

# Kahramanmaraş Kent Periferisinde Arazi Sahiplerinin Arazi Kullanım Davranışları

Mehmet Celâl GÜLTEKİN<sup>i</sup>, Hatice Genç KAVAS<sup>ii</sup>

**Atıf/©:** Gültekin, M.C., Genç Kavas, H. (2014). Kahramanmaraş kent periferisinde arazi sahiplerinin arazi kullanım davranışları. *Mukaddime*, 5(1), 113-132.

**Özet:** Bu araştırma spekülasyon kavramının Kahramanmaraş kent alanındaki etkilerini ölçmeyi amaçlamaktadır. Bu amaçla farklı mesafelerdeki topraklarda toprak sahiplerinin arazi kullanım kararlarını verirken ne tür etkenlerle hareket ettikleri istatistiksel yöntemlerle incelenmiştir. Elde edilen bulgular çalışmanın hipotezleri doğrultusunda analiz edilmiştir. Çalışmanın sonucunda arazi sahiplerinin arazi kullanım kararlarını verirken beklentileri doğrultusunda hareket ettikleri tespit edilmiştir. Beklentilerine arazinin şehir içerisindeki konumu, yerel yönetim yatırım kararları ve arazi sahibinin sosyo-ekonomik ve demografik özelliklerinin etki ettiği görülmektedir. Çalışmada elde edilen bulguların, ülkemizde konuyla ilgili teorik ve uygulama alanlarına katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

**Anahtar Kelimeler:** Kent, kentleşme, kentsel rant, kentsel toprak, arazi kullanımı.



## Behavior of Urban Use Land Owners Kahramanmaras Periphery

**Citation/©:** Gültekin, M.C., Genç Kavas, H. (2014). Behavior of urban use land owners Kahramanmaras periphery. *Mukaddime*, 5(1), 113-132.

**Abstract:** This study aims measuring the impact of speculation in Kahramanmaraş urban area. For this purpose, what factors influence the land-use related decisions of landowners in various distances were examined via statistical methods. The obtained findings were analyzed in accordance with the hypotheses of the study. At the end of study it has been detected that landowners act in line with their expectations while making land-use related decisions. It is seen that the location of the land in the urban area, local administration investments decisions and socio-economic and demographic characteristics of landowners influence their expectations. The findings obtained in this study are expected to contribute to the relevant theoretical and practical areas in our country.

**Keywords:** Urban, urbanization, urban rent, urban land, land use.

<sup>i</sup> Öğr. Gör., Mardin Artuklu Üniv., Nusaybin MYO, Dış Ticaret Bölümü, mehmetcelalgultekin@artuklu.edu.tr.

<sup>ii</sup> Öğr. Gör., Mardin Artuklu Üniv., Nusaybin MYO, Dış Ticaret Bölümü, haticegenc@outlook.com.

## Giriş

Sanayi devrimiyle beraber gerçekleşen ekonomik büyüme kırsal alandan kentsel alana göçü ve kentlerde mekânsal büyümeyi beraberinde getirmiştir. Bunun sonucunda kent çevresindeki kırsal veya boş alanlar kentsel alana dönüşmüş ve kentsel saçaklanma olarak adlandırılan oluşumlar meydana gelmiştir (Karakayacı & Karakayacı, 2012: 108). Bu alanlarda zaman içerisinde bir takım yapısal dönüşümler yaşanmıştır. Bu dönüşümlerde saçaklanma alanları kırsal alan özelliklerini yitirmemekle beraber kentsel alan özelliklerine de tam olarak sahip olamamışlardır. Bunun sonucunda kent çevresinde kontrolsüz ve sağlıksız yerleşim yerleri ortaya çıkmıştır.

Kentlerde yoğun bir şekilde gerçekleşen bu alansal genişleme temel üretim girdilerinden biri olan toprağı - sahibine sağladığı değer artışlarının da etkisiyle - en cazip yatırım araçlarından biri olarak gündeme getirmektedir. Toprağın bir yatırım aracı olarak görülmeye başlanması, onun spekülative bir biçimde kullanılmasına sebep olmuştur. Toprak sahipleri kentsel alandaki rantın tarımsal üretim sonunda elde edilen gelire göre daha yüksek, katlanılacak riskin ise daha az olması sebebiyle, kırsal alandaki topraklarını ileride değerlendirilip kentsel kullanıma özgüleneceği beklentisiyle elde tutmakta ve bu topraklarına arsa stoku gözüyle bakmaktadır (Sezgin & Varol, 2012: 275). Buna ülkede izlenen tarım politikası ve özellikle de tarımsal fiyat ve destekleme politikasının olumsuz etkileri de eklenince tarım topraklarının elden çıkması hız kazanmaktadır (Yılmaz, 2010: 153).

Kentsel rantlar toprak sahibinin toprak kullanım kararını vermesindeki en temel faktörlerden biri olarak karşımıza çıkmaktadır. Toprak sahibi, toprağı bugünkü kullanım değeri üzerinden satın alarak arzuladığı fiyat seviyesine ulaşana dek elinde tutmaktadır. Bu beklentinin düzeyi toprağın şehir içerisindeki konumuna göre değişmektedir. Şehir saçaklarında ya da tarımsal faaliyet alanlarında bulunan toprakların beklentisi daha düşüktür. Çünkü buralarda toprağın dönüşüm olasılığı daha düşüktür. Bu alandaki toprak sahipleri topraklarını kullanma eğilimindedirler (Gülöksüz, 1998: 282).

Kent çevresindeki toprakların rantsal bakımından değer kazanması çeşitli faktörlerin etkisinde gelişmektedir. Bunları arazinin kent merkezine mesafesi, ekonomik üretim alanlarına uzaklığı, ulaşım sistemlerine ve güzergâhlarına yakınlık durumu, çevrelerinde belli bir nüfus birikiminin meydana gelip gelmediği ve kentsel politikalar ile imar planı kararları ve uygulamaları olarak sıralayabiliriz.

Öte yandan kentin yakınında gelişmemiş arazi sahiplerinin beklentileri ise yüksektir. Çünkü bu topraklar her türlü gelişime açık topraklardır. Bu alanları yüksek beklenti alanları olarak da adlandırabiliriz (Gülöksüz, 1998: 283). Kentleşmenin beklendiği alanlardaki topraklar spekülative ve müteahhitler tarafından satın alınarak beklentilmektedir. Dolayısıyla kentleşmenin beklendiği periferideki tarımsal topraklarda, toprağın tarımsal kullanım olasılığı azalacağından çiftçilerin bu alanlara yatırım yapma isteği de ortadan

kalkmaktadır. Bu alanlar, ileride değerlendirileceği düşüncesiyle boş bekletilmektedir. Görüldüğü gibi, beklenti seviyesini belirleyen en temel etken toprağın kent içerisindeki konumudur.

Toprağın değeri, toprağın şehir içerisindeki konumu dışında, yerel yönetimler tarafından sağlanan imar kararları kapsamında yüklendiği işlevle ve dışsal bazı etkenlerle de artabilmekte veya azalabilmektedir (Eceral, Varol & Alkan, 2010). Kent çevresinde yer alan tarımsal toprağın değeri kentin büyümesine paralel artacaktır. Bu büyüme süreci devam ederken çevredeki toprak imar sınırlarına dâhil edilecek ve bu alanda alt yapı ve üst yapı çalışmalarının başlamasıyla toprağın değerinde bir artış daha gerçekleşecektir. İmar kararları verilen diğer parsellerde yaşanan inşaat faaliyetleri de ilgili arazinin değerinin tekrar artmasına sebep olmaktadır. Tüm bu süreçler araziden elde edilecek rant miktarının artmasına ve arazi kullanım kararlarının da bu rantı elde etme güdüsüyle farklılaşmasına sebep olmaktadır. Bu çalışmaya ilk önce konuya zemin teşkil edecek teorik çerçevenin belirtilmesiyle başlanacak ardından araştırma alanı tanımlanacaktır. Çalışmanın metodolojisinin belirtilmesinin ardından söz konusu hipotezler test edilecektir.

