

DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

KENT ÇEPERİNDEKİ KIRSAL ALANLARDA
YENİ DÖNÜŞÜM EĞİLİMLERİNİN
İNCELENMESİ: İZMİR İLİ KEMALPAŞA İLÇESİ
DAMLACIK MAHALLESİ

Seda DEMİREL DURMUŞ

Eylül, 2024

İZMİR

**KENT ÇEPERİNDEKİ KIRSAL ALANLARDA
YENİ DÖNÜŞÜM EĞİLİMLERİNİN
İNCELENMESİ: İZMİR İLİ KEMALPAŞA İLÇESİ
DAMLACIK MAHALLESİ**

Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü

Yüksek Lisans Tezi

Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Şehir ve Bölge Planlama Programı

Seda DEMİREL DURMUŞ

Eylül, 2024

İZMİR

YÜKSEK LİSANS TEZİ SINAV SONUÇ FORMU

SEDA DEMİREL DURMUŞ tarafından **DOÇ. DR. Neriman YÖRÜR** yönetiminde hazırlanan “**KENT ÇEPERİNDEKİ KIRSAL ALANLARDA YENİ DÖNÜŞÜM EĞİLİMLERİNİN İNCELENMESİ: İZMİR İLİ KEMALPAŞA İLÇESİ DAMLACIK MAHALLESİ**” başlıklı tez tarafımızdan okunmuş, kapsamı ve niteliği açısından bir Yüksek Lisans tezi olarak kabul edilmiştir.

Doç. Dr. Neriman YÖRÜR

Danışman

Doç. Dr. Ülkü İNCEKÖSE

Jüri Üyesi

Doç. Dr. Ayşegül ALTINÖRS ÇIRAK

Jüri Üyesi

Prof. Dr. Okan FISTIKOĞLU

Müdür

Fen Bilimleri Enstitüsü

TEŞEKKÜR

İlk olarak tez çalışmam süresince kırsal ile ilgili çalışmaları bana sevdirek bakış açımı değiştiren bu konuda her zaman yolumu aydınlatan ve yardımlarını esirgemeyen tez danışmanım, Doç. Dr. Neriman YÖRÜR'e teşekkür ediyorum.

Tezimin alan araştırması konusunda verileri elde etmemde yardımcı olan, Kemalpaşa Belediyesi Belediye Başkan Yardımcısı Ufuk Mehmet TAŞKIRAN'a, Plan Proje Müdürlüğünde görev yapmakta olan sevgili mesai arkadaşlarım ve meslektaşlarım, Yusuf Emre ESER, Beste TUNCAY, Gülsen BAŞAKLI, Cemal Halil GÖKDUMAN, Hatice KAYKI ve stajyer öğrencilerimiz İpek PAR ve Doğa ERSOY'a bilgilere ulaşmam konusunda her türlü desteği sağladıklarından dolayı minnettarım.

Tezimin alan araştırması konusunda, arazi verilerine ulaşmamda yardımlarını esirgemeyen ve her türlü teknolojik imkanı sağlayan LİDER Harita A.Ş. nin sahibi Nihat DİLBER ve çalışanları, Barış SARI, Murat DİLBER ve Alper AYDIN'a teşekkür ediyorum.

Yüksek lisans başvurusu yapmam konusunda yolumu açan maddi ve manevi emeklerini benden esirgemeyen her zaman yanımda olan sevgili babam Bilal DEMİREL ve sevgili annem Esmâ DEMİREL'e, tez sürecim boyunca zaman ayırmam konusunda yardımcı olan kayınvalidem Sevdîye DURMUŞ ve kayınpederim Suat DURMUŞ'a, sevgisini, sabrını ve yardımlarını, her daim yanımda olarak hissettiren ve zamanımızdan fedakarlık yapan en büyük destekcim sevgili eşim Sedat DURMUŞ ve canım oğlum Deniz DURMUŞ'a sonsuz minnettarlığımı sunarım.

Seda DEMİREL DURMUŞ

KENT ÇEPPERİNDEKİ KIRSAL ALANLARDA YENİ DÖNÜŞÜM EĞİLİMLERİNİN İNCELENMESİ: İZMİR İLİ KEMALPAŞA İLÇESİ DAMLACIK MAHALLESİ

ÖZ

Kent çeperinde yer alan kırsal alanların değişimi veya dönüşümü her dönem üzerinde araştırma yapılan bir konu olmuştur. Değişen yönetmelikler, yaşanan doğa olayları, ekonomik değişimler, sosyal ihtiyaçlar, artan nüfus baskısı vb. birçok neden kırsal alanın bilinen durumunun değişmesine, yok olmasına veya olduğu şekli ile korunmasına neden olmaktadır. Yapılan incelemede birden fazla etmenin kırsal yerleşimlerde, dönüşü olmayan değişimler neden olması üzerine geniş bir araştırma yelpazesine sahip olan bu konu hakkında, “Kırsal Saçaklanma”, “Kentsel Saçaklanma”, “Kır Çeperi” ve “Kent Çeperi” anahtar kelimeler kullanılarak Ulusal Tez Merkezi üzerinden tez çalışmaları incelenmiştir.

Bu araştırmanın amacı, kent çeperindeki kırsal yerleşimlerdeki yeni dönüşüm eğilimlerini inceleyerek mekânsal ve mülkiyet dokusundaki değişimin boyutlarını İzmir İlinin doğusunda yer alan Damlacık Mahallesi üzerinden açıklamaya çalışmaktadır. İzmir İli çeperinde yer alan kırsal yerleşimlerdeki mülkiyet örüntüsündeki hızlı ve engellenemez değişimin oluşturarak mülkiyet dokusu, taşınmaz nitelikleri, parsel büyüklükleri göz önünde bulundurularak tapu dışı bölünmeler üzerinde çalışılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Kır çeperi, kent çeperi, kırsal saçaklanma, kentsel saçaklanma, Damlacık

**INVESTIGATION NEW TRANSFORMATION TRENDS IN RURAL
AREAS AT THE URBAN FRINGE: IZMIR PROVINCE KEMALPASA
DISTRICT DAMLACIK NEIGHBOURHOOD**

ABSTRACT

The change or transformation of rural areas located on the urban periphery has always been a subject of research. Changing regulations, natural events, economic changes, social needs, increasing population pressure, etc. Many reasons cause the known status of rural areas to change, disappear or be preserved as they are. In the examination, it is seen that more than one factor causes irreversible change. On this subject which has a wide range of research, thesis studies were examined through the National Thesis Center under the keywords “Rural Sprawl”, “Urban Sprawl”, “Rural Fringe” and “Urban Fringe”. The aim of this research is to examine the new transformation trends in rural settlements on the urban periphery and to try to explain the dimensions of the change in spatial and property texture through the Damlacık Neighborhood located on the western border of Kemalpaşa District, where the rural texture attracts attention in the east of İzmir Province. In the area where the rapid and unstoppable change in the ownership pattern in rural settlements located on the periphery of İzmir Province creates sprawl in the rural settlement texture, 3 sprawl zones were created and non-dead divisions were studied by taking into account the ownership pattern, real estate characteristics and parcel sizes.

Keywords: Rural fringe, urban fringe, rural sprawl, urban sprawl, Damlacık

İÇİNDEKİLER

Sayfa

YÜKSEK LİSANS TEZİ SINAV SONUÇ FORMU.....	ii
TEŞEKKÜR.....	iii
ÖZ	iv
ABSTRACT	v
İÇİNDEKİLER	vi
ŞEKİLLER LİSTESİ	x
TABLolar LİSTESİ	xiv
BÖLÜM BİR - GİRİŞ.....	1
1.1 Araştırmanın Amacı ve Önemi	2
1.2 Araştırmanın Yöntemi ve Kapsamı.....	3
BÖLÜM İKİ – KAVRAMSAL İNCELEMELER VE LİTERATÜR ARAŞTIRMASININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	6
2.1 Kırsal Yerleşme, Kırsal Çeper ve Kırsal Saçaklanma	6
2.2 Çeper, Kentsel Çeper ve Kentsel Saçaklanma	8
2.3 Literatür Araştırmasının Değerlendirilmesi	13
2.4 Türkiye’de Kent Çeperindeki Kırsal Alanlarda / Yerleşimlerde Mekansal Dönüşüm ve Yeni Dönüşüm Eğilimleri.....	21
BÖLÜM ÜÇ - KEMALPAŞA İLÇESİ VE DAMLACIK MAHALLESİ ARAŞTIRMA BULGULARI.....	27
3.1 Kemalpaşa İlçesi Genel Özellikleri.....	27

3.1.1 Coğrafi Konumu, İdari Yapısı ve Ulaşım Bağlantıları	27
3.1.2 Doğal Yapısı	30
3.1.2.1. İklim Durumu.....	30
3.1.2.2. Jeolojik Yapı, Topografik Yapı ve Eğim	31
3.1.2.3 Doğal Kaynaklar ve Bitki Örtüsü	31
3.1.2.4 Toprak Yapısı ve Kabiliyeti.....	33
3.1.3. Tarihi, Demografik Yapısı ve Sosyo – Kültürel Yapısı.....	35
3.1.4 Ekonomik Yapı	39
3.1.5 Arazi Kullanım Durumu	44
3.2 Damlacık Mahallesi Genel Özellikleri.....	47
3.2.1 Coğrafi Konumu ve Çevre İlişkisi	47
3.2.2 Doğal Yapı ve Ulaşım Bağlantısı.....	48
3.2.2.1 İklim Durumu.....	48
3.2.2.2 Topografya, Eğim ve Hidroloji.....	48
3.2.2.3. Toprak Yapısı ve Kabiliyeti.....	54
3.2.2.4 Ulaşım Bağlantısı ve Erişilebilirlik.....	59
3.2.3 Demografik, Sosyo – Kültürel Yapı ve Ekonomik Yapısı	61
3.2.4 Fiziki Planlama Çalışmaları	62
3.2.4.1 İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	62
3.2.4.2 İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ...	64
3.2.4.3 1/1000 ölçekli Köy Yerleşik Alan	65

BÖLÜM DÖRT - DAMLACIK MAHALLESİ KIRSAL YERLEŞİM ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER VE DEĞİŞİMLER..... 66

4.1 Arazi Kullanım Durumu	67
---------------------------------	----

4.2 Yapı Durumları	70
4.2.1 Kat Adedi	70
4.2.2 Yapı Malzemesi	71
4.2.3 Yapı Kalitesi	72
4.3 Parsel Büyüklükleri.....	76
4.4 Tapu Nitelikleri	78
4.5 Mülkiyet Analizi	80
4.6 Hisse Durumu	82
4.7 El Değiştirme Durumu	84
4.8 Yıllara Göre Uydu Üzerindeki Yapı Yoğunluğu	87
4.9 Bölgeleme Analizi	93
4.9.1 Analiz Bölgeleri ve Çevre İlişkileri	94
4.9.2 Birinci Bölge Analizleri	98
4.9.2.1 Arazi Kullanım Durumu ve Bölgeye Ait Fotoğraflar	99
4.9.2.2 Yapı Durumları (Kat Adedi / Yapı Malzemesi Yapı Kalitesi) ...	103
4.9.2.3 Mülkiyet Durumu ve Mülkiyet Değişimine İlişkin Analizler.....	106
4.9.2.3.1. Tapu Niteliği /Mülkiyet Deseni	106
4.9.2.3.2 Hisse Durumu / Hisse Sayısı.....	108
4.9.2.3.3 Bölünme Sayıları / Yılları	110
4.9.2.3.4 Parsel Büyüklüğü / Parsel Bölünme Büyüklüğü.....	111
4.9.2.3.5 Numarataj Verileri / Dolu-Boş Analizi.....	113
4.9.3 İkinci Bölge Analizleri.....	115
4.9.3.1 Arazi Kullanım Durumu ve Bölgeye Ait Fotoğraflar	116
4.9.3.2 Yapı Durumları (Kat Adedi / Yapı Malzemesi Yapı Kalitesi) ...	120
4.9.3.3 Mülkiyet Durumu ve Mülkiyet Değişimine İlişkin Analizler.....	123
4.9.3.3.1 Tapu Niteliği /Mülkiyet Deseni	123

4.9.3.3.2 Hisse Durumu / Hisse Sayısı.....	125
4.9.3.3.3 Bölünme Sayıları / Yılları	127
4.9.3.3.4 Parsel Büyüklüğü / Parsel Bölünme Büyüklüğü.....	128
4.9.3.3.5 Numarataj Verileri / Dolu-Boş Analizi.....	130
4.9.4 Üçüncü Bölge Analizleri.....	132
4.9.4.1 Arazi Kullanım Durumu ve Bölgeye Ait Fotoğraflar	133
4.9.4.2 Yapı Durumları (Kat Adedi / Yapı Malzemesi Yapı Kalitesi) ..	137
4.9.4.3 Mülkiyet Durumu ve Mülkiyet Değişimine İlişkin Analizler.....	140
4.9.4.3.1 Tapu Niteliği /Mülkiyet Deseni	140
4.9.4.3.2 Hisse Durumu / Hisse Sayısı.....	142
4.9.4.3.3 Bölünme Sayıları / Yılları	144
4.9.4.3.4 Parsel Büyüklüğü / Parsel Bölünme Büyüklüğü.....	145
4.9.4.3.5 Numarataj Verileri / Dolu-Boş Analizi.....	148
BÖLÜM BEŞ - SONUÇ VE DEĞERLENDİRME	150
KAYNAKLAR	155

ŞEKİLLER LİSTESİ

Sayfa

Şekil 2.1 Kırsal - Kentsel Çeper Tanım Modeli	9
Şekil 2.2 Tez Çalışmaları	16
Şekil 3.1 Kemalpaşa İlçesinin İl Sınırı İçerisindeki Konumu.....	29
Şekil 3.2 Kemalpaşa İlçesinin Ulaşım Bağlantıları.....	30
Şekil 3.3 Kemalpaşa İlçesi Orman Alanlarının Dağılımı.....	32
Şekil 3.4 Kemalpaşa İlçesi Arazi Kullanım Kabiliyeti Sınıfları Haritası.....	35
Şekil 3.5 Kemalpaşa İlçesi Nüfus Artış Oranları Grafiği.....	38
Şekil 3.6 Kemalpaşa İlçesi Sanayi Alanlarının Dağılımı	44
Şekil 3.7 Kemalpaşa İlçesi Arazi Kullanım Durumu	45
Şekil 3.8 Kemalpaşa İlçesi 5403 Sayılı Yasaya Göre Arazi Kullanım Dağılımı	46
Şekil 3.9 Damlacık Mahallesinin İlçe Sınırı İçerisindeki Konumu	48
Şekil 3.10 Damlacık Mahallesi Büyük Toprak Grupları.....	49
Şekil 3.11 Damlacık Mahallesi Toprak Yapısı	50
Şekil 3.12 Damlacık Mahallesi Eğim Analizi	52
Şekil 3.13 Damlacık Mahallesi Hidroloji ve Eşik Analizi	53
Şekil 3.14 Damlacık Mahallesi Arazi Kullanım Kabiliyeti	57
Şekil 3.15 Damlacık Mahallesi Arazi Kullanım Sınıfları	58
Şekil 3.16 Damlacık Mahallesi Ulaşım Bağlantıları.....	60

Şekil 3.17 Damlacık Mahallesi Nüfus Grafiği.....	61
Şekil 3.18 İzmir – Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	63
Şekil 3.19 İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	64
Şekil 3.20 1/1000 ölçekli Köy Yerleşik Alan Sınırı	65
Şekil 4.1 Damlacık Mahallesi Mevcut Arazi Kullanım (Yapı Bazlı).....	68
Şekil 4.2 Damlacık Mahallesi Mevcut Arazi Kullanım (Parsel Bazlı)	69
Şekil 4.3 Damlacık Mahallesi Mevcut Kat Adedi.....	73
Şekil 4.4 Damlacık Mahallesi Mevcut Yapı Malzemesi	74
Şekil 4.5 Damlacık Mahallesi Mevcut Yapı Kalitesi	75
Şekil 4.6 Damlacık Mahallesi Parsel Büyüklüğü.....	77
Şekil 4.7 Damlacık Mahallesi Tapu Nitelikleri.....	79
Şekil 4.8 Damlacık Mahallesi Mülkiyet Analizi	81
Şekil 4.9 Damlacık Mahallesi Hisse Durumu	83
Şekil 4.10 Damlacık Mahallesi El Değiştirme Durumu	86
Şekil 4.11 2002 – 2011 Yılları Arası Arazi Kullanım Değişimi.....	89
Şekil 4.12 2013 – 2016 Yılları Arası Arazi Kullanım Değişimi	90
Şekil 4.13 2017 – 2020 Yılları Arası Arazi Kullanım Değişimi	91
Şekil 4.14 2021 – 2024 Yılları Arası Arazi Kullanım Değişimi	92
Şekil 4.15 Yapı Yoğunluk Bölgeleri.....	93

Şekil 4.16 Saçaklanmanın İncelenme Aralıkları	94
Şekil 4.17 Damlacık Mahallesi Yapı Yoğunluk Şeması	96
Şekil 4.18 Damlacık Mahallesi Mekânsal Şeması	97
Şekil 4.19 Birinci Bölgenin Hava Fotoğrafındaki Konumu.....	98
Şekil 4.20 Birinci Bölgenin Arazi Kullanım Durumu (Yapı ve Parsel Bazlı).....	100
Şekil 4.21 Birinci Bölgenin Şimdiki Arazi Kullanım Durumu	101
Şekil 4.22 Birinci Bölgenin Arazi ve Yapı Fotoğrafları	102
Şekil 4.23 Birinci Bölgenin Yapı Durumları	105
Şekil 4.24 Birinci Bölgenin Bulunan Parsellerin Mülkiyet Durumu	107
Şekil 4.25 Birinci Bölgenin Hisse Durumu.....	109
Şekil 4.26 Birinci Bölgede Bulunan Parsellerin Tapu Dışı Bölünme Durumu.....	110
Şekil 4.27 Birinci Bölgede Bulunan Parsellerin Büyüklüğü ve Parsellerin Tapu Dışı Bölünme Büyüklükleri	112
Şekil 4.28 Birinci Bölgede Bulunan Parsellerin Doluluk Durumu ve Numarataj Bilgileri.....	114
Şekil 4.29 İkinci Bölgenin Hava Fotoğrafındaki Konumu	115
Şekil 4.30 İkinci Bölgenin Arazi Kullanım Durumu (Yapı ve Parsel Bazlı)	117
Şekil 4.31 İkinci Bölgenin Şimdiki Arazi Kullanım Durumu.....	118
Şekil 4.32 İkinci Bölgenin Arazi ve Yapı Fotoğrafları.....	119
Şekil 4.33 İkinci Bölgenin Yapı Durumları.....	122

Şekil 4.34 İkinci Bölgede Bulunan Parsellerin Mülkiyet Durumu	124
Şekil 4.35 İkinci Bölgenin Hisse Durumu	126
Şekil 4.36 İkinci Bölgede Bulunan Parsellerin Tapu Dışı Bölünme Durumu.....	127
Şekil 4.37 İkinci Bölgede Bulunan Parsellerin Büyüklüğü ve Parsellerin Tapu Dışı Bölünme Büyüklükleri	129
Şekil 4.38 İkinci Bölgede Bulunan Parsellerin Doluluk Durumu ve Numarataj Bilgileri.....	131
Şekil 4.39 Üçüncü Bölgenin Hava Fotoğrafındaki Konumu	132
Şekil 4.40 Üçüncü Bölgenin Arazi Kullanım Durumu (Yapı ve Parsel Bazlı)	134
Şekil 4.41 Üçüncü Bölgenin Şimdiki Arazi Kullanım Durumu.....	135
Şekil 4.42 Üçüncü Bölgenin Arazi ve Yapı Fotoğrafları.....	136
Şekil 4.43 Üçüncü Bölgenin Yapı Durumları.....	139
Şekil 4.44 Üçüncü Bölgenin Bulunan Parsellerin Mülkiyet Durumu.....	141
Şekil 4.45 Üçüncü Bölgede Bulunan Parsellerin Hisse Durumu	143
Şekil 4.46 Üçüncü Bölgede Bulunan Parsellerin Tapu Dışı Bölünme Durumu.....	144
Şekil 4.47 Üçüncü Bölgede Bulunan Parsellerin Büyüklüğü ve Parsellerin Tapu Dışı Bölünme Büyüklükleri	147
Şekil 4.48 Üçüncü Bölgede Bulunan Parsellerin Doluluk Durumu ve Numarataj Bilgileri.....	149

TABLolar LİSTESİ

	Sayfa
Tablo 3.1 Kemalpaşa İlçesinin Önemli Merkezlere Uzaklıkları	29
Tablo 3.2 Kemalpaşa İlçesi Arazi Kullanım Kabiliyet Sınıflarının Alansal Dağılımı	34
Tablo 3.3 Kemalpaşa İlçesi Yıllara Göre Nüfus Artış Oranları.	37
Tablo 3.4 Kemalpaşa İlçesi Genel Arazi Dağılımı.....	40
Tablo 3.5 Kemalpaşa İlçesi Tarım Alanlarının Kullanım Durumu	40
Tablo 3.6 Kemalpaşa İlçesi Hayvancılık Dağılımı.	41
Tablo 3.7 Kemalpaşa İlçesi Arazi Kullanım Durumu.	44
Tablo 3.8 Kemalpaşa İlçesi'nin 5403 Sayılı Yasaya Göre Arazi Kullanım Durumu.	46
Tablo 3.9 Damlacık Mahallesi Eğim Analizi Tablosu.....	51
Tablo 3.10 Damlacık Mahallesi Arazi Kullanım Kabiliyeti Tablosu.	55
Tablo 3.11 Damlacık Mahallesi Arazi Kabiliyet Sınıfları Tablosu.	56
Tablo 3.12 Damlacık Mahallesi Nüfus Tablosu.	61
Tablo 4.1 Damlacık Mahallesi Arazi Kullanım Tablosu.	67
Tablo 4.2 Damlacık Mahallesi Mevcut Kat Adedi Tablosu.	70
Tablo 4.3 Damlacık Mahallesi Mevcut Yapı Malzemesi Tablosu.....	71
Tablo 4.4 Damlacık Mahallesi Mevcut Yapı Kalitesi Tablosu.	72
Tablo 4.5 Damlacık Mahallesi Parsel Büyüklüğü Tablosu.	76

Tablo 4.6 Damlacık Mahallesi Tapu Nitelikleri Tablosu.....	78
Tablo 4.7 Damlacık Mahallesi Mülkiyet Analiz Tablosu.....	80
Tablo 4.8 Damlacık Mahallesi Hisse Durum Tablosu.....	82
Tablo 4.9 Damlacık Mahallesi El Değiştirme Durumu.....	84
Tablo 4.10 Damlacık Mahallesi Yıllara Göre El Değiştirme Durumu.....	85
Tablo 4.11 Birinci Bölge Arazi Kullanım Tablosu	101
Tablo 4.12 Birinci Bölgede Bulunan Yapıların Kat Adedi	103
Tablo 4.13 Birinci Bölgede Bulunan Yapıların Yapı Malzemesi	103
Tablo 4.14 Birinci Bölgede Bulunan Yapıların Yapı Kalitesi.	104
Tablo 4.15 Birinci Bölgede Bulunan Parsellerin Mülkiyet Durumu.....	106
Tablo 4.16 Birinci Bölgede Bulunan Parsellerin Hisse Durumu.	108
Tablo 4.17 Birinci Bölgede Bulunan Parsellerin Büyüklükleri.	111
Tablo 4.18 Birinci Bölgede Bulunan Parsellerin Tapu Dışı Bölünme Büyüklükleri.....	111
Tablo 4.19 Birinci Bölgede Bulunan Tapu Dışı Bölünmelerin Doluluk Durumu....	113
Tablo 4.20 Birinci Bölgede Bulunan Parsellerin Tapu Dışı Bölünmelerin Numarataj Durumu.....	113
Tablo 4.21 İkinci Bölge Arazi Kullanım Tablosu	118
Tablo 4.22 İkinci Bölgede Bulunan Yapıların Kat Adedi.....	120
Tablo 4.23 İkinci Bölgede Bulunan Yapıların Yapı Malzemesi	120
Tablo 4.24 İkinci Bölgede Bulunan Yapıların Yapı Kalitesi	121

Tablo 4.25 İkinci Bölgede Bulunan Parsellerin Mülkiyet Durumu	123
Tablo 4.26 İkinci Bölgede Bulunan Parsellerin Hisse Durumu	125
Tablo 4.27 İkinci Bölgede Bulunan Parsellerin Büyüklükleri	128
Tablo 4.28 İkinci Bölgede Bulunan Parsellerin Tapu Dışı Bölünme Büyüklükleri .	128
Tablo 4.29 İkinci Bölgede Bulunan Tapu Dışı Bölünmelerin Doluluk Durumu	130
Tablo 4.30 İkinci Bölgede Bulunan Parsellerin Tapu Dışı Bölünmelerin Numarataj Durumu.....	130
Tablo 4.31 Üçüncü Bölge Arazi Kullanım Tablosu	135
Tablo 4.32 Üçüncü Bölgede Bulunan Yapıların Kat Adedi	137
Tablo 4.33 Üçüncü Bölgede Bulunan Yapıların Yapı Malzemesi	137
Tablo 4.34 Üçüncü Bölgede Bulunan Yapıların Yapı Kalitesi.	138
Tablo 4.35 Üçüncü Bölgede Bulunan Parsellerin Mülkiyet Durumu	140
Tablo 4.36 Üçüncü Bölgede Bulunan Parsellerin Hisse Durumu.	142
Tablo 4.37 Üçüncü Bölgede Bulunan Parsellerin Büyüklükleri.	145
Tablo 4.38 Üçüncü Bölgede Bulunan Parsellerin Tapu Dışı Bölünme Büyüklükleri.	146
Tablo 4.39 Üçüncü Bölgede Bulunan Tapu Dışı Bölünmelerin Doluluk Durumu ..	148
Tablo 4.40 Üçüncü Bölgede Bulunan Parsellerin Tapu Dışı Bölünmelerin Numarataj Durumu.....	148

BÖLÜM BİR

GİRİŞ

Kent çeperlerindeki kırsal bölgelerde meydana gelen değişimler, toplumsal, ekonomik ve büyüme dinamiklerinin birleşmesidir. Bu değişimler, genellikle yönetsel değişiklikler, doğa olayları, ekonomik faktörler, sosyal ihtiyaçlar ve artan nüfus baskısı gibi bir dizi oluşuma bağlı olarak ortaya çıkmaktadır.

Sanayi Devrimi ile birlikte hızla büyümeye başlayan kentler, gelişim gösterdikçe olumsuzluklarda beraberinde gelişmeye başlamıştır. Kent – kır birbirinden ayrı iken etkileşimleri ekonomik anlamda ilerlerken zamanla kentte yaşanan büyüme dinamikleri ile birlikte aralarındaki etkileşim ekonomik boyuttan sosyal, mekânsal ve kültürel boyutlara kadar iç içe girmeye ve kırım kentsel alan olma yolunda ilerlemesine sebep olmuştur.

Kentler, kır üzerinde her zaman baskın olarak kırı etkileyen taraf durumunda olmuştur. Artan nüfusun kent sınırları dışına taşarak plansız ve düzensiz bir şekilde saçaklanma yapması ve gelişmesi kent çeperinin doğal yapısını ve var olan verimli tarım topraklarını yok ederek yerleşim göstermesine neden olmaktadır. Kontrolsüz hızlı nüfus artışı bu durumun en çok gözlenen nedenlerinden biridir.

Mekânsal olarak kırsal dokunun bozulmasına sebep olarak kentleşmesine neden olan diğer bir durum ise kırsalın geçim kaynağı olarak kullanılan tarım topraklarının kentsel dinamiklerden dolayı kentte yer alan arsa fiyatlarına kıyasla daha değersiz görülmeye başlanarak yok edilme sürecine dâhil edilmesi, verimliliğinin düşürülerek amacı dışı kullanılmasının yolunun açılmasıdır. Bu durum toprağın veriminin düşürülmesi ve piyasa değerinin azaltılmasının unsurudur.

Sosyal, ekonomik, kültürel ve mekânsal değişimler başta olmak üzere birçok faktörü etkileyen kent çeperinde ortaya çıkan bu durumlar önüne geçilemez ve önlenemez hale gelerek çözümsüzlüğe doğru gitmektedir.

Türkiye’de kentsel saçaklanma, kırsal alan, kentsel alan ve kent-kır çeperi üzerinde birçok inceleme yapılmasına rağmen çözüm odaklı çalışmalar pek

bulunmamaktadır. Her dönem inceleme konusu olarak anlamlandırılmaya çalışılmıştır. Günümüzde tanımı nüfus kriterleri üzerinden tanımlansa da kırsal, kır- kent çeperinin nüfus kriterlerinin dışında planlardan ve politikalardan bağımsız bir gelişim ve dönüşümü söz konusudur.

Çalışmanın birinci bölümünde, kavramsal incelemeler yapılarak kırsal yerleşme, kırsal çeper, kırsal saçaklanma, çeper, kent çeperi ve kentsel saçaklanmanın farklı disiplinler tarafından ele alınan tanımlarına yer verilmiş ve Türkiye’deki kırsal yerleşimler yaşanan mekânsal değişimler ve bunlar tanımlanan kavramlar üzerinde durularak kent çeperindeki yeni eğilimler incelenmiş ve yapılan literatür taraması özetlenerek değerlendirilmiştir. Üçüncü bölümde ise, araştırma alanı olarak seçilmiş olan İzmir İl’ine bağlı Kemalpaşa İlçesi ve Damlacık Mahallesi’nin genel özelliklerinden bahsedilmiştir. Daha sonra, saha çalışmaları ve yerinde gözlemler sonucunda araştırma alanı olan Damlacık Mahallesi’ndeki kırsal yerleşim ve saçak alanlarına ilişkin analizlere yer verilmiştir. Sonuç olarak yapılan analizler değerlendirilerek yaşanan saçaklanmanın boyutları değerlendirilmiştir.

1.1 Araştırmanın Amacı ve Önemi

Araştırmanın temel amacı, kent çeperindeki kırsal yerleşimlerdeki yeni dönüşüm eğilimlerini inceleyerek mekânsal ve mülkiyet dokusundaki değişimin boyutlarını ortaya koymaktır. Hızlı ve sağlıksız yapılaşmalar sonucunda kırsal alanlarda oluşan saçak alanlarının var olan kırsal dokunun özelliklerinin dışında kendini göstermesi sonucunda kentsel alana dönüşüm süreci başlamıştır. Mülkiyet dokusundaki değişimin ve tarım arazilerinin amacı dışında kullanılmaya başlanması plansız oluşan bu durumun ileride daha büyük sorunlara yol açacağına göstermektedir. Kırsal yerleşim dokusu üzerinde geçmişten bu zamana kadar yaşanan değişimlerin nasıl adlandırıldığı ve değerlendirildiği ile birlikte kırsal çeper ve kentsel çeperin sınırlarının yok olduğu bu tür saçaklanma alanlarında nasıl bir değişimin yaratıldığı incelenmiştir.

Çalışmanın önemi ise, daha önce politikalar ile birlikte değişen mülkiyet dokusu veya kırsal alanlarda yapılan dönüşüm çalışmaları üzerinden kırsal

yerleşimler hakkında incelemeler yapılmış olsa da bu konu kentsel ve kırsal alanlar arasındaki erişilebilirliğin sağlanması ile birlikte sınırların ortadan kalması ve yasal değişiklikler sonucunda kırsal yerleşim dokusu dışında yer seçimi yapan saçak alanlarındaki mülkiyet dokusundaki hisse durumu, parsel büyüklükleri göz önüne alınarak yapılmış olan tapu dışı bölünmelerin oluşması yönünden diğer çalışmalardan ayrılmaktadır.

1.2 Araştırmanın Yöntemi ve Kapsamı

Tez çalışmasının yöntemini kavramsal, kuramsal ve alan araştırmaları oluşturmakta olup, kavramsal ve kuramsal çerçeve tezin konusunu oluşturan kent çeperlerindeki kırsal yerleşimlerde yeni dönüşüm eğilimlerini incelemek için öncelikle bu konu ile ilgili belirli kavramlara değinmek gerektiğinden dolayı, ilk olarak “Kırsal Saçaklanma”, “Kentsel Saçaklanma”, “Kır Çeperi”, “Kent Çeperi” anahtar kelimeleri kullanılarak Yüksek Öğretim Kurumu (YÖK) Ulusal Tez Arşivinde bulunan tezler, çeşitli dergi platformlarında yayımlanan makaleler, raporlar ve Resmi Gazete arşivinde yayımlanan yasal mevzuatlar incelenmiştir. Literatür araştırmasının sonucunda kırsal alan araştırmalarının çeşitli disiplinler tarafından farklı yönlerine değinilerek çok yönlü incelemelere konu olduğu üzerinde durulmuştur.

Araştırma, İzmir İl’ine bağlı Kemalpaşa İlçesinin idari sınırları içerisinde yer alan Damlacık Mahallesi kapsamakta olup alan araştırmaları ve yerinde gözlemler yapılarak örneklem alanı olarak seçilmiş olan Damlacık Mahallesi ile ilişkin analiz verileri İlçe Belediyesinden alınan halihazır harita üzerine mülkiyet hatları ile birlikte NETCAD 8.5 programı kullanılarak oluşturulmuştur. Doğal yapı, tarım arazilerinin dağılımı, eğim ve toprak yapısı gibi analizlerin verilerine, Tarım ve Orman Bakanlığı’nın, Tarım Arazileri Değerlendirme ve Bilgilendirme Portalı (TAD Portal) üzerinden, Alım satım yoğunluğu ve tapu nitelikleri verisine, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) Parsel Sorgulama Uygulaması üzerinden erişim sağlanmıştır.

Ayrıca, bölgeleme analizlerinde altlık olarak kullanılan uydu görüntüsü, DJI Mavic 3 Enterprise (drone) ile ölçülerek, DJI Terra programı ile oluşturulmuştur.

Tez araştırması içerisinde yer alan nicel verilerin (Nüfus, alan büyüklükleri...) aktarımında oluşturulan tablo ve grafikler, Microsoft Excell 2010 kullanılarak hazırlanmıştır.

Arazi kullanım durumundaki değişimi ortaya koyabilmek adına Google Earth veri tabanında Damlacık Mahallesi'nin idari sınırları esas alınarak en eski veri tarihi olan 2002 yılından 2024 yılına kadar olan süreçteki görüntüler kullanılmış olup bu uydu görüntüleri kullanılarak kırsal yerleşim alanı dışında yer edinmeye başlayan yapıların dağılımı tespit edilerek saçaklanmanın mekânsal dağılımının kronolojisi çıkartılmıştır.

Yapılan analizler ile birlikte bölgelerde yer alan taşınmazların mülkiyet dokusundaki bozulmalar, hisse sayılarına yakın olacak şekilde tapu dışı bölünmelerin olduğunun tespiti ortaya konulması amaçlanmıştır.

Tezin giriş bölümünde, tezin amacı, önemi, amaca yönelik kullanılan yöntemi ve kapsamına yer verilmiş ve bölüm içeriklerinden bahsedilmiştir.

Tezin ikinci bölümünde, kavramsal incelemeler ile kırsal ve kentsel yerleşimleri ilişkin çeper ve saçaklanma gibi kavramların incelenmesi yapılmış ve saçaklanma kavramının detaylı açıklaması yapılamaya çalışılmıştır. Konuya ilişkin yapılmış olan literatür taramasının özetinden bahsedilmiş ve kırsal alanlardaki yaşanan mekânsal dönüşüm ve yeni dönüşüm eğilimleri üzerine tespitlere yer verilmiştir.

Tezin üçüncü bölümünde, araştırmanın örneklem alanı olan Kemalpaşa İlçesi ve Damlacık Mahallesi'nin mekânsal, sosyal ve ekonomik yapıları başta olmak üzere yapılmış olan mevcut durum analiz çalışmalarına, Arazi Kullanım Durumu, Yapı Durumları (Kat Adedi, Yapı Malzemesi, Yapı Kalitesi), Parsel Büyüklükleri, Tapu Nitelikleri, Mülkiyet Analizi, Hisse Durumu, El Değiştirme Durumu, Yıllara Göre Uydu Üzerindeki Yapı Yoğunluğu analizlerine yer verilmiştir.

Tezin dördüncü bölümünde, araştırmanın örneklem alanı olan Damlacık Mahallesi sınırları içerisinde yapılan incelemeler sonucunda belirlenmiş olan 3 bölge üzerinde durularak bu bölgelerdeki saçaklanmanın boyutunu belirlemek

adına çeşitli analizlere; Bölgeleme Analizi, Arazi Kullanım Durumu, Yapı Durumları (Kat Adedi / Yapı Malzemesi Yapı Kalitesi), Mülkiyet Durumu ve Mülkiyet Değişimine İlişkin Analizler olan Tapu Niteliği /Mülkiyet Deseni, Hisse Durumu / Hisse Sayısı, Bölünme Sayıları / Yılları, Parsel Büyüklüğü / Parsel Bölünme Büyüklüğü ve Numarataj Verileri / Dolu-Boş Analizi, yer verilmiştir.

Sonuncu bölüm olan beşinci bölümde ise, köy statüsünde iken yasal düzenlemeler sonucunda mahalleye dönüşmüş olan kırsal dokunun hakim olduğu Damlacık Mahallesiinde tespit edilen yapılaşmanın dağılışının yasal sınırlar dışında yer edinmesinin sebepleri ve sonuçları üzerinde durularak son durumu değerlendirilerek çalışma tamamlanmıştır.

BÖLÜM İKİ

KAVRAMSAL İNCELEMELER VE LİTERATÜR ARAŞTIRMASININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Çalışmanın bu bölümünde, kır ve kent arasındaki etkileşimden dolayı ortaya çıkan tanımlardan ve kentsel alanda yaşanan değişimlerin kırsaldaki yansımalarından bahsedilecektir.

2.1 Kırsal Yerleşme, Kırsal Çeper ve Kırsal Saçaklanma

Kır, farklı disiplinler tarafından incelenen çok yönlü bir araştırma alanıdır. Sosyoloji, coğrafî, tarım, şehir planlama disiplinleri başta olmak üzere farklı bakış açıları ile incelenerek farklı yönleri ortaya konulmaya çalışılmıştır. Ekonomik, sosyal ve mekânsal değişimler bu incelemelerin başında gelmektedir.

Yerleşme olgusu ise, medeniyetlerin kuruluşundan bu yana her zaman ihtiyaç duyulan bir kavram olmuştur. Ait olma, sahip olma ve geliştirme duygularıyla en küçük oluşumdan metropol oluşumuna kadar büyümüştür.

Kırsal yerleşim kavramına ilişkin yapılan incelemede farklı disiplinlerde farklı tanımlar yapıldığı belirlenmiştir. En başta da kentselden ayrılan en belirgi özelliği olarak nüfus yoğunluğu açısından ayrışmasından dolayı tanımların yapıldığı dikkat çekmektedir.

Geray (1975) tarafından kırsal yerleşme, “iş bölümünün gelişmediği, ekonomisi tarıma dayanan, geniş aile türünün, yüz yüze komşuluk ilişkilerinin var olduğu, bu açıdan kentsel topluluklardan ayrılan toplulukların yaşadığı yerleşmeler olarak” olarak tanımlanmıştır.

Hasol (2014)’un oluşturduğu, “Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü” nde, Aran (2000) tarafından mimari açıdan kırsal yerleşimleri, kendilerine has, örf ve adetleri, kültürü, sosyal kuralları, ekonomik faaliyetleri ile mekânsal kurgu bakımından kentsel yerleşimlerden farklılık göstermekte olduğunu belirterek kırsal mekânı oluşturan halk, mimarlık tarihinde kendisine yer edinmiş ve “sivil mimarlık, anonim, halk mimarlığı, yöresel/yerel mimarlık, primitif, vernaküler

mimari, spontane mimarlık, etnik, folklorik, bölgesel mimarlık” olarak kavramsallaştırmıştır (Eldemir Erkan, 2021).

Kırsal yerleşimler, Kırsal Alan kavramı ile birbirine benzese de, kent sınırları dışında kalan bütün yerleşimleri kapsamakta olup Erdem (2012) tarafından bu durum, kırsal alanın bir parçasıdır ve kırsal alanın içerisinde küçük birimleri ifade eder, şeklinde tanımlanmıştır.

Kırsal yerleşimler sahip oldukları doğal peyzaj değerleri açısından da değerlendirilmiş olup, Köse ve Şahin (2017), kırsal yerleşimlerin doğal peyzaj değerlerini kullanım amacı, sürdürdükleri yaşamsal sistemleri ve oluşturdıkları görüntü ile ayrıştırıcı özellikler sergilediğini belirterek coğrafi konum, vejetasyon, üretim peyzajı, hidroloji, jeoloji, yaban yaşamı vb. bileşenlere göre peyzaj kimliği oluşmuş alanlar olarak tanımlamıştır.

Çeper kavramı ilk kez, 1937 yılında, T. L. Smith tarafından ortaya çıkarılmış ve “kentlin yerleşik alanlarının dışındaki yapılanmış alan” olarak tanımlanmıştır. Pryor (1968) ise “çeper “alanını, büyümekte olan şehir merkezi ile onun kırsal hinterlandı arasında kalan, kır ve kent arasında kalan alan olarak tanımlanmıştır (Emiroğlu,1987).

Pryor (1968), çeper kavramını, “Kırsal Çeper” ve “Kentsel Çeper” olarak iki kısma ayırarak “Kentsel Çeper” i; kent merkezi ile temas halinde ve bitişik olan, tüm yerleşmedeki ortalama konut yoğunluğundan daha yüksek olan, kent merkezine günlük yapılan yolculukların daha sıklıkla yapıldığı, konut, sanayi, ticaret türü kullanımların ve tarım dışı boş arazilerin yer aldığı alan olarak tanımlanmış ve “Kırsal Çeper” i ise; kentsel çeper alanına bitişik, ortalama konut yoğunluğu tüm çeper alanının ortalamasından daha düşük olan, daha yüksek oranda yerleşim ve tarımsal alanların bulunduğu nüfus artışında, arazi kullanım dönüşümünde daha düşük bir hızın gözlendiği alanlar olarak belirtmiştir (Koçdemir, 2022).

Kırsal çeper alanı içerisinde kırsal dokuda yaşanan saçaklanmaya ilişkin olarak kentsel saçaklanmadan ayrı olarak “Kırsal Saçaklanma” kavramı oluşmuştur. Buna ilişkin olarak, Söztutar (2022) bu durumu, kırsal alanların kentleşmeye

başlaması olarak özetlemiş ve kentlerin yayılarak çeper alanlarını genişletmesiyle birlikte kırsal alanlar kentle bütünleşme eğilimleri göstermeye başlamış ve özellikle son yıllarda, kentlerin değişmeye başlamasıyla birlikte kent-kır arasındaki ilişkisi değişmiş, kırsal alanların geleneksel dokusunda değişim başlayarak, kırsal alanlardaki olanakları arttırmış ve bu alanların çekim merkezi haline gelmesini sağlayarak kırsal doku içerisinde kent dokusu ile benzerlik gösteren saçak alanları oluşturmuştur.

2.2 Çeper, Kentsel Çeper ve Kentsel Saçaklanma

Kentlerdeki hızlı nüfus artışı ve sanayileşmenin hızlanması ile birlikte kentleşme sürecine girilmiş ve bu sürecin kontrolsüz ilerlemesinden dolayı kent çeperlerinde değişimler hızla büyüyen değişimler başlamıştır.

Bu duruma ilişkin olarak öncelikle “Çeper” kavramının detaylı bir şekilde incelenmesi gerekmektedir.

Çeper kavramı kırsal çeper bölümünde bahsedildiği üzere, en basit tanımı ile, kır ve kent arasında kalan alan olarak değerlendirilmiş, Colledge ise çeper alanlarının, “arazide ikamet edenlerin dokusunda sürekli değişim söz konusudur, küçük çiftçiler vardır, ürün üretimi yoğundur, değişken nüfus ve düşük ya da orta yoğunluklu nüfus mevcuttur, konut alanlarındaki gelişim hızlı, kamu yararı ve servislerinin tedariki yetersiz ve spekülatif inşa yaygındır” şeklinde açıklamıştır (Karataş, 2007).

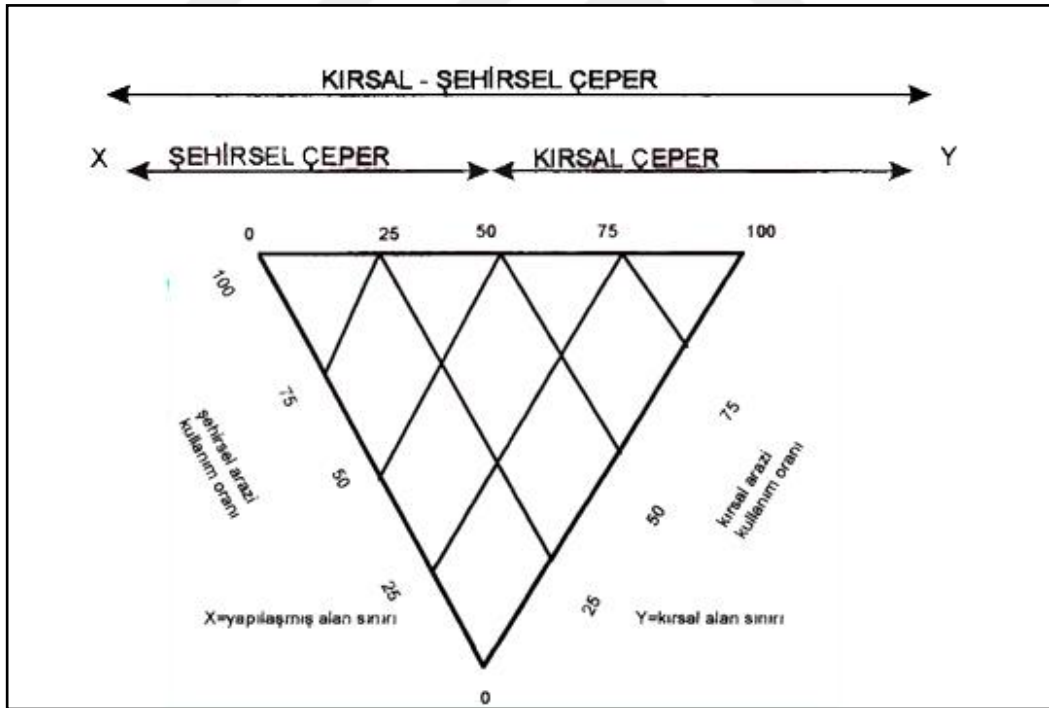
Kentsel çeper ise, kente daha yakın olan kent sınırları dışında kalan alanları temsil etmektedir. Buna bağlı olarak kent çeperi, sabit olmayan, ekonomik ve mekânsal durumlara göre değişebilen, kentin merkezinden uzakta fakat kentin bir parçası olan, idari sınırlar içerisinde yerleşim dokusunun dışında kalan tampon bölge niteliğindeki “kent dışı sınır” olarak belirtilebilmektedir. Ayrıca, kent çeperinin düşük gelir grubu, orta gelir grubu, sanayi kuruluşları, eğitim ve araştırma geliştirme sektörü ve zarar verici kullanımların tercih ettiği alanlardan olduğundan dolayı heterojendir (Simone, 2007; Hazar, 2012).

Velibeyoğlu (2004)' nun çalışmasında, kent çeperi için farklı terminolojilerin kullanıldığı ve bunlardan bazılarının, periphery, rural- urban fringe, peri urban areas, deskota regions olduğu belirtilmiştir (Hazar, 2012).

Kent çeperi kavramı diğer disiplinler tarafından da değerlendirilmiş olup sosyolojik açıdan kentsel çeperi; (Thomas,1974), sosyal olarak bölünmüş, ekonomik olarak orta düzeyde, kentten ve kırsaldan gelen nüfustan oluşan alan olarak tanımlanmıştır. (Güngör Özçevik,1999)

Şekil 2.1'de Pryor (1974), kır ve kent arasındaki ilişki dinamiğine bağlı oluşan kırsal ve kentsel çeper alanları şematik bir şekilde aktarmıştır.

Coğrafi açıdan ise, Thomas (1974), çeper, kırsal ve kentsel arazi kullanımının birbirine karıştığı, merkez bölge ve şehrsel bölge arasındaki geçiş bölgesi olarak belirtilmiştir (Güngör Özçevik,1999).



Şekil 2.1 Kırsal – Kentsel çeper tanım modeli (Kaynak: Pryor, 1974; Güngör Özçevik,1999)

O.D.T.Ü. tarafından 1985 yılında yapılmış olan çalışmada, “Çeper” olarak bilinen alan içerisinde, yol boyunca veya ara ara ortaya çıkan, düşük yoğunluklu,

kentsel kullanımların parçalı halde oluşturduğu mekânsal doku “Kentsel Saçaklanma” olarak tanımlanmıştır (Özdemir,1993).

Kentsel saçaklanma olgusu, ilk olarak 1920 yılında Amerika Birleşik Devletleri’nde ortaya çıkmış ve Gotmann bu durumu giderek artan nüfusun kırsal alanları kentsel alanlara dönüştürmesi olarak tanımlamıştır (Harvey & Clark, 1965; Bal, 2023).

Keleş (2001), Kent Bilim Terimleri Sözlüğünde, “urban sprawl” terimini, “kentsel boşalma” ve “düzensiz gelişme” olarak tanımlayarak,

“Urban Sprawl = Kentsel Boşalma: Kentin aşırı ölçüde kalabalıklaşması, toprak değerlerinin yükselmesi ve işlevlerini, gereği gibi yerine getirememesi sonucunda, kentteki insanların ve işleyim kuruluşlarının özel taşıtların ve toplu taşıma araçlarının varlığından da yararlanarak yöre kentlere göçmeleri süreci.

Urban Sprawl = Düzensiz Gelişme: Yerleşim yerlerinin, genellikle bir tasara uygun olmayan, toplum yararına aykırı, bireycil eğitim ve etkinlikler doğrultusunda gelişmesi.”

olarak belirtirken, Melih Ersoy 2012 yılında yayımladığı, Kentsel Planlama Ansiklopedik Sözlükte ise “urban sprawl” kavram “kentsel saçaklanma” olarak ele alınmıştır (Aydın, 2016).

Doğru (2002) ise, kentsel saçaklanmayı, etki – tepki sürecinin bir sonucu olarak tanımlamış ve saçaklanma alanının çekici ve itici güçlerin karşılıklı etkileşimiyle oluştuğunu savunmuştur. Çekici güçler merkez kentin sosyal – ekonomik ve diğer imkânlarla yarattığı çekim gücü, itici güçler ise konut ve diğer kullanımlar için kent merkezi dışında sunulan ucuz arazi varlığıdır. Buna göre, saçaklanma alanının sınırını, kent dışında kent kaynaklı faktörlerin etkisiyle oluşan dinamik bir olgu olarak kabul etmiştir (Aydın, 2016).

Clup (2000)’ e göre kentsel saçaklanma, plansız büyümeyi, çalışma alanlarını, hizmet alanlarını, ticaret alanlarını ve eğitim alanlarını içerisine alan merkezi bölgeler ile bu bölgeler dışında gelişen düşük yoğunluklu konut bölgelerinin

mekânsal olarak ayrışarak, aralarındaki iletişimin özel araçlarla sağlandığı gelişim biçimi olarak tanımlamıştır (Demirhan,2013).

Daniels (2004) ise kentsel saçaklanmayı tanımlarken saçaklanma bölgelerinin yoğunluk ve kent merkezine olan uzaklığını dikkate almış ve saçaklanma bölgesinin, kent merkezinden 5 km. ile 50 km. arası uzaklıkta ve her 10 dönümlük alanda yaklaşık 500 kişinin yaşadığı sınırlı alanlar olarak tanımlamıştır (Demirhan, 2013).

Karataş (2008) ise, kentsel saçaklanmayı özellikle konut fonksiyonunun kent dışında yer seçmesine paralel olarak kentlerin yapılaşarak büyümesi, çevresindeki kırsal yerleşmeleri etkilemiştir. Bu etki ile birlikte kırsal bölgelerde hızlı bir yapısal dönüşüm başlamıştır. Bunun sonucunda, sürekliliği olmayan, arada kullanılmayan alanların bulunduğu, birbirinden kopuk yerleşim örüntüleri oluşmuş ve kentin bu yeni büyüme biçimi olarak tanımlanmıştır.

Göç etme süreci üzerinden, Keleş (1998), tarafından kentsel saçaklanmaya yönelik yapılan tanımlamada, kentin itici özellikleri kullanılmış ve saçaklanmayı; kentsel boşalma, kentin düzensiz gelişmesi, kentin aşırı ölçüde kalabalıklaşması, toprak değerlerinin yükselmesi ve işlevlerini gereği gibi yerine getirememesi sonucunda kentteki insanların ve kentsel fonksiyonların özel araçlardan ve toplu taşıma araçlarından da faydalanarak banliyölere göçme süreci olarak tanımlamıştır (Demirhan, 2013).

Avrupa Çevre Ajansı'nın 2006 yılında hazırladığı "Urban Sprawl In Europe: The Ignored Challenge" adlı raporda, kentsel saçaklanmanın temel nedenleri sıralamıştır. Bunlar:

- Makro-ekonomik nedenler: Ekonomik büyüme, küreselleşme
- Mikro-ekonomik nedenler: Yaşam standardında yükselme, arazi fiyatları ve ucuz tarım arazileri varlığı
- Demografik nedenler: Nüfus artışı, hane halkı sayısındaki artış
- Konut tercihleri: Kişi başına daha fazla alan, konut beğenisi
- Kent merkezi sorunları: Hava kalitesinde kötüleşme, gürültü, güvensiz çevre, sosyal problemler, kentsel sosyal donatı eksikliği

- Ulaşım: Özel araç sahipliğindeki artış, toplu taşımın yetersizliği
- Düzenleyici çerçeve: Güçsüz arazi kullanım planlaması, mevcut planların uygulamasındaki yetersizlik, yatay ve düşey koordinasyon ve iş birliğinin eksikliği olaraktır (Tamer, 2009; Sezgin, 2010).

Saçaklanma alanının tanımlarından yola çıkarak, sahip olduğu temel nitelikleri ise şöyle sıralanmaktadır:

- Arazi kullanımı açısından düzensiz, karmaşık özellikler taşır.
- Kentsel ve/veya kırsal özellikleri bulunur.
- Kentin etki alanına bağlı olarak merkezden çepere doğru yoğunluğu azalır.
- Dağınık – seyrek bir yerleşim desenine sahiptir.
- Arazi kullanımı yoğunluk, çeşitlilik ve benzerlik açısından tamamen heterojen yapı gösterir (Sezgin, 2010).

Altaban (1985)' a göre, saçaklanma alanında yaşanan dönüşüm sürecinde, kentlerden dışa doğru gelişen saçaklanmalar önce yakın çevredeki kırsal yerleşmeler ve tarım alanlarının niteliklerini değiştirmekte ve bu alanları yarı kırsal- yarı kentsel çevrelere dönüştür, kırsal alanda dağınık şekilde kentsel kullanım alanları yer seçerken kırsal faaliyetlerde devam edebilir, saçaklanma alanı içerisinde kalan tarım arazileri değerini zamanla kaybederek dönüşüm geçirebilir, parçalanan arazi fiyatları spekülasyonla yükselir, tarımsal kullanım önemini giderek kaybeder, tarımsal alanlar arsa piyasası içinde el değiştirmeye veya sahiplerince bekletilmeye başlar ve tarım toprakları parçalanan kırsal yerleşmelerde sosyal yapı da değişime uğrayarak, topraklarını kaybedenler yakın çevrede konumlanan kentsel çalışma alanlarında geçimini sağlamaya başlaması ile değişim devam etmektedir (Sezgin, 2010).

Kentsel saçaklanma alanlarının kontrolsüz artışı plansız oluşumu yaşam kalitesi başta olmak üzere mülkiyet sorunlarına, doğal alanların tahribatına ve amacı dışı kullanılmasına, özgün olan dokunun dışında yapı stoğunun oluşmasına neden olmaktadır.

2.3 Literatür Araştırmasının Değerlendirilmesi

Kırsal alanlar üzerinde her dönem çalışmalar yapılmış ve bu çalışmalar literatür kayıtlarına da geçmiştir. Araştırma yelpazesi oldukça geniş olan bu konuya ilişkin kısıtlayıcı bir unsur olduğunu düşündüğümüz kent çeperi kavramı ile ele alınarak araştırılmıştır. Tez konusu ile ilişkili olarak, “Kırsal Saçaklanma”, “Kentsel Saçaklanma”, “Kent Çeperi” ve “Kır Çeperi” konularında yapılmış olan lisansüstü tezlere erişebilmek adına Ulusal Tez Merkezi web sayfasından tarama yapılmıştır. Web sayfasında, kısıtlayıcı unsur kullanılmadan, konu ile ilgili olduğu düşünülen toplam 67 adet tez tespit edilmiştir. Kentsel ve kırsal alanların birbirleri arasındaki ilişki dinamiği her dönem değişmekte olduğundan dolayı neredeyse her yıl sayıları az da olsa bu konu ile ilgili çalışma yapıldığı gözlenmiştir.

Aşağıda teze esas incelenen çalışmalardan birkaçının özet olarak konularına yer verilmiştir.

Koçdemir (2022), “Kent Çeperinin Dönüşümü ve Kentsel Morfolojik Özellikleri-Menemen-Seyrek Mahallesi Örneği” adlı çalışmada, kentsel yayılmanın kırsal alanlar üzerindeki değişimin, kent çeperinin dönüşüm sürecinde kırsal alanın kentleşmesini ve kent karakterinin değişimini İzmir'in kuzey gelişme aksı üzerinde yer alan bir mahalle üzerinden açıklamayarak İzmir kentinde çeperdeki yerleşim alanlarında meydana gelen değişimi, kırsalın morfolojik yapısına uymayan yapılaşmayı ortaya koymak, kırsalın kaybolan kimliğine dikkat çekmek hedeflenmiştir.

Yıldırım (2021), “Kır - Kent Çeperinde Yer Alan Kırsal Yerleşimlerin Sosyo - Mekânsal Dönüşümü: Ödemiş Örneği” adlı çalışmada, tarihsel süreçte kırsal alanların sürekli bir değişim ve devinim içerisinde olduğunu bu değişimde, iklim değişikliği, teknolojik gelişmeler, keşifler, toprağın mülkiyet yapısı, savaşlar ve krizlerin büyük rol oynadığını belirterek, özellikle kentsel ve kırsal alanlar arasında bir geçiş bölgesi özelliği gösteren ve sıklıkla göz ardı edilen kır-kent çeperi üzerindeki kırsal dönüşüm sürecini, İzmir ili Ödemiş ilçesi kırsal alanlarının dönüşümünü planlama perspektifinden inceleyerek, kırsal planlama parametre ve kriterleri üzerinden değerlendirmeyi amaçlamıştır.

Güneş (2021), “Kentsel Büyüme, Yayılma ve Kentsel Saçaklanma İle Gayrimenkul Piyasası İlişkilerinin Değerlendirilmesi: Ankara İli Alacaatlı, Bağlıca Ve Dodurga Mahalle Örnekleri” adlı çalışmasında, kentsel yayılmanın analizi ve kentsel morfolojideki değişimin gözlenmesi için kentteki nüfus artışı ve kentsel gelişmenin değerlendirilmesine gereksinim bulunduğu belirtilerek kentin planlama belleğinin ülke içerisindeki önemi dikkate alınarak Ankara İli Çankaya İlçesi Bağlıca, Alacaatlı ve Dodurga Mahalleleri yeni gelişme alanları örneği çerçevesinde çalışılmıştır.

Karataş (2000), “Effects of land-ownership transformation in metropolitan fringe areas on existing urban pattern (a case study of Ayrancılar-Torbalı) Metropoliten kent çeperlerinde bulunan yerleşmelerde mülkiyet dönüşüm sürecinin oluşmuş mekan üzerindeki etkileri (Ayrancılar-Torbalı örneği)” adlı çalışmasında, kentsel saçaklanma ve çeperle ilgili çalışmasında, Türkiye’deki arsa politikaları da incelenerek, kentsel saçaklanmanın etkilerini İzmir’in güney aksında yer alan Ayrancılar Belediyesi üzerinden incelemiştir.

Yeşilyurt Alkan (2016), “Kırsal Alanların Kentsel Alanlara Dönüşümü: Burdur Örneği” adlı çalışmasında, kentlerde yaşanan hızlı ve sağlıklı kentleşme faaliyetlerinin ilk olarak kenti çevreleyen yakın kırsal alanlar olmak üzere doğal ve yapay olarak çevre üzerinde baskı yarattığı ve bu baskı sonucunda kırsal alanlar özelliklerini kaybederek kentsel alanlara dönüştüğünü öne sürerek, bu alanlarda hangi saçaklanma türünün gerçekleştiği tespit edilmeye çalışılmış ve kırsal dönüşüm politikaları izlenerek önlenmeye çalışılmıştır.

Özdemir (1993), “Metropoliten Kent Çeperlerinde Mülkiyet Örüntüsü Değişim Süreci” adlı çalışmasında, mülkiyet yapısı, mekânsal yapı, kent planlama eylemi arasındaki etkileşime dikkat çekerek İzmir Örneği üzerinden inceleme yapılmıştır.

