

DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**MEKANSAL BÜYÜMENİN KENTSEL ÇEPER
ÜZERİNE OLAN ETKİSİ: İZMİR SEYREK
ÖRNEĞİ**

Özlem SARIOĞLU

Ağustos, 2005

İZMİR

MEKANSAL BÜYÜMENİN KENTSEL ÇEPER ÜZERİNE OLAN ETKİSİ: İZMİR SEYREK ÖRNEĞİ

Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü

Yüksek Lisans Tezi

Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Şehir Planlama Anabilim Dalı

Özlem SARIOĞLU

Ağustos, 2005

İZMİR

YÜKSEK LİSANS TEZİ SINAV SONUÇ FORMU

ÖZLEM SARIOĞLU, tarafından **Prof. Dr. SEZAI GÖKSU** yönetiminde hazırlanan “**MEKANSAL BÜYÜMENİN KENTSEL ÇEPER ÜZERİNE OLAN ETKİSİ: İZMİR SEYREK ÖRNEĞİ**” başlıklı tez tarafımızdan okunmuş, kapsamı ve niteliği açısından bir Yüksek Lisans tezi olarak kabul edilmiştir.

.....

Yönetici

.....

Jüri Üyesi

.....

Jüri Üyesi

Prof.Dr. Cahit HELVACI

Müdür

Fen Bilimleri Enstitüsü

TEŐEKKÖRLER

BaŐta bu yűksek lisans çalıŐmasının hazırlanması sırasında bilgi ve yardımlarından faydalandıĐım tez yűneticim Sayın Prof. Dr. Sezai Gűksu'ya, destek ve yardımlarından dolayı Selim Dilsiz'e, sevgilerini ve desteklerini benden esirgemeyen anne ve babama teŐekkűr ederim.

Özlem SARIOĞLU

MEKANSAL BÜYÜMENİN KENTSEL ÇEPER ÜZERİNE OLAN ETKİSİ: İZMİR SEYREK ÖRNEĞİ

ÖZ

Metropolitan kentlerin değişen fiziksel büyüme biçimleri ve bu yeni büyüme biçiminin kent çeperlerinde yer alan alanlardaki etkisi bu çalışmanın yoğunlaştığı nokta olmuştur.

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

Bu dönüşüm fiziki planlama sürecini etkilerken aynı zamanda fiziki planlama sürecinden de etkilenmektedir.

Bu çalışmada, “kentsel büyüme”, “kentsel saçaklanma” ve “kırsal-kentsel çeper” kavramları ile Türkiye’de yaşanan metropolitenleşme süreçleri ve fiziksel sonuçlarının genel özellikleri irdelenmektedir. Aynı zamanda Türkiye’deki arsa politikaları da incelenmektedir.

Bu çalışma İzmir Metropolitan Kentinin Kuzey Aksında yoğunlaşmış ve 6 yerleşim araştırma alanı olarak belirlenmiştir. Bu yerleşimler; Seyrek, Maltepe, Günerli, Kesikköy, Süzbeyli ve Tuzculu’dur.

Literatür araştırmasından sonra bu yerleşimler analiz edilmiştir. Bu yerleşimlerdeki yapısal değişim süreci ve bu değişim süreci ile bugünkü arazi kullanımı ve kuzey aksına yönelik fiziki planlama süreci arasındaki ilişkiler ele alınmıştır.

Sonuç bölümünde ise örnek alan olan çeper bölgesinde, bugünkü koşullarda oluşan sorunların tanımlamasının yapılmasından sonra, bu sorunların çözümüne yönelik öneriler geliştirilmektedir.

Anahtar sözcükler: Kentleşme, Büyüme, Saçaklanma, Çeper

THE IMPACT OF SPATIAL GROWTH ON URBAN FRINGE: THE CASE OF IZMIR SEYREK

ABSTRACT

This study mainly deals with the changing physical growth pattern of metropolitan cities and effects of this new growth pattern on urban fringe areas.

Parallel to urbanization, growing cities have affected their surrounding rural settlements. This effect has resulted in a structural transformation of the rural settlements in their fringe area and with this interaction, social, economic and physical transformations have begun to take place in the fringe.

Besides affecting the physical planning process, this transformation is also affected by physical planning process.

Within the context of the study, the concepts of “urban growth”, “urban sprawl”, “rural-urban fringe” and the general characteristics of being a metropolitan society and its physical consequences in Turkey have been focused on. Land policies in Turkey have also been considered.

This study focuses on the northern axis of the metropolitan İzmir and six settlements have been chosen as the case study area. These settlements are Seyrek, Maltepe, Günerli, Kesikköy, Süzbeyli and Tuzculu.

Following the literature survey, characteristics of the changing process of these settlements, interrelations with this changing process, current land use and the physical planning process of northern axis have been analyzed.

Finally, depending on the definition of the problems observed in current circumstances within the case study area which has been determined as the fringe, some recommendations for the solution of these problems have been suggested.

Keywords: Urbanization, Growth, Sprawl, Fringe

İÇİNDEKİLER

Sayfa

YÜKSEK LİSANS TEZİ SINAV SONUÇ FORMU.....	iii
TEŞEKKÜRLER.....	iv
ÖZ.....	v
ABSTRACT.....	vi
İÇİNDEKİLER.....	vii

1.BÖLÜM : GİRİŞ, ÇALIŞMANIN AMACI, KAPSAMI VE İZLENEN

YÖNTEM.....	1
1.1. Çalışmanın Amacı.....	1
1.2. Çalışmanın Sınırları / Kapsamı.....	3
1.3. Çalışmanın Yöntemi.....	5

2.BÖLÜM : KENTSEL BÜYÜME, SAÇAKLANMA, ÇEPER GELİŞMELERİ ÜZERİNE TEORİK AÇIKLAMALAR.....

2.1. Kentsel Büyüme.....	7
2.2. Kentsel Saçaklanma.....	11
2.3. Kentsel Çeper.....	15

3.BÖLÜM : TÜRKİYE’DE YAŞANAN KENTSEL BÜYÜME SÜREÇLERİ / KENTLEŞME PRATIĞI VE BU SÜREÇ DOĞRULTUSUNDA

GELİŞTİRİLEN KENTSEL ARSA POLİTİKALARI.....

3.1. 1950 - 1980 Yılları Arasında Yaşanan Kentsel Büyüme Süreçleri / Kentleşme Pratiği ve Bu Süreç Doğrultusunda Geliştirilen Kentsel Arsa Politikaları.....	21
3.2. 1980 - 2005 Yılları Arasında Yaşanan Kentsel Büyüme Süreçleri / Kentleşme Pratiği ve Bu Süreç Doğrultusunda Geliştirilen Kentsel Arsa Politikaları.....	26

4.BÖLÜM : ÖRNEK OLARAK SEÇİLEN ALANIN FİZİKSEL VERİLERİ VE BU ALANDA İZMİR KENTİ’NİN ETKİSİYLE YAŞANAN DEĞİŞİM

SÜRECİNİN İRDELENMESİ.....

4.1. İzmir'in Kentsel Büyüme Süreci / Kentleşme Pratiği ve Yaşadığı Değişim Süreci.....	33
4.2. İzmir Kuzey Gelişme Aksı'nın Kentsel Büyüme Süreci / Kentleşme Pratiği ve Yaşadığı Değişim Süreci.....	40
4.3. Çalışma Alanının Sınırları ve Çalışma Alanını Oluşturan Yerleşmeler..	44
4.4. Genel Coğrafya.....	46
4.5. Ulaşım Bağlantıları.....	47
4.6. Çalışma Alanına İlişki Fiziki Veriler.....	47
4.6.1.Eğim Durumu.....	47
4.6.2.Toprak Kabiliyeti.....	49
4.6.3.Bitki Örtüsü.....	52
4.6.4.Jeolojik ve Jeomorfolojik Durum.....	53
4.6.5.Sulama Durumu.....	55
4.7. Çalışma Alanındaki Mevcut Kullanımlar:.....	57
4.7.1.Seyrek Beldesi.....	57
4.7.2.Ege-Koop Bahçelievler Konut Alanı:.....	65
4.7.3.Maltepe Beldesi.....	69
4.7.4.İzmir Menemen Organize Deri Sanayi Bölgesi (İDESBAŞ).....	71
4.7.5.Kesikköy Yerleşmesi.....	75
4.7.6.Günerli Yerleşmesi.....	77
4.7.7.Süzbeyli Yerleşmesi.....	79
4.7.8.Tuzculu Yerleşmesi.....	80
4.8. İzmir Kenti'nin Mekansal Olarak Büyümesinin Çalışma Alanı Üzerinde Yaptığı Etkinin İrdelenmesi.....	81
5.BÖLÜM : SONUÇ ve ÖNERİLER.....	86
KAYNAKÇA.....	92

1. BÖLÜM

GİRİŞ, ÇALIŞMANIN AMACI, KAPSAMI VE İZLENEN YÖNTEM

Özellikle 20. yüzyılın ikinci yarısından sonra dünyada kentleşme olgusu büyük bir ivme kazanmış, kentlerin yapısında önemli değişimler görülmeye başlamıştır. Nüfus büyümesinin yanı sıra, mekansal büyüme biçiminde de gözlenen bu değişim (Kentsel Büyüme, Urban Growth); farklı sosyo-ekonomik yapıya ve gelişmişlik düzeyine sahip ülkelerde farklı biçimde yansımaları bulsa da; metropolitenleşme olgusu ve kentlerin artık yerleşik sınırlarını zorlayarak ve bunları aşarak, sürekliliği olan bir mekansal gelişim yerine, iletişimdeki teknolojik gelişmelerle de desteklenen, kesintili, kırsal alanlara sıçrayan, arada boşluklar bırakan bir biçimde (Kentsel Saçaklanma, Urban Sprawl) ve çok geniş alanlara yayılarak büyümesi ve ana kentin çevresini (Kırsal-Kentsel Çeper, Rural-Urban Fringe) giderek daha fazla etkilemesi olgusu olarak özetlenebilir.

Bu oluşum ve değişim sürecinin kavranmasının gerekliliği ise, planlama çabasının saptanan hedefler doğrultusunda yönlendirici olma özelliğinden dolayı kaçınılmazdır.

Kentleşmeyi tüm sorunlarıyla çok büyük pahalar ödeyerek yaşamakta olan ülkemizde bu değişim-dönüşüm sürecinin irdelenmesi, tartışılması ve yönlendirilmesi gerekliliği birçok ülkeye oranla çok daha fazladır.

1.1. Çalışmanın Amacı

Bugün metropoliten nitelikli pek çok kentimizin hedeflenen bir kent makroformu vardır. Öte yandan kamuoyunda da yansımaları bulan, kentin iç alanlarında da gözlenmekle birlikte, özellikle çeperlerde kaçak yapılaşma, tarım topraklarının giderek yok olması, çevre kirletici kullanımların rasgele kent çeperlerinde yer seçmesi, doğal peyzajın bozulması gibi olumsuzluklar yaşanmakta ve hedeflenen makro formlardan sapmalar olmakta ve genellikle de makro formlar bu gözlenen oluşumlara göre değişmekte ve uyarlanmaktadır.

Kent planlama eyleminin tek amacı kuşkusuz bu makro forma salt mekansal anlamda ulaşmak değildir ve tüm diğer hedeflerle birlikte bunun da başarılması,

ülkenin sosyo-ekonomik koşullarından ve politik seçmelerinden bağımsız düşünülemez. Saptanan planlama hedeflerine ulaşmak için kentsel sistemin oluşum ve değişiminde etkin olan faktörlerin belirlenmesi, ilişkilerin tanımlanması, kontrol edilebilir değişkenlerin ayıklanması ve bu değişkenlerin denetlenerek gelişmenin yönlendirilmesi gerekir.

Saptanan plan hedeflerine ulaşabilmek, doğaldır ki bu hedefleri gerçekleştirmede geçerli olan değişkenler arasından kontrol edilebilenlerin çokluğuna ve bu değişkenler üzerinde planlama mekanizmalarının denetim gücüne bağlıdır. Bu nedendir ki, kent planlamasının araştırma konularını, çoğunlukla kentsel sistemi oluşturan değişkenlerin ve bu değişkenler arasındaki ilişkilerin aranması çalışmaları oluşturmaktadır.

Bu kapsamda metropoliten kentin çeperlerinde, henüz yapılaşmanın yoğun olarak görülmediği alanlarda ve köylerde yaşanan değişim sürecinin irdelenmesi, bu süreçte etkin olan değişkenlerin ve karşılıklı ilişkilerin saptanması, kontrol edilebilen değişkenlerin ortaya konması ve gelişmenin yönlendirilmesi, saptanan hedeflere ulaşılmasında çok önemli bir adımdır.

Belirlenen bu gereklilik çerçevesinde oluşan çalışmanın amacı; “Temel makroformu yağ lekesi biçiminde gelişen ve saçaklanarak büyüyen bir kentin çeperinde oluşan/meydana gelen yeni mekansal gelişmeleri saptamak, bu gelişmelerin analiz çalışmalarını yapmak ve bu analiz çalışmalarının doğrultusunda elde edilen bilgileri sentezlemektir. Tüm bunların ışığında da gelişmenin yönlendirilmesi ve saptanan hedeflere ulaşılmasını sağlamak amacıyla ileriye dönük politika önerileri oluşturmaktır.”

Bu çalışma böylece ülkemizde yaşanan kentsel büyüme süreçleri, kentleşme pratiği, saçaklanarak büyüme olgusu ve bu saçak alanlarını kapsayan kentsel/kırsal çeper hakkında daha önce yapılan çalışmaların desteklediği genellemelerden faydalanarak, yaşanan bu değişim süreci hakkında yapılmış araştırmalara bir yenisini eklemek çabasıdır. Bu süreç hakkında ne kadar çok araştırma yapılırsa, çeperde yaşanmış yada yaşanacak olan sorunlara o kadar doğru çözüm üretebiliriz.

1.2. Çalışmanın Sınırları / Kapsamı

Metropoliten kent çeperlerinde gözlenen mekansal değişim, konut yerleşmeleri, bu bölgede yer alan köylerde tarımsal işletme düzeyindeki dönüşümler ve metropoliten kentin tarımsal üretim biçimine etkileri ve bu alanlarda işgücünün ve ekonomik aktivitelerin oluşumu, dönüşümü ve çeşitlenmesinin incelenmesi bir önceki bölümde belirtilen amaca ulaşmak anlamında önemli bir bilgi birikimi sağlar.

Çeperlerdeki bu yeni kentsel kullanımlar ve yüksek erişilebilirliğe sahip merkez kentin etkisiyle çeperlerde yer alan (ki çoğu köy yada küçük beldelerdir) yerleşmelerin sosyo-ekonomik ve fiziksel yapıları değişmeye başlar.

Gelecekte oluşabilecek problemleri önlemek, bugün oluşmuş olanları çözebilmek için ve kentsel gelişme alanlarında oluşmakta olan yaşam çevrelerinin kalitesini arttırabilmek için bu değişim sürecinin özelliklerini bilmek zorundayız.

Bu çalışma, ülkemizde metropoliten kent çeperlerinde / kentsel gelişme alanlarında yaşanan değişim sürecini ele alan bir çalışmadır. Yaşanan bu değişim süreci hakkında bildiklerimize yenilerini katmalıyız ki kent çeperlerinde yaşanan bu dönüşüm; bu alanlarda bulunan doğal, kültürel ve sosyal yapılara zarar verici nitelikte olmasın.

Bu çalışma için İzmir Kenti seçilmiştir. Çalışmada amaç saptaması yapıldıktan sonra çalışma alanı olarak İzmir Kenti'nin Kuzey Gelişme Aksı ile tariflenen çeper bölgesi seçilmiştir.

Çalışma alanı, İzmir İli'nin kuzey gelişme aksında, batıdan Ege Denizi ile sınırlandırılmakta, kuzeybatısında Foça, doğusunda Menemen ve güneydoğusunda Çiğli ilçe merkezleri yer almaktadır.

İzmir Körfezi'nin kuzeyinde Gediz Nehri'nin deltası olan Menemen Ovası'nda Seyrek ve Maltepe Belediye ve Mücavir Alan Sınırları içinde, Seyrekköy tahliyesinin kuzeyinde bulunan çalışma alanı içerisinde; Seyrek ve Maltepe Belediyeleri ile Günerli, Kesikköy, Tuzculu ve Süzbeyli köyleri yer almaktadır.

Söz konusu yerleşmeler, anakentin yapılaşmış alanlarından başlayarak, kent dışına sıçramış kentsel fonksiyonları barındırması, “kent” den “kır” a kesintisiz bir bütünlük sağlaması, bir başka kent olan Menemen’e yaklaştıkça oluşan değişimin gözlenmesini olanaklı kılması, 5216 sayılı Yasa’nın kabulünden önce yürürlükte olan İzmir Nazım Planına göre “kentsel gelişme alanı” olarak belirlenen kuzey aksında bulunması ve böylece “arazi kullanımı” ve “fiziksel planlama” ilişkiler bütünüünün irdelenmesini olanaklı kılması nedeniyle seçilmiştir.

Bununla birlikte metropoliten kent çeperlerinde gözlenen mekansal değişim, konut yerleşmeleri, bu bölgede yer alan köylerde tarımsal işletme düzeyindeki dönüşümler ve metropoliten kentin tarımsal üretim biçimine etkileri ve bu alanlarda işgücünün ve ekonomik aktivitelerin oluşumu, dönüşümü ve çeşitlenmesinin incelenmesi işi için seçilen çalışma alanı çok uygundur.

Çünkü çalışma alanı olarak seçtiğimiz alanda bulunan geniş ve verimli tarımsal araziler, Ege-Koop Villakent Bahçekent Yerleşme Alanı, İDESBAŞ Menemen Deri Serbest Bölgesi, kırsal yerleşmeler ve bölgede yürütülen tarımsal faaliyet yukarıda belirtilen saptamaları yapmak için çok uygundur.

Çalışmanın birinci bölümünde amaç, kapsam ve izlenen yöntem hakkında bilgi verilmiştir. İkinci bölümde Kentsel Büyüme, Saçaklanma ve Çeper kavramları incelenmiştir. Üçüncü bölümde ülkemizde yaşanan kentsel büyüme süreçleri / kentleşme pratiği ve bu süreç doğrultusunda geliştirilen arsa politikaları irdelenmiştir. Dördüncü bölümde İzmir İli’nin ve Kuzey Gelişme Aksı’nın büyüme süreçleri anlatılmıştır. Daha sonra çalışma alanı olarak seçilen alan bazında yapılan analiz çalışmaları aktarılmıştır.

Beşinci ve son bölümde ise çalışma alanı yani Kuzey İzmir Çeper Gelişmeleri için bir dizi politika önerileri geliştirilmiştir.

1.3. Çalışmanın Yöntemi

Gerek çalışma alanının belirlenmesinde, gerekse de çalışmanın kapsamını belirleyen gerekliliklerin ortaya konmasında, gözlemlerden, literatür çalışmalarından

ve daha önce yapılmış saptamalardan kaynaklanan, temel bir kabul çalışmanın çıkış noktasını oluşturmuştur.

Araştırmanın çıkış noktasını oluşturan bu kabul; metropoliten kentin kendi büyüme süreci (saçaklanarak büyüme) içerisinde, çeperlerinde yer alan alanlarda ve yerleşimlerde zaman içinde yapısal dönüşümler yarattığıdır. Bu dönüşümler; sosyal, ekonomik ve mekansal yapı dönüşümleridir.

Çalışma yöntemi olarak öncelikle, literatür tarama ve inceleme çalışması yapılmıştır. Bu değişim sürecine yönelik olarak şimdiye dek oluşturulmuş bilgi birikimi irdelenecektir. Daha sonra, söz konusu olan değişim süreci, ülke genelinde yaşanan kentsel büyüme süreçleri / kentleşme pratiği ve bu süreç doğrultusunda geliştirilen arsa politikalarından doğrudan etkileneceğinden hareketle, ülkemizde 1950'lerden günümüze dek metropoliten kentlerde yaşanan kentleşme pratiği ve kentsel arsa politikalarının irdelenmesi gerçekleştirilmiştir.

Gerek, planlama disiplininde bu konuda oluşturulmuş bilgi birikiminin, gerekse de ülkemizde benimsenen politikaların irdelenmesi sonucunda, daha önce değinilen hipotezin açılımı olan alt hipotezler geliştirilmiştir. Geliştirilen bu hipotez ve alt hipotezler, bir örnek alan özelinde sınanmıştır.

Bu sınamanın yapılabilmesi için Alan Araştırması yapılmıştır. Yapılan bu alan araştırması; çalışma alanına ait Halihazır paftaların, çalışma alanının içerisinde yapılan İmar Planı paftalarının ve çalışma alanının doğal verilerini gösteren paftaların bulunması aşamalarının gerçekleştirilmesiyle başlamıştır.

Daha sonra çalışma alanında bulunan belediyelerle (Seyrek ve Maltepe Belediyeleri), Menemen Belediyesiyle, Menemen Tapu ve Kadastro Müdürlüğü yetkilileriyle, Menemen Sol Sahil Sulama Birliği Yetkilileriyle, Ege Üniversitesi Ziraat Fakültesi Toprak Bölümü ile, Tarım ve Köy Hizmetleri İl Müdürlüklerinden yetkililerle karşılıklı görüşmeler yapılmıştır. Ayrıca çalışma alanının uydu fotoğrafları bulunup incelenmiştir.

Tüm bunların sonucunda da bu bilgiler analiz edilmiştir. Analiz çalışmalarına döndürülen bilgiler daha sonraki aşamada sentez çalışmalarına dayanak olmuştur.

En son aşamada da yapılan literatür taraması, analiz ve sentez çalışmalarından elde edilen bilginin ışığında çalışma alanında yaşanan dönüşümün bu alanda bulunan doğal, kültürel ve sosyal yapılara zarar vermesini önlemek amacıyla bir grup politika önerilmiştir.

Kentsel gelişme alanlarında gelecekte oluşabilecek problemleri önlemek ve bugün oluşmuş olanları çözebilmek için bir dizi politikanın önerilmesi şarttır.

2. BÖLÜM

KENTSEL BÜYÜME, SAÇAKLANMA, ÇEPER GELİŞMELERİ ÜZERİNE TEORİK AÇIKLAMALAR

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

Çalışmanın amacına ulaşabilmek için kentsel büyüme (urban growth), kentsel saçaklanma (urban sprawl) ve kırsal - kentsel çeper (rural - urban fringe) kavramlarının teorik açıklamalarının bu çalışmada mutlaka yer alması gerekmektedir.

2.1. Kentsel Büyüme

Bugüne kadar kentlerdeki büyümeyi açıklamaya çalışan birçok kuram ortaya atılmıştır.

Büyümenin konuşulduğu birçok tartışmada, kentsel büyümenin (Urban Growth) karşılığı nüfus büyümesi olarak görülmüştür. Ulusal ekonomi tartışmalarında ise büyümeden kasıt; ulusal gelirin yada kişi başına düşen gelirin büyümesidir.

Bu iki tartışmada çok önemli farklılıklar bulunmaktadır. Bu konuda çok basit bir kabul bulunmaktadır. Bir kentte kişi başına düşen gelirdeki bir artış işgücüne olan talebin artması nedeniyle, içeri göç yoluyla hızla düşebilmektedir. Ancak talepteki herhangi bir düşüş işsizlik ve dışarı göç olarak yansıtılmamaktadır. Yani kentsel ekonomik büyüme nüfus terimlerinde gözlenebiliyor.

Şehir büyüklüğünü tartışırken, her bir şehri kendisi olarak ele almak, büyümesini ve büyüklüğünü belirleyen ekonomik faktörleri incelemek doğru bir tutum olacaktır. Tartışmayı optimal şehir büyüklüğü kavramına getirirsek ve hiyerarşi şemalarına bakarsak; aslında optimal şehir büyüklüğü diye bir şeyin olmadığını görürüz.

Bununla birlikte, şehirlerin optimal bir büyüklüğünün olduğu fikri çoğu yeni şehri etkilemiştir. Kesin bir optimal şehir büyüklüğü tanımı olmamasına rağmen, bir şehrin belirli fonksiyonları verili bir lokasyonda yerine getirebilmesi için, verili bir yeni şehrin optimal planlı bir büyüklüğünün olması gerektiği açıktır. Bu bağlamda, optimal şehir büyüklüğü tartışması anlamsız değildir.

Şehir büyüklüğünün tartışacağımız ikinci yönü ise endüstriyel çeşitlenmenin derecesidir. Bir bakıma endüstriyel çeşitlenme şehir büyüklüğüne bağlıdır. Yığılma ekonomilerini, genellikle sanki bunlar şehir büyüklüğünün basit bir fonksiyonuymuş gibi tartışıyoruz. Ancak gerçekte, bunlar sadece büyüklüğe bağlı değildir. Aynı zamanda çeşitlenmenin derecesine ve şehirdeki fabrikaların ortalama büyüklüğüne de bağlıdır.

Şehirselle hiyerarşinin nasıl tek bir kuramı yoksa, aynı şekilde belirli bir kentin büyüme süreçlerine ilişkin çok sayıda olası açıklama vardır. Bu kuramlardan en açık olanı, büyüme nedenlerinin pazar yeri seçimine yada kaynaklara bağlı olma durumudur.

Bu kuramın dayandığı somut örnekler vardır. Örneğin 19. y.y.'da Avustralya'daki Melbourne ile California'daki San Francisco'nun büyümelerinin altının bulunuşunu izlemesi bu kuramı doğrulamaktadır. 1970'lerde Kuzey Denizinde petrolün bulunup işlenmesi sonucu Aberdeen'in büyüme ve refah süreci başlamıştır. İngiltere'nin batı sahilindeki liman kentleri; Bristol, Liverpool ve Glasgow'un büyümeleri Amerika, Asya ve Avustralya ile yapılan ticarete ve bu ticaretin gelişmesine bağlanmıştır. Mesela İngiltere'nin Avrupa ile ticaretinin gelişmesi de batı sahilindeki liman kentlerinin önemini doğu sahilindeki liman kentlerine göre görece olarak azaltmıştır (Evans, 1985, s.180).

Kentsel büyümenin muhtemel bir ikinci nedeni, kentin hizmet ettiği nüfusun büyümesidir. Kentlerin merkezi yerler olarak davrandığı anlamda, pazar alanındaki veya hinterlandındaki nüfustaki bir artış, mevcut şehirlerde sunulabilecek yeni servisler için ekonomik olacağı anlamına gelecektir. Nüfus yoğunluğu artarken, ölçek ekonomileri nedeniyle servis verilecek alan miktarı azalır. Mevcut kentler yada bunların bazıları hiyerarşide üst kategorilere tırmanır

ve yeni düşük seviye merkezler meydana gelir. Orta batı Amerika'da 19. y.y.'in sonlarında bu türden gelişmelerin olduğu söylenmektedir. Burada büyümenin en önemli belirleyicisi, hinterlandtaki nüfusun büyüme oranıdır. Daha fazla sanayileşmiş bir bölgede, böyle bir açıklama biçimi yetersiz kalabilir (Evans, 1985, s.180).

Kentsel büyüme için üçüncü bir muhtemel belirleyici ise yığılma ekonomileridir. İlk iki açıklama Weberci sanayi yer seçimi kuramına ve merkezi yerler kuramına bağlıdır. Şehir ekonomisinin merkezinde yer alan yığılma ekonomileri kaçınılmaz olarak kentsel ekonomik büyümeyi açıklamakta kullanılabilir. Kentsel ve hatta bölgesel büyüme kuramı içinde yer alabilir. Ayrıca kentlerin farklı büyüme oranları; yığılma ekonomilerindeki farklarla açıklanabilir.

Yığılma ekonomileri kent büyüklükleri ile de ilgilidir ve büyük kentlerin varlığının yığılma ekonomilerine bağlı olduğu ileri sürülebilir. Bunu destekleyen senaryolardan biri şöyledir: kent belirli bir büyüklüğe geldiğinde bazı servislerin sunulabilmesini ekonomik kılar. Bunlar yeni servisler olabilir veya o zamana kadar ithal edilen servislerin yerini alabilir. Bu servislerin varlığı, kent dışına ihracat yapan imalat ve ticaret firmaları ile fabrikaları kente çeker.

Ama bu büyüme süreci kendi kendinin devamına engel olur. Çünkü büyüme sürdükçe, aynı zamanda kendi disekonomilerini de yaratır.

Gereğinden fazla büyümenin gerçekleşmesi demek kentte kat edilecek mesafelerin artması demektir. Buda ulaşım için harcanacak zamanın çoğalması demektir. Bunların sonucunda büyük kentin çekiciliği azalır. Gerek firmalar gerekse de hane halkları diğer kentlere yani optimum büyüklükteki kentlere yönelirler.

Buda bölgesel saçaklanma anlamına gelir. Dolayısıyla bu yaklaşım kentsel bir büyüme kuramından çok bölgesel bir büyüme kuramına daha yakın gözükmektedir. Bu yaklaşım, kısa dönemli tek tek kentsel büyüme analizleri için de kullanılabilir. Örneğin 10 yıllık kesitler alınarak böyle bir analiz yapılabilir. Amerika'da yapılan bu tür bir analizin sonucunda orta büyüklükteki kentlerin, küçük yada büyük kentlere oranla daha hızlı büyüdüğünü göstermiştir. Burada

önemli olan faktör; yığılma ekonomilerinden türeyebilen yararlar ile orada disekonomiler nedeniyle yer seçim maliyetleri arasındaki geçici dengesizlik farklılıklarıdır (Evans, 1985, s.181).

Örneğin 1950'lerde özel araba sahipliğindeki büyük artış beraberinde büyük yol inşaatlarındaki artışı getirmiştir. Bununla birlikte ulaşım sistemleri çok gelişmiştir. Ancak bu sıkışıklığa ve arazi değerlerinin yükselmesine yol açmıştır. Yani büyüme kendi dis ekonomisini beraberinde getirmiştir. Böyle bir gelişmenin esas etkisi orta büyüklükteki kentlere olmuştur. Bu kentlerdeki yer seçim maliyetlerindeki düşme, firmaları ve hane halklarını kendine çekmiştir. Bunun sonucunda da maliyetler yükselmiş ve bu da büyüme sürecini yavaşlatmıştır (Evans, 1985, s.181).

Büyüme hangi nedenle olursa olsun, büyüme süreci ekonomik terimlerle analiz edilebilir. Kent ekonomisinin bir sektöründeki büyüme geri kalan sektörler üzerinde çoğaltma etkisi yaratacaktır. Kentler büyürken daha bir kendi kendine yeterli olmaya başlarlar. Çünkü ticaret dışsal olmaktan çok içsel olarak yer almaya başlar.

Küçük bir kentte olmayan veya başka bir yerden elde edilen servisler, büyük bir kentte hazır olarak vardır. Öte yandan, kentler büyüdükçe, örneğin, perakende ticarete çalışanların toplama oranı artar. Bu da ikinci bir problemi ortaya çıkarır. Bu artışın bir nedeni bazı malların (mesela mobilya yada mücevher), sadece büyük kentlerde bulunması ve küçük kentlerde oturanların bu tür hizmetleri satın almak için büyük kentlere gitmesidir. Son derece açık bir şekilde servis sanayi olan satışların bazıları pekala bir ihracat konusu olabilmektedir.

