

46065

T.C
MİMAR SİNAN ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
KENTSEL PLANLAMA PROGRAMI
YÜKSEK LİSANS TEZİ

FOÇA ÖRNEĞİNDE “HASSAS MEKANLARDA“
İKİNCİ KONUT OLGUSUNUN FİZİKİ ÇEVRE VE SOSYAL
YAPIYA ETKİSİ

Tez Yürütücüsü : Prof.Dr.Mehmet ÇUBUK
Tezi Hazırlayan : Ferhan ÖZTOPRAK
Tezin Teslim Tarihi : Haziran 1995

İÇİNDEKİLER

Önsöz	5
Çalışmanın Amacı	6
Çalışmanın Yöntemi	6
Giriş.....	7

1.BÖLÜM

Genel Olarak Boş Zamanları Değerlendirme Olgusu

1-Kent İnsanın Modern Gereksinmesi: Boş Zaman

1.1 Tanım.....	10
1.2 Tarihi Süreç İçinde Boş Zaman Kavramı	10
1.3 Gerçek Anlamda Boş Zamanın Ortaya Çıkışı: Ücretli İzin.....	11
1.4 Kent İnsanının Modern Gereksinmesi	12
1.5 Boş Zaman-Turizm-Rekreasyon İlişkisi	14
1.6 Sonuç	15

2.BÖLÜM

İkinci Konut Olgusu

2- İkinci Konutların Genel Özellikleri

2.1 Tanım	17
2.2 İkinci Konutların Gelişmesi ve Yaygınlaşması.....	17
2.3 İkinci Konut Yerleşmelerinin Genel Özellikleri	19
2.4 İkinci Konutların Yer Seçimi, Hassas Mekanlar.....	19
2.5 Ülkemizde İkinci Konut Alanları.....	22
3.İkinci Konut-Fiziki Çevre Etkileşimi.....	24
4.İkinci Konutların Sosyo-Ekonomik Yapıya Etkileri.....	26

4.1 Kırsal Ekonomiye Etkisi.....	26
4.2 Toplumsal Yapıya Etkisi.....	28
4.3 Yaz-Kış Nüfus Farklılığının Yarattığı Sorunlar.....	29
5.Coğrafya ve İkinci Konut.....	29
6.İmar Mevzuatında İkinci Konut.....	30
7.Sonuç.....	35

3.BÖLÜM

Foça Örneği

8. Foça'nın Genel Özellikleri, Planlama Süreci, İkinci Konut Olgusu ve Etkileri

8.1 Neden Foça Örneği.....	38
8.1.1 Tarih İçinde Foça.....	38
8.2 Fiziki Veriler.....	39
8.2.1 Foça'nın Konumu.....	39
8.2.2Topoğrafik ve Jeolojik Veriler.....	42
8.2.3 İklimsel Veriler.....	42
8.2.4 Ulaşım.....	43
8.3 Ekonomik Sosyal ve Kültürel Veriler.....	43
8.3.1 Ekonomik Durum.....	43
8.3.2 Demografik Veriler.....	45
8.3.3 İdari, Eğitim ve Kültür Durumu.....	46
8.4 Alt Yapı.....	47
8.5 Doğal ve Biyolojik Veriler.....	48
8.6 Kent Ölçeğinde Mekansal Özellikler.....	52
8.6.1 Mevcut Arazi Kullanımı.....	53
8.6.2 Kentsel Donatı Alanları.....	53
8.7 Planlama Süreci.....	54
8.7.1 1977-1980 İmar Planı Çalışmaları.....	54

8.7.2 1988 Revize İmar Planı.....	56
8.7.3 1991 Revize İmar Planı.....	58
8.8 İkinci Konut Alanları ve Foça'nın Kentsel Gelişmesine Etkisi	60
8.8.1 Kent Ölçeğinde Dağılım.....	60
8.8.2 İkinci Konutların Nitelikleri.....	63
8.8.3 İkinci Konut Sahiplerine İlişkin Özellikler.....	65
8.8.4 Foça Mekanında İkinci Konut ve Kentsel Gelişmeye Etkileri	68
8.8.5 Sosyo-Ekonomik ve Kültürel Yapıya Etkileri.....	70

4.BÖLÜM

SONUÇ: Foça Örneğinde “Hassas Mekanlarda” İkinci Konut Olgusunun Fiziki Çevre ve Sosyal Yapıya Etkisi	72
Bibliyografya	74

ÖNSÖZ

Teknolojinin zararlı etkilerinin artık elle tutulur, gözle görülür bir düzeye geldiğine tanık oluyoruz. Ekosistemin yanısıra insanın binlerce yıllık tarihinin günümüze ulaşan değerleri, çevre kirliliğinin, bilinçsiz ve savurgan insan davranışlarının etkisiyle yok olma tehlikesi ile karşı karşıya.

Kentsel planlamada uzmanlaşmak isteyen bir coğrafyacı olarak tarihi ve çevresel değerlere sahip nitelikli yerleşmelerin bu özelliklerini yitirme tehlikesi ile karşı karşıya olmaları beni bu çalışmada Eski Foça'yı ikinci konut yönünden incelemeye yöneltti. Gerçekten de son derece nitelikli değerlere sahip Eski Foça'nın, önlenemeyen ikinci konut yapılaşmaları ile bu değerlerini yitirme tehlikesi bulunmaktadır. Bu çalışmada; yerleşme kavramından konuya girerek birinci bölümde boş zamanı değerlendirme olgusu, ikinci bölümde genel olarak ikinci konutların özellikleri, üçüncü bölümde Foça örneğinde ikinci konutların çevreye ve sosyo-ekonomik yapıya etkileri ortaya konmaya çalışılmış ve son bölümde genel bir değerlendirme yapılmıştır.

