

## METROPOLİTEN KENTİN ETKİ ALANINDA KALAN KENTLERİN ÇEPERİNDEKİ ARSALARIN DÖNÜŞÜM SÜRECİ ÇORLU / BÜYÜKKARİŞTİRAN ÖRNEĞİ

Şazuman SAZAK

Trakya Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü EDİRNE  
e-mail: [sadumans@yahoo.com](mailto:sadumans@yahoo.com)

Alınış Tarihi : 27.03.2002  
Kabul Ediliş Tarihi : 15.11.2002

**ÖZET:** Bu çalışma, kentlerin formunun ve büyüme şeklinin açıklanabileceği teorik bir çerçeve önerisini içermektedir. Araştırmada 1950'lerden itibaren metropolleşme sürecine giren Türk kentlerinde görülen iki dönemli- önce şehrin çeperinde gerçekleşen sıçramalı gelişimlerin bir süre desantralize olmuş kent formuna yol açıp, daha sonra aradaki boş alanların dolması ile kompakt bir form alarak yağ lekeli şeklinde gerçekleşen- büyüme yapısının metropoliten kentlerin etki altında kalan hızlı kentleşme ve nüfus artışı gösteren kentlerde de görüldüğünü öngörmektedir. Çalışmada kabul edilen teorik çerçeve; neo- klasik kentsel arsa piyasası ve kır/kent çeperi arsa piyasası kuramlarına dayanmaktadır. Ve bunlarda bazı değişiklikler öngörmektedir.

**Anahtar kelimeler:** Kent formu, Kentsel arsa rantı, Neo-klasik kentsel arsa piyasası, Aktif arsa sahipleri, Kent merkezi/çevre/çeper, Metropoliten kentin etki alanında kalan kentler.

### TRANSFORMATION PROCESS OF LANDS IN THE FRINGES OF CITIES WITHIN IMPACT ZONE OF A METROPOLITAN CITY, A CASE- STUDY IN TURKEY-CORLU/ BUYUKKARISTIRAN

**ABSTRACT :** This study consists of a theoretical framework by which the growth patterns and forms of cities could be explained. In this study, it is anticipated that the growth pattern observed as a feature of Turkish cities developed as metropolitan centres after 1950's, could also be observed in cities within the territory of a metropolitan city and displaying rapid urbanisation and population growth. The mentioned growth pattern is of double phases. At the first phase leapfrog developments in fringes of cities cause a decentralised urban form, then during the second phase a compact urban form is achieved by infilling of inner city vacant lands.

Thus, transformation process of lands in the fringes of the cities and relationship with growth pattern will be examined in this study comparatively. Theoretical framework accepted in this study is based on neo- classical theories of urban land market and rural/urban fringe land market. In addition, this study anticipates some changes in these theories.

**Key words:** City form, Urban Land Rent, Neo- classical Urban Land Market, Active Landowners, City Centre/Periphery/Fringe, Cities within impact zone of a Metropolitan City.

## GİRİŞ

Türkiye'de şehirleşmenin başladığı 1950'lerden günümüze metropolleşme sürecine giren kentlerin (Ankara, İstanbul, İzmir örneği) büyüme yapısında, bu kentlerde yeni gelişimlerin, kendi

aralarında ve kent merkezi ile aralarında boş alanlar bırakarak, sıçramalı 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 dönemde değişik formlar alan dinamik bir yapıya sahiptir. Her sıçramalı gelişim, desantralize olmuş bir kent formunun yolunu açar. Bu form bir süre devam eder. Kentler daha sonra kent boş alanların dolması ile yeniden kompakt bir form alırlar.

Ankara metropolünün 1950-97 yılları arasında gelişme süreci üzerinde Gülöksüz, (1998)' ün "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, A. ve Günay, B.'ın "Ankara Metropolitan Alanında Yerleşme Deseni" başlıklı çalışmasında; kentin sıçramalı olarak yayıldığı, daha önce kentin sıçradığı noktalarla kentin arasının dolduğu tespiti yapılmıştır (Türel ve Günay,1986).