Kentin büyüklüğü ile büyüme oranı arasındaki ilişki bu kadar basit bir ilişki değildir. Ancak çeşitli ampirik çalışmalar küçük kentlerin büyük kentlerden daha hızlı büyüdüğünü ortaya koymaktadır. Ne var ki büyük kentlerin büyümelerinin de geriye çevrilemezliği açıktır. Çünkü politik açıdan önemli seçim merkezleridir ve politikacılar açısından göz ardı etmeye gelmez. Öte yandan büyük kentlerde büyük miktarda sabit sermaye yatırımları gömülüdür (yollar, okullar, arıtma tesisleri, su, elektrik yatırımları vs.). Dolayısıyla böyle büyük yatırımları öldürmek hiç de ekonomik değildir.

Kaldı ki büyük kentler yeni firma ve sanayiler için son derece favori çevrelerdir. Bir büyük metropoliten alanın dışsal ekonomileri yeni bir işe başlayacak girişimci için riske edilecek sermayenin en aza inmesini sağlar. Dolayısıyla, yeni girişimler için büyük kentin avantajları her zaman daha fazladır.

Metropoliten alan, yüksek yoğunluklu, büyük bir merkez ile onu çevreleyen ve onunla sıkı, günlük ekonomik sosyal, kültürel v.b. ilişkisi olan kent ve köylerden oluşan, ileri aşamada bir toplumun üzerinde oturduğu ve üretim yaptığı toprakların tümüdür ve merkezi kentin, alanın tümü üzerindeki egemenliği tamdır (Turka, 1985, s.28).

Kentsel büyümenin en üst düzeydeki aşaması olarak tanımlanan metropolitenleşme olgusu, giderek metropoliten alan içinde ancak merkez kentin sınırları dışındaki gelişimleri gündeme getirmiş, kentsel büyümenin yeni büyüme biçimi olan “kentsel saçaklanma” ve kentsel saçaklanmanın oluşturduğu alan olan “kentsel çeper” kavramı oluşmuştur.

2.2. Kentsel Saçaklanma

İçinde bulunduğumuz yüzyılın ilk yarısında sanayileşme sürecine girmiş olan ülkelerde, yerleşmelerin yapısı ve yerleşmeler arası ilişkiler değişmeye başlamıştır. Bu ülkelere yoğun gıda ve hammadde ihracatı yapan az gelişmiş ülkelerde de, oluşan bu ticaret potansiyeli nedeniyle yerleşmelerin yapısı ve yerleşmeler arası ilişkiler etkilenmiştir (Kıray, 1985, s.427).

20. yüzyılın ortalarında ise gelişmiş ülkeler, yeni ulaşım, iletişim, üretim teknolojisi ve uzmanlaşma, ihtisaslaşma, örgütlenme düzeyleri ile daha sıkı ilişkiler kurmuş, daha büyük yerleşmelerle metropoliten alanlar oluşturmaya başlamışlardır.

Yirminci yüzyılın ikinci yarısından sonra, üretimde, ulaşım ve iletişimde, ileri düzeyde teknolojik gelişmelerin gündeme gelmesiyle, metropoliten kentlerin yapısında, büyümesinde, çevresindeki yerleşmelerle olan ilişkilerinde farklılaşmalar oluşmaya başlamıştır. Bu değişim sürecini farklı gelişmişlik düzeyine sahip olan ülkeler farklı biçimlerde ve değişik zaman dilimlerinde yaşamışlardır (Kıray,1982, s.427).

Oluşan yeni örgütlenmelere paralel olarak, bazı kentsel fonksiyonlar metropoliten kentin yerleşim alanlarının sınırının dışında yer seçmeye başlamış, sürekli olmayan, arada boş, kullanılmayan alanların bulunduğu, kopuk kopuk bir yerleşim örüntüsü oluşmaya başlamıştır. Metropoliten kentin bu yeni büyüme biçimi "kentsel saçaklanma"(Urban Sprawl) olarak adlandırılmaktadır (M.Clawson, 1962, s.95).

Yaşanan bu yeni süreci açıklamakta, kentlerin yapısını bir bütün olarak ele alıp tanımlamaya, açıklamaya çalışan kuramsal çerçeve yetersiz kalmış ve bu yeni büyüme biçimini açıklamaya yönelik olarak, özellikle 1950'lerden sonra araştırmalar yoğunlaşmıştır. Yapılmış araştırmaların büyük bir bölümü Amerika ve İngiltere deneyimini içermektedir. Gelişmekte olan ülkelere yönelik olarak bu kapsamda yapılmış araştırmalar ise yok denecek kadar azdır (Hoyt,1971, s.85-95).

"Çeper" olarak tanımlanmış alanlar içinde, ana yollar boyunca, şeritler halinde, düşük yoğunluklu, arada boşluklar bırakarak oluşan kentsel kullanımların oluşturduğu mekansal örüntü ise "kentsel saçaklanma" olarak tanımlanmaktadır. Metropoliten kent çeperlerinin genel mekansal özellikleri, bu alanlarda yer seçenlerin sosyo-ekonomik özellikleri ve değişim özellikleri doğaldır ki ülkeden ülkeye içinde buldukları koşullara paralel olarak (ve kentten kente) değişecektir (Clawson, 1962, s.95).

Gelişmiş ülkelerde, tüm sektörler için merkez kent sınırları dışına taşarak büyümenin en önemli nedeni, yukarıda da değinildiği gibi teknolojik gelişimlerdir. Bu faktör dışında şu nedenler sıralanabilir:

Kent merkezindeki konutları, merkez fonksiyonları tarafından işgal edilmiş olan üst gelir grubu kentliler, öncelikle çeperlerde konut gereksinimlerini karşılamışlardır.

Saçaklanma şeklinde gelişen bu kentsel arazi kullanım türü zamanla merkez kentte, hava kirliliği, gürültü, suç oranı artışı, açık alan yetersizliği, arsa arzının sınırlı ve fiyatının çok yükselmesi nedeniyle gelişmiştir. Bunun dışında nüfus artışı, daha büyük konuta olan talep artışı, konut teknolojisi ve toplu konut sektöründeki gelişmeler ve talebin desantralize olması da saçaklanma şeklinde

gelişmenin nedenleri arasındadır. Ayrıca tarımsal gelirin, toprağın kentsel kullanıma dönüşümü sonucunda elde edilecek gelire oranla düşük olması, tarımsal toprağın daha sonraki tarihte daha yüksek fiyatla satmak üzere satın alınması ve elde tutulması demek olan arazi spekülasyonu, sınırlandırıcı ve erkin, planlama, bölgeleme ve vergilendirme politikalarının oluşturulamaması da saçaklanmanın nedenleridir (Bentick, 1980, s.455, Archer, 1973, s.30; Ottensman, 1977, s.390, Gottman, Harper, 1967, s.1-10).

Yukarıda özetlenen nedenlerle, saçaklanma şeklinde gelişen kentsel arazi kullanım türlerinin ve mekansal yapılarının genel özellikleri sıçramalı, dağınık, gelişmiş ve gelişmemiş tarım alanlarıyla çevrili olmalarıdır. Ayrıca heterojen bir yapıya sahiptirler (ancak her birim kendi içinde homojen).

“Kentsel yoğunluktan daha düşük bir yapılanma yoğunluğuna sahip bir mekansal örüntü içinde konut, sanayi, alış-veriş merkezleri ve büyük ofis kuruluşları, çeperlerde yer seçmektedirler. Ancak artık çok büyük çaplı sanayi kuruluşları, çeperlerin de dışına çıkma eğilimindedir (Harvey,Clark,1965)”.

Çeperlerde yer alan konut alanlarında yaşayanlar, genellikle yeni evli çiftler, daha çok genç erkek nüfus, genellikle ekonomik açıdan merkez kente bağımlı aileler, heterojen bir mesleki yapı dağılımına sahip, eğitim düzeyi kentsel alandan düşük, sosyal-toplumsal katılım düzeyleri ve kurumsal bağları kenttekilerden daha az düzeyde olan kişilerdir (s.23, Pryor, 1968, Johnson, 1974) .

Yukarıda genel özellikleri kısaca özetlenen, metropoliten kentin saçaklanarak büyümesi olgusu pek çok bilim adamınca olumsuzlanmış ve böylesi bir kentsel büyüme biçiminin toplumsal maliyetlerinin yüksek olduğu görüşü savunulmuştur.

Bu büyüme biçiminin olumsuz boyutları; merkez kentin yerleşik alanı dışındaki alanların doğal peyzajının bozulması, sıçramalı bir biçimde çeperde yer seçen kentsel fonksiyonların arasında kalan tarım alanlarının zarar görmesi ve kentsel kullanımlara tahsis edilen tarım alanlarının yok olması, teknik ve sosyal alt yapı maliyetinin çok yüksek olması, düzensiz bir yerleşim deseninin oluşması, toplumsal segregasyona neden olması, arazi spekülasyonuna neden olmasıdır. Bu

konuda yapılan çok sayıdaki araştırma, bu olumsuzlukların topluma olan maliyetlerinin parasal karşılığını hesaplama ayrıntısına dek inmişlerdir (Hughes, 1974, s.2-19, Harvey, Clark, 1965, s.6-7, Johnson, 1974, s.23-30).

Pek çok bilim adamınca bu büyüme biçimi sorgulanırken, bazı bilim adamları da, bu tür büyümenin doğallıkla karşılanması gerektiğini, önlenemez olduğunu, toplumsal maliyetlerin abartıldığını öne sürmektedir. Örneğin, W.A. Fischel, 1982 yılında yayımladığı bir makalesinde, tüm A.B.D. nüfusunun saçaklanma alanındaki konut yoğunluğuyla (ki bu değer 1 birim konut/acre olarak alınmıştır) aynı yoğunluğa sahip olarak yaşayacakları varsayılırsa, tüm A.B.D. topraklarının yalnızca %3'ünün tüketileceğini iddia etmektedir ve bunun abartılmaması gerektiğini belirtmektedir (Fischel, 1982, s.238-249; Harvey, Clark, 1965; Gottmann, Harper, 1967).

Çeperlerde gözlenen saçaklanmalara ilişkin yapılan araştırmaların büyük bir bölümü de, çeperlerde yer alan arazilerin fiyatını oluşturan değişkenlerin belirlenmesi yönünde ve alıcılarla satıcıların oluşan bu yeni piyasa içindeki davranış ve tutumlarının belirlenmesine yöneliktir.

“Çeperlerde gözlenen el değiştirme süreci ve oluşan arazi fiyatı, özel ve kamu sektörünün politikaları ve girişimlerinden doğrudan etkilenmektedir (Rancich,1970)”.

Çeperde bir arazinin fiyatını belirleyen değişkenler; parselin büyüklüğü, kent merkezine uzaklığı, otoyola olan uzaklığı, demiryoluna olan uzaklığı, çeperdeki bir başka kentsel kullanıma olan uzaklığı, bölgeleme ve benzeri politikalarla sınırlandırmaya tabi olup olmaması, vergi değeri, metropoliten alandaki nüfus artışı konut vb. yapımı için oluşan arsa talebinin düzeyi, “gelişebilir” veya “gelişemez” niteliği, toprak kalitesi, eğimi, çevre özellikleri, yakınındaki mevcut servis olanakları, yakınında olumsuz etkiye sahip bir kullanımın olup olmaması olarak belirlenmiştir (Hushak,1975; Ottensman,1977).

“Çeperde oluşan arazi piyasasında yukarıdaki değişkenler dışında, alıcı ve satıcıların özelliklerinin ve gelecekteki koşullarla ilgili olan beklentileri de önemli birer değişkendir (Dunford, Marti, 1985)”.

Arsa spekülasyonu sonucu, mülk sahibi çok büyük kazanım içindeyken, çok yüksek oranda bir sosyal maliyet ödenmektedir. R.W.Archer, 1973 yılında Lexington kentin de yaptığı araştırmada, arsa sahibinin arsasını satmadan bekleterek yılda 129\$ (acre başına) gelir elde ederken, 1360\$ sosyal maliyete neden olduğunu hesaplamıştır (Archer,1973, s.75).

Nedenleri, özellikleri ve sonuçlarıyla son otuz yıldır bilim adamları tarafından yoğun bir biçimde irdelenen "saçaklanma" olgusunun önlenmesi, yönlendirilmesi ve olumsuz etkilerinin azaltılmasına yönelik öneriler geliştirilmiştir. Bu önerilerden bazıları; “tarım topraklarının korunmasına yönelik olarak, rayiç değer üzerinden değil, kullanım değeri üzerinden vergilendirme sisteminin geliştirilmesi (preferential taxation) gerekmektedir (Hansen,Schwartz,1975)”.

Bölgeleme ve büyüme politikalarının daha etkin hale getirilmesi, çeperdeki arazilerin gelecekteki niteliği hakkında alıcı ve satıcılara ayrıntılı bilgi aktarılması ve spekülatif beklentilerin azaltılması, büyümenin etaplandırılması ve bu etaplamaya göre, öncelikle yapılaşması gereken alanların çok yüksek oranda vergilendirilmesi, ileride kamu mülkiyetinde olması gereken donatı alanlarının önceden kamulaştırılması, gelişmesi istenmeyen bölgelere, kamu tarafından alt yapı götürülmemesi gerekmektedir (Clawson, 1962) .

Görüldüğü gibi, gelişmiş ülkelerde metropoliten alanlardaki “çeper” ve çeperlerde yaşanan değişimler pek çok boyutuyla uzun yıllardır incelenmektedir. Az gelişmiş ülkelerde zaman farkıyla ve farklı boyutlarda yaşanmakta olan bu süreç hakkında ise bilgi birikimi sınırlıdır.

2.3. Kentsel Çeper

“Çeper” kavramı ilk kez 1937 yılında T.L.Smith tarafından ortaya atılmış ve “kentten yerleşik/bitişik alanlarının dışındaki yapılanmış alan” olarak tanımlanmıştır. Pryor ise “çeper” alanını, büyümekte olan şehir merkezi ile onun

kırsal hinterlandı arasında kalan alan, bir başka deyişle net olarak tanımlanmış, iki kutup (kır/kent) arasında kalan alan olarak tanımlamıştır (Emiroğlu, 1987, s.47) .

Çeper kavramına daha sonra alt açılımlar getirilmiş ve kademelendirilmiştir, “kentsel çeper” (Urban Fringe) ve “kırsal çeper” (Rural Fringe) olarak yapılan bu ikili ayırıma göre “kentsel çeper” (Urban Fringe), ana kentle ilişki içinde olan, ana kente bitişik yada yakın olan, konut yoğunluğu tüm çeper alanı ortalama yoğunluğundan yüksek olan konut, ticaret, sanayi türü arazi kullanımların ve tarım dışı boş alanların gözlendiği alan olarak tanımlanmakta ve bu alanlarda arazi kullanımında daha hızlı bir dönüşümün ve ana kente düzenli günlük geliş-gidişin gözlendiği belirtilmektedir. “Kırsal çeper”, kentsel çeper alanına bitişik, ortalama konut yoğunluğu tüm çeper alanının ortalama yoğunluğundan düşük olan, daha yüksek oranda tarım alanlarının ve yapılarının gözlendiği, nüfus artışında, arazi kullanım dönüşümünde daha düşük bir hızın gözlendiği alanlar olarak tanımlanmaktadır (Emiroğlu 1987, s.47).

Batılı bilim adamları tarafından, metropoliten kent çeperlerine yönelik olarak yapılmış olan pek çok araştırma, gelişmiş ülke kentleri üzerinde yoğunlaşmıştır. Bu bölümde önce, kısaca gelişmiş ülkelerde metropoliten kentlerin çeperlerine yönelik olarak yapılmış araştırmalar ve sonuçları ele alınacak, daha sonra az gelişmiş ülkelerde çeperlerde gözlenen değişim sürecine ve ülkemiz özelinde yapılmış olan araştırmalara ve bunların sonuçlarına değinilecektir.

Bu oluşum; üretim, idare ve kontrol işlevlerini farklılaştırmış ve rutin idare ile kontrol işlevlerinin birbirinden ayrılmasına neden olmuştur. Rutin idare ve üretim işlevleri yeni teknolojilerden ötürü daha çok alana gereksinim duyarak, diğer işlevlerden ayrılmış ve şehir dışına çıkmıştır. Bazı sanayi kolları uydu kentlere yerleşirken, konutun yerleştiği alt kentler ve özel şehirler oluşmuştur. Sonuç olarak bu ülkelerin metropoliten alanlarında, merkez kente bağımlı konut ve sanayi banliyöleri oluşmuştur. Bu süreci tamamlayan son gelişme ise, üretimdeki büyük örgütlenmelere paralel olarak, konut saçaklanma bölgelerinde, büyük alış-veriş merkezlerinin ortaya çıkmasıdır (Kıray, 1982, s.430).

Az gelişmiş ülkelerdeki metropolitenleşme sürecini ve çeperlerdeki saçaklanma olgusunu bir bütün olarak açıklayan bu süreç şöyle özetlenebilir:

Sanayileşme aşamasına giren ülkelere, gıda ve hammadde ihracatı yapan az gelişmiş ülkelerde, kademeli bir yerleşim düzeni yerine bir tek hakim şehir (primate city) gelişmiş ve çevresindeki yerleşmelerin küçülmesine yol açmıştır. Ulaşım, iletişim ve üretim teknolojilerindeki gelişmeler sonucu, bu hakim şehrin yapısı değişmiş, çevresiyle iki yönlü ilişkiler içine girmiş ve metropoliten. kent niteliği kazanmaya başlamıştır. Bu ülkelerde 1965'lerden sonra oluşmaya başlayan metropoliten alandaki yerleşmelerin niteliğini; sermaye yoğun, ileri teknolojinin yer seçimi, kendi iç dinamizmi ile büyüyen orta çaplı sanayinin yer seçimi ve kırdan kente göçenlerin metropoliten alanda yerleşme biçimleri etkilemektedir (Kıray, 1982, s.430) .

Metropoliten alan oluşumunda, ileri teknolojiye sahip üretim birimleri, merkez kentten uzakta yer seçerken, orta çaplı üretim birimleri merkez kentin hemen dışında yer seçmişlerdir. Kırdan koparak kente gelen ve mevcut arsa ve konut piyasası içinde yer bulamayan kişiler, başlangıçta merkez kentin hemen bitişiğindeki alanlarda konutlarını yaparken, orta çaplı sanayilerin çepere çıkmasıyla, onların çevresinde ve yakınında konut alanlarını oluşturmaya başlamıştır. Başlangıçta birbirine ve merkez kente bitişik olmayan bu alanlar, büyümüş, yayılmış, birleşmiş ve metropoliten kentin büyüme biçimini oluşturmuşlardır (Kıray, 1982, s.430).

Metropoliten alan içinde, merkez kentten uzakta ileri teknolojiye sahip üretim birimlerinin yer seçiminden sonra, bu alanla merkez kent arasında kalan tarımsal araziler ve köyler de değişim sürecine girmişler, ana yol kenarlarında, eski köy yerleşmelerinde veya yakınlarında yeni, düzensiz, farklı ve düşük kaliteli konut ve küçük işyerleri oluşmaya başlamıştır (Kıray, 1982, s.427-439).

Daha büyük yatırımlar ve örgütlenmeler oluştuğunda, çeperde üst orta tabaka konutları, apartmanlar ve site yerleşmeleri saçaklanmalar biçiminde gerçekleşmektedir. Gelişmiş ülkelerle benzer bir süreç izlenmekle beraber,

azgelişmiş ülkelerde metropolitenleşme sürecinin temel farkı, örgütsüz, kalitesiz ve hala çok hızlı bir devinim içinde sürüyor olmasıdır (Kıray, 1982, s.427-439).

Yukarıda özetlenen dönüşüm sürecine paralel bir biçimde, ülkemiz metropoliten alanlarında da çeperlerde dönüşüm ve saçaklanma olgusu yaşanmaktadır. Bu dönüşüm sürecini daha ayrıntılandırmaya ve kavramaya yönelik olarak, 1985 yılından bu yana araştırmalar yoğunlaşmış ve Ankara özelinde saptamalar yapılmıştır. Bu saptamalar şöyle özetlenebilir:

“1970 yılına dek kent, mevcut yerleşim lekesinin büyümesi şeklinde gelişirken, 1985 yılında, çeperlerde konut kooperatifleri,müteahhit şirketler ve devlet eliyle gerçekleştirilen toplu konut alanları yer almaktadır (Büyükaltıntaş, 1985, s.45)”.

“Çeperlerde yer alan kırsal yerleşmelerde, kentsel nitelikli yapılar yapılmaktadır (Büyükaltıntaş, 1985, s.45)”.

Çeperlerdeki kırsal yapının dönüşümü, var olan kapitalin yapısının değişmesiyle başlar ve Ankara'da devlet kapitalinin; lojman politikasıyla, resmi kurumların çepere çıkmasıyla ve sağlanan toplu taşıma olanaklarıyla, çeperdeki dönüşüme etkisi büyük olmuştur (Emiroğlu, 1987, s.56).

Özel kapital aktarımıyla gerçekleştirilen OR-AN, ME-SA, OYAK vb. toplu konut girişimleri, çeperde yer seçen, yüksek yoğunluklu ve orta gelirlilere yönelik toplu konut girişimleridir (Büyükaltıntaş, 1985; Emiroğlu, 1987).

Kentsel çeperde yer alan kırsal yerleşmelerin ve köylerin geçirdiği dönüşüm şöyle özetlenebilir; tarımsal arazi kentsel arsaya dönüşür, toprak küçük parçalara ayrılır ve arazi spekülasyonu yükündür. Böylece tarımsal üretim yok olmaya başlar ve bu köyler, kente göçen nüfusun ilk tercih ettiği alanlar haline gelir. Merkez kente gidiş-geliş yüzdesi yüksektir ve tarım dışı sektörlerde çalışanların oranı artar. Konutlarda da "kiracılık" görülmeye başlar(Işık, 1988, s.35).

Kırsal çeperde yer alan yerleşmelerin /köylerin etkilenme düzeyleri ve biçimleri ise şöyle özetlenebilir; merkez kentle ilişki olmasına karşın çok yoğun değildir ve arazi piyasası hareketli olmayıp, arazi fiyatlarında fazla değişme yoktur ve toprak

satma eğilimi düşüktür. Köylerdeki tarımsal işletmelerde geleneksel üretim biçimi baskındır ve tarım dışı sektörlerde çalışanların oranı düşüktür (O.D.T.Ü.,1985; Işık, 1988).

Araştırmaların bir bölümünde kentsel çeper ve kırsal çeperin arasında kalan alanlar "kırsal-kentsel çeper" olarak tanımlanmıştır. Bu alanda yer alan köylerde ise dönüşümün yeni başladığı, kente yönelik tarımsal üretimin yoğunlaştığı, ancak arsa piyasasının henüz hareketli bir nitelik kazanmadığı saptanmıştır.

Üretilen bu bilgiler ışığında ülkemiz metropoliten alanlarında, çeperlerde özellikle de bu çalışmanın asıl konusu olan kentsel çeperlerde yer alan köylerdeki dönüşüm süreci hakkında belli bir düzeyde fikir sahibi olmak mümkün olmuştur. Şöyle ki, kentsel çeperlerde yer alan alanlarda/köylerde hızla bir dönüşüm yaşanmaktadır. Bu dönüşüm, köyün tarımsal üretim yapısında, mekansal yapısında, sosyal yapısında, arazi sahipliğinin dağılımında ve arsa piyasasının oluşumundadır. Bu dönüşümü, merkez kente daha yakın olan yerleşimlerde daha yoğun bir biçimde yaşanmaktadır.

3. BÖLÜM

TÜRKİYE’DE YAŞANAN KENTSEL BÜYÜME SÜREÇLERİ / KENTLEŞME PRATİĞİ VE BU SÜREÇ DOĞRULTUSUNDA GELİŞTİRİLEN KENTSEL ARSA POLİTİKALARI

Çalışmanın bundan önceki bölümlerinde büyüme, saçaklanma ve çeperlerde gözlenen değişim süreci ana hatlarıyla tanımlanmış ve ülkemiz özelinde oluşturulan bilgi birikimi aktarılmıştır.

Söz konusu olan değişim süreci ve ilişkiler bütünü ise, ülkemizde metropolitenleşme sürecinde benimsenen planlama ve kentsel arsa politikalarından doğrudan etkilenecek olgulardır. Bu bölümde 2. Dünya Savaşı’ndan sonra ülkemizde yaşanan kentsel büyüme süreçleri / kentleşme pratiği ve bu süreç doğrultusunda geliştirilen kentsel arsa politikaları irdelenecektir. 1950’li yıllardan günümüze kadar olan bir zaman dilimini içeren bu dönemde Türkiye, çok önemli sosyo-ekonomik değişimler yaşamıştır. 2. Dünya Savaşı sonuna dek yavaş bir biçimde süregelen ülkemizdeki kentleşme süreci, savaştan sonra tüm ülke bütününde birden artmıştır. 1961 yılında yaşanan siyasi değişiklik ve beraberinde oluşan yeni anayasa ve planlı kalkınma dönemine geçiş bir başka dönüm noktası olmuştur.

Bir diğer dönüm noktası olan dönem ise 1980 sonrasında yaşanmaya başlanan ve kısaca liberal dönem olarak adlandırılan dönemdir. Bu değişim bahsettiğimiz dönüm noktalarını baz alacak şekilde; 1950-1980 yılları arasındaki dönem ve 1980-2005 yılları arasındaki dönem ayırımında anlatılacaktır. Dönemler bazında ayrıntılı biçimde anlatılmadan önce ülkemizde yaşanan kentleşme sürecine kısaca değinecek olursak 1950 yılından sonra yaşanan endüstrileşme ve tarımda mekanizasyon sonucu kırsal alandan kente önemli oranda göç başlamıştır. Bu göç olayından önce kentler merkez kentten ibaret durumdadır. Kentleşme hızı bir anda bu derece artınca, kentsel arsa fiyatı da dar ve orta gelirlilerin bir arsa üzerinde tek bir konut yapabilmesi için çok artmıştır. Bunun sonucunda da kente göçle gelenlerin merkez kentin etrafında oluşturdukları gecekondu kuşakları baş göstermiştir. Bireysel konut üretemeyecek

olanlar için ise yap-sat türü konut sunum biçimi geliştirilmiştir. Bu tür yapılaşma merkez kentle gecekondu kuşakları arasında yer almıştır.

1980 yılından sonra ise devletin verdiği destekle güçlenen toplu konutlar merkez etrafındaki gecekondu kuşaklarının da dışına sıçrayarak, buralarda yeni yaşam alanları oluşturuyorlar. Gecekondu ve yap-satlar da zaman zaman bunların arasındaki boşluklardan sızarak yayılmaya devam ediyor.

Aşağıda, bu dönemler ayırımında ülkemizde yaşanan kentsel büyüme süreçleri / kentleşme pratiği ve bu süreç doğrultusunda geliştirilen kentsel arsa politikaları kısaca ele alınacaktır.

3.1. 1950 - 1980 Yılları Arasında Yaşanan Kentsel Büyüme Süreçleri /

Kentleşme Pratiği ve Bu Süreç Doğrultusunda Geliştirilen Kentsel Arsa Politikaları

1945’lerde başlayan çok partili dönem, Türkiye’nin politik yapısında önemli bir dönüm noktasıdır. Kırsal kökenli bir hükümet iktidar olmuştur ve ekonomide “tarıma dayalı” kalkınma yaklaşımı güçlenmiştir. Bu yaklaşım doğrultusunda 3 temel karar gündeme gelmiştir.

Bunlar; tarıma mekanizasyonun sokulması, tarıma yönelik finansman mekanizmasının işletilmesi ve tarımsal ürünün fiyat politikalarıyla desteklenmesidir.

Bu kararlar doğrultusunda; traktör sayısının 1936-1955 yılları arasındaki dönemde 961’den 40000’lere çıktığını, Ziraat Bankası kurularak artan kredi talebinin karşılanmaya çalışıldığını ve üretilen ürünler için önemli fiyat artışları sağlandığını görmekteyiz (Tekeli, 1977, s.93).

Tüm bu girişimler tarım ürünlerinin üretiminde önemli bir artışı sağlamış ama bu artışı ekilebilir, toprakları sonuna kadar kullanarak hatta hazine, mera ve orman arazilerine de sıçrayarak olmuştur. Diğer yandan mekanizasyon ve sübvansiyon olanaklarından yararlanan çiftçi sayısı ise çok azdır. Bunun sonucunda da az sayıda toprak sahibi köylü tarım işçisine dönüşürken diğer bir kısım, farklı beklentilerle kentlere göç etme kararını vermiştir (Altınçekiç, 1987, s.36).

“İkinci Dünya Savaşı sonrasında Türkiye, tarımsal yapısında bir dönüşüm yaşamış ve ülke bütününde çok hızlı kentleşme sürecine girilmiştir. Devralınan kurumsal yapı, yılda %6 gibi bir büyüme oranıyla büyüyen ülke kentlerinin sorunlarını çözme potansiyeline sahip değildir (Tekeli, 1982, s.330)”.

“Hızla kente gelen nüfusun konut sorunu çözülmemiş ve 1950-60 yılları arasında, ülkedeki gecekondu sayısı 82.000 birime ulaşmıştır (Keleş, 1978, s.188)”. Büyük kentlerin yerleşik alanlarının hemen dışında çoğunlukla kamu arazileri üzerinde veya başka kişilere ait araziler üzerine yapılan gecekondu olgusu yerel yönetimlerce denetlenemez boyutlara varmıştır. Kent topraklarında spekülasyon artmıştır.

Bu sorunların çözümüne yönelik olarak kurumsal yapıda değişiklikler gündeme gelmiştir. 1948 yılında çıkarılan iki yasa, arsa spekülasyonunu önlemeye yönelik hükümler içermesi açısından önemlidir. Bu yasalar, 5218 ve 5228 sayılı yasalardır. Yerel yönetimler tarafından, belli koşullara sahip olan kişilere dağıtılacak olan arsalar üzerinde, gösterilecek tip plana göre, iki yıl içinde yapının tamamlanması zorunluluğu getirilmiştir. Ancak bu yasaların başarıyla uygulandığı tek yer Ankara olmuştur (Yavuz, 1980, s.531).

1956 yılında da 6830 Sayılı İstimlak Kanunu, kamunun kentsel arsa sağlamadaki sorunlarını çözmek amacıyla çıkarılmıştır.

“1957 yılında 6785 Sayılı İmar Yasası yürürlüğe girmiş, bir yıl sonra da İmar ve İskan Bakanlığı kurulmuştur. 1959 yılında, belediyelere gerekli kentsel toprağı, varolan hazine mülkiyetinden bedelsiz sağlayabilmeleri amacıyla 7367 Sayılı Yasa çıkarılmıştır (Türkoğlu, 1988, s.38)”.

6785 Sayılı Yasa, özde planlama yetkilerini merkezi yönetimde tutan bir yasadır. Ancak gerek imara açılacak alanlarda, gerekli olan ortak kullanım alanlarının %25 oranında bedelsiz terkinin öngörmesi ve 48. maddesi ile boş duran ve yapı yapmaya uygun parsellerde, mal sahibini inşaat yapmaya zorlayıcı hükümler içermesi açısından gerekse de düzenli gelişmeyi sağlamak adına “mülkiyet” olgusuna sınırlamalar getiren pek çok yeni maddeyi içermesi açısından ilerici bir

özellik taşımaktadır. Ancak bu maddelerin pek çoğu uygulanamamıştır (Yavuz, 1980, s.531; Türkoğlu, 1988, s.38).