Coğrafya lisans öğrenimim sırasında uzmanlaşmanın gerekliliğini sürekli vurgulayarak, özellikle de kentsel planlamada uzmanlaşmaya yönlendiren değerli hocam Prof.Dr.Erol Tümertekin'e; tez danışmanım değerli hocam Prof.Dr.Mehmet Çubuk'a; tezimi değerlendiren değerli hocam Prof.Dr.Sümer Gürel'e ve Prof.Dr.İsmet Vildan Alptekin'e; her zaman olduğu gibi bu çalışma sırasında da desteğini ve eleştirilerini esirgemeyen eşim Hasan Öztoprak'a ve sevgili arkadaşım Nergis Yılmaz'a bu çalışma aracılığı ile teşekkür ediyorum.

Ferhan ÖZTOPRAK

İstanbul-1995

Çalışmanın Amacı

Ülkemizde yerleşme tarihi yüzyıllar öncesine dayanan, tarihi ve doğal değerlere sahip kıyı kentlerimiz bu değerlerini yitirme tehlikesi ile karşıkarşıyadır. Bu duruma yol açan faktörlerden birisi de ikinci konut olgusudur. Bu çalışma “hassas mekan” özelliklerine sahip Eski Foça örneğinde ikinci konut yapılaşmalarının fiziki çevreye ve sosyo-ekonomik yapıya etkilerini ortaya koymayı amaçlamaktadır.

Çalışmanın Yöntemi

Bu çalışmada ikinci konut olgusunun “hassas mekanlarda” coğrafi mekanı ve o mekanda yaşayan toplumu olumlu, olumsuz pek çok yönden etkilediği varsayımından yola çıkarak ikinci konut olgusunun Foça’nın coğrafi mekânını, kentsel gelişimini, arkeolojik ve doğal değerlerini ve sosyal yapısını ne şekilde etkilediği ortaya konmaya çalışılmıştır. Konu ile ilgili literatürün (Türkçe literatürde ikinci konut ile ilgili yayınların kıt olduğu gerçeğini burada belirtmek istiyorum.) araştırılmasını takiben Foça örneğine girilirken Foça Belediyesi görevlileri, ikinci konut sahipleri ve Foça halkı ile görüşmeler ve anket çalışması yapılmıştır.

İkinci konut yapılaşmalarının mekandaki dağılımı, sit alanları ve çevre ile ilişkileri, kentsel arazi kullanımı çalışma alanında yerinde tesbit edilmiştir. Elde edilen verilerden Foça mekânında ikinci konut olgusunun kentsel gelişimi engellediği, ikinci konut talebinin sit alanlarını zorladığı (kimi yerlerde aştığı), sosyal yapıda ise genel olarak olumlu etkileri olduğu sonucuna varılmıştır.

GİRİŞ

Yerleşme dünya üzerinde insan tarafından oluşturulan tüm yapay şekillerdir.

Yerleşme insan toplumlarının dünya üzerindeki en önemli eseri olduğu gibi insanın diğer canlılardan farklılığının, dolayısıyla onlardan ayrılışının ve yücelişinin bir göstergesi olarak da değerlendirilebilir.

“Yerleşme; konut ve çevresini içine alan , konut gruplaşmaları ve bunlar için gerekli olan diğer donatımları (sosyal-kültürel-ticari) içeren ekolojik ortam ve çevrenin kültürel ve sosyal yönünü de içeren, esas olarak insana yaşamımızla ilgili dört işlevin (oturma-çalışma-dinlenme-ulaşım) sunulduğu insanlar tarafından işgal edilen kendiliğinden oluşmuş ya da planlama yöntemleriyle düzenlenmiş bir yaşam çevresidir. Kavramsal olarak da yerleşme 4 işleve ait alanların yarattığı ve içinde devamlı yaşanan bir çevredir.”⁽¹⁾

Yerleşmenin Ortaya Çıkışı, Evrimi ve Kentleşme Olgusu

“İnsan topluluklarının dünya üzerinde sosyal bir varlık haline gelmesi ancak konutların ortaya çıkması ile mümkün olmuştur. 1,5 milyon yıl devam eden Paleolitik dönemi insanların son nesillerinin konut yapma gerekliliğini duyması, aynı zamanda onu yapacak bilgi ve beceriye erişmesi Neolitik dönemde meydana gelmiştir.”⁽²⁾

Konutların bir araya gelmesinden oluşan yerleşme, ateşin bulunuşundan sonra ikinci bir devrim olarak nitelenebilir. Böylelikle en az 1,5 milyon yıl sürdüğü varsayılan ağaç ve mağara yaşamı dönemlerinden sonra insanın kendi yaptığı konutunda yaşaması ile birlikte, yerleşme ile insan arasında ayrılmaz bir ilişki kurulmuştur. *“İnsan ile yerleşme aynı düzlem üzerinde*

¹ ÇUBUK, MEHMET, Şehircilik Tarihine Giriş Ders Notları.

² TUNÇDİLEK, Necdet, Türkiye’de Yerleşmenin Evrimi, İstanbul, 1986, s:8.

yer alır. Birinin yokluğu diğèrinin de yok olduğu anlamını taşır.”⁽³⁾ Bu olgu uygarlıklara temel olmuştur.

