapmış olduğu bir araştırmadaki kabuller dikkate alınmıştır.

PLANLAMA
2001/1-2

Çalışma, hızlı kentleşme ve nüfus artışı gösteren kentlerde büyüme biçiminin açıklanacağı kuramsal bir çerçeve önerisini içermekte olup neo-klasik kentsel arsa piyasası kuramlarında (Alonso, 1964; Muth, 1961 and 1969; Mills, 1969 and 1981) ve kır-kent çeperi arsa piyasası modellerinin (Bernard, 1981) temelleri üzerine kurulmuş kabullenimlerde bazı değişiklikler öngörmektedir.

Çalışmada geliştirilen model, dinamik dengeyi, arsaya yapılan yatırımın düzeyindeki farklılaşmaya göre şekillenen, homojen olmayan arsa ve beklentiler doğrultusunda hareket eden aktif arsa sahipleri ile arsa sahibi beklentileri ile şekillenen fiyat yapısı doğrultusunda hareket eden yatırımcı davranışını kabul etmektedir.

Çalışmada incelenen büyüme yapısı iki dönemi içermektedir. İlk dönemde atlamalı gelişmeler kent merkezi ile aralarında boş arsalar bırakır ve bu alanlar belirli bir dönem boyunca boş kalır. İkinci dönemde ise kent içi boş alanlar gelişir.

Bu şekilde gerçekleşen büyüme yapısında, beklentiler doğrultusunda hareket eden aktif arsa sahipleri davranışının etkisi irdelenmiştir. Arsa sahipleri davranışı arsanın alışı ve satış tarihleri arasında, arsa rantındaki artışı elde etmek güdüsü ile şekillenir ve bu artışı maksimize edecek şekilde hareket ederler. Yüksek beklentileri nedeniyle, mevcut rant artışına göre değil, gelecekteki rant artışı beklentileri doğrultusunda karar verirler.

Kent formunun belirlenmesinde etkili olan aktörlerin davranışları altında yatan yönlendiriciler arsa rantını maksimize etmek ve arsa üzerindeki etkinliklerin elde edilen yarar veya karı maksimize etmek olarak irdelenmiştir. Örneğin, araştırma bölgesinde yer seçen sanayici, hem ucuz arsa temin etmekte hem de rantını en çoğa çıkarmaktadır.

Aktörler kentin üç bölgesinde, merkezi kent, çevre ve çeperdeki farklı arsa gelişmişlik seviyesi nedeniyle belirli noktalarda kırılma gösteren rant yapısının farkında olarak davranırlar. Kent mekanında karlı yatırımların konumunu belirleyen iki etkenden birincisi, atlamalı gelişimin, bu gelişim ile merkezi kent arasında belirli bir dönem boş kalan arsaların ve bu dönemden sonra boş arsaların gelişiminin altında yatmaktadır.

Dolayısıyla kentin çeşitli bölümlerinde arsaların gelişmişlik düzeyi belirleyicidir. İkinci olarak da arsaların gelişim rantının, aktörlerin mekansal seçimine yönelik davranışları üzerinde önemli etkileri vardır.

Aktörler, değişik gelişim düzeylerindeki arsaların rant farklılıkları ve bu arsaların sunduğu değişik gelir olasılıkları doğrultusunda hareket ederler. Genel olarak kent içindeki arsa planlanmış kentsel arsadır. Çevredeki arsalar bölümlenmiş, planlanmamış geçiş arsasıdır. Çeperdeki arsa ise planlanmamış tarım arsasıdır.

Bu üç tip arsa rant fonksiyonlarındaki görece farklılıklarına göre mekanda konumlanırlar. Kentsel arsanın rantı en yüksektir ve rant fonksiyonu en dik olanıdır. Tarım arsasının rantı en düşüktür ve sabittir. Geçiş arsasının rantı, tarımsal arsadan yüksek, kentsel arsadan düşüktür. Satışta bu rantlar arsa fiyatına yansıtıldığı için, yatırımcı için en karlı durum; diferansiyel ranttaki bir artıştan kaynaklanan rant artışını elde etmektir. Bu durumda, hiçbir gelişim etkinliği olmayan, yalnız tarımsal rantı kapsayan çeperdeki arsayı düşük fiyat ile alan yatırımcı, diferansiyel ranttaki artışı ve gelişme rantının tamamını elde etme olasılığına sahip olmaktadır.

Kentin çeşitli bölümlerinde arsaların gelişmişlik düzeyindeki farklılıklarının ve kent merkezinden belli bir mesafe uzaklıktaki arsaların kentsel dönüşüme uğrayacağına dair arsa sahibi beklentilerinin bir sonucu olarak, çeperde arsa almak ve buradaki gelişimi teşvik etmek uzun vadede yatırımcılar için karı maksimize eden bir davranıştır. Bu durum, ilk dönemde kent çeperinde gerçekleşen atlamalı gelişimi açıklamaktadır.

Beklentiler doğrultusunda hareket eden etkin arsa sahibinin davranışında, etkin aktif arsa sahipleri, gelecekte arsalarında oluşacak rant beklentisini, arsalarının mevcut fiyatına yansıtırlar ve rezervasyon fiyatlarını oluştururlar. Dolayısıyla arsa sahipleri, rezervasyon fiyatlarına; gelecekte elde edilmeyi bekledikleri rantı mevcut fiyatlara yansıtarak oluştururlar. Bu artışın seviyesi, her ne kadar öznel olarak belirlenirse de (her arsa sahibi kendi arsasının özellikleri ile ilgili farklı vizyonlara ve kararlarını etkileyen farklı kişisel ve finansal koşullara sahiptir) esas olarak arsaların kent

Aktörler, değişik gelişim düzeylerindeki arsaların rant farklılıkları ve bu arsaların sunduğu değişik gelir olasılıkları doğrultusunda hareket ederler.

içindeki gelişmişlik seviyesi ve konumu ile yakından ilgilidir.

