

DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**İZMİR KEMALPAŞA ÖRNEĞİNDE TARIMSAL
ARAZİNİN KENTSEL ARSAYA DÖNÜŞÜM
SÜRECİNİN RANT TEORİSİ ÇERÇEVESİNDE
İNCELENMESİ**

Güneş UYANIKER

Haziran, 2011

İZMİR

**İZMİR KEMALPAŞA ÖRNEĞİNDE TARIMSAL
ARAZİNİN KENTSEL ARSAYA DÖNÜŞÜM
SÜRECİNİN RANT TEORİSİ ÇERÇEVESİNDE
İNCELENMESİ**

Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü

Yüksek Lisans Tezi

Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı

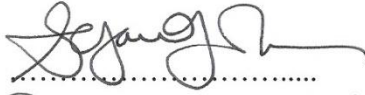
Güneş UYANIKER

Haziran, 2011

İZMİR

YÜKSEK LİSANS TEZİ SINAV SONUÇ FORMU

GÜNEŞ UYANIKER tarafından PROF. DR. SEZAI GÖKSU yönetiminde hazırlanan “İZMİR KEMALPAŞA ÖRNEĞİNDE TARIMSAL ARAZİNİN KENTSEL ARSAYA DÖNÜŞÜM SÜRECİNİN RANT TEORİSİ ÇERÇEVESİNDE İNCELENMESİ” başlıklı tez tarafımızdan okunmuş, kapsamı ve niteliği açısından bir Yüksek Lisans tezi olarak kabul edilmiştir.


.....
Prof. Dr. Sezai GÖKSU

Danışman


.....
DOÇ. DR. K. MERT GİBYIKGI

Jüri Üyesi


.....
DOÇ. DR. H. MUSTAFA ŞELİK

Jüri Üyesi


.....
Prof. Dr. Mustafa SABUNCU

Müdür

Fen Bilimleri Enstitüsü

TEŞEKKÜR

Öncelikle mesleki hedeflerime ulaşmamda bana yol gösterip, her zaman tartışma heyecanını koruyarak, her konuşmasında seçtiğim mesleğe ve hedeflerime daha da bağlanmamı sağlayan değerli hocam **Prof. Dr Sezai Göksu**'ya ve bugüne kadar edindiğim bilgi ve becerilerimde bana katkı sağlamış olan tüm hocalarıma;

Tez çalışması boyunca, teze önemli katkılar sunan Kemalpaşa Kaymakamlığı, Köylere Hizmet Götürme Birliği Müdürü **Osman Aydemir**'e, Kemalpaşa Belediyesi Harita Birimi'nde harita mühendisi **İsmet Karakoç**'a, **Seçkin Emlak**'a ve Dokuz Eylül Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi'nde araştırma görevlisi olan **Aydın Arı**'ya teşekkürlerimi sunarım.

İzmir'de yaşamaları sebebiyle yanımda olarak bana güç veren **Ablama, Ergün Ağabey**'ime **ve Ekine**, her sıkıntımı anlayan ve beni hiç yalnız bırakmayan can yoldaşım **Yeliz Galioğlu**'na teşekkürü bir borç bilirim.

Sevgilerini daima hissettiğim, beni maddi ve manevi zorluğa hiçbir zaman düşürmemiş ve hiç kırmadan bugünlere getirmiş olan **anneme** ve **babama** sonsuz sevgi ve saygımı sunarım.

Güneş UYANIKER

İZMİR KEMALPAŞA ÖRNEĞİNDE TARIMSAL ARAZİNİN KENTSEL ARSAYA DÖNÜŞÜM SÜRECİNİN RANT TEORİSİ ÇERÇEVESİNDE İNCELENMESİ

ÖZ

Kentlerin sermaye birikimi içinde oynadığı rol nedeniyle rant önem kazanmış ve zamanla “kentsel arsa” çok önemli bir unsur haline gelmiştir. Tarım alanları ise kentsel arsa yaratmanın altlığını oluşturan mekânlar olarak kentlerdeki nüfus artışı ve sermayedarın yatırımlarına mekân sağlaması açısından rantın çerçeve oluşturduğu arazi değer artış sürecinin işlenmesi bakımından özel bir yere sahiptir. Bu tezde çalışma alanı olan Kemalpaşa’daki rant kaygılarının, yerleşmeyi nasıl etkilediği ve özellikle tarım alanlarındaki arazi dönüşümünün nasıl gerçekleştiği ve bunun arsa değerlerine nasıl yansıdığının arsa değerleri üzerinden tespit edilmesi amaçlanmıştır.

Bu amaçla, konuyla ilgili özet bir teorik çerçeve sunulduktan sonra, yerleşmenin özelliklerinin de tanınmasının ardından dönüşüm sürecinin nasıl ve ne oranda yaşandığı gösterilmeye çalışılmıştır. Bu çalışmalar doğrultusunda Kemalpaşa’da arazi kullanımların ve tarım alanlarının kentsel arsaya açılmasının nedenleri ortaya konmuş ve bunun da özünde rant olgusunun yattığı ortaya konmaya çalışılmıştır. Kentsel arsaya dönüşme sürecinde yaşanan her adımda gerçekleşen arazi değer değişimi ve bunun yön vermesiyle oluşan yerleşmenin mekânsal tablosu ortaya konmuştur. Bu şekilde bir rant odaklı inceleme yapılmasıyla, yerleşmenin sahip olduğu özelliklerin ve mevcut durumunun algılanmasının daha açıklık kazanmasına da yardımcı olmuştur.

Böylelikle bu çalışma tarım alanları üzerindeki rantsal baskının varlığını kanıtlar ve kent planlamasının sağlıklı bir şekilde yapılmasına engel olan bu baskının yön vermesiyle şekil almış yerleşmenin gelişimi için güçlü bir etken olarak da gösterilebilir. Başlangıçta kurulan teorik çerçeve ile birleştirildiğinde ise rant olgusu mülkiyet kavramı dolayısıyla Türkiye’deki diğer kentlerin gelişimlerinde ve sermayenin kentsel bağlamda yarattığı etkide “ortak bir dil” olarak varlığını sürdürdüğünü göstermiştir.

Anahtar sözcükler: Kemalpaşa, kentsel ve tarımsal rant teorileri, tarım alanları, kentsel arsa değerleri, dönüşüm

**AN EXAMINATION OF THE PROCESS OF LAND TRANSFORMATION
WITHIN THE FRAMEWORK OF RENT THEORY IN THE CASE OF
İZMİR KEMALPAŞA**

ABSTRACT

“Urban land” has become a very important element in time due to the role of cities in accumulation of capital, along with rent importance. Agricultural areas have special importance in urban areas as being places that can be based on urban land. Also it is significant for being an agent of urban population growth, the capitalists’ investments and the process of land value increase with the framework of rent. This study tries to determine how the annuity of rent in Kemalpaşa affects to the settlement specifically how it has affected the areas of conventional agricultural land transformation and reflected to the land values.

After a brief explanation of the relevant theoretical framework and the recognition of the settlement characteristics for this purpose, how and to what extent the transformation process occurred is set forth. In this case, the causalities of land usage in Kemalpaşa and the transformation of agricultural areas into urban land were put forward and it was tried to determine whether rent has a role as essential factor or not. Change of land value in each step of transformation into urban land and spatial framework of settlement formed by this change were put forward. This rent-oriented assessment made possible clarify to perceive current status and the characteristics of settlement.

All in all, this study suggests that the presence of the pressure of rent on agricultural lands and this pressure preventing urban planning decisions from being made properly can be shown as a strong factor of formation of city. When the concept of rent is combined with the theoretical framework established in the beginning it shows that continues its existence as a common language in notion of ownership and thereby in the development of other cities in Turkey and the impact of capital by the urban context.

Keywords: Kemalpaşa, theories of urban and agricultural rent, agricultural areas, urban land values, transformation

İÇİNDEKİLER

Sayfa

YÜKSEK LİSANS TEZ SINAV SONUÇ FORMU	ii
TEŞEKKÜR.....	iii
ÖZ	iv
ABSTRACT	vi
BÖLÜM BİR-GİRİŞ.....	1
BÖLÜM İKİ-TEORİK ÇERÇEVE	11
2.1 Kentleşme ve Sanayileşme Üzerine.....	11
2.1.1 Kentleşme ve Sanayileşme Üzerine Kavramsal Açıklamalar.....	11
2.1.2 Türkiye’de Kentleşme.....	13
2.1.2.1 Kentleşme Politikaları.....	13
2.1.2.2 Kentleşmenin Nedenleri.....	17
2.1.2.3 Kentleşmenin Sonuçları	18
2.1.3 Toprağın Dönüşümünün Sosyo-mekânsal Sonuçları.....	18
2.2 Kentsel Arsanın Ekonomik Özellikleri	20
2.2.1 Toprak Rantı Üzerine Kavramsal Açıklamalar.....	22
2.2.1.1 David Ricardo’nun Rant Teorisi	22
2.2.1.2 Von Thünen’in Modeli	23
2.2.1.3 Marx’ın Rant Teorisi.....	24
2.2.2 Kentsel Rant Teorilerinin Tarihsel Gelişimi.....	27

2.2.2.1 Alonso Öncesi Katkıları	28
2.2.2.2 Alonso' nun Arazi Değerleri Teorisi	29
2.2.2.3 Harvey' in Rant Teorisi Üzerine Değerlendirmeleri	30
2.2.3 Kentsel Toprak Rantlarının Oluşum Süreçleri ve Kentsel	
Planlama.....	33
2.2.3.1 Toprakta Değer Artış Aşamaları	34
2.2.3.2 Toprak Spekülasyonu.....	35
2.2.3.3 Kentsel Planlamanın Rant İlişkilerindeki Rolü.....	37
2.2.3.4 Türkiye' de Toprak Rantına Müdahale Olanakları	39
BÖLÜM ÜÇ- ÖRNEK ALAN ÇALIŞMASI.....	42
3.1 Tarihsel Coğrafya.....	42
3.2 Kentsel Büyüme Süreçleri	46
3.3 Kemalpaşa'nın Kentleşmesinde Sektörel Etkiler.....	54
3.3.1 Tarım	56
3.3.2 Sanayi	57
3.4 Kemalpaşa'nın Planlama Tarihi.....	62
3.4.1 Kemalpaşa'nın İzmir Metropol Alanındaki Konumu	62
3.4.2 1955 Yılı İmar Planı.....	64
3.4.3 1981 Yılı İmar Planı.....	65
3.4.4 1987 Yılı Revizyon İmar Planı	67
3.4.5 İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı (İKBNİP) Kapsamında	
Kemalpaşa.....	69

3.4.6 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa- Kütahya Çevre Düzeni Planı Kapsamında Kemalpaşa.....	70
3.5 Kemalpaşa’da Kentleşme Sorunları.....	72
3.5.1 Çevre Sorunları	72
3.5.2 Kentleşmeye İlişkin Sorunlar.....	75
BÖLÜM DÖRT- KEMALPAŞA’DA TARIMSAL ARAZİNİN KENTSEL ARSAYA DÖNÜŞÜM SÜREÇLERİ	78
4.1 Kemalpaşa’da Tarımsal Arazinin Kentsel Araziye Dönüşüm Süreçleri	78
4.1.1 Kemalpaşa’daki Tarımsal Alanlarda Dönüşüm/El Değiştirme.....	79
4.1.1.1 1980’lerde Kemalpaşa’nın Köylerindeki Tarımsal Alanların Dönüşümü.....	79
4.1.1.2 Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi’ndeki Arazi Değerleri	87
4.1.1.3 Kemalpaşa Merkezindeki Tarımsal Alanların Dönüşümü.....	88
4.1.2 Kentsel Arazi Değer Artışının Homojen Fiyat Aksları ve Yerinde Yapılan Çalışmalar Çerçevesinde Değerlendirilmesi.....	92
BÖLÜM BEŞ-SONUÇLAR	122
KAYNAKLAR	128
EKLER.....	134

BÖLÜM BİR

GİRİŞ

Kapitalist sistemin son dönemde yaşadığı ekonomik krizler sonucunda; sermaye birikimini gerçekleştireceği yeni alanlar yaratmak amacıyla kentsel rant unsuruna yönelmiştir. Günümüzde kentlerdeki topraklar üzerinden birçok çatışma yaşanmakta ve rant ilişkileri kentsel gelişmeyi belirleyen önemli bir unsur haline almaktadır. Kentsel toprak rantının incelenmesi, kentlerde arsa piyasalarındaki ve arazi kullanım örüntülerindeki değişimleri anlamak için önemli bir başlangıç noktasıdır.

Çalışma konusu olan tarımsal arazilerin kentsel arsaya dönüşüm sürecinde rantın öneminin açıklanması, öncelikle rant teorilerinin açıklanmasını, daha sonra çalışma alanının tanıtılması ve en sonunda da tarımsal arazide yaşanan dönüşüm sürecinin aktarılması ile mümkün olacaktır. Bu süreçte kullanılan çalışma yöntemlerinin açıklanması da çalışmanın işleyişinin anlaşılması bakımından yararlı olacaktır.

Tarımsal ve Kentsel Rant Teorileri:

Literatürdeki rant teorilerine bakıldığında ilk olarak David Ricardo'nun tarımsal toprak verimliliğine dayandığı rant teorisi açıklanabilir. Ricardo'ya göre toprakların birbirlerinden farklı özelliklere (verimlilik, ulaşılabilirlik v.b.) sahip olması rantı yaratmaktadır. Ürünlerin piyasadaki değeri (fiyatı), piyasa ile ilişkili olan verimi düşük olan toprağın ürünlerinin fiyatına eşittir. Bu durumda verimi düşük olan topraklardan daha verimli olan toprakların ürünleri piyasada bir artı değer sağlamaktadır. Rantın kaynağı bu artı değerdir. Bu teoriye göre nüfus arttıkça toprak ihtiyacı doğacağından, verimi düşük topraklar da kullanılmaya başlanacaktır (Akin, 2007).

Marx'a göre rant, bir miktar toprağın kullanma hakkını elde etmek için toprak sahibine bir bedel ödenmesidir. Marx'ın rant kavramı kapsamında ise tarihsel ve toplumsal ilişkiler belirleyicidir ve rant kuramının temelinde sınıf ilişkileri vardır (Sılaydın ve Erdin, 2002).

Sanayinin gelişmesi ile birlikte kırsal alanlar giderek kentleşmeye başlamıştır. Kentlerde tarımsal üretimden ziyade sanayi, ticaret, hizmet gibi fonksiyonlar ön plana çıkmış ve nüfusun da artmasıyla birlikte kentlerde kıra göre daha karmaşık bir yapı oluşmaya başlamıştır. Bu döneme kadar tarımsal alanlardaki rantı açıklamış olan teoriler, kentlerin bu karmaşık düzenini açıklamakta yetersiz kalacaklarından dolayı kent odaklı rant teorilerine ihtiyaç doğmuştur.

Kentsel rant teorisi olarak ilk kapsamlı teoriyi ise 1960'larda William Alonso'nun ortaya koyduğu söylenebilir. Ancak Alonso, yaptığı bu çalışmada kabul ettiği bazı varsayımların gerçekliği yansıtmaması nedeniyle, çalışmasının yetersiz kaldığı yönünde eleştirilmiştir. Bu ve yapılan sonraki çalışmaların tümünde yapılmış varsayımların gerçeklikten kopuşa neden olması, kentsel rant teorisi konusunda eksikliklerin varlığını göstermektedir (Akın 2007). Günümüzde dahil hala kapsamlı bir kentsel rant teorisi mevcut olmasa da, kentte rant oluşmasına sebep veren bazı gelişmelerin açıklanmasında kullanılabilecek, bugüne kadar ortaya konmuş tarımsal ve kentsel rant teorilerini açıklamakta fayda vardır.

Kentsel rant teorileri, Von Thünen'in 1800'lerde öne sürdüğü tarımsal rant teorisine dayanmaktadır. Thünen, toprağın rantını belirleyen verimlilik farkları değil, pazara olan mesafe olduğunu söyler. Toprakların rant oluşumları ve kullanım biçimleri, kent merkezindeki talebe bağlıdır. Kent merkezine en yakın olan toprakların fiyatının en yüksek, kent merkezine en uzaktaki toprağın fiyatının ise en düşük olduğunu belirtir. Bunun nedeni kent merkezine ulaşmak için yapılan ulaşım maliyetleri arasındaki farklılıklardır. Kent merkezindeki bir toprağın sahibi, ulaşım masrafı ödemeyeceğinden, farklılık rantı olarak alabilecektir (Akın, 2007).

William Alonso ise 1960’larda ortaya koyduğu kuramla, sadece merkeze uzaklığın değil, tüketilen toprak miktarının da rantta etkili bir faktör olduğunu söylemiştir. Alonso’ya göre kent merkezine yaklaştıkça toprak miktarı azalır, rant miktarı artar. Kent merkezinden uzaklaştıkça ise toprak miktarı artar fakat rant miktarı azalır. Dolayısıyla Alonso, Thünen’in uzaklık değişkeni ile Ricardo’nun verimlilik değişkenine arazi büyüklüğünü de bir değişken olarak ekleyerek rantı açıklamıştır. Alonso, rantı kira olarak ele aldığı için, mülkiyetin el değiştirmesine değinmediğinden, Alonso’nun teorisi, arsa spekülasyonunun açıklanmasında yetersiz kalmaktadır (Tekeli, 2009).

David Harvey ise rant teorisini sermayenin ekonomik krizlere karşı hem krizden çıkma hem de alternatif bir sermaye birikim süreci üretmesine bağlayarak açıklamaktadır. Rantın, genelde, özel mülkiyetin varlığını ve dağılmazlığını korumak amacıyla toprak sahiplerine yapılan bir yan ödeme olarak görülebileceğini ileri sürmektedir. Harvey’e göre, merkezi konumlarda toprak değerinin belirlenmesinde mutlak ve tekel rantları egemense toprak değeri, kullanımı belirlemektedir. Eğer farklılık rantı egemen olursa kullanım, toprak değerini belirleyecektir. Harvey, merkezi konumda bulunan toprakların ve mülklerin rantının, toprağın marjinal üretkenliğinden değil, mutlak ve daha da önemlisi tekel rantından kaynaklandığını savunmaktadır (Harvey D., çev., 2006).

Rant Oluşumu, Arazi Değerleri ve Kent Planlaması:

Hızla büyüyen kentlerde, arazi değer artış süreci de hızlı yaşanmaktadır. Kentler sürekli büyüdüğü için merkez alandaki arsaların değeri daha da artmaktadır ve çeperdeki arsalar zamanla etrafına yapılaşmaların eklemlenmesiyle birlikte çeper olma özelliğinden çıkarak merkezi bir konuma kavuşacağından değeri artacaktır. Dolayısıyla dışsalıklar ihmal edildiğinde genel olarak kentteki bir arsanın değerinden kaybetmesi mümkün değildir. Sadece merkezdeki ya da kentin çeperindeki arsalarla sahip kimseler değil, toprağa sahip olan herkes rant beklentisi içerisinde olacağından, rantı tetikleyecek kentsel alandaki her türlü eylem ve işleme destek verme eğiliminde olacaklardır. Bu da kentsel arsanın kullanılarak birikim sağlanması yolunun

sermaye sahibi açısından risksiz bir alan olarak görülmesinden kaynaklanmaktadır (Tekeli, 2009). Böylelikle sermaye sahibi, kentsel arsaya değişim değeri üzerinden yaklaşacak ve elde edeceği kârı ya da rantı artırmaya çalışacaktır.

Böylelikle var olan spekülative beklentiler kenti planın saptadığı gelişme yönünde değil, kendi oluşturduğu dinamiklere göre yönlendirecektir. Dolayısıyla kentte bulunan arazideki fiyat oluşumu sürecini belirleyen unsur da aslında bir yanıyla kent planları iken diğer bir yandan da bu kent planlarına yön veren spekülative eğilimlerdir.

Spekülative eylemler yoluyla kentsel arsa üzerinden rant elde eden bu kesimler için aslında özel mülkiyet kavramı sermayedarın yatırımını gerçekleştirmesi yolunda bir yönüyle engel teşkil etmektedir. Çünkü sermayedar yatırım yapabilmesi için öncelikle üzerinde yatırımını gerçekleştireceği bir arsa satın almak durumundadır. Ancak sermayedar, özel mülkiyet olmadan da var oluşunu sürdüremeyeceğinden, David Harvey (2006) sermayedarın toprak sahibine ödediği parayı, sermayedarın varoluşunu sürdürebilmesi için gözden çıkardığı bir bedel olarak görür. Bu nedenledir ki bugüne kadar bu konuda büyük çatışmalar yaşanmamaktadır. Sermaye sahibi belirli miktar parayı ödemeyi baştan kabul etmiştir ancak toprak sahibi de mevcut gelirinin çok üzerinde bir fiyat teklifiyle karşı karşıya olduğunda, bu teklifi çoğu zaman reddetmeyerek, alışverişin sorunsuz yaşanmasını sağlamaktadır.

Toprakların küçük parçalara bölünüp ufalanmasını engellemek, toprak spekülasyonunu denetim altına almak gibi amaçlarla yurtdışında bir takım müdahale olanakları ve rant oluşumuna müdahale etme araçları geliştirilip uygulanmaya çalışılmaktadır. Bunlardan bazıları şöyledir;

- Arsası üzerinde yapıya girecek olanların “imar harcı” ödemelerinin zorunlu tutulması, imar, konut, turizm, sanayi gibi amaçlar için kamulaştırmaların yapılması,

- Boş duran ya da planda öngörülen biçimde kullanılmayan topraklar üzerinde (belirtilen kullanıma uygun) yapı yapılmasını zorlamak, yapı yapmaya özendirici nitelikte vergi muafiyetleri sağlamak. Örneğin Finlandiya’da spekülasyonu önlemek amacıyla evin alınmasından sonraki 10 yıl içerisinde satılması halinde ağır bir vergi yüklenilmektedir. Almanya’da yol yapımı giderlerinin yarısı yola bakan arsanın sahiplerine yüklenilmektedir.

- Konut ve işyerleri kiralarının dondurulması yoluyla kiranın dar gelirliler üzerindeki etkisini azaltıcı ve evden çıkarılma tehlikesini giderici tedbirler uygulanması,

- Toprakların kamu elinde tutulması yoluyla piyasanın düzenlenmek istenmesidir (Tekeli, 2009).

Türkiye’de ise bu tür araçlar uygulanamamakla beraber bir takım araçların da ranta müdahale etmek amaçlı gerçekleştirilebildiği görülmektedir. Bunlar kamulaştırma (18. Madde), düzenleme ortaklık payı (DOP), emlak vergisi gibi araçlardır. Bunlardan DOP, en merkeziyetçi müdahale olarak göze çarpmaktadır. Çünkü devletin, özel mülkiyet gibi korunaklı bir yapının %40’ına karşılıksız sahip olabilmesi, büyük çatışmalara neden olabileceksen, devletin bu uygulamasını yapmasına engel olmayacak şekilde mülk sahibinin bu uygulamayı çoğu zaman kabullenmesi söz konusu olmaktadır (Tekeli, 2009).

Çalışma alanı:

Çalışma alanı olan Kemalpaşa, İzmir ili sınırları içinde, İzmir’in doğusunda ve 29 km. uzağında bir ilçedir. İlçenin yüzölçümü 655 km²'dir. Batısında İzmir merkez kent, kuzeyinde Manisa, kuzeydoğusunda Turgutlu, güneyinde Torbalı yer almaktadır. Kemalpaşa Manisa Dağı ile Nif Dağı arasındaki ovada bulunmakta ve bu ovanın ortasından Gediz Nehrine bağlı olan Nif Çayı geçmektedir. Kemalpaşa yer altı su rezervleri bakımından da zengin olup, tarımsal açıdan verimli topraklara sahip bir coğrafya konumundadır (www.kemalpaşa.gov.tr). İlçede 1970’lerde başlayan sanayileşme sürecinin imar planlarıyla kontrol altına alınamaması ve yerel yönetimin sanayi için gelen

talepleri plan dışı yollarla onaylaması, var olan yapılaşmanın hızlanarak devam etmesine neden olmuştur.

Nitekim Kemalpaşa'nın rant ilişkileri konusunda incelenmesi gereken bir alan olmasının en büyük sebebi Türkiye'de de paralel olarak yaşanan sanayileşme sürecinde Kemalpaşa'nın İzmir özelinde sanayi fonksiyonu yüklenen ilçe olmasıdır. Özellikle de ucuz arsa barındırması ve yerleşmeye gelen göçlerle birlikte oluşan işgücü potansiyeli nedeniyle Kemalpaşa yoğun bir sanayileşme ve beraberinde yapılaşma süreci yaşamıştır. Bu yapılaşmaların yaşandığı kentsel mekân ise çoğunlukla tarımsal alanlardır. Dolayısıyla Kemalpaşa'da tarımsal alanların kentsel arsaya dönüşümüyle bir yandan tarımsal alanların kaybı yaşanırken bir yandan da oluşan kentsel arsalardan rant kazançları elde edilmiş olmaktadır.

Kemalpaşa'da yapılan imar planları ve üst ölçekli planlardaki çalışma alanına yönelik olarak geliştirilen stratejiler ve mekânsal kararlar incelendiğinde Kemalpaşa'nın ilk imar planının 1955 yılında yapıldığı tespit edilmiştir. Daha sonra artan nüfus ve arsa ihtiyacı doğrultusunda 1981 ve 1987 yıllarında planlar yapılmıştır. Bu planlarda tespit edilen ortak politika ise Kemalpaşa'nın ova yönünde gelişiminin desteklenmesidir. 1973 yılında yapılan İzmir metropoliten ölçeğindeki planlarda da Kemalpaşa, İzmir ilinin sanayi ihtiyacını karşılamak üzere alt bölge olarak seçilerek 1970'lerde başlayan yapılaşma sürecine ivme kazandıran ve özendiren bir rol üstlenmiştir denebilir. Kemalpaşa'ya ilişkin son uygulama imar planı ise 1994 yılında yapılmıştır.

2009 yılında yürürlükteki hallerini alan 1/100.000 ölçekli İzmir- Manisa- Kütahya Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı'nda ise Kemalpaşa'daki yoğun sanayileşme taleplerinin yarattığı sorunlar göz önünde bulundurularak alana ilişkin bu sorunları önleyici kararlar getirilmeye çalışılmıştır. Bu kararlar arasında, Kemalpaşa'da bugüne kadar yapılmış planların kabul edilmesi ancak 5747 sayılı yasa ile mahalle konumuna getirilen birkaç yerleşme dışında ek bir yapılaşmanın önerilmemesi, Organize Sanayi Bölgesi'ne ilişkin olarak kamulaştırma yapılarak tarım arazisine

dönüştürülen alanların ve sanayi alanı içerisinde olup da boş olan parsellerin sanayi alanı içinde gösterilmemesi, Nif Çayı'nın korunması, atık su arıtma tesisinin yapılması gibi kararlar yer almaktadır (İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı [İKBNİP], 2009).

Kemalpaşa'daki arazi dönüşümlerinin yarattığı sorunlara kentleşme açısından baktığımızda ise bütüncül bir mekân tasarımının olmaması, yerel yönetimin plan dışı gelişmelere izin vermesi sonucu arazi kullanımda oluşan dengesizlikler, yapılan mevzi planlar sonucu plan bütünlüğünün bozulması, Kemalpaşa'da yaşayanların bir kısmının sanayileşmenin ve ikincil konutların varlığından rahatsız olmaları gibi birçok sorunun varlığı görülmektedir. Kemalpaşa'daki arazi dönüşümlerinin yarattığı ekonomik, sosyal ve mekânsal gelişmeye ilişkin sorunlar dışında, çevresel sorunlara da yol açtığı tespit edildi. Sonucu Kemalpaşa'daki tarımsal alanların ve su kaynaklarının kirlenmesi, Nif Dağı'ndaki biyolojik çeşitliliğin bozulması gibi konulara da değinilmiştir.

Bu tez, üzerinde kentsel rantın olduğu tarımsal alanların dönüşümü ile gerçekleşen sermaye birikim sürecinde, kentsel planlama süreçlerinin ve spekülasyon gibi rantsal araçların ve mekanizmaların oynadığı rolü arazi değerleri üzerindeki artış üzerinden somutlaştırmayı amaçlamaktadır.

Çalışma yöntemi:

Tez süresince, belirlenen amaca ulaşmak için bazı yöntem ve materyaller kullanılmıştır. Öncelikle tezin teorik çerçevesini oluşturan ülkemizde yaşanan kentleşme süreci, tarımsal ve kentsel rant teorileri, kentlerde rantın oluşumu ve arsa spekülasyonu, kent planlamasının rant oluşumundaki rolü gibi konuların anlaşılması için çeşitli araştırmalar yapılmış ve bunların bir kısmı yorumlanarak teze aktarılmıştır. Kentlerde oluşan rantın teorik yönü anlaşıldıktan sonra bu rantın inceleneceği yerleşme olan Kemalpaşa'nın demografik, sektörel, mekânsal bazı özelliklerinin öğrenilmesi süreci başlamıştır. Bu süreçte özellikle

Kemalpaşa'daki rant oluşumlarını tetikleyecek olaylar, unsurlar dikkate alınarak incelemeler yapılmıştır.

Bu incelemelerde Kemalpaşa'da tarımsal arazinin kentsel arsaya dönüşümünün hem sayısal verilerle hem de bunların mekânsal yansımalarıyla birlikte aktarılmasına çalışılmıştır. Bu amaçla Kemalpaşa'nın önceki imar planlarına ulaşılmış ve yerleşmenin büyüme şekli ve miktarı ortaya konmuştur. Tezin temel konusu olan arazi değerlerini tespit etmek için gerçek satış değerlerinin bilgisine ulaşılamadığından tek bir tabandaki veri üzerinden çalışmak amacıyla Maliye Bakanlığı'nın asgari arsa m² değerleri ve Kemalpaşa Belediyesi'nin rayiç bedelleri veri olarak kullanılmıştır.

Bu veriler nominal değerler olduğu için reel değerlere çevirmek amacıyla belediyeden alınan arsa m² birim değerleri, TÜİK'in genel "tüketici fiyat endeksi rakamlarıyla işleme tabi tutulmuştur. 1987'den 2010'a kadarki genel tüketici fiyat endekslerine ulaşmak amacıyla 1987=100 bazlı 1987-2004 verileri ile 2003=100 bazlı 2003-2010 değerleri, 1987=100 olacak biçimde birleştirilmiştir. Nominal değerleri reel değerlere çevirmek amacıyla $\text{Reel Değer} = \frac{\text{Nominal Değer}}{\text{Endeks}}$ formülasyonu kullanılmıştır. Buradaki endeks kısmına hesaplanmış olan 1987-2010 yılları arasındaki genel tüketici fiyat endeksi rakamları yerleştirilmiştir.

Bu bilgiler için Kemalpaşa Belediyesi emlak servisi biriminden yararlanılmıştır. Bunun dışında Kemalpaşa'daki emlak ofisleriyle, kentin geçmişi hakkında bilgi sahibi olan deneyimli kişilerle ve sanayi verilerini ve haritalarını almak üzere Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü ile görüşmeler yapılmıştır.

Kemalpaşa'daki homojen fiyat aksları hakkında bilgi toplamak amacıyla Kemalpaşa Belediyesi'nde Harita Birimi ile görüşmeler yapıp çeşitli bilgi ve belgeler temin edilmiştir. Kemalpaşa'nın köylerindeki durumu tespit etmek amacıyla Kemalpaşa Kaymakamlığı'na bağlı Köylere Hizmet Götürme Birliği Müdürlüğü ile görüşmeler yapılmıştır.

Tezin ikinci bölümü rant ve kentleşme kavramlarının kuramsal çerçevesini oluşturmaya yöneliktir. Rant kavramının tarihsel süreç içerisinde gelişiminin ele alınması, rantın oluşum süreçlerinin aşama aşama incelenmesi ve toprak spekülasyonu kavramının tartışılması bu bölümün temel eksenini oluşturmaktadır. Bu bölümde ayrıca kentsel planlamanın rant oluşum sürecindeki rolü ve planlama aracılığıyla rant oluşumuna yapılabilecek müdahale olanakları tartışılmıştır.

Tezin üçüncü bölümünde ise çalışma alanına konu olan Kemalpaşa'nın tarihsel, coğrafi gelişimi ve kentsel büyüme süreçleri aktarılmıştır. Kemalpaşa'daki en belirgin dönüşüm tipi olan tarımsal alanların sanayi alanlarına dönüşmesini daha detaylı incelemek amacıyla tarım ve sanayi sektörlerindeki gelişmeler irdelenmiş ve bu gelişmelerin Kemalpaşa'nın 1950'lerden bu yana geçirdiği planlı dönemlerde nasıl gerçekleştiği gösterilmeye çalışılmıştır. Bu noktada Kemalpaşa için önemli olan üst ölçekli planlarda yer alan stratejik kararlar da Kemalpaşa'ya yön veren üst ölçekli politikalar olması nedeniyle ayrıca aktarılmıştır.

Bu amaçla İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı (İKBNİP) ve İzmir-Manisa-Kütahya Çevre Düzeni Planı'nda Kemalpaşa ile ilgili olarak alınmış kararlar yorumlanarak aktarılmıştır. Rantın sadece ekonomik sonuçlarının olmadığı aynı zamanda çevresel zararlara da neden olduğunu vurgulamak amacıyla ve tarım alanlarının dönüşümündeki sonuçların etkilerinin ne kadar yoğun olduğunun bir göstergesi olarak Kemalpaşa'da yaşanan çevresel sorunlar da ele alınmıştır.

Tezin son bölümünde ise Kemalpaşa'da dönüşüm sürecinin yaşandığı alanlar olan Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi'nin bulunduğu tarımsal kesimler, sanayi alanlarına dönüşmüş köy yerleşik alanları ve merkezi alanda kentsel arsaya dönüşmüş olan tarım alanları incelenmiştir. Bu incelemeler dönüşüm sürecinde yaşananların ve arsa değerlerinin genel eğiliminin açıklanması biçiminde gerçekleştirilmiştir. Son olarak da Kemalpaşa'nın merkezinde farklı alanlardan seçilen önemli ulaşım akslarının üzerinden arazi değer artış süreci aşamalarının nasıl geliştiği tespit edilmiştir. İncelenen ulaşım aksları seçilirken,

yerleşmenin bütünü hakkında bir fikir verebilmesi için ilçe merkezinin farklı bölgelerinden seçmeye özen gösterilmiştir.

BÖLÜM İKİ

TEORİK ÇERÇEVE

Kentin çeperlerinde yer alan tarım alanları zaman içerisinde bir takım planlama kararlarıyla kentsel arsaya dönüştürülerek kentin bir parçası haline getirilmektedir. Bu sürecin anlaşılabilmesi için bugüne kadar ortaya konmuş çeşitli rant teorilerini ele almak yararlı olacaktır. Bu nedenle tez kapsamında İzmir-Kemalpaşa yerleşmesinde ayrıntılı inceleme yapmak üzere, öncelikle kentleşme olgusu ve Türkiye’de yaşanan kentleşme süreci, kentsel ve tarımsal rant çeşitleri, rantın oluşum süreçleri, kentsel arsanın ekonomik özellikleri, rant ve planlama ilişkisi gibi konular işlenmiştir. Bu teorik bilgiler çerçevesinde Kemalpaşa’da yaşanan arazi dönüşümlerini algılamada netlik kazanılmış olacaktır.

2.1 Kentleşme ve Sanayileşme Üzerine

Çalışma alanına doğrudan ve dolaylı olarak etkisi bulunan kavramların teorik çerçevede incelenmesi önem arz etmektedir. Çalışma alanının kentle ilişkisi ve sanayileşmenin etkisi göz önüne alındığında iki kavram özellikle öne çıkmaktadır. Bunlar kentleşme ve sanayileşme tanımlarıdır.

2.1.1 Kentleşme ve Sanayileşme Üzerine Kavramsal Açıklamalar

Sanayileşme ve kentleşmenin tanımları yapılırken literatürde kabul gören en geniş anlamlarından ziyade “rant” kavramının tarımsal arazinin kentsel arsaya dönüşümündeki payını açıklamaya yönelik tanımlar aktarılmıştır.

Sanayileşmenin Tanımı:

Kapitalizmin merkantilist aşamasını karakterize eden ekonomik, coğrafi ve bilimsel değişimler ile Avrupa, Amerika ve Afrika üzerinden işleyen mal üretimi, taşınması ve satılması suretiyle geniş bir sömürgecilik ağı yaratılarak ticaret kapitalizmi 16. ve 18. y.y arasında varlığını sürdürmüştür. Fakat her geçen gün biraz daha gelişen sömürge ticareti, el emeğinin yerine makine kullanmak ihtiyacını doğurmuştur. Böylelikle tarımsal ve ticari aktivitelerin yoğun ve hâkim olduğu bir ekonomik sistemden fabrika üretiminin yoğunlaştığı bir ekonomiye geçilmesi ile sanayi kapitalizmi süreci başlamıştır.

Bu dönemde pek çok köylü üretici topraklarından koparılmış, ya kırsal alanlarda ücret karşılığı çalışmak, ya da kentlere göç etmek zorunda kalmışlardır. Bu süreç tarım işçisinin mülksüzleşmesine ve tarım alanlarının sanayinin hizmetine sunulmasına neden olmuştur. Tarih içerisinde toprak sahipleri, işçiler ve devletler değişse bile sanayileşme, özellikle de kentlerde mekânın şekillenmesinde ve sosyo-kültürel yapıda belirleyici bir faktör olma rolünü sürdürmüştür.

Kentleşmenin Tanımı:

Kentleşme, sadece yapılı çevrenin artışı ya da nüfus artışı değil, aynı zamanda, özellikle sanayileşmeyle kente göç eden nüfusun kıra göre sosyal, ekonomik, politik ve teknolojik açıdan daha karmaşık ilişkileri barındıran kentte yer edinmeye çalışırken, bir yandan da kırın özelliklerinden yavaş yavaş koparak, kentin özelliklerine uyum sağlama sürecidir.

Kentleşme olgusu, kentlerin büyümesini de sağlayan bir unsur olduğundan, kentsel arsanın, kentleşme sırasında artması söz konusu olur. Kentsel arsaların artışı sırasında ya da sonucunda, oluşan bu arsalar üzerinde rant oluşumu

meydana gelmektedir. Dolayısıyla kentleşme kavramı, kentsel rant oluşumlarını açıklamakta önemli ve öncelikli bir kavram olarak karşımıza çıkmaktadır.

2.1.2 Türkiye’de Kentleşme

Kentleşmeyi ülke ölçeğinde kavrayabilmek, tarihsel gelişimini algılayabilmek için Türkiye’deki kentleşme politikaları ve özet olarak kentleşmenin neden ve sonuçları irdelenmiştir. Bu kısım, çalışma alanında yaşanan kırsaldan kopuş sürecinin, Türkiye’de yaşanan “kentleşme” süreciyle paralellikleri ve farklılıkları gözlemlene imkânı verecektir.

2.1.2.1 Kentleşme Politikaları

İlhan Tekeli’ye (2008) göre kentleşme, bir iç göç hareketidir ve kırdan kopup kentteki tarım dışı işlerde çalışmak üzere kente gelenlerin göçleriyle oluşur. Bu bakımdan kırdan kopuş sürecinin ve kente gelindikten sonra yaşanan dönüşümlerin ele alınması, ülkemizdeki kentleşme sürecinin anlaşılmasında önemli bir katkı sunacaktır.

Kentleşmenin yaşandığı süreçteki gelişmeler kent ve kırdaki farklı dönüşümlere neden olmuştur. Tekeli’ye (2008, s.51) göre kırdan kente olan göç 3 sıçrama halinde gerçekleşmiştir. “1950- 1955 döneminde köyden kente göç eden kişi sayısı 904.000, 1960-1965 arasında 1.939.000, 1985-1990 arasında 2.654.000’dir. 1950 yılında Marshall yardımlarıyla 1956’ya kadar traktör sayısı 1800’den 44000’e çıkmıştır. Bu istatistik kente olan göçün sadece kırsal itimiyle gerçekleştiği yanılgısına sebep olmaktadır. Ancak diğer istatistiklere baktığımızda hayvanla işlenen topraklarda %40 artış, çift hayvanlarında %5,6’lık bir artış olduğu görülmektedir. Dolayısıyla kentleşme sürecindeki göçler sadece kırsal itimiyle değil, kentlerin çekimi (örneğin kentlerdeki yaşam kalitesinin yüksekliği) nedeniyle de yaşanmıştır”.

Özellikle 1960 yılı sonrasında DPT'nin kurulmasından sonra Türkiye'de kırsal alanlarla ilgili yapılan çalışmalar da bir artış olmuştur. Bu çalışmalara göre kırsal dönüşüm 4 türlü yaşanmıştır;

1-) Yarı feodal büyük işletmelerin toprak sahipliği etrafında oluşan büyük işletmelere dönüşmesi,

2-) Eşit toprak mülkiyetine sahip bir köyde toprak kiralayarak traktör yarıcılığı vb. yollarla büyük işletmelerin oluşma süreci,

3-) Köylülerin köylerinde kalarak tarım yanı sıra yaptıkları faaliyetlerle gelirlerini çeşitlendirmesi,

4-) Piyasa mekanizması içinde toprağını kaybeden köylüler köyü terk ederek kente yerleşmekte ve köyde yalnız yaşlı nüfusa kalmakta ve köy nüfusu giderek azalmaktadır (Tekeli, 2008, s.52,53,77).

Kentlere yapılan göçler altyapı, sosyal donatı alanları vs. gibi kente ek yükler gelmesine sebep olmuştur. Ancak bazı nedenlerden ötürü kente gelecek olan bu yük, belirli bir seviyede kalmak durumunda olmuştur. Kent köyden gelenlere yeterli iş olanakları sağlayamadığından küçük üreticinin bir kısmı köyde kalmaya devam etmiştir. Bunun dışında 1963 yılından sonra kırdan Avrupa'ya yapılan göçler de Türkiye'deki büyük kentler üzerinde doğacak nüfus baskısının azaltılmasında önemli rol oynamıştır.

Kentleşme sürecine kent tarafından baktığımızda ise Tekeli'ye (2008) göre modernitenin meşruiyet kalıpları kente göç edenlerin ihtiyaçlarını karşılamaya uygun değildir. Bu yüzden kente yeni gelenler kendi imkânlarıyla kendilerine kentte bir düzen kurmuşlardır.

Kente gelenlerin kente uyum süreçleri ile ilgili tartışmalar 3 başlık altında ele alınmaktadır. İlki, kente gelenlerin konut edinme amacıyla ortaya çıkardığı gecekondulardır. İkincisi istihdam edilememe nedeniyle yarattıkları enformel iş alanlarıdır. Üçüncüsü ise kente göç edenlerin yaşadığı kültürel dönüşümlerdir

(Tekeli, 2008, s.54). Kente gelenlere konut sağlanamamasının yanında istihdam da sağlanamamıştır. Ama onlar da nasıl ki kentte gecekondyu yaparak yaşıyorsa, kendilerine “enformel” iş olanakları yaratmıştır. Gecekondyu kelimesinin üretilmesi gibi kültür bağlamında da kentleşme sözcüğü üretilmiştir.

Sonuç olarak, Türkiye’de kentleşme olgusuna ilişkin kent planlama, gecekondyu, göç, birikim ve bölüşüm gibi bazı unsurların çeşitli dönemlerde dönüşümlere uğradığı tespit edilmiştir. 1923 yılında Cumhuriyet’in kurulmasıyla başlayan süreçle birlikte 1950’li yıllarda kendini belli eden planlama çalışmaları, 1980 yılından sonra yaşanan neoliberal politikalar ve bu politikaların keskinlik kazandığı 2000’li yıllar kentleşmenin dönüm noktaları olarak görülmüştür ve yukarıda bahsedilen kentleşme unsurlarının geçirdiği değişimler Tablo 2.1’deki gibi tarihsel bir süreç içerisinde aktarılmıştır.