Sarioğlu (2005), “Mekânsal Büyümenin Kentsel Çeper Üzerine Olan Etkisi: İzmir Seyrek Örneği” adlı çalışmasında, metropoliten kentin kendi büyüme süreci (saçaklanarak büyüme) içerisinde, çeperlerinde yer alan alanlarda ve yerleşimlerdeki yapısal dönüşümler oluşturduğu ve bu dönüşümleri sosyal,

ekonomik ve mekânsal yapı olarak 3 kısımda değerlendirildiği belirtilerek İzmir-Seyrek Mahallesi üzerinden inceleme yapılmıştır.

Yapılan incelemeler ile birlikte çok çeşitli disiplinler tarafından araştırma konusu olarak değerlendirilen kent çeperi ve kent çeperinde yaşanan değişimlerin en fazla mekânsal olarak Şehir ve Bölge Planlama disiplini tarafından çeşitli araştırma alanları, özellikle hızlı nüfus artışına maruz kalan İstanbul, İzmir ve Ankara İlleri üzerinde yapıldığı ve farklı veri toplama yöntemleri ile özellikle alan incelemeleri yapılarak ortaya koymaya çalışılmıştır. Şekil 2.2’de görüleceği üzere, incelenen tezlerin, yılları, üniversite, enstitü ve disiplin bilgileri, tezde kullanılan yöntemler ve anahtar kelimelerden oluşan özet tabloları çıkarılmıştır.

Bu literatür değerlendirmesi ile birlikte kent çeperindeki kırsal alanlardaki değişimlerin, uzun bir süredir araştırma konusu olduğu göz önünde bulundurularak ve çeşitli etmenlerin etkisi altında evrim geçirdiği tespit edilmiştir. Bu değişimler, doğa olayları, ekonomik dalgalanmalar, sosyal ihtiyaçlar ve artan nüfus baskısı gibi bir dizi faktör tarafından tetiklenmiştir. Kent çeperindeki kırsal alanlarda yaşanan değişimler üzerine yapılan literatür araştırmasında incelenen tezler ve makalelerin sonucunda: kırsal alanlarda yaşanan değişimlere neden olan durumların başlıca; hızlı nüfus artışı, ekonomik yatırımların (sanayi tesisleri gibi) kentsel alan dışında yer seçme isteği, kentte yaşayan nüfusun şehir hayatının stresinden uzakta yaşama isteği, altyapı yatırımlarının yayılımı arttırması (ulaşım bağlantıları gibi), verimli tarım topraklarının finansal değerini yitirmesi, plan kararları, konut ihtiyacı gibi etmenlerin kent çeperine yarattığı parçalı bağımsız yerleşimler oluşturması, kent çeperine yakın konumdaki kırsal alanları etkileyerek kentle kır arasındaki sınırları ortadan kaldırarak kırsal alanların kentsel alanlara doğru dönüşüm sürecine girmesine sebep olmaktadır. Bunun yanı sıra bu durumu açıklamak için literatürde var olan tanımların dışında farklı tanımlar ortaya çıkarmaktadır. Farklı tanımlar, metropoliten bölgeler dışında yapılacak araştırmalar ile birlikte literatüre yeni eklemelerde yapacağı öngörülebilir bir durumdur.

Tezin Adı	Tezin Yazarı /Yılı	Tez Çalışmasının Yürütüldüğü Enstitü	Çalışma Alanı	Yöntem	Anahtar Kelimeler
Kent Çeperinin Dönüşümü Ve Kentsel Morfolojik Özellikleri- Menemen-Seyrek Mahallesi Örneği	Y. Koçdemir / 2022	Dokuz Eylül Üni. / Fen Bilimleri Enstitüsü / Şehir Ve Bölge Planlama/ Yüksek Lisans Tezi	İzmir	Morfolojik Analiz Yöntemi	Kentsel Yayılma, Kentsel Morfoloji, Kent Çeperi, Kırsal Yerleşmelerin Dönüşümü
Kır-Kent Çeperinde Yer Alan Kırsal Yerleşimlerin Sosyo-Mekansal Dönüşümü: Ödemiş Örneği	M. Yıldırım / 2021	Pamukkale Üni. / Fen Bilimleri Enstitüsü / Şehir Ve Bölge Planlama/ Yüksek Lisans Tezi	İzmir	Kartopu Örnekleme Yöntemi	Kırsal Planlama, Kırsal Dönüşüm, Kır-Kent Çeperi, Ödemiş
Kentsel Saçaklanmanın Verimli Tarım Topraklarının Amaç Dışı Kullanımına Etkisi: Ankara Örneği	D. Sezgin / 2010	Gazi Üni. / Fen Bilimleri Enstitüsü / Şehir Ve Bölge Planlama/ Yüksek Lisans Tezi	Ankara	Analiz	Kentsel Saçaklanma, Tarım Alanlarının Amaç Dışı Kullanımı, Ankara
Kent Çeperinde Gelişen Yerleşim Alanlarının Kırsal Peyzaja Etkileri: İstanbul Büyükçekmece Karaağaç Mahallesi Örneği	A.B. Bilgin / 2019	Tekirdağ Namık Kemal Üni. / Fen Bilimleri Enstitüsü / Peyzaj Mimarlığı/ Yüksek Lisans Tezi	İstanbul	Gözlem, Analiz Ve Değerlendirme Yöntemi	Kırsal Peyzaj, Kentsel Saçaklanma, Kent Çeperi, Karaağaç
İstanbul Kent Çeperlerinde Kırsal Arazilerin Dönüşüm "Ağaçlı-Yeniköy Yöresi Örneği"	G. Kantürer / 2016	İstanbul Teknik Üni. / Fen Bilimleri Enstitüsü / Kentsel Tasarım / Yüksek Lisans Tezi	İstanbul	Amaçsal Örnekleme Yöntemi	Kent Çeperi, Kırsal Arazilerin Dönüşümü, İstanbul
Yeni Kırsallık Kavramı Ve Kırsal Değişme: Kırıkkale İli Kırsalı Örneği	A. Aytekin / 2019	Fırat Üni. / Sosyal Bilimleri Enstitüsü / Coğrafya / Yüksek Lisans Tezi	Kırıkkale	Kırsal Alan Bilgi Formu	Kırsal Alanlar, Yeni Kırsallık, Kırsal Değişim
Kırsal Alanların Kentsel Alanlara Dönüşümü: Burdur Örneği	A. Yeşilyurt / 2016	Süleyman Demirel Üni. / Fen Bilimleri Enstitüsü / Şehir Ve Bölge Planlama / Yüksek Lisans Tezi	Burdur	Analiz	Kentsel Alan, Kırsal Alan, Kentsel Saçaklanma, Kentsel Yayılma, Kırsal Dönüşüm
Kentsel Saçaklanma Alanında Tarımsal Yapıda Meydana Gelen Değişimin İncelenmesi: Atakum İlçesi Örneği	H. Türkten / 2015	Ondokuz Mayıs Üni. / Fen Bilimleri Enstitüsü / Tarım Ekonomisi / Yüksek Lisans Tezi	Samsun	Analitik Hiyerarşi Prosesi (Ahp) Yöntemi, Örnekleme Yöntemi	Kentsel Saçaklanma, Kentsel Yayılma, İmar Politikası, Tarım Topraklarının Amaç Dışı Kullanımı, Samsun
Kentsel Saçaklanmanın Tarım Arazisi Piyasasına Etkilerinin Analizi: Aydın İli Efeler İlçesi Örneği	C. Başaran / 2019	Ege Üni. / Fen Bilimleri Enstitüsü / Tarım Ekonomisi / Yüksek Lisans Tezi	Aydın	Örnekleme Yöntemi	Kentsel Saçaklanma, Tarımsal Değerleme, Gelir Yönetimi, Kapitalizasyon Faiz Oranı, Pazar Değeri
Kentsel Saçaklanmanın Tarım Arazilerinin Amaç Dışı Kullanımına Etkileri: Şanlıurfa İli Örneği	İ. Fıratlı / 2022	Harran Üni. / Fen Bilimleri Enstitüsü / Tarım Ekonomisi / Yüksek Lisans Tezi	Şanlıurfa	Örnekleme Yöntemi, Anket, Likert Tipi Tutum Ölçeği	Kentsel Saçaklanma, Amaç Dışı Kullanım, Tarım Arazileri, Şanlıurfa
Büyükşehir Belediyelerinde Kentleşen Kırsal Alanların Planlama Sorunlarına Yönelik Sürdürülebilir Model Önerisi	Ç. Çörek Öztas / 2017	Gazi Üni. / Fen Bilimleri Enstitüsü / Şehir Ve Bölge Planlama / Doktora Tezi		Cbs	Sürdürülebilir Kırsal Alan Planlaması, Coğrafi Bilgi Sistemleri, 6360 Sayılı Kanun, Büyükşehir Belediyeleri, Strateji Rehberi
Metropolitan Kent Çeperindeki Yerleşimlerde Yapısal Dinamikler-İstanbul Metropolitan Kent Çeperi	Ö. G. Özçevik / 1999	İstanbul Teknik Üni. / Fen Bilimleri Enstitüsü / Şehir Ve Bölge Planlama / Doktora Tezi	İstanbul	Kesit Analizi, Çapraz Tablo, Cluster Analizi	Kent Çeperi, Saçaklanma, Metropolitan Alan
Kentleşmenin Tarım Alanlarına Etkisinin Yasal Ve Yönetimsel Açından İrdelenmesi: Denizli Örneği	İ. Nas / 2016	Bartın Üni. / Fen Bilimleri Enstitüsü / Peyzaj Mimarlığı/ Yüksek Lisans Tezi	Denizli	Uzaktan Algılama	Kentsel Yayılma, Kentsel Saçaklanma, Arazi Dönüşümü, Yasal Ve Yönetimsel Çerçeve, Planlama

Şekil 2.2 Tez çalışmaları (Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Şekil 2.2 Devamı

Mekansal Büyümenin Kentsel Çeper Üzerine Olan Etkisi: İzmir Seyrek Örneği	Ö. Sarıoğlu / 2005	Dokuz Eylül Üni./ Fen Bilimleri Enstitüsü / Şehir Ve Bölge Planlama/ Yüksek Lisans Tezi	İzmir	Analiz	Kentleşme, Büyüme, Saçaklanma, Çeper
İstanbul'da Kentsel Yayılmanın Yapay Sinir Ağları İle Öngörülmesi	H. Özcan / 2008	İstanbul Teknik Üni./ Fen Bilimleri Enstitüsü / Şehir Ve Bölge Planlama / Yüksek Lisans Tezi	İstanbul	Cbs, Yapay Sinir Ağları Modeli, Mekansal İstatistik Modeli, Faktör Tabanlı Modelleme	Kentsel Yayılma, Yapay Sinir Ağları Modeli, Büyüme
Kentsel Yayılmanın Tarım Arazileri Üzerindeki Etkisi, Konya Kenti Örneği	H. Akseki /2011	Selçuk Üni./ Fen Bilimleri Enstitüsü / Şehir Ve Bölge Planlama / Yüksek Lisans Tezi	Konya	Analiz	Ekoloji, Kenet Ekolojisi, Kentsel Yayılma, Tarım Alanları, Konya
Metropolitan Kent Etkisindeki Yerleşimlerin Dönüşüm Sürecinin Çözümlemesi: Ankara Örneği	S.B. Yenigül /2023	Gazi Üni./ Fen Bilimleri Enstitüsü / Şehir Ve Bölge Planlama /Doktora Tezi	Ankara	Kavramsal, Kuramsal Ve Alan Çalışmaları, Görüşme Yöntemi	Kırsal Alan, Kent, Metropolitan Kent, Metropolitan Alan, Kentsel Saçaklanma, Kent Çeperi, Dönüşüm.
Turizm Faaliyetlerinin Kentsel Saçaklanma Üzerindeki Etkisi: Didim Kenti Örneği	C.Aydın / 2023	Konya Teknik Üni./ Lisansüstü Eğitim Enstitüsü / Şehir Ve Bölge Planlama /Yüksek Lisans Tezi	Aydın	Fraktal Analiz Kutu Sayma Yöntemi	Didim, Kentleşme, Kentsel Saçaklanma, Kentsel Yayılma, Küreselleşme, Turizm Faaliyetleri
Kentsel Saçaklanmanın Doğal Eşiklere Mekansal Etkisi, İstanbul Çekmeköy Üzerine Bir Çalışma	D. Karagülle / 2011	Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üni./ Fen Bilimleri Enstitüsü / Şehir Ve Bölge Planlama / Yüksek Lisans Tezi	İstanbul	Cbs	Kentsel Saçaklanma, Akıllı Büyüme, Kentsel Büyüme, İstanbul, Ekolojik Ve Doğal Eşikler, Gıs
Yeni Ulaşım Yatırımlarının Kentsel Saçaklanmadaki Rolü İstanbul-Arnavutköy İlçesi Örneği	H. Demirhan	Bahçeşehir Üni./ Fen Bilimleri Enstitüsü / Kentsel Sistemler Ve Ulaştırma Yönetimi Programı / Yüksek Lisans Tezi	İstanbul	Analiz	Kentsel Saçaklanma, Ulaşım, Arazi Kullanımı, Arnavutköy
Kentsel -Kırsal Arayüzde Tarım Olgusu Ve Kentsel Tarım	Ö. Suna	Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üni./ Fen Bilimleri Enstitüsü / Şehir Ve Bölge Planlama / Yüksek Lisans Tezi	İstanbul	Analiz	Kentsel , Kırsal Alan, Kentsel Tarım
Kentsel Saçaklanmanın Kent Örtütüsü Üzerindeki Etkisinin Fraktal Geometri İle Tespiti; Isparta Örneği	N.Aydın/2 016	Süleyman Demirel Üni. / Fen Bilimleri Enstitüsü / Şehir Ve Bölge Planlama / Yüksek Lisans Tezi	Isparta	Fraktal Geometri	Kentleşme, Kentsel Saçaklanma, Yörekent, Yörekentleşme, Fraktal Geometri
Kentsel Yayılma Alanları Ve Bu Alanlarda Konut Talebini Etkileyen Faktörlerin Analizi: Alacaatlı-Yaşamkent Mahalleri Örneği	G. Hayrullahoğlu / 2018	Ankara Üni. / Fen Bilimleri Enstitüsü / Gayrimenkul Geliştirme Ve Yönetimi / Yüksek Lisans Tezi	Ankara	Hedonik Model, En Küçük Kareler Yöntemi	Kentsel Yayılma, Konut Talebi, Kentsel Büyüme, Kentsel Gelişme, Hedonik Model
Kentsel Yayılma Baskısı Altındaki Kent Çeperlerinin Gelişimi Ve Sermaye Birikim Arazisi Olarak Kentsel Rantlar	C.Güler / 2019	Karadeniz Teknik Üni. / Fen Bilimleri Enstitüsü / Şehir Ve Bölge Planlama / Yüksek Lisans Tezi	Ankara	Analiz	Kentsel Rant Edinimi, Sermaye Birikimi, Plan Değişiklikleri, Çoklu Rant
Mekanın Tasarımı Ve Kullanımına Bağlı Olarak Kentsel Yayılma Etkileyen Unsurlar: Konya Kenti Örneği	H. Öncel / 2019	Selçuk Üni. / Fen Bilimleri Enstitüsü / Şehir Ve Bölge Planlama / Doktora Tezi	Konya	Karma Araştırma Modeli	Kentsel Mekan, Kentsel Yayılma, Konut Yakın Çevresi, Konya
Kentsel Yayılmanın Tarımsal Araziler Üzerine Etkisinin Uzaktan Algılama Ve Coğrafi Bilgi Sistemi (Cbs) Kullanılarak Değerlendirmesi; Erbil Kenti Örneği	M.S. Ismael /2019	Harran Üni. / Fen Bilimleri Enstitüsü / Toprak Bilimi Ve Bitki Besleme / Yüksek Lisans Tezi	Irak / Erbil	Denetimli Sınıflandırma Yöntemi	Kentsel Genişleme, Bitki Örtüsü, Lule, Landsat, Arazi Görüntüleri, Erbil
Kentleşmenin Yeni Boyutu Olarak Kır-Kent (Rurban) Alanlarına Yönelik Planlama Yaklaşımları: Aceh Bölgesi Örneği	M. Azhari / 2021	Konya Teknik Üni. / Lisansüstü Eğitim Enstitüsü / Şehir Ve Bölge Planlama / Yüksek Lisans Tezi	Endonezya / Aceh Bölgesi	Betimsel Ve Skalogram Analiz Yöntemi	Aceh Eyaleti, Kentleşme, Kır-Kent Alanları, Planlama, Yerleşme Sistemi

Şekil 2.2 Devamı

Kentsel Yayılmanın Su Havzası Koruma Alanları Üzerindeki Etkisinin İncelenmesi: Büyükçekmece Havzası Örneği	M. Çatal / 2020	Yıldız Teknik Üni. / Fen Bilimleri Enstitüsü / Şehir Ve Bölge Planlama / Yüksek Lisans Tezi	İstanbul	Veri Toplama	Kentsel Yayılma, Su Havzası Koruma Alanı, Büyükçekmece
Development Trends Of Single Family Housing Estates In İzmir Metropolitan Fringe Area İzmir Metropolitan Kent Çeperinde Müstakil Konut Sitelerinin Gelişme Eğilimi	H. Velibeyoğlu / 2004	İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü/ Mühendislik Ve Fen Bilimleri Enstitüsü / Şehir Ve Bölge Planlama/ Yüksek Lisans Tezi	İzmir	Analiz	Müstakil Konut Siteleri, Kent Çeperi
Metropolitan Kentsel Büyümenin Çeperdeki Kentsel-Kırsalla Etkileşimi; Antalya Örneği	O. Yorulmaz/ 2023	Süleyman Demirel Üni./ Fen Bilimleri Enstitüsü/ Şehir Ve Bölge Planlama /Yüksek Lisans Tezi	Antalya	Analiz	Metropolitan Kentsel Büyüme, Metropolitanleşme, Çeperleşme, Kentsel Kırsal Etkileşim, Kentsel Kırsal Bütünlük, Antalya
How To Develop A Sustainable Rural-Urban Fringe (Ruf) From The Perspective Of Urban And Rural Actors? The Case Of Döşemealtı In Antalya Kentsel Ve Kırsal Aktörlerin Perspektifinden Kentlerin Çeperinde Sürdürülebilir Bir Kent Ve Kır İlişkisi Nasıl Geliştirilebilir? Antalya, Döşemealtı Örneği	Y. Okudan/2019	Orta Doğu Teknik Üniversitesi/ Fen Bilimleri Enstitüsü/ Şehir Ve Bölge Planlama/ Yüksek Lisans Tezi	Antalya	Analiz	Çeper, Sürdürülebilir Çeper Gelişimi, Aktörler, Kentsel Yayılım, Planlama Ve Tasarım Prensipleri, Döşemealtı/Antalya
Metropolitan Kent Çeperlerinde Mülkiyet Örtütüsü Değişim Süreci	S. Özdemir /1993	Dokuz Eylül Üni. / Fen Bilimleri Enstitüsü / Şehir Ve Bölge Planlama /Doktora Tezi	İzmir	Analiz	Metropolitan Kent, Çeper, İzmir
The Roles Of Çiftlik On The Formation Of The Metropolitan Fringe In The Expansion Of Istanbul Metropolitan Area İstanbul Metropolitan Alanının Yayılma Sürecinde Metropolitan Çeperin Yapılanmasında Çiftliklerin Rolü	H. Kurtuluş/1999	Orta Doğu Teknik Üniversitesi/ Fen Bilimleri Enstitüsü/ Şehir Ve Bölge Planlama/ Doktora Tezi	İstanbul	Analiz	Çiftlik, İstanbul, Metropolitan Form, Rant,
Metropolleşme Sürecinde Kent Çeperlerinde Gelişmeler: Ankara Ve Porsuklar Örneği	K. H. Yazıcı/2002	Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üni./ Fen Bilimleri Enstitüsü / Şehir Ve Bölge Planlama/	Ankara	Analiz	Metropolitan Saçaklanma, Kent Çeperi, Kent Saçaklanması, Çeperde Dönüşüm, Devamlı Gelişme Alanı
Interaction Of Urban Fringe And Transportation System: Istanbul Case Kent Çeperi Ve Ulaşım Sistemi İlişkisi: İstanbul Örneği	E. Günay/2007	İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü/ Mühendislik Ve Fen Bilimleri Enstitüsü/ Şehir Ve Bölge Planlama/ Yüksek Lisans Tezi	İstanbul	Analiz	Kent Çeperi, Ulaşım Sistemi, İstanbul
İstanbul Çeperlerinde Konut Gelişme Eğilimleri: Bahçeşehir Mahallesi Üzerine Bir İnceleme	Z. A. Şatıroğlu / 2010	Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üni. / Fen Bilimleri Enstitüsü / Şehir Ve Bölge Planlama / Doktora Tezi	İstanbul	Analiz	Konut, Konut Üretim Biçimleri, Konut Gelişim Eğilimleri, Kent Çeperleri, İstanbul, Bahçeşehir, Bütünleşme Sorunsalı
Kent Çeperlerindeki Az Katlı Konut Topluluklarının Kullanıcı-Mekan İlişkisi Bağlamında Değerlendirilmesi: İzmir Örneği	T. D. Akyol Altun / 2010	Dokuz Eylül Üniversitesi / Fen Bilimleri Enstitüsü / Mimarlık / Doktora Tezi	İzmir	Analiz /Anket	Az Katlı Konut Toplulukları, Kapalı Konut Siteleri, Kullanıcı-Mekan İlişkisi, Kent Çeperi, Banliyö, Postmodernite, Tüketim Kültürü, İzmir.
Kırsaldan Kente Göç İle Kent Çeperlerinde Oluşan Konutların Mekansal Dizim Yöntemiyle Analizi, Konya Örneği	B. Y. Çakmak / 2011	Selçuk Üni. / Fen Bilimleri Enstitüsü / Mimarlık / Doktora Tezi	Konya	Kırsal Konut Analiz Modeli, Graf/Çizge Yöntemi Ve Mekansal Dizim Yöntemleri	Mekân Analizi, Mekânsal Değişim, Mekânsal Dizim, Morfolojik Analiz, Kırsal Konut

Şekil 2.2 Devamı

Production Of Urban Space In The Southwestern Periphery Of Ankara Ankara Güneybatı Çeperinde Kent Mekanının Üretimi	Ö. Acar / Özler / 2012	Orta Doğu Teknik Üniversitesi / Fen Bilimleri Enstitüsü / Şehir Ve Bölge Planlama / Doktora Tezi	Ankara	Analiz	Kent Mekanının Üretimi, Kent Çeperi, Parçacı Ve Tutarız Planlama, Planlamanın Yasal Ve Yönetmel Yapısı, Ankara
Planning For Sustainable Communities In Suburban Residential Neighbourhoods: The Case Of Ümitköy, Ankara Kent Çeperindeki Konut Mahallelerinde Sürdürülebilir Toplulukların Planlaması: Ankara Ümitköy Örneği	M. Açmaz / Özden / 2013	Orta Doğu Teknik Üniversitesi / Fen Bilimleri Enstitüsü / Şehir Ve Bölge Planlama / Doktora Tezi	Ankara	Analiz	Sürdürülebilir Topluluklar, Sürdürülebilir Ve Yaşanabilir Mahalleler, Sürdürülebilir Toplulukların Sosyo-Mekansal Bileşenleri, Konut Siteleri, Ümitköy, Ankara
The Emergence And Development Of A Satellite Industrial Town At The Edge Of The Istanbul Metropolitan Area: Çerkezköy	M.Kaya / 2013	Boğaziçi Üni. / Atatürk İlkeleri Ve İnkılap Tarihi Enstitüsü / Coğrafya / Doktora Tezi	Tekirdağ	Analiz / Görüşme	Çeper, Sanayi Kasabası, Çerkezköy
Istanbul Metropolitan Alan Çeperlerinde Kullanıcıların Konut Seçiminde Belirleyici Olan Unsurların Araştırılması; Çekmeköy İlçesi Örneği	Z. B. Oran / 2014	İstanbul Teknik Üni. / Fen Bilimleri Enstitüsü / Gayrimenkul Geliştirme Ve Yönetimi/ Yüksek Lisans Tezi	İstanbul	Analiz /Anket/ Ki-Kare Testiyle/Lojistik Regresyon Analizi	İstanbul, Çeper, Konut, Çekmeköy
Küresel Kent Olma Sürecinde İstanbul'un Çeperinde Büyüme Odaklı Müdahaleler: Tekirdağ Örneği	Ş. Aydın / 2016	İstanbul Üni. / Fen Bilimleri Enstitüsü / Sosyoloji/ Yüksek Lisans Tezi	Tekirdağ	Nitel Araştırma Yöntemi /Mülakat	Kentsel Büyüme, Kentsel Müdahaleler, Yerel Aktörler, Kent Bölge, Küresel Kent, Kentsel Girişimcilik
Osmanlı Mimarlığında Merkez-Çeper İlişkileri; Prizren Gazi Mehmed Paşa Hamamı Örneği	B. Çeko / 2017	Trakya Üni. / Fen Bilimleri Enstitüsü / Mimarlık/ Yüksek Lisans Tezi	İstanbul	Analiz	Merkez – Çeper İlişkileri; Osmanlı Mimarisi, Mimari Analiz, İstanbul, Rumeli, Prizren
Kentsel Dönüşümün Kent Çeperlerine Etkisi: Burdur Kenti Örneği	B. Güler / 2018	Süleyman Demirel Üni. / Fen Bilimleri Enstitüsü / Şehir Ve Bölge Planlama / Yüksek Lisans Tezi	Burdur	Analiz	Kentsel Dönüşüm, Kentleşme, Çeper, Burdur Kenti
Metropol Kentin Çeperindeki Eski Bir Gecekondu Mahallesinin Dönüşüm Dinamikleri: İzmir-Buca Kurucuşme Mahallesi Örneği	E. Dündar / 2018	Dokuz Eylül Üni. / Sosyal Bilimler Enstitüsü / Sosyoloji/ Yüksek Lisans Tezi	İzmir	Nitel-Nitel Araştırma Yöntemleri/ Betimleyici (Tanımlayıcı) Bir Araştırma Modeline Anket Ve Görüşme	Metropol Kent, Gecekondu, Kentsel Dönüşüm, Kentsel Rant, Kurucuşme Mahallesi
Relocation From An Inner-City Neighborhood To Peripheral Mass Housing: From Kadifekale To Uzundere, İzmir Kent Merkezindeki Bir Mahalleden Çeperdeki Bir Toplu Konut Alanına Yerleştirme: Kadifekale'den Uzundere'ye, İzmir	E. Eroğlu / 2019	Orta Doğu Teknik Üniversitesi / Sosyal Bilimler Enstitüsü / Kamu Yönetimi / Yüksek Lisans Tezi	İzmir	Analiz Yöntemi / Gözlem	Neoliberal Şehircilik, Kentsel Dönüşüm Projeleri, Yeniden Yerleştirme, Yoksulluk, Kent Yoksulları
Kentsel Saçaklanma Alanlarındaki Tarım Arazilerinin Hedonik Fiyat Modeli Yardımıyla Değerlemesi	F. Yiğit / 2019	Selçuk Üni. / Fen Bilimleri Enstitüsü / Tarım Ekonomisi / Yüksek Lisans Tezi	Konya	Hedonik Fiyat Yöntemi/ Pazar Değeri Yöntemi Ve Gelir Yöntemi	Arazi Değerleme, Hedonik Fiyat Analizi, Kentsel Saçaklanma
Reading The Complexity Of The 'Fringe' From A Perspective Of Territorial And Historical Change: The Case Of Dağca, Muğla 'Çeper' In Karmaşıklık Bölgesel Ve Tarihsel Değişim Bakışı İle Okumak: Dağca Örneği, Muğla	B. A. Ataç / 2021	Orta Doğu Teknik Üniversitesi / Sosyal Bilimler Enstitüsü / Kamu Yönetimi / Yüksek Lisans Tezi	Muğla	Analiz Yöntemi / Cbs	Kent Çeperi, Karmaşıklık, Dağca, Korunan Alan, Özel Çevre Koruma Bölgesi
Kentsel Büyüme, Yayılma Ve Kentsel Saçaklanma İle Gayrimenkul Piyasası İlişkilerinin Değerlendirilmesi: Ankara İli Alacaatlı, Bağlica Ve Dodurga Mahalle Örnekleri	P. Güneş / 2021	Ankara Üni. / Fen Bilimleri Enstitüsü / Gayrimenkul Geliştirme Ve Yönetimi / Yüksek Lisans Tezi	Ankara	Fraktal Analiz Yöntemi/ Arazi Çalışması	Kentsel Yayılma, Kent Makroformu, Kentsel Arazi Piyasaları, Mobilité, Spekülasyon Ve Gayrimenkul Piyasası.

Şekil 2.2 Devamı

Kentli Deneyimleri Üzerinden Merkezden Çepere Antalya'da Kentsel Dönüşüm	A. Özasan / 2021	Süleyman Demirel Üni. / Sosyal Bilimler Enstitüsü / Siyaset Bilimi Ve Kamu Yönetimi / Doktora Tezi	Antalya	Nitel Ve Nicel Karma Araştırma Yöntemi/Anket	Kentsel Büyüme, Kentsel Dönüşüm, Kentsel Yaşam Kalitesi, Sürdürülebilir Mekanlar, Tarihi Kent Merkezi, Gecekondu Alanları, Antalya Kent Merkezi
Nature, Culture, City Dialectic In The Anthropocene: Reading The Transformation Of The Southeast Periphery Of Ankara Antroposen'de Doğa, Kent Ve Kültür Diyalektiği: Ankara Güneydoğu Çeperinin Dönüşümünü Okumak	Ö. Süvari /2022	Orta Doğu Teknik Üniversitesi / Fen Bilimleri Enstitüsü / Coğrafya / Yüksek Lisans Tezi	Ankara	Haritalama, Görsel Araştırma, Saha Çalışması Ve Arşiv Materyalleri	Kentsel Politik Ekoloji, Sosyo-Çevresel Tarih, Ankara, İmrâhor Vadisi, İnsan-Olmayan Aktörler
Using Transfer Of Development Right For The Preservation Of The Agricultural Areas On The Periphery Of İzmir: Torbalı Case İzmir Kentinin Çeperindeki Tarım Alanlarının Korunmasında Taşınmaz Hakları Transferi Kullanımı: Torbalı Örneği	H. Akbudak / 2022	İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü / Fen Bilimleri Enstitüsü / Şehir Ve Bölge Planlama / Yüksek Lisans Tezi	İzmir	Mekansal Analizler/	İmar Haklarının Transferi (İht), Tarım Arazilerinin Yönetimi İçin İht, Tarım Arazilerinin Korunması İçin Bir Planlama Aracı Olarak İht.
Küresel Kent-Bölgenin Çeperinde Çorlu'da Mahalle, Konut Ve Gündelik Yaşamın Dönüşümü	Ş.Aydın /2022	İstanbul Üni. / Sosyal Bilimler Enstitüsü / Sosyoloji / Doktora Tezi	Tekirdağ	Nitel Araştırma Yöntem / Etnografik Desen / Araştırma Sahası / Görüşme/	İstanbul Küresel Kent-Bölgesi, Asamblaj Kentçiliği, Aktör-Ağ Teorisi, Eleştirel Kent Kuramı, Çorlu, Trakya Bölgesi
Büyükçekmece Havzası Kentsel Saçaklanma Eğilimlerinin İstanbul Üst Ölçek Plan Kararları Çerçevesinde İncelenmesi	G. Bal / 2023	İstanbul Teknik Üni. / Lisansüstü Eğitim Enstitüsü / Bilişim Uygulamaları / Yüksek Lisans Tezi	İstanbul	Bilgi Çıkarımı, Sınıflandırma Yöntemleri, Doğruluk Analizi Ve Değişim Analiz Yöntem	Üst Ölçekli Planlar, Saçaklanma, Büyükçekmece Havzası
Çeper Kuşak Analizinin Sistematize Edilmesi: Şanlıurfa Örneği	M. A. Arat / 2023	Konya Teknik Üni. / Lisansüstü Eğitim Enstitüsü / Şehir Ve Bölge Planlama / Doktora Tezi	Şanlıurfa	Saha Çalışması, Literatür Taraması	Kent Formu, Kentsel Morfoloji, Tarihi-Coğrafi Yaklaşım, Çeper Kuşak, Neoliberalizm, Şanlıurfa.
Çeper Bölgelerinde Gelişim Yörüngesini Oluşturmada Aktörlerin Rolü	P. F. Güzel / 2023	Yıldız Teknik Üni. / Fen Bilimleri Enstitüsü / Şehir Ve Bölge Planlama / Yüksek Lisans Tezi	Zonguldak	Nitel Ve Nicel Veri Kaynakları İle Tarama Ve Analiz	Zonguldak, Madencilik, Yörünge Gelişimi, Aktörler, Çeper Bölgeler.
Kır-Kent Çeperinin İklim Değişikliği Perspektifinden İncelenmesi: Denizli Örneği	G.Ayıcı / 2023	Pamukkale Üni. / Fen Bilimleri Enstitüsü / Şehir Ve Bölge Planlama / Yüksek Lisans Tezi	Denizli	Saha Çalışması, Literatür Taraması	İklim Değişikliği, Kır-Kent Çeperi, İklim Değişikliğine Uyum, Kentsel Karılabilirlik, Kent Planlama, Denizli
Çeper Kuşak Alanlarının Gelişiminde Ve Dönüşümünde Mülkiyet Perspektifi: İstanbul İncelemesi	E. Küçük / 2023	İstanbul Teknik Üni. / Lisansüstü Eğitim Enstitüsü / Şehir Ve Bölge Planlama/ Doktora Tezi	İstanbul	Analiz	Çeper Kuşak Alanları, Mülkiyet, İstanbul
İstanbul'da Kente Bakış Açılarının Merkez, Çeper Ve Banliyö Ekseninde Değişimi: Arnavutköy, Beylikdüzü Ve Fatih Örnekları	Y. S.Ünal/ 2023	Yıldız Teknik Üni. / Sosyal Bilimler Enstitüsü/ İnsan Ve Toplum Bilimleri / Yüksek Lisans Tezi/	İstanbul	Nitel Araştırma Yöntemi, Görüşme, Mülakat	Kente Bakış, İstanbul, Kent Merkezi, Kent Çeperi, Banliyö
Çanakkale Kent Çeperindeki Kırsal Yerleşimlerin Dönüşümü: Sosyo-Mekansal Ve Ekonomik	Y. Köroğlu / 2024	Çanakkale Onsekiz Mart Üni. / Lisansüstü Eğitim Enstitüsü / Coğrafya /Yüksek Lisans Tezi	Çanakkale	Gözlem, Analiz, Mülakat	Kentleşme, Kentsel Yayılma, Kent Çeperi, Çanakkale
İstanbul Kent Çeperinde Saçaklanma Ve Sürdürülebilirlik: Eyüp Kent Çeperi Örneği	A. Basit / 2002	Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üni./ Fen Bilimleri Enstitüsü / Şehir Ve Bölge Planlama / Yüksek Lisans Tezi	İstanbul	Analiz	Kent Çeperi, Saçaklanma Alanı, İstanbul Metropolitan Alanı, Eyüp, Doğal Kaynaklar, Sürdürülebilirlik

Şekil 2.2 Devamı

Growth Control At The Urban Fringe: Planning And Policy Instruments – The Case Of Ankara Kent Çeperinde Büyümenin Denetlenmesi: Planlama Ve Politika Araçları – Ankara Örneği	F. Sınacı/2016	Orta Doğu Teknik Üniversitesi/ Fen Bilimleri Enstitüsü/ Şehir Ve Bölge Planlama / Doktora Tezi	Ankara	Analiz	Kent Çeperi, Planlama, Politika, Ankara
Detecting Land Use Changes At Urban Fringe Using Gis And Remote Sensing Technologies Kent Çeperindeki Arazi Kullanımı Değişikliklerinin Cbs Ve Uzaktan Algılama Teknolojileri Kullanarak Belirlenmesi	Ö. Aşık / 2001	Orta Doğu Teknik Üniversitesi / Fen Bilimleri Enstitüsü / Jeodezi Ve Fotogrametri / Yüksek Lisans Tezi		Uzaktan Algılama, Cbs	Değişim Belirleme, Uzaktan Algılama, Cbs, Çok Zamanlı Sınıflandırma, Görsel Yorumlama, Arazi Kullanımı Sınıflandırması, Kent Çeperi, Batıkent
Effects Of Land-Ownership Transformation In Metropolitan Fringe Areas On Existing Urban Pattern (A Case Study Of Ayrancılar-Torbalı) Metropolit Kent Çeperlerinde Bulunan Yerleşmelerde Mülkiyet Dönüşüm Sürecinin Oluşturduğu Mekan Üzerindeki Etkileri (Ayrancılar-Torbalı Örneği)	N. Karataş/2000	İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü/ Mühendislik Ve Fen Bilimleri Enstitüsü / Şehir Ve Bölge Planlama/ Yüksek Lisans Tezi	İzmir	Analiz	Metropolitan Alan, Ayrancılar, Torbalı, Kent Çeperi
1980 Sonrası İstanbul Metropolit Kent Çeperinde Gelişen Lüks Konut Alanlarının Geliştirme Süreçleri Ve Kentsel Gelişmeye Etkeri	S. Ç. T. İnal/2002	İstanbul Teknik Üni./ Fen Bilimleri Enstitüsü/ Şehir Ve Bölge Planlama/ Yüksek Lisans Tezi	İstanbul	Analiz	1980 Sonrası, Kent Çeperi, Kentsel Gelişme, Konut Alanları, Metropolit Alan, İstanbul
İzmir Kent Çeperindeki Toplu Konut Üretim Sürecinin Kuzey Aksı Örneğinde İncelenmesi	M. Celep/ 2000	Dokuz Eylül Üni./ Fen Bilimleri Enstitüsü/ Şehir Ve Bölge Planlama/ Yüksek Lisans Tezi	İzmir	Analiz	Kent Çeperi, Toplu Konut Alanı, İzmir

2.4 Türkiye’de Kent Çeperindeki Kırsal Alanlarda / Yerleşimlerde Mekansal Dönüşüm ve Yeni Dönüşüm Eğilimleri

Cumhuriyetin ilk yıllarından (1927) günümüze kadar geçen süreçte kırsal alanlara ilişkin birçok politika geliştirilmiş birçok incelemelerde bulunulmuştur. Geçen bu sürede kır değişerek dönüşerek veya yok olarak tepki vermiştir. Yok oluştan daha çok değişim ve dönüşüm sürecine nelerin sebep olduğu ve sebep olmaya devam ettiği değerlendirilmiştir.

Kentte yaşanan nüfus artışı ile birlikte yer bulamama durumunun yaşanması kentin var olan sınırlarının dışında yer edinmeye başlaması ile birlikte kentsel çeper alanı sınırları genişlemiş doğal dokunun tahribatının yanı sıra, kente en yakın kırsal alanlarda saçaklanmalara neden olmuş ve kırsalda mekânsal, sosyal, kültürel ve ekonomik dönüşümlerin yaşanmasını sağlamıştır.

Kırsal alanlar ile kentsel alanlar arasındaki etkileşimden dolayı, fiziksel sınırların giderek yok olması, sosyo- kültürel yapının benzerlik göstermesi, işgücü

yer seçiminde ortaklaşa hareket edilmesi ve işgücünü yerleşim alanını daha yakın yerlerden seçmesi ile kırsal ve kentsel alanlar değişmeye eski tanımlarının yerine yeni kavramsal arayışların yaşanmasına neden olmuştur.

Kent ve kır arasındaki sınırların yok olmasının diğer bir sebebi ise, 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı “On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile kent çeperinde kalan köylerin köy tüzel kişiliklerini kaybederek mahalle statüsüne geçirilmiştir. Bunun ile birlikte kırsal alanlarına hizmet götürülmesi kolaylaşırken kır- kent arasındaki ayırım azalmaya başlamıştır.

Kırsal Dönüşüm:

Kırsal Dönüşüm, kırsal bölgelerde yaşayan bireylerin gelişimini ve yaşam kalitesinin genel olarak iyileştirilmesini kapsayan bir süreci ifade etmektedir. Bu süreç, kırsal alanların altyapı, eğitim, sağlık ve kırsal yatırımlarının artırılmasını, küçük ölçekli tarımsal üreticilerin yenilikçi piyasalara erişimini ve adaptasyonunu desteklemeyi, ayrıca üretim yöntemlerinde yeni teknolojilere erişim sağlayarak ekonomisini canlandırmasını barındıran geniş bir yelpazeyi kapsamaktadır. Kırsal bölgelerde yaşayan toplulukların toplumsal ve ekonomik yapılarında köklü değişiklikler gerçekleştirmeyi öngören üretim süreçlerinde yapısal reformlar sağlamak, gelir seviyelerini artırmak ve genel refahı yükseltmek hedeflenmektedir. Bu bağlamda, insan-toprak ilişkisini sürdürülebilir kılmak ve tarımsal ürünlerin etkin değerlendirilmesini sağlamak ön planda tutulmaktadır. Kırsal kalkınmanın başarısı için etkili kurumsal altyapının kurulması, çiftçilere karlı teknolojilere sürekli erişim sağlayacak sistemlerin oluşturulması ve tarımsal araştırmalara yönelik kamu- özel yatırımlarının artırılması gerekmektedir (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve İlbank, 2015; Kırsal Dönüşüm Çalıştay, 2015).

Kırsal ve kentsel alanlar arasındaki ilişkiler dünya genelinde önemli değişimler göstermeye başlamıştır. Küresel bir perspektiften bakıldığında, bu iki alan arasındaki etkileşimler ve ortaya çıkan değişiklikler giderek daha karmaşık hale gelmiştir. Arazi kullanımı, bu değişimlerin tek başına belirleyici faktörü olmaktan

çıkması, bunun yerine işleyiş biçimi, üretim ve tüketim süreçleri, bilgi, mal ve teknoloji akışları gibi birçok etkenin etkisi altında değişmeye başlamıştır. Küreselleşen dünyada, özellikle yapısal ekonomik ve siyasal değişimler, kentsel ve kırsal alanların daha hızlı bir şekilde bütünleşmesine neden olmuştur. (Nerse ve Türk, 2017).

Tekeli (2016)'nin, kırsal- kentsel dönüşüm konusundaki görüşleri çerçevesinde dört temel önermesi özetlenmek istenirse;

- Teknolojik ve Altyapı Etkileri: Teknolojik ilerlemelerin, özellikle ulaşım ve iletişimdeki yeniliklerin, kırsal ve kentsel alanlar arasındaki sınırları belirsizleştirdiğini belirtir. Otomobil ve telefon gibi araçlar, kırsal yaşamla şehir merkezleri arasındaki mesafeleri kısaltmış ve kırsal alanların kentsel dinamiklerden daha fazla etkilenmesini sağlamıştır. Kentten ayrılan sanayi faaliyetleri yer seçimlerini kırsal alanlara doğru yapmakta olup diğer tarım dışı sektörleri de bu yönde gelişmeye teşvik etmişlerdir. Böylelikle altyapı ve teknolojik etmenler sayesinde kırsal alanda istihdam ve sektör artışı gözle görülür şekilde tespit edilebilmektedir.
- Yaşam Tarzı ve Talep Değişimi: Tekeli, insanların şehir merkezlerinden uzak, daha geniş ve doğayla iç içe yaşam alanlarına yönelik artan talebinin, kırsal alanların kentsel özellikler kazanmaya başlamasına neden olduğunu vurgular. Bu talep değişikliği, şehirlerin çevresinde yeni yerleşim alanlarının ortaya çıkmasına ve kırsal-kentsel geçiş bölgelerinin oluşmasına yol açmaktadır. Ters göç denilen kavramın varlığı söz konusudur. Kentlilerin, kırsal alana geçişi ile birlikte kırsal alanlarda turizm amaçlı kullanımlar, ikincil konutlardaki artış, kimliğinden uzaklaşan kırsal alanlara yerini bırakmaktadır.
- Kentsel-Kırsal Entegrasyon: Tekeli'nin analizlerinde, kırsal alanların şehir merkezleriyle giderek daha fazla entegre olduğu görülür. Kırsal bölgeler, kent yönetim sisteminin bir parçası haline gelirken, şehirlerin altyapı ve hizmet ağlarına dahil edilmiştir. Bu entegrasyon, kırsal alanların kentsel karakter kazanmasını hızlandırmaktadır. Kırsal ve

kentsel alanları birbirine entegre eden en büyük unsurlardan biride emeklilerin ve yaşlı nüfusun giderek daha sakin ve doğa ile iç içe alanlarda barınmak istemesidir. Biyolojik çeşitliliğin korunmasında, çevre sorunlarına farkındalığın yükselmesinde önemli etkiye sahiptirler.

- Gelecek Dönüşüm Riski: Tekeli, metropol alanlarda kırsal dönüşümün, tüm kırsal bölgeler için gelecekte benzer bir dönüşüm tehdidi oluşturduğunu belirtir. Bu süreç, kırsal alanların kentsel özellikler kazanmasını ve şehir merkezlerinin etki alanlarının genişlemesini beraberinde getirir, bu da kırsal bölgelerin tamamının kentsel dönüşüm baskısı altına girmesine yol açabilir.

Bu önermeleri, kent ve kır ayrımının bulanıklaşması olarak da tanımlayan, Tekeli (2016) tarımsal alanların sürece yenik düşerek kentin talepleri ile şekillenen kırsal alanların oluştuğundan bahsetmektedir.

Kırsal dönüşüm sürecinde, kırsal dokunun kendine özel değerlerinin kaybedilmemesi veya değişmemesi adına kırsal soylulaştırma çalışmaları yürütülebilir.

Kırsal Soylulaştırma:

Soylulaştırma kavramı, ilk olarak 1960'lı yıllarda Sosyolog Ruth Glass tarafından Londra'da var olan işçi sınıflarının olduğu bölgelerin zamanla orta ve üst sınıflar tarafından tercih edilerek yaşamaya başlaması ile birlikte mahallelere dönüşmesini "soylulaştırma" olarak açıklamıştır (Altıntaş, 2023).

Soylulaştırma kavramı dinamik bir kavram olup, her ülke, şehir veya bölgenin temel özelliklerine göre hareket edebilir. İlk ortaya çıkışından bu yana farklı disiplinler tarafından değerlendirilerek farklı tanımlar geliştirilmiştir. Türkiye'de de soylulaştırma kavramına ilişkin farklı tanımlar kullanılarak farklı isimlerle adlandırılmıştır. Bunlar; "seçkinleştirme", "mutenalaştırma", "burjuvalaştırma", "nezihleştirme", "jantileşme", "kibarlaştırma" ve "ehlileştirme" gibi isimlerdir (Altıntaş, 2023).

Kırsal Soylulaştırma kavramı ise, soylulaştırmanın mekânsal açıdan değerlendirilen türlerinden biri olup ilk olarak 1978 yılında Parsons tarafından yazılan “Rural Gentrification: The influence of rural settlement planning policies” adlı eserinde, kırsal planlamaya olan etkilerini incelemek adına kullanılmıştı ve kırsal alana ilginin metalaşması, yaşam tarzını değiştirmesi, orta sınıfın sağlıklı gıda, doğaya özlem ve barışçıl yaşam ile kıra yönelmesi, arsa değerlerini arttırması, tarımdan turizme ve rekreasyon faaliyetlerine kayma gibi konulara değinilmiştir (Erçoşkun, 2023).

Kırsal soylulaştırma kavramı Smith (1987) tarafından rant odaklıda değerlendirilmiş ve bu durumu tarımsal yapının bölgede azalması ile birlikte var olan morfolojik yapıda değişimin başlaması arsa değerlerinin artması sonucu kırdan yaşayanların göç etmesi ile sonuçlanmaktadır (Yıldırım, 2021).

Türkiye kırsalında yaşanan dönüşümün sebeplerinin, köylerdeki genç nüfusun giderek azalması, yaşayan veya tercih eden nüfusun yaşlanması, kırdan kente göç, tarımsal işgücünde azalma, tarım alanlarının amaçlar dışında kullanılması ve kentten kıra tersine göç ile tetiklenen kırsal soylulaştırma olarak özetlenebileceği gibi, günümüzde de devam eden kentten kıra tersine göç olgusunun, son yaşanan COVID-19 pandemisi sonrası dönemde, kentlerde yaşayan nüfusun yaşam kalitesini arttırmak için kent hayatından izole edilme isteğiyle, kent merkezlerinden hareketle kent çeperlerinde ve kırsal alanlarda yer seçimi yapılarak kırsal dokuyu kentsel alana dönüştürme çabasıdır (Hazar Kalonya ve diğ., 2020; Yıldırım, 2021).

Türkiye’de kırsal alanlarda yaşanan soylulaştırma örneklerine bakıldığında, on 10-15 yıl içerisinde turizm potansiyeli taşıyan kırsal alanların geçirdiği mekânsal, fiziksel ve sosyo-ekonomik dönüşümünün incelendiği araştırmaların sayısının arttığı gözlemlenmektedir. Adatepe-Yeşilyurt ve Selimiye örnekleri bu kapsamda incelenen örneklerdendir. Hem tarihi doku hem de doğal ve kültürel özellikleri bakımından zengin çeşitliliğe sahip olan bu yerleşimler, tezin de konusu olan Alaçatı yerleşimine geçirdikleri süreç yönünden benzerlik göstermektedirler (Hekimoğlu, 2019).

Yeni Köylülük:

Amerika ve Kuzey Avrupa’da 1960-1970’lerdeki “toprağa-dönüş” (back-to-the-land) ve komün hareketiyle bağlantılı olarak ele alınmış (Jacob 1997; Halfacree 2007a; Skardhamar 2008); İspanya ve Portekiz’de 2008 sonrasındaki ekonomik krizin bir sonucu olarak değerlendirilmiştir (Rivera & Mormont 2006; Holleran 2014). Farklı alanlarda yapılan çalışmalar da, kentten kırsala doğru göçleri “kırsal soylulaşma” (rural gentrification) olarak değerlendirmektedir (Phillips 2010; Guimond & Simard 2010).

Değişen toplumsal, ekonomik, sosyal ve mekansal değerler mevcutta var olan durumların değişmesine sebep olmaktadır. Köylülük kavramı da zaman içerisinde yerini başka kavramlara bırakarak dönüşüm geçirmiştir. Bu dönüşüm sosyal açıdan olacağı gibi mekansal açıdan da olmaktadır. Kentteki yaşamı sorgulamak ve bir toplulukta yaşama hissini elde etmek amacıyla kırsala doğru göç eden göçmenler için “yeni köylü” tanımlaması kullanılmaktadır (Halfacree 1997; Özadak 2016).

Yeni köylülük, çoğunlukla, daha önce tarımla ilgili deneyimi olmayan, daha sade, kendine yeterli ve tarımla ilişkili bir yaşam tarzına adapte olmak için şehirden kırsala göçen insanları tanımlamak için kullanılan bir ifadedir (Calvario & Otero 2014).

Köylülüğün kaybolduğu iddiası ile Marksist yaklaşıma karşılık, Van der Ploeg (2009) bunun günümüzde geçerli olmadığını ve kırsal alanlarda, tarımın sanayileşmesi, eski köylülerin veya köylülük dışı tarım üreticilerinin kendilerini koruma güdüsü ile bağımsız bir şekilde geçimlik üretime çekilmesi / yeni köylüleşme ve çözülüp diğer üretim şekline geçmesi olarak 3 farklı süreçten bahsetmektedir (Aydın, 2018).

BÖLÜM ÜÇ

KEMALPAŞA İLÇESİ VE DAMLACIK MAHALLESİ ARAŞTIRMA BULGULARI

3.1 Kemalpaşa İlçesi Genel Özellikleri

3.1.1 Coğrafi Konumu, İdari Yapısı ve Ulaşım Bağlantıları

Kemalpaşa İlçesi, İzmir İl'inin batısında yer almakta olup, merkeze 29 km. uzaklıktadır. İlçenin kuzey ve doğusunda Manisa İli, güneyinde Torbalı ve Bayındır İlçeleri, batısında Bornova İlçesi bulunmaktadır (Şekil 3.1).

İlçenin yüzölçümü 730,47 km² ve rakımı 225 metredir. Bölgenin kuzeyi Manisa Dağı (Spil), güneyi Bozdağların batı uzantısı olan Mahmut Dağı ve en yüksek noktası 1510 metre olan Nif Dağı ile çevrili olup bölge bu dağlar arasındaki verimli Nif Ovasına kurulmuştur. En önemli akarsuyu Gediz Nehri'ne katılan Nif Çayı'dır.

Ayrıca, Kemalpaşa İlçesi önemli ulaşım bağlantılarının üzerinde yer almakta olup ilçe sınırları içerisinde İstanbul- Bursa –Balıkesir- İzmir Otoyolu ve İzmir – Ankara Karayolu geçmektedir.

Kemalpaşa İlçesi, İzmir İl'inin mücavir alanı konumunda iken, idari sınırlar ve yetki değişiklikleri ile birlikte 49 adet mahallesi bulunan ilçe konumuna gelmiştir.

İdari yapılanmadaki süreçte;

6 Mart 2008 tarihli 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun ile büyükşehir sınırları içinde yeni ilçeler kurulurken ilk kademe belediyeleri kaldırılarak bağlı bulundukları ilçelerin mahallesine dönüşmüş ve bu kapsamda 5 Belde Belediyesi (Ören, Bağyurdu, Yukarıkızılca, Ulucak ve Armutlu) 29.03.2009 tarihinde yapılan mahalli idareler seçimlerinden sonra, tüzel kişiliğini kaybederek mahalleye dönüşmüştür.

5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun Geçici 2. Maddesine istinaden, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığının 08.11.2004 tarihli Olağan Meclis

Toplantısı ile Çiniliköy ve Örnekköy, Halilbeyli Köyü, Merkez Belediyesine bağlanarak, Köy Tüzel Kişiliği statüsünü kaybedip mahalleye dönüşmüştür.

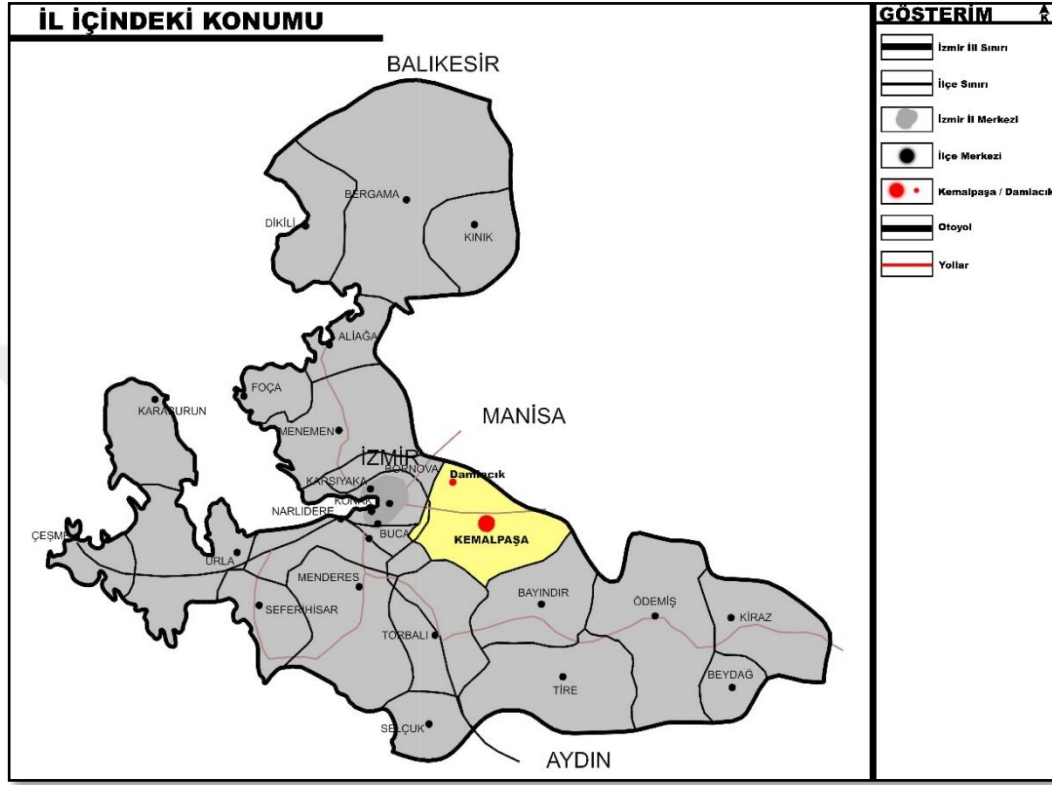
06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmî Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun gereği olarak, 29 köy mahalleye dönüşerek İlçede, 1 Adet Belediye ve 49 muhtarlık oluşmuştur.

Kemalpaşa İlçesi idari sınırları içerisinde, Atatürk Mahallesi, Ansızca Mahallesi, Akalan Mahallesi, Aşağı Kızılca Mahallesi, Aşağı Yenmiş Mahallesi, Armutlu Hürriyet Mahallesi, Bağyurdu Yeni Mahallesi, Bağyurdu 29 Ekim Mahallesi, Bağyurdu Kazımpaşa Mahallesi, Bağyurdu Kemal Atatürk Mahallesi Mehmet Akif Ersoy Mahallesi, Sekiz Eylül Mahallesi, Soğukpınar Mahallesi. Armutlu 85.Yıl Cumhuriyet Mahallesi, Sütçüler Mahallesi, Örnekköy Mahallesi, Ören 75.Yıl Cumhuriyet Mahallesi, Ören Egemen Mahallesi, Ulucak İstiklal Mahallesi, Ulucak Cumhuriyet Mahallesi, Ulucak Mustafa Kemal Atatürk Mahallesi, Yukarıkızılca Merkez Mahallesi, Halilbeyli Mahallesi, Yiğitler Mahallesi, Çınarköy Mahallesi, Damlacık Mahallesi, Sarılar Mahallesi, Çambel Mahallesi, Yenmiş Mahallesi, Kızılüzüm Mahallesi, Sinancılar Mahallesi, Kuyucak Mahallesi, Vişneli Mahallesi, Sarıçalı Mahallesi, Dereköy Mahallesi, Yenikurudere Mahallesi, Nazarköy Mahallesi, Gökçeyurt Mahallesi, Çiniliköy Mahallesi, Cumalı Mahallesi, Kamberler Mahallesi, Bayramlı Mahallesi, Yeşilyurt Mahallesi Yeşilköy Mahallesi Beşpınar Mahallesi Gökyaka Mahallesi Hamzababa Mahallesi Zeamet Mahallesi ve Kemalpaşa OSB Mahallesi bulunmaktadır.

Kemalpaşa İlçesi konumu itibari ile, İzmir İlinin doğu bağlantı hatlarının üzerinde yer almakta olup ilçede karayolu ulaşımı kullanılmaktadır. 2008 yılında onaylanarak yapımı başlanmış ve günümüzde aktif olarak kullanılmakta olan İstanbul – Bursa – Balıkesir – İzmir Otoyolu ve İzmir-Ankara Karayolu Kemalpaşa İlçe sınırı içerisinde geçmektedir (Şekil 3.2).

İzmir İl merkezine 29 km uzaklıkta olması ve önemli karayolu bağlantılarına sahip olması bakımından ilçede yatırım olanaklarını arttırmış ve tercih edilir

duruma gelmesini sağlamıştır. İzmir İl Merkezine 29 km uzaklıkta olmasının yanı sıra, Manisa İl Merkezine 50 km, Bayındır İlçesine 65 km ve Torbalı İlçesine 33 km mesafededir (Tablo 3.1).



Şekil 3.1 Kemalpaşa İlçesinin il sınırı içerisindeki konumu (Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

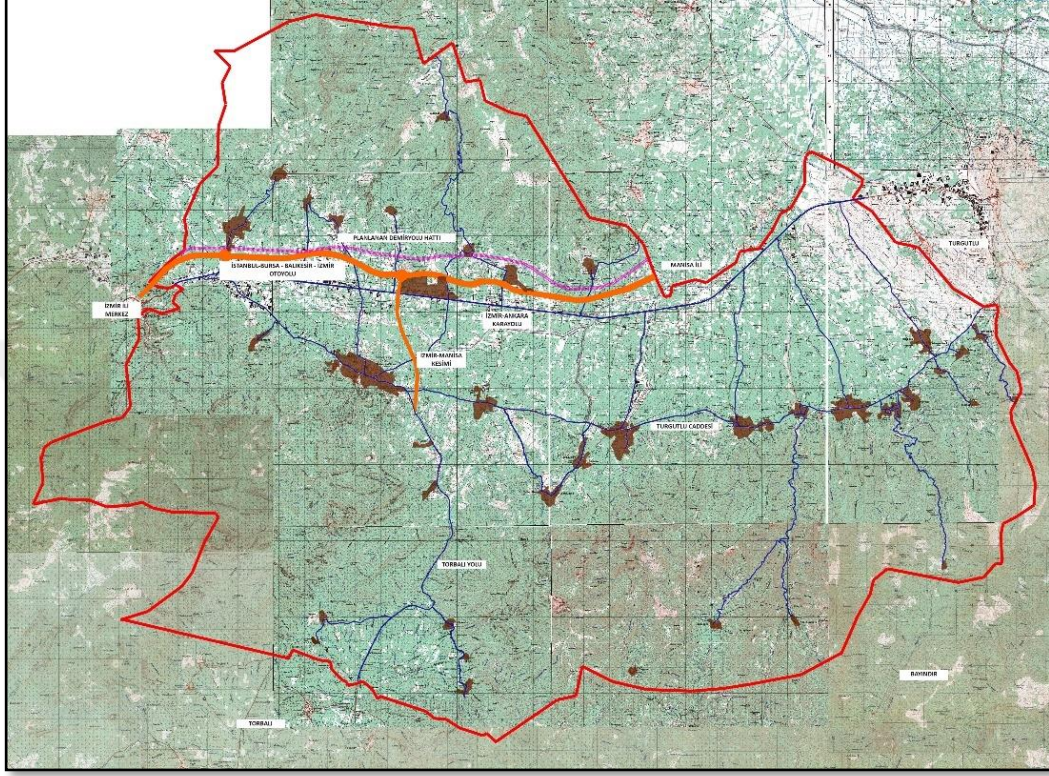
Tablo 3.1 Kemalpaşa İlçesinin önemli merkezlere uzaklıkları

İl / İlçe Adı	Uzaklık (km.)
İzmir İli Merkezi	29 km.
Bornova İlçesi	23 km.
Torbalı İlçesi	33 km.
Bayındır İlçesi	65 km.
Turgutlu İlçesi	34 km.
Manisa İl Merkezi	50 km.

(Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

İlçe içerisinde ve il bağlantısında ulaşım İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenmiş olan güzergah üzerinden otobüs ve/veya minibüs seferleri ile sağlanmaktadır. İlçenin ekonomisinde önemli rolü olan Kemalpaşa Organize

Sanayi Bölgesi ile son bulan demiryolu hattı bulunmakta olup İzmir Ulaşım Ana Planı (UPİ 2020)' a göre, İlçe sınırları içerisinde son bulacak olan, Uzun Vadede Planlanan HRS Hattının tasarlandığı belirlenmiştir.



Şekil 3.2 Kemalpaşa İlçesinin ulaşım bağlantıları (Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

3.1.2 Doğal Yapısı

3.1.2.1 İklim Durumu

Kemalpaşa İlçesi, kuzeyde Manisa Dağı (Spil), güneyde Mahmut Dağı ve Nif Dağı ile çevrili olup bölge bu dağlar arasındaki verimli Nif Ovasına kurulmuş olup Nif Dağı yamaçları ve Kemalpaşa – Turgutlu yolu üzerindeki eğimli arazi yumrulu kalkerlerden oluşmaktadır.

İzmir İl'inde olduğu gibi, Akdeniz iklimi özellikleri görülmektedir. Kışları serin ve yağışlı, yazları sıcak ve kurak geçmektedir. Kış aylarında sıcaklık -5 dereceye kadar düşerken, yaz aylarında +30- +35 derecedir (Ticaret Odası Resmî Web Sitesi, 2011; Kemalpaşa Kentsel Araştırma Raporu, 2011).

Bölgenin hâkim rüzgâr yönü, güneydoğu olup mevsimlere göre değişiklik göstermektedir.

İlçede yağışlar sonbahar mevsiminde başlayarak, ilkbahar mevsimine kadar sürmektedir. Yiğitler Deresi DMI verilerine göre yıllık ortalama yağışın 613 mm ve yıllık ortalama sıcaklık 17,2 °C olarak belirlenmiştir (Berker,2005; Şeker, 2014).

3.1.2.2. Jeolojik Yapı, Topografik Yapı ve Eğim

Kemalpaşa İlçesinde bulunan Nif Dağı yamaçları ve Kemalpaşa Turgutlu Yolunun üzerinde bulunduğu eğimli alan yumrulu kalkerlerden oluşmaktadır. Nif Dağı yamaçları uzun jeolojik devreler boyunca yükseklerden kopan parçaların birikmesi ile yerinde katılaşması ile oluşmuş, yamaçlar orta sıcaklıkta bir zemin şeklindedir. Kemalpaşa – Turgutlu karayolunun altındaki bölgeler ise dere tortusu, yamaç döküntüsü ve diğer etkenlerle oluşan zayıf bir zemin şeklindedir. Bu bölge genellikle kalker, çakıllı toprak ve kumlu kilden oluşmuştur (Şahin, 1995; Kemalpaşa Kentsel Araştırma Raporu, 2011).

Bölgenin litolojik birimlerini, Bornova karmaşığı, Neojen tortul serileri ve Kuvaterner yaşlı alüvyonlar oluşturmaktadır (Şeker, 2014).

İzmir İli, jeolojik yapısı bakımından deprem riski yüksek illerden birisi olup alan içerisindeki nüfus artışı, yanlış arazi kullanımı ve yapılaşma, yetersiz altyapı ve servisler ve çevresel düzensizlikler deprem riskini daha da arttırmaktadır. Kemalpaşa İlçe sınırları içerisinde Gediz Graben Fayının devamı olan Kemalpaşa Fayı ve Dağkızılca Fayı geçmekte olup 1. Derece Deprem Kuşağı içerisinde yer almaktadır.

3.1.2.3 Doğal Kaynaklar ve Bitki Örtüsü

Kemalpaşa ilçesi Nif Çayı havzasında bulunmaktadır. Nif Çayı havzası, Gediz havzının güneyindeki önemli alt havzalarından biridir. Kemalpaşa ovasının yüzey su potansiyelinin ana kaynağı olan Nif Çayı, Bornova İlçesi Yakaköy Mahallesi içinde bulunan Çiçekli Köyü'nden Çiçekli Deresi olarak başlayarak,

Kemalpaşa İlçesi, coğrafi olarak mikro klima özelliği gösterdiğinden dolayı bitkisel ürün çeşitliği fazladır. Özellikle endemik türde (Campanulaceae, Caryophyllaceae, Compositae, Labiatae, Rubiaceae ve Liliaceae) bitkilerin varlığı dikkat çekmektedir.

3.1.2.4 Toprak Yapısı ve Kabiliyeti

Kemalpaşa İlçesinin toprak yapısı, Nif Çayı kenarlarında alüvyal, diğer kısımlarda ise genelde tınlı, kumlu-tınlı bir bünyeye sahiptir. Toprak özellikleri olarak genelde geçirgen derin profilli ve horizonu bir yapıya sahiptir. Tuzluluk, alkalilik ve asitlik problemi olmayan taban suyu seviyesi normal seviyede birinci ve ikinci sınıf karakterde toprak yapısına sahiptir. İlçe toprakları, dağlık alanlarda kretase kalker, Nif Çayı ve etrafında alüvyal depozitler ve dağ etekleri ile ova arasında kalan alanlarda taşınmış özdekler şeklinde bir yapı gösterir. İlçenin topraklarının büyük bir bölümü kalkersiz kahverengi topraklar sınıfına girmektedir. Akarsu havzalarının düz bölümlerini oluşturan alüvyonel araziler geniş bir alanı kapsamaktadır. İlçe toprakları bu haliyle her türlü tarımsal faaliyete uygun bir yapı sergilemektedir.

Kemalpaşa İlçesinde, Kırmızı Akdeniz (T), Kireçsiz Kahverengi Orman (N), Kolüvyal (K), kahverengi Orman (M), Kırmızı Kahverengi Akdeniz (E), Kireçsiz Kahverengi (U), Çıplak kaya (ÇK), Regosol (L) ve Rendzina (R) olan büyük toprak grupları bulunmaktadır. İlçenin büyük bir bölümünün kalkersiz kahverengi topraktan oluşmaktadır. Toprak kabiliyeti göz önünde bulundurulduğunda tarımsal faaliyete uygun olduğu ve bu alanlarda daha çok zeytin, üzüm, arpa, buğday, kiraz, şeftali ve kayısı gibi ürünlerin öne çıktığı görülmektedir.

Topraklar, “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Uygulama Yönetmeliği” ne göre, tarım alanındaki kullanım başta olmak üzere çeşitli unsurlar göz önüne alınarak 1’den 8’e kadar sınıflandırılmıştır. Arazinin işlenebilirliği ve verimi sınıflama değerinin azalmasına bağlıdır.

Kemalpaşa İlçesi Arazi Kullanım Kabiliyeti sınıflarına bakıldığında, Tablo 3.2’de en fazla yüzölçümüne sahip grubun %54,17 oranında VII. sınıf arazilerin olduğu ve I., II. ve III. sınıf arazilerin %23 oranında alana sahip olduğu

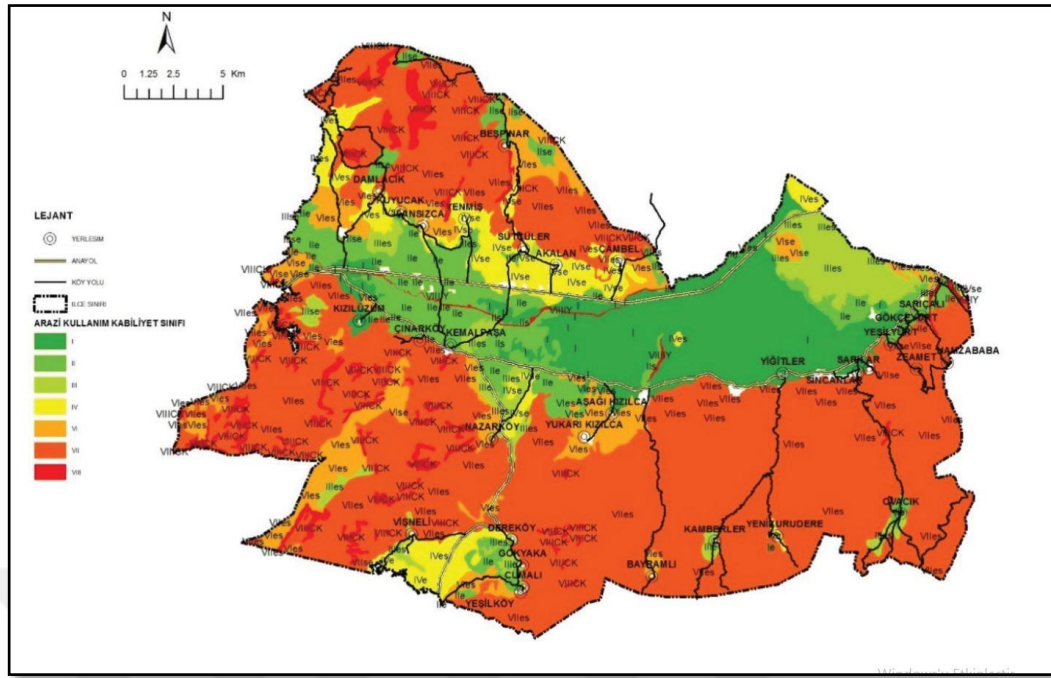
belirlenmiştir. (İzmir Gediz-Bakırçay Havzası Sürdürülebilir Kalkınma Stratejisi Raporu, 2015)

İzmir Gediz – Bakırçay Havzası Sürdürülebilir Kalkınma Stratejisi Raporu (2015)’dan ulaşılan bilgi doğrultusunda, Şekil 3.4’de Kemalpaşa İlçesinin kuzey ve güney cephelerinin orman alanları ile kaplı olmasından dolayı VII. ve VIII. Sınıf arazi varlığına sahip olduğu, Nif Dağı ve Spil Dağının etekleri arasında kalan verimli ovaların ise, I., II, III. Sınıf arazi varlığına sahip olduğu görülmektedir. Toprak kabiliyeti göz önünde bulundurularak yapılacak bir sınıflamada 1.sınıf arazilerin yaygın olduğu ve bu araziler üzerinde daha çok bağcılık, zeytincilik ve kiraz yetiştiriciliği yapıldığı tespit edilmiştir. II. sınıf araziler Nif Çayı kenarında yer almakta ve tarım alanları bu araziler üzerinde bulunmaktadır. Bu araziler üzerinde bağcılık, zeytincilik, meyvecilik ve hububat tarımı yapılmaktadır. Bunun yanı sıra yerleşik alanlara yakın yerlerde ise sebze yetiştiriciliği yapılmaktadır. III. sınıf araziler ise, Kemalpaşa ovasını kuzeyden çevreleyen Manisa dağının tabanına yakın olan etek düzlüklerinde bulunmaktadır (İKBNİP, 2009).

Tablo 3.2 Kemalpaşa İlçesi arazi kullanım kabiliyet sınıflarının alansal dağılımı

Arazi Kullanım Kabiliyet Sınıfı	Alan (Ha)	Alan (%)
I	8.364,1	11,45
II	4.723,9	6,74
III	3.526,98	4,83
IV	4.847,74	6,64
VI	7.613,9	10,42
VII	39.568,35	54,17
VIII	2.218,57	3,04
Sınıflandırılmayan Alan	2.184,3	2,99
Genel Toplam	73.047,84	100

(Kaynak: İzmir Gediz-Bakırçay Havzası Sürdürülebilir Kalkınma Stratejisi Raporu,2015)



Şekil 3.4 Kemalpaşa İlçesi arazi kullanım kabiliyeti sınıfları haritası (İzmir Gediz - Bakırçay Havzası Sürdürülebilir Kalkınma Stratejisi Raporu, 2015)

3.1.3. Tarihi, Demografik Yapısı ve Sosyo – Kültürel Yapısı

Tarihi

Kemalpaşa İlçesinin tarihi yapısına bakıldığında, adının Yunanca’ da gelin anlamına gelen “Nif” olduğu bilinmektedir. İlçenin bu adı almasında yaz kış yeşillikler içinde olması, özellikle bahar aylarında kiraz ve meyve ağaçlarının çiçek açması ile bir gelin görünümünü alması etkili olmuştur. (Kemalpaşa Kentsel Araştırma Raporu, 2011) İlçe Smryna (İzmir) Kenti ile İlydia (Sardes) arasında bir geçiş noktası olması nedeniyle antik çağlarda birçok yerleşime sahne olmuş, özellikle Bizans ve Osmanlı dönemlerinde dikkate değer boyutta iskân gören İzmir Körfezi arasındaki geçiş için önemli bir yerleşim merkezi konumunu almıştır. Aynı zamanda İç Anadolu bölgesinde Milattan Önce 1300’e kadar dayanan bir geçmişi bulunmaktadır. Bölgede çok sayıda Lydia tarzı Tümülüsler yer almaktadır. Kemalpaşa ve Çevresi, Saruhan Baba Sultan Kutbeit zamanında, Hacı Emet Bey tarafından fethedilerek Saruhanlı Beyliğine katılmıştır. Daha sonra I. Murat zamanında Osmanlılar tarafından fethedilmiştir. Nif yerleşimi, Saruhanlı

Sancağına bağlı bir bucak iken 1900 yılında İzmir İline bağlanmış ve 1901 yılında kaza olmuştur. 16 Mayıs 1922 tarihinde Yunan işgaline uğrayan “Nif” şehri daha sonra 8 Eylül 1922 sabahı Savandağ Mevkiinde yapılan küçük bir çarpışmayla birlikte saat 15:00 ’te kurtarılmış ve Hükümet Konağına Türk Bayrağı çekilmiştir. Büyük kurtarıcımız Atatürk 8 Eylül 1922 günü İlçeye gelerek ve o zaman düşman karargâhı olan ve halen Askerlik Şubesi olarak kullanılan binada geceyi geçirmiştir.

O güne kadar “Nif” olan ilçenin adı, Ulu Önder Mustafa Kemal ATATÜRK’ ün ilçede konaklaması nedeniyle Cumhuriyetin ilanından sonra “Kemalpaşa” olarak değiştirilmiştir (Kemalpaşa Kaymakamlığı, 2024). Kemalpaşa İlçesinin tarihi sembollerinden biriside ilçe merkezinde bulunan “Kız Kulesi” dir. İmparator I. Theodoros Laskaris (1206-1222) zamanında yapılmıştır. Selçuklular ve Beylikler döneminde de Türkler tarafından kullanıldığı bilinmektedir. Halk arasında kız kulesi olarak adlandırılan yapı özgün bir Bizans yazlık sarayıdır (Kemalpaşa Kentsel Araştırma Raporu, 2011).

Demografik Yapı

Kemalpaşa İlçesinin TÜİK verilerine göre 2023 yılı nüfusu 117.956 kişi olarak belirlenmiştir (Tablo 3.5). Kemalpaşa İlçesi, İzmir İli içerisinde yoğun göç alan ilçelerden biri olup her yıl nüfusu artmaktadır. Bölgedeki nüfus artışının yoğun olarak sanayi alanlarından kaynaklanmakta olduğu ve bu artışın mekânsal olarak sanayi alanlarının çevresinde yer alan mahallelerde olduğu görülmektedir. Yıllara göre artış durumuna bakıldığında, 1965 ve 1970 yıllarında, bu dönemde yaşanan siyasal değişim ve ülke genelindeki ekonomik sıkıntılardan dolayı düşüşün gözlemlendiği, 1975’lerden sonra sanayileşme ve kentleşme ile birlikte artışların başladığı ve en yüksek artışın ise, 1990 – 1997 yılları arasındaki 7 yıllık periyotta olduğu belirlenmiştir (Şekil 3.5).

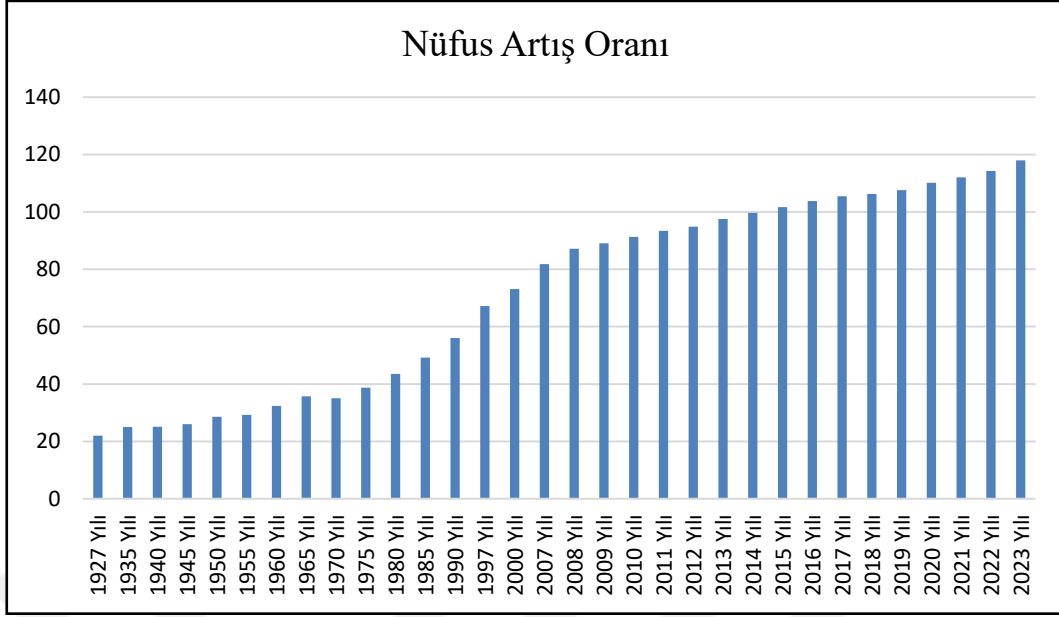
Türkiye’de kentleşme süreci sanayileşme ile aynı hızda yaşanmamakta ve bu durum sanayileşmenin gerçekleştiği ve göçün yöneldiği bu alanlarda göçü harekete geçiren olanakların yetersiz kalması sonucu bir süre sonra önemli sosyal, ekonomik sorunların yaşanması ile sonuçlanmaktadır. Kemalpaşa’daki bu

sanayileşme süreci beraberinde ekonomik sosyal ve kültürel değişimleri de getirmiştir. Sanayinin işgücüne ihtiyaç duymasıyla ivme kazanarak kırsal Artvin, Kars, Erzurum gibi şehirlerden akrabalık, hemşerilik bağları nedeniyle Kemalpaşa'ya yönelik göç başlamıştır (Yıldız, 1999).

Tablo 3.3 Kemalpaşa İlçesi yıllara göre nüfus artış oranları

Yıllar	Yıllara Göre Nüfus Sayıları (kişi)	Değişim
1927 Yılı	21.969	-
1935 Yılı	24.951	2982
1940 Yılı	25.071	120
1945 Yılı	26.034	963
1950 Yılı	28.593	2559
1955 Yılı	29.284	691
1960 Yılı	32.404	3120
1965 Yılı	35.710	3306
1970 Yılı	35.025	-685
1975 Yılı	38.706	3681
1980 Yılı	43.489	4783
1985 Yılı	49.175	5686
1990 Yılı	56.075	6900
1997 Yılı	67.223	11148
2000 Yılı	73.114	5891
2007 Yılı	81.777	8663
2008 Yılı	87.147	5.370
2009 Yılı	89.084	1937
2010 Yılı	91.276	2192
2011 Yılı	93.431	2155
2012 Yılı	94.831	1400
2013 Yılı	97.499	2668
2014 Yılı	99.626	2127
2015 Yılı	101.693	2067
2016 Yılı	103.806	2113
2017 Yılı	105.506	1700
2018 Yılı	106.298	792
2019 Yılı	107.556	1258
2020 Yılı	110.209	2653
2021 Yılı	112.049	1840
2022 Yılı	114.250	2201
2023 Yılı	117.956	3706

(Kaynak: www.nufusu.com, 2024)



Şekil 3.5 Kemalpaşa İlçesi nüfus artış oranları grafiği (Kaynak: www.nufusu.com, 2024)

İlçe merkezinde yer alan merkez mahalleler olarak belirlenmiş olan Atatürk, Soğukpınar, Sekiz Eylül ve Mehmet Akif Ersoy Mahalleleri nüfusunun toplamı, toplam nüfusun % 43 oranını oluşturmaktadır. İlçe nüfusunun yarısı ilçe merkezinde yoğunlaşmaktadır.

Sosyo - Kültürel Yapı

Kemalpaşa İlçesi genel olarak Ege Bölgesinin özelliklerini taşısa da yaşanan göçlerden dolayı günümüzde farklı kültürlerin karışımı haline gelmiştir. Göç aldığı belirli iller arasında, başta Erzurum, Ağrı, Kars ve Artvin İlleri yer almaktadır.

Kültürel farklılığın yanı sıra ilçe değerli kültürel varlıklara sahiptir. İlçe sınırı içerisinde önemli tarihi değere sahip tescilli taşınmazlar, Arkeolojik Sit Alanları ve Doğal Sit Alanları bulunmaktadır.

İlçe sınırları içerisinde, 1 adet kütüphane, 2 adet açık hava tiyatrosu, 1 adet sinema salonu, 1 adet kongre merkezi, 1 adet kültür sanat merkezi bulunmaktadır.

Kemalpaşa İlçesinde, Altın Kiraz Kültür ve Sanat Festivali, Nazarköy Boncuk Şenliği, Ulucak Deve Güreşi Şenlikleri, Armutlu Deve Güreşi Şenlikleri,

Bağyurdu Deve Güreşi Şenlikleri, Dereköy Bal Festivali ve Kurtuluş Şenlikleri kültürel etkinlik olarak her yıl düzenlenmektedir.

Ayrıca, İlçe sınırları içerisinde sosyal konut alanı olarak, Çambel Mahallesi sınırları içerisinde, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığına ait olan alan, 02.06.2008 tarih ve 2627 sayılı Bakanlık Olur'u ile Gecekondü Önleme Bölgesi ilan edilmiş ve inşai faaliyetler tamamlanmıştır.

İlçe merkezinin, Nif Dağının yamacında yer alan yerleşimi güney bölgesindeki plansız yerleşim alanlarının oluşması ve bu alanda yerleşenlerin sosyal olanaklara uzaklığından dolayı Atatürk ve Soğukpınar Mahalleleri sınırları içerisinde bulunan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 30.01.2015 tarihli ve 770 sayılı yazısı üzerine, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2. maddesine göre, Bakanlar Kurulunca 23.02.2015 tarih 2015/7341 karar sayısı ile kararlaştırılarak, 08.03.2015 tarih 29289 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak Riskli Alan ilan edilen, 79,57 hektarlık alan ile Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenen 1,59 hektarlık alan ile birlikte “Kentsel Dönüşüm Alanı” belirlenmiş ve bu alanda planlı bir yerleşimin ve sosyal donatılarının erişim kolaylığında olacağı daha sağlıklı bir çevre yapımı amaçlanmış olup proje imar planları tamamlanma aşamasındadır.

3.1.4 Ekonomik Yapı

Kemalpaşa İlçesinin ekonomik yapısı incelendiğinde, tarım ve sanayi sektöründe yoğunlaştığı, bu durumun kentin mekânsal gelişimini etkilediği görülmektedir. Turizm sektöründe ise, sektör yoğunluğu fazla olmasa da ilgi çekici projeler bulunmaktadır. 1980 yıllarından sonra sanayi alanında yaşanan gelişmelerle birlikte bu sektörde ilerleme daha fazla olmuş ve tarım sektöründen mevsimsel üretimin dışına çıkılmamıştır.

Tarım

Kemalpaşa İlçesi, tarım toprakları bakımından oldukça verimli araziye sahiptir. Bunun sebeplerini başında ilçenin içerisinde geçmekte olan Nif Çayının tarım

topraklarını beslemesi, akdeniz ikliminin hâkim olması ve yeraltı su varlıklarının fazlalığı başta gelmektedir.

İlçe yüz ölçümünün yaklaşık % 35 i tarım topraklarıdır ve buda İzmir ili genelinde ilçeler arasında tarıma ayrılan tarım topraklarında 6. en büyük paya sahip olduğunu göstermektedir (Tablo 3.4).

Tablo 3.4 Kemalpaşa İlçesi genel arazi dağılımı

Arazi Varlığı	Alan (Da)	Oran (%)
Tarım Alanı	230584	35.20
Orman ve Fundalık Alan	322030	49.20
Çayır ve Mera Alanı	2600	0.40
Diğer Arazi	99787	15.20
Toplam	655	100

(Kaynak: İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, 2014; Kentsel Dönüşüm Raporu, 2014)

Kemalpaşa İlçesindeki meyvelik alanlar İzmir İl'indeki toplam tarım topraklarının % 2,83'ünü, ildeki toplam meyvelik alanların % 30,76'sını kapsamaktadır. Kemalpaşa İlçesindeki bağ alanları ise, İzmir İl'indeki genel tarım topraklarının % 0,9'unu, il genel bağ alanlarının % 25,36'sını kapsamaktadır (Tablo 3.5).

Tablo 3.5 Kemalpaşa İlçesi tarım alanlarının kullanım durumu

Arazi Kullanımı	Alan (da)	Oran (%)
Tarla Alanı	26362.00	11,43
Sebze Alanı	6652.00	2,88
Süs Bitkileri	515.50	0,22
Bağ Alanı	33650.00	14,59
Meyve Alanı	97648.00	42,35
Narenciye	0.00	0
Zeytin Alanı	57000.00	24,72
Kavaklık	900.0013	0,39
Nadas Alanı	1356.00	0,59
Tarıma Elverişli Alan	6500.00	2,82
Toplam Tarım Alanı	230584	100

(Kaynak: İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, 2014; Kentsel Dönüşüm Raporu, 2014)

Kemalpaşa ilçesi tarım alanları dağılımı incelendiğinde; % 42 oranında meyve üretiminin birinci sırada olduğu, zeytin üretiminin ise % 25 oranıyla ikinci sırada olduğu, en az ise, % 0.22'lik süs bitkisinin üretildiği, narenciye'nin ise hiç üretilmediği belirlenmektedir.

İlçe içerisinde meyve üretiminde en çok Kiraz üretiminin fazla olduğu daha sonra zeytin ve bağ alanlarının bulunduğu tespit edilmiştir. Kiraz meyvesi, Kemalpaşa'nın simgesi olarak da kullanılmakta olup ilçenin önemli gelir kaynakları arasındadır.

Üretilen tarım ürünlerine bakıldığında, kiraz, üzüm ve zeytin başta olmak üzere, şeftali, kayısı gibi meyveler öne çıkmaktadır. İzmir genelinde kiraz üretiminin yaklaşık % 87'sinin Kemalpaşa'da üretilmektedir. Menemen, Menderes, Bayındır ve Torbalı ile beraber üretilen çekirdeksiz sultani üzümleri "Ege Sultani Üzümleri" coğrafi işaret ile tescillenmiştir. Meyve üretiminin yanı sıra tiftik keçisi bulunmakta olup arı kovanı sayısı ve üretilen bal değerleri ile İzmir İli içerisinde 6. sıradadır.

Hayvancılık sektöründe ise, Tablo 3.6'da belirtildiği gibi, daha çok kümes hayvanlarının varlığı dikkat çekmektedir. 2014 yılı Kemalpaşa'da toplam 24300,01 ton süt elde edilmektedir. Yetişkin büyükbaş hayvan sayısı ise 17043'tür. Koyun sayısı 8400'dir. Keçi sayısı ise 8622'dir. Oranlara bakıldığında ilçede kümes hayvancılığı ön planda olduğu görülmektedir. İlçedeki hayvan yetiştiriciliğinde tavukçuluk ön plandadır.

Tablo 3.6 Kemalpaşa İlçesi hayvancılık dağılımı

Hayvan Türü	Sayısı
Sığır	17.017
Koyun	8.400
Keçi	8.622
Tavuk	4.297.000
Arı Kovanı	23.000

(Kaynak: İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, 2014; Kentsel Dönüşüm Raporu, 2014)

Sanayi

Sanayi alanında, 1970 yılları itibari ile yaşanan gelişmeler ile birlikte, Kemalpaşa İlçesinin ekonomik yapısı tarım sektöründen sanayi sektörüne kaymaya başlanmış ve ana ulaşım ağı üzerinde sanayi alanları oluşmaya başlamıştır. İlçenin coğrafi konumu bakımından önemli ulaşım ağının üzerinde bulunması ve İzmir Limanına yakın olması bu durumun gelişiminde büyük etkisi olmuştur.

1970 yılında ilk malike sanayisi dalında kurulan tesis ile sanayi alanlarının bölgede artmaya başlaması ile birlikte düzensiz mekânsal gelişim alanları oluşmuş bunun önüne geçilmesi için 1985 yılında Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi Nazım İmar Planı yapılmıştır. Daha sonra sanayi alanlarının 127 adede çıkması ile birlikte, 1991 yılında, Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi kurulmuştur.

12.04.2011 tarih ve 27903 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan 6215 sayılı Kanun’un 19. maddesi ile 4562 sayılı OSB Kanunu’na eklenen Geçici 8. madde kapsamında Islah OSB’lerin kurulmasının hükme bağlanması ve bu hükmün uygulanmasına ilişkin OSB Uygulama Yönetmeliği değişikliğinin 04.08.2011 tarih ve 28015 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmesiyle, 22.11.2011 tarihinde Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı’nca “İzmir Kemalpaşa Islah Organize Sanayi Bölgesi” ismi altında 277 sicil numarası ile tüzel kişiliği tescil edilmiştir. Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi, 1300 hektar alana sahip İzmir’in en büyük organize sanayi bölgelerinden biridir. İlçe merkezine 6 km., İzmir Alsancak Limanı'na 26 km, Aliğa Limanı'na 66 km, İzmir Adnan Menderes Havalimanı'na 49 km, en yakın tren istasyonu' na ise 27 km. uzaklıktadır (KOSBİ, 2024).

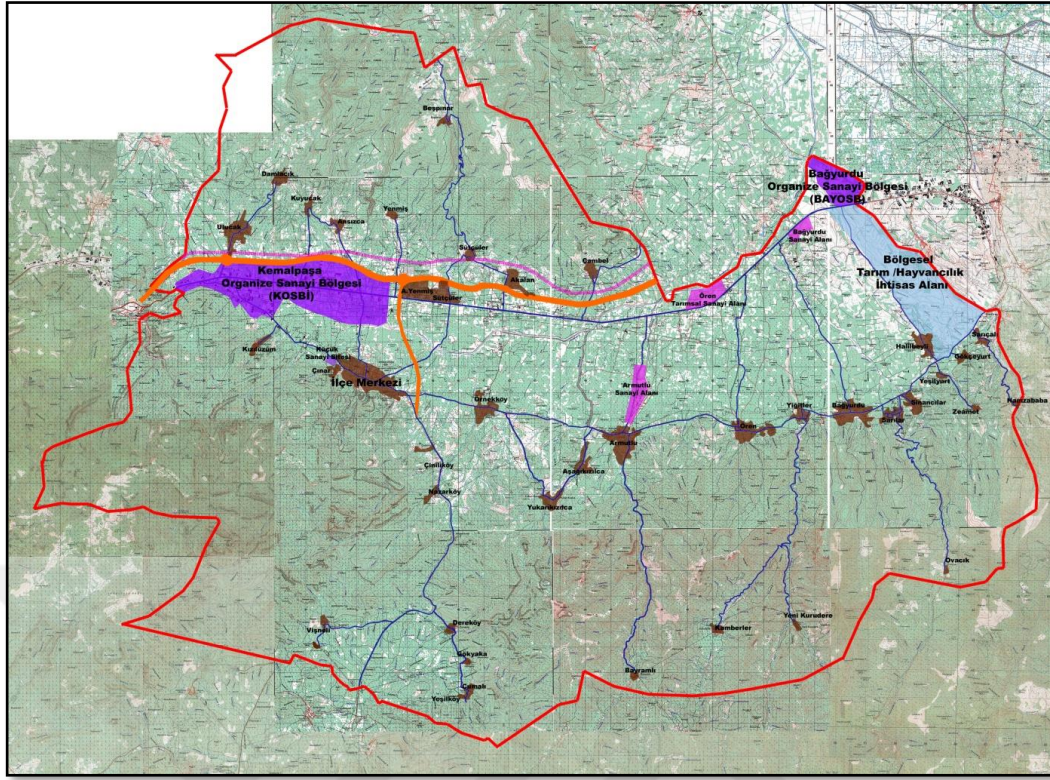
İlçeye bağlı Bağyurdu Mahallesi sınırları içerisinde Turgutlu İlçe sınırına cepheli 146,16 hektarlık alanda Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından oluşturulmuş olan Yer Seçim komisyonunca 29.05.2007 tarihinde yapılan incelemeler neticesinde Bağyurdu Organize Sanayi Bölgesi (BAYOSB) uygun bulunmuş ve imar planları tamamlanarak aktif hale gelmiştir.

Organize sanayi bölgelerinin yanı sıra ilçe sınırı içerisinde, Çınar Mahallesi Küçük Sanayi Sitesi, Armutlu Sanayi Alanı, Bağyurdu Sanayi Alanı, Ören Tarımsal Sanayi Alanı, Ulucak İmalathane Tesis Alanları ve İzmir Ankara Karayolu boyunca yer seçimi yapılarak mevzii imar planları ile birlikte yapılaşma sağlayan sanayi ve depolama alanları bulunmaktadır.

İlçeye bağlı Yenmiş ve Ansızca Mahalle sınırları içerisinde, Kemalpaşa Lojistik Merkezi olarak adlandırılan alanın kamulaştırma işlemleri ve imar planı çalışmaları tamamlanmış olup alan Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesinin kuzeyinde ana ulaşım güzergahından biri olan İstanbul – İzmir Otoyolu üzerinde yer almaktadır.

Ayrıca, İlçe sınırı içerisinde Halilbeyli, Gökçeyurt ve Yeşilyurt Mahallelerinde, yaklaşık 1050 hektarlık alan, 2023 yılında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı onaylanarak, “Tarım ve Hayvancılık İhtisas Alanı” olarak belirlenmiş olup amaç, verimli tarım arazilerinin, hem yerel üretim için önemli bir kaynak sağlarken hem de ürünlerin işlenmesi, paketlenmesi ve pazarlanmasıyla bölge ekonomisine önemli katkı sağlamaktır.

Şekil 3.6’da, Kemalpaşa İlçe sınırları içerisindeki sanayi alanlarının varlığı tespit edilmiştir. İlçenin batı ve doğu cephesinde, iki adet Organize Sanayi Alanı, tarıma dayalı sanayi alanları, küçük sanayi alanları ve İzmir Ankara Karayoluna cepheli depolama alanları bulunmaktadır.



Şekil 3.6 Kemalpaşa İlçesi sanayi alanlarının dağılımı (Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

3.1.5 Arazi Kullanım Durumu

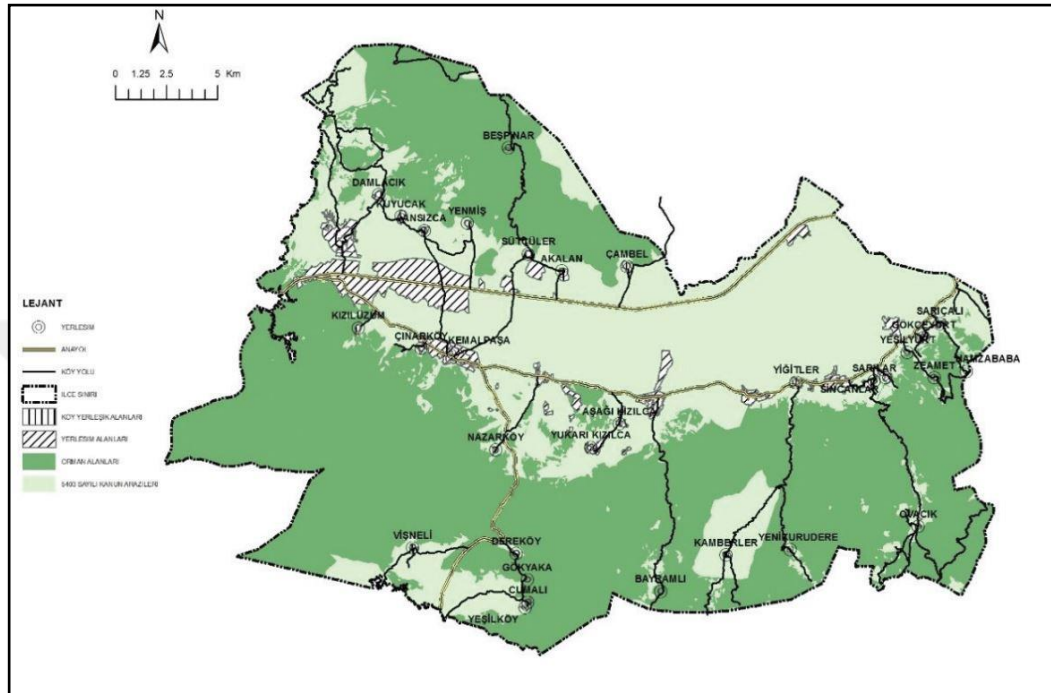
Kemalpaşa İlçesinin toplam arazi varlığı yaklaşık 730 km²'lik alanı kapsamaktadır. Bu alanın yaklaşık % 56,78'lik bölümü orman alanı, %5,34'lük bölümü ilçe merkezi ve kırsal yerleşim alanları ve % 37,83'lük kısmı ise tarım arazisidir (Tablo 3.7).

Tablo 3.7 Kemalpaşa İlçesi Arazi Kullanım Durumu

Arazi Kullanım Durumu	Toplam (ha)	Oran (%)
Yerleşim Alanları	3.898,47	5,34
Orman	41.479,48	56,78
5403 Sayılı Kanun Uygulama Alanları	27.634,41	37,83
Orman + Yerleşim	35,59	0,05
Toplam	73.047,95	100

Kaynak: İzmir Gediz - Bakırçay Havzası Sürdürülebilir Kalkınma Stratejisi Raporu, 2015)

Şekil 3.7’de yerleşim alanlarının verimli tarım alanları ile çevrildiği, orman alanlarının ve tarım topraklarının yerleşim için doğal eşik oluşturduğu görülmektedir.



Şekil 3.7 Kemalpaşa İlçesi arazi kullanım durumu (Kaynak: İzmir Gediz - Bakırçay Havzası Sürdürülebilir Kalkınma Stratejisi Raporu, 2015)

Tarım arazilerine bakıldığında, Dikili Tarım Arazilerinin toplam alanın % 60,8’lik bir alanı kapladığı, en az ise % 0.29’luk oran ile Mutlak Tarım Arazisi olduğu belirlenmiştir (Tablo 3.8).

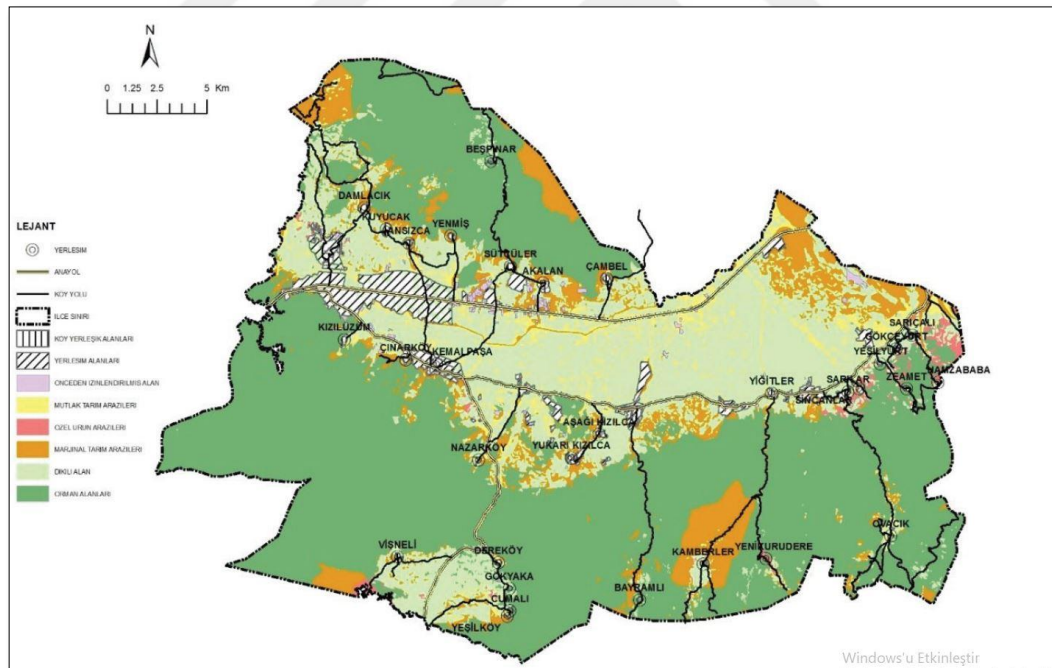
Alanların 127.38 hektarlık olan kısmı sulanmakta ve toplam alanın % 54'ünü kapsamakta ve 10680 hektarlık alan ise sulanmamakta olup toplam alanın % 46'sını kapsamaktadır.

Tablo 3.8 Kemalpaşa İlçesi'nin 5403 Sayılı yasaya göre arazi kullanım durumu

Tarım Arazisi Kullanım Durumu	Toplam (ha)	Oran (%)
Mutlak Tarım Arazileri	2.291,25	8,29
Özel Tarım Arazileri	696,45	2,52
Marjinal Tarım Arazileri	7.764,55	28,10
Dikili Tarım Arazileri	16.800,95	60,80
Mutlak Tarım Arazilerinden İzinli Alanlar	81,21	0,29
Toplam	27.634,41	100

(Kaynak: İzmir Gediz-Bakırçay Havzası Sürdürülebilir Kalkınma Stratejisi Raporu, 2015)

Şekil 3.8’de Kemalpaşa İlçesindeki arazi varlığı dağılımı esas alınırsa, orman alanlarının dışında verimli tarım alanlarının “Dikili Tarım Arazisi” olarak belirlendiği, Marjinal Tarım Arazilerinin daha çok İlçe sınırının doğusunda ve yerleşim alanlarına yakın olan yerlerde toplandığı söylenebilir.



Şekil 3.8 Kemalpaşa İlçesi 5403 Sayılı Yasaya göre arazi kullanım dağılımı (Kaynak: İzmir Gediz - Bakırçay Havzası Sürdürülebilir Kalkınma Stratejisi Raporu,2015)

Ayrıca, Kemalpaşa Ovası, 21.01.2017 tarih ve 29955 sayılı Resmî Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren Bakanlar Kurulu'nun 12.12.2016 tarih ve 2016/9620 sayılı kararıyla 5403 sayılı Kanunun 14. Maddesi gereği “Büyük Ova” ilan edilmiştir. Büyük Ovalarda bulunan tarım arazilerinin hiçbir surette amacı dışında kullanılamayacağı, ancak Bakanlıklarca kamu yararı kararı alınması halinde tarım dışı kullanımlara izin verileceği yasal mevzuatlarca hüküm altına alınmıştır. İlçe sınırı içerisinde önemli doğa koruma alanları da bulunmaktadır. Bunlar, Spil Dağı, Nif Dağı, Bozdağlar Doğa Koruma Alanı ve Yaban Hayatı Koruma Alanıdır.

3.2 Damlacık Mahallesi Genel Özellikleri

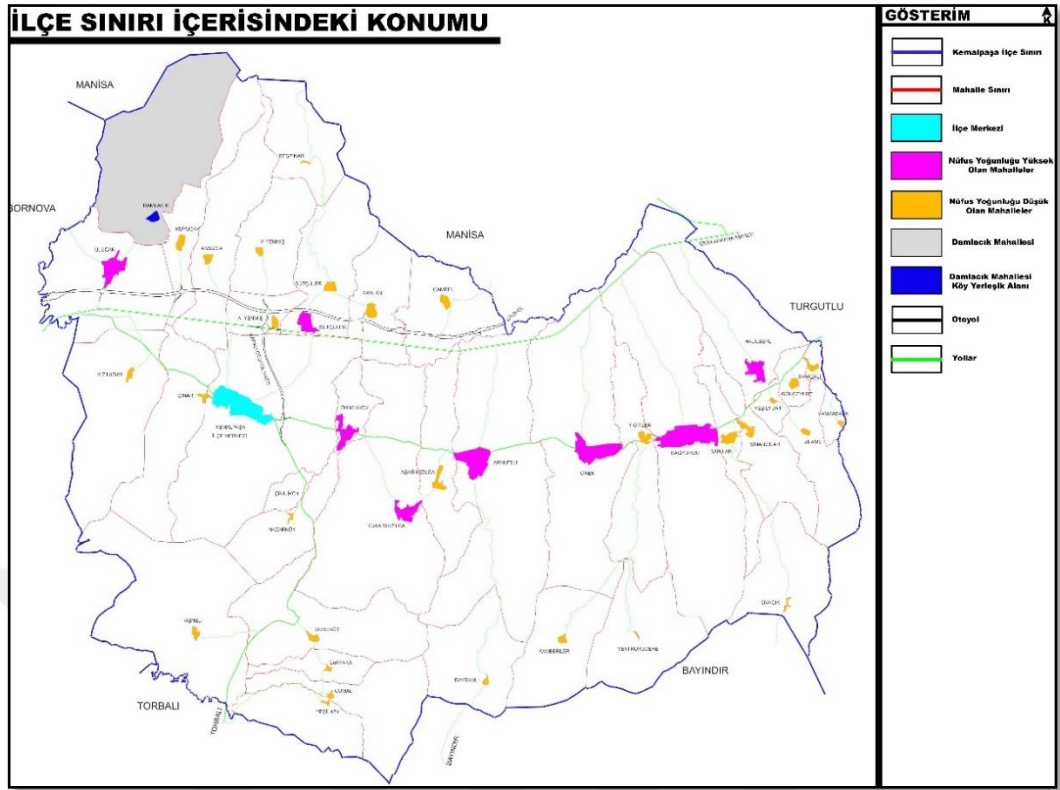
Araştırma alanı olarak seçilmiş olan Damlacık Mahallesi, coğrafi konumundan dolayı şehir merkezi ile doğrudan bağlantısı olmayıp sanayiden kaynaklanan nüfusun yer seçiminde tercih etmediği, kırsal dokusunu (ürün deseni, kültürel özellikleri) köy yerleşik alan sınırı içerisinde korunduğu, yasal düzenlemelerle birlikte daha da artan köy yerleşik alan sınırın dışında bağlantısı ve etkileşimi olmayan saçak alanlarının bulunduğu, nüfus yapısına bakıldığında, uydu görüntüleri üzerinden yapılan incelemelerde yapı stokunda ki artışın nüfus değerlerindeki artış ile aynı oranda olmadığı, tapu dışı bölünmelerin diğer mahallelere göre daha fazla yaşanmasından dolayı tercih edilmiştir.

3.2.1 Coğrafi Konumu ve Çevre İlişkisi

Araştırma alanı olarak belirlenmiş olan Damlacık Mahallesi, Kemalpaşa İlçesi idari sınırlarının içerisinde yer almakta olup 6360 sayılı Yasa kapsamında yaşanan idari değişiklikle birlikte Köy Tüzel kişiliği statüsünü kaybederek mahalleye dönüşmüştür. Bölgenin yüzölçümü 1.124 km² olup Kemalpaşa İlçe Merkezine 14 km. uzaklıktadır (Şekil 3.9)

Bölge, İlçenin kuzey ve batı idari sınırında yer almaktadır. Kuzeyinde Manisa İl Sınırı, batısında Bornova İlçe Sınırı, Yakaköy Mahalle Sınırı, güneyinde Ulucak Mahallesi, doğusunda Kuyucak Mahallesi yer almaktadır.

Damlacık Mahallesi, İlçe merkezine uzaklığından dolayı daha çok Ulucak Mahalle ve Yakaköy Mahalle arasında etkileşim halindedir.



Şekil 3.9 Damlacık Mahallesi'nin İlçe sınırı içerisindeki konumu (Kaynak: Kemalpaşa Belediyesi)

3.2.2 Doğal Yapı ve Ulaşım Bağlantısı

Damlacık Mahallesi'nin doğal yapı analizleri oluşturulurken (eğim ve hidroloji) Tarım ve Orman Bakanlığının Tarım Arazileri Değerlendirme Portal Sistemi'nden ve 1/5000 ölçekli Halihazır Haritalardan yararlanılmıştır.

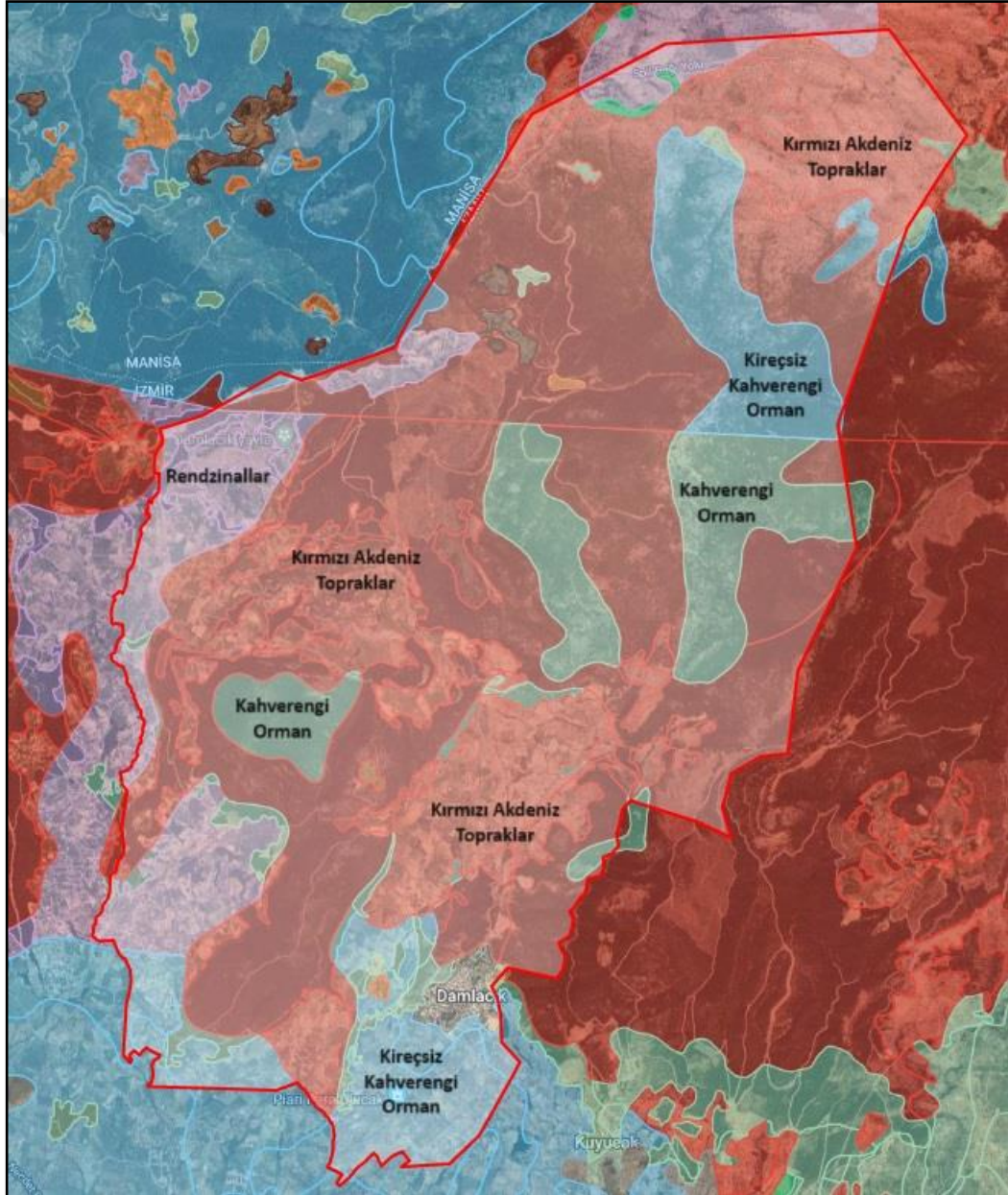
3.2.2.1 İklim Durumu

Damlacık yerleşimini kapsayan Kemalpaşa İlçesi, Akdeniz ikliminin etkisinde olup, yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlıdır. Bölgenin iklimi İzmir'e göre biraz serttir. Sıcaklık 2-5 C° farklılık göstermektedir. Hâkim rüzgâr yönü güneydoğudur. Ortalama yıllık toplam yağış miktarı 1050 mm'dir. Zemin don derinliği 5 cm'dir.

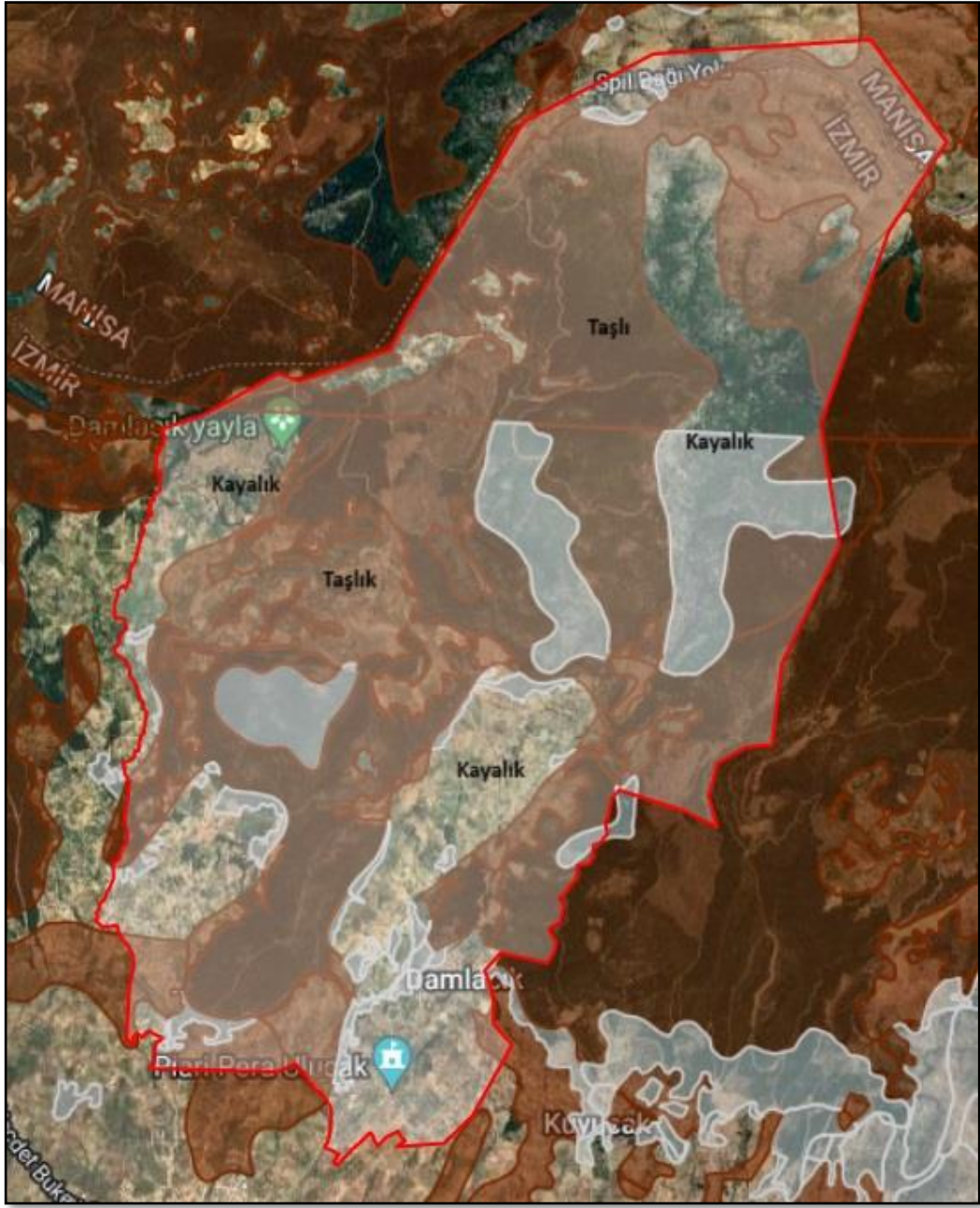
3.2.2.2 Topografya, Eğim ve Hidroloji

Damlacık Mahallesi, eğimli arazi yüzeyine sahip olup tepeliklerden oluşmaktadır. Spil Dağının güney yamaçlarında kurulmuştur. Tarım ve Orman

Bakanlığı TAD Portal Sistemi üzerinden alınan veriler doğrultusunda oluşturulan analizlerden, Şekil 3.10' da, toprak yapısının, Kırmızı Kahverengi Topraklar, Kireçsiz Kahverengi Orman, Rendzinallar ve Kahverengi Orman olduğu görülmektedir. Şekil 3.11'de ise, çalışma alanının, Taşlı ve Kayalı toprak yapısına sahip olduğu belirlenmiştir.



Şekil 3.10 Damlacık Mahallesi büyük toprak grupları (Tarım ve Orman Bakanlığı TAD Portal Sistemi)



Şekil 3.11 Damlacık Mahallesi toprak yapısı (Tarım ve Orman Bakanlığı TAD Portal Sistemi)

Yapılan eğim analizinde (Şekil 3.12) alanda, en yüksek % 30 ve üzeri eğime sahip alanların olduğu, en düşük ise, % 2-6 eğime sahip alanların olduğu belirlenmiştir. % 30 ve üzeri eğimli alanlar yerleşim ve ulaşım için eşik oluşturmaktadır. Damlacık Mahallesi'nin % 70'inin orman alanları ile kaplı ve bu orman alanlarının % 30 üzerinde eğime sahip alanlardır. Ana ulaşım bağlantıları en yakın sınır komşusu olan güneyindeki Ulucak mahallesinden gelen karayolu

ulaşımı ve batı cephesinde sınır komşusu olan Bornova Mahallesiine bağlı Yakaköy ile bağlantısını sağlayan Spil Dağ Yolu ile sağlanmaktadır. Mahalle sınırları içerisinde yer alan yoğun orman dokusu ve yerleşik alanın batısından geçen aktif dere, köy yerleşik alanına doğal eşik oluşturmakta ve kırsal dokunun yayılımını engellemektedir (Tablo 3.9).