Toplumların kültürlerinin değışmesi ve evrimleşmesi ile koşt olarak yerleşmeye ait unsurlar da evrimleşmişlerdir. “Aslında yerleşmeye ait şekiller yapı, malzeme, kullanılış özellikleri ve fonksiyonları bakımından ilk yapıldıkları günden beri pek fazla bir değışiklik göstermemişlerdir. İlk kurulan ev hangi nedenle yapılmışsa, oluşum ilkeleri nasıl saptanmışsa o ilkeler çok fazla değışmemişlerdir.”⁽⁴⁾

Günümüzde yerleşmenin evriminin kentleşme ile devam ettiğini görüyoruz. Kentleşme “...sanayileşmeye ve ekonomik gelişmeye koşt olarak kent sayısının artması ve kentlerin büyümesi sonucunu doğuran, toplum yapısında, artan oranda iş bölümü ve uzmanlaşma yaratan, insanların davranış ve ilişkilerinde kentlere özgü değışikliklere yol açan bir nüfus birikimi süreci...”⁽⁵⁾ olarak tanımlanmaktadır.

³ TUNÇDİLEK , Necdet, Türkiye’de Yerleşmenin Evrimi, İstanbul,1986, s:3.

⁴ TUNÇDİLEK, Necdet a.g.e , s:15.

⁵ KELEŞ, Ruşen,100 Soruda Türkiye’de Şehirleşme, Konut ve Gecekondu Gerçek Yayınevi,1983, s:8.



1.BÖLÜM

Genel Olarak Boş Zamanı Değerlendirme Olgusu

1.Kent İnsanının Modern Gereksinmesi : Boş Zaman

1.1 Tanım

“Boş zaman, insanın çalışma-uyuma ve diğer temel gereksinmeleri için kullanılan zamanın dışında kalan zamandır.”(6)

Batı dillerinde boş zaman kavramını karşılayan sözcükler (loisir-leisure-freizeit) latince müsaade anlamına gelen “licet” sözcüğünden türemiştir.

1.2 Tarihi Süreç İçinde Boş Zaman Kavramı

Toprağa bağlı yerleşik tarım ekonomisine geçiş, çalışma ve dinlenme ilişkisini değiştiren ilk etken olmuştur. *“Büyük antik uygarlıkların da gelişmeye başladığı bu dönemden itibaren iktidarı elinde bulunduran toplumsal gruplar veya kişiler ölçüsünü ellerinde bulundurdukları zamanı “kutsal zaman” ve “kutsal dışı zaman” biçiminde genel olarak ikiye ayırmışlardır. Sanayi öncesi toplumlarda Eski Roma ve Yunanistan’da dinlence, çalışmaya ihtiyacı olmayan, zengin, serbest, hatta siyasal, moral ve medeni gereklilikleri aşmış konumda olan bir insanın durumunu ifade etmekteydi.”*(7) Bu dönemde çalışma uygarlık dışı ve egoistçe bir davranış olarak görülüyordu. Dinlenmeyenler gelir düzeyi düşük ve saygın bir ünvan peşinde olanlardı.

Arkaik ve toprağa bağlı toplumlarda ve Ortaçağ’da kişinin yaşadığı dünyaya katılımını sağlayan törenlerle çalışma ve dinlence içiçe geçirilmişti. Sonuç olarak bu iki etkinlik değişik olmalarına karşın toplulukların ve kişilerin yaşamlarında aynı anlamlara gelmekteydi.

6 ÇUBUK, Mehmet, Turizmin, Dinlenme-Eğlenme ve Boş Zamanları Değerlendirme ile Bütünleşmesi..., M.S.Ü Yayın no:7, s:65.

7 LANQUAR, Robert, Turizm-Seyahat Sosyolojisi, İletişim Yayınları, 1991, s:19.

1.3 Gerçek Anlamda Serbest Zamanın Ortaya Çıkışı :Ücretli İzin

Sanayinin gelişimi ile birlikte çalışma süresi dinlenmeden günde 15 hatta 17 saate kadar çıkmış ve insanlık tarihinde ilk kez bütün kutsal ve serbest zaman ortadan kalkarak “zaman” artık çalışma ile tanımlanmaya başlamıştır.”1778’de Fransa’da sarhoşluktan doğacak iş gücü kaybını önlemek amacıyla ve ticaretin azalmaması için tatil günlerinin kaldırılması istenmiştir.”(8)

Bazı işverenlerin işçiye gerekli olan ruhsal, bedensel dinlenmelerin iş verimini artırdığını anlaması ve ilk kez 1866’da 1. Uluslararası Emekçiler Birliği Kongresi’nde günde 8 saatlik çalışma süresi isteminin öncelikli olarak yer alması ve bunun mücadelesinin verilmesi sonucu 1930’larda 40 saatlik haftalık çalışma süresi ve ücretli izin verilmesi başta İngiltere ve Fransa’da olmak üzere uygulanmaya başlamıştır. Bu haklara sahip olan kitle öncelikle kamu sektöründe çalışanlar olmuştur. Ücretli izin konusundaki ilk belgeler bazı Avrupa ülkelerinin yazılı hukuk ve mevzuatında 1.Dünya Savaşı’ndan sonra yer almıştır. Ücretli izin sorunu 1935’lerde İLO ve Milletler Topluluğu gündemine girmişti. İLO’nun 52 sayılı uluslararası anlaşmasını onaylayan 60 kadar ülke bu konudaki uygulamaların yolunu açmıştır. O dönemde bu anlaşmanın öngördüğü 6 günlük ücretli izin son derece ilerici bir düşünceydi. Günümüzde bu süre gelişmiş ülkelerde ortalama 21 gündür.