Tablo 2.1 Kentleşmeye ilişkin bazı unsurların dönemler bazında geçirdiği değişimler¹

DÖNEM UNSUR	1923 SONRASI	1950 SONRASI	1980 SONRASI	2000 SONRASI
Birikimin Etkilendiği Alanlar	ülke kendi kendine yeten bir pozisyonunda tarım ve sanayi	imar hareketleri ve rant gelir- leri oluşuyor tarım(ekili alanların yaklaşık sınırlarına ulaşıyor) sanayi(yoğun)	yeni sermaye kanallarının oluşumu tarım, sanayi(çok yoğun) ve ticaret sermayesi(konut)	küresel ilişkilerin artması sanayi odaklı birikim ve tarım
Bölüşüm	sınıflar arası bölüşüm zayıf	özel sektörün ortaklık payları önemli boyutlara ulaşıyor.	ekonomik kriz sonrasında gelir bölüşümünde bozulma oluyor sınıflar arası bölüşüm güçlü	devlet, sermayenin en çok kazanacağı politika- ları üretmektedir.
Birikim	kırsal alanda birikim mevcut	kentin kendisi birikim odağı	merkezi yönetim ve yerel yöne- tim yeni birikim kanalları yaratı- yor.	kent, birikimin üretildiği, tüke- tildiği ve çoğaltıldığı alan.
Gecekondu Olgusuna Bakış	1948'de 25000 gecekondu var	1953'de 80000 gecekondu var.1960'da 240000 gecekondu var.	toplu konut oluşumu yaygın ola- rak görülüyor.gecekondulaşma devam ediyor	sermaye gecekondu alan- larına yönelmektedir.
Köyden Kente Göç Oranları	1945'lerde 214.000 kişi	1965'lerde 1.939.000 kişi	1990'larda 2.654.000 kişi	—
Göç Güzergahı	köyden kente göç	köyden kente göç ve Avrupa'ya göç	kentler arası göç	göç akışkanlık kazanıyor yaşam güzergahı belirleniyor
Kent Planlama	spontan gelişen kentler	planlı dönem(1960'lar)	sermayenin planlara yön vermeye başlaması	sermayenin planlamayı projeciliğe dönüştürmesi
Kentler	tarım kentleri	sanayi kentleri	yatırım altlığı haline gelen kent- ler	rekabet eden kentler
Önemli Yasal Kurumsal Düzenlemeler	İller Bankası'nın kurulması(1945)	İmar Yasası'nın oluşturulması(1956)	Toplu Konut Yasası(1984)	Büyükşehir Belediye Kanunu (2004)

¹ Tablo 2.1 İlhan Tekeli'nin "Göç ve Ötesi" isimli kitabından yararlanılarak oluşturulmuştur.

2.1.2.2 Kentleşmenin Nedenleri

Ruşen Keleş (2006) kentleşmeye neden olan güçleri 3 grupta toplamaktadır. Bunlar itici, iletilici ve çekici güçlerdir. İtici güçler, köylüyü toprağından, tarımdan ayrılmaya zorlayan güçlerdir. Bu güçler sıralanacak olursa;

- a. Hızlı nüfus artışı,
- b. Tarımda verim azlığı,
- c. Tarımda mekanizasyon,
- d. Tarım topraklarının veraset yoluyla parçalanması,
- e. Kırsal kesimde eğitim düzeyinin yükselmesi,
- f. Toprak mülkiyetinde kutuplaşma ve mülksüzleşmedir.

İletici güçler, kırsal kesimde yaşayan köylünün kent ile olan ilişkisini artıran göçlerdir. Bu göçler ikiye ayrılır.

- a. Haberleşme olanaklarının artması,
- b. Ulaşım sistemlerinin gelişmesidir.

Çekici güçler, nüfusu kentlere çeken etkenlerdir. Bunlar kısaca tarım dışı sektörlerde yaratılan iş olanakları diye tanımlanabilir. Bu güçler sıralanacak olursa;

- a. Sanayi kesiminde ücretlerin, tarıma oranla yüksek oluşu,
- b. Kamu hizmetlerinin sağlık, eğitim, eğlence vb gibi varlığı,
- c. Kentin parlak ışıkları,

gibi nedenlerden yurdumuzda kentleşme hızlanmış ve giderek bu hızını devam ettirmiştir (Keleş, 2006, s.70-78).

2.1.2.3 Kentleşmenin Sonuçları

Kentleşme sürecinde, özellikle de büyük kentlere göç eden kişiler, kentteki konut fiyatlarını karşılayacak maddi kazanca sahip olmamasından ve devletin de bu kişilerin barınması amacıyla sosyal konut üretememesinden dolayı barınma ihtiyaçlarını karşılamak açısından güçlüklerle karşılaşmışlardır. Bu güçlüğü yenmek üzere kendi imkânlarıyla gecekondular yaparak, ürettikleri bu gecekondularda barınmaya başlamışlardır.

Devlet artık gecekondulu olan bu kesimin diğer servis ve donatı ihtiyaçlarını da görmezden geldiğinden, kentin bu hizmetlerinden yararlanamayan hatta çoğu zaman ulaşım problemi de yaşayan “kentliler” haline gelmişlerdir. Barınma ihtiyaçlarını karşılamak için *gecekondular* ürettikleri gibi, genellikle kentin ulaşım akslarından uzak kurdukları gecekondulardan kentin diğer bölgelerine ulaşmak için de ulaşım aracı olarak *dolmuş’ları* çözüm olarak üretmişlerdir (Tekeli, 2008).

Kente göç edenler yeterli iş imkanı bulamadıklarından çoğu zaman işportacılık gibi marjinal sektörlerde çalışmakta ya da iş bulsa dahi iş koşullarındaki olumsuzluklar nedeniyle sağlıklı bir gelir elde edememektedirler. Birçoğu da zaten yetersiz iş koşullarına sahip olan kentlere göç ettiklerinde, kendilerine bir iş bulamamakta ve işsiz kalmaktadırlar. Kentlerin strüktürünün çok kısa bir zamanda değişmesi ve imar planlarının kentlerin sorunlarını çözmekte yetersiz kalması, ulaşım probleminin kentler için çözümlenemez boyutlara ulaşması, su, elektrik gibi altyapı hizmetlerinin yetersizliği de kentleşmenin getirdiği diğer sonuçlardır.

2.1.3 Toprağın Dönüşümünün Sosyo-Mekânsal Sonuçları

Kentler emeğin yeniden üretiminin yaşandığı mekânlar olması ve sermaye birikim sürecinde önemli bir role sahip olması nedeniyle kapitalist sistemin son ekonomik krizlerden kurtulmasında büyük etkiye sahip strateji olan kent mekânının metalaştırmasına yol açmıştır. “İkinci Dünya Savaşı’nın ardından

gelişmiş ülkelerde, devlet desteği ile kent mekânı hızlı bir metalaştırma sürecine girmiştir. Bu dönemde, alt kentlere konut stoku ve alt yapı sistemi götürme konusunda yatırımlar yapılmıştır. Alt kentlerde yeni bir yaşam biçimi oluşmaya başlamıştır. Bu yaşam biçiminde araç sahipliği bir gereklilik haline gelmiş, servislere uzaklık yeni okul, hastane v.b. yatırımları zorunlu kılmıştır” (Şengül, 2002).

Üretim alanında elde edilen sermaye birikimi, kent mekânının yeniden şekillendirilmesine aktarılmış; bu yolla içinde bulunulan kriz, sermayenin aşırı birikimi ile belli bir süre aşılabilmektedir. Kentin meta haline gelmesinin en belirgin kanıtı ise kent toprağıdır. Kentlere ve özellikle de kent toprağına ilişkin gelişmelere bakıldığında kapitalist sistem içerisindeki anlamlarından bağımsız, sadece bir yapılaşmış çevre olarak görülmemelidir.

Dolayısıyla mekânla toplum arasında diyalektik bir ilişki vardır. Toprağın dönüşümünün yarattığı sonuçları anlamak için öncelikle kentlerde genel olarak oluşan değişimlere bakılması gerekmektedir. Bu değişimler;

Koşullar:

- Ulaştırma olanaklarının artması,
- Endüstriyel üretim hacminin artması,
- Toprak sahibi olmanın görece öneminin azalması,
- Endüstriyel toplumun yaşam biçimi ve doğurduğu servis türleridir,

Bunlar kır ve kent ayrımını kaldırmıştır. Bunun sonucu olarak;

- Sanayinin doğurduğu hızlı kentleşmenin yayılmasıyla kırsal topraklar kentleşmektedir,
- Konut, ticaret ve endüstri kullanımlarının yayılması, sıçrayarak gelişmesi söz konusu olmuştur,
- Dinlenme alanları kırsal alanda kentin bir uzantısı olarak yer seçmektedir.

Sonuç olarak kentler kırlara yayılmaya başladıkça; kıymetli tarımsal araziler hızla kentsel araziye dönüşmeye başlamıştır.

Tekeli’ye göre rantın toplum açısından üç farklı düzeyde sonucu olmaktadır. İlki kentlerde düzensiz imar yapısına neden olmasıdır. Bunun en önemli sebebi ise çok katlı yapılaşmaya neden olan yapsatçı inşaat süreçleridir. “İkinci önemli sonucu emeğin yeniden üretimini pahalı hale getirmesidir. Bu ise özellikle sanayi kesiminin çıkarları ile çelişir. Türkiye’de sanayi kesimi bu olgudan şimdiye kadar önemli bir yakınma ortaya koymadıysa bu gecekondulugusunun varlığındandır. Emeğin yeniden üretimini ucuzlatan bir kanal oluşturmaktadır. Üçüncü sonucu ise kapital birikim sürecinin çarpıtılmasıdır. Özellikle gelişmekte olan ülkelerde arsa spekülasyonu mülk sahibine hiçbir riskle karşılaşmadan ve önemli bir çaba göstermeden büyük getiriler sağlıyorsa kapitalin üretime kayması zor ve riskli uğraşlara girmesi için bir neden kalmamaktadır” (Tekeli, 2009, s.91).

2.2 Kentsel Arsanın Ekonomik Özellikleri

Tarihsel süreçte rant kavramının çeşitlenmesi ve gelişmesi, kentte ve kırsalda yaşanan değişimlere farklı açılardan bakma olanağı sağlamıştır. “Tarımsal ve kentsel rant teorileri”,(bkz Tablo 2.2) rant kavramını temel alan “toprak değer artışı”, “spekülasyon” ve “Türkiye’de ranta müdahale olanakları” ve bu bağlamda “kentsel planlamanın rolü” konularının çalışma alanı özelinde yorumlanması aşamasında bu çerçeveden yararlanılacaktır.

2.2.1 Toprak Rantı Üzerine Kavramsal Açıklamalar

Rant toprak sahiplerinin üretime hiçbir katkıda bulunmadıkları halde toprak parçasından belli bir süre yararlananın toprak sahibine ödeyeceği bedel ya da kiradır (Akın, 2007).

Rantın kaynağı ve ortaya çıkış nedenleri konusunda farklı yaklaşımlar söz konusudur. Rantla ilgili çalışmaları ilk önce Adam Smith yapmıştır. Daha sonra David Ricardo toprak verimliliği ve konumunu ele aldığı tarımsal rant teorisini geliştirmiştir. Johann Von Thünen ise rantı yer seçim kararlarını irdeleme odaklı olarak incelemiştir. Bu çalışmalardan yola çıkarak Karl Marx da hem bunların eleştirilerini dile getirip hem de farklı rant türlerini ortaya koyarak açıklamıştır. Marx'ın rant kavramı kapsamında ise tarihsel ve toplumsal ilişkiler belirleyicidir ve rant kuramının temelinde sınıf ilişkileri vardır.

2.2.1.1 David Ricardo'nun Rant Teorisi (1772-1823)

Klasik ekonomi kuramında rant, bir üretim faktörü olarak toprağın fiyatı olarak ele alınır. Bu yaklaşımın öncülerinden David Ricardo, rantın temelini toprağın verimliliğine dayandırmaktadır. Ricardo'ya göre toprakların birbirlerinden farklı özelliklere (verimlilik, ulaşılabilirlik v.b.) sahip olması rantı yaratmaktadır. Örneğin eşit miktardaki sermaye ve emekle, farklı verimlilikteki iki ayrı topraktaki rant farklılık gösterecektir. Verimli topraklarda ürün maliyeti düşük olacağından rant yüksek olacaktır ancak verimsiz topraklarda durum tam tersi şeklindedir (Turan, 2009 s:37).

Ricardo'nun teorisine göre nüfusun artması ve ekonominin gelişmesi ile rant da artacaktır. Çünkü talep arttıkça verimi düşük olan topraklar kullanılmaya başlanacaktır. Dolayısıyla ürünlerin piyasa fiyatları artacak ve üretim maliyetleri sabit kalan verimli topraklardan elde edilen rant da yükselecektir (Geray, 1973). Sonuç olarak Ricardo, iki farklı ranttan bahseder. Birincisi toprağın verimliliğine bağlı olan verimlilik rantı, diğeri ise pazara yakınlık ve ulaşım ile ilgili olan konum rantıdır.

2.2.1.2 Von Thünen'in Modeli (1783-1850)

Johann Von Thünen'in modeli ile ilgili varsayımları şu şekildedir:

- Şehir bir "İzole Eyalet merkezi içinde yer almaktadır".
- İzole devlet el değmemiş doğa ile çevrilidir.
- Arazi tamamen düzdür, dağ ve nehir yoktur.
- Toprak kalitesi ve iklim uyumludur.

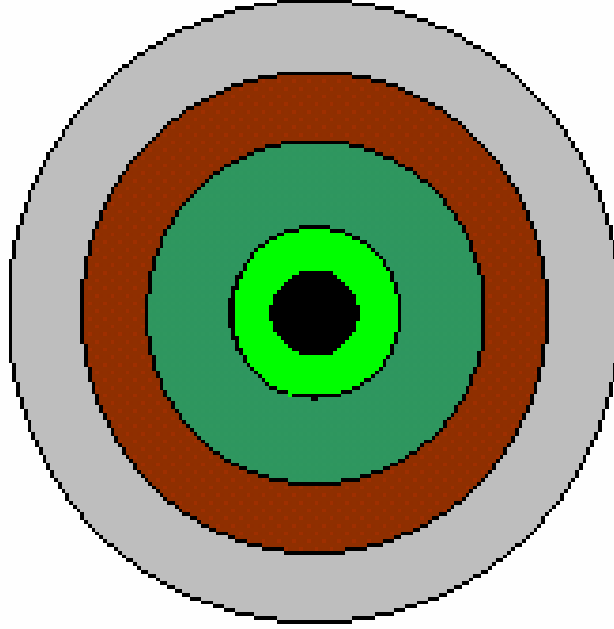
Model, tarımsal aktivitenin dört konsantrik halkalarından oluşur. (bkz. Şekil 2.1) Mandıracılık ve yoğun tarım şehre yakın durmaktadır. Çünkü meyveler, sebzeler, süt ve günlük ürünler markete daha hızlı ulaşabilmek için şehrin yakınında üretilmektedir. İkinci halkada kereste ve yakacak odun, yakıt ve inşaat malzemeleri için üretilmektedir. Ahşap, ısıtma ve yemek pişirmek için çok önemli bir yakıt ve çok ağır ve taşınması zor olduğundan kente yakın yer seçmiştir (Sılaydın ve Erdin, 2002).

Üçüncü bölge hububat gibi geniş alana ihtiyacı olan ekinleri içermektedir. Ekinler gündelik ürünlerden daha uzun vadeli kullanıldığı için ve yakıttan daha hafif olduğu için ulaşım maliyetleri azdır, bu yüzden şehre uzak konumlanmıştır. Büyük çiftlikler son halkada konumlanmıştır. Hayvanlar satılmak ya da kesilmek için kent merkezine götürülmektedir. Dördüncü halkada tarımsal üretimin hiçbir çeşidinin yapılamayacağı kadar merkeze uzak olan, el değmemiş yerler bulunmaktadır

(<http://www.feweb.vu.nl/gis/ModellingLand-UseChange/ExerciseVonThunen.Pdf>).

Von Thünen, modelinde merkeze göre uzaklığı esas alarak ve bu farklı uzaklıklarda hangi ürünlerin yer seçeceğine dair fikir geliştirmiştir. Thünen'e göre 1. 2. Ve 3. halkalarda üretim gerçekleştiğinden rant elde edilebilecek

ancak 4. halkada tarımsal üretim gerçekleşmediğinden rant elde edilmesi söz konusu olmayacaktır.



Şekil 2.1 Thünen modeli: siyah nokta kent merkezini temsil eder;

1 (açık yeşil) yoğun tarım 2 (koyu yeşil) yakıt için orman;

3 (kahverengi) tahıl ve tarla ürünleri; 4 (lila) büyük çiftlik ve

tarımın kar getirmediği vahşi alanları temsil eder

(<http://www.feweb.vu.nl/gis/ModellingLand-UseChange/>

ExerciseVonThunen.pdf).

2.2.1.3 Marx'ın Rant Teorisi (1862-1863)

Marx, Adam Smith ve David Ricardo'nun rant teorisini temel alarak, hem onu eleştirmiş hem de eksik yanlarını ortaya koyarak bir rant teorisi geliştirmiştir. Ricardo'nun rant kapsamında ele aldığı toprakta verimlilik ve konum vurgusu dışında Marx toprak üzerine yapılan ek sermaye yatırımlarının da önemine dikkat çekmiştir ve bu sermaye yatırımlarını Farklılık rantı 2 olarak

adlandırarak, Ricardo'nun ele aldığı ve Marx'ın kendisinin Farklılık rantı 1 dediği rant türüne ekleme olarak ortaya koymuştur. Ricardo'ya göre rant getirmeyen araziler de vardır. Fakat Marx en düşük verimli toprakta bile rantın olacağını savunmuştur ve buna da mutlak rant demiştir (Geray, 1973).

Marksist yaklaşımda, tarihsel ve toplumsal ilişkiler belirleyicidir ve rant kuramının temelinde sınıf ilişkileri vardır. Marksist rant analizi, toprağın kendisi, toprak mülkiyeti ve sermaye arasındaki üçlü ilişki çerçevesinde yapılmaktadır. Marx'a göre rant, bir miktar toprağın kullanma hakkını elde etmek için toprak sahibine bir bedel ödenmesidir (Akın, 2007).

Diferansiyel (Farklılık) Rant:

Tarımsal ürünlerin üretim fiyatları, en kötü topraktan elde edilen ürünlerin maliyetine ve ürünün pazara arzındaki en kötü koşullara göre belirlenir. Bu fiyat ile daha iyi toprakta (daha iyi koşullarda) yapılan üretimin fiyatı arasındaki fark, farklılık rantını (diferansiyel rant) oluşturur (Hoell, G., çev., 1975, s.33).

Marx, farklılık rantını, farklılık rantı 1 ve 2 diye ayırmıştır:

Farklılık Rantı I:

Marx farklılık rantı 1'i, verimlilik rantı ve konum rantı diye ikiye ayırmıştır. Verimlilik rantı, daha verimli topraklardan elde edilen gelirle en verimsiz topraklardaki gelir arasındaki farktır. Görece daha verimli topraklara sahip olanların üretim maliyetleri daha az olacağından aradaki farkı rant olarak alacaklardır. Pazara göre en elverişsiz konumdaki üreticilerin tarım ürünlerinin ulaşım maliyetiyle, pazara en yakın olanların ulaşım giderleri arasında ortaya çıkan fark da konum rantını oluşturmaktadır (Hoell, G., çev., 1975, s.34).

Farklılık Rantı II:

Toprak parçası üzerine ek sermaye yatırımı yapılarak diğer bir deyişle toprağın yoğunlaştırılması yoluyla oluşan ranttır. Daha çok makine hizmete sokularak suni gübreleme yapılmaktadır. Bu yolla toprağın doğal verimliliğine

müdahale edildiğinden bu yöntemi diğerlerinden ayırt etmek için Karl Marx buna iktisadi verimlilik adını verir (Turan, 2009, s.56).

Farklılık rantı 1 ve 2'nin ortak özellikleri:

1-) İkisi de kapitalist toprak işlenişi tekelinden doğar. Böylece tarım ürünlerinin toplumsal üretim fiyatı görece en kötü topraklardaki bireysel üretim fiyatınca belirlenir.

2-) Tarım işçilerince yaratılan fazladan artık değer, her ikisi için de genel kaynak niteliğindedir.

Farklılık rantı 1 ve 2 arasındaki farklar:

1-) Farklılık rantı 1, tarımın yaygınlaştırılması, farklılık rantı 2 ise tarımın yoğunlaştırılmasıyla bağlantılıdır. Farklılık rantı 2 için 1 şart ama 1 için 2 şart değildir.

2-) Farklılık rantı 1'e toprak sahibi tümüyle el koyar. Bu, kira sözleşmesinde saptanmıştır. Farklılık rantı 2'nin bir kısmını kimi zaman geçici olarak kiracı kapitalist de eline geçirebilir. Genel olarak kira sözleşmeleri uzunca bir süre için yapılır ve bunlarda sabit bir kira bedeli saptanmıştır. Bu süre içinde birbirini izleyen sermaye yatırımlarının getirdiği ek geliri kiracı kapitalist alır. Ancak kira sözleşmesinin sona ermesiyle bu gelir yeni kira bedeline dâhil edilir. Bundan dolayı toprak sahipleriyle kiracı kapitalistler öncelikle kiralama süresi üzerinde önemli çıkar karşıtlıkları belirir. Kiracı kapitalist uzun kiralama sürelerinden yana çıkarken, toprak sahibi bunu kısa tutmaya çalışır. Bu karşıtlıkların tarımın ve tarım işçilerinin durumu üzerinde önemli etkileri vardır.

3-) Görece en kötü toprak farklılık rantı 1'e olanak vermez. Farklılık rantı 2 tarım üretimince tüm topraklarda gerçekleştirilebilir (Hoell, G., çev., 1975, s.34).

Mutlak Rant:

Karl Marx, kötü ve elverişsiz topraklarda farklılık rantına imkân vermediği varsayımıyla, kullanılacak bu kötü ve elverişsiz toprakların yok pahasına verilmesi durumu gerçekleşmeyeceğini belirtmiştir. Toprak mülkiyeti bir tekel olduğundan bu tekel için toprak sahibi çiftçiden ödeme isteyecektir. Bu toprak sahipleri toprakları bir atık getirecek şekilde değerlendirmeye izin verinceye kadar toprağını sömürden uzak tutmasını sağlar. Nüfus arttıkça tarım topraklarına olan talep de artar. Pazar fiyatları üretim fiyatlarının üstüne çıkar. Bu da kiracı kapitalistlerin bu topraklar için kira bedeli ödemesini gerektirir. Bu ödemeye “mutlak rant” adını verir. Burada önemli olan sadece kötü toprak sahiplerinin bu rantı sağlamadığı, toprağını kiralayan tüm özel toprak sahiplerinin bu mutlak rantı sağladığıdır (Hoell, G., çev., 1975, s.41,42).

Karl Marx mutlak rantın toprağın millileştirilmesiyle yani özel mülkiyetin devletin eline geçmesiyle ortadan kaldırılabileceğini söylemiştir. Ama buna karşılık kapitalist toprak işlenişindeki tekel sürdüğünden farklılık rantı varlığını koruyacak ama devlete devredilmiş olacaktır (Tekeli, 2009s:56).

2.2.2 Kentsel Rant Teorilerinin Tarihsel Gelişimi

Klasik rant teorisinin öncülüğünü yapan Ricardo, 1960’lı yıllardaki kentsel rant teorisinin de temelini oluşturmuştur. Bu teoride, ulaşım maliyeti yer seçim analizinin önemli bir faktörü olarak ele alınmaktadır. Bu da en iyi planın arazi değerlerini en çoğa çıkartan plan olduğu gibi bir düşüncüyü doğurmuştur (Göksu, 1987).

“Ulaşım hızının artmasıyla birlikte maliyetinin düşmesi sonucu, kentsel arsa arzının artacağı ve kiraların düşeceği iddia edilmiştir. Bu dönemde yapılan tartışmalara karşın bütüncül bir kentsel taşınmaz piyasa modeli geliştirilememiştir. Ancak 60’lı yıllarla birlikte, özellikle, Kuzey Amerika kentlerinin özellikleri temel alınarak geliştirilecek olan kentsel rant teorisi için geniş bir teorik altyapı hazırlanmıştır” (Göksu, 1987, s.26).

2.2.2.1 Alonso Öncesi Katkılar

“Hurd değerin ekonomik ranta, rantın konuma, konumun uygunluğa, uygunluğun ise yakınlığa dolayısıyla aradakiler ihmal edildiğinde değerin yakınlığa bağlı olduğunu belirtirken kent içi ulaşım olanaklarının yeni bölgeleri ulaşılabilir kıldığını böylece arsa arzının arttırıldığını sonuçta yarışan bütün arsaların değerlerinde düşme beklenmesi gerektiğini vurgulamıştır”. (Göksu, 1987, s.21) Rant ile ulaşım maliyetlerinin birbirlerini tamamlayıcı olduğunu söyleyen Haig ulaşımın mekânsal sürtünmenin üstesinden gelecek bir araç olarak görmüş ve ulaşım teknolojisi ne kadar gelişirse sürtünmenin o kadar azalacağını belirtmiştir (Göksu, 1987, s.21).

Dorau ve Hinman ile Ratcliff de Haig’in ulaşımın mekansal sürtünmeyle kurduğu ilişkiye değinmiştir. Fakat bunun uzun vadede geçerli olamayacağını savunmuşlardır. Ely ulaşım ve inşaat alanında gelişen teknolojinin yarattığı etkiye ilişkin benzer görüşler geliştirmiştir. Wendt tek tek arsa değerlerini ve kentteki arsa değerlerinin toplamını etkileyecek faktörleri ayırt etmenin önemli olduğunu ve bunun kentteki farklı sınıflardaki topraklar üzerinde farklı etkilerinin olacağını belirtmiştir (Göksu, 1987, s.22,24,25).

Beckman’ın iki temel varsayımı vardır. Birincisi her hane halkının kendi konut yerini seçerken yaşama mekânı miktarını en çoğa çıkartacak şekilde davranacağı, ikincisi ise konut için yapılan ortalama harcama ile ulaşım masrafları toplamının gelirin bir fonksiyonu olduğudur. “Her iki varsayım da ulaşım süresiyle ulaşım sıkıntısının yer seçimi kararlarını etkilemeyeceğini ima etmektedir. Beckman rant ve konut yoğunluklarına ilişkin pazar çözümüne zenginlerin kent çeperinde yerleşmesiyle ulaşmaktadır” (Göksu, 1987, s.24,25).

“Kent ekonomistlerinin teorileriyle trafik akımlarının analizlerini birleştiren Wingo ise konut pazarı modelini geliştirirken kentsel rantlar ile ulaşım maliyetlerinin tamamlayıcı olduklarını belirtmiştir. Dolayısıyla Wingo’nun analizi kentsel örnekte Haig’in, tarımsal modelde ise Thunen’in görüşlerini güçlendirici nitelikte olmuştur. Wingo da Beckman gibi konut alanı büyüklüğünün önemini göz önünde tutarak fiyat ile birlikte toprak miktarına

ilişkin tüketim fonksiyonunu kullanmış ve pazar denge düzeyine, arz ve talep miktarlarını dengeleyerek ulaşmıştır” (Göksu, 1987, s.25).

2.2.2.2 Alonso'nun Arazi Değerleri Teorisi

Alonso modeline göre, firmalar ve hane halkları, kent merkezine olan uzaklık ile tanımlanan konum için yarışma içerisindeyler. Modelin varsayımları;

- Kent mekânı tek boyutlu ve sürekli olup, bütün işyerleri kent merkezindedir,
- Ulaşım, aynı maliyetle MİA (Merkezi İş Alanı)' dan bütün yönlerde doğru olanaklıdır,
- Toprak, nitelik olarak ve fiziki özellikleriyle itibariyle homojen bir yapıdadır,
- Kentte belediye servisleri ile vergi oranlarının mekânsal dağılımı da eşit orandadır,
- Toprak alım satımı üzerinde hiçbir kurumsal kısıtlama yoktur,
- Gerek alıcılar gerekse satıcıları piyasa hakkında kusursuz bilgiye sahiptir (Göksu, 1987, s.31).

Alonso'nun varsayımlarına göre ulaşım maliyeti yer seçiminde belirleyici bir faktör olması ve ekonomik faaliyetlerin merkezde yer alması nedeniyle ulaşım maliyetini de en aza indirmek isteyen hane halkları merkeze yakın yerlerde konumlanmak isteyecek bu da rekabete yol açacaktır. Mülk sahibi arazisini en yüksek rant veren kullanıma ayıracaktır. Bireyler ulaşım maliyeti ve arazi değerleri arasında bir seçim yaparlar. Dolayısıyla ulaşım maliyetini azaltmak amacıyla merkezi iş alanında yer seçenler, yüksek kira gelirini ödemeyi göze almış olurlar (Akın, 2007).

Alonso' ya göre kent merkezinden uzaklaştıkça, arazilerden elde edilen rantlar da düşer. Bu da kent merkezinde ve yakınındaki alanlardaki arazi kullanımlarının yüksek rant getirmesi ve dolayısıyla sermaye yoğun bir kullanım oluşmasına neden olur. Bu nedenle de kent merkezine doğru yol aldıkça, binaların yüksekliğinde bir artış gözlenir. Ofis ve ticari kullanımlar konut kullanımına göre daha fazla rant ürettiklerinden, kent merkezindeki yüksek rantlara katlanarak bu alanda konumlanırlar (Marin ve Altıntaş, 2004).

2.2.2.3 Harvey'in Rant Teorisi Üzerine Değerlendirmeleri

Kentsel toprak kullanımına ilişkin çalışmalarda değerlendirmeler yapılırken, bir malın ya kullanım değeri ya da değişim değeri ele alınarak yapılmıştır. Örneğin Alonso sadece bir malın değişim değerine odaklanarak yaklaşmıştır. Fakat Marx bu ikisinin bir arada ele alınması gereken unsurlar olduğunu ve bir mal değerlendirilirken diyalektik bir ilişki çerçevesinde düşünülmesi gerektiğini söyler. Harvey de diğer kuramcılardan farklı olarak bu iki değeri birlikte düşünerek bir kentsel toprak kullanım değeri kuramı ortaya atmıştır.

Harvey'e (2006) göre kentsel toprak üzerine kuram incelemesi yaparken, toprağın ve üzerindeki yapıların ayırt edici özelliklerini bilmek gerekir. Toprak ve yapılar, klasik iktisatta mal olarak tanımlanır fakat bunlar sıradan mallar değildir. Toprak ve yapılarla ilgili önemli 6 nokta vardır:

- 1-) Toprak ve yapıların yeri, istenildiğinde değiştirilemez,
- 2-) Toprak ve yapılar, kimsenin onlarsız yapamayacağı mallardır,
- 3-) Toprak ve yapılar, görelî olarak daha seyrek el değiştirirler,
- 4-) Toprak kalıcıdır ve çoğunlukla yapıların yaşam süresi de hayli uzundur,
- 5-) Piyasa değişimi zaman içinde bir anda oluşur ama kullanım, bir zaman dilimine yayılmıştır,

6-)Toprak ve yapıların, kullanıcı için birbirini dışlamayan çok sayıda kullanımı vardır. Örneğin bir ev aynı anda birçok farklı şekilde kullanılabilir; barınak, oturanların özel kullanımı için bir nicelik, mekân, mahremiyet, servetin biriktirilip geliştirilebileceği bir araç gibi (Harvey D., çev., 2006, s.147,148).

Kentsel toprak kullanımı ve kira olgusu:

Kira kavramı kentsel toprak kullanımı kararı için ciddi bir yer oluşturmaktadır. Kiranın genellikle rekabetçi pay sürme yoluyla, toprak kullanımlarını konumlara paylaştıran bir istihkak aracı gibi işlev gördüğü kabul edilir. Konut oyunundaki bütün oyuncular, bir aşamada kiradan etkileneceklerdir; kira bütün oyunculara, eğer farklı hedeflerine ulaşacaklarsa, yüksek amaçlarını ölçecekleri ortak bir standart sunar. Bütün hesaplar bu kıstasa dayandığı içindir ki, birbirinden çok farklı faaliyetler, günümüz metropolünde açıkça görülen toprak kullanımı örüntüsünü üretmek üzere eşgüdümlü bir görünüm alırlar toprak ve mülk yapısında (Harvey D., çev., 2006, s.163).

Öncelikle klasik ekonomi politiğinin tarım alanları üzerindeki kira olgusunu açıklama şekli ele alınmış, bunun doğrultusunda kentsel topraklar için çıkarımlar yapılmıştır. Marx, kapitalist üretim tarzında tipik olarak ortaya çıkan üç temel kira türü sıralar:

-Tekelci Kira: Genel üretim maliyetleri ve ürün değerinin ortaya çıkardığı fiyattan bağımsız olarak, alıcının satın alma isteği ve ödeme olanakları tarafından belirlenen tekelci bir fiyatın uygulanması olanaklı olduğu için oluşur (Harvey, 2006, s.165).

- Farklılık Kirası: Ricardo'dan yola çıkarak, Marx, farklılık kiralarının varlığını kabul eder. Bunların sadece belirli bir sermayenin bireysel üretim fiyatıyla adı geçen üretimin çerçevesinde yatırılan toplam sermayenin genel üretim fiyatı arasındaki farktan ortaya çıktığını belirtmektedir. Marx, bütün bu unsurları birleştirmiş ve farklı özellikleri olan çeşitli toprak kombinasyonlarının, farklı sıralamalarla ve farklı sermaye nitelikleriyle

işlendiklerinde nasıl çeşitli farklılık kirası eğilimleri ortaya çıkardıklarını göstermiştir. Farklılık kirası, farklı konumlardaki üretim hacmi farklılıkları tarafından yapılandırılan ve ulaşım maliyetleri ilişkileriyle mekânsal olarak bütünleştirilmiş göreceli mekânda anlam kazanır (Harvey D., çev., 2006, s.166).

- Mutlak Kira: Ricardo mutlak kiranın varlığını reddetmiştir. Marx, tarımsal ürünlerin değerlerinin fiyatlarından yüksek olmasının, sabit sermayeye oranla ücretlerin, diğer üretim alanlarındaki aynı orandan daha yüksek olması durumunda görülebileceğini belirterek bu karışıklığı saf dışı eder. Kapitalist üretim, özel mülkiyet kurumunu yıkacak durumda değildir, çünkü kendi varlığı üretim araçlarının özel mülkiyetine dayanır. Bu yüzden kapitalizm, kendi varlığının yasal dayanağını sürdürebilmek için, üretimde bir vergi (kira) ödemeye razıdır. Emmanuel Marx'ın bu teorisini şu soruyla eleştirmiştir. Eğer toprağa bağlı mülk, ürünü maliyet fiyatının üzerinde, satma gücü veriyorsa, neden aynı şekilde değerinin üzerinde, keyfi bir tekelci fiyata satma gücü vermez (Harvey D., çev., 2006, s.167).

Tekelci ve mutlak kira arasındaki ayırım, belki birinciye bireysel düzeyde işleyen bir şeymiş gibi (belli biri, bir başkasının özellikle istediği ya da ihtiyaç duyduğu bir şeye sahiptir diye) ve ikinciye de belli bir sektörde üretimin genel koşullarından doğan bir şeymiş gibi (bütün tarımsal toprak sahiplerinin, bütün düşük gelirli konutlarının vb. koşullarını belirleyen şey sınıf tekeli olgusudur diye) bakarak yapılabilir (Harvey D., çev., 2006, s.168).

Harvey'e göre, merkezi konumlarda toprak değerinin belirlenmesinde mutlak ve tekel rantları egemense toprak değeri, kullanımı belirlemektedir. Eğer farklılık rantı egemen olursa kullanım, toprak değerini belirleyecektir. Uygulamada rant üç koşulun birlikte gerçekleşmesi ile oluşur, ama rantsal değer hangi kısmının hangi koşul tarafından oluşturulduğunu belirlemek zordur. Tekel rantı ve mutlak rant (eğer bir sınıf tekeli olgusu gibi bakılacaksa), kentler daha büyük oldukları ve coğrafi olarak farklılaştıkları için eskiye oranla daha fazla önem kazanmıştır; günümüzde metropollerin merkezlerinde mutlak ve tekel rantlarının üretim maliyetlerine girdiği ve dolayısıyla kullanımı belirlediği süreç daha önemlidir (Akin, 2007, s.47).

Bireysel ve sınıf tekelci rantlar; konuma, belirli faaliyet biçimine, gelir gruplarına ve rantıye sınıfının kamu kararlarını kendi çıkarları doğrultusunda yönlendirme gücüne bağlı olarak uygulanmaktadır. Merkezi konumlardaki toprak ve mülk rantları toprağın marjinal üretkenliğinden değil, mutlak ve daha da önemlisi tekel rantlarının uygulanmasından kaynaklanmaktadır (Akın, 2007, s.48).

2.2.3 Kentsel Toprak Rantlarının Oluşum Süreçleri ve Kentsel Planlama

Kentsel toprak rantının oluşması kapitalist üretim sistemi içerisinde emek, sermaye, devlet unsurları çerçevesinde gelişen ve incelenmesi gereken bir süreçtir. Bu süreçte devletin önemli bir aracı olarak planlama gerçekte rantların hangi alanlarda ne kadar birikeceğini ve paylaşımını belirleyen bir süreçtir ve bunu imar hakları verme işlemi ile gerçekleştirir.

Kent toprağına verilen imar hakları, özel mülkiyetin yarattığı tekel, mutlak rantın ve toprağın konumundan kaynaklanan diferansiyel rantın miktarını belirlemektedir. Mülkiyet devri yapılması istenen, konum rantı yüksek olan alanın öncelikle planda alana ilişkin kararlar değiştirilerek sonrasında da satışı gerçekleştirilerek mutlak rant ve farklılık rantına sahip olmuş yeni bir arsa olarak devredilmek istenen sahibine aktarılmış olmaktadır (bkz Şekil 2.2).

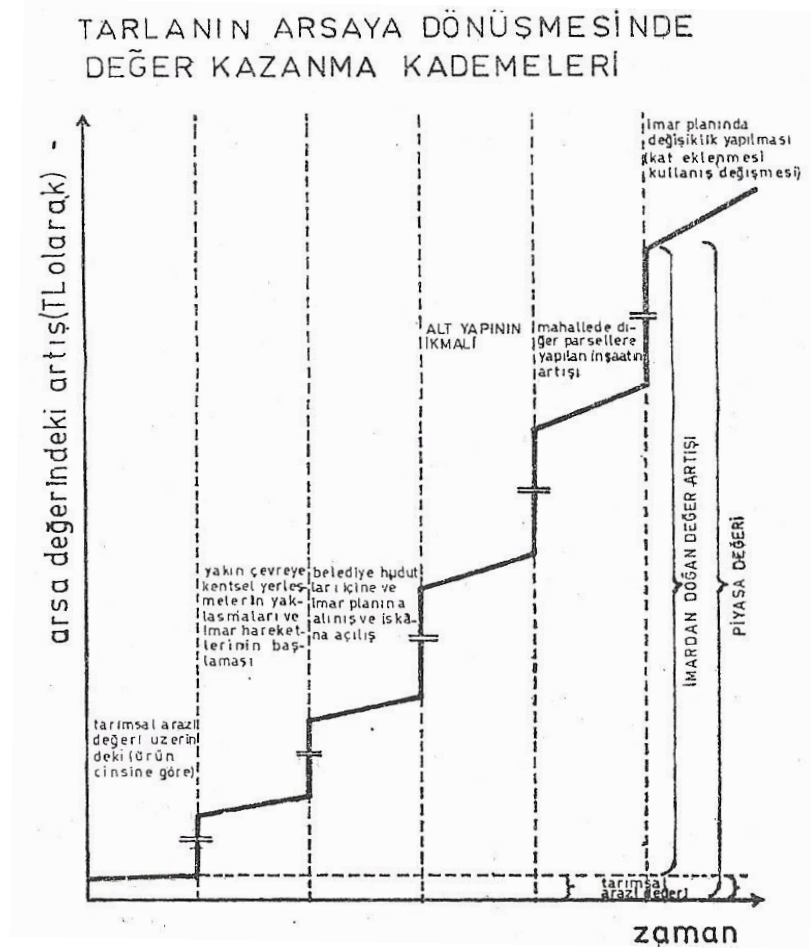
bu yüzen değerin nereye çökeceğini dolayısıyla da hangi mülk sahibinin oluşan ranttan pay alacağını belirleyen bir araç durumundadır (Geray, 1973 s.16).

“Kentler, nüfus artışı ve göç nedeniyle büyürken, tarım topraklarını kent toprağına dönüştürmekte, tarımsal topraklar, imar hakları ve alt yapı koşulları yerine getirilerek, kent toprağı olarak yeniden üretilmektedir. Bu üretim, bir yandan kente yeni katılan toprağın değerinin artışına yol açarken, diğer yandan mevcut kent topraklarının da konumundaki değişme nedeniyle değer artışına yol açmaktadır. Böylece de kentlerde bir yandan kamunun eylem ve işlemleri sonucu rant oluşurken, diğer yandan kentsel toprakların konumlarındaki oransal değişme nedeniyle tekелci rantlar oluşmaktadır” (Ökmen ve Yurtsever, 2010).

Tekeli’ye (2009) göre yukarıda bahsedildiğı gibi topraklar imara açılarak rant oluşturulacağı gibi, toprakları imara açmayarak da sınırlı toprak arzı yaratılıp, rant oluşumu sağlanabilir. Bir diğer nokta ise arazilerin merkeze yakınlık, iş yeri, çarşı olması gibi sahip olduğu özellikler nedeniyle tekелci rantlara yol açmasıdır.

2.2.3.2 Toprak Spekülasyonu

Kentin çeperindeki tarımsal arazinin, kent büyümesi ile devamlı olarak değeri artacaktır. Önce tarımsal kullanım değerine sahip olan arazide, kentin büyüyerek yaklaşması ile belirli bir değer artışı olacak, sonra bu alanın imar planları kapsamına alınmasıyla kentsel kullanışa açılması sağlanmış olacaktır. Oluşan kentsel arsanın altyapısının tamamlanmasıyla birlikte tekrar bir değer artışı yaşanacaktır. Bundan sonra kentin büyümesinin baskısı sonucu ya imar planınca izin verilen imar hakları arttırılır ya da yeni bir arazi kullanım tipi atanır. Bu da tekrar bir arazi değer artış sürecine neden olur (bkz Şekil 2.3).



Şekil 2.3 Tarlanın arsaya dönüşmesinde değer kazanma kademeleri

(Geray, 1973)

Arazi değer artış süreci, kentin büyüme hızıyla doğrudan ilgilidir. Günümüzde kentlerin çoğunun hızla büyüdüğü düşünüldüğünde sürekli artan arsa değer mekanizmasından söz edilebilir. Buna göre bir arsa sahibi arsasını satmak istediğinde bu mekanizmadan yararlanabilir ve arsasını daha yüksek bir değer kazanacak koşullar oluşana kadar arsanın satışını bekletebilir. Bu da arsa spekülasyonu yaratmanın bir yoludur. Çünkü böylelikle kişi, büyük oranda çevresindeki gelişmelerden kaynaklanan arsa değer artışıyla kazanç sağlamış olacaktır (bkz Tablo 2.2).

Tablo 2.2 Kentsel büyüme biçiminin arsa spekülasyonunun doğurduğu değerin sınıfsal dağılımına etkisi

Kent büyüme biçimleri	Arsa spekülasyonundan faydalanan grup	Arsa spekülasyonu derecesi
Çok merkezli, sıçramalı olarak büyüyen kentler	Kent dışında geniş arazi parçalarını değerlendiren, kentsel toprak haline getiren kişiler	Düşük
Yayılarak bir merkez etrafında büyüyen kentler	Mevcut kentteki mülk sahipleri	Orta
Düşey büyüyen kentler	Mevcut kentteki mülk sahipleri	Yüksek

2.2.3.3 Kentsel Planlamanın Rant İlişkilerindeki Rolü

Kentsel planlama, mekanın geleceğini belirleyen bir eylem alanı olarak kentsel rant ilişkilerinde önemli bir yere sahiptir. Planlarda rant oluşumu kamu mülkiyetinden özel mülkiyete geçişte sağlanabileceği gibi özel mülkiyetler üzerindeki çeşitli müdahalelerle de sağlanabilir. Devlet mülkünün özel mülkiyete dönüştürülmesi sürecinde yaratılan mutlak rant, imar planında yer alan ayrıcalıklı imar haklarıyla farklılık rantının artmasına neden olmaktadır. Mülk sahibinin rant olarak aldığı bu değer, toplumsal olarak gerçekleşen üretim faaliyetinin yer seçim kararlarıyla oluşturulan kamusal kararların bir sonucu olarak oluşan değerdir. Geline süreçte planlamada hem merkezi yönetim hem de yerel yönetimlerin piyasayı düzenlemedeki devlet öncülüğünü sağladıklarını, ancak kamu yararı,

bütüncül ve uzun erimli plan anlayışı kavramlarının ortadan kalktığı görülmektedir.

1980 öncesinde planlı gelişmeyi engelleyen gecekondu olgusu 1980’li yılların başlarından itibaren kentsel planlamanın kontrol altına almak için kentsel dönüşüme tabi tuttuğu alanlar arasına girmiş durumdadır. Bu noktada rantın kentli bilincinde de değişikliklere yol açtığını vurgulamak gerekir. Örneğin gecekonduunun ilk evrelerinde barınma hakkı için mücadele eden gecekondu bugünkü var olan rant bölüşümünde yer almak istemekte ve özellikle 2000’li yıllardan sonra gündeme gelen kentsel dönüşüm süreçlerinde pazarlık masasına oturmaktadırlar. Belediyeler ve TOKİ tarafından yapılan kentsel dönüşüm ve kaynak geliştirme projelerinin doğrudan doğruya konum rantı yüksek olan kentsel topraklar üzerinde yapıldığı anlaşılmaktadır.