Yine bu dönemde çıkarılan ve o yıllarda kırsal toprakla doğrudan ilişkili, kentsel toprakla ilişkisiz olduğu halde günümüzde metropoliten alanlarda uygulama sonuçlarını gördüğümüz bir başka yasa gündeme gelmiştir. Bu yasa 1945 yılında çıkarılan, 4753 Sayılı Çiftçiyi Topraklandırma Yasasıdır.

Özetle, yaklaşık bu dönemde gerek planlama gerekse de kentsel arsaya yönelik olarak çok yeni yasal çerçeveler oluşturulmuşsa da, başarılı uygulama sonuçları elde edilememiştir.

1950-60 yılları arasında yaşanan sorunlar, artan dış borçlar ve kalkınmanın bir plan kapsamında gerçekleşmesi gerektiği yolundaki iç ve dış kaynaklı görüşler sonucunda, 1960 yılında 91 Sayılı Yasayla Devlet Planlama Teşkilatı kurulmuş ve 1963 yılından başlayarak beşer yıllık kalkınma planları oluşturulmuştur. Bu dönemde büyük şehirlerimiz metropolitenleşmeye başlamış, gecekondulaşma, bu dönemi içine alan yirmi yılda üç kat artmış ve 1978 yılı verileriyle ülke bütününde 240.000 birime ulaşmıştır (Keleş, 1978, s.188).

Bu dönemde planlamaya yönelik olarak belirlenen en önemli politika, giderek metropolitenleşmeye başlayan kentlerimizin, daha kapsamlı bir bütünlük içinde ve farklı bir örgütlenme ile planlanması gerekliliğinin ortaya konmasıdır. 1965 yılında 6/4970 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Ankara, İstanbul ve İzmir’de “Nazım Plan Büroları” kurulmasına karar verilmiş, ancak bu büroların fiilen çalışmaya başlaması, iki üç yılı almıştır. Büroların çalışmaya başlamasıyla “metropoliten alan” ve “mücavir alan” tanımlamaları yapılmış ve bu bütünlük içinde planlama çalışmaları yürütülmüştür.

Ancak, fiziki planlama çalışmaları, merkezi yönetime bağlı olan bu planlama bürolarınca, metropoliten alan bütünlüğü içinde yapılırken, gerek mücavir alan sınırları içinde, gerekse de metropoliten alan sınırları içinde, 1580 Sayılı yasaya dayanarak çok sayıda bağımsız belediye oluşmaya başlamış ve bu yerel yönetim birimleri arasında koordinasyon sağlamak sorun olmuştur. Belediye sınırları

içindeki/dışındaki gelişmeler yeterince denetlenememiştir. Hisseli satışlar ve planlama ilkelerine uymayan parselasyonlar bu dönemde hızla gerçekleşmiştir (Yavuz, 1980, s.80-88).

Metropolitan kentlere yönelik olarak, planlama kurumunda böyle bir değişim yaşanırken, kentsel arsa politikasını etkileyen üç yasa yine bu dönemde çıkarılmıştır. Bunlar 1965 yılında çıkarılan, Kat Mülkiyeti Yasası, 1966 yılında çıkarılan 775 Sayılı Gecekondu Yasası ve 1969 yılında çıkarılan 1164 Sayılı Arsa Ofisi Yasası'dır. Arsalardaki fiyat artışını önlemek, konut, sanayi ve turizm bölgeleri için arsa sağlamak amacıyla kurulan Arsa Ofisi, elde ettiği toprakları çoğunlukla özel sektöre aktarmış ve amacını gerçekleştirememiştir (Yavuz, 1980, s.44) .

775 Sayılı Gecekondu Yasası kapsamında ise, "gecekondu önleme" yalnızca arsa dağıtma aşamasında kalmıştır.

1972 yılında, 6785 Sayılı Yasaya 1605 Sayılı Yasayla ilave yapılmış, belediye ve mücavir alan sınırları dışındaki uygulamalar da yasa kapsamına alınmıştır. 1975 yılında çıkarılan yönetmelikle, belediye ve mücavir alan sınırları dışında yer alan köylerdeki imar uygulamalarını denetlemek üzere köy yerleşik alanın tanımı yapılmış ve bu alanda yapılacak ifraz ve yapılanma koşulları belirtilmiştir. Kırsal alandaki yapılanmaları da denetlemek amacıyla çıkarılan yönetmelik, özellikle hızlı gelişme potansiyeli olan ve denize kıyısı olan köylerde yüzlerce hektarlık köy yerleşik alanlarının belirlenmesine ve bu alanlar içinde, çok sayıda, birbiriyle uyumsuz, spekülatif beklentilere açık ifraz işlemlerinin gerçekleşmesine yol açmıştır (Eke, 1985, s.149).

1978 yılında, kamuoyunda "19 Şubat Yönetmeliği" olarak bilinen, "İmar ve Yol İstikamet Planları bulunmayan Beldelerde Uygulanacak İmar Yönetmeliği" onaylanmıştır. Bu yönetmelikle, belediye ve mücavir alan sınırları içinde, planı bulunmayan ve "yerleşik alan" olarak belirlenen alan içinde yapılacak ifraz ve yapılanma koşulları belirtilmektedir. Bu dönemde metropolitan kentlerin çeperlerindeki gelişmeyi etkileyebilecek nitelikte olan son yasal düzenleme ise, 1979 yılında gerçekleştirilmiştir. 7/17491 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile

15.6.1979 tarihinde ilan edilen Yeni Kentsel Yerleşim Alanlarının oluşturulmasına ve planlanmasına ilişkin olarak yapılan bu yasal düzenleme, metropoliten kent çeperlerindeki, kırsal alanlarda düzensiz gelişmeyi önlemek ve konut sorununun çözümüne katkıda bulunabilmek amacıyla gerçekleştirilmiştir (Eke, 1985, s.151).

Özetle, 30 yıllık bir süreyi kapsayan bu dönemde, gerek planlama kurumunu, gerekse de kentsel arsa politikalarını etkileyecek olan önemli yasal düzenlemeler yapılmıştır. Ancak, bu dönemin ilk yarısını oluşturan 1960-70 yılları arasında çıkarılan Kat Mülkiyeti, Gecekondu ve Arsa Ofisi Yasaları, uygulamada kentsel arsa sorununun çözümüne yönelik olarak beklenen sonuçları verememiştir. Yine ilk on yılda oluşturulmaları hakkında yasal düzenleme yapılan, Nazım Plan Büroları ancak 1968-69 yılından sonra fiilen çalışmaya başlayabilmişlerdir. Bu dönemin ikinci yarısını oluşturan 1970-80 yılları arasında ise, metropoliten kent çeperlerindeki (ve tüm) kırsal yerleşmelerin fiziki gelişimini doğrudan etkileyen yasal düzenlemeler yapılmıştır.

Yapılan bu düzenlemelerle, mücavir alan içinde ve dışında yer alan ve planı bulunmayan tüm beldelerde, yönetmeliğe göre ifraz işlemleri ve yapılaşma artık gerçekleştirilebilecektir. Belediye ve mücavir alan sınırları dışında olan köylerin de, yerleşik alanlarında, yine yönetmelik koşullarınca ifraz yapılmasına ve yapılaşmaya olanak tanınmıştır. Yürürlükte kaldıkları süre içinde bu iki yönetmelik de metropoliten alanlar içinde ve dışında sıklıkla uygulanmışlar ve bu uygulama sonucu oluşturulan küçük, donatı alanları içermeyen, birbiriyle ilişkilendirilmemiş parselasyonlar, fiziki planlama kararlarının oluşturulması ve uygulanmasında sorun yaratmışlardır.

1970'li yıllar, bir yandan ülkemizde yeni belediyeçilik anlayışının gündeme geldiği ve bu anlayışla, özellikle metropoliten kentlerde belediyelerin öncülüğünde toplu konut girişimlerinin gerçekleştirilmeye başladığı yıllardır. Bu girişimler, çoğunlukla kent çeperlerinde gerçekleştirilmiştir. Doğaldır ki, bu gelişmeler de çevrelerindeki, alanları ve yerleşmeleri etkileyeceklerdir.

3.2. 1980 - 2005 Yılları Arasında Yaşanan Kentsel Büyüme Süreçleri / Kentleşme Pratiği ve Bu Süreç Doğrultusunda Geliştirilen Kentsel Arsa Politikaları

1980'li yıllara girerken, metropoliten nitelikli pek çok büyük kentimizde, mücavir alan sınırları içinde, merkez kent belediyesi sınırları dışında, çok sayıda bağımsız belde belediyesi, bu belde belediyeleri dışında da, tüm kentsel gelişmelerden etkilenen çok sayıda köy yer almaktadır. Mücavir alan sınırları içinde yer alan bu belediyeler, Nazım Plan Bürolarının sınırlı bir biçimde oluşturabildikleri koordinasyon ortamında, kendi fiziki planlama ve uygulama çalışmalarını kendi sınırları içinde (merkezi yönetimin denetimiyle) yürütmektedirler. Mücavir alan sınırları içinde ve merkez kent belediye sınırları dışında yer alan ve kısaca "çevre belediyeler" olarak adlandırılan bu belediyeler, çoğu kez merkez belediyelerden daha büyük bir nüfus artış hızıyla büyümektedirler (Özdemir, 1983, s.79).

Ülke bütününde yaşanan 12 Eylül 1980 tarihindeki yönetim değişikliğinin ardından, 1.12.1980 tarihinde, 34 sayılı Milli Güvenlik Konseyi kararıyla tüm büyük kentlerdeki belediye sınırları değiştirilmiş, mücavir alan sınırları içinde yer alan pek çok belde belediyesi ve bazı köyler, tek bir "metropoliten belediye sınırı" içine dahil edilmişlerdir. Bu uygulamayla ilgili 2561 Sayılı Yasa 8.12.1981 tarihinde resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. 3030 Sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkındaki Yasa yürürlüğe girinceye dek süren bu yeni kent yönetim biçiminde, Nazım Plan Büroları yine Metropoliten Alan bütünlüğünde, fiziki planlamadan sorumlu ve merkeze bağlı birimler olarak varlıklarını sürdürmüşlerdir.

1980'li yıllar, ülke bütününde gerek planlama kurumunda ve gerekse de benimsenen kentsel arsa politikalarında ve kamuya ait arazilerin kullanılmasına yönelik olarak oluşturulan politikalarda, büyük değişimlerin yaşandığı yıllar olmuştur. Kuşkusuz bu değişimler, daha üst ölçekte yapılan sosyal, ekonomik ve politik seçimlerin, planlama kurumuna olan yansımalarıdır.

12.3.1982 tarihinde kabul edilen 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Yasası'nı, bir yıl sonra çıkarılan "Kamu Arazilerinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik" (28.4.1983 gün ve 8031 Sayılı Resmi Gazete) izlemiştir. Aynı yıl 2805

Sayı 1 “İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Yasasının Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Yasa”, 16.3.1983 tarihinde çıkarılmıştır (24.2.1984 tarihinde bu yasa da değişiklik yapan 2981 Sayılı Yasa ve 7.6.1986 tarihinde de 3290 Sayılı Yasa ile de yeni değişiklikler yapan yasalar kabul edilmiştir).

Gerek turizm tesislerine, kamu arazilerinin tahsis edilmesini olanaklı kılan Teşvik Yasası ve Yönetmelik, gerekse de kamu arazileri üzerinde yapılmış yapıların affını, bu arazilerin yapı sahibi kişilere satışını ve daha sonra bu araziler üzerinde planlama ilkelerinden ödünler verilerek yoğun yapılaşmayı öngören ıslah imar planlarının yapılmasını olanaklı kılan ve kısaca Af Yasaları olarak adlandırılan yasalar, haklı olarak bilim adamlarınca sorgulanmış ve büyük ölçüde olumsuzlanmıştır (Keleş, 1992, s.2).

Özellikle af yasaları metropoliten kentin çeperlerinde, işgal edilmiş olan kamu arazilerinin işgal eden kişilere satışı boyutunu içeriyor olması nedeniyle önemlidir. Çeperlerde yer alan kamu arazilerinin özel mülkiyete tümüyle devri demek olan bu uygulama ile, doğaldır ki kentin geleceğine yönelik büyük fırsatlar baştan kaçırılmaktadır.

Bu dönemde yapılan önemli bir başka değişiklik yine 1984 yılında gündeme gelmiştir. 23.03.1984 tarihinde, 95 Sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararname çıkarılmış, buna göre metropoliten kentlerin mücavir alan sınırları içinde yer alan çok sayıdaki belde belediyeleri birleştirilerek, ilçe belediyeleri haline gelmiş ve anakent belediyelerine bağlanmışlardır (9.7.1984 tarihinde, 3030 Sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun Resmi Gazetede yayımlanmıştır).

Metropoliten kent yönetiminde, önemli bir değişiklik olan bu uygulamanın hemen ardından, 9.5.1985 tarihinde 3194 Sayılı İmar Yasası onaylanmış ve fiziki planlama yapma, onama, uygulama ve denetleme yetkileri yerel yönetimlere devredilmiştir (Bölge Planlarının yapımı yetkisi Devlet Planlama Teşkilatına verilmiştir) .

Yeni İmar Yasası pek çok boyutuyla metropoliten kentler ve çeperlerini ilgilendirmektedir. Yasa ile, yaklaşık onbeş yıl boyunca metropoliten alan bütünlüğü içinde planlama çalışmalarını yürüten Nazım Plan Büroları kapatılmış ve “metropoliten alan” kavramı, planlama çalışmalarından fiilen çıkarılmıştır. Çünkü, Büyükşehir Belediyelerinin yetkileri, mücavir alanlarla sınırlıdır. Oysa, mücavir alan sınırları, metropoliten alanların çok küçük bir bölümünü içermektedirler. Günümüze kadar, büyükşehir belediyeleri mücavir alan sınırları dışında var olan diğer yerleşmelerin planlama çalışmaları tümüyle bağımsız ve ilişkisiz olarak yürütülmekteydi. Kuşkusuz çok yoğun ilişkiler bütünlüğü içinde yer alan bu yerleşmelerin böyle parçacı bir yaklaşımla planlanması birçok probleme yol açmıştır.

Yeni yasanın gerek kent çeperlerinde gerekse de diğer alanlarda, oluşmuş ve oluşmakta olan mülkiyet örüntüsünü ve el değiştirme süreçlerini doğrudan etkileyen bir başka önemli boyutu ise, hisseli arsa satışlarını yasaklamış olması boyutudur. Böyle bir satış biçiminin ortadan kaldırılması, oluşturulacak plan kararlarının kolaylıkla yaşama geçirilebilmesinde bir olanak yaratıyor olması nedeniyle olumludur. Ancak hisseli arsa satışının olduğu piyasada, kendi konutunu yapmak amacıyla, küçük parsel talebi olan kişilerin bu gereksinimleri zamanında karşılanmazsa, yasa dışı satış işlemlerinin gündeme gelmesi söz konusu olabilir.

3194 Sayılı Yasanın kentsel arsa politikasına yönelik olarak getirdiği bir başka değişiklik, imara açılacak alanlarda, kadastral parsellerin en çok %35'i kadar olan arazinin, düzenleme ortaklık payı olarak, kamuya bedelsiz terkini sağlıyor olmasıdır. Aslında, burada yeni olan orandır. Çünkü bedelsiz terk olgusu, Yapı ve Yollar Kanunundan bugüne dek var olan tüm imar yasalarında da daha düşük terk oranlarıyla yer almaktadır. Yeni yasada benimsenen %35'lik terk oranı, aslında günümüz kentsel yoğunluklarında, mekanda ayrılması gereken ortak kullanım alanları büyüklüğüne göre oldukça yetersizdir. İmar planlarıyla oluşturulan yoğunluk kararları göz önüne alınarak, bir başka deyişle üçüncü boyutu göz önüne alarak, bedelsiz terk oranlarının belirlenmesi gerekmektedir.

Yeni yasanın metropoliten alan içinde ve kent çeperlerinde yer alan köylerle ilgili olarak getirdiği bir değişiklik de, büyükşehir belediyelerinin mücavir alan içinde veya dışında olsun tüm planı bulunmayan yerleşmelerde ve köylerde yönetmelik

hükümlerine göre ifraza ve yapılanmaya izin veriyor olmasıdır. Söz konusu yönetmelik Belediye ve Mücavir Alan Sınırları içinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliğidir. Doğaldır ki büyükşehir belediyeleri mücavir alan sınırları içinde yer alan köylerde ve beldelerde bir plana dayanmadan, yapılabilecek uygulamalar ileride anakentin gelişiminde, büyümesinde sorunlar yaratabilir.

1980'li yıllar, kamu arazilerinin kullanımına yönelik olarak farklı ve sorgulanabilecek boyutu fazla olan politikaların üretildiği yıllar olmuştur. 1989 yılında da kamu arazileri arsa ve konut sertifikalarıyla satışa çıkarılmıştır.

15.10.1989 tarihinde, 20313 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak Konut Sertifikaları Uygulama Yönetmeliği yürürlüğe girmiş ve ülke genelinde, Adana, Ankara, Bursa, Eskişehir, Gaziantep, İstanbul, İzmir ve Konya şehirlerinde yaklaşık olarak 2846 hektar hazine arazisinin, 140.000 adet arsa sertifikası karşılığı olarak T.C.Ziraat Bankası şubelerinden, 25.10.1989 tarihinde satışa çıkarılacağı, kamu oyuna gazete ilanlarıyla duyurulmuştur.

“Bilim adamlarınca, yerel yönetimlerce ve meslek odalarınca, haklı bir biçimde büyük bir tepki gören bu düzenleme, beklenen ilgiyi görmemiş ve geniş kapsamlı uygulama boyutu olmamıştır (Keskinok, 1989, s.29)”.

Ancak 1980'li yıllarda başlayan "Özelleştirme" politikaları paralelinde üretilmekte olan kamu arazilerine yönelik bu politikalar, 1990'lara gelindiğinde çok daha kesin bir biçimde sürekliliğini korumuşlardır. Maliye Bakanlığı'ndan defterdarlıklara gönderilen genelgelere dayanarak, milli emlak müdürlükleri, 1990 yılından bu güne dek, gazete ilanlarıyla hazine arazilerini satışa çıkarmaktadırlar. “Bu dönemdeki hükümet ise, kamu arazilerinin satışını programına almış ve bu operasyonla elde edilecek yaklaşık 200 trilyon T.L. gelire, kamu açıklarını kapatmayı düşünmüştür (Keskinok, 1989, s.29)”.

Benimsenen bu politika paralelinde çok yeni bir değişiklik gündeme gelmiş, 15 Eylül 1993 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan kanun hükmünde kararname ile, kamu arazilerine ilişkin planlama ve uygulama yetkisi büyükşehir belediyelerinden

alınarak, Arsa Ofisi'ne devredilmiştir. Yeni uygulamayla Arsa Ofisi, Hazine'ye ve katma bütçeli kuruluşlarla, KİT'lerin mülkiyetindeki taşınmaz malların belli büyüklükte olanlarının imar planlarını yapmaya ve yaptırmaya, mevcut planlarda değişiklik hazırlamaya da yetkili olacaktır (15 Eylül 1993 gün ve 21699 sayılı Resmi Gazete) .

Uzun dönemli kentsel arsa gereksinimini ve kamu mülkiyetinde olması gereken teknik-sosyal alt yapı alanı gereksinimini ve bu gereksinimin nasıl karşılanacağına ilişkin, dikkatli ve bütünlük içinde olan programlar oluşturmadan, mevcut kamu arazisi stoklarını tüketmek, kentlerin geleceğini ipotek altına alma riskini taşımaktadır. Ülkemizde satılan kamu arazilerinin, yeniden çok fazla bedel ödeyerek kamulaştırılmalarına ilişkin örnek çoktur.

Büyük bir bölümü kent çeperlerinde yer alan kamu arazilerinin, yukarıda özetlenen politikalar doğrultusunda kullanılması ise, kent çeperlerinde her boyutta yaşanan dönüşümü doğrudan etkileyecektir.

10.07.2004 tarihinde 3030 sayılı Büyükşehir Belediyeleri'nin Yönetimi Hakkında Kanun değiştirilerek 5216 Sayılı Büyük Şehir Belediyesi Kanunu'na dönüştürülmüştür.

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nda 3030 sayılı Kanunun 5 inci maddesi şu şekilde değiştirilmiştir; nüfusu 5.000.000'dan fazla veya valilik binası merkez kabul edilerek il merkezinin en uzak ilçelerin belediye sınırına kuş uçuşu 50 kilometreden az mesafesi olan büyük şehirlerde il mülki sınırı; valilik binası merkez kabul edilmek üzere, nüfusu 2.000.000'dan 5.000.000'a kadar olan Büyükşehirlerde 50 kilometre yarıçaplı, nüfusu 1.000.000'dan 2.000.000'a kadar olan Büyükşehirlerde 30 kilometre yarıçaplı, nüfusu 1.000.000'dan aşağı olan Büyükşehirlerde 25 kilometre yarıçaplı dairesel alan içinde kalan ve il sınırları içinde kalan ve il sınırları içinde bulunan alanlar Büyükşehir belediye sınırlarıdır.

Nüfus baz alınarak 25, 30 ve 50 kilometrelik yarıçaplı dairesel alan içinde kalan ve il sınırları içinde bulunan alanların Büyükşehir belediye sınırını belirlemesi nüfusu birbirine yakın olan Büyükşehirlerin homojen olduğunu kabul ettiğimiz

anlamını taşır. Oysa her şehrin kendine özgü doğal, idari, topoğrafik sınırlayıcıları vardır. Bu durumda kuş uçuşu ve bu sınırlayıcıları göz ardı eden bu mesafe anlamsız bir hal alır. Bu sınır her ilin kendi doğal, idari, topoğrafik sınırlayıcıları baz alınarak ile özgü bir sınır olarak tespit edilmelidir.

Valilik binasının merkez kabul edilecek olması da yeni spekülasyonlara açıktır. Bu binanın konumu değişebilir yada bu durumu kendi çıkarına çevirmek isteyen aktörler tarafından bu durum olumsuz bir gelişime doğru götürülebilir.

Ancak bu değişiklikle kent çeperlerinde bulunan belde belediyelerinin kendi planlarını kendilerinin onayladığı döneme bir son verilmiştir. Bu yerel belediyelerin birçoğu bu yetkilerini kötüye kullanmışlardır. Kent çeperlerinde yer alan doğal ve kültürel varlıklar, bu belediyelerin yaptığı; tüm planlama ilkelerinden uzak, tamamen çarpık gelişime açık ve çıkar çevrelerinin isteği, çıkarı doğrultusunda yapılmış planlar sayesinde talan olmuştur. Kent çeperlerinde yapılan planların çoğu o yerleşmenin ihtiyacından çok daha fazla, büyük boyuttadır. Her bir planda mevcut yerleşme lekesinden çok daha büyük gelişme alanı ve sanayi alanı planlanmıştır. Belki Büyükşehir Belediyelerinin denetimlerinde de usulsüzlükler yaşanacaktır. Ama en azından diğer belediyeler plan yaparken bileceklerdir ki yaptıkları plan bir kurumun daha denetiminden geçecektir.

4.3.2005 tarihinde 5302 sayılı “İl Özel İdaresi Kanunu” 25475 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girdi. Bu kanun ile İl Özel İdaresi'nin görev alanı il sınırlarını kapsıyor.

Kanunun “İl Özel İdaresinin görev ve sorumlulukları” başlıklı 6. maddesinde; İl Özel İdaresi ilin çevre düzeni planını yapmakla görevli ve yetkili kılınıyor. İl Çevre Düzeni Planı; valinin koordinasyonunda, Büyükşehirlerde Büyükşehir belediyeleri, diğer illerde il belediyesi ve il özel idaresi ile birlikte yapılacak ve il çevre düzeni planı belediye meclisi ile il genel meclisi tarafından onaylanacak.

Daha önce Çevre ve Orman Bakanlığı'nda olan il çevre düzeni planı yapma yetkisi İl özel İdaresi'ne geçmiştir. Ancak büyükşehir belediyelerinin ve il belediyelerinin bu planın yapımında katkıda bulunacak olması merkez kentte ve

eperde yapılacak bir müdahalenin tek kurumun yetkisinde olması yerine katılımcı bir müdahalenin gerçekleştirileceği anlamına gelmektedir. Buda katılımcılık ilkesinin gerçekleştirilmesi anlamında alınmış olumlu bir karar sayılabilir.

4. BÖLÜM

ÖRNEK OLARAK SEÇİLEN ALANIN FİZİKSEL VERİLERİ VE BU ALANDA İZMİR KENTİ'NİN ETKİSİYLE YAŞANAN DEĞİŞİM SÜRECİNİN İRDELENMESİ

Bu çalışmanın yanıtını aradığı sorular, çalışmanın amacı bölümünde aktarılmıştı. En genel haliyle bu soru; temel makroformu yağ lekeli biçiminde olan ve saçaklanarak büyüyen bir kentin çeperinde oluşan/meydana gelen yeni mekansal gelişmelerin nasıl gerçekleştiği, bu gelişmelerin yarattığı dönüşüm ve değişim sürecinin nasıl yaşandığı sorusudur.

Araştırmanın çıkış noktasını oluşturan hipotez; metropoliten kentin kendi büyüme süreci (saçaklanarak büyüme) içerisinde, çeperlerinde yer alan alanlarda ve yerleşimlerde zaman içinde yapısal dönüşümler yarattığıdır. Bu dönüşümler; sosyal, ekonomik ve mekansal yapı dönüşümleridir.

Bu bölümde ilk olarak çalışma alanını barındıran kent olan İzmir'in kentsel büyüme hikayesine ve yaşadığı değişim sürecine değinilmiştir. Daha sonra İzmir Kuzey Gelişme Aksı'nın büyüme hikayesi ve yaşadığı değişim süreci aktarılmıştır. Bir diğer başlık altında çalışma alanının fiziksel ve doğal verileri analiz edilmiştir ve bu analizler sonucu elde edilen bilgi dökülmüştür.

Böylece bu bölümde geliştirilen temel hipotezin çalışma alanı özelinde sınanmış olacağı düşünülmektedir.

4.1. İzmir'in Kentsel Büyüme Süreci / Kentleşme Pratiği ve Yaşadığı Değişim Süreci

Türkiye'nin metropol kentlerinden olan ve küreselleşme gerçeğinden etkilenen İzmir kenti için saçaklanma süreci, ülke bütününde olanlarla benzer karakter göstermektedir. Kentin saçaklanma süreci, Osmanlı döneminde yurt dışından mübadele ile gelen göçmenler ve Anadolu'nun dört bir yanından çalışmak için gelen göçler ile başlamıştır. O dönemlerde kent merkezinde üst ve üst-orta gelirli

tabaka yer seçerken, eteklerde göç ile gelen tabaka bulunmaktaydı (Tekeli, 2004, s.72).

1950'lerden itibaren İzmir'de kentleşmenin yarattığı talep altyapıya bağımlı olarak önce mevcut yapı içinde yık-yap yöntemi ve apartmanlaşmayla çözülmüştür. Bu durum kentin içinde ve yakın çevresinde yüksek yoğunluklu yığılmalara yol açmıştır. Bu yığılmalara paralel olarak gelişen orta ve üst-orta tabaka talebini karşılamak üzere şehrin yoğun yerleşme hudutlarını aşarak mevcut ana arter güzergahlarının sağladığı ulaşım olanakları nedeniyle öncelikle bu güzergahlar üzerinde genişlemeler olmuştur. Daha sonraları sanayinin kentin dışına kaçmasının ardından bu kez de yeni sanayi alanlarının etrafında sanayi banliyöleri oluşmuştur. Yoğun göçle gelen alt gelir grubunun konut sorunu ise gecekonduyla çözülmüştür (Tekeli, 2004, s.72).

Bugünkü kent çeperi, 1955'lerdeki kent çeperiyle aynı değildir ve bu çeper alanların oluşum süreçleri de farklıdır. Günümüz haline gelişini etaplamak gerekirse; 1970'lerde araba sahipliği ve ulaşım olanakları, kent merkezinde iş alanının gelişimi, kısıtlı+kaotik yaşam doğrultusunda üst gelir grubu kentten uzaklaşmıştır. Merkezde yaşayan üst gelir grubunun bulunduğu alan çevresindeki gecekondu ile kısıtlanınca yap-sat'çılık yolu tıkanmıştır. Artık kooperatifçilik zihniyeti kent içinde orta gelir seviyesine hitap etmemeye başlamıştır. Toplu konut anlayışı, kent eteğinde yeni talepler oluşturmuştur (Tekeli, 2004, s.73).

Kent içinde arsa fiyatlarının yükselmesi, konut arz süreçlerinin tıkanması, yeni arz süreçleri ve diğer ulaşım olanakları; sanayinin çeper alana gelişini çok geciktirmemiştir.

Kentlerin kendine özgü doğal yapısını teşkil eden topografya ve orman alanları da, çeperin oluşum sürecinde ekonomik temelli etmenlerin yanı sıra doğal etmenler olarak sayılabilir.

İzmir'in nüfus artış hızı giderek azalma eğilimi göstermekle birlikte ülkemizin göç alarak büyüyen metropoliten kentlerinden biri olma özelliğini korumaktadır.

İzmir kenti nüfusunun ülke içindeki payı 1950’de %1,6 iken bu oran 1997’de %3,3’e çıkmış, nüfusu 47 yılda 6 kat artmıştır (Tekeli, 2004, s.75).

İzmir Kenti 1960 yılından sonra her beş yılda 200 bin kişi artmaya başlamıştır. Yine bu ortamda anakentte yer edinemeyenler, çevre köylerde yer seçmişler ve 1965 yılında İzmir Kentinde Merkez Belediyesinin sınırları dışında eskiden köy olan 10 ayrı yerleşim bağımsız belediye haline gelmiştir (Özdemir, 1993, s.61).

1980’li yıllar, “liberal dönemin” genel politik seçimlerine paralel olarak, planlama kurumunda yapısal değişimlerin gündeme geldiği yıllardır. 3194 Sayılı İmar Yasası ile planlama yetkileri yerel yönetimlere devredilmekte ve hisseli satışlar yasaklanmakta 3030 Sayılı Yasa ile Anakent ve İlçe Belediyeleri oluşturulmaktadır. 2981 Sayılı Yasa ile ruhsatsız, başkalarının arazileri veya kamu arazileri üzerine yapılan veya hisseli satılarak üzerine ruhsatsız olarak yapılan yapıların affı gündeme gelmektedir. Kamu mülkiyetindeki arazilerin kullanımına yönelik olarak “konut” ve “turizm” sektörü öncelikli sektör olarak belirlenmişlerdir. Anakentin yakınında varolan mevcut kamu arazileri, yerel yönetimlerin öncülüğünde “toplu konut” alanları olarak seçilmiş ve hızla uygulamalar gerçekleştirilmiştir. Çoğunlukla “kent çeperlerinde” gözlenen bu girişimler, çeperlerde yeni çekim odakları olmuşlardır. Bu dönemde İzmir Anakentinin nüfusu 1.5 milyona ulaşmış ve Anakent Belediyesi’nin koordinasyonunda üç ilçe belediyesi oluşmuştur (Özdemir, 1993, s.63).

1985-1990 döneminde imar afları ile gecekondular yasallaşmış, ıslah imar planları ile imar hakları oluşturulmuş, buna karşın kentin bu bölgelerinde yeterli kentsel ve sosyal altyapı sağlanamamış, kentsel dönüşüm gerçekleşmemiş, yaşanabilir bir kentsel çevre oluşturulamamıştır. 1984 yılı sonrasında yaşanan diğer bir önemli gelişme ise gerçekleştirilen bazı toplu konut projeleridir. Belediye öncülüğünde kamu arazilerinde uygulanan projelerden bazıları; Evka 3 (Bornova), İzkent (Buca), İzkonut (K. Çiğli), İzyuva (Bornova), Evka 4 (Bornova), Evka 5 (K. Çiğli)’tir (Özdemir, 1993, s.64).