### 1. Kavramsal Çerçeve

Bu çalışmada metropoliten kentin etki alanında kalan, çevrelerinde gerçekleşen arazi dönüşümünde toprak sahiplerinin toprağı kullanım kararlarını verirken ne tür faktörlerle hareket ettikleri açıklanmaya çalışılmaktadır. Bu bölümde toprak sahiplerinin toprağı kullanım davranışlarıyla ilgili teorik bir çerçeve önerisini içermekte olup öncelikle Von Thünen (1826) ve Sinclair (1967)'in kuramsal yaklaşımları doğrultusunda ilgili literatürden yararlanılarak, ampirik analizde kullanılacak kuramsal bir çerçeve çizmesi amaçlanmaktadır.

Kentlerin mekânsal olarak hızla büyüyen geniş alanlara yayılmasıyla kent çevresinde bulunan boş veya kırsal alanlar kentsel alana dönüşmüş ve kentsel saçaklanma olarak adlandırılan oluşumların meydana gelmesine neden olmuştur. (Karakayacı & Karakayacı, 2012: 108). Bu dönüşüm tarımsal toprakların kentsel kullanışa özgülenmesi şeklinde başlamıştır. Tarım alanlarının kentsel kullanıma konu olması arazi kullanımı ile arazi değerleri arasındaki ilişkiyi önemli kılmıştır. Araziler daha fazla gelir sağlama amacıyla spekülasyona konu olmaya başlamıştır. Arsa spekülasyonunun kaynağında ise gelecekte daha fazla rant sağlama güdüsü yatmaktadır. Bu noktada rantı tanımlamak yararlı olacaktır.

Rant deyince akla ilk olarak "toprak rantı" gelmektedir. Toprağın kıt olması dolayısıyla, toprak sahibinin kısa veya uzun dönemde sağlayacağı bir rant olacaktır. Kıtlıktan doğan bu ranta "kıtlık rantı" adı verilir. Spekülasyonda ise arsanın kullanım değerinden ziyade değişim değeri ön plandadır. Spekülasyonun temelini oluşturan değişim değeri, arz ve talep tarafından belirlenen gerçek bir fiyat değil de beklentilerin meydana getirdiği bir değer olduğundan, kentin mekânsal gelişimini tarih boyunca etkileyebilmiştir (Altıntaş & Marin, 2004: 11).

Kentsel modeller ile ilgili ilk çalışmalar daha çok arazi kullanım kararı ile arazi değerinin ilişkisi üzerinedir ve arazi değerleri değiştikçe yoğunluğun da değişeceği savunulur. Modeller, kent merkezinden uzaklıkla kentsel yoğunluğun ilişkilendirildiği basit bir formda ele alınırken (Alonso, Muth v.d.), sonraları yoğunluk farklılaşmaları ile ulaşım maliyetleri ve rantlar arasındaki ilişkiler üzerinde durulmuş, kentsel büyüme hızı ile yoğunluk arasındaki ilişki araştırılmış, uzaklık ve zamana bağlı olarak konut alanları dağılım süreci vb. incelenmiştir.

Geleneksel yer seçimi kuramlarında kentin belli bir zaman kesitinde değişmeyen bir yapıda olduğu varsayılır. Kentin zaman içinde dinamik bir gelişme gösterdiğinin dikkate alınmaması, geleneksel yer seçimi kuramlarının en çok eleştirilen yönlerinden biri olmuş ve zamanla dinamik modeller geliştirilmiştir. Statik ve dinamik modellerde kentin yapısı farklıdır. Statik bir tek merkezli kent modelinde, işyerlerinden (kent merkezinden) uzaklaşıldıkça parsel büyüklükleri artarken yoğunluk da kent merkezinden uzaklığa bağlı olarak azalır. Tek değişken olarak ele alınan hane halkının, ulaşım maliyetlerini en aza indirmek amacıyla kent merkezine yakın yerlerde konumlanmak isteyeceği varsayılır. Kent merkezinden uzaklaşıldıkça araziden elde edilen rant düşer. Bu, kent merkezine yaklaşıldıkça arazi kullanımlarının yüksek rant getirmesi ve yoğunluğun artması anlamına gelir. Arsa başına daha fazla rant üreten ticari kullanımlar kent merkezinde konumlanırken daha az gelir getiren konut alanları, çalışma alanlarının bitiminden başlayarak tarımsal kullanım alanlarına doğru gelişir. Dinamik modelde yoğunluk, gelişim sürecindeki ekonomik koşullara bağlıdır. Örneğin, zaman içinde gelirlerdeki artışların ya da ulaşım maliyetindeki düşüşlerin kentsel gelişimde önemli olacağı savunulur (Özcan, 2006: 75-76).

Kalkınmanın mekânsal organizasyonu üzerinde açıklamalarda bulunan Tümertekin ve Özgüç (2012) ise teknolojiye gelişmiş ülkelerin pazar merkezlerinin ya da merkezi yerlerin oluşturduğu ağın, üretici ile tüketiciler arasındaki düzenli mal ve hizmet değiş-tokuşunu kolaylaştıracak şekilde geliştiğini ve mekânın bu sistematik organizasyonunun ekonomik uzmanlaşmayla beraber ekonomik bölgelerin gelişerek büyüdüğünü belirtmektedirler (Tümertekin & Özgüç, 2012: 60).

İstihdam ve ulaşım analizini konu alan çalışmasında Keskin (2007: 55) kent merkezine yaklaşıldıkça iş yeri sayısının ve istihdamın artmasının arazi değerlerinin de artmasına sebep olduğunu ifade eder. Ona göre hizmet, finans, ticaret ve küçük imalat işyerleri daha çok kent merkezinde bulunur ve daha küçük alanlarda faaliyet gösteren işletmeler daha yüksek kira öderler. Ulaşım maliyetleri ile kira giderleri ve rant arasındaki ilişkiye değinen Akal'da bireylerin ulaşım maliyetlerini en alt seviyeye çekmek amacıyla kente yakın alanlarda oturduklarını ve böylece daha fazla kira ödemeye katlandıklarını ifade eder (2006: 3). Bu tercihin sonunda ulaşım maliyeti ile arazi değerleri arasında bir ikame etkisi veya takas meydana gelir. Dolayısıyla merkezi iş alanından

uzaklaştıkça rant ve konut fiyatları düşer. Tüm bu varsayımlar statik toprak fiyatı kuramının gereği olan tek merkezli kent modelinin gereğidir.

Kentin gelişim seyrini ve toprağın kent içi değerini etkileyen unsurlardan biri de - özellikle son 10 yılda hızla artmakta olan - toplu konut faaliyetleridir. Temel amacı belediyelerle işbirliği içerisinde rant kaygısı olmadan şehirlerimizin yenilenmesi, afet riskinin azaltılması ve insanlarımızın daha iyi ortamlarda yaşamlarını sürdürmeleri için çalışmalar yapmak olan TOKİ'nin çalışmaları şehrin gelişim seyrine ve arazinin değerine ciddi anlamda etki etmektedir (Karabel, 2014: 7). TOKİ'nin, son 10 yıllık dönemde 615 bin sosyal konut ürettiği; buna ek olarak yaptığı hastaneler, okullar, spor salonları da düşünülürse şehrin gelişim seyrindeki etkisi daha iyi anlaşılabilir olur.