Tatil ve ücretli izin hakkı uygarlık tarihinde ilk kez bireye kolektif olmaktan çıkarak bireyselliğe dönüşen zamanını özgürce kullanma olanağı vermiştir.

Bazı Avrupa ülkelerindeki yıllık ücretli izin süreleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

ÜLKE	Yasaya Göre	Toplu İş Sözleşmesine Göre
Avusturya	5 hafta	Yasa hükmü
İspanya	5 “	5 hafta
Fransa	5 “	5-6 hafta
Yunanistan	4 “	Yasa hükmü
Norveç	4 “	Yasa hükmü
Portekiz	4 “	5-6 hafta
İsveç	5 “	5-8 hafta
İsviçre	4 “	4-5 hafta

Tablo-1 Bazı Avrupa Ülkelerinde Ücretli İzin Süreleri.(9)

1.4 Kent İnsanının Modern Gereksinmesi

“20.yy’da modern yaşam , yeni gereksinimleri, değişimleri ve olanakları da beraber getirmiştir. Sanayi merkezlerinde, kentlerde büyük insan yığılmalarıyla sonuçlanan kentleşme insanoğlunu gerek bedensel, gerek ruhsal yönden bunalımlara itmiştir. Bu olay ruhen rahatlama ve bedenen yeniden güç kazanma zorunluluğunu doğurmuş ve giderek de insanların temel gereksinimleri arasına girmiştir.”(10)

İşte bu temel gereksinme günümüzde tatil kavramını ortaya çıkarmıştır. Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde sanayinin gelişimi beraberinde kentlerde nüfusun yoğunlaşmasını getirmiştir. Teknolojinin getirdiği yeni

9 Basisen Aylık Dergisi, İstanbul,1984,Sayı:23, s:18.

10 ÇUBUK, Mehmet , Turizmin Dinlenme -Eğlenme ve Boş Zamanları ...MSÜ Yayın No: 7, s:14.

olanaklar, sağlık alanında kaydedilen gelişmeler, nüfusun hızlı artışına zemin hazırlamıştır. Özellikle sanayi bölgelerinde ve büyük kentlerde nüfus yoğunlaşması şeklinde ortaya çıkan kentleşme olgusu insanların gündelik yaşamlarında bunalmalarına, fiziki ve ruhsal yapılarının bozulmasına yol açmaktadır. İnsanın üretim döngüsü içerisinde yeniden yer alabilmesinin koşulu ise yeniden üretebilmek için güç kazanmasıdır. Bu da ancak **dinlenme** ile mümkün olabilmektedir. Çalışma ile dinlenme arasında bir denge unsuru olarak tanımlanabilecek tatil kavramı vazgeçilmez bir gereksinme olarak hayatımızdaki yerini almıştır.

İçinde bulunduğumuz yüzyılda otomasyonun ilerlemesi ile insanlar aynı içi daha az bir sürede yapmakta buna koşut olarak çalışma yaşamında verilen mücadelelerle , günlük çalışma saatleri ve haftalık çalışma süreleri kısalmakta, yıllık tatiller ise uzamaktadır.

Yüzyılın başında ortalama 78 saat olan haftalık çalışma süresi özellikle gelişmiş ölkelerde 35 saate kadar düşmüştür. Buna göre gelişmiş batılı ölkelerde, ölkeler ve sektörler arasında farklılıklar olmakla birlikte bir kişinin yıllık izni ortalama 3 haftadır. Bu süreye ortalama 7 günlük resmi tatiller ile 49 haftasonu eklenirse 127 gün gibi yılın üçte biri kadar boş zaman ortaya çıkmaktadır. Boş zamanlar önceleri yalnızca dinlenme zamanı olarak kabul edilirken günümüzde insanlar boş zamanlarda özellikle uzun tatillerde ev dışında veya içinde dinlendirici eğlendirici ve zevk veren uğraşlarla ilgilenmek istemektedirler.

Aynı zamanda modern yaşam çeşitli kitle iletişim araçları aracılığıyla giderek globalleşen dünyayı hemen yakınıımıza getirmiştir. Yaşadığımız yerin dışındaki dünyaya ait edindiğimiz bilgiler çeşitli zamanlarda ve uzunluklarda ortaya çıkan boş zamanlarda bizi uzaklaşmaya, gezip görmeye, yeni yerler keşfetmeye doğru yöneltir. Boş zamanları değerlendirme bir ölçüde insanların yaşam tarzlarında değerlik yapma isteklerinin de bir göstergesidir. İnsanlar arasında sıcak, dostça ilişkilerin

kurulmasında ve moral yenilenmede yaşanan yerin dışına çıkma ve farklı insanlarla karşılaşma ve tanışmanın önemi büyüktür.

Bu hareketlilik günün boş zamanlarında şehir içindeki dinlenme ve eğlenme yerlerine, hafta sonları ve daha uzun tatillerde ise şehir dışındaki kırsal alanlara ve turizm alanlarına yönelmektedir. Gidilen yerler kamu kuruluşlarının kampları veya dinlenme tesisleri veya kişinin kendi mülkiyetinde olan özel konutu da olabilmektedir.