Tablo 3.9 Damlacık Mahallesi eğim analizi tablosu

Eğim Derecesi (%)	Alan (Da)	Oran (%)
2- 6	1350.458	4,66
6 – 12	5289.162	18,25
12 – 20	5431.812	18,74
20- 30	199.836	0,69
30 ve Üzeri	18351.002	63,31
Toplam	28987.337,20	100

(Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

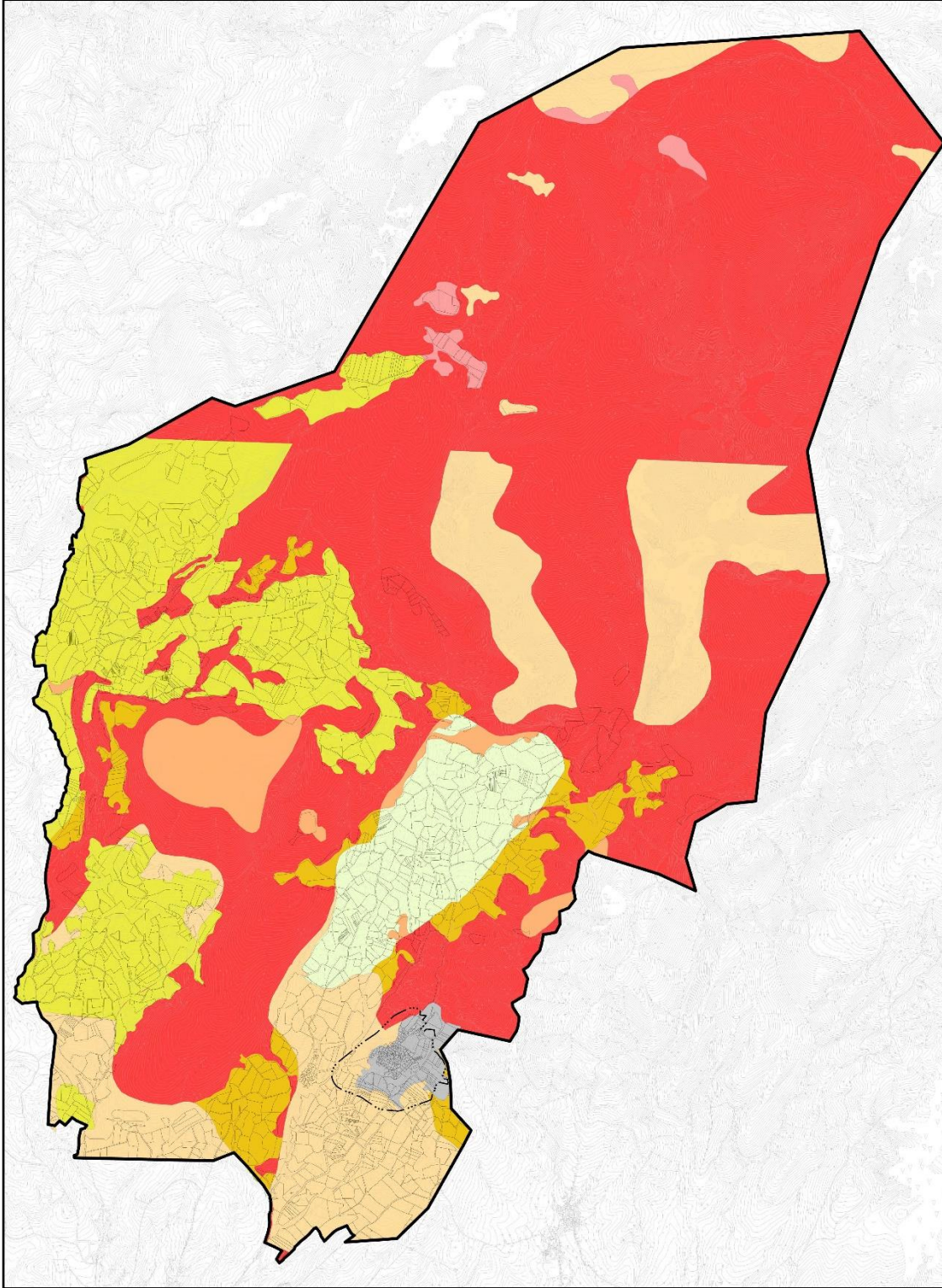
İlçe yüzölçümünün yaklaşık % 60'ı (33.611 ha) ormanlarla kaplıdır. Orman ağaçlarını meşe, kızılçam ve karaçam ağaçları oluşturur. Ayrıca Akdeniz iklimi tipik bitki örtüsü olan makilik ve bozuk baltalık alanlar vardır. Damlacık Mahallesiinin % 70'lik kısmını orman alanı oluşturmakta olup yerleşimin mekânsal dağılımında büyük bir yönlendirici konumundadır.

Damlacık Mahalle sınırları içerisinde aktif dere ve kuru dereler bulunmaktadır. Bunlardan en önemlisi yerleşim yerinin batısında yer alan dere olup akış yönü güney yönündedir (şekil 3.13).

İZMİR İLİ KEMALPAŞA İLÇESİ DAMLACIK MAHALLESİ EĞİM ANALİZİ

GÖSTERİM

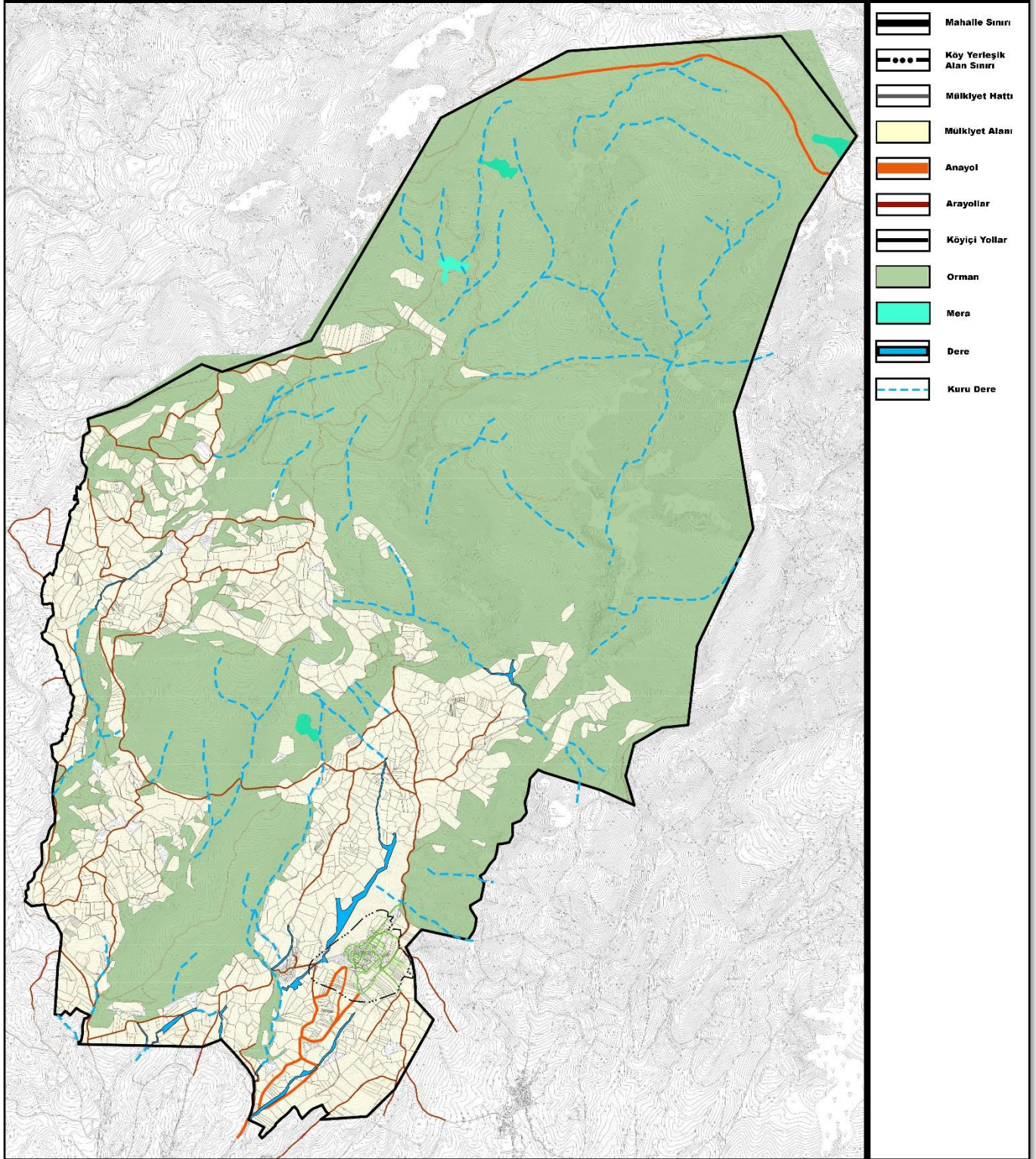
	Mahalle Sınırı
	Köy Yerleşik Alan Sınırı
	Parsel Hattı
	Yerleşim Alanı
	Dere
	2 - 6 (%)
	6 - 12 (%)
	12 - 20 (%)
	20 - 30 (%)
	30 (%) ve Üzeri



Şekil 3.12 Damlacık Mahallesi eğim analizi (Tarım ve Orman Bakanlığı TAD Portal Sistemi üzerinden yazar tarafından oluşturulmuştur.)

İZMİR İLİ KEMALPAŞA İLÇESİ DAMLACIK MAHALLESİ HİDROLOJİ VE EŞİK ANALİZİ

GÖSTERİM



Şekil 3.13 Damlacık Mahallesi hidroloji ve eşik analizi (Tarım ve Orman Bakanlığı TAD Portal Sistemi üzerinden yazar tarafından oluşturulmuştur.)

3.2.2.3. Toprak Yapısı ve Kabiliyeti

Damlacık Mahallesi'nin tarım alanlarına ilişkin analizleri hazırlanırken “Tarım ve Orman Bakanlığının Tarım Arazileri Değerlendirme Portal Sistemi”’nden yararlanılarak sayısallaştırma işlemi yapılmış ve paftaya dönüştürülmüştür.

Tarım arazileri, kullanım kabiliyetine göre sınıflandırılmaktadır. Bu sınıflandırmada toprak kullanım derecesi rakam arttıkça azalmaktadır.

Damlacık Mahallesi, tarım arazilerinin kabiliyet dokusuna bakıldığında II. Sınıf, III. Sınıf, IV. Sınıf, VI. Sınıf ve VII. Sınıf arazi varlığının olduğu belirlenmiştir.

II. Sınıf Araziler, tarımsal üretim için iyi veya orta seviye elverişli alanlardır. III. Sınıf Araziler, tarımsal üretim için orta seviye elverişli alanlardır. IV. Sınıf Araziler, tarımsal üretim için yetersiz kabul edilebilecek alanlardır. VI. Sınıf Araziler ve VII. Sınıf Araziler ise, orman, çayır, mera, fundalık olabilecek alanlardır.

Kabiliyet sınıflarının alandaki dağılımına bakıldığında; orman varlığının fazla olmasında dolayı toplam alanın % 70’lik kısmını VII. Sınıf arazilerin oluşturduğu, bunun yanı sıra en az alanın toplam alanın % 0,26 lık kısmını kapsayan III. Sınıf araziler olduğu belirlenmiştir (Tablo 3.10).

Damlacık Mahallesi, arazi kullanım sınıflarına analizinde Tarım ve Orman Bakanlığının, “Toprak ve Arazi Sınıflaması Standartları Teknik Talimatı”’nda belirtilen sınıflandırmalar esas alınmıştır.

Bu sınıflandırma, Kuru Mutlak Tarım Arazileri, Özel Ürün Arazileri, Dikili Tarım Arazileri, Marjinal Tarım Arazileri esas alınarak oluşturulmuştur.

“Kuru mutlak tarım arazisi; tarımı yapılan bitkilerin büyüme devresinde ihtiyaç duyduğu suyun, sadece doğal yağışlarla karşılandığı mutlak tarım arazilerini ifade etmektedir.

Kuru marjinal tarım arazisi; tarımı yapılan bitkilerin büyüme devresinde ihtiyaç duyduğu suyun, sadece doğal yağışlarla karşılandığı marjinal tarım arazilerini ifade etmektedir.

Dikili tarım arazisi; mutlak ve özel ürün arazileri dışında kalan ve üzerinde yöre ekolojisine uygun çok yıllık ağaç, ağaççık ve çalı formundaki bitkilerin tarımı yapılan, ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazileri ifade etmektedir.

Özel ürün arazisi; mutlak tarım arazileri dışında kalan, toprak ve topografik sınırlamaları nedeniyle yöreye adapte olmuş bitki türlerinin tamamının tarımının yapılamadığı ancak özel bitkisel ürünlerin yetiştiriciliği ile su ürünleri yetiştiriciliğinin ve avcılığının yapılabildiği, ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazileri ifade etmektedir.” (Tarım ve Orman Bakanlığı, Arazi Kullanım Planı)

Damlacık Mahallesi arazi kullanım sınıflarının dağılımına bakıldığında, “Karışık Orman” grubunun dışında, % 14’ lük oranla en çok alanın Kuru Mutlak Tarım Arazisi ve % 12’lik oran ile Kuru Marjinal Tarım Arazisinin kapladığı belirlenmiştir (Tablo 3.11).

Tarım ve Orman Bakanlığı’nın Tarım Arazileri Değerlendirme Portalı kullanılarak oluşturulan tarım arazi varlığına bakıldığında, % 80 oranında VII. ve VI. sınıf arazi kullanım sınıflarının bulunduğu bu sınıflar ise “orman, çayır, mera, fundalık” olabilecek alanları temsil etmektedir. Orman alanlarından başta “Kuru Mutlak Tarım Arazisi” ve “Kuru Marjinal Tarım Arazisi” varlığı dikkat çekmektedir.

Tablo 3.10 Damlacık Mahallesi arazi kullanım kabiliyeti tablosu

Arazi Kabiliyet Sınıfları	Alan (Da)	Oran (%)
II. Sınıf Araziler	1351.583	4,66
III. Sınıf Araziler	76.663	0,26
IV. Sınıf Araziler	3439.616	11,86
VI. Sınıf Araziler	3868.930	13,34
VII. Sınıf Araziler	20120.356	69,41
Toplam	28987.337,20	100

(Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Tablo 3.11 Damlacık Mahallesi arazi kabiliyet sınıfları tablosu

Arazi Kullanım Sınıfları	Alan (Da)	Oran (%)
Kuru Mutlak Tarım Arazisi	4250.999	14,66
Kuru Marjinal Tarım Arazisi	3508.432	12,10
Dikili Tarım Arazisi	72.368	0,25
Karışık Orman	20686.052	71,36
Geniş Yapraklı Orman	88.26	0,30
Fundalık/Çalılık	2192,663	7,56
Mera	94.687	0,32
Zeytinlik	16.623	0,06
Üzüm Bağları	331.986	1,14
Toplam	28987.337,20	100

(Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

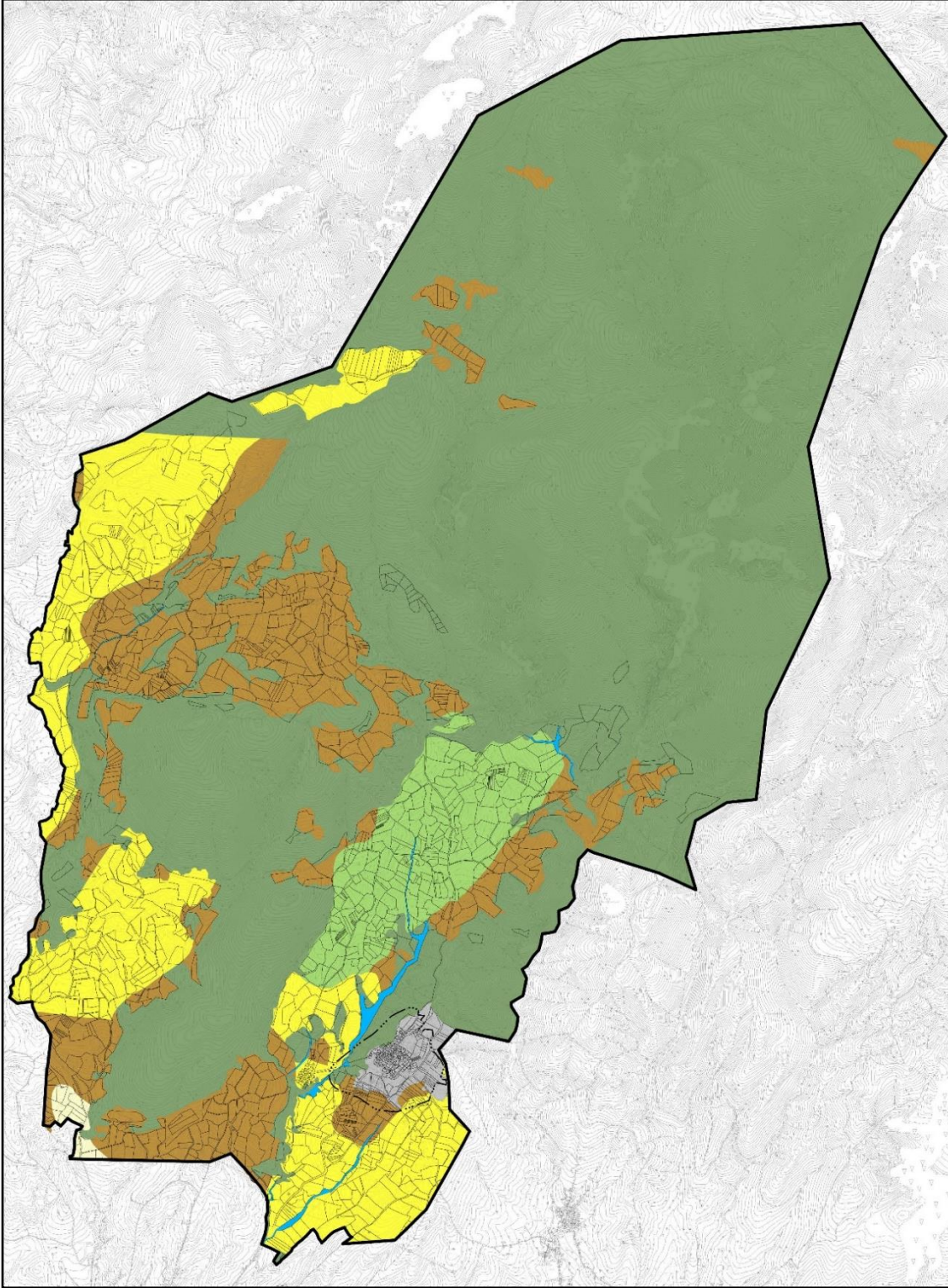
Şekil 3.14 Arazi Kullanım Kabiliyeti analizine bakıldığında, yerleşim alanının güneyinin VI. ve IV. Sınıf tarım arazilerinin yoğunlukta olduğu tespit edilmiştir.

Şekil 3.15’de ise, Arazi Kullanım Sınıfları analizine bakıldığında, yerleşim alanının güneyinin kuru marjinal tarım arazinin yer aldığı ve kuru mutlak tarım arazilerinin yerleşimin güney ve güney batı bölümünde bulunduğu belirlenmiştir.

İZMİR İLİ KEMALPAŞA İLÇESİ DAMLACIK MAHALLESİ ARAZİ KULLANIM KABİLİYETİ

GÖSTERİM

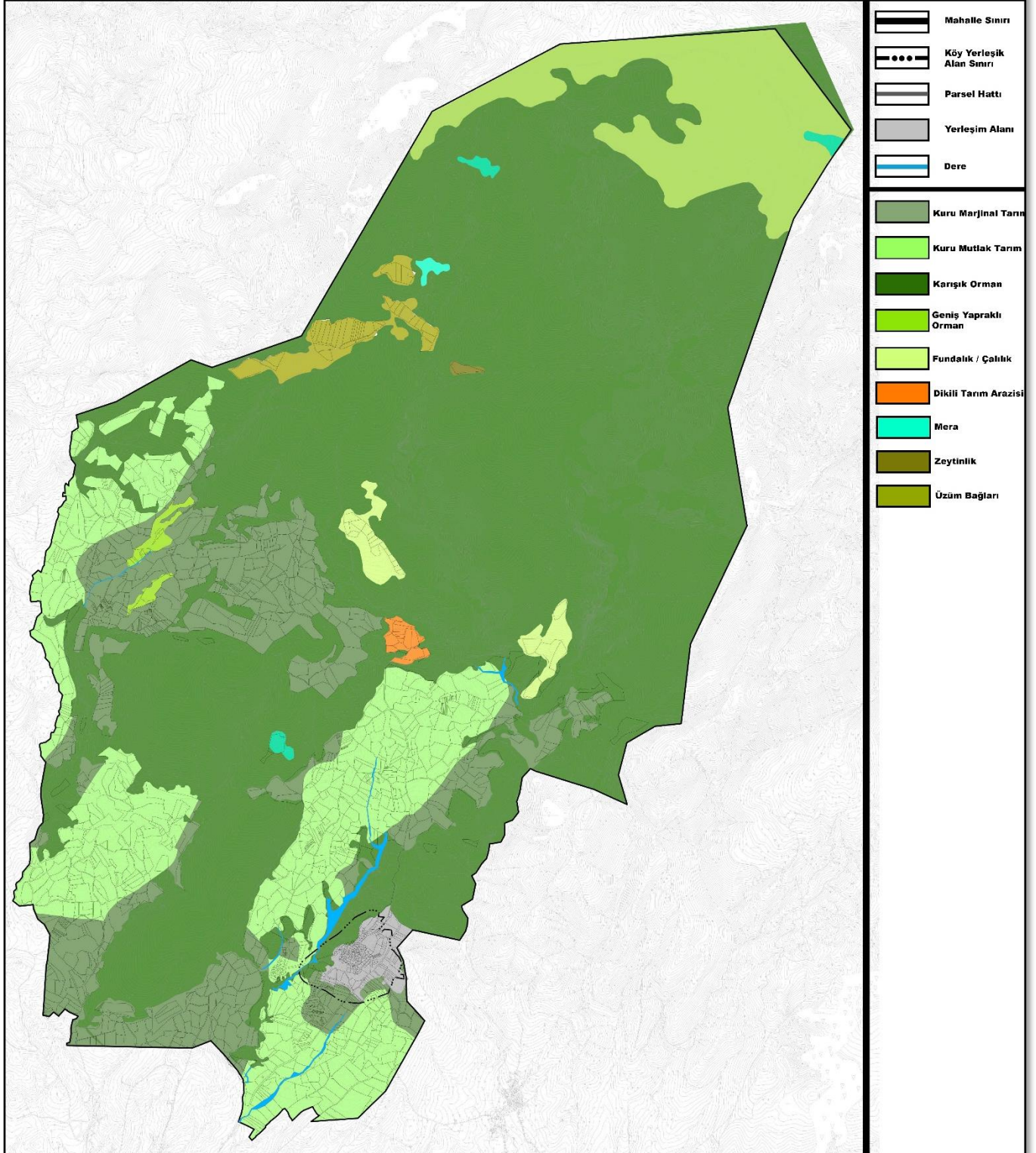
	Mahalle Sınırı
	Köy Yerleşik Alan Sınırı
	Parsel Hattı
	Dere
	Yerleşim Alanı
	II. Sınıf
	III. Sınıf
	IV. Sınıf
	VI. Sınıf
	VII. Sınıf



Şekil 3.14 Damlacık Mahallesi arazi kullanım kabiliyeti (Tarım ve Orman Bakanlığı TAD Portal Sistemi üzerinden yazar tarafından oluşturulmuştur.)

İZMİR İLİ KEMALPAŞA İLÇESİ DAMLACIK MAHALLESİ
ARAZİ KULLANIM SINIFLARI

GÖSTERİM



Şekil 3.15 Damlacık Mahallesi Arazi Kullanım Sınıfları (Tarım ve Orman Bakanlığı TAD Portal Sistemi üzerinden yazar tarafından oluşturulmuştur.)

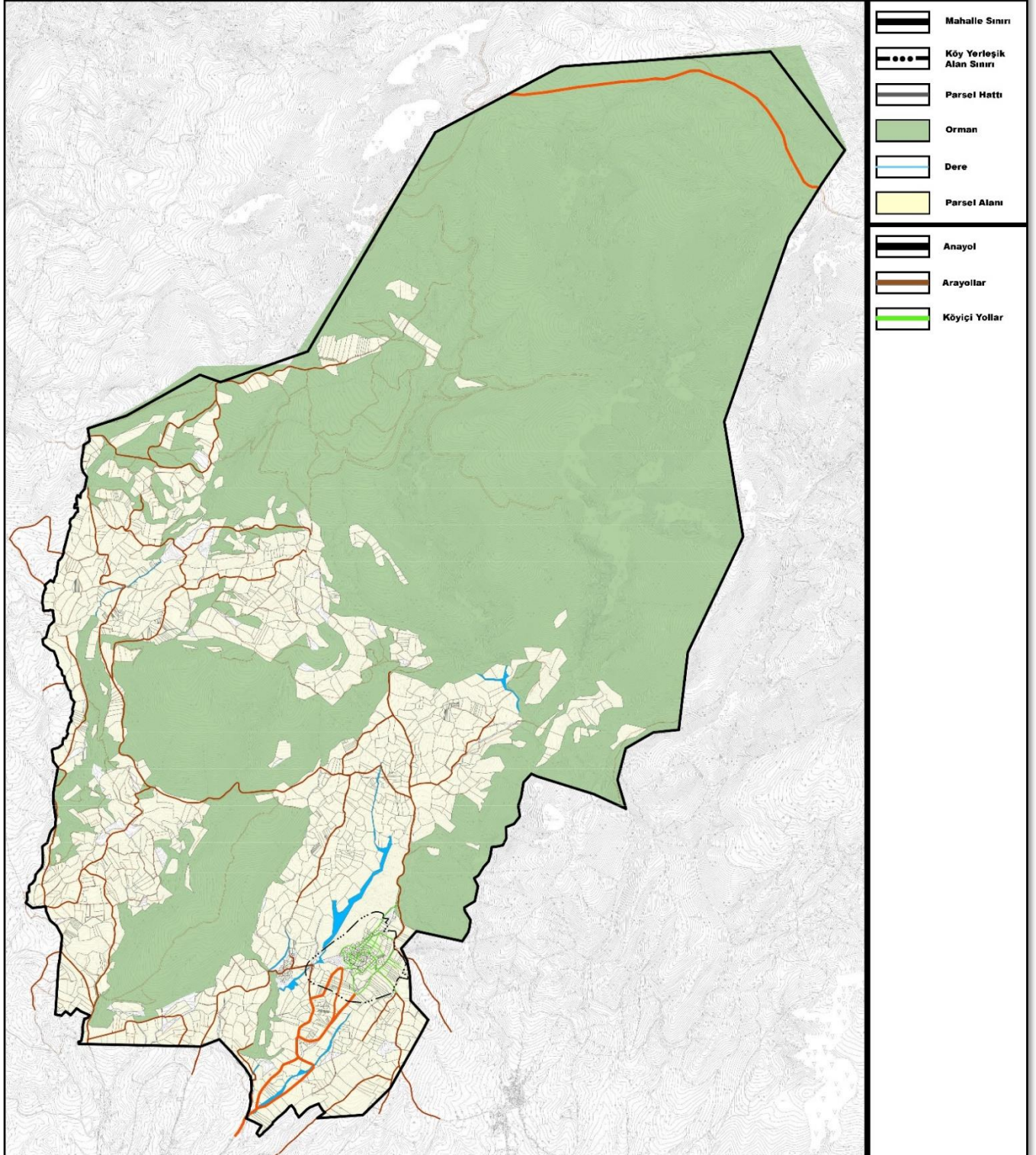
3.2.2.4 Ulaşım Bağlantısı ve Erişilebilirlik

Damlacık Mahallesi'nin çevresi ile olan ulaşımı karayolları tarafından sağlanmaktadır. Mahalleye ulaşım Ulucak Mahallesi'nde yer alan Sıtkı Aydınel Caddesi ve Mustafa İsmet İnönü Caddesi tarafından sağlanmaktadır. Manisa İli ile sınır olan kuzey bölgesinden Spil Dağ Yolu geçmektedir. Mahalle içerisinde diğer yollar köy içinde ve tarım arazilerine giden asfalt çalışmaları yapılmış taşıt yollarıdır (Şekil 3.16).

Kent merkezine yaklaşık 3 km, Ulucak Mahallesi'ne yaklaşık 1200 m, Yakaköy Mahallesi'ne yaklaşık 4,5 km. uzaklıkta olup mahalleye sabah 2 ve akşam 2 sefer olmak üzere karayolu ile ulaşım sağlanabilmektedir.

İZMİR İLİ KEMALPAŞA İLÇESİ DAMLACIK MAHALLESİ ULAŞIM ANALİZİ

GÖSTERİM



Şekil 3.16 Damlacık Mahallesi ulaşım bağlantıları (Tarım ve Orman Bakanlığı TAD Portal Sistemi üzerinden yazar tarafından oluşturulmuştur.)

3.2.3 Demografik, Sosyo – Kültürel Yapı ve Ekonomik Yapısı

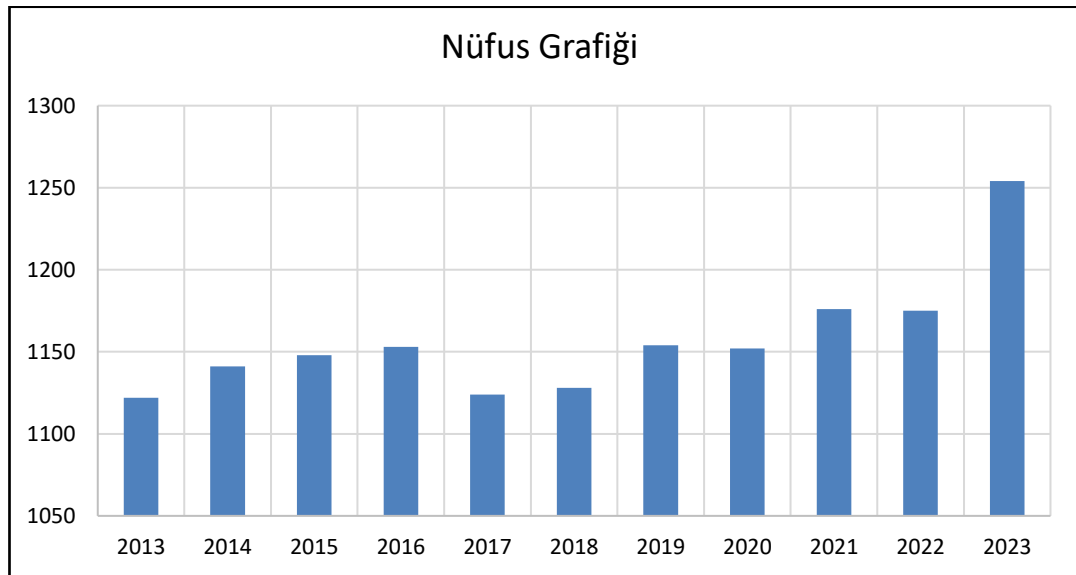
Nüfusu

Damlacık Mahallesi nüfusu 2023 yılı TÜİK verilerine göre toplam 1254 kişidir. 2013 – 2023 yılları arası nüfus değişimi ise aşağıdaki gibidir:

Tablo 3.12 Damlacık Mahallesi nüfus tablosu

Yıllar	Yıllara Göre Nüfus Sayıları (Kişi)	Değişim
2013 Yılı	1122	-
2014 Yılı	1141	19
2015 Yılı	1148	7
2016 Yılı	1153	5
2017 Yılı	1124	-29
2018 Yılı	1128	4
2019 Yılı	1154	26
2020 Yılı	1152	-2
2021 Yılı	1176	24
2022 Yılı	1175	-1
2023 Yılı	1254	79

(Kaynak: www.nufusu.com, 2024)



Şekil 3.17 Damlacık Mahallesi nüfus grafiği (Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Nüfus verilerine bakıldığında, Damlacık Mahallesinde yapı yoğunluğu yıl yıl artmış olsa da nüfus oranı yapılara bağlı olarak artmamıştır. Bu da taşınmaz

sahiplerinin burada ikamet etmediği, bu yapıları ikinci konut olarak kullandığı sonucunu getirmektedir.

Sosyo-Kültürel Yapı

Damlacık Mahallesi sınırları içinde 1 adet Damlacık İlkokulu bulunmakta iken, 6 Şubat 2023 yılında yaşanan İzmir Depremi sonucunda, riskli yapı olarak yıkılmıştır. Mahalle muhtarlığı, sağlık ocağı, futbol sahası bulunmaktadır. Damlacık mahallesi köy görünümünde kalarak eski yapılar yıkıldıkça yerine yeni modern mimariye uygun dokular oluşmaktadır. Bunun yanı sıra bölgede yaşayanlar daha çok Sancaklı yörükleri olarak bilinmektedir.

Ayrıca, Mahallede her yıl, Kemalpaşa Damlacık Genç Deveciler Derneği tarafından “Geleneksel Damlacık Deve Güreşi” düzenlenmektedir.

Ekonomik Yapı

Damlacık Mahallesinin ekonomisinin temelini tarım sektörü karşılamaktadır. Mahallede yaşayanların çoğu çiftçilikle geçinmektedir. Son zamanlarda tarım sektöründe yaşanan olumsuz koşullardan dolayı sanayi sektöründe işçi olarak çalışmaya başlandığı tespit edilmiştir.

Mahallede, zeytincilik ön planda olup bunun yanı sıra üzüm bağları da bulunmaktadır.

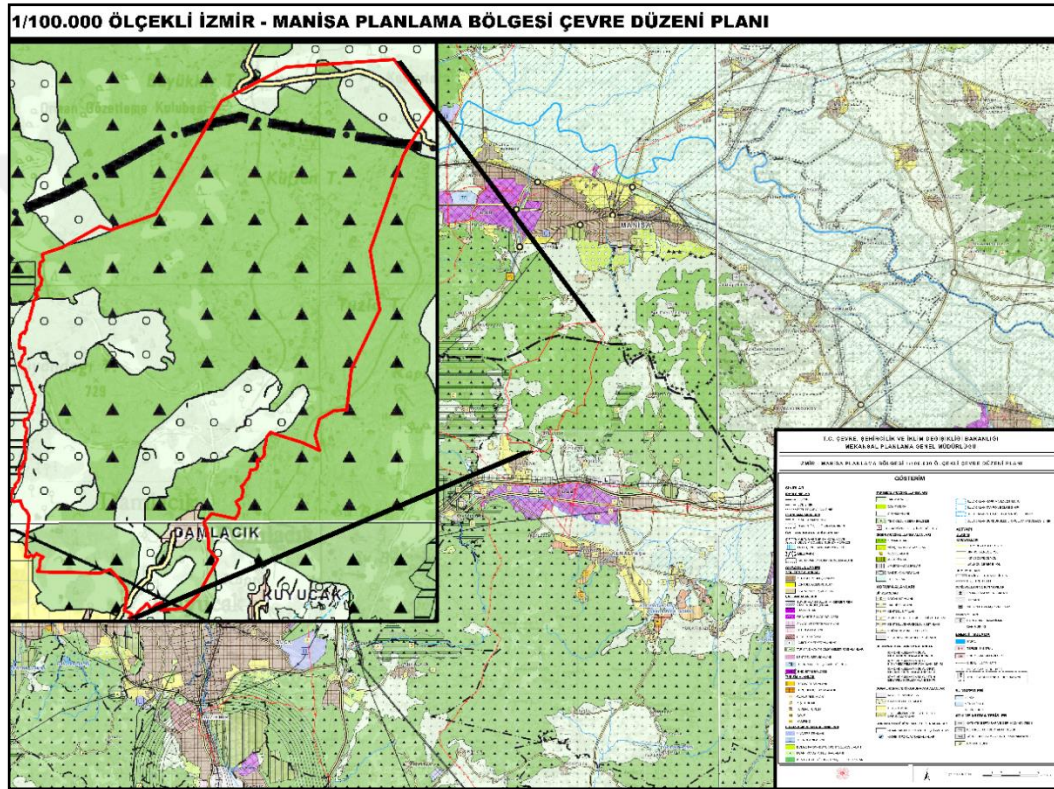
3.2.4 Fiziki Planlama Çalışmaları

3.2.4.1 İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

İzmir – Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, Çevre, Şehircilik ve İklim Bakanlığı tarafından 23/06/2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmış ve askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile tekrar onaylanmış ve askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında yeniden düzenleme yapılarak 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve

Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 16.11.2015 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

İzmir – Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına bakıldığında; mahalle sınırlarının içerisinde “Orman Alanı, Tarım Alanları, Kırsal Yerleşim Alanı” arazi kullanım kararlarının belirlendiği tespit edilmiştir (Şekil 3.18).

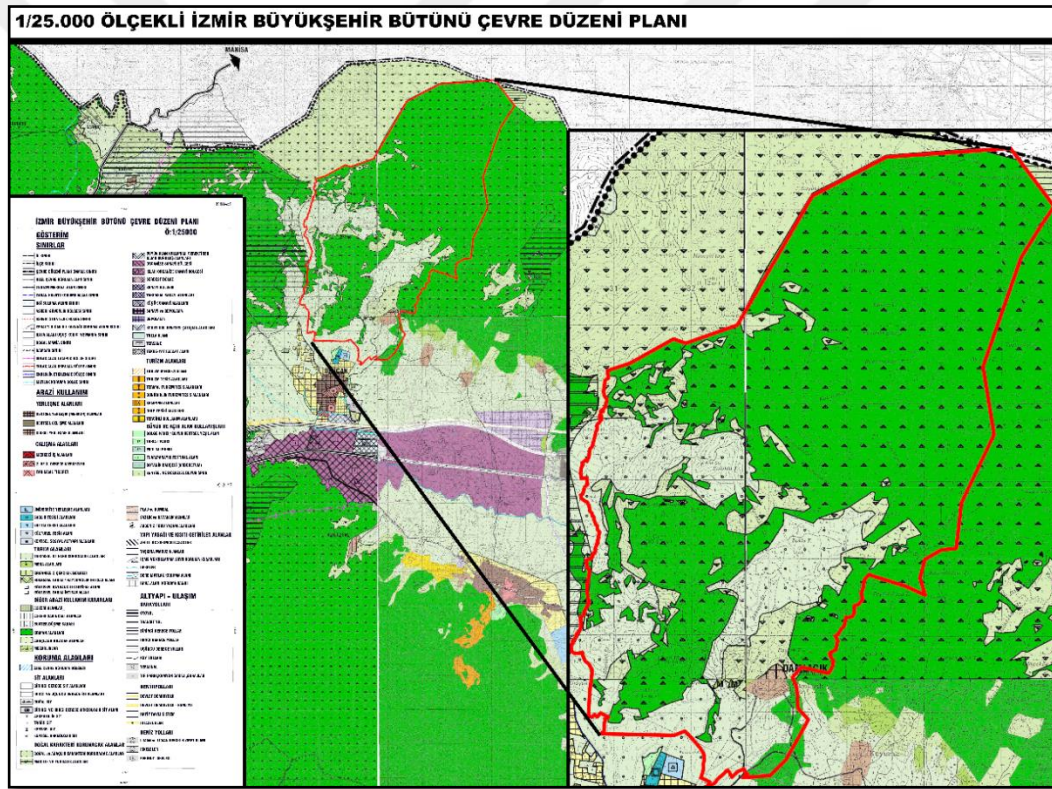


Şekil 3.18 İzmir – Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı (Kaynak: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 2024)

3.2.4.2 İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 12.09.2012 tarih ve 05/843 kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

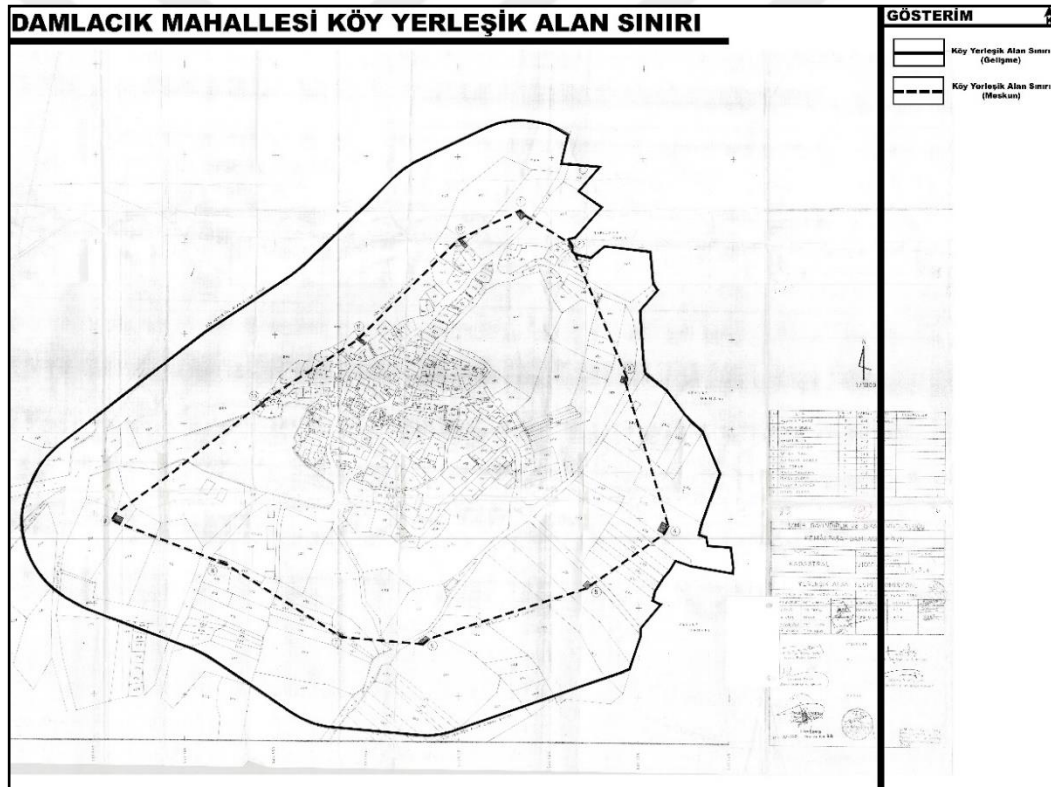
İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, mahallede sınırlarının “Orman Alanı, Tarım Alanları, Doğal ve Ağaçlık Karakteri Korunacak Alanlar, Makilik Alanları ve Kırsal Yerleşim Alanı” olarak belirlendiği tespit edilmiştir (Şekil 3.19).



Şekil 3.19 İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı (Kaynak: İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2024)

3.2.4.3 1/1000 ölçekli Köy Yerleşik Alan

1/1000 ölçekli Köy Yerleşik Alan Sınırı, Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı İl İdare Kurulu tarafından, 3194 sayılı İmar Kanununun Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliğinin 4/4 maddesine istinaden, 25.11.1999 tarih ve 230 sayılı kararı ile belirlenmiştir. Bu karar ile meskûn yerleşik alanın 100 m. dışından geçmekte olan hat gelişme alanı olarak kabul edilmiştir. Yerleşik alan sınırı tespitinde, parsel maliklerinin, 10.11.1985 yılından önce yapılmış ve köy nüfusuna kayıtlı sürekli oturanlara ait mevzuata uygun yapılar tercih edilmiştir (Şekil 3.20).



Şekil 3.20 1/1000 ölçekli Köy Yerleşik Alan Sınırı (Kaynak: Kemalpaşa Belediyesi)

BÖLÜM DÖRT

DAMLACIK MAHALLESİ KIRSAL YERLEŞİM ALANINA İLİŞKİN

ANALİZLER VE DEĞİŞİMLER

Kemalpaşa İlçesi, 1970 yıllarında başlayan sanayileşme ile birlikte hızla göç alan çekim merkezi haline gelmiştir. Doğal özellikleri bakımından verimli tarım topraklarına sahip olması ve ürün desenindeki çeşitlilik, sanayi ile birlikte tarım sektöründe öne çıkmaktadır. Coğrafi konumu bakımından şehir merkezine yakın olması ve erişim imkânlarına sahip olmasından dolayı yatırımcı firmalar tarafından tercih edilmesini kolaylaştırmıştır. Sanayi alanlarının yer seçimi ile sanayi alanlarına en yakın yerlerdeki kırsal alanlarda yerleşimler görülmeye başlanmıştır. Verimli tarım arazilerinin varlığı ve doğal eşikler sanayi alanlarının daha fazla ilerlemesini durdursa da bu durum bir süre tarım alanlarında tarımsal amaçlı yapı olarak yapılaşmalar devam etmiş ancak, 2017 yılında Resmi Gazete’de yayımlanan Bakanlar Kurulu kararı ile Kemalpaşa Ovası, “Büyük Ova” ilan edilerek yapılaşmalar engellenmeye çalışılmaktadır.

“Büyük Ova” koruma alan sınırının dışında kalan tarım arazilerinde ise, üst ölçekli çevre düzeni planlarında yer alan plan hükümlerinin 7.12. Maddesindeki esaslara istinaden gerekli izinlerin alınması ve ilgili kurum olan İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün görüşü doğrultusunda yapılaşma hakları yasal olarak devam etmektedir.

Tarım alanlarının dışında, kırsal özellik gösteren daha önce köy statüsünde olan daha sonra tüzel kişiliğini kaybederek mahalleye dönüşen yerlerde ise, Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı İl İdare Kurulu tarafından belirlenmiş olan “Köy Yerleşik Alanları” esas alınarak yine üst ölçekli çevre düzeni planlarında yer alan plan hükümlerinin 7.2. Maddesindeki esaslara istinaden yapılaşma koşulları, Emaks: 0,50, Yençok: 2 kat, Maksimum Yapı İnşaat Alanı (Brüt İnşaat Alanı): 250 m² olacak şekilde, konut, kırsal turizm tesisi (pansiyon, çiftlik evi - köy evi, yayla evi, dağ evi), günübirlik tesis, ticaret (köyün ihtiyacına yönelik bakkal, köy kahvesi, manav, berber, fırın, tanıtım ve teşhir büfesi vb), tarım ve hayvancılık

amaçlı yapılar yapılabilmektedir. Damlacık Mahallesi'nde de bu plan hükümleri uygulanmaktadır.

4.1 Arazi Kullanım Durumu

Damlacık Mahallesi, yaklaşık 28.9873 km² yüzölçümlü bir alana sahiptir. Yerleşim alanı düz arazi üzerine yerleşmiş olup genel olarak mahalle engebeli arazi dokusunda sahiptir. Yerleşim alanı içerisindeki arazi kullanım biçimi, konut, ticaret, resmi kurum, eğitim tesisi (ilkokul), sağlık tesisi (sağlık ocağı), dini tesis (cami), park, spor tesisleri (futbol sahası), mezarlık alanı, su deposu, direk yeri, kuyu, çeşme ve bahçeler bulunmaktadır.

Genel arazi kullanım durumuna bakıldığında; mahallenin yaklaşık % 70'ini orman alanı oluşturmaktadır. Bunun yanı sıra, Tablo 4.1'de ve Tablo 4.2'de belirtildiği üzere, tarla – bağ, bahçe, otlakiye, zeytinlik, yerleşim alanları, Rüzgar Enerji Santrali ve Çamlık alanları da bulunmaktadır.

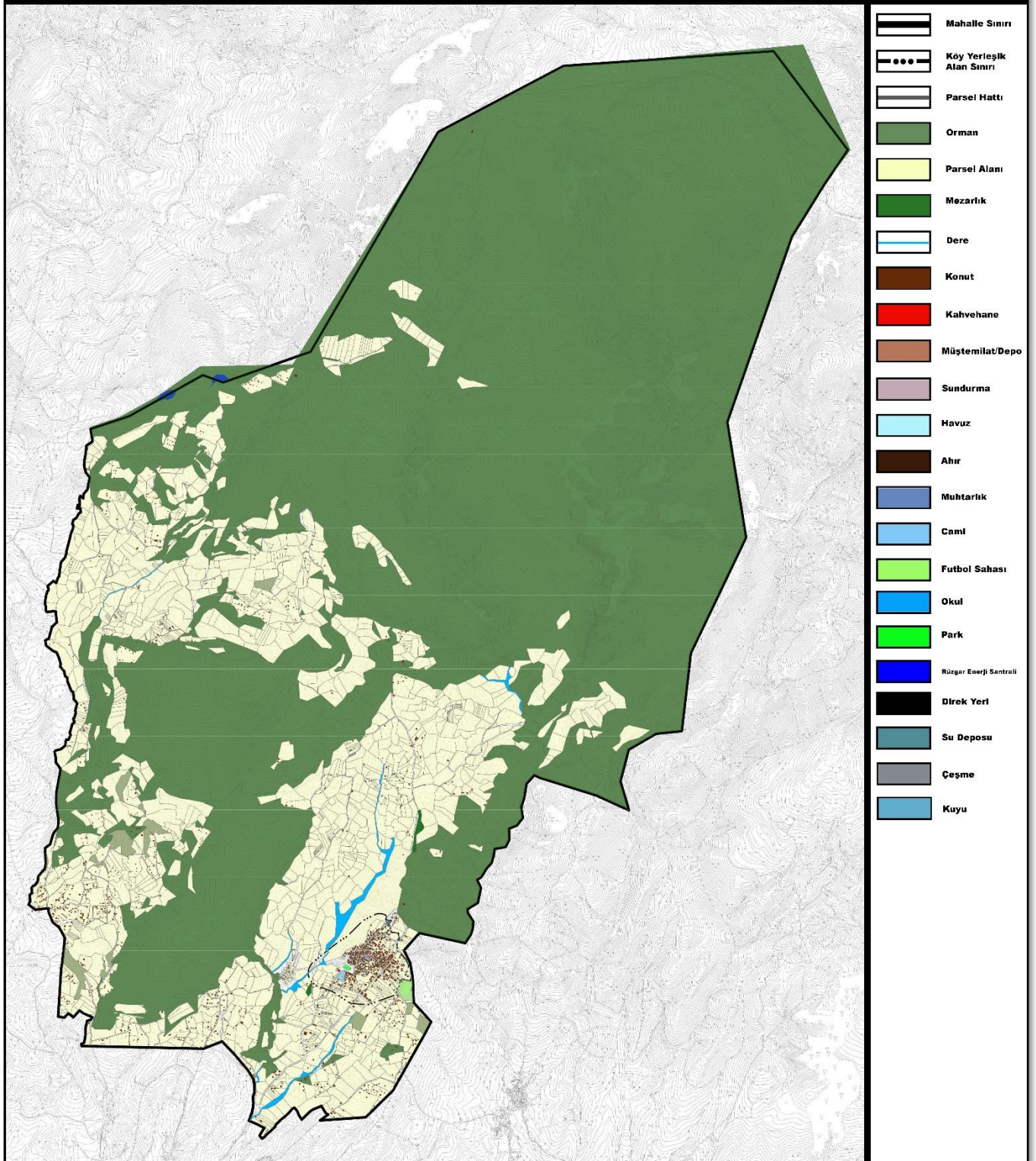
Tablo 4.1 Damlacık Mahallesi arazi kullanım tablosu

Arazi Kullanım Türü	Parsel Sayısı	Tüm Parseller İçerisindeki Oranı	Alan (m ²)	Tüm Alan İçerisindeki Oranı
Orman	49	2,43	20827.144	71,03
Mezarlık	3	0,15	12.564	0.04
Çamlık	21	1,04	99.803	0.34
Zeytinlik	140	6,94	820.390	2.83
Bahçe	24	1,19	90.216	0.31
Tarla/Bağ	988	48,98	4.173	0.01
Otlakiye	4	0,20	220.002	0.76
Yerleşim Alanı	788	39,07	2740.124	9.45
Cami	1	0,05	0.592	0
Spor Alanı	1	0,05	14.831	0.05
Park	1	0,05	1.588	0
Okul	1	0,05	3.440	0.01
RES	2	0,10	12.638	0.04
Ticaret	28	1,39	4.143	0.01
Toplam	2017	100	28987.337,20	100

(Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

**İZMİR İLİ KEMALPAŞA İLÇESİ DAMLACIK MAHALLESİ
MEVCUT ARAZİ KULLANIMI (YAPI BAZLI)**

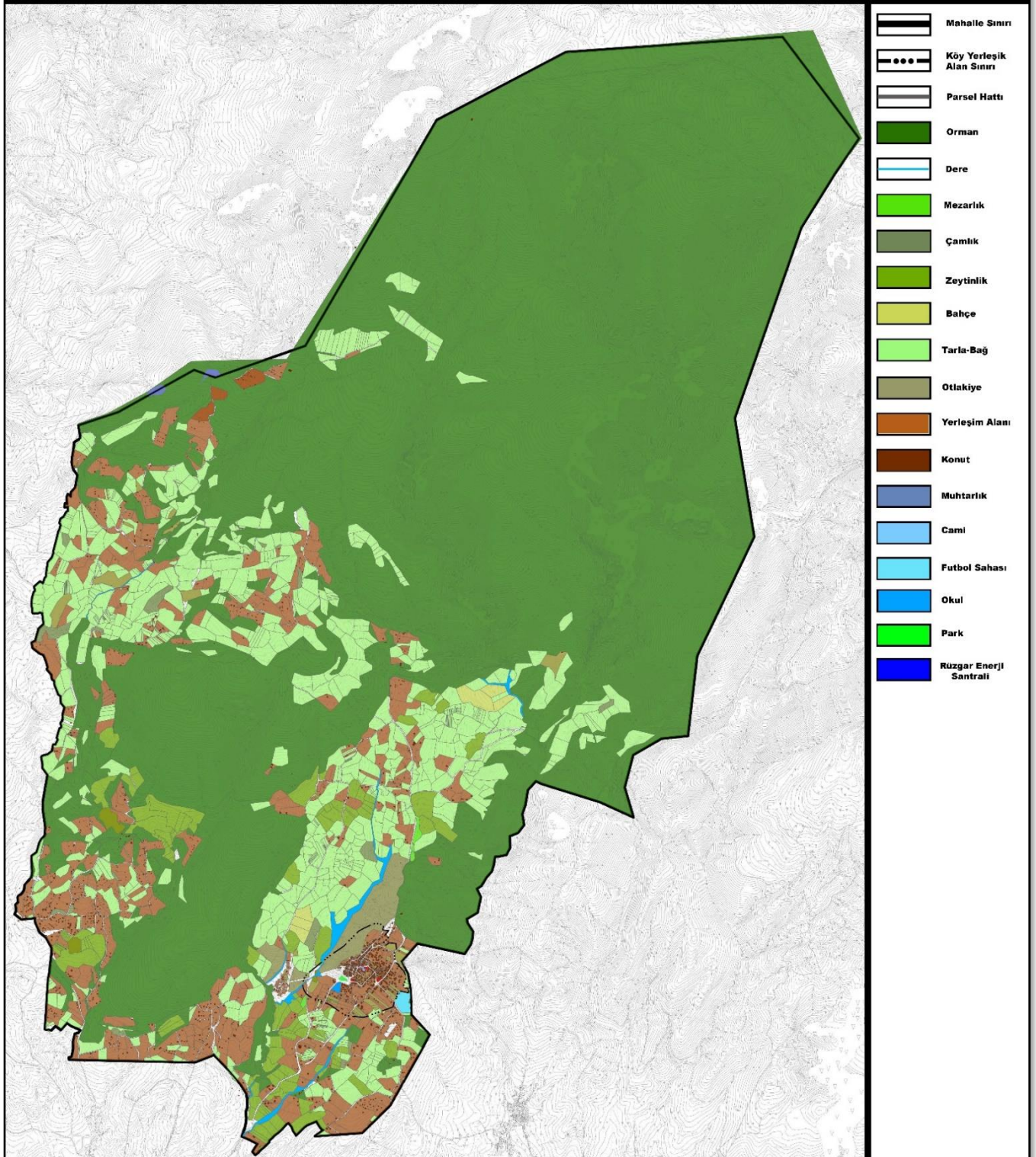
GÖSTERİM



Şekil 4.1 Damlacık Mahallesi mevcut arazi kullanım (yapı bazlı) (Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

**İZMİR İLİ KEMALPAŞA İLÇESİ DAMLACIK MAHALLESİ
MEVCUT ARAZİ KULLANIM (PARSEL BAZLI)**

GÖSTERİM



Şekil 4.2 Damlacık Mahallesi mevcut arazi kullanım (parsel bazlı) (Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

4.2 Yapı Durumları

4.2.1 Kat Adedi

Damlacık Mahallesi yapı yoğunluğu açısından son dönemlerde ciddi artış göstermektedir. Kırsal yerleşim alanı sınırları içerisinde yer alan taşınmazların çoğunlukla 2 katlı olduğu belirlenmiştir. İnşaat aşamasında olan yapıların toplam yapı sayısına esas olmak üzere % 4'lük değere sahip olduğu, bölgede daha çok küçükbaş hayvan beslenmesinden dolayı ahırlar bulunmaktadır. Bu ahırlar ise, daha çok bodrum katta yer almaktadır.

Yerleşim alanının dışında yapılmış olan yapılara bakıldığında % 90'ına yakını 1 ve 2 katlı yapılardan % 10'luk kısmı ise 3, 4 ve 5 katlı yapılardan oluşmaktadır (Tablo 4.2).

Şekil 4.3' de yerleşik alan sınırı içerisindeki yapıların, 2 kat olarak belirlendiği, çepere doğru olan saçaklanmalarda 2 ve 3 katlı yapıların çoğunlukta olduğu, henüz yapımı devam eden inşaat aşamasındaki yapılarında bulunduğu belirlenmiştir.

Tablo 4.2 Damlacık Mahallesi mevcut kat adedi tablosu

Kat Adedi	Adet	Oran (%)
Bodrum Kat	1	0,04
Bodrum + 1 Kat	16	0,64
Bodrum + 2 Kat	1	0,04
1 Kat	1958	78,48
2 Kat	483	19,17
3 Kat	35	1,39
4 Kat	5	0,20
5 Kat	1	0,04
Toplam	2519	100

(Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

4.2.2 Yapı Malzemesi

Damlacık Mahallesi kırsal yerleşim alan sınırı içerisinde yer alan yapılara bakıldığında betonarme yapıların alanın % 48'ini kapsadığı, ahır gibi yapıların kerpiç ve/veya kargir yapılardan oluştuğu, yapım yılları göz önünde bulundurulduğunda, ilk yapıların kargir ve kerpiç olarak yapıldığı değerlendirilmektedir (Tablo 4.3).

Yerleşim alanı dışında yapılmış olan yapıların ise, daha çok betonarme olarak yapıldığı ancak, prefabrik yapılarında bulunduğu belirlenmiştir.

Şekil 4.4'de yerleşik alan sınırı içerisindeki yapıların, kerpiç ve kargir yapı iken yerini betonarme yapıların aldığı, yerleşim yerinin saçak alanlarına doğru gidildikçe prefabrik ve betonarme yapıların yapıldığı belirlenmiştir.

Tablo 4.3 Damlacık Mahallesi mevcut yapı malzemesi tablosu

Yapı Kalitesi	Adet	Oran (%)
Betonarme	1219	48,39
Kargir	39	1,55
Kerpiç	171	6,79
Prefabrik/Konteyner	857	34,02
Karma (Saç/Tuğla/Ahşap)	233	9,25
Toplam	2519	100

(Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

4.2.3 Yapı Kalitesi

Damlacık Mahallesi kırsal yerleşim alan sınırı içerisinde yer alan yapılara bakıldığında yüzeysel onarım gerektiren yapıların daha çok olduğu, ahır gibi yapıların ise, strüktürel onarım gerektiren veya harabe olabilecek yapılardan olduğu ve yerleşim merkezinin çevresinde yeni yapılan yapıların ise onarım gerektirmediği değerlendirilmektedir (Şekil 4.5).

Yerleşim alanı dışında yapılmış olan yapıların ise, daha çok onarım gerektirmeyen yapılardan olduğu belirlenmiştir (Tablo 4.4).