1990-97 dönemi yıllık nüfus artış hızı %2,64 olup, %2,8 olan ülke kentsel nüfus artışına yaklaşmaktadır. 2000 yılı büyükşehir nüfusu 2.284.000, il nüfusu 3.287.000

kişidir. Kentin nüfus artışı son üç yılda hızlanarak %3,2'ye yükselmiştir (Devlet İstatistik Enstitüsü [DİE], 2000).

İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin yürüttüğü İzmir Büyükşehir Bütünü ve Çevresi Nazım Plan Çalışmaları'ndan alınan bilgiye göre İzmir kentinin ekonomik ve mekansal etkilerinin 90 km. yarıçaplı çevresini etkilediği, merkez dışında 30 ve 60 km. çeperde iki gelişme kuşağı oluşturduğu görülmektedir.

Göç, nüfus artışının hala en önemli nedenidir. 1990 yılı Devlet İstatistik Enstitüsü araştırmasına göre kentin konut alanlarının %42'si gecekondur alanıdır. Nüfusun %40'ında gecekonduda yaşamaktadır.

İzmir'in bugünkü kentleşme biçimi, eşik alanlarını zorlayan, doğayı bozan ve çevreyi tahrip eden, maliyeti yüksek, çoğu kez kamu arazilerinin işgaline yol açan bir süreçte gelişmektedir. İzmir'in, mekansal gelişmesi doğal eşiklerin sınırlarına dayanmıştır.

Bu süreç, yerleşik alanlarda yoğunlaşma baskısını artırıcı mevcut kentsel, sosyal ve teknik altyapı kapasitesinin yetersizliklerini daha da artıran bir kentleşme biçimini zorlamaktadır.

Yatırım taleplerinin ve konut gelişmesinin yerleşebileceği alanların çok kısıtlı olması nedeniyle, mevcut planlı alanlarda sürekli yapı ve nüfus yoğunluğunu artıran ancak kentsel donatıları da sürekli azaltan mevzi plan değişiklik talepleri yaşanmaktadır.

Bu olumsuzlukları aşmak için kenti mevcut çanak dışına taşıyan politikalar varolmakla birlikte önemli yatırımların yer seçim kararlarının nazım plandan bağımsız olarak verilmesi, öngörülen kent makroformunu, işyeri konut dağılımını olumsuz etkilemekte, bu durum çoğu kez çevre üzerine baskı oluşturmaktadır.

Kentin çeperindeki eski kırsal yerleşmeler metropoliten etkiler altında, ekonomik ve sosyal dönüşüme uğramakta, nüfus göç alarak büyümekte, belediye statüsüne geçmektedir. Bu gelişmeler kontrolsüz gelişmeye neden olmaktadır.

İzmir'in nüfus ve ekonomik faaliyetler bakımından büyümesi kentin çevresine yayılmasına neden olmaktadır. Ancak bu desantralizasyon bütünsel ve bölgesel bir planlama sonucu değil, mevzi kararlarla gerçekleştiğinden, bu gelişmeler kentsel çevre ve alt yapı üzerinde olumsuz etkilere neden olmakta, ormanlar, verimli tarım alanları ve kültürel değerleri tehdit etmektedir. İzmir'in mekansal gelişmesi Büyükşehir sınırlarını aşarak çevresindeki yerleşmeleri de etkilemekte, çevredeki kırsal alanlar kentsel alanlara dönüşmekte, idari değişiklikler yolu ile belediye statüsüne geçerek büyümelerini sürdürmektedir.

Bu durum, planlama, uygulama, izleme ve denetim bakımından yetki dağınıklığına ve plan otoritesinin zayıflamasına neden olmakta, kentin, plansız ve denetimsiz gelişmesine neden olmaktadır. Bu olumsuzlukları aşmak ve sürdürülebilir mekansal gelişmenin sağlanması için İzmir'in metropoliten alan yada kentsel bölgesindeki çevre belediye ve kırsal alanlarla birlikte bütün olarak planlanması; altyapı gelişmesi ve hizmet sunumunda rasyonellik sağlanması bakımından olduğu kadar, idareler arası eşgüdümün, işbirliğinin ve uygulamaların izlenmesi ve denetlenmesi açısından gereklidir.

Nazım plan kademelerinin tanımlanarak her plan kademesi için sınırların belirlenmesi, plan kararlarının içerik ve kapsamı planlamanın niteliğine uygun planlama gurubu kompozisyonu, denetleme, danışma ve katılım mekanizmalarının oluşturulması, yetki ve sorumluluk paylaşımına uygun onay süreçlerinin tanımlanması planlamanın öncelikli sorunudur.

İzmir Kenti'nin, mekansal gelişmesi coğrafi eşikler ve ulaşım bağlantılarının belirlediği koridorlar yada akslar çevresinde yoğunlaşmakta, bu akslar üzerinde yer alan yerleşmeler kendi sosyo-ekonomik dinamikleri dışında İzmir'in etkisiyle gelişime veya değişime uğramaktadır. Bu değişim sosyo-ekonomik tabanda nüfus artışı, nüfus ve işgücü kompozisyonunun değişimi, toplumsal yapı değişiklikleri, sektörel kaymalar biçiminde olurken mekansal yapıda da sanayi, organize sanayi, toplu işyerleri, toplu konut, gecekondulaşma, turizm ve ikinci konut gelişmesi olarak ortaya çıkmaktadır. Farklı karar süreçleri altında bütünsel bir planlamadan yoksun olarak yaşanan bu değişim, rasyonel olmayan bir yerleşme düzeni ile birlikte doğal

ve kültürel çevre üzerinde olumsuz etkilerinin yanı sıra altyapı gelişimini maliyetini de yükselten bir yerleşme deseni yaratmaktadır.

Bugünkü Büyükşehir Bütünü sınırları içi Metropolitan Kent olarak adlandırılırsa, bu alanda yaşanan başlıca süreçler, imar hakları yada plansız gelişmelerin doğurduğu yoğunlaşma ile bazı kentsel fonksiyonların desantralize olma eğilimleridir. Bu süreçlerin daha geniş bir coğrafi kapsamda değerlendirilmesi, İzmir'in Metropolitan Alanı (İzmir kentsel bölgesi) ile bütünsel bir yaklaşımla ele alması, Metropolitan Kent ve Metropolitan Alan (kentsel bölge) arasındaki ilişkiler bütününde, mekansal gelişme süreçlerinin planlı müdahalelerle geliştirilmesi benimsenmelidir.

Bu yaklaşımın benimsenmesi halinde yönetim düzeyinde öncelik verilmesi gereken konular;

Planlama kademeleri sınırları ve bunların ilişkilerinin belirlenmesi,

Yönetimsel farklılıkların ortaya koyduğu yetki farklılaşması ve dağınıklığını giderecek bir planlama ve onama sürecinin tarif edilmesi,

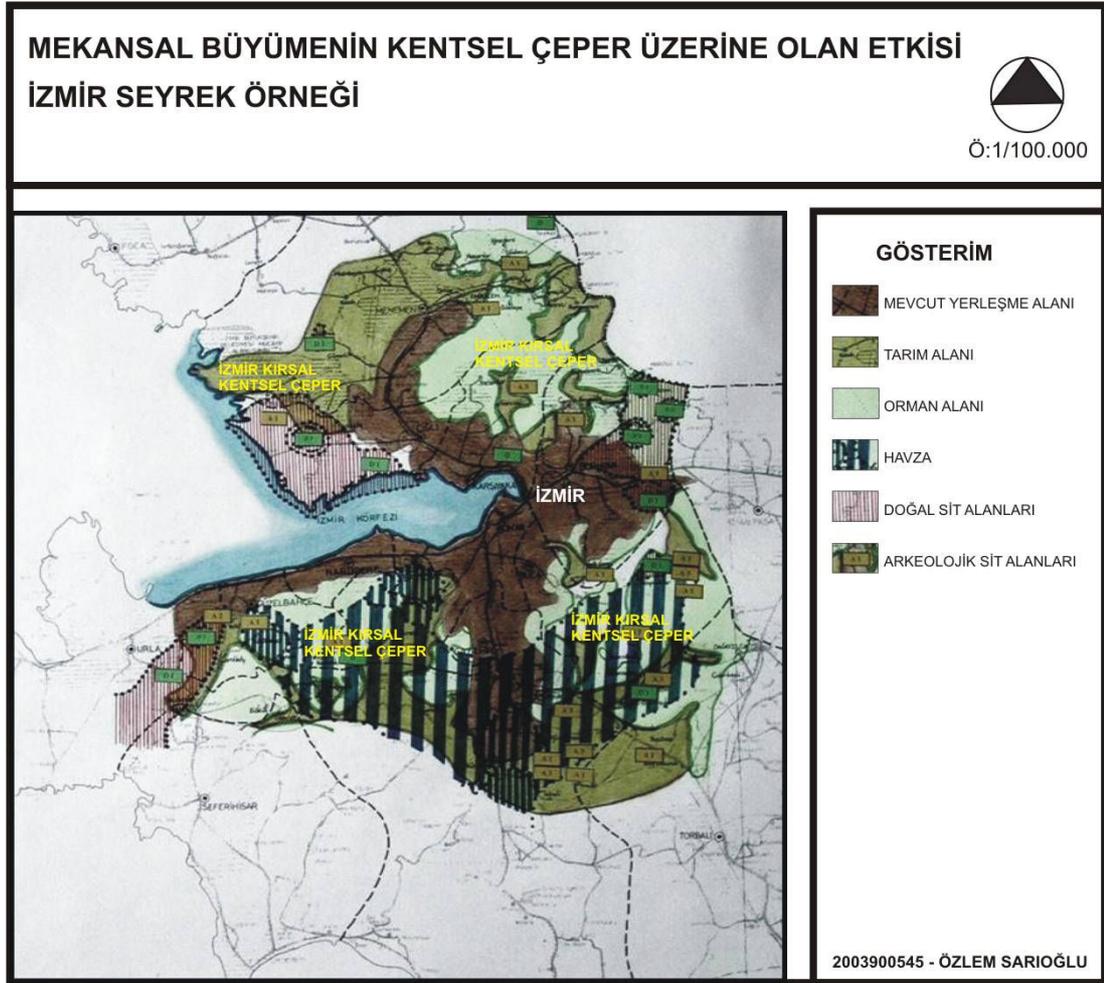
Üst ölçekli planların “stratejik planlama” yaklaşımı ile elde edilmesidir.

Bu bağlamda;

- İzmir Büyükşehir ve Metropolitan Alan için bir gelişme vizyonu ve kimliğinin belirlenmesi,
- Mekansal gelişme için hedefler ve stratejilerin belirlenmesi,
- Plan stratejilerinin gerçekleşmesi için öncelikli planlama alanlarının ve müdahale biçimlerinin ortaya konulması,
- Plan uygulamalarının izlenmesi için mekanizma oluşturulması ve performans kriterleri çerçevesinde değerlendirilmesi,
- Planlamaya katılım süreçlerinin ve mekanizmalarının geliştirilmesi,
- Katılım ve işbirliğine dayalı bir örgütlenme yöntemi ile uygun çözümler üretilmesi,
- Büyükşehir belediyesi öncülüğünde ve yürütücülüğünde, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ve Valilikle planların yapılmasına ilişkin bir protokol yapılarak

planların Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılması, çalışma biçimini, elde edilecek plan ve projelerin kapsamını, planların teknik denetiminin nasıl yapılacağını, katılım mekanizmalarının, danışma kurullarının oluşumunu, yetki ve sorumlulukları, planların onama sürecini belirlemesi yoluna gidilmesi,

- Planlamada merkezi ve yerel düzeyde demokratik katılımı esas alan karar mekanizmalarının oluşturulması ve plan kararlarında yerel yönetimlerin ve demokratik katılım mekanizmalarının etkinliği de protokole yansıtılması,
- İzmir Büyükşehir kentsel alanı bütünlüğünde sürdürülebilir ekonomik, demografik, sosyal, kültürel ve mekansal gelişmenin plan kararları ile yönlendirilmesi,
- Fiziki, doğal, ekonomik ve kültürel potansiyeline dayalı sektörel hedeflerle uyumlu, mekansal stratejilerin ve kararların, uygulama araçlarının ve izleme ve denetlemeye ilişkin kurumsal yapının ortaya konulması,
- Doğal, tarihi ve kültürel kaynak ve değerlerin korunması, bozulan değerlerin iyileştirilmesi,
- Planlamada kademeli birliktelik ilkesi çerçevesinde üst ölçekli planlarla uyumlu, alt ölçekli uygulama imar planlarına girdi olacak yönlendirici kararların oluşturulması, uygulama planı sürecinin tanımlanması,
- İzmir Metropolitan Kentinin gelecekteki nüfusu, işlevleri ve çevre etkileşimini göz önüne alan metropolitan kent yönetiminin oluşturulmasına yönelik hukuksal ve kurumsal düzenlemelerin yapılması,
- Nazım plan çalışmaları ile bazı kentsel işlevlerinin, planlı olarak desantralize edilmesi, gelişme aks ve odaklarının tanımlanması, bunların işlevleri, nitelikleri, mekanda uzmanlaşma ve farklılaşmaya dayalı bölgelemenin planla yönlendirilmesi, planlama ve uygulama araçlarının tanımlanması,
- Yeşil alanların, tarım ve orman alanlarının korunması,
- İçme suyu toplama havzalarının korunması gerekmektedir.



Şekil 4.1 İzmir kenti çeper alanı

4.2. İzmir Kuzey Gelişme Aksı'nın Kentsel Büyüme Süreci / Kentleşme Pratiği ve Yaşadığı Değişim Süreci

İzmir İli'nin Kuzey Aksı olarak nitelenen kesiminde; İzmir Büyükşehir bütünü ilçeleri arasında Dikili, Bergama, Kınık kendine özgü bir bölge, bunu takiben Aliağa, Foça ve Menemen ise ikinci bir alt yöreyi oluşturmaktadır (İzmir Ticaret Odası [İZTO], 2004).

Kuzey gelişme aksı olarak nitelenen bölgede daha çok İzmir kent merkezinden Menemen'e kadar olan akstır. Yani İzmir-Çanakkale Yolu'nun Menemen'e kadar olan kesiminin etrafında oluşan bölgedir.

İzmir'de 1970'li yıllarda çevre yerleşmelerde nüfus artışı hızlı bir biçimde gündeme gelmiştir. İzmir Belediyesi sınırları dışındaki "belediye" sayısı 1975

yılında 12'ye ulaşmıştır. İzmir Belediyesi sınırları içindeki nüfus, 636.834 iken, çevre belediyelerdeki toplam nüfus artık bu değerın tam yarısına ulaşmıştır (319.763 kişi). Giderek anakentle artık bütünleşme sürecine giren çevre yerleşmelerinin bir bölümünde kendilerince planlama çalışmaları yürütölmekte iken, büyük bir bölümünde de denetimsiz yapılaşma süregelmektedir (Özdemir, 1993, s.77).

1972 yılında ilk kez tüm bu yerleşmeleri de içine alan ve anılan “mücvir alan sınırları” içinde “İzmir Kenti Nazım Planı”, İzmir Nazım Plan Bürosu'na üretilir. Kentin kuzey-güney doğrultusunda ve “lineer” bir formda büyümesini öngören bu planda kentın kuzey-gelişme aksını oluşturan alanlar belirlenmiştir. Nazım Planda Balatçık, Ulucak, Harmandalı, Koyundere ve Asarlık köylerinden oluşan kuzey gelişme aksı konut ve sanayi gelişimine ayrılmıştır. Bir anlamda, diğer çevre yerleşmelerin “kendiliğinden” yaşadıkları “değişim sürecini” bu köyler plan kararıyla yaşayacaklardır. 1978 yılında revize edilen Nazım Planda kuzey aksı, yine gelişme aksı olarak varlığını korumuş, yalnızca sanayi alanlarının yer seçim kararları değiştirilmiştir (Özdemir, 1993, s.77).

1.12.1980 tarih ve 34 sayılı M.G.K. kararı ile İzmir Kentinde “Metropolitan Belediye” uygulaması başlamış ve mücvir alan sınırları içindeki tüm bağımsız belde belediyeleri ve bazı köyler, “İzmir Metropolitan Belediye” sınırları içine dahil edilmişler ve İzmir Merkez Belediyesine bağılı dört ayrı şube müdürlüğü oluşturulmuştur (Özdemir, 1983).

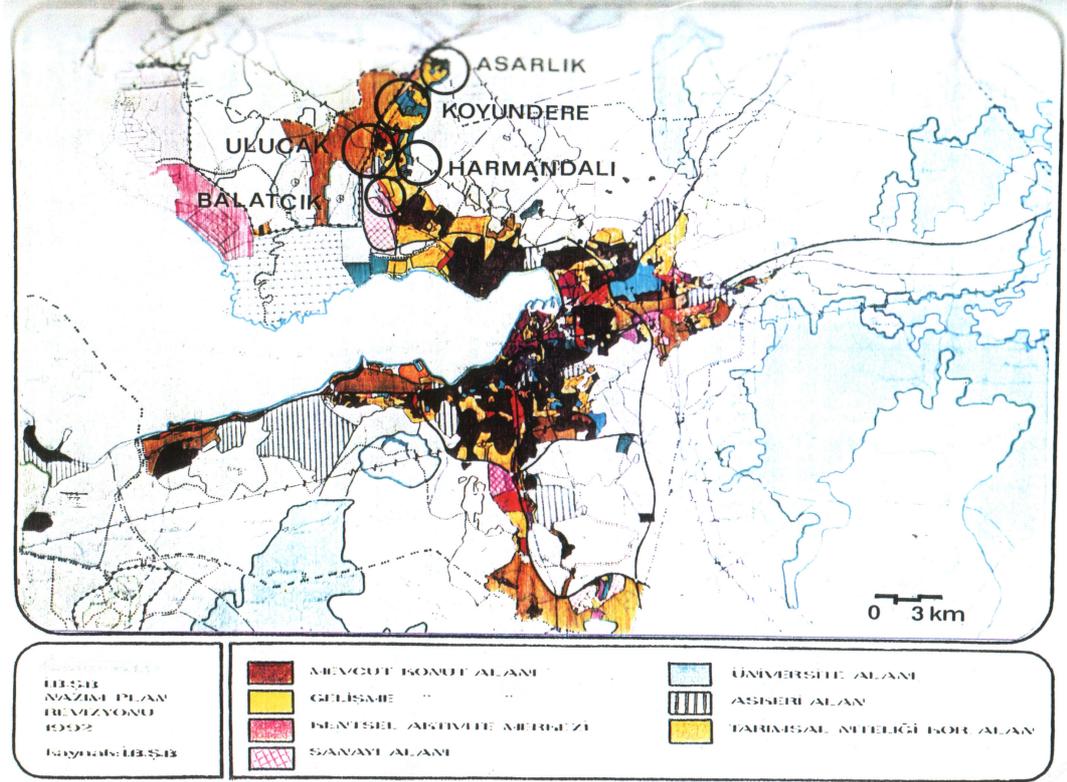
1985 yılına gelindiğinde, 3030 Sayılı Büyükşehir Belediyelerinin yönetimine ilişkin yasa yürürlüğe girmiş ve İzmir'de Anakent Belediyesi'nin koordinasyonunda üç ilçe belediyesi oluşturulmuştur. 1985 yılında Mücvir Alan Sınırları içindeki tüm yerleşmelerin nüfusunun 1,5 milyona ulaştığı İzmir Kenti'nin yönetim yapısı günümüze dek değişimini sürdürmüş, 1990 yılında ilçe belediyesi sayısı 4'e çıkmış, 1999 yılında ise sayıları 8'e ulaşan ilçe belediyelerinin yanında, Mücvir Alan Sınırları içindeki bağımsız belde belediyesi sayısı 3'e çıkmıştır. “Kuzey aksında çeşitli aktiviteler bir arada görölmektedir. Serbest Bölge, Organize Sanayi Bölgesi, Egekent ve Evka gibi toplu konut alanları burada beraber yer almaktadırlar. Ayrıca Tuzla ve çevresi de

önemli bir üretim alanı olarak faaliyet göstermektedir. Bu bölgede daha ziyade makro seviyede ve planlı organize alanlar yer almaktadır. Planın öngörüsüne göre gelecekteki İzmir potansiyel nüfusunun %15'inin burada yaşayacağı düşünülmüştür. Bu oran şu an bölgede yaşayan nüfusun oranının %9,63 oranında artacağına işaret etmektedir (Bulut, 1997, s.86)

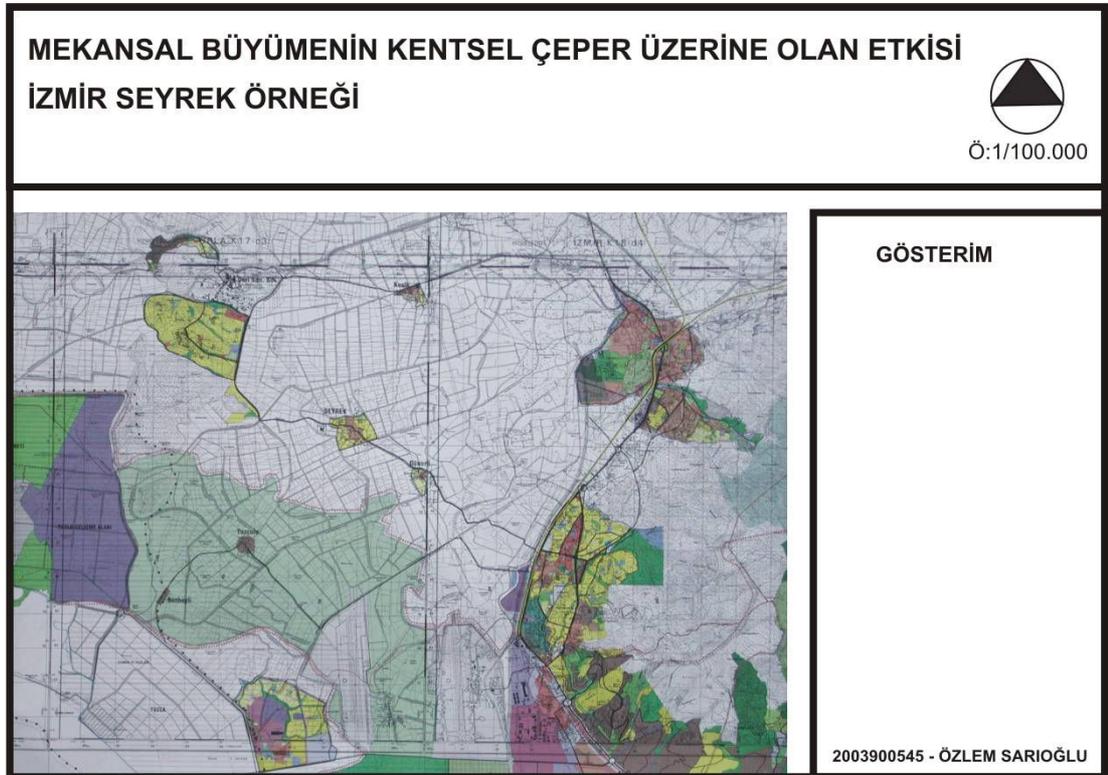
“Dolayısıyla Kuzey Aksı sanayi ve konut kullanımına açılacak, genellikle işçi ve dar gelir gruplarını barındıracaktır. Aksın barındırdığı gerçek üretici olan bu sınıfın iyi bir yaşam düzeyine ulaşabilmesi asıl hedeftir (Bulut, 1997)”.

Kuzey aksında yer alan Gediz Deltası olarak andığımız aynı zamanda bu çalışmada örnek alan olarak seçilen alanı da barındıran bölge , İzmir yakın çevresinin temel özellikler açısından bütünüyle korunması gereken bir yöresini belirlemektedir. Gediz deltası olarak tanınan bu alan, tarımsal verimliliğinin olması, sulu tarıma imkan tanınması, doğal ve kültürel özel değerlere sahip olması açısından öncelikle korunması gereken bir alan olarak belirlenmelidir. Bu tarımsal bölgenin şehirleşmeye ivme vermeyecek tarzda yatırımları kapsamaması gerekmektedir.

“Tarıma dayalı gelişme süresini muhafaza edecek yörenin göç alma oranının sıfır değerlerinde olması, buna karşın tedrici göç vermesi, yaklaşık 40.000 hektarlık bu delta alanının nüfusunun %80'inin tarım sektöründe istihdam edildiği ve 50.000 kişilik bir nüfusu istihdam edebileceği belirlenmiştir” (İzmir Ticaret Odası [İZTO], 2004).

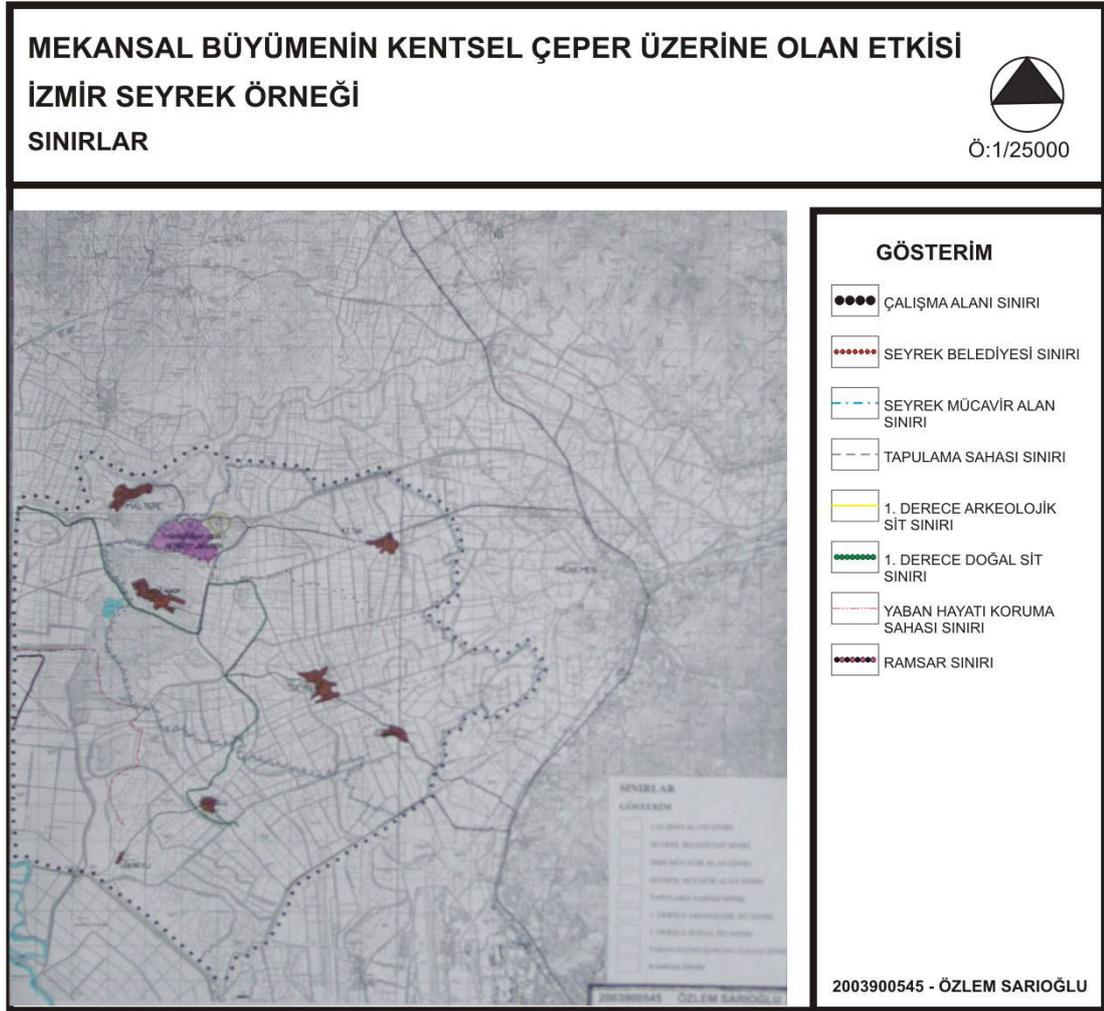


Şekil 4.2 İ.B.Ş.B. nazım plan revizyonu 1992 (Bulut, 1997)



Şekil 4.3 İzmir kuzey aksında bulunan yerleşmeler ve imar planları

4.3. Çalışma Alanının Sınırları ve Çalışma Alanını Oluşturan Yerleşmeler



Şekil 4.4 Çalışma alanı sınırı

Çalışma alanı, İzmir İli'nin kuzey gelişme aksında, batıdan Ege Denizi ile sınırlandırılmakta, kuzeybatısında Foça, doğusunda Menemen ve güneydoğusunda Çiğli ilçe merkezleri yer almaktadır.

İzmir Körfezi'nin kuzeyinde Gediz Nehri'nin deltası olan Menemen Ovası'nda Seyrek ve Maltepe Belediye ve Mücavir Alan Sınırları içinde, Seyrekköy tahliyesinin kuzeyinde bulunan çalışma alanı içerisinde; Seyrek ve Maltepe Belediyeleri ile Günerli, Kesikköy, Tuzculu ve Süzbeyli köyleri yer almaktadır.