TOKİ bir yandan dar gelirli kesimler için ürettiği konutlarla yeni gecekonduların oluşmasına engel olmaya çalışmış bir yandan da gecekondular ve kaçak yapı alanlarını dönüştürmeye yönelik Kentsel Dönüşüm Projeleri başlatmıştır (Karabel, 2014: 15). Kentsel dönüşümde amaç esas olarak gecekonduların yaşanabilir alanlara dönüştürülmesi olmalıdır. Keleş bunun böyle olmadığını ve dönüşümün amacının dışına çıktığını böylece kentsel dönüşümün amaçlarının da son derece genişletilmiş olduğunu belirtiyor. Keleş ayrıca kentsel dönüşümden rant yaratma ve paylaştırma aracı olarak yararlandığını belirtmektedir. TOKİ'nin projelerinin kent planının bütünlüğü içinde değil, proje bazında yapıldığını ve proje bazında yapılan toplu konutlar, siteler, kentin imar planı bütünlüğünü bozduğunu belirtmektedir.<sup>1</sup>

Bu noktada kent merkezinden farklı mesafelerdeki topraklar üzerinde özellikle tarımsal toprak sahiplerinin toprak kullanım kararlarında ne tür etkenlerle hareket ettiği açıklanması gereken bir soru olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu olguyu açıklamak üzere Von Thünen'in 1810-1863 yılları arasında yaptığı çalışmalara dayanan kuramında "mekân boyutu" önem kazanır. Thünen bu çalışmalarını 1966 yılında "Der isolierte Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie. Fischer" adlı makalesinde derlemiştir. O, geliştirmiş olduğu kuramda izole bir kentte yoğunluk ve ürün seçimi konularına açıklık getirmektedir. Ulaşım maliyetlerinin farklılık göstermesi nedeniyle, pazar alanına yakın olan tarımsal toprak sahipleri, "mevki rantı" elde ederler (Ertürk & Sam, 1995: 168). Üretim ve tüketim alanları arasındaki bağlantılarda uzaklık arttıkça, kuşkusuz yükselen taşıma maliyetlerini de göz önüne almak gerekir. Eğer iki alan hemen hemen aynı ürünü üretme koşullarına sahipse, bunlardan pazara daha yakın olan daha üstündür (Tümertekin & Özgüç, 2012: 168). Thünen'in piyasa süreçlerinin farklı yer seçimlerinin nasıl belirlendiğini gösterdiği modelinde, arazi kiralarn ve toprakların kent içindeki değerini belirleyen birinci faktör; ulaşım maliyetleridir. Dolayısıyla pazardan en uzak mesafede kullanılan arazi rant

<sup>1</sup> Keleş, Ruşen. (2012, 8 Temmuz), Toki Rant Yaratmanın Yeni Adı Oldu, <http://t24.com.tr/haber/prof-keles-toki-rant-yaratmanin-yeni-adi-oldu,207998>, ErişimTarihi:15 Aralık 2014.

kazandırmaz ve diğer araziler ise, pazara olan ulaşım maliyetleri ile paralel rant kazandırır (Sinclair, 1967: 76). Ulaşım maliyetlerinin en az olduğu alanlar kent merkezine en yakın alanlardır. Dolayısıyla bu toprakların değeri diğer topraklardan daha fazladır. Thünen bunu kent merkezini çevreleyen daire biçiminde halkalar olduğunu ve kent merkezine en yakın halkanın içindeki toprağın değerinin en uzak halka içindeki toprak değerinden farklı olduğuna işaret eder.

Thünen arazi veriminin ve taşıma olanaklarının her yerde eşit olduğu varsayımından hareketle arazi kullanımının, birimlerin mekânda aldıkları yerlere ve getiri farklılıklarına göre oluştuğunu düşünmüştür. Bu hesaplamalara göre fiyatı yüksek olan ve taşıma maliyetlerine duyarlı olup yoğun üretime elverişli ürünler (süt ve sebze gibi) merkeze yakın arazilerde yer alacaktır (Kılınçaslan, 2010: 167).

Von Thunen'in modeli, varsayımlarında ele alınan bazı kabullerin gerçekçi olmadığı gerekçesiyle eleştirilmiştir. Von Thünen'in modeline yapılan eleştirilerden biri Robert Sinclair (1967)'in "Von Thünen and Urban Sprawl" adlı çalışmasıdır. Thünen'in tersine Sinclair, şehirdeki pazarlara yakın yerlerde düşük düzeyli tarımsal yoğunluğun egemen olduğunu ve tarımsal yoğunluğun pazarlardan uzaklaştıkça arttığını öne sürmüştür. Sinclair, Thünen'in modelinin gelişmemiş modern soğutma tekniklerine sahip olmayan ülkelerde geçerli olacağını, gelişmiş sanayi ülkelerindeki insan organizasyonlarında ilerleme, gelişen teknoloji ve ulaşım imkânlarının artmasının bu modeli geçersiz kılacağını savunmuştur (1967: 76). Sinclair'in Thünen'in modeline yönelik getirdiği eleştirilerden biri de, Thünen'in kenti statik bir yapıda tek bir nokta olarak tanımlaması ve tek bir pazardan bahsetmesidir. Oysa günümüzde kent dinamik bir yapıda ve dolayısıyla pazar unsuru genişlemiş ve çok merkezli bir pazar sistemi oluşmuştur. Artık ülke ve dünya çapında pazarlar vardır. Thünen ayrıca kentin genişlemesiyle birlikte tarımsal toprakların bir süre sonra kentsel kullanıma ayrılması ihtimalini de göz ardı etmiştir (Sinclair, 1967: 82). Kentin mekansal genişlemesiyle ortaya çıkan spekülasyon ve beklenti tarımsal toprak sahiplerinin toprak kullanım davranışlarında değişikliklere yol açar.

Tümertekin ve Özgüç (2012: s.168)'e göre taşımacılık sistemlerinin gün geçtikçe gelişmesi ve özellikle çeşitli ürünlerin taleplerine uygun araçların işletmeye girmeleri ve buna ek olarak taşıma ücretlerinde de aşırı yükselmenin olmaması hatta daha da ucuzluğa doğru gidilmesi, tarım faaliyetlerinin lokasyonlarını belirleyen unsurlar arasında ulaşımın öneminin azalmasına neden olduğunu belirtmektedir. Tek merkezli kentin yavaş yavaş çok merkezli kente doğru değişim gösterdiği gözlenebilir. Alt merkezlerin gelişimi, araba ile ulaşımın kolaylığı ve müşterilerine yakın olması nedenleriyle ticaretin de bu bölgeleri tercih etmesi ile daha da hızlanır (Mutlu, 2006: 2). Kent mekânında yaşanan bu değişimler, kentsel arazi değerlerine yansır ve arazi değerlerini etkileyen faktörlerin araştırılması, kent mekânına egemen olan güçlerin anlaşılması ile mümkündür.

Kente yakın alanlarda bulunan topraklar kentsel gelişme ile değişim beklentisine girerler. Kente yakın alanlarda bu beklenti daha yüksektir. Şehirden uzaklaştıkça bu beklenti de azalır. Bu beklenti özellikle tarımsal arazi kullanım kararlarında etkilidir. Bu beklentinin yüksek olduğu alanlar kırsal arazilerden daha değerli ve bu tür arazilerin değeri sürekli yükselir. Spekülatörlerin ve müteahhitlerin dikkatini çekmeye başlayan bu yerler, orijinal sahiplerinden satın alınır ve/veya ileride daha fazla kazanacağı hissi ile elde tutulur; bu şekilde, arazi el değiştirmez ya da arazi kentsel kullanıma özgülenir (Sinclair, 1967: 78). Sinclair'ın bu tespiti spekülasyonun bizim çalışmamızın da temel unsurunu oluşturması açısından önemlidir.

Thünen'in modelinde mesafe taşıma maliyetleri önemli bir unsur iken; Sinclair, mesafenin tarım topraklarının değişme beklentisi üzerinde etkili olduğunu savunur. Kentleşmiş alana yaklaştıkça bundan etkilenme olasılığı ve beklentisinin artması, arazinin tarımsal amaçlarla kullanım olasılığını azaltır. Kentleşmiş alana yakınlık ve toprağın kentsel değerindeki artış, tarımsal kullanım değerinde azalmaya sebep olur. Kentten belirli bir mesafe uzaklaştıkça tarımsal üretim gerçekleştirme yoğunluğu da artar (Sinclair, 1967: 78). Sinclair'e göre, tarım alanlarının ileride kentsel kullanıma ayrılacağına dair beklentiler, çiftçileri tarıma yatırım yapmaktan alıkoymaktadır. Ayrıca kiralanan iş gücünün fazlalığıyla birlikte, kentte iş bulup çalışmanın tarımla uğraşmaktan daha karlı olması da toprak sahiplerinin tarımsal üretim kararlarında etkilidir (1967: 81).