Tablo 4.4 Damlacık Mahallesi mevcut yapı kalitesi tablosu

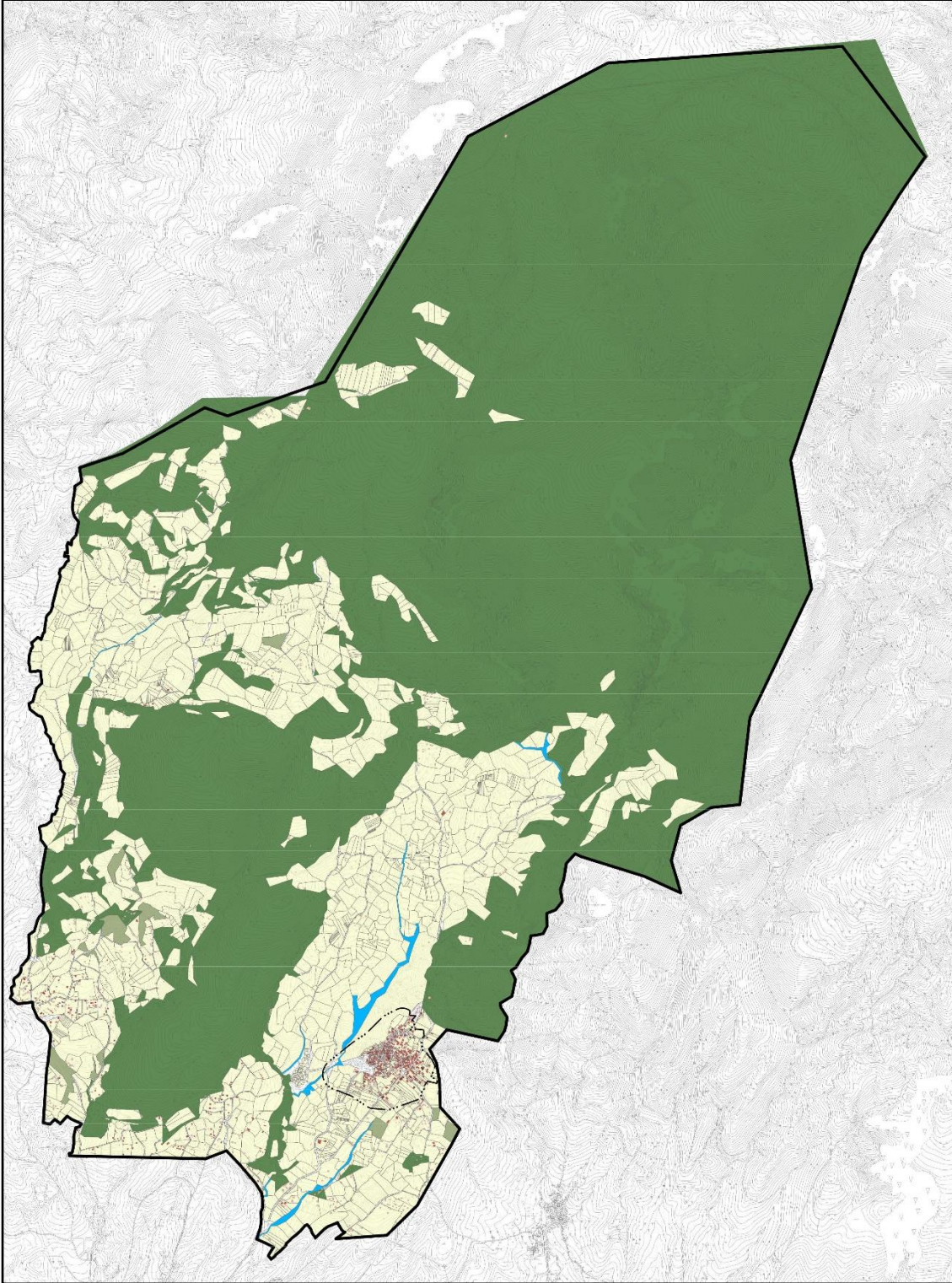
Yapı Kalitesi	Adet	Oran (%)
Çok İyi	5	0,20
İyi – OG (Onarım Gerektirmeyen)	143	5,68
Orta – YOG (Yüzeysel Onarım Gerektiren)	2141	84,99
Kötü – SOG (Strüktürel Onarım Gerektiren)	121	4,80
Harabe	8	0,32
İnşaat	101	4,01
Toplam	2519	100

(Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

İZMİR İLİ KEMALPAŞA İLÇESİ DAMLACIK MAHALLESİ KAT ADEDİ ANALİZİ

GÖSTERİM

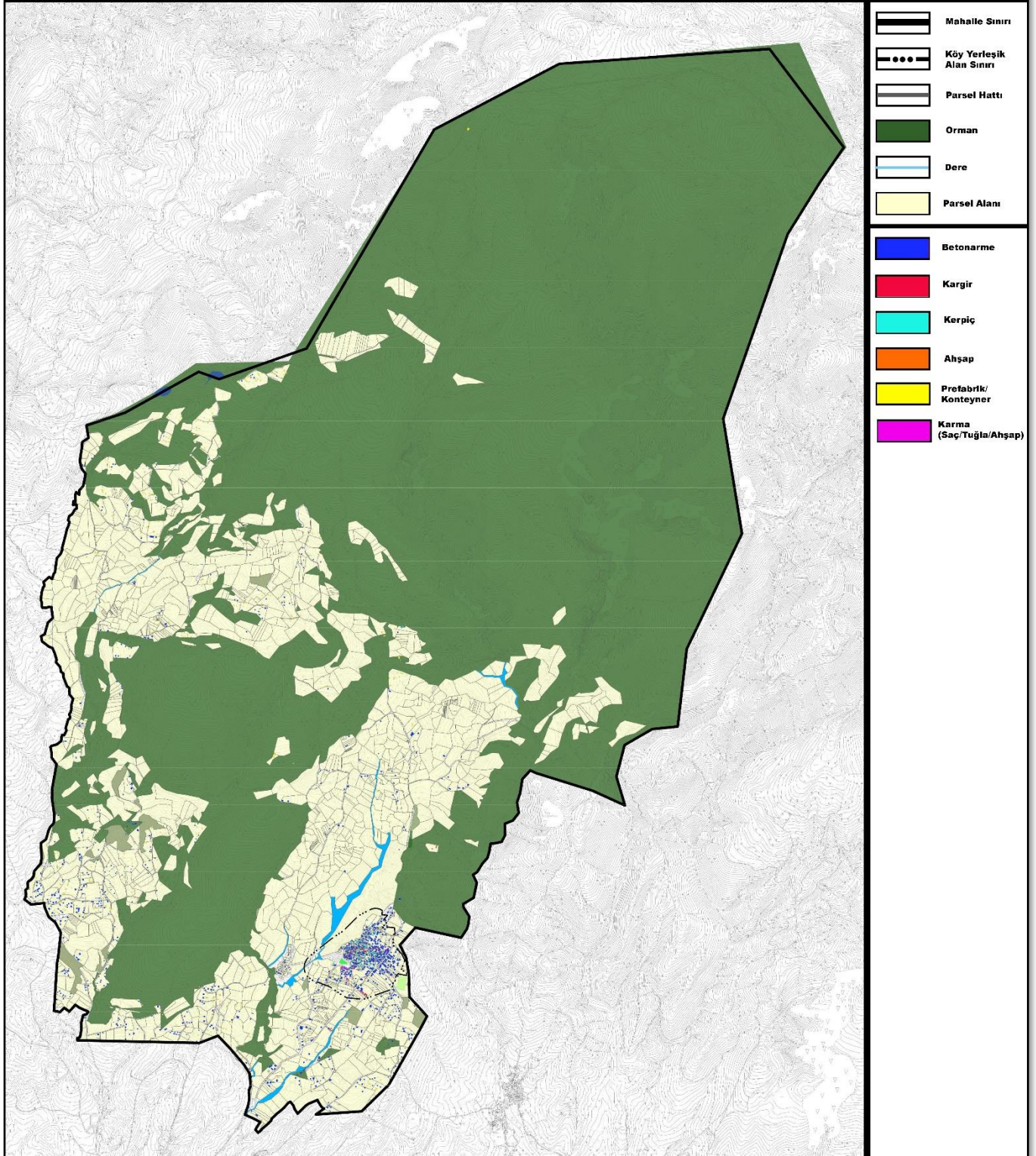
	Mahalle Sınırı
	Köy Yerleşik Alan Sınırı
	Parsel Sınırı
	Orman
	Dere
	Parsel Alanı
	Bodrum Kat
	Bodrum +1 Kat
	Bodrum +2 Kat
	1 Kat
	2 Kat
	3 Kat
	4 Kat
	5 Kat
	İnşaat



Şekil 4.3 Damlacık Mahallesi mevcut kat adedi (Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

İZMİR İLİ KEMALPAŞA İLÇESİ DAMLACIK MAHALLESİ YAPI MALZEMESİ ANALİZİ

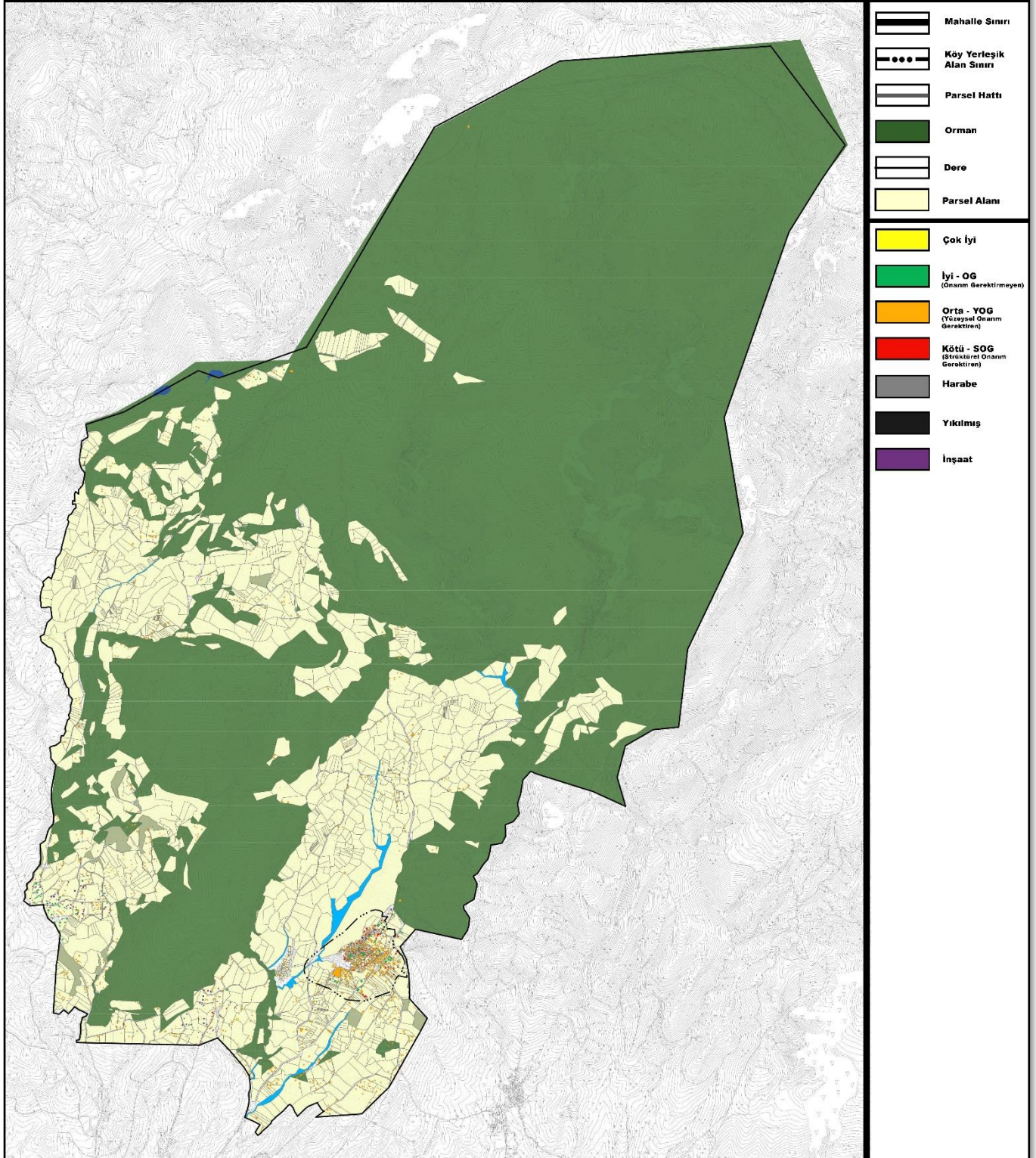
GÖSTERİM



Şekil 4.4 Damlacık Mahallesi mevcut kat yapı malzemesi (Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

İZMİR İLİ KEMALPAŞA İLÇESİ DAMLACIK MAHALLESİ YAPI KALİTESİ ANALİZİ

GÖSTERİM



Şekil 4.5 Damlacık Mahallesi mevcut yapı kalitesi (Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Yapı Durumlarına ilişkin bulgular özetlenecek olursa, 2519 adet yapı içerisinde % 78 oranında 1 Katlı yapıların olduğu, % 48 ve % 35 oranında Betonarme ve Prefabrik/Konteyner yapıların tercih edildiği ve köy yerleşik alan sınırı içerisinde kerpiç veya kargir yapı iken betonarme olarak yıkılıp yeniden yapıldığı ve genel olarak % 84 oranında yüzeysel onarım gerektirecek yapıların olduğu tespit edilmiştir.

4.3 Parsel Büyüklükleri

Damlacık Mahallesiindeki taşınmazların büyüklüklerine bakıldığında, 7 aralık belirlenmiştir. Taşınmazların büyüklük oranı açısından, en küçük değerin 0-5 dekar olduğu ve bu değer aralığında yer alan taşınmazların yerleşim alanını oluşturmaktadır.

En büyük değer aralığı olarak belirlenen 100 dekar ve üzeri ise, 20636,031 dekar yüzölçümüne sahip olan orman alanıdır. Diğer aralıklar ise, diğer arazi kullanım kararı olan tarım alanlarına aittir (Tablo 4.5).

Tablo 4.5 Damlacık Mahallesi parsel büyüklüğü tablosu

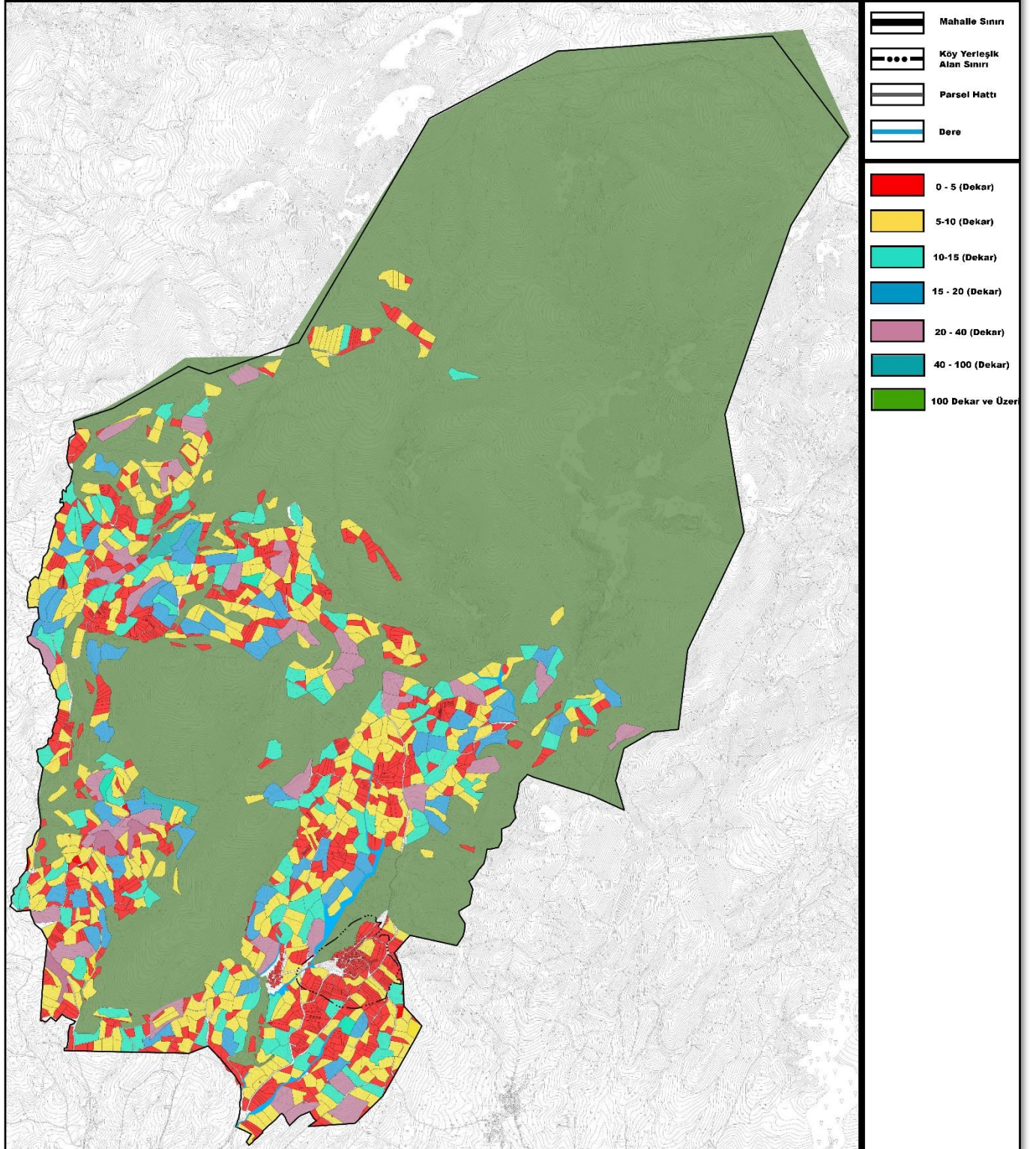
Parsel Büyüklüğü Aralıkları (Da)	Parsel Sayısı (Adet)	Oran (%)	Toplam Parsel Alanı (Da)	Oran (%)
0 - 5	1412	70	2174	7,50
5 - 10	391	19,39	2735	9,44
10 - 15	115	5,70	1374	4,74
15 - 20	55	2,73	937.502	3,23
20 - 40	40	1,98	901.570	3,11
40 - 100	2	0,10	87.615	0,30
100 ve Üzeri	2	0,10	20636.031	71,19
Toplam	2017	100	28987.337,20	100

(Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Parsel Büyüklüğü verileri incelendiğinde, 2017 adet taşınmazın en küçük 0 – 5 dekar değerinde olduğu ve en büyük orman alanı olan taşınmaz olup yaklaşık 20.461,213 dekar değerindedir (Şekil 4.6).

İZMİR İLİ KEMALPAŞA İLÇESİ DAMLACIK MAHALLESİ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ ANALİZİ

GÖSTERİM



Şekil 4.6 Damlacık Mahallesi parsel büyüklüğü (Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

4.4 Tapu Nitelikleri

Damlacık Mahallesinde toplam 2017 adet taşınmaz bulunmaktadır. Bu taşınmazların tapu kayıt sisteminde yer alan tapu nitelik kararlarına bakıldığında, orman alanı dışında, 883 adet tarla niteliğinde taşınmazın olduğu ve bu alanların %14'lük bir alanı kapsadığı, sırası ile bağ, otlakiye, çalılık, zeytinlik, kirazlık, bahçe, çamlık, avlulu kâgir / kerpiç ev, karışık meyvelik, kerpiç / kâgir dükkan, çeşme, su deposu, kuyu, mezarlık ve direk yeri olarak tescillendiği ve alanda henüz tescil işlemi yapılmamış tescil harici alanların bulunduğu tespit edilmiştir (Tablo 4.6). Şekil 4.7'de, yerleşim alanının yoğun olarak tapu niteliğinin avlulu kargir ve kerpiç ev olarak tescilli olduğu belirlenmiştir.

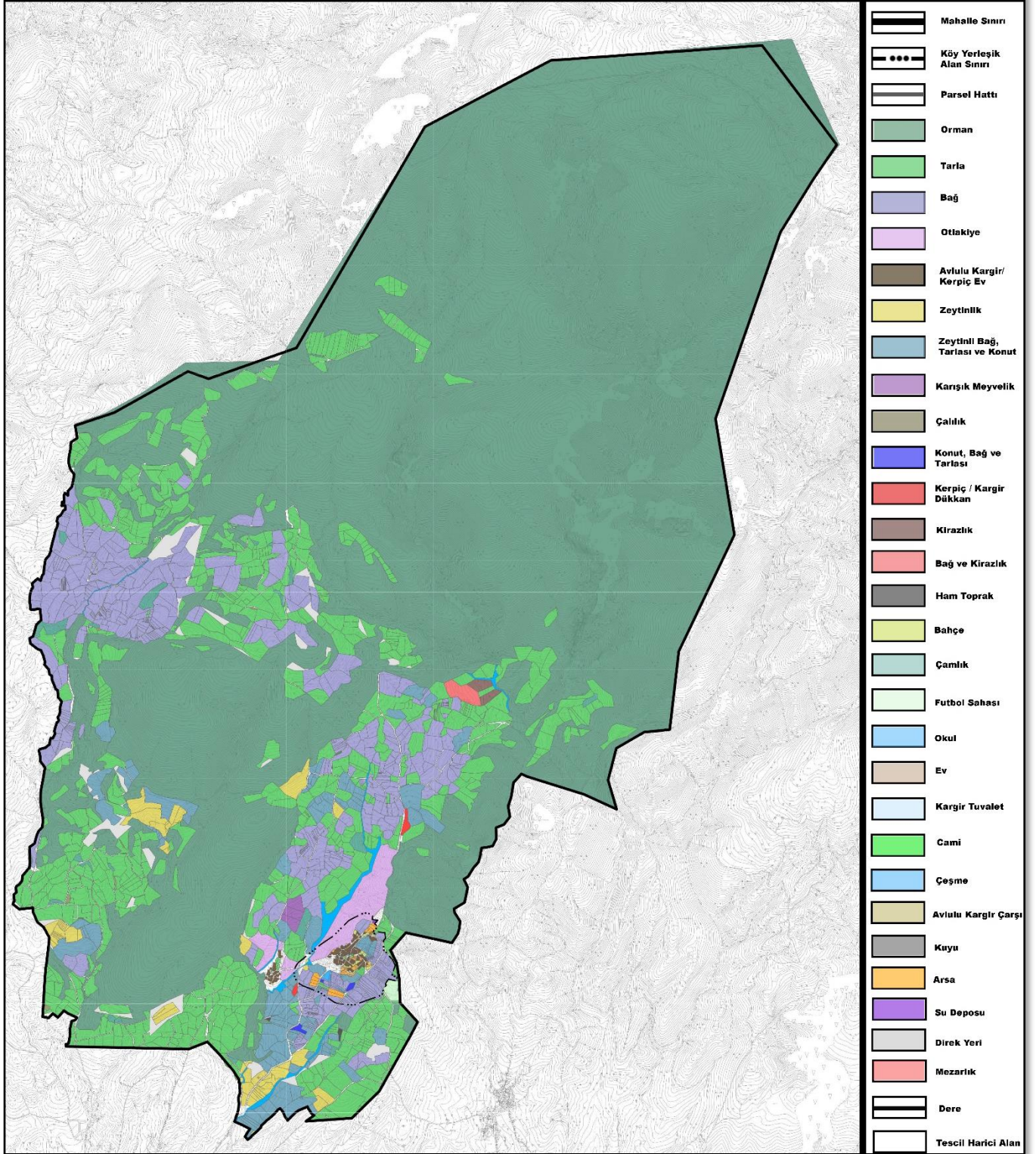
Tablo 4.6 Damlacık Mahallesi tapu nitelikleri tablosu

Tapu Nitelikleri	Parsel Sayısı (Adet)	Oran (%)	Toplam Parsel Alanı (Da)	Oran (%)
Orman	21	1,04	20590.852	71.03
Tarla	883	43,78	4322.747	14.91
Bağ	548	27,17	2151.433	7.42
Otlakiye	5	0,25	222.202	0.77
Avlulu Kargir / Kerpiç Ev	172	8,53	38.438	0.133
Zeytinlik	62	3,67	266.513	0.92
Zeytinli Bağ, Tarlası ve Konut	118	5,83	750.257	2.59
Karışık Meyvelik	3	0,15	30.614	0.10
Çalılık	8	0,40	7.024	0.02
Konut, Bağ ve Tarlası	3	0,15	7.218	0.02
Kerpiç ve Kargir Dükkan	4	0,20	0.121	0
Kahvehane	7	0,35	0.381	0
Kirazlık	2	0,10	21.491	0.07
Bahçe	19	0,94	7.562	0.02
Çamlık	25	1,24	106.761	0.37
Futbol Sahası	1	0,05	14.831	0.05
Okul	1	0,05	3.440	0.01
Cami	2	0,10	0.395	0
Çeşme	8	0,40	0.155	0
Arsa	44	2,18	22.638	0.08
Su Deposu	2	0,10	0.990	0
Direk Yeri	6	0,30	0.136	0
Mezarlık	2	0,10	0.727	0
Tescil Harici Alan	41	2,03	244.082	0.84
Toplam	2017	100	28987.337,20	100

(Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

İZMİR İLİ KEMALPAŞA İLÇESİ DAMLACIK MAHALLESİ TAŞINMAZLARIN TAPU NİTELİK ANALİZİ

GÖSTERİM



Şekil 4.7 Damlacık Mahallesi tapu nitelikleri (Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

4.5 Mülkiyet Analizi

Damlacık Mahallesi mülkiyet dokusuna bakıldığında, 2017 adet taşınmazın, 1865 adetinin Şahıs Mülkiyeti olduğu, bunun yanı sıra, Orman alanının maliki olan Maliye Hazinesi, mezarlık alanının maliki İzmir Büyükşehir Belediyesi, köy tüzel kişiliğinden Kemalpaşa Belediyesine geçen taşınmazlar, Direk yerlerinin maliki olan Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi, Su Deposu, Kuyu ve Çeşme gibi tescillenmiş taşınmazların maliki olan İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü bulunmaktadır. Hisseli taşınmazların ise, Şahıs ve Maliye Hazinesinin ortak malı olduğu belirlenmiştir (Şekil 4.8).

Taşınmazların mülkiyet dağılımında ise Tablo 4.7’de 2017 adet taşınmazların % 92’si “Şahıs Mülkiyeti” arazisidir. Ayrıca, taşınmazlardan, % 53’ü hisseli parseldir.

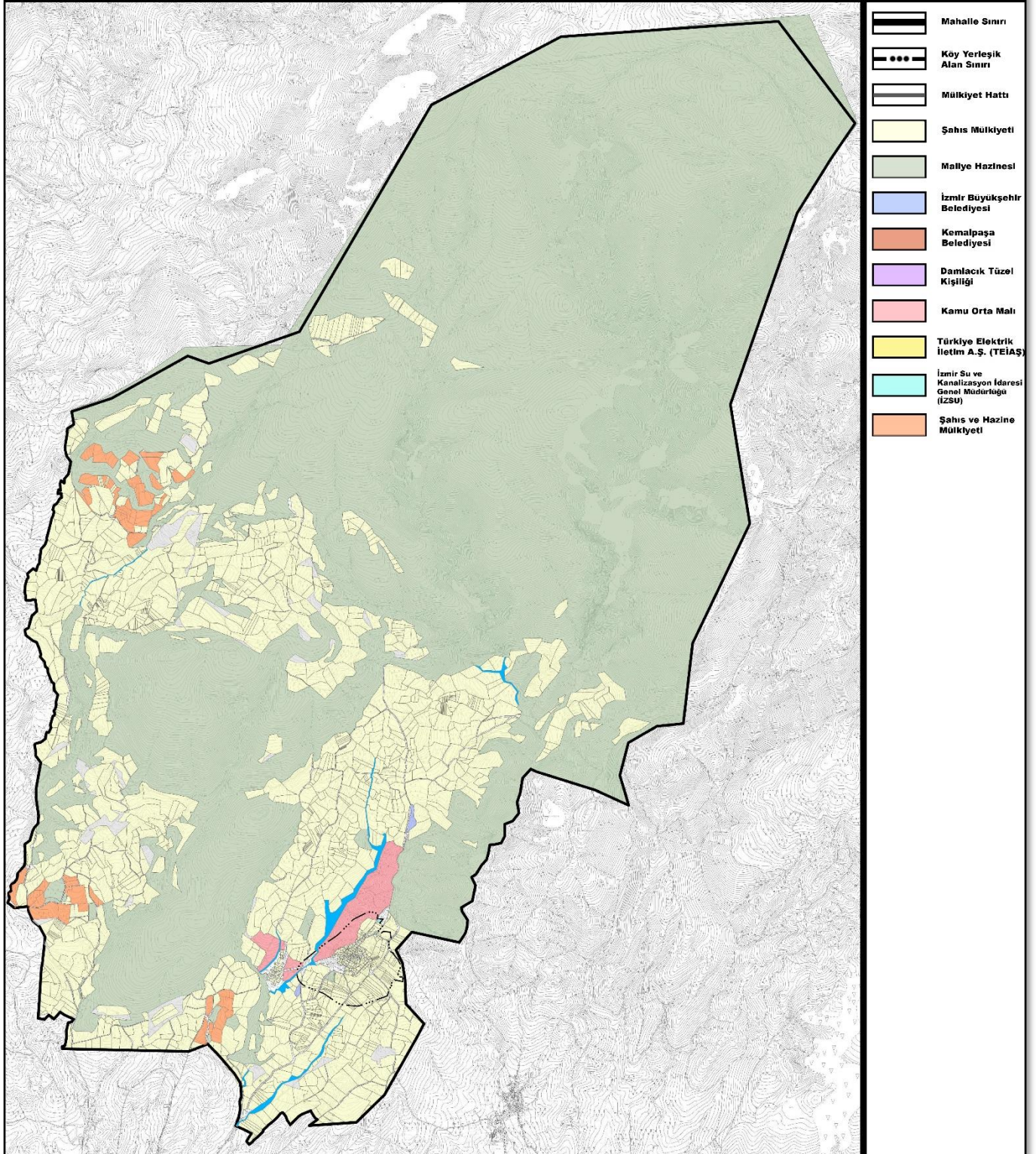
Tablo 4.7 Damlacık Mahallesi mülkiyet analiz tablosu

Mülkiyet Sahibi	Parsel Sayısı (Adet)	Oran (%)	Toplam Parsel Alanı (Da)	Oran (%)
Şahıs Mülkiyeti	1865	92,46	7535.164	25,99
Maliye Hazinesi	17	0,84	20530.571	70,82
İzmir Büyükşehir Belediyesi	2	0,10	0.727	0
Kemalpaşa Belediyesi	5	0,25	0.367	0
Kamu Orta Malı	5	0,25	222.202	0,77
TEİAŞ	6	0,30	0.136	0
İZSU	15	0,74	1.373	0
Şahıs ve Hazine Mülkiyeti	48	2,38	311.251	1,07
Toplam	2017	100	28987.337,20	100

(Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

İZMİR İLİ KEMALPAŞA İLÇESİ DAMLACIK MAHALLESİ MÜLKİYET ANALİZİ

GÖSTERİM



Şekil 4.8 Damlacık Mahallesi mülkiyet analizi (Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

4.6 Hisse Durumu

Damlacık Mahallesi sınırları içerisinde yer alan taşınmazların toplam parsel sayısının % 53'lük kısmını hisseli parseller oluşturmaktadır. Alan içerisinde, arazi büyüklüğü en fazla olan orman alanı, müstakil parsel niteliğindedir (Şekil 4.9).

Yerleşim alanı sınırı içerisindeki mülkiyetlerin tam parsel sayısının oranı olan % 20 hisseli parsel oranından daha fazladır.

Tarımsal nitelikli taşınmazların ise % 24'ü oranında hisseli olarak tescillendiği belirlenmiştir.

Tablo 4.8'de hisseli ve tam parsellerin toplam parsellere oranı verilmiş olup müstakil parsellerin hisseli parsellerin toplam alanından % 63 oranında daha fazla olduğu belirlenmiştir.

Tablo 4.8 Damlacık Mahallesi Hisse Durum Tablosu

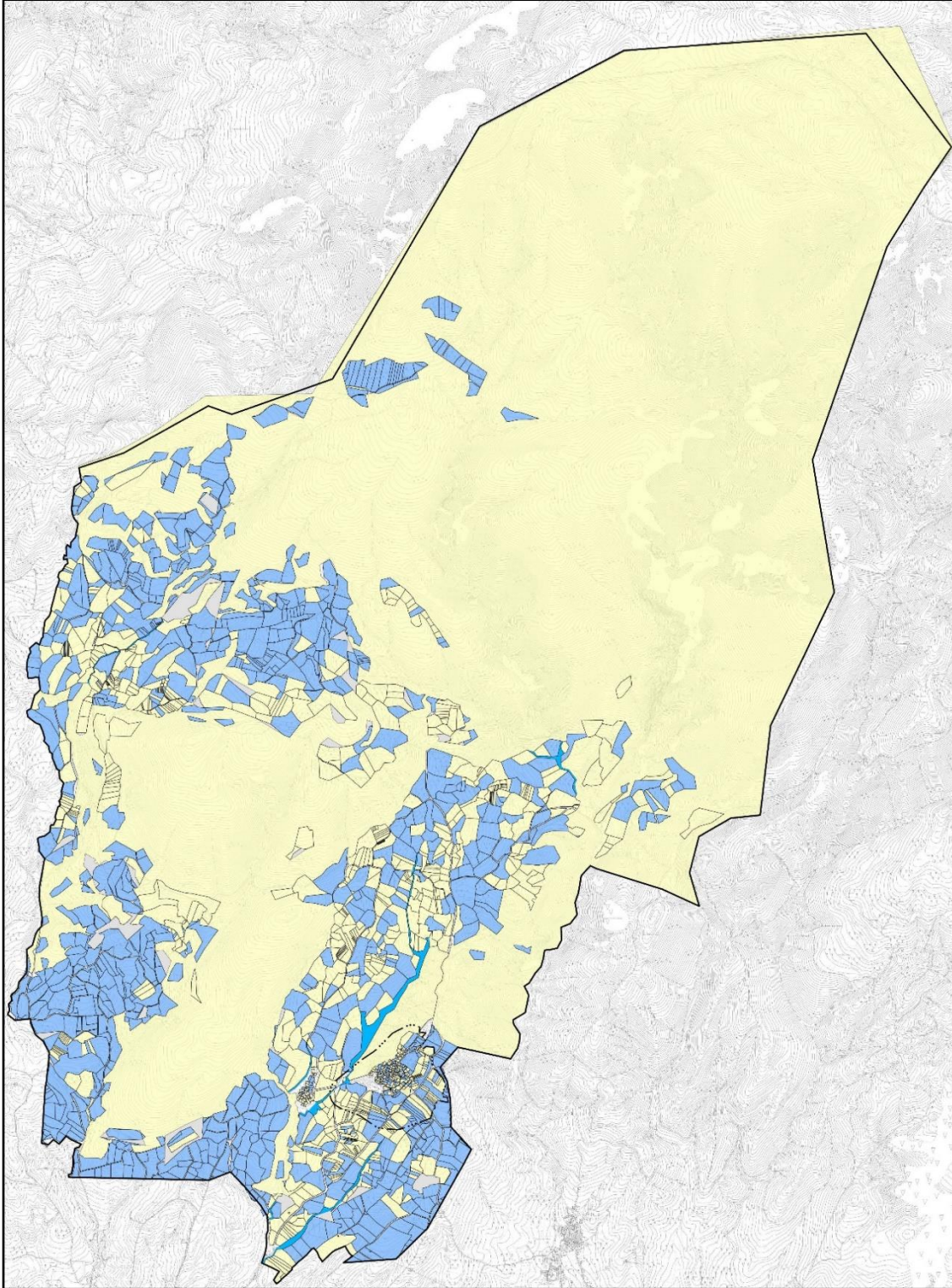
	HİSSELİ			
	Parsel Sayısı	Oranı (%)	Parsel Toplam Alanı (Da)	Oranı (%)
	1073	53.20	5075.396	17,51
Toplam Parsel Sayısı	2017	100	28987.337,20	100
MÜSTAKİL				
	Parsel Sayısı	Oranı (%)	Parsel Toplam Alanı (Da)	Oranı (%)
	944	46.80	23535.241	81.19
Toplam Parsel Sayısı	2017	100	28987.337,20	100

(Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

İZMİR İLİ KEMALPAŞA İLÇESİ DAMLACIK MAHALLESİ HİSSE DURUM ANALİZİ

GÖSTERİM

	Mahalle Sınırı
	Köy Yerleşik Alan Sınırı
	Parsel Hattı
	Dere
	Tescilli Harici Alan
	Hisseli Parsel
	Müstakil Parsel



Şekil 4.9 Damlacık Mahallesi hisse durumu (Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

4.7 El Değiştirme Durumu

Damlacık Mahallesinde yer alan taşınmazların TKGM Parsel Sorgulama sistemi üzerinde erişim imkânı sağlanan 2010 – 2023 yılları arası alım satım yoğunluklarına bakılarak, Tablo 4.9 ve Tablo 4.10’da belirtildiği üzere, el değiştiren parsellerin kaç kere el değiştirdiği ve hangi yıllarda el değiştirdiği verilerine ulaşılmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda, mahalle sınırları içerisinde yer alan taşınmazların toplam parsel sayısına oranına bakıldığında % 10’unun el değiştirmede olduğu görülmektedir. Yerleşim yeri içerisindeki taşınmazların ise % 20 oranının 1 defa, 2 defa ve 3 defa el değiştirdiği, alanın tamamında en fazla 13 defa el değiştirmenin yaşandığı tespit edilmiştir (Şekil 4.10).

Parsellerin el değiştirme sayılarına göre dağılımına bakıldığında, 208 adet parselin 1 kere el değiştirdiği, 124 adet parselin 2 kere el değiştirdiği, 57 adet parselin 3 kere el değiştirdiği, 20 adet parselin 4 kere el değiştirdiği, 5 adet parselin 5 kere el değiştirdiği, 2 adet parselin 6 kere el değiştirdiği, 4 adet parselin 7 kere el değiştirdiği, 2 adet parselin 8 kere el değiştirdiği, 2 adet parselin 9 kere el değiştirdiği, 1 adet parselin 11 kere el değiştirdiği, 1 adet parselin 12 kere el değiştirdiği ve 1 adet parselin ise 13 kere el değiştirdiği görülmektedir. (Tablo 4.9).

Tablo 4.9 Damlacık Mahallesi el değiştirme durumu

El Değiştirme Sayıları	Parsel Sayısı	Oran (%)
1 Kere El Değiştirenler	208	10,31
2 Kere El Değiştirenler	124	6,15
3 Kere El Değiştirenler	57	2,83
4 Kere El Değiştirenler	20	0,99
5 Kere El Değiştirenler	5	0,25
6 Kere El Değiştirenler	2	0,10
7 Kere El Değiştirenler	4	0,20
8 Kere El Değiştirenler	2	0,10
9 Kere El Değiştirenler	2	0,10
11 Kere El Değiştirenler	1	0,05
12 Kere El Değiştirenler	1	0,05
13 Kere El Değiştirenler	1	0,05
Toplam Parsel Sayısı	2017	100

(Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Tablo 4.10 Damlacık Mahallesi Yıllara Göre El Değiştirme Durumu

Yıl	Satış Miktarı
2023 Yılı	Veri Bulunmamaktadır.
2022 Yılı	Veri Bulunmamaktadır.
2021 Yılı	Veri Bulunmamaktadır.
2020 Yılı	137
2019 Yılı	110
2018 Yılı	143
2017 Yılı	Veri Bulunmamaktadır.
2016 Yılı	117
2015 Yılı	228
2014 Yılı	71
2013 Yılı	55
2012 Yılı	65
2011 Yılı	32
2010 Yılı	Veri Bulunmamaktadır.

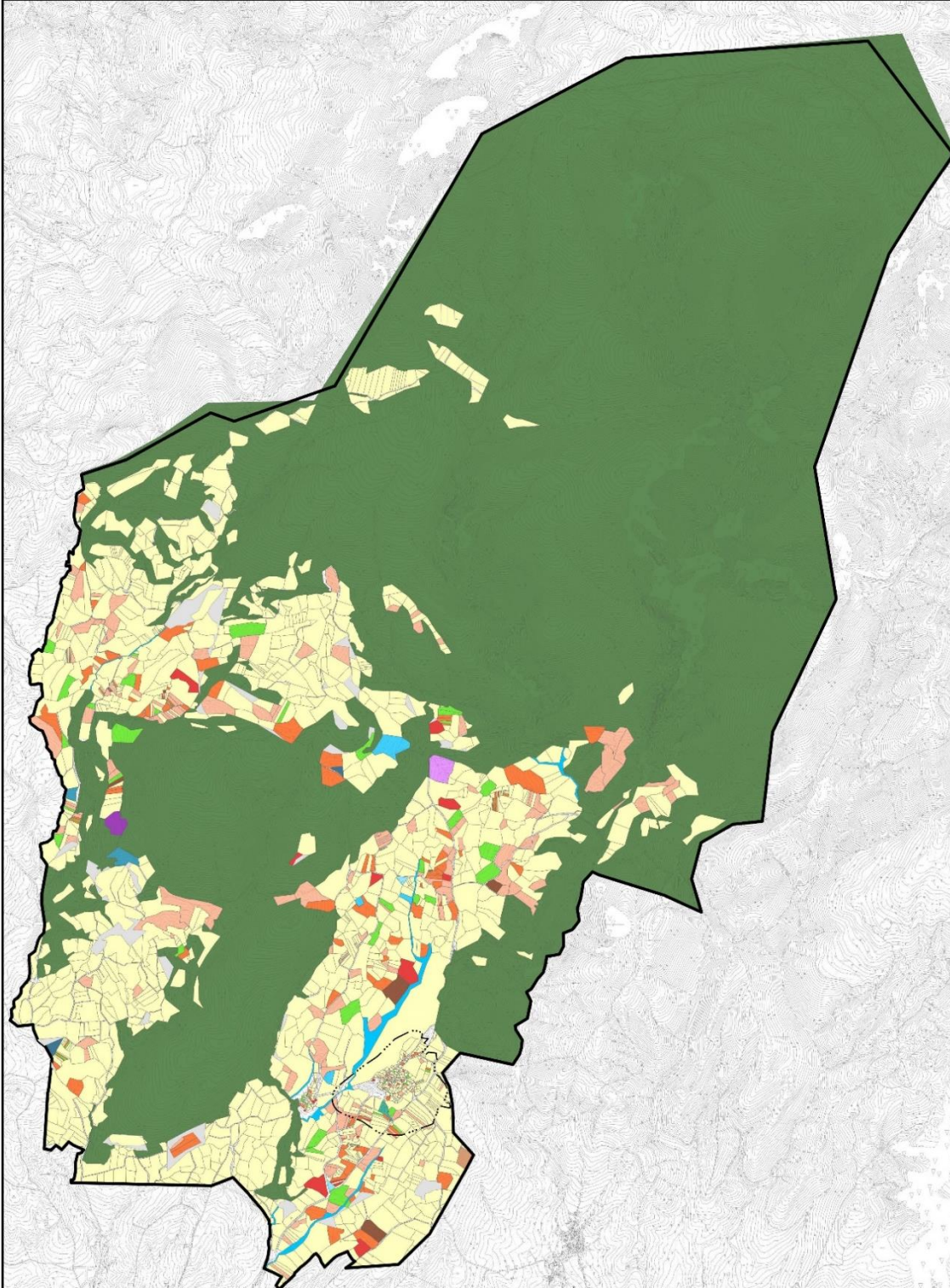
(Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Damlacık Mahallesinin alım satım yoğunluğuna ilişkin verilerinin yıllara göre dağılımına bakıldığında, sistemde, 2010, 2017, 2021, 2022 ve 2023 yıllarına ait verilere ulaşılamamıştır. Diğer yıllara bakıldığında, 137 adet parselin 2020 yılında el değiştirdiği, 110 adet parselin 2019 yılında el değiştirdiği, 143 adet parselin 2018 yılında el değiştirdiği, 117 adet parselin 2016 yılında el değiştirdiği, 228 adet parselin 2015 yılında el değiştirdiği, 71 adet parselin 2014 yılında el değiştirdiği, 55 adet parselin 2013 yılında el değiştirdiği, 65 adet parselin 2012 yılında el değiştirdiği ve 32 adet parselin 2011 yılında el değiştirdiği belirlenmiştir.

İZMİR İLİ KEMALPAŞA İLÇESİ DAMLACIK MAHALLESİ EL DEĞİŞTİRME DURUMU

GÖSTERİM

	Mahalle Sınırı
	Köy Yerleşik Alan Sınırı
	Parsel Hattı
	Dere
	El Değiştirme Olmayan Parseller
	1 Defa El Değiştiren Parseller
	2 Defa El Değiştiren Parseller
	3 Defa El Değiştiren Parseller
	4 Defa El Değiştiren Parseller
	5 Defa El Değiştiren Parseller
	6 Defa El Değiştiren Parseller
	7 Defa El Değiştiren Parseller
	8 Defa El Değiştiren Parseller
	9 Defa El Değiştiren Parseller
	11 Defa El Değiştiren Parseller
	12 Defa El Değiştiren Parseller
	13 Defa El Değiştiren Parseller



Şekil 4.10 Damlacık Mahallesi el değiştirme durumu (Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün Parsel Sorgulama uygulamasındaki Alım – Satım Yoğunluğu haritasından yararlanılarak oluşturulan veriler doğrultusunda 2011 yılında 2023 yılına kadarki geçen süre içerisinde, taşınmazların el değiştirmelerine ilişkin veriler oluşturulmuştur. El değiştirme durumunun en fazla 2015 yılında 228 adet satış işlemi ile olduğu tespit edilmiştir.

4.8 Yıllara Göre Uydu Üzerindeki Yapı Yoğunluğu

Damlacık yerleşim alanı Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı İl İdare Kurulu tarafından 1999 yılında belirlenmiş olsa da, yapılaşmalar kırsal yerleşim alanı dışında da yer seçimi yapmıştır. Bu duruma ilişkin olarak Google Earth veri tabanı üzerinden yıllara göre Damlacık Mahallesiindeki yapıların yer seçimi, yoğunlaştığı bölgelerin neler olduğu, saçaklanmanın ilk nerelerde başladığı ve saçak yönünün tespit edilip edilemeyeceği hususları değerlendirilecektir.

2002 - 2011 Yılları

2002, 2008, 2010 ve 2011 yılları Google Earth uydu görüntüleri kullanılarak oluşturulan paftada görüleceği üzere, 2002 yılında yapılaşmanın Damlacık Köy Yerleşik Sınırının güney aksında yoğun olmayacak şekilde başladığı, daha sonraki yıllarda bu durumun güney aksındaki Ulucak Mahallesi ile bağlantı hattı olan ulaşım güzergâhı üzerinde yer yer belirginleştiği, yapı yoğunluğunun artmaya başladığı ve 2011 yılında kuzey aksında ilerleyen ulaşım hattında yer edinmelerin başladığı görülmektedir (Şekil 4.11).

2013 - 2016 Yılları

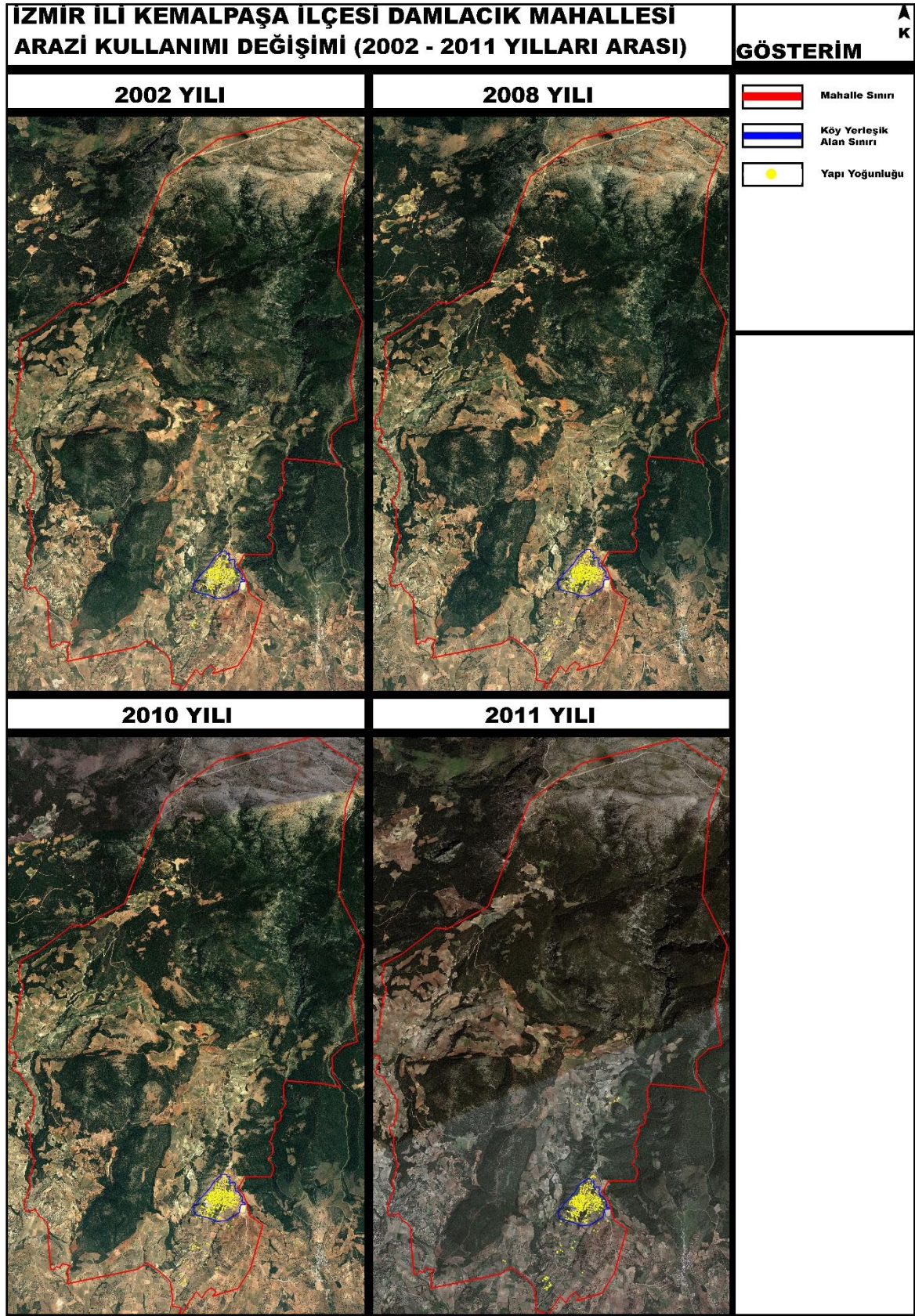
2013, 2014, 2015 ve 2016 yılları Google Earth uydu görüntüleri kullanılarak oluşturulan paftada görüleceği üzere, yapılaşmaların, Damlacık Köy Yerleşik Sınırının kuzey ve güney aksı ulaşım güzergahı üzerinde yoğunluğun artmaya devam ettiği, 2015 ve 2016 yılında orman alanının güney cephesinde yapılaşmaların başladığı görülmektedir. (Şekil 4.12).

2017 - 2020 Yılları

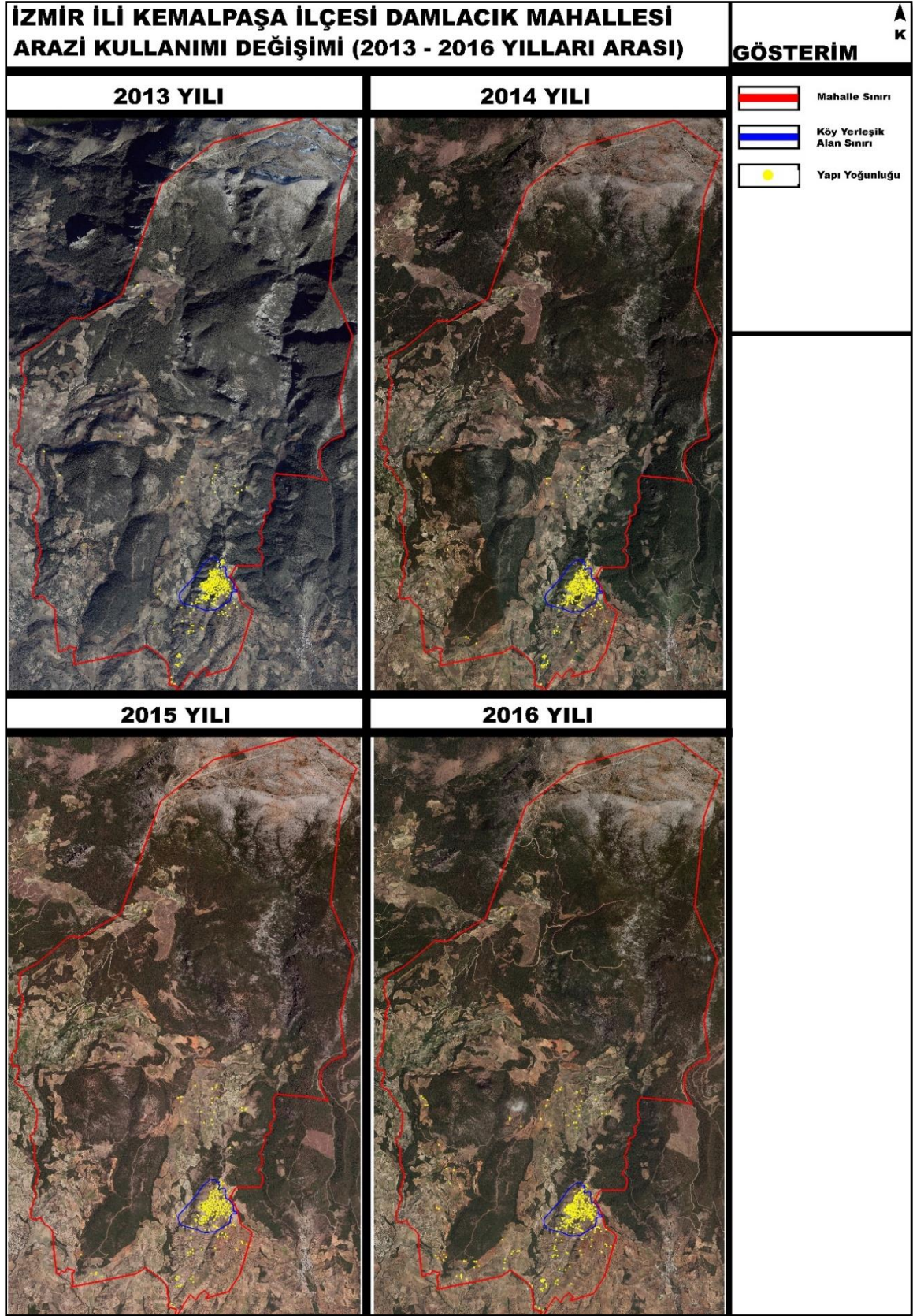
2017, 2018, 2019 ve 2020 yılları Google Earth uydu görüntüleri kullanılarak oluşturulan paftada görüleceği üzere, yapılaşmaların, Damlacık Köy Yerleşik Sınırı dışında Ulucak Mahallesi ile bağlantı hattı olan ulaşım güzergâhı üzerinde yoğunlaştığı, kuzey yol aksı boyunca belirginleştiği, yerleşim alanının batı kısmında bulunan orman alanının batısında yerleşim alanına 400 m. mesafede bulunan alanda ve kuzey batı kısmında 1000 m. mesafede yayla olarak kullanılmakta olan alanda saçaklanmaya başladığı görülmektedir (Şekil 4.13).

2021 - 2024 Yılları

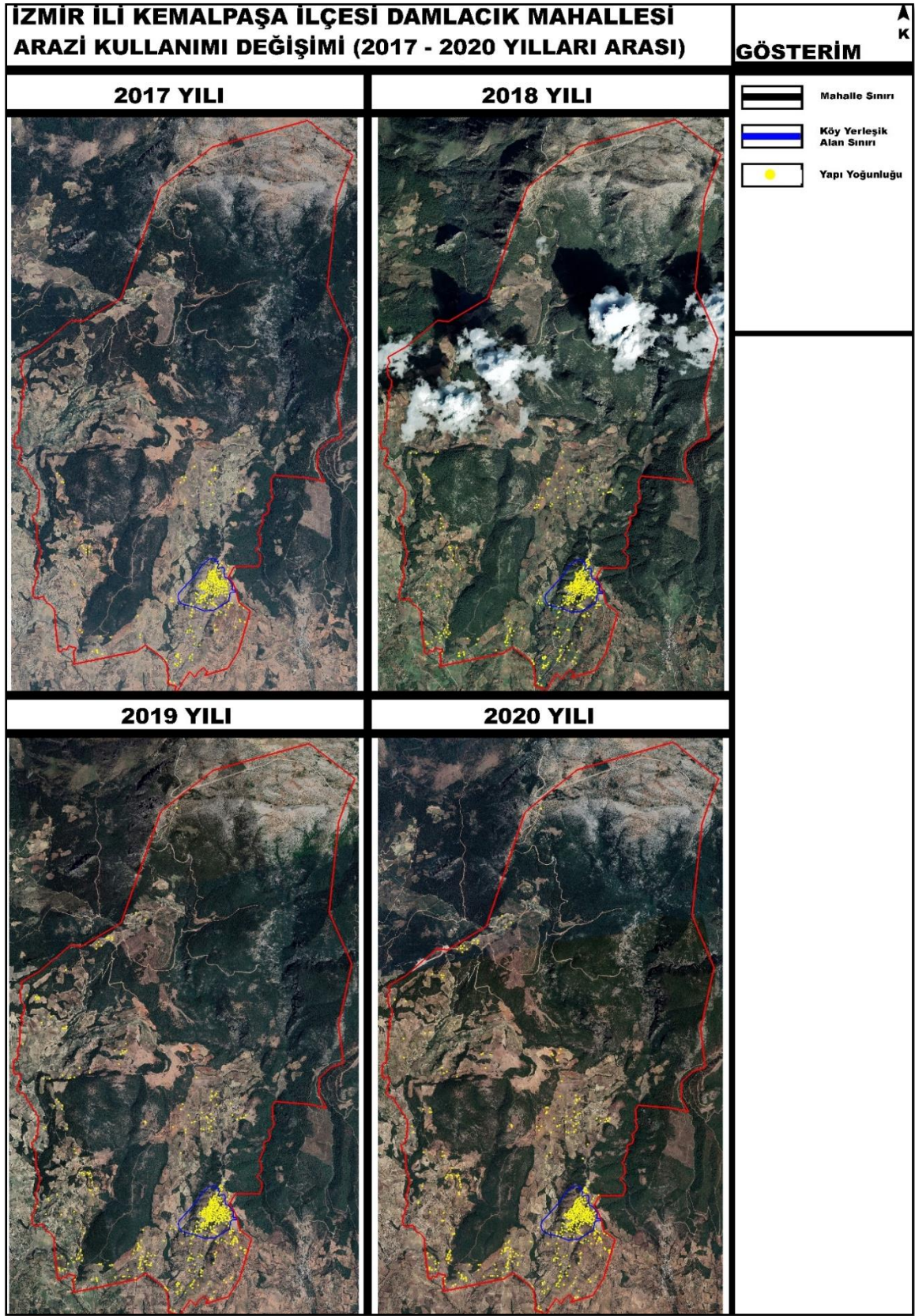
2021, 2022, 2023 ve 2024 yılları Google Earth uydu görüntüleri kullanılarak oluşturulan paftada görüleceği üzere, yapılaşmaların, Damlacık Köy Yerleşik Sınırı dışında Ulucak Mahallesi ile bağlantı hattı olan ulaşım güzergâhı üzerinde, kuzey yol aksı boyunca yer yer yapılaşmaların olduğu, yerleşim alanının batı kısmında bulunan orman alanının kuzey, batısı ve güney cephelerinde saçaklanmaların arttığı görülmektedir (Şekil 4.14).



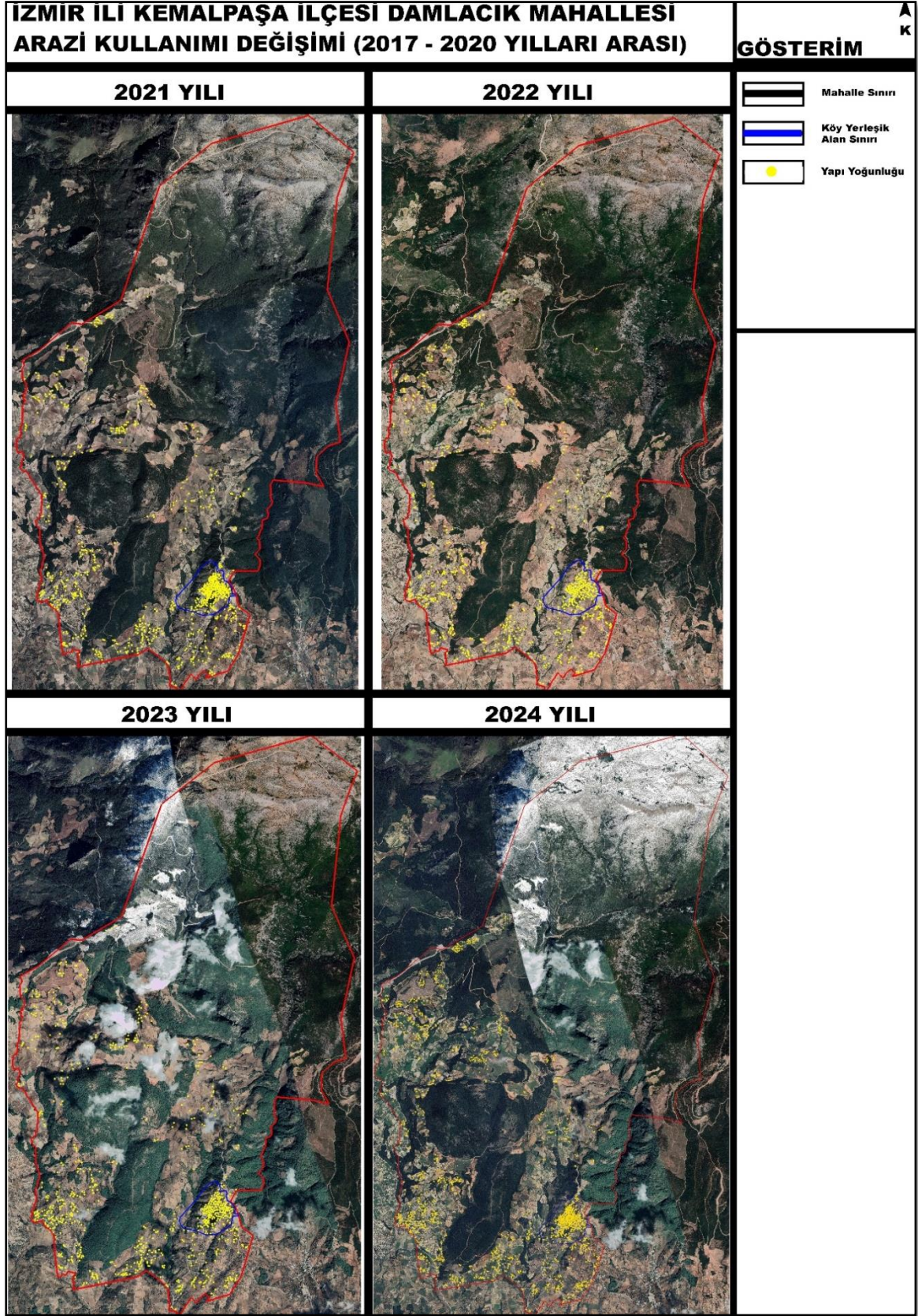
Şekil 4.11 2002 – 2011 Yılları arası arazi kullanım değişimi (Kaynak: Google Earth görüntüsü üzerinden yazar tarafından oluşturulmuştur.)



Şekil 4.12 2013 – 2016 yılları arası arazi kullanım değişimi (Kaynak: Google Earth görüntüsü üzerinden yazar tarafından oluşturulmuştur.)