Söz konusu yerleşmeler, anakentin yapılaşmış alanlarından başlayarak, kent dışına sıçramış kentsel fonksiyonları barındırması, "kent" den "kır" a kesintisiz bir bütünlük

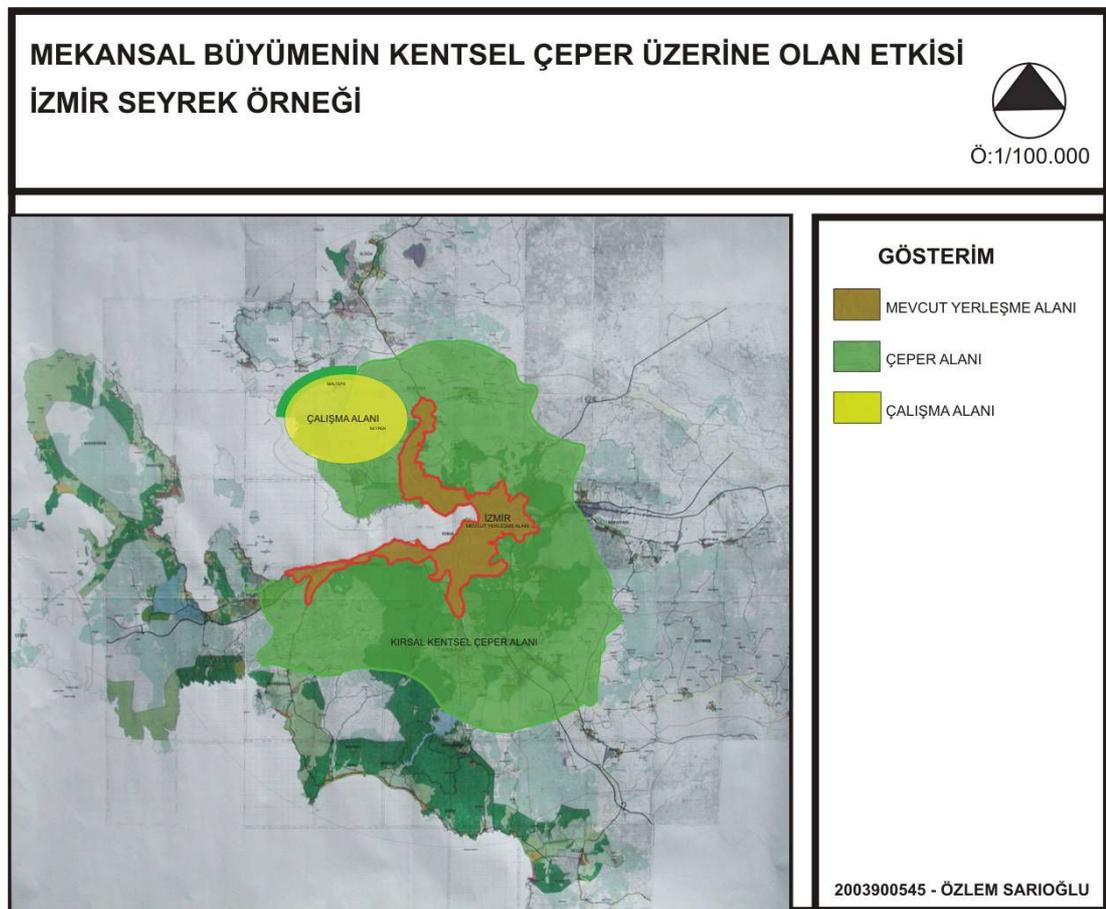
sağlaması, bir başka kent olan Menemen'e yaklaştıkça oluşan değişimin gözlenmesini olanaklı kılması, yürürlükteki İzmir Nazım Planına göre "kentsel gelişme alanı" olarak belirlenen kuzey aksında bulunması, böylece "arazi kullanımı" ve "fiziksel planlama" ilişkiler bütünüünün irdelenmesini olanaklı kılması ve İzmir Kentinin mekansal büyümesinin etkilerinin gözlenebileceği bir alan olması nedeniyle seçilmiştir.

Çalışma alanının tamamı 5216 sayılı yeni Büyükşehir Belediyesi Kanunu'na (10.07.2004) göre Büyükşehir Belediyesi Sınırı içinde kalmaktadır. Bu Kanuna göre:

- Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte; büyükşehir belediye sınırları, İstanbul ve Kocaeli ilinde, il mülkî sınırıdır. Diğer büyükşehir belediyelerinde, mevcut valilik binası merkez kabul edilmek ve il mülkî sınırları içinde kalmak şartıyla, nüfusu bir milyona kadar olan büyükşehirlerde yarıçapı yirmi kilometre, nüfusu bir milyondan iki milyona kadar olan büyükşehirlerde yarıçapı otuz kilometre, nüfusu iki milyondan fazla olan büyükşehirlerde yarıçapı elli kilometre olan dairenin sınırı büyükşehir belediyesinin sınırını oluşturur.
- Bu sınırlar içerisinde kalan ilçeler büyükşehir ilçe belediyeleri, beldeler büyükşehir ilk kademe belediyeleri haline gelir. Bu belediyeler hakkında bu Kanun ile Belediye Kanununun belediyelerin tüzel kişiliklerinin kaldırılmasına veya başka bir belediyeye katılmasına ilişkin hükümleri uygulanmaz.
- Bu sınırlar içinde kalan köylerin tüzel kişiliği sona ererek mahalleye dönüşür. Bu şekilde oluşan mahallelerin katılacağı ilçe veya ilk kademe belediyesi, büyükşehir belediye meclisince belirlenir. Orman köylerinin tüzel kişiliği devam eder. Ancak ormanlarla ilgili diğer kanun hükümleri saklı kalmak üzere bu köyler imar bakımından büyükşehir belediyesinin mücavir alanı sayılırlar. Bu köylerde su ve kanalizasyon hizmetlerini yürütme görev ve yetkisi ilgili büyükşehir belediyesine bağlı su ve kanalizasyon idaresine aittir.
- İlk kademe belediyesi: Büyükşehir belediye sınırları içinde ilçe kurulmaksızın oluşturulan ve büyükşehir ilçe belediyeleriyle aynı yetki, imtiyaz ve sorumluluklara sahip belediyeyi, ifade eder.

Bu Kanunun getirdiği tanımlamalara göre; çalışma alanı içerisinde bulunan, daha önceden Büyükşehir Belediyesi Mücavir Alan Sınırları dışında kalan, belde belediyesi statüsünde bulunan Seyrek ve Maltepe Belediyeleri ilk kademe belediyesine dönüşmüştür. Köy statüsünde olan Günerli, Kesikköy, Tuzculu ve Süzbeyli yerleşmeleri de mahalleye dönüşmüştür.

Ayrıca Doğal ve arkeolojik sit alanları, Ramsar sınırı dahilinde ve Yaban Hayatı Koruma Sahası sınırı dahilinde kalan alanların önemli bir kısmı çalışma alanının içerisinde yer almaktadır.



Şekil 4.5 İzmir çeper bölgesi içerisinde çalışma alanı

4.4. Genel Coğrafya

Çalışma alanının coğrafik yapısı, Gediz Nehri Deltası'nın oluşturduğu alüvyonlu bir ovadır. Alüvyondan oluşan bu bölgede , Üçtepeler ve Lodos Tepe yer almaktadır. Çalışma alanının yer aldığı Gediz Deltası Ovası'nın güneydoğusunda

Yamanlar Dağı (1076 m), kuzeydoğusunda Dumanlıdağ (1091 m), kuzeybatısında Foça Tepeleri (100-400 m), güneybatısında İzmir Körfezi bulunmaktadır.

Çalışma alanının, tamamına yakını düz olup denizden içeri doğru çok az bir eğimle yükselir. Gediz Nehri'nin denize döküldüğü yerin güneyinde, deniz kıyısında ince-uzun ve karaya paralel koridorlarla denizden ayrılmış lagünler ve tuzlu bataklıklar ile tuzlalar yer alır. Bu lagünler Homa ve Kırdeniz'dir. Gediz Deltası ile lagünler arasında geniş bataklıklar, sazlık ve kamışlıklar ile ağaçlık alanlar bulunmaktadır. Tuzlanın kuzeydoğusundaki geniş tatlı su bataklığı ile Antik Leukai şehrini de kapsayan Su Kuşları Koruma ve Üreme Sahasının sınırlarını güneyde Çilazmak Dalyanı, batıda Homa ve Kırdeniz Dalyanları, doğuda Çamaltı Tuzlasının kenarından geçen tatlı su kanalı ile kuzeyde Kozluca Seddi belirler. Kuzeyde Poyraz Tepe ile Kozluca Seddi arasında yaklaşık 600 hektarlık sazlık ve bataklık saha bulunmaktadır.

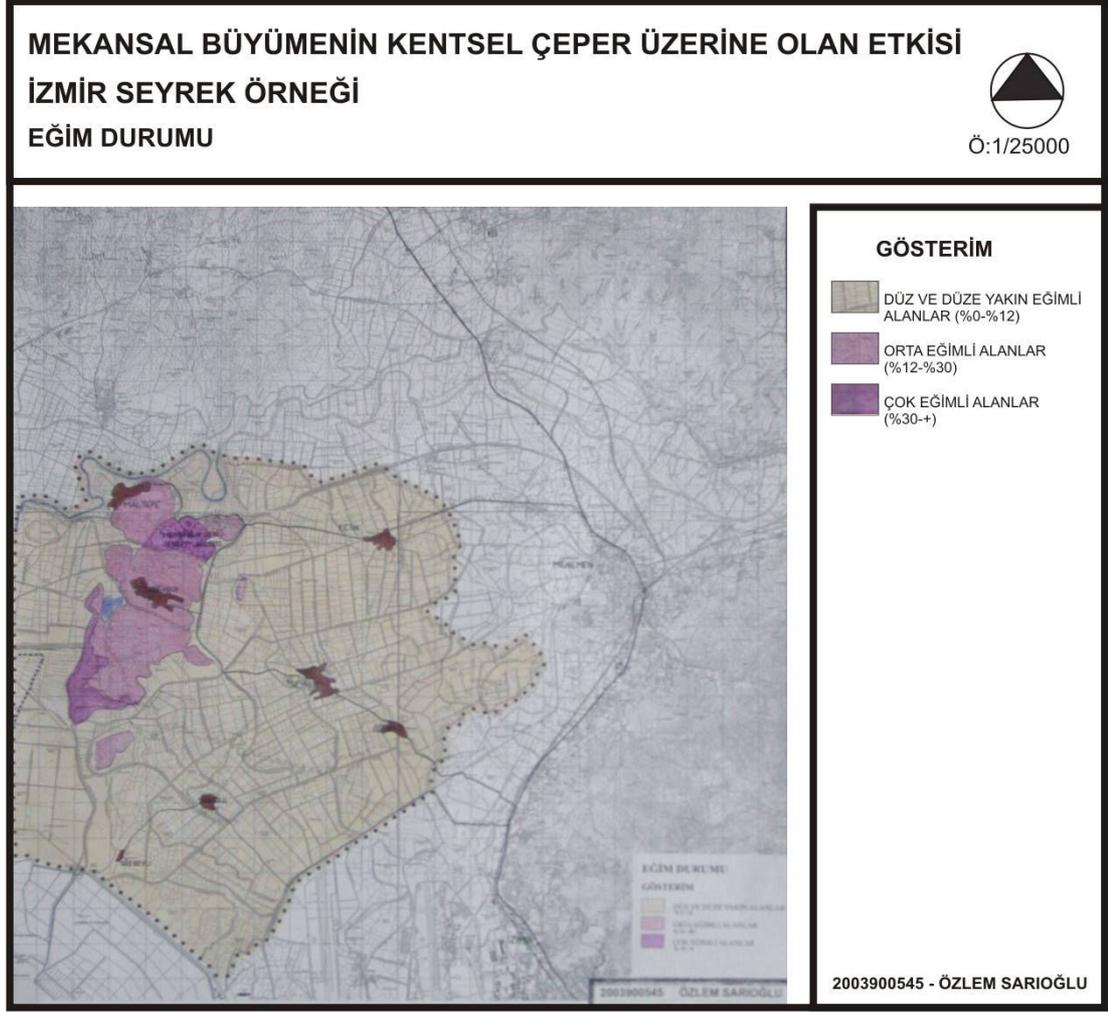
4.5. Ulaşım Bağlantıları

İzmir İlinin kuzeyinde İzmir-Çanakkale asfaltı ile TCDD'nin İzmir-Menemen- Aliğa istasyonları arasında çift hatlı bir güzergahı bulunmaktadır. İzmir-Çanakkale karayolunun Çiğli İlçesinden başlayarak yaklaşık olarak 7. km'sinde Tuzculu ve Süzbeyli köylerine, 10.km'sinde Günerli Köyü ve Seyrek Belediyesine, 25.km'sinde Kesikköy Köyüne ve Maltepe Belediyesine ayrılan yollar bulunmaktadır. Aynı zamanda Seyrek Belediyesi'ni Menemen İlçesi'ne, Maltepe Belediyesi'ni Gerenköy Belediyesi'ne ve Menemen İlçesi'ne bağlayan ara yollarla da ulaşım sağlanabilmektedir.

4.6. Çalışma Alanına İlişkin Fiziki Veriler

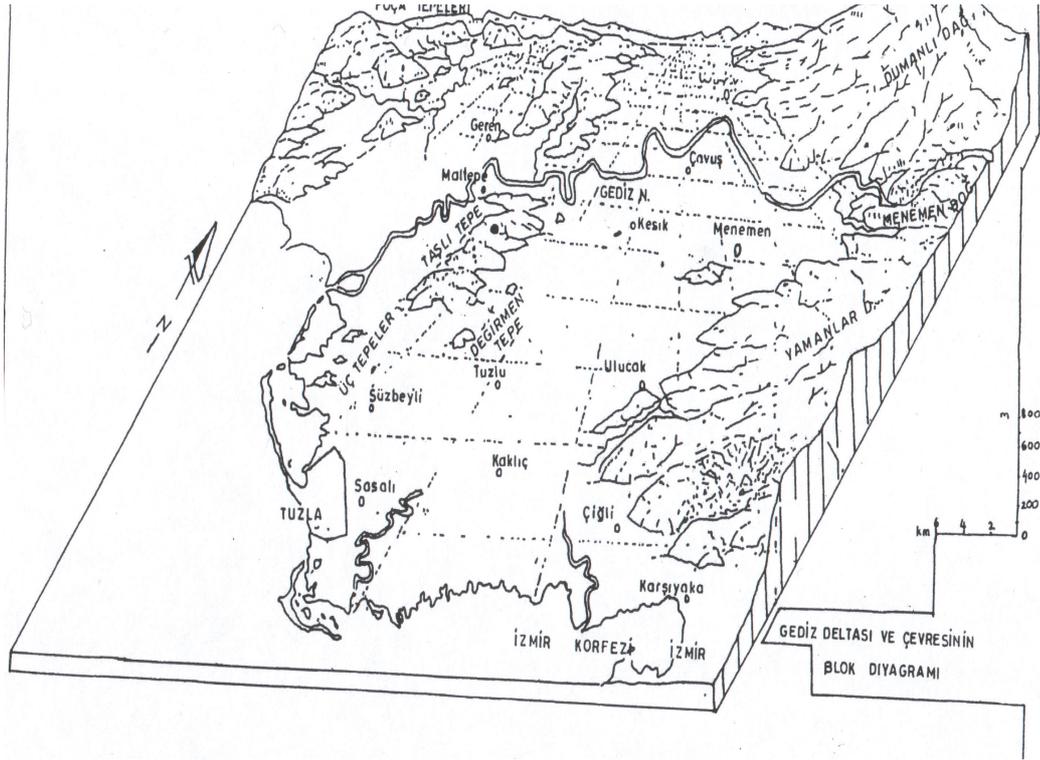
4.6.1. Eğim Durumu

Çalışma alanında doğal eğim doğu-batı yönünde olup, alanın büyük bir bölümü düz ve düze yakın meyillidir (% 0-2). Maltepe Belediyesi'nin de yakınında bulunduğu, Taşlı Tepe ve Değirmen Tepe civarında eğim % 12-20 arasındadır. Homa Dalyanı'nın doğusunda Leukai Antik Şehri'nin de bulunduğu Üçtepeliler Mevkii oldukça dik eğime sahip olup, eğimi %20-30 arasında değişen alanlardır.



Şekil 4.6

Eğim durumu



Şekil 4.7 Çalışma alanının topoğrafik haritası (Keyikçi, N. (1996))

4.6.2. Toprak Kabiliyeti

Çalışma alanının toprak kabiliyetine dair bilgiler Ege Üniversitesi Ziraat Fakültesi Toprak Bölümüyle yapılan görüşmeler sonucu elde edilmiştir.

Çalışma alanı içinde bulunan topraklar Gediz Nehri'nin alüvyonlarından oluşmuştur. Toprak yapısı genellikle derin, orta veya orta ağır yapıdadır. Topraklar genelde tuzlu veya tuzlu alkalidirler. Tuzluluk veya alkaliliğin en önemli nedeni yüksek taban suyu ve taban suyu tuzluluğundan kaynaklanmaktadır.

Alanın büyük bir bölümünü 4. sınıf topraklar (4800 ha) kaplarken, ikinci sırada 6. sınıf topraklar (2850 ha), sonrasında ise 3. sınıf topraklar (3460 ha) yer almaktadır. 1.sınıf (750 ha), 2.sınıf (300 ha), 5.sınıf (250 ha) ve 7. sınıf topraklar ise 350 hektarlık bir alanı kaplamaktadır.

Ova içerisinde tepelik ve dağlık arazilerin bir kısmının yapısı tortul ana kayadır. Taşlı Tepe ve Değirmen Tepe'deki topraklar 6. sınıf olup Kırmızı Akdeniz topραğıdır.

Gediz Nehri'ne kıyı teşkil eden araziler ile drenajı iyi olan kısımlarda bağ, mısır, sebze, meyve ve zeytin üretimi yapılmaktadır. Alçak alüvyon tabanlı arazilerde pamuk ve buğday dışında bitki yetiştirilmemektedir.

Toprağın kalitesi arazi kullanımına şu şekilde yansımaktadır:

Birinci Derece Kalitede Topraklar: Bu sınıf toprakların, kullanılmasını kısıtlayan hafif derecede bir veya iki sınırlandırması olabilir. Topografyaları hemen hemen düzdür. Su ve rüzgar erozyonu zararı yoktur. Drenajları iyidir. Su tutma kapasiteleri yüksek ve verimlilikleri iyidir. Gübrelemeye iyi cevap verirler. Çok üretken olup geniş bir bitki seçim aralığına sahiptirler. Kültür bitkileri yetiştirilmesinde olduğu kadar çayır, mera ve orman içinde kullanılabilirler. Bu nedenle yüksek dereceli koruma önlemi gerektirirler.

İkinci Derece Kalitede Topraklar: Bu sınıftaki topraklar kötüleşmeyi önlemek veya toprak işleme sırasında hava ve su ilişkilerini iyileştirmek için yapılan koruma uygulamalarını içeren dikkatli bir toprak idaresini gerektirir. Sınırlandırmalar az ve uygulama açısından kolaydır. Bu topraklar kültür bitkileri, çayır, mera ve orman için kullanılabilir. Bu sınıftaki topraklar gerek bitki türü seçimi ve gerekse de amenajman uygulamaları bakımından 1. sınıf topraklardan daha az serbestlik sağlar. Özel toprak koruyucu bitki yetiştirme sistemleri, toprak koruma uygulamaları, su kontrol yapıları veya kültür bitkileri için kullanıldıklarında uygun işleme yöntemleri gerektirirler.

Üçüncü Derece Kalitede Topraklar: Bu sınıftaki topraklar, kültür bitkileri tarımına alınabilecekleri gibi çayır, mera ve orman arazisi olarak kullanılabilirler. Fakat sınırlandırmalar bitki seçimini, ekim, dikim, hasat zamanı ve ürün miktarını etkiler. Balçıklaşmayı önlemek ve geçirgenliği düzeltmek için, böyle topraklara organik madde ilave etmek ve yaş olduklarında işlemeden kaçınmak gerekir. Sulanan alanlardaki 3. sınıf toprakların bir kısmı yüksek taban suyu, yavaş geçirgenlik, tuz veya sodyum birikmesinden dolayı sınırlı olarak kullanılabilir. Yani masraflı koruma önlemlerini gerektiren sınırlayıcı faktörlere sahiptir.

Dördüncü ve Beşinci Derece Kalitede Topraklar: Bu sınıflarda, toprakların kullanılmasında kısıtlamalar 3. sınıftakinden daha fazla ve bitki seçimi daha

sınırlıdır. Koruma önlemlerinin alınması ve muhafazası daha zordur. Önlemlerin alınması halinde iklime adapte olmuş tarla veya bahçe bitkilerinden bazıları için kullanılabilir. Bu sınıflarda arazilerin çoğunda erozyon başatır. Önemli bir tarımsal kullanımı olmadığı hallerde tarım dışı kalabilir.

Altıncı Derece Kalitede Topraklar: Mera, orman ve yer yer çeşitli meyve ağaçları tarımına elverişli, eğimli ve erozyona uğrayabilecek koşullara sahiptirler. Gübreleme, at tohumu aşılama, toprak ve suyu yerinde tutabilme gibi önlemleri ekonomik olarak karşılayabilir. Toprak işleminde elverişli araziler değildir.

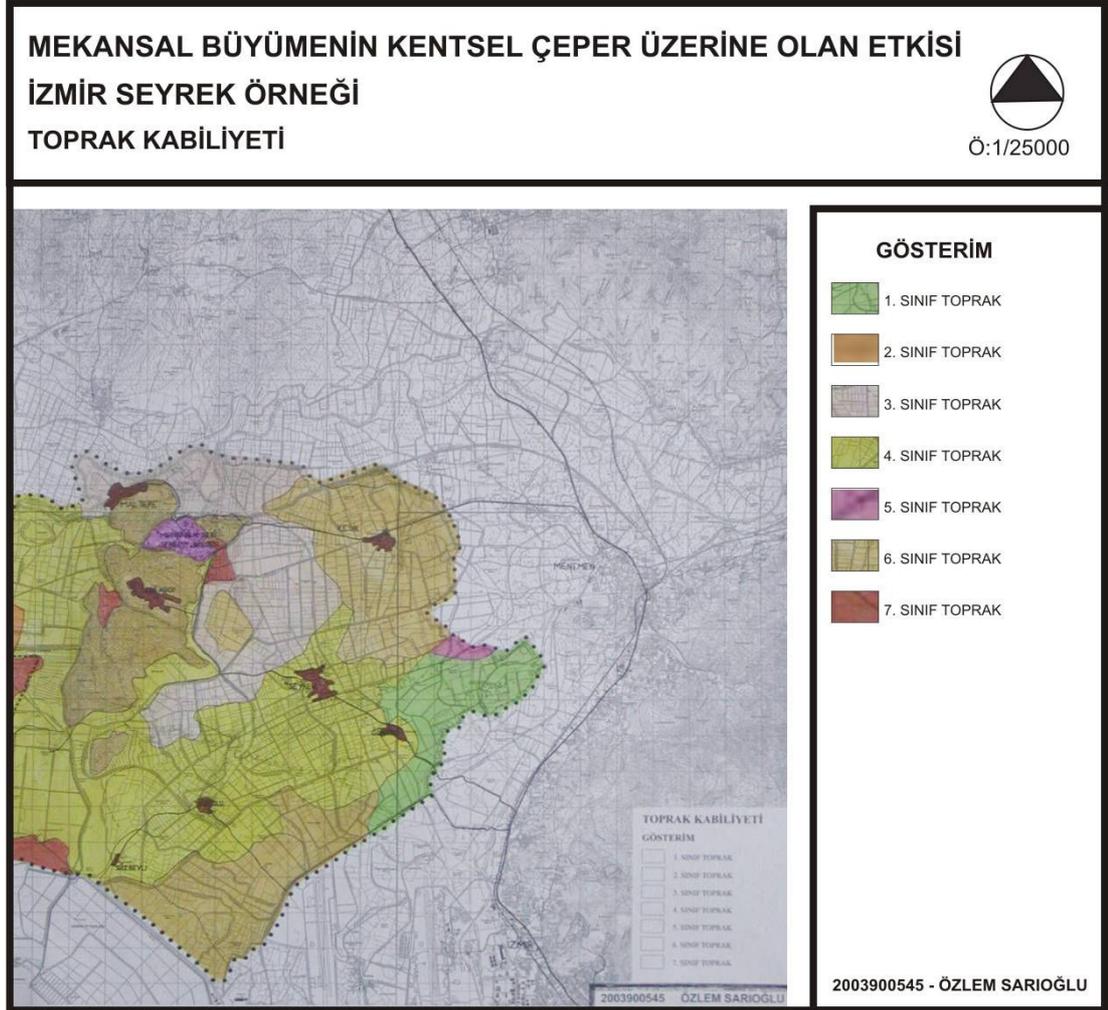
Yedinci Derece Kalitede Topraklar: çayır ve mera ıslahı için kullanılma olanakları oldukça sınırlı ve bozuk orman şeklinde faydalanılabilen, şiddetli erozyona uğramış verim gibi sınırlayıcı faktörlere sahip arazilerdir. Ancak oldukları gibi kullanılmaya elverişli arazilerdir.

Ülkemizde tarım arazileri, yıllardır tarım dışı kullanımların istilasına uğramış ve çeşitli yapılaşmalar nedeniyle tarım potansiyeli yüksek yüz binlerce dekar arazi meskun alan haline gelmiş bulunmaktadır.

Nüfusu gittikçe artan ve sürekli bir kalkınmayı hedefleyen ülkemizde iskan, ulaştırma, sanayi, turizm vb. alanlarda meydana gelen gelişmeler tarım dışı arazi kullanımlarını arttırmaktadır. Söz konusu gelişmelerin ülkemiz için kaçınılmaz olduğu bir gerçektir. Ancak, gittikçe artan nüfusumuzu besleyebilmek (Türkiye, dünyada kendi kendini besleyen ve tarımsal ürün ithal eden bir ülkelerden biriyken bugün bırakın ihracatı, kendi kendini bile besleyemeyen tarımsal ürün ithal eden bir ülke konumuna gelmiştir.) ve daha büyük bir beslenme sorunuyla karşılaşmamak için tarımsal üretimde belirli bir düzeyde ve sürekli olarak artırılması zorunlu bulunmaktadır. Bunun için her şeyden önce, üretim alanı olan toprak kaynağımızı korumak ve toprak kabiliyetlerine uygun olarak bilinçli, planlı ve dengeli bir şekilde kullanmak zorundayız.

Bu durumda potansiyelleri nedeniyle tarımsal üretimde önemli yeri olan 1. ve 2. sınıf arazilerin, mutlaka tarım alanı olarak tutulması gerekir. 3. ve 4. sınıf arazilerde,

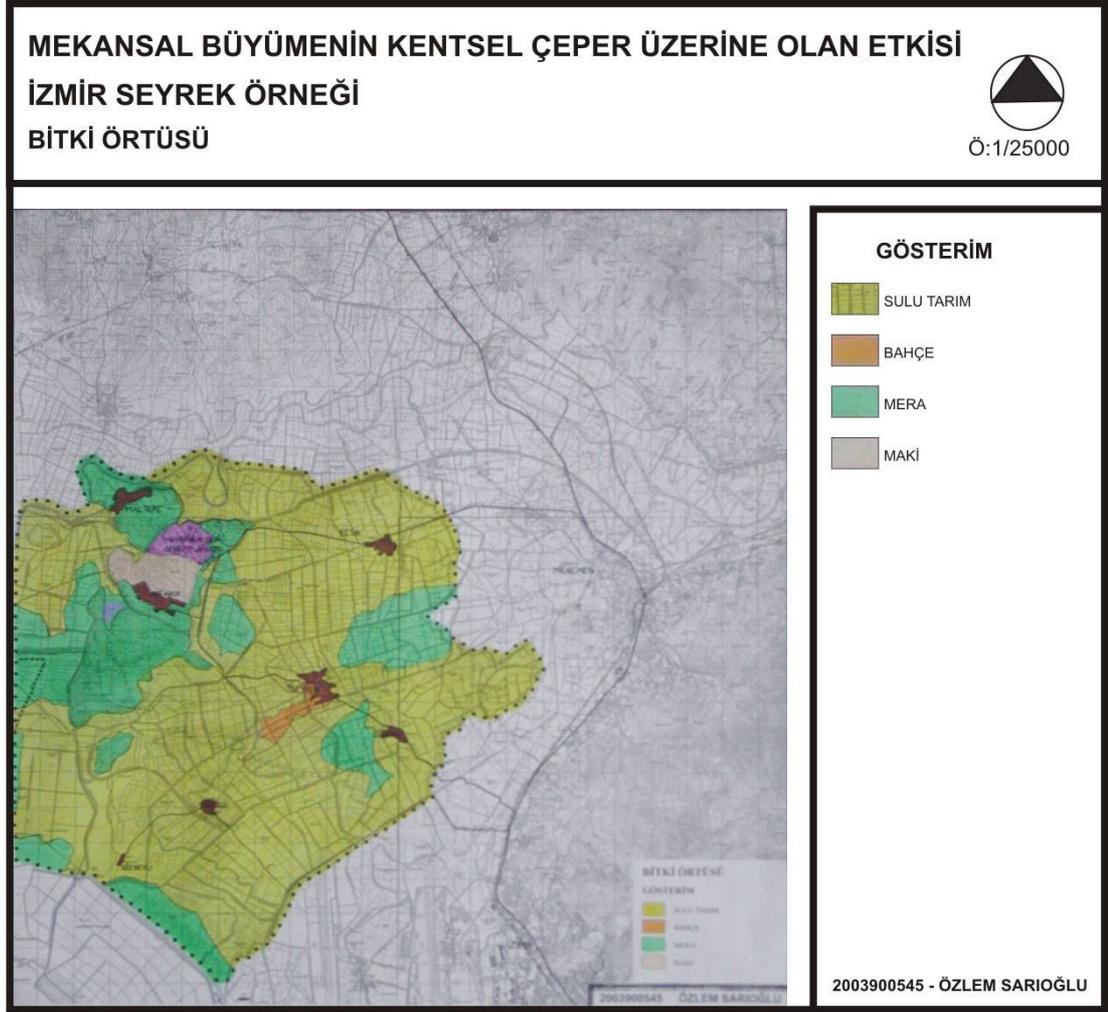
ülke ekonomisinde önemli yeri olan tahıl ve bazı endüstri bitkileri yetiştirilebileceğinden uygun tarım yöntemlerine göre işlenmelidir.



Şekil 4.8 Toprak kabiliyeti

4.6.3. Bitki Örtüsü

Gediz Nehri'nin yeni yatağının güneyinde ve Kuş Cenneti ile Çamaltı tuzla sahasının yer aldığı düz ovada sulu tarım ve mera alanları bulunmaktadır. Maltepe Belediyesi ile İDESBAŞ ve EGE-KOOP yapı kooperatifinin yerleştiği tepelik alanın ise bitki örtüsü mera alanlarıyla tanımlanabilmektedir. Seyrek Belediyesi ve civarındaki yerleşik alanların çevresinde sulu tarım arazileri mevcuttur.



Şekil 4.9 Bitki örtüsü

4.6.4. Jeolojik ve Jeomorfolojik Durum

Çalışma alanının jeolojik ve jeomorfolojik durumuna dair bilgiler Nur Keyikçi'nin 1996 yılında yaptığı çalışmadan yola çıkılarak elde edilmiştir.

“Gediz Deltası'nın ilk oluşumu, Gediz Nehri'nin günümüzden yaklaşık 40-50 bin yıl kadar önce vadi esaslı fayın arasındaki blokların alçılmasıyla açılmış olan Menemen boğazından geçerek körfeze boşalmaya ve alüvyonları buraya yığılmasıyla başlamıştır. İlk delta oluşumları deniz seviyesinin altında gerçekleşmiştir. Deniz seviyesi yükseldikçe eski delta depoları sular altında kalmıştır.

Yapılan araştırma sonuçlarına göre ilk delta gelişimleri Pleyistosen devri sonlarında son buzul devrinde (yaklaşık 17.000-20.000 yıl kadar önce) körfez içinde

65 km kadar Karaburun, hatta Çandarlı körfezine doğru ileri delta oluşumları gerçekleşmiştir.

Bundan sonra İzmir Körfezinde birkaç kez deniz seviyesinde alçalma ve yükselmeler olmuş, deniz seviyesinin bugünkünden daha yüksek olduğu dönemlerde Gediz Deltası sular altında kalmış bu arada Üçtepeler, Taşlı Tepe gibi tepelik alanlar sular altında kalarak ada haline gelmişlerdir. Delta gelişimi batıya doğru devam etmiş, nehir sırasıyla Maltepe ve Değirmentepe'yi takip etmiştir.” (Kaynak:Nur Keyikçi, İzmir Tuzla Kuş Cennetinin Florası, 1996, E.Ü. Fen Fakültesi Biyoloji Bölümü)

Çalışma alanı olarak bilinen bölgeye ilişkin özel bir araştırma yapılmamış olup jeologların bölgedeki gözlemleri, aynı karakterin devam ettiği benzer alanlarda yapılan bilimsel araştırmalar ve İzmir geneli jeolojik verilerinden yararlanılarak MTA Jeoloji Mühendisi Fikri Metli'nin görüşleri doğrultusunda jeolojik rapor hazırlanmıştır.