Dinlenmek, boş zamanları zevkli uğraşlarla ve kentin kargaşasından uzakta geçirmek amacıyla asıl oturulan şehirden uzak olmayan ikinci bir eve sahip olma isteği de giderek yaygınlaşmaktadır

1.5 Boş Zaman-Turizm-Rekreasyon İlişkisi

Kişinin günlük, haftalık, aylık ve yıllık dinlenme süreleri sanayileşmenin gelişiminin ortaya çıkardığı modern bir gereksinim olduğu kadar aynı zamanda sağladığı bir olanaktır.

Özellikle büyük kentlerde nüfusun yığılması ve bunun ortaya çıkardığı ekonomik, sosyal ve psikolojik sorunlar ve çevre kirlenmesi, koparılan insan-doğa ilişkisinin yeniden kurulması zorunluluğunu ortaya çıkarmaktadır. Kent içinde bu ilişkiyi sağlayacak açık alanlar yetersiz kaldığında, halk boş zamanlarını değerlendirmek ve açık alan ihtiyacını gidermek için kentin yakınındaki doğal kaynaklara doğru yönelmektedir. İnsan psikolojisinde olumlu etkiler yapan bu yönelme ve yeni değişik yerler görme isteği turizm ve rekreasyon faaliyetlerini doğurmaktadır.

Günümüzde vazgeçilmez temel bir gereksinim olarak ortaya çıkan boş zaman ve bu zamanın değerlendirilmesi, dinlenme, eğlenme eylemleri ile bütünleştirilmesini getirmektedir. Turizm ve rekreasyon kavramları çoğu kez birbiri yerine kullanılıyor olsa da farklı kavramlardır. Turizm en basit anlamıyla dinlenme, gezip-görme vb. amaçlarla yaşanan mekandan uzaklaşma eylemidir. Bir başka tanımla ise *“turizm para kazanma amacına*

dayanmayan, sadece zevk için yapılan seyahat ve konaklamalar sonucu ortaya çıkan olay ve ilişkilerin bütünü demektir.”⁽¹¹⁾ Sözcük olarak Fransızca “tourner” fiilinden türemiştir ve kişinin yaşadığı yeri kendi isteği ile kısa bir süre için terkedip seyahate çıkması ve sonra geri dönmesi anlamındadır.

“Sosyolojik olarak turizm yaşam ritmi ve çevre değişimine bağlı olan sosyal, kültürel, doğal çevre ve gezilen yerle kişisel ilişkiye de bağlı olması gereken geçici, istemli yer değiştirme olaylarının tümü olarak tanımlanabilir.”⁽¹²⁾ Rekreasyon ise *“dinlenmek, eğlenmek, canlandırmak ve hayat vermektir. İnsanın sosyal ve ekonomik yaşantısı ile bir bütün teşkil eden bir gereksinim olarak, özlemlerini giderici faaliyetlerin toplamıdır.”*⁽¹³⁾

Turizm, rekreasyon ve boş zamanları değerlendirme aktiviteleri aynı kaynakları kullanırlar, birbirlerini tamamlarlar. Tüm bu aktiviteler kentin içinden başlayarak kıyılara, ormanlara, dağlara, tarihi ve kültürel merkezlere doğru uzanırlar.

1.6 Sonuç

Günümüzde özellikle büyük kentlerde sanayileşme ve buna bağlı olarak nüfusun yığılmasının ortaya çıkardığı ekonomik, sosyo-psikolojik sorunlar ve çevre kirliliği sonucu kopan insan-doğa ilişkisinin yeniden kurulması yaşamın devamı için zorunludur. Bu ilişkinin yeniden oluşturulmasında boş zaman ve bu zamanın eğlenme-dinlenme ile değerlendirilmesi günümüz kent insanının en temel gereksinmelerinden biri haline gelmiştir.

11 YILDIZCI, Ahmet Cengiz, Rekreasyon ve Etkileri, İTÜ Mimarlık Fak.Şehircilik Enst.Dergisi,1976, no:11

12 LANQUAR, Robert, a.g.e, s: 17.

13 BAYER , Zekai, Ülke Düzenleme Çalışmalarında Rekreasyon Planlaması, Dünya Şehircilik Günü Kolokyumları-3, MSÜ Yayını,1984.



2.BÖLÜM

İkinci Konut Olgusu

2-İkinci Konutların Genel Özellikleri

2.1 Tanım

“İkinci konut, dinlenme fırsatlarını kullanmak için tatil zamanlarında yararlanılan ve kentsel yaşam koşullarının dışında yer alan bir özel emlak yatırımdır....”(14) Bir başka şekilde şehirlilerin zaman zaman dinlenmek amacıyla kullandıkları, genellikle esas ikametgahın çevresindeki kırsal alanda yer alan özel bir konuttur. İkinci ev kategorisi içine hafta sonları, kısa tatiller ve yıllık izinlerde kullanılan ve şehrin esas yerleşim alanının dışında yer alan villalar, apartmanlar, çiftlik evleri, köy evleri, karavanlar v.b girmektedir.

İkinci evler genel bir ad olmakla birlikte dünyada bu tür konutlar kullanılış süre ve şekline göre yaz evleri-yazlık evler, hafta sonu evleri, kır evleri, çiftlik evleri, tatil evleri v.b adlar almaktadırlar.