Kentin yerleşmiş alanında, gelişmiş bir arsanın veya çeperdeki bir tarımsal arsanın sahibinin beklentileri düşüktür. Çünkü arsa sahipleri, arsanın özelliklerinde gelecekte bir gelişme olup olmayacağı konusunda daha az umutludur. Bu nedenle, kent içinde yer alan arsa gelişme rantını zaten kapsadığından, yüksek rant artışlarına eğilimli değildir. Çeperdeki tarımsal arsanın dönüşme olasılığı ise çok düşüktür.

Kente yakın-çevre alanında bulunan arsa sahiplerinin beklentileri yüksektir. Bunun nedeni, arsanın gelecekte dönüşme ihtimalinin yüksek olması ve arsanın kent içinde görece konumu, imar hakları gibi özelliklerinin henüz kesinleşmemiş olmasıdır. Arsa her türlü ihtimale açıktır. Burada ortaya çıkan öznel beklentiler gelecekte gerçekleşebilir de gerçekleşmeyebilir de.

Arsa sahiplerinin kentsel dönüşüm ve paralel olarak rant artışı beklentileri, uzaklık ve kentin büyüme oranıyla ilgilidir. Yüksek gelişme oranı beklentileri artırırken, düşük gelişme oranı bunları engeller.

Türkiye'de 1950'lerden itibaren yaşanan hızlı kentleşme ve nüfus artışı nedeniyle, metropoliten kentlerde olduğu gibi etki alanındaki kentlerde de (incelenen Çorlu örneğinde olduğu gibi) yüksek gelişme hızı nedeniyle bu beklentiler kent merkezinden uzak mesafelerde bile oldukça yüksek gerçekleşmektedir.

Kent merkezine komşu alanlarda arsa sahiplerinin yüksek beklentileri ve bu beklentiler tarafından belirlenen yüksek fiyatlar sonucunda, yeni gelişmeler çepere sızır. Bu durum arsa sahiplerinin beklentileri çerçevesinde kent içi boş alanların olduğu bir gelişmedir. Böyle bir atlamalı gelişme, atlamalı yerleşim ile kent merkezi arasında kalan yüksek beklenti alanındaki arsa sahibi rant artışı beklentileri ile birleşir, hatta onları daha da artırır.

Çorlu kenti çeperinde atlamalı gelişim ve çeperde arazinin dönüşüm örneğinin incelendiği araştırma kapsamında, arsa sahipleri bölgede yer seçen sanayinin önereceği rantı elde etmek için arsasını bu öneriyi alana kadar ve ayrıca satış fiyatı da kendi beklenti seviyesine ulaşıncaya kadar elde tutmakta ve bölgede atlamalı gelişim bu şekilde gerçekleşmektedir.

Çevredeki arsanın yeni görece konumu (kentin yerleşim alanına bitişik) gelecekteki kentsel dönüşümü kesinleştirir. Çevredeki arsaların sahipleri, planlama ve gelişim yoluyla kentsel arsaya dönüşmeyi teşvik ederler. Bu nedenle, arsa diferansiyel ranttaki artışın ardından, maksimum rantı kavuşur. Bu alandaki arsa sahipleri öneri fiyatları kendi beklenti seviyelerine ulaşıncaya kadar arsalarını boş tutarlar. Bu boş alanların daha sonra dolması, bu beklenti karşılandığında gerçekleşir. Çevredeki boş arsaların sahipleri, kentin büyümesi sonucunda, arsa rantı seviyesinin kendi beklenti düzeylerine ulaşması ile arsalarını gelişime açarlar. Bu noktadan sonra kentin bu bölgelerindeki arsalar da dönüşür ve gelişir.

Yukarıda ele alınan kuramsal çerçeve önerisi:

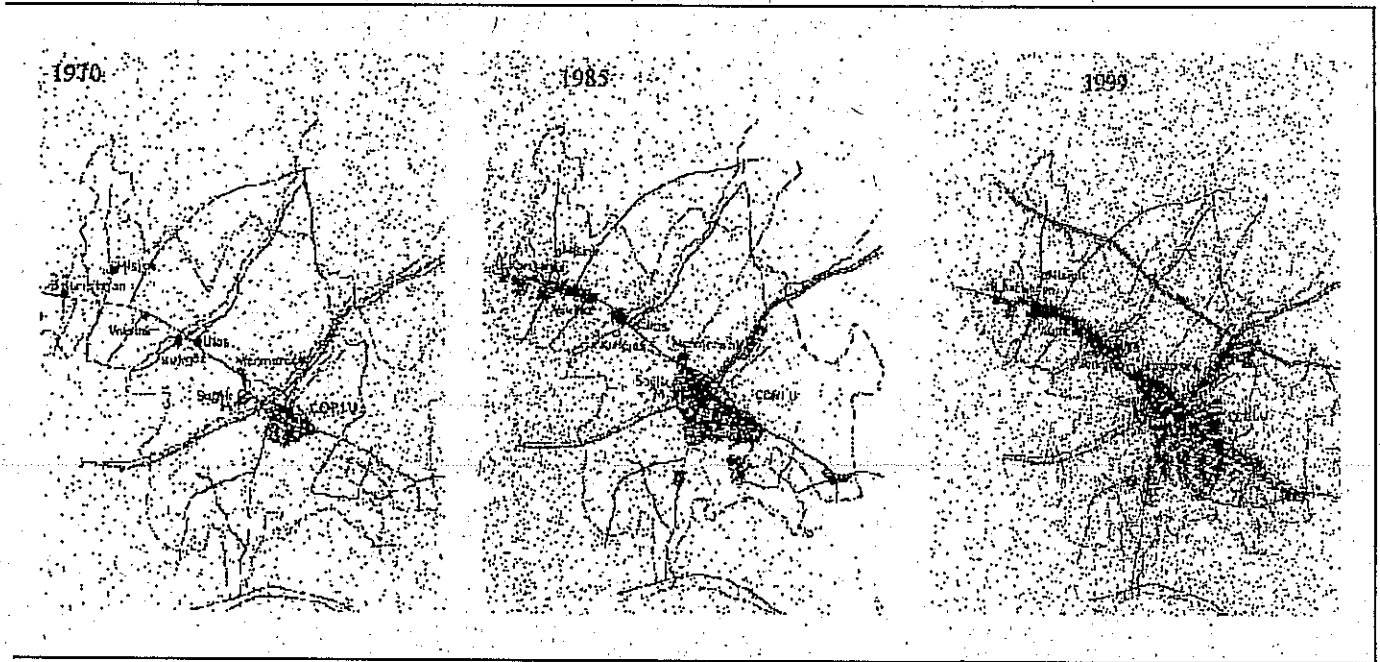
1. Kent çeperinde atlamalı gelişme;
2. Belirli dönemlerde atlamalı gelişme ile kent merkezi arasında kalan boş alanlar;
3. Bu arsaların daha sonra dolmasına getirdiği açıklama ile;

hem metropoliten kentin etki alanında kalan kentlerde çeperdeki arsaların dönüşüm sürecine, hem de kentin büyüme yapısı ve biçimine açıklama getirilmiştir.

Çorlu-Kenti Örnek Çalışma Alanının 1970-1999 Tarihleri Arasında Gelişme ve Araştırmanın Metodolojisi

Çalışmada kentsel yerleşim için örnek alan olarak, 1980'lerden başlayarak özellikle 1990'lardan sonra İstanbul metropoliteni etki alanında kalan Çorlu kenti seçilmiştir. İstanbul sanayinin desantralizasyonu sonucunda metropoliten alan dışında yer seçen çok sayıda sanayi kuruluşu, Çorlu kenti ile bütünleşen yakın çevrede; İstanbul, Tekirdağ, Çerkezköy, Edirne olmak üzere 4 doğrultudaki ulaşım aksları üzerinde yer seçmiştir (Şekil 1).

Bu çalışmada, Çorlu kentsel yerleşiminin çeperinde arazi kullanımında dönüşüm sürecini tespit çalışması için örnek çalışma alanı olarak Çorlu-Edirne (E-5) karayolunun Çorlu-Büyükkarıştıran koridoru seçilmiştir. Bu koridorun gelişim süreci, İstanbul sanayinin desantralizasyonu sonucu bu bölgeye gelen sanayinin bu bölgede kent merkezine göre atlamalı olarak yerleşmesi ile başlamıştır.



Şekil 1. Gelişim süreci içinde Çorlu kentinde yerleşim alanlarının dağılımı

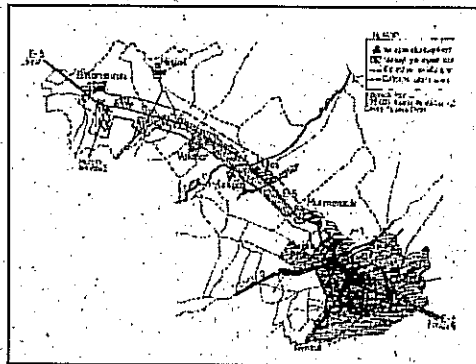
Örnek olarak seçilen bölge, Çorlu merkezden başlayan ve Lüleburgaz'a bağlı Büyük- karıştıran sınırları arasında toplam 32 kilometrelik karayolunun her iki tarafında beşyüz metre olmak üzere bir kilometre genişliğinde bir koridoru kapsamakta olup, yaklaşık 3455 Ha'dır (Şekil 2: Örnek çalışma alanı).

Örnek çalışma alanına çeşitli belediye sınırı içi ve dışında kalan 7 bölge girmektedir. Bu yerleşmeler (bölgeler) merkezden uzaklıklarına göre sırasıyla; Çorlu kenti belediye alanı içinde kalan Sağlık Mahallesi ile Çorlu'ya bağlı Marmaracık beldesi belediye alanı (1999'da belediye oldu), Ulaş beldesi belediye alanı (1992'de belediye oldu), Kırkgöz ve Vakıflar köyleri ile Misinli beldesi belediye alanı ve ayrıca Lüleburgaz'a bağlı Büyükkarıştıran beldesi belediye alanının (1988'de belediye oldu) bir kısmını kapsamaktadır. 7 bölgede toplam parsel sayısı 1819 olup, araştırmaya tüm parseller dahil edilmiştir. Söz konusu koridor kapsamında örnek alanda %100 tespit çalışması yapılmıştır ve araştırmada kent merkezine uzaklıklarına göre bölgeler, gelişme süreçlerindeki farklılıkların tespit etmek amacıyla bu çalışmada karşılaştırmalı olarak ele alınmış olup Çorlu merkeze göre Sağlık ve Marmaracık çevre, Ulaş ve Kırkgöz yakın çeperde, Vakıflar,

Misinli ve Büyükkarıştıran ise çeperde yer almaktadır.