Bugün gelinen noktada imar planları ya da üst ölçekli planların yapımında ve onaylanmasında yetkili birçok kurum bulunmaktadır. Turizm bölgesi ilan edilmiş bir alanda Kültür ve turizm Bakanlığı, Özel Çevre ve Koruma bölgelerinden Çevre ve Orman Bakanlığı, sanayi alanlarında ise girişimciler gibi plan yapma yetkisini sahip birçok aktör bulunmaktadır. Nazım imar planı ve uygulama imar planları konusunda yetki ise belediyelere verilmiştir. Bu kurum ve kuruluşlara verilen plan yetkileriyle kentlerde ayrıcalıklı alanların yaratılması sorunu gündeme gelmektedir.

İmar planları konusunda yetkinin çok fazla kuruma verilmiş olmasının, kentsel rant oluşumu ve bölüşümü süreci açısından önemli yönleri bulunmaktadır. Örneğin bugün kentsel ranta konu olması istenen bir yer, turizm bölgesi ilan edilerek mevcut imar planı kapsamından çıkartılabilir. Bu hem rant ilişkilerine kolay müdahale etmeyi sağlamaktayken bir yandan da imar planlarından parça parça kopartılan bu alanlar nedeniyle bütünlüklü bir planlamanın da önünde engel oluşturmaktadır.

Planlama sürecinde rant oluşumunu ve var olan rantın da artırılmasını sağlayan diğer bir mekanizma da plan değişiklikleri ve mevzi planlar üzerinden ilerlemektedir. Yapılan plan değişiklikleri ile önce arazi kullanım biçimi

değiştirilmekte, örneğin konut alanı ise ticaret veya turizm alanına, yeşil alan ise konuta dönüştürülmekte, daha sonra kat artışları yoluyla imar hakları artırılmaktadır. Bugün plan değişikliği ile ilgili çok sayıda karar, idari yargıya taşınmış ve kimi kararlar, kamu yararı, şehircilik ilkeleri ve planlama hiyerarşisine uyulmadığı gerekçesiyle iptal edilmiştir.

2.2.3.4 Türkiye’de Toprak Rantına Müdahale Olanakları

Kent toprağında oluşan spekülasyonlar ve toprağa olan ihtiyaç nedeniyle devletler bir takım müdahalelerle, oluşan rantların önüne geçmeye çalışmaktadır. Bu iki temel amaç dışında bu müdahaleleri doğuran başka amaçlar da bulunmaktadır. Bunlar;

1. Toprağın kullanılmasını, kentin en elverişli biçimde gelişmesini sağlamak üzere düzenlemek.
2. Kentlerdeki yoksulluğu artırıcı kötü kullanışları engellemek.
3. İmar görmüş yerlerde toprağın kullanılmasını sağlamak, boş tutulmasını önlemek.
4. Toprak spekülasyonunu denetim altına almak.
5. Emekçilere ve diğer dar gelirli sınıflara konut için arsa sağlamak.
6. Gecekonduların ve sefalet mahallelerinin iyileştirilmesini sağlamak.
7. Toprakların küçük parçalara bölünüp ufalanmasını engellemek.
8. Yeni kentler kurmak.
9. Kira artışını önlemek.
10. Ulusal amaçları gerçekleştirmek amacıyla özel mülkiyeti sınırlandırmaktır (Mimarlar Odası, 1973 s.65,66).

Özellikle gelişmiş ülkelerde toprak rantına müdahale etmek amacıyla uygulanan bazı araçlar ve yöntemler vardır. Bunları özetlemek gerekirse;

- Arsası üzerinde yapıya girişecek olanların “imar harcı” ödemelerinin zorunlu tutulması,
- İmar, konut, turizm, sanayi gibi amaçlar için kamulaştırmaların yapılması,
- Boş duran ya da planda öngörülen biçimde kullanılmayan topraklar üzerinde yapı yapılmasını zorlamak, yapı yapmaya özendirici nitelikte vergi muafiyetleri sağlamak. Örneğin Finlandiya’da spekülasyonu önlemek amacıyla evin alınmasından sonraki 10 yıl içerisinde satılması halinde ağır bir vergi yüklenilmektedir. Almanya’da yol yapımı giderlerinin yarısı yola bakan arsanın sahiplerine yüklenilmektedir.
- Konut ve işyerleri kiralarının dondurulması yoluyla kiranın dar gelirliiler üzerindeki etkisini azaltıcı ve evden çıkarılma tehlikesini giderici tedbirler uygulanması,
- Toprakların kamunun elinde tutularak piyasanın düzenlenmek istenmesidir (Türkiye’de de Arsa Ofisi Kanunu ile yapılmak istenmiş fakat başaramamıştır.) (Tekeli, 2009,s.39-43).

Tekeli (2009) Türkiye’de ise 1980 öncesinde eski mülk sahipleri kat karşılığı mülklerini yapsatçıya devrederek; kentteki bürokratlar kurdukları konut kooperatifleri aracılığıyla ve eski gecekondü sahipleri de ellerinde tuttukları gecekondü arsalarını yeni gelenlere satarak kentte oluşan ranttan pay aldıklarını belirtmiştir. Bu da küçük sermaye ve büyük sermaye arasındaki rant bölüşüm ilişkilerinin dağılımını ortaya koymaktadır. Ayrıca Tekeli (2009) 1980’lerden sonra değişen ekonomik koşullarla birlikte yaşanan sanayisizleşme ve özellikle de Toplu Konut Yasası’nın çıkması sonucu büyük sermaye de kentsel alana yöneldiği tespitini yapmıştır.

Dolayısıyla Türkiye’deki bölüşüm ilişkileri, gelişmiş ülkelerin uyguladığı ranta müdahale yöntemlerinin ülkemizde uygulanmasına olanak

sağlamamaktadır. Türkiye’de ranta müdahale etmek amacıyla uygulanan bazı yöntemler mevcuttur. Bunlar; kamulaştırma (18. Madde), düzenleme ortaklık payı (%40 oranında), emlak vergisi, kentsel yenileme projeleri gibi yöntemlerdir.

Tekeli’nin (2009) kamu yararını gerçekleştirecek imar planları için kentsel arsa konusunda mülkiyet seçenekleri üzerine de tasarımları vardır. Bunlar üç başlık altında özetlenebilir. Birincisi arsa sahibinin elde ettiği rant geliri kamuya verilmek üzere vergilendirilmesi. İkincisi bir ya da iki kat üstü binaların gelirinin kamuya devredilmesi (üçüncü boyuttan elde edilen gelir kamuya verilecek). Üçüncüsü ise arsaların, mülkiyeti kamunun olacak şekilde isteyene kiralanması şeklindedir.

Sonuç olarak rantın, kentlerde belirli rant ilişkileri mekanizmalarıyla sürdürülen ve çeşitli müdahalelerle önüne geçilmeye çalışılsa da kişilerin ve firmaların çıkarlarının ve taleplerinin doğrultusunda ilerleyen kentsel gelişmelerde önemli bir faktör olduğu söylenebilir.

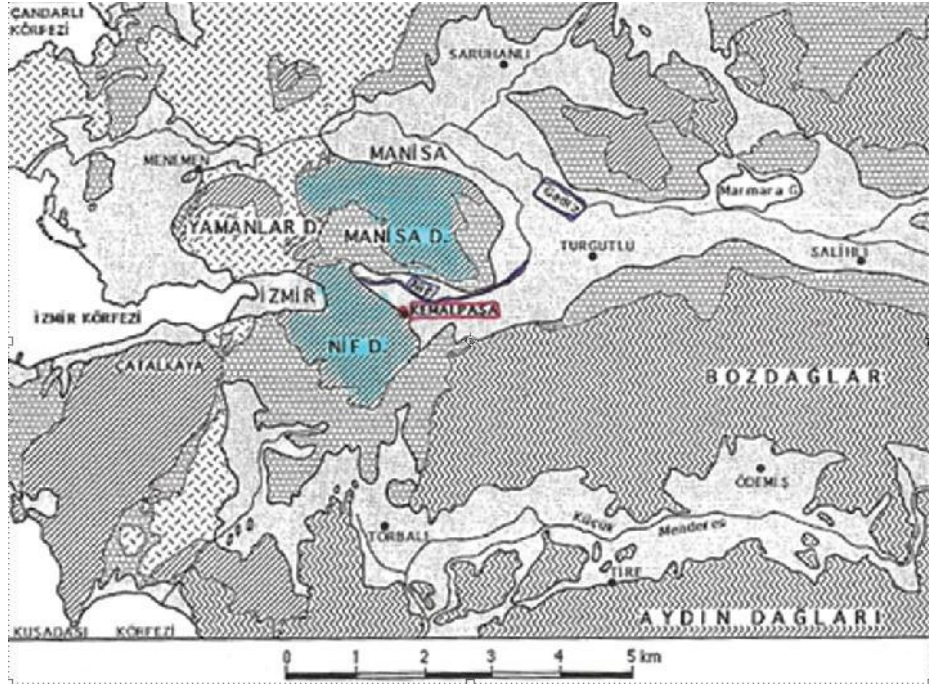
BÖLÜM ÜÇ

ÖRNEK ALAN ÇALIŞMASI

Teorik çerçevenin ardından Kemalpaşa'yı tanımak ve yaşanan dönüşümlerin hangi etkenler nedeniyle oluştuğunu anlamak yerinde olacaktır. Bu amaçla Kemalpaşa'nın tarihsel, coğrafi, demografik konumu, Kemalpaşa'daki kentsel gelişmeleri en çok etkileyen sektörler olan tarım ve sanayi, Kemalpaşa için bugüne kadar üretilmiş olan imar planları, üst ölçekli planlarda Kemalpaşa'ya atanan mekânsal fonksiyonlar ve Kemalpaşa'daki çevresel, fiziksel vb. sorunlar gibi konular, gösterilmeye çalışılan arazi dönüşümlerini açıklamada yararlı olacaktır.

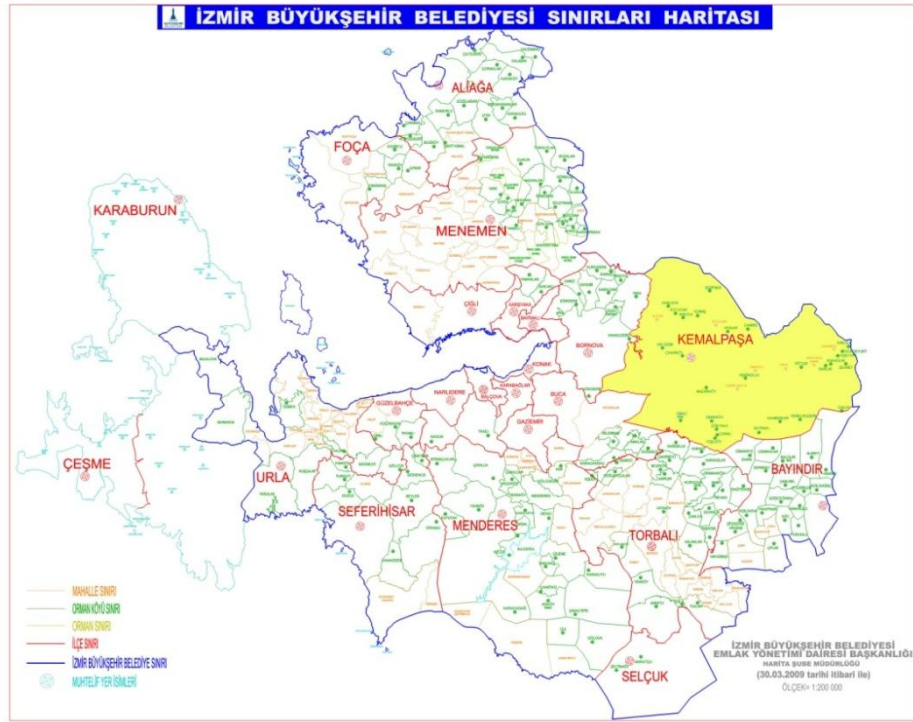
3.1 Tarihsel Coğrafya

Kemalpaşa ilçesi, güney batısında Nif dağları ile kuzeyindeki Manisa Dağları arasında yer alan oldukça verimli ovada kurulmuştur. (bkz Şekil 3.1) İlçenin en önemli akarsuyu Nif Çayı'dır. Bu çay, ilçe sınırlarına Ulucak mevkinin batısından girer ve Kemalpaşa ovasından doğuya doğru akarak Manisa'da Gediz Irmağı'na dökülür. Ege bölgesinin çok verimli tarım alanlarından oluşan Kemalpaşa Ovası, Belkahve üzerinden İzmir'le olan bağlantısı bakımından önemli bir geçit noktası durumundadır (www.kemalpasa.bel.tr).



Şekil: 3.1 Kemalpaşa Ovası'nın coğrafi konumu (Kayan, 1999, s. 3)

“Kuzeyde Manisa Dağı'nın yamaçları kireç taşı yapısında olduğu için yamaçlara düşen yağmur suları büyük ölçüde yer altına sızmakta ve sonuçta taban suyunu beslemektedir. Bu durumda Kemalpaşa ovasının çok geniş olmamakla birlikte çevresine göre su varlığı bakımından zengin bir alan olduğu söylenebilir” (Kayan, 1999, s. 4-5).



Şekil 3.2 Kemalpaşa'nın coğrafi konumu (<http://www.izmirde.biz/FileUpload/ds31586/>

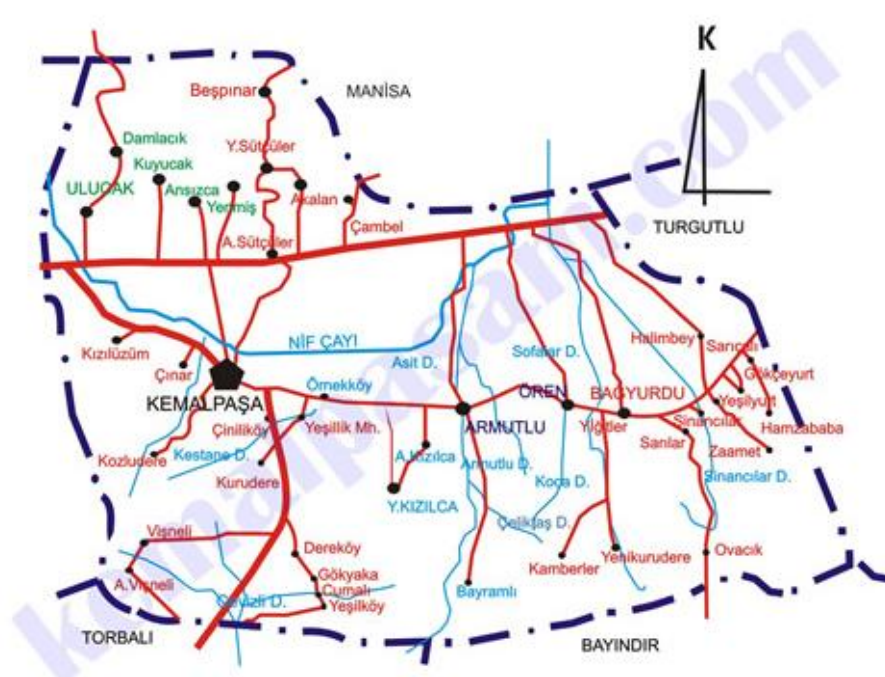
File/izmir_harita_4.jpg)

Kemalpaşa ilçe yerleşme alanının 1224,4 ha.1 yani % 0,2 si tescillenmiştir. Bu alanların 1168,2 ha.1 1. Derece Doğal Sit Alanları olarak göze çarpmaktadır. Yine 3,6 ha. 2. Derece Doğal Sit Alanları, 10,6 ha. 3. Derece Doğal Sit Alanları, 4,7 ha. 1.Derece Arkeolojik Sit Alanları ve 37,1 ha. 3. Derece Arkeolojik Sit Alanları bulunmaktadır (İKBNİP, 2009).

Kemalpaşa, İzmir'in 29 km doğusunda, 1957 yılına kadar stabilize olan İzmir-Ankara Karayolu'nun 8 km güneyinde yer almaktadır (bkz Şekil 3.3.). Doğusunda Turgutlu ilçesi, kuzeyinde Manisa ili, batısında Bornova ilçesi ve İzmir merkez ilçeleri, güneyinde Torbalı ve Bayındır ilçeleri bulunmaktadır (bkz Şekil 3.2). İlçenin yüzölçümü 655 km²'dir. İlçeye bağlı Ulucak, Armutlu, Bağyurdu, Yukarı Kızılca ve Ören isimli 5 belde bulunmakta iken 5747 sayılı yasa ile bu beldeler Kemalpaşa'ya bağlı mahalle konumuna getirilmiştir. Kemalpaşa'ya bağlı 29 adet köy bulunmaktadır. Bunlar;

Akalan, Ansızca, Aşağıkızılca, Bayramlı, Beşpınar, Cumalı, Çambel, Çınarköyü, Damlacık, Dereköyü, Gökçeyurt, Gökyaka, Hamzababa, Kamberler, Kızılüzüm, Kuyucak, Nazarköy, Ovacık, Sarılar, Sarıçalı, Sinancılar, Sütçüler, Vişneli, Yenikurudere, Yenmiş, Yeşilköy, Yeşilyurt, Yiğitler, Zeamet'dir (www.kemalpasa.bel.tr) (bkz Ek 3).

Kemalpaşa ilçe merkezinin komşu il-ilçe merkezlerine göre uzaklıkları şöyledir:

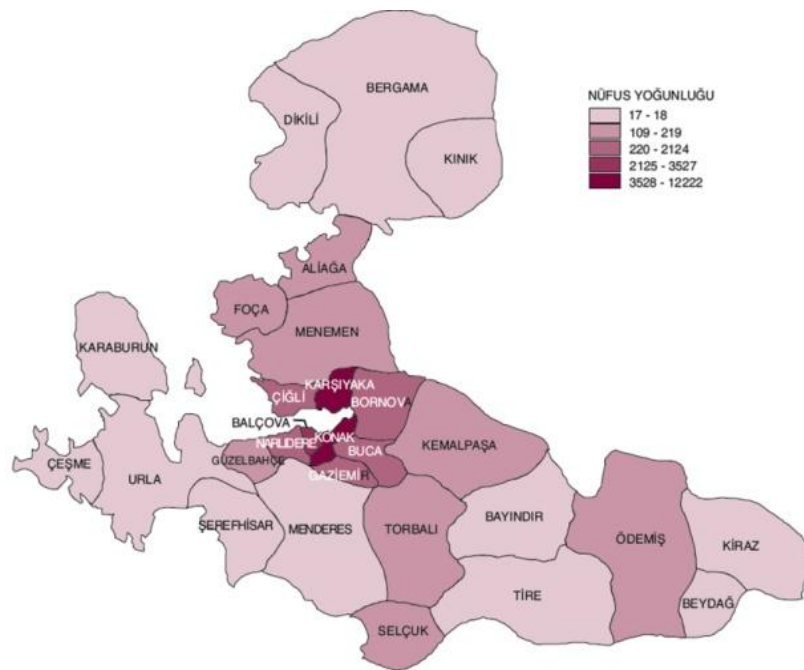


Şekil 3.3 Kemalpaşa ilçe merkezinin komşu il-ilçe merkezlerine göre uzaklıkları (www.kemalpasam.com).

İZMİR	29 km.
BORNOVA	23 km.
TORBALI	33 km.
TURGUTLU	34 km.
MANİSA	50 km.

3.2 Kentsel Büyüme Süreçleri

İzmir ilçesi genelinde bakıldığında Kemalpaşa'nın nüfusunun orta yoğunluklu olduğu görülmektedir. (bkz Şekil 3.4) Demografik yapı üzerinden incelendiğinde ilçedeki kadın ve erkek nüfusu merkez, köy ve bucakta hemen hemen eşit olarak dağılım göstermektedir (www.kemalpaşa.gov.tr).



Şekil 3.4 Kemalpaşa ilçesinin İzmir ili geneline göre nüfus yoğunluğu durumu, 2007

(İzmir Kalkınma Ajansı [İZKA], 2008).

“Kemalpaşa’ da nüfus potansiyeline bakıldığında nüfusun dağılışında değişimler görülmüş, bazı köyler alansal olarak büyürken bazıları küçülmüştür”. (www.kemalpaşa.gov.tr) İzmir-Ankara ve İzmir-Kemalpaşa yolu üzerindeki köylerin büyüdüğü görülmektedir. “Bu köylerin hepsi ova tabanı kenarında 250 metrenin altında kurulmuş köylerdir. Bunlardan batıda yer alanlardan Kızılüzüm, Çınar, Ulucak, Akalan, Yenmiş, Kuyucak ve Sütçüler’in nüfus artışı doğrudan sanayi ile ilgili olup, dışarıdan alınan göçe bağlıdır. “Dağ

ve dağ eteği düzlüklerinde sınırlı tarım arazilerine sahip, yoldan uzak köylerin (Yeşilköy, Vişneli, Sarılar, Kamberler, Yenikurudere, Bayramlı, Zeamet, Cumalı) ise nüfus kaybettiği ya da en azından göç almadığı dikkat çekmektedir” (Soykan, 1999, s. 341). Kemalpaşa’da sanayinin köylere kayması kentsel nüfusun yanında kırsal nüfusun da artmasını sağlamıştır.

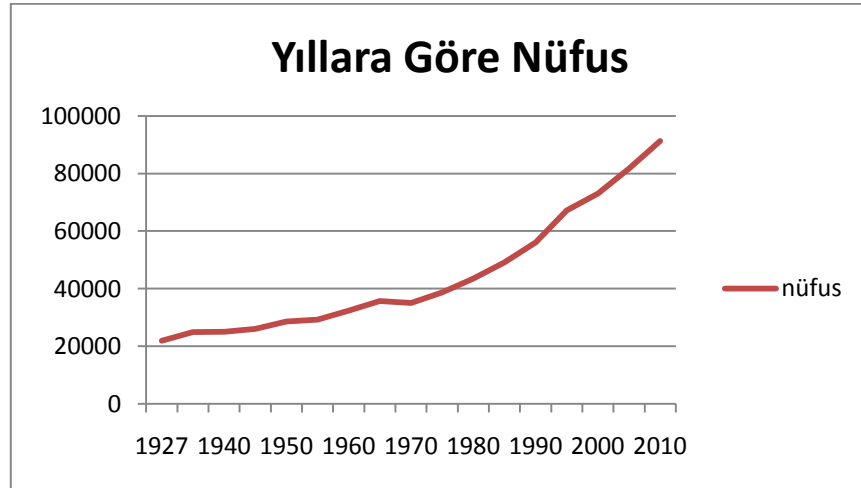
Tablo 3.1 Kemalpaşa’nın 1927-2010 yılları arası nüfus sayım verileri (TÜİK İzmir Bölge Müdürlüğü²)

YILLAR	NÜFUS (İLÇE)
1927	21969
1935	24951
1940	25071
1945	26034
1950	28593
1955	29284
1960	32404
1965	35710
1970	35025

² Kemalpaşa ilçesinin nüfus değerlerinin temin edildiği TÜİK kaynaklarının kitap listesi tezin sonundaki “Kaynaklar” bölümünde ayrıntılı bir şekilde yer almaktadır.

Tablo 3.1 Kemalpaşa'nın 1927-2010 yılları arası nüfus sayım verilerinin devamı (TÜİK İzmir Bölge Müdürlüğü³)

1975	38706
1980	43489
1985	49175
1990	56075
1997	67223
2000	73114
2007	81777
2010	91276



Şekil 3.5 Kemalpaşa'nın 1927-2010 yılları arası nüfus verilerinin grafiksel gösterimi

³ Kemalpaşa ilçesinin nüfus değerlerinin temin edildiği TÜİK kaynaklarının kitap listesi tezin sonundaki “Kaynaklar” bölümünde ayrıntılı bir şekilde yer almaktadır.

Kemalpaşa’da da Türkiye’deki birçok il gibi belirli yıllarda hızlı bir nüfus artışı yaşanmıştır. Kemalpaşa’ nın nüfus gelişimi sanayinin gelişimine paralellik göstermektedir. Kemalpaşa’nın toplam nüfusun dönemler itibariyle 1950-1975 yılları arasında daha yavaş, 1975’lerden sonra sanayileşme ve kentleşmeye paralel olarak hızlı artış gösterdiği tespit edilmiştir (bkz Şekil 3.5 ve Tablo 3.1).

2010 yılı itibariyle Kemalpaşa’daki ilçe merkezi ve köylerin nüfusunun dağılımı Tablo 3.2’deki gibidir.

Tablo 3.2 Kemalpaşa ilçesinin ilçe merkezi ve köy nüfusları, 2010 (http://report.tuik.gov.tr/reports/rwservlet?adnksdb2=&ENVID=adnksdb2Env&report=idari_yapi_09sonrasi.RDF&p_il1=35&p_yil=2010&p_dil=1&desformat=pdf)

İlçe Merkezi			Köyler			Toplam		
Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
71.409	36.167	35.242	19.867	10.064	9.803	91.276	46.231	45.045

Kemalpaşa’daki bu nüfus artışının en önemli nedeni doğal nüfus artışı ile değil fakat sanayileşme ile birlikte bu bölgenin sunduğu iş imkânları sonucu çekim merkezi haline gelmesidir. Bu bölgedeki yüksek nüfus artış hızının nedenlerinden biri de kırsal alanların yetersizliklerinden kaynaklanan itici güçlerdir (Yıldız, 1999, s. 406). Kemalpaşa’nın demografik gelişimini daha iyi anlayabilmek açısından Türkiye’deki gelişmelere göç olgusu açısından bakmak yararlı olacaktır.

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 (Yıldız, 1999, s. 406). 1927’de kırsal nüfus %75 iken kentsel nüfus %25 idi. 1950’lerden özellikle 1980’den sonra hızlanan kentsel nüfusun oranı günümüzde %70’e ulaşmıştır (http://www.tuik.gov.tr/VeriBilgi.do?tb_id=39&ust_id=11). Göçün

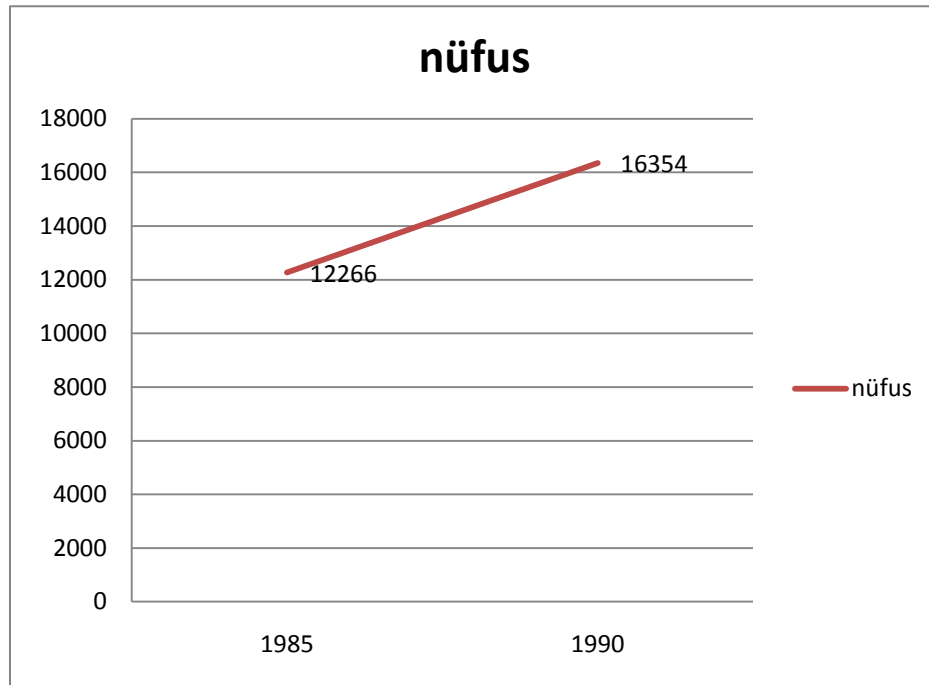
pek çok yazar tarafından üzerinde görüş birliğine vardıkları nedenlerini şu şekilde sıralamak mümkündür;

- Tarımda topraksızlaşma ve büyük çiftliklerin egemenliği,
- Tarımdaki gelirin düşüklüğü ve toprağın eşitsiz dağılımı,
- Toprağın toprak sahibinin ölümünden sonra geride kalanlar arasında çok küçük parçalara bölünmesi,
- Tarımsal üretimin makineleşmesi,
- Ekilebilir toprakların sınırına ulaşılmış olması,
- Türkiye'deki tarım kesiminin ulusal gelir içindeki payının küçülmesi ve işgücünün azalması (Yıldız, 1999, s. 406),
- Tarımda üretilen üst ölçekli politikalar,
- Kentlerin daha geniş koşullara sahip olmasından ötürü yarattığı çekimdir.

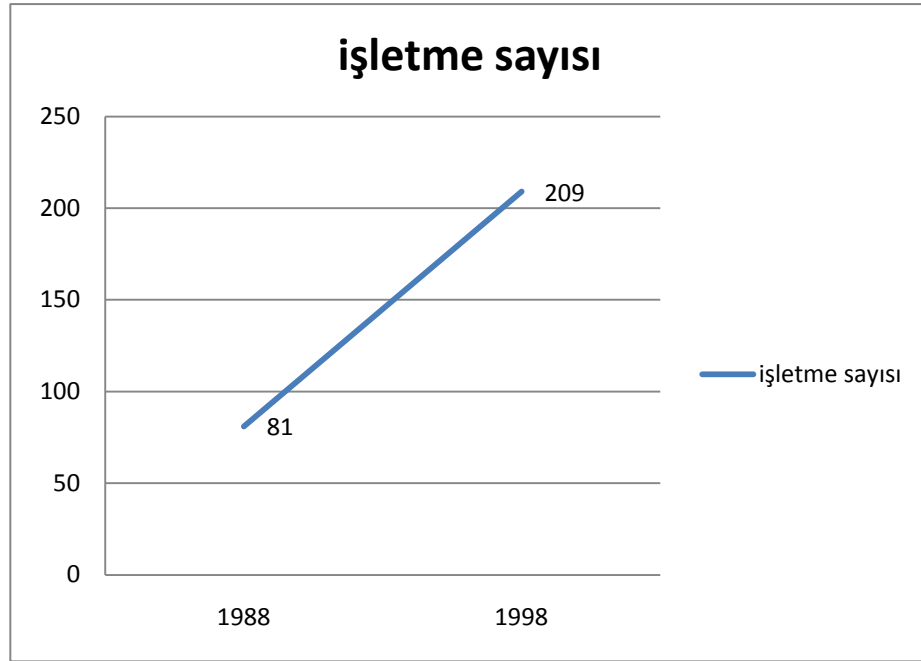
Ülkemizde 2009 yılı nüfus sayım sonuçlarına göre toplam nüfusun %75,5'i kent nüfusunu %25,5'i ise köy nüfusunu oluşturmaktadır (http://www.tuik.gov.tr/Kitap.do?metod=KitapDetay&KT_ID=0&KITAP_ID=195). Sayısal olarak tarım toplumundan kent toplumuna doğru geçildiğini söylesek de gerçekte kentli olma ya da sanayi toplumu olma gibi özelliklere sahip olunmadığı söylenebilir. 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, s. 406).

Kemalpaşa'daki büyüme süreçleri belirli yıllar arasındaki nüfus, sanayi işletme sayısı ve yerleşim miktarındaki değişikliklerin grafiğe dökülmesiyle de açıklanabilir (bkz Grafik 3.2, 3.3, 3.4). Grafiklere bakıldığında, 1985-1990

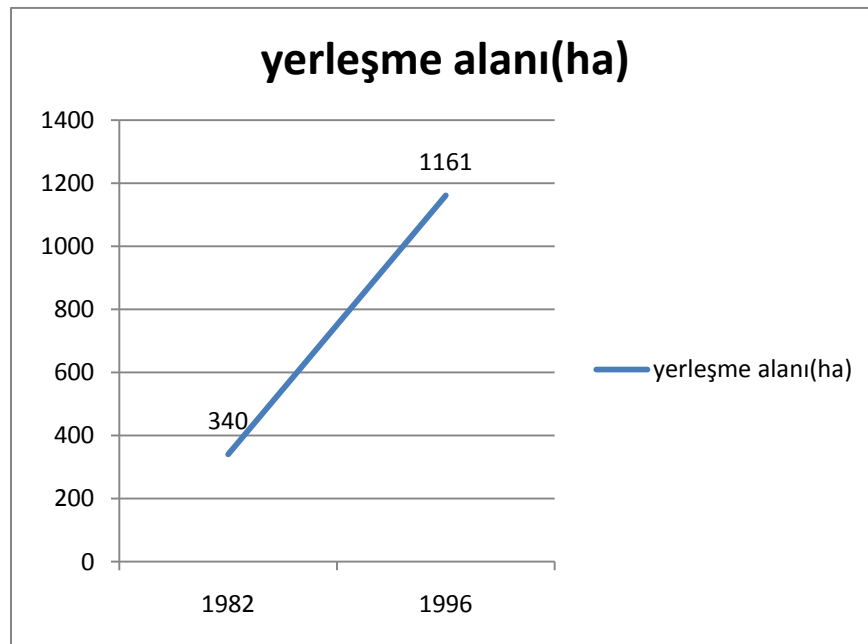
yılları arasında nüfusta 1,5 katlık bir artış yaşanırken, 1988-1998 yılları arasında sanayi işletme sayısında 2 kat artış yaşanmıştır. Bunun yanında 1982-1996 yılları arasındaki sürede yerleşme alanında ise yaklaşık 4 katlık bir artış olduğu tespit edilmiştir. Dolayısıyla bu grafiklerde hemen hemen aynı yıllar arasındaki (1985-1990) nüfusun artış oranıyla sanayi işletmesi sayısının ve yerleşim alanı miktarının paralel gitmediğini ve nüfusa oranla daha büyük miktarlarda artış gösterdiği görülmektedir. Bu durumu da ucuz arsadan yararlanmak amacıyla sanayi alanları için talep götüren sermayedarın fazla olması ve konut arzı nedeniyle ucuz arsalardan yararlanma baskısının yoğun olması ile açıklanabilir.



Şekil 3.6 Kemalpaşa'daki 1985-1990 nüfus değişimi



Şekil 3.7 Kemalpaşa'daki 1988-1998 işletme sayısı değişimi⁴

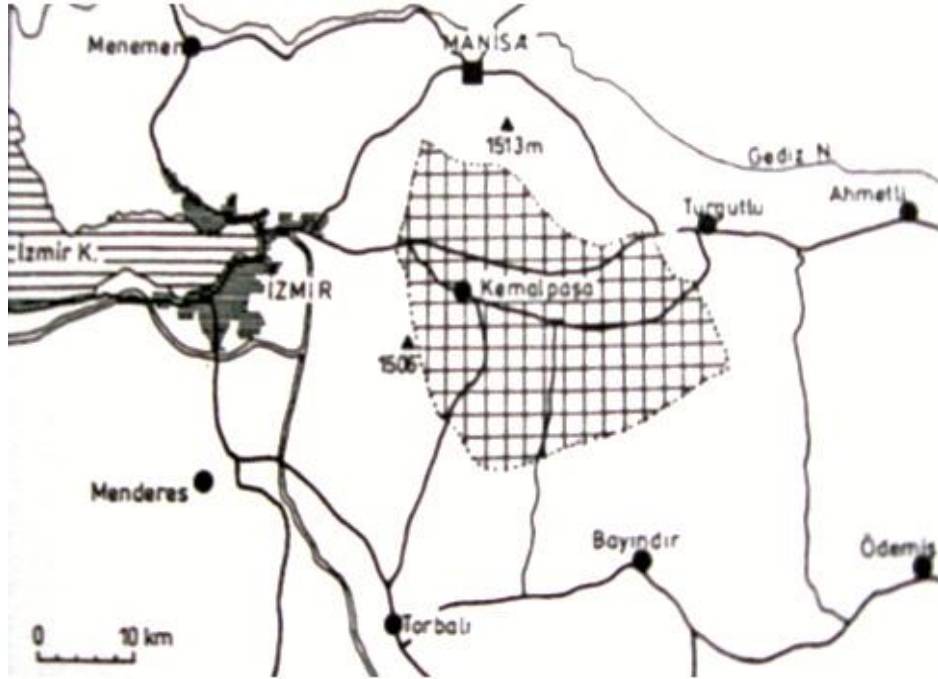


Şekil 3.8 Kemalpaşa'daki 1982-1996 yerleşme alanı değişimi⁵

⁴ Kemalpaşa Kültür ve Çevre Sempozyumu bildiri kitabı, 1999, s. 382'deki istatistikî bilgilerden yararlanılarak oluşturulmuştur.

⁵ Kemalpaşa Kültür ve Çevre Sempozyumu bildiri kitabı, 1999, s. 382'deki istatistikî bilgilerden yararlanılarak oluşturulmuştur.

Ayrıca grafiklerden (bkz Şekil 3.6, 3.7, 3.8) anlaşıldığı üzere Kemalpaşa’da 1982 yılında toplam yerleşim alanı 340 hektar iken, 1996 yılında yaklaşık 4 kat artarak 1161 hektara ulaşmıştır. Nüfus 1985-1997 yılları arasında %90,5 düzeyinde bir artış gösterirken, yerleşim alanı %241 artmıştır. Kemalpaşa ilçe merkezi nüfusunun 22.829 olduğu 1997 yılında bulunduğu coğrafya içerisinde konumu Şekil 3.9’daki gibidir.



Şekil 3.9 Kemalpaşa ilçesinin coğrafi konumu, 1997 (Soykan, 1999, s. 338)

Nüfusa oranla daha fazla artan yerleşme alanları ve firma sayıları, kentin bir planının olmasına karşın, planlama kararlarının var olan düzene ve taleplere göre düzenlenmiş olduğunu göstermektedir. Nüfus artışına orantısız bir biçimde gelişen taleplerin ve bu talepler doğrultusunda kurulan yerleşme alanları ve sanayi alanlarının artmasıyla oluşan kentsel büyüme sürecinin, rantın varlığından yararlanılmak istenmesinin ve bu amaçla plansız alanlardaki ucuz toprakların alımı ve satımı ile gerçekleşen rant kazanımının bir sonucu olduğunu ortaya çıkmaktadır.

3.3 Kemalpaşa'nın Kentleşmesinde Sektörel Etkiler

Kemalpaşa'nın yıllar içerisindeki kentsel gelişiminde ilçenin demografik, sosyal, ekonomik ve mekânsal yapısını önemli ölçüde etkileyen sektörel değişimler yaşanmıştır. Bu da ilçenin büyüme süreçlerinin sektörel etkiler bağlamında da incelenmesini gerektirmektedir.

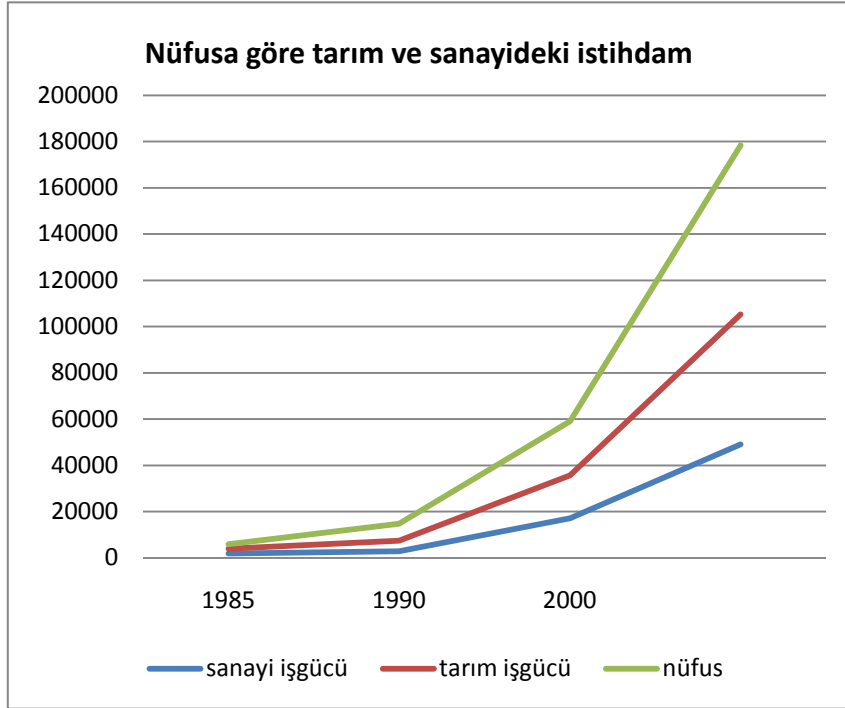
1985, 1990 ve 2000 yıllarında Kemalpaşa'daki tarım ve sanayi sektörel istihdam dağılımı ve bunun nüfusla karşılaştırılması Tablo 3.3 ve Şekil 3.10'daki gibidir.

Tablo 3.3 Kemalpaşa ilçesi tarım ve sanayide istihdam edilen nüfusun ve ilçe nüfusunun 1985, 1990 ve 2000 yıllarındaki dağılımı (www.tuik.gov.tr)⁶

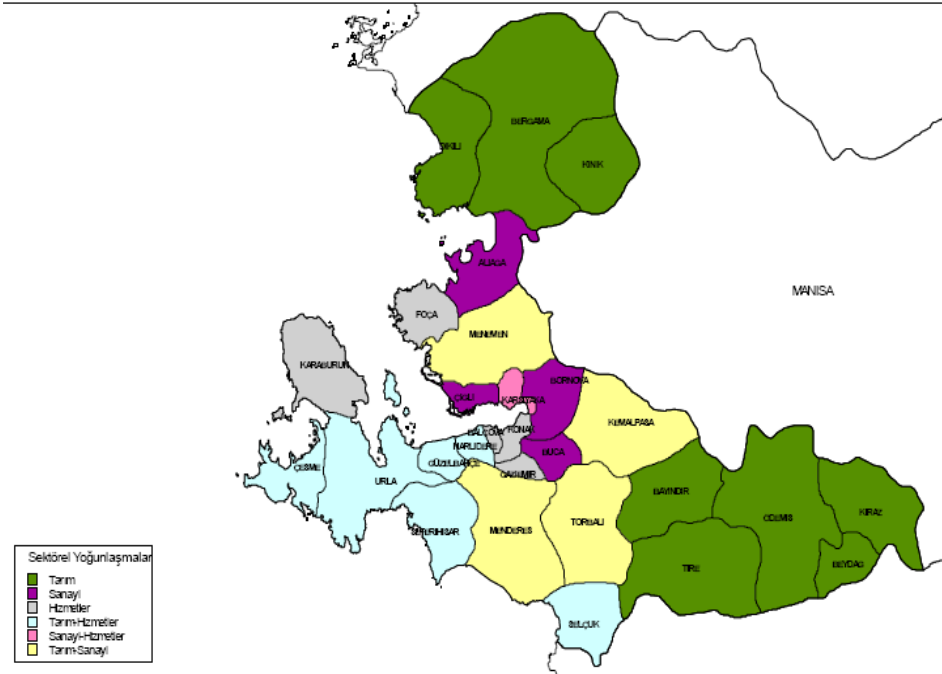
Yıllar	Sanayi İşgücü	Tarım İşgücü	Toplam İşgücü	İlçe Nüfusu
1985	2910	17169	24866	49175
1990	4626	18519	29577	56075
2000	7234	23388	39357	73114

Tablo 3.3'de görüldüğü üzere Kemalpaşa ilçesinde tarım ve sanayi iş kollarındaki 1985-2000 yılları arasındaki istihdam artışı tarımda %36 iken sanayide %148 olmuştur. Bu da daha önceleri tarımsal niteliği ön plana çıkmış olan Kemalpaşa'nın 1980'lerden itibaren sanayi işgücü bakımından önemli bir artışa geçtiği ve bunun da yerleşmeye gelen göçleri tetiklediği söylenebilir.

⁶ Tablo 3.3'deki tarım ve sanayi istihdam bilgileri www.tuik.gov.tr sitesindeki belirtilen yıllardaki "genel nüfus sayımı" bölümündeki ilçe bazında tespit edilmiş "ekonomik nitelikler" kısmından elde edilmiştir.



Şekil 3.10 Kemalpaşa ilçesinin 1985, 1990 ve 2000 yıllarındaki tarım ve sanayi istihdam oranları ile nüfus değerleri



Şekil 3.11 İzmir ili içerisindeki ilçelerde sektörel yoğunlaşmalar (İzmir Mevcut Durum

Analizi Raporu, 2008, s: 58)

Şekil 3. 11’den da anlaşılabacağı gibi Kemalpaşa’da yoğunlaşan sektörler tarım ve sanayi olarak görülmektedir. Kemalpaşa’daki en yoğun ve toprağın dönüşümünün en çok yaşandığı sektörler olması itibarıyla tarım ve sanayi sektörleri ayrıntılı olarak anlatılacaktır.