2.2 İkinci Konutların Gelişmesi Ve Yaygınlaşması

17.yy'da İsveç'te, 18. ve 19.yy'larda ise İngiltere ve Fransa'da gelişmeye başlayan ikinci konutlar genellikle asiller ve zenginlere özgüydü. Özellikle Londra, Paris vb. büyük şehirler yaz aylarında kullanılan bir ikinci evler kuşağı ile çevrilmişlerdi. Ülkemizde de kendi gelenek, görenek ve kültürümüze uyan şekillerde bağ evi, çiftlik evi,yalı vb. özel konutlar eskiden beri kullanılmaktaydı. Osmanlı döneminden başlayarak 1960'lara kadar İstanbul'un Anadolu yakası ikinci konut alanıydı. İkinci konutların esas gelişimi 2. Dünya Savaşı'nı takip eden yıllardır.

İkinci konutların giderek yaygınlaşması ;

-Boş zaman artışı ve bunun ev dışında bir takım dinlendirici faaliyetlerle geçirilmek istenmesi,

¹⁴ ÇUBUK, Mehmet, Turizmin Dinlenme Eğlenme ve Boş Zamanları Değerlendirme İle Bütünleşmesi..., MSÜ Yayın No:7, s:78.

- Şehir merkezlerinin karmaşasından kaçma isteği,
- Gelirartışı,
- Eğitim ve kültür düzeyinin yükselmesi,
- Ulaşımında kaydedilen gelişmeler,
- Otomobil sahipliğinin artması,
- İkinci konuta sahip olmanın bir çeşit statü sembolü olması,
- Yatırım olarak özendirilmesi,
- Kırsal rekreasyon faaliyetlerinin cazibesi ile gerçekleşir,

Gelir	Her yıl tatil yapanlar %	Arasına %	Eskiden* %	Hiç yapmayan %
Düşük	6.7	27.8	11.5	53.6
Orta	30.9	37.9	8.2	23.0
Yüksek	56.7	30.0	3.3	17.0

Tablo-2 Gelir ile Tatile Çıkma Arasındaki İlişki.⁽¹⁵⁾

Kuşkusuz bu gelişmede ulaşımın günümüzdeki gelişiminin çok büyük önemi vardır. Ekspres yolların yapımı ve otomobil sahipliğinin artması zaman-mesafe kavramına önemli ölçüde etki ederek şehir dışındaki rekreasyon alanlarına ve ikinci konutlara ulaşımı kolaylaştırmıştır, yani erişilebilir kılmıştır. Bu durum şehir dışındaki rekreasyon ve ikinci konut alanlarının cazibesinin artmasına, yoğunlaşmasına ve sayıca çoğalmasına neden olmaktadır.

¹⁵ Milliyet Gazetesi, 10 Temmuz 1987.

* Önceki yıllarda bir veya bir kaç kez tatile çıkmış olanlar.

2.3 İkinci Konut Yerleşmelerinin Genel Özellikleri

Genellikle büyük şehirlerin yakınındaki rekreasyon olanakları bulunan kırsal alanda yer alan ikinci konut alanları şehirliler tarafından hafta sonları, yıllık izinlerde ve mevsimlik olarak kullanılan konutlardan oluşmaktadır. Bu konutlar turizm amacıyla yapılmadıklarından, bir başka deyişle dinlenme amaçlı olduklarından şehirselsel bir fonksiyon taşımaktadırlar.”*Tatil evleri aynen şehir içindeki rekreasyon alanları, ticaret alanları, şehir içinde veya çevredeki banliyö alanlarında yer alan sanayi bölgeleri ve konut alanları gibi şehir planlama çalışmaları içinde ele alınmayı gerektirmektedir.*”⁽¹⁶⁾

Dünya üzerindeki ikinci konut alanlarının en önemli özelliği hemen tümünün büyük şehirlerin yakınında kurulmuş olmalarıdır. Bunda kolay ulaşılabilir olmalarının rolü büyüktür. Fakat süreç içinde şehirlerin hızlı gelişmeleri ve büyümeleri sonucu çevredeki ikinci evler alanı şehrin içinde kalmakta böylelikle ulaşımın gelişmesine de koşul olarak daha uzak mesafelerde ikinci konut alanları inşa edilmektedir.

İkinci konutlar için söylenebilecek diğer bir özellik de toplumun gelir durumu iyi olan dar bir kesimine özgü iken günümüzde özellikle gelişmiş ülkelerde giderek önemini kaybetmekte olduğudur. İkinci bir konuta sahip olma yüzdeleri giderek artmakta bazı ülkelerde neredeyse asıl konutlar kadar rağbet görmektedirler.

İkinci konutun mimari özellikleri ve yapı kalitesi ise kullanma süresine ve bölgenin iklimine birinci derecede bağlıdır. Potansiyel alıcıların sosyal ve ekonomik durumları da binanın büyüklüğünü, kalitesini etkilemektedir.