Teknolojik gelişmeler, dış ekonomik etkiler Von Thünen'in varsayımlarını yeniden gözden geçirmeyi zorunlu kılıyorsa da, hazırladığı model yüz elli yıldan fazla zaman geçtiği halde, hala coğrafyacıların ilgisini çekmeye devam etmektedir. Von Thünen'in mikro ekonomik ölçekteki modeli artık makro ölçekte uygulamalara da konu olmaktadır. Ayrıca ortaya koyduğu mesafenin ekonomik faaliyetlerin mekânsal kalıplarının gelişmesinde hala yaşamsal bir önem taşımaktadır (Tümertekin & Özgüç, 2012: 436). Tarımsal arazi kullanım kararlarının açıklanması sürecinde Von Thünen'in ve onun teorilerini eleştiren Sinclair'ın teorileri bu süreci ele almaktadır. Dolayısıyla bu çalışmada hem Von Thünen'in hem de Sinclair'ın teorilerinde söz ettiği spekülasyon ve beklenti gibi kavramların tarımsal arazi kullanım davranışı üzerindeki etkileri analiz edilecektir.

## 2. Araştırma Alanının Tanımlanması

Kahramanmaraş tarım inşaat ve endüstri sektörlerinin hızla gelişmesine bağlı olarak artan kent nüfusu ve yerleşim alanı bakımından hızlı büyüme trendindedir. Şehir 14.346 km<sup>2</sup> lik yüzölçümü ile Türkiye'nin 11'nci, tarımsal potansiyeli bakımından da 13'ncü büyük vilayeti durumundadır. 37-38 kuzey paralelleri ile 36-37 doğu meridyenleri arasında yer alır (www.kahramanmarastarim.gov.tr, 10.10.2012). Kent, yaşam koşulları bakımından son derece uygun fiziki ve coğrafya özelliklere sahiptir. Kentin

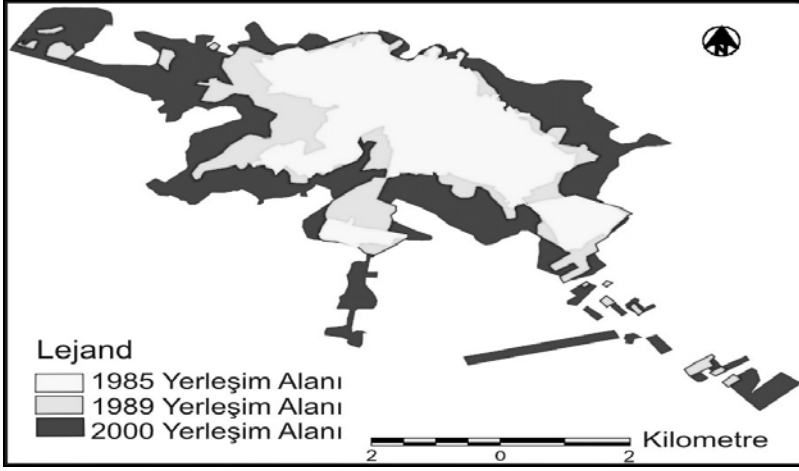
güneyden gelen yolların Anadolu ile bağlantısını sağlayan geçiş güzergahında bulunması Kahramanmaraş'ın önemini daha da arttırmıştır (Karabulut, Küçükönder, Gürbüz& Sandal, 2006: 276).

Kentin fonksiyon alanı artan nüfus ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla zaman içinde değişmekle beraber bugünkü durumunu almıştır. Kahramanmaraş'ta kentsel yapılaşma özellikle son 20 yıl içerisinde hız kazanmıştır. Kentin kuzeyini çevreleyen Ahir Dağı'nın eğimli yamaçları nedeniyle konut yapılaşması özellikle doğu ve batı yönlerine doğru gelişme göstermektedir. 1986 yılında yürürlüğe konulan ek imar planı kentin batıya doğru gelişmesinin önünü açan en önemli etkidir. Yine kentin batı kesimlerinde 1992 yılında planlama çalışmaları başlatılan Kahramanmaraş Organize Sanayi Bölgesi ve 1995 yılında temeli atılan Sütçü İmam Üniversitesi Avşar Yerleşkesi, kentsel yapılaşmanın batıya doğru yayılmasını hızlandıran diğer önemli etkenlerdir (Gürün& Doygun, 2006). Ayrıca 2011 yılında yapılan Adalet Sarayı ve belediyenin Güzel Evler Toplu Konut Projesi de kentin batıya doğru gelişme gösterdiğinin bir diğer göstergesidir.

Şehrin iş ve ticaret alanı tarihi sit alanını içerisine alacak şekilde Kıbrıs Meydanı ile Ulu Camii arasındaki Atatürk Bulvarı'nın her iki yamacında Trabzon Caddesi'nde yoğunlaşmıştır. Bunun yanında Kıbrıs Meydanı çevresi, Boğazkesen Caddesi ile Adana Yolu üzerindeki sebze hali ve odun ambarlarının bulunduğu alanları da kapsamaktadır. Milli Egemenlik Caddesi ile Kıbrıs Meydanı arasında ise iş ve ticaret alanları yoğunluktadır (Karabulut vd., 2006: 281).

Gürbüz, Sandal ve Karabulut çalışmalarında ilin son 15 yıllık periyotta artan nüfus ve şehirleşme sonucu değişim seyrini incelemişlerdir. Çalışmanın sonucunda şehrin gelişim seyri içerisinde batıya doğru bir gelişme trendi gösterdiği Adana, Kayseri ve Gaziantep ulaşım hatları üzerinde kurulan sanayi tesislerine bağlı olarak bu yolların doğrultusunda da gelişimin gerçekleştiği Şekil 1'de görülmektedir. Çalışmada Ahir Dağı yamaçlarını geniş alanları kaplayan bağlar ve zeytinlikler ile verimli ova toprakları üzerinde gelişen kentsel dokunun 15 yıllık dönemde 313,6 ha tarımsal alanın kentleşme nedeniyle kaybedildiğini ve araştırma alanı sınırları içerisinde 2276,2 ha alanı kaplayan tarımsal alanların, yalnızca yapılaşmaya bağlı olarak %13,8 oranında azaldığı ortaya konulmuştur. Yapılan araştırmalar Kahramanmaraş'ın yıllık ortalama %11'lik bir oranda geliştiğini göstermektedir (Gürbüz, Sandal& Karabulut, 2004).





Şekil 1. Şehir Alanının Değişimi (Gürbüz, M., Sandal, E.,K., Karabulut, M., 2004).

### 3. Metodoloji

#### 3.1. Araştırmanın Türü ve Yöntemi

Bu çalışma, tanımlayıcı istatistiksel araştırma niteliğindedir. Tanımlayıcı araştırmalar; olayların özelliklerinin ya da belli bir durumun saptanmasına yönelik araştırmalardır. Bu tip araştırmaların en önemli özelliği, eğilim (davranış) belirleyici olmasıdır. Bu çalışmada anket yöntemi kullanılmıştır. Anket formları 2 bölümden oluşmaktadır. Birinci bölüm arazinin özellikleri ile arazi sahibinin araziyi kullanım kararı verirken ne tür düşüncelerle hareket ettiğini tespit etmeye yöneliktir. Arazinin fiziksel niteliklerini daha doğru tespit edebilmek amacıyla arazi ile ilgili ölçek sorular hazırlanmıştır. Bu ölçekte “kesinlikle katılmıyorum”, “katılmıyorum”, “fikrim yok”, “katılıyorum” ve “kesinlikle katılıyorum” şıklarından oluşan 5 seçenek sunulmuştur. Anketin ikinci bölümü; kişisel bilgiler elde etmek amacıyla oluşturulmuş olup, arazi sahiplerinin yaş, gelir, medeni durum, çocuk sayısı, eğitim durumu ve meslekleri hakkında bilgiler içermektedir. Oluşturulan anketin arazi sahiplerinin düşüncelerini gerçek olarak tarafsızca yansıttığı ve arazi sahiplerinin anketin bütün sorularını anketörün refakatinde, rahat bir ortamda içtenlikle cevapladığı varsayılmıştır. Dolayısıyla arazi sahiplerine ilişkin veriler işlenmiş ve istatistikî testlerle, kavramsal çerçevede sınırlarını çizdiğimiz konu incelenmeye çalışılmıştır. Kent periferisindeki arazi sahiplerinin toprak kullanım davranışlarında ne tür etkenlerle hareket ettiğine ilişkin görüşler, destekleyici bir biçimde istatistiksel verilere dayanarak sunulmaya çalışılmıştır.