İstanbul ve İzmir metropoliten kenti üzerinde yapılan çalışmalardan; İstanbul metropoliten kentinin desantralizasyon sürecine girdiği ve çeşitli kentsel faaliyetlerin 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 sıçramalı gelişimlerin bir süre desantralize olmuş kent formuna yol açıp, daha sonra aradaki boş alanların dolması ile kompakt bir form olarak yağ lekeli şeklinde gerçekleşen- büyüme yapısının, metropoliten kentlerin etki alanında kalan hızlı kentleşme ve nüfus artışı gösteren kentlerde de görülüp görülmediğinin tespitini amaçlamaktadır. Çalışmada bu kapsamda Türkiye'den Çorlu örneği üzerinde, metropoliten etki alanında kalan kentlerin sıçramalı büyüme yapısı ve bunun altında yatan nedenler incelenmiştir. Bunun tespiti içinde kent çeperindeki arsaların dönüşüm süreci ile kent büyüme yapısının ilişkisi değerlendirilmiştir (Sazak, 2001).

Aslında bu büyüme yapısı Türkiye'dekilerin yanı sıra dünyadaki pek çok kentte gözlemlenmektedir. Bu nedenle bu çalışmanın Türk kentlerindeki gözlemlere dayanmasına rağmen, sonuçları dünyadaki bir çok kente mal edilebilir.

## **KENT BÜYÜME MODELİ İLE İLGİLİ VARSAYIMLAR**

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 yapılan bir çalışmadaki (Gülöksüz, 1998), varsayımlar dikkate alınmıştır.

Çalışma, hızlı kentleşme ve nüfus artışı gösteren kentlerde büyüme biçiminin açıklanacağı teorik bir çerçeve önerisini içermekte olup Neo- klasik kentsel arsa piyasası kuramlarında (Alonso, 1964; Muth, 1961 ve 1969; Mills, 1969 ve 1981) ve kır-kent çeperi arsa piyasası modellerinin (Bernard, 1981) temelleri üzerine kurulmuş varsayımlarda bazı değişiklikler öngörmektedir. Çalışmada geliştirilen model, dinamik denge, 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; sıçramalı 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 satışı 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 aktivitelerden elde edilen yarar yada 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 faktörden birincisi; sıçramalı 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 kullanımlarının bulunduğu arsadır. Çeperdeki arsa ise planlanmamış tarım arsasıdır.

Bu üç tip arsa, rant fonksiyonlarındaki görece dikliklerine göre mekanda yer alırlar. Kentsel arsanın rantı en yüksektir ve rant fonksiyonu en diktir. 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 aktivitesi 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 buradaki gelişimi teşvik etmek uzun vadede yatırımcılar için karı maksimize eden bir davranıştır. Bu durum, ilk dönemde kent çeperinde gerçekleşen sıçramalı gelişimi açıklamaktadır.

Beklentiler doğrultusunda hareket eden aktif arsa sahibinin davranışında; 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 nesnel 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 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 nesnel beklentiler gelecekte gerçekleşebilir de gerçekleşmeyebilir de.

Arsa sahiplerinin kentsel dönüşüm ve paralel olarak rant artışı beklentileri, mesafe 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, metropolitan kentlerde olduğu gibi etki alanındaki kentlerde de (incelenen Çorlu örneğindeki 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 sıçrar. Bu durum arsa sahiplerinin beklentileri çerçevesinde kent içi boş alanların oluştuğu bir gelişmedir. Böyle bir atlamalı gelişme, sıçramalı yerleşim ile kent merkezi arasında kalan yüksek beklenti alanındaki arsa sahibi rant artışı beklentileri ile birleşir, hatta onları daha da artırır.