3.3.1 Tarım

“Kemalpaşa ilçesindeki 23.418 ha olan toplam tarım arazisinin 4393 ha olan % 19’u tarla alanı, 585 ha olan % 2,9 ‘u sebze alanı, 6 ha olan % 0,02’si süs bitki alanı, 17.421 ha olan % 74 meyve alanı, 110 ha olan % 0,4 ‘ü kavaklık alanı, 200 ha olan % 0,8 ‘i nadas alanı ve 700 ha olan % 2,88’i tarıma uygun boş arazi olarak tespit edilmiştir” (İKBNİP, 2009).

2009 verilerine göre ilçedeki tarım sektöründe çalışanların oranı %59,43’tür. Bu bakımdan tarımın ilçe ekonomisindeki yeri oldukça büyüktür. Toplam 23.418 ha’lık tarım arazisinin 12.738 hektarı olan % 54’ü sulanmakta geri kalan 10.680 ha’ı olan % 46’sı ise sulanmamaktadır. Genelde sulama artezyen ve derin kuyularda salma sulama şeklindedir. Armutlu gibi yerleşmelerde damlama sistemine geçilmektedir (Kemalpaşa İlçe Tarım Müdürlüğü, 2009).

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).

3.3.2 Sanayi

1970’li yıllara kadar bir tarım kasabası niteliğindeki Kemalpaşa, 1970’lerde başlayan sanayileşme süreci ile bu kimliğinden uzaklaşmıştır. Sanayi tesisleri İzmir metropolünün içerisinde çok fazla gelişmemiş, turizm nedeniyle batıya, Menemen sulaması, Kuş Cenneti ve askeri hava alanları nedeni ile kuzeye, Menderes havaalanı ve içme suyu amaçlı Tahtalı Barajı koruma alanları nedeni ile de güneye inememiştir. Sanayi kuruluşlarının bu bölgede yer seçmelerinin nedenlerinden biri, kara ve demiryolu ulaşımının iç bölgeleri İzmir’e bağlayarak İzmir Limanı aracılığı ile dış dünyaya açılmasını sağlamasıdır. Kemalpaşa’da sanayi tesisleri İzmir-Ankara karayolu boyunca lineer biçimde sıralanmakta ve bu tesislerin bir bölümü Kemalpaşa Belediyesi, diğer bir bölümü de Ulucak mevki sınırları içerisinde yer almaktadır.

Kemalpaşa’da ilk sanayi tesisi 1970 yılında ve makine sanayi dalında kurulmuştur. 1971 ve 1972 yıllarında yeni herhangi bir kuruluş olmamış, 1973 yılında 1 adet ve 1974 yılında 3 adet tesisi yapılmıştır. Buna göre ilk beş yıllık 1970-1974 döneminde yapılan toplam tesis sayısı 5’tir. 1975-1979 yılları arasında bu sayı 14’e çıkmıştır. 1980-1984 döneminde ise toplam 36 adet sanayi tesisi bulunmaktadır (Oral ve Ünal, 1999,s.498).

1985-1988 döneminin önemli bir ayrıcalığı vardır.1985 yılında Kemalpaşa için 1/5000 ölçekli bir sanayi bölgesi nazım planı hazırlanmış ve onaylanmıştır. Bu dönemde sanayi kuruluşları sayısında çok hızlı bir artış olmuş ve tesis sayısı 81’e çıkmıştır (Altınbaş vd.,1997). Burada Türkiye’nin 1980 yılından sonraki yaşadığı ekonomik değişimlere değinmekte yarar vardır. 1980 yılından sonra, firmaların sayısındaki artışta, neoliberal politikaların devreye girmesi ve uluslararası sermayenin yatırımlarının artmasının da etkisi olduğunu belirtmek gerekir.

1990 yılına gelindiğinde sanayi tesisi sayısı 127 olmuştur. Çarpık gelişen bu sanayinin önüne geçilebilmesi için bölge sanayicileri, Kemalpaşa Belediyesi, Ulucak Belediyesi ve EBSO’nun istekleriyle fabrikaların bulunduğu 260 ha’lık alan OSB olmak üzere yatırım programına alınmıştır. 1994 yılında yapılan yer

seçimi ile alana 150 ha katılarak 410 ha OSB ilan edilmiştir. OSB dışındaki alanın dışında belediyelerce verilen ruhsatlar ile yapılaşma devam etmiştir. Bu yapılaşmaların da OSB içine katılması amacıyla 1999 yılında yeniden yer seçimi yapılmış bu yer seçimine dayanarak toplam alan 1300 ha.'a çıkarılmıştır ve tesis sayısı 130'dur (bkz Şekil 3.13). 2010 yılı itibari ile toplam işletme sayısı 295, toplam tesis sayısı ise 329'a ulaşmıştır (bkz Tablo 3.4). Ancak üst ölçekli plan kararlarında, OSB alanında küçültmeye gidilerek, 675 ha olarak belirlenmiştir. Ayrıca 2002 yılından beri doğalgaz kullanılmakta ve bugün doğalgaz kullanan fabrika sayısı 105'tir (KOSBİ Müdürlüğü, 2009).

Bu bilgilerden hareketle KOSBİ' nin üç aşama halinde gelişme gösterdiği söylenebilir. İlk aşama olarak 1991 yılında 260 ha'a ulaşması, 1994 yılında 410 ha'a ulaşması ve 1999 yılında da 1300 ha'a ulaşmıştır (Karadağ, 1999, s:411) (bkz Ek 6). 2009 yılına kadar 1300 ha'lık alan miktarını koruyan OSB, 2009 yılında yapılan 1/100.000 ölçekli İzmir- Manisa- Kütahya Çevre Düzeni Planı ve 1/25000 ölçekli İzmir Kentsel Bölgesel Nazım İmar Planı'nda 675 ha olarak belirlenmiştir. 2011 yılı itibariyle KOSBİ' nin kapladığı alan miktarı 675 ha'dır (İKBNİP, 2009).

2009 yılı itibariyle KOSBİ tarafından merkezi atık su arıtma tesisi ihalesine çıkmıştır. 30 Temmuz 2010 tarihi itibariyle işletmeye açılmıştır. (bkz Şekil 3.12) Bu sayede tüm fabrikaların fiziksel, kimyasal ve biyolojik sıvı atıkları, atık su şebekesi ile arıtma tesisine aktarılacak, arıtıldıktan sonra tarımsal su kalitesine getirilerek deşarj edilecektir (KOSBİ Müdürlüğü, 2009).



Şekil 3.12 Kemalpaşa atık su arıtma tesisinin konumu (www. izsu.gov.tr).

Tablo 3.4 KOSBİ’ deki sanayi türleri, işletme sayısı ve oranları, 2009, (KOSBİ Müdürlüğü, 2009)

SANAYİ TÜRÜ	İŞLETME SAYISI	ORANI
Makine imalat sanayi	53	%18
Otomotiv yan sanayi	51	%17
Kimya	32	%11
Gıda	35	%12
Kağıt karton	27	%9

imalat sanayi		
Seramik, mermer, yapı kimyasalları	35	%12
Ambalaj sanayi	29	%10
Demir çelik yan sanayi	21	%7
Diğerleri	12	%4

OSB içerisinde çalışan 19200 kişilik istihdamın %80'i İzmir metropolünden gelen iş gücü, %20'si Kemalpaşa ilçe ve köylerinden gelen iş gücüdür (KOSBİ Müdürlüğü, 2009). Aslında bu da OSB'nin, Kemalpaşa halkına istihdam sağlamak konusunda çok fazla katkıda bulunmadığını göstermektedir. 3 milyon nüfuslu bir şehre yakın olması nedeniyle vasıflı işçi sorunu bulunmamaktadır.



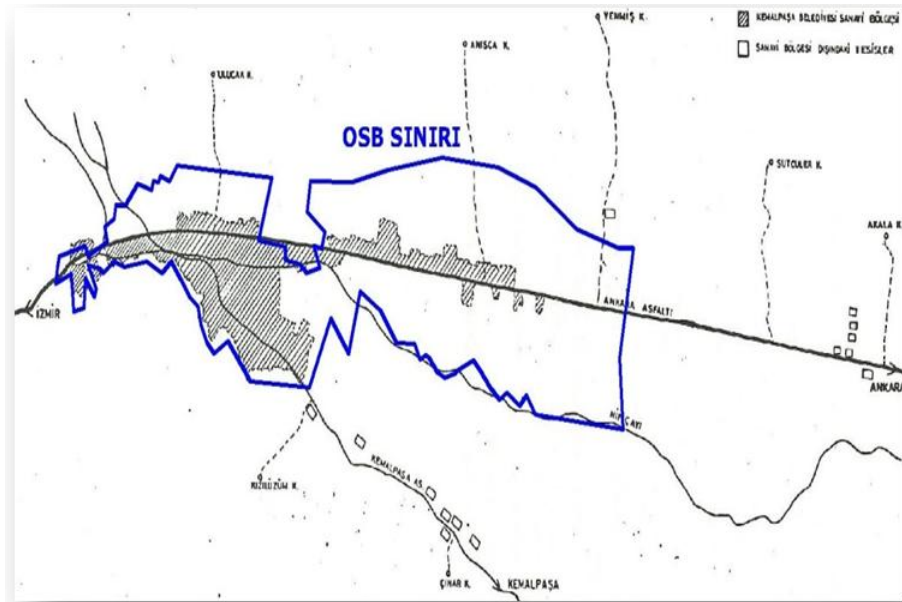
Şekil 3.13 Kemalpaşa Sanayi Alanı (İKBNİP,2009)

Kemalpaşa'daki tüm organize sanayi ve küçük sanayi tesisleri ve özellikleri Tablo 3.5'deki gibidir.

Tablo 3.5 Kemalpaşa'daki organize sanayi ve küçük sanayi alanları (İzmir Ticaret Odası, [İZTO] Raporu, 2007, s:571)

	İsim	Kuruluş yılı	Toplam alan (m ²)	İşletme Sayısı	İhracat (Milyar \$)	İstihdam (adet)	Doluluk oranı (%)
				Yabancı	Yerli		
Organize Sanayi Bölgesi	KOSBİ	1990	10.300.000	5	231	1,9	19.000
Küçük Sanayi Sitesi	Kemalpaşa Küçük Sanayi Sitesi	1989	20.000	---	60	*	*
	Ören KSS	1984	3.391	---	2	*	212

Kemalpaşa Organize Sanayi bölgesindeki tarihsel gelişmeyi daha iyi anlayabilmek için 1987 yılı ve bugünkü OSB sınırı karşılaştırılmış ve bu sayede yaşanan gelişme (genişletilme) gösterilmiştir (bkz Şekil 3.14).



Şekil 3.14 KOSBİ alanının 1987 ve 2008 yıllarındaki sınırlarının karşılaştırılması

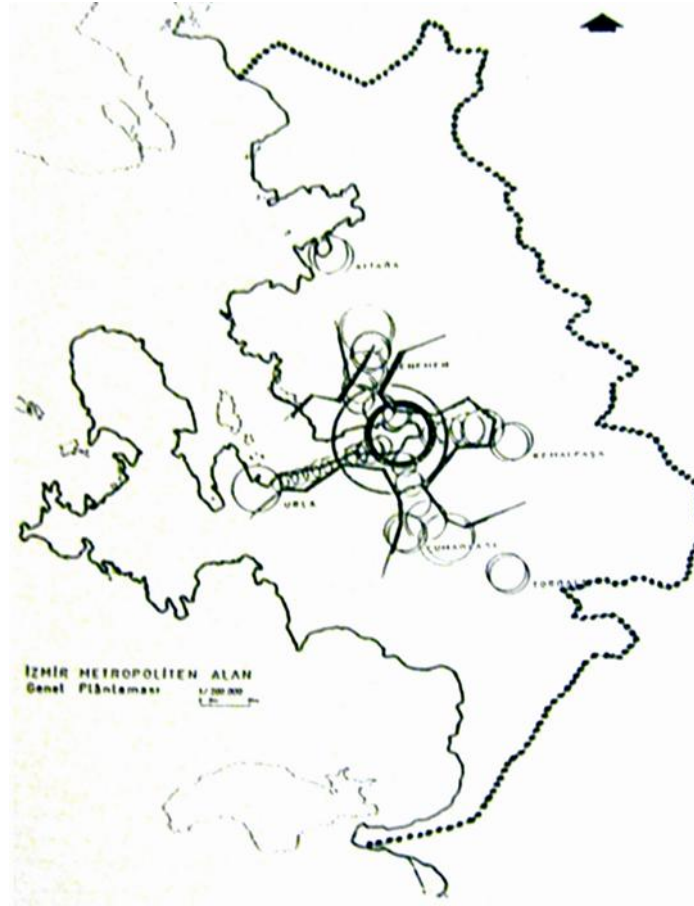
3.4 Kemalpaşa'nın Planlama Tarihi

Kemalpaşa'daki arazi dönüşümlerini rantsal bir düzlemde incelenmesi bağlamında Kemalpaşa'nın mekânsal planları en çok bilgi ve fikir verecek belgeler olacaktır. Bu amaçla Kemalpaşa'nın 1950'den bu yana sahip olduğu imar planları, mekânsal gelişmelere ve yerleşmeye dair stratejilere referans verecek şekilde incelenmiştir.

3.4.1 Kemalpaşa'nın İzmir Metropol Alanındaki Konumu

1960'lı yılların sonunda Kemalpaşa Ovası'nda bulunan verimli tarım arazilerinin ortasından, herhangi bir olumlu planlama stratejisine dayandırılmaksızın İzmir-Ankara karayolu geçirilmiştir. Bu yol bölgede büyük spekülasyonlara ve tarımsal arazi üzerinde büyük baskıların olmasına yol açmıştır (Oral ve Ünal, 1999,s.498). İzmir Metropolitan Alan Nazım İmar Planı'nda da bu spekülasyonları destekler nitelikte, bölge içinde sanayi yer seçimleri için bazı alt merkezlerin geliştirilmesinin öngörüldüğü görülmektedir (bkz Şekil 3.15).

Metropolitan planda, metropolitan bölge içinde yer alan Aliağa, Manisa, Kemalpaşa ve Torbalı bu amaçla belirlenmiş alt bölge merkezleri olarak gösterilmektedir. Ancak metropolitan alt bölge olmaları nedeniyle sanayi dışında konut yerleşim bölgeleri önerilerini, rekreasyon alanlarını, iş ve ticaret merkezlerini de içerdiğinden bölgenin sanayi dışında da yapılaşmaya açılması söz konusu olmuştur (Oral ve Ünal, 1999,s.498).



Şekil 3.15 İzmir metropoliten alanda topoğrafyanın ve gelişme

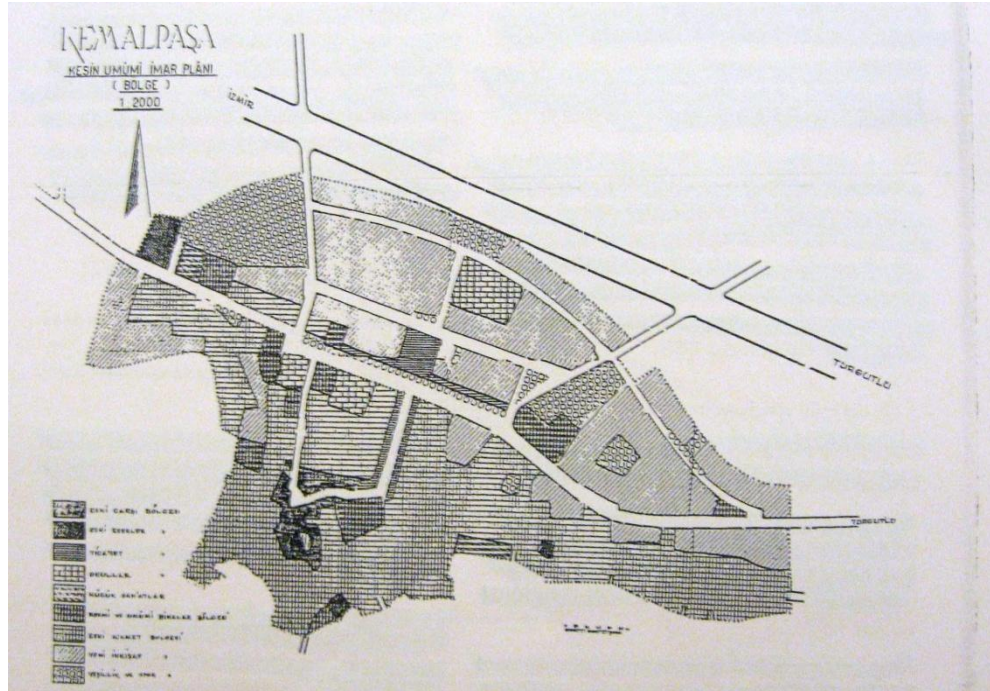
akslarının yönlendirdiği şehirselleşme eğilimleri,1973

(Oral ve Ünal, 1999,s.498)

Planın bu alana ilişkin en genel stratejisi ise “Metropoliten ölçekte alt merkez olan Kemalpaşa’nın sanayi işkollarının getirdiği vasıflı işgücünün eğitimini ve adaptasyonunu sağlaması, bunlara barınak sağlaması ayrıca merkeze olan göç eğilimlerinin bir bölümünü çekerek, İzmir metropoliten yerleşme merkezine olacak baskıyı azaltmasıdır” (Oral ve Ünal, 1999,s.498). İzmir metropoliten Alan Planlama çalışmalarında dikkati çeken diğer bir nokta ise sanayi türleri konusunda bir gruplandırmanın yapılmamış olması ve farklı sanayi türlerinin yan yana bulunmasına izin vermesidir.

3.4.2 1955 yılı imar planı

1950'lere kadar yerel ve bölgesel dinamiklerle yönlenen Kemalpaşa 1950'lerden sonra planlı gelişme dönemine girmiştir denebilir. 1955 yılında Kemalpaşa'da ilk imar planı yapılmıştır.



Şekil 3.16 Kemalpaşa ilçesinin 1955 yılı imar planı (Kaplan ve Hepcan, 1999, s. 396)

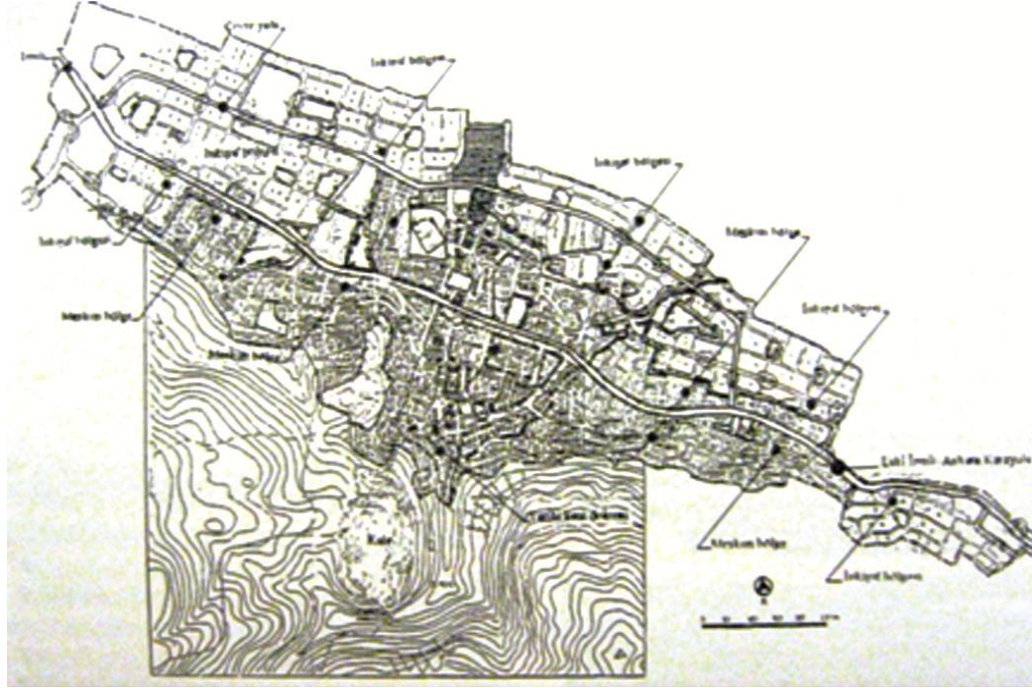
Yerleşim alanının 90 ha olarak öngörüldüğü bu planda imar sınırını; doğuda Soğukpınar Mahallesiindeki Badem Dede Yatırı, batıda mezarlık kuzeyde öneri 50 m genişlikteki İzmir- Ankara karayolu, güneyde ise eski kent dokusunu sınırlayan Kale Tepe, Çıtlık Tepe ve Çınar Tepe yamaçları oluşturmaktadır. “Planda eski İzmir- Ankara karayolunun (Kemalpaşa kent merkezinden geçen yol) güneyinde; eski yerleşim dokusunun (meskun konut alanları, resmi daireler, küçük sanatlar, okullar ve ticaret bölgeleri) mevcut konumu ortaya konulurken, yola cephesi olan kesimde kısmen yeni gelişme alanlarına yer verilmiştir. Bu yolun kuzeyinde ve öneri İzmir- Ankara karayolunun sınırlandırdığı bölümde(tarım alanları üzerinde) gelişme alanları önerilmiştir” (Kaplan ve Hepcan, 1999, s. 395-396).

Bu plan kararlarından anlaşıldığı üzere planda, kentin çekim merkezinin doğu- batı ve kuzey yönlerinde ovaya doğru yaygınlaştırılması amaçlanmıştır. Eski dokudaki kullanımların yerleşime getirdiği sıkışıklığın giderilmesi için yoğunluğun bir kısmının yerleşim bütününe kaydırılmasına çalışılmıştır. Ancak yerleşimin ovaya doğru genişlemesi önerisi, tarım arazilerinin yerleşime açılmasının da yolunu açmıştır. Bu planda önemli bir konu da; kentin kuzeyinden geçen 50 m. genişliğinde İzmir- Turgutlu güzergâhında bir karayolu önerisi getirilmiş olmasıdır.

3.4.3 1981 yılı imar planı

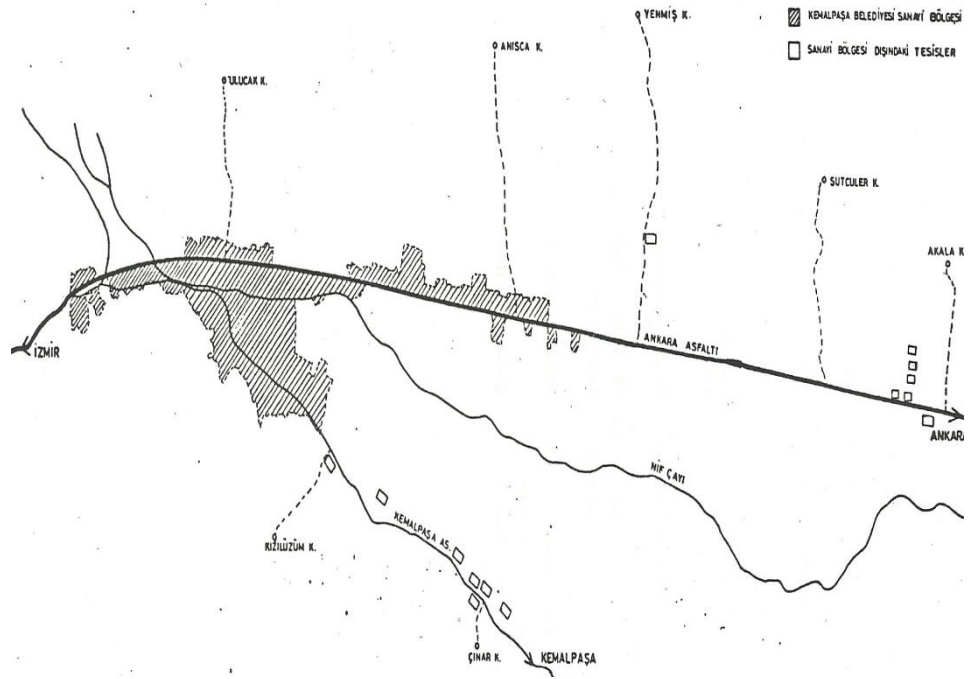
“1955 yılı imar planının gereksinimler karşısında yetersiz kalmasıyla, 1977 yılında yeni bir plan hazırlanmaya başlanmış ve 1981 yılında onanmıştır. Burada 3864 olan 1955 yılı kent nüfusu 1975 yılında 7564’e ulaşmıştır. Planlama alanı bu dönemde 90 ha’dan 168 ha’a çıkarılmıştır. Bu yönde; kentin doğusunda yeni gelişme alanı Armutlu yolu ayrımına, batıda kent merkezi girişine doğru genişletilmiştir. Yolun kuzeyinde ise yeni gelişme alanı kuzey ve batı yönlerinde uzatılmıştır. (bkz Şekil 3.17) Brüt nüfus yoğunluğu 180 kişi/ha olan planda konut alanları 50 ha yerleşik, 37 ha gelişmeye ayrılan alanlar olmak üzere toplam 87 ha’dır” (Kaplan ve Hepcan, 1999, s. 396-397).

1981 plan kararlarına bakıldığında, 1955 yılı imar planında öngörülen ova yönünde kent gelişimi sürdürüldüğü görülmektedir. Bugün Kirazlı Caddesi olarak da bilinen Kemalpaşa’nın girişinden başlayıp ilçeyi kuzeyden kuşatan 12 m’lik çevre yolu ile kentin yoğunluğunun yeni gelişme alanlarına kaydırılması ve kent içi trafiği yoğunluğunun çevre yoluyla hafifletilmesi amaçlandığı görülmektedir.



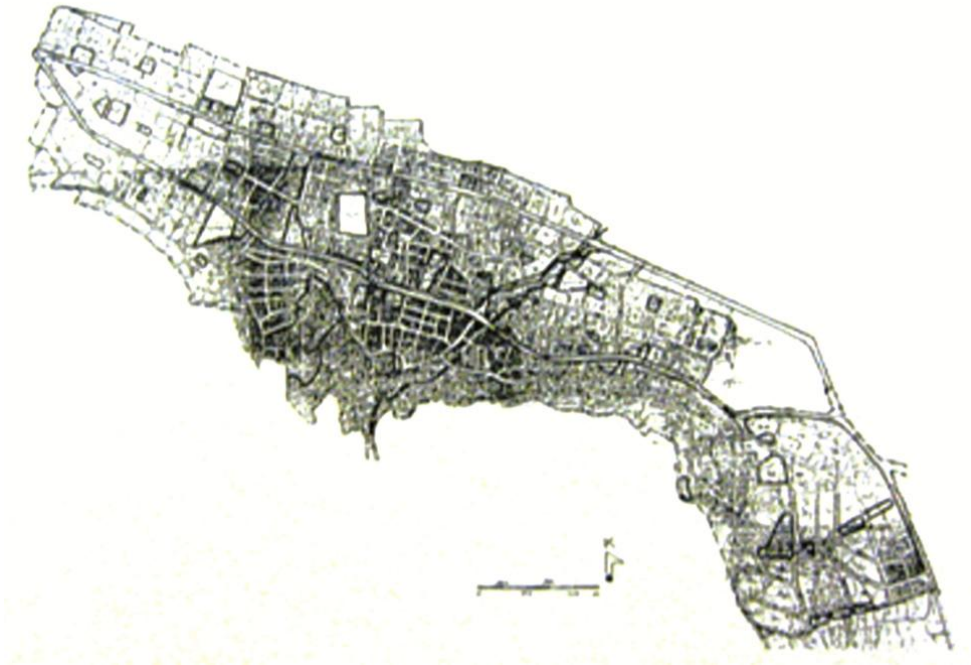
Şekil 3.17 Kemalpaşa ilçesinin 1981 yılı imar planı (Kaplan ve Hepcan, 1999, s. 398)

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı 1985 yılında 1/5000 ölçekli “Kemalpaşa Sanayi Nazım İmar Planı”nı onaylayarak yürürlüğe koymuştur. 1987 yılında ise Şekil 3.18’deki halini almıştır. İmar planı ile yaklaşık 350 hektarlık bir alan, sanayi kullanımına tahsis edilmiştir. KOSBİ Bünyesinde ilk yer seçimi 260 ha’lık alan için 06.05.1991 tarihinde yapılmış ve DPT’ce 27.08.1992 tarihinde onaylanarak “Organize Sanayi Bölgesi” statüsüne kavuşmuştur. Daha sonra 410 ha olarak revize edilen alan 30.07.1993 tarihinde DPT tarafından onaylanmıştır (Kaplan ve Hepcan, 1999, s. 396-397). Dolayısıyla hızlı ve yoğun bir şekilde ilerleyen yapılaşma süreçlerinin önüne geçilmesinde, yapılan planların da bir faydasının olmadığını aksine gelişmeyi özendirici nitelikte kararlar alındığı görülmektedir.



Şekil 3.18 Kemalpaşa'daki sanayi tesislerinin yerleşim haritası, 1987 (Altınbaş vd, 1997).

3.4.4 1987 yılı revizyon imar planı



Şekil 3.19 Kemalpaşa ilçesinin 1987 yılı revizyon imar planı (Kaplan ve Hepcan, 1999, s.

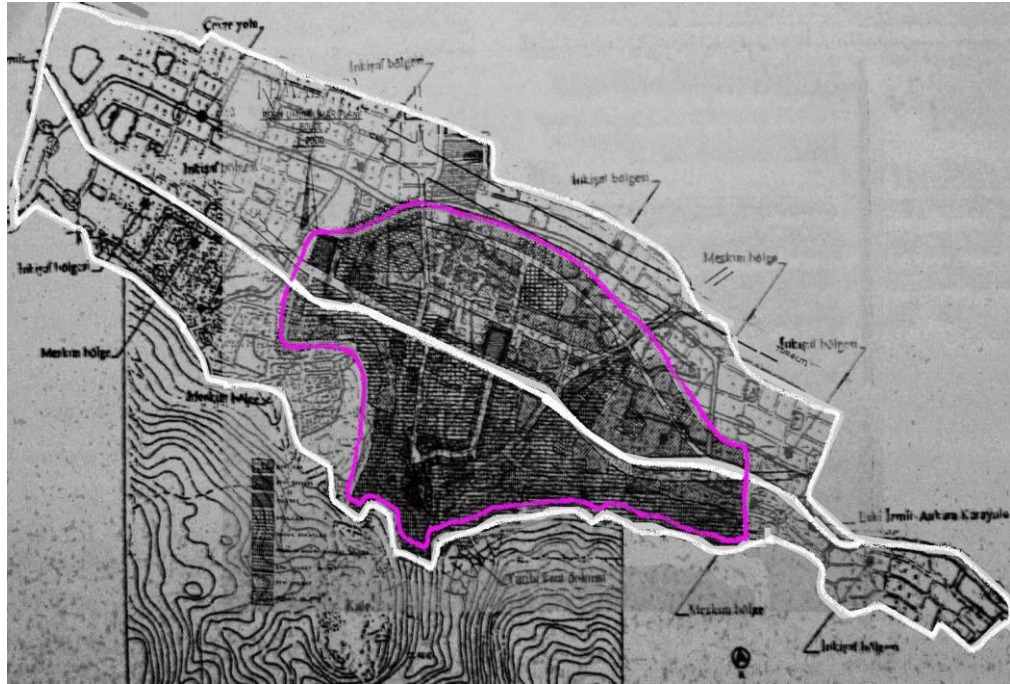
398).

1981 yılında onanan imar planı 60000 nüfusa yönelik olarak 1987 yılında revize edilmiştir (bkz Şekil 3.18). 1987 yılı revizyon planında kullanım alanı 168 ha'dan 188 ha'a çıkarılmıştır. Bu 188 ha'nın 25 ha I. sınıf, 60 ha II. sınıf, 30 ha III. sınıf, 32 ha IV. sınıf, 41 ha ise V ve VI. sınıf tarım arazisidir (Kaplan ve Hepcan, 1999, s. 397).

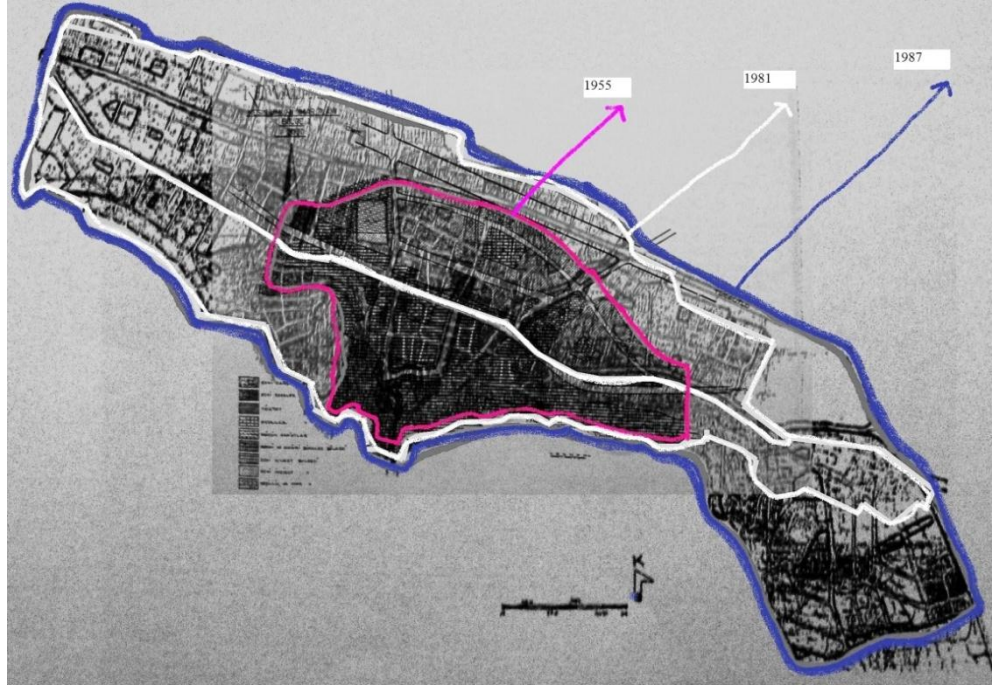
1981 ile 1987 planları arasındaki başlıca farklar;

1981 yılı imar planında genişliği 12 m öngörülen çevre yolunun 1987'de 17 m'ye çıkartılarak Armutlu (Turgutlu) yoluna bağlanması, 1985 yılından önce yapılmış gecekonduların affa uğrayarak 1987 yılı revizyon planı kapsamına alınması, yolların genişletilmesi ve buna bağlı olarak kat yüksekliklerinin artırılmasıdır.

Bu planlar doğrultusunda kentin büyümesini göstermek amacıyla 1955, 1981 ve 1987 planları karşılaştırılmıştır (bkz Şekil 3.20 ve 3. 21).

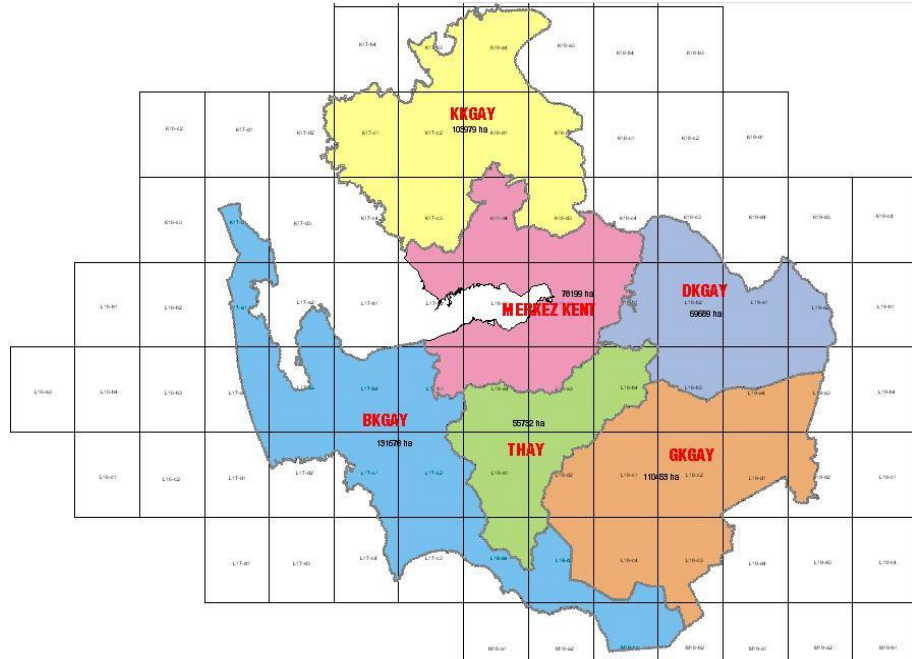


Şekil 3. 20 1955 ve 1981 yılı planları



Şekil 3.21 1955, 1981 ve 1987 yılı planları.

3.4.5 İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı (İKBNİP) Kapsamında Kemalpaşa



Şekil 3.22 İKBNİP alt yöre haritası (İKBNİP, 2009).

İKBNİP’de Doğu Kentsel Gelişme Alt Yöresi (DKGAY) Kemalpaşa ve Ulucak merkezli olarak belirlenmiştir.(bkz Şekil 3.22) DKGAY ile ilgili bazı planlama kararlarına baktığımızda genel olarak tarım alanlarının korunması, mevcut gelişmenin dışında bir gelişmeye izin verilmemesi ve doğal eşikler dikkate alınmaksızın önceden verilmiş plan kararlarının değiştirilmesi gibi konuların ön plana çıktığı görülmektedir. Özellikle OSB alanına ilişkin olan “tarımsal havza koruma kararlarını desteklemek amacıyla sadece mevcut gelişme alanları dikkate alınmak kaydıyla OSB olarak korunması” kararı planın hızlı gelişen sanayileşme ve arazi el değiştirme süreçlerinin önüne geçilmesinde önemli bir adım olarak görülmektedir.

Ancak planda Kemalpaşa’nın Doğu Kentsel Gelişme Alt Yöresi olarak nitelendirilmesi, kentsel gelişmenin İzmir’deki baskıyı azaltmak amacıyla bu koridorlara kaydırılması fikrini ortaya çıkarmaktadır. Dolayısıyla plan Kemalpaşa’yı alt yöre olarak belirleyerek, mekânsal gelişmelerin ve yatırımların yapılmasında yer göstermiş olmaktadır. Bu da Kemalpaşa’nın bu koridorda yer alması dolayısıyla ilçedeki tarımsal fonksiyonların yitirileceğinin ve tarımsal alanların kaybına yol açacağının bir göstergesi olmaktadır.

3.4.6 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa-Kütahya Çevre Düzeni Planı Kapsamında Kemalpaşa

Hedef yıl (2025) için 58.000 nüfus kabul edilen Kemalpaşa ilçe merkezinde, gelişme alanları için 100 kişi/ha brüt yoğunluk önerilmiştir. Çevre Düzeni Planı’nda, Kemalpaşa’da var olan planlara ek olarak, Armutlu, Bağyurdu, Ören, Yukarı kızılca mahallelerine, Akalan ve Çambel köyleri arasında bulunan toplu konut alanına gelişme alanı önerildiği belirlenmiştir.

İzmir-Manisa- Kütahya Çevre Düzeni Planı’nda gösterilen OSB alanının 2008 ve 2009’da revize edilen ÇDP’de farklı alan büyüklüklerine sahip olduğu görülmektedir (bkz Şekil 3.23, Şekil 3.24). Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi’nin sınırları, 2008 planına askı süresi içinde yapılan itirazlar ve alana

kararların alındığını bir yandan da yaşanan rant ilişkili sorunlar sebebiyle tarım alanlarını korumaya, rant odaklı hareketleri kırmaya çalışmaya yönelik kararların alındığını görmekteyiz. Bunun da ilçenin gelişiminde kent planları açısından bir belirsizlik ortaya çıkardığı söylenebilir.

3.5 Kemalpaşa’da Kentleşme Sorunları

Kemalpaşa’da tarımın yapılması, sanayinin gelişmiş olması, ormanların fazla yer tutması, günübirlik turizm olanaklarının mevcut olması ve bunların yanında İzmir’e yakınlığından dolayı birtakım olumsuzlukları ortaya çıkartmıştır. Bu olumsuzluklar çevre sorunları ve kentleşme sorunları başlıkları altında aktarılmıştır.

3.5.1 Çevre sorunları

Rantın sadece ekonomik sonuçları olmamakta, çevresel değerler açısından da olumsuz sonuçları gözlemlenmektedir. Bu konuda özellikle Nif Çayı ve beslendiği Gediz Nehri sanayinin yarattığı yoğun kirliliğin çevre üzerindeki olumsuz etkisini görmek amacıyla iyi bir örnek teşkil etmektedir.

Gediz Havzasında yapılan tarım sulu tarıma dayanmaktadır. Bunun yanında hızlı sanayileşmenin getirdiği nüfus yoğunluğu, aşırı su kullanımı ve atıkların deşarjı nedeniyle Gediz Nehri’nde önemli miktarda kirlilik meydana getirmekte ve nehrin suyunun azalmasına yol açmaktadır (bkz Şekil 3.25). Gediz Nehri’ni besleyen çaylardan biri olan Nif Çayı, özellikle Kemalpaşa ilçesindeki yoğun ve çeşitli endüstriyel faaliyetler ve ilçenin evsel atıkları nedeniyle oldukça kirli durumdadır (bkz Şekil 3.26). Bu durum, Gediz Nehri’ne taşınan kirleticilerin miktarını artırmaktadır ([http://www.cedgm.gov.tr/CED/Files/cevreatlas%C4](http://www.cedgm.gov.tr/CED/Files/cevreatlas%C4%B1/atlas_metni.pdf)

[%B1/atlas_metni.pdf](http://www.cedgm.gov.tr/CED/Files/cevreatlas%C4%B1/atlas_metni.pdf)).



Şekil 3.25 Gediz Nehri, 2008 (www.sites.google.com).

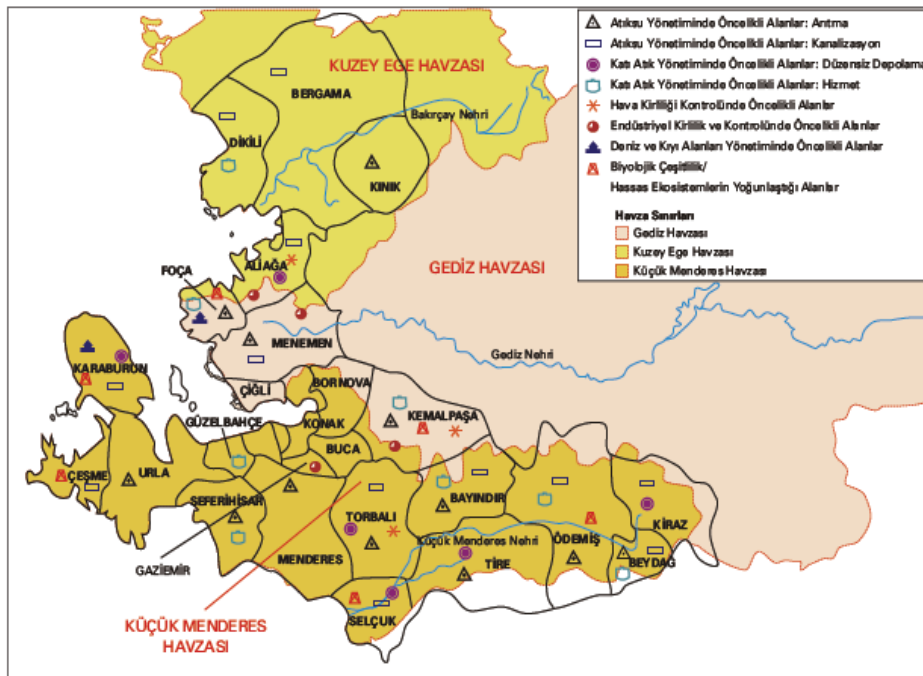


Şekil 3.26 Nif Çayı (www.panoramio.com).

Özellikle tarımsal alanlarla ilgili çevresel sorunların çeşitliliği ve konumlarının önemi itibariyle tehdit altında olan ilçeler Kemalpaşa, Ödemiş, Foça, Torbalı, Bayındır, Beydağ ve Aliaga'dır. Şekil 3.27'de İzmir'in çevre

açısından mevcut durumunu gösteren harita görülmektedir. Bu haritaya göre Kemalpaşa şu kategorilerde yer almaktadır;

- Atık su yönetiminde öncelikli alanlar hizmeti,
- Katı atık yönetiminde öncelikli alanlar hizmeti,
- Hava kirliliği kontrolünde öncelikli alanlar,
- Biyolojik çeşitlilik, hassas ekosistemlerin yoğunlaştığı alanlar,
- Endüstriyel kirlilik ve kontrolünde öncelikli alanlar.



Şekil 3.27 İzmir'in çevre açısından mevcut durumu (İzmir Mevcut Durum Analizi

Raporu, s. 126).