2.4 İkinci Konut Yerleşmelerinin Yerleşimi , Hassas Mekanlar

İkinci konut yerleşmelerinin büyük kentlerin yakınındaki kırsal alanda yer aldığını belirtmiştik. Bu yerler başta deniz kıyıları olmak üzere göl ve nehir çevreleri ile dağ ve ormanlık alanlardır. Bu yerler nitelikli doğal

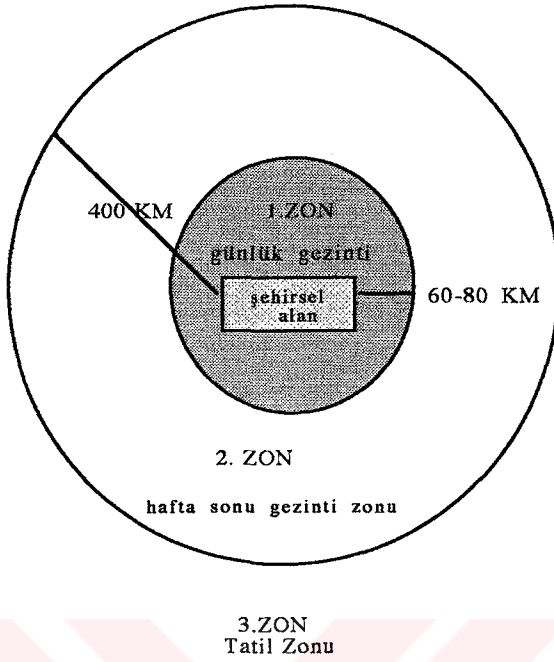
¹⁶ ÖZGÜÇ, Nazmiye, Sayfiye Yerleşmeleri, İTÜ Şehircilik Enst. Dergisi, s:149.

değerler taşıdıklarından dolayı “hassas mekanlar” olarak tanımlanmaktadır. “Hassas mekan” özelliği bir yerin doğal değerleri olduğu gibi kültürel, politik ve ekonomik durumu da olabilir. “Doğal ortam bir çok öğesiyle insanlar için ekonomik, toplumsal ve bireysel kullanılışları olması sonucunda kaynak durumuna dönüşür.”⁽¹⁷⁾ Bu kaynakların aşırı kullanılmaları zedelenmelerine ve bozulmalarına neden olur. Kentleşme süreciyle birlikte bu alanlar giderek azalırken insanların bunlara olan gereksinimi de artar. “Hassas mekanlar” içinde kıyılar (deniz, göl, akarsu kıyıları) önemlidir. “İnsanın bireysel ve toplumsal varlığının özünde yatan çevreyi işlemek ve değiştirmek özelliği ise kıyı mekanının oluşturduğu çok boyutlu kaynak üzerinde karasal ve denizsel etkinliklerin de çakışmasıyla alabildiğine yoğunlaşmış ve doğal ortam hızlı bir değişme sürecine girmiştir.”⁽¹⁸⁾ Yakın dönemde nüfus artışına koşturarak artan kaynak ve mekan gereksinmesi sonucunda kıyılar özel mülkiyete geçmeye, kirlenmeye ve giderek de tükenmeye başlamıştır. Teknoloji ve toplumsal gelişmenin ortaya çıkardığı (sanayi, turizm, ikinci konut, ulaşım vb.) çeşitli kullanışlar ve bunların arasındaki rekabet kıyıların spekülasyon amaçları sonucu yağmalanmasına ve özelleşmesine yol açmıştır. Anayasa gereğince doğal kaynaklar özel mülkiyete konu olamaz. Anayasa’nın 43.maddesinde “Kıyılar devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Deniz göl ve akarsu kıyılarıyla, deniz ve göllerin kıyılarını çevreleyen sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetilir.” ve 1975 yılında 6785 sayılı yasaya 1605 sayılı yasa ile eklenen Ek 7 ve Ek 8. maddeler uyarınca hazırlanan yönetmelikte ise “Madde 1.06- Kıyı herkesin mutlak eşitlik ve serbestlikle yararlanmasına açık bulunduğundan, üzerinde hiç bir yapı yapılamaz.” denmektedir. İnsanların rekreasyon ve dinlenme gereksinimlerini karşılamada gerekli olan koşulları

¹⁷ KARABEY, Haydar, Kıyı Mekanının Tanımı, Ülkesel Kıyı Mekanının Düzenlenmesi İçin Bir Yöntem Önerisi, Doktora Tezi, MSÜ Yayın No:2, s:31.

¹⁸ a.g.e. s:66

sağlayan kıyılardan toplumun her kesiminin dinlenme ve eğlenme amacına yönelik olarak yararlanması en doğal haktır.



Şekil-1 Şehirsel Alan Çevresindeki Rekreatif Faaliyet Zonları .(19)

Esas ikamet edilen büyük kentin banliyölerinin bittiği yerden itibaren hafta sonu zonuna, buradan da ulaşım olanakları ve mesafeye bağlı olarak genişliği değişen tatil zonuna geçildiği şeklinde bir genelleme yapılabilir. Burada hafta sonu zonu içerisinde yer alan ikinci konutlar kentin büyümesi ve daha uzak mesafelere erişebilirliğin artması ile kent içinde kalarak daimi ikametgahlara dönüşmektedirler.

İkinci konut yerleşmelerinin çekirdek şeklinde gelişmelerinden de söz edilebilir. Özellikle rekreasyon alanları yakınındaki çekici merkezler ikinci bir konuta sahip olmak isteyenlerce ilgi çekmektedir.

İkinci konutların yer seçiminde pek çok etken rol oynamaktadır:

-Esas ikametgaha yakınlık (Birbirine benzer özellikler taşıyan iki çekici yerden yakın olan tercih edilmektedir.),

-Ulaşım kolaylıkları (yol şartları, kamu ulaşım araçları ile ulaşım olanakları vs.),

- Seçilen yerde rekreasyon olanaklarının varlığı,
- Nitelikli doğal değerler,
- Ailenin parasal imkanları,
- İkinci konut arzı (Birikimlerini değerlendirerek bir tatil konutuna sahip olmak isteyenleri yönlendiren inşaat sektörü ve konut kooperatifleri),
- Tanıtımı fazlaca yapılan (bir anlamda moda olan) yerler .