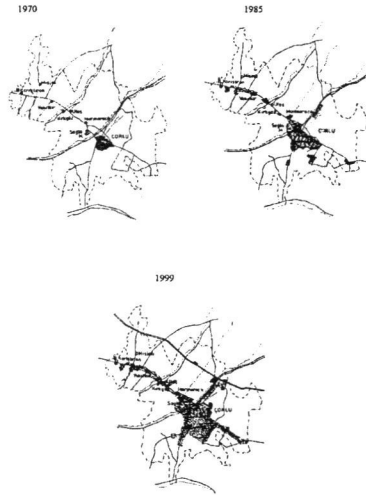
Çorlu kenti çeperinde sıçramalı gelişim ve çeperde arazinin dönüşüm örneğinin incelendiği araştırma kapsamında, arsa sahipleri bölgede yer seçen sanayiın önereceği rantı elde etmek için arsasını bu öneriyi alana kadar ve ayrıca satış fiyatı da kendi beklenti seviyesine ulaşınca kadar elde tutmakta ve bölgede sıçramalı gelişim bu şekilde gerçekleşmektedir. Çevredeki arsanın (kentten yerleşim alanına bitişik) yeni görece konumu gelecekteki kentsel dönüşümü kesinleştirir. Çevredeki arsaların sahipleri, planlama ve gelişim yoluyla kentsel arsaya dönüşmeyi teşvik ederler. Bu nedenle, arsa diferansiyel ranttaki artışı takiben, maksimum ranta kavuşur. Bu alandaki arsa sahipleri öneri fiyatlar kendi beklenti seviyelerine ulaşınca kadar arsalarını boş tutarlar. Bu boş alanların daha sonra gelişmeye açılması, bu beklenti karşılandığında gerçekleşir. Yukarıda ele alınan teorik çerçeve önerisi;

1. Kent çeperinde sıçramalı gelişmeye,
2. Belirli dönemlerde sıçramalı gelişme ile kent merkezi arasında kalan boş alanlara,
3. Bu arsaların daha sonra gelişmeye açılmasına getirdiği açıklama ile,

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

### ÇORLU KENTİ ÖRNEK ÇALIŞMA ALANININ 1970-1999 TARİHLERİ ARASINDA GELİŞME SÜRECİ VE ARAŞTIRMANIN METODOLOJİSİ

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 neticesinde metropoliten alan dışında yer seçen çok sayıdaki sanayi kuruluşu, Çorlu kenti ile bütünleşen yakın çevrede; İstanbul, Tekirdağ, Çerkezköy, Edirne olmak üzere 4 doğrultudaki ulaşım aksları üzerinde yer seçmiştir (Şekil 1).

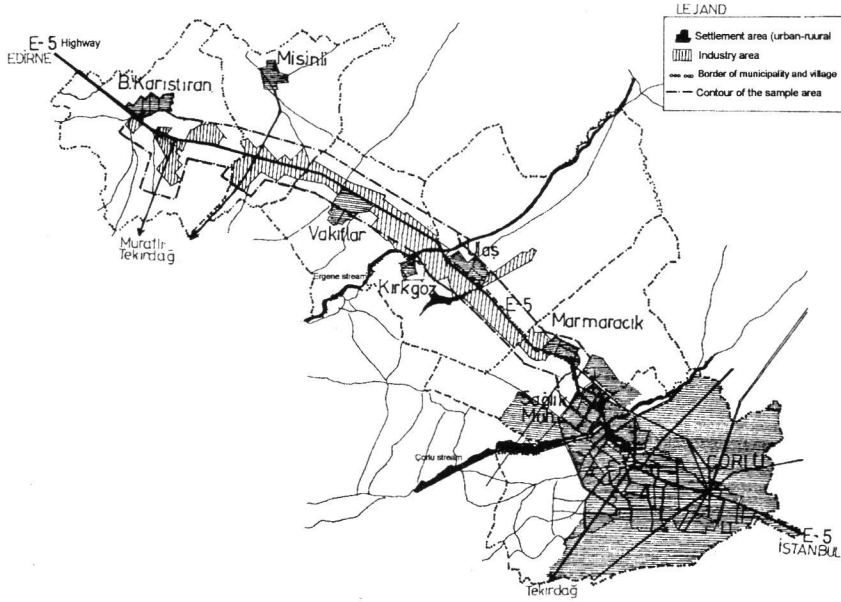


**Şekil 1.** Gelişim süreci içinde Çorlu kentinde yerleşim alanlarının dağılımı.

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 sanayiinin bu bölgede kent merkezine göre sıçramalı olarak yerleşmesi ile başlamıştır. Örnek olarak seçilen bölge Türkiye'de Trakya bölgesinde yer alan, Çorlu merkezden başlayan ve Lüleburgaz'a bağlı Büyükkarıştıran sınırları arasında toplam 32 kilometrelik karayolunun her iki tarafında beşyüz metre olmak üzere bir kilometre genişliğinde bir koridoru kapsamakta olup, yaklaşık 3455 Ha'dır (Şekil2).