Maltepe Belediyesi'nin güneyindeki dağlık kısımları kapsayan alan içinde gözlenen jeolojik birimler neojen detrikler (Nd), neojen kireçtaşı (Nk), neojen volkanikler (Nv) şeklinde sıralanır. (Neojen yaş ifade eder. Günümüzden 25 milyon yıl önceye kadar olan bir aralık için kullanılır.)

Çalışma alanındaki düz ovada ise kuvarterner yaşlı alüvyonlar (Qa) jeolojik birimleri oluşturmaktadır. Bu alanlar 10-200 m arasında değişen birikinti kalınlığına sahiptir.

Neojen detrikler (Nd), Neojen kireçtaşı (Nk) ve Neojen volkanikler (Nv), kuvarterner alüvyonlara göre daha dayanıklı ve sağlam kayalardır. Alüvyonlar ise dayanıklılık ve deprem riskleri açısından olumsuz özellik taşır. Özellikle Gediz Deltası alüvyonları arazi gözlemleri ve sondajlarla temin edildiği gibi çok gevşek, zaman zaman balçık şeklinde, yeraltı suyu seviyesi yüksekliği nedeniyle sıvılaşma riski taşıyan bir zemin türüdür. (Sıvılaşma: Belli boyutta kum tanelerinden oluşan zeminlerde yeraltı suyu yüksek ise deprem anında akıcı bir özellik kazanır. Zemin sıvılaşarak binaları içine alır veya devirir.)

Sert ve sağlam kayalarda deprem dalgası hızlı gezer, gevşek zeminlerde (alüvyon, dolgu vb.) dalga hızı oldukça yavaştır. Bu nedenle sarsıntı ve hasar daha fazladır. (Keyikçi, 1996, s.80)

4.6.5. Sulama Durumu

İzmir Kuş Cennetindeki tatlı su ekosisteminin ana su kaynağı geçmişte yağışlarla birlikte Gediz Nehri olmuştur. Gediz Nehri'nin Maltepe Beldesi yakınlarındaki şimdiki yatağına çevrildiği 1863 yılından, Çamaltı Tuzlası ve Menemen Ovası'nı Gediz Nehri taşkınlarından korumak üzere 1933 yılında inşa edilen Kozluca seddesinin yapımına kadar, geçen sürede Gediz Nehri taşkınlarla Kuş Cenneti'ne bol tatlı su ve besin maddesi sağlamıştır. 1933 yılından sonrada Menemen Ovası'nın doğal drenajını sağlayan ve Kuş Cenneti sazlık alanına bağlandığı noktada Salıburnu Azmağı adını alan doğal drenajlar ile kuş Cenneti'ne tatlı su gelişi devam etmiştir. 1945 yılında Türkiye'nin en eski regülatör yapılarından biri olan Gediz Nehri üzerindeki Emiralem Regülatörünün tamamlanmasından sonra Menemen Ovası kademeli olarak düzenli sulamaya açılmıştır. Ovada düzenli sulamanın başlamasıyla birlikte kuzey ve güney drenaj kanalı olarak adlandırılan ve Salıburnu Azmağına mansaplanan iki drenaj kanalı Kuş Cennetine su sağlamaya devam etmiştir (Devlet Su İşleri [DSİ], 1999).

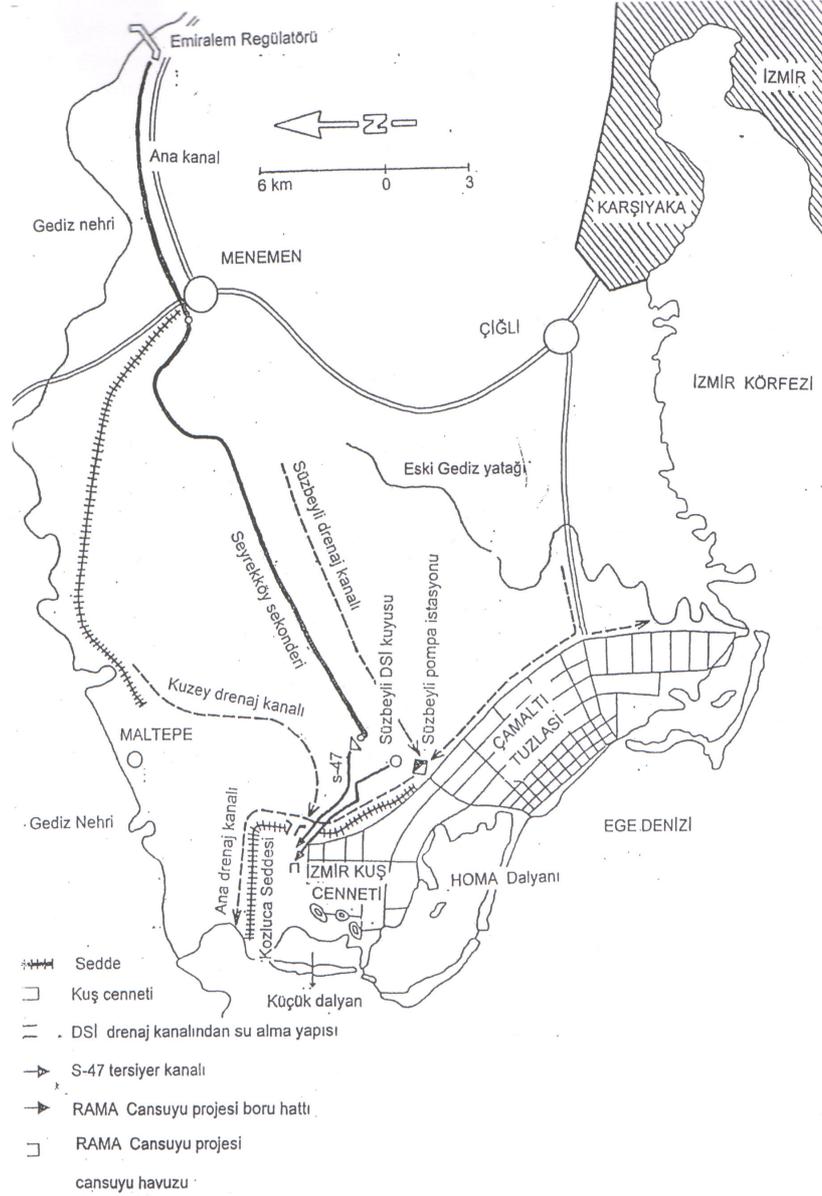
DSİ 1991 yılında Dünya Bankası'nca kredilendirilen İzmir İl Drenaj ve Tarla İçi Geliştirme Projesi Menemen Alt Projesi kapsamında bir çevresel etüt raporu hazırlamıştır. Bu raporda Menemen Ovası'nın drenajını sağlayan Kuzey, Güney ve Seyrekköy drenaj ana kanallarının, artan tarım ilacı ve kimyasal gübre kullanımı nedeniyle kirlenen sularının İzmir Kuş Cenneti sazlık alanına verilmesinin uzun vadede zararlı olacağı sonucuna varılmıştır. Bu konuda diğer ilgili kuruluş ve kişilerle de sağlanan görüş birliği sonucunda drenaj sularının tümü bir ana kanal ile toplanıp Kuş Cennetinin çevresinden dolaştırılmış ve bir pompa istasyonu (Süzbeyli Pompa İstasyonu) ile denize aktarılmıştır.

“1991 yılı Aralık ayında Kuş Cennetine en yakın sulama kanalı olan S-47 numaralı kanalı 690 m uzatılarak Kuş cennetine 200 l/S su verilmesi imkanı yaratılmıştır. 1992 yılında DSİ tarafından Süzbeyli Köyünde derin bir kuyu

açılmıştır. Bu derin kuyudan elde edilen 50 l/S su DSİ ve İzmir İli Özel İdaresi arasında yapılan bir protokolle 5860 m uzunluğunda bir boru hattının yapımıyla Kuş Cennetine ulaştırılmıştır. Bu proje RAMA Cansuyu projesi olarak adlandırılmıştır. DSİ 1996 yılında yeni bir proje ile S-47 numaralı sulama kanalının Kuş Cenneti içinde 700 m daha uzatılması ve kapasitesinin artırılması çalışmalarına başlamıştır. 1997 yılı sonbaharında tamamlanan proje ile Kuş Cennetine daha fazla su verme ve suyun alan içinde dağıtılması olanağına kavuşulmuştur (Devlet Su İşleri [DSİ], 1999).

“Gediz Nehri’nden Emiralem Regülatörü aracılığıyla Menemen Ovasının sulamalarına da su alınmaktadır. Ovadaki sulamalar için su isteği yıl içinde üç ayrı dönemde gerçekleşmektedir. İlk su talebi Mart ve Nisan aylarında tav ve toprak tuzunun yıkanması amacıyla gerçekleşmektedir. İkinci su talebi ise bitki gelişim dönemini kapsayan yaz aylarında (Haziran-Ağustos) olmaktadır. Üçüncü su talebi Eylül sonu Ekim başlarında ikinci ürün kış sebzeleri için istenilmektedir. İlkbahar ve sonbahar aylarındaki su talepleri Gediz Nehri’ndeki doğal akımlardan karşılanmakta, yaz aylarındaki su talebi ise Gediz Nehri Havzasındaki ana depolama yapısı olan Demirköprü Barajından sağlanmaktadır.” (Devlet Su İşleri [DSİ], 1999).

“Sulamanın gerçekleştiği Mart-Nisan ve Eylül-Ekim aylarında Menemen sulama şebekesi içinde yer alan Seyrekköy sekonderi ve Se-47 tersiyer sulama kanalı aracılığıyla Kuş Cennetine su verilmektedir. Yaz aylarında ana sulama döneminde Kuş Cennetine su verilmiş ancak bu hem kapasite yetersizliği hem de kaynak yetersizliği nedeniyle ihtiyacı tümüyle karşılayamamıştır.” (Devlet Su İşleri [DSİ], 1999).



Şekil 4.10 Su temini projesi (DSİ 2. Bölge Müdürlüğü, 1999)

4.7. Çalışma Alanındaki Mevcut Kullanımlar:

4.7.1. Seyrek Beldesi

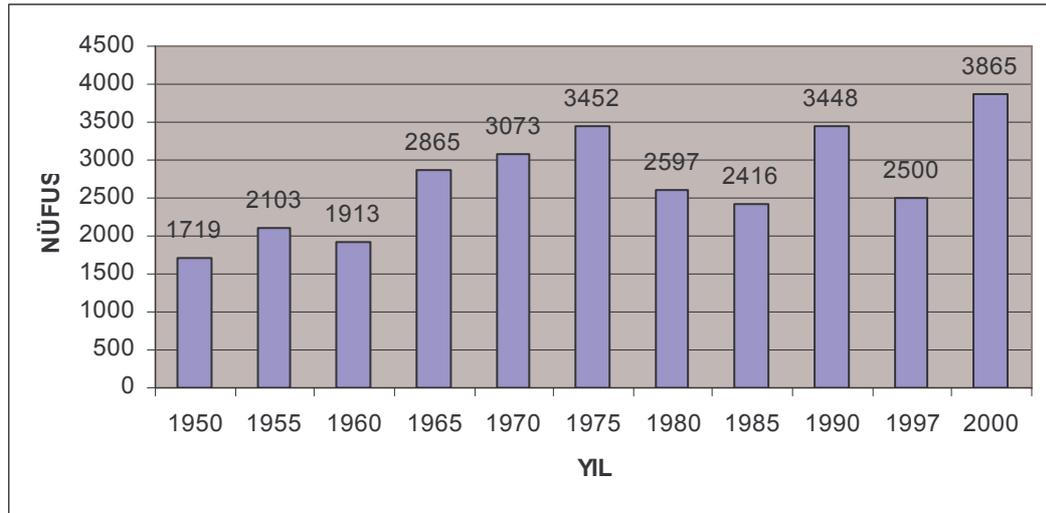
Seyrek, idari açıdan İzmir İli Menemen ilçesine bağlı bir yerleşmedir. Kuzeyinde Menemen İlçesi, doğusunda Ulukent, güneyinde Karşıyaka İlçesi ve batısında Ege Denizi bulunmaktadır. Seyrek Menemen Ovası'nda kurulan en eski yerleşimlerden biridir.

7 Haziran1992 tarihinde muhtarlıktan çıkıp belediye olan Seyrek yerleşmesi, Menemen ilçesine 22 km, İzmir'e 28 km uzaklıktadır. İzmir-Çanakkale yolundan ayrılan 8 km uzunluğundaki bir yol beldenin tek ulaşım bağlantısıdır. Seyrek beldesinin Karşıyaka alt merkezine doğrudan ulaşım bağlantısı yoktur. Belediyeye ait 3 minibüs yarım saate bir belde merkezi ile İzmir-Çanakkale yolu arasında ring yapmaktadır. Bu minibüsler Menemen pazarının kurulduğu gün olan perşembe günleri, belde merkezi ile Menemen merkez arasında ring yapmaktadır.

Yerleşmeye bağlı 2 köy bulunmaktadır. Bunlar; Kesikköy ve Günerli'dir. Seyrek Beldesinin yapılan son 7 nüfus sayımına göre nüfusu aşağıdaki gibidir:

Tablo 4.1 Seyrek beldesi nüfus değişimleri

YIL	NÜFUS
1950	1719
1955	2103
1960	1913
1965	2865
1970	3073
1975	3452
1980	2597
1985	2416
1990	3448
1997	2500
2000	3865



Şekil 4.11 Seyrek beldesi nüfus değişim grafiği

1975 -1985 yılları arasında nüfus oldukça azalmıştır. Bunun nedeni ise Menemen ilçesine olan göçtür.

Seyrek nüfusunda çıkışlar 1965-1975 ve 1985-1990 yılları arasında olmuş, diğer dönemlerde nüfusta azalma olmamıştır.

Seyrek yerleşimi verimli tarım arazilerinin olduğu sulu tarım yapılabilen alanlarla çevrilidir. Yerleşme nüfusunun büyük bölümü çiftçilikle geçinmektedir. Seyrek halkının %45'inin ekip biçeceği kendi toprağı vardır. Nüfusun %35'lik oranı ise ortaklıkla geçinmektedir. Seyrek'in yerleşim alanı, İzmir-Çanakkale yolunun 20. km'sinden batıya doğru ayrılan 8 km. uzunluğundaki yolun sonunda bulunmaktadır.

Seyrek Beldesinin mevcut konut alanları eski, 1-2 katlı ve bakımsız yapılardan oluşmaktadır. İzmir-Çanakkale yolundan çok içeride olması ve yolun her iki yönünün alabildiğince tarım alanı olması nedeniyle, yerleşme kırsal bir özellik göstermektedir. Beldede 1 devlet okulu, 2 özel okul, merkezde belediye binası, sağlık ocağı ve bir camii bulunmaktadır. Sağlık ocağında 1 doktor, 1 ebe, 1 hemşire ve 1 sağlık memuru görev yapmaktadır. Merkeze giden yol üzerinde küçük bir PTT birimi bulunmaktadır. Kasaba meydanındaki birkaç kahve, bakkal ve kasabın dışında hiçbir ticari etkinlik yoktur.

Seyrek beldesinde halk genel olarak geçimini tarımdan sağlamaktadır. Seyrek halkının ; %80'i tarımla , geri kalanı hizmet (5-6 kıraathane, 5-6 kasap, 5-6 bakkal) ve sanayi sektöründe çalışarak, mandıra ve besi çiftçiliği yaparak geçimini sağlamaktadır.

Seyrek çiftçilerinin ürettiği tarım ürünleri çeşitliliği ;(yoğun olandan aza doğru) pamuk (tarımla uğraşan halkın %80'i 25000 dönüm arazide pamuk üretiyor.) , kavun, karpuz , yaş sebze-meyvedir.

Seyrek'teki pamuk üretiminin yoğunluğu belirli dönemlerde nüfusu 5 kata kadar arttıracak geçici tarım işçisi taşımaktadır.Mayıs-Haziran aylarında pamuk çapalama ve Eylül-Kasım ayları arasında pamuk toplama dönemi olduğunda bu dönemlerde yoğun olarak tarım işçileri buraya göç ediyorlar.Menemen'de ikamet edip, Seyrek'te tarım arazisi olup, hasat döneminde gelip geçici olarak yerleşenlerde mevcuttur. Seyrek Beldesi'nde tarım arazilerinin parçalanması ve gelirin azalması nedeniyle dışa göç (çoğunlukla Menemen'e) mevcuttur.

Seyrek'te bulunan çeşitli konut girişimleri; Genç-Kan Konut Yapı Koop. 72 daire (6 dönüm arazi özel şahıslardan alınmış), Ege-Koop +Villakent 1000 daire (1993 yılında 1500 dönüm arazi belediyeden alınmış), Deltakent Yapı Koop. (270 dönüm arazi proje aşamasında) şeklinde gelişim göstermiştir. Seyrek Beldesi'ne ait, el değiştirme süreci ve sıklığı Menemen Tapu Müdürü Kenan Atik'le yapılan görüşme sırasında elde edilen bilgiler şu yöndedir.

Gerek Menemen merkez gerekse de çevre belde ve köylere bakıldığında en fazla satış işlemi Seyrek Beldesi Tapulama Sahası sınırlarında yapılmaktadır. Haftada en az üç yada dört tane arsa satış işlemi gerçekleşiyor. Menemen İlçesi sınırları içinde en fazla el değiştirmenin yaşandığı bölge Seyrek'tir. Seyrek Tapulama Sahası'na ait kadastral pafta sürekli olarak güncelliğini yitirmektedir. Sürekli olarak bir el değiştirme süreci yaşandığı için kadastral paftanın güncelliğini koruması da oldukça zordur. Kadastral parsellerin de sınırları sürekli olarak değişmektedir.

Yine aynı görüşme sırasında Menemen Tapu Müdürü Kenan Atik'e, Ege-Koop'unda Villakent, Bahçekent'i yapmaya başladığı 1990 yılı ve sonrasında gerçekleşen el değiştirmeler sorulduğunda ise edinilen bilgiler şu yöndedir.

1990 yılından bu yana Seyrek Tapulama Sahası Sınırı dahilinde bulunan arsaların %80'inin en az bir kere el değiştirmiştir. Bu %80'lik kısmın içinde 1990 yılından bu yana birkaç kez el değiştirmiş önemli oranda arsa bulunmaktadır. Yani bu %80'i kısmın büyük çoğunluğu 1990 yılından bu yana birden fazla el değiştirmiştir.

Bu görüşmeden çıkardığımız sonuçlardan bir tanesi; Seyrek bölgesinde son 15 yıldır o kadar hızlı bir el değiştirme süreci başlamıştır ki bölgenin güncel bir kadastral paftasını oluşturmak mümkün olamamaktadır. Ayrıca Belde Menemen İlçesi'nden ve Menemen'e bağlı diğer tüm belde ve köylerden daha hızlı bir el değiştirme süreci yaşamaktadır. Buda bölgede bunu tetikleyen bazı kullanımlar olduğunu göstermektedir.

Bu kullanımlardan biri İDESBAŞ Deri Serbest Bölgesidir. Böyle bir kullanım çevresindeki yapıyı oldukça fazla oranda değiştirebilecek bir potansiyele sahiptir. Bir diğeri ise Ege-Koop Villakent-Bahçekent projesidir. Çünkü Seyrek Beldesi'nde 2000 yılı itibariyle 3865 kişi yaşamaktadır. Oysa ki Villakent-Bahçekent projesi tamamlandığında bu alanda 12500 kişi yaşayacaktır. Yerleşmenin 6 km yakınında kurulan yerleşmenin üç katından biraz daha fazla nüfusa sahip yeni bir yerleşme oluşmaktadır.

Seyrek'te Deri sanayi olmasına rağmen halk bundan yararlanamamaktadır. Deri Serbest Bölgesinde çalışan ve Seyrek'te Yaşayanların sayısı 10 kişiyi geçmemektedir. Bunun dışında halk ürettiği pamuğu Tariş'in Menemen şubesine vermektedir.

Seyrek halkının %10'nda araba sahipliği bulunmaktadır. Seyrek halk pazarları haftada bir kez olmak üzere kurulmaktadır. Alışveriş , sağlık ihtiyaçları , eğitim ve sanayi sektöründe çalışmak için Menemen'e seyahat edilmektedir. Fakat bu tür ihtiyaçlar için seyahat edenler 4 yada 5 kişidir.Haftada 785 kişi köy servisini

kullanmaktadır.Seyrek , bağılı olduğu Menemen ilçesine günübirlik ihtiyaçların karşılanabilmesi açısından bağılıdır. Sonrasında Karşiyaka ve Çiğli'ye bağılıdır.

Seyrek'in kanalizasyon ve su sorunu bulunmamaktadır.Fakat arazinin düz ve yumuşak olması nedeni ile drenaj ile ilgili bazen aksaklıklar çıkabilmektedir.

Seyrek beldesinin 1 ilköğretim okulu bulunmaktadır.Ayrıca Ekin ve Türk koleji bulunmaktadır. Beldedeki okula Tuzculu , Günerli köylerinden taşımalı sistemle  ğrenci gelmektedir.

Seyrek'te sağlık ocağı bulunmaktadır. Daha fazlasına ihtiyaç duyulduğunda Menemen tercih edilmektedir.

Seyrek Beldesi'nin 1/5000  lekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır. İller Bankası'na yaptırılan 1/1000  lekli Uygulama İmar Planı küçültülerek 1/5000 ölçekli plan elde edilmiştir.

Seyrek Belediyesi'nden alınan imar planında yerleşik alanın 38 ha olduğu; bu alan içinde %60 doluluk oranının bulunduğu tespit edilmiştir. Bunun sonucunda yerleşik alan içinde imara açılmış olan 15 ha boş alanın bulunduğu hesaplanmıştır. Bu imar planında ayrılan toplam gelişme alanınının 100 ha civarında olduğu saptanmıştır. İmar planında konut gelişme alanlarında TAKS:0.30, KAKS:1.20, kat adedi 4 ve ayrıık nizam kararı verilmiştir. Yan bahçe mesafesi 3 m.,  n bahçe mesafesi 5 m'dir. Meskun konut alanlarında yapılaşma koşulu serbest nizam, 4 kattır. TAKS:0.30 ve KAKS:1.20'dir.

Seyrek yerleşmesinin İmar Planında nüfus 12454 kişi olarak planlanmıştır. 2000 yılı verilerine göre beldede, 3865 kişinin yaşadığı düşünülürse; yapılmış olan imar planındaki alanların iskan edilmesi için oldukça uzun bir zaman gerekmektedir.

Mevcut konut alanınının içinden geçen 15 m' lik yolun hemen doğusundaki sağlık ocağının alanı 2700 m²'dir, belediye hizmet alanınının büyüklüğü ise 3600 m²'dir. Bu yolun batısında yer alan mevcut ilkokulun yanı sıra, kuzeyde bir ilkokul ve mevcut ilkokulun yaklaşık 150 m batısında bir lise alanı önerilmiştir. İlkokulların toplam alanı 8925 m² lisenin alanı ise 4550 m²'dir. İlkokulun hemen doğusunda önerilen

açık pazar alanı 675 m² büyüklüğündedir. Alanın kuzeyindeki sanayi alanında, E=0.6 , hmax=6.50 m ‘dir. Bu alanın toplam büyüklüğü 8700 m²’ dir. Sanayi alanının kuzeydoğusunda önerilen ağaçlandırılacak alan ise 2.9ha’ dır.

Seyrek’in toplam mücavir sahası 10055 ha, tapulama sahası ise 4000 ha’dır. Tapulama sahası içinde 2300 ha sulu tarım arazisi, 1150 ha mera arazisi, 250 ha’lık maki bitki örtüsünün bulunduğu arazi bulunmaktadır.1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planından hesaplamalar yapılmıştır.

Tablo 4.2 Seyrek 1/25000 çevre düzeni planındaki arazi kullanımı

Kullanım	Alan
Mücavir alan sınırı	10055 Ha
Organize Deri Sanayi	160 Ha
Belediye Merası	520 Ha
Seyrekköy Tapulama Sınırı	4000 Ha
Seyrekköy Yerleşik Alan Sınırı	38 Ha
Günerli Yerleşik Alan Sınırı	8 Ha
Kesikköy Yerleşik Alan Sınırı	24 Ha
Maltepe Yerleşik Alan Sınırı	30 Ha
Gelişme Konut Alanı Toplamı	612 Ha

1987 yılında onanan “İzmir- Kuzey Mücavir Alan Nazım Planı”nın ardından İzmir’in kuzey aksında hareketli bir arsa piyasası oluşmuştur. Seyrek Beldesi’de oluşan bu hareketlilikten payına düşeni almıştır. Belediye ve oluşturulan Mevzii İmar Planı’ndaki konut alanlarının, büyük bir kısmına sonradan sahip olacak olan Ege-Koop, fiziki planlama sürecini hızlandırmıştır. Bu sürecin sonunda da Ege-Koop Villakent Bahçekent gibi bir toplu konut girişimi, tüm yerleşimlerden uzakta hayata geçmektedir.

Bugün oluşma sürecinde olan Ege-Koop Villakent Bahçekent’in ortaya çıkışı, Belediye’nin planlama sürecini başlatması ve planı Ege-Koop’un fikir ve görüşlerinden faydalanarak oluşturması ile başlamış, bununla birlikte mülkiyet

örüntüsündeki değişim meydana gelmiştir. Belediye plan yaptığı alanın ihaleyle satışını yapmış ve konut alanlarının 150 ha.'ı Ege-Koop tarafından satın alınmıştır. Ege-Koop tarafından alınmayan alanlar içinde ihale açılmış ancak bu ihale Belediye Meclisi tarafından fes edilmiştir. Şu an bu alanlar halen belediyenin mülkiyetinde bulunmaktadır. Planlama çalışması yapılan alan toplam 520 ha.'dır.

Tablo 4.3 Nazım imar planı hesapları

KULLANIM	ALAN(HA.)	% ORANI
Konut	287,53	55,3
Yeşil Alan	42,18	8
Ticaret Alanı	3,26	0,63
Kreş	1,66	0,33
Temel Eğitim	2,62	0,52
Lise	2,16	0,42
Sağlık Tesisi	0,91	0,17
Resmi Tesis	8,5	1,65
Sosyo-Kültürel Tesisler	0,38	0,07
Spor Alanı	11,51	2,25
Ağaçlandırılacak Alan	16,62	3,20
Yollar	142,66	27,45
TOPLAM	520	100

Mülkiyeti Seyrek Belediyesi'ne ait, belediye merası olan Seyrek-Öküzçayırı mevki 1508 parseline ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları hazırlanarak 13.07.1993 gün ve 18 sayılı Seyrek Belediye Meclisi kararıyla onanmıştır.

Yapılan bu plan üzerine 1993 yılında, belde sınırları içinde, Seyrek'in bugünkü mekansal yapısından tümüyle farklı bir nitelikte ve konumda, bir başka yapılaşma başlamıştır. Bu yapılaşma, Ege-Koop Villakent Bahçekent toplu konut yapılaşmasıdır.

4.7.2. Ege-Koop Bahçelievler Konut Alanı:

İzmir-Çanakkale yolundan Seyrek'e ayrılan yolun 14. km'sinde yani Seyrek yerleşik alanının 6 km kuzeybatısında ise üst gelir grubuna yönelik başka bir yapılaşma bulunmaktadır.

Ege-Koop bünyesindeki, Ege-Koop Bahçelievler konut alanının, halihazır harita ve imar planı 13.07.1993 tarihinde Seyrek Belediye Başkanlığınca onaylanmıştır.

Öküzçayırı Mevkii 1508 parsele ait planı belediye yaptırmıştır. Ancak Ege-Koop Genel Başkanı Hüseyin Aslan'la yapılan görüşmede Ege-Koop'un bu planın yapım aşamasında etkin olduğu bilgisi edinilmiştir. Ege-Koop Başkanı; bu dönem Seyrek Belediye Başkanı olan Nurgül Uçar'ın planın yapıldığı dönemde de belediye başkanı olduğunu ve planın oluşturulmasında şehir plancılarının, Nurgül Uçar'ın ve Ege-Koop'un görüş ve isteklerinin etkili olduğunu söylemiştir. Hatta planın onama aşamasına geldiği ana kadar Ege-Koop'un isteği üzerine 7 defa değişikliğe uğradığını belirtmiştir.

Seyrek Beldesi'nin böyle bir girişim için seçilmesinde etkin olan kriterler sorulduğunda Ege-Koop Başkanı bu kriterlerden birinin İzmir'in kuzey aksı yönünde gelişimine katkıda bulunma isteği olduğunu söylemiştir. Seyrek Belediyesi Ege-Koop'unda katkılarıyla bölgenin İmar Planı'nı hazırlamıştır. Sonra bu kooperatife planlama alanındaki toplam konut alanının önemli bir kısmını satmıştır. Ege-Koop plan yapımı sonucu burada oluşturulan ranttan şu an için faydalanan tek aktördür. Buna rağmen buradaki konut alanı Seyrek'ten oldukça kopuktur. Kooperatif Başkanı zaten Seyrek yerleşik alanında yaşayan insanlarla, burada yaşayacak insanların aralarındaki kültür farkından dolayı ortak bir yaşam sürdüremeyeceklerini belirtmiştir.

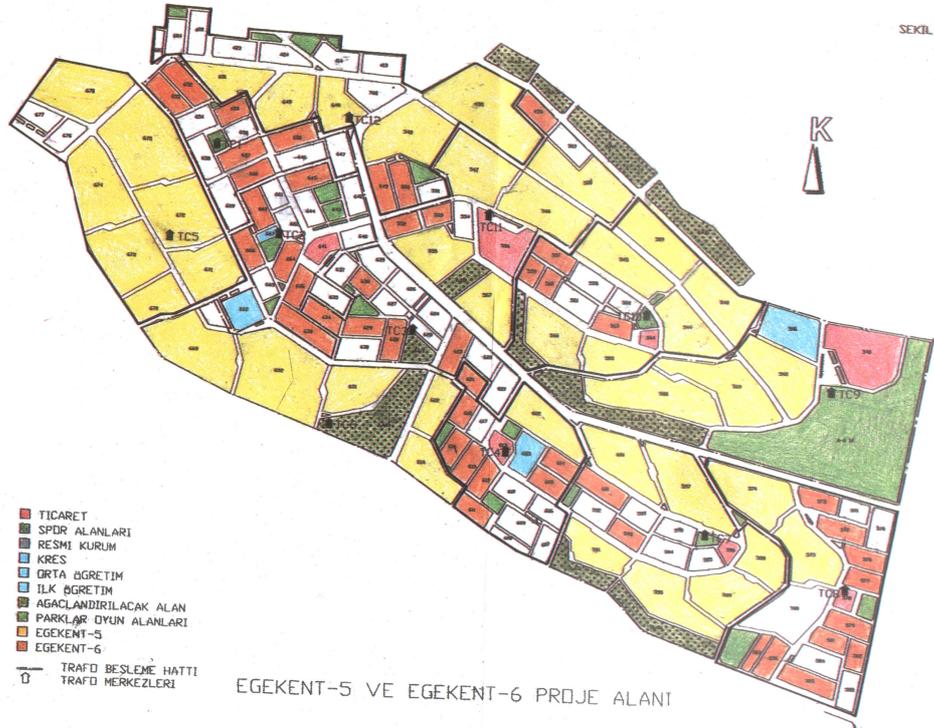
Yine bu görüşmeden edinilen bilgilere göre 50 aile şu an bu alanda yaşamaya başlamıştır. Ayrıca bu ailelerden bazılarının Karşıyaka'da, Mavişehir'de ve Bostanlı'da da evleri bulunduğu öğrenilmiştir. Bu evleri kiraya verip bölgeye yerleşmeye karar vermişler.