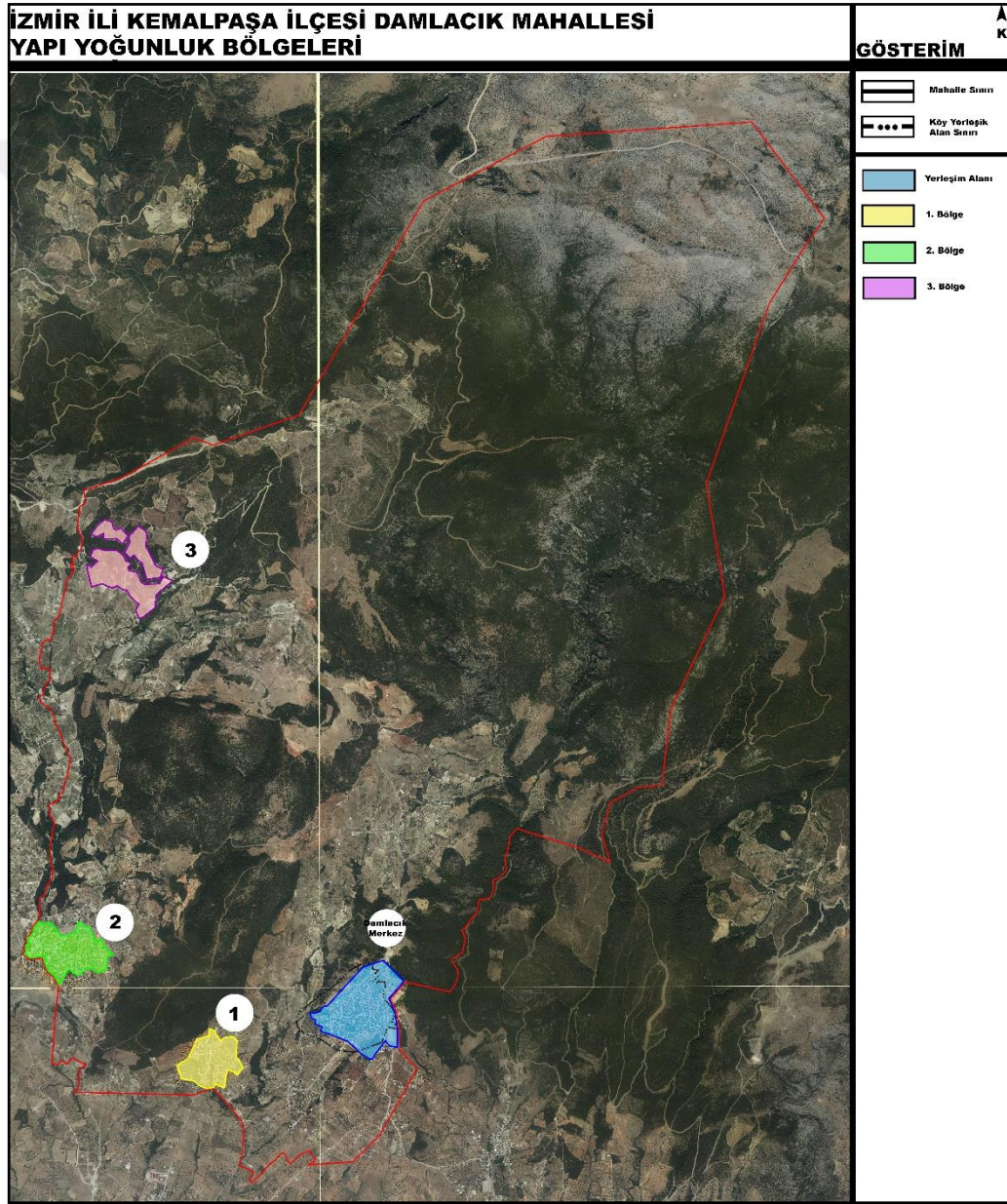
Şekil 4.13 2017 – 2020 yılları arası arazi kullanım değişimi (Kaynak: Google Earth görüntüsü üzerinden yazar tarafından oluşturulmuştur.)



Şekil 4.14 2021 – 2024 yılları arası arazi kullanım değişimi (Kaynak: Google Earth görüntüsü üzerinden yazar tarafından oluşturulmuştur.)

4.9 Bölgeleme Analizi

Damlacık Mahallesi sınırları esas alınarak Google Earth veri tabanı üzerinden, 2002, 2008, 2010, 2011, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 ve 2024 yıllarının uydu görüntüleri incelenerek yerleşim lekelerinin mahalle sınırları içerisinde saçaklanma durumu tespit edilerek, en yoğun konut dokusunun olduğu, 3 bölge belirlenmiştir.



Şekil 4.15 Yapı yoğunluk bölgeleri (Kaynak: Google Earth görüntüsü üzerinden yazar tarafından oluşturulmuştur.)

4.9.1 Analiz Bölgeleri ve Çevre İlişkileri

Damlacık Mahalle sınırı içerisindeki yapıların dağılım ve yoğunlaşmalarına göre belirlenen 3 bölgeden ilki yerleşim alanına en yakın olandır. Diğerlerinin yerleşim alanı ile doğrudan bağlantısı bulunmayıp yerleşim alanı ile aralarında eşik vazifesi gören Orman alanı bulunmaktadır (Şekil 4.17).

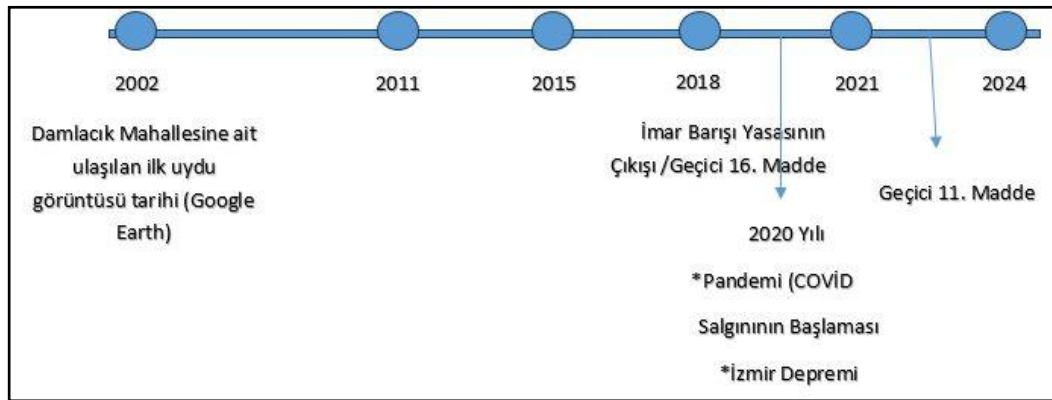
Birinci bölge yerleşim alanı ve Ulucak Mahalle sınırı ile birebir ilişki içerisinde ve ana ulaşım hattına daha yakındır.

İkinci bölge, yerleşim alanına 2100 metre mesafede yer almakta olup Yakaköy Mahallesi ile birebir ilişki içerisindedir.

Üçüncü bölge ise, damlacık mahalle sınırının kuzeybatısında belirlenmiş orman alanı ile iç içe olup yayla olarak kullanılan bölgeye daha yakındır.

Bölgelerdeki mekânsal ve mülkiyet desenlerindeki durumu daha iyi anlayabilmek adına yasal haklar esas alınarak zaman aralıkları oluşturularak, saçaklanma sonucunun boyutu anlatılmaya çalışılacaktır (Şekil 4.16).

1. İmar Barışı 7143 sayılı İmar Barışı Yasası (18.05.2018 / 30425 Sayılı Resmi Gazete)
2. İmar Kanunu'nun Geçici 16. Maddesinin yürürlüğe girmesi (18.05.2018)
3. İmar Kanunu'nun Geçici 11. Maddesinin yürürlüğe girmesi (05.07.2022)
4. Hobi Bahçelerinin Ortaya Çıkışı



Şekil 4.16 Saçaklanmanın incelenme aralıkları (Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Bu kapsamda 2018 yılı esas alınarak günümüze kadar 3'er yıllık periyotlar ile uydu görüntüleri incelenmiştir (Şekil 4.17).

2002 yılında, Damlacık Mahallesi, köy tüzel kişiliğini henüz kaybetmemiştir. Yapı yoğunluğu, 1999 yılında belirlenmiş olan köy yerleşik alan sınırları dâhilindedir.

2011 yılında, yerleşik alanın güneyinde ana ulaşım bağlantısı üzerinde, yerleşik alanın kuzeyindeki ulaşım bağlantısı boyunca, 1. Bölge ve 3. Bölge olarak belirlenen alanlarda seyrek yapılaşmalar görülmüştür.

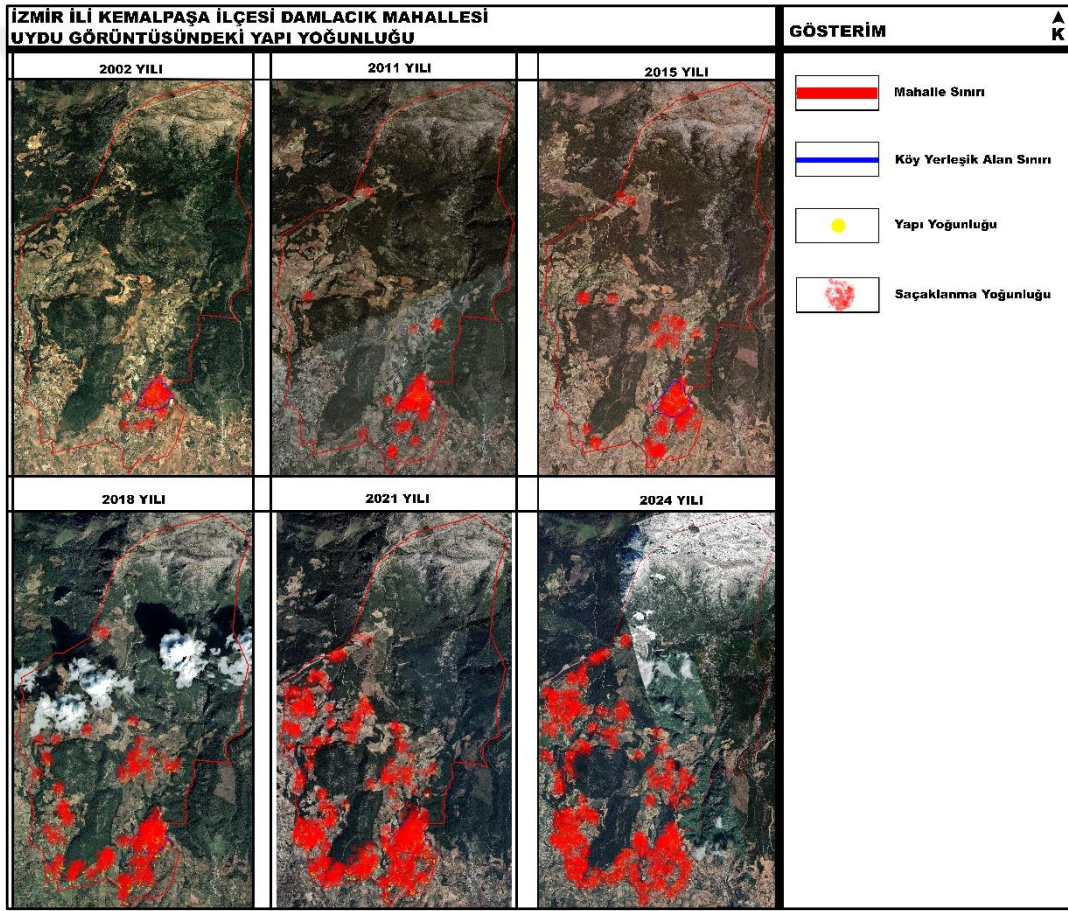
2015 yılında, Damlacık yapı yoğunluğuna bakacak olursak 2011 yılında % 20 daha fazla olduğu anlaşılmaktadır. Saçaklanmalar, yerleşik alanın güneyinde, kuzeyindeki ulaşım bağlantısı boyunca, 1. Bölge ve 3. Bölge olarak belirlenen alanlarda artarak devam etmiştir.

2018 yılında, "7143 sayılı İmar Barışı Yasası" Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir ve Geçici 16. Madde olarak İmar Kanunu'na eklenmiştir. Bu yasa kapsamında 31.12.2017 yılında önce yapılmış mevzuata aykırı yapılan yapılara, Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmiştir. Bu yılda Damlacık yapı yoğunluğuna bakacak olursak 2015 yılında % 30 daha fazla olduğu anlaşılmaktadır. Saçaklanmalar, yerleşik alanın güneyinde, kuzeyindeki ulaşım bağlantısı boyunca, 1. Bölge, 2. Bölge ve 3. Bölge olarak belirlenen alanlarda artarak devam etmiştir.

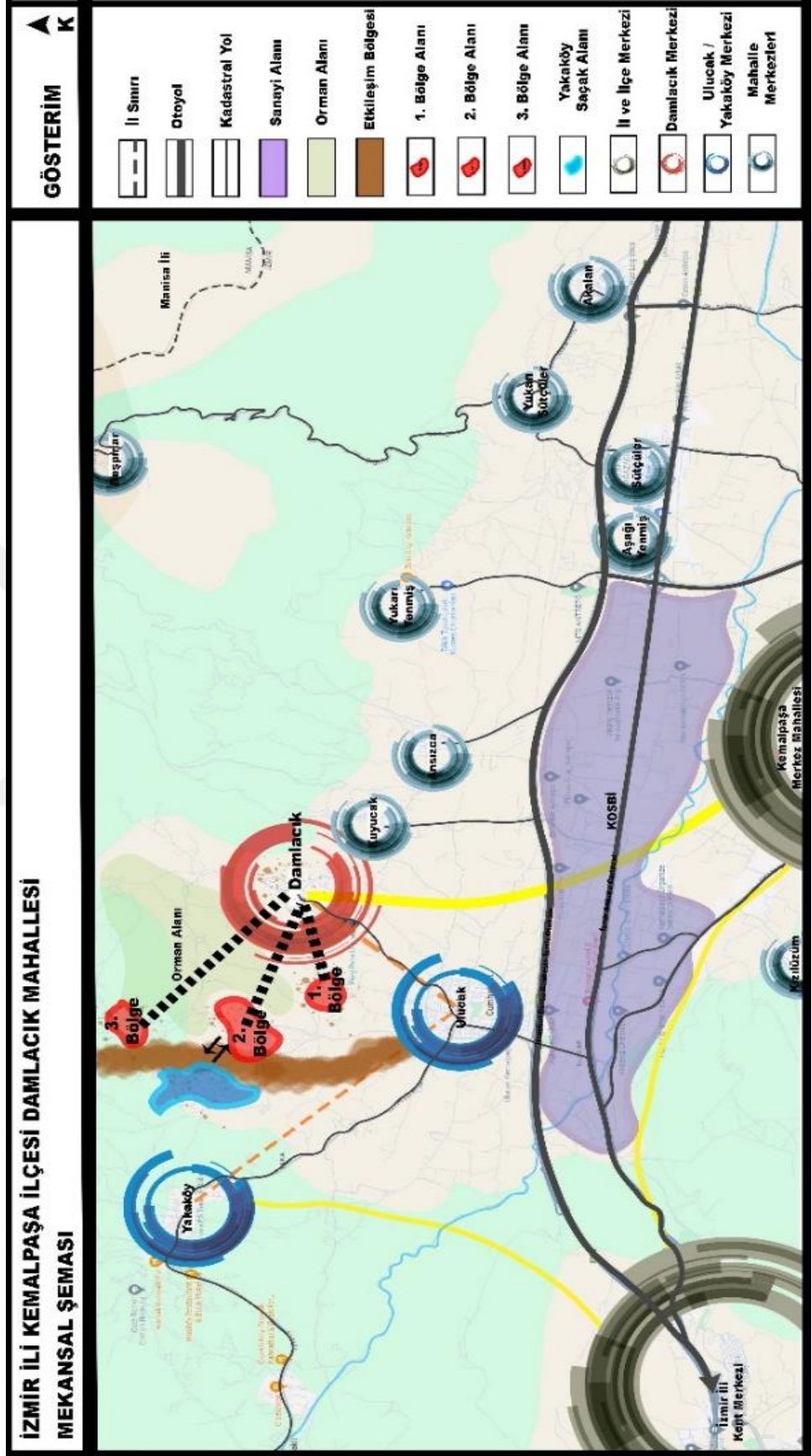
2018 yılından 2021 yılına kadarki geçen süre içerisinde, iki önemli durum meydana gelmiştir. 30 Ekim 2020 tarihinde, İzmir İlinde, deprem meydana gelerek birçok yapı hasar almış ve 11 Mart 2020 tarihinde 3 yıl sürecek olan pandemi (COVID 19) süreci ile günlük rutinlerden izole olma durumu başlamıştır. Bu iki önemli olayla birlikte insanlar şehir hayatının yoruculuğu ve stresten uzaklaşmak kendilerini izole etmek için kırsal alanlarda yer edinmeye (kalıcı ve/veya geçici) başlamıştır. Bu süreçte 2021 yılındaki uydu görüntüsünden de anlaşılacağı üzere, 2018 yılından % 20 daha fazladır. Saçaklanma örneklem alanları olan, 1. Bölge, 2. Bölge ve 3. Bölge yapı yoğunluğu daha da artmıştır.

2021 yılında 2024 yılına kadarki geçen süre içerisinde 2022 yılında, İmar Kanunu'nun Geçici 11. Maddesi (Yapı kullanma izni verilmeyen yapılara geçici elektrik ve/veya su verilmesi hakkı yürürlüğe girmiştir.) ile birlikte ruhsatı olamayan yapılara elektrik ve/veya su alma hakkı tanınmıştır. Bu hakkın tanınmasının üzerine 2023 yılında numarataj belgesi talebi artmıştır.

Bu süreçte 2024 yılındaki uydu görüntüsünden de anlaşılacağı üzere, 2021 yılından %30 daha fazladır. Saçaklanma örneklem alanları olan, 1. Bölge, 2. Bölge ve 3. Bölge yapı yoğunluğu daha da artarak doğal eşik olan orman alanının etrafında yer seçimi yapmıştır.



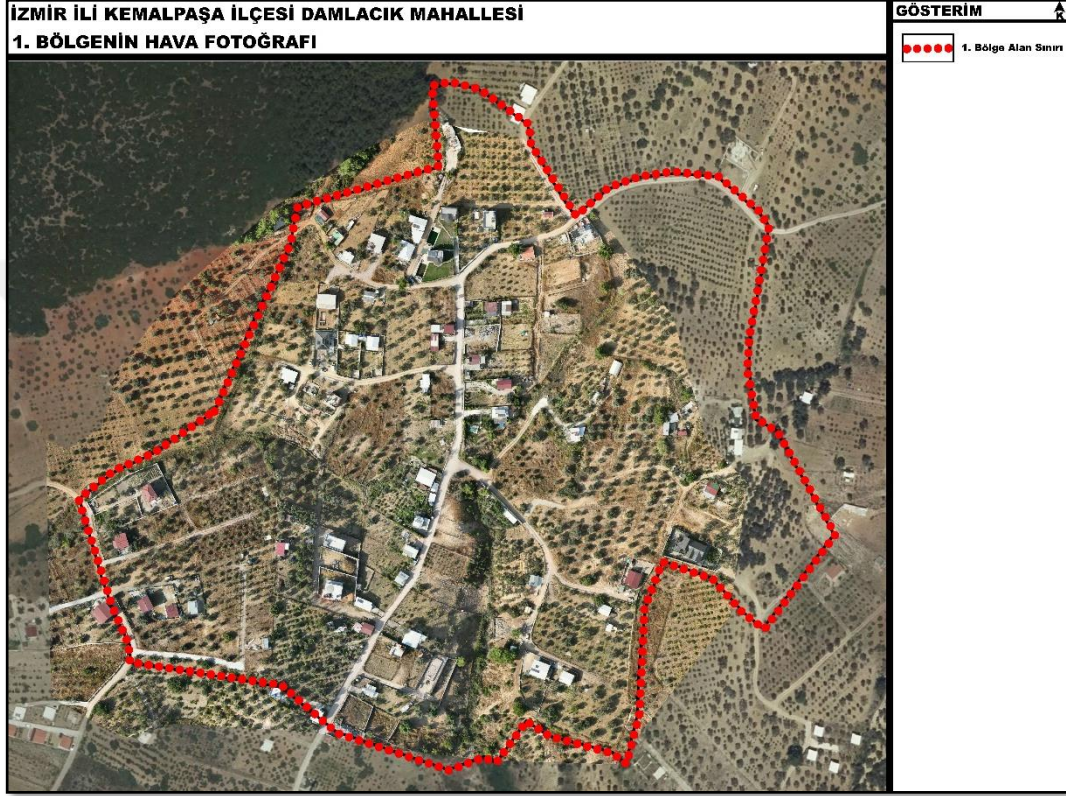
Şekil 4.17 Damlacık Mahallesi yapı yoğunluk şeması (Kaynak: Google Earth görüntüsü üzerinden yazar tarafından oluşturulmuştur.)



Şekil 4.18 Damlacık Mahallesi mekânsal şeması (Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

4.9.2 Birinci Bölge Analizleri

Damlacık Mahallesi sınırları içerisinde belirlenen saçaklanma alanlarından ilki Şekil 4.19'daki uydu görüntüsü bulunan, Birinci Bölge, yerleşim merkezine yaklaşık 600 mesafede olup 134, 229 dekarlık alana sahiptir.



Şekil 4.19 Birinci bölgenin hava fotoğrafındaki konumu (Kaynak: Drone kullanılarak oluşturulmuştur.)

Örneklem alanı olarak belirlenen birinci bölgedeki saçaklanmanın mekânsal ve mülkiyet dokusundaki değişimi ortaya koyabilmek adına, arazi kullanım durumuna, yapı durumuna (kat adedi, yapı malzemesi, yapı kalitesi), hisse durumu ve sayısına, bölünme sayısı ve yıllarına, tapu niteliği ve mülkiyet desenine, parsel büyüklüğü ve tapu dışı bölünme büyüklüklerine, tapu dışı bölümlerin dolu boş durumuna ve numarataj bilgilerine ilişkin analizler yapılmıştır.

4.9.2.1 Arazi Kullanım Durumu ve Bölgeye Ait Fotoğraflar

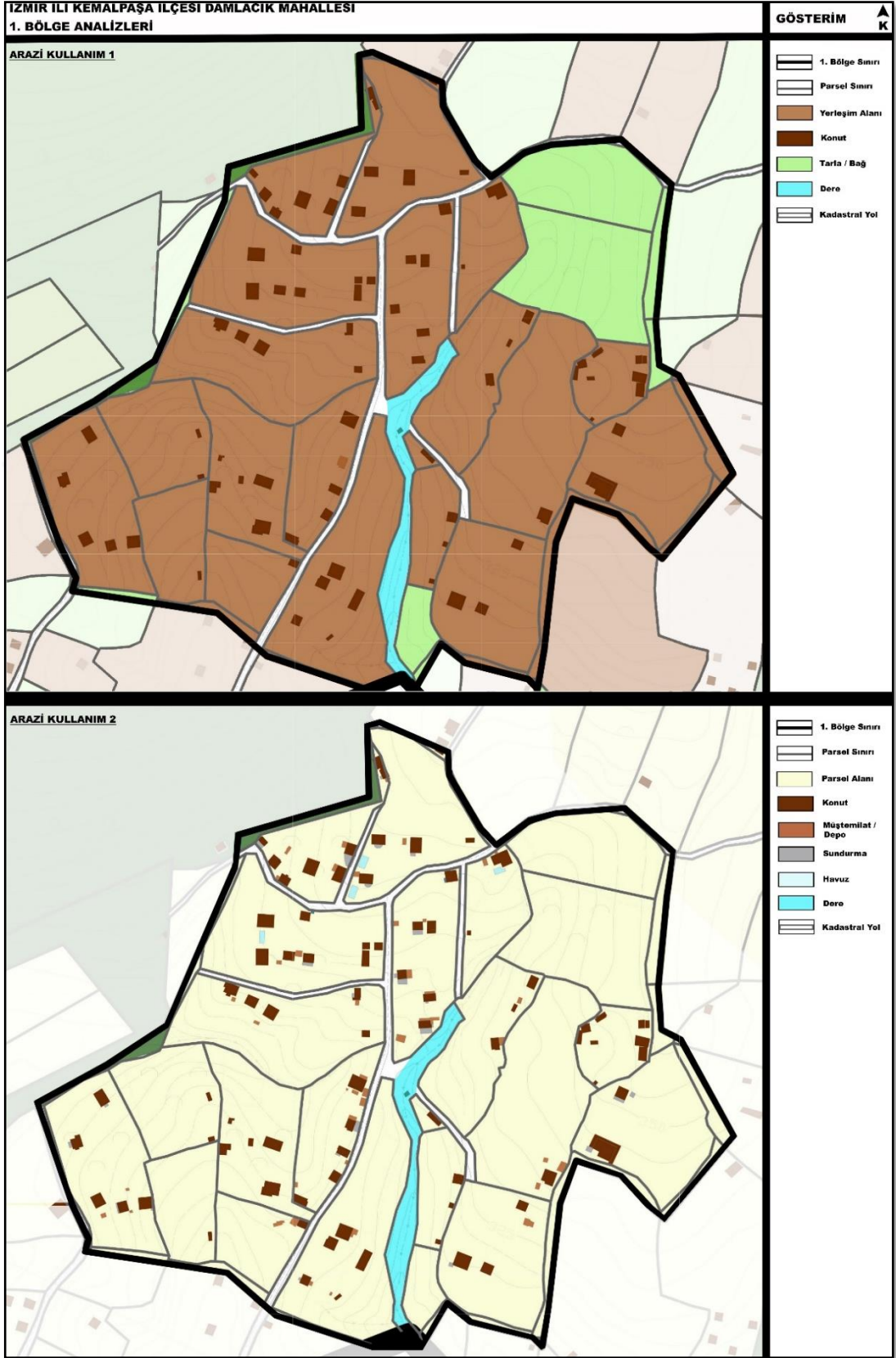
Birinci bölgede toplam 23 adet taşınmaz bulunmaktadır. Yapılan arazi kullanım paftalarına bakıldığında bölgedeki taşınmazlardan % 13 oranında tarım alanı olarak kullanıldığı geri kalan % 86 oranında taşınmazın üzerinde ise, konut amaçlı kullanılan yapıların bulunduğu belirlenmiştir. Konut amaçlı yapıların yanı sıra müstemilat veya depo olarak kullanılan yapıların ve havuzlarının bulunduğu belirlenmiştir. Alan içerisinde aktif dere geçmekte olup kadastral yol bulunmaktadır (Şekil 4.20).

Birinci bölgede bulunan taşınmazların arazi kullanım tablosu olan Tablo 4.11'e baktığımızda bölgenin üzerinde konut bulunan parsellerin % 88 oranında daha fazla olduğu, geri kalan %12'lik kısmı ise üzerinde yapı bulunmayan tarla / bağ niteliğindeki parsellerden oluşmaktadır.

Birinci bölgenin arazi kullanım durumunun parsel sayısına ilişkin verisine bakıldığında, 3 adet parselin "Tarla/Bağ" olarak ve 20 adet parsel ise, "Yerleşim Alanı" olarak belirlenmiştir (Tablo 4.11).

Birinci bölgenin arazi kullanım durumunun alan büyüklüğüne ilişkin verisine bakıldığında, "Tarla/Bağ" olarak belirlenmiş 3 adet parselin toplam 15.219 dekar olduğu ve "Yerleşim Alanı" olarak belirlenmiş 20 adet parsel ise, 119.010 dekar büyüklükte olduğu tespit edilmiştir (Tablo 4.11).

Arazi Kullanım Durumunun incelendiği Şekil 4.21'de bölgenin içerisinde aktif bir doğal eşik olan derenin bulunduğu, yapı bulunan taşınmazlarda havuz, müstemilat / depo ve sundurma bulunmaktadır.

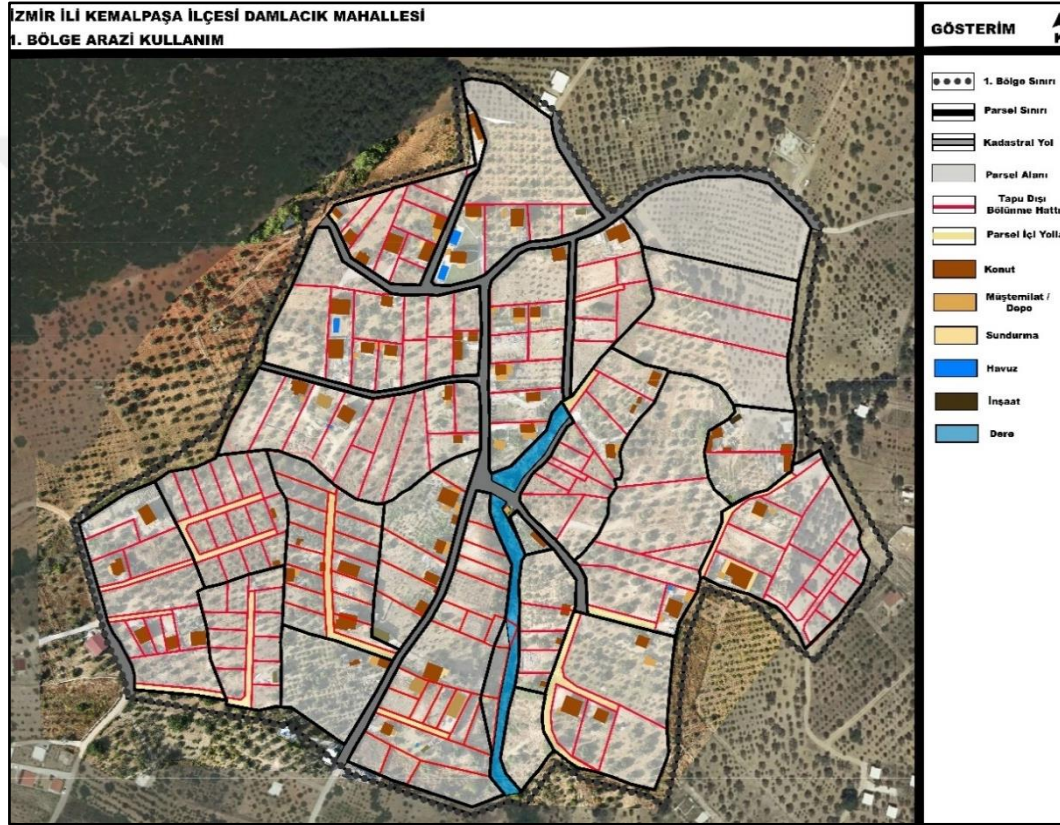


Şekil 4.20 Birinci bölgenin arazi kullanım durumu (yapı ve parsel bazlı) (Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Tablo 4.11 Birinci bölge arazi kullanım tablosu

Arazi Kullanım Türü	Parsel Sayısı	Tüm Parseller İçerisindeki Oranı	Alan (da)	Tüm Alan İçerisindeki Oranı
Tarla/Bağ	3	13,04	15.219	11,19
Yerleşim Alanı	20	86,96	119.010	88,81
1. Bölge Parsel Sayısı	23	100	134,229	100

(Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)



Şekil 4.21 Birinci Bölgenin şimdiki arazi kullanım durumu (Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Birinci bölge sınırı içerisindeki yapılanma ve oluşan dokuya ilişkin fotoğraflar çekilmiş olup alandaki konut tipleri ve eğim durumu ortaya konulmaya çalışılmıştır.

İZMİR İLİ KEMALPAŞA İLÇESİ DAMLACIK MAHALLESİ
1. BÖLGE ARAZİ VE YAPI FOTOĞRAFLARI

A
K



Şekil 4.22 Birinci bölgenin arazi ve yapı fotoğrafları (Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

4.9.2.2 Yapı Durumları (Kat Adedi / Yapı Malzemesi Yapı Kalitesi)

Birinci bölge içerisinde bulunan yapıların kat adetlerine bakıldığında Tablo 4.12’de, en çok 1 katlı yapıların bulunduğu, kat adedine göre alanda maksimum 3 katlı yapıların yapıldığı, inşaat aşamasında olan yapılarında mevcut olduğu belirlenmiştir. Birinci bölge içerisinde bulunan yapıları yapı niteliğine bakıldığında Tablo 4.13’de, betonarme ve prefabrik yapıların yapıldığı müstemilatlarının karma yapıda olduğu belirlenmiştir. Yapı kalitesine ilişkin yapılan incelemede ise, Tablo 4.14’de, yüzeysel onarım gerektiren yapıların daha çok olduğu, çok iyi durumda olan yapılarında bulunduğu tespit edilmiştir (Şekil 4.23).

Tablo 4.12 Birinci bölgede bulunan yapıların kat adedi

Kat Adedi	Adet	Oran (%)
Bodrum + 1 Kat	4	3,10
Bodrum + 2 Kat	1	0,78
1 Kat	99	76,74
2 Kat	21	16,28
3 Kat	4	3,10
Toplam	129	100

(Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Birinci bölgede bulunan parsellerin kat adedi analizinin yapı sayılarına göre dağılımına bakıldığında, 4 adet yapının bodrum + 1 kat olarak yapıldığı, 1 adet yapının bodrum + 2 kat olarak yapıldığı, 99 adet yapının 1 kat olarak yapıldığı, 21 adet yapının 2 kat olarak yapıldığı, 4 adet yapının 3 kat olarak yapıldığı belirlenmiştir (Tablo 4.12).

Tablo 4.13 Birinci bölgede bulunan yapıların yapı malzemesi

Yapı Kalitesi	Adet	Oran (%)
Betornarme	34	26,36
Prefabrik/Konteyner	62	48,06
Karma (Saç/Tuğla/Ahşap)	33	25,58
Toplam	129	100

(Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

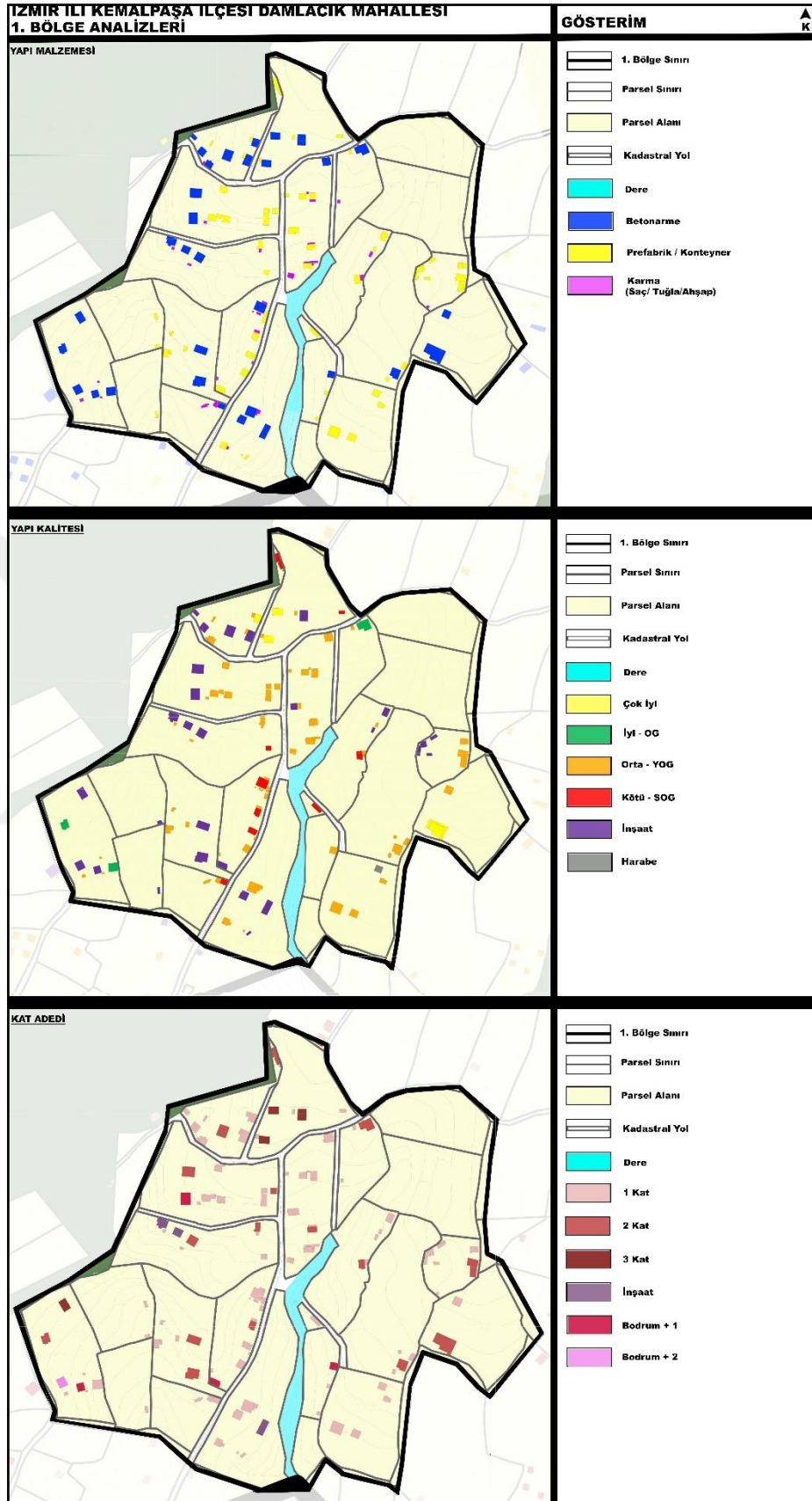
Birinci bölgede bulunan parsellerin yapı malzemesi analizinin yapı sayılarına göre dağılımına bakıldığında, 34 adet yapının betonarme olarak yapıldığı, 62 adet yapının prefabrik / konteyner olarak yapıldığı ve 33 adet yapının ise karma (saç/tuğla/ağşap) olduğu belirlenmiştir (Tablo 4.13)

Tablo 4.14 Birinci bölgede bulunan yapıların yapı kalitesi

Yapı Kalitesi	Adet	Oran (%)
Çok İyi	4	3,10
İyi – OG (Onarım Gerektirmeyen)	12	9,30
Orta – YOG (Yüzeysel Onarım Gerektiren)	76	58,91
Kötü – SOG (Strüktürel Onarım Gerektiren)	9	6,98
Harabe	1	0,78
İnşaat	27	20,93
Toplam	129	100

(Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Birinci bölgede bulunan parsellerin yapı kalitesi analizinin yapı sayılarına göre dağılımına bakıldığında, 4 adet yapının çok iyi durumda olduğu, 12 adet yapının onarım gerektirmediği (iyi), 76 adet yapının yüzeysel onarım gerektirdiği (orta), 9 adet yapının strüktürel onarım gerektirdiği (kötü), 1 adet yapının harabe olduğu, 1 adet yapının harabe olduğu ve 27 adet yapının ise henüz inşaat aşamasında olduğu belirlenmiştir.



Şekil 4.23 Birinci bölgenin yapı durumları (Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

4.9.2.3 Mülkiyet Durumu ve Mülkiyet Değişimine İlişkin Analizler

4.9.2.3.1. Tapu Niteliği /Mülkiyet Deseni

Birinci bölge sınırları içerisinde yer alan taşınmazların %50 si “Şahıs Mülkiyeti” nde olup geri kalan taşınmazlar ise, “Maliye Hazinesi” ve “Şahıs ve Maliye Hazinesi” üzerine tescillenmiştir (Şekil 4.24).

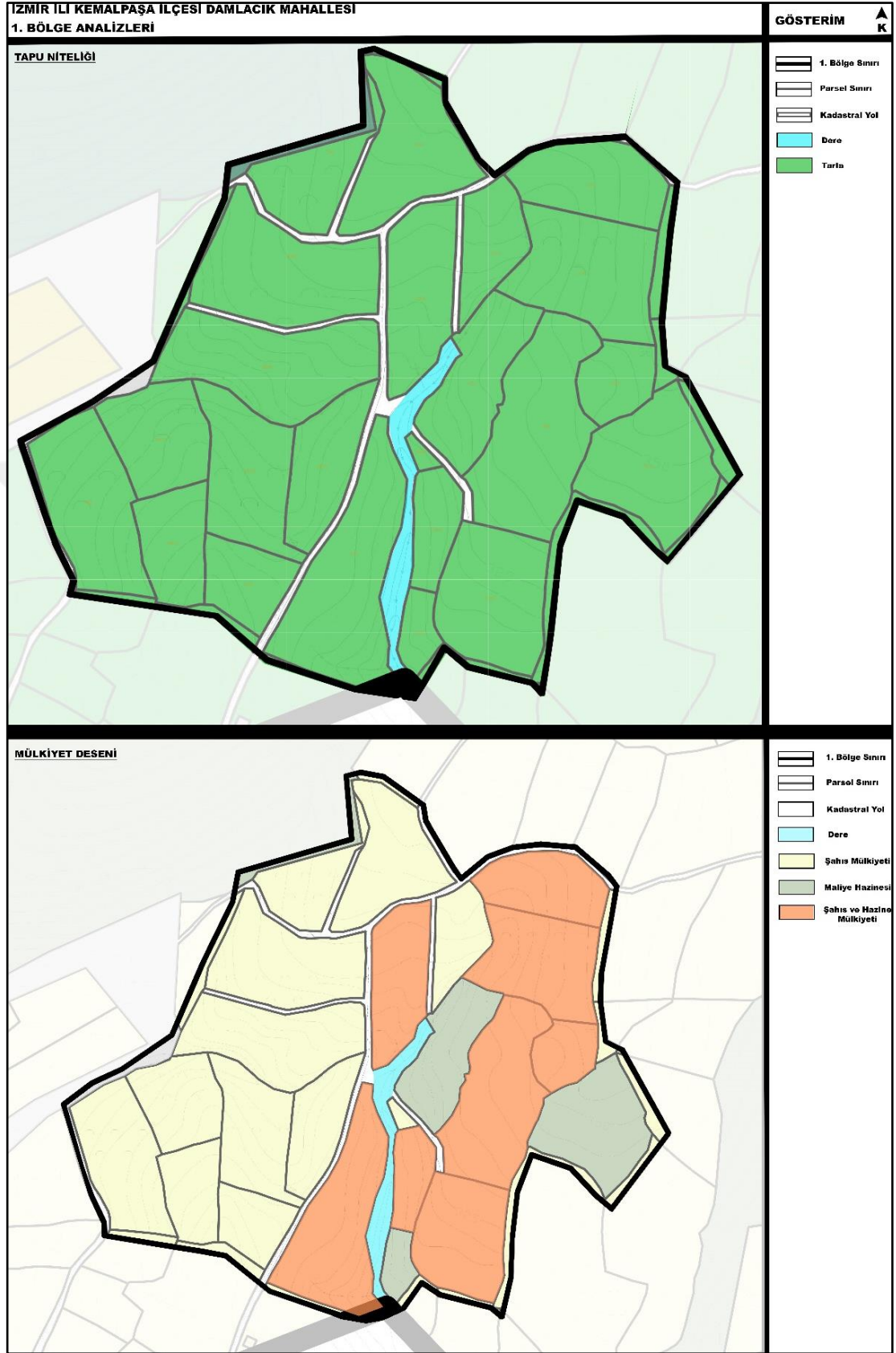
Taşınmazların tamamının, Tablo 4.15’de de belirtildiği gibi, tapu sistemindeki niteliği, “Tarla” olarak belirlenmiştir.

Tablo 4.15 Birinci bölgede bulunan parsellerin mülkiyet durumu

Tapu Niteliği	Mülkiyet Bilgisi					
	Şahıs Mülkiyeti		Maliye Hazinesi		Şahıs + Hazine Mülkiyeti	
	Adet	Oran (%)	Adet	Oran (%)	Adet	Oran (%)
Tarla	12	52.17	3	13.04	8	34.78
1. Bölge Parsel Sayısı	23	100	23	100	23	100

(Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Birinci bölgede bulunan parsellerin tapu niteliği analizine bakıldığında 23 adet parselin “Tarla” niteliğinde olduğu ve bu tarla niteliğinde olan parsellerden 12 adet parselin “Şahıs Mülkiyeti” olduğu, 3 adet parselin “Maliye Hazinesi” olduğu ve 8 adet parselin ise, “Şahıs + Hazine Mülkiyeti” olduğu belirlenmiştir.



Şekil 4.24 Birinci bölgede bulunan parsellerin mülkiyet durumu (Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

4.9.2.3.2 Hisse Durumu / Hisse Sayısı

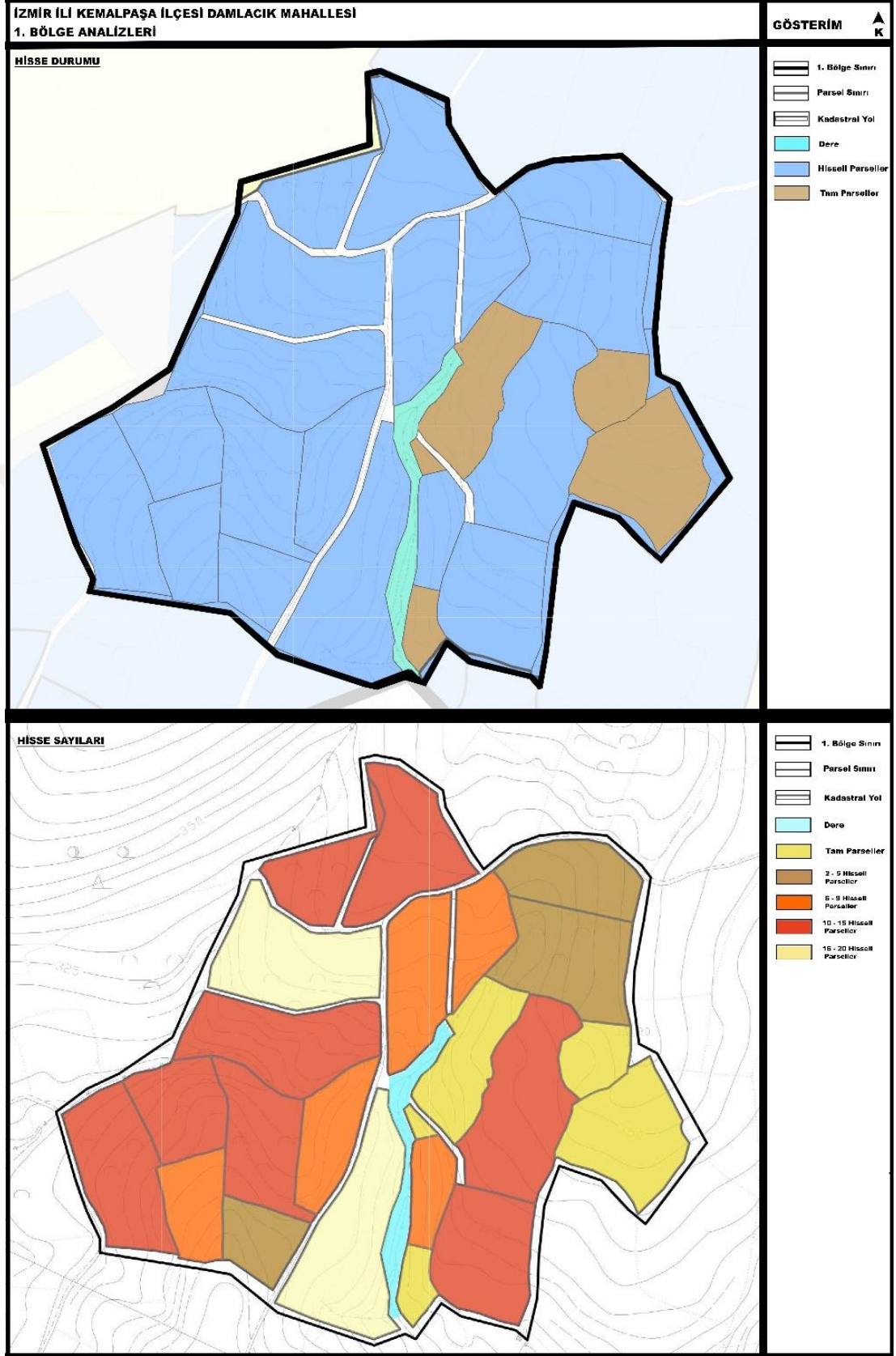
Birinci bölge sınırları içerisinde yer alan taşınmazların % 80' hisselidir. Hisseli olan taşınmazların hisse sayıları Tablo 4.16'da, incelendiğinde, en çok 10 - 15 hisse sayısına sahip taşınmazın olduğu, alanda maksimum 16 - 20 hisseye ayrılan taşınmazların bulunduğu, en az 2 - 5 hisseli taşınmazın bulunduğu belirlenmiştir. (Şekil 4.24)

Tablo 4.16 Birinci bölgede bulunan parsellerin mülkiyet durumu

Hisse Sayıları	Hisse Durumu			
	Tam Parseller		Hisseli Parseller	
	Adet	Oran (%)	Adet	Oran (%)
Tam Parseller	5	21.74		
2- 5 Hisseli Parseller			3	13.04
6-9 Hisseli Parseller			5	21.74
10-15 Hisseli Parseller			8	34.78
16-20 Hisseli Parseller			2	8.70
1. Bölge Parsel Sayısı	23	100	23	100

(Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

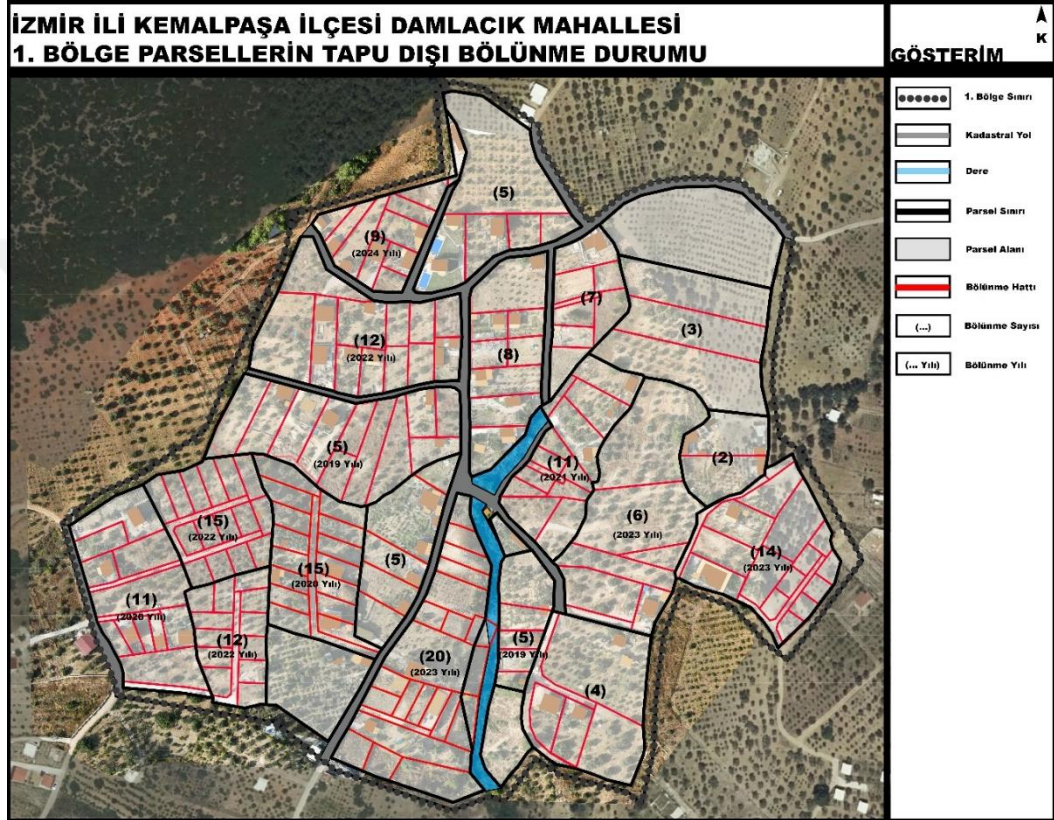
Birinci bölgede bulunan parsellerin hisse durumuna esas hisse sayılarına ilişkin parsel dağılımına bakıldığında, 5 adet parselin tam parsel olduğu, 3 adet parselin 2 – 5 hisseli olduğu, 5 adet parselin 6-9 hisseli olduğu, 8 adet parselin 10-15 hisseli olduğu ve 2 adet parselin ise, 16-20 hisseli olduğu tespit edilmiştir (Tablo 4.16)



Şekil 4.25 Birinci bölgede bulunan parsellerin hisse durumu (Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

4.9.2.3 Bölünme Sayıları / Yılları

Birinci bölge sınırı içerisinde belirlenen tapu dışı bölünmelerin oranlarına, özel harita firmalarından alınan veriler doğrultusunda bakıldığında, alandaki taşınmazlardan en fazla 20 adetlik bölümlerin oluşturulduğu, bu oluşumun 2022 ve 2023 yıllarında yapıldığı tespit edilmiştir (Şekil 4.26).



Şekil 4.26 Birinci Bölge Bulunan Parsellerin Tapu Dışı Bölünme Durumu (Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Birinci bölgede bulunan parsellerin tapu dışı bölünme durumuna bakıldığında, 4 adet parselin bölünmediği, 4 adet parselin 5 parçaya tapu dışı bölündüğü, 2 adet parselin 11 parçaya tapu dışı bölündüğü, 2 adet parselin 12 parçaya tapu dışı bölündüğü, 2 adet parselin 15 parçaya tapu dışı bölündüğü, 1 adet parselin 2 parçaya tapu dışı bölündüğü, 1 adet parselin 3 parçaya tapu dışı bölündüğü, 1 adet parselin 4 parçaya tapu dışı bölündüğü, 1 adet parselin 6 parçaya tapu dışı bölündüğü, 1 adet parselin 7 parçaya tapu dışı bölündüğü, 1 adet parselin 8 parçaya tapu dışı bölündüğü, 1 adet parselin 14 parçaya tapu dışı bölündüğü ve 1 adet parselin 20 parçaya tapu dışı bölündüğü tespit edilmiştir (Şekil 4.26)

4.9.2.3.4 Parsel Büyüklüğü / Parsel Bölünme Büyüklüğü

Birinci bölge sınırları içerisinde yer alan taşınmazların % 60' ın büyüklüğü, 5 – 10 Dekar arasındadır. Alanda 0-5 dekar arasında ve en büyük 10-15 dekar arasında taşınmaz bulunmaktadır (Tablo 4.17).

Taşınmazların içerisinde mevcut mülkiyet hattı korunarak harita büroları tarafından özel olarak yaptırılan tapu dışı bölünmelerin olduğu belirlenmiş olup bu bölünmelerden oluşan bölünme büyüklüklerine bakıldığında, en büyük 2001 m² ve üzeri büyüklüğün alanda bulunduğu, alandaki taşınmazların bölünme oranlarına bakıldığında en fazla 301 – 500 m² aralığında bölümlerin oluşturulduğu tespit edilmiştir. (Tablo 4.18)

Tablo 4.17 Birinci bölgede bulunan parsellerin büyüklükleri

Parsel Büyüklüğü (Da)	Adet	Oran (%)
0-5	9	39,13
5-10	12	52,17
10-15	2	8,70
Bölge Parsel Sayısı	23	100

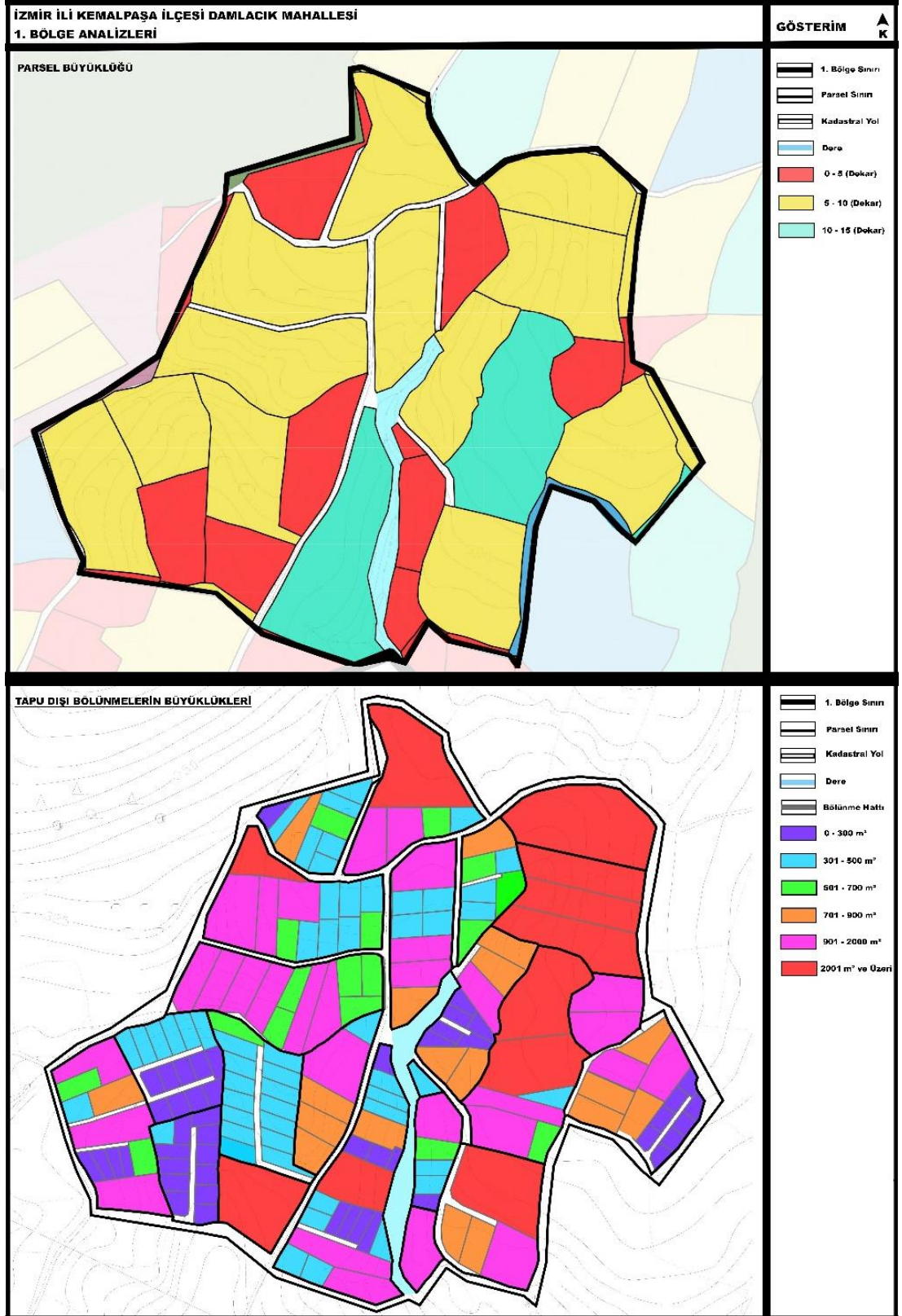
(Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Tablo 4.18 Birinci bölgede bulunan parsellerin tapu dışı bölünme büyüklükleri

Tapu Dışı Bölünmelerin Büyüklükleri (m ²)	Adet
0-300	49
301-500	54
501-700	17
701-900	18
901-2000	30
2001 ve üzeri	10

(Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Şekil 4.27 üzerinde yapılan incelemede; parsellerin %15' inin tapu dışı bölünmelerin dışında kaldığı geri kalan parsellerin ise, minimum 0 – 300 m² aralıklarında bölümlere ayrıldığı belirlenmiştir.



Şekil 4.27 Birinci bölge bulunan parsellerin büyüklüğü ve parsellerin tapu dışı bölünme büyüklükleri (Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

4.9.2.3.5 Numarataj Verileri / Dolu-Boş Analizi

Birinci bölge sınırları içerisinde, Şekil 4.28’de, yer alan taşınmazlarından 4 adet parsel dışında 19 adet parselde tapu dışı bölünmeler üzerinden yapılan incelemede, bu bölünmelerin bazılarında yapıların olduğu ve bu bölünmelerde bulunan yapıların tüm alana oranı % 34 olarak belirlenmiştir (Tablo 4.19).

Bu yapıların yaklaşık %50’sinin numarataj belgesi bulunmakta olup numarataj belgelerinin veriliş yıllarına istinaden yapıların 28 adet yapı ile en çok 2018 yılında belgelerini aldığı tespit edilmiştir. Numarataj belgesi olmayan yapılarda bulunmaktadır (Tablo 4.20).

