

Kentsel Yayılmanın Kıyı Yerleşimlerin Çeperinde Yer Alan Kırsal Alanlara Etkisi (Kuşadası İlçesi Caferli ve Kirazlı Mahalleleri Örneği)

Neslihan KARATAŞ¹, Levent ÜNVERDİ²

¹ Doç.Dr., Dokuz Eylül Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, neslihan.karatas@deu.edu.tr, ORCID: 0000-0002-9842-9213

² Dr. Öğretim Görevlisi, Dokuz Eylül Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, levent.unverdi@deu.edu.tr, ORCID:0000-0002-8535-4654

Öz: Kentlerin hızlı ve kontrolsüz büyümesinin sonucunda üretim ilişkileri değişime uğrarken, kırsal alanlar da bu değişimden payını almıştır. Kent yayılarak kırsal alan üzerindeki baskısını artırırken, kent ve kır arasındaki ikilemin mekânsal etkileri de daha belirgin hale gelmiştir. Bu açıdan bakıldığında kırsal alan kendine öz dokusu ile kentten farklı bir yapıya sahip olmasına rağmen, süreç içerisinde aldığı göç ile birlikte giderek kentleşerek benzer konuma gelmiştir. Artan yapılaşma baskısı, imar affı uygulamaları, Köylerin Tüzel Kişiliklerinin ortak mallarının kaldırılması, meralarının mülkiyetinin bağlandıkları belediyelere geçmesi ve satışı arsa el değiştirmelerini arttırmıştır. Bu el değiştirmeler kırsal alanın kimliğini etkilemiş ve kimi yerlerde belediyelerin yaptığı imar değişikliğiyle tarım alanları imara açılmıştır. 2019 yılında meydana gelen Covid-19 Pandemisi ile birlikte kentteki sosyal mesafe olgusunun zarar görmesi kırsal alanları çok daha değerli hale getirmiş ve bu kısıtlı alanlara olan talebi artırmıştır. Bireylerin kentten kaçıp kırsal nitelikli alanlarda yaşama isteği giderek artarken, kırsal alanların tarımsal niteliği değişmeye başlamış ve oluşan talep aynı zamanda kırsal alandaki arazi fiyatlarının da artmasına neden olmuştur. Bu çalışmada da, kırsal alanlarda oluşan bu saçaklanma baskısı sonucu oluşan talebe bağlı olarak artan rantı ve kırsal yerleşmelere olan etkileri parsel bazında el değiştirme süreçleri incelenerek ele alınmıştır.

Anahtar Kelimeler: Saçaklanma, kırsal yerleşim, kıyı yerleşimi, rant

Jel Kodları: O18, O29, R14

Atf: Karataş, N.; Ünverdi, L. (2024). Kentsel Yayılmanın Kıyı Yerleşimlerin Çeperinde Yer Alan Kırsal Alanlara Etkisi (Kuşadası İlçesi Caferli ve Kirazlı Mahalleleri Örneği), *Politik Ekonomik Kuram*, 8(4), 1428-1454.
<https://doi.org/10.30586/pek.1592525>

Geliş Tarihi: 27.11.2024

Kabul Tarihi: 15.12.2024



Telif Hakkı: © 2024. (CC BY) (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

The Impact of Urban Sprawl on Rural Areas on The Periphery of Coastal Settlements (The Case of Kuşadası District Caferli and Kirazlı Neighbourhoods)

Abstract: As a result of the rapid and uncontrolled growth of cities, production relations have changed and rural areas have been affected. As the city has expanded and increased its pressure on rural areas, the spatial effects of the urban-rural dichotomy have become more evident. From this point of view, although the rural area has a different structure from the city, with its own texture, it has gradually become urbanised with the migration it has received in the process. Increasing building pressure, requests for planning amnesties, the abolition of the common properties of the legal entities of the villages, the transfer of ownership of the pastures to the municipalities to which they are attached and the sale of land have increased the transfer of land. These land transfers have affected the identity of rural areas and, in some places, agricultural areas have been opened up to zoning changes by municipalities. With the Covid-19 pandemic in 2019, the damage to the phenomenon of social distance in the city has made rural areas much more valuable and increased the demand for these restricted areas. While the desire of individuals to escape the city and live in rural areas is increasing, the agricultural quality of rural areas has begun to change and demand has also led to an increase in rural land prices. This study examines the rising rent and its impact on rural settlements as a result of the demand created by this marginalisation in rural areas, by analysing the processes of change of ownership on a parcel basis.

Keywords: Urban sprawl, rural settlements, coastal settlements, rents

Jel Codes: O18, O29, R14

1. Giriş

Hızlı kentleşme ve kontrolsüz büyüme sonucunda kent makroformu çeperlere doğru genişleyerek kırsal alanlara baskısını artırmış ve bu süreç özellikle çeperlerde yer alan kırsal alanlarda önemli bir değişim ve dönüşüm sürecini başlatmıştır. Kentlerin yayılarak büyümesi, kır ve kent arasındaki mesafeyi ortadan kaldırarak kırsal alanların da süreç içerisinde kentsel sınırlar içerisine dahil olması ile sonuçlanmıştır. Bu süreç kırsal alanların kırsal niteliğinin bozulmasına, giderek kentsel nitelik kazanmasına da neden olmuştur. Kentle bütünleşen kırsal alanlara talep artarken, bu alanların hızlı göç ile birlikte, nüfusunda önemli oranda artış görülmüştür. Artan nüfusa ve talebe bağlı olarak çeperlerde yer alan bu alanlarda hızlı bir el değişim sürecinin de başladığı tespit edilmiştir.

12 Kasım 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6360 sayılı Büyükşehir Yasası ile birlikte köylerin "mahalle" statüsüne ulaşması köylerin tüzel kişiliklerinin ortak mallarının kaldırılmasına, meraların mülkiyetinin de bağlı oldukları belediyelere geçmesine neden olmuştur. Süreç içerisinde belediye mülkiyetine geçen bu mallar özelleştirilirken, bu el değiştirmeler köy kimliğini etkilemiş ve kimi yerlerde belediyelerin yaptığı imar değişikliğiyle tarım alanları imara açılmıştır. Bunun yanı sıra, süregelen imar affı uygulamaları ile de birlikte kent çeperlerine yönelik bu baskılar yasallaşmıştır. Bir diğer önemli etki ise 2019 yılında meydana gelen Covid-19 Pandemisi olmuştur. Kentteki sosyal mesafe olgusunun zarar görmesiyle kırsal alanlar çok daha değerli hale gelmiş ve bu kısıtlı alanlara olan talebi artırmıştır. Bireylerin kentten kaçıp kırsal nitelikli alanlarda yaşama talebi, kırsal alanların dönüşümüne ve dolayısıyla da tarımsal niteliğini kaybetmesine neden olmuş, aynı zamanda arazi fiyatlarını da artırmıştır. Günümüzde bir yandan kırsal alanlarda, tarımsal ürün miktarının artırılması, çeşitlenmesi ve pazarlanmasına yönelik çeşitli strateji ve politikalar geliştirilirken, diğer bir yandan da özellikle metropoliten kentlerin ve kıyı yerleşmelerinin çeperinde bulunan bu tür alanlara yönelik göç ve yapılaşma baskısı daha da hız kazanmıştır. Bu iki farklı süreç, yerleşim çeperlerinde yer alan kırsal alanlar üzerinde adeta bir çatışma alanı yaratırken, özellikle tarımsal üretime endeksli olmayan, daha çok ikinci konut ve turizme yönelik bu talep kaçak yapılaşmayı ve mülkiyet el değiştirmelerini hızlandırmış, yapılaşma yoğunluğunu arttırmış, aynı zamanda kırsal alanlardaki arazi kullanım biçiminde de önemli bir değişim ortaya çıkarmıştır.

Tarım alanlarında yapılan bu tür uygulamalar alanların kırsal kimliğini zedelemiş ve bu kırsal alanların rant odağı haline gelmesine neden olmuştur. Çalışma kapsamında da kırsal alanlarda oluşan bu değişim sürecini ve etkilerini mülkiyet el değiştirmeleri üzerinden belirlemek amacıyla önemli bir turizm merkezi ve bir kıyı yerleşmesi olan Kuşadası ilçesinde yer alan kırsal nitelikli Caferli ve Kirazlı Mahalleleri seçilmiştir. Caferli ve Kirazlı Mahalleleri, Kuşadası yerleşim alanının ve imar planları ile öngörülen iskan sınırının çeperinde yer almakta olup, 6360 sayılı kanunla tüzel kişiliği ortadan kaldırılarak "mahalle" statüsüne alınmış eski köy yerleşmeleridir. Dolayısıyla da tarımsal üretime yönelik olmayan konut ve turizm amaçlı talepler açısından çok cazip bir konumda yer almaktadır. Ayrıca alanda verimli tarım topraklarının varlığının dışında, önemli yerel projelerin ve girişimlerin yürütüldüğü bir alan olması, her iki köyün çalışma alanı olarak seçilmesini cazip kılmaktadır. Bu yerleşmelerde 2003–2022 yılları arasında kentsel ve kırsal alan kullanımlarında meydana gelen mekânsal değişiklikler ortaya konmaya çalışılırken, süreç içerisinde parsel bazındaki el değiştirmeler, fiyat değişimi vb. etmenler incelenerek kırsal dokuya etkileri ortaya konmaya çalışılmıştır. Bunun yanı sıra çalışma alanında özellikle korunması gereken alanların hangi araçlarla ve ne şekilde korunacağına yönelik öneri geliştirilmeye çalışılmıştır.

2. Kentsel Yayılma

2.1. Kentsel Yayılmanın Nedenleri, Etkileri ve Çözüm Önerileri

19. yüzyılda sanayi devriminden sonra artan göç ile birlikte kentsel merkezlerde nüfus giderek yoğunlaşmış, gelişen ulaşım ve iletişim teknolojileri ile birlikte kentin çeperlerine doğru kent yayılmaya başlamıştır. Çoğunlukla kontrolsüz ve hızlı gelişen bu yayılma saçaklanmaya neden olurken, özellikle çeperlerde yer alan doğal alanlarda baskıyı arttırarak, bu alanların hızla dönüşmesine neden olmuştur. Özellikle yirminci yüzyılın ikinci yarısından itibaren kentlerin hızla büyümesi ve yayılması ile birlikte metropolitan kentlerin yapısında, büyümesinde ve çevresi ile ilişkisinde farklılaşmalar oluşmuştur (Özdemir, 1993) Bu değişim ve gelişim süreci farklı gelişmişlik düzeyine sahip ülke ve bölgelerde farklı zaman dilimlerinde yaşanmıştır (Kıray, 1982). Hızlı dönüşüm ve değişim ile birlikte bazı kentsel fonksiyonlar metropolitan kentin çeperinde yer seçmeye başlarken çeperlerde sürekli olmayan, arada boşlukların olduğu, birbirinden kopuk yerleşim örüntüleri oluşmaya başlamıştır (M. Clawson, 1962). Saçaklanmanın olduğu bu araziler kırsal niteliğini yitirirken, kentsel olarak da tanımlanamamakta, bu nedenle de kırsal ve kentsel alanlar arasında bir hinterland olarak nitelendirilmektedir (Karakayacı, 2016). Özellikle 1960'lardan sonra kentsel büyüme ve kentsel yayılma, başta metropol kentler olmak üzere dünyanın birçok kentinde önemli bir sorun olarak kabul edilmeye başlanmıştır (Squires, 2002:41; Pengiun, 2011:1).

Bu kentsel yayılma süreci farklı şekillerde ortaya çıkabilmektedir. Bu süreç, dağınık gelişme, sıçramalı gelişme, şerit ya da şerit halinde gelişme ve de sürekli düşük yoğunluklu gelişme (Ewings;2008) olarak kendini gösterebilmektedir. Bunlardan en yaygın olanı dağınık gelişme olmakla birlikte, kent çeperinde yeni toplulukların uygun fiyatlarda arsa bulma ve yerleşmeleri ile sıçramalı olarak kentsel yayılmada yaygın olarak görülmektedir. Düşük yoğunluklu sürekli gelişim, yayılmanın en düşük derecesi olup, birçokları için en az rahatsız edici olanıdır ve daha yüksek bir yoğunluğun daha uygun olacağına dair bir değer yargısına karşı arazinin oburca kullanılmasıdır (Harvey ve Clark, 1965). Şerit halinde gelişme ise kendi içinde kompakt ancak aksel olarak uzanan ve araları gelişmemiş bırakan bölümlerden oluşmakta ve de geliştirme sırasında düşük yoğunluklu yayılmadan daha pahalı olabilmektedir (Harvey ve Clark, 1965). Muhtemelen kompakt olmasına rağmen süresiz kentsel kullanım parçalarının yerleşimi olan sıçramalı gelişim ise en çok eleştirilen gelişme türü olup, gelişme sırasında toplam kentsel hizmetleri sağlamak için en büyük sermaye harcamalarının gerektiği gelişme şeklidir (Harvey ve Clark, 1965). Bununla birlikte kentsel yayılma her nasıl olursa olsun etkileri benzer olmakta ve genellikle istenmeyen gelişmeler olarak görülmektedir. Sanayinin dikey üretim süreçlerinden yatay üretim süreçlerine kayması ve yığılma ekonomilerinin daha az önemli hale gelmesi (Ewings, 2008) yayılma sürecini hızlandırmıştır. Nüfusun artması metropoliten alanların genişlemesine neden olurken, arttan gelir, teknolojinin ve ulaşım imkanlarının (otomobil sahipliği ve yüksek hızlı otoyolların inşası) gelişmesi şehir dışındaki alanların erişilebilirliğini arttırmış ve kentsel yayılma sürecine ivme kazandırmıştır. Kent çeperlerinde arazi fiyatlarının ve kiralardan düşük olması sadece nüfusun desantralize olmasına neden olmamış aynı zamanda diğer kentsel faaliyetlerinde desantralizasyonuna yol açmıştır. Süreç kentin sınırlarının gelişmesine neden olmuştur.

Kentsel yayılmaya sebep olan etmenler ülkeden ülkeye ve gelişmişlik düzeyine göre de farklılık göstermektedir. Gelişmiş ülkelerde özellikle zengin kesim için daha geniş ferah daha sağlıklı konut yerleşim alanı talebi, ırkçılık, özel araç sahipliği vb etmenler ön plana çıkarken gelişmekte olan ülkeler için istihdam durumu, arsa ve konut fiyatları vs ön plana çıkmaktadır. Gill (2002) yayılmaya neden olan ana etmenleri 4 başlık altında vermiştir. Arazi sahipliği ve kullanımı, ulaşım dokusu, telekomünikasyon teknolojisi, düzenlemeler ve standartlar. Hızla artan nüfus, çalışan sayısındaki ve kişi başına düşen gelirdeki artış arazi ve konut talebini arttırmaktadır. Arazi fiyatlarının çeperlerde daha düşük fiyatta olması özellikle gelişmekte olan ülkelerde buralardaki konut talebini artırarak hızlı kentsel büyüme ve konutlaşmaya neden olmaktadır. Bunun yanı sıra

sanayileşmenin de kent çeperlerine taşınması ile birlikte, bu alanda istihdam edilen insanların işyerine yakın olma isteğiyle bu alanda konut talebin de bulunması yayılmanın nedenleri arasında sayılmaktadır. Bu süreçte en etkili olan bir diğer etmen teknolojinin ve ulaşım altyapısının gelişmesi olmuştur. Ulaşımın gelişmesi ve seyahati kolaylaştırması özel araç sahipliğinin artmasına neden olmuş, kent çeperlerinde yaşayanlar için kent merkezine ulaşım kolay hale gelmiştir. Özellikle gelişmiş ülkelerde kent merkezinin yoğunluğu ve kirliliğinden kaçmak isteyen ve geliri yüksek olan kesim kent çeperlerinde yaşamayı tercih etmiş, gelişmekte olan ülkelerden farklı olarak kapalı sitelerin bulunduğu banliyö kentleri ortaya çıkmaya başlamıştır. Teknolojik gelişim ile birlikte iletişim özellikle de internet altyapısının gelişimi, evden çalışmayı kolaylaştırırken iş ve evin konumunu seçme özgürlüğü sağlamıştır. Bunun yanı sıra kentsel gelişmeye dayalı hükümet politikalarının spekülasyonları (Karakayacı, 2016), teşvikler, vergilendirme politikaları vb unsurlar yayılma sürecinin genişlemesinde etkili olmuştur. Bu kontrolsüz ve plansız büyüme süreç içerisinde özellikle tarım arazileri üzerine baskı yapmakta ve birçok verimli tarım ve orman arazisi yapılaşarak yok olmaktadır. Bunda ise en önemli etmen çeperde ve de özellikle tarım arazilerinde arsa fiyatlarının düşük olmasıdır. Diğer önemli etmen ise yine tarım ile geçinen kesim için getirinin diğer sektörlerle oranla düşük olmasıdır. Arazi fiyatlarının düşük olması, tarımdan getirinin az olması konut gelişiminin yanı sıra farklı arazi kullanım türlerinin de kent çeperlerinde yer seçmesine neden olmakta, bu da sanayi, ticaret ve inşaat gibi sektörlerin yoğun talebine neden olmaktadır. Bunun yanında planlama sürecinde sınırlandırıcı ve etkin planlama-bölgeleme politikalarının oluşturulamaması, planlamayı etkileyen düzenleme ve standartlar ve de 20. y.y. sonrasında ortaya çıkan bölgeleme anlayışı da yayılmayı oluşturan sebepler arasında sayılmaktadır (Karataş, 2007).