Kemalpaşa'da yer alan sanayilerin büyük bir kısmının su kullanan sanayi türleri olmaları Kemalpaşa'da ciddi bir su sorununu gündeme getirmektedir. Kuraklığa bağlı olarak yer altı su rezervlerinin azalması, aşırı hava kirliliği, ekolojik dengenin korunması amaçlı koruma kararlarının alınmaması ve

biyoçeşitliliğin zarar görmesi (özellikle Nif Dağı) de diğer sorunlar arasındadır (İzmir Mevcut Durum Analizi Raporu).

3.5.2 Kentleşmeye ilişkin Sorunlar

İlçede 1970'lerden beri var olan hızlı sanayileşmenin önüne geçmek ve kontrol edebilmek amacıyla 1992 yılında sanayi bölgesi nazım planı yapılmıştır. Fakat bazı dışsal etkenlerden dolayı planın amacına ulaşamadığı anlaşılmaktadır.

“Bu etkenlere örnek olarak organize sanayinin kurumlaşmasının önceden sağlanamayışı, organize sanayi bölgesi olarak düşünülen alanın dışında kalan yerlerde yerel yönetimin sanayi tesisleri için özendirici kararlar almaları, engellenemeyen arsa spekülasyonları nedeniyle arazi değerlerinin aşırı artışı, tesislere altyapı bağlantılarının imar durumu ile ilişkilendirilmeksizin kurulması ve yörede tarımsal depolama amacı ile ruhsata bağlanmış olan yapılaşmaların sonradan izinsiz bir şekilde sanayi tesislerine dönüştürülmeleri sayılabilir” (İKBNİP, 2009).

Yerleşimdeki eşiklerin göz önüne alınmaması gibi nedenlerden ötürü korunması gereken alanlar için gereken politikalar düzenlenememiş ve uygulanamamıştır. Bir başka sorun ise var olan demiryolu bağlantısının sanayi gelişimini daha da özendireceği, tarım alanları üzerindeki baskı ve tahribatın daha da artacağıdır. Ayrıca ilçede özellikle Kemalpaşa-Turgutlu ovasından geçen İzmir-Ankara karayolunda yoğun trafik akışının olması, çevresinde bulunan tarım arazilerinin, egzoz gazından kaynaklanan zehirli gazlarla tahrip olmasına neden olmaktadır.

Yapılaşma Sorunları:

Yapılaşma sorunlarını şu başlıklar altında ele alınabilir.

- Düzensiz ve mevzi olarak yer seçmiş olan sanayi alanları ile tarım alanlarını bölerek geçen ana ulaşım arterlerinin (İzmir-Ankara, İzmir-Torbalı, Kemalpaşa-Turgutlu yolu) tarım havzasında yarattığı baskılar,
- Doğu Alt Yöresi'ndeki Kentsel Gelişmenin Belkahve eşiği nedeni ile İzmir kentine doğru olmayıp, Nif Havzası yönünde olmasının tarım alanları üzerinde yarattığı baskı,
- Tarım alanlarındaki mevzii ve parçacı yaklaşımlı ikinci konut talepleri ile bu doğrultudaki yapılaşma eğilimlerinin havzada oluşturduğu baskı,
- İzmir kentine olan yakın mesafenin ve kente servis imkânlarına ulaşılabilirliğin, Kemalpaşa hizmet sektörünün gelişimine oluşturduğu kısıtlar,
- Havzada konumlanan plan dışı yerleşimler,
- Yukarı Kızılca mahallesinde turizm yatırımlarına yönelik doğal kaynaklardan yeterince faydalanılamaması,
- Tarımsal ürünlerin depolanacağı ve pazarlanacağı alan eksikliği,
- Mevzii planlarla gelişen yapılaşmaların, korunacak doğal ve kültürel alanların denetim altına alınmasını engellemesidir (İKBNİP, 2009).

Üretim Ve İstihdam İlişkileri İle ilgili Sorunlar:

- Sanayi sektörüne olan eğilimin, tarıma olan talebi azaltması; bu bağlamda yöredeki tarım ve hayvancılığın önemini yitirmesi
- İklimin imkân verdiği zengin tarımsal ürün deseninin yeterince değerlendirilememesi
- Hayvancılık sektörüne gerekli yatırımın yapılmaması (İKBNİP, 2009).

Fiziki (Mekânsal) Sorunlar:

- Küçük ve orta ölçekteki arazi büyüklüklerinin alan bütününde yaygınlık göstermesi
- İzmir-Ankara karayolu geçişinin standardının düşük olması
- Alan genelinde sosyal donatı ve teknik altyapı yetersizliği (İKBNİP, 2009)

BÖLÜM DÖRT

KEMALPAŞA’DA TARIMSAL ARAZİNİN KENTSEL ARSAYA DÖNÜŞÜM SÜREÇLERİ

Bu bölümde Kemalpaşa’da sözü edilen dönüşümlerin yaşandığı en belirgin alanlar olan köyler, Kemalpaşa ilçe merkezi ve KOSBİ’deki değişen arsa değerleri ve dönüşüm süreci genel bir çerçevede ayrı ayrı incelenmeye çalışılmıştır. Son olarak da “homojen fiyat aksları” üzerinden incelemeler yapılarak Kemalpaşa’daki kentsel dinamiklerden etkilenerek değişen arsa değerlerinin grafiklerle somutlaştırılması ve bunların yorumlanması amaçlanmıştır.

4.1 Kemalpaşa’da Tarımsal Arazinin Kentsel Arsaya Dönüşüm Süreçleri

Kemalpaşa’da tarım alanları özellikle 1970’lerde sanayi tesislerinin kurulmaya başlamasıyla el değiştirmeye ve dönüşmeye başlamıştır. İzmir’e yakın olması nedeniyle de en sık görülen ikinci tip dönüşüm diyebileceğimiz sayfiyelik yer amacıyla kullanılan konut siteleri ve villa tipi konut yapımına konu olmuştur. Ancak Kemalpaşa’daki dönüşümün en yoğun yaşandığı arazi kullanım türü olan sanayi alanına dönüşen tarımsal alanlar daha çok ön plana çıkmaktadır.

4.1.1 Kemalpaşa'daki tarımsal alanlarda dönüşüm/el değıştirme

Kemalpaşa tarım arazilerinin farklı arazi kullanım türlerine dönüşmesi açısından Çukurova, Gediz, Bursa, Menemen, Salihli, Adapazarı, Mersin, Tarsus yöresi ve Trakya gibi büyük kayıplar yaşayan yerleşmelerden biridir.

Kentlerin nüfus artışı ve göç nedeniyle büyümesi sürecinde, tarım toprakları, imar hakları ve alt yapı koşulları da eklenerek kentsel arsaya dönüştürülmektedir. Bu dönüşüm sonucunda hem dönüşen tarım arazilerinin değeri artmakta hem de etrafındaki mevcut kent arsasının da değeri artırarak rant oluşumuna sebep olmaktadır. Dolayısıyla kamunun eylem ve kararlarıyla oluşan bu değer, kentteki diğer arsaları da etkileyerek, arsa miktarının da artmış olması sebebiyle tekelleri rantların doğmasına neden olmaktadır.

Arsa spekülâtorleri, tarım arazilerinin kentsel arsa haline dönüşmesi sürecinde toprağı tarımsal arazinin değeri üzerinden satın aldıktan sonra imar sonucu oluşan ve daha yüksek değere sahip olan kentsel arsa üzerinden satmaktadırlar. Genelde kentlerin imar planının öngördüğü mekânsal formda değil, oluşan bu spekülasyonların yarattığı ve yön verdiği mekân örüntüsü çerçevesinde şekillenmesi durumunun Kemalpaşa'da da var olduğu görülmektedir.

4.1.1.1 1980'lerde Kemalpaşa'nın köylerindeki tarımsal alanların dönüşümü

1989 yılında Gökçe'nin yaptığı çalışmalarda, Kemalpaşa Ovası'ndan geçen İzmir-Ankara karayolu ile İzmir-Kemalpaşa-Turgutlu ve Kemalpaşa-Torbalı karayollarının kuzeyindeki ve güneyindeki arazilerin, Tapu ve Kadastro idaresinden eski ve yeni sahiplerinin kimlikleri araştırılmış; tapuda tarla, bağ bahçe, zeytinlik, kirazlık vs. gibi tarım alanı olarak görülen ve ikametgâhları Kemalpaşa merkez ve köylerinde olmayan kişilere satılmış olan araziler tespit edilmiştir. Bu da Kemalpaşa'da gerçekleşen tarımsal alanların sanayi alanlarına

dönüşümünün en yoğun olarak yaşanmaya başlandığı yıllarda, arsaların alınıp satılmasındaki aktörlerin niteliğini yansıtmaktadır.

1989 yılında Gökçe'nin yaptığı çalışmalar esnasında Kemalpaşa Belediyesi yetkilileri ile yapılan görüşmelerde çoğunluğu bölge dışında oturan arazi sahiplerinin, bölge içindeki arazilerin sanayi kullanımına açılması için baskı yaptıklarını ve sanayi bölgesinin genişletilmesini talep ettikleri bildirilmiştir. Bu da Kemalpaşa'da rant baskısının, arazi sahipleri üzerindeki etkisini ve ranta söz konusu olacak arazilerin miktarındaki artışı göstermektedir.

Tablo 4.1 Kemalpaşa ilçesi sanayi köylerinin tarım dışı kalmış arazi kayıtları, 1989, (Gökçe, 1989, s:68).

KÖYÜ	TOPLAM TARIM ALANI(ha)	TARIM DIŞI KALMIŞ TARIM ALANI(ha)	KAYIP(%)
AKALAN	480,8	218,6	45,5
ANSIZCA	989,5	370,3	37,4
ÇINAR	301,6	74,1	24,6
KIZILÜZÜM	516,5	101,1	19,6
KUYUCAK	294,5	155,1	52,7
SÜTÇÜLER	506,5	241,1	47,6
ULUCAK	1536,7	321	20,09
YENMİŞ	354,5	112,4	34,5
TOPLAM	4980,6	1603,6	32,2

Tablo 4. 1’de belirtilen sekiz sanayi köyünün bu dönemde sanayi köyüne dönüşürken kaybettiği tarım toprakları oranının ortalama %32 olduğu tespit edilmiştir. “Sanayinin en yoğun olduğu Ansızca ve Ulucak köylerindeki tapu kayıtlarına göre, ikametgâhları bu köylerde ve Kemalpaşa’da olmayan şahıslara satılarak tarım dışı kalmış toplam 691,3 ha arazinin 279,6 ha’nının ikinci kez olarak ve yine ikametgâhları dışarıda olan kişilere satıldığı tespit edilmiştir” (Gökçe, 1989, s.66,68) (bkz Tablo 4.2). Bu durum Kemalpaşa’da alım ve satımı yapılan tarım topraklarının spekülasyona konu olduğunun göstergesi sayılabilir.

Tablo 4.2 Kemalpaşa’nın iki sanayi köyü olan Ansızca ve Ulucak köylerindeki tarım arazilerinin satış hareketleri, 1970-1987 (Gökçe, 1989, s:69).

KÖYÜ	TOPLAM TARIM ALANI(ha)	BİRİNCİ KEZ SATILAN ARAZİ(ha)	% (2*100)/1	İKİNCİ KEZ SATILAN ARAZİ(ha)	% (3*100)/1
ANSIZCA	989,5	370,3	37,4	148,2	40
ULUCAK	1536,7	321	20,1	131,4	40,09
TOPLAM	2523,2	691,3	27,4	279,6	40,5

Gökçe’nin yaptığı çalışma kapsamındaki anket çalışmasında 44 çiftçiden alınan bilgilere göre; çiftçilerin arazilerini elden çıkarma sebepleri tespit edilmiştir. Bunlar; Nif Çayı ve çevresindeki koku kirliliği, verim düşüklüğü, tarlalarında rahat çalışamamaları, bağ ve bahçelerine gerekli bakımı yapamamalarıdır. Anket yapılan çiftçilerin %82’sinin tesislere bitişik olan tarlalarını satmak istedikleri tespit edilmiştir. Bu eğilime neden olarak gösterilen faktörler arasında sanayi tesislerinin tarımsal faaliyetleri olumsuz yönde etkilemesine ek olarak, bu arazilerin fiyatlarının çok yükselmiş olması da yer almaktadır. “Yöredeki arazi fiyatları bunu desteklemekte; anket sonuçlarına göre, sanayi tesisleri çevresinde bulunan arazilerin dekar artış fiyatları 5 milyon

lira ile 15 milyon lira arasında değişirken, tarımsal açıdan benzer özellikte olan fakat bu tesislerin yayılma ve gelişme bölgesi dışında kalan arazilerde bu fiyatların 1-3 milyon lira arasında bulunduğu saptanmıştır” (Gökçe, 1989, s.78) (bkz Tablo 4.3).

Tablo 4.3 Kemalpaşa ilçesindeki arsa fiyatları, 1988 ⁷(Gökçe, 1989, s:78)

ARAZİ	SANAYİ TESİSLERİ ÇEVRESİ	SANAYİ GELİŞME BÖLGESİ DIŞI
ADET	44	44
X(MİN)	5.000.000 dekar/TL	1.000.000 dekar/TL
X(MAX)	15.000.000 dekar/TL	3.000.000 dekar/TL
X(ortalama)	10.147.727 dekar/TL	1.367.696 dekar/TL

Aynı çalışmada (Gökçe, 1989) yörede çalışır durumdaki 69 adet sanayi tesisine arazi satan kişilerle yapılan anketlerde elde edinilen bilgiler Tablo 4.4’de verilmiştir. Buna göre 1970-72 yıllarında 3 yıllık ortalama 11.250 lira olarak gerçekleşmiş bulunan bir dekar arazi satış fiyatı 1985-87 döneminde 696 kat artarak 7.833.333 lira olarak gerçekleşmiştir. Bu oran tarım arazileri değerlerinin oluşan bu spekülasyonlar sonucunda katlanarak arttığını göstermektedir.

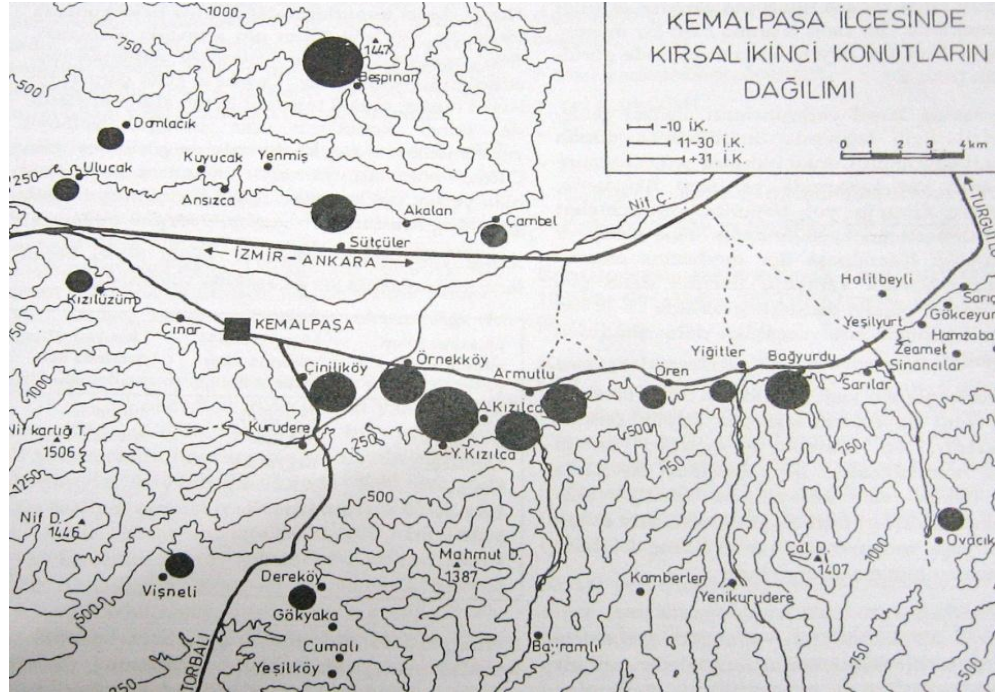
⁷ Tablo 4.3, Osman Gökçe’nin 1989’da yaptığı çalışmanın içerisinden aynen alınmıştır. Belirtilen arazi fiyatlarında güncelleme yapılmamıştır. Bunun nedeni ise çiftçinin elinden çıkan tarım arazilerinin fiyatlarındaki hızlı artışın yaşandığı zaman dilimindeki (1970-1987) gerçek kat artışının yansıtılmak istenmesidir.

Tablo 4.4 Kemalpaşa’da sanayi tesislerine satılan arazilerin yıllara göre gerçekleşen satış fiyatları (da/TL)⁸ (Gökçe, 1989, s:79).

YILLAR	GERÇEKLEŞEN SATIŞ FİYATLARI(da/TL)	SATIŞ ADEDİ	ÜÇER YILLIK ORTALAMA(da/TL)	ARTIŞ KATSAYISI
1970	10.000	1	31.250	-
1971	12.500	1		
1972	-	-		
1973	20.500	1	29.250	2,6
1974	38.00	1		
1975	-	-		
1976	76.000	2	128.333	4,4
1977	112.000	3		
1978	197.000	3		
1979	243.000	3	553.333	4,3
1980	417.000	5		
1981	1.000.000	7		
1982	1.400.000	4	3.866.666	3,4
1983	1.800.000	8		
1984	2.400.000	8		
1985	5.500.000	7	7.833.333	4,2
1986	7.000.000	9		
1987	11.000.000	7		
TOPLAM		69		

Köylerdeki tarım arazileri sanayi kullanımına dönüşürken köylerdeki nüfusa bakıldığında; 1997 yılında Kemalpaşa ilçesindeki kırsal yerleşmelerin nüfusa göre dağılımı Şekil 4.1’ deki gibidir.

⁸ Tablo 4.3 ve 4.4’de belirtilen dekar/TL ibareleri, dekar başına düşen arazi birim değer fiyatını anlatmaktadır.



Şekil 4.2 Kemalpaşa ilçesinde kırsal ikincil konutların dağılışı, 1997 (Soykan, 1999, s. 347)

Kemalpaşa'daki ikincil konutların 1997 yılındaki durumuna bakıldığında Kemalpaşa-Turgutlu yolu üzerinde yoğunlaştığı görülmektedir. Bunun nedeninin ise bu yolun çevresindeki sanayi alanlarının miktarının, İzmir-Ankara yolunun kuzeyinde ve güneyindeki sanayi alanlarının miktarından çok daha az olması olduğu söylenebilir. Kemalpaşa-Turgutlu yolunun, İzmir-Ankara yolunun yapımından sonra öneminin ve yoğunluğunun azaldığı görülmektedir. Böylelikle Kemalpaşa-Turgutlu yolu ikincil konut amaçlı yer seçenler için hem çevreye göre nispeten daha sakin hem de ulaşım aksına da yakın bir yer olarak talebi yüksek bir aks haline gelmiştir denebilir.



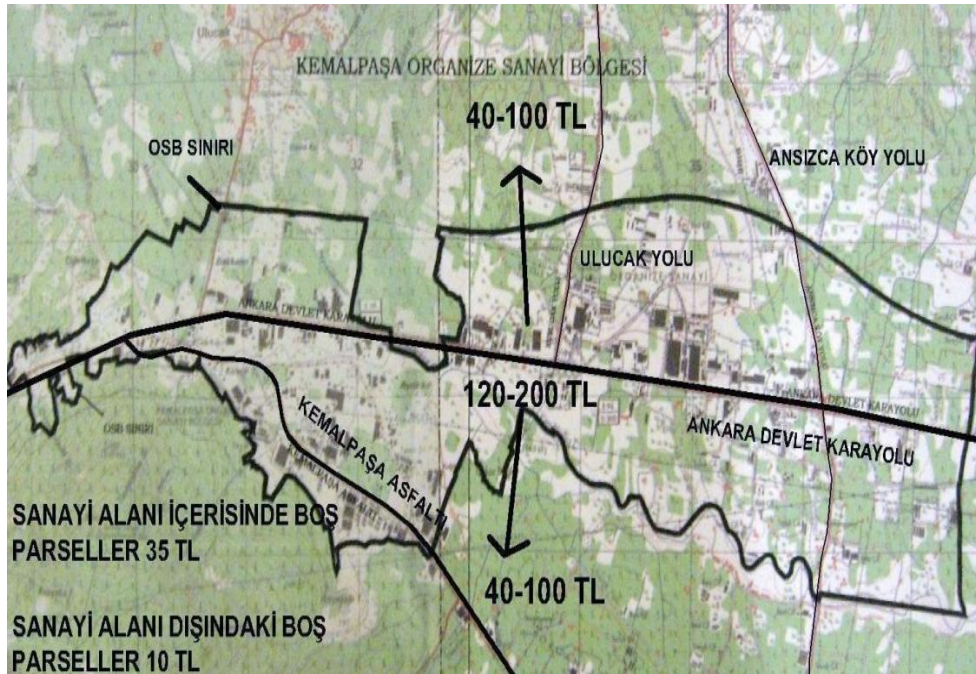
Şekil 4.3 Örnekköy’de konut siteleri (<http://www.kemalpasa.gov.tr>).



Şekil 4.4 Çiniliköy’de konut siteleri (<http://www.kemalpasa.gov.tr>).

4.1.1.2 Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi'ndeki Arazi Değerleri

Kemalpaşa Organize Sanayi alanındaki arazi değerleri dağılımına bakıldığında sanayi alanı dışındaki arsaların daha düşük değere, sanayi alanı içerisindeki arsaların ise daha yüksek değere sahip olduğu tespit edilmiştir. KOSBİ Müdürü ile yapılan görüşmeler sonucunda, Ankara karayolunun kuzeyine ve güneyine doğru gelişmiş olan organize sanayi bölgesinde de, yoldan uzaklaştıkça arazi değerlerinin düştüğü ve üzerinde yapı (fabrika) bulunan ya da bulunmayan arazilerin değerlerinde de farklılıklar olduğu öğrenilmiştir.



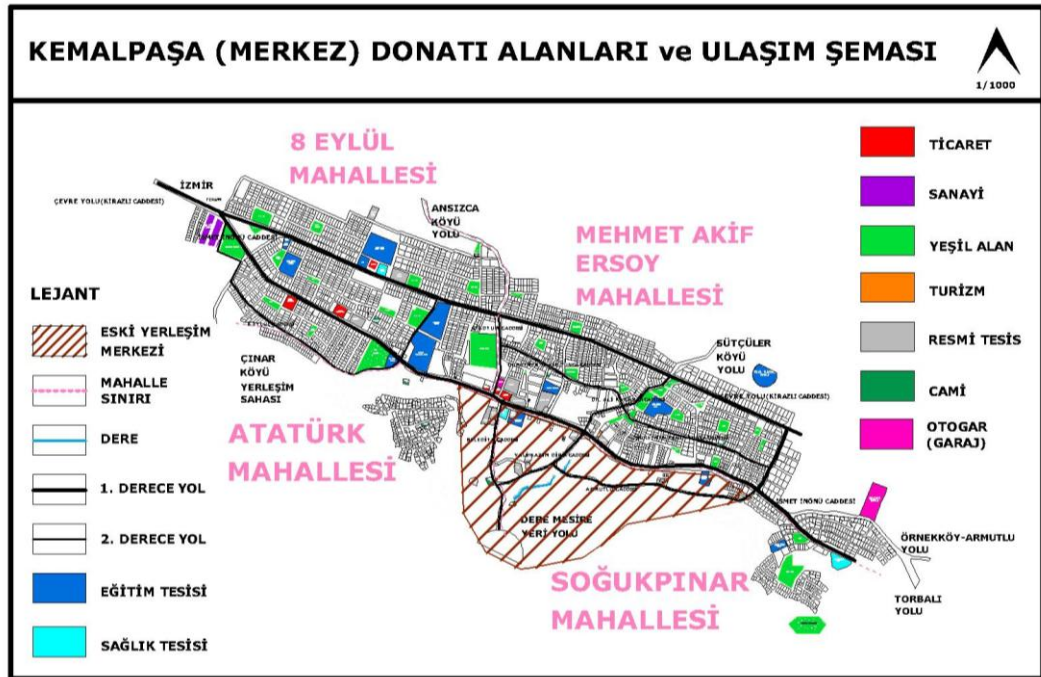
Şekil 4.5 Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi'ndeki arazi değerlerinin genel dağılımı, 2009.

KOSBİ Müdürü ile yapılan görüşmeler (Kasım, 2009) sonucunda arazi değerlerine ilişkin bilgiler edinilmiştir. Bu arazi değerleri, gerçek satış değerlerinin verilmesi uygun görülmediğinden, gerçek satış değerlerini esas alarak KOSBİ Müdürü'nün verdiği yaklaşık değerlerdir. Buna göre, Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi'nde, İzmir-Ankara karayolu çevresindeki parsellerde, üzerinde bina bulunan sanayi arsası değerleri 120-200 TL/m² arasında değişirken, OSB sınırlarına yaklaştıkça arsa değerleri 40-100 TL/m²'ye kadar düşmektedir. Sanayi alanı içerisindeki boş sanayi arsaları 35 TL değerinden

satılmakta iken sanayi alanı dışındaki boş parseller 10 TL/ m²'ye satılmaktadır (bkz Şekil 4.5).

4.1.1.3 Kemalpaşa İlçe Merkezindeki Tarımsal Alanların Dönüşümü

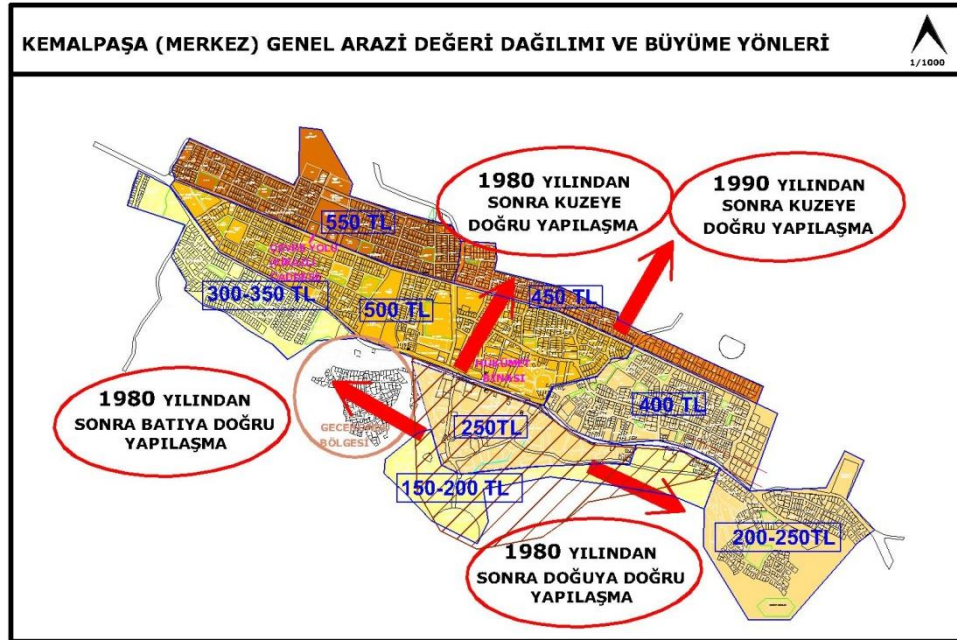
Kemalpaşa ilçe merkezindeki tarımsal alanların dönüşümünü incelemiden önce ilçe merkezine ilişkin mahalle ayırımlarını, önemli ulaşım akslarını ve ilk yerleşim merkezini belirtmek yararlı olacaktır. Kemalpaşa merkezinde 4 adet mahalle bulunmaktadır. Bunlar; 8 Eylül Mahallesi, Mehmet Akif Ersoy Mahallesi, Atatürk Mahallesi ve Soğukpınar Mahallesi'dir (bkz Şekil 4.6).



Şekil 4.6 Kemalpaşa (merkez) donatı alanları ve ulaşım şeması (Kemalpaşa merkez alanının yapısına ilişkin daha fazla bilgi edinebilmek için oluşturulmuş Kemalpaşa Fotoğraf Paftası Ek 1'de yer almaktadır).

Kemalpaşa'da arsa ve araziler çoğunlukla sanayi ve konut amaçlı kullanımlar için alınıp satılmaktadırlar. Bu satışlar sırasında oluşan rant değerini ortaya koymak için öncelikle Kemalpaşa ilçe merkezinin bütününe ilişkin bir arazi değer haritası oluşturulmuştur (Şekil 4.7). Emlakçılar ile yapılan

görüşmeler sonrasında arazi değerlerinin nerelerde ve nasıl farklılaştığına dair bilgiler elde edilmeye çalışılmıştır (Kemalpaşa ilçe merkezinin uydu fotoğrafı Ek 2’de yer almaktadır).



Şekil 4.7 Kemalpaşa (merkez) büyüme yönleri ve arazi değerleri, 2010.

Kemalpaşa'daki tarımsal arazilerin en yoğun ve hızlı bir şekilde hangi yıllarda dönüştüğü ve hangi yönlerde kentin büyümesine yol açtığını anlamak için Kemalpaşa kent merkezindeki büyüme yönleri tespit edilmeye çalışılmıştır.

Büyüme yönleri yıllara göre Şekil 4.7' de gösterilmiş ve bölgelemelerle emlakçılardan elde edilen satış değerine yakın olarak verilen bilgiler doğrultusunda genel arazi değerleri aktarılmaya çalışılmıştır. Bu bölgelemeler sırasında arazi değerlerinin değişmeye başladığı yol sınırı ile mahalle sınırları dikkate alınmıştır. Emlakçılarla yapılan görüşmeler sonucu elde edinilen bilgilere göre, yeni yapılaşmaların taralı olarak gösterilen ilk yerleşim yerinin kuzeyi, doğusu ve batısı yönünde, 1980 ve 1990 yıllarında artış göstererek büyüdüğü söylenebilir (bkz Şekil 4.7).

Emlakçılarla yapılan görüşmeler sonucunda Kemalpaşa ilçe merkezinde 2010 yılı itibariyle genel olarak arsa fiyatlarının birim metre karesinin 150 TL

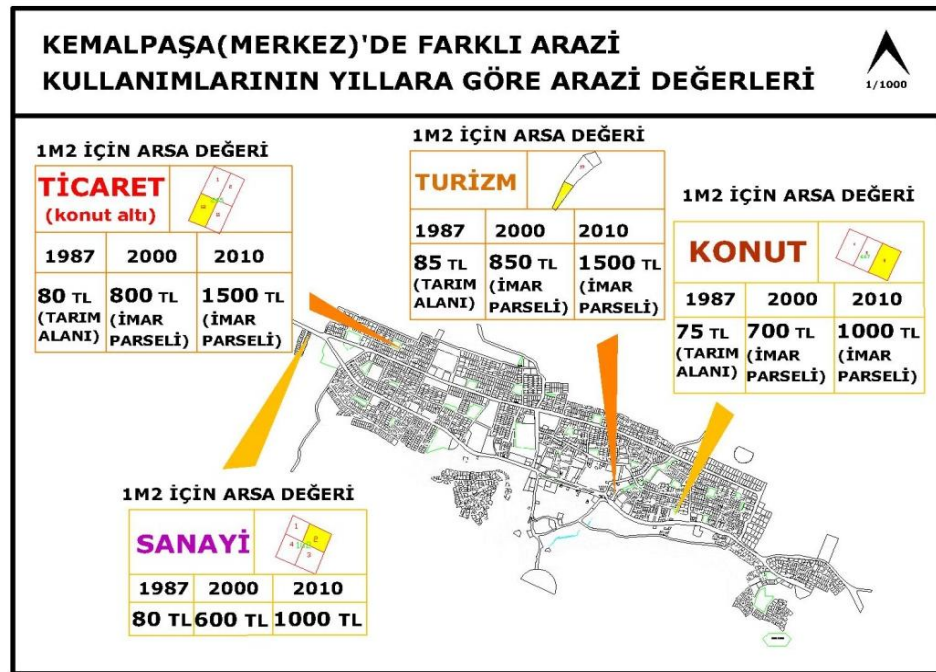
ile 550 TL arasında değiştiği ve merkez alanda çok fazla boş arsa olmadığı öğrenilmiştir. İlçe merkezindeki arsa fiyatlarının 1980 ve 1990 yıllarında gelişen alanlarda daha yüksek, ilk yerleşim alanlarına yakın yerlerdeyse daha düşük olduğu gözlemlenmiştir (bkz şekil 4.7). Bunun nedeni ise yakın zamana kadar 1980 ve 1990 yılları arasında yapılaşmış alanlarda konut stokunun yeterli olması, eski kent merkezinin dönüştürülmesine gerek bırakmamıştır.

şekil 4.7’den tespit edilebileceği üzere ilçe merkezindeki en yüksek arsa değeri kentin çeperinde yer almaktadır. Bu da Alonso’nun kent merkezinden uzaklařtıķa arazi değerinin düşeceği önermesinin Kemalpaşa’da geçerli olmadığını göstermektedir. Çünkü özellikle son 10 yılda Kemalpaşa Devlet Hastanesi’nin inşaatına başlanmasından sonra merkezin kuzey batısındaki arsaların değerlerinde artışlar gözlenmiştir. Bunun diğer bir sebebi de yerleşim merkezinin hastanenin bulunduğu yöne doğru yani kuzey yönünde gelişeceğine dair spekülasyonların varlığıdır.

Kemalpaşa’da farklı arazi kullanımlarındaki arazi değerlerindeki değişimi göstermek amacıyla arazi değerlerine bakıldığında ise 4 farklı kullanım türü bulunmaktadır. Bunlar; turizm, ticaret, konut ve sanayidir. Dört farklı arazi kullanımının 1987, 2000, 2010 yıllarındaki yaklaşık arazi değerleri emlakçılardan öğrenilmiş ve bu yıllara göre arazi değerlerindeki artış tespit edilmiştir (şekil 4.8). Tespit edilen arazi değerleri üzerindeki bina değeri ve arsa değeri birlikte alınarak hesaplanmıştır. Bu alanlar içerisinde en yüksek arazi değerine sahip kullanım, yeni imara açılmış ve sosyal altyapının yoğun olduğu yerlerdeki konut altı ticaret alanları ve turizm alanıdır. Bu tür alanlarda parselin ada içindeki konumlanışına ve büyüklüğüne göre en yüksek arazi değerinin metre karesinin 1500 TL olduğu tespit edilmiştir.

Bunun yanında ilçe merkezinde tek bir otelin bulunması nedeniyle tekel rant yarattığından yüksek arazi değerine (1500 TL) sahip olduğu tespit edilmiştir. Konut alanı ise gelişimini tamamlamış bir bölgeden seçildiğinden ilçe genelindeki tüm konut arsa değerlerinin ortalamasını verir niteliktedir. Sanayi alanı gelişme alanına yakın bir bölgede yer almasına karşın talep az olduğundan sanayi arsası fiyatlarının düşük olduğu söylenebilir.

Özellikle 1986 yıllarında tarım alanı olan ve daha sonra imar planı değişiklikleriyle imar alanı içerisine giren arazilerin incelenmesi ön planda tutulmuştur. Bunun dışında yeşil alanlara yakınlık, önemli akslara cephe alması ve köşe parsel olması gibi konum rantı yüksek olan parseller üzerinden örnekler seçilmiştir. Arsa değerleri tespit edilirken, üzerinde konut, dükkan ya da fabrika gibi binaların da dahil olduğu, bina ve arsanın toplam değeri hesaplanarak bir değer ortaya konmuştur.



Şekil 4.8 Kemalpaşa'da (merkez) farklı arazi kullanımlarının yıllara göre arazi değerleri

Yıllara göre arazi değerlerindeki artışa bakıldığında her arazi kullanımının kendi içinde benzer oranlarda artış yaşadığı tespit edilmiştir. 1987- 2010 yılları arasında tarım alanından imar parseline geçerken dört tür arazi kullanımında da 23 yılda ortalama yaklaşık 17 katlık bir artış olduğu görülmüştür. 2000'li yıllardan günümüze kadar olan değer artışı ise 1,5 kat civarındadır (bkz Şekil 4.8).

4.1.2 Kentsel Arazi Değer Artışının Homojen Fiyat Aksları ve Yerinde Yapılan Çalışmalar Çerçevesinde Değerlendirilmesi

Bu araştırmada Maliye Bakanlığı'nın 1987 yılından itibaren dört yılda bir yayımlamakta olduğu “asgari arsa ve arazi m² birim değerleri” ve Kemalpaşa Belediyesi Emlak Servisi arşivindeki rayiç bedeller kullanılmıştır (bkz Tablo 4.5). Bu verilerin sokak bazında üretilmiş olması ve parsel bazında bilgi vermesi bakımından sağlıklı olmaması nedeniyle aynı değerlere sahip parsellerin oluşturduğu homojen ulaşım aksları belirlenerek inceleme yapılmıştır. Ulaşım aksları seçilirken ilçe merkezindeki önemli akslar değerlendirmeye tabii tutulmuştur. Seçilen akslardaki değer artış süreci öncelikle her yıl için daha sonra ise Kemalpaşa’ da yaşanan kentsel dinamiğe yön veren eylemler sırasındaki arsa değerleri için grafikler yapılmıştır.

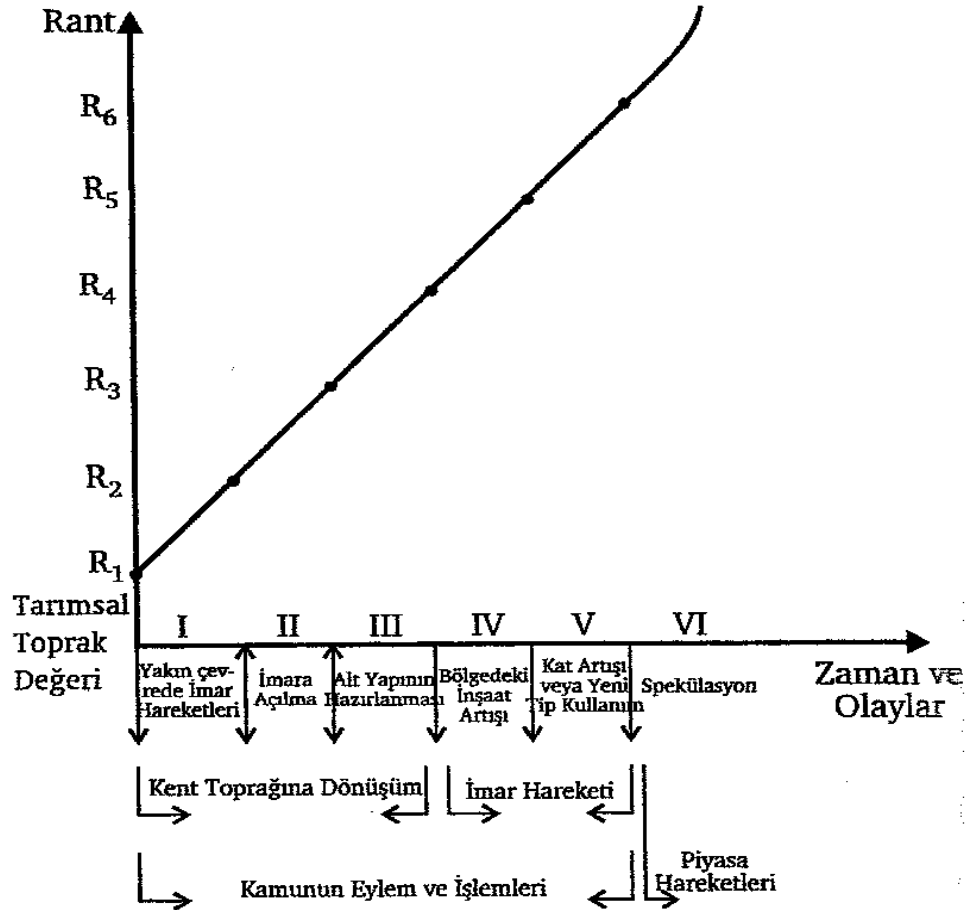
Tablo 4.5’deki değerlere bakıldığında 2002 yılında bazı sokak ve caddelerin değerlerinde düşüş olduğu görülmüştür. Bunun nedeni ise komisyonun belirlediği fiyatların yüksek olduğunu iddia ederek vatandaşların itiraz edip dava açmaları sonucunda bir sonraki yıl, değerlerin komisyon tarafından düşürülmesidir.

Tablo 4.5 Kemalpaşa kent merkezinde seçilen 15 ulaşım aksının 1987-2010 yılları arası arsa m² birim değerleri, (Kemalpaşa Belediyesi Milli Emlak Servisi, 2011)⁹.

Yıllar	HOMOJEN ULAŞIM AKSLARI ASGARI ARSA m ² BİRİM DEĞERLERİ (TL)														
	116. sok.	Kırızlı Cad.	Öğretmen Tahir Tunca Cad.	İnönü Cad.	Dr. Ali Karaman Cad.	Belediye Cad.	Kazım Dirik Cad.	Kemalpaşa Stadi Cad.	Armutlu Cad.	241/1 sok.	134. sok.	8 Eylül Cad.	106. sok	100. sok.	134/1 sok
1987	0,000307	0,000409	0,000307	0,000613	0,000409	0,000511	0,000409	0,000307	0,000307	0,000307	0,000409	0,000511	0,000307	0,000307	0,000409
1988	0,000173	0,000230	0,000173	0,000345	0,000230	0,000288	0,000230	0,000173	0,000173	0,000173	0,000230	0,000288	0,000173	0,000173	0,000230
1989	0,000106	0,000141	0,000106	0,000212	0,000141	0,000176	0,000141	0,000106	0,000106	0,000106	0,000141	0,000176	0,000106	0,000106	0,000141
1990	0,000132	0,000110	0,000088	0,000154	0,000088	0,000110	0,000088	0,000066	0,000110	0,000022	0,000110	0,000110	0,000110	0,000110	0,000110
1991	0,000079	0,000066	0,000053	0,000093	0,000053	0,000066	0,000053	0,000040	0,000066	0,000013	0,000066	0,000066	0,000066	0,000066	0,000066
1992	0,000047	0,000039	0,000031	0,000055	0,000031	0,000039	0,000031	0,000023	0,000039	0,000008	0,000039	0,000039	0,000039	0,000039	0,000039
1993	0,000028	0,000023	0,000019	0,000033	0,000019	0,000023	0,000019	0,000014	0,000023	0,000005	0,000023	0,000023	0,000023	0,000023	0,000023
1994	0,000068	0,000113	0,000091	0,000113	0,000091	0,000091	0,000113	0,000091	0,000057	0,000045	0,000091	0,000068	0,000091	0,000045	0,000045
1995	0,000035	0,000059	0,000047	0,000059	0,000047	0,000047	0,000059	0,000047	0,000029	0,000023	0,000047	0,000035	0,000047	0,000023	0,000023
1996	0,000020	0,000033	0,000026	0,000033	0,000026	0,000026	0,000033	0,000026	0,000016	0,000013	0,000026	0,000020	0,000026	0,000013	0,000013
1997	0,000011	0,000018	0,000014	0,000018	0,000014	0,000014	0,000018	0,000014	0,000009	0,000007	0,000014	0,000011	0,000014	0,000007	0,000007
1998	0,000058	0,000096	0,000096	0,000096	0,000067	0,000096	0,000096	0,000096	0,000048	0,000048	0,000067	0,000058	0,000058	0,000058	0,000058
1999	0,000063	0,000105	0,000105	0,000105	0,000073	0,000105	0,000105	0,000105	0,000052	0,000052	0,000073	0,000063	0,000063	0,000063	0,000063
2000	0,000051	0,000086	0,000086	0,000086	0,000060	0,000086	0,000086	0,000086	0,000043	0,000043	0,000060	0,000051	0,000051	0,000051	0,000051
2001	0,000043	0,000072	0,000072	0,000072	0,000051	0,000072	0,000072	0,000072	0,000036	0,000036	0,000051	0,000043	0,000043	0,000043	0,000043
2002	0,000041	0,000086	0,000069	0,000024	0,000051	0,000041	0,000041	0,000086	0,000031	0,000034	0,000048	0,000017	0,000041	0,000041	0,000041
2003	0,000043	0,000089	0,000071	0,000025	0,000053	0,000043	0,000043	0,000089	0,000032	0,000035	0,000050	0,000018	0,000043	0,000043	0,000043
2004	0,000045	0,000093	0,000075	0,000026	0,000056	0,000045	0,000045	0,000093	0,000034	0,000037	0,000052	0,000019	0,000045	0,000045	0,000045
2005	0,000044	0,000091	0,000073	0,000025	0,000055	0,000044	0,000044	0,000091	0,000033	0,000036	0,000051	0,000018	0,000044	0,000044	0,000044
2006	0,000170	0,000213	0,000191	0,000149	0,000170	0,000106	0,000053	0,000213	0,000106	0,000128	0,000170	0,000085	0,000149	0,000128	0,000149
2007	0,000163	0,000203	0,000183	0,000142	0,000163	0,000102	0,000051	0,000203	0,000102	0,000122	0,000163	0,000081	0,000142	0,000122	0,000142
2008	0,000152	0,000191	0,000172	0,000133	0,000152	0,000095	0,000048	0,000190	0,000095	0,000114	0,000152	0,000076	0,000133	0,000114	0,000133
2009	0,000152	0,000191	0,000172	0,000133	0,000152	0,000095	0,000048	0,000190	0,000095	0,000114	0,000152	0,000076	0,000133	0,000114	0,000133
2010	0,000138	0,000175	0,000184	0,000123	0,000138	0,000087	0,000045	0,000184	0,000087	0,000107	0,000138	0,000077	0,000123	0,000106	0,000123

⁹ Kemalpaşa Belediyesi Milli Emlak Servisi'nden alınan asgari arsa birim m² değerleri, genel tüketici fiyat endeksleri rakamları kullanılarak reel değerler haline dönüştürülüp tabloya aktarılmıştır.