Bu örnek özelinde, önemli bir boyutta, kentsel gelişme alanlarında, kamunun üstlendiği büyük maliyete karşın, fiziki planlama süreci ile oluşturulan yeni ve yüksek rantların ilk aşamada çok az sayıda mülk sahibi tarafından ve yeterince bedel ödemeksizin paylaşılacak olmasıdır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında konut alanlarında; üzerinde A notasyonu olan bölgelerde parselasyon planıyla yapılaşma, B notasyonu olan bölgelerde yerleşim planıyla, C notasyonu olan bölgelerde teras evler yerleşim planıyla yapılaşma uygun görülmüştür.

Planlama alanının 287,53 (%55,3'ü) hektarı konut alanı olarak planlanmıştır. Bunun net 1.500.000 m²'lik bölümü Ege-Koop tarafından satın alınmıştır.

Bölgede konut alanları dışında; 15.579 m² merkez ticaret alanı (E=0,25 yoğunluğa göre), 13.510 m²'lik alanda 4 adet semt çarşısı (E=0,40 yoğunluğa göre), 14.795 m²'lik alanda 2 adet ilköğretim okulu, 1.584 m² kreş alanı ve 149.000 m² park alanı bulunmaktadır.



Şekil 4.12

Ege-Koop Villakent Bahçekent İmar Planı

Konut alanının Seyrek girişi tarafında 35 km'lik yola bitişik 64.615 m²'lik alan içerisinde, futbol sahası, halı saha, açık yüzme havuzu, tenis sahaları, basketbol, voleybol sahası, çocuk bahçeleri, kafeteryalar, piknik alanı vs. projelendirilmiştir.

1.400.000 m²'lik konut alanında, 1.050.000 m²'si parsel bazında, 350.000 m²'si ada bazında olmak üzere toplam 2.230 konutluk Ege-Koop Bahçelievler projesi oluşturulmuştur.

Ege-Koop Bahçelievler proje alanının, kuzeyinde deri serbest bölgesi, doğusunda D.S.İ. sulama kanalı, batısında düz tarım alanları ve güneybatısında Sazlı Göl bulunmaktadır.

Şu ana kadar Ege-Koop bünyesindeki kooperatifler 592.485 m²'lik toplam ada alanına 1110 konut yapmışlardır. Arta kalan 907.515 m²'lik alanda Ege-Koop tarafından arsa olarak satılmaktadır. Arsa halinde satışa sunulan parsel sayısı da 1120'dir. 150 ha.'lık alanın tamamı yapılaştığı takdirde alan bütününde 12.500 kişi yaşayacaktır. 150 ha.'lık alanda yaşayan kişi yoğunluğu 85 kişi/ha.'dır.

Tablo 4.4 Yapımı devam etmekte olan parsel bazındaki kooperatifler

Kooperatifler	Tahsis Edilen Ortak Sayısı	Kooperatif Toplam Alanı
Ege Villakent	258	136.578 m ²
Körfez Villa	88	47.400 m ²
Seyrek Villa	120	70.545 m ²
Doğakent	22	9.405 m ²

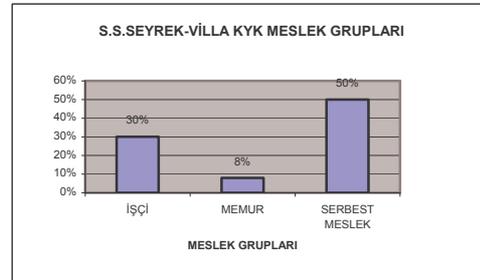
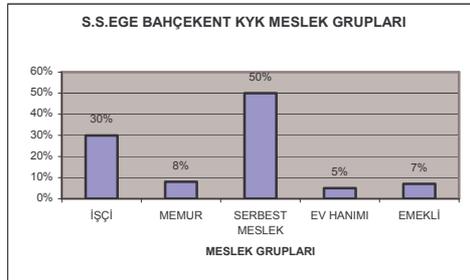
Tablo 4.5 Yapımı devam etmekte olan ada bazındaki kooperatifler

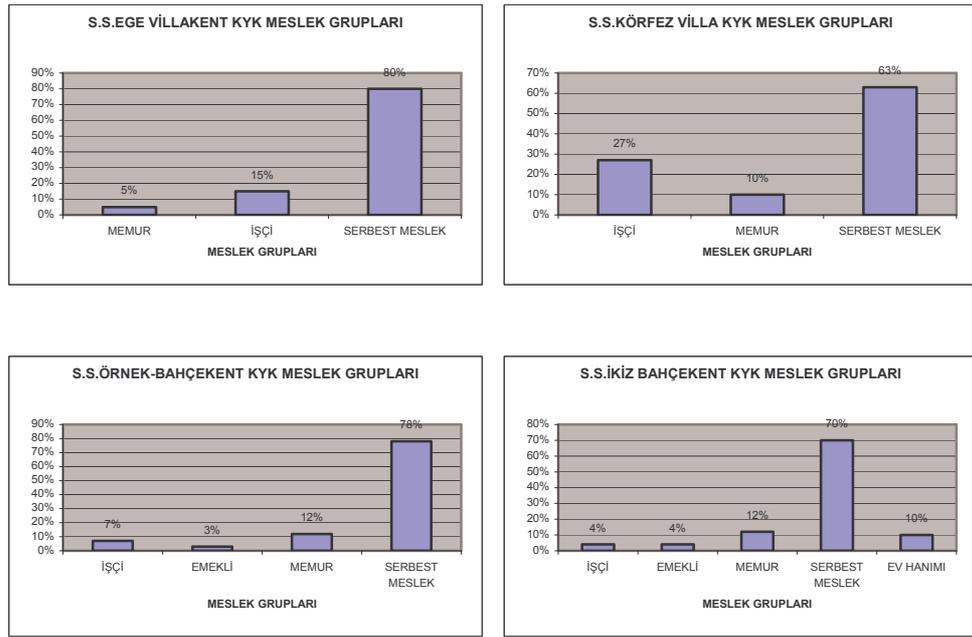
Kooperatifler	Tahsis Edilen Ortak Sayısı	Kooperatif Toplam Alanı
Örnek Bahçekent	172	68.742 m ²
Ege Bahçekent	148	57.337 m ²
İkiz Bahçekent	176	68.134 m ²
Çimkent	20	29.409 m ²
Masterler	30	40.608 m ²
Sana Villa	30	30.975 m ²
Sazlıgöl	35	21.634 m ²
Çimvilla	12	11.718 m ²

Parselasyon planıyla yapılan alanlarda TAKS=0,25 ve KAKS=0,50 yapılaşma koşulu, ada bazında yapılan alanlarda ise E=0,6 yapılaşma koşulu uygulanmıştır.

Ege-Koop başkanı ile yapılan görüşmeden çıkarılan bir diğer sonuç ise şu an kullanıcı durumunda olanların büyük kısmının; hakim, savcı, mali müşavir, doktor, avukat ve öğretim üyesi gibi meslek gruplarının üyesi olduğudur.

Ege-Koop'un teknik bölümünden alınan bilgiler ışığında da aşağıdaki konut yapı kooperatifleri meslek grupları tabloları hazırlanmıştır.





Şekil 4.13 Ege-koop Villakent, Bahçekent hane halklarının meslek grupları

4.7.3. Maltepe Beldesi

Maltepe Beldesi, Gediz Ovası'nın tabanına kurulmayıp yüksekliği 100 metreyi geçmeyen Taşlıtepe'nin kuzeye bakan yamacının eteklerinde kurulu, Menemen İlçesi'nin 20 km batısında Gediz Deltası içinde yer alan bir belediyedir.

Maltepe ile kuzeydeki Gerenköy arazisi arasında kalan Gediz Nehri doğal bir sınır oluşturmaktadır. Belde'nin batısında Bağlararası Köyü ile askeri alan bulunmaktadır. Güneyindeki Seyrek Belediyesi ile hududu ise dağlık araziye gelmektedir. Doğuda bulunan Kesikköy ile belde arasında kesin bir sınır çizilememektedir. Çünkü bu iki yerleşmenin tarlaları birbirine girmiş durumdadır.

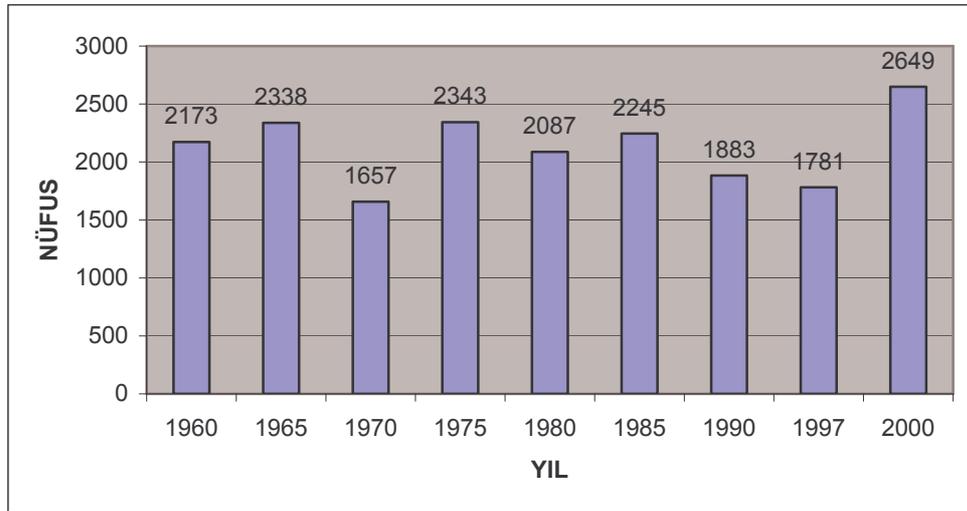
Maltepe, doğusundan geçen İzmir-Çanakkale asfaltına 18 km'lik bir yolla bağlanmaktadır.

Belediyenin kuzeyinden geçerek topraklarının büyük bir kısmını sulayan Gediz Nehri'nin deltasının batı kısmının tuzlu ve bataklık topraklarla kaplı olduğu görülmektedir. Bu yüzden buralarda bataklık ve çalı karakteri taşıyan bitkiler bulunmaktadır. Sahilden içeriye doğru gidildikçe verimli delta topraklarına rastlanmaktadır. Bu verimli topraklar tamamen ekili olup tarıma ayrılmıştır.

Beldede yaşayanlar tarım ve hayvancılıkla uğraşmaktadırlar. Bunun yanında belde yakınında olan Deri Serbest Bölgesi'nde de çalışanlar bulunmaktadır.

Tablo 4.6 Maltepe beldesi nüfus değişimleri

YIL	NÜFUS
1960	2173
1965	2338
1970	1657
1975	2343
1980	2087
1985	2245
1990	1883
1997	1781
2000	2649



Şekil 4.14 Maltepe beldesi nüfus değişim grafiği

Beldede sağlık ocağı bulunmamaktadır. Sağlık hizmetleri Kesikköy'deki sağlık ocağından ve beldede bulunan özel bir muayenehaneden karşılanmaktadır. Beldede bir ilköğretim okulu bulunmakta ve bu okul aynı zamanda Kesikköy'deki 6., 7. ve 8. sınıf öğrencilerine de hizmet vermektedir. Beldenin elektriği ve içme suyu bulunmaktadır.

4.7.4. İzmir Menemen Organize Deri Sanayi Bölgesi (İDESBAŞ)

Maltepe Deri Serbest Bölgesi, Seyrek Beldesi'nin kuzeyinde, Maltepe belediyesinin güneydoğusundaki Panaztepe Mevkiinde kurulu olan bir organize sanayi bölgesidir.

Bölge ile ilgili bilgiler bölge yöneticileri ile yapılan görüşmelerden elde edilmiştir.

Türkiye'deki deri üreticilerinin bir araya gelerek toplam 138 ortaklı olarak 1998 yılında kurulan dünyanın ilk deri ağırlıklı serbest bölgesidir.

Serbest Bölge Tanımı: Ülkenin siyasi sınırları içinde olmakla beraber, dış ticaret, vergi ve gümrük mevzuatının uygulanması bakımından gümrük hattı dışında sayılan ve içindeki ticari ve sınai faaliyetlere özel teşvik ve muafiyetler uygulanan yerdir.

Serbest bölgelerin kurulma amaçları; ihracat için yatırım ve üretimi arttırmak, yabancı sermaye ve teknoloji girişini hızlandırmak, ekonominin girdi ihtiyacını ucuz ve düzenli şekilde temin etmek, dış finansman ve ticaret imkanlarından daha fazla yararlanmak, döviz girişini arttırmak, yeni iş imkanları yaratarak istihdam sorununun çözümüne yardımcı olmak, gelişmiş üretim ve yönetim tekniklerinin yurt dışından ülkeye getirilmesi suretiyle ekonomik standartları yükseltmektir.

Uzun yıllar İzmir-Yeşildere ve çevresinde yerleşik olarak faaliyetlerini sürdüren Deri Sanayi kuruluşlarının gerek kent içinde yarattıkları rahatsızlıklar ve çevre kirliliği sebebiyle gerekse de kendi ihtiyaç duydukları yeni çevre yolları ve istimlak çalışmaları ihracata yönelik büyük ekonomik yapıya sahip olan bu kuruluşların; yeni, sistemli ve sürekli olacak bir organize bölgeye nakletme ihtiyacını doğurmuştur.

Bu nedenle İzmir'in Yeşildere semtinde yoğunlaşmış bulunan Deri Sanayicileri 1984 yılında 138 ortaklı sınırlı sorumlu İzmir Deri Sanayicileri Yapı Kooperatifi'ni kurarak yeni bir yerleşim planı çerçevesinde faaliyete geçmiş ve ülke ekonomisine olan katkılarını arttırmayı amaçlamıştır.

Valilik makamınca oluşturulan Danışmanlar Kurulunun kararı uyarınca sektörün faaliyet alanına uygunluğu da dikkate alınarak Menemen-Maltepe Beldesine 3.5 km

uzaklıkta kullanım suyunu Gediz Nehri'nden sağlayacak olan 1.760.000 m²'lik bir Organize Deri Sanayi Bölgesi olarak tahsis edilmiş, satın alınan bu arazinin yerleşme planları ile birlikte fabrikaların ortak arıtma tesisleri projesi, içme-kullanma suyu, kanalizasyon, yol, enerji, dağıtım projeleri hazırlanmıştır.

Tablo 4.7 Hazırlanan imar planının arazi kullanış tablosu

Sanayi Tesis Sahaları ve Yardımcı Sanayi Sahaları	911.038 m ²	%56.2
Sosyal ve İdari Alanlar	102.485 m ²	%6.3
Yollar	237.181 m ²	%14.6
Otoparklar	22.365 m ²	%1.4
Yeşil Alanlar	347.404 m ²	%21.5
Toplam	1.620.473 m ²	%100

Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ile sürdürülen çalışmalar sonucunda 1988 yılının ikinci yarısında bölge, İzmir Organize Sanayi Bölgesi olarak hükümet programına alınmış, İzmir Valiliği Özel idare Müdürlüğü, Ege Sanayi Odası ve Kooperatiften oluşan Müteşebbis Heyet kurulmuştur.

Altyapı inşaatları 18.12.1991 tarihinde, elektrik şebekesi inşaatı da 1990 yılında ihale edilmiş olup, 31.12.1991 tarihinde bitirilmiştir. Atık su arıtma tesisinin yapımına 01.12.1991 tarihinde başlanmış olup 26.10.1993 tarihinde bitirilmiştir.

İzmir Menemen Deri Organize Bölgesi yoğun çalışmalar sonucunda 28.08.1997 tarih ve 23094 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 97/9775 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile Menemen Deri Serbest Bölgesi olarak ilan edildi. Daha sonra Bölge Yüksek Planlama Kurulu'nun 10.08.1998 tarihinde aldığı kararla bölge Deri Serbest Bölgesi olmaktan çıkarak her türlü sektörün faaliyetlerini sürdürebileceği bir bölge konumuna gelmiştir.

Bölge İzmir'e 45 km , Alsancak Limanına 40 km, Adnan Menderes Havalimanına 55 km, Çanakkale yoluna 11 km, Aliğa Limanı'na 26 km uzaklıktadır.

Bölge 189 parselden oluşmakla birlikte, bölgede faaliyetlerine devam eden 120 işletmede 7500 kişi istihdam etmektedir. Bölgenin 1997 yılı satış kapasitesi 500 milyon dolar iken Serbest Bölge olmasıyla hedeflenen rakam 15 milyar dolardır.

Tablo 4.8 İdesbaş organizasyon şeması

YÖNETİM KURULU BAŞKANI	
Danışmanlar Genel Müdür	
Pazarlama Müdürlüğü	
Kamu Kurumları	<ul style="list-style-type: none"> • Serbest Bölge Müdürlüğü • Gümrük Müdürlüğü • Gümrük Muhafaza Müdürlüğü • Karakol Emniyet Amirliği
Teknik Servis	<ul style="list-style-type: none"> • Atıksu Arıtma Tesisi • Su ve Kanalizasyon Servisi • İnşaat Kontrol Servisi • Çevre Düzenleme Servisi • İtfaiye ve Araç Kontrol Servisi • Bölge Temizlik Servisi
İdari Servis	<ul style="list-style-type: none"> • Finansman • Muhasebe

Tablo 4.9 Faaliyet alanına göre firmalar

Ayakkabılık Deri	Deri Makineleri	İnşaat
Ayakkabı İmalatı	Deri Tekstil	İşyeri Kiralama
Deri Alım Satım	Deri Üretim	Otomotiv
Deri İşleme	Döşemelik Deri	Sarıciye
Deri Kimyasalları Alım Satım	Giysilik Deri	Süet İmalatı
Deri Kimyasalları Üretim	Ham Deri	Deri Yan Ürünleri
Deri Konfeksiyon	Halı Ürünleri	Diğer
Deri Malzemeleri	Kürk İmalatı	

İdesbaş'ın sağladığı hizmetler; arazi, ofis, depo ve fabrika binası kiralama, depolama, yükleme ve boşaltma, nakliye hizmetleri ve dağıtım hizmetleri, ekipman ve eleman kiralama, elektrik su hizmetleri, güvenlik, itfaiye, çöp toplama, gümrükten mal çekme, stok kontrolü ve envanter raporlama, inşaat ve tadilat hizmetleri, telekomünikasyon, sağlık hizmetleri ve yemek servisedir.

İzmir Menemen Serbest Bölgesi'nin avantajları ise; firmalar elde ettikleri kazançlardan kurumlar vergisi ödemezler, çalışanlar da gelir vergisinden muaf oldukları için işçilik maliyetleri yurtiçine nazaran %25 daha düşüktür, yurtdışından bölgeye getirilen makineler ve mallar için gümrük vergisi ödenmez, Türk mallarını ihracat fiyatına satış yada katma değer vergisi ödemediği alma imkanı, gümrüksüz alanda süre limiti olmadan stok tutup, talep oldukça partiler halinde varsa gümrük vergisini veya sadece KDV'sini ödeyerek yurtiçine mal satma imkanı vardır, bürokratik işlemler en aza indirgenmiştir, elektrik, su, telefon ve tüm belediyesel hizmetler İdesbaş tarafından sunulmaktadır. Elde edilen karlar serbest olarak istenilen ülkeye transfer edilebilir, yatırımcılar kurdukları tesisleri dilerlerse başkalarına devredebilirler, Avrupa, Orta Doğu, Orta Asya, A.B.D. pazarları ile birlikte 65 milyon nüfusa sahip Türkiye piyasasına ulaşma imkanı, yerel okullar ve üniversitelerde yetişmiş kaliteli ve çalışkan işgücü, ağır sanayi ve özellikle deri

üretim firmaları modern atık su arıtma tesisinden faydalanarak dünya piyasalarında rekabet avantajı sağlayabilirler.

Atık Su Arıtma Tesisi: Fabrikalardan bırakılan atık sular arıtma tesisine; genel, sülfürlü ve kromlu atık sular olmak üzere üç ayrı hattan gelmektedir. 9000 m³/gün kapasiteli, tesisin genel hattından 7500 m³/gün, sülfürlü hattan 1250 m³/gün ve krom hattından 250 m³/gün atık su geleceği öngörülmüştür.

Dengeleme Tankı: Üç ayrı hattan gelen atık sular kendi işlemlerinden sonra iki adet havalandırma ile teçhiz edilmiş 9000 m³ hacmindeki dengeleme havuzunda demir sülfat ve kireç ilavesinden sonra nitelik bakımından dengelenmektedir.

Ön Çökeltim Tankı: Dengelenmiş atık su çökebilen maddelerinden arındırılmak üzere 1.300 m³'lük döner sıyrıcı köprü ile teçhiz edilmiş, dairesel çökeltim havuzuna pompalanmaktadır.

Havalandırma Tankı: Çökebilen maddelerden arındırılarak sadece çözülmüş organik maddeleri içeren atık su, biyolojik olarak arıtılmak üzere 8 adet yüzeysel havalandırıcı ile havalandırılan 15.000 m³'lük uzun havalandırılmalı aktif çamur havuzuna alınmaktadır.

Su Çökeltim Tankı: Biyolojik olarak arıtılan su 1.855 m³'lük döner sıyrıcı köprü ile teçhiz edilmiş son çökeltim havuzundan sonra denize deşarj edilmektedir.

4.7.5. Kesikköy Yerleşmesi

İzmir İli, Menemen İlçesi, Seyrek Beldesi mücavir alanında yer almaktadır. Kuzeyinde Çavuşköy, doğusunda Menemen, güneyinde Seyrek, batısında Maltepe yerleşmeleri yer almaktadır.

Maltepe Menemen yolunun güneyinde kurulmuştur.

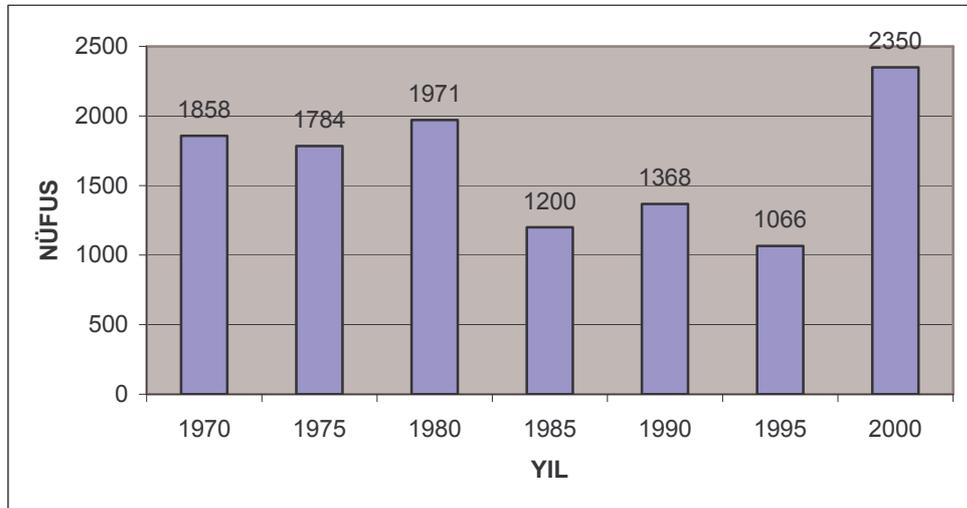
Köy, tipik bir tarım yerleşmesidir. Kıymetli tarım topraklarına sahip olması nedeniyle DSİ Genel Müdürlüğünün sınırladığı alan içerisinde planlama çalışması yapılabiliştir. Kesikköy Menemen ilçesinin pamuk diyarı olarak anılmaktadır. Köyde ulaşım ve haberleşme sorunu olmayıp, her 15 dakikada bir vasıta bulunmaktadır. Tarım dışında hiçbir ekonomik girdisi yoktur. Yerleşim içerisinde

çırçır fabrikası, pamuk temizleme fabrikası, tarım kredi kooperatifi ve birkaç entegre kuruluş bulunmaktadır.

Yerleşmede 6., 7., 8. sınıfları bulunmayan bir ilköğretim okulu ve bir sağlık ocağı bulunmaktadır.

Tablo 4.10 Kesikköy yerleşmesi nüfus değişimleri

YIL	NÜFUS
1970	1858
1975	1784
1980	1971
1985	1200
1990	1368
1995	1066
2000	2350



Şekil 4.15 Kesikköy yerleşmesi nüfus değişim grafiği

Köyün İller Bankası tarafından yapılan İmar Planında Maltepe-Menemen yolu ana aks olarak alınmış, köyün içerisinden geçen yol toplayıcı olarak buna bağlanmıştır. Parsel büyüklükleri minimum 500 m² olacak şekilde düzenlenmiştir.

Tablo 4.11 Nazım imar planı hesapları

KULLANIM	ALAN(HA.)	% ORANI
Meskun Konut	10,1	56,8
Öneri Konut	5,1	28,7
Yeşil Alan	1,4	7,8
İlköğretim Tesisi Alanı	0,4	2,2
Sağlık Tesisi Alanı	0,20	1,1
Resmi Tesis Alanı	0,06	0,33
Dini Tesis Alanı	0,1	0,55
Sanayi Alanı	1,3	7,3
Yollar	7,1	39,9

4.7.6. Günerli Yerleşmesi

İzmir İli, Menemen İlçesi, Seyrek Beldesi mücavir alanında yer almaktadır. Ulukent-Seyrek yolu köyün çevresinden geçmektedir.

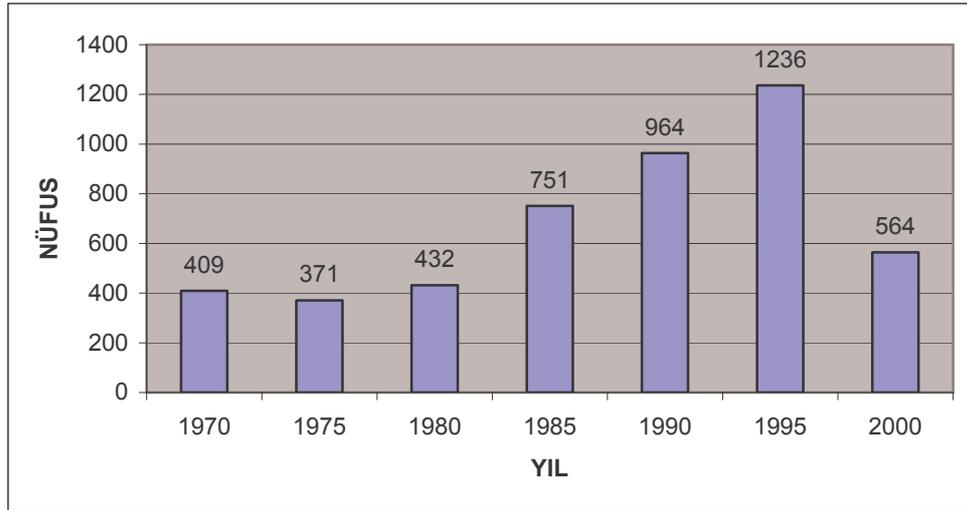
Kuzeyinde Seyrek, güneyinde Kaklıç Köyü, doğusunda Ulukent Beldesi, batısında Tuzculu Köyü yer almaktadır.

Küçük bir tarım köyüdür. Kesikköy’de olduğu gibi Günerli’nde kıymetli tarım topraklarına sahip olması nedeniyle DSİ Genel Müdürlüğünün sınırladığı alan içerisinde planlama çalışması yapılabilmektedir. Tarım dışında hiçbir ekonomik girdisi yoktur.

Mevcut okul kapanmıştır. Sağlık ocağı bulunmamaktadır. Elektrik, su ve telefon bulunmaktadır.

Tablo 4.12 Günerli yerleşmesi nüfus değişimleri

YIL	NÜFUS
1970	409
1975	371
1980	432
1985	751
1990	964
1995	1236
2000	564



Şekil 4.16 Günerli yerleşmesi nüfus değişim grafiği

Köyün İller Bankası tarafından yapılan İmar Planında parsel büyüklükleri minimum 500 m² olacak şekilde düzenlenmiştir.

Tablo 4.13 Nazım imar planı hesapları

KULLANIM	ALAN(HA.)	% ORANI
Meskun Konut	5,2	18,7
Öneri Konut	10,0	35,9
Yeşil Alan	2,5	8,9
Açık Pazar Alanı	0,3	1
Resmi Tesis Alanı	1,8	6,4
İlköğretim Tesisi Alanı	1,8	6,4
Taşıt Yolu	3,7	12,9
Yaya Yolu	2,5	8,9

4.7.7. Süzbeyli Yerleşmesi

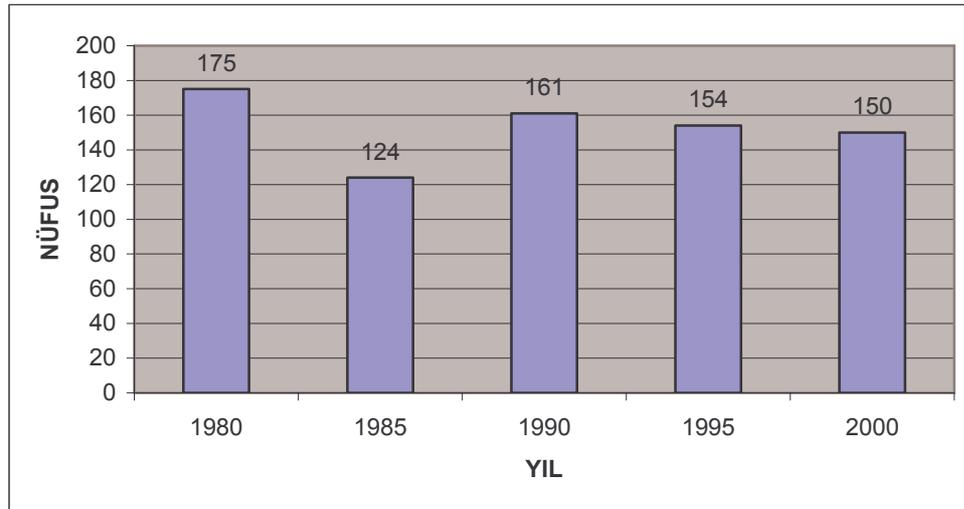
Süzbeyli Köyü, Menemen merkeze 20 km uzaklıkta, Kuş Cenneti'nin doğusunda, Tuzcullu Köyü'nün batısında, Sasalı Beldesi'nin kuzeyinde yer almaktadır.

1981 yılında meydana gelen taşkın, büyük maddi zararlara yol açmış ve yerli halkın göç etmesine neden olmuştur. Günümüzde taşkınlar önlenmesine rağmen köy nüfusunda artış olmamaktadır.

Sağlık evi veya sağlık ocağı yoktur. İlköğretim okulu vardır ancak eğitim verilmemektedir. taşımalı eğitim yapılmaktadır. PTT şubesi yoktur, ancak PTT acentesi vardır. Su şebekesi ve kanalizasyon yoktur.