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 tespiti amacıyla bu çalışmada karşılaştırmalı olarak ele alınmış olup Çorlu merkeze göre; Sağlık ve Marmaracık çevrede, Ulaş ve

Kırkgöz yakın çeperde, Vakıflar, Misinli ve Büyükkarıştıran ise çeperde yer almaktadır. 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 tespiti amacıyla bu çalışmada karşılaştırmalı olarak ele alınmış olup Çorlu merkeze göre; Sağlık ve Marmaracık çevrede, Ulaş ve Kırkgöz yakın çeperde, Vakıflar, Misinli ve Büyükkarıştıran ise çeperde yer almaktadır.



Şekil 2. Örnek Çalışma Alanı

Araştırma bölgesinin gelişme süreci, 1970-99 dönemi boyunca, sanayileşme faaliyetleri ile hızla büyüyen bir kent yapısı içinde 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, sıçramalı 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 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 tamamlamamışlar ise de bölgede 2 dönemli bir kent gelişme yapısı sergilenmiştir. İlk dönemde sıçramalı gelişimler kent merkezi ile aralarında boş alanlar bırakmış, ikinci dönemde ise kent içi boş alanlar gelişmeye başlamıştır.

**Araştırma Metodolojisi;** Bölgelere göre arazilerin tapuya tescil tarihi başlangıç kabul edilerek, bu tarihten temmuz 1999 tarihine kadar olan süreç içerisinde, yürütülen araştırma boyunca 4 tip veri toplanmıştır. Bunlar; arsa sahipliğinin transfer edilmesi 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 ÇALIŞMA ALANI ÇORLU-BÜYÜKKARIŞTIRAN(E-5) KORİDORUNUN 1970-1999 TARİHLERİ ARASINDA GELİŞME SÜRECİ

Araştırmada bölgedeki gelişme süreci, arsa pazarı kuramına dayanarak, sıçramalı gelişmenin merkeze olan mesafesine göre, gelişme devreleri şeklinde ele alınmıştır. Belirli dönemlere göre gelişimin nasıl gerçekleştiği belirlenmiş, kent ile sıçramalı gelişim arasındaki arsaların gelişime açılması ile 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 varsayıma göre gelişme süreci iki dönem; T1-T2, T2-T3 olarak gerçekleşmektedir. Örnek alanda analiz iki dönemli büyüme yapısına göre yürütülmüştür. Şekil (2), iki dönemin kronolojisini ve dönemleri ayıran olayları göstermektedir. T<sub>1</sub> –T<sub>2</sub> süreci I. Dönem, T<sub>2</sub> - T<sub>3</sub> süreci II. Dönem kapsamaktadır. Araştırma 1971-1999 (Temmuz) yılları için yürütülmüştür. Bölge I. Dönem geçmiş, II. Dönem ise henüz tamamlanmamıştır.

To (1971-77)	1. Dönem Kent içi boş alanlar		2. Dönem Kent içi boş alanların gelişimi	
	T1 (1980)		T2 (1985 sonrası)	T3 (2010)Gelecek zaman
Araştırma bölgesindeki arsaların tapuya tescili	Sanayinin çeperinde (B.Karıştıran-Vakıflar v.d). yer seçimi ile sıçramalı gelişim.	kent	Hızlı sanayileşme ve kentleşme nedeniyle, merkez ile sıçramalı gelişim arasındaki boş alanların gelişmesi ve rant artışı.	Çevre Düzeni Planı (1993) 2010 yılı nüfus projeksiyonuna göre desantralize yerleşimlerin merkez kente birleşmesi.

#### Şekil 3. Araştırma bölgesindeki iki dönemli büyüme yapısı

To; araştırma bölgesindeki arsaların tescil edildiği dönem, T<sub>1</sub>; sıçramalı olarak gelişmenin olduğu dönem, T<sub>2</sub>; sıçramalı gelişim ile merkez kent arasındaki gelişimin başlangıç dönemidir, T<sub>3</sub>; sıçramalı gelişim ile merkez kent arasındaki arsalarda gelişimin tamamlandığı dönemdir. Bölgeler kent merkezine uzaklıklarına göre gelişme süreçlerindeki farklılıkların tespiti amacıyla bu çalışmada karşılaştırmalı olarak ele alınmıştır.

#### Arsaların Tescili - İlk Arazi Sahipliliği – Bölgelere 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 yukarıda belirtildiği şekilde 2 dönem olarak değerlendirilmiştir. I. Dönem; (1971-1985), II. Dönem; (1986-1999 Temmuz) tarihleri arasındaki süreci kapsamaktadır. Araştırma kapsamında her bir dönemde kendi içerisinde 5'er yıllık alt dönemlere ayrılarak değerlendirilmiştir.

Araştırmada; arsaların tapuya tescilinden itibaren mal sahipliğine dönüşüm sürecinin tespiti için önce, yıllar ve dönemlere göre bölgelerdeki ortalama arsa satışlarının birbirinden farklı olup olmadığı varyans analizi<sup>1</sup> yöntemiyle test edilmiştir. Yapılan test sonucunda, bütün yerleşimlerdeki ortalama arsa satışlarının istatistik olarak birbirinden farklı olduğu tespit edilmiştir. Araştırma

<sup>1</sup> Varyans analizi: ikiden fazla ortalamanın hipotez testi ile ilgili analizler varyans analizi olarak bilinir. Bu analiz bir çok ana kitle ortalamasının eşitliğini test eden bir yöntemdir (Çakıcı vd., 2000).

kapsamında daha sonra bölgeler ve dönemler itibariyle arsa satış miktarlarının oransal karşılaştırması yapılmıştır. Araştırma 1970-99 dönemi içerisinde yıllara ve dönemlere göre yapılmış ve her yıl için tek satış tarihi; bunda da 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, çeperde daha uzakta bulunan arsa satışlarının daha erken dönemde gerçekleştiği ve 1970-85 Dönemini kapsayan I. Dönemde sanayi tesislerinin Çorlu kenti çeperinde yer seçtikleri ve böylece kent çeperindeki (Büyükkarıştıran ve – Vakıflar) arsaların öncelikle gelişime açıldığı ve araştırma bölgesinde sıçramalı bir gelişimin yaşandığı tespit edilmiştir.

**II. Dönem (1986 - Temmuz 1999);** 1986-99 Temmuz 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 görerek -tarımsal alt bölümlere ayrılarak ve/ya kentsel planlama yoluyla gelişime açılmıştır. Sanayi tesislerinin ise öncelikle Vakıflar ve Büyükkarıştıran bölgeleri başta olmak üzere, araştırma bölgesi içerisindeki diğer bölgelerde ki; -bu bölgelerin araştırma bölgesi içerisinde yer alan parsel sayıları ve alanlarına göre oranları değerlendirildiğinde, önemli sayılabilecek oranda yer seçimleri ile bu bölgelerdeki arsalarında gelişime açıldığı tespit edilmiştir.

Böylece I. Dönemde sıçramalı gelişim ile boş bırakılan arsalarda II. Dönemde gelişme başlamıştır. Bölgede yaşanan gelişim olgusu, gelişmekte olan ülkeler metropolleşmesinde yaşanan büyüme ve gelişme hareketinin benzerini sergileyen örneklerden biridir. Türkiye'nin de içinde bulunduğu gelişmekte olan ülkeler, metropolleşmesini bir sanayi kenti olgusundan geçiş sonunda 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 direkt 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 şekilde İstanbul sanayiinin 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 çepri ve çevresindeki tarımsal topraklar gelişime açılmıştır.

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

## **Örnek Çalışma Alanında Planlama Aşamasına Göre Parsel Satışı**

Araştırma bölgesi olarak seçilen Çorlu-Büyükkarıştıran bölgesi, İstanbul 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 Valilik tarafından hazırlatılan, 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 gerçekleşmektedir.

Plan dönemine göre bölgedeki parsel satışı değerlendirmesinde, bölgedeki toplam parsel satışının % 84'ünün plan dönemi öncesinde gerçekleştiği görülmektedir. Her bir bölge için oranda 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; (1996-1999) 4 yıllık dönemin ortalama yıllık satış miktarı 83 adet olup, planlama dönemi öncesi (1971-1995) 25 yıllık dönemin ortalama yıllık arsa satış miktarı ise 69 adettir. Buna göre planlama dönemi sonrasında yıllık satış miktarında ortalama %20 oranında artış görülmektedir. Ancak bu artış oranı dönemler arasındaki süreç farklılığından kaynaklanmaktadır. Şöyle ki; planlama dönemi öncesi 25 yıllık dönemin son 15 yıllık döneminde (1981-95) yıllık arsa satış miktarı, planlama dönemi sonrasındaki dönemden (1996-1999) daha yüksek ise de ilk 10 yıllık dönemde (1971-80); ki bu dönem henüz Çorlu'da kentleşme ve sanayileşmenin hız kazanmadığı dolayısıyla 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 tapuya tescil tarihinden 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 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 mahalli aracı aracılığıyla (muhtar, emlakçı veya bölgede tanınan kişi) toplaması veya belli bir hisseye girip daha sonra izale-i şuyu (anlaşmazlığın giderilmesi) 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 sanayici adına mahalli aracı vasıtasıyla satın alınmasından –toplanmasından- 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) olmak üzere. 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 sahipliliği kabulü çerçevesinde; arsa sahiplerinin arsalarını, belli bir döneme kadar; fiyatlar kendi beklenti seviyesine yükselinceye kadar elde tutmaları nedeniyle, kentsel yerleşmelerde sıçramalı bir gelişimin olduğu kabulünün değerlendirilebilmesi için; araştırma bölgesinde tescil tarihinden günümüze kadar arsa sahipliliği davranışı incelenmiştir.

Değerlendirmede; bölgelere göre elde tutulan parsel sayıları ve alanın; tüm araştırma bölgesine göre 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 sahipliliği davranışı açısından değerlendirilen, 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 ki bu durum bölgedeki sıçramalı gelişimi açıklamaktadır.

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



### Örnek Çalışma Alanında Arsa Fiyatlarının Gelişimi

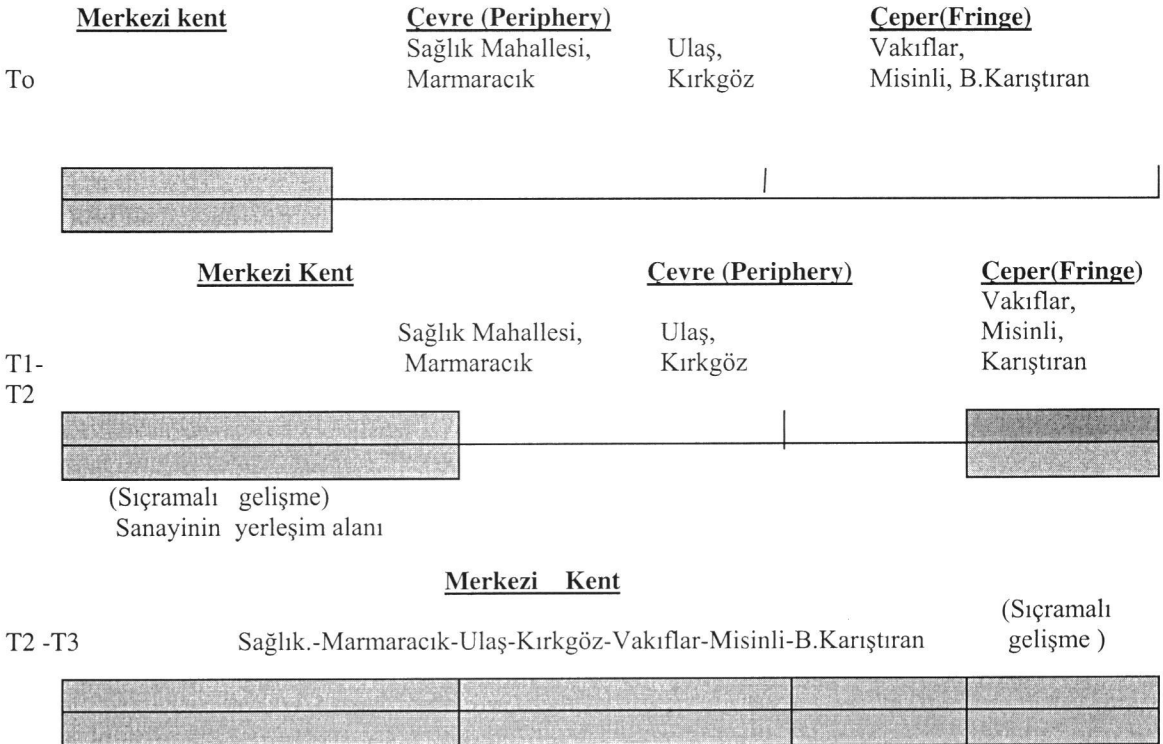
Merkezden uzaklıklarına göre tespit edilen arsa fiyat serisinin değerlendirilmesi sonucu, arsa fiyatları çok yakın olan bölgeler birleştirilmiş ve buna göre bölgede arsa fiyatları 2 grupta değerlendirilmiştir; I. Grup; kent çevresi ve yakın çeperin de yer alan, II. Grup; kent çeperinde yer alan, bölgeler olarak. Bölgelerde yıllara göre arsaların ortalama cari fiyatları ile toptan eşya fiyat endeksine (TEFE) göre reel değerleri tespit edilmiş ve merkeze yakın olan bölgeler ile uzak olan bölgeler karşılaştırılmıştır.

Arsa fiyatı serisinden; başlangıç döneminde uzak bölgelerdeki-çeperdeki arsa fiyatlarının daha ucuz, kente yaklaştıkça daha pahalı olması, ilerleyen yıllarda ise çeperden çevreye ve merkeze doğru giderek dengelendiği hatta 1985 sonrasında bu dengenin az bir farkla da olsa çeper 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 bekletmeleri 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.

### ARAŞTIRMA BÖLGESİNDE SİÇRAMALI GELİŞİM ÖRNEĞİNİN MODEL ÇERÇEVESİNDE DEĞERLENDİRİLMESİ

Şekil 4, Çorlu'da örnek alan olarak seçilen E-5 Koridorunda, iki dönemli gelişme yapısını; kent mekanında göstermektedir. Kent mekanı, merkezi kent, çevre ve çeper olmak üzere üç bölüme ayrılmıştır. Merkezi kent, kentin planlanmış ve gelişmiş bölümüdür. Merkezi kent To'dan T<sub>2</sub> e kadar büyür. To-T<sub>1</sub> arasında kenarları etrafında genişleyerek büyür. T<sub>1</sub>-T<sub>3</sub> arasında ise sıçramalı gelişimler ve boş alanların doldurulması ile büyümektedir.

#### Sıçramalı Gelişim



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

Çevre, kentsel büyümenin beklendiği ve bu nedenle geçiş kullanımlarının bulunduğu kent parçasıdır. Kent çevresindeki tarım arsaları kentsel gelişimlerle bölünmüştür ve tarımsal üretim olgunlaşma aşamasındadır. Kent çevresi  $T_0$ 'dan  $T_1$ 'e kadar kent çeperi yönündeki sıçramalı gelişimlerle dışarı doğru büyür. Çeper; kent çevresini kuşatan tarımsal alandır.