Örnek seçilen ulaşım akslarında tarih içerisinde değer artışlarına ilişkin ampirik bulgulara geçmeden önce teorik olarak arazi değer artış grafiğini tartışmakta fayda vardır (bkz Grafik 4.1).



Şekil 4. 10 Kent toprağında değer artış süreci (Ökmen ve Yurtsever, 2010).

Buna göre, başlangıçta OR_1 değerine sahip tarımsal nitelikli toprak, yakın çevredeki imar hareketlerinin başlamasıyla değerini OR_2 'ye yükseltmektedir. Tarımsal toprağın belediye sınırları içine alınması ve imara açılması ile değeri bir kat daha artarak OR_3 'e yükselmektedir. Bunu takiben toprak, alt yapının hazırlanması ile, kent toprağı haline dönüşerek değeri OR_4 'e; yakın çevresindeki inşa sürecinde yaşanan artış ile birlikte değeri OR_5 'e yükselecektir. Kentteki büyümenin hızla devam etmesi toprağın konumunun değişmesine neden olacak; kat artışı, iş bölgesi gibi toprağın kazanacağı yeni tip kullanımlar

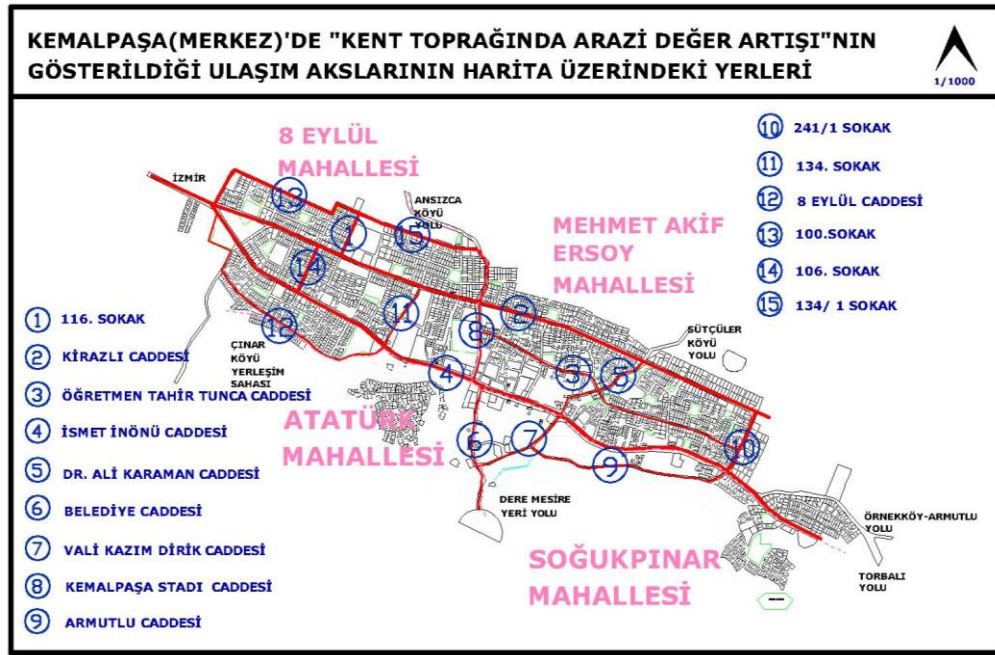
ile birlikte değeri daha da artarak 0R6'ya ulaşacaktır (Ökmen ve Yurtsever, 2010).

Ancak tez çalışmasının ilerlemesi sırasında Şekil 4.10'daki grafikteki olaylar kategorisinin Kemalpaşa'nın kentsel gelişimindeki olaylarla örtüşmediği anlaşılmıştır. Bunun temel sebebi ise;

Kemalpaşa merkezindeki konutların yaklaşık %80'i 4 katlıdır. Eski yerleşim yerinde (yamaçlarda) iki katlı konutlar bulunmaktadır. Bunun dışında son zamanlarda sekiz katlı konutlar yapılmıştır. Ancak sekiz katlı bir konut yapabilmek için Büyükşehir Belediyesi'ne başvurulmakta ve belediyenin onayı doğrultusunda yapılabilmektedir. Kemalpaşa'daki konutların ilk parselasyonlarından itibaren kat sayıları dört olarak atanmış ve daha sonra da bu parseller üzerinde herhangi bir kat artışı yaşanmamıştır. Yeni gelişen alanlarda, özellikle Kemalpaşa Devlet Hastanesi'nin güneyindeki adalarda, sekiz katlı konutların olduğu gözlemlenmiştir. Dolayısıyla Kemalpaşa'da kat artışları nadiren yaşandığından, kat artışı sebebiyle oluşacak rantın incelenmesine olanak tanımamaktadır.

Bu sebep dolayısıyla grafiklerin Şekil 4.10'daki olaylar eksenindeki birçok etmen Kemalpaşa ilçesi için eksik ya da geçersiz olduğundan grafikteki olaylar eksenine Kemalpaşa'da yaşanan kentsel gelişime önemli etkisi olan özgün olaylar yerleştirilmiştir. Bunun dışında tarım alanlarının kentsel arsaya dönüşümünün en yoğun yaşandığı ve ilçenin revizyon imar planının yapıldığı 1987 yılı başlangıç tarihi olarak alınmış ve en son tarih olarak da 2010 tarihi esas alınmıştır.

Şekil 4.11'de, seçilen ulaşım aksları harita üzerinde gösterilmiştir. İşaretlenen on beş ulaşım aksı da Kemalpaşa ilçe merkezinin bütününe ilişkin fikir vermesi bakımından farklı bölgelerden seçilmiş ve ulaşım akslarının ilçedeki kullanım yoğunlukları bakımından yüksek olmasına dikkat edilmiştir.

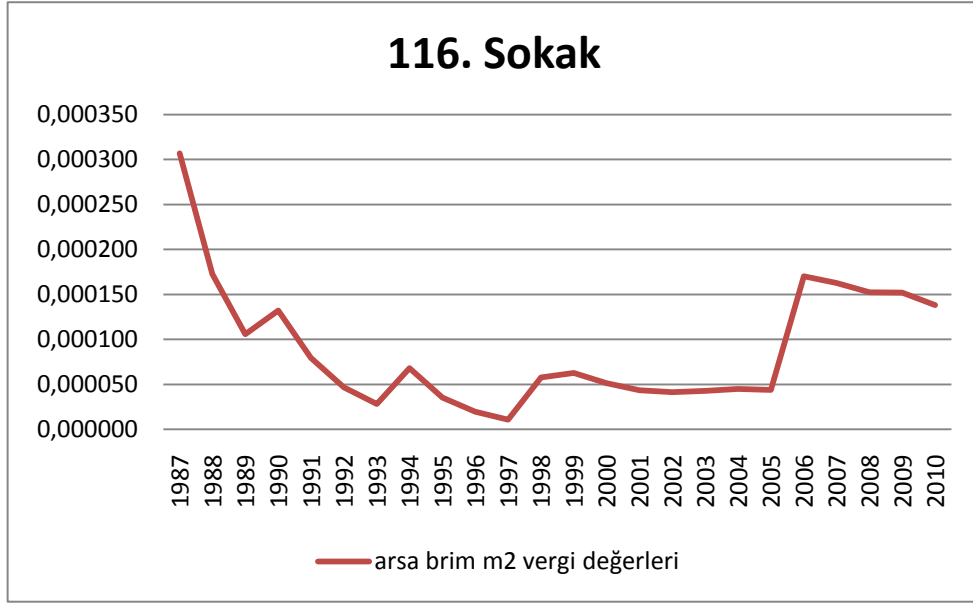


Şekil 4.11 Kemalpaşa ilçe merkezindeki kent toprağında arazi değer artışının gösterildiği ulaşım akslarının harita üzerindeki yeri.

Aşağıda seçilen on beş ulaşım aksının fotoğrafları ve 1987-2010 yılları arasında arsa m² birim değerlerindeki artışları gösteren grafikler Şekil 4.11'deki ulaşım aksı sıralamasını takip eder biçimde gösterilmiştir.



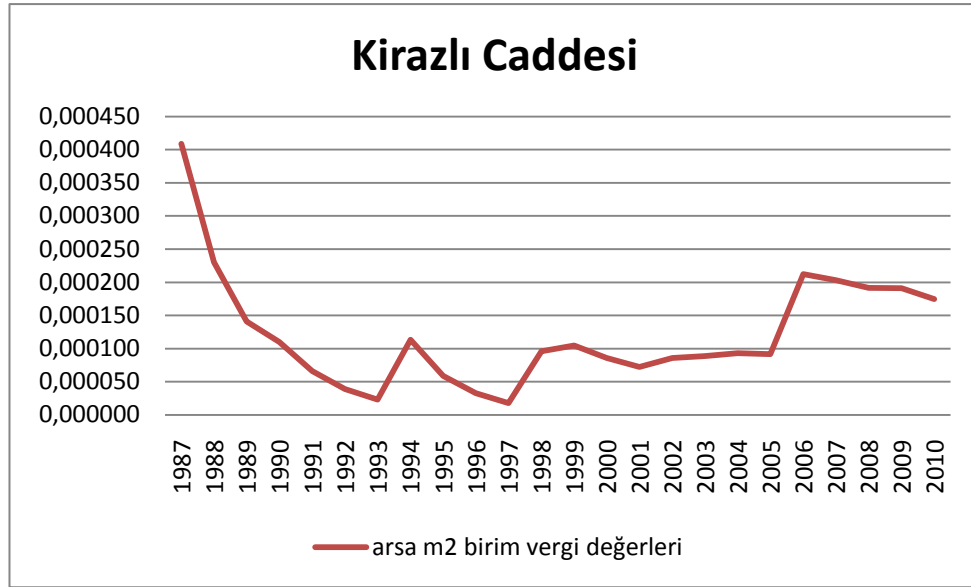
Şekil 4.12 116. Sokak görünümü



Şekil 4.13 116. Sokak 1987-2010 yılları arasındaki arsa m2 vergi birim değerleri



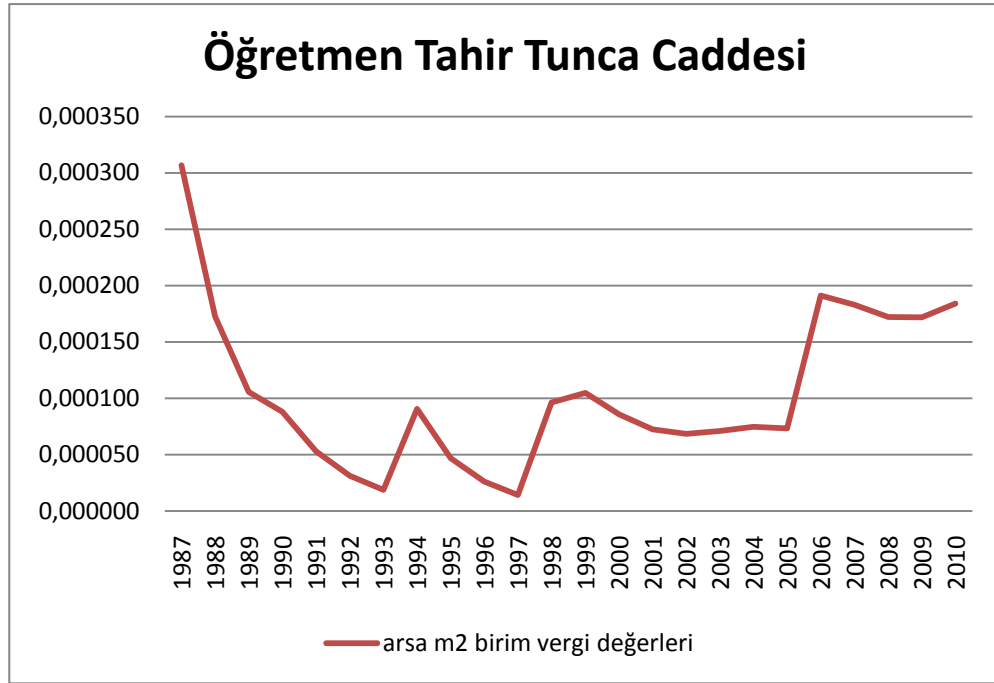
Şekil 4.14 Kirazlı Caddesi görünümü



Şekil 4.15 Kirazlı Caddesi 1987-2010 yılları arasındaki arsa m2 vergi birim değerleri



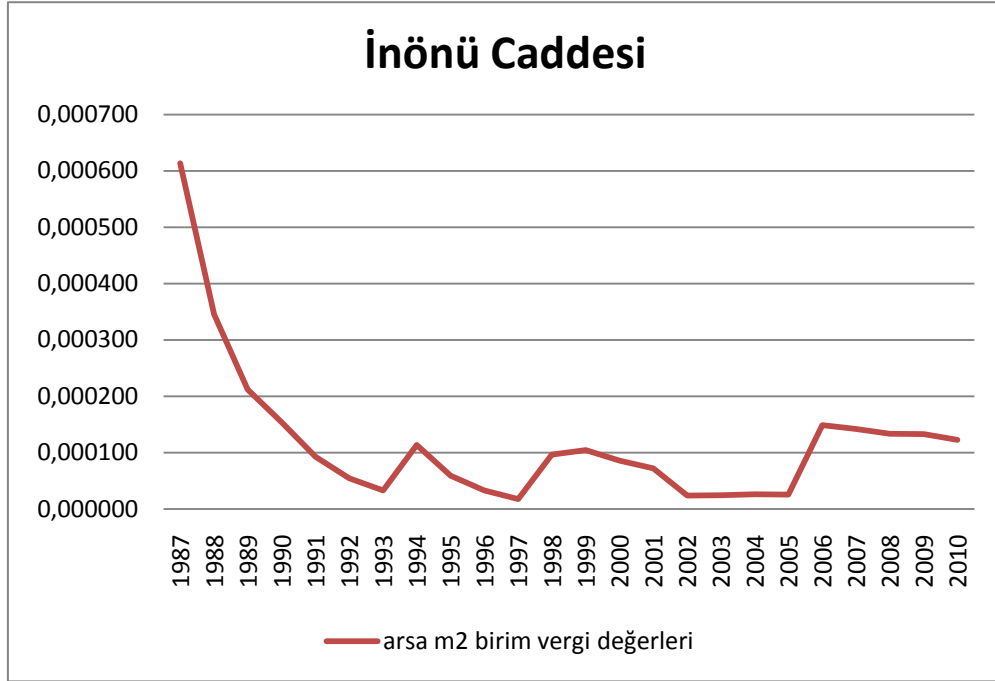
Şekil 4.16 Öğretmen Tahir Tunca Caddesi görünümü



Şekil 4.17 Öğretmen Tahir Tunca Caddesi 1987-2010 yılları arasındaki arsa m2 vergi birim değerleri



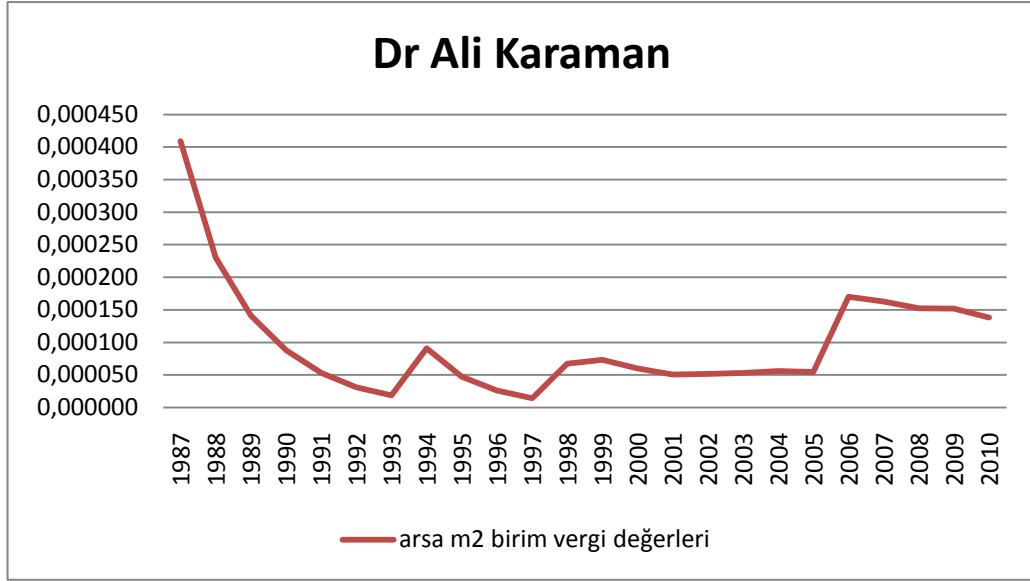
Şekil 4.18 İnönü Caddesi görünümü



Şekil 4.19 İnönü Caddesi 1987-2010 yılları arasındaki arsa m2 vergi birim değerleri



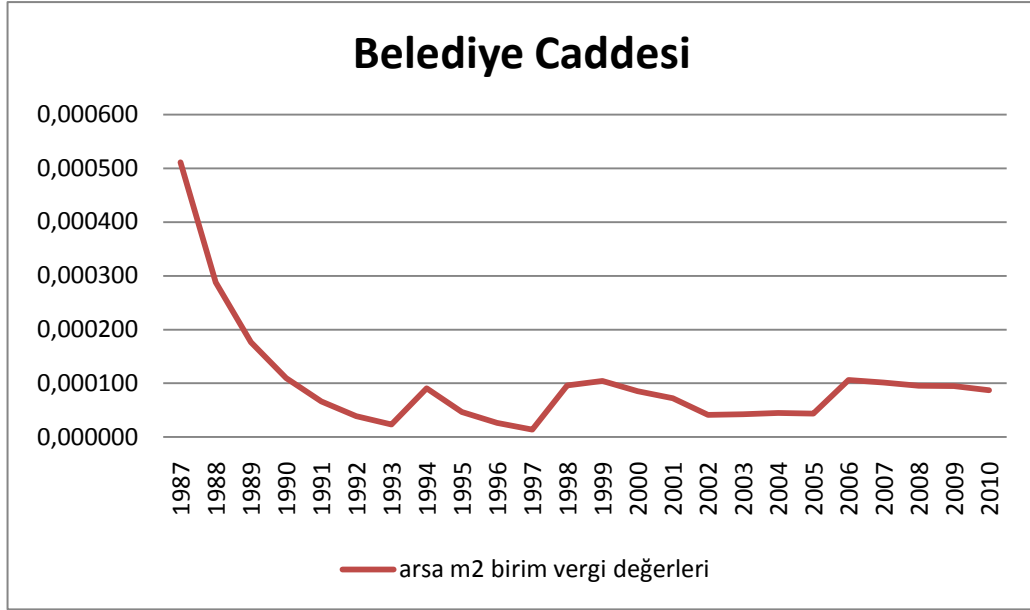
Şekil 4.20 Dr. Ali Karaman Caddesi görünümü



Şekil 4.21 Dr. Ali Karaman Caddesi 1987-2010 yılları arasındaki arsa m2 vergi birim değerleri



Şekil 4.22 Belediye Caddesi görünümü



Şekil 4.23 Belediye Caddesi 1987-2010 yılları arasındaki arsa m2 vergi birim değerleri



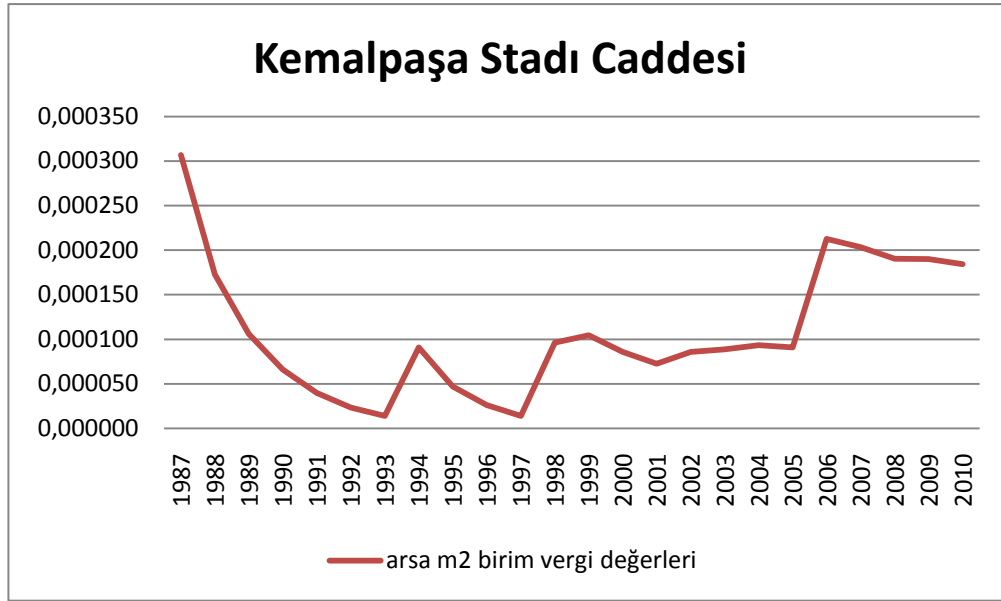
Şekil 4.24 Vali Kazım Dirik Caddesi görünümü



Şekil 4.25 Vali Kazım Dirik Caddesi 1987-2010 yılları arasındaki arsa m2 vergi birim değerleri



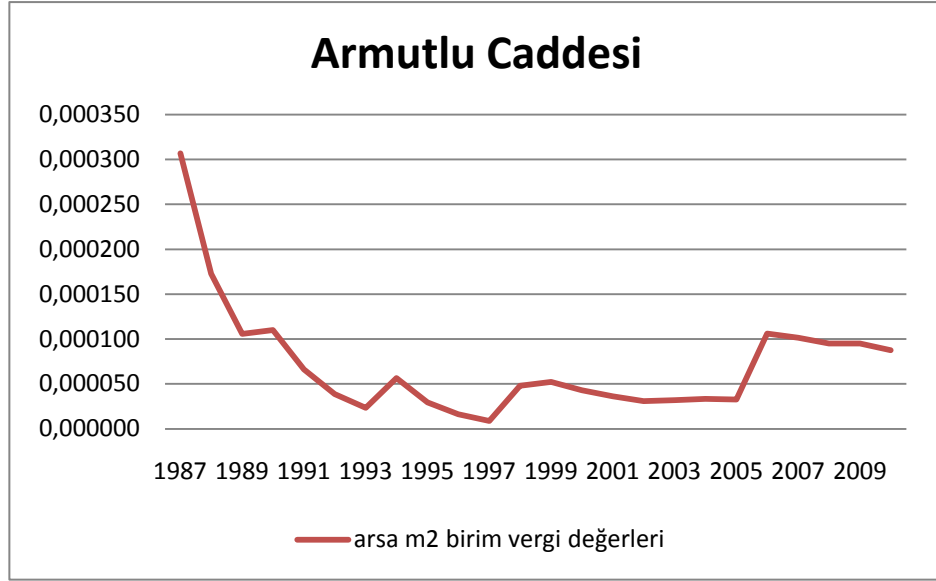
Şekil 4.26 Kemalpaşa Stadi Caddesi görünümü



Şekil 4.27 Kemalpaşa Stadı Caddesi 1987-2010 yılları arasındaki arsa m2 vergi birim değerleri



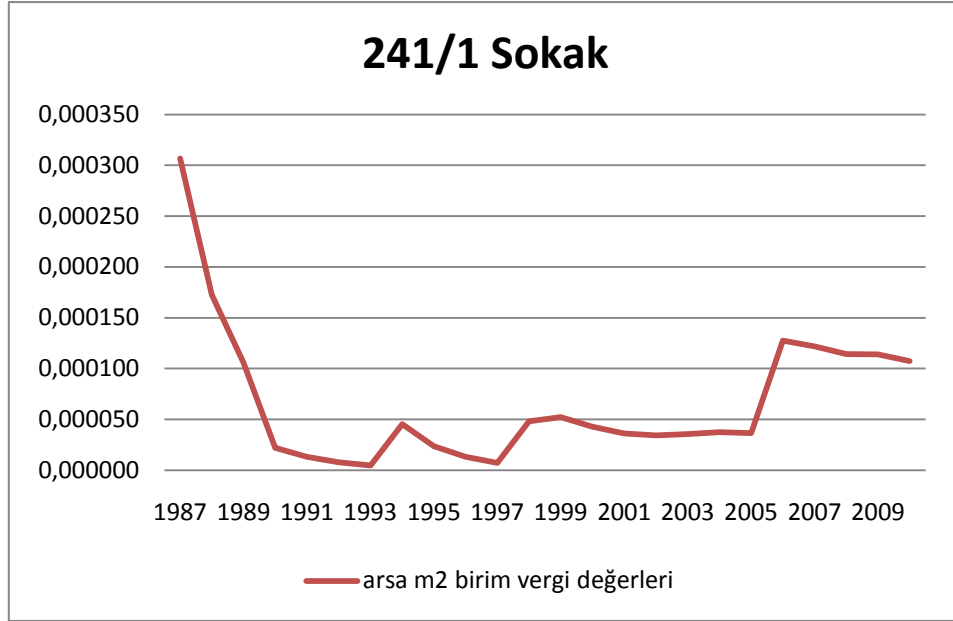
Şekil 4.28 Armutlu Caddesi görünümü



Şekil 4.29 Armutlu Caddesi 1987-2010 yılları arasındaki arsa m2 vergi birim değeri



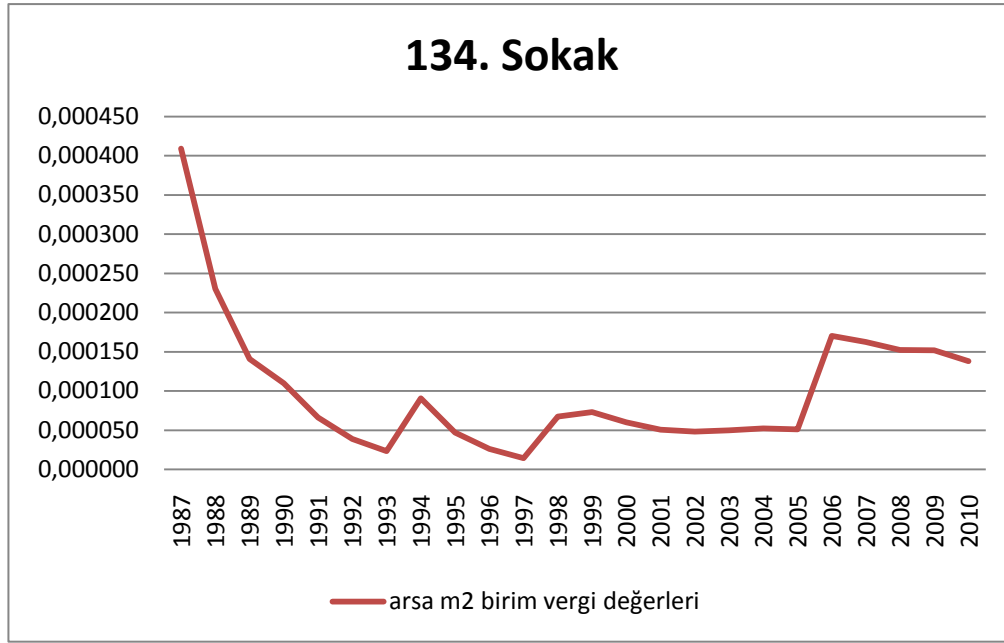
Şekil 4.30 241/1. Sokak görünümü



Şekil 4.31 241/1 Sokak 1987-2010 yılları arasındaki arsa m2 vergi birim değerleri



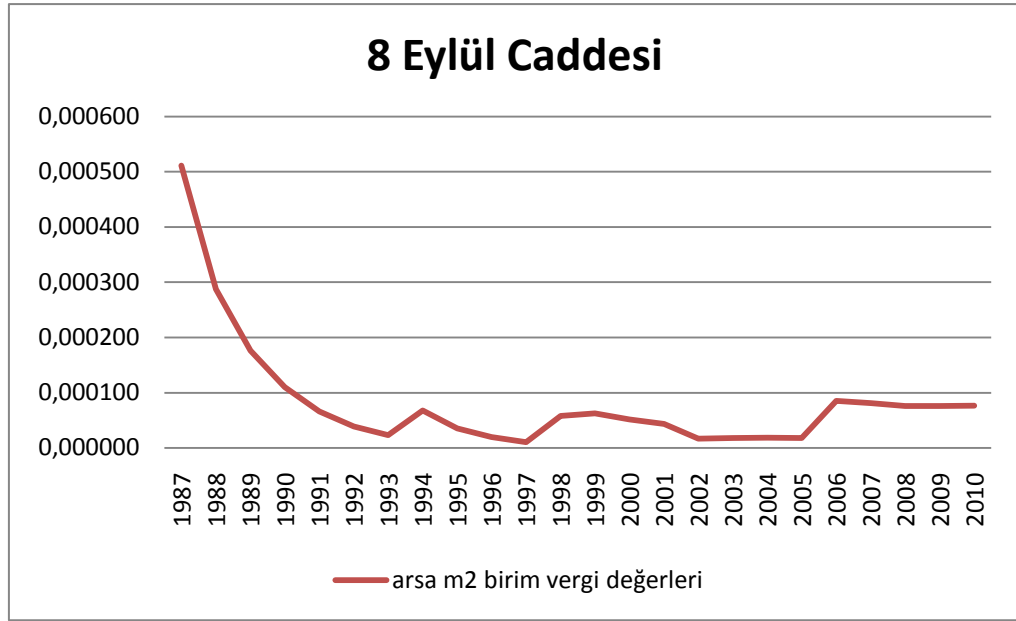
Şekil 4.32 134. Sokak görünümü



Şekil 4.33 134. Sokak 1987-2010 yılları arasındaki arsa m2 vergi birim değerleri



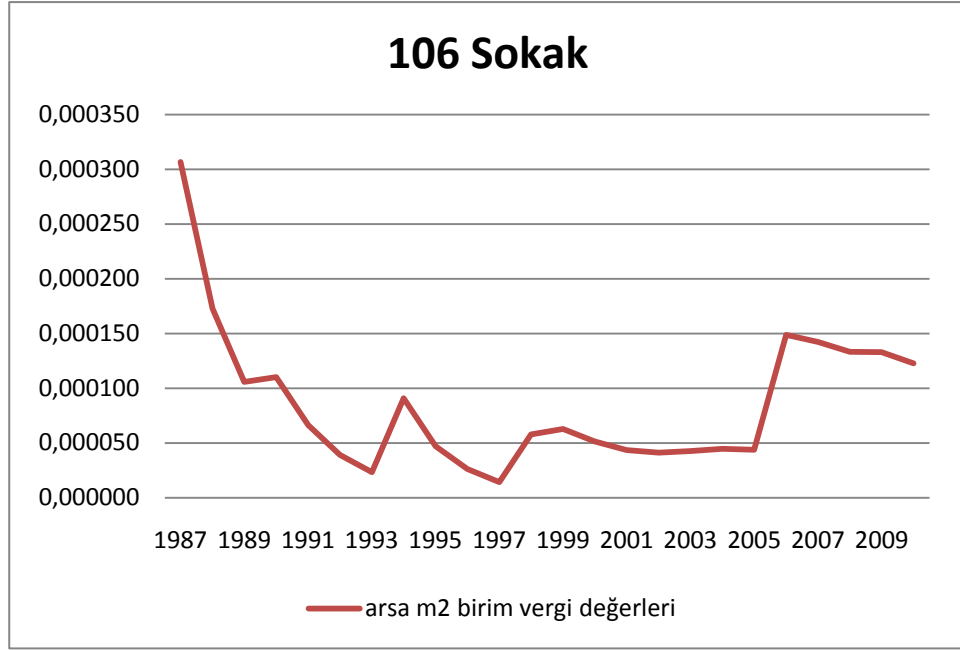
Şekil 4.34 8 Eylül Caddesi görünümü



Şekil 4.35 8 Eylül Caddesi 1987-2010 yılları arasındaki arsa m2 vergi birim değerleri



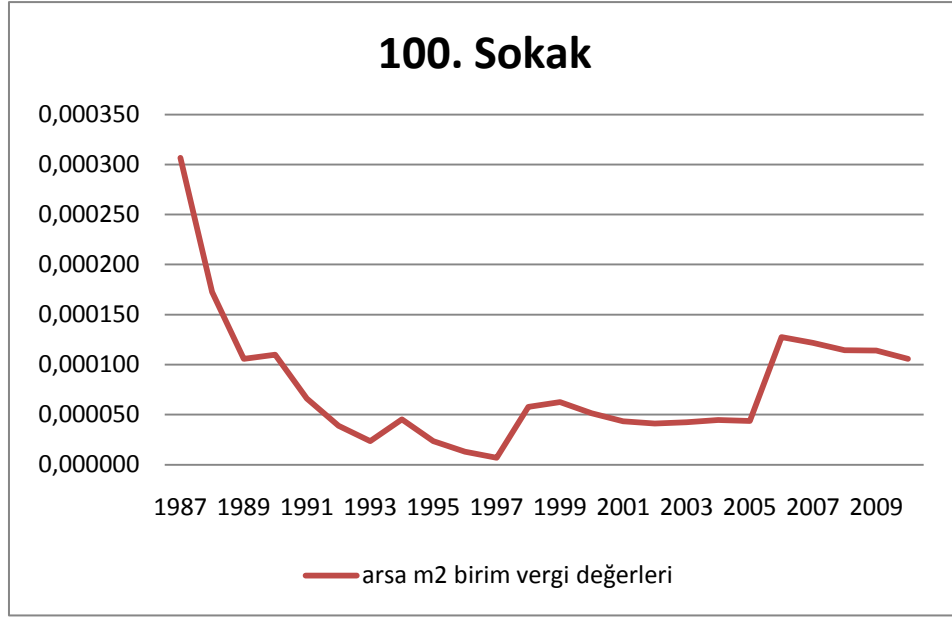
Şekil 4.36 106. Sokak görünümü



Şekil 4.37 106. Sokak 1987-2010 yılları arasındaki arsa m2 vergi birim değerleri



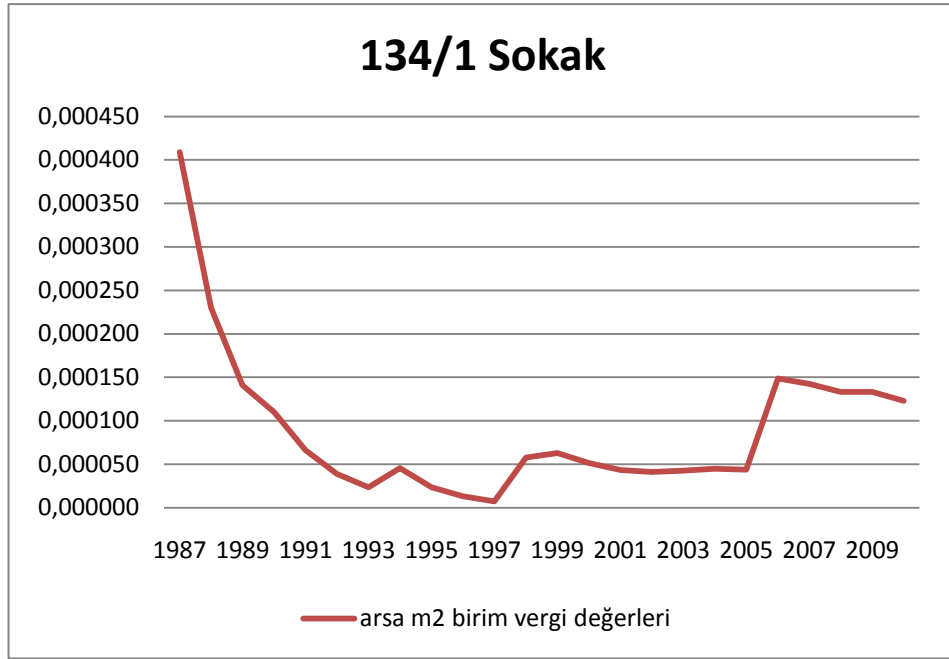
Şekil 4.38 100. Sokak görünümü



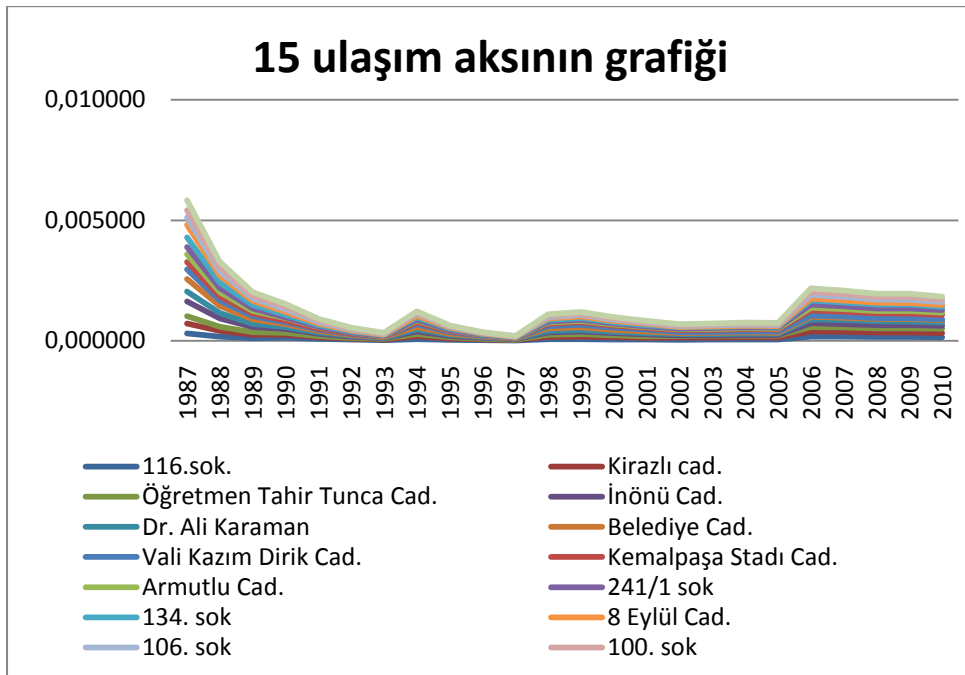
Şekil 4.39 100. Sokak 1987-2010 yılları arasındaki arsa m2 vergi birim değeri



Şekil 4.40 134/1. Sokak görünümü



Şekil 4.41 134/1 Sokak 1987-2010 yılları arasındaki arsa m2 vergi birim değerleri



Şekil 4.42 On beş ulaşım aksının grafiği

Grafiklerde x eksenini yılları belirtirken y eksenini ise her bir cadde ve sokak için m2 başına emlak ve alım-satım vergilerini hesaplamak üzere saptanan rayiç bedelleri göstermektedir. Belediye'den elde edilen rayiç bedel rakamları (nominal değerler) fiyat endeksi ile deflate edildiğinde ortaya gerçek (reel) rayiç bedelleri

çıkıştır. Grafiklerdeki m² birim değerlerinde yapılan düzeltmeler (artışlar) rantın artması nedeniyle devletin vergilerde artışa gittiğini göstermektedir denebilir. Bunun nedeni ise devletin yüksek arsa fiyat oluşumunu tespit ettiği yerlerde daha yüksek vergi değerleri ile arsa alım satım değerleri arasında denge sağlama eğiliminde olmasıdır denebilir.

Dolayısıyla grafiklerde düşüşlerin yaşandığı kısımlar rantın düşük olduğu yerleri, grafiklerdeki artışların yaşandığı kısımlar ise rantı yüksek olan yerlerde rantı dengelemeye yönelik olarak vergi değerlerinin yükseldiğini göstermektedir. Bir diğer önemli nokta ise 1987 yılından 1998 yılına kadar arsa m² birim değerleri ranta göre belirlenmeyip 5 yıl boyunca sabit tutulduğu için, reel değer elde edilirken yapılan (sabit tutulan) arsa m² birim değerlerinin (nominal değerler) endekse bölme işlemi sonucunda endeks değerlerinin değişmesine bağlı olarak grafikte değişmektedir.

Grafiklerde 1998 yılına kadar düşüş gösteren değerlerin, özellikle 1998 yılından sonra artışlara konu olduğu görülmektedir. Bunun nedeninin ise 1998 yılında başlatılan ilçe merkezi bütünündeki altyapı çalışmalarının ilçedeki konum rantını artırması sonucu vergilerin artırılması olduğu söylenebilir. Diğer önemli nedeni ise 1998 yılına kadar dört yıl boyunca aynı m² birim değerinin geçerli olmasına karşın 1998 yılının genel beyan dönemi olması ve bundan sonraki her yıl için farklı asgari arsa m² birim değerlerinin belirlenmesidir. 1998 yılından itibaren Maliye Bakanlığı her yıl için bir artış değeri belirlemekte ve Kemalpaşa Belediyesi Milli Emlak Birimi'nde kurulan bir komisyon, bu artış değerini esas alarak, sokak sokak asgari m² birim değerlerini belirlemektedirler. 1998 yılına kadar dört yıl boyunca arsa değerleri sabit tutulurken 1998 yılından itibaren her yıl belirlenmeye başlayınca değerlerde birden hareketlenme yaşandığı söylenebilir.

Grafiklerde görülen bir diğer sıçrama noktası ise 2006 yılında gerçekleşmiştir. Bunun nedeninin ise 2006 yılından sonra yaşanan inşaat sektöründeki hareketlenme olduğu söylenebilir. Burada vurgulanması gereken bir diğer nokta da; Maliye Bakanlığı'nın asgari arsa m² birim değerlerini oluştururken, gerçek satış değerlerinden çok uzak değerler belirlerken, özellikle 2006 yılından sonra bu değerlerin belirlenmesinde, gerçek satış değerlerine yakın olabilecek değerlerin

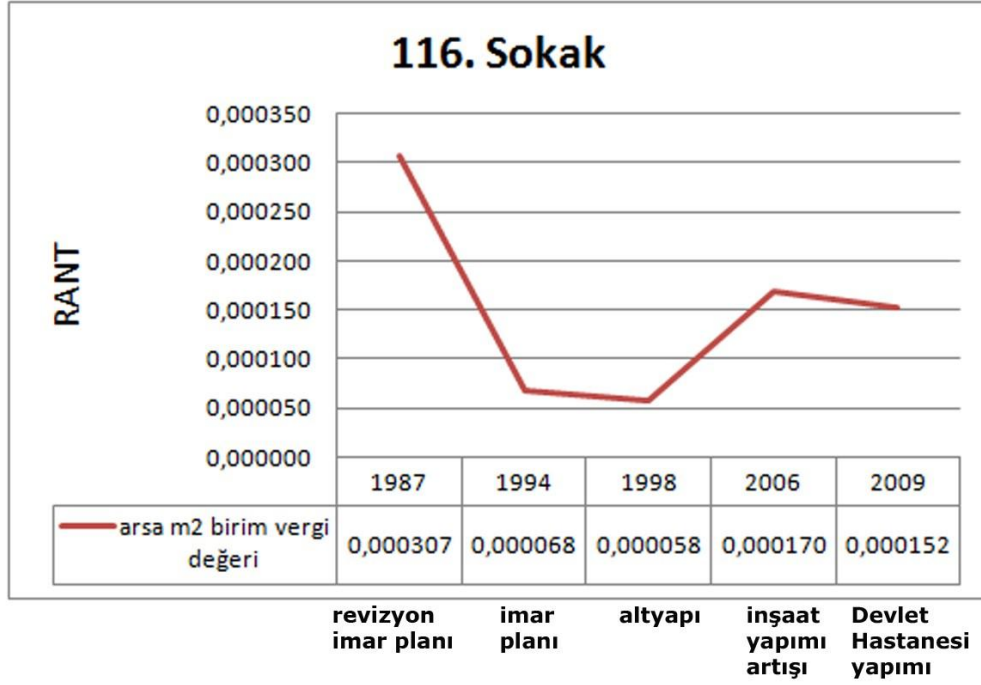
seçilmeye çalışmasının arsa vergi değerlerinin birden yüksek değerlere ulaşmasına sebep olduğudur.