#### 3.2. Veri Kaynağı

Bu çalışmada kullanılan veriler, 2013 yılında Doç. Dr. Mehmet C. Marın'ın

“Kahramanmaraş Metropolitan Periferisinde Arazi Kullanımı Davranışı ve Kentsel Gelişme” adlı çalışması kapsamında derlenen veri setine dayanmaktadır. Bu verilerin bir bölümü CBS temelli olup, Kahramanmaraş Kadastro Müdürlüğü arazi kayıtları, Kahramanmaraş Belediyesince çektirilen Ortofoto uydu fotoğrafları ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ve Harita Genel Komutanlığınca çektirilen 1/5000 ölçekli Ortofoto uydu fotoğraflarından oluşmaktadır.

Verilerin ikinci kaynağı ise, söz konusu CBS yönteminin kullanılmasıyla elde edilen örneklem alana uygulanan anketlerden elde edilen bilgilerdir. Bunların derlenmesiyle ilgili bilgiler aşağıda ayrıntılı bir şekilde tartışılmaktadır.

### 3.3. Evren, Örneklem ve Verilerin Derlenmesi

Çalışmanın evrenini, Kahramanmaraş metropolitan kent çeperinde bulunup da, merkezin gelişme etkisi altında kalan bütün araziler oluşturmaktadır. Bu kapsamda verilerin derlenmesindeki süreç aşağıda açıklanmaktadır.

İlk aşamada Kahramanmaraş Kadastro Müdürlüğü'nün arazi kayıtları baz alınarak metropolitan kent sınırları içindeki bütün arazi varlıkları belirlenmiştir. Sonraki aşamada ArcGIS 9.3 ve Netcad 5.2 GIS yazılımlarının da yardımıyla Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi'nden elde edilen Ortofoto Uydu Fotoğrafı, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ve Harita Genel Komutanlığınca sağlanan 1/5000 ölçekli Ortofoto Uydu fotoğraflarının kullanılarak büyükşehir metropolitan alanındaki yapılaşma durumu tespit edilmiştir. Yine bu iki yazılımın yardımıyla, kentsel periferi ve buradaki arazi varlıkları tanımlanmıştır. Kent sınırlarındaki yoğun yerleşim alanları içinde kalan taşınmazlar, örneklem seçimi yapılacak parsellerden çıkarılmıştır. Geriye kalan tarım arazileri ve yerleşime açılacak taşınmazları kapsayan tüm parseller ise idari birimi, ada, parsel, plan, yön ve büyüklük grubu bilgileri ile OpenOffice.org 3.3.0 Calc. hesaplama programına aktarılmıştır.

Bu veri tabanı üzerinden tüm ana-ara yönler ve büyüklük gruplarına göre sekiz yön ve dört büyüklük grubu esas alınarak ( $8 \times 4 = 32$ ) otuz iki gruptuk örneklem seçimi yapılmıştır. Örneklem seçimine toplamda 27.000 parsel girmiş ve her yön grubundan “tesadüfî” yöntemle seçilen 373 adet arsa örneklem alanımızı oluşturmuştur.

Örneklem alanın seçiminde önemli olan diğer bir husus ise, seçilen örneklemin hedef kitle veya evreni mümkün olduğunca iyi bir şekilde yansıtabilmesidir. Bu amaçla öncelikle Kahramanmaraş kent merkezindeki Vilayet Sarayı, merkez kabul edilip 30 km. yarıçapında bir çember çizilerek projenin çalışma alanının sınırı belirlenmiştir. Bu sınır içinde kalan tüm birimlerdeki (mahalle/köy) taşınmazlardan yoğun yerleşim alanı dışında kalanlardan örneklem seçimi yapılmıştır.

#### 4. Araştırmada Test Edilecek Hipotezler

**Hipotez 1:** Merkezi iş alanına uzaklık ile arazinin değerlendirilmesine dair beklenti arasında ilişki vardır.

**Hipotez 2:** Arazi kullanım şekli merkezi iş alanına uzaklığa göre farklılık gösterir.

**Hipotez 3:** Arazi sahiplerinin mevcut arazi kullanım şekli arazinin değerlendirilmesine dair beklentiye göre farklılık gösterir.

**Hipotez 4:** Arazi sahiplerinin arazileri ile ilgili gelecek planları arazinin değerlendirilmesine dair beklentilerine göre farklılık gösterir.

#### 5. Bulgular ve Yorum

##### 5.1. Merkezi İş Alanına Uzaklık İle Arazinin Değerlendirilmesine Dair Beklenti Arasında İlişki Vardır

İlk olarak örneklem alanımızdaki arazilerin mesafe dağılımlarına ilişkin bilgilere yer verilecektir. Örneklem alanımızdaki arazilerin mesafeleri 3 farklı soruda tespit edilmeye çalışılmıştır. İlk olarak merkez olarak kabul edilen Trabzon Caddesi'ndeki Valilik binasına araçla uzaklık dakika cinsinden sorulmuştur. İkinci olarak ise araç ile en yakın kasaba ya da ilçe merkezine olan uzaklık ve en yakın asfalt yola olan uzaklık dakika cinsinden sorulmuştur. Tablo 1'de arazilerin mesafelerinin değerlerine yer verilmiştir. Burada valilik binası merkezi iş alanının çekirdeği olarak kabul edilmiştir.

Tablo 1. Arazilerin mesafelerinin dakika ve kilometre cinsinden dağılımı.

	N	Minimum (dakika/km)	Maksimum (dakika/km)	Ortalama (dakika)	Std. Sapma
Trabzon caddesindeki valilik binasına uzaklık	373	5dk/1 km	255dk/81km	53,15/	31,284
En yakın kasaba ya da ilçe merkezine uzaklık	373	0	180/65km	44,12	27,144
En yakın asfalt yola uzaklık	373	0	240/78km	13,94	16,472
<b>Toplam</b>	<b>373</b>				

Arazilerin Trabzon Caddesi'ne en yakını 5 dakika ve 1 km uzaklıktayken en uzak olanı 255 dakika ve 81 km uzaklıkta yer almaktadır. Örneklem alanımızda yer alan araziler en yakın asfalt yola ortalama 13 dakika uzaklıkta yer alırken en yakın kasaba ya da ilçe merkezine 44 dakika uzaklıkta yer almaktadır. Dolayısıyla valilik

binası derken merkezi iş alanı kastedilmektedir. Bundan sonraki bölümlerde de merkezi iş alanına uzaklık ile ilgili yapılacak analizler valilik binasına uzaklığa göre yapılacaktır.

Tablo 2. Merkezi iş alanına uzaklık ile arazi sahiplerinin arazilerinin değerlendirilmesine dair beklentileri arasındaki ilişkinin incelenmesi.

Trabzon caddesindeki valilik binasına uzaklık (dakika)	Arazinizin ileride değerlendirilmesini düşünüyor musunuz?	
	Hayır	Evet
0-25	%07,4	%73,7
26-50	%28,9	%19,7
51-75	%23,9	%05,2
76 ve üstü	%39,7	%02,6
<b>Toplam</b>	<b>%100,0</b>	<b>%100,0</b>

Merkezi iş alanına uzaklık ile arazi sahiplerinin arazilerinin değerlendirilmesine dair beklentileri arasındaki ilişkinin incelendiği Tablo 2’de görüldüğü gibi arazisinin merkeze uzaklığı 0-25 dakika mesafede olan arazi sahiplerinin %73,7’si arazisinin değerlendirilmesini düşünürken %7,4’ü değerlendirilmeyeceğini düşünmektedir. Bu oranlar merkeze uzaklığa göre farklılık göstermektedir. Merkeze 76 dakika ve daha uzak mesafede arazisi bulunan arazi sahiplerinin ise %39,7’si arazisinin değerlendirilmeyeceğini düşünmektedir. Arazisinin değerlendirilmesini düşünen arazi sahibi ise sadece %2,6’dır. Bu durumda arazi sahiplerinin arazilerinin değerlendirilmesine dair beklentilerinin merkezden uzaklığa göre farklılık gösterdiği görülmektedir. Merkezden uzaklaştıkça arazi sahiplerinin arazilerinin değerlendirilmesine dair beklentileri azalmaktadır. Bu beklenti merkeze yakın alanlarda ise artmaktadır.