Araştırma bölgesindeki gelişme süreçleri 1970-99 dönemi boyunca, sanayileşme ile hızla büyüyen bir kent içerisinde gerçekleşmiştir. Kentin bu hızlı büyümesi ve genişlemesinin bir sonucu olarak 1970'lerden 1980'lere kadar kent çevre ve çeperinde yer alan 7 bölgedeki tarım arazisi 1980'lerden sonra endüstriyel kuruluşların kent çeperinde yer seçimleri ile gelişmeye başlamıştır.

Araştırma koridoru üzerinde bulunan bölgeler, atlamalı gelişim ile 1980'lerde boş alanlar haline almışlardır. Gelişimin yavaş olduğu bu dönem sürecinden sonra 1985 sonrasında ve özellikle de 1990'dan sonra bu alanlar üzerinde hızlı gelişme



Şekil 2: Örnek Çalışma Alanı

PLANLAMA
2001/1-2

süreci başlamış ve halen devam etmektedir. Araştırma bölgesindeki arsalar tüm kentsel gelişme sürecini (planlama, altyapı, binaların inşası ve tarımsal arsadan kentsel arsaya dönüşme esnasında her türlü dışsallığı kapsayan çevre alanın kentsel bir yerleşim haline gelmesi vb) henüz tamamlanmamış olmakla birlikte bölgede 2 dönemli bir kent gelişme yapısı sergilenmiştir. İlk dönemde atlamalı gelişimler kent merkezi ile aralarında boş alanlar bırakmış, ikinci dönemde ise kent içi boş alanlar gelişmeye başlamıştır.

Araştırma Metodolojisi

Bölgelere göre arazilerin tescil tarihi başlangıç kabul edilerek, bu tarihten temmuz 1999 tarihine kadar olan süreç içerisinde, yürütülen araştırma boyunca 4 tip veri toplanmıştır. Bunlar; arsa sahipliğinin aktarılması süreci, arsa fiyatlarının değerlendirilmesi süreci, arsa sahipleri ve geliştirici stratejileri, kent planlaması için genel idari ve yasal mevzuat ve çalışma alanlarının planlaması süreci ile ilgili verilerdir.

Örnek Çalışma Alanı Çorlu - Büyükkarıştıran (E-5) Koridorunun 1970-1999 Tarihleri Arasında Gelişme Süreci

Araştırmada bölgedeki gelişme süreci, arsa pazarı kuramına dayanarak, atlamalı gelişmenin merkeze olan uzaklığına göre, gelişme evreleri şeklinde ele alınmıştır. Belirli periyotlara göre gelişimin nasıl gerçekleştiği belirlenmiş, kent ile atlamalı gelişim arasındaki boşlukların dolması şeklinde gerçekleşen büyüme yapısında toprak üzerindeki arz ve talebi gerçekleştiren arsa pazarı aktörlerinin davranışının etkisi irdelenmiştir. Öte yandan ilk gelişim evresinden itibaren bu süreç içerisinde arazi fiyatlarındaki dönüşüm belirlenmiştir.

Arsa Pazarı Kuramı modelindeki kabule göre gelişme süreci üç dönem, T_0-T_1 , T_1-T_2 ve T_2-T_3 olarak gerçekleşmektedir. Ancak araştırma bölgesindeki arsalar tüm gelişme sürecini tamamlamamışlardır. Bölge T_0-T_1 sürecinden geçip, T_1-T_2 sürecinde bulunmakta olup henüz T_2-T_3 süreci gerçekleşmediğinden bu araştırmada bölgedeki gelişimde iki dönem değerlendirilmeye alınmıştır.

• T_0-T_1 I. Dönem,

• T_1-T_2 II. Dönem,

olmak üzere. T_0 araştırma bölgesindeki arsaların tescil edildiği zamanı; T_1 , atlamalı olarak gelişmenin olduğu zamanı; T_2 , atlamalı gelişim ile merkez kent arasındaki aralarda gelişmenin başlangıç zamanı; T_3 , atlamalı gelişimi ile merkez kent arasında ki boşlukların dolduğu zamanı verir.

Bölgeler kent merkezine uzaklıklarına göre gelişme süreçlerindeki farklılıkların tespit edilmesi amacıyla bu çalışmada karşılaştırmalı olarak ele alınmıştır.

Arsaların Tescili -İlk Arazi Sahipliliği- Böl- gelere Göre Çeşitli Tarihlerde Tescil Edilen İlk Kadastral Parseller

Bölgelerdeki arsalar, 1970 yıllarından sonra değişik tarihlerde tescil görmüştür. Araştırmaya giren 7 bölgede, toplam 1819 parselin % 90,7'si köyden kişilere, % 9,3'ü dışarıya tescil edilmiştir.

Arsaların Tescilinden İtibaren Mal Sahipliğine Dönüşüm Süreci

Bu süreç daha önce belirtildiği gibi 2 dönemde değerlendirilmiştir.

I. dönem (1971-1985)

II. dönem (1986-Temmuz 1999)

Araştırma kapsamında her bir dönem kendi içerisinde 5'er yıllık alt dönemlere ayrılarak değerlendirilmiştir.

Araştırmada arsaların tescilinden itibaren mal sahipliğine dönüşüm sürecinin tespiti için önce, yıllar ve dönemlere göre bölgelerdeki ortalama arsa satışlarının birbirinden farklı olup olmadığı varyans analizi yöntemiyle test edilmiştir. Yapılan test sonucunda, bütün yerleşimlerdeki ortalama arsa satışlarının istatistiki olarak birbirinden farklı olduğu tespit edilmiştir. Araştırma kapsamında daha sonra bölgeler ve dönemlere göre arsa satış miktarlarının oransal karşılaştırması yapılmıştır.