Araştırma bölgesi için yapılan değerlendirmede;  $T_1$ 'de sıçramalı gelişimin başlaması ile birlikte kentin; merkezden daha uzak noktalara doğru düşük yoğunlukla gelişmeye başladığı, merkezi kent ile sıçramalı gelişim arasındaki kalan boş alanların  $T_2$  zamanında geliştiği tespit edilmiştir.  $T_3$ 'de kentin sınırının,  $T_2$  ve  $T_3$  arasındaki alansal büyümenin toplam miktarının ilerideki genişlemeye yönelik verdiği izlenime göre daha az olacağı ve kent merkezine daha yakın olacağı anlaşılmaktadır.

Keza Çorlu çevre düzeni planı, 2010 yılında özellikle bölgede gelişen sanayinin etkisiyle artacak nüfusun yerleşmesi ile desantralize yerleşimlerin merkez kentle birleşmesini öngörmektedir (Canbolat,1992). Bu dönemde kent içi boş alanlar doldurulacaktır.

Sonuç olarak, metropoliten etki alanında kalan araştırma bölgesindeki büyüme yapısının, metropoliten kentlerdeki gibi 2 dönemli olarak gerçekleştiği; gelişmenin önce çeperde başladığı, sıçramalı bir gelişimin ardından, aradaki boş alanların dolması ile yağ lekesi şeklinde gerçekleştiği, bu şekilde gerçekleşen büyüme yapısında, aktif arsa sahibi ile arsa sahibi beklentileri ile şekillenen fiyat yapısı doğrultusunda hareket eden yatırımcı davranışının etkili olduğu tespit edilmiştir.

## KAYNAKLAR

- AK, İ. Metropolleşme Sürecinde Türkiye ve İzmir Örneğinde Çözüm Araştırması, *I.T.Ü. Mimarlık Fakültesi Doktora Tezi, DPT Sosyal Planlama Dairesi Araştırma Şubesi Yayını, Ankara.* 1981.
- ALANSO, W. Location and Land Use, Toward A General Theory of Land Rent, *Harvard University Press, Cambridge, Massachusetts.* 1964.
- BARNARD, C. H. The Urban Fringe Land Market; A Contributor to Discontiguous Urban Growth, *Unpublished Ph. D. Thesis, Washington State University, Department of Agricultural Economics.* 1981.
- ÇAKAN, K. "İstanbul Metropoliten Alanında Arazi Kullanımı Planlama Sorunları ve Bazı Çözümler", *İstanbul 2020 Sempozyumu, Bildiriler Kitabı, İTÜ Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü.* 1996
- ÇAKICI, M., OĞUZHAN, A. ve ÖZDİL, T. Temel İstatistik, 3. Baskı, *İstanbul, s. 277-297.* 2000.
- DİREN, M. "İstanbul'unun Bilimsel Belirleyici Olacak", *İstanbul Dergisi, Tarih Vakfı Yırcıları, 8, s. 56.* 1994.
- GÜLÖKSÜZ, E. The Role of Landowner Behaviour in the Growth Pattern of Cities, *The Middle East Technical University. Ph. D. Thesis.* 1998.
- MILLS, E. The Value of Urban Land, The Quality of the Urban Environment, ed., *Hervey S. Perloff, Washington.* 1959.
- Growth, Speculation and Sprawl in a Monocentric City, *Journal of Urban Economics, 19= 201-226.* 1981.
- MUTH, R. F. The Spatial Structure of the Housing Market, *Papers and Proceedings of the Regional Science Association, Vol. 7, pp. 207 – 220.* 1961.
- Cities and Housing the Spatial Pattern of Urban Residential Land Use, *The University of Chicago Press, Chicago and London, p. 2.* 1969.
- SAZAK, Ş. Metropoliten Kentin Etki Alanında Kalan Kentlerin Çeperindeki Arsaların Dönüşüm Süreci: Çorlu /Büyükkarıştıracı Örneği, *Trakya Üniversitesi Araştırma Projesi, TÜAF 242,* 2001.
- TÜREL, A., GÜNEV B. "Ankara Metropoliten Alanında Yerleşme Deseni", Ankara 1985'ten 2015'e, *Ankara Büyükşehir Belediyesi, EGO Genel Müdürlüğü, s.115.* 1986.