2.5 Ülkemizde İkinci konut Alanları

Ülkemizde sıcak yörelerde ve dağlık kesimlerde yazın serinlemek aynı zamanda hayvan otlatmak ve kışlık yiyecekleri hazırlamak üzere “yayla”ya çıkılmaktadır.Yayla evleri Anadolu’da geleneksel ikinci konut özelliğini göstermektedir. Yeni bir eğilim olarak Karadeniz Bölgesi ve Toroslardaki yaylalar turizme açılmaktadır.

Rekreasyon faaliyetine bağlı olarak büyük şehirlerin çevresinde oluşan ikinci konut alanlarına ülkemizde ilk örnek İstanbul çevresinde yer alan Silivri-Kumburgaz kıyı bandı üzerindeki yazlık yerleşmelerdir. İstanbul’un göç sonucu aşırı nüfuslanması ve şehrin yerleşme alanlarının çevreye doğru gelişmesi sonucu, sözkonusu ikinci konut alanları devamlı ikametgaha dönüşmüş ve şehrin içinde kalmıştır. Bunun sonucu yeni ikinci konut alanları Tekirdağ, Kocaeli, Sakarya gibi komşu şehirlere doğru gelişmeye başlamıştır.

“25-30 yıldan bu yana, halkımız daha önceki yıllara kıyasla çok hareketlenmiş, özellikle yaz aylarında ve daha kısa süreli dinlencelerde, ülkenin üç yanını çevreleyen kıyılardan yararlanmayı daha çok ister duruma gelmiştir.”⁽²⁰⁾

Ülkemiz genelinde ikinci konut alanlarının ağırlıklı olarak batı ve güney kıyılarımızda yer aldığını görüyoruz. Günümüzde denize bağlı rekreasyon

²⁰ KELEŞ, Ruşen, 100 Soruda Türkiye’de Şehirleşme, Konut ve Gecekondu, Gerçek Yayınevi, 1983, s:54.

aktivitelerinin moda olmasının yanısıra ülkemiz kıyılarının elverişli iklim koşulları ve fiziki şartlara sahip olması buna zemin hazırlamıştır. Meteorolojik verilere göre denizden yararlanmak için deniz suyu sıcaklığının asgari 16 C, hava sıcaklığının ise 2 C fazla yani 18 C olması gerekiyor. Ege ve Akdeniz bölgelerimiz 15 nisandan 15 kasıma kadar bu sıcaklık değerlerine sahiptir. İklimsel özelliklerin yanısıra daha önce belirttiğimiz diğer çekici özellikler bu bölgelerimizde ikinci konut alanlarının yaygınlaşmasını getirmiştir.

Bölgelerimiz itibariyle ikinci konut alanlarına baktığımızda;

Karadeniz Bölgesi: Yaz mevsimi kısadır. Denizden yararlanma temmuz-ağustos aylarındadır. Başlıca ikinci konut alanları Batı Karadeniz'de Amasra, Kandıra ve Kefken'dir. Bu bölgemiz her mevsim yağışlı ılık iklimi, yeşil doğası, yaylaları ile deniz ve güneşe alternatif bir turizm potansiyeli taşımaktadır.

Marmara Bölgesi: Sıcaklık değerleri Karadeniz Bölgesi'ne göre daha fazla , deniz ve güneşten yararlanma süresi daha uzundur. Okulların tatil olduğu dönemde denizden yararlanma daha fazladır. Silivri, Kumburgaz, M.Ereğlisi, Yalova, Çınarcık, Erdek, Sapanca bölgenin önemli ikinci konut alanlarıdır.

Ege Bölgesi: Uzun bir kıyı şeridine sahip olan bu bölgede denizden yararlanma süresi uzundur (mayıs-eylül). Sıcaklık değerleri de Marmara Bölgesi'ne oranla daha fazladır. Bu bölgedeki başlıca ikinci konut alanları Edremit, Akçay, Foça, Marmaris, Kuşadası, Çeşme, Bodrum ve Datça'dadır.

Akdeniz Bölgesi: Ülkemizde en uzun deniz sezonu bu bölgemizedir. Side, Alanya, Anamur, Antalya, İskenderun başlıca ikinci konut alanlarıdır.

3. İkinci Konut-Fiziki Çevre Etkileşimi

“İnsanların çeşitli amaç ve gereksinimlerini karşıladığı fiziksel çevrenin çağımız yaşantısından başka, geleceğin toplum düzenini oluşturmasında da büyük etkisi vardır. Bu nedenle çevre ve doğal kaynak üzerindeki değişik kullanışların, yalnızca bugünün insan yaşamı yönünden değil, gelecek kuşaklar tarafından da ele alınması gerekir.” (21)

İkinci konut yerleşmeleri “hassas mekanlar” olarak tanımlanan nitelikli doğal çevreye gereksinim duyarlar. Bu turizm için de böyledir. Rekreasyon potansiyeli yüksek olan bu “hassas mekanlarda” kaynağa zarar vermeden rekreasyon faaliyetinin ve kapasitenin artırılması ana ilke olmalıdır. Doğal çevre unsurları ile tarihi ve kültürel çevre unsurları turistik gelişmenin