Araştırma 1970-99 dönemi içerisinde yıllara ve dönemlere göre yapılmış ve her yıl için tek satış tarihi (ilk satış tarihi) değerlendirilmeye alınmıştır.

Dönemlere Göre Araştırma Bölgesinde Arsa Satışlarının Oransal Dağılımı

I. Dönem (1971- 1985)

Arsa satışı ile ilgili dönemlere göre yapılan ve yukarıda ele alınan değerlendirmelerde özellikle Çorlu kentsel merkezine göre, çeperden daha uzakta bulunan arsa satışlarının daha erken dönemde gerçekleştiği ve 1970-85 yıllarını kapsayan I. Dönemde sanayi tesislerinin Çorlu kenti çeperinde yer seçtikleri ve böylece kent çeperindeki (Büyükkarıştıran ve - Vakıflar) arsaların öncelikle gelişime açıldığı ve araştırma bölgesinde atlamalı bir gelişimin yaşandığı tespit edilmiştir.

II. Dönem (1986 - Temmuz 1999)

1986-99 (Temmuz) yıllarını kapsayan II. Dönemde ise sanayileşme ve kentleşmede yaşanan hızlı gelişme ile kent yakın çevresinde yer alan Sağlık Mahallesi ile Marmaracık beldesindeki tarımsal arsalar özellikle kırdan kente göç ile gelen alt gelir gruplarının konut talebini karşılamak üzere parselasyon görecelik, tarımsal alt bölümlere ayrılarak ve ya kentsel planlama yoluyla, gelişime açılmıştır.

Vakıflar ve Büyükkarıştıran bölgeleri başta olmak üzere, araştırma bölgesi içerisindeki diğer bölgelerde de yer alan sanayi tesislerinin ise, araştırma bölgesi içerisindeki parsel sayıları ve alanlarına göre oranları değerlendirildiğinde, önemli sayılabilecek oranda yer seçimleri ile bu bölgelerdeki arsalarında gelişime açıldığı tespit edilmiştir.

Böylece I. Dönemde atlamalı gelişim ile boş bırakılan arsalar II. Dönemde gelişmeye başlamıştır. Bölgede yaşanan gelişim olgusu, gelişmekte olan ülkeler metropolleşme sürecinde yaşanan büyüme ve gelişme hareketinin benzerini sergileyen örneklerden biridir. Türkiye'nin de içinde bulunduğu gelişmekte olan ülkeler, metropolleşme sürecini bir sanayi kentinde yaşanan dönüşüme benzer bir şekilde yaşamadığı için, metropolleşme olgusu bir planlı bir desantralizasyon hareketi sonucu değil, modern teknoloji ile üretim yapan imalat sanayi kuruluşlarının ve kırdan kente göç olgusu ile metropoliten alana gelen kır-kent kökenli toplumun doğrudan çevrede yerleşmesi ile olmuştur.

Az bir süre farkı ile sanayi ve konut fonksiyonları gelişmiştir. Türkiye'de gözlenen bu gelişme çizgisine uygun olarak Çorlu'da da benzer bir gelişme olmuştur. Ve daha öncede değinildiği gibi İstanbul'da sanayinin desantralizasyonu sonucu,

sanayi düzensiz bir şekilde Çorlu kenti çeperinde yerleşmiş, hızlı kentleşmenin yol açtığı nüfus artışı sonucu ise alt gelir grupları kent çevresinde yer seçmişlerdir. Böylece kent çeperi ve çevresindeki tarımsal topraklar gelişime açılmıştır.

Araştırmada ikinci dönemi kapsayan 1986-99 yılları, bölgelerde en fazla satış yapılan dönem olmuştur. Bu dönemde araştırma bölgesinde yer alan tüm bölgelerdeki arsaların gelişimi ile atlamalı gelişimin arasında kalan boş alanlarda gelişme başlamış ve bu alanlar dolmaya başlamıştır.

Örnek Çalışma Alanında Planlama Aşamalarına Göre Parsel Satışı

Araştırma bölgesi olarak seçilen Çorlu-Büyükkarıştıran bölgesi, İstanbul'da sanayinin desantralizasyonu nedeniyle bu bölgeye kayan sanayi girişimlerinin, kaynak, insan gücü ve verimli tarım topraklarının kaybına neden olması nedeniyle, bu bölgedeki gelişmeleri disiplin altına almak amacıyla Bayındırlık İskan Bakanlığı tarafından bölgenin 1/25 bin ölçekli çevre düzeni planı hazırlanmış ve 1993 tarihinde onaylatılmıştır (Çakan, 1996).

Bu bölgenin Tekirdağ Valiliği tarafından hazırlanan, Lüleburgaz'a bağlı Büyükkarıştıran dışında kalan bölgenin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli imar planları ise 1996 tarihinde onanmıştır.

İmar planı dışında kalan alanlarda ise uygulama, ön izin ve mevzi imar planı ile gerçekleştirilmektedir.

Plan dönemine göre bölgedeki parsel satışı değerlendirilmesinde, bölgedeki toplam parsel satışının % 84'ünün plan dönemi öncesinde gerçekleştiği görülmektedir. Bölgelere göre yapılan oranlamada buna yakın değerdedir. Bu durum, plansız olarak gelişen bölgenin sonradan planlama yoluyla düzen altına alınmaya çalışılması ile ilgili örneklerden biridir.