Seçilen on beş aksın 2010 yılı arsa m² birim vergi değerlerine bakıldığında en düşük değer Vali Kazım Dirik Caddesi'nde, en yüksek değer ise Öğretmen Tahir Tunca Caddesi ve Kemalpaşa Stadı Caddesi'nde olduğu görülmektedir. Vali Kazım Dirik eski kent merkezinde Dere Mesire Yeri'ne çıkan en eski ulaşım akslarından biridir. Bu nedenle gelişimini tamamlamış bir alan olması ve çevresindeki arsalar talebin olmaması nedeniyle arsa m² birim vergi değerlerinin düşük olduğu söylenebilir. Kemalpaşa Stadı Caddesi ise ilçe merkezinin ortasından geçmesi, İsmet İnönü Caddesi ve Çevre yolu arasındaki bağlantıyı sağlaması ve ilçenin kamu kuruluşları, ticaret alanları gibi fonksiyonlarının toplandığı merkez noktada olması nedeniyle en yüksek değere sahip ulaşım akslarından birisi olarak tespit edilmiştir. Diğer ise Öğretmen Tahir Tunca Caddesi'dir. Bu cadde yerleşmenin doğusunu kuzey ve güneyde ikiye bölmektedir. Kentin gelişme yönlerinden bir olan doğu kısmını kent merkezine bağlayan önemli bir aksı oluşturmaktadır.

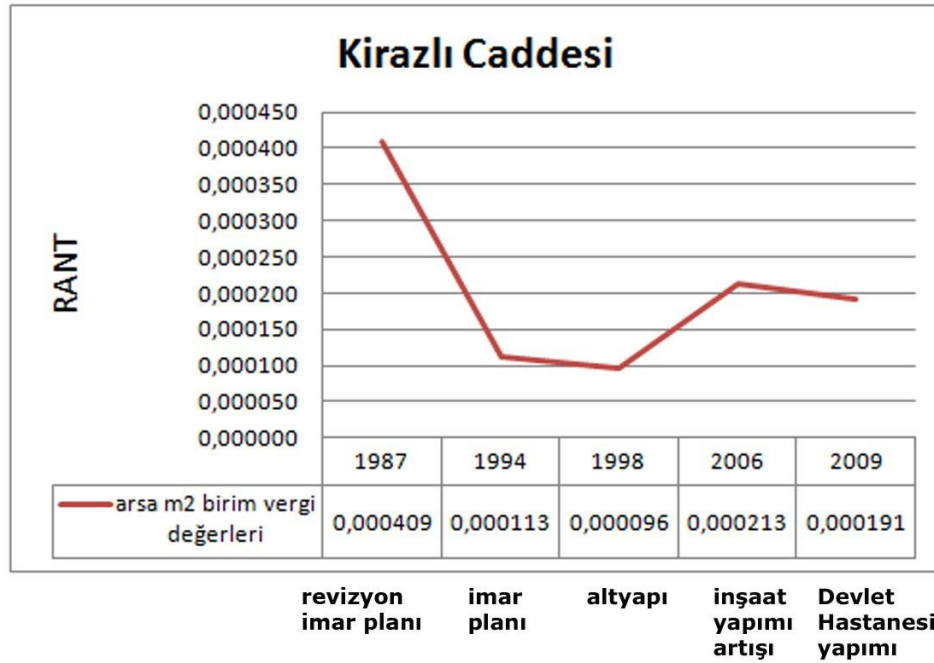
İzmir Caddesi olarak da bilinen Kirazlı Caddesi, İsmet İnönü Caddesi ile birlikte yerleşmenin birinci derece yol niteliği taşıdığı en yoğun iki caddesini oluşturmaktadır. Ancak Kirazlı Caddesi kentin 1990'dan itibaren gelişmeye başlayan kısmında bulunduğu için yeni gelişme alanlarına uygun olup arsa alım talebi yüksek olan bir bölge olduğundan yüksek arazi değerleri ile ön plana çıktığı söylenebilir. İsmet İnönü Caddesi de birinci derece ulaşım aksı olmasına karşın eski kent merkezine bitişik konumlanmasından ötürü arsa değerleri bakımından Kirazlı Caddesi'ne oranla yüksek değerlere ulaşmadığı düşünülebilir.

Belirlenen ulaşım aksları için her yıl oluşturulmuş grafiklerin dışında Kemalpaşa'daki kentsel dinamikler açısından önemli olayların gerçekleştiği yıllar itibarıyla arsa m² birim vergi değerleri ele alınmış ve grafikler oluşturulmuştur. Kemalpaşa'daki önemli olaylar; 1987 yılı revizyon imar planı, 1994 yılı uygulama ve nazım imar planı, 1998 yılında altyapı çalışmalarının başlaması, 2006 yılında inşaat hareketlerindeki artış ve 2009 yılında Kemalpaşa Devlet Hastanesi'nin kurulması olarak beş temel eylem ve olay olarak belirlenmiştir. Aşağıda bu

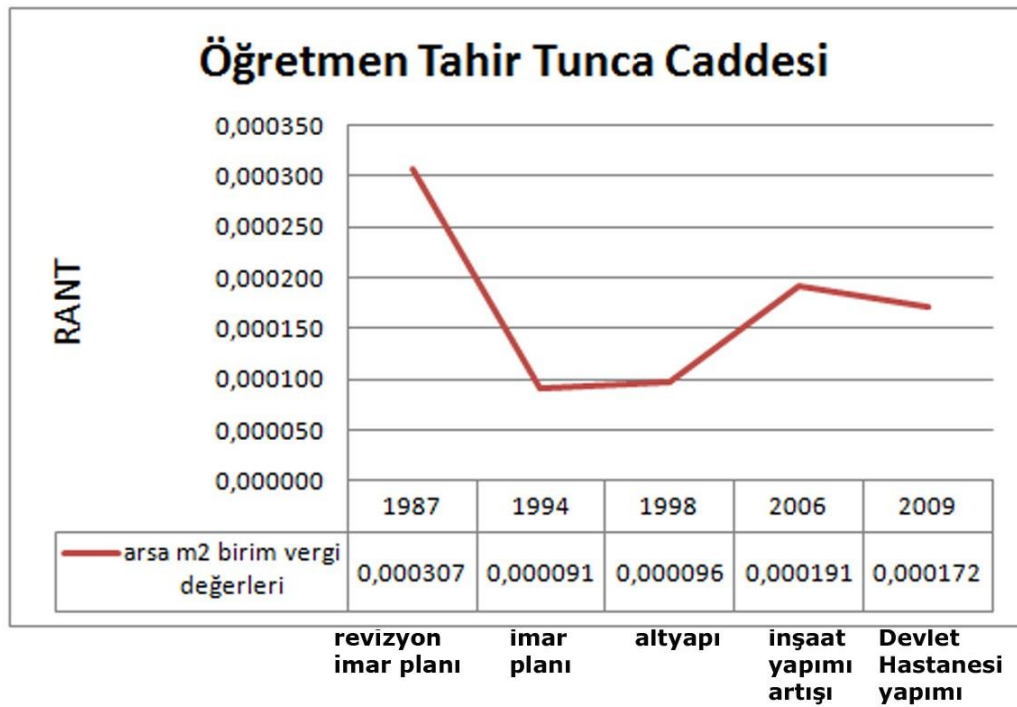
olayların gerçekleştiği yıllar itibariyle arsa m² birim vergi değerlerinde oluşan artışların gösterildiği grafikler yer almaktadır.



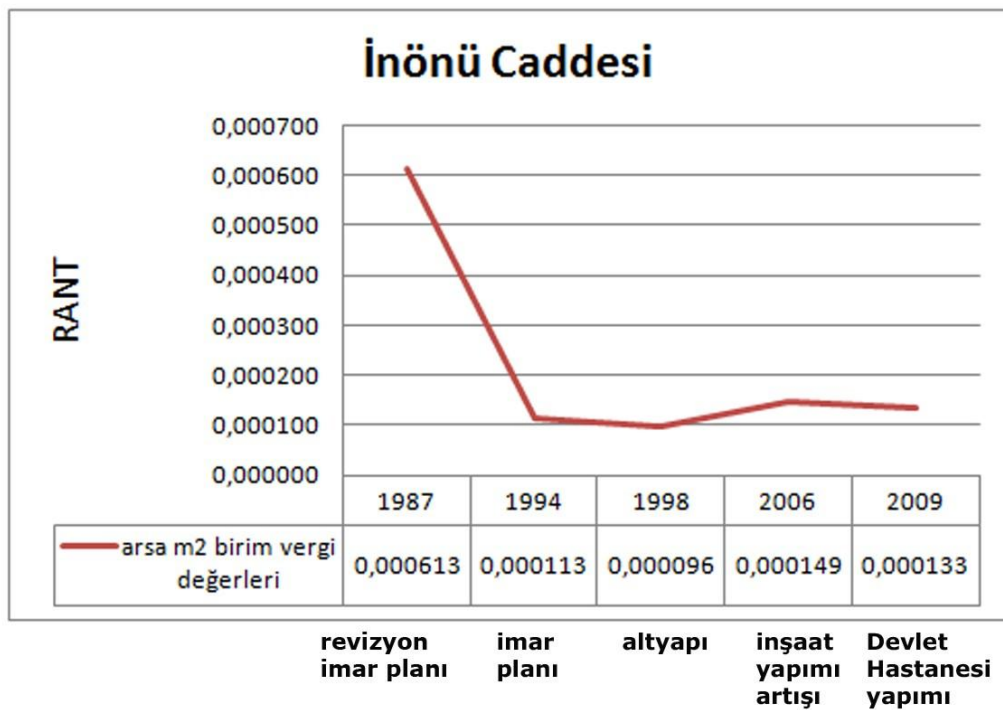
Şekil 4.43 116. Sokak için Kemalpaşa'daki dönemler itibariyle arsa ve arazi m² birim değerleri



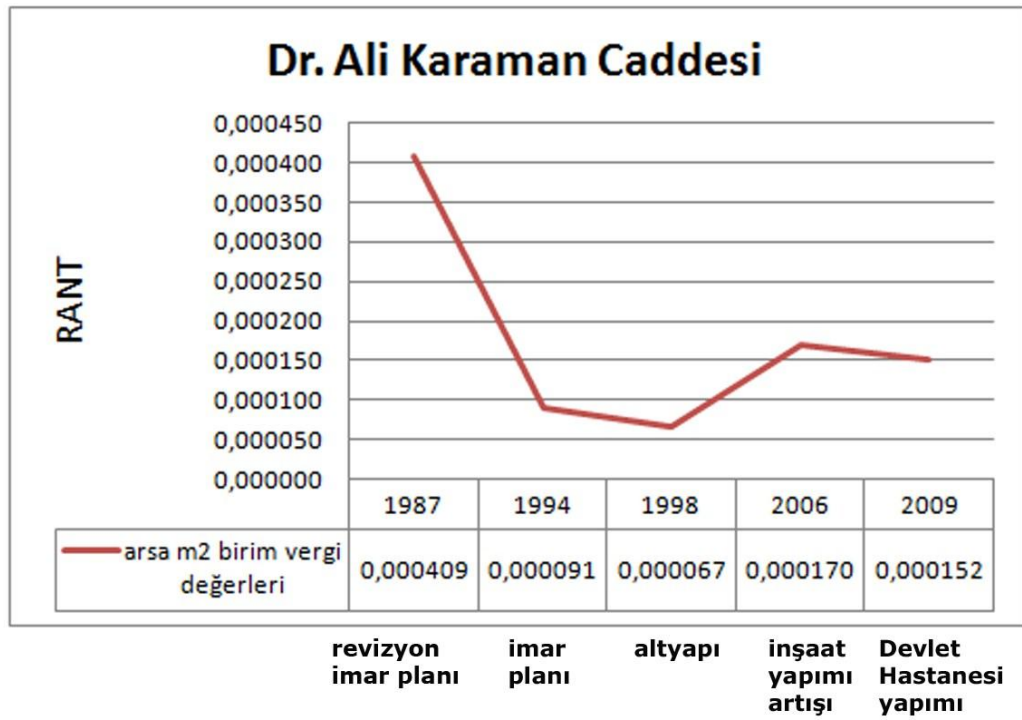
Şekil 4.44 Kirazlı Caddesi için Kemalpaşa'daki dönemler itibariyle arsa ve arazi m² birim değerleri



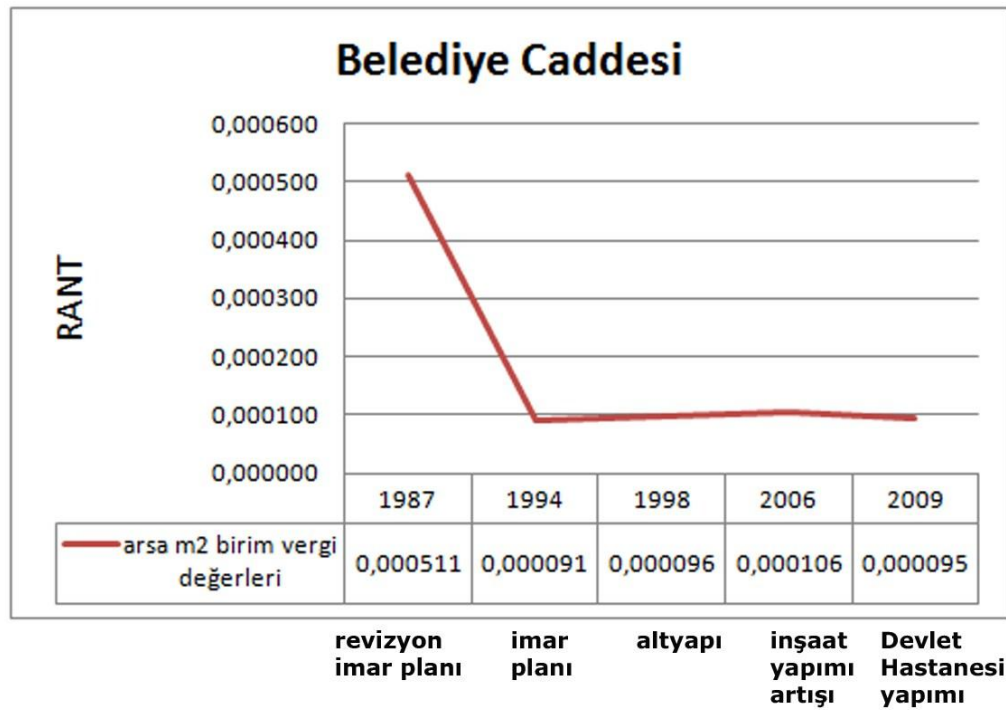
Şekil 4.45 Öğretmen Tahir Tunca Caddesi için Kemalpaşa'daki dönemler itibariyle arsa ve arazi m² birim değerleri



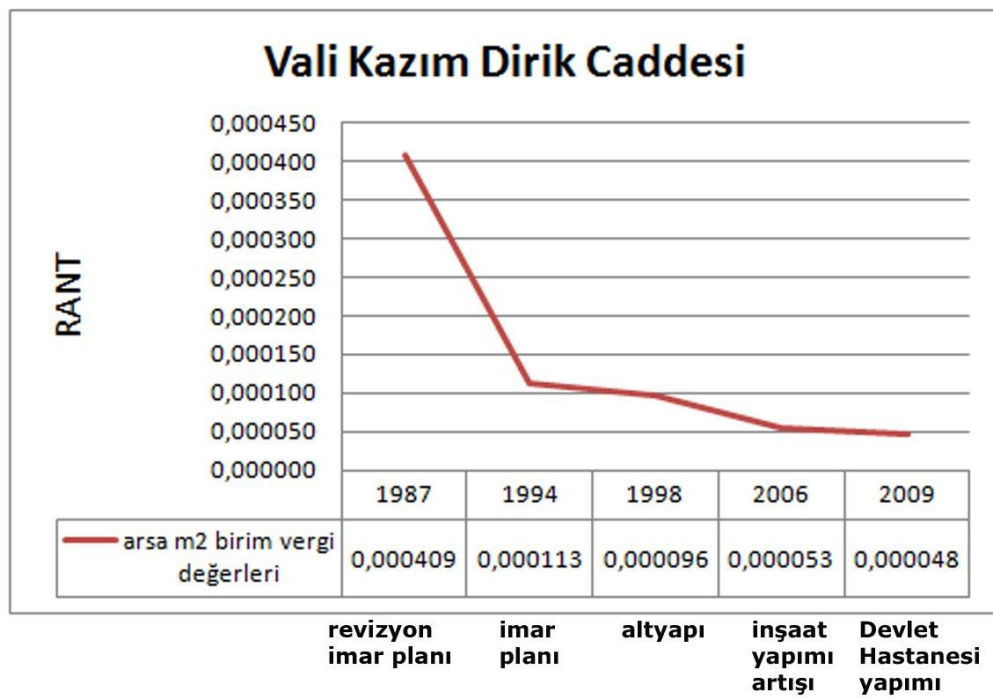
Şekil 4.46 İnönü Caddesi için Kemalpaşa'daki dönemler itibariyle arsa ve arazi m² birim değerleri



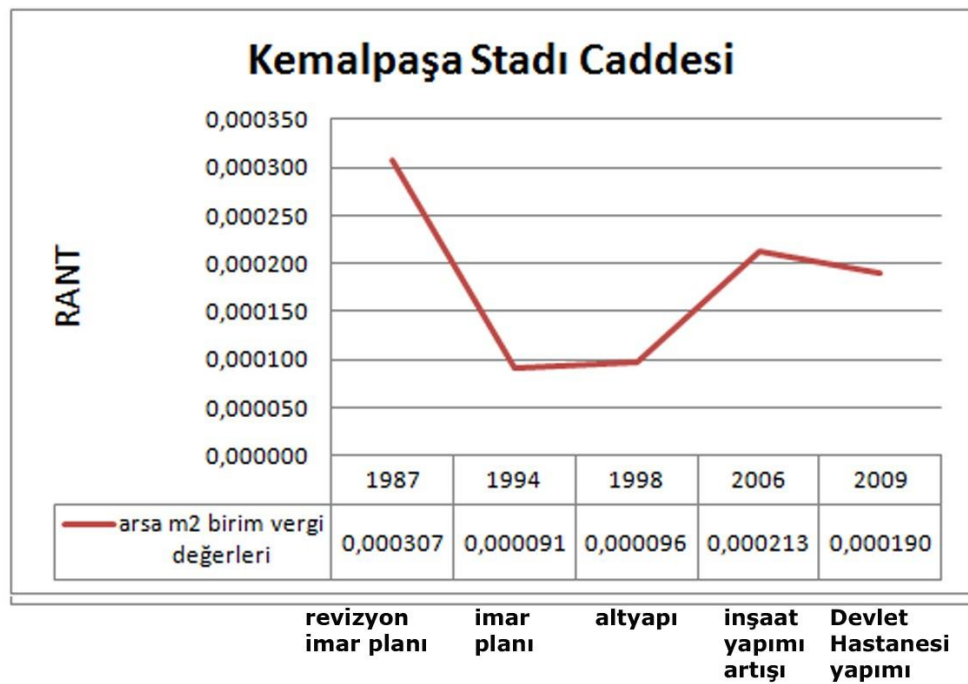
Şekil 4.47 Dr. Ali Karaman Caddesi için Kemalpaşa'daki dönemler itibariyle arsa ve arazi m² birim değerleri



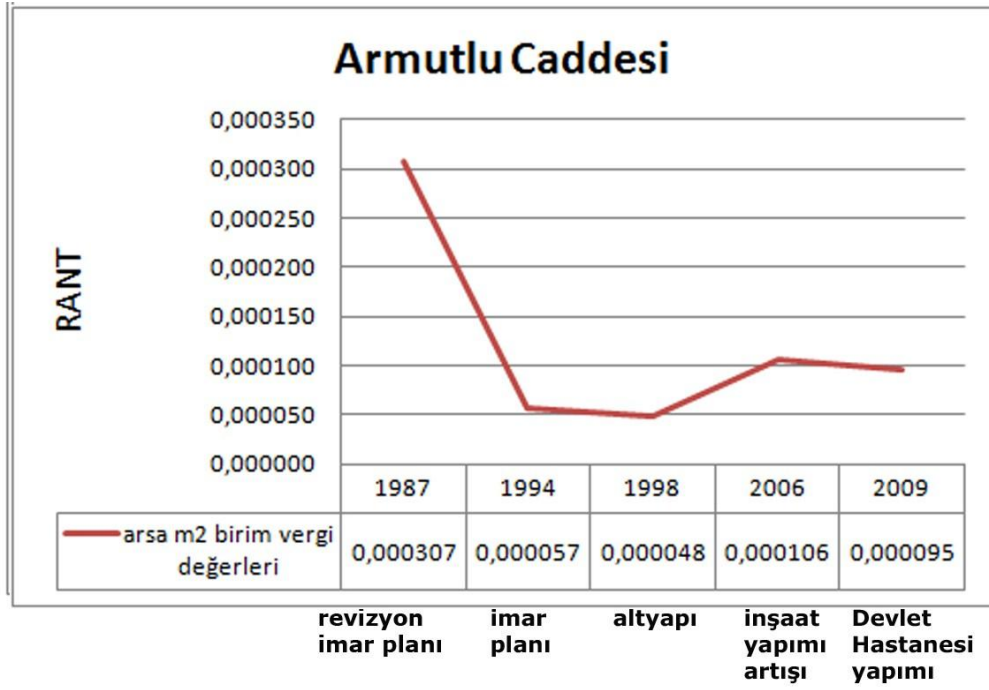
Şekil 4.48 Belediye Caddesi için Kemalpaşa'daki dönemler itibariyle arsa ve arazi m² birim değerleri



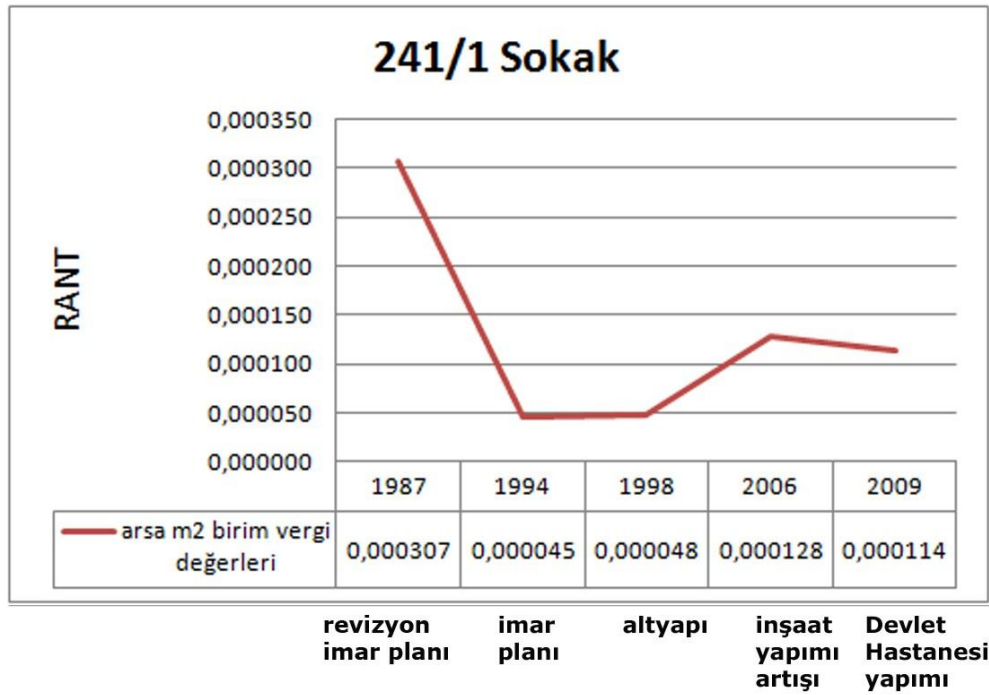
Şekil 4.49 Vali Kazım Dirik Caddesi için Kemalpaşa'daki dönemler itibariyle arsa ve arazi m² birim değerleri



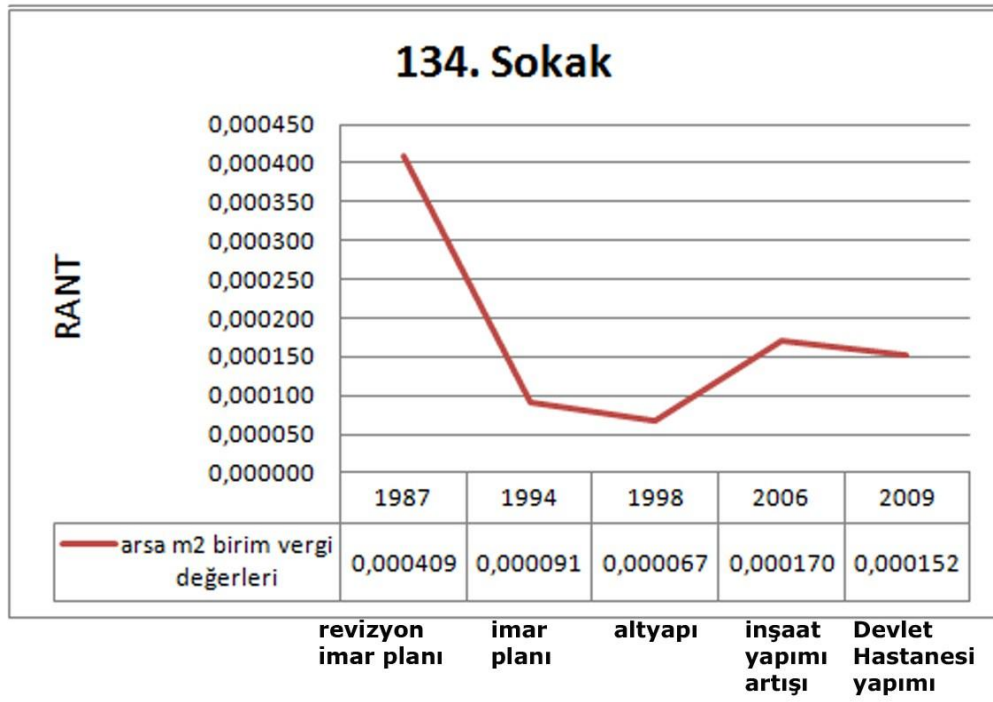
Şekil 4.50 Kemalpaşa Stadı Caddesi için Kemalpaşa'daki dönemler itibariyle arsa ve arazi m² birim değerleri



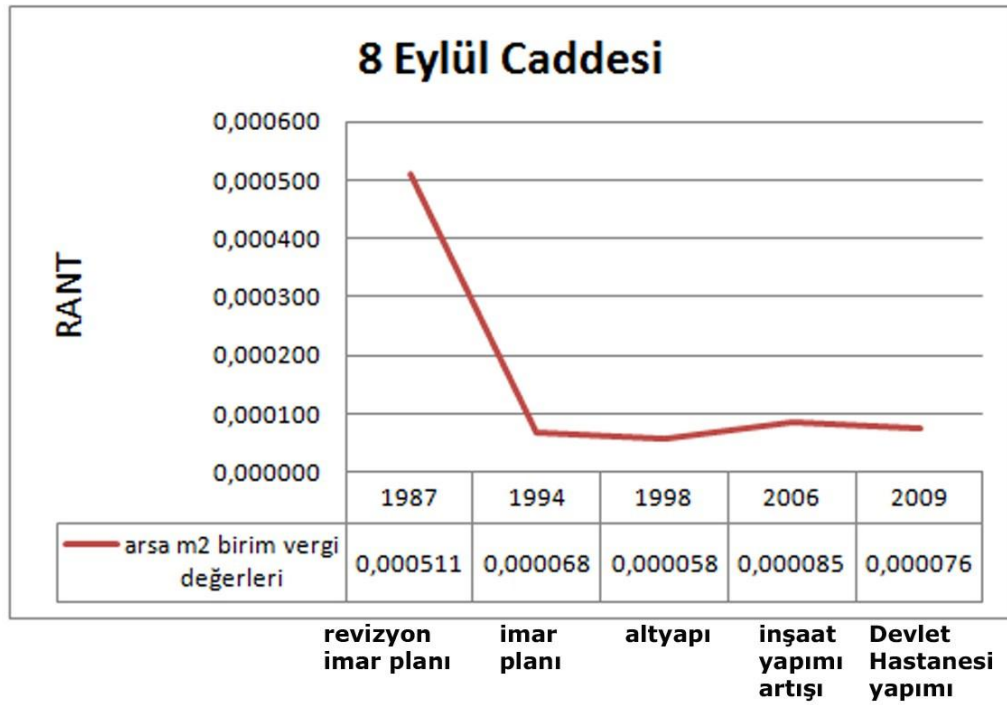
Şekil 4.51 Armutlu Caddesi için Kemalpaşa'daki dönemler itibariyle arsa ve arazi m² birim değerleri



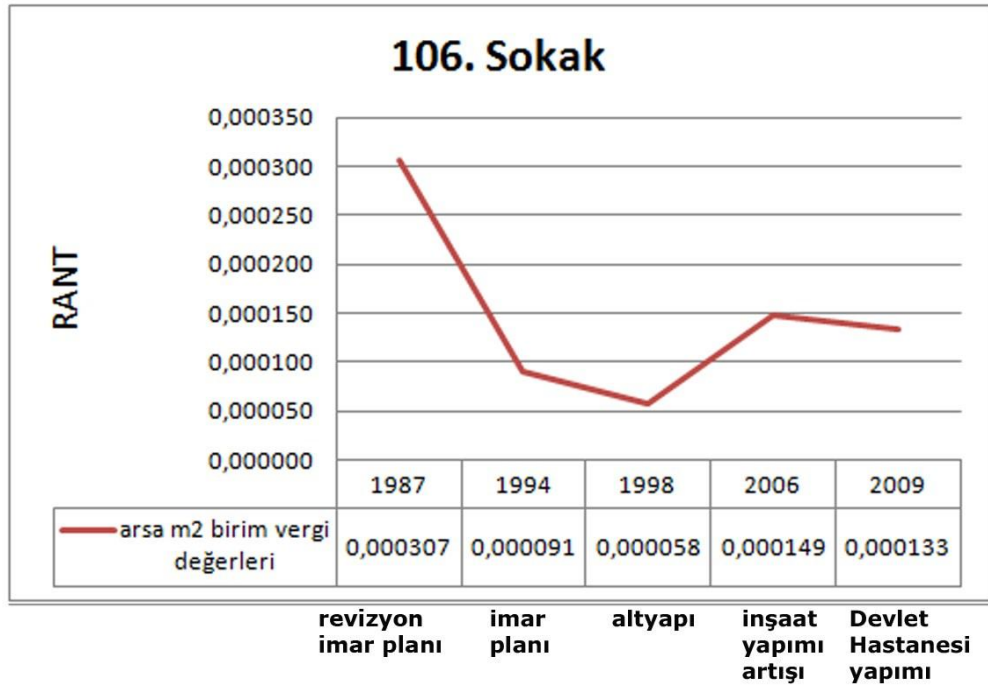
Şekil 4.52 241/1 Sokak için Kemalpaşa'daki dönemler itibariyle arsa ve arazi m² birim değerleri



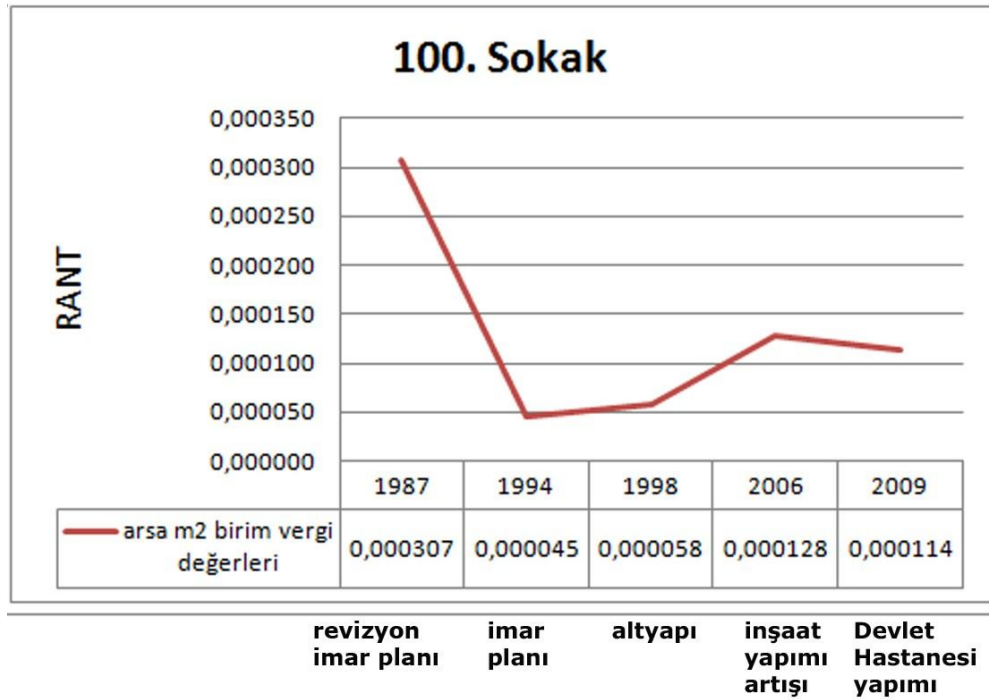
Şekil 4.53 134. Sokak için Kemalpaşa'daki dönemler itibariyle arsa ve arazi m² birim değerleri



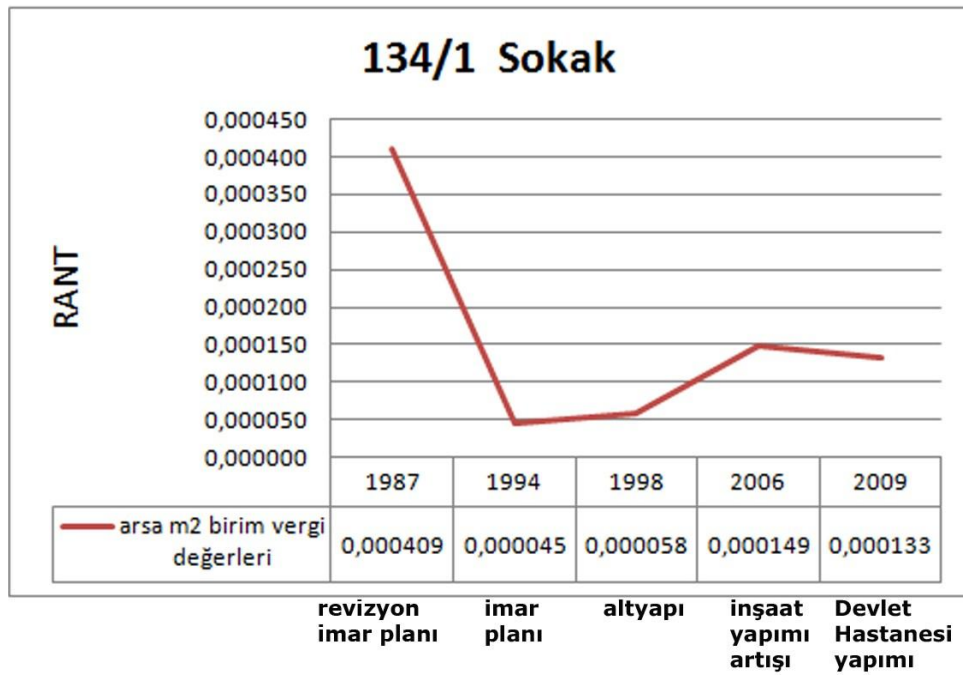
Şekil 4.54 8 Eylül Caddesi için Kemalpaşa'daki dönemler itibariyle arsa ve arazi m² birim değerleri



Şekil 4.55 106. Sokak için Kemalpaşa'daki dönemler itibariyle arsa ve arazi m² birim değerleri



Şekil 4.56 100. Sokak için Kemalpaşa'daki dönemler itibariyle arsa ve arazi m² birim değerleri



Şekil 4.57 134/1. Sokak için Kemalpaşa'daki dönemler itibariyle arsa ve arazi m² birim değerleri

1998 yılına kadar sabit tutulan değerler nedeniyle düşüş yaşanmasından ötürü 1998 yılından sonraki değerlerin yorumlanması uygun olacaktır. Her bir cadde ve sokak için 1998'den sonraki değerlere bakıldığında genel olarak rantın arttığı gözlemlenmektedir. Ancak Vali Kazım Dirik Caddesi'nde 1998 yılından sonra arsa değerlerinde düşüş yaşandığı görülmektedir. Bunun nedeni ise bu caddenin eski kent merkezinin en önemli aksı oluşu ve yeni gelişmelere izin vermeyecek dolulukta olması kaynaklı bu aks üzerindeki arsalara talep olmamasına neden olmuştur. Bu da caddenin rantının sabit kalmasına hatta düşmesine neden olmuştur.

Sonuç olarak, seçilen on beş ulaşım aksına bakıldığında, 1998 yılından başlayarak geçen 12 yıllık süre içerisinde rayiç bedeller üzerinden oluşturulan vergi değerleri esas alındığında Kemalpaşa'da bir arsanın değerinde ortalama 2 katlık bir artışı olduğu tespit edilmiştir.

BÖLÜM BEŞ

SONUÇLAR

Tarih boyunca kentlere bakıldığında hâkim ideolojilerin kentin yapısını belirlemede büyük etkisi olduğu söylenebilir. Örneğin Antik Çağ döneminde düşünce merkezli kentler, Merkantilist dönemde ticaret merkezli kentler, Orta Çağ döneminde din merkezli kentler var olmuştur. 19. y.y' dan itibaren teknolojik gelişmeler ve sömürgeciliğin keşfi ile birlikte sanayi kentleri ortaya çıkmıştır. Bugün ise sanayisizleşme denilen bir süreç yaşanması ve sermayenin rantal alanlara kaymasından ötürü bugünkü kentlere de rant merkezli kentler denebilir.

Rant merkezli kentlerin yaygın olduğu bu süreçte kentsel alanda oluşan rantların incelenmesi ve özellikle tarımsal alandan kentsel arsaya dönüşürken oluşan rantın ele alınması bu tezin konusunu oluşturmaktadır. Yapılan teorik ve pratik araştırmalar sonucunda şu sonuçlara ulaşılmıştır;

- Kemalpaşa, ülkedeki 1970'lerde başlayan sanayileşme sürecine paralel olarak bir sanayileşme süreci yaşamıştır. Bunun İzmir ili özelinde, Kemalpaşa'da da gerçekleştirilmesinin en önemli iki nedeni, planlarda ilçenin İzmir'in sanayi ihtiyacını karşılama fonksiyonunun yüklenmesi ve 1960'larda yapılan İzmir-Ankara otoyolunun varlığıdır. Bu nedenler dışındaki nedenler şöyle sıralanabilir;

-İlçenin, Nif Çayının varlığı ve yer altı su rezervlerinin zengin olması nedeniyle verimli topraklara sahip bir coğrafyada bulunması,

-İzmir ile Belkahve üzerinden geçit sağlayarak çeşitli malların alışverişini sağlayacak bir coğrafi konumda olması,

-Kara ve demiryolu ulaşımı iç bölgeleri İzmir'e bağlaması ve bu ulaşım yapısı nedeniyle önemli bir rol üstlenmesi,

-Metropol kent olan İzmir'e yakınlığı ve büyük firmalara endüstriyel işlevlere sahip arsaları sağlaması ve bu arsaların maliyetinin ucuz olması nedeniyle gerek ulusal gerekse uluslararası firmaların bölgeye yönelmesine yol açması,

-İzmir'in 1955 yılından bu yana yapılan imar planlarında ova yönünde gelişim politikasının benimsenmiş olması,

- Kemalpaşa'da var olan yapılaşma baskıları açısından iki dönemin önemli olduğu tespit edilmiştir. Bunlar; sanayileşme sürecinin başladığı 1970 yılı ve ikincil konut ve rekreasyonel taleplerin başladığı 1990 yılıdır.
- Kemalpaşa'da yerel yönetimler ve kent planları bu süreçlerin kontrol altına alınmasında yetersiz kalmasından da öte yapılaşmayla ilgili olarak belediyeye gelen talepleri, plan dışı kararlarla kabul ederek bu sürecin hızlanmasında ve tarım alanlarına olan baskının artmasında kolaylaştırıcı bir rol üstlenmiştir. Bu kararlar doğrultusunda da kentsel arsa üzerinde rant beklentileri ve arsa spekülasyonları artmıştır.
- Toprak sahiplerinin ve firmaların beklentileri, Kemalpaşa'daki arazi değerlerinin mekânsal dağılımını ve arazi değerlerinin artış miktarlarını belirleyen aktörler olmuştur.
- Kemalpaşa'daki tarım alanlarının kentsel arsaya dönüşüm sürecinde kentsel rantın etkili bir faktör olması, yerleşmenin mekânsal gelişmesinde belirleyici bir unsur olmuştur.

Elde edilen ampirik bulguların teorik çerçeveye ilişkisi kurulduğunda birkaç nokta dikkat çekmektedir;

- KOSBİ' deki sanayi alanlarına dönüşen tarım arazilerine sahip çiftçilerin söz konusu dönüşüme uğrayan arazilerin mülkiyetine sahip olmasından dolayı arazilerini satışa çıkardıklarında mutlak ranttan kaynaklı kar elde etmiş olmaktadır.

- Sosyal donatı ve ekonomik aktivitenin yoğun olduğu ilçe merkezindeki arsaların sahibi ilçede tek bir merkez olması dolayısıyla tekel ranttan ötürü kazanç elde etmekte ve buradaki (Öğretmen Tahir Tunca, Kemalpaşa Stadı Caddesi gibi) arsaların en yüksek değere sahip olduğu görülmektedir.
- İlçe merkezindeki en yüksek arsa değeri kentin çeperinde yer almaktadır. Bu da Alonso'nun kent merkezinden uzaklaştıkça arazi değerinin düşeceği önermesinin Kemalpaşa'da geçerli olmadığını göstermektedir. Çünkü özellikle son 10 yılda Kemalpaşa Devlet Hastanesi'nin inşaatına başlanmasından sonra merkezin kuzey batısındaki arsaların değerlerinde artışlar gözlenmiştir. Bunun diğer bir sebebi de yerleşim merkezinin hastanenin bulunduğu yöne doğru yani kuzey yönünde gelişeceğine dair spekülasyonların varlığıdır.

Bu sonuçlardan yola çıkılarak rant oluşumunun önüne geçilmesi ya da kısıtlanmasına ilişkin hem bazı mevcut çözüm önerileri ortaya konmuş hem de yeni öneriler geliştirilmeye çalışılmıştır.

Kişilerin mülkiyetindeki nesnelerin kullanımının sonuçları çoğunlukla sadece mülkiyet sahibi üzerinde etki yaratmaz, toplumdaki diğer kişileri de etkileyerek, onların özgürlüklerinin kısıtlanmasına neden olur. Bu durumda kentsel mülkiyet kullanımına ilişkin sınırlamalar getirilme gereksinimi doğmuştur. İmar planları ile kamu yararı amacıyla mülkiyette bazı sınırlamalar getirilebilmektedir. Ancak kent planlamasıyla mülkiyet arasında çift yönlü bir sınırlayıcılık söz konusudur. Mülkiyet hakkı da planlama için temel bir sınırlayıcı konumundadır.

Oysa kent planlamasının temel amacı, başta barınma olmak üzere kentte yaşayanların ihtiyaçlarının yeterli oranda, zamanında ve sağlıklı olarak karşılanmasını sağlayacak sosyo-mekânsal düzenlemelerin yapılmasıdır. Kentleri yaşanabilir yerler haline getirecek bu düzenlemelerin uygulanabilmesi için ciddi oranda maddi kaynağa ihtiyaç vardır (Ökmen ve Yurtsever, 2010). Bu

maddi kaynak, kentsel planlama ile yaratılan değerlerin (rantın) vergilendirilmesi sonucunda elde edilebilir.

8. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda da, “Mahalli idarelerin imar ve alt yapı faaliyetlerinin finansmanında kullanılmak üzere merkezi ve yerel yönetimlerin çeşitli faaliyetleri sonucu oluşan kentsel rantların vergilendirilmesi sağlanacaktır.” ifadesi ile planda yer almaktadır (<http://ekutup.dpt.gov.tr/plan/viii/plan8.pdf>). Bu vergilendirme ile ilgili olarak birkaç uygulama yapılabilir.

- Kentsel dönüşüm süreci sonrasında, ortaya çıkan değer artışlarının vergilendirilmesi sonucunda elde edilecek gelirler yine kentin ekonomik, sosyal ihtiyaçlarının finanse edilmesini sağlarken, bir yandan da bazı kişilerin elde ettikleri yüksek rant gelirleri nedeniyle ortaya çıkabilecek gelir dağılımı adaletsizliklerini de ortadan kaldırmaya yardımcı olacaktır.
- Dünyada toprak rantının vergilendirilmesi “Toprak Değer Artış Vergisi” (Land Value Taxation) olarak isimlendirilen bir vergilendirme ile yapılmaktadır. Toprak Değer Artış Vergisi, yapılaşma ve toprağın çeşitli nedenlerle yeniden değerlendirilmesi sonucunda alınan bir vergidir. Danimarka, Çin, ABD, Kanada gibi ülkeler bu vergi uygulamasından yararlanmaktadırlar.
- Tarımsal alanlarda, arazi sahibine (çiftçiye) arazisinin kullanım türünü koruması şartıyla vergi indirimlerinde bulunmak ya da vergi muafiyeti sağlamak yoluna gidilebilir (<http://www.landvaluetax.org/introduction-to-landvalue-tax-campaign.html>”ve “<http://www.henrygeorge.org/rem4.htm>), (Daniels, 1999).