## 5.2. Arazi Kullanım Şekli Merkezi İş Alanına Uzaklığa Göre Farklılık Gösterir

Toprak sahipleri topraklarını satma ya da mevcut kullanımıyla devam etme kararı verirken, çeşitli güdülerle hareket ederler. Topraklarının ileride değerlendirilmesine dair beklenti, toprağın bekletilmesini; toprağın gerekli bekleme süresinden sonra yeterli fiyat seviyesine ulaştığına dair beklenti ise, toprak sahibi tarafından toprağın satılması yönünde kanaat oluşturur. Fakat burada belirleyici olan tek etken iyi bir fiyat değildir. Çünkü arazi sahibinin yaşı, aylık ortalama geliri, eğitim seviyesi gibi başka sosyo-ekonomik etkenlerde toprağın satılması ya da satılmaması yönünde kanaat oluşturabilir (Brown, Phillips ve Roberts, 1981: 138).

Tablo 3'te arazi sahibinin araziyi bekletme süresinin valilik binasına mesafesi arasındaki korelasyon görülmektedir.

Tablo 3. Valilik binasına uzaklık ile araziyi bekletme süresi arasındaki ilişkinin incelenmesi.

Değişkenler	Valilik Binasına Uzaklık	
	Korelasyon katsayısı	İstatistiksel anlamlılık
Kaç yıl daha bu şekilde devam edeceksiniz?	-0,099	0.131
Araziniz kaç yıl içinde değerlenir?	0,053	0.630

Tablo 3'te görüldüğü gibi valilik binasına uzaklık ile arazinin arazi sahibi tarafından tahmini değerlendirme süresi arasında pozitif yönde ( $r=0.053$ ) bir ilişki vardır. Bu ilişkiye göre iki değişkenden biri arttıkça diğeri de artmaktadır. Dolayısıyla valilik binasına uzaklık arttıkça arazi sahibinin arazisinin tahmini değerlendirme süresi de artmaktadır. Aynı şekilde arazi sahiplerinin arazilerini mevcut kullanımlarıyla devam etme süresi ile valilik binasına uzaklık arasında negatif yönde bir ilişki ( $-0.099$ ) vardır. Bu ilişkide ise iki değişkenden bir arttıkça diğeri azalmaktadır. Buna göre valilik binasına uzaklık arttıkça mevcut kullanımıyla devam etme süresi azalmaktadır. Dolayısıyla merkeze yakın alanlardaki arazi sahipleri arazilerinin daha kısa sürede değerlendirileceğini düşündüğünden kullanım kararı da ona göre şekillenecektir. Bu iki değişken arasında bir ilişki olmakla beraber bu ilişkinin istatistiksel olarak anlamlı olmadığı görülmektedir. Yalnızca bu bilgiler arazi sahiplerinin arazi kullanım kararlarını tespit için yeterli olmayabilir. Tablo 4'de arazi sahiplerinin arazileri ile ilgili gelecek planlarının merkezi iş alanına uzaklığa göre farklılık gösterip göstermediğinin tespiti için yapılan Ki-Kare testi sonucu görülmektedir.

Tablo 4. Valilik binasına uzaklık ile arazinin gelecek planı arasındaki ilişkinin incelenmesi.

Trabzon Caddesi'ndeki Valilik Binasına Uzaklık (dakika)	Araziniz ile ilgili gelecek planınız nedir?			
	Müteahhide verip karşılığında daire alacağım	Araziyi geliştirerek tarımsal faaliyeti arttıracacağım	İyi bir teklif gelirse satacağım	Mevcut kullanımını devam ettireceğim
0-30	%03,1	%03,1	%18,75	%75
31-60	%02	%02	%16	%80
61-90	0	%56,1	0	%43,8
90 ve üstü	0	%44,4	0	%55,5

Tablo 4’de görüldüğü gibi valilik binasına uzaklık ile kullanım şekilleri de değişmektedir. Valilik binasına yaklaştıkça arazi sahiplerinin arazileri ile ilgili düşünceleri genelde ya mevcut kullanımıyla devam etmek ya da iyi bir teklif gelirse satmak olarak şekillenmektedir.

Merkezden uzaklaştıkça tarımsal faaliyeti geliştirme düşünceleri ağırlık kazanmaktadır. İyi bir teklif gelirse satma düşüncesinde olanlara ise rastlanılmamaktadır. Fakat arazi kullanım kararlarında tek etken merkeze uzaklık olmadığından rakamlar farklılık göstermektedir. Örnekleme alanımızda en yakın 5 dakika en uzak ise 255 dakika uzaklıkta araziler bulunmaktadır. Arazi sahiplerinin gelecek planları merkezden uzaklıklara göre farklılık göstermektedir. Merkeze 0-30 dakika uzaklıkta bulunan arazi sahiplerinin %18,75’i iyi bir teklif gelirse araziyi satmayı planlamaktadırlar. Dolayısıyla “iyi bir teklif gelirse satırım” düşüncesi merkeze yakın alanlarda ağırlık kazanmaktadır. Arazi sahiplerinin %75’i ise mevcut kullanımıyla devam etme düşüncesindedir. Bu da yine değerlendirilmesine dair beklentinin bir sonucu olarak yorumlanabilir.

Merkezden uzaklaştıkça tarımsal faaliyeti arttırma düşüncesi ağırlık kazanmaktadır. Merkezden 60-90 dakika uzaklıkta bulunan arazi sahiplerinin %56,1’i 90 dakika ve daha uzakta bulunan arazi sahiplerinin ise %44,4’ü tarımsal faaliyeti arttırma düşüncesinde %55’i ise mevcut kullanımıyla devam etme düşüncesindedir. Bir önceki analizde merkezden uzaklaştıkça arazilerin değerlendirilmesine dair beklentinin azaldığını hatırladığımızda arazi sahiplerinin tarımsal faaliyete devam etme düşüncesinin arazinin değerlendirilmesine dair beklentinin az olmasından kaynaklandığı sonucuna varılabilir. Buna göre merkezden uzak arazilerde arazi sahipleri tarımsal üretim sonunda elde edecekleri kâr araziyi kentsel kullanıma ayırarak elde edecekleri kara tercih ederler. Ayrıca merkezden uzak alanların kentsel kullanıma ayrılma süresi daha uzun olduğu için, arazi sahipleri bu süreyi boş bekletmektense tarımsal üretim yapmakla geçirmektedirler. Bunlar arazileri ile ilgili herhangi bir beklenti içerisinde olmadıkları gibi arazilerinin mevcut yapısını da değiştirmeyi düşünmemektedirler.

Tablo 5. Valilik binasına uzaklık ile arazinin gelecek planı arasındaki ilişkinin Ki-Kare testi sonucu.

Uzaklık-gelecek planı	Ki-Kare değeri $X^2$	İstatistiksel Anlamlılık
Pearson Ki-Kare	22,344 <sup>a</sup>	0,000
<b>Toplam</b>		373

Tablo 5'te valilik binasına uzaklık ile gelecek planı arasındaki ilişkinin Ki-Kare testi sonucuna yer verilmiştir. Bu sonucun analizinden önce Ki-Kare testinin varsayımlarının karşılanıp karşılanmadığına bakılacaktır. Değişkenlerin kategorik olması ve grupların bağımsız olması varsayımı karşılanmaktadır. Beklenen değerin %20'den fazlasının 5'in altında olmaması ise bir diğer varsayımdır. Burada beklenen sıklık değerinin %16,7 olduğu tespit edilmiştir. Dolayısıyla bu varsayım da karşılanmaktadır. Bu değer %20'den az olduğundan dolayı Person Ki-Kare değerine bakılacaktır. Ki-Kare sonucunda gözlenen değerin ( $X^2 = 22,344$ ) beklenen değerden (16,7) büyük olduğu ( $X^2 > 16,7$ ) ve  $H_0$  hipotezinin reddedildiği sonucuna varılır. Buna göre valilik binasına uzaklık ile gelecek planı arasında istatistiksel olarak anlamlı bir ilişki ( $p < 0,05$ ) vardır. Arazi sahiplerinin arazilerinin gelecek planları valilik binasına uzaklığa göre farklılık gösterir.