Ayrıca planlama aşamasına göre birim zamandaki standartlaştırılmış değer olarak yıllık arsa satış miktarları karşılaştırılmıştır. Planlama aşamasına göre tüm bölgelerde yıllık arsa satış miktarlarına göre yapılan değerlendirmede 4 yıllık dönemin (1996-1999) ortalama yıllık satış miktarı 83 adet olup, planlama dönemi öncesi 25 yıllık dönemin (1971-1995) ortalama yıllık arsa satış miktarı ise 69 adettir.

Türkiye'nin de içinde bulunduğu gelişmekte olan ülkeler, metropolleşme sürecini bir sanayi kentinde yaşanan dönüşüme benzer bir şekilde yaşamadığı için, metropolleşme olgusu bir planlı bir desantralizasyon hareketi sonucu değil, modern teknoloji ile üretim yapan imalat sanayi kuruluşlarının ve kırdan kente göç olgusu ile metropoliten alana gelen kır-kent kökenli toplumun doğrudan çevrede yerleşmesi ile olmuştur.

Buna göre planlama dönemi sonrasında yıllık satış miktarında ortalama %20 oranında artış görülmektedir. Ancak bu artış oranı dönemler arasındaki süreç farklılığından kaynaklanmaktadır. Planlama dönemi öncesi 25 yıllık dönemin son 15 yılında (1981-95) yıllık arsa satış miktarı, planlama dönemi sonrasındaki dönemden (1996-1999) daha yüksek ise de ilk 10 yıllık dönemde (1971-80) henüz Çorlu'da kentleşme ve sanayileşme hız kazanmadığı için arsa satışlarının düşük seviyede gerçekleşmesi nedeniyle bu dönemdeki düşük satış oranı 25 yıldaki yıllık ortalama satış oranını da düşürmektedir.

Örnek Çalışma Alanında Bölgelere Göre Arsa Satışının Yapıldığı Yer

Arazinin tescilden itibaren mal sahipliğine dönüşüm süreci içerisinde bölgelere göre, satışın yapıldığı yerin değerlendirilmesinde Sağlık Mahallesi ve Marmaracık'ta sanayiciye arsa satışı diğer bölgelere göre daha düşük orandadır. Bunun nedeni, bu bölgelerin kentsel merkeze yakın olmasından dolayı ağırlıklı olarak kırdan kente gelen nüfusun (özellikle alt gelir gruplarının) konut alanı olarak kullanımından ileri gelmektedir.

Ulaş'ta sanayi tarafından kullanılan arsanın fazla olmasına karşın, sanayiciye arsa satışı oranının düşük çıkması, sanayicinin miras nedeniyle bölünmüş tarımsal arsayı genellikle yerel aracı aracılığıyla (muhtar, emlakçı veya bölgede tanıyan kişi) toplaması veya belli bir hisseye girip daha sonra şüyuun izalesi davası açarak arsaları toplamasından ileri gelmektedir.

Kırkgöz, Vakıflar, Misinli ve Büyükkarıştıran'da gerek sanayiciye, gerek dışarıdan yatırımcıya ve gerekse köyden arsa sahibine veya yatırımcıya satışı yapılan arsaların oranının yüksek olması, ağırlıklı olarak sanayi tarafından kullanılan bu bölgelerdeki arsaların sanayicinin bir taraftan kendisi, diğer taraftan yukarıda açıklandığı şekilde yerel araçlar üzerinden vasıtasıyla toplamasından kaynaklanmaktadır.

Örnek Çalışma Alanında Bölgelere Göre Arsa Satış Şekli

Araştırma bölgesinde yer alan yedi bölgede, arsaların satış şekline göre değerlendirmesinde, bölgede satışı yapılan arsalar üç şekilde satış görmüştür; tam parsel satışı (TPS), hisseli tam satış (HTS), hisseli parsel satışı (HPS).

Bölgede satışı yapılan parseller içinde tam parsel satışının oranı % 84 olarak en yüksek oranda gerçekleşmiş olup, bu bölgede büyük ölçekli kullanımlara ihtiyaç duyan sanayinin büyük arsa talebinden doğmaktadır.

Örnek Çalışma Alanında Bölgelere Göre Arazi Sahipliği Davranışı

Aktif arsa sahipliği kabulü çerçevesinde arsa sahiplerinin arsalarını, fiyatlar kendi beklenti seviyesine yükselinceye kadar elde tutmaları nedeniyle, kentsel yerleşmelerde atlamalı bir gelişimin olduğu kabulünün değerlendirilebilmesi için, araştırma bölgesinde tescil tarihinden günümüze kadar arsa sahipliği davranışı incelenmiştir.

Değerlendirmede bölgelere göre elde tutulan parsel sayıları ve alanın; tüm araştırma bölgesine giren parsellerin oranı ile bölgesindeki toplam alana oranı esas alınmıştır.

Tüm araştırma bölgesine giren parsellerin sayı olarak % 18,47'si ve alan olarak da % 13,17 sahipleri tarafından elde tutulan arsaları oluşturmaktadır.

Arsa sahipliği davranışı açısından değerlendirilen ve arsa sahipleri tarafından elde tutulan arsanın, bölgelere göre parsel sayısı ve alanı olarak karşılaştırmasında, merkezden uzaklığa göre, çevreden çepere doğru, sayı ve alan olarak elde tutulan parsel oranının düştüğü görülmektedir. Bu durum kendi bölgesine göre yapılan değerlendirme dışında, tüm bölgeye göre yapılan değerlendirmede de gözlenmektedir. Bu durum bölgedeki atlamalı gelişimi açıklamaktadır.