Tablo 1. Kentsel Yayılmanın Nedenleri

Faktörler	Nedenleri
Ekonomik	Ekonomik büyüme ve artan gelir
	Arazi fiyatı
	Sübvansiyonlar
Demografik	Nüfus artışı
	Pandemi (Covid vb.)
Konut	Kişi başına daha fazla alan
	Seçim çeşitliliği (farklı konut sunum biçimleri)
	Özel araç sahipliği
Şehir içi sorunlar	Yüksek vergi seviyeleri
	Hasarlı altyapılar
	Daha az sayıda kamu merkezi
	Küçük apartmanlar
	Açık alan eksikliği
Sosyal sorunlar	
Diğer	Teknolojik yenilik, kamu tesisleri ve altyapıları

Kaynak: Habibi and Asadi, 2011.

Kentsel yayılma birçok etkiyi de beraberinde getirmiştir. Kentsel yayılma ile birlikte birçok hanehalkı için yüksek konut ve arazi tüketim imkânı sunulurken, beraberinde, kirlilik, trafik yoğunluğu, kentsel altyapı maliyeti, eşitsiz kamusal hizmet sunumu vb. maliyetlerine de neden olmuştur. Kentsel yayılmanın düzeyi büyük ölçüde sosyo-ekonomik, demografik etmenlerin ve jeofizik bağlamın bir fonksiyonu olarak görülmektedir (EEA; 2016). Ewing, yayılmanın fazla seyahat, enerji tüketimi ve hava kirliliği, altyapı ve kamu hizmeti maliyetleri, tarım arazilerinin kaybı, merkezi şehirler ve şehir merkezleri üzerine etkisi, psişik ve sosyal maliyetler gibi etmenlerden kaynaklanan daha yüksek maliyetlere yol açtığını iddia etmekte ve yayılmanın çaresi olarak aktif planlamayı önermektedir (Ewing, 1997). Bu süreçte çeperlerdeki arazilerin değer kazanması beklentisi de arazi el değiştirmelerini ve arazilerin satışa çıkarılmayıp bekletilmesine neden olurken bu durum arsa fiyatlarını da etkilemekte aynı zamanda arsa

spekülasyonuna neden olmaktadır. Bunların yanı sıra sonuçlar arasında peyzaj kalitesinin azalması, ekilebilir toprakların kaybı, rekreasyon alanlarının kaybı, açıkça tanımlanmış açık alanların eksikliği, insanların yaşadığı ve çalıştığı alanların işlevsel ve mekansal olarak ayrılması, yerleşik alanların insanlar ve çok sayıda taşıt için işlevsiz hale gelmesi gibi etmenlerde yer almaktadır (EEA, 2016). Kentsel yayılmanın olumsuz etkilerinin yanısıra olumlu etkilerine de yer verilmektedir. Kentsel yayılmanın ekonomik üretimde artış, istihdam olanaklarında artış, daha iyi yaşam koşulları ve daha iyi yaşam tarzları yaratan daha iyi fırsatlar ve daha iyi hizmetleri (altyapı ve ulaşım, kanalizasyon ve su, eğitim ve sağlık vb) daha geniş bir nüfusa yayabilmesi gibi olumlu etkileri olduğu da savunulmaktadır (Prasad, b.t.).

Kentsel yayılmanın azaltılmasına yönelik farklı yaklaşımlar benimsenmiştir. Kentsel sınırlandırma için yaygın olarak kullanılan araçlar yeşil kuşak uygulaması, kentsel büyüme sınırı belirlenmesi, kentsel hizmet alanlarına ilişkin kısıtlamalar, toplu taşıma odaklı gelişim (Hayrulloğlu vd., 2021), trafik sıkışıklığı ve emisyon ücreti uygulaması, ücretli geçiş, aktif planlama vb.dir (Ewing, 1997). Yeşil kuşak uygulaması ile kentlerin kontrolsüzce yayılmasının önlenmesi, kırsal alanların istila edilmesinin önüne geçilmesi ve komşu yerleşmelerin iç içe geçmesinin engellenmesi amaçlanırken, kentsel büyüme sınırı ile kentsel ve kırsal alan bir sınırla ayrılmakta ve kompakt bir gelişim önerilmektedir (Hayrulloğlu vd., 2021). Kentsel hizmet alanına ilişkin sınırlamalar ise kentsel büyüme sınırına benzemekte, kentsel hizmet alanı (kanalizasyon, su temini, arıtma tesisi ve toplu taşıma benzeri) saptanan sınırın ötesine gitmemekte, yalnızca sınırın içerisinde planlanan yerleşimlerde geliştirilmektedir (Hayrulloğlu vd., 2021). Ayrıca altyapı maliyetlerinde konut sakinlerinin payının artırılması, düşük gelirli hane halkının yaşam koşullarının iyileştirilmesi, finansal kredilerin ödenmesinde destek sağlanması, uygun fiyatlı konutların hazırlanması ve bölgesel sübvansiyonlarla yaşam koşullarının iyileştirilmesi, iç çekirdek bölgelerin yeniden geliştirilmesi, arazilerin kullanımı ve terk edilmiş endüstriyel arazilerde girişimcilik, boş ticari araziler ve metro istasyonları alanları, terk edilmiş mülklerin ve tarihi binaların rehabilitasyonu, değişen arazi kullanımları için vergi belirlenmesi, kentsel konsolidasyon, akıllı büyüme stratejilerinin geliştirilmesi, yaratıcı ve etkin yönetim, yaratıcı kentsel politikaların sunulması, etkin bir planlama da kentsel yayılmanın etkisini azaltmada etkin olabilmektedir (Habibi and Asadi, 2011). Ewing ve diğerlerinin (b.t.) ise kentsel yayılmaya çözümleri; ihmal edilen topluluklara yeniden yatırım yapmak ve daha fazla konut imkânı sağlamak, terk edilmiş mülkleri rehabilite etmek, halihazırda yapılaşmış alanlarda yeni gelişimi veya yeniden gelişimi teşvik etmek, gelişen, karma kullanımlı faaliyet merkezleri oluşturmak ve beslemek, büyüme yönetimi stratejilerini desteklemek, daha akıllı büyümeyi tamamlayan ulaşım politikaları oluşturmak olarak sıralamaktadır.

2.2. Türkiye’de Kentsel Yayılma

Türkiye’de kentleşme süreci, Cumhuriyet sonrasında başkent Ankara ile başlamış olmasına rağmen diğer yerlerde yavaş bir şekilde gelişme göstermiştir. Bununla beraber ikinci dünya savaşından sonra özellikle 1950’lerden itibaren artan göç kentleşme sürecini hızlandırırken gecekondu olgusunu da ortaya çıkarmıştır. Bunda ülkenin tarımsal yapısında meydana gelen değişimler, kırsal alandaki çözümler, sanayileşme süreci, istihdam problemleri etkili olmuştur. Bu süreçte gelişen gecekondu özellikle kent çeperlerinde yer alan ve mülkiyeti çoğunlukla kamu arazileri üzerinde veya başka kişilere ait araziler üzerinde gerçekleşmiştir. Günümüzde dönüşüm geçiren gecekondu alanları büyük kentlerin genişlemesinde ve yayılmasında önemli etmenlerden biri olarak karşımıza çıkmaktadır (Öncel ve Meşhur, 2021). Kentlerdeki bu hızlı değişim ve dönüşüm kentsel yayılmanın çeperlerdeki verimli tarım alanlarında ve kırsal bölgelerde yapılaşma baskısını arttırmıştır. Bu dönemde hızlı kentleşme süreciyle birlikte gecekonduların inşasının yanı sıra kentlerde apartmanlaşma da hızlanmış ve kentsel yayılma (saçaklanma) farklı bir sürece girmiştir. Anayol bağlantıları üzerinde şerit halinde ve sıçramalı olarak gelişen kentsel çeper alanları Türkiye’deki özellikle hızlı göç alan büyük

kentlerde yaygınlık göstermeye başlamıştır. Özellikle kent çeperleri ile kent merkezi arasında kalan ve yer yer boşlukların bulunduğu alanlarda apartmanlaşma sürecinin de hızlandığı görülmektedir. Apartmanlaşma sürecini hızlandıran iki önemli unsur, 'yap-sat' usulü ve 'kat mülkiyeti'nin yasallaşması olmuştur (Koçak Torhanoğlu, 2019). Bu dönemde her ne kadar kentsel arsaya yönelik yeni yasal çerçeveler oluşturulsa da (5218 ve 5228 sayılı yasalar, 6830 sayılı İstimlak kanunu, 6785 sayılı İmar Yasası, 7367 sayılı Kanun vb.) başarılı uygulama sonuçları elde edilememiştir (Özdemir, 1993).

1961 yılında yeni anayasa ile birlikte planlı kalkınma dönemine geçilmiş ve kalkınmanın bir plan dahilinde gerçekleştirilmesine çalışılmıştır. Bu dönemde Avrupa ülkelerinin özellikle de Almanya'nın vasıfsız iş gücü talebi dış göç sürecini başlatmıştır. Bu süreçte her ne kadar kentleşme süreci bir nebze yavaşlamış olsa da büyük şehirler metropolitenleşmeye başlarken gecekondulaşma süreci de hızla artarak devam etmiştir. Apartmanlaşma süreci ise çok dairesel tek blokta, büyük ölçekli konut üretimine doğru gelişmeye başlamıştır. Bu dönemde dar gelirlere yönelik özellikle kentin çeper alanlarında toplu konut alanları, kooperatifçilik vb. farklı konut sunum biçimleri de uygulanmaya başlanmış olmasına rağmen istenilen sonuçların elde edildiği söylenememektedir. Dönemin kapital birikim koşulları ve imar anlayışı konut sorununun çözümünde yetersiz kalmış ve tek tek parselin üzerine binaların eklenmesiyle büyüyen kentler, yağ lekesi gibi çevresine doğru yayılarak büyümeye devam etmiştir (Öncel ve Meşhur, 2021). 1970 ve 1980 yılları arasında metropoliten kent çeperlerindeki kırsal yerleşmelerin fiziki gelişimini doğrudan etkileyen yasal düzenlemeler yapılmış (1605 sayılı kanun, 1975 yılında belediye ve mücavir alan dışında kalan köylerdeki imar uygulamalarına yönelik yasa vb.) buna yönelik uygulamalar fiziki plan kararlarının oluşturulması ve uygulanmasında sorunlara yol açmıştır (Özdemir, 1993).

1980 sonrası dönemi Türkiye açısından önemli bir dönem olmuştur. Askeri darbenin ardından değişen yönetim ile birlikte yeni ekonomik ve siyasal politikaların uygulandığı bir döneme girilmiştir. Bu dönemde planlama kurumu, arsa politikaları ve kamuya at arazilerin kullanılmasına ilişkin politikalarda önemli değişimler yaşanmıştır. 1985'de yürürlüğe giren İmar Kanunu ile planlama yetkileri büyük oranda yerel yönetimlere devredilmiş ve akabinde kentlerde imar ve yapım faaliyetleri ciddi biçimde artmış, bu süreç kentlerin çeperinde yer alan ucuz kentsel arazilerin hızlı ve kolay bir biçimde kentsel arsaya dönüştürülmesine ve de inşaat sektörünün gelişmesine neden olmuştur (Balaban, 2011). Bu dönemde neoliberal politikalar çerçevesinde özellikle kent çeperlerinde gerçekleştirilen büyük ölçekli sanayi alanları, serbest bölgeler, eğlence merkezleri, büyük alışveriş merkezleri, oteller, toplu konut alanları, kapalı siteler, üniversite ve sağlık kampüsleri gibi uygulamalar ve otoyolların ve yeni karayollarının inşası ile birlikte kentlerin yayılması daha büyük ölçeklerde gerçekleşmeye başlamıştır. TOKİ'nin 2000 sonrasında inşaat sektörünün en önemli aktörlerinden birisi haline gelmesi, faaliyet alanlarını genişletmesi ve kaynaklarını arttıran yeni yasal düzenlemeler, kentlerin yayılma sürecinde önemli bir unsur olmuştur. Bu süreçte kentsel yayılma da etkili olan unsurlar ağırlıklı olarak ekonomik ve siyasi olarak gelişirken, 2020 yılında dünyada ortaya çıkan pandemi süreci de kentsel çeper alanlarında meydana gelen yayılmada etkili farklı bir unsur olmuştur. Kalabalık kent merkezi ve yerleşmelerinden kaçan nüfus, kent çeperlerinde daha sakin kırsal ve köy yerleşmelerinde konut edinmeye ve yerleşmeye başlarken, bu alanlarda önemli bir değişim gerçekleşmiştir. Tam olarak kentsel veya kırsal olarak nitelendirilmeyeceğimiz bu alanlar kentleşme baskının olduğu önemli alanlar haline dönüşmüştür. Bu süreç sıçramalı olarak kentsel çeper alanlarının dışında gelişen yerleşmelerin giderek kent ile bütünleşerek kırsal niteliğini yitirmesine neden olmuştur. Özellikle turizm açısından önemli destinasyon alanlarında veya yakınında bulunan kırsal nitelikli yerleşmeler, kentleşme baskısının ve kentsel gelişimin yoğun olduğu yerleşmeler haline gelmiştir.

3. Metodoloji

3.1. Çalışmada Kullanılan Veri Setleri

Çalışmada “mekânsal olan” ve “mekânsal olmayan” olmak üzere 2 temel veri seti kullanılmıştır. Bu veri setleri bir yandan alana yönelik tarımsal üretime yönelik olmayan talebi ölçmek için kullanılırken, diğer yandan bu talebin bölge genelinde hangi alanda yer seçtiğini, bu yer seçimin nedenlerini ve tarımsal alan ile faaliyetler üzerindeki etkilerini ortaya koymak amaçlanmıştır.

3.1.1. Mekansal Olmayan Veri Setleri

Çalışmada kullanılan birinci mekânsal olmayan veri seti Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün “Parsel Bazındaki Web Tapu Kayıt” bilgilerinden oluşmaktadır. Söz konusu veri seti Caferli ve Kirazlı Mahallelerindeki mülkiyet “el değiştirmelerini” belirlemek amacıyla kullanılmıştır. Çalışmada “el değiştirmeler” tarımsal üretime yönelik olmayan talebi tespit etmek ve bu talebi dönemler itibarıyla ve mekânsal olarak ayrıştırarak, bunun nedenlerini ve sonuçlarını tartışabilmenin bir aracı olarak seçilmiştir. Bu kapsamda öncelikle web tapu kayıt bilgilerinden Caferli Mahallesi'nde 491 adet, Kirazlı Mahallesi'nde ise 1720 adet olmak üzere toplam 2211 adet parselden oluşan bir veri seti elde edilmiştir. Ancak toplam 2211 parselden oluşan bu veri setinde kadastro bilgisi bulunmasına rağmen, Web Tapu üzerinde parsel bilgisi bulunmaması nedeniyle Caferli Mahallesi'nde 11 adet, Kirazlı Mahallesi'nde ise 25 adet parsel, “verisi olmayan parsel” olarak adlandırılmış ve yapılan analiz ve değerlendirmelerde dikkate alınmamıştır. Bu işlem sonrasında yeniden düzenlenen veri setinde satış durumu “El Değiştirme”, “İntikal” ve “Hisse Satışı” olarak üç gruba ayrılmış, taşınmazdaki hisse/hisselerin tamamında tek tüzel kişiye satışı gerçekleşiyorsa ve bu nedenle malik değişiyorsa ya da “Satış Suretiyle Pay Temlik” uygulanarak taşınmaz hisseleri maliklerden birisine satılıyor ve bu nedenle tek malikte toplanıyorsa, bu parsel “El Değiştirmiş” olarak kabul edilmiştir.