### 5.3. Arazi Sahiplerinin Mevcut Arazi Kullanım Şekli Arazinin Değerleneceğine Dair Beklenmeye Göre Farklılık Gösterir

Bu iki değişken arasındaki ilişkiyi açıklamadan önce örneklem alanındaki arazi sahiplerinin mevcut arazi kullanım şekillerinin dağılımına ilişkin değerlere bakılacaktır. Arazi sahipleri kâr maksimizasyonu açısından farklı kararlar vermekte ve arazilerini farklı kullanımlarda değerlendirmektedirler. Bazı arazi sahipleri arazilerini tarımsal faaliyette değerlendirirken, bazıları tarımsal faaliyet amaçlı olarak kiraya vermektedirler. Bazı arazi sahipleri ise arazilerinde herhangi bir faaliyette bulunmayıp boş bekletmektedirler. Bu dağılım Tablo 6'da görülmektedir.

Tablo 6. Arazi sahiplerinin mevcut arazi kullanım şekillerinin dağılımı.

Arazi kullanım şekli	Frekans	Yüzdeler dilim
Boş bekletiyorum arazi ile ilgili bir şey yapmıyorum	97	26,0
Dost ya da yakınlarımdan birisine kullanması için karşılıksız veriyorum	21	05,6
Çiftçilik yapan birine ürün ortaklığı ya da kira karşılığı veriyorum	25	06,7
Konut veya bahçe olarak kullanıyorum	40	10,7
Hem hayvancılık hem de tarımda kullanıyorum	23	06,2
Sadece tarımda kullanıyorum	167	44,8
<b>Toplam</b>	<b>373</b>	<b>100</b>

Tablo 6'ya bakıldığında, arazi sahiplerinin %26'sı arazisini boş bekletirken, %5,6'sı dost ya da yakınlarına kullanması için karşılıksız vermektedir. Arazisini

çiftçilik yapan birine ürün ortaklığı karşılığında kiraya veren arazi sahipleri %6,7, konut veya bahçe olarak kullanan arazi sahipleri ise %10,7'dir. Son olarak arazisini hem hayvancılık hem de tarımda kullananlar %6,2 iken sadece tarım yapanlar %44,8'dir. Bu da bize arazi sahiplerinin genelde tarımsal faaliyette bulduklarını göstermektedir.

Tablo 7. Arazinin değerlendirilmesine dair beklentinin arazi kullanım şekline göre dağılımı.

Arazi Kullanım Şekli	Arazinizin İleride Değerleneceğini Düşünüyor musunuz?	
	Hayır	Evet
Boş bekletiyorum arazi ile ilgili bir şey yapmıyorum	%67,0	%33,0
Dost ya da yakınlarımdan birisine kullanması için karşılıksız veriyorum	%85,7	%14,3
Çiftçilik yapan birine ürün ortaklığı ya da kira karşılığı veriyorum	%76,0	%24,0
Konut ve ya bahçe olarak kullanıyorum	%77,5	%22,5
Hem hayvancılık hem de tarımda kullanıyorum	%91,3	%08,7
Sadece tarımda kullanıyorum	%85,6	%14,4

Tablo 7'de görüldüğü gibi arazileri ile ilgili hiçbir şey yapmayı boş bekleten arazi sahiplerinin %67'si arazilerinin değerlendirilmeyeceğini düşünürlerken arazilerini dost ya da akrabalarından birine karşılıksız olarak verenlerin %85,7'si arazilerinin değerlendirilmeyeceğini düşünmektedirler. Görüleceği gibi arazisinin değerlendirilmeyeceğini düşünmeyenlerin büyük çoğunluğu arazisi ile ilgili herhangi bir şahsi faaliyete girmemekte ya boş bekletmekte ya da işletmesi için bir başkasına vermektedir. Arazisini sadece tarımsal faaliyette kullanan arazi sahiplerinin %85,6 gibi büyük bir kısmı da arazisinin değerlendirilmeyeceğini düşünmektedir. Bu bilgilerin ardından Tablo 8'de beklenti ile mevcut kullanım şekli arasındaki ilişkinin Ki-Kare testi görülmektedir.



Tablo 8. Arazi sahiplerinin mevcut arazi kullanım şekli ile arazinin değerlendirilmesine dair beklenti arasındaki ilişkinin Ki-Kare testi sonucu.

Beklenti-Mevcut Kullanım	Ki-Kare değeri $X^2$	İstatistiksel Anlamlılık
Pearson Ki-Kare	15,952 <sup>a</sup>	0,007
Toplam		373

Yapılan Ki-Kare testi sonucunda beklenen değer 14, gözlenen değer ise ( $X^2 = 15,952$ ) olarak tespit edilmiştir. Dolayısıyla gözlenen değer beklenen değerden (14) büyük olduğu ( $X^2 > 14$ ) ve  $H_0$  hipotezinin reddedildiği sonucuna varılır. Buna göre arazi sahiplerinin arazilerinin mevcut kullanım şekilleri arazinin değerlendirilmesine dair beklentiye göre farklılık göstermektedir.

#### 5.4. Arazi Sahiplerinin Arazileri İle İlgili Gelecek Planları Arazinin Değerlendirilmesine Dair Beklentilerine Göre Farklılık Gösterir

Arazi sahipleri arazilerini kullanım kararları verirken daha çok rant elde etme beklentisiyle hareket ederler. Bu beklentiyi etkileyen birçok faktör vardır ki bunlardan biri de spekülasyondur. Spekülasyonun yoğun olduğu alanlarda arazi sahiplerinin beklentileri de yüksektir. Dolayısıyla bu alanlarda toprak sahipleri arazilerini daha fazla rant elde edecekleri kullanım alanlarına kaydırırlar. Özellikle kentleşmenin yoğun olduğu alanlardaki toprak sahiplerinin beklentileri daha yüksek olduğundan arazilerini bekleme eğilimindedirler. Bu beklentinin daha az yaşandığı yerlerdeki toprak sahipleri ise topraklarını kullanma eğilimindedirler. Bu durum Tablo 8’de daha net görülmektedir.

Tablo 9. Arazi sahiplerinin gelecek planı ile arazinin değerlendirilmesine dair beklenti arasındaki ilişki.

Araziniz İle İlgili Gelecek Planınız Nedir?				
Arazinizin ileride değerlendirilmesini düşünüyor musunuz?	Müteahhide Verip Karşılığında Daire Alacağım	Araziyi Geliştirerek Tarımsal Faaliyeti Arttıracam	İyi Bir Teklif Gelirse Satacağım	Mevcut Kullanımı Devam Ettireceğim
Hayır	%00,30	%26,90	%7,40	%65,30
Evet	%03,90	%01,30	%25,00	%69,70
Toplam	%01,10	%21,70	%11,00	%66,20

Tablo 9'da görüldüğü gibi arazisinin değerlendirilemeyeceğini düşünenlerin sadece %0,30 gibi az bir kısmı arazisini müteahhide verip karşılığında daire almayı planlamakta iken iyi bir teklif gelirse satarım diyenler ise %7,40'dır. Buna karşın mevcut kullanımıyla devam ettireceğim diyenlerin oranı %65,30 ve araziyi geliştirerek tarımsal faaliyeti arttıracam diyenlerin oranı ise %26,90'dır. Bu durumda arazinin değerlendirileceğine dair beklentinin az olduğu alanlardaki arazi sahiplerinin gelecek planları ya tarımsal faaliyeti artırma ya da mevcut kullanımıyla devam ettirme yönünde şekillenmektedir. Arazinin değerlendirileceğine dair beklentinin yüksek olduğu alanlardaki arazi sahiplerinin %25'i ise iyi bir teklif gelirse satarım düşüncesindedirler. Burada dikkat edilecek nokta ise tarımsal faaliyeti artırma düşüncesindeki orandır. Beklentinin yüksek olduğu alanlardaki arazi sahiplerinin sadece %1,30'u araziyi geliştirerek tarımsal faaliyeti artırma niyetindedirler. Dolayısıyla yüksek beklenti alanlarındaki tarımsal toprak sahipleri araziyi kullanmaktan ziyade beklentiye eğilimindedirler.