Sonuç olarak araştırma bölgesi için gelişimin önce çeperde başladığı, atlamalı bir gelişimin ardından, aradaki boşlukların daha geç bir tarihte gelişime açıldığı söylenebilir. Bu değerlendirmeler bölgedeki aktif arsa sahipliği davranışını geçerli kılmaktadır.

Örnek Çalışma Alanında Arsa Fiyatlarının Gelişimi

Merkezden uzaklıklarına göre tespit edilen arsa fiyat serisinin değerlendirilmesi sonucu arsa fiyatları çok yakın olan bölgeler birleştirilmiş ve buna göre bölgede arsa fiyatları 2 grupta değerlendirilmiştir.

I. Grup; kent çevresi ve yakın çevrenin de yer alan;

II. Grup; kent çevresinde yer alan; bölgeler

Bölgelerde yıllara göre arsaların ortalama cari fiyatları ile toptan eşya fiyat endeksine (TEFE) göre gerçek değerleri tespit edilmiştir. Ve merkeze yakın olan bölgeler ile uzak olan bölgeler karşılaştırılmıştır.

Arsa fiyatı serisinden başlangıç döneminde uzak bölgelerdeki çevredeki arsa fiyatlarının daha ucuz, kente yakın bölgelerde daha pahalı olduğu, ilerleyen yıllarda ise çevreden çevreye ve merkeze doğru giderek dengelendiği, hatta 1985 sonrasında bu dengenin az bir farkla da olsa çevre lehine değiştiği görülmektedir.

Öte yandan, ilerleyen yıllarda cari fiyatlar yükselirken, gerçek değerler (enflasyondan arınmış) düşüş göstermiştir. Bunda tarım ürünlerinin fiyatlarının düşmesi ve bu nedenle arazi sahiplerinin arazilerini işlemeyerek elden çıkarmak üzere beklemleri temel etkindir. Bugün E-5 karayolu üzerinde büyük çoğunluğu işlenmeden boş bırakılan ve üzerinde "Satılık tarla-Satılık arsa" ilanı yazılı tarlalar bunun en somut kanıtıdır.

Araştırma Bölgesinde Atlamalı Gelişim Örneğinin Model Çerçevesinde Değerlendirilmesi

Örnek alanda atlamalı gelişim örneğinin kent büyüme modeli çerçevesinde değerlendirilmesi yapılmıştır. Örnek alanda analiz iki dönemli büyüme yapısına göre yürütülmüştür. Şekil 3 iki dönemin kronolojisini ve dönemleri ayıran olayları göstermektedir.

T₀; Araştırma bölgesindeki arsaların tescil edildiği zamanı kapsar. Bölgeler değişik tarihlerde -1971-77 arası- tescil görmüştür.

T₁; Sanayinin kent çevresindeki- başta Büyük-karıştıran ve Vakıflardaki arsalar olmak üzere-

yer seçimi ile atlamalı bir gelişimin olduğu zamanı göstermektedir. (1975-80 dönemi)

T₂; Atlamalı gelişim ile merkez kent arasındaki boş arsaların gelişiminin başlangıcı olup, T₃ ise tüm arsalarda gelişimin tamamlandığı desantralize olmuş yerleşimlerin merkez kentle birleştiği dönemdir.

T₁-T₂ arasındaki dönem I. Periyod, T₂-T₃ arasındaki dönem ise ikinci periyodu kapsamaktadır. Araştırma 1971-99 Temmuz dönemini kapsamakta olup, T₁-T₂ dönemini içermektedir. Kentte II. dönem henüz tamamlanmamıştır.

Şekil 4'de ise, Çorlu'da örnek alan olarak seçilen E-5 Koridorunda, iki dönemli gelişme yapısını; kent mekanında göstermektedir.

Kent mekanı, kent merkezi, çevre ve çevre olmak üzere üç bölüme ayrılmıştır. Kent merkezi, kentin planlanmış ve gelişmiş bölümüdür. Kent merkezi T₀'dan T₂'e kadar geçen zamanda büyür; T₀-T₁ arasında kenarları etrafında genişleyerek büyür. T₁-T₃ arasında ise atlamalı gelişimler ve boş alanların doldurulması ile büyür.

Çevre, kentsel büyümenin beklendiği ve bu nedenle geçiş kullanımının bulunduğu kent parçasıdır. Kent çevresindeki tarım arsaları kentsel gelişimlerle bölünmüştür ve tarımsal üretim olgunlaşma aşamasındadır. Kent çevresi T₀'dan T₁'e kadar kent çevresi yönündeki atlamalı gelişimlerle dışarı doğru büyür. Çevre, kent çevresini kuşatan tarımsal alandır.

Araştırma bölgesindeki bölgelerin gelişim süresi, bu yapıya göre gelişmiştir.

T₁'de atlamalı gelişimin başlaması ile birlikte kent; merkezden daha uzak noktalara doğru düşük yoğunlukla gelişmeye başlar. Kent merkezi ile atlamalı gelişim arasındaki kalan boş alanlar T₂ zamanında gelişir. Şekil (4)'e göre T₃'de kentin

T ₀ (1971-77)	1. Dönem Kent içi boş alanlar		2. Dönem Kent içi boş alanların gelişimi
	T ₁ (1980)	T ₂ (1985 sonrası)	T ₃ (2010)Gelecek zaman
Çorlu'da hızlı sanayileşme ve kentleşme sürecinin başlangıcı	Sanayinin kent çevresinde (B.Karıştıran-Vakıflar v.d.) yer seçimi ile atlamalı gelişim	Hızlı sanayileşme ve kentleşme nedeniyle, merkez ile atlamalı gelişim arasındaki boş alanların gelişmesi ve rant artışı	Çevre Düzeni Planı (1993) 2010 yılı nüfus projeksiyonuna göre desantralize yerleşimlerin merkez kentle birleşmesi

Şekil (3) Araştırma bölgesinde ki iki dönemli büyüme yapısı

siniri T_2 ve T_3 arasındaki alansal büyümenin toplam miktarının ilerideki genişlemeye yönelik verdiği izlenime göre daha az olup, kent merkezine daha yakın olacaktır. Çünkü bu dönemde kent içi boş alanlar doldurulacaktır.