İkinci veri seti, Kuşadası Belediyesi tarafından hesaplanan “Arsa Bedelleri”nden oluşmaktadır. Bu veri setinde, mahalle sınırı içerisinde yer alan taşınmazların her birine ilişkin yıllar itibarıyla değişen arsa rayiç bedeli verisi bulunmadığından Caferli ve Kirazlı Mahallelerinde seçilen Merkez Caddelerindeki arsa rayiç bedelleri esas alınmıştır. Bu kapsamda, Caferli ve Kirazlı Mahalleleri özelinde yıllar itibarıyla değişen arsa rayiç bedellerini karşılaştırmak ve zaman içerisinde ranta yönelik eylemleri tespit etmek amacıyla; önce arsa rayiç bedeli değerleri 2021 yılına taşınmış, sonrasında da beklenen değer ve güncel değer kavramları çerçevesinde irdelenmiştir. Beklenen Değer, arsa rayiç bedellerinin Gelir İdaresi Başkanlığı'na yayınlanan Yeniden Değerleme Oranları kullanılarak 2021 yılına getirilmesi ile elde edilen değeri ifade etmektedir. Güncel Değer ise, Kuşadası Belediyesinin resmi internet sitesinde 2021 yılı için belirlenmiş değerden oluşmaktadır. Bu noktada, Kuşadası Belediyesinin resmi internet sitesinde yayınlanan arsa rayiç bedel değerleri 2000 yılından itibaren elde edilmekle birlikte, Gelir İdaresi Başkanlığı'na yayınlanan Yeniden Değerleme Oranları 2010 yılından itibaren hesaplandığı için, Arsa Rayiç Değerlerine ilişkin veri seti de bu tarih göz önünde bulundurularak oluşturulmuştur (Taşçı ve Ünverdi, 2020). Veri setinde yer alan değerlerin karşılaştırılabilir ve yorumlanabilir olması amacıyla, değerler Yeniden Değerleme Oranı kullanılarak günümüze uyarlanmıştır.

Üçüncü veri seti ise Kirazlı ve Caferli Mahalle sınırları içerisinde Kuşadası Belediyesi'nce 2003-2021 yılları arasında verilen Yapı Ruhsatı Bilgilerinden oluşmaktadır. Parsel bazında elde edilen bu bilgiler yıllar itibarıyla ayrıştırılmış ve ArcMap Programı aracılığıyla mekânsallaştırılmıştır.

3.1.2. Çalışmada Kullanılan Mekânsal Veri Setleri

Çalışmada kullanılan birinci mekânsal veri seti, toprak gruplarının belirlendiği veri setidir. Bu veri seti Tarım Orman Bakanlığı tarafından hazırlanan Arazi Parsel Bilgi Sistemleri Haritasından alınmış olup, toprağın niteliğinin belirlendiği veri setidir. Bu veri setinden alınan veriler ArcMap programı ile mekânsallaştırılmıştır. Alanların arazi

örtüsünün belirlendiği bu veri seti aracılığıyla tarımsal ve tarım dışı araziler ile ürün deseni belirlenmiştir.

İkinci mekânsal veri seti, "Land Parcel Identification System (LPIS)" verilerinden elde edilen tarımsal arazi kullanım biçimi ile alan çalışması sırasında elde edilen yapılaşmış parsellerdeki yapıların arazi kullanım türünün birleştirilmesi ile elde edilmiş ve ArcMap programı aracılığıyla mekânsallaştırılmıştır.

Üçüncü mekânsal veri seti, uydu görüntülerinin (Google Earth) yıllara bağlı olarak değişiminin yapı ruhsatlarıyla karşılaştırılması ile alandaki makroform değişimi ortaya konmaya çalışılmıştır.

Dördüncü mekânsal veri seti, kadastral altlıklar da yer alan parsel verisinden oluşmaktadır. Veriler ArcMap programına aktarılıp bu alandaki eksikler ise Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne (TKGM) ait web sitesi üzerinden giderilmiştir. Caferli ve Kirazlı Mahallelerini Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'ne tabi olduğundan dolayı alanlarda herhangi bir halihazır verisi bulunmamaktadır.

Bu nedenle çalışmada kullanılan beşinci mekânsal veri seti, mevcut olan kadastral altlıkların üzerine oluşturulmuş "Halihazır Haritadır". Bu halihazır harita, araştırma kapsamında alanlardaki mevcut yapıların ArcMap Programı üzerinde çizilmesi ve haritalandırılmasını kapsamaktadır. Caferli ve Kirazlı Mahalleleri incelendiğinde Kuşadası Belediyesinden alınan yapı ruhsatı verileriyle Google Earth üzerinden yıllara bağlı olarak alınan uydu görüntüsü üzerinde çalışılmıştır. Alandaki LPIS verileri, parsel bazlı arazi kullanım türlerini belirlemiştir. Yapılan arazi çalışmaları sonucunda, yapı bazında arazi kullanım da belirlendikten sonra bu iki veri karşılaştırılıp mekânsallaştırılmıştır. Oluşturulan veri setleri ArcMap programı ile mekânsallaştırılıp tematik haritalar hazırlanmıştır. Google Earth üzerinden alınan uydu görüntüleri ile birleştirilen veriler parsel içerisinde yer alan yapıların ruhsat bilgisini vermektedir.

3.2. Çalışma Kapsamında Yapılan Kabuller

3.2.1. Coğrafi Sınırlara İlişkin Kabuller

Elde edilen veri setlerinin mekânsallaştırılmasında iki coğrafi sınır esas alınmıştır. Bu sınırlardan ilki "Mahalle" sınırır. 12 Kasım 2012 tarihinde kabul edilen On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile köy statüsünden mahalle statüsüne dönüşen köylerin köy tapulama sınırları, mahalle sınırı olarak kabul edilmiş ve mekânsal analizlerde bu sınır altlık olarak kullanılmıştır. Bununla birlikte Kirazlı Mahallesi Köy Tapulama/Mahalle Sınırı içerisinde mekânsal olarak çok büyük 2 adet orman parseli olması nedeniyle bu alanlar analiz kapsamı dışında bırakılmıştır.

Mekânsal analizlerde kullanılan ikinci sınır ise "Köy Yerleşik Alan" sınırır. Alandaki kırsal dokunun daha iyi anlaşılabilmesi amacıyla köy merkezindeki analizlerin sınırı Köy Yerleşik Alan sınırına dayanmaktadır.

3.2.2. Dönemsel Ayrıştırma

Alandaki analize konu olan el değiştirme verileri, 2003 – 20221 yılları arasındaki TKGM Web Tapu Kaydında yer alan bilgileri kapsamaktadır. Alınan veri seti her yıl için ayrı ayrı incelenmekle birlikte, çalışma iki ana alt döneme ayrılarak detaylandırılmıştır. Bunlar çalışma alanının köy niteliğini koruduğu 2003-2011 yıllarını içeren dönem ile, "6360 Sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" sonrası dönemi kapsayan 2012-2022 yılları arasındaki dönemdir.

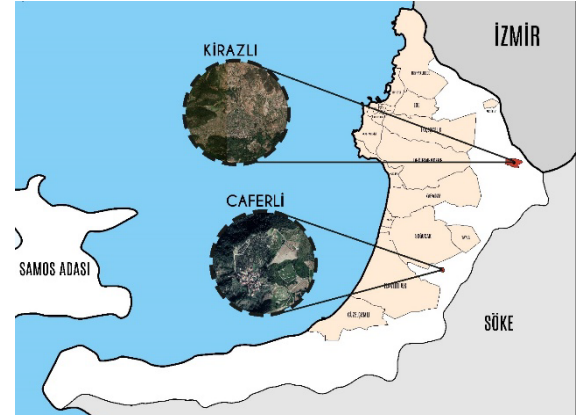
¹ Alandaki kırsal dokunun korunduğu, niteliğinin "köy" olarak belirlendiği dönemin 2003 tarihinde başlamasının nedeni, mülkiyet el değiştirme sürecine ilişkin veri setine ait bilgiye ulaşılabilen ilk yıl olmasıdır.

4. Kentsel Yayılmanın Caferli ve Kirazlı Mahalleleri Üzerine Etkileri

4.1. Çalışma Alanının Konumu ve Genel Özellikleri

Çalışmaya konu olan Caferli ve Kirazlı Mahalleleri, Aydın İli Kuşadası ilçesinde yer almaktadır. Kuşadası'nın kuzeyinde İzmir'in Selçuk ilçesi, doğusunda ve güneyinde Aydın'ın Söke ilçesi, batısında Ege Denizi bulunmaktadır. Kuşadası, turizm açısından Türkiye'nin önemli merkezlerinden birisi olup Türkiye'nin en büyük 3. limanına sahiptir. Avrupa Konseyi tarafından Avrupa Biogenetik Rezervleri Şeması'nda 'Flora Biogenetik Rezerv Alanı' olarak kabul edilen Dilek Yarımadası Milli Parkı' da ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır (WEB 1).

Çalışma alanlarından birisi olan Caferli Mahallesi Kuşadası'nın güneyinde yer almakta olup, kuzeyinde Yaylaköy, doğusunda Söke ilçesi, batısında Davutlar ilçesi bulunmaktadır. Caferli Mahallesi 2023 yılı 174 kişilik toplam nüfusu (WEB 2) ve 289 metrekare yüzölçümü ile Kuşadası'nın en az nüfus yoğunluğuna sahip mahallelerinden biridir. Bir diğer çalışma alanı olan Kirazlı Mahallesi ise Kuşadası'nın güneydoğusunda yer almakta olup kuzeyinde Çamköy, kuzeydoğusunda Gökçealan, batısında Kuşadası ilçesi ve güneydoğusunda Söke ilçesi bulunmaktadır. Kirazlı Mahallesi 2023 yılı nüfusu 1139 kişi (WEB 3), yüzölçümü ise 349 metrekaredir.



Şekil 1.a. Kuşadası ilçesinin konumu.

Şekil 1.b. Caferli ve Kirazlı Mahallelerinin Konumu

Her iki köyünde ana geçim kaynağı tarım ve hayvancılık olup, özellikle üzüm, incir, zeytin öne çıkan ürünlerdir. Aynı zamanda eko-turizm açısından da ön plana çıkmaktadırlar. Caferli'de tarihi ve doğal dokunun korunması, tarımın ve eko-turizmin öne çıkması, kırsal (köy) niteliğinin korunması amacıyla, mahalleye özgü yöresel mimarinin korunmasını yönelik olarak mahalle sınırları içerisinde yapılacak tüm yapılarda, geleneksel yapıya uygun malzeme kullanılmasına karar verilmiş.



Şekil 2. Caferli Mahallesi (Koşar ve Öksüz, 2022)

Kirazlı Mahallesinde de kırsal dokunun korunması amacıyla çeşitli girişimler olduğu görülmektedir. Kirazlı Ekolojik Yaşam Derneği ile organik tarım desteklenirken, Birleşmiş Milletler'in de desteklediği organik tarım; biyo-çeşitliliğin korunması, güneş enerjisinden maksimum faydayı sağlamak adına uygulanan projelerden biri olan sebze kurutma fırınları da Kirazlı'da oluşturulmuş ve Kirazlı Eko Köy Yerel Ürünler Pazarı da Türkiye'nin ilk köy pazarı olmuştur. Kirazlı Mahallesi'nin sahip olduğu endemik türlerin ve biyo-çeşitliliğin korunması ve aynı zamanda bu doğal ve kültürel değerlerin gelecek nesillere de aktarılabilmesi için Mahallesi'nin kırsal dokusuna uygun olarak ekolojik köy haline gelmesi amacıyla Kirazlı Eko Turizm Projesi hazırlanmıştır (EKODOSD, 2024). Çeşitli festival ve şenliklerle de her iki yerleşmenin turizm açısından desteklenmesi sağlanmaktadır



Şekil 3. Kirazlı Mahallesi ((Koşar ve Öksüz, 2022)

4.2. Çalışma Alanına İlişkin Analizler

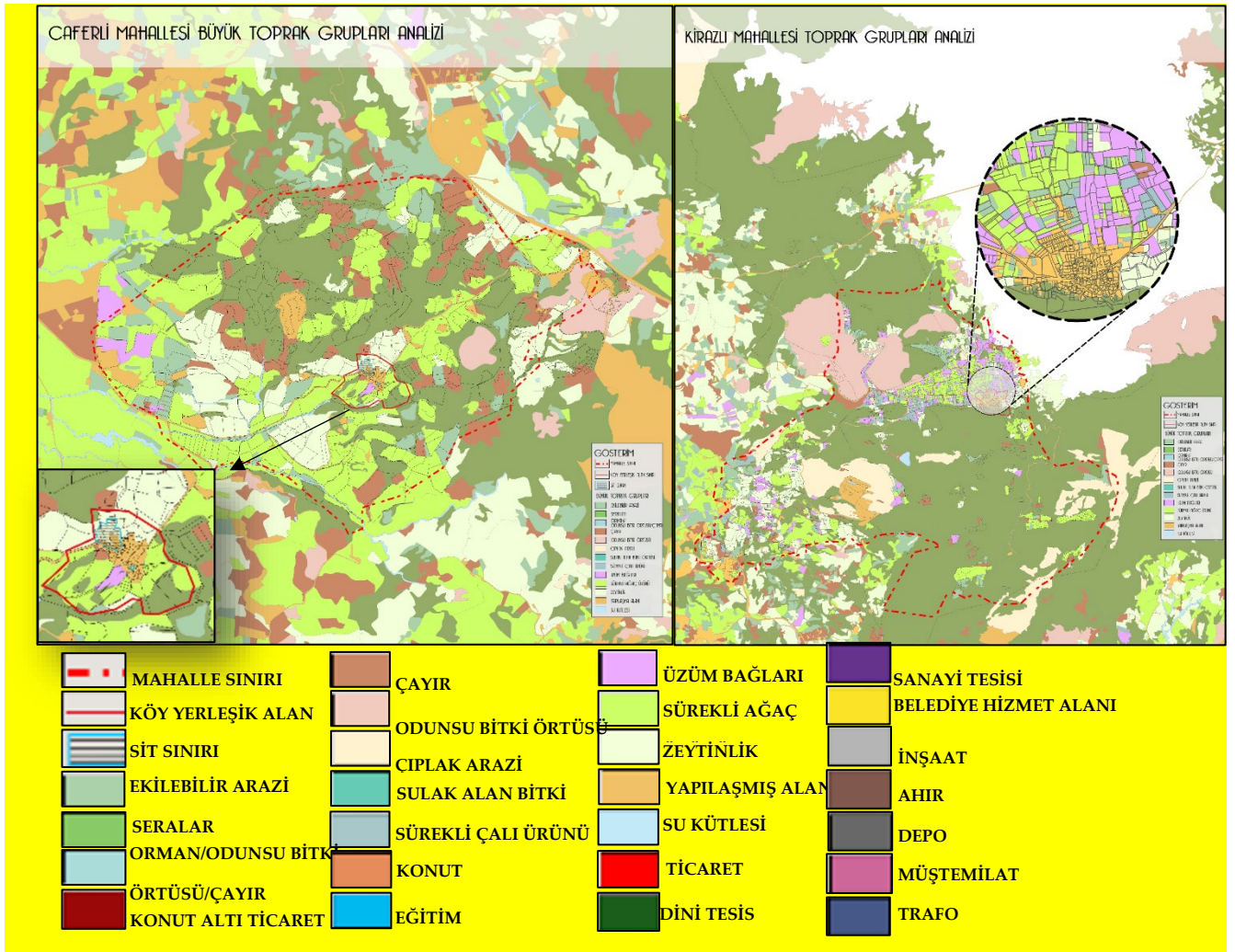
Arazi kullanım türü, yerleşmenin değerlendirilmesinde, tarım potansiyellerinin ortaya konmasında, kentsel ve kırsal ilişki ağlarının kurulmasında önemlidir. Bu nedenle de çevresel, ekonomik, sosyo-kültürel, kurumsal ve jeopolitik kriterleri göz önünde bulunduran potansiyellerin ve sınırlamaların belirlenmesine dayalı olarak insan yerleşimlerinin, ekonomik ve sosyal faaliyetlerin ve mekânsal fiziksel gelişimin yerinin ve sürdürülebilir gelişiminin düzenlenmesinde ve desteklenmesinde önemli rol oynar.