Tablo 4.19 Birinci bölgede bulunan tapu dışı bölünmelerin doluluk durumu

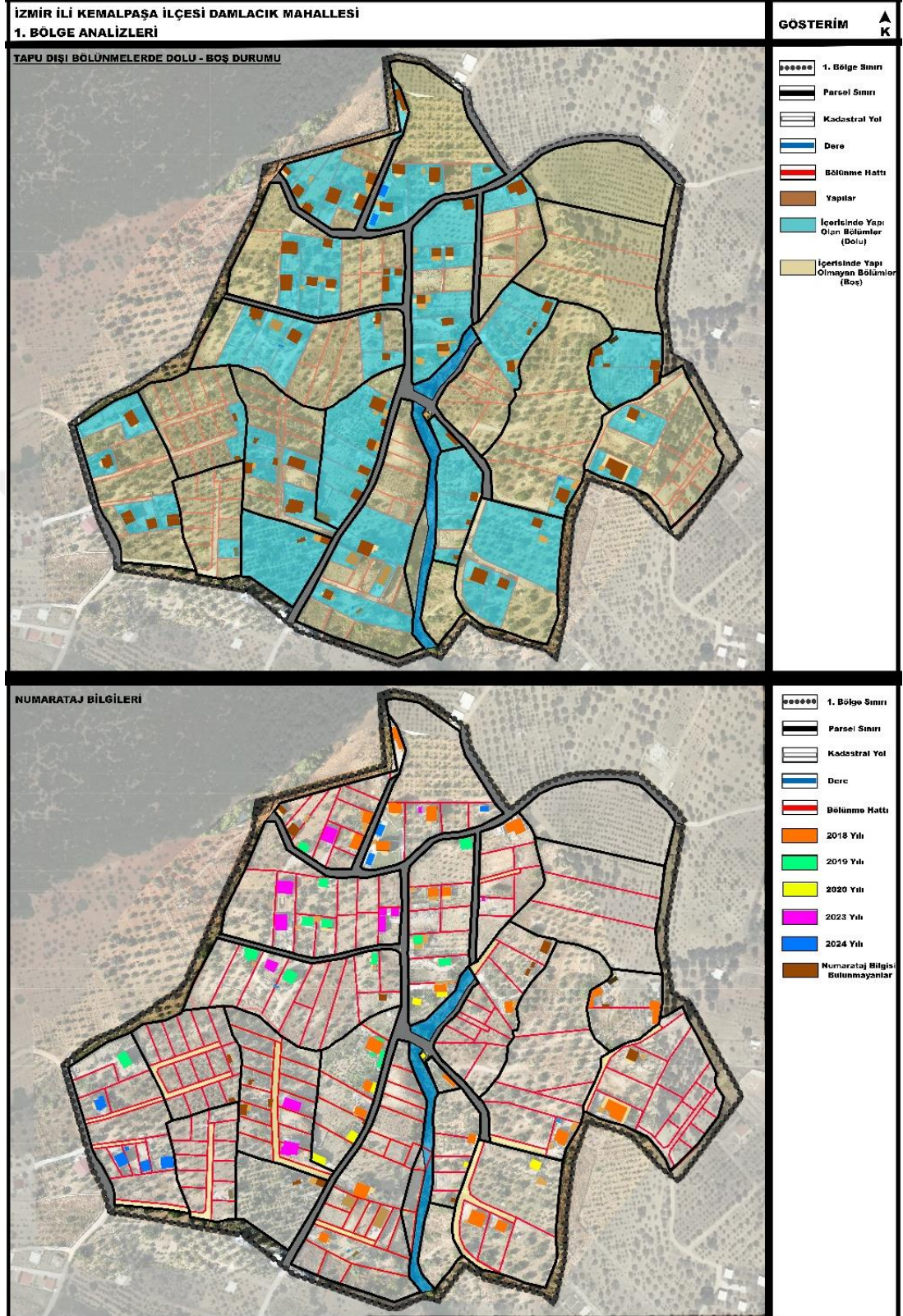
Dolu- Boş Durumu	Adet	Oran (%)
İçerisinde Yapı Olan	70	34,48
İçerisinde Yapı Olmayan	100	65,52
Toplam Tapu Dışı Bölünme Sayısı	173	100

(Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Tablo 4.20 Birinci bölgede bulunan parsellerin tapu dışı bölünme büyüklüklerin numarataj durumu

Yılları	Numarataj Bilgisi Olan Taşınmazlar	
	Adet	Oran (%)
2018 Yılı	25	19,38
2019 Yılı	15	11,63
2020 Yılı	8	6,20
2023 Yılı	10	7,75
2024 Yılı	6	4,65
Bilgisi Olmayanlar	65	50,39
Toplam Yapı Sayısı	129	100

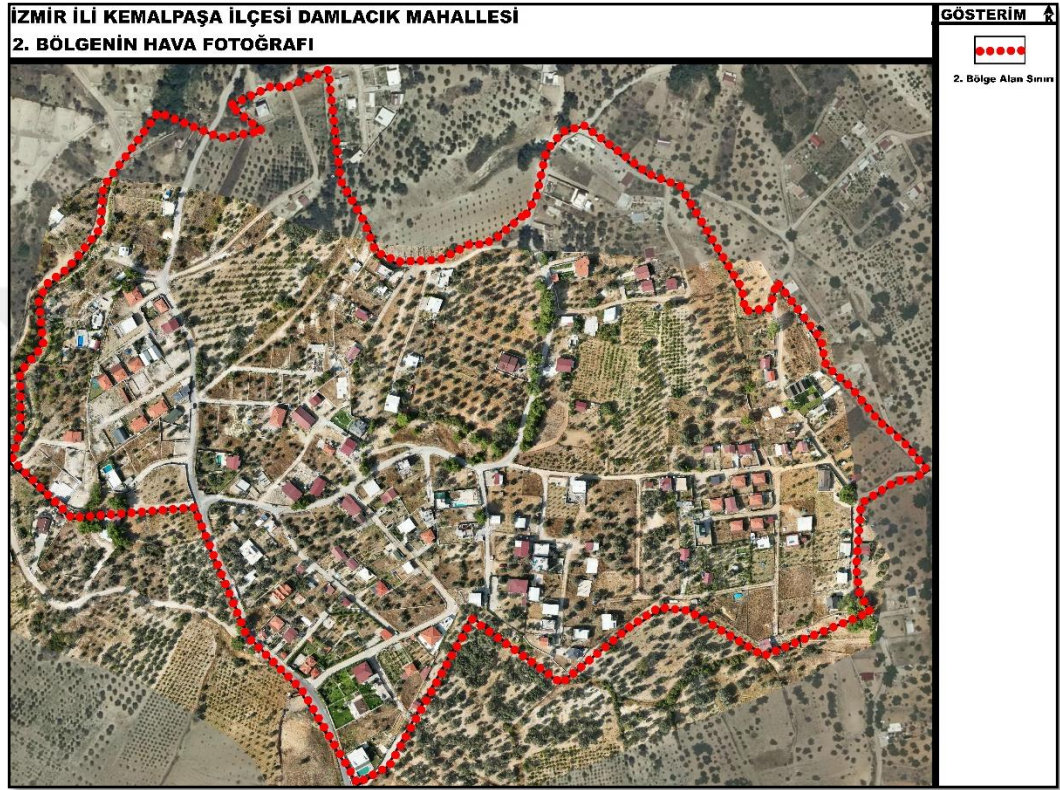
(Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)



Şekil 4.28 Birinci bölge bulunan parsellerin doluluk durumu ve numarataj bilgileri (Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

4.9.3 İkinci Bölge Analizleri

Damlacık Mahallesi sınırları içerisinde belirlenen saçaklanma alanlarından ikincisi İkinci Bölge, yerleşim merkezine yaklaşık 2100 metre mesafede olup 191.121 dekarlık yüzölçümüne sahiptir.



Şekil 4.29 İkinci bölgenin hava fotoğrafındaki konumu (Drone kullanılarak oluşturulmuştur.)

Örneklem alanı olarak belirlenen ikinci bölgedeki saçaklanmanın mekânsal ve mülkiyet dokusundaki değişimi ortaya koyabilmek adına, arazi kullanım durumuna, yapı durumuna (kat adedi, yapı malzemesi, yapı kalitesi), hisse durumu ve sayısına, bölünme sayısı ve yıllarına, tapu niteliği ve mülkiyet desenine, parsel büyüklüğü ve tapu dışı bölünme büyüklüklerine, tapu dışı bölümlerin dolu boş durumuna ve numarataj bilgilerine ilişkin analizler yapılmıştır.

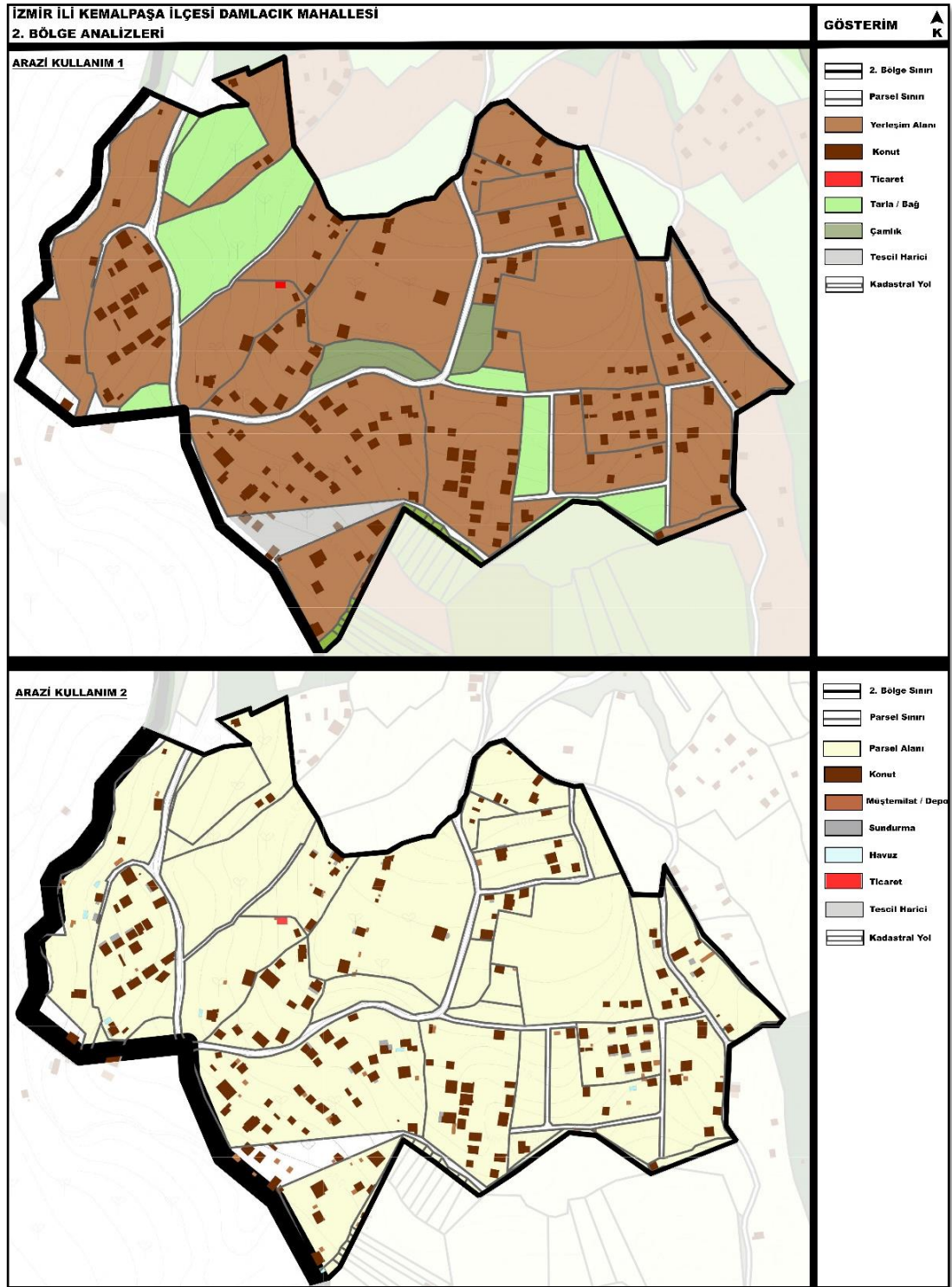
4.9.3.1 Arazi Kullanım Durumu ve Bölgeye Ait Fotoğraflar

İkinci bölgede toplam 33 adet taşınmaz bulunmaktadır. Yapılan arazi kullanım paftalarına bakıldığında Tablo 4.21’de, bölgedeki taşınmazlardan % 21 oranında tarım alanı olarak kullanıldığı geri kalan % 69,70 oranında taşınmazın üzerinde ise, konut amaçlı kullanılan yapıların bulunduğu belirlenmiştir. Konut amaçlı yapıların yanı sıra müştemilat veya depo, ticaret olarak kullanılan yapıların ve havuzlarının bulunduğu belirlenmiştir. Alan içerisinde tescil harici alan olup kadastral yol bulunmaktadır (Şekil 4.30).

İkinci bölgenin arazi kullanım durumunun parsel sayısına ilişkin verisine bakıldığında, 2 adet parsel “Çamlık” olarak ve 6 adet parsel “Tarla/Bağ” olarak, 23 adet parsel “Yerleşim Alanı” olarak, 1 adet parsel “Ticaret” ve 1 adet parsel ise “Tescil Harici Alan” olarak belirlenmiştir (Tablo 4.21).

İkinci bölgenin arazi kullanım durumunun alan büyüklüğüne ilişkin verisine bakıldığında, “Çamlık” olarak belirlenmiş parsellerin toplam 4.653 dekar olduğu, “Tarla/Bağ” olarak belirlenmiş parsellerin 21.433 dekar olduğu, “Yerleşim Alanı” olarak belirlenmiş parsellerin 155.194 dekar olduğu, “Ticaret” olarak belirlenmiş parsellerin 3.657 dekar olduğu ve “Tescil Harici Alan” olarak belirlenmiş parselin ise 3.657 dekar olduğu görülmektedir. (Tablo 4.21).

Arazi Kullanım Durumunun incelendiği Şekil 4.31’de bölgenin içerisinde yapı bulunan taşınmazlarda havuz, müştemilat / depo ve sundurma bulunmakta olduğu ve tescil harici alan üzerinde de yapılaşmaların olduğu tespit edilmiştir.

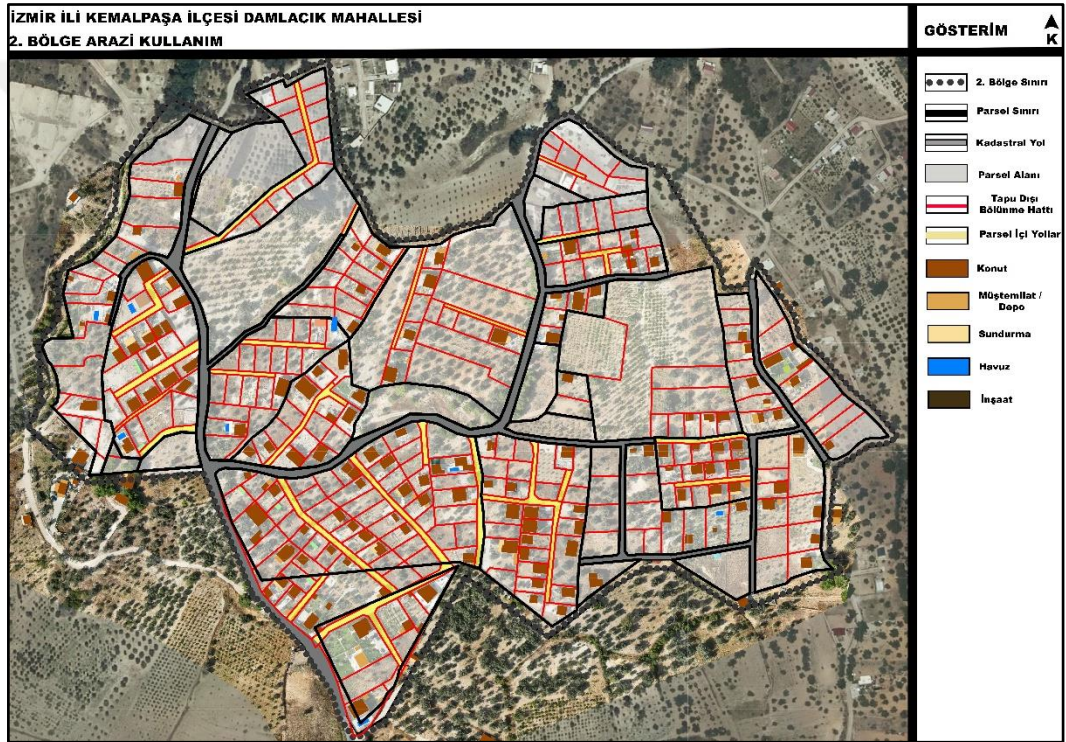


Şekil 4.30 İkinci bölgenin arazi kullanım durumu (Yapı ve Parsel Bazlı) (Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Tablo 4.21 İkinci bölge arazi kullanım tablosu

Arazi Kullanım Türü	Parsel Sayısı	Tüm Parseller İçerisindeki Oranı	Alan (da)	Tüm Alan İçerisindeki Oranı
Çamlık	2	6.06	4.653	2.09
Tarla/Bağ	6	18.18	21.433	10,99
Yerleşim Alanı	23	69.70	155.194	81.15
Ticaret	1	3.03	61.84	31.94
Tescil Harici Alan	1	3.03	3.657	1.57
Toplam	33	100	191.121	100

(Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)



Şekil 4.31 İkinci bölgenin şimdiki arazi kullanım durumu (Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

İkinci bölge sınırı içerisindeki yapılanma ve oluşan dokuya ilişkin fotoğraflar çekilmiş olup alandaki konut tipleri ve eğim durumu ortaya konulmaya çalışılmıştır (Şekil 4.32).

İZMİR İLİ KEMALPAŞA İLÇESİ DAMLACIK MAHALLESİ
2. BÖLGE ARAZİ VE YAPI FOTOĞRAFLARI

A
K



Şekil 4.32 İkinci bölgenin arazi ve yapı fotoğrafları (Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

4.9.3.2 Yapı Durumları (Kat Adedi / Yapı Malzemesi Yapı Kalitesi)

İkinci bölge içerisinde bulunan yapıların kat adetlerine bakıldığında Tablo 4.22’de en çok 1 katlı yapıların bulunduğu, kat adedine göre alanda maksimum 3 katlı yapıların yapıldığı, inşaat aşamasında olan yapılarında mevcut olduğu belirlenmiştir. İkinci bölge içerisinde bulunan yapıları yapı niteliğine bakıldığında Tablo 4.23’de betonarme ve prefabrik yapıların yapıldığı müstemilatlarının karma yapıda olduğu belirlenmiştir. Yapı kalitesine ilişkin yapılan incelemede ise, Tablo 4.24’de, onarım gerektirmeyen yapıların daha çok olduğu, yüzeysel onarım gerektiren yapılarında bulunduğu tespit edilmiştir (Şekil 4.33).

Tablo 4.22 İkinci bölgede bulunan yapıların kat adedi

Kat Adedi	Adet	Oran (%)
Bodrum Kat	1	0,42
Bodrum + 1 Kat	16	4,22
1 Kat	177	74,68
2 Kat	40	14,77
3 Kat	3	0,84
Toplam	237	100

(Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

İkinci bölgede bulunan parsellerin kat adedi analizinin yapı sayılarına göre dağılımına bakıldığında, 1 adet yapının bodrum kat olarak yapıldığı, 10 adet yapının bodrum + 1 kat olarak yapıldığı, 177 adet yapının 1 kat olarak yapıldığı, 35 adet yapının 2 kat olarak yapıldığı, 2 adet yapının 3 kat olarak yapıldığı, belirlenmiştir (Tablo 4.22).

Tablo 4.23 İkinci bölgede bulunan yapıların yapı malzemesi

Yapı Kalitesi	Adet	Oran (%)
Betornarme	118	49,79
Prefabrik/Konteyner	89	37,55
Karma (Saç/Tuğla/Ahşap)	30	12,66
Toplam	237	100

(Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

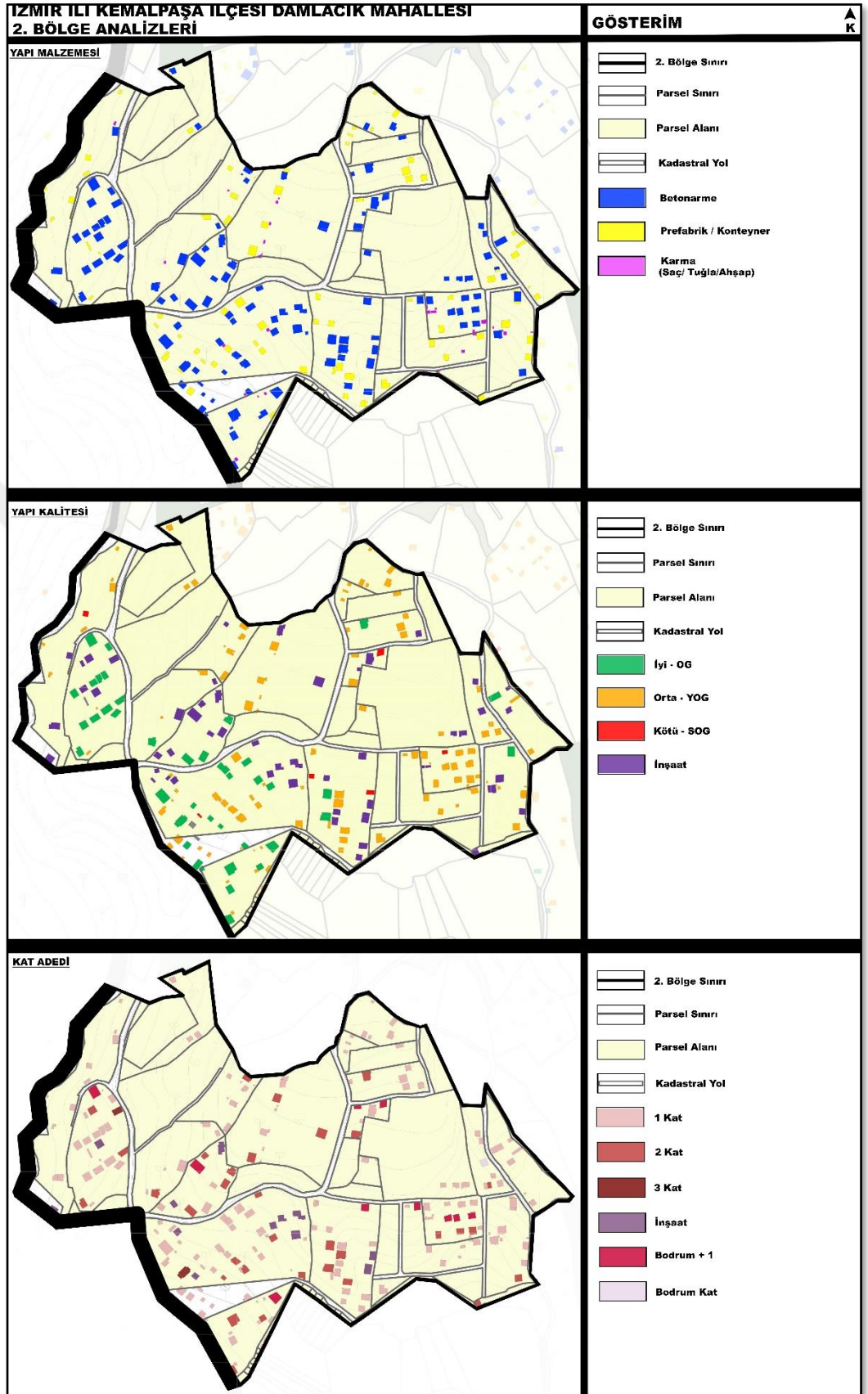
İkinci bölgede bulunan parsellerin yapı malzemesi analizinin yapı sayılarına göre dağılımına bakıldığında, 118 adet yapının betonarme olarak yapıldığı, 89 adet yapının prefabrik / konteyner olarak yapıldığı ve 30 adet yapının ise karma (saç/tuğla/ağşap) olduğu belirlenmiştir (Tablo 4.23)

Tablo 4.24 İkinci bölgede bulunan yapıların yapı kalitesi

Yapı Kalitesi	Adet	Oran (%)
İyi – OG (Onarım Gerektirmeyen)	47	19,83
Orta – YOG (Yüzeysel Onarım Gerektiren)	130	54,85
Kötü – SOG (Strüktürel Onarım Gerektiren)	6	2,53
İnşaat	54	22,78
Toplam	237	100

(Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

İkinci bölgede bulunan parsellerin yapı kalitesi analizinin yapı sayılarına göre dağılımına bakıldığında, 47 adet yapının onarım gerektirmediği (iyi), 130 adet yapının yüzeysel onarım gerektirdiği (orta), 6 adet yapının strüktürel onarım gerektirdiği (kötü), 54 adet yapının ise henüz inşaat aşamasında olduğu belirlenmiştir (Tablo 4.24).



Şekil 4.33 İkinci bölgenin yapı durumları (Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

4.9.3.3 Mülkiyet Durumu ve Mülkiyet Değişimine İlişkin Analizler

4.9.3.3.1 Tapu Niteliği /Mülkiyet Deseni

İkinci bölge sınırları içerisinde yer alan taşınmazların Tablo 4.25’de, % 45,45’ i, “Şahıs ve Maliye Hazinesi” nde olup geri kalan taşınmazlar ise, “Maliye Hazinesi” ve “Şahıs Mülkiyeti” üzerine tescillenmiştir. Tescil işlemi henüz yapılmamış olan “Tescil Harici” alanda bulunmaktadır (Şekil 4.34).

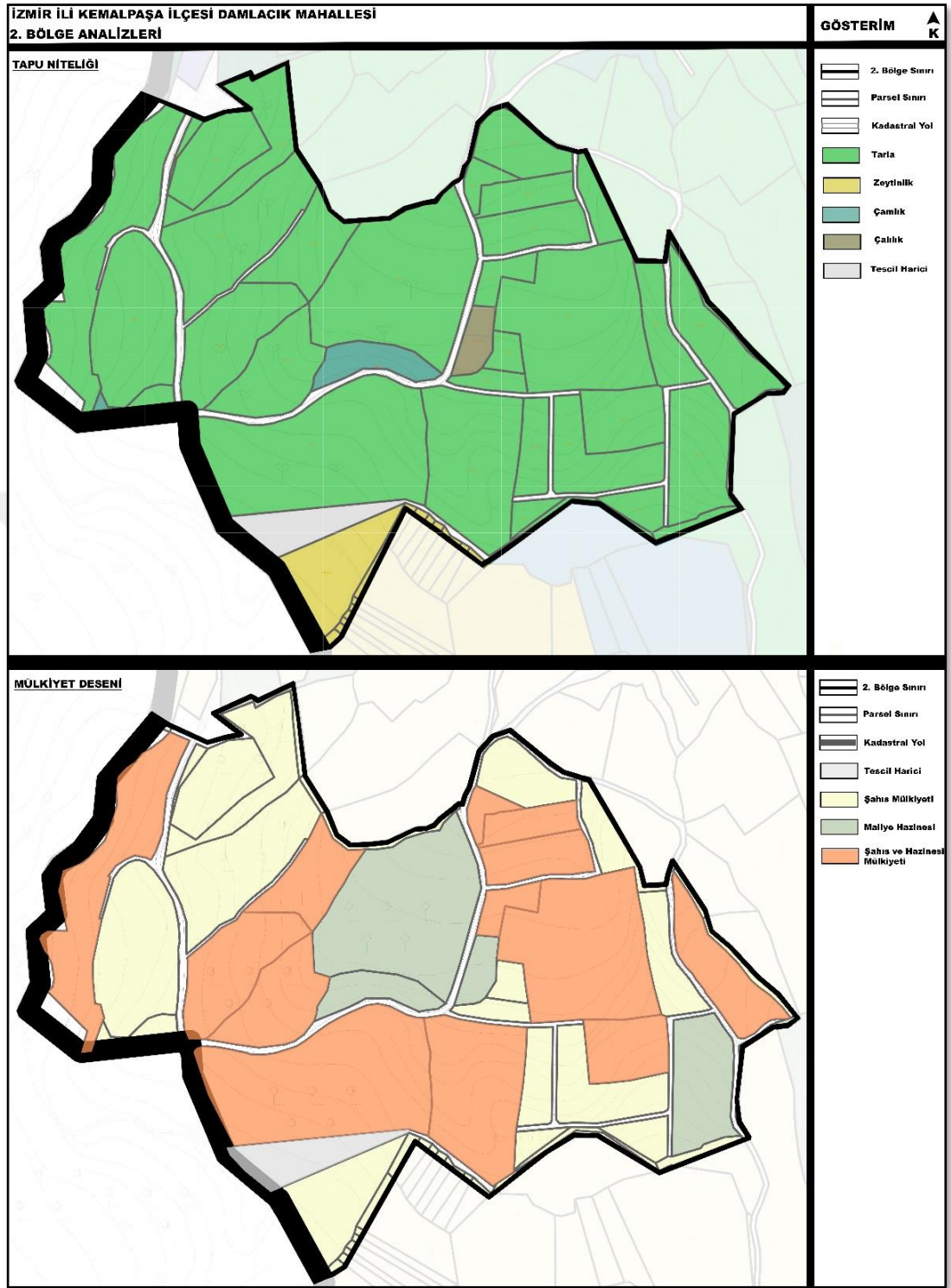
Taşınmazların tapu sistemindeki niteliklerine bakıldığında en çok “Tarla” olarak belirlendiği, bununla birlikte alanda “Zeytinlik”, “Çamlık” ve “Çalılık” niteliğinde taşınmazların bulunduğu belirlenmiştir (Şekil 4.34).

Tablo 4.25 İkinci bölgede bulunan parsellerin mülkiyet durumu

Mülkiyet Bilgisi	Tapu Nitelikleri							
	Tarla		Zeytinlik		Çamlık		Çalılık	
	Adet	%	Adet	%	Adet	%	Adet	%
Şahıs Mülkiyeti	15	45,45	1	3,03				
Maliye Hazinesi	2	6,06			1	3,03	1	3,03
Şahıs + Hazine Mülkiyeti	13	39,39						
Bölge Mülkiyet Sayısı	33	100	33	100	33	100	33	100

(Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

İkinci bölgede bulunan parsellerin tapu niteliği analizine bakıldığında 30 adet parselin “Tarla” niteliğinde olduğu, bunlardan 15’inin “Şahıs Mülkiyeti” olduğu, 2’sinin “Maliye Hazinesi” olduğu ve 13 adet parselin ise, “Şahıs + Hazine Mülkiyeti” olduğu, 1 adet parselin “Zeytinlik” vasfında ve “Şahıs Mülkiyeti” olduğu ve 1 adet parselin “Çamlık” vasfında ve “Maliye Hazinesi” olduğu ve 1 adet parselin “Çalılık” vasfında ve “Maliye Hazinesi” olduğu tespit edilmiştir (Tablo4.25).



Şekil 4.34 İkinci bölgede bulunan parsellerin mülkiyet durumu (Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

4.9.3.3.2 Hisse Durumu / Hisse Sayısı

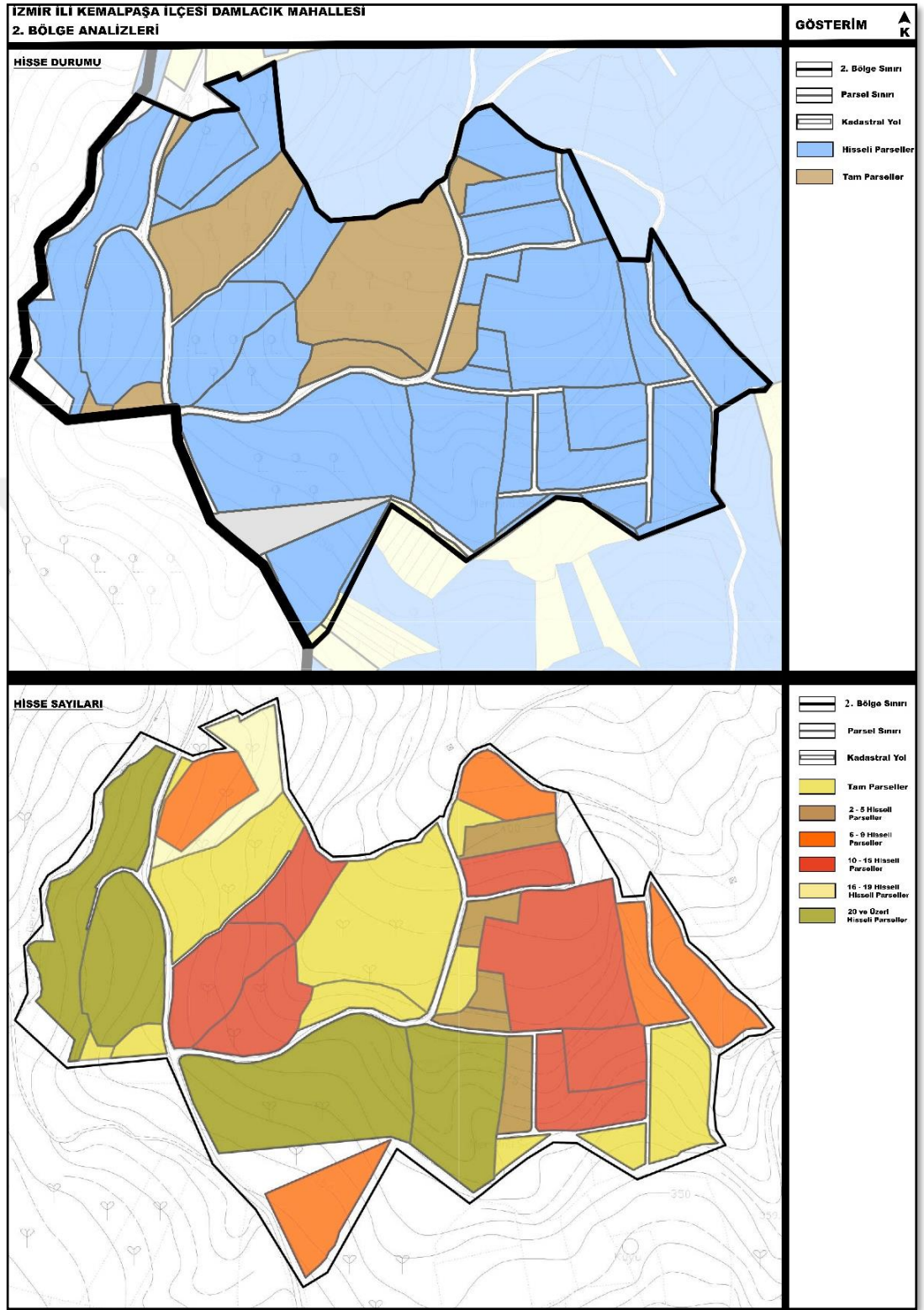
İkinci bölge sınırları içerisinde yer alan taşınmazların % 80'i hisseli. Hisseli olan taşınmazların hisse sayıları incelendiğinde, Tablo 4.26'da en çok 20 ve üzeri hisse sayısına sahip taşınmazın olduğu, alanda minimum 2 - 5 hisseye ayrılan taşınmazların bulunduğu, en az 16 - 19 hisseli taşınmazın bulunduğu belirlenmiştir (Şekil 4.35).

Tablo 4.26 İkinci bölgede bulunan parsellerin hisse durumu

Hisse Sayıları	Hisse Durumu			
	Tam Parseller		Hisseli Parseller	
	Adet	Oran (%)	Adet	Oran (%)
Tam Parseller	8	24,24		
2- 5 Hisseli Parseller			5	15,15
6-9 Hisseli Parseller			5	15,15
10-15 Hisseli Parseller			7	21,21
20 ve Üzeri Hisseli Parseller			4	12,12
Bölge Toplam Parseller	33	100	33	100

(Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

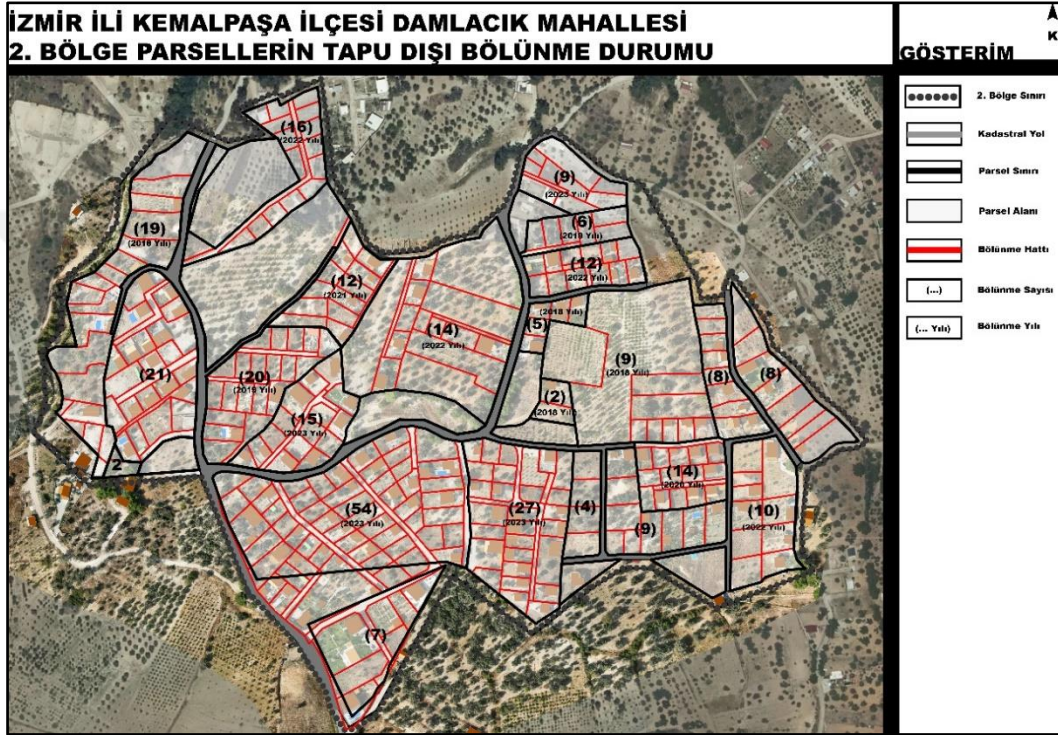
İkinci bölgede bulunan parsellerin hisse durumuna esas hisse sayılarına ilişkin parsel dağılımına bakıldığında, 8 adet parselin tam parsel olduğu, 5 adet parselin 2 – 5 hisseli olduğu, 5 adet parselin 6-9 hisseli olduğu, 7 adet parselin 10-15 hisseli olduğu ve 4 adet parselin ise, 20 ve üzeri hisseli olduğu hisseli olduğu tespit edilmiştir (Tablo 4.26)



Şekil 4.35 İkinci bölgede bulunan parsellerin hisse durumu (Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

4.9.3.3 Bölünme Sayıları / Yılları

İkinci bölge sınırı içerisinde belirlenen tapu dışı bölünmelerin oranlarına, özel harita firmalarından alınan veriler doğrultusunda bakıldığında, Şekil 4.36'da, alandaki taşınmazlardan en fazla 54 adetlik bölümlerin oluşturulduğu, bu oluşumun 2022 - 2023 yıllarında yapıldığı tespit edilmiştir.



Şekil 4.36 İkinci bölgede bulunan parsellerin tapu dışı bölünme durumu (Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

İkinci bölgede bulunan parsellerin tapu dışı bölünme durumuna bakıldığında, 10 adet parselin bölünmediği, 3 adet parselin 9 parçaya tapu dışı bölündüğü, 2 adet parselin 8 parçaya tapu dışı bölündüğü, 2 adet parselin 12 parçaya tapu dışı bölündüğü, 2 adet parselin 14 parçaya tapu dışı bölündüğü, 2 adet parselin 2 parçaya tapu dışı bölündüğü, 1 adet parselin 4 parçaya tapu dışı bölündüğü, 1 adet parselin 5 parçaya tapu dışı bölündüğü, 1 adet parselin 6 parçaya tapu dışı bölündüğü, 1 adet parselin 7 parçaya tapu dışı bölündüğü, 1 adet parselin 10 parçaya tapu dışı bölündüğü, 1 adet parselin 15 parçaya tapu dışı bölündüğü ve 1 adet parselin 15 parçaya tapu dışı bölündüğü, 1 adet parselin 16 parçaya tapu dışı bölündüğü, 1 adet parselin 20 parçaya tapu dışı bölündüğü, 1 adet parselin 21

parçaya tapu dışı bölündüğü, 1 adet parselin 27 parçaya tapu dışı bölündüğü, 1 adet parselin 54 parçaya tapu dışı bölündüğü tespit edilmiştir (Şekil 4.26)

4.9.3.3.4 Parsel Büyüklüğü / Parsel Bölünme Büyüklüğü

İkinci bölge sınırları içerisinde yer alan taşınmazların büyüklüğü Tablo 4.27’de, en çok 0-5 Dekar ile 5-10 Dekar arasındadır. Alanda 10- 15 ve 15- 20 dekar arasında ve en büyük 20-40 dekar arasında taşınmaz bulunmaktadır.

Taşınmazların içerisinde mevcut mülkiyet hattı korunarak harita büroları tarafından özel olarak yaptırılan tapu dışı bölünmelerin olduğu belirlenmiş olup bu bölünmelerden oluşan bölünme büyüklüklerine bakıldığında, Tablo 4.28’de, en büyük 2001 m² ve üzeri büyüklüğün alanda bulunduğu, alandaki taşınmazların bölünme oranlarına bakıldığında en fazla 301 – 500 m² aralığında bölümlerin oluşturulduğu tespit edilmiştir. (Şekil 4.37)

Tablo 4.27 İkinci bölgede bulunan parsellerin büyüklükleri

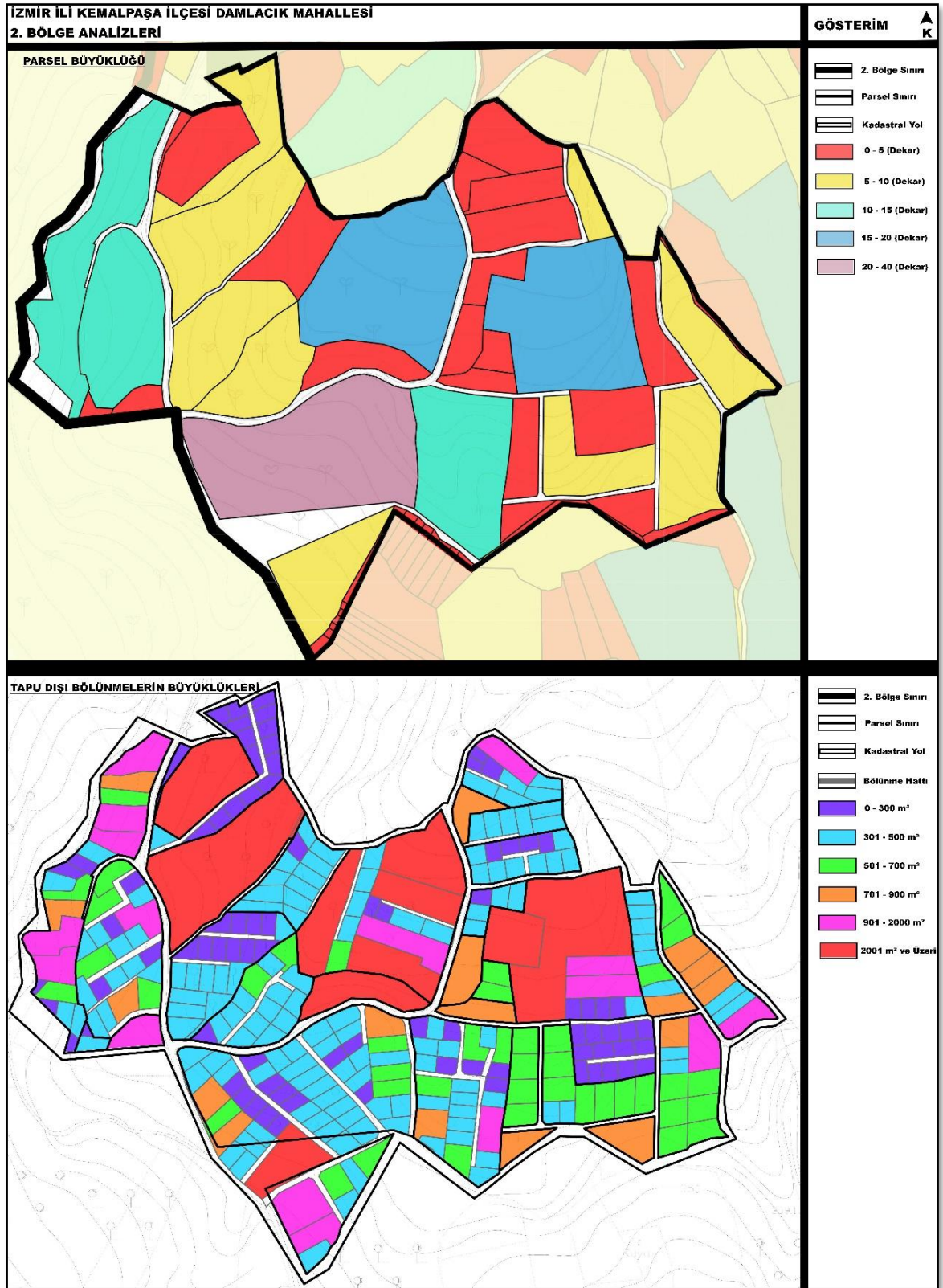
Parsel Büyüklüğü (Da)	Adet	Oran (%)
0-5	18	54,55
5-10	9	27,27
10-15	3	9,09
15-20	2	6,06
20-40	1	3,03
Bölge Parsel Sayısı	33	100

(Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Tablo 4.28 İkinci bölgede bulunan parsellerin tapu dışı bölünme büyüklükler

Tapu Dışı Bölünmelerin Büyüklükleri (m ²)	Adet
0-300	82
301-500	142
501-700	42
701-900	16
901-2000	16
2001 ve üzeri	10

(Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)



Şekil 4.37 İkinci bölgede bulunan parsellerin büyüklüğü ve parsellerin tapu dışı bölünme büyüklükleri
(Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

4.9.3.3.5 Numarataj Verileri / Dolu-Boş Analizi

İkinci bölge sınırları içerisinde yer alan taşınmazların Tablo 4.29’da tapu dışın bölünmeleri üzerinden yapılan incelemede, bu bölünmelerin bazılarında yapıların olduğu ve bu bölünmelerde bulunan yapıların tüm alana oranı % 48 olarak belirlenmiştir.

Bu yapıların Tablo 4.30’da, % 30’unun numarataj belgesi bulunmakta olup numarataj belgelerinin veriliş yıllarına istinaden yapıların en çok 2023 yılında belgelerini aldığı tespit edilmiştir Numarataj belgesi olmayan yapılarda bulunmaktadır (Şekil 4.37).

Tablo 4.29 İkinci bölgede bulunan tapu dışı bölünmelerin doluluk durumu

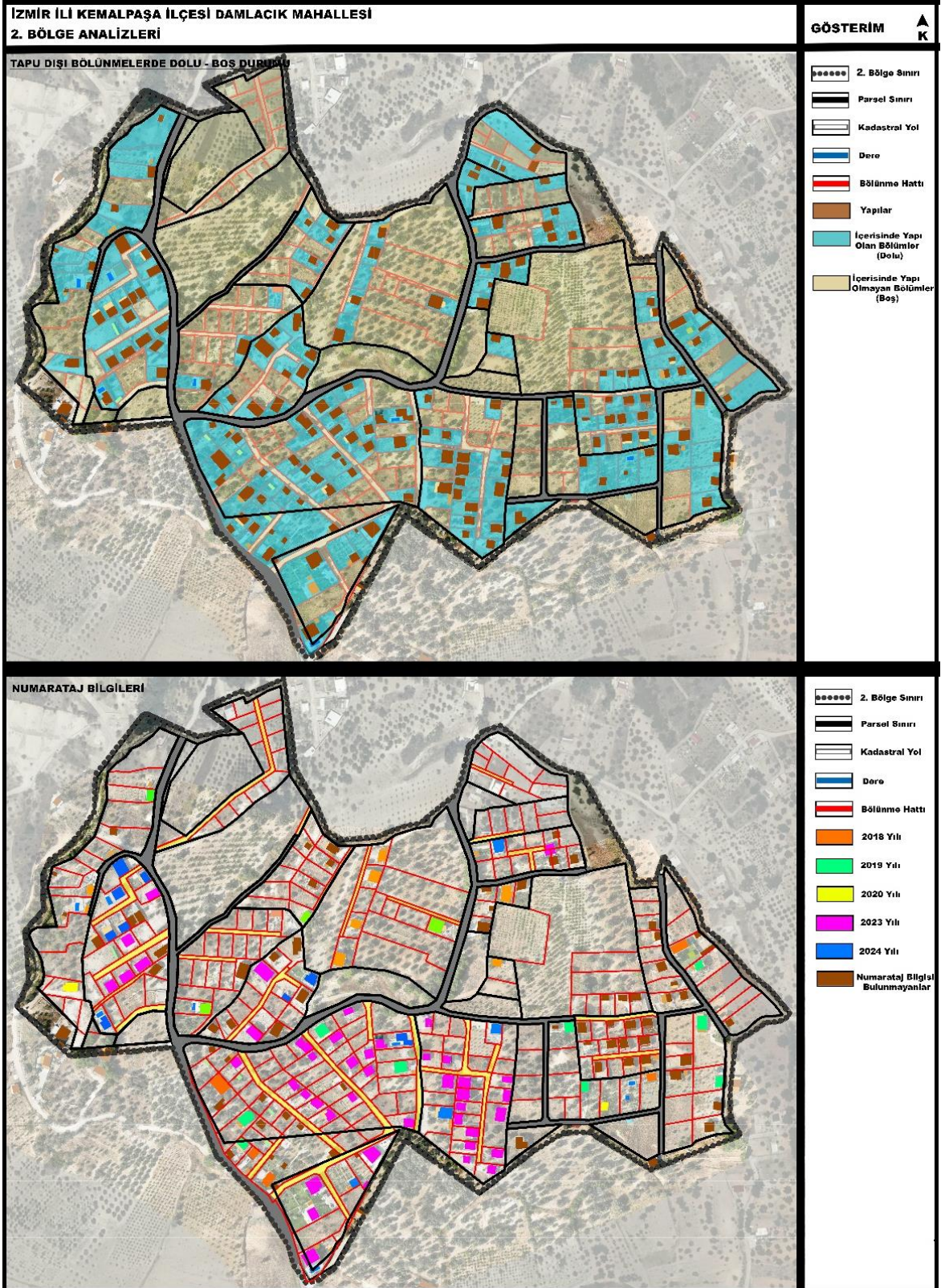
Dolu- Boş Durumu	Adet	Oran (%)
İçerisinde Yapı Olan	144	47.2
İçerisinde Yapı Olan	152	52.8
Toplam Tapu Dışı Bölünme Sayısı	296	100

(Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Tablo 4.30 İkinci bölgede bulunan parsellerin tapu dışı bölünmelerin numarataj durumu

Yılları	Numarataj Bilgisi Olan Taşınmazlar	
	Adet	Oran (%)
2018 Yılı	13	5,49
2019 Yılı	14	5,91
2020 Yılı	2	0,84
2023 Yılı	45	18,99
2024 Yılı	15	6,33
Bilgisi Olmayanlar	148	62,45
Toplam Yapı Sayısı	237	100

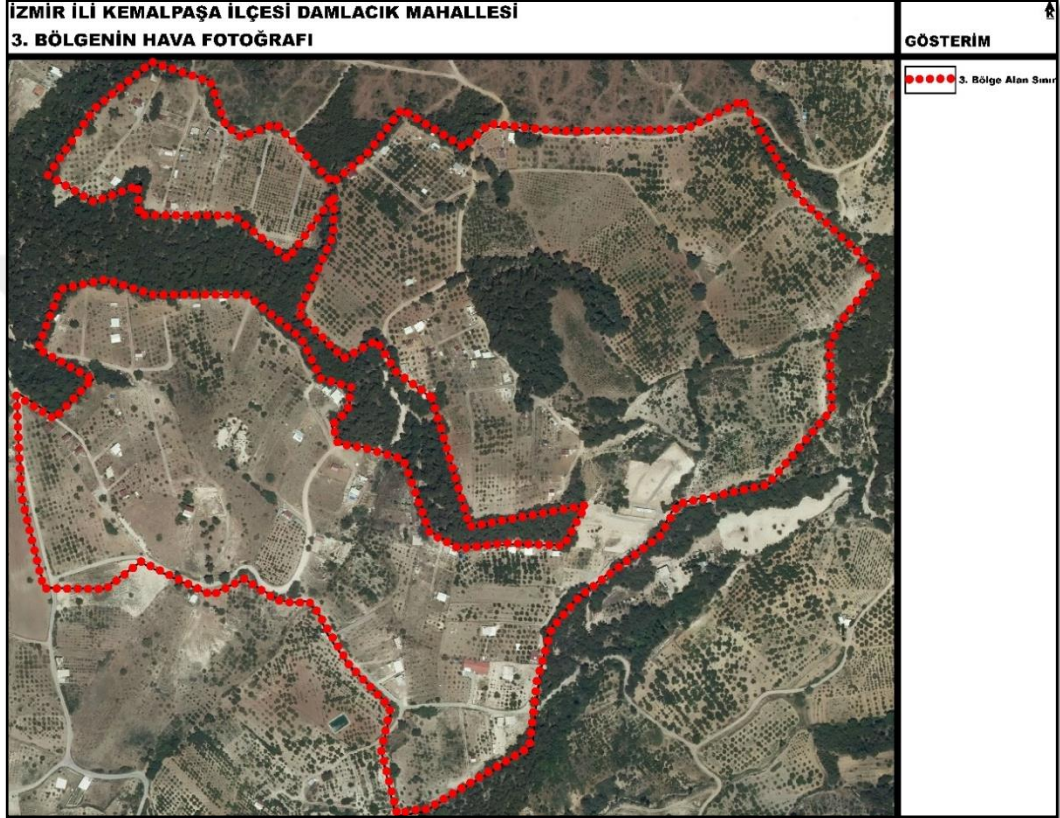
(Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)



Şekil 4.38 İkinci bölgede bulunan parsellerin doluluk durumu ve numarataj bilgileri (Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

4.9.4 Üçüncü Bölge Analizleri

Damlacık Mahallesi sınırları içerisinde belirlenen saçaklanma alanlarından Üçüncü Bölge, Şekil 4.39'da yerleşim merkezine 3200 metre mesafede olup 347.698 dekarlık yüzölçümüne sahiptir.



Şekil 4.39 Üçüncü bölgenin hava fotoğrafındaki konumu (Google Earth veri tabanı üzerinden yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Örneklem alanı olarak belirlenen üçüncü bölgedeki saçaklanmanın mekânsal ve mülkiyet dokusundaki değişimi ortaya koyabilmek adına, arazi kullanım durumuna, yapı durumuna (kat adedi, yapı malzemesi, yapı kalitesi), hisse durumu ve sayısına, bölünme sayısı ve yıllarına, tapu niteliği ve mülkiyet desenine, parsel büyüklüğü ve tapu dışı bölünme büyüklüklerine, tapu dışı bölümlerin dolu boş durumuna ve numarataj bilgilerine ilişkin analizler yapılmıştır.

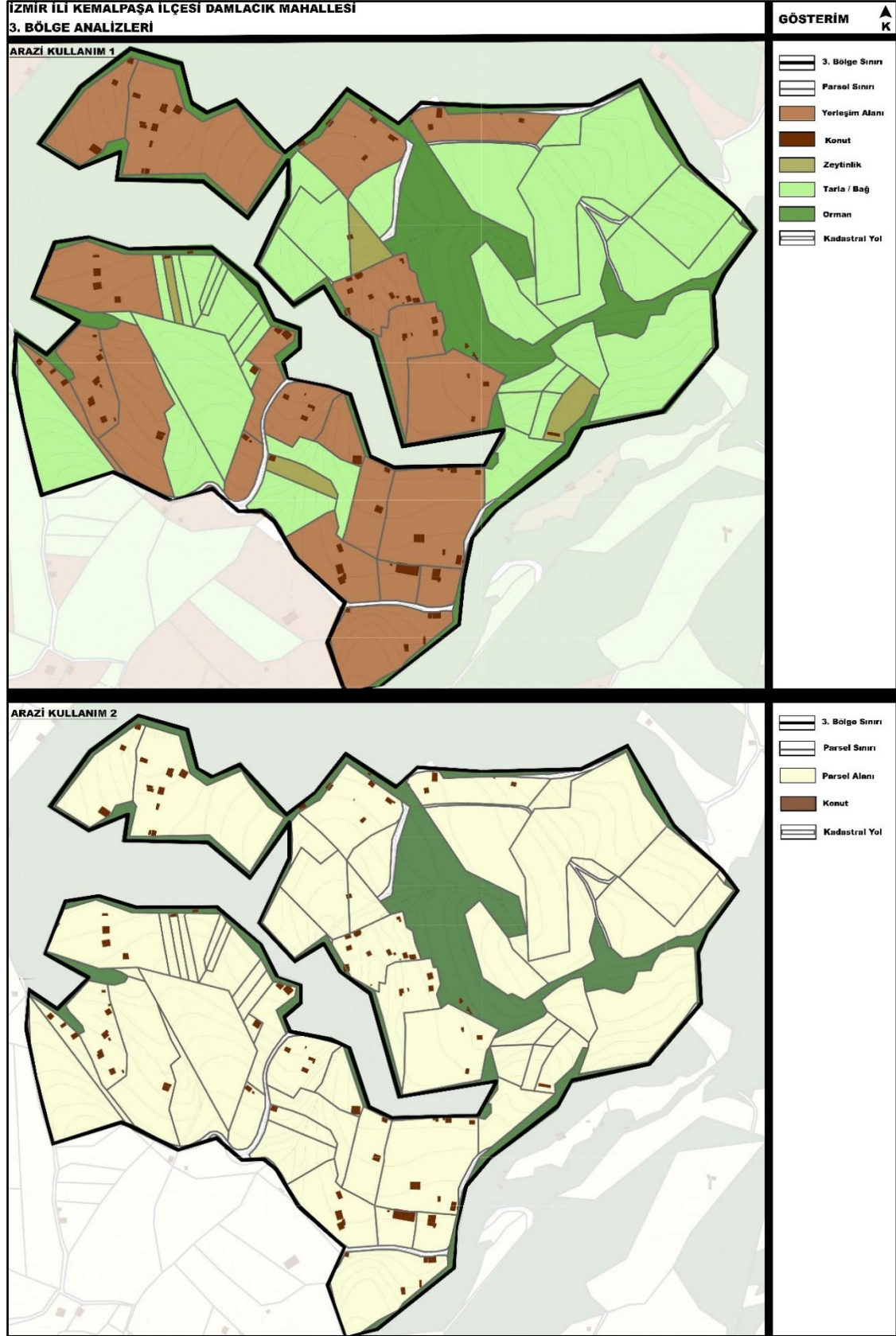
4.9.4.1 Arazi Kullanım Durumu ve Bölgeye Ait Fotoğraflar

Üçüncü bölgede toplam 60 adet taşınmaz bulunmaktadır. Yapılan arazi kullanım paftalarına bakıldığında Şekil 4.40'da, bölgedeki taşınmazlardan % 40 oranında tarım alanı olarak kullanıldığı geri kalan % 40 oranında taşınmazın üzerinde ise, konut amaçlı kullanılan yapıların bulunduğu belirlenmiştir (Tablo 4.31). Alan içerisinde, Damlacık Orman Alanının bir kısmı da girmekte olup kadastral yol bulunmaktadır.

İkinci bölgenin arazi kullanım durumunun parsel sayısına ilişkin verisine bakıldığında, 1 adet parsel “Orman” olarak ve 4 adet parsel “Zeytinlik” olarak, 34 adet parsel “Tarla/Bağ” olarak ve 21 adet parsel “Yerleşim Alanı” olarak, belirlenmiştir (Tablo 4.31).

İkinci bölgenin arazi kullanım durumunun alan büyüklüğüne ilişkin verisine bakıldığında, “Orman” olarak belirlenmiş alanın toplam 28.927 dekar olduğu, “Zeytinlik” olarak belirlenmiş alanın toplam 5.710 dekar olduğu “Tarla/Bağ” olarak belirlenmiş parsellerin 140.263 dekar olduğu, “Yerleşim Alanı” olarak belirlenmiş parsellerin 142.798 dekar olduğu görülmektedir. (Tablo 4.31).

Arazi Kullanım Durumunun incelendiği, Şekil 4.41'de bölgenin içerisinde yapı bulunan taşınmazlarda havuz, müstemilat / depo ve sundurma bulunmakta olduğu tespit edilmiştir.

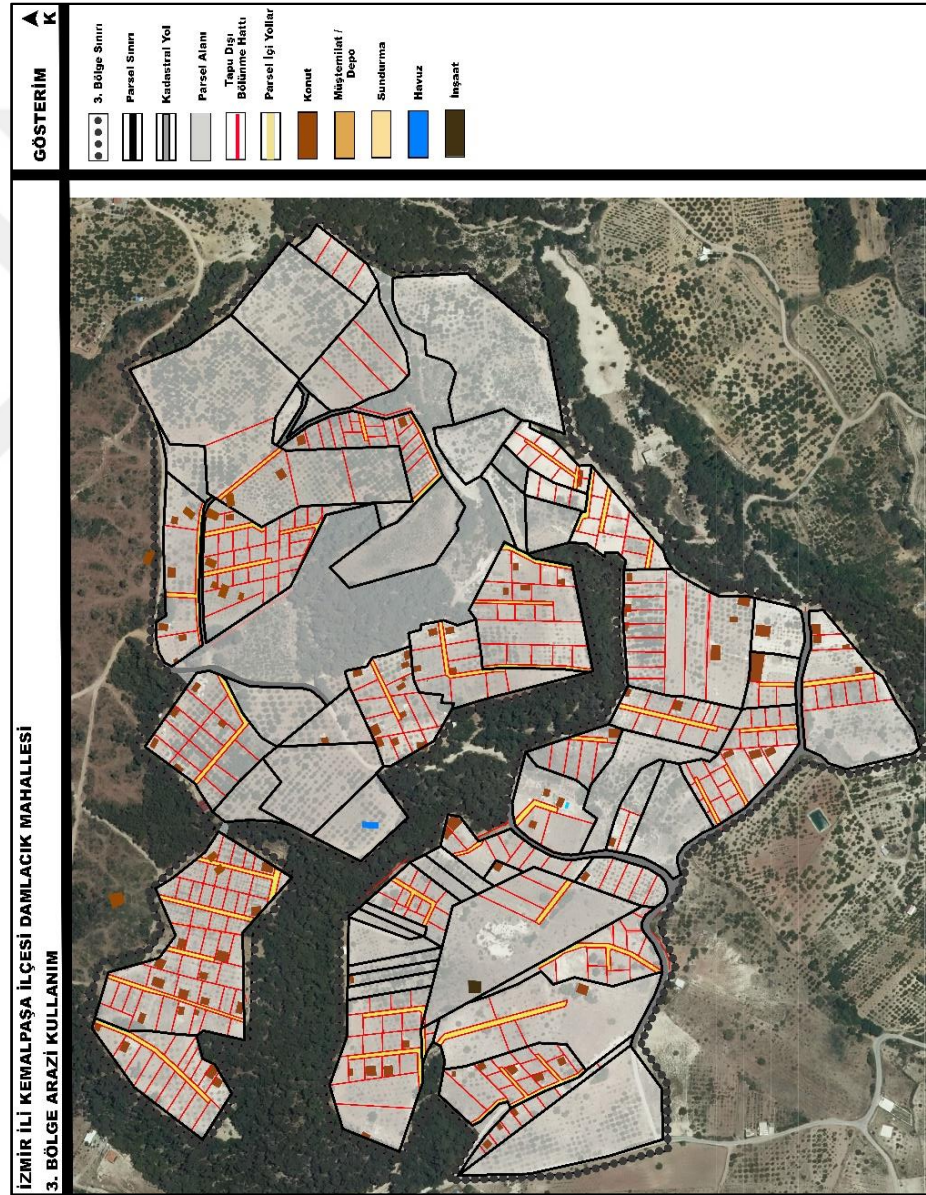


Şekil 4.40 Üçüncü bölgenin arazi kullanım durumu (yapı ve parsel bazlı) (Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Tablo 4.31 Üçüncü bölgenin arazi kullanım tablosu

Arazi Kullanım Türü	Parsel Sayısı	Tüm Parseller İçerisindeki Oranı	Alan (m ²)	Tüm Alan İçerisindeki Oranı
Orman	1	1,67	28.927	8,07
Zeytinlik	4	6,67	5.710	1,44
Tarla/Bağ	34	56,67	140.263	40,35
Yerleşim Alanı	21	35	142.798	40,92
Toplam	60	100	347.698	100

(Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)



Şekil 4.41 Üçüncü bölgenin şimdiki arazi kullanım durumu (Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Üçüncü bölge sınırı içerisindeki yapılanma ve oluşan dokuya ilişkin fotoğraflar çekilmiş olup alandaki konut tipleri ve eğim durumu ortaya konulmaya çalışılmıştır (Şekil 4.42).