Kaynaklar

- Ak, İ., (1981), Metropolleşme Sürecinde Türkiye ve İzmir Örneğinde Çözüm Araştırması, İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi Doktora Tezi, DPT Sosyal Planlama Dairesi Araştırma Şubesi Yayını, Ankara.
- Alonso, W., (1964), Location and Land Use, Toward A General Theory of Land Rent, Harvard University Press, Cambridge, Massachusetts.
- Barnard, C. H., (1981), The Urban Fringe Land Market; A Contributor to Discontiguous Urban Growth, Unpublished.Ph. D Thesis, Washington State University, Department of Agricultural Economics.
- Çakan, K., (1996), İstanbul Metropolitan Alanında Arazi Kullanımı Planlama Sorunları ve Bazı Öneriler, İstanbul 2020 Sempozyumu Bildiriler Kitabı, İTÜ Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü.
- Diren, M., (1994), İstanbul'un Bilinci Belirleyici Olacak, İstanbul Dergisi, Tarih Vakfı, Yayınları, 8, s. 46.

Gülöksüz, E., (1998), The Role of Landowner Behaviour in the Growth Pattern of Cities, The Middle East Technical University, Ph. D. Thesis.

Mills, E., (1969), The Value of Urban Land, The Quality of the Urban Environment, ed., Hervey S. Perloff, Washington.

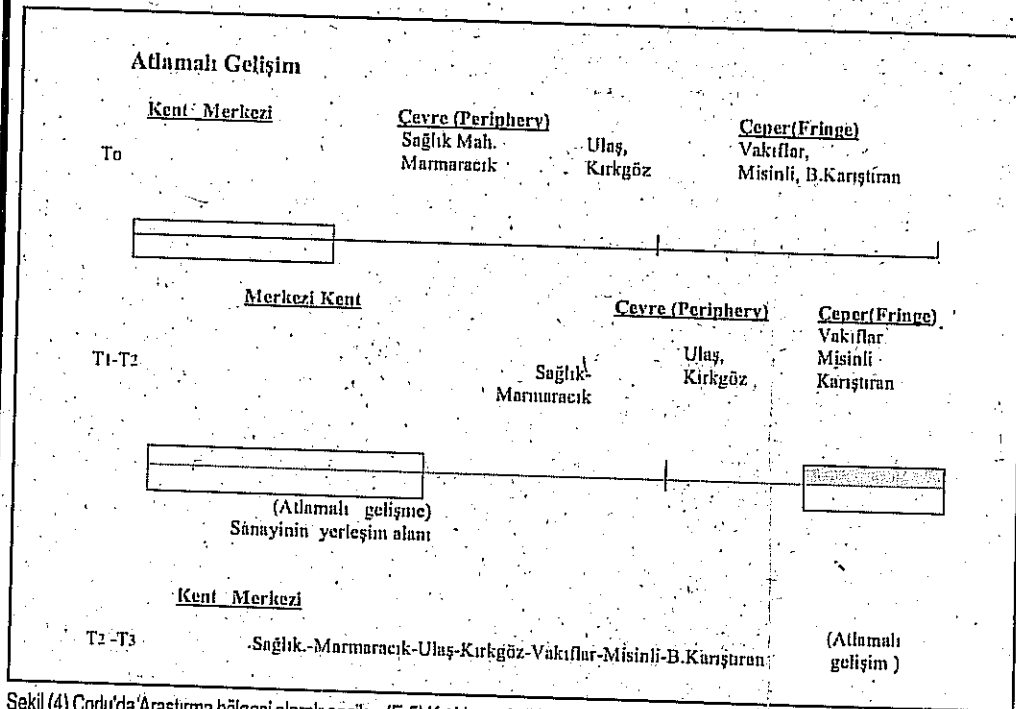
..... (1981), Growth, Speculation and Sprawl in a Monocentric City, Journal of Urban Economics, 10= 201-226.

MUTH, R. F., (1961), The Spatial Structure of the Housing Market, Papers and Proceedings of the Regional Science Association, Vol. 7, pp. 207 - 220.

..... (1969), Cities and Housing the Spatial Pattern of Urban Residential, Land Use, The University of Chicago Press, Chicago and London, p.2

Sazak, Ş., (2001), Metropolitan Kentin Etki Alanında Kalan Kentlerin Çeperindeki Arsaların Dönüşüm Süreci- Çorlu/Büyükkarıştıran Örneği, Trakya Üniversitesi Araştırma Projesi, TÜAF 242, 2001.

Türel, A. ve GÜNEY B., (1986), Ankara Metropolitan Alanında Yerleşme Deseni, Ankara 1985'ten 2015'e, Ankara Büyükşehir Belediyesi, EGO Genel Müdürlüğü, s.115.



Şekil (4) Çorlu'da Araştırma bölgesi olarak seçilen (E-5) Koridorunda iki dönemli gelişme yapısı.