Tablo 10. Arazi sahiplerinin gelecek planı ile arazinin değerlendirileceğine dair beklenti arasındaki ilişkinin Ki-Kare testi sonucu.

Beklenti-Gelecek Planı	Ki-Kare değeri $\chi^2$	İstatistiksel Anlamlılık
Pearson Ki-Kare	42,866 <sup>a</sup>	0,000
<b>Toplam</b>		373

Tablo 10'da arazi sahiplerinin gelecek planları ile arazinin değerlendirileceğine dair beklentileri arasındaki ilişkinin Ki-Kare testi sonucu görülmektedir. Burada beklenen değer 25, gözlenen değer ise ( $\chi^2 = 42,866$ ) olarak tespit edilmiştir. Dolayısıyla gözlenen değer beklenen değerden (25) büyük olduğu ( $\chi^2 > 25$ ) ve  $H_0$  hipotezinin reddedildiği sonucuna varılır. Buna göre arazi sahiplerinin arazileri ile ilgili gelecek planları arazinin değerlendirileceğine dair beklentiye göre farklılık göstermektedir.

## Sonuç

Kentlerin mekânsal olarak genişleyerek büyümesi, üretimi kısıtlayan toprağı daha fazla etkilemiştir. Kırsal alanda üretimin en temel faktörü olan toprak, aynı zamanda kentsel alan için de son derece önem arz etmektedir. Toprak bu denli önemli olunca toprak sahipleri de böyle önem arz eden ve yeniden üretilmesi zor ve kısıtlayan bu doğal varlıktan en yüksek karı elde etmek isteyeceklerdir. Dolayısıyla toprak sahibi toprağı kullanım kararı verirken en fazla kar getiren alanda kullanma eğiliminde olacaktır. Söz konusu tespitlerin Kahramanmaraş'taki geçerliliğı test edildiğinde arazilerin merkeze uzaklıklarına göre farklı değerler aldığı görülmektedir. Elde edilen bulgulara göre merkeze yaklaştıkça araziler daha fazla fiyattan satılmakta ve daha yüksek teklifler almaktadırlar. Daha yüksek teklif alan arazilerde arazinin değerlendirilmesine dair beklenti de artmaktadır. Merkeze uzak arazilerin sahipleri ise arazilerinin daha uzun sürede değerlendirilmesini düşünmektedirler. Arazi sahiplerinin arazileri ile ilgili gelecek planları açısından bakıldığında, merkeze yakın alanlardaki arazi sahipleri arazilerini ya müteahhide verip karşılığında daire almayı ya da iyi bir teklif gelirse satmayı planlamaktadır. Bu düşünce, merkezden uzaklaştıkça arazi sahiplerinin tarımsal faaliyeti arttırma düşüncesine doğru evirilmektedir.

Beklentinin arazi kullanımına etkisi bu çalışmada test edilen diğer bir unsurdur. Buna göre beklentinin yüksek olduğu arazi sahipleri arazilerini boş bekletirken beklentinin az olduğu arazi sahipleri arazilerindeki tarımsal faaliyeti arttırma düşüncesindedirler. Sonuç olarak arazi sahipleri arazilerin sahip olduğu çeşitli özellikler ve elde edecekleri rantı da düşünerek farklı gelişim düzeyindeki topraklarda farklı kullanım kararları verebilmektedirler. Bu süreç, tarımsal üretim amacıyla kullanılan topraklara büyük zararlar vermektedir. Çünkü kentsel kullanımın tarımsal kullanıma göre daha az riskli, getirisinin ise daha çok olması, tarım topraklarının kentsel kullanıma aktarılmasına ve bu da sonuç olarak tarımsal üretimin azalmasına neden olmaktadır.

## Kaynakça

- Akal, M. (2006). Tek Merkezli Kent Arsa Fiyat-Belirleme Davranışsal Modeli: Sakarya İli, Büyükşehir, Merkez İlçe İçin Teklif Edilen Rant Fonksiyonları. *Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 11, 1-26.
- Altıntaş, H. & Marin, M. C. (2004). Dışsallıkların ve Teknolojik Gelişmelerin Dağıntık Uzamsal Kent Gelişimindeki Roller ve Çevresel Bozulma. *Gazi Üniversitesi Mühendislik ve Mimarlık Fakültesi Dergisi*, Mayıs (1) 73-88.
- Brown, H. J., Phillips, R. S., & Roberts, N. A. (1981). Land Markets at the Urban Fringe New Insights for Policy Makers. *Journal of the American Planning Association*, 47(2), 131-144.
- Eceral, T., Varol, Ç., & Alkan, L. (2010). Kentsel Arazi Değer Artış Süreci: Ankara Mustafa Kemal Mahallesi Örneğı. *Toprak Mülkiyeti Sempozyum Bildirileri, Ankara Memleket Yayınlar, İstanbul*, 307-25.

- Ertürk, H., & Sam, N. (1995). *Kent ekonomisi*. Bursa: Ekin.
- Gülöksüz, E. (1998). *The Role of Landowner Behavior in the Growth Pattern of Cities*. (Yayımlanmamış doktora tezi). Ankara: Ortadoğu Teknik Üniversitesi.
- Gürün, D., & Doygun, H. (2006). Kahramanmaraş Kentisel Gelişiminin Tarımsal Alan Kullanımı Üzerine Etkileri. 4. *Coğrafi Bilgi Sistemleri Bilişim Günleri*, (Fatih Üniversitesi, 12-16 Eylül 2006), İstanbul, 13-16.
- Karabel, A.,H. (2014). Şehirlerimiz Etkin Bir Kentsel Dönüşüme Muhtaçtır. *Kamuda Sosyal Politika Dergisi*, Mart, 14-17.
- Karabulut, M., Küçükönder, M., Gürbüz, M. & Sandal, E. K. (2006). Kahramanmaraş Şehri ve Çevresinin Zamansal Değişiminin Uzaktan Algılama ve CBS Kullanılarak İncelenmesi. 4. *Coğrafi Bilgi Sistemleri Bilişim Günleri*, (Fatih Üniversitesi, 12-16 Eylül 2006), İstanbul, 276-281.
- Karakayacı, Ö. & Karakayacı, Z. (2012). Kentsel Saçaklanma Alanlarında Arsa/Arazi Değerini Belirlemeye Yönelik Yöntem Önerisi. *The Journal of Academic Social Science Studies*, 5, 107-120.
- Keleş, R. (2012, 8 Temmuz). Toki Rant Yaratmanın Yeni Adı Oldu. <http://t24.com.tr/haber/prof-keles-toki-rant-yaratmanin-yeni-adi-oldu,207998> Erişim Tarihi: 15 Aralık 2014.
- Keskin, Z. (2007). *İstanbul'da Arazi değerlerinin Mekânsal Dağılımının Nüfus, İstihdam ve Ulaşım Açısından Analizi*. Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Kılınçaslan, İ., (2010). *Kent Ekonomisi*. İstanbul: Ninova.
- Mutlu, H. (2006). *İstanbul metropoliten alanında kentsel arazi değerlerinin mekânsal dağılımının analizi*. Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Özcan, F. K. (2006). Konut Alanı Yer Seçimi ve Hane halkı Hareketliliğine Yönelik Kuramsal Bir İnceleme. *Erciyes Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 2, 73-95.
- SEZGİN, D. & VAROL, Ç. (2012). Ankara'daki Kentsel Büyüme ve Saçaklanmanın Verimli Tarım Topraklarının Amaç Dışı Kullanımına Etkisi, *METU JFA*, 29/1, 273-288.
- Sinclair, R. (1967). Von Thünen and urban sprawl. *Annals of the Association of American Geographers*, 57(1), 72-87.
- Tümertekin, E. & Özgüç, N. (2012). *Ekonomik coğrafya: Küreselleşme ve kalkınma*. İstanbul: Çantay.
- Tümertekin, E. & Özgüç, N. (2012). *Beşeri coğrafya: İnsan. Kültür. Mekân*. İstanbul: Çantay.
- Yılmaz, Ö. (2001). Tarım Alanlarının Amaç Dışı Kullanımı ve Afyon Örneği. *Kocatepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Sosyal Bilimler Dergisi*, 3(1), 153-8.