Alanda yapılan analizler, arazi kullanım ve yapı kullanım türleri olarak iki başlıkta toplanmıştır. Yapı kullanım türleri arazi çalışması ile belirlenmiş olup zemin kattaki yapı kullanımını göstermektedir. Hem arazi çalışması ile hem de toprak gruplarının sınıflandırılması ile birleştirilen bu sonuç üründe arazi kullanım türleri, yerleşik alan, bahçe, orman ve çayırılık, zeytinlik, üzüm bağı, ekilebilir arazi, çıplak arazi ve su yüzeyi olarak belirlenmiştir.

4.2.1. Toprak grupları ve arazi kullanım analizi

Kuşadası'nın çeperinde yer alan Caferli ve Kirazlı Mahalleleri kırsal niteliğe sahip alanlar olması nedeni ile en önemli geçim kaynakları tarımdır. Tarımsal nitelikli topraklarda toprak türleri alanın ürün desenini belirlemesi bakımından önemlidir. Tarım Orman Bakanlığı tarafından hazırlanan Arazi Parsel Bilgi Sistemleri Haritasından (2022) alınan verilere göre toprak grupları açısından alanın verimli tarım arazilerine sahip olduğu göze çarpmaktadır (Şekil 4). Toprak türlerinin özelleşmesi bu tür kırsal alan niteliklerinin oluşması açısından önemlidir. Ayrıca toprak grubuna uygun ürün deseni oluşturulması açısından da toprak gruplarının belirlenmesi önem taşımaktadır. Caferli Mahallesi Sınırı içerisinde kalan alanlarda ekilebilir, çıplak ve sürekli ağaç ürünü içeren arazilerin çoğunlukta olduğu görülmektedir. Köy yerleşik alan sınırı içinde kalan bölgelerde ise zeytinlik, üzüm bağları, sürekli ağaç ürünleri, sera, çayır ve çıplak arazi türünün ağırlıklı olarak yer aldığı izlenmektedir. Kirazlı Mahallesi'nde alanın en önemli geçim kaynaklarından olan üzümün, yerleşme üzerindeki dağılımı öne çıkmaktadır. Alanın geniş ormanlara ve sürekli ağaç ürünlerine sahip olduğu görülmektedir. Yerleşim,

köy yerleşik alan sınırında yapılaşma, ormanlar, üzüm bağları, zeytinlik ve sürekli ağaçlarla çevrelenmektedir.



Şekil 4. Caferli ve Kirazlı Mahalleleri Büyük Toprak Grupları ve Arazi Kullanım Durumu

Caferli ve Kirazlı Mahallelerindeki arazi kullanım türleri incelendiğinde ise alanda çok çeşitli kullanımların olduğu gözlenmiştir. Arazi kullanım türleri Caferli Mahallesi özelinde ele alındığında, yerleşik alan, bahçe, orman ve çayırılık, zeytinlik, üzüm bağı, ekilebilir arazi, çıplak arazi ve su yüzeyi olmak üzere sıralanabilir. Alandaki yapı kullanımları incelendiğinde ise başta konut kullanımı olmak üzere, ticaret, konut altı ticaret, dini tesis, eğitim tesisi, belediye hizmet alanı, sanayi tesisi, inşaat, müştemilat, depo, ahır ve trafodan oluştuğu tespit edilmiştir. Alandaki arazi kullanım türlerinin dağılımına bakıldığında, %60,9 oranla konut ağırlıklı olduğu görülmektedir. Alandaki ahırlar alanın %25,3'ünü, depolar ise %7,7'sini oluşturmaktadır (Tablo 2).

Tablo 2. Caferli ve Kirazlı Mahallesi Arazi Kullanım Türleri

Arazi Kullanım Türü	Caferli Mahallesi		Kirazlı Mahallesi	
	Birim	Yüzdeler (%)	Birim	Yüzdeler (%)
Konut	270	60,9	750	66,3
Ticaret Birimi	15	3,4	32	2,8
Konut Altı Ticaret	-	-	12	1,1
Kültürel Tesis	1	0,2	-	-
Eğitim Tesis	1	0,2	1	0,1
Dini Tesis	1	0,2	1	0,1
Belediye Hizmet Alanı	-	-	3	0,3
Sanayi Tesis	-	-	1	0,1
Depo	34	7,7	145	12,8
Ahır	112	25,3	183	16,2
Müştemilat	-	-	2	0,2
İnşaat Halinde	3	0,7	1	0,1
Trafo	-	-	1	0,1
Harabe	6	1,4	-	-
Toplam	443	100	1132	100

Kirazlı Mahallesiindeki arazi kullanım türleri incelendiğinde, alanda yine çok çeşitli kullanımların olduğu gözlenmiştir. Ortaya çıkan arazi kullanım türleri yerleşik alan, bahçe, orman ve çayırılık, zeytinlik, üzüm bağı, ekilebilir arazi, çıplak arazi ve su yüzeyi olmak üzere sıralanabilir. Alandaki yapı kullanımları ise yine başta konut kullanımı olmak üzere, ticaret, konut altı ticaret, dini tesis, eğitim tesisi, belediye hizmet alanı, sanayi tesisi, inşaat, müştemilat, depo, ahır ve trafodan oluştuğu belirlenmiştir. Alandaki arazi kullanım türlerinin dağılımına bakıldığında, %67'lik oranla konutlar başta gelmektedir. Grafiği sırasıyla %16 ile ahır ve 13 ile depo kullanımları takip etmektedir. Alandaki ticaret kullanımını da arazi kullanım türlerinin %3'ünü oluşturmaktadır. Arazi kullanım türleri ve yapı kullanımları incelendiğinde yerleşmelerde ahır ve depo kullanımlarının ağırlıklı olarak yer alması her iki yerleşmenin de kırsal niteliğini hala koruduğunu göstermektedir.

4.2.2. Arsa Rayiç Bedeli²

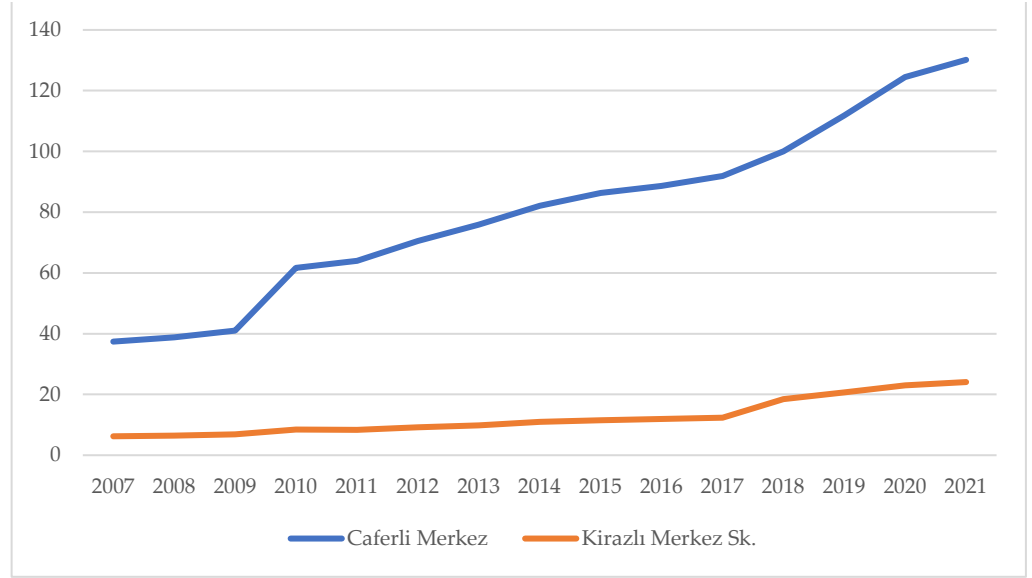
Çalışmada Kirazlı ve Caferli Mahallelerinde seçili Merkez Caddelerindeki arsa rayiç bedelleri belirlenmiştir (Tablo 3). 2007'den itibaren belirlenen arsa rayiç bedelleri yıllar boyunca artış göstermektedir. Bu değerler karşılaştırıldığında Yeniden Değerleme Oranı kullanıldığı görülmektedir. Bu değerleri etkileyen doğal faktörlerin yanı sıra konum, parsel niteliği, hisse sayısı gibi niteliklerin olduğu da söylenebilir.

Tablo 3. Caferli ve Kirazlı Mahalleleri İçin Seçili Caddelerin Arsa Metrekare Birim Değeri (TL)

Yıllar	Caferli Merkez Caddesi	Kirazlı Merkez Caddesi
2007	37.4	6.23
2008	38.75	6.46
2009	40.99	6.83
2010	61.62	8.41
2011	63.99	8.31
2012	70.56	9.16
2013	75.88	9.85
2014	82.14	11
2015	86.29	11.56
2016	88.7	11.88
2017	91.94	12.31
2018	100	18.5
2019	111.87	20.69
2020	124.49	23.03
2021	130.16	24.08

Kaynak: E-devlet Arsa Metrekare Birim Değeri Sorgulama; 2022

² Arsa Metrekare Birim Fiyatı olarak da bilinen Arsa Rayiç Bedeli, 213 numaralı Vergi Usul Kanununun 266. maddesinde "Rayiç bedel, bir iktisadi kıymetin değerlendirme günündeki normal alım satım değeridir" olarak tanımlanmıştır.



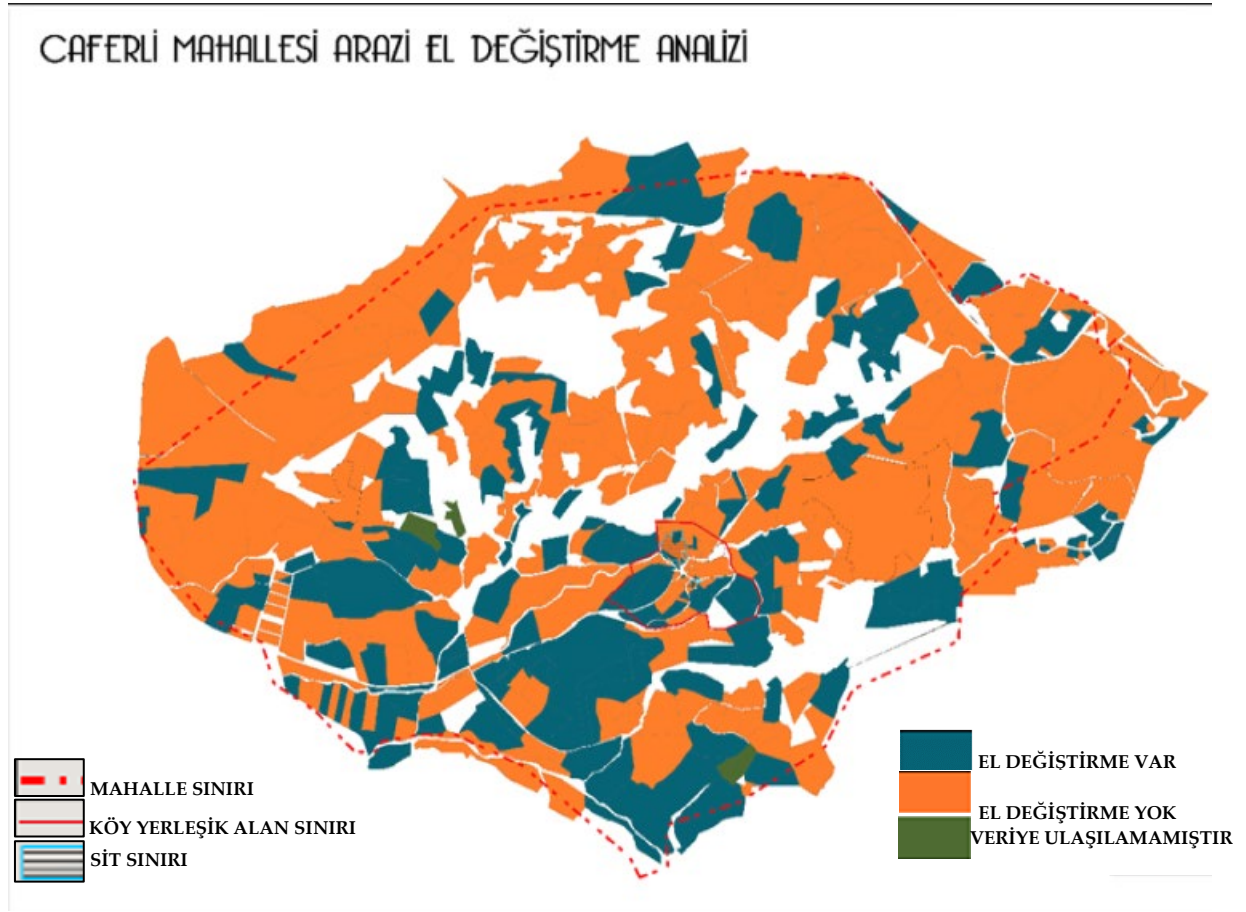
Grafik 1. Caferli ve Kirazlı Mahalleleri İçin Seçili Caddelerin Arsa Metrekare Birim Değeri (TL)

Caferli Merkez Caddesi incelendiğinde 2007-2021 yılları arasında metrekare birim değeri artışının oldukça yüksek olduğu görülmektedir; artış değerinin yaklaşık olarak 92.76, yüzdesel olarak ise 14 yıl içinde birim başına %248 artış oranının gerçekleştiği görülmektedir. Kirazlı Merkez Caddesi'nde ise yine aynı süre zarfında birim değeri 17.85 kadar artarken, artış yüzdesi ise %286 oranına ulaşmıştır. Caferli Merkez Caddesinin Kirazlı Merkez Caddesine kıyasla daha yüksek birim değerine sahip olduğunu görülmektedir ancak her iki yerleşimde de yüzdesel olarak artış oldukça fazladır. Bu durum arsa spekülasyonunun artışında önemli bir gösterge olarak göze çarpmaktadır.

4.2.3. El değiştirme analizleri

Çalışmaya ilişkin bir diğer önemli analiz alanda parsel bazında meydana gelen el değiştirmelerdir. Alandaki el değiştirmeler satış ve intikal temelli el değiştirmeler olarak ayrı ayrı ele alınmıştır. Parsellere ilişkin el değiştirmeler tematik haritalarla belirtilirken, arsaların el değiştirme süreçleri yıllara göre de ayrı olarak ele alınmıştır. El değiştirme analizinin amacı alanda belirli dönemlerde el değiştirmiş olan parsellerin kullanım türlerinin değişip değişmediğini belirlemektir. El değiştirme analizlerinde esas olan, parselin kaç kez el değiştirdiğinin yanı sıra hangi yıllarda el değiştirdiğinin de tespit edilmesidir. Zira el değiştirme tarihi el değiştirme nedeninin sorgulanmasında önemli bir ipucudur. El değiştirme sayısı ve sıklığı parsellerin tarım dışı amaçlı ve spekülatif olarak kullanım potansiyelinin bir göstergesini olarak yorumlanmaktadır. Aynı zamanda el değiştiren parsellerin mekânsal dağılımı da bu spekülatif el değiştirmelerin yoğunlaştığı alanlar aracılığıyla mekanın konumsal özelliğine bağlı olup olmadığını da tespit etme de önemli bir veri oluşturmaktadır.

Bu çerçevede çalışma alanı içerisindeki el değiştirmeler incelendiğinde; Caferli Mahallesi için 2007, Kirazlı Mahallesi için 2003 yılından itibaren en az 1 en fazla 6 kez el değiştirmenin gerçekleştiği gözlenmiştir. Caferli Mahallesinde 2007 yılından itibaren satış yoluyla gerçekleşen el değiştirmelerin hangi alanlar üzerinde yoğunlaştığını belirlemek amacıyla 2007-2021 yılları arasında gerçekleşen el değiştirmelerin mekânsal dağılımı Şekil 5'teki gibidir.