Şekil 4.42 Üçüncü bölgenin arazi ve yapı fotoğrafları (Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

4.9.4.2 Yapı Durumları (Kat Adedi / Yapı Malzemesi Yapı Kalitesi)

Üçüncü bölge içerisinde bulunan yapıların kat adetlerine bakıldığında Tablo 4.32’de, hepsinin 1 katlı yapılardan oluştuğu belirlenmiştir. Üçüncü bölge içerisinde bulunan yapıları yapı niteliğine bakıldığında Tablo 4.33’de, en çok prefabrik yapıların bulunduğu bununla birlikte betonarme yapılarında mevcut olduğu görülmektedir. Yapı kalitesine ilişkin yapılan incelemede ise, Tablo 4.34’de, yüzeysel onarım gerektiren yapıların daha çok olduğu, onarım gerektirmeyen durumda olan yapılarında bulunduğu tespit edilmiştir. (Şekil 4.43)

Tablo 4.32 Üçüncü bölgede bulunan yapıların kat adedi

Kat Adedi	Adet
1 Kat	120

(Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Üçüncü bölgede bulunan parsellerin kat adedi analizinin yapı sayılarına göre dağılımına bakıldığında, 120 adet yapının 1 kat olarak yapıldığı, belirlenmiştir (Tablo 4.32).

Tablo 4.33 Üçüncü bölge bulunan yapıların yapı malzemesi

Yapı Kalitesi	Adet	Oran (%)
Betornarme	36	30
Prefabrik/Konteyner	84	70
Toplam	120	100

(Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

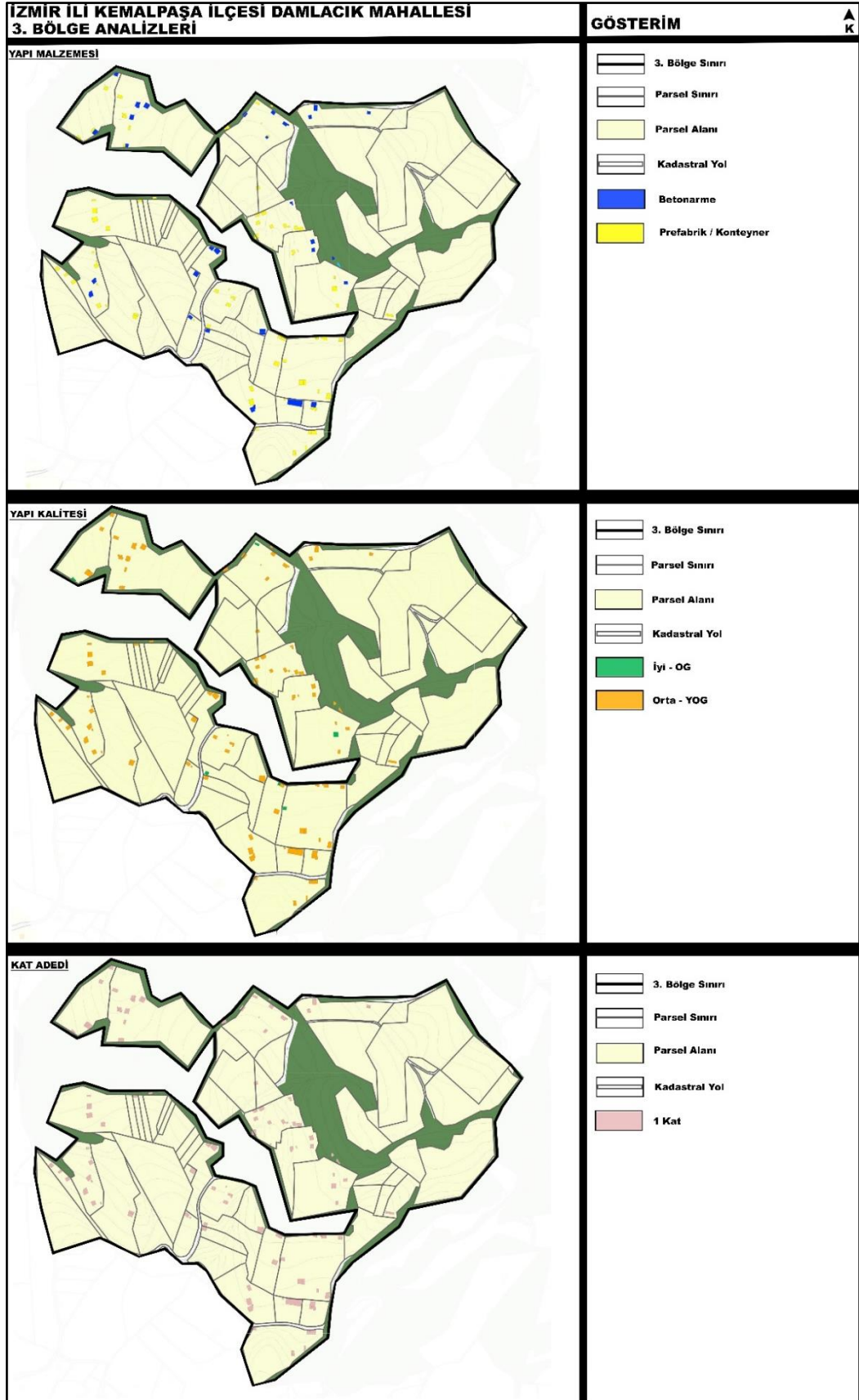
Üçüncü bölgede bulunan parsellerin yapı malzemesi analizinin yapı sayılarına göre dağılımına bakıldığında, 36 adet yapının betonarme olarak yapıldığı, 84 adet yapının prefabrik / konteyner olarak yapıldığı belirlenmiştir (Tablo 4.33)

Tablo 4.34 Üçüncü bölge bulunan yapıların yapı kalitesi

Yapı Kalitesi	Adet	Oran (%)
İyi – OG (Onarım Gerektirmeyen)	8	6,67
Orta – YOG (Yüzeysel Onarım Gerektiren)	112	93,33
Toplam	120	100

(Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Üçüncü bölgede bulunan parsellerin yapı kalitesi analizinin yapı sayılarına göre dağılımına bakıldığında, 8 adet yapının onarım gerektirmediği (iyi), 112 adet yapının yüzeysel onarım gerektirdiği (orta) belirlenmiştir (Tablo 4.34).



Şekil 4.43 Üçüncü bölgenin yapı durumları (Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

4.9.4.3 Mülkiyet Durumu ve Mülkiyet Değişimine İlişkin Analizler

4.9.4.3.1 Tapu Niteliği /Mülkiyet Deseni

Üçüncü bölge sınırları içerisinde yer alan taşınmazların Tablo 4.35’de, % 51,67’si “Şahıs ve Maliye Hazinesi” nde olup geri kalan taşınmazlar ise, “Maliye Hazinesi” ve “Şahıs Mülkiyeti” üzerine tescillenmiştir (Şekil 4.44).

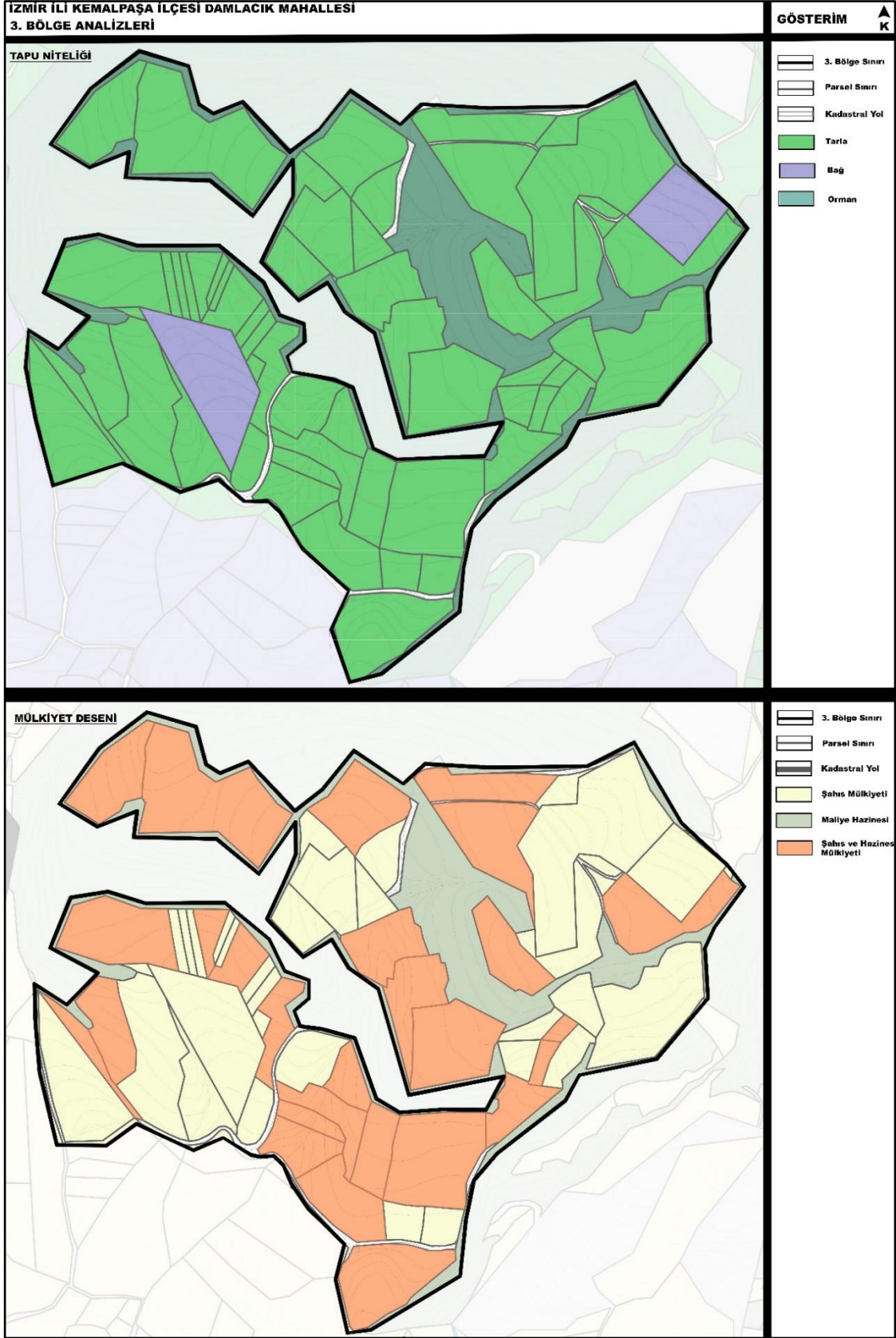
Taşınmazların tapu sistemindeki niteliklerine bakıldığında Tablon 4.35’de, en çok “Tarla” olarak belirlendiği, bununla birlikte alanda “Zeytinlik”, “Çamlık” ve “Çalılık” niteliğinde taşınmazların bulunduğu belirlenmiştir (Şekil 4.44).

Tablo 4.35 Üçüncü bölgede bulunan parsellerin mülkiyet durumu

Mülkiyet Bilgisi	Tapu Nitelikleri					
	Tarla		Orman		Bağ	
	Adet	Oran (%)	Adet	Oran (%)	Adet	Oran (%)
Şahıs Mülkiyeti	31	51,67			2	3,33
Maliye Hazinesi			1	1,67		
Şahıs + Hazine Mülkiyeti	27	45				
3.Bölge Parsel Sayısı	60	100	60	100	60	100

(Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Üçüncü bölgede bulunan parsellerin tapu niteliği analizine bakıldığında 58 adet parselin “Tarla” niteliğinde olduğu, bunlardan 31’inin “Şahıs Mülkiyeti” olduğu, 27 adet parselin ise, “Şahıs + Hazine Mülkiyeti” olduğu, 1 adet parselin “Orman” vasfında ve “Hazine Mülkiyeti” olduğu ve 2 adet parselin “Bağ” vasfında ve “Şahıs Mülkiyeti” olduğu tespit edilmiştir (Tablo 4.35).



Şekil 4.44 Üçüncü Bölgenin Bulunan Parsellerin Mülkiyet Durumu (Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

4.9.4.3.2 Hisse Durumu / Hisse Sayısı

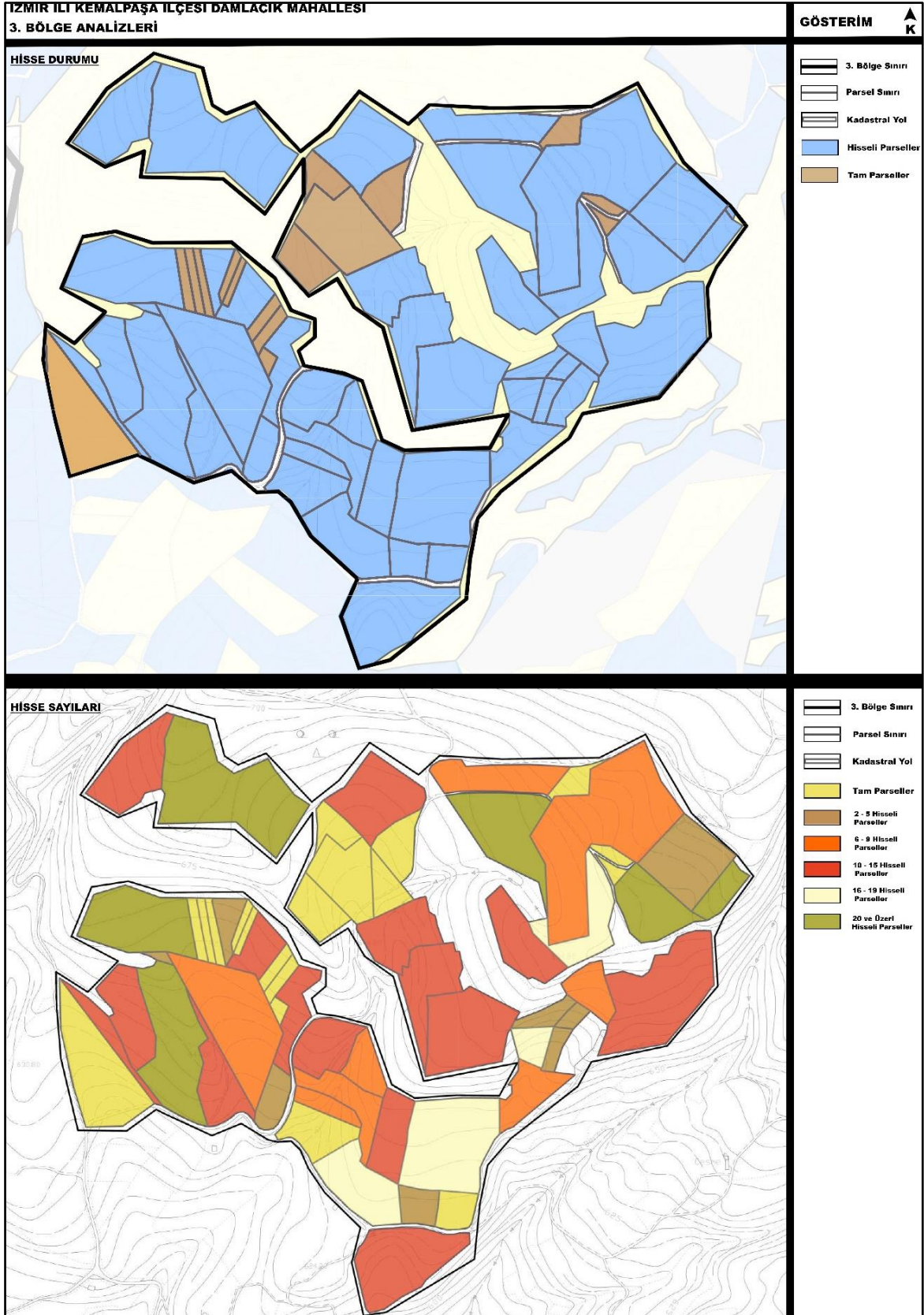
Üçüncü bölge sınırları içerisinde yer alan taşınmazların % 74'ü hisseli dir. Hisseli olan taşınmazların Tablo 4.36'da, hisse sayıları incelendiğinde, en çok 10 - 15 hisse sayısına sahip taşınmazın olduğu, alanda maksimum 20 ve üzeri hisseye ayrılan taşınmazların bulunduğu, en az 2 - 5 hisseli taşınmazın bulunduğu belirlenmiştir (Şekil 4.45).

Tablo 4.36 Üçüncü Bölgede Bulunan Parsellerin Hisse Durumu

Hisse Sayıları	Hisse Durumu			
	Tam Parseller		Hisseli Parseller	
	Adet	Oran (%)	Adet	Oran (%)
Tam Parseller	16	26,67		
2- 5 Hisseli Parseller			7	11,67
6-9 Hisseli Parseller			8	13,33
10-15 Hisseli Parseller			15	25
16-19 Hisseli Parseller			4	6,67
20 ve Üzeri Hisseli Parseller			6	10
3.Bölge Parsel Sayısı	60	100	60	100

(Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

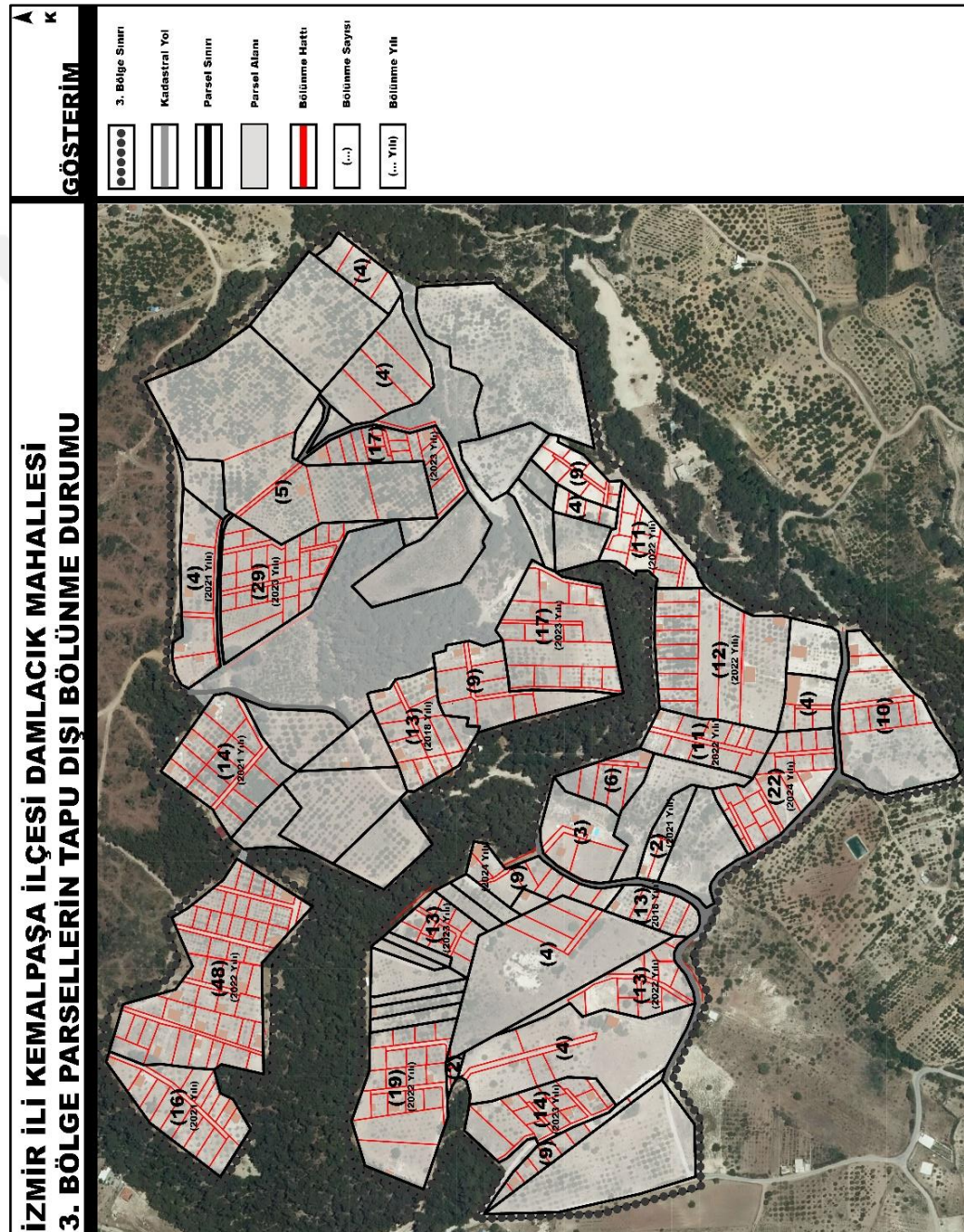
Üçüncü bölgede bulunan parsellerin hisse durumuna esas hisse sayılarına ilişkin parsel dağılımına bakıldığında, 16 adet parselin tam parsel olduğu, 7 adet parselin 2 – 5 hisseli olduğu, 8 adet parselin 6-9 hisseli olduğu, 15 adet parselin 10-15 hisseli olduğu ve 4 adet parselin 16-19 hisseli olduğu ve 4 adet parselin ise, 20 ve üzeri hisseli olduğu tespit edilmiştir (Tablo 4.36)



Şekil 4.45 Üçüncü bölgede bulunan parsellerin hisse durumu (Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

4.9.4.3.3 Bölünme Sayıları / Yılları

Üçüncü bölge sınırı içerisinde belirlenen tapu dışı bölünmelerin oranlarına, özel harita firmalarından alınan veriler doğrultusunda bakıldığında, Şekil 4.46’da, alandaki taşınmazlardan en fazla 48 adetlik bölümlerin oluşturulduğu, bu oluşumun 2021 ve 2023 yıllarında yapıldığı tespit edilmiştir.



Şekil 4.46 Üçüncü bölgede bulunan parsellerin tapu dışı bölünme durumu (Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Üçüncü bölgede bulunan parsellerin tapu dışı bölünme durumuna bakıldığında, 28 adet parselin bölünmediği, 7 adet parselin 4 parçaya tapu dışı bölündüğü, 4 adet parselin 9 parçaya tapu dışı bölündüğü, 4 adet parselin 13 parçaya tapu dışı bölündüğü, 2 adet parselin 11 parçaya tapu dışı bölündüğü, 2 adet parselin 17 parçaya tapu dışı bölündüğü, 1 adet parselin 2 parçaya tapu dışı bölündüğü, 1 adet parselin 3 parçaya tapu dışı bölündüğü, 1 adet parselin 5 parçaya tapu dışı bölündüğü, 1 adet parselin 6 parçaya tapu dışı bölündüğü, 1 adet parselin 10 parçaya tapu dışı bölündüğü, 1 adet parselin 16 parçaya tapu dışı bölündüğü, 1 adet parselin 19 parçaya tapu dışı bölündüğü, 1 adet parselin 29 parçaya tapu dışı bölündüğü, 1 adet parselin 22 parçaya tapu dışı bölündüğü ve 1 adet parselin ise 48 parçaya tapu dışı bölündüğü tespit edilmiştir (Şekil 4.46)

4.9.4.3.4 Parsel Büyüklüğü / Parsel Bölünme Büyüklüğü

Üçüncü bölge sınırları içerisinde yer alan taşınmazların Tablo 4.37’de, %80’inin büyüklüğü, 0-5 ve 5-10 Dekar arasındadır. Alanda 10-15, 15- 20 ve 20-40 dekar arasında ve en çok 40 dekar ve üzeri arasında taşınmaz bulunmaktadır.

Taşınmazların içerisinde mevcut mülkiyet hattı korunarak harita büroları tarafından özel olarak yaptırılan tapu dışı bölünmelerin olduğu belirlenmiş olup bu bölünmelerden oluşan bölünme büyüklüklerine bakıldığında, Tablo 4.38’de, en büyük 2001 m² ve üzeri büyüklüğün alanda bulunduğu, alandaki taşınmazların bölünme oranlarına bakıldığında en fazla 0-300 m² ve 301 – 500 m² aralığında bölümlerin oluşturulduğu tespit edilmiştir.

Tablo 4.37 Üçüncü Bölgede Bulunan Parsellerin Büyüklükleri

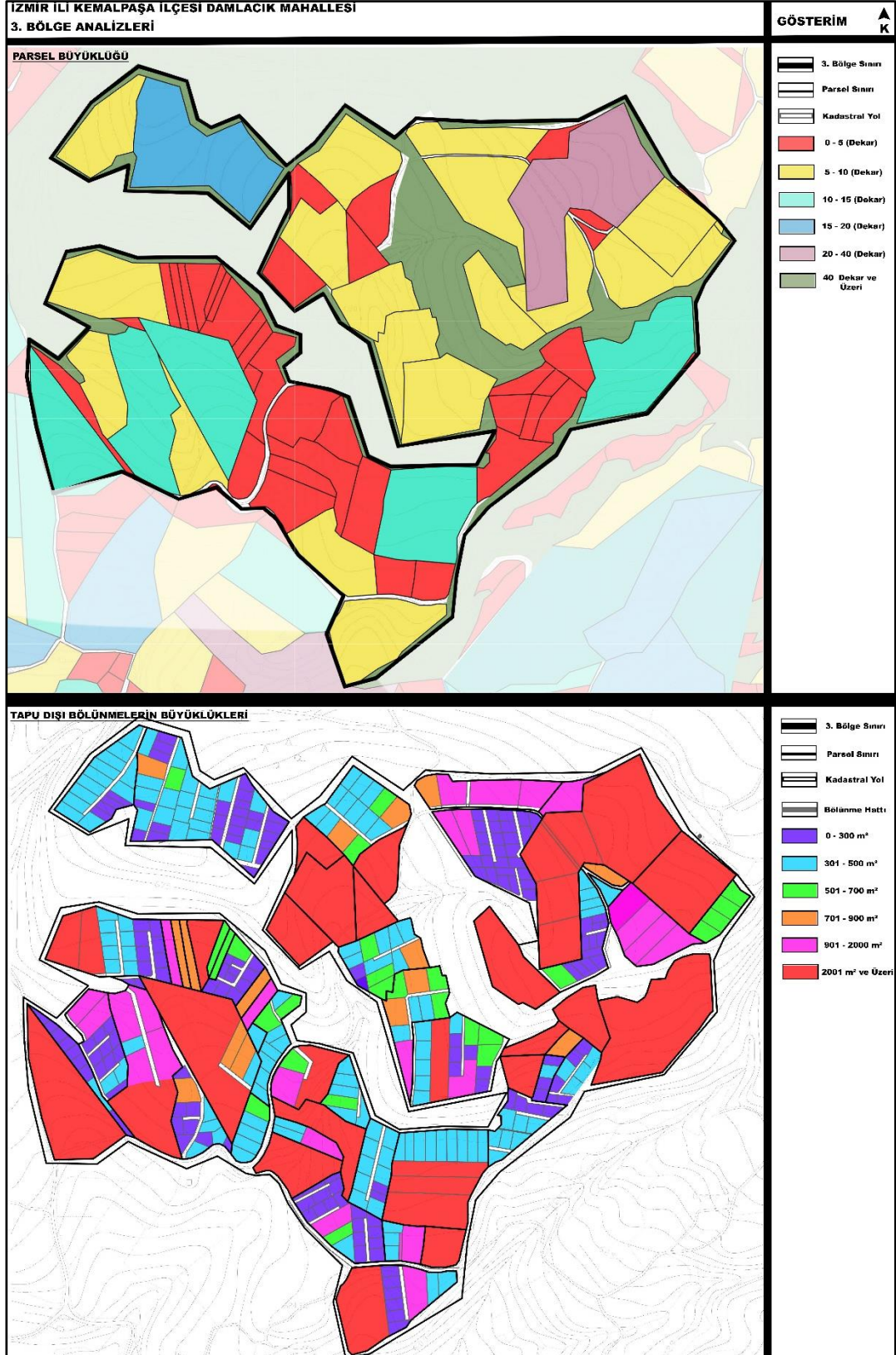
Parsel Büyüklüğü (Da)	Adet	Oran (%)
0 - 5	36	60
5 - 10	15	25
10 - 15	5	8,33
15 - 20	1	1,67
20 - 40	1	1,67
40 dekar ve üzeri	1	1,67
3. Bölge Parsel Sayıları	60	100

(Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Tablo 4.38 Üçüncü Bölgede Bulunan Parsellerin Tapu Dışı Bölünme Büyüklükleri

Tapu Dışı Bölünmelerin Büyüklükleri (m ²)	Adet
0 - 300	160
301 - 500	137
501 - 700	26
701 - 900	15
901 - 2000	25
2001 ve üzeri	31

(Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)



Şekil 4.47 Üçüncü Bölgede Bulunan Parsellerin Büyüklüğü ve Parsellerin Tapu Dışı Bölünme Büyüklükleri (Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

4.9.4.3.5 Numarataj Verileri / Dolu-Boş Analizi

Üçüncü bölge sınırları içerisinde yer alan taşınmazların tapu dışı bölünmeleri üzerinden yapılan incelemede, Tablo 4.39’da, bu bölünmelerin bazılarında yapıların olduğu ve bu bölünmelerde bulunan yapıların tüm alana oranı % 21 olarak belirlenmiştir (şekli 4.48).

Bu yapıların, Tablo 4.40’da, % 20 numarataj belgesi bulunmakta olup numarataj belgelerinin veriliş yıllarına istinaden yapıların en çok 2019 yılında belgelerini aldığı tespit edilmiştir. Numarataj belgesi olmayan yapılarda bulunmaktadır (Şekil 4.48).

Tablo 4.39 Üçüncü Bölgede Bulunan Tapu Dışı Bölünmelerin Doluluk Durumu

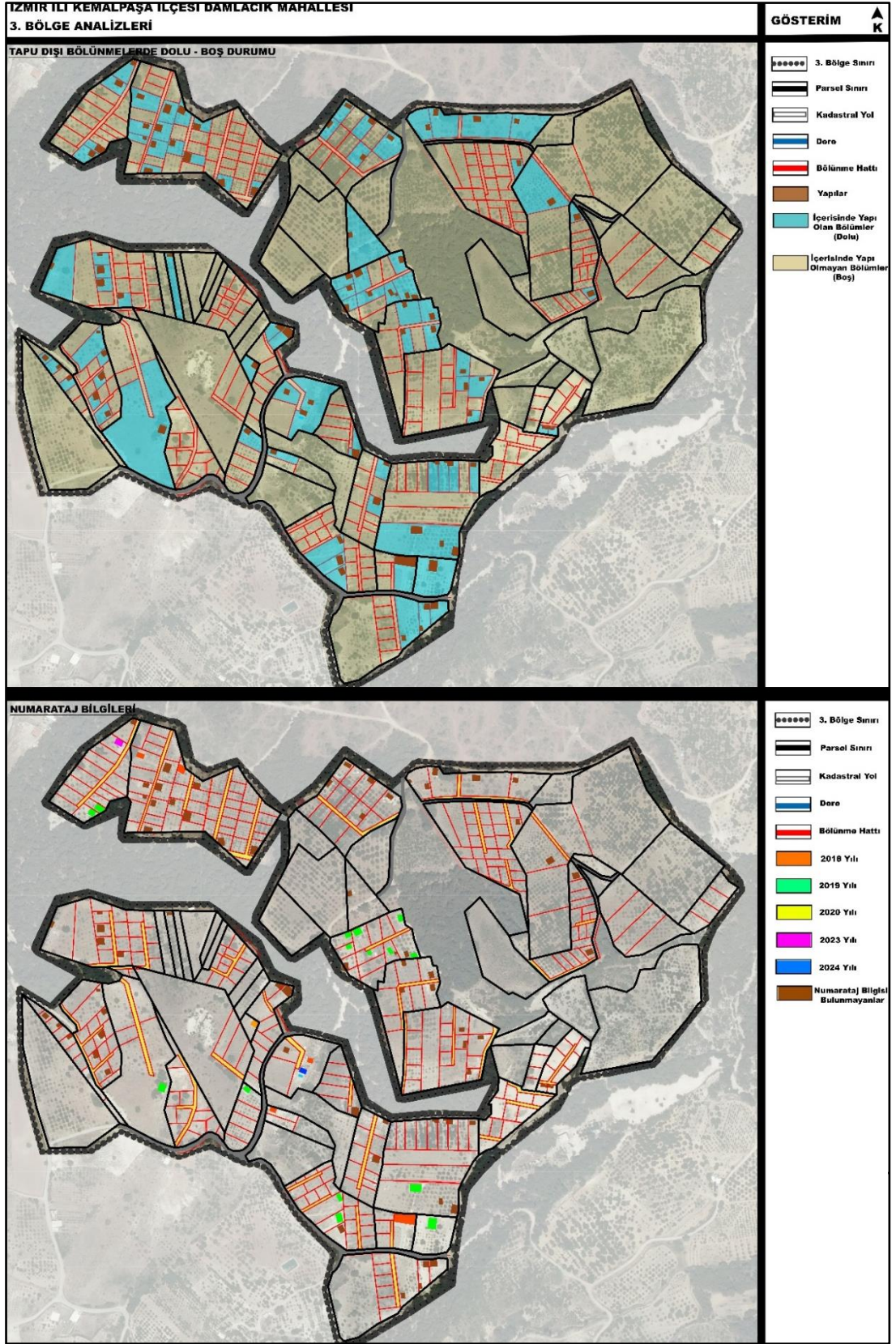
Dolu- Boş Durumu	Adet	Oran (%)
İçerisinde Yapı Olan	87	21,75
İçerisinde Yapı Olan	313	78,25
Tapu Dışı Bölünme Sayısı	400	100

(Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Tablo 4.40 Üçüncü Bölge Bulunan Parsellerin Tapu Dışı Bölünmelerin Numarataj Durumu

Yılları	Numarataj Bilgisi Olan Taşınmazlar	
	Adet	Oran (%)
2018 Yılı	5	4,17
2019 Yılı	15	12,50
2020 Yılı	1	0,83
2023 Yılı	1	0,83
2024 Yılı	1	0,83
Bilgisi Olmayanlar	97	80,83
3.Bölge Yapı Sayısı	120	100

(Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)



Şekil 4.48 Birinci Bölge Bulunan Parsellerin Doluluk Durumu ve Numarataj Bilgileri (Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

BÖLÜM BEŞ

SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Kırsal yerleşimler tarih boyunca kent ile olan karşılıklı ilişkisinde her zaman daha fazla etkilenecek değişen ve dönüşen taraf olmuştur. Kentsel alanlardaki sanayileşmenin etkisiyle birlikte hızlı nüfus artışlarının yaşanması kentleşme sürecinin giderek hızlanmasına neden olmuş gelişen teknoloji ve erişilebilirlikle sınırların ötesinde ilerlemesine devam etmiştir. Bu ilerleyiş kentsel çeper kabul edilen ve kent ile kır arasındaki tampon bölge olarak kabul edilecek alanlara doğru olmaktadır. Durdurulamayan ilerleyişin etkisi ise, kentsel çepere en yakın yerde konumlanmış kırsal çeper alanlarında ortaya çıkmaktadır.

Nüfusun kontrolsüz ve plansız ilerleyişi, ulaşım hattı boyunca parçalı veya sıçramalı şekillerde, ara ara boşluklar yaratarak, kentin sınırları dışında düşük yoğunluklu yapılaşmaların ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Kentsel çeper alanlarında başlayan saçaklanma düzeyi, yeni ve daha az maliyetli yer seçimleri, daha ucuz arsa fiyatları ile kentsel çeper alanlarına bitişik olan daha çok tarım alanları ile çevrili ve yapılaşmanın neredeyse olmadığı kırsal çeper olarak tanımlanan alanlara doğru ilerlemektedir. Bu ilerleyiş ile birlikte kırsal alanlarda dönüşüm başlamıştır.

Kırsal alanlardaki dönüşüm ile kırsal yerleşimlerin mülkiyet dokusunun değişimi başta olmak üzere tarımsal ürün deseninde, sosyal yapıda, arsa fiyatlarında, geçim kaynaklarında değişime, ulaşım bağlantılarının değişimine kadar dönüşüm geçirmektedir. Bu süreç sonucunda kırsal alan ile kentsel alan arasındaki ayrım ortadan kalkacaktır. Türkiye’de kırsal özellik gösteren kent çeperinde bulunan yerleşim alanlarına ilişkin 6306 sayılı Kanun ile idari sınırlarda yapılan değişikliklerle kırsal doku, kentsel alan sınırlarına dâhil edilmiş, kentsel alanlardaki hizmet alımı kırsal alan olarak görülen mahalleye dönüşen yerlerde sosyal açıdan gelişim gösterdiği düşünülse de, kentin yer seçiminde ilk tercih noktası olmasının önünü açmaktadır.

Bu tez çalışması ile birlikte, kavramsal ve kuramsal incelemelerin ışığında, kırsal çeper alanı olarak kabul edilebilecek olan Damlacık Mahallesi'nde görülmekte olan kentsel saçaklanmanın düzeyi ortaya çıkarılmaya çalışılmıştır.

Çalışma kapsamında değerlendirilmeye çalışılan saçaklanma kavramı, kırsal alanlar üzerinden mülkiyet deseninde, arazi kullanımlarında ve mülki sınırlarda yapılan değişimler üzerinden örneklem alanlar ile ortaya konulmuştur. Saçaklanmanın boyutları çeşitli kriterler göz önünde bulundurularak bu durumun kırsal saçaklanma ve kentsel saçaklanma arasında hangi kavram özelinde ortaya çıktığı ve oluştuğu belirlenmiştir.

Damlacık Mahallesi'nde gerçekleşen arazi kullanım durumundaki ve mülkiyet dokusundaki değişim, yasa ve yönetmelikler tarafından tanınan haklar ile birlikte saçaklanma alanları olarak karşımıza çıkmaktadır.

Bu saçaklanma kentselin kırsala doğru yayılması şeklinde ya da kentsel arazi kullanım kararlarının kırsalda yer seçmesi ile oluşan saçak alanları olarak karşımıza çıkmamaktadır. Damlacık Mahallesi özelinde saçaklanma olgusu tamamı, kırsal saçaklanma olarak, diğer bir kırsal alan ile bütünleşme olarak oluşmaktadır. Değersizleşen tarım topraklarının ucuza satılması ile birlikte yürürlükteki yasalardaki boşluklardan yararlanarak hisseli satışların ve kamu arazilerinin el değiştirmesi sonucu, yine denetimsizlik sonucu mülki sınırlara dokunmadan yerinde tapu dışı fiili bölünmelerin yaratıldığı durumlar sonucunda yerleşim alanları oluşturmaktadır.

Damlacık Mahallesi özelinde, Google Earth görüntüleri üzerinden yapılan inceleme sonucunda, 2002 yılından 2024 yılına kadarki süreçte, Damlacık Mahallesi'nde kırsal yerleşim alanı çeperinden başlayan yayılma, parçalı ve kopuk bir şekilde belirli alanlarda yoğunlaşarak artmıştır. Çevre düzeni planlarında tarım alanı olarak belirlemiş olan bu alanlar yapılaşmalar ile birlikte amacı dışında kullanılmaya başlanmış tarımsal verimliliği azalmıştır. Tarım alanlarındaki bu kayıp ile birlikte oluşan yeni kentsel nitelikli kent olmayan kır dokusu ile uyuşmayan alanlar, donatı alanlarına ve kentsel hizmetlere uzakta erişimin araçlarla sağlandığı bölgeler olmaya başlamıştır.

Damlacık Mahallesi'nde görülen bu saçaklanma durumunu daha detaylı gözlemleyebilmek adına yapıların yoğunlaştığı 3 bölge oluşturulmuştur. Bu bölgelerde yapılan mülkiyet durumu ve mülkiyet değişimi analizleri sonucunda ortak olan durumlar tespit edilmiştir. Bunlar; her üç bölgede de hisseli parsellerin kendi içinde fiili olarak bölümlere ayrıldığı (Tapu dışı bölünmeler), bu bölümlerin 300 m², 500 m², 1000 m² ve 2000 m² büyüklüğünde bölümlerden oluştuğu, parsel içi yolları dahil olmak üzere kullanıldığı yapıların yapıldığı, bu yapılar ilişkili özellikle 2022 yılında çıkarılan Geçici 11. Madde ile birlikte numarataj başvurularının yapıldığı ve 2023 yılı her 3 bölge için en çok numarataj verilen yıl olmuştur. En dikkat çeken unsur ise, bölgelerin içinde kalan parsellerde elde edilen veriler doğrultusunda el değiştirmelerin olmadığı parsellerin çoğunun 15 veya 20 hissedenden fazla olmasıdır. Pandemi, deprem gibi durumlardan dolayı kentten kıra doğru yöneliş, kırsal geçici veya kalıcı yer edinme isteğini yaratması ile birlikte kırsal alan dışında tarım alanı olarak kullanılan bu tür parseller tahrip edilerek amacının dışına çıkarılmaktadır. Bu alanlar, kırsal dokudan uzakta kentsel alan özellikleri taşımaktadır.

Damlacık Mahallesi'nde yaşanan bu durumun nedenleri şu şekilde sıralanabilir;

İmar Barışının ortaya çıkışı

Saçaklanma 2002 uydu görüntülerinden itibaren kırsal yerleşimin güney cephesinden başlayıp güney Ulucak Mahallesi ile bağlantı hattı boyunca devam etmiş ulaşım aksı boyunca yer yer kendini göstererek güney kuzey aksı üzerinde ilerlerken 2018 yılında saçaklanma daha kırsal dokudan uzakta ve kırsal doku ile bağlantısının olmadığı Yakaköy Mahalle sınırında ve bu bölgenin kuzeyinde daha fazla yoğunlaştığı ve bu durumun 2024 yılına kadar dahada arttığı belirlenmiştir. Bu durumun 2018 yılında çıkartılan İmar Barışı ile birlikte gün yüzüne çıktığı düşünülebilir.

Pandemiden dolayı yaşanan sürecin etkileri

2018 yılından sonraki süreçte yaşanan Pandemi ile birlikte ülke genelinde sokağa çıkma yasaklarının yaşanması insanlarda kentteki stresi azaltmak adına kırsal alanlara taşınmasına ve kalıcı veya geçici yer edinmesine neden olmuştur.

Hobi bahçeleri ve ikincil konutların ortaya çıkması bu süreç ile özdeşleştirilebilir. Damlacık Mahallesi bu süreçte en çok tercih edilen yerlerden olmuştur. Mülkiyet dokusunun çok hisseli oluşu tarım parsellerinin büyüklüğü ve yerleşime uygun özellikler göstermesi cazibesini arttırmıştır.

Hisseli parsellerin satışına engel olunamaması

Damlacık Mahallesinde belirlenen bölgelerin ortak özellikleri tespit edilmişti. Bu tespitlerden en dikkat çeken ve mülkiyet dokusunu en çok etkileyen durum hisseli parsellerin bulunmasıdır. Tarım arazileri, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu çerçevesinde belirli büyüklük ve cephe şartına uyulması koşulu ile ifrazı mümkün kılınmaktadır. Ancak bu bölgede yaşanan durum bu kanun kapsamı dışında gerçekleşmektedir. Hisseli tarım parselleri, tapu kayıtlarında yer alan hisseleri oranında satışı mümkün kılınmakta olduğundan dolayı hisseli olan bu taşınmazların el değiştirmesinde herhangi bir yasal engel mümkün görünmemektedir.

Tapu dışı yasal olmayan bölünmelere engel olunamaması

Bölgelerde dikkati çeken diğer bir unsur ise, hisseli olan parsellerin yasal olmayan yöntemlerle hisse oranında veya daha fazla olacak şekilde uygun büyüklüklerde bölümler oluşturup, parsel içerisinde yaratılan ara yollar ile birlikte yaşam alanları oluşturulmasıdır.

Nedenleri sıraladığımız bu durumları çözümleri hakkında henüz çalışmalar başlatılmamıştır. Tapu dışı bölünmelerle birlikte ortaya çıkan bu oluşum sorunlu bir yapıya dönüşecektir. Mülkiyet hakkının parçalı bir yapıda olması ileride yapılacak arazi kullanım planlama çalışmalarında sorunlar yaratacaktır. Mülkiyet durumundaki değişimin yanı sıra parsel üzerinde de parçalanmaların olması üzerine yapılan incelemeden dolayı bu çalışmayı kırsal alanla ilgili çalışmalar arasında daha özgün ve yenilikçi kılmaktadır.

Bu tezde, kent çeperinde yer alan kırsal yerleşim alanlarında yaşanan dönüşümün nasıl olduğunu ve bu dönüşümü yaratan sebeplerin neler olacağını ortaya koymak amacı ile, İzmir İli, Kemalpaşa İlçesine bağlı Damlacık Mahallesi

üzerinden kırsal alanda yaşanan mülkiyet dokusundaki ve mekânsal alandaki değişimlerin neler olduğu incelenmiş ve mülkiye dokusunda ve mekânsal yapısında değişimlerin gerçekleştiği tespit edilmiştir. Kırsal saçaklanma olarak değerlendirilen bu durumun tamamı ile bu kavram üzerinden açıklanması uygun olmamakla birlikte kentsel saçaklanmanın etkisinin de bu durumu oluşturabileceği kır etkilen en önemli unsur kent olduğundan dolayı kentsel saçaklanma kavramında bu durumu kısmen açıklamakta ve etkilemektedir. Kontrolsüz ve plansız ilerleyen bu süreçte mülkiyet desenindeki çok hisseli olma durumu ve hisselerin satışında herhangi bir engelin olmaması, mekânsal olarak kentsel alanların yaratılması dokunun doğal dengesini bozarak toprak verimliliğini düşürmektedir. Saçaklanma alanları önüne geçilemez hızda büyümekte olup bu gibi alanlar için kontrollü büyümenin kırsala uygun kent ile bağlantılı doğru planlama yönteminin bulunması ve politikaların oluşturulmasının sağlanması gerekmektedir.

KAYNAKLAR

- 3194 sayılı İmar Kanunu. (1985) T.C. Resmi Gazete. <https://www.mevzuat.gov.tr>.
- 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu. (2004). T.C. Resmi Gazete. <https://www.mevzuat.gov.tr>.
- 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu. (2005). T.C. Resmi Gazete. <https://www.mevzuat.gov.tr>.
- 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun. (2008). T.C. Resmi Gazete. <https://www.mevzuat.gov.tr>.
- 6306 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunu. (2012). T.C. Resmi Gazete. <https://www.mevzuat.gov.tr>.
- Akseki, H. (2011). *Kentsel yayılmanın tarım arazileri üzerindeki etkisi, Konya Kenti örneği* [Yüksek Lisans Tezi]. Selçuk Üniversitesi.
- Aktaş, E. (2016). *Sanayi alanlarına yönelik uygun arazi kullanım potansiyelinin araştırılması: Kemalpaşa Örneği* [Doktora Tezi]. Ege Üniversitesi.
- Akyol Altun, T. D. (2010). *Kent Çeperlerindeki Az Katlı Konut Topluluklarının Kullanıcı-Mekan İlişkisi Bağlamında Değerlendirilmesi: İzmir Örneği* [Doktora Tezi]. Dokuz Eylül Üniversitesi.
- Altıntaş, C. (2023). *Kümbet yaylası örneğinde kırsal soylulaştırma* [Yüksek Lisans Tezi]. Marmara Üniversitesi.
- Aşıcı, G. (2023). *Kır-kent çeperinin iklim değişikliği perspektifinden incelenmesi: Denizli örneği* [Yüksek Lisans Tezi]. Pamukkale Üniversitesi.
- Aydın, C. (2023). *Turizm faaliyetlerinin kentsel saçaklanma üzerindeki etkisi: Didim Kenti örneği* [Doktora Tezi]. Konya Teknik Üniversitesi.

- Aydın, N. (2016). *Kentsel saçaklanmanın kent örüntüsü üzerindeki etkisinin fraktal geometri ile tespiti; Isparta örneği* [Yüksek Lisans Tezi]. Süleyman Demirel Üniversitesi.
- Aydın, Z. (2018). *Çağdaş Tarım Sorunu*. 1. Baskı, İmge Kitapevi Yayınları.
- Aytekin, A. (2019). *Yeni kırsallık kavramı ve kırsal değişme: Kırıkkale İli kırsal örneği* [Yüksek Lisans Tezi]. Fırat Üniversitesi.
- Bal, G. (2023). *Büyükçekmece havzası kentsel saçaklanma eğilimlerinin İstanbul üst ölçek plan kararları çerçevesinde incelenmesi* [Yüksek Lisans Tezi]. İstanbul Teknik Üniversitesi.
- Başaran, C. (2019). *Kentsel saçaklanmanın tarım arazisi piyasasına etkilerinin analizi: Aydın İli Efeler İlçesi örneği* [Yüksek Lisans Tezi]. Ege Üniversitesi.
- Ceylan, S. ve Somuncu, M. (2018). Kırsal alanların dönüşümünü kavramsal bakımından yeniden düşünmek. *TÜCAUM 30. Yıl Uluslararası Coğrafya Sempozyumu Bildiriler Kitabı* (s. 1141-1155) içinde. Ankara. <http://tucaum.ankara.edu.tr>
- Çatal, M. (2020). *Kentsel yayılmanın su havzası koruma alanları üzerindeki etkisinin incelenmesi: Büyükçekmece Havzası örneği* [Yüksek Lisans Tezi]. Yıldız Teknik Üniversitesi.
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve İlbank, (2015). *Kırsal Dönüşüm Çalıştayı Sonuç*.
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, (2014). *İzmir – Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı*. <https://webdosya.csb.gov.tr>.
- Çörek Öztaş, Ç. (2017). *Büyükşehir Belediyelerinde kentleşen kırsal alanların planlama sorunlarına yönelik sürdürülebilir model önerisi* [Doktora Tezi]. Gazi Üniversitesi.

- Dalya, H. (2012). *Kentsel planlama ve tasarım süreçlerinde kentsel kuşak alanları: İstanbul ve Barselona kentleri karşılaştırmalı değerlendirmesi* [Yüksek Lisans Tezi]. İstanbul Teknik Üniversitesi.
- Demirhan, H. (2013). *Yeni ulaşım yatırımlarının kentsel saçaklanmadaki rolü İstanbul-Arnavutköy İlçesi örneği* [Yüksek Lisans Tezi]. Başakşehir Üniversitesi.
- Dokuz Eylül Üniversitesi, (2011). *Kemalpaşa Kentsel Araştırma Raporu*. İzmir
- Erdem, M. (2012). *Kırsal Yerleşim Peyzaj Kimlik Özelliklerinin Tespiti, Korunması ve Geliştirilmesine Yönelik Değerlendirme Matrisi Önerisi* [Doktora Tezi]. İstanbul Teknik Üniversitesi.
- Eldemir Erkan, B. N. (2021). *Kırsal yerleşimlerde karar mekanizmalarının değişimi ve kırsal mekâna etkisi* [Yüksek Lisans Tezi]. Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi
- Erçoşkun, C. (2023). *Kırsal soylulaştırma: Ankara Sirkeli Örneği*. [Doktora Tezi]. Gazi Üniversitesi.
- Geray, C. (1974). Türkiye’de Kırsal Yerleşme Düzeni ve Köy Kent Yaklaşımı. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 30(1). https://doi.org/10.1501/SBFder_00000000919
- Güler, B. (2018). *Kentsel dönüşümün kent çeperlerine etkisi: Burdur kenti örneği* [Yüksek Lisans Tezi]. Süleyman Demirel Üniversitesi.
- Güller, C. (2019). *Kentsel yayılma baskısı altındaki kent çeperlerinin gelişimi ve sermaye birikim arası olarak kentsel rantlar* [Yüksek Lisans Tezi]. Karadeniz Teknik Üniversitesi.
- Güneş, P. (2021). *Kentsel büyüme, yayılma ve kentsel saçaklanma ile gayrimenkul piyasası ilişkilerinin değerlendirilmesi: Ankara İli, Alacaatlı, Bağlıca ve Dodurga Mahalle örnekleri* [Yüksek Lisans Tezi]. Ankara Üniversitesi.

Hekimoğlu, D. (2019). *Soylulaştırmanın tarihsel çevrelerin korunması üzerindeki etkileri: Alaçatı örneği* [Yüksek Lisans Tezi]. Dokuz Eylül Üniversitesi.

İzmir Büyükşehir Belediyesi, (2012). *İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı*. [https:// izmir.bel.tr](https://izmir.bel.tr).

İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir Yüksek Teknoloji Üniversitesi, Ege Üniversitesi (2015). *Gediz – Bakırçay Havzası Sürdürülebilir Kalkınma Stratejisi*. [https:// izmir.bel.tr](https://izmir.bel.tr).

İzmir Büyükşehir Belediyesi, (2020). *İzmir Ulaşımı Ana Planı*. [https:// izmir.bel.tr](https://izmir.bel.tr).

Kantürer, G. (2016). *İstanbul Kent Çeperlerinde Kırsal Arazilerin Dönüşümü Ağaçlı-Yeniköy Yöresi Örneği* [Yüksek Lisans Tezi]. İstanbul Teknik Üniversitesi.

Karabacak, K. (2020). Türkiye’deki Büyükşehir Belediyeli şehirlerde kentsel yayılma. *Ankara Üniversitesi Dil ve Tarih - Coğrafya Fakültesi Dergisi*, 60(1), 158-178. doi:10.33171/dtcfjournal.2020.60.1.9

Karataş, N. (2007). İzmir’deki şehrsel saçaklanma eğilimlerinin Torbalı-Ayrancılarda arazi sahipliği el değişim süreçlerine etkileri (1968-2000). *Planlama Dergisi*, 3, 3-12. www.spo.org.tr

Kemalpaşa Belediyesi, (2023). *Damlacık Mahallesi 1/1000 ölçekli Köy Yerleşik Alan Sınırı Haritası*.

Kıray, M. (1982). Az Gelişmiş Ülkelerde Metropolenleşme Süreçleri. *Türkiye’nin Toplumsal Yapısı Dergisi*, 73-81.

Koçdemir, Y. (2022). *Kent çeperinin dönüşümü ve kentsel morfolojik özellikleri-Menemen-Seyrek Mahallesi örneği* [Yüksek Lisans Tezi]. Dokuz Eylül Üniversitesi.

Köroğlu, Y. (2024). *Çanakkale kent çeperindeki kırsal yerleşimlerin dönüşümü: Sosyo-mekânsal ve ekonomik* [Yüksek Lisans Tezi]. Çanakkale 18 Mart Üniversitesi.

- Köse, Y. ve Şahin, Ş. (2017). Bir Kırsal Yerleşim Olarak Evciler Mahallesi Peyzaj Özellikleri. *Ankara Araştırma Dergisi*. 5(2), 257-272, doi: 10.5505/jas.2017.62634.
- Kubat, A. S. Ve Hazar, D. (2018). İstanbul'un çeper kuşak gelişim süreci. *Türkiye Kentsel Morfoloji Araştırma Ağı II. Kentsel Morfoloji Sempozyumu Bildiriler Kitabı* (s.693-711) içinde. İstanbul. <https://www.tnum.org.tr/index.php/tnum/issue/archive>.
- Küçük Çalışkan, E. (2023). *Çeper kuşak alanlarının gelişiminde ve dönüşümünde mülkiyet perspektifi: İstanbul incelemesi* [Doktora Tezi]. İstanbul Teknik Üniversitesi.
- Nerse, S. ve Türk, E. (2017). Kırsal kentsel ilişkilerde değişim: yeni tanımlamalar ve kavram okumaya yönelik bir analiz. *Akademik Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 63, 504-525. doi:10.16992/ASOS.13123.
- Oğuz, C. (2011). *Büyükşehir yönetiminde yeniden yapılanma (İzmir örneği)* [Yüksek Lisans Tezi]. Dokuz Eylül Üniversitesi.
- Öncel, H. (2019). *Mekanın tasarımı ve kullanımına bağlı olarak kentsel yayılmayı etkileyen unsurlar: Konya Kenti örneği* [Doktora Tezi]. Selçuk Üniversitesi.
- Özadak, A. (2016) “Köye Geri Dönüş”: Türkiye’deki ekolojik çiftliklerde birlikte yaşam deneyimleri ve yeni köylülük. [Yüksek Lisans Tezi]. İstanbul Üniversitesi.
- Özçevik, Ö. G. (1999). *Metropolitan kent çeperindeki yerleşimlerde yapısal dinamikler-İstanbul metropolitan kent çeperi* [Doktora Tezi]. İstanbul Teknik Üniversitesi.
- Özdemir, S. (1993). *Metropolitan kent çeperlerinde mülkiyet örüntüsü değişim süreci-İzmir örneği* [Doktora Tezi]. Dokuz Eylül Üniversitesi.
- Sarioğlu, Ö. (2005). *Mekansal büyümenin kentsel çeper üzerine olan etkisi: İzmir Seyrek örneği* [Yüksek Lisans Tezi]. Dokuz Eylül Üniversitesi.

- Sezgin, D. (2010). *Kentsel saçaklanmanın verimli tarım topraklarının amaç dışı kullanımına etkisi: Ankara Örneği* [Yüksek Lisans Tezi]. Gazi Üniversitesi.
- Söztutar, M. (2022). *Kırsal alanlarda tarımsal üretim ve mülkiyet yapılarının dönüşümü: İzmir – Menderes örneği* [Doktora Tezi]. Dokuz Eylül Üniversitesi.
- Şeker, G. (2014). *Coğrafi Bilgi (CBS) destekli arazi kullanım planlamasına yönelik bir model üretilmesi İzmir Kemalpaşa İlçesi* [Doktora Tezi]. Dokuz Eylül Üniversitesi.
- Tekeli, İ. (2016). *Dünya’da ve Türkiye’de Kent-Kır karşıtlığı Yok Olurken Yerleşmeler İçin Temsil Sorunları*. 1. Baskı, İdealkent Yayınları.
- Türkten, H. (2015). *Kentsel saçaklanma alanında tarımsal yapıda meydana gelen değişimin incelenmesi: Samsun İli Atakum İlçesi örneği* [Yüksek Lisans Tezi]. Ondokuz Mayıs Üniversitesi.
- Uyaniker, G. (2011). *İzmir Kemalpaşa örneğinde tarımsal arazinin kentsel arsaya dönüşüm sürecinin rant teorisi çerçevesinde incelenmesi* [Yüksek Lisans Tezi]. Dokuz Eylül Üniversitesi.
- Velibeyoğlu, H. (2004). *Development trends of single family housing estates in İzmir metropolitan fringe area (İzmir Metropolitan kent çevresinde müstakil konut sitelerinin gelişme eğilimi)* [Doktora Tezi]. İzmir Yüksek Teknoloji.
- Yenigül, S. B. (2009). *Metropoliten kent etkisindeki yerleşimlerin dönüşüm sürecinin çözümlenmesi: Ankara örneği*, [Doktora Tezi]. Gazi Üniversitesi.
- Yeşilyurt Alkan, A. (2016). *Kırsal alanların kentsel alanlara dönüşümü: Burdur örneği* [Yüksek Lisans Tezi]. Süleyman Demirel Üniversitesi.
- Yıldırım, M. (2021). *Kent çevresinin dönüşümü ve kentsel morfolojik özellikleri- Menemen-Seyrek Mahallesi örneği* [Yüksek Lisans Tezi]. Pamukkale Üniversitesi.

Yorulmaz, O. (2023). Metroliten Kentsel Büyümenin Çeperdeki Kentsel-Kırsalla Etkileşimi; Antalya Örneği [Yüksek Lisans Tezi]. Süleyman Demirel Üniversitesi.