Rantın oluşumunun kısıtlanması ya da kısmen kontrol edilmesinde vergilendirme dışında da bir takım çözüm olasılıkları mevcuttur. Örneğin her ailenin ihtiyacına yetecek arsa miktarının belirlenmesiyle rantın kontrol altına alınması sağlanabilir ve aşırı kentsel büyümelere yol açan dengesiz ve aşırı konut stokunun da önüne geçilmiş olur. Bunun dışında arsaların, mülkiyeti kamunun olacak şekilde isteyene kiralanması şeklinde de bir çözüm önerilebilir.

İlhan Tekeli'nin benzetmesinden hareketle; halkın karar alma süreçlerine katılmaması bir insanın ömrü boyunca bir otelde yaşamasına benzer. Oteldeki eşyaların yerini değiştiremezsin, bu da zamanla yaşanmayan bir çevre oluşturur. Ama eğer herkesin evinde gibi yaşaması isteniyorsa, mobilyaların yerlerini değiştirme hakkına sahip olmak için mücadele etmek gerekir. Bu noktada katılımın önemi de vurgulanmalıdır. Ranta ilişkin süreçlerde sorun sadece bir malın alışverişinden ibaret değildir. Kentsel arsa, üzerinde toplumun da hakkı olan ve kullanım değerinin ön planda olması gereken bir yaşam alanıdır. Dolayısıyla rant oluşumu sadece toprak sahibinin ya da sermaye sahibinin meselesi olmadığından, ranta konu olan alanlarda kentte yaşayan vatandaşında söz sahibi olması gerekir.

Çözüm önerilerine dair, bunların dışında kentlerde kentsel büyüme sınırları belirlenerek, kentin en fazla nereye kadar gelişebileceği tespit edilip, o sınırın ötesine geçilmesi engellenir ve böylece tarım alanları korunurken hem de tarım alanlarından doğabilecek rant değerleri kontrol altına alınmış olacaktır. Ayrıca tarımsal değeri yüksek olan kentlerde, doğanın taşıma kapasitesine göre plan yapılması zorunluluğu getirilebilir. Böylelikle planın analiz ve yer seçim aşamasında gösterilecek hassasiyetle, değerli tarım alanları korunmuş olacaktır. Bütün bu önerilerin, var olan yasal ve kurumsal düzenlemeleri temel almasının yanı sıra, ülkesel ölçekteki politikalara ve alınacak kararlar doğrultusunda yeni yapılacak olan düzenlemeleri de temel alarak oluşturulacak öneriler olduğu düşünülmüştür.

Kapitalist bir ekonomide mülk sahibi bir bireyin, hem şimdiki ve gelecekteki kullanım değeri olarak, hem de şimdiki ve gelecekteki potansiyel ya da mevcut değişim değeri olarak çifte çıkarı vardır. Kiracılar mülk sahibi olmanın getirdiği değişim değerinden yararlanamayacaklarından onlar için bir malın ya da arsanın kullanım değeri daha çok ön plandadır (Roweis ve Scott, 1981). Kemalpaşa ilçesinde tarım arazisi mülküne sahip kimselerin mülkün değişim değerinin ön plana çıkararak arazilerini elden çıkardıklarını söylemek mümkündür. Bu da arsa spekülasyonlarının, el değiştirmelerin ve rant elde etmenin yoğun olduğu bir yerleşim tablosu ortaya çıkarmaktadır.

Fakat çoğunlukla rant elde etme çabasıyla birlikte şekillenen kentsel mekânda, doğayla ve toplumla buluşmasına olanak vermeyen yerleşim dokusu ve mimari özellikler barındığından, bireyin kendine, doğaya ve topluma yabancılaşması gibi sonuçlar da doğmaktadır. Ancak oluşan bu rantların kamuya aktarılmanın yolları denenmelidir. Liberal ülkelerde dahi böyle düzenlemeler mevcuttur. Bu da ancak toprak mülkiyeti ve mülkiyet ilişkilerine dair kamu yararı yönünde bir takım müdahaleler sonucuyla gerçekleştirilebilir.

Bu çalışmada eksik kalan bazı yönler bulunmaktadır. Tarımsal arazinin kentsel arsaya dönüşümünü, ulaşım aksları bazında somutlaştırmak amacıyla belirlenen aks çevresindeki parsellerin gerçek satış fiyatlarına ulaşamamıştır. Bu da gerçekte ne kadarlık bir değer artışının olduğunun görülememesine ve ilçedeki yoğun spekülasyon amaçlı arsa alım satımının ve oluşan rant ilişkilerinin net olarak görülememesine neden olmuştur. Dolayısıyla bu çalışma kent ekonomisi çalışmalarında vergi tabanlı veri kullanımının çok da uygun olmadığını göstermiştir. Ayrıca Kemalpaşa'ya ilişkin uygulama imar ya da nazım imar planlarının bilgisine sağlıklı bir şekilde ulaşamadığı için planlar üzerinden karşılaştırma ve inceleme yapma olanağı olmamıştır.

Bu çalışmanın daha iyi bir yere taşınmasını sağlamak ve çalışmayı güçlendirmek amacıyla, çalışmayı geliştirmek isteyenlerin değinebileceği konular tespit edilmiştir. Türkiye'deki tarım politikalarının tarihsel sürecinin de ele alınması bu konulardan biridir. Böylece bir yandan kentlerdeki sanayileşme ve kentleşme süreci okunurken bir yandan da kırsal alandaki tarım alanlarına yönelik politikalarla tarım alanlarının kaybı ya da değişim sürecinin de okunması sağlanabilecektir. Bunun dışında Kemalpaşa'daki köylerde tarımsal alanların dönüşümü üzerine 1980'lerde yapılan anket çalışmasının güncellenerek karşılaştırma yapılmasına olanak sağlamanın iyi bir katkı olacağı düşünülmektedir.

KAYNAKLAR

- Altınbaş, Ü., H. Hakerlerler, Y. Kurucu, M. Bolca, (1997). *Kemalpaşa (İzmir) Ovası Tarımsal Özellikli Arazilerin Tarım Dışı Amaçlı Kullanım Planlaması Üzerine Bir Araştırma*, Ege. Üniversitesi Araştırma Fonu Proje No: 96-ZRF-019, İzmir
- Ankara Mimarlar Odası Kent Toprakları Komisyonu, (1973). *Kent Toprakları Sorunu*, İstanbul, Mimarlar Odası Yay.
- Ayan, M., (1977). *Sanayinin Kentleşmeye Etkisi Seydişehir Örneği*, Ege Üniversitesi Güzel Sanatlar Fakültesi Yayınları, İzmir
- Akın, E. (2007). *Kentsel Gelişme Ve Kentsel Rantlar: Ankara Örneği*, Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Yönetimi ve Siyaset Bilimi (Kent Ve Çevre Bilimleri) Anabilim Dalı, Ankara
- Çevre Orman Bakanlığı, Çevresel Etki Değerlendirmesi ve Planlama Genel Müdürlüğü, (2009). *1/100000 Ölçekli İzmir-Manisa-Kütahya Çevre Düzeni Planı Raporu*, İzmir
- Daniels, T. (1999). *When City and Country Collide*, Island Press, Washington
- Devlet Planlama Teşkilatı, *Sekizinci 5 yıllık Kalkınma Planı*, (1 Şubat 2011), <http://ekutup.dpt.gov.tr/plan/viii/plan8.pdf>
- DİE, (1950). *21 Ekim 1945 Genel Nüfus Sayımı*, : *Türkiye nüfusu*, Ankara
- DİE, (1961). *22 Ekim 1950 Genel Nüfus Sayımı: Türkiye nüfusu*, Ankara
- DİE, (1961). *23 Ekim 1955 Genel Nüfus Sayımı: Türkiye nüfusu*, Ankara
- DİE, (1963). *23 Ekim 1960 Genel Nüfus Sayımı: İl, İlçe, Bucak Ve Köyler İtibariyle Nüfus*, Ankara
- DİE, (1969). *Genel nüfus sayımı: nüfusun sosyal ve ekonomik nitelikleri*, 24.10.1965, Ankara

- DİE, (1973). *Genel nüfus sayımı idari bölünüş: il, ilçe, bucak ve köy (muhtarlık) nüfusları 25.10.1970*, Ankara
- DİE, (1982). *Genel nüfus sayımı: nüfusun sosyal ve ekonomik nitelikleri, 26.10.1975*, Ankara
- DİE, (1984). *Genel Nüfus Sayımı: İdari Bölünüş, 12.10.1980*, Ankara
- DİE, (1986). *Genel Nüfus Sayımı: İdari Bölünüş, 1985*, Ankara
- DİE, (1993). *Genel Nüfus Sayımı 1990 Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Nitelikleri*, T.C.Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü, Ankara
- DİE, (1999). *1997 Genel Nüfus Tespiti: İdari Bölünüş*, Ankara
- DİE, (2005). *Genel Nüfus Sayımı, Türkiye Nüfus sayımı 2000*, Ankara
- Ecerel, T. Ö., Varol, Ç., Alkan, L., (2009). Kentsel Arazi Değer Artış Süreci Ankara Mustafa Kemal Mahallesi Örneği, *Toprak Mülkiyeti Sempozyumu bildiri kitabı*, Ankara, Memleket Yayınları
- Eser, U., (1993). *Türkiye’de Sanayileşme*, Ankara, İmge Kitapevi
- Geray, C. (1973). *Kent Toprakları Sorunu*, İstanbul, Gün Matbaası
- Gökçe, O., (1989). *İzmir Kemalpaşa Yöresinde Tarım Alanlarının Tarım Dışı Amaçlarla Kullanımı ve Ortaya Çıkardığı Sosyo-ekonomik Sorunlar Üzerinde Bir Tartışma*, Ege Üniversitesi, Ziraat Fakültesi, Tarım Ekonomisi Bölümü, İzmir
- Göksu, S. (1987). *İzmir’de Kentsel Arsa ve Konut Pazarı Üzerine Ekonometrik Bir Çalışma*, İzmir, Doktora Tezi, İzmir Dokuz Eylül Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, İzmir
- Harvey D. (2006). *Sosyal Adalet ve Şehir* (2.baskı). (M. Moralı, Çev.) İstanbul, Metis Yayınları, (1973)

Hoell, G. (1975). *Tarımda Kapitalizmin Gelişmesi ve Toprak Rantı* (A. Doğan, Çev.), İstanbul, Bilim Yay.(1974)

İzmir Büyükşehir Belediyesi, (2009). *1/25000 Ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı Raporu*, İzmir

İzmir Büyükşehir Belediyesi, (2008) *İzmir Kent Sağlık Profili*, İzmir

İzmir Kalkınma Ajansı, (2008). *İzmir Mevcut Durum Analizi Raporu*, İzmir

İzmir Ticaret Odası, (2007). *İzmir İli İlçelerinin Ekonomik Profili ve Alternatif Yatırım Olanakları*, s:554-583, İzmir

İzmir Ticaret Odası, (2003). *2003-2012, İzmir Stratejik Planı*, İzmir

Kaplan A., Hepcan Ş. (1999). Kemalpaşa Kent Yerleşiminin Tarihi Sürecinde Fiziksel Gelişimi, *Kemalpaşa Kültür ve Çevre Sempozyumu bildiri kitabı*, TMMOB Orman Mühendisleri Yayını, İzmir

Karadağ, A. (1999), Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesinin Büyüme Eğilimleri ve Yeni Sorunlar, *Kemalpaşa Kültür ve Çevre Sempozyumu bildiri kitabı*, TMMOB Orman Mühendisleri Yayını, İzmir

Kayan, İ. (1999). Kemalpaşa Çevresinde Geçmişten Günümüze Arazi Kullanımı Ve Günümüzdeki Sorunları, *Kemalpaşa Kültür ve Çevre Sempozyumu bildiri kitabı*, TMMOB Orman Mühendisleri Yayını, İzmir

Keleş, R. (2008). *Kentleşme Politikası*, (10. basım). Ankara, İmge Kitabevi

Keleş, R. Geray, C., Mengi, A., Emre C., (1999). *Kentsel Toprak Rantının Kamuya Kazandırılması*, Ankara, Öteki Yayınevi

Kemalpaşa Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü Emlak Servisi, (2011). *1987-2010 Yılları Arasındaki Kemalpaşa İlçe Merkezindeki Asgari Arsa ve Arazi m² Birim Değerleri*, İzmir

Kemalpaşa İlçe Tarım Müdürlüğü, (2009). *2009 Yılı Kemalpaşa İlçesindeki Tarım İstihdamı, Sulanan ve Sulanmayan Tarım Arazisi Miktarları*, İzmir

Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi (KOSBİ) Müdürlüğü, (2009). *KOSBİ Sanayi İşletmeleri Verileri ve OSB Haritası*, İzmir

Marın M. C. ve Altıntaş, H., (2004). Konut Yer Seçimi-Ulaşım Etkileşim Teorileri: Kritik Bir Literatür İncelenmesi, Ankara, *Gazi Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 19

Marx, K. (2006). *Capital III. Cilt*, (5. Baskı) Ankara, (A. Bilgi, Çev.), Sol Yay.

Oral, Y., Ünal Ö. (1999). Bölgesel ve Şehirselleşme Baskıları Açısından Kemalpaşa Yöresine İlişkin Bazı Genel Değerlendirmeler, *Kemalpaşa Kültür ve Çevre Sempozyumu bildiri kitabı*, TMMOB Orman Mühendisleri Yayını, İzmir

Ökmen, M., Yurtsever, H., (2010). Kentsel Planlama Sürecinde Oluşan Kamusal Rantın Vergilendirilmesi, *Maliye Dergisi*, 158, (06.10.2010), http://portal1.sgb.gov.tr/calismalar/maliye_dergisi/yayinlar/md/158/04.Mustafa.OKMEN_Hatice.YURTSEVER.pdf

Roweis, T. S. ve Scott, A. J. (1981). *The Urban Land Question*, Dear, M. And Scott, A. J. (Eds) *Urbanization and Urban Planning in Capitalist Society*, Methuen and Co.Ltd, London, s.123-157

Sılaydın, M. B. , Erdin H. E. (2002). *Karl Marx'ın Rant Teorisi*, İzmir, D.E.Ü. Mim. Fak. Şehir ve Bölge Planlama Bölümü “PLN 537 Planlama Kapital Birikim İlişkileri” dersi ödevi, İzmir

Şengül T., (2002). Kapitalist Kentleşme Dinamikleri ve Türkiye Kentleri, (15 Mart 2010) *Evrensel Kültür Dergisi*, Sayı 128 (http://www.planlama.org/index.php?option=com_content&task=view&id=55&Itemid=133)

Soykan F. (1999). Kemalpaşa İlçesinde Değişim Sürecini Yaşayan Kırsal Yerleşmeler, *Kemalpaşa Kültür ve Çevre Sempozyumu bildiri kitabı*, İzmir, TMMOB Orman Mühendisleri Yayını

T.C. Çevre Ve Orman Bakanlığı, Çed ve Planlama Genel Müdürlüğü, (2009)*Türkiye Çevre Atlası*, 29 Mart 2011, ([http://www.cedgm.gov.tr/CED/Files/cevreatlas](http://www.cedgm.gov.tr/CED/Files/cevreatlas%C4%B1/atlas_metni.pdf)

Tekeli, İ., (1982). *Türkiye’de Kentleşme Yazıları*, Ankara, Ekonomik Ve Sosyal Araştırmalar, Turhan Kitabevi,

Tekeli, İ., (2008). *Göç Ve Ötesi*, İstanbul, Tarih Vakfı Yurt Yayınları

Tekeli, İ., (2009). *Kentsel Arsa, Altyapı ve Kentsel Hizmetler*, İstanbul, Tarih Vakfı Yurt Yayınları

Turan, M., (2009). *Türkiye’de Kentsel Rant, Devlet Mülkiyetinden Özel Mülkiyete*, Ankara, Tan Kitabevi Yay.

Thünen’s Model, 05 Mart 2011, <http://www.feweb.vu.nl/gis/ModellingLand-UseChange/ExerciseVonThunen.pdf>

Türkiye Cumhuriyeti Başbakanlık İstatistik Genel Direktörlüğü, (1929). 28 *Teşrinievel 1927 Umumi nüfus tahriri*, İstanbul, Hüsnütabiat Basımevi

Türkiye Cumhuriyeti Başbakanlık İstatistik Genel Direktörlüğü, (1936-1937) *Genel Nüfus Sayımı: 1935*, İstanbul, Devlet Basımevi

Türkiye Cumhuriyeti Başbakanlık İstatistik Genel Direktörlüğü, (1941). *Genel Nüfus Sayımı: 1940*, İstanbul, Hüsnütabiat Basımevi

TÜİK, (2008). *Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayımı, Türkiye Nüfus Sayımı 2007*, Ankara

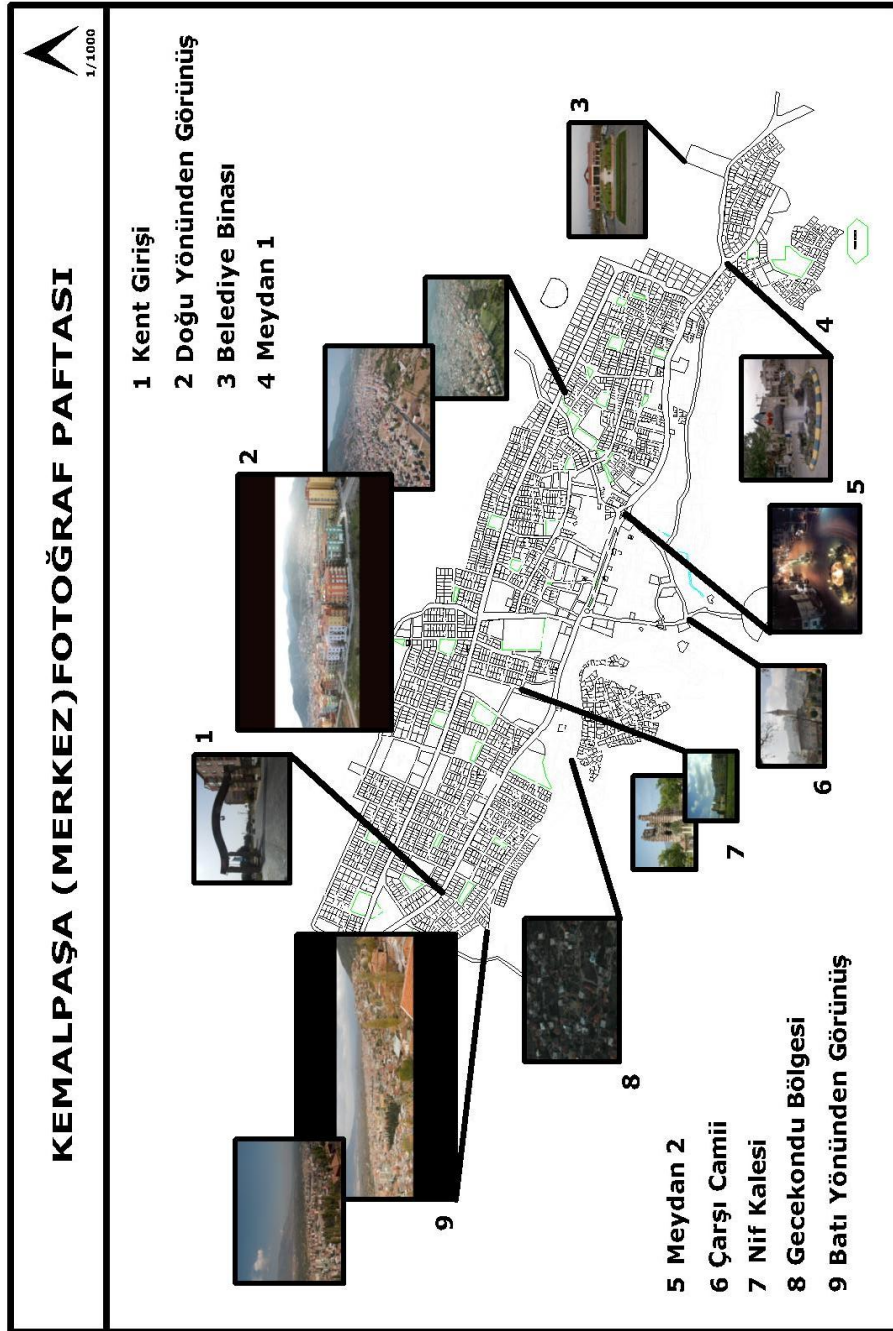
Ulusoy, A., Vural, T., (2009) *Kentleşmenin Sosyo Ekonomik Etkileri*, 12 Ekim

2010, <http://www.cevre.metu.edu.tr/node/66>

Yıldız, Ö. (1999). Kemalpaşa'da Demografik Hareketlilik Ve Toplumsal Değişme, *Kemalpaşa Kültür ve Çevre Sempozyumu bildiri kitabı*, TMMOB Orman Mühendisleri Yayını, İzmir

EKLER:

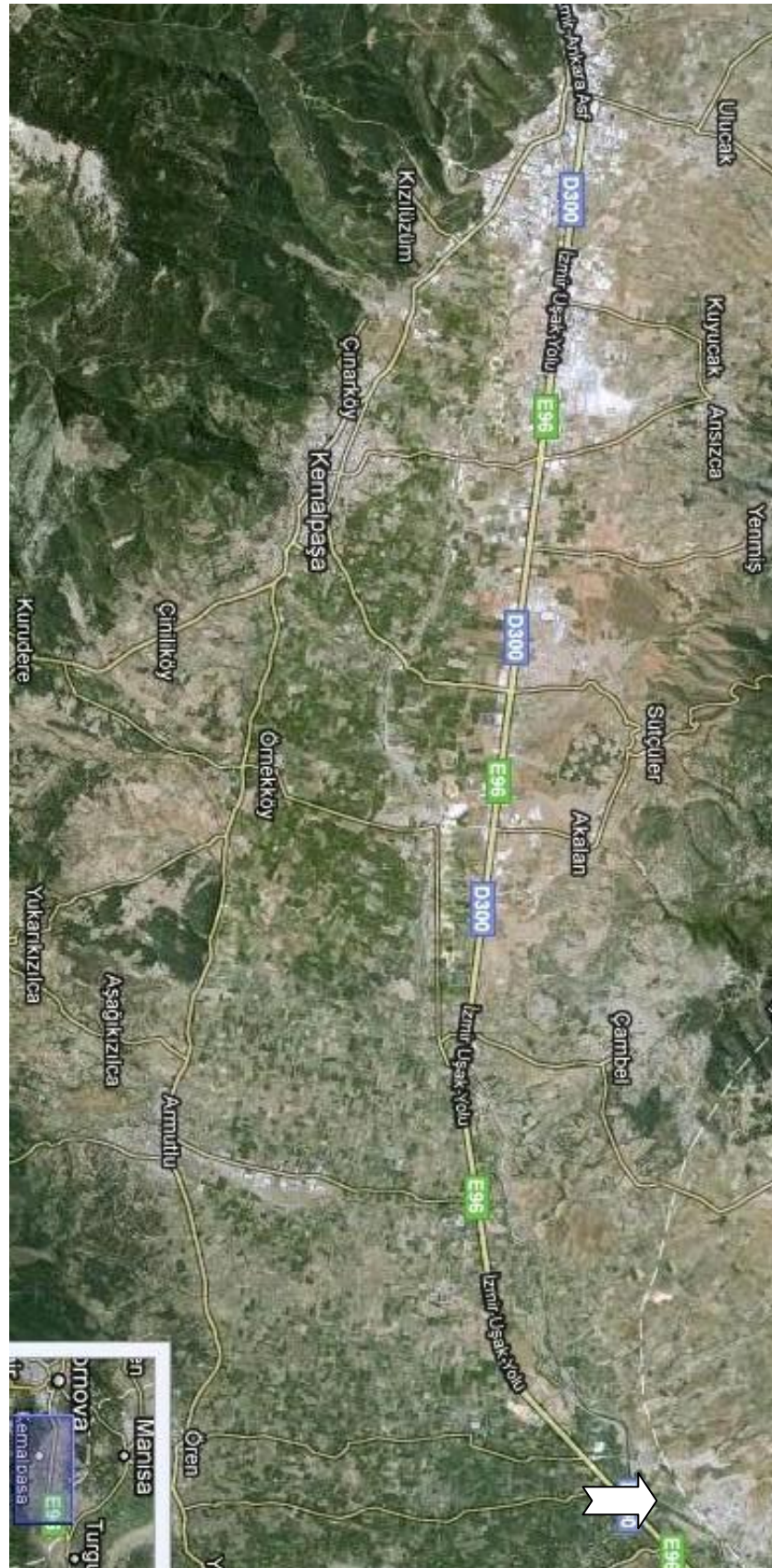
EK 1: Kemalpaşa Fotoğraf Paftası



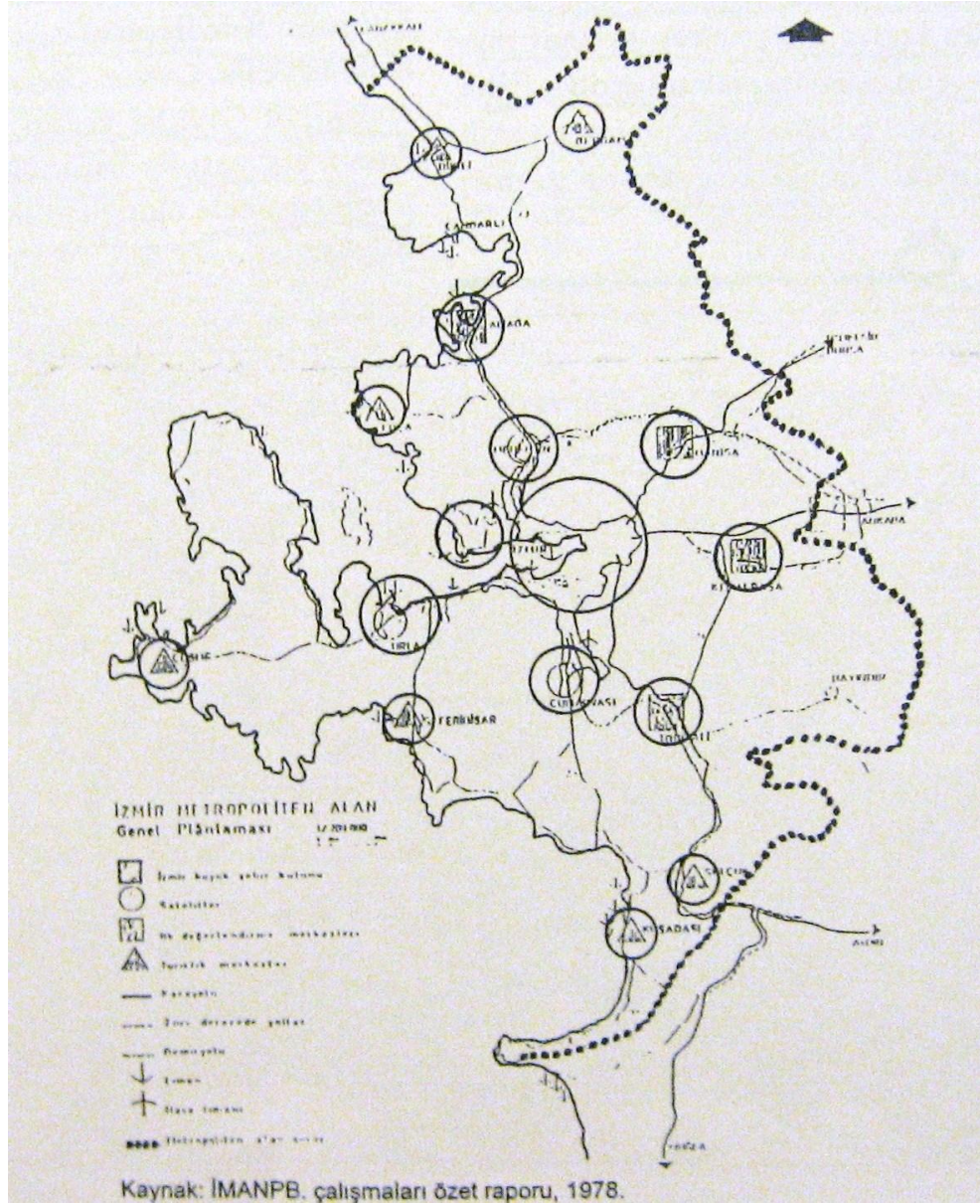
EK 2: Kemalpaşa İlçe Merkezi Uydu Fotoğrafi, 2002



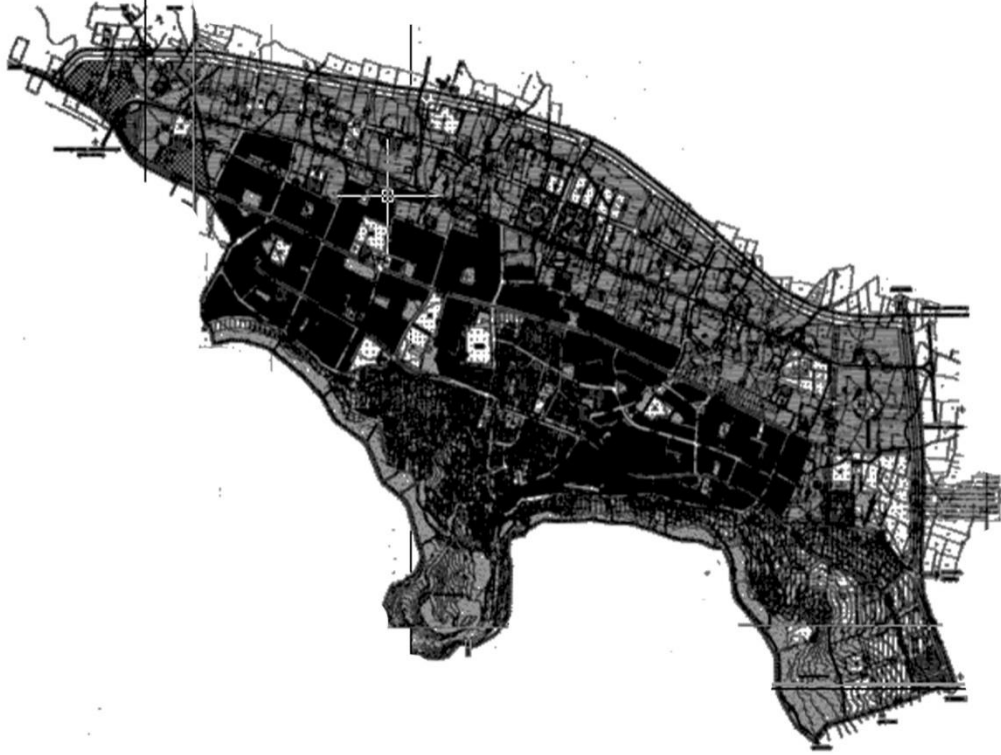
EK 3: Kemalpaşa İlçesi Uydu Fotoğrafı, 2002



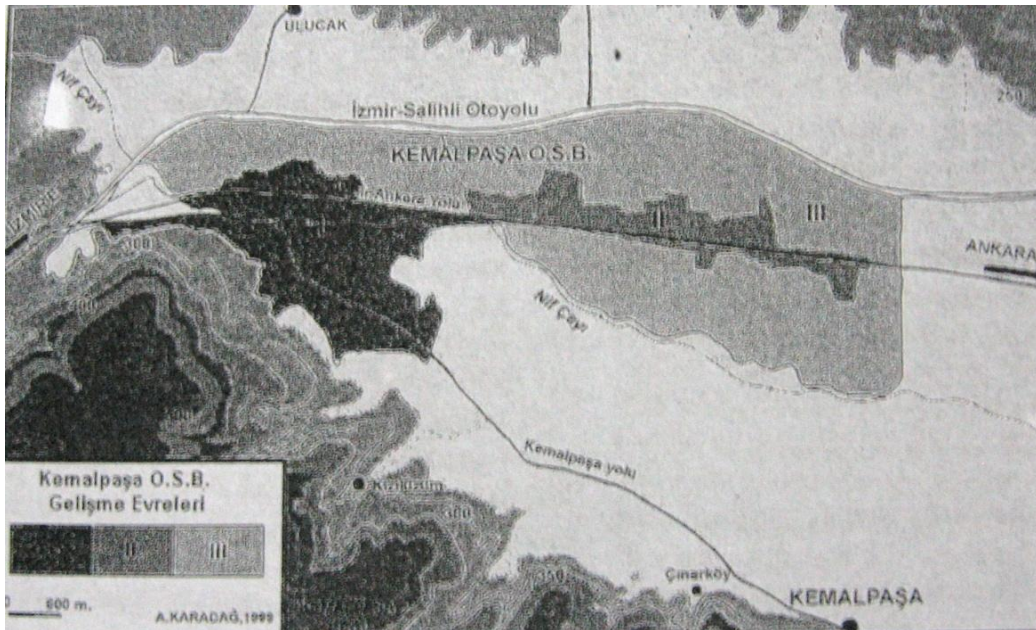
EK 4: 1/200.000 Ölçekli İzmir Metropolitan Alan Genel Planlaması, 1978
(Metropolitan alan içerisinde belirlenmiş olan alt merkezler, uydu yerleşmeler ve kıyıdaki turistik yerleşme merkezleri) (Oral ve Ünal, 1999, s:494)



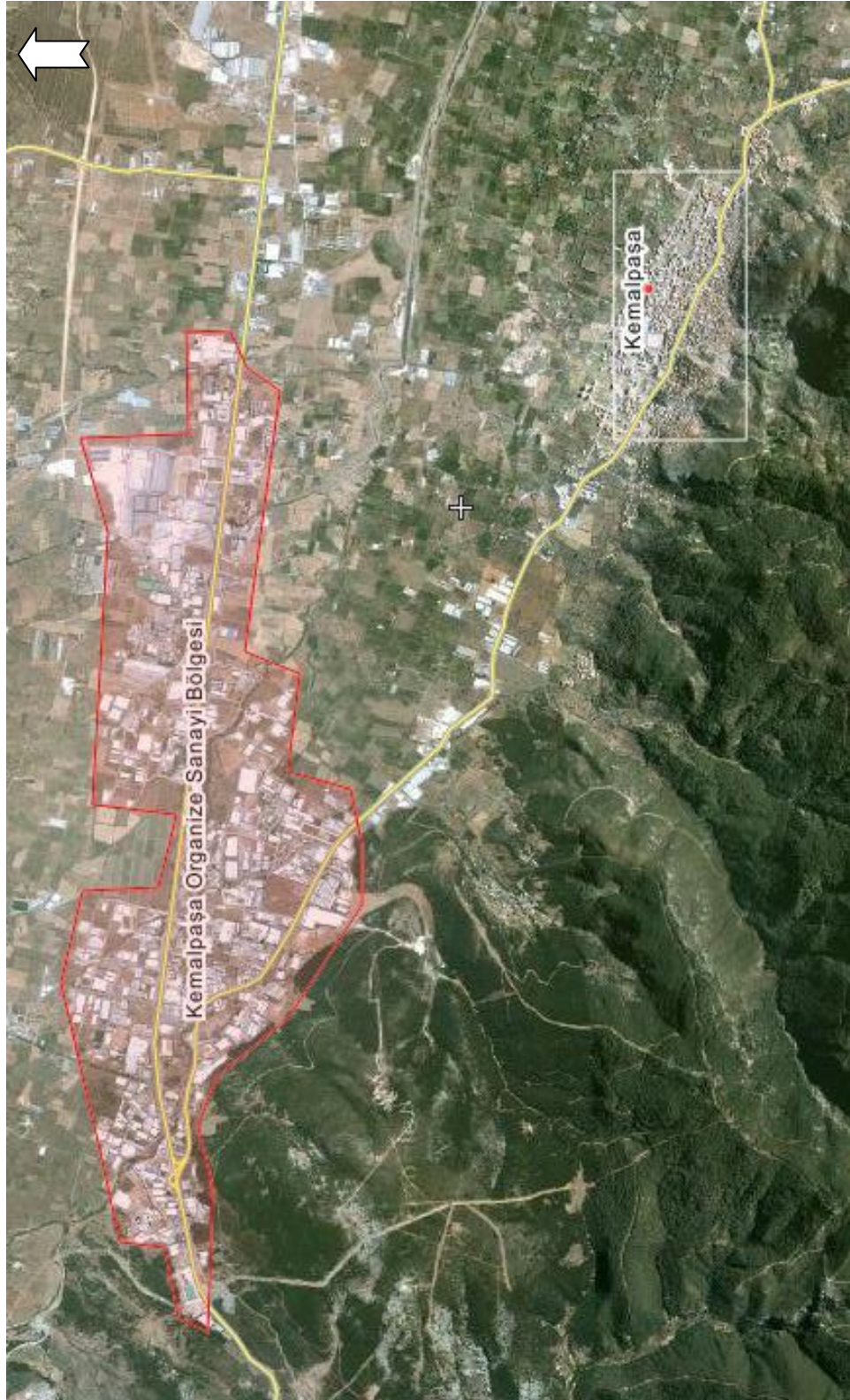
EK 5: Kemalpaşa 1/5000 Ölçekli İlave Revizyon Nazım İmar Planı, 1994
(Çözüm Şehir Planlama Mimarlık Bürosu arşivi)



Ek 6: KOSBİ' nin Alansal Gelişimi (1994-1999) (Karadağ, 1999, s:411)



Ek 7: Kemalpaşa İlçe Merkezi ve KOSBİ' nin Konumu, 2009



Ek 8: Reel Değere Dönüştürmek İçin Kullanılan Formül, 1987=100 Temel Yıllı 1987-2010 Endeks Değerleri ve Reel Değerler

1987	98	0,000307
1988	174	0,000173
1989	284	0,000106
1990	455	0,000132
1991	755	0,000079
1992	1284	0,000047
1993	2136	0,000028
1994	4406	0,000068
1995	8512	0,000035
1996	15269	0,000020
1997	28298	0,000011
1998	51948	0,000058
1999	84995	0,000063
2000	130830	0,000051
2001	201362	0,000043
2002	291642	0,000041
2003	365279	0,000043
2004	396693	0,000045
2005	429202	0,000044
2006	470479	0,000047
2007	511390	0,000163
2008	565086	0,000152
2009	600518	0,000152
2010	651657	0,000138

- **Endeks** = reel değer/nominal değer
- **Reel değer** = nominal değer/endeks
- Endeks değerleri $\rightarrow$ 1987-2004 ve 2004-2010 tüketici fiyat endekslerinin birleştirilmesi sonucu elde edilen 1987=100 temel yıllı 1987-2010 TÜFE değerleri
- Endeks değerleri
- Reel değerler

Ek 9: Özet Sunum Paftası

İZMİR-KEMALPAŞA ÖRNEĞİNDE TARIMSAL ARAZİNİN KENTSEL ARSAYA DÖNÜŞÜM SÜRECİNİN RANT TEORİSİ ÇERÇEVESİNDE İNCELENMESİ

TEORİ KE

ÇALIŞIM A

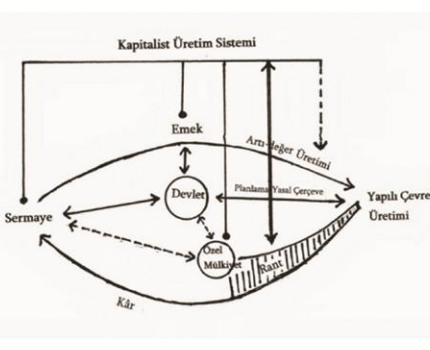
ASRÜREÇİDLÖNRÜŞÜM

KENTSEL GELİŞME

DÖNEM	1923 SONRASI	1950 SONRASI	1980 SONRASI	2000 SONRASI
ÖZELLİKLER	Yeni kent kurulumları ve yapılaşma	Yeni kent kurulumları ve yapılaşma	Yeni kent kurulumları ve yapılaşma	Yeni kent kurulumları ve yapılaşma
Yapılaşma	Yeni kent kurulumları ve yapılaşma	Yeni kent kurulumları ve yapılaşma	Yeni kent kurulumları ve yapılaşma	Yeni kent kurulumları ve yapılaşma
Yapılaşma	Yeni kent kurulumları ve yapılaşma	Yeni kent kurulumları ve yapılaşma	Yeni kent kurulumları ve yapılaşma	Yeni kent kurulumları ve yapılaşma
Yapılaşma	Yeni kent kurulumları ve yapılaşma	Yeni kent kurulumları ve yapılaşma	Yeni kent kurulumları ve yapılaşma	Yeni kent kurulumları ve yapılaşma

Toprak rantı, kapitalist üretim sistemi içerisinde, kentsel gelişme sürecinin önemli ve ayrılmaz bir parçası olup bu süreçteki çatışmaların temel kaynaklarından birisidir. Kapitalist üretim tarzının varlığını sürdürülebilmesi için kentsel gelişme bir zorunluluktur.

KAPİTALİST ÜRETİM SİSTEMİ

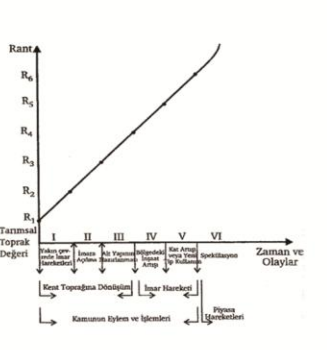


Mekân üretiminin analizi, sermaye-toprak-devlet ilişkilerinin irdelenmesini gerektirir. Yapılı çevre üretiminin (kıt) kaynağı olan (kentsel) toprağın belirleyici rolü (kentsel) toprak rantının tartışılmasını zorunlu kılmaktadır

RANT

TARİHSEL TOPRAK	KENTSEL TOPRAK	KENTSEL ARSA
VON THÜNEN	DAVID RICARDO	KARL MARX
WILLIAM ALONSO	DAVID HARVEY	

ARSA DEĞER ARTIŞ SÜRECİ

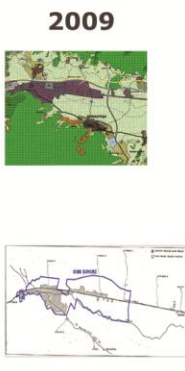
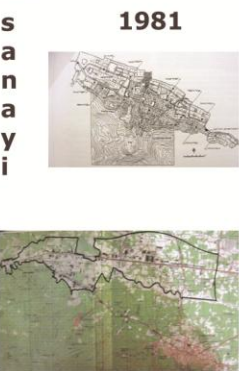


1970

sanayi

1990

rekreasyon



KÖY	TOPLAM SATIŞ ALANINDA	SAĞIRCI BÖLGE KİMLİK ALANINDA	KAYIPLIĞI
AKALAN	480,2	228,6	40,5
ANIRCA	980,2	270,2	27,6
ÇİPAK	351,6	74,2	24,6
KEREMET	742,2	101,2	39,6
KEVEÇİK	294,2	175,2	52,7
KEVEÇİK	904,2	241,2	47,6
KEVEÇİK	1584,2	521	20,9
KEVEÇİK	224,2	112,4	24,9
TOPLAM	4800,2	1000,2	20,2

ARAZİ	SAĞIRCI BÖLGE KİMLİK ALANINDA	SAĞIRCI BÖLGE KİMLİK ALANINDA
ARAZİ	44	44
KÖY	1000.000.000 TL	1.000.000.000 TL
KÖY	1500.000.000 TL	1.500.000.000 TL
KÖY	101.477.640 TL	1.014.776.400 TL

KÖY	TOPLAM SATIŞ ALANINDA	KÖY	KÖY	KÖY
AKALAN	480,2	228,6	40,5	40,5
ANIRCA	980,2	270,2	27,6	27,6
ÇİPAK	351,6	74,2	24,6	24,6
KEREMET	742,2	101,2	39,6	39,6
KEVEÇİK	294,2	175,2	52,7	52,7
KEVEÇİK	904,2	241,2	47,6	47,6
KEVEÇİK	1584,2	521	20,9	20,9
KEVEÇİK	224,2	112,4	24,9	24,9
TOPLAM	4800,2	1000,2	20,2	20,2

YILLAR	GERÇEKLEŞEN SATIŞ FİYATLARI (da/TL)	SATIŞ ADEİ	ÜÇER YILLIK ORTALAMA (da/TL)	ARTIŞ KATSAYISI
1970	10.000	1		
1971	12.500	1	31.250	
1972	-	-		
1973	20.500	1		
1974	38.00	1	29.250	2,6
1975	-	-		
1976	76.000	2		
1977	112.000	3	128.333	4,4
1978	197.000	3		
1979	243.000	3		
1980	417.000	5	553.333	4,3
1981	1.000.000	7		
1982	1.400.000	4	3.866.666	3,4
1983	1.800.000	8		
1984	2.400.000	8		
1985	5.500.000	7	7.833.333	4,2
1986	7.000.000	9		
1987	11.000.000	7		
TOPLAM		69		