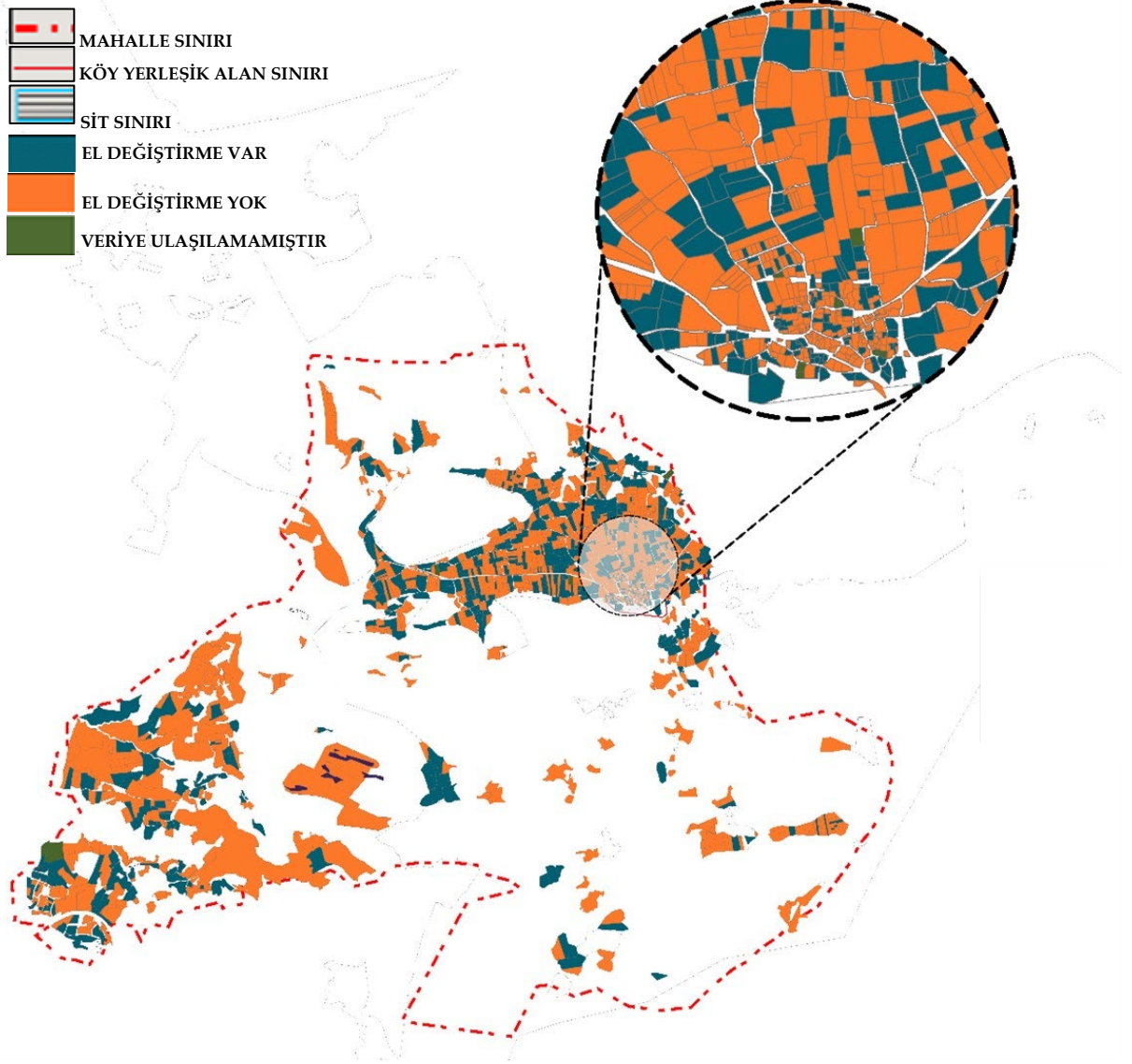


Şekil 5. Caferli Mahallesi El Değişirme Analizi

Alandaki el değiştirmeler incelendiğinde, Caferli merkezindeki el değiştiren parsellerin genellikle alanın güney bölgesinde olduğu görülmüştür. Alanın doğu, batı ve kuzeyinde ise el değiştirme sayısının daha az olduğu görülmektedir. Analiz sonucunda Caferli Mahallesi için taranan 480 adet parsel içerisinde 193 tanesinde satışlarla el değiştirmelerin bulunduğu, 287 adet parselde ise el değiştirme bulunmadığı tespit edilmiştir. Analize konu olan parsellerin %40'ında el değiştirme görülürken, %60'ında ise herhangi bir el değiştirme görülmemiştir.

Kirazlı Mahallesi'nde ise 2003 yılından itibaren satış yoluyla gerçekleşen el değiştirmelerin hangi alanlar üzerinde yoğunlaştığı belirlenmiştir. 2003-2021 yılları arasında gerçekleşen bu el değiştirmelerin mekânsal dağılımı Şekil 8'deki gibidir. Alan incelendiğinde köy yerleşik alan sınırı ve çevresi ile mahalle sınırı arasında farklılıklar görülebileceğinden bu iki alan ayrı olarak değerlendirilmiştir. Bunun nedeni köy yerleşik alan sınırındaki parsel durumu ve niteliğinin mahalle sınırında parseller ile farklılıklar göstermesinden dolayıdır.

KIRAZLI MAHALLESİ ARAZİ EL DEĞİŞTİRME ANALİZİ



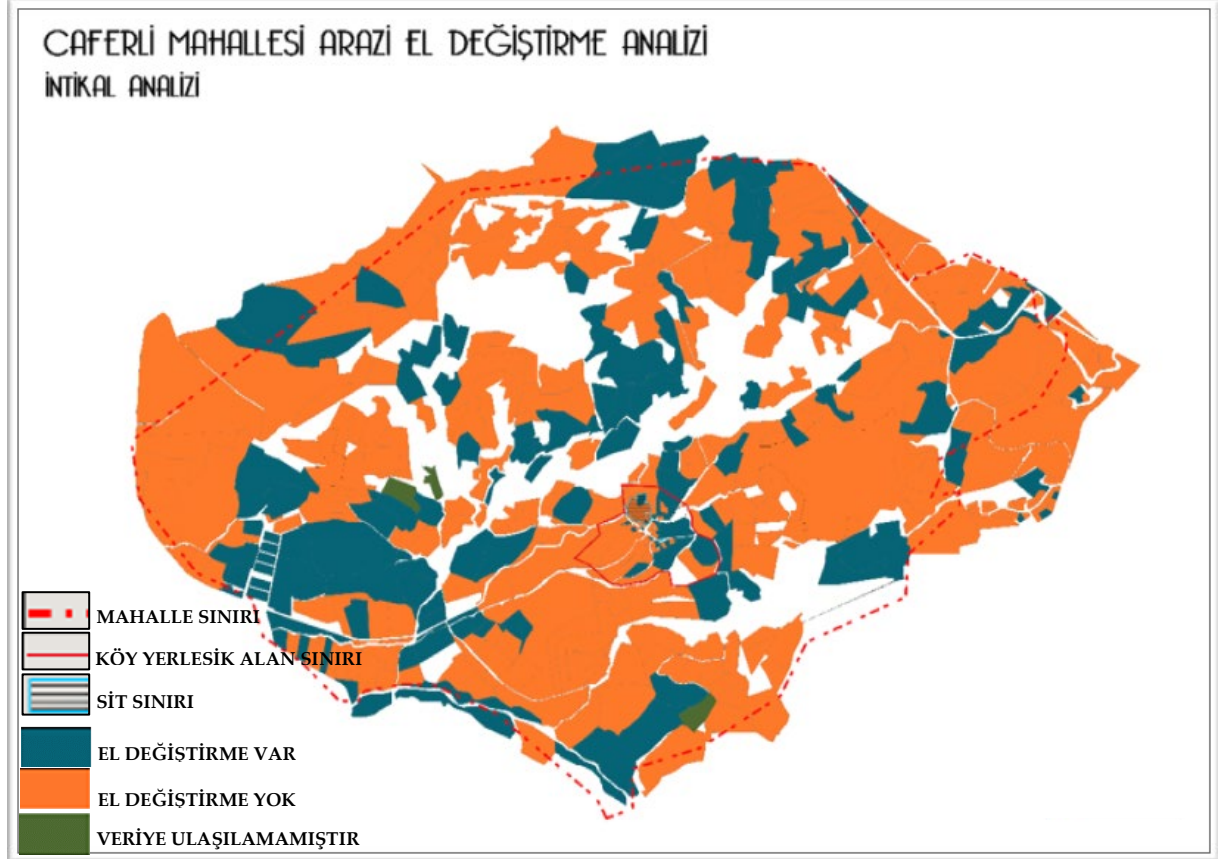
Şekil 6. Kirazlı Mahallesi El Değişirme Analizi

Kirazlı Mahallesinde toplamda mevcut olan 1695 parsel üzerinde yapılan çalışmada, satış yoluyla el değiştiren 617 adet parsel bulunduğu tespit edilmiştir. Kirazlı Mahallesi'nde bulunan parsellerden 1078 adedinde el değiştirme gerçekleşmemiştir (Şekil 6). Mahallede, toplamda mevcut 1695 parselin %36'sında satış yoluyla el değiştirme gerçekleşmiş, %63'ünde ise herhangi bir satış bulunmamıştır. Alandaki satış yoluyla el değiştiren parsellerin oranı %50'nin altındadır. Kirazlı Mahallesindeki el değiştirmiş ve Köy Yerleşik Alan çevresinde bulunan parsel verileri incelendiğinde, ortalama parsel büyüklüğünün 3460 metrekare yani 0,3 ha olduğu görülmektedir.

4.2.4. İntikal durumu analizi

Bu alanlarda miras yoluyla elde edilen el değiştirmeler belirlenmiştir. Bu analize konu olan parseller satış yoluyla elde edilen el değiştirmelerden farklı bir konumdadır. Bir parselde intikal bulunduğu gibi o parselde satış yoluyla el değiştirme de görülebilir. Bu analizin amacı yerleşmelerdeki intikal ile nesiller boyu aktarılan alan niteliklerinin günümüzde değişip değişmediğini gözlemlemektir.

Caferli Mahallesinde 2023 yılı nüfusu 174 kişi iken, yerleşmede yaşayan nüfus sayısının bu sayının çok altında olduğu görülmektedir. Bu alanda tarım ve hayvancılık yerleşik nüfusun önemli geçim kaynaklarından olmakla birlikte yaş ortalamasının da yüksek olduğu görülmektedir. Alan dinamikleri incelendiğinde, genç nüfusa hizmet edecek yeterli donatı ve teknik altyapı, eğitim, sağlık hizmetlerin bulunmaması, iş imkanlarının kısıtlı olması genç nüfusun göç etmesine sebep olmaktadır.

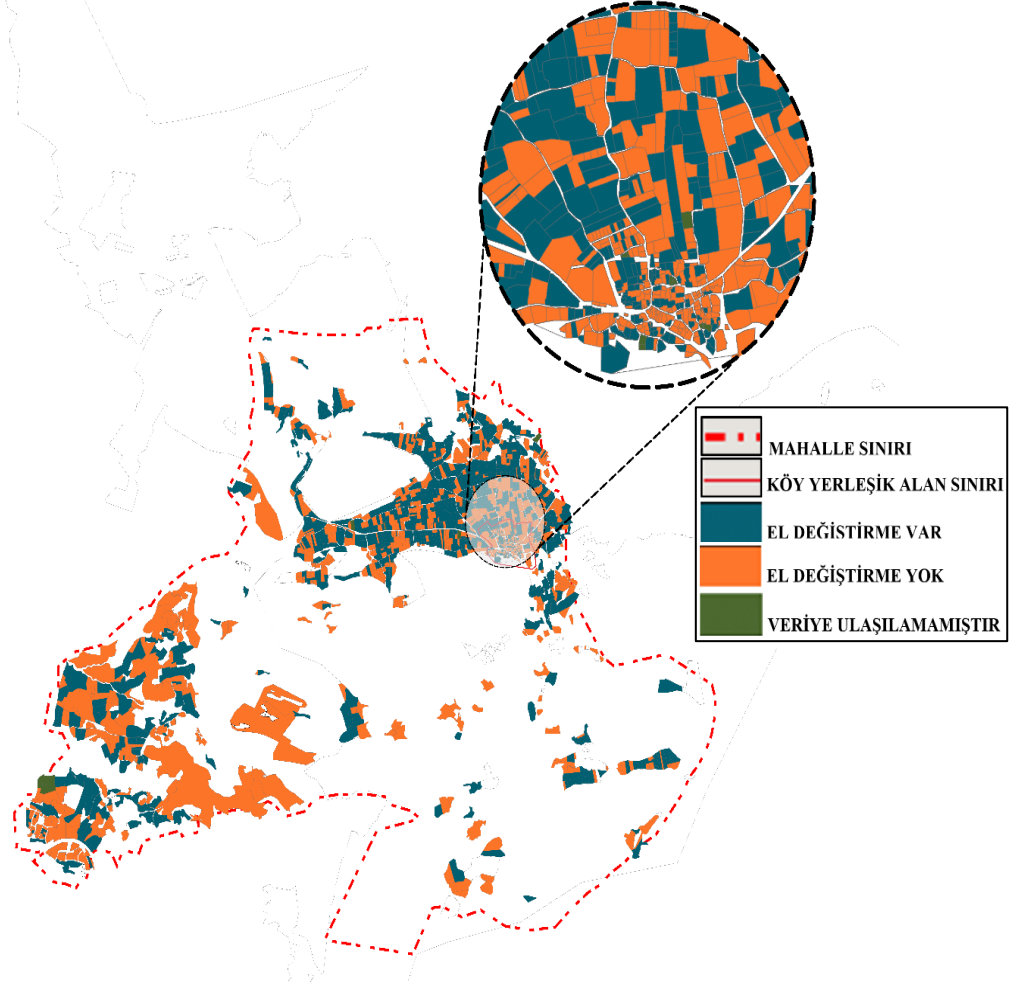


Şekil 7. Caferli Mahallesi İntikal Analizi

Caferli Mahallesinde yer alan 480 adet parselden 147 adetinde intikalin mevcut olduğu 333 adetinde ise herhangi bir intikalin söz konusu olmadığı tespit edilmiştir. Bu durum alanın kırsal özelliklerinin korunması açısından önemlidir. Özellikle mahallede yapılaşmaların genellikle dokuya uygun olarak gelişmesi bu durumun önemli bir göstergesi olmaktadır. Özellikle alanın doğusunda kalan ve kırsal alanda bulunan intikallerin bulunduğu parsellerde birden fazla ailenin yaşadığı ve dolayısıyla birden fazla yapılaşmanın olduğu belirlenmiştir.

Kirazlı Mahallesi'nde genellikle bir hanede birden fazla aile üyesinin yaşadığı konutlar görülmektedir. Çekirdek aile yerine geniş ailelerin görüldüğü bu yerleşmede miras yoluyla oluşan intikaller görülebilmektedir.

KIRAZLI MAHALLESİ ARAZİ EL DEĞİŞTİRME ANALİZİ İNTİKAL ANALİZİ

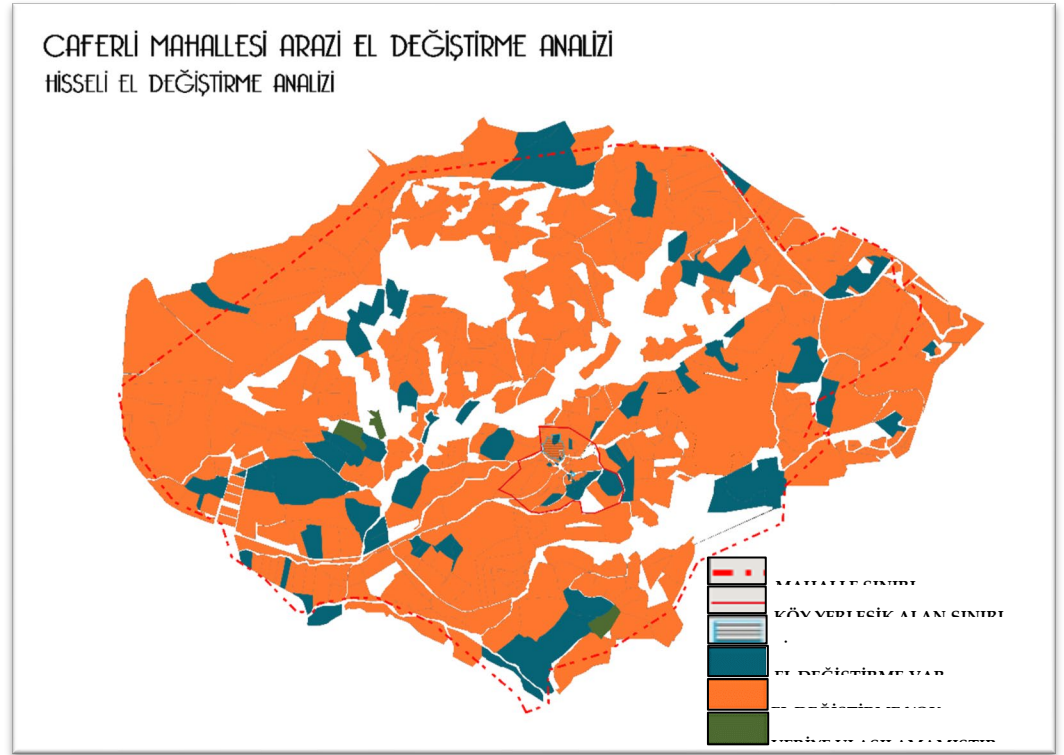


Şekil 8. Kirazlı Mahallesi İntikal Analizi

Kirazlı Mahallesi'nde bulunan 1126 adet parselden 549 adet parselde intikal bulunurken 577 tanesinde ise intikal bulunmadığından dolayı herhangi bir el değiştirme saptanmamıştır.