Tablo 4.14 Süzbeyli yerleşmesi nüfus değişimleri

YIL	NÜFUS
1980	175
1985	124
1990	161
1995	154
2000	150



Şekil 4.17 Süzbeyli yerleşmesi nüfus değişim grafiği

Süzbeyli Köyü'ne ilişkin olarak alanda yapılan gözlemlerde köyün artık neredeyse tamamen terk edilmiş olduğu gözlenmiştir. Menemen Belediyesi'nden alınan bilgilere göre köyde 2003 yılı verilerine göre 20 kişinin yaşadığı belirlenmiştir.

DSİ tarafından yapılan çalışmalarla köyde taşkınlar önlenmiştir. Fakat son zamanlarda ortaya çıkan tuzluluk artışından dolayı köy halkının toprakları aşırı tuzlanmıştır. Bu tuzluluk artışı toprakların verim kaybına neden olmuştur. Buda geçimini topraktan sağlayan köylünün köye geri dönmemesine, köyün nüfusunun giderek azalmasına neden olmuştur. Bu tespit, Menemen Sol Sahil Sulama Birliği'nden yetkililerle yapılan görüşmeler sonucunda ortaya çıkarılmıştır.

4.7.8. Tuzculu Yerleşmesi

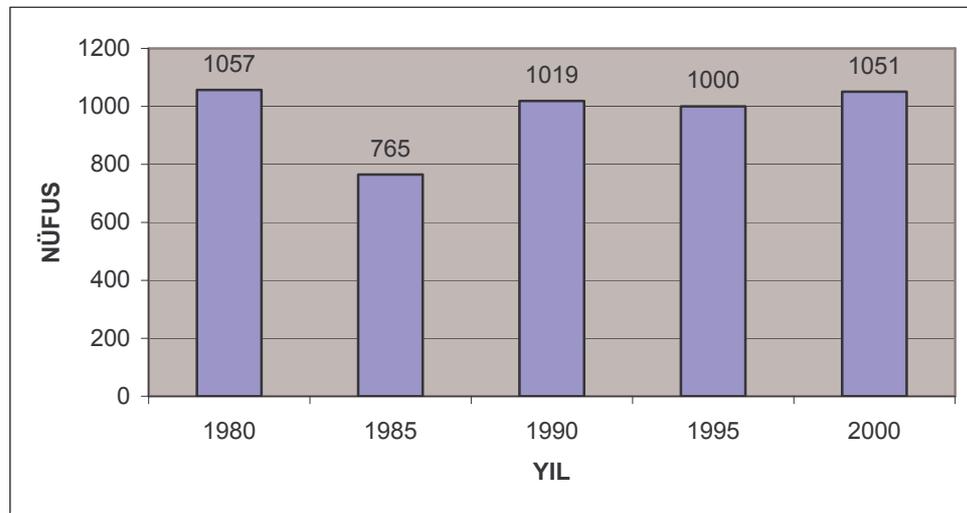
Tuzculu Köyü, Kuş Cenneti'nin ve Üçtepeler Mevkisi'nin doğusunda, Seyrek Beldesi'nin güneybatısında yer almaktadır.

Tuzculu Köyü'nde geçim kaynağı tarım ve hayvancılıktır.

Sağlık evi veya sağlık ocağı bulunmamaktadır. İlköğretim okulu da bulunmamaktadır. Köylü bu ihtiyaçlarını çoğunlukla Seyrek Beldesi'nden karşılamaktadır. Ayrıca köyde PTT şubesi yoktur ancak PTT acentesi vardır. Su şebekesi ve kanalizasyonda yoktur.

Tablo 4.15 Tuzculu yerleşmesi nüfus değişimleri

YIL	NÜFUS
1980	1057
1985	765
1990	1019
1995	1000
2000	1051



Şekil 4.18 Tuzculu yerleşmesi nüfus değişim grafiği

4.8. İzmir Kenti'nin Mekansal Olarak Büyümesinin Çalışma Alanı Üzerinde Yaptığı Etkinin İrdelenmesi

Çalışma alanı özelinde somutlaştırılan, yaşanmış ve yaşanmakta olan dönüşüm sürecinde, bedelini toplum olarak ödediğimiz ve ödeyeceğimiz bir bölümü planlama yoluyla önlenebilecekken önlenememiş olan ve belki de ileride önlenemeyecek sonuçlar üretecek olan, İzmir Kenti'nin mekansal büyümesinin çalışma alanı üzerinde yarattığı bazı etkiler saptanmıştır.

İzmir Kenti'nin etkisiyle, zaman içinde büyümekte olan köylerde, mekansal gelişmenin yönlendirilememesi ve bunun sonucunda bölgede bulunan doğal alanların, verimli tarım alanlarının zarar görmesi veya kaybı söz konusudur. Oysa

bölgenin sahip olduğu doğal yaşam unsurları ve tarım alanları İzmir Kenti için vazgeçilmez unsurlardır. Bu bölgenin İzmir için düşünülen yeşil kuşağın en önemli parçası olduğu söylenebilir.

Ancak yeni kentsel yerleşmelerin İzmir'in merkezinden çevreye yayılımı ve çalışma alanına sıçraması engellenmemiştir. Yapımı gerçekleştirilmiş olan yeni kentsel yerleşmeler, Ege-Koop Villakent Bahçekent Toplu Konut Alanı ve İzmir-Menemen Deri Serbest Bölgesidir. Bunların yanında fırsat bulduğu anda yapılaşmaya geçmeyi bekleyen projeler de bulunmaktadır. Böylece çalışma alanındaki tarım alanlarının ve doğal çevrenin tahribatı gündeme gelmektedir. Bu kullanımlar bölgeye birdenbire bölgedeki tüm yerleşmelerin sahip olduğu nüfustan daha fazla nüfusu çekebilecek niteliktedirler.

Bunun dışında İzmir'in çalışma alanına doğru yayılması ve sıçraması sebebiyle çalışma alanında arsa spekülasyonu ortaya çıkmıştır. Bölgede spekülasyon nedeniyle, beklentilerle yapılan çok sayıdaki alım-satım görülmektedir. Böylece üretken sektörlere kayabilecek parasal kaynakların toprağa bağlandığını görmekteyiz. Ayrıca bu toprakların çok büyük kısmı tarım topraklarıdır. Bu da bölgede yapılan tarımsal faaliyetleri olumsuz yönde etkilemektedir.

Gerek Menemen merkez gerekse de çevre belde ve köylere bakıldığında en fazla arsa satış işlemi Seyrek Beldesi Tapulama Sahası sınırlarında gerçekleşmektedir. Menemen İlçesi sınırları içinde en fazla el değiştirmenin yaşandığı bölge Seyrek'tir. Seyrek Tapulama Sahası'na ait kadastral pafta sürekli olarak güncelliğini yitirmektedir. Devamlı bir el değiştirme süreci yaşandığı için kadastral paftanın güncelliğini koruması da oldukça zordur. Kadastral parsellerin de sınırları sürekli olarak değişmektedir.

1990 yılından bu yana Seyrek Tapulama Sahası Sınırı dahilinde bulunan arsaların %80'i en az bir kere el değiştirmiştir. Bu %80'lik kısmın içinde 1990 yılından bu yana birkaç kez el değiştirmiş önemli oranda arsa bulunmaktadır. Yani bu %80'lik kısmın büyük çoğunluğu 1990 yılından bu yana birden fazla el değiştirmiştir.

Seyrek bölgesinde son 15 yıldır o kadar hızlı bir el değıştirme süreci yaşanmıştır ki bölgenin güncel bir kadastral paftasını oluşturmak mümkün olamamaktadır. Bu da bölgede bunu tetikleyen bazı kullanımlar olduğunu göstermektedir. Bu kullanımlardan biri İDESBAŞ Deri Serbest Bölgesidir. Böyle bir kullanım çevresindeki yapıyı oldukça fazla oranda değıştirebilecek bir potansiyele sahiptir. Buna rağmen bölgede yaşayan halk deri serbest bölgesinin sağladığı iş imkanlarından yararlanamamaktadır. Deri Serbest Bölgesinde çalışan ve Seyrek'te yaşayanları sayısı 10 kişiyi geçmemektedir.

Bir diğeri ise Ege-Koop Villakent-Bahçekent projesidir. Çünkü Seyrek Beldesi'nde 2000 yılı itibariyle 3865 kişi yaşamaktadır. Oysa ki Villakent-Bahçekent projesi tamamlandığında bu alanda 12500 kişi yaşayacaktır. Seyrek'in 6 km yakınında kurulan yeni yerleşmenin mevcut yerleşik alanın üç katından biraz daha fazla nüfusa sahip olması beklenmektedir.

Bugün oluşma sürecinde olan Ege-Koop Villakent Bahçekent'in ortaya çıkışı, Belediye'nin planlama sürecini başlatması ve planı Ege-Koop'un fikir ve görüşlerinden faydalanarak oluşturması ile başlamış, bununla birlikte mülkiyet örüntüsündeki değışim meydana gelmiştir. Belediye plan yaptığı alanın ihaleyle satışını yapmış ve konut alanlarının 150 ha.'ı Ege-Koop tarafından satın alınmıştır. Ege-Koop tarafından alınmayan alanlar için de ihale açılmış ancak bu ihale Belediye Meclisi tarafından feshedilmiştir. Şu an bu alanlar halen belediyenin mülkiyetinde bulunmaktadır. Planlama çalışması yapılan alan toplam 520 ha.'dır

Mülkiyeti Seyrek Belediyesi'ne ait, belediye merası olan Seyrek-Öküzçayırı mevki 1508 parselde ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları hazırlanarak 13.07.1993 gün ve 18 sayılı Seyrek Belediye Meclisi kararıyla onanmıştır.

Yapılan bu plan üzerine 1993 yılında, belde sınırları içinde, Seyrek'in bugünkü mekansal yapısından tümüyle farklı bir nitelikte ve konumda, bir başka yapılaşma başlamıştır. Bu yapılaşma, Ege-Koop Villakent Bahçekent toplu konut yapılaşmasıdır.

1987 yılında onanan “İzmir- Kuzey Mücavir Alan Nazım Planı”nın ardından İzmir’in kuzey aksında hareketli bir arsa piyasası oluşmuştur. Seyrek Beldesi’de oluşan bu hareketlilikten payına düşeni almıştır. Belediye ve oluşturulan Mevzii İmar Planı’ndaki konut alanlarının, büyük bir kısmına sonradan sahip olacak olan Ege-Koop, fiziki planlama sürecini hızlandırmıştır. Bu sürecin sonunda da Ege-Koop Villakent Bahçekent gibi bir toplu konut girişimi, tüm yerleşimlerden uzakta hayata geçmektedir. Yine mekansal gelişmenin yönlendirilememesi sonucunda oluşan, Ege-Koop Villakent Bahçekent Toplu Konut Alanı, mevcut diğer arazi kullanım çeşitlerinden tamamen farklı arazi kullanımlardan biri olması nedeniyle bölgedeki sosyal yapının da zarar görmesine yol açabilir.

Çalışma alanında kamu arazilerinin kullanımına yönelik bütüncül bir politikanın oluşturulamaması ve gereksiz yere tüketilmesi söz konusudur. Bölgenin ihtiyacı olmadığı halde Ege-Koop’un bulunduğu alanı da kapsayan İlave İmar Planı yapılmış ve burada bölgedeki diğer yerleşmelerin sosyal yapısına tamamen yabancı ve nüfus büyüklüğü olarak da onlardan çok daha büyük bir yerleşme oluşturulmuştur.

Ayrıca bu toplu konut alanına ilişkin olarak tümüyle boş ve kentsel gelişme alanı olarak belirlenmiş alanlarda, kentsel gelişme sonucu oluşacak çok yüksek rantlar ilk aşamada çok az sayıda mülk sahibine geri dönerken, kamunun, gerek elindeki mevcut olan arazi stoklarının tümünü ortak kullanım alanlarına ayırarak, gerek büyük kamulaştırmalar yaparak ve tüm sosyal-tekniik altyapıyı fiilen gerçekleştirerek çok büyük maliyetler ödemek zorunda kalması söz konusu olmuştur. Ege-Koop’unda içinde bulunduğu İlave İmar Planı’nda kamusal alanların tamamı belediyenin mülkiyetinde olan alandan karşılanmıştır. Ege Koop’a sadece konut alanından oluşan adalar satılmıştır.

Kamu arazi stoku hakkında yeterince bilgi sahibi olunmaması sonucu Seyrek Belediyesi bölgenin ihtiyacı olmayan bir İlave İmar Planı yapmıştır. Tüm kamusal alanları kendi mülkiyetinden karşılamış ve Ege-Koop, konut adalarını satın alarak, Belediye tarafından ona sunulan rantı bütünüyle elde etmiştir.

Çalışma alanı özelinde görülen, önemli bir boyutta, kentsel gelişme alanlarında, kamunun üstlendiği büyük maliyete karşın, fiziki planlama süreci ile oluşturulan yeni

ve yüksek rantların ilk aşamada çok az sayıda mülk sahibi tarafından ve yeterince bedel ödemeksizin paylaşılmakta olmasıdır.

Yukarıda tanımlanan sorunların çözümüne yönelik olarak geliştirilebilecek öneriler doğal olarak yönetim, politika, planlama ve uygulama bütünlüğü içinde ele alınmak durumundadır.

5. BÖLÜM

SONUÇ ve ÖNERİLER

Geçtiğimiz yüzyılın ikinci yarısından sonra dünyada kentleşme olgusu büyük bir ivme kazanmış, kentlerin yapısında önemli değişimler görülmeye başlanmıştır. Nüfus büyümesinin yanısıra, mekansal büyüme biçiminde de gözlenen bu değişim (kentsel büyüme); farklı sosyo-ekonomik yapıya ve gelişmişlik düzeyine sahip ülkelerde farklı biçimde yansımaları bulsa da; metropolitenleşme olgusu ve kentlerin artık yerleşik sınırlarını zorlayarak ve bunları aşarak, sürekliliği olan bir mekansal gelişim yerine, iletişimdeki teknolojik gelişmelerle de desteklenen, kesintili, kırsal alanlara sıçrayan, arada boşluklar bırakan bir biçimde (kentsel saçaklanma) ve çok geniş alanlara yayılarak büyümesi ve ana kentin çevresini (kırsal-kentsel çeper) giderek daha fazla etkilemesi olgusu olarak özetlenebilir.

Bu oluşum, değişim sürecinin kavranmasının gerekliliği ise, planlama çabasının saptanan hedefler doğrultusunda yönlendirici olma özelliğinden ötürü kaçınılmazdır.

Kentleşmeyi tüm sorunlarıyla çok büyük pahalar ödeyerek yaşamakta olan ülkemizde bu değişim-dönüşüm süreci irdelenmeli, tartışılmalı ve yönlendirilmelidir.

Ülkemiz gelişmekte olan, bu nedenle de dengeleri sürekli değişebilen dinamik bir yapıya sahiptir. Bu nedenle geleceğe yönelik tahminlerin oldukça güç olduğu bir konumdadır.

Bu konum göz ardı edilmeden İzmir Kenti'nin, saçaklanarak oluşturduğu çeper alanında bulunan, çalışma alanı üzerindeki olumsuz etkileri en aza indirecek ve gelecekte de bu etkilerin oluşumunu engelleyebilecek politikalar üretilmiştir.

Büyümenin kontrol edilememesi ve etkin bir büyüme kontrolünün olmayışı sonucunda, çalışma alanında bulunan doğal alanlar, tarım alanları ve sosyal yaşantı tehlikeye girmiştir. Bu alanda yer seçen sanayi alanı ve büyük çaplı toplu konut yerleşmesi gerçekleşen etkilerdir. Birde gerçekleşmeyi bekleyen etkiler bulunmaktadır. Bu sonuca da çalışma alanında bulunan tarım alanlarının el değiştirme sürecinin, çok hızlı olmasından varmaktayız. Spekülasyon amaçlı

satışların çok fazla oluşu çalışma alanı üzerinde, kontrolsüzce büyüyen İzmir Kenti'nin yol açtığı sonuçlardan yalnızca bir tanesidir.

Tüm bunlardan yola çıkarsak, büyüme kontrolünün nasıl yapılabileceğini, çalışma alanı içinde bulunan yerleşim birimlerinin, doğal değerlerin ve tarım alanlarının nasıl gelişebileceğini ve düzenlenebileceğini açıklayan, bu konuda politikalar üreten ve politikaları uygularken koruma-kullanma dengesinin sağlanmasını ana hedef olarak belirleyen, doğal kaynakları özelliklerine göre tanımlayan, çevre sorunlarını dile getiren ve bunlara çözüm üreten, en önemlisi çalışma alanını saçaklanarak büyüyen İzmir'in olumsuz etkilerinden “nasıl koruruz” sorusunu sorabilen bir bakış açısı izlenmektedir.

Yapılan çalışmanın amacı; temel makroformu yağ lekeli biçiminde olan ve saçaklanarak büyüyen bir kentin çeperinde oluşan/mevdana gelen yeni mekansal gelişmeleri saptamak, bu gelişmelerin analiz çalışmasını yapmak ve bu analizler ışığında bilgileri sentezlemektir. Tüm bunların sonucunda da gelişmenin yönlendirilmesi ve saptanan hedeflere ulaşılmasını sağlamak amacıyla ileriye dönük politika önerileri oluşturmaktır. Çalışmanın son aşaması olan politika önerileri oluşturma aşaması da bu bölümde yukarıda belirtilen bakış açısı doğrultusunda gerçekleştirilmiştir.

Çalışma alanına ilişkin oluşturulan politikaların etkin olabilmesi için öncelikle ülke çapında politikalar oluşturulmalıdır.

Ülke genelinde ilk olarak planlama kanunlarının modernizasyonu yoluna gidilmelidir. Bu modernizasyonun sonucunda da şimdi sayacaklarımız gerçekleştirilmelidir:

- Kurumlar arası yetki karmaşası, görev ve yetkilerin tanımlanmaması, her kurumun kendi bulunduğu noktadan planlama ve yapılaşmaya yaklaşması, mekanların kamu kurumları arasında parçalanması, planlamada genel ve ortak bir dilin kullanılmaması ve kurumların bir araya gelememesinden kaynaklanan koordinasyonun sağlanamaması sorunları çözümlenmelidir.

- Denetim bir kamu hizmeti olarak ele alınmalıdır. Planlama ve planların uygulanmasında mevcutta yeterli olmayan denetimden kaynaklanan sorunların önlenmesi için yeni ve etkin bir denetim mekanizması kurulmalıdır.
- Planlama, uygulama, yapılaşma ve kullanım süreçlerinde katılımı sağlayacak mekanizmalar geliştirilmelidir.
- Planların kademeli birlikteliğine uyulması zorunluluğu getirilmelidir. Planlar üst ölçekli plana uygun yapılmak zorundadır.
- 1/100000, 1/50000 ve 1/25000 ölçekli üst ölçekli planların hazırlanmasında, büyükşehir belediyelerine ve il belediyelerine danışmanlık yapan danışmanlar kurulunun oluşturulmasının yasal bir zorunluluk olması gerekmektedir. Meslek odaları, yerel yönetim temsilcileri ve üniversite temsilcilerinden oluşturulacak bir “danışmanlar kurulu” makro ölçekli kentsel politikaların üretilmesinde, belediye meclislerinin yanında yer alabilirler.
- Büyük ölçekli stratejik planlar oluşturulmalıdır. Bu planlarda “büyüme yönetimi” ana hedeflerden biri olmalıdır. Büyüme yönetimiyle coğrafyada büyümeye neden olan problemlere çözüm bulunması yasal bir zorunluluğa dönüştürülmelidir.
- İyelik hakkının el değiştirmesini içeren araçlarda kentin gelişimini yönlendiren en önemli araçlardan biridir. Bunlardan ilki, devletin uzun vadeli bir politika izleyerek arsaları satın alıp stok yapmasıdır. Aynı nedenle kurulmuş bulunan Arsa Ofisi etkili duruma gelememiştir. Türkiye’de arsa ofisi arsa alıp stok yapmaya çalışmışsa da daha çok arsa satışı yaparak çeperdeki gelişimi hızlandırmıştır. Arsa Ofisi’nin kentin gelişimini yönlendirme amacına ulaşabilmesi ve etkin kılınabilmesi için gerekli yasal düzenlemeler yapılmalıdır. Gerekirse yönetim şekli ve yapısı da bu amaç doğrultusunda değiştirilmelidir.

Bu araştırma kapsamında, Ana kentin gelişme alanında yer alan çalışma alanında incelenen dönüşüm süreci, önceki bölümlerde kısaca özetlenen üst yapının oluşturduğu ortamda gerçekleşmiştir.

İzmir Kenti’nin mekansal olarak büyümesinin çalışma alanı üzerinde yarattığı etki ve sorunlara bir önceki bölümde değindik.

Tanımladığımız bu sorunların çözümüne yönelik olarak geliştirilebilecek öneriler doğal olarak yönetim, politika, planlama ve uygulama bütünlüğü içinde ele alınmak durumundadır.

Bu bütünlük içinde çalışma alanına ilişkin geliştirilebilecek bazı öneriler aşağıda sıralanmıştır:

- İzmir Kenti'nin kontrol edilemeyen kentsel büyümesini engellemek ve çalışma alanına olan olumsuz etkisini en aza indirmek amacıyla Kentsel Gelişme Sınırı çizilmelidir. 5216 sayılı yasanın yürürlüğe girmesi sonucu Büyükşehir Belediyeleri nüfus büyüklükleriyle orantılı olarak farklı çapları kapsayan alanların 1/100000 ve 1/50000 ölçekli geniş kapsamlı planlarını yapmak durumundalar. Büyükşehirlerin nüfusu büyüdükçe planını yapacakları dairesel alanın çapı da büyümektedir. İzmir Kenti için çeper alan olarak tariflediğimiz alanın tamamı büyükşehir Belediyesi'nin planlama alanına girmektedir. Dolayısıyla çalışma alanı da bahsettiğimiz bu alanın içerisindedir. Bu plan dahilinde İzmir kenti için bir Kentsel Gelişme Sınırı çizildiği takdirde ve planın öngördüğü tarihe kadar bu sınırın ötesinde yerleşme oluşturulamayacağı plan tarafından getirilen bir zorunluluk haline getirildiğinde çalışma alanı ve tüm çeper alan, gelişigüzel büyümenin ve saçaklanmanın etkilerinden korunur. Çizilen bu sınır planın öngördüğü tarihe kadar İzmir Kenti'nin nüfus büyümesini hesaplayıp, bu nüfusun kent içindeki boş alanlara veya gelişme alanlarına yerleştirileceğini varsayan ve bunları belirleyen bir Kentsel Gelişme Sınırı olmalıdır.
- Kentsel gelişim sınırı da çizildikten sonra çalışma alanında bulunan yerleşmeler için birer Kırsal Gelişim Sınırı çizilmelidir. Kırsal gelişmelerin de büyüklüklerine bir limit koymak, maksimum büyüklüklerini saptamak gerekmektedir. Bu sınırları belirlenebilmesi için çalışmanın daha önceki bölümlerinde yapıldığı gibi nüfus projeksiyonları yapılmalıdır. 10 yada 20 yıllık süreç için nüfus artışının tahmin edilmesi planlama için önemli bir malzemedir. Nüfus projeksiyonları alan için oluşturulacak vizyonu ve amaçları etkileyecektir. Nüfus projeksiyonları nüfus artışını barındırmak için gelecek gelişiminin ihtiyaç duyduğu arazi miktarını önermektedir.

- Gediz Deltası, İzmir yakın çevresinin temel özellikler açısından bütünüyle korunması gereken bir yöresini belirlemektedir. Aynı zamanda çalışma alanı da olan bu alan, tarımsal verimliliğin yüksek olması, sulu tarıma imkan tanınması, doğal ve kültürel çok özel değerlere sahip olunması açısından öncelikle korunması gereken bir alan olarak belirlenmektedir. Bu alan Büyükşehir Belediyesi'nin yapmakta olduğu planda da yeşil kuşak olarak belirlenmelidir. Alanın doğal özelliklerinden ödün vermeyecek bütüncül koruma kararları alınmalıdır.
- Alanda bir koruma statüsü oluşturulurken, kullanım dengesi göz ardı edilmemelidir. Kullanım dengesi sağlanırken nüfus yığılmalarını nedenleyecek fonksiyonlardan uzak durulmalıdır. Fiziksel ve ekolojik kapasiteler aşılmayarak alanın etkin koruma ve kullanımı sağlanmalıdır.
- Alanda mevzii plan yapılarak, parçacı bir anlayışla oluşturulmuş olan banliyö tarzı ve büyük çaptaki toplu konut alanı gibi yerleşmelerin açılmaması gerekmektedir. Ege-Koop'un oluşturulduğu tarzda mevzii plan uygulamalarının alanın geleceği için olmaması gerekmektedir.
- Yerleşim birimlerinde gereksiz gelişme konut alanlarının açılması önlenmeli, yaşayanlara; yeterli, ihtiyaçlarını eksiksiz görebilecekleri yaşam alanları sunulmalıdır. Çalışma alanı gibi çeper alanlarda yapılan planlardaki gelişen alanlarının bir çoğu mevcut yerleşmenin birkaç katı büyüklüğünde ve gereksizdir.
- Bu tarımsal bölgenin şehirleşmeye ivme verecek tarzda yatırımları kapsamaması gerekmektedir. İDESBAŞ olarak bilinen Serbest Bölge tam kapasite çalıştığı takdirde 13-15 bin kişilik hizmet sektörünü besleyecektir. Bu serbest bölgenin ve geliştireceği hizmet sektörünün sağlayacağı istihdam ile nüfus gelişim süreci hızlanacaktır. Çalışma alanının sahip olduğu doğal güzellikler ve hassas yapı göz önüne alındığında böyle bir nüfus gelişimi çalışma alanında istenecek en son gelişmelerden biridir. Bundan sonra alanda nüfus çekici kullanımlara izin verilmemesi gerekmektedir.
- Tarım topraklarının korunmasına yönelik olarak öneriler geliştirip, çiftçileri topraklarında tarımsal faaliyete devam ettirmek için teşvik etmek gerekmektedir.

- Arazilerinde tarımsal faaliyet yürütmekte olan çiftçileri tespit edip, bu faaliyetin devamlılığı için çiftçilere tarım yardımı yapmak gerekmektedir.
- Tarımsal bölgelerde çiftçileri cesaretlendirip, arsaların tarla kullanımında tutulmasının sağlanması için, bu bölgelerde tercihli vergilendirme sistemi uygulanabilir. Vergi indirimi yoluna gidilebilir.
- Tarım topraklarının başka amaçlar için kullanılmak üzere satışını engellemek için satış sırasında yapılacak vergilendirmenin rayiç (yasal olarak beyan edilmiş) değer üzerinden değil, kullanım değeri üzerinden yapılması gerekmektedir.
- Arsaların spekülasyon amaçlı el değiştirmesinin engellenmesi gerekmektedir. Buda arsa fiyatlarının denetlenip dondurulmasıyla olmaktadır. Mülk sahipleri taşınmazının değerini sık aralıklarla bildirmek zorunda olmalıdırlar. Fiyat dondurma işlemi dolaylı yoldan vergilerle gerçekleştirilmelidir.

KAYNAKÇA

Altınçekiç, F. (1987). *İzmir’de planlama kavramı, kentsel gelişme dinamikleri ve sonuçları üzerine bir araştırma*. İzmir: Yayınlanmamış yüksek lisans proje çalışması.

Archer, R.W. (1973). *Land speculation and scattered development, failures in the urban fringe land market*. Urban studies, (20), 36.

Atay, Ç. (2003). *İzmir strateji planı*. İzmir: İzmir Ticaret Odası yayını.

Bentick, B.L. (1980). *Capitalized property taxes and the viability of rural enterprise subject to urban pressure*. Land economics, (74), 56.

Bulut, N. (1997). *İzmir kuzey aksı belde ve ilçe belediyelerinin büyük kent bütünü kentsel gelişme stratejilerini etkileme biçimleri*. İzmir: yayınlanmamış lisans tezi.

Büyükkaltıntaş, H. (1985). *Kentin uç alanlarında konut yerleşmeleri*. Ankara: Orta Doğu Teknik Üniversitesi yayınları.

Clawson, M. (1962). *Urban sprawl and speculation in suburban land*. Land economics, (38), 57.

Devlet Su İşleri 2. Bölge Müdürlüğü. (1999). *İzmir kuş cenneti su temini projesi ön inceleme raporu*. İzmir : Devlet Su İşleri yayını.

Dunford, W.R., & Marti, E.C. (1985). *A case study of rural land prices at the urban fringe. Including subjective buyer expectation*. Land economics, (84), 61.

Eke, F. (1985). *Türkiye’de kentleşme süreci ve kırsal alan sorunları kolokyumu*. İstanbul: Mimar Sinan Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü yayını.

Emiroğlu, L. (1987). *The formation of labor force and the transformation diversification of economic activities at the metropolitan fringe*. Ankara: Orta Doğu Teknik Üniversitesi yayınları.

Evans, A. (1985). *Urban economics an introduction*. (2nd ed.). Oxford: Blackwell Press.

Gottman, J.G., & Harper, R.A. (1967). *Metropolis on the move*. New York: Johnwiley Press.

Harvey, O.R., & Clark, W.A. (1965). *The nature and economics of urban sprawl*. Land economics, (42), 41.

Hoyt, H., (1972). *The study of urban geography*. Oxford: The Pitman Press

Hughes, J.W. (1974). *Suburbanization and future of the city*. New Jersey: Rutgers University Press.

Işık, E. (1988). *Effects of metropolitan city to size and production kind of farming*. Ankara: Orta Doğu Teknik Üniversitesi yayınları.

Johnson, J.H. (1974). *Suburban growth – geographical processes at the edge of the western city*. New York: Johnwiley Press.

Keleş, R. (1978). *Şehircilik, sorunlar – uygulama ve politika*. Ankara: Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi yayınları.

Keleş, R. (1992). *Hazine topraklarına kim sahip çıkacak*. Cumhuriyet. 20.08.1992., s.2

Keskinok, Ç. (1989). *Sertifika ile kentler nasıl satılır?*. 2000'e doğru, (43), 29.

Keyikçi, N. (1996). *İzmir tuzla kuş cennetinin florası*. İzmir: Ege Üniversitesi Fen Fakültesi Biyoloji Bölümü yayını.

Kıray, M. (1982). *Toplum bilim yazıları*. Ankara: Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi yayınları.

Ottensman, J.R. (1977). *Urban sprawl, land values and the density of development*. Land economics, (34), 53.

Özdemir, S. (1983). *Surrounding municipalities in our metropolitan cities*. Ankara: Orta Doğu Teknik Üniversitesi yayınları.

Özdemir, S. (1993). *Metropolitan kent çeperlerinde mülkiyet örüntüsü değişim süreci*. İzmir: Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü yayınları.

Tekeli, İ. (1982). *Türkiye’de kentleşme yazıları*, Ankara: Turhan Kitabevi.

Tekeli, İ. (2004). *Kentin çeperleri*. Mimarist, (8), 72.

Türkoğlu, K. (1988). *Kentsel toprak mülkiyetini üç boyutlu olarak benimseyen planlama sürecinin, sorunların çözümüne getirebileceği olanaklar*. Ankara: Bayındırlık ve İskan Bakanlığı yayınları

Yavuz, F. (1980). *Kentsel topraklar*, Ankara: Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi yayınları.

EK – 1: ÇALIŞMA ALANI FOTOĞRAFLARI

Maltepe Belediyesi



Maltepe Belediyesi



Seyrek Belediyesi



Seyrek Belediyesi



Ege-Koop, Bahçelievler Konut Alanı



İdesbaş Deri Serbest Bölgesi