4.2.5. Hisseli el değiştirme analizi

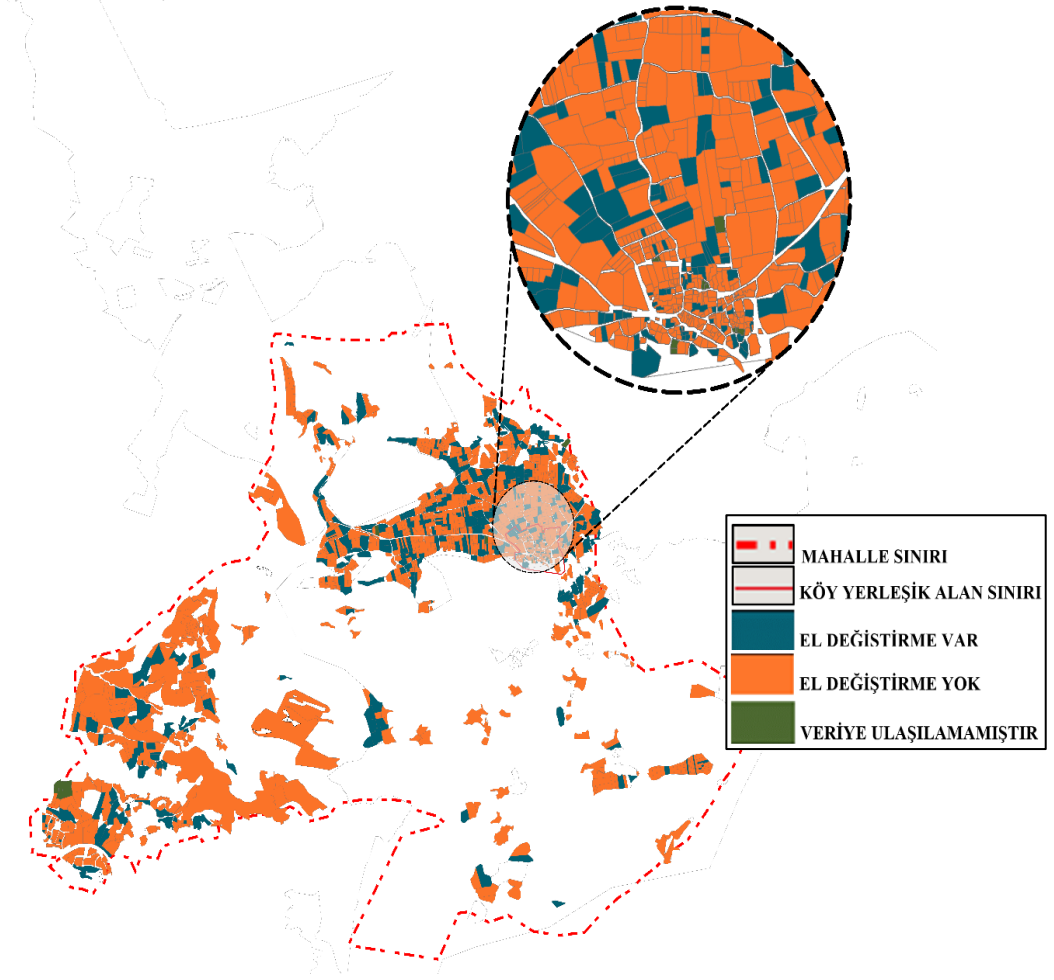
Bir taşınmaz, taşınmazın büyüklüğü, konumu, intikal durumu, arazi niteliği, imar durumu gibi nedenlerden dolayı birden fazla hisseye sahip olmaktadır. Çalışma kapsamında birden çok malike sahip olan parsellerde de el değiştirme olup olmadığı belirlenmiştir. Birden fazla malike sahip taşınmazda tüm hisseler üçüncü kişiler veya malike aktarılmış ise el değiştirme olarak kabul edilmiş, bir ve birkaç malikin satış veya intikalinin olması parselin durumunu değiştirmeyeceğinden bir veya birkaç hisselerin el değiştirmesi göz ardı edilmiştir. Caferli Mahallesi'ndeki 480 parselin 71 adetinde hisseli satış yapılmış, 409 adetinde ise herhangi bir hisseye ait satış durumu bulunmamaktadır (Şekil 9).



Şekil 9. Caferli Mahallesi Hisseli El Değişirme Analizi

Kiraz Mahallesi'ndeki 1126 parselin 289 adetinde hisseli satış yapılmış, 837 adetinde ise hisseli satış yapılmamıştır. Her iki mahallede de hisseli satışların az sayıda olması, iki yerleşmenin de kırsal niteliğinin korunmasında etkili olmuştur (Şekil 10).

KIRAZLI MAHALLESİ ARAZI EL DEĞİŞTİRME ANALİZİ HİSSELİ EL DEĞİŞTİRME ANALİZİ



Şekil 10. Kirazlı Mahallesi Hisseli El Değişirme Analizi

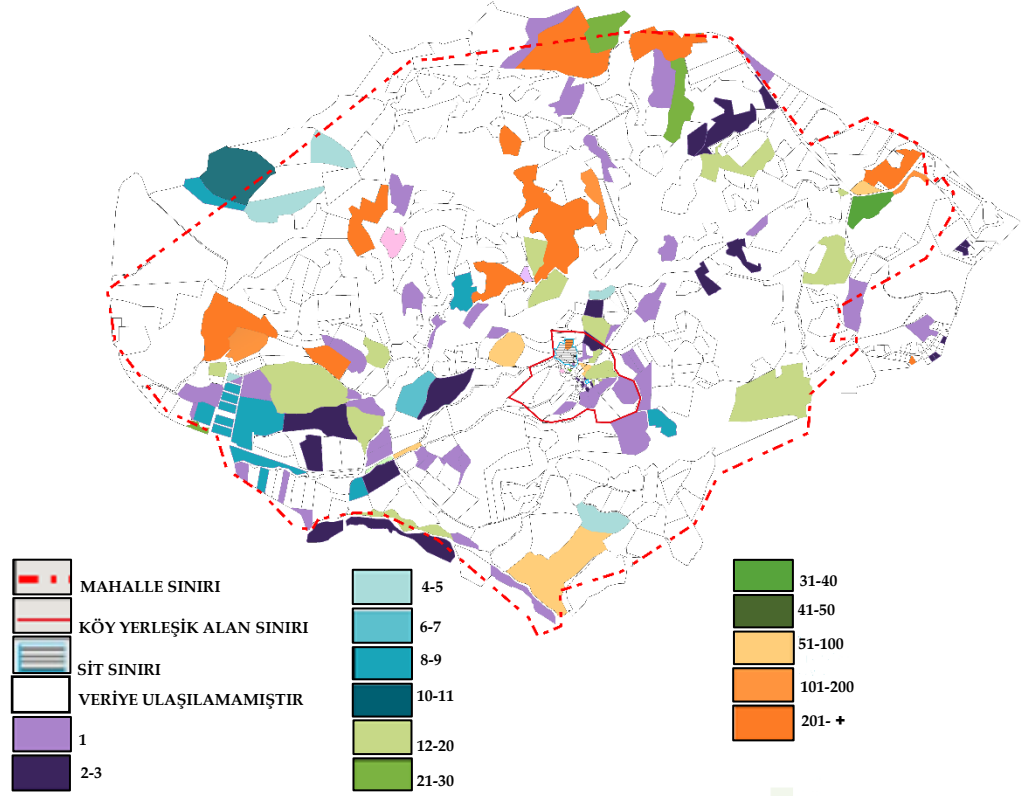
4.2.6. Hisse sayısı analizi

Caferli ve Kirazlı Mahallelerindeki parsellerin hisse sayısına bakıldığında çok farklı hisse sayılarının ortaya çıktığı görülmektedir. Gerek yerleşmelerin kırsal kimliği gerekse çeşitli intikallerle birlikte alanlarda çok sayıda hak sahibi olan malikler ile parsellerin hisse sayısı artmıştır. Kırsal alanda görülen bir aileye mensup birden fazla kişinin beraber yaşamasından kaynaklı hak sahipliği de hisse sayılarının çeşitlenmesine yol açmıştır. Alanların mevcut hisse sayısı ile el değiştirme durumu arasında ters orantı olduğu söylenebilir. Veriler incelendiğinde alıcıların birden çok hisseye sahip parselleri satın alma eğiliminin düşük olduğu görülmektedir. Alanlardaki ortalama parsel büyüklüğünden daha büyük olan parsellerin genellikle çok hisseli olması alanın kırsal niteliği ile de örtüşmektedir.

Veriler incelendiğinde tek hisseli parsellerin el değiştirme açısından çok daha fazla olduğu gözlemlenmiştir. Zamanla tek hisseli hale gelen parsellerde ağırlıklı hisseye sahip malik, mülkün sahibi olmak amacıyla diğer hisseleri satın alarak veyahut hisse sahibi olmayan dışarıdan birileri tarafından da hisselerin birleştirilip kâr amacıyla yatırım aracı olarak kullanıldığı görülmektedir. Bu durum ise arsa spekülasyonunu arttırırken kırsal kimliğe sahip bu alanların yatırım aracı olarak görülmesine yol açmaktadır. Bu süreç alanın niteliğinin ve kırsal yapısının bozulmasına neden olmaktadır. Özellikle alandaki bu el değiştirmeler tarımsal faaliyetleri de ciddi oranda etkileyerek, alan karakteristiği açısından geri dönülemez sonuçlara sebep olmaktadır. Parsellerin hisse sayısı

incelendiğinde, alıcı alışkanlıkları açısından hisse sayısı ile el değiştirme durumu arasında ters orantı olduğunu söylemek mümkündür.

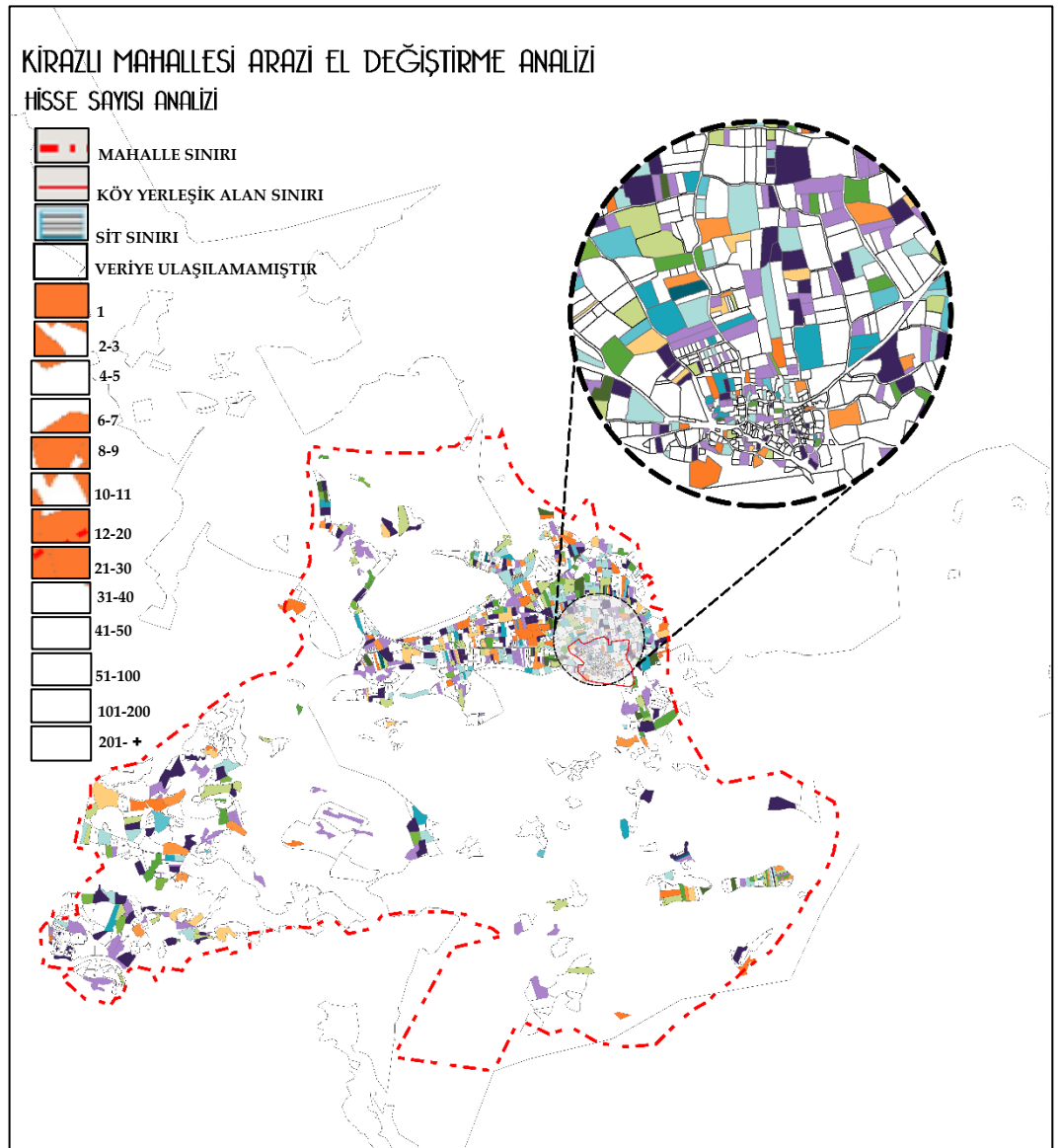
CAFERLİ MAHALLESİ ARAZİ EL DEĞİŞTİRME ANALİZİ HİSSE SAYISI ANALİZİ



Şekil 11. Caferli Mahallesi Arazisi El Değiştirme Analizi: Hisse Sayısı

Caferli Mahallesi'nde mevcut 480 parselde, 1 hisseli 387 adet parsel, 2 hisseli 22 adet parsel, 3 hisseli 1 adet parsel, 4 hisseli 4 adet parsel, 5 hisseli 3 adet parsel bulunmaktadır. Geriye kalan parsel hisseleri gruplanmıştır ve şu şekilde sıralanmıştır: 6-10 hisseli 16 adet parsel, 11-15 hisseli 4 adet parsel, 16-20 hisseli 13 adet parsel, 21-25 hisseli 3 adet parsel bulunmaktadır. 26-30 hisseli 1 adet parsel, 31-50 hisseli 1 adet parsel, 51-70 hisseli 5 adet parsel, 71-90 hisseli 1 adet parsel, 91-110 hisseli 2 adet parsel, 111-150 hisseli 4 adet parsel, 201-205 hisseli 1 adet parsel, 251-300 hisseli 7 adet parsel, 10001-15000 hisseli 1 adet parsel, 25001-100000 hisseli 1 adet parsel ve 10001-160000 hisseli 2 adet parsel bulunmaktadır (Şekil 11).

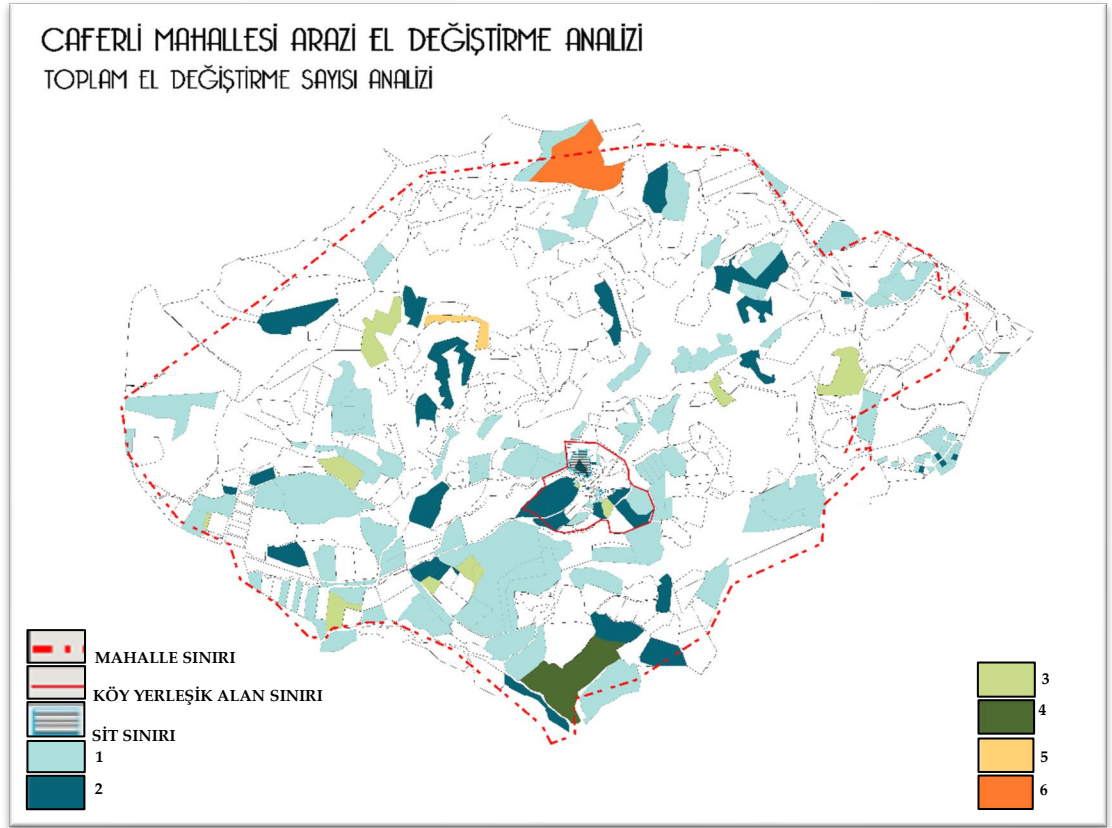
Alanın çok çeşitli sayıda hisse sayısına sahip olmasına rağmen birden fazla hisseye sahip olan parsellerin %5'in altında olduğu görülmektedir. Mevcut 1 hisseye sahip parsellerin 51 adedinde ise parselin birden çok hissesi olmasına rağmen el değiştirmelerle tek hisseli hale geldiği belirlenmiştir.



Şekil 12. Kirazlı Mahallesindeki Parsellerin Hisse Sayısı

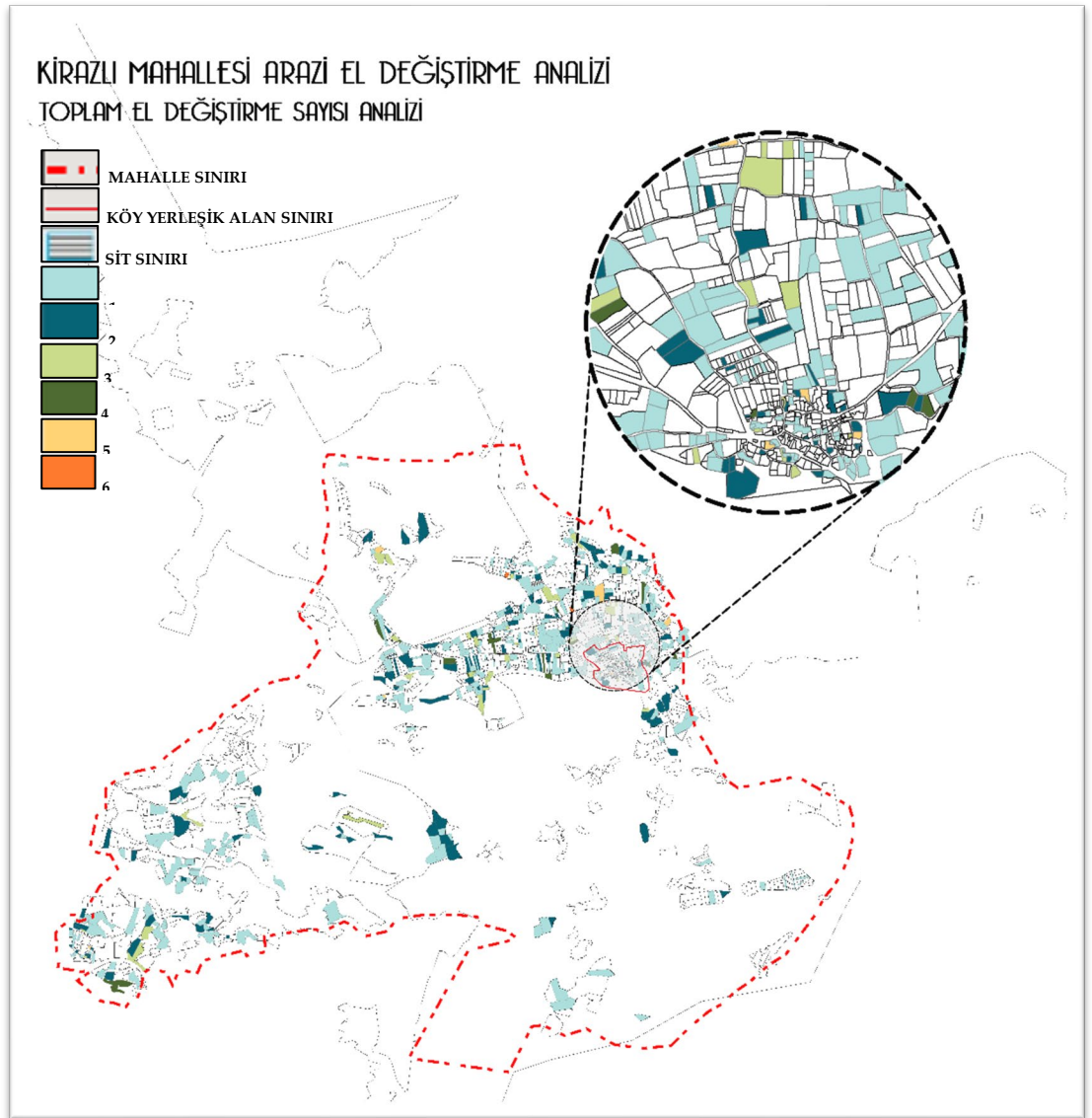
Kirazlı Mahallesinde, 1 hisseli 294 adet parsel, 2 hisseli 76 adet parsel, 3 hisseli 64 adet parsel, 4 hisseli 95 adet parsel, 5 hisseli 13 adet parsel, 6-10 hisseli 61 adet parsel, 11-15 hisseli 24 adet parsel, 16-20 hisseli 66 adet parsel, 21-25 hisseli 13 adet parsel, 26-30 hisseli 5 adet parsel, 31-50 hisseli 62 adet parsel, 51-70 hisseli 12 adet parsel, 71-90 hisseli 19 adet parsel, 91-110 hisseli 6 adet parsel, 111-150 hisseli 18 adet parsel, 201-250 hisseli 4 adet parsel, 251-300 hisseli 3 adet parsel, 301-1000 hisseli 13 adet parsel, 10001-1500 hisseli 3 adet parsel, 25001-10000 hisseli 14 adet parsel ve 10001-160000 hisseli 6 adet parsel ve 160000 hisseden büyük 4 adet parsel bulunmaktadır. Kirazlı Mahallesindeki parseller incelendiğinde, birden çok hisseli olduğu halde el değiştirmelerle 224 parselin tek hisseli hale geldiği görülmüştür (Şekil 12).

Bunun yanı sıra el değiştirmelerin yıllara göre dağılımı incelendiğinde, en az 1 kere en fazla 6 kere olmak üzere parsellerde el değiştirme olduğu görülmüştür. Bu alanlarda gerçekleşen birden fazla el değiştirme durumu parsellerin konumu, hisse sayısı, intikal durumu, toprak niteliği ve yeniden değerlendirme oranına göre değişim göstermektedir.



Şekil 13. Caferli Mahallesinde Toplam El Değişirme Sayısı Analizi

Caferli Mahallesindeki mevcut 270 adet parselin 194 tanesi 1 kere, 54 tanesi 2 kere, 16 tanesi 3 kere, 3 tanesi 4 kere, 2 tanesi 5 kere ve 1 tanesi 6 kere el değiştirmiştir. Yapılan analiz sonucunda el değiştiren parseller yıllara bağlı olarak gruplandırıldığında 2007 yılında yapılan el değiştirme 7 kez, 2008 yılında 9 kez, 2009 yılında 11 kez, 2010 yılında 10 kez olmuş iken, 2011 yılında büyük bir sıçrama oluşturarak 26 kez el değiştirme olduğu görülmektedir. Buna rağmen onu takip eden 2012 yılında 12 kez el değiştirme, 2013 yılında 10 kez elde değiştirme, 2014 yılında 12 kez el değiştirme görülürken, 2015 yılında yine bir kırılma oluşturarak 34 kez el değiştirildiği görülmüştür. 2011 ve 2015 yılları Caferli Mahallesi için kırılma noktalarını oluşturmaktadır. Takip eden yıllarda ise, 2016 yılında 19 kez el değiştirme, 2017 yılında 18 kez el değiştirme görülürken, 2018 yılında 28 kez el değiştirme ile yükselen bir ivme yakalamıştır. Bir sene sonrası olan 2019 yılında 16 kez el değiştirme görülmesinin ardından 2020 yılında görülen 37 el değiştirme alandaki en yüksek el değiştirmenin gerçekleştiği yıl olarak görülmektedir. 2021 yılında ise 21 kez el değiştirdiği görülmektedir (Şekil 13).

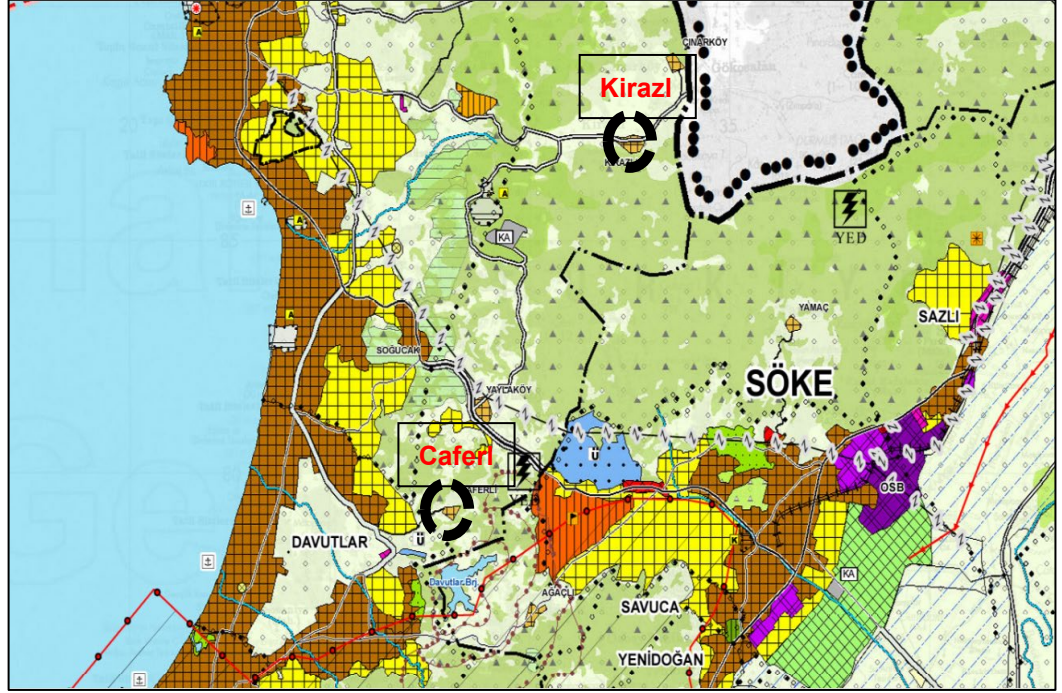


Şekil 14. Kirazlı Mahallesinde Toplam El Değişirme Sayısı Analizi

Kirazlı Mahallesiindeki 959 adet parselin 605 tanesi 1 kere, 228 tanesi 2 kere, 75 tanesi 3 kere, 29 tanesi 4 kere, 20 tanesi 5 kere ve 2 tanesi 6 kere el değiştirmiştir (Şekil 14). Yapılan analiz sonucunda Kirazlı Mahallesi'nde el değiştiren parseller yıllara bağlı olarak gruplandırıldığında ise 2003 yılında yapılan el değiştirme 1 kez, 2004, 2005 ve 2006 yıllarında 2 kez görülürken 2007 yılında 39 kez el değiştirme yapılarak sıçrama yaşanmıştır. Bunun nedeni TKGM verilerinin eksikliğinden kaynaklanabildiği gibi o tarihlerde el değiştirme olmamasından da kaynaklanabilir. 2008 yılında yapılan el değiştirme 44 kez, 2009 yılında 36 kez, 2010 yılında 57 kez el değiştirme görülmüştür. Bu sayı o tarihe kadar kaydedilen en yüksek el değiştirme sayısıdır. 2011 yılında 35 kez, 2012 yılında 57 kez, 2013 yılında 40 kez, 2014 yılında 54 kez, 2015 yılında 49 kez el değiştirildiği görülmüştür. 2016 yılında 102 kez el değiştirilerek değişim büyük bir ivme kazanmıştır. Takip eden yıllar incelendiğinde, 2017 yılında 112 kez el değiştirme ile bu ivme devam etmiştir. 2018 yılında 89 kez, 2019 yılında 80 kez, 2020 yılında 87 kez ve 2021 yılında ise 74 kez el değiştirdiği görülmektedir.

4.2.7. Çalışma Alanına İlişkin Plan Kararları

Caferli ve Kirazlı Mahalleleri için sadece üst ölçekte plan kararı olduğu görülmektedir. Alanda, 2025 yılını öngören 1/100.000 Ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planıdır. 1/100.000 Ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı'nda Caferli ve Kirazlı Mahallelerinin köy yerleşik alan sınırları "Kırsal Yerleşme Alanı" olarak belirlenirken, tapulama alanı olarak tanımlanan alanın ise "Tarım Arazisi" olarak planlandığı görülmektedir.



Şekil 15. 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı

Planda Kırsal Yerleşmeler "Kentsel yerleşme alanları dışında kalan köy ve mezarları kapsayan, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili yönetmeliği uyarınca köy yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınır tespiti yapılmış/yapılmamış ve bu planda sınırları şematik olarak gösterilmiş veya plan ölçeği gereği gösterilememiş olan alanlar ile 442 sayılı köy kanunu uyarınca belirlenmiş/belirlenecek olan alanlardır" olarak tanımlanmış ve yaşam kalitesini geliştirmeye yönelik olarak ekonomik, sosyal, kültürel ve doğal değerlerin sürdürülebilir biçimde korunması ilke olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar, turizm tesisleri, ticaret üniteleri, kamu hizmetine yönelik yapılar, sosyal ve teknik altyapı alanları, açık ve yeşil alanların yer alabileceği ve bu alanlarda yapılacak her türlü yapılaşmaya (konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılara) ilişkin uygulamaların plansız alanlar imar yönetmeliği hükümlerine göre belirleneceği hükme bağlanmıştır. Silo, samanlık, yem deposu, vb. yapılar için maksimum bina yüksekliği ihtiyaç doğrultusunda ilgili idaresince belirlenirken, bu kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet için (turizm, günübirlik veya bölgesel düzeyde ticaret kullanımlar vb.) imar planı yapılması zorunlu olup emsal: 0,50 olarak belirlenmiştir. Bunun yanısıra "bu alanlardaki yapılaşmalarda, renk, çatı kaplaması, cephede doluluk ve boşluk oranları, bina birim ölçüleri vb. gibi konularda çevre karakteristiklerine uyularak, bölgenin tarihi ve kültürel kimliği korunacaktır" hükmü yer almaktadır.

5. Değerlendirme ve Sonuç

Kentsel yayılma özellikle kent çeperlerinde yer alan yerleşmelerde görülmekte olup süreç içerisinde yerleşmeye özel farklı şekillerde gelişim göstermektedir. Kirazlı ve Caferli yerleşmeleri de süreç içerisinde artan talep ile birlikte farklı biçimde yayılarak gelişme

göstermiştir. Kirazlı ana ulaşım aksı üzerinde olması nedeni ile yol boyunca (şerit halinde) ve düşük yoğunluklu olarak çeperlere doğru genişleyerek yayılma göstermektedir. Özellikle Kuşadası'na doğru yol üzerinde, büyük bahçeler içerisinde yer alan villa tarzı ikincil konutların alanda yer seçtiği görülürken, yine turizm amaçlı restoran, kahvaltı mekanları vb. yapılaşmalarında süreç içerisinde arttığı görülmektedir. Kirazlı Mahallesi var olan el değiştirme durumu incelendiğinde alandaki el değiştirmelerin Köy Yerleşik Alanının dışında Kirazlı Merkez Caddesinin üzerinde konumlandığı görülmektedir. Alanı ikiye bölen bu cadde Kuşadası ve Aydın ili ile ilişkiselliğini sağlaması açısından önemlidir ve mahalle için önemli ticaret alanları görülmektedir. Caddenin başından sonuna kadar gününbirlik konaklama alanları, butik oteller ve köy kahvaltıcıları yer almaktadır. Alanda görülen ticaret alanlarının kümelenmesi mahallede yetiştirilen ürünlerin satılmasına da olanak sağlamaktadır. Alanın önemli geçim kaynaklarından olan üzüm yine bu yol üzerinde bulunmaktadır. Alanın kuzeyi ve batısına gidildikçe artan el değiştirmeler de yine Mahalle Sınırı içerisinde kalmaktadır.

Kirazlı Mahallesi Köy Yerleşik Alan Sınırı içerisinde kalan parsellerin büyüklükleri 24180 m² şeklindedir. Köy Yerleşik Alanının dışında kümelenen bu parsellerin nitelikleri tarım, zeytinlik ve orman niteliklerini içermektedir. Yıllara göre geri gidilerek parsel bazlı bina durumu analizi ile arazi el değiştirme ilişkisi karşılaştırıldığında, belirli periyotlar arasında bina yapıldığı tespit edilen parsellerin %83'ünün el değiştirmiş parseller olduğu görülmüştür. Bu da aslında yapılan el değiştirmelerin alanın niteliğini kaybetme durumunu tetiklediğini gösteren somut çıktılardandır.

Caferli Mahallesi ise bulunduğu konum itibari ile daha kompakt ve çeperlere doğru gelişim göstermekte olup, Davutlara yakın olması nedeni ile talep edilen yerleşmelerden biri olmaktadır. Sıçramalı bir şekilde ana yol üzerinde büyük bahçelerin içinde ikincil konut tarzı yapılaşmaların yer aldığı, yerleşimin merkezinde ise özellikle restoran, konut evi, kahvaltı salonu vb. turistik amaçlı yapıların yer seçmeye başladığı görülmektedir. Caferli Mahalle sınırını iki parçaya bölen Atatürk Caddesinin Soğucak ve Davutlar yolu üzerinde olması bu alanda el değiştiren parsellerin değerini artırmaktadır. Ayrıca bu alanı değerli kılan diğer bir özellik ise Türkiye güzeli Nazlı Deniz Kuruoğlu'nun bu alanda bir işletmesinin bulunması olmuştur. Kendisi alanın bilinirliği artırmış ve Caferli Mahallesi'nin yüzü olmuştur. Caferli Mahallesi incelendiğinde, el değiştirmiş arazilerin alanın güneyinde ve güneybatısında yoğunlaştığı görülmektedir. Köy yerleşik alan sınırı içerisinde kalan bu parsellerin büyüklükleri 13465m²'dir. Köy yerleşik alanının güneyinde ve güneybatısında yoğunlaşan bu parseller tarım, zeytinlik ve orman niteliğinde parsellerdir. Alanın doğusunda yer alan eğimli alanlarının herhangi bir düzenlemeye izin vermeyecek düzeyde olması bu alandaki el değiştirme olasılığını azaltmaktadır. Tüm bunların yanı sıra Caferli Mahallesi'nin batısının düzlük alan ve tarım alanlarından oluşması bu alandaki hisse sayılarının çok olması da bu alandaki el değiştirme durumunu etkilemektedir. Alanın kuzeybatı kısmında bulunan devlet ormanı ve alandaki orman varlığı el değiştirme durumunu etkilemiştir.

Sonuç olarak alanda her iki yerleşme de geçmişten bugüne verimli tarım alanlarına sahip olması nedeniyle tarımla geçinen kırsal nitelikli bir yapıya sahip olmuştur. Bu nedenle el değiştirmelerin özellikle tarım arazilerinde yoğunlaştığı görülmektedir. Bu alanlarda yıllara bağlı olarak yapılaşma sonuçlarına bakıldığında da yıldan yıla bu yapılaşmaların arttığı görülmektedir. Büyük metrekareye sahip arazilerde tarım işlevi olmayan çiftlik tarzında yapılaşmalara rastlanmaktadır. Bu yapıların içerisinde villa tarzı lüks konutlar ve havuz gibi fonksiyonlar yer almaktadır ki bu durum aslında tarımsal nitelikli araziler için belirlenen yapılaşma koşullarının, ikincil konut niteliği taşıyan turizm amaçlı yapılara dönüştürülmek amacıyla kullanıldığı görülmektedir. Alandaki turizm kullanımlarının da mahalle sınırında kümelenmesi, mahalle merkezinde yer alan yapılarda turizm amaçlı yapılara yönelik dönüşümlerin olması (konukevi, kahvaltı evi, restoran vb.) bu alanda mevcutta bulunan yönelimlerin turizme yönelik olarak değişim geçirdiğini ortaya koymaktadır. Her iki yerleşme de kırsal kimliğini yitirip özellikle turizm

açısından giderek cazip bölgelere dönüşmesi, tarım alanlarının giderek yok olmasına ve yerleşmelerin kırsal kimliğini giderek kaybetmesine neden olmaktadır. Her ne kadar bunu engellemek için bazı önlemler alınmaya çalışılsa da bu yerleşimler özellikle Kuşadası gibi Türkiye'nin en önemli turistik destinasyon alanı içerisinde yer alması nedeni ile kentle bütünleşmeye başlamış ve kırsal niteliğinde önemli değişimler yaşanmıştır. Son yıllarda yaşanan pandemi süreci, özellikle bu kırsal alanlara talebi arttırmış, birçok yapı ikincil konuttan birincil konuta dönerken, alanda yer seçmeye başlayan nüfusta farklı sosyal yapıya sahip olması nedeni ile alana ilişkin yapılaşma sürecini de etkilemiştir. Bu nedenle alandaki tarımla uğraşan kesimin ihtiyacı olan konutlardan farklı konut sunum biçimlerinin ve farklı ticari ve hizmet birimlerin alanda yer seçtiği görülmektedir.

Caferli ve Kirazlı örneğinde görüldüğü üzere bu tarz yerleşimler bir taraftan tarımsal faaliyetler ile öne çıkan ve bu tür tarımsal faaliyetlerin geliştirilmesi ve kırsal niteliğini koruması için birçok organizasyonu ve teşviği destekleyen yerleşimlerken, bir taraftan tarım dışı yapılanmanın da hızla gelişmesi bu alanlarda önemli bir çatışma alanı yaratmaktadır. Bunun yanı sıra, bu yerleşmelerin imar planı onama sınırı dışında yer alması, yapılaşmayı yönlendiren bir alt ölçekli planının bulunmaması, bu yapılaşmanın kontrolsüz bir biçimde hızla yayılmasına neden olmaktadır. Giderek tarımsal niteliğini ve kırsal kimliğini yitiren bu tarz alanlar için özel önemlerin alınması ve özellikle de bir plan dahilinde gelişmesi özel önem arz etmektedir. Özellikle önemli turistik cazibe merkezi olan bu kıyı yerleşim alanlarında, kırsal nitelikli bu alanlar giderek kentleşerek kırsal kimliğini kaybetmektedir. Bu çalışma özellikle önemli bir turistik kıyı destinasyon alanı olan bir yerleşmede yer alan kırsal yerleşimlerdeki değişimin niteliğini ve türünü ortaya koymaya çalışmıştır. Bundan sonraki çalışmalarda önemli metropolitan kent merkezi çeperinde yer alan kırsal yerleşimlerdeki değişimin niteliği ve türünü benzer şekilde ortaya koyarak, farklı yerleşim niteliği taşıyan alanlarda yer alan kırsal nitelikli alanların dönüşümün niteliği ve türündeki farklılıkları karşılaştırarak, yerleşime ve yerleşimdeki değişime özgü özel önlemler ve plan kararlarının alınmasına ilişkin kararlar üretilmesi, öneriler geliştirilmesi önemli bir kaynak niteliği taşıyacaktır.

Kaynakça

- Karakayacı, Z. (2016). The Concept of Urban Sprawl and its Causes. *Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 9(45).
- Pengjun, Z. (2011). Managing Urban Growth in a Transforming China: Evidence from Beijing. *Land Use Policy*, (28), 96-109.
- Squires, G.D. (2002). Urban Sprawl: Causes, Consequences, and Policy Responses, *Berkeley Planning Journal*, (17), 132-140.
- Thomas, J. N., Randall, P. W. (2004). Urban Sprawl, *Journal of Economic Perspectives*, 18(4), 177-200.
- European Environment Agency (EEA) (2016). Urban Sprawl in Europe. Joint EEA-FOEN report, http://www.eea.europa.eu/publications/eea_report_2016_11. ISBN 978-92-9213-738-0, ISSN 1977-8449, doi:10.2800/143470.
- Ewing, R. (2008)., Characteristics, Causes, and Effects of Sprawl: A Literature Review. In: Marzluff, J.M., et al. *Urban Ecology*. DOI: 10.1007/978-0-387-73412-5_34, 519-535.
- Ewing, R., Pendall, R. ve Chen, D. (2023). Measuring Sprawl and its Impact. *Smart Growth America*. [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://jacksontetonplan.com/DocumentCenter/View/767/Ewing-R-R-Pendall-and-D-Chen-2002-PDF?bidId=\(02/08/2023\)](chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://jacksontetonplan.com/DocumentCenter/View/767/Ewing-R-R-Pendall-and-D-Chen-2002-PDF?bidId=(02/08/2023))
- Harvey, R. O. ve Clark, W. A. V. (1965). The nature and economics of urban sprawl. *Land Economics*, 41(1), 1-9. University of Wisconsin Press. <https://www.jstor.org/stable/3144884>.
- Peiser, R. (2001). Decomposing Urban Sprawl. *The Town Planning Review*, 72(3), 275-298. Liverpool University Press. Decomposing Urban Sprawl on JSTOR.
- Ewing, R. (1997). Is Los Angeles-style sprawl desirable?. *Journal of the American Planning Association*, 63, 95-126.
- Hayrulloğlu, G., Aliefendioğlu Tanrıvermiş, Y. ve Tanrıvermiş, H. (2021). Kentsel Yayılma Alanları ve Bu Alanlardaki Konut Talebi Üzerine Nitel Bir Araştırma. *İdeal Kent Dergisi*, 34(12), 1413-1439. DOI:10.31198/idealkent.873343. ISSN: 1307-9905. E-ISSN: 2602-2133.

- Habibi, S. ve Asad, N. (2011). Causes, results and methods of controlling urban sprawl. *2011 International Conference on Green Buildings and Sustainable Cities*. Procedia Engineering, 21, 133-141. doi:10.1016/j.proeng.2011.11.1996.
- Pendall R. (1999). Do land use controls cause sprawl? *Environment and Planning B: Planning and Design*. (26), 555-571.
- Özdemir, S. (1993). *Metropoliten Kent Çeperlerinde Mülkiyet Örüntüsü Değişim Süreci, İzmir Örneği*. DEÜ. Yayınlanmamış Doktora Tezi.
- Kıray, M. (1982). *Toplum Bilim Yazıları*. Gazi Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Yayın No: 7, Ankara, s. 427-439.
- Koçak Turhanoglu, F. A. (2019). *Kent Sosyolojisi*, Editör: Doç.Dr. Fatime GÜNEŞ, T.C. Anadolu Üniversitesi Yayını No: 3676 Açıköğretim Fakültesi Yayını No: 2501, E-ISBN 978-975-06-3133-7, Eskişehir.
- Öncel, H. ve Meşhur, M.Ç. (2021). Konya Kentsel Alanının Büyümesinde Kentsel Saçaklanma ve Nedenleri. *Planlama*. 31(2), 191–207, doi: 10.14744/planlama.2021.04127.
- Karataş, N. (2007). İzmir'deki Şehirsiz Saçaklanma Eğilimlerinin Torbalı Ayrancılar'da Arazi Sahipliliği El Değişim Süreçlerine Etkileri. *TMMOB Şehir Plancıları Odası Planlama Dergisi*, 2, 3-10.
- Balaban, O. (2011). İnşaat Sektörü Neyin Lokomotifi. *Birikim Dergisi*, 270, s.19-26.
- Karataş, N. (2000). *Effects of Land-ownership transformation in metropolitan fringe areas on existing urban pattern (a case study of Ayrancılar-Torbalı)*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. İzmir Institute of Technology. Department of City and Regional Planning.
- Burchell, R. W, Shad, N. A., Listokin, D., Phillips, H., Downs, A. Seskin, S., Davis, J. S., Moore, T., Helton D. ve Gall, M. (1998). *The Costs of Sprawl – Revisited*. Report 39. Transit Cooperative Research Program. National Academy Press, Washington. ISSN: 1073-4872
- Gill, O. (2002). *The Limitless City, A Primer on the Urban Sprawl Debate*. Island Press. Washington. ISBN: 1-55963-833-8.
- Prasad S. (b.t.) *Urban Sprawl*. Mukherjee University, Ranchi. University Department of Geography.
- Türkiye Nüfusu İl İlçe Mahalle Köy Nüfusları (b.t.). Aydın Kuşadası Caferli Mahallesi Nüfusu. <https://www.nufusune.com/144325-aydin-kusadasi-caferli-mahallesi-nufusu>. Alındığı tarih: 26.07.2024 (WEB 2)
- Türkiye Nüfusu İl İlçe Mahalle Köy Nüfusları (b.t.). Aydın Kuşadası Kirazlı Mahallesi Nüfusu. <https://www.nufusune.com/144315-aydin-kusadasi-kirazli-mahallesi-nufusu>. Alındığı tarih: 26.07.2024 (WEB 3)
- AİMSAD Dergisi, (2023). Uluslararası sözleşmelerle koruma altına alınan Türkiye'nin doğa müzesi. <https://aimsaddergisi.com/uluslararasi-sozlesmelerle-koruma-altina-alinan-turkiyenin-doga-muzesi/>. Alındığı tarih 26.07.2024 (WEB 1).
- Koşar, H. ve Öksüz, A.D. (2022). *Pandemi Sürecinin Kıyı Yerleşmeleri Çeperinde Yer Alan Kırsal Alanlara Etkisi; Aydın-Kuşadası Caferli ve Kirazlı Mahalleleri Örneği*. DEÜ Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Şehir Planlama Projesi VI Dersi Çalışma Raporu.
- EKODOSD, (b.t.). Ekolojik Köy Kirazlı'da Ekoturizm Projesi. <https://www.ekodosd.org/index.php?view=article&id=441:ekolojik-koy-kirazli-da-ekoturizm-projesi&catid=9>. Alındığı tarih 26.07.2024 (WEB 4).
- Taşçı, M. ve Ünverdi, L. (2020). Riskli yapı temelli kentsel dönüşüm uygulamalarının kentsel ranta etkisi, İzmir – Karşıyaka örneği. *Eksen Dokuz Eylül Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 1(1), 1-25.

Çıkar Çatışması: Yoktur.

Finansal Destek: Yoktur.

Etik Onay: Yoktur

Yazar Katkısı: Neslihan KARATAŞ (%50), Levent ÜNVERDİ (%50)

Conflict of Interest: None.

Funding: None.

Ethical Approval: None.

Author Contributions: Neslihan KARATAŞ (50%), Levent ÜNVERDİ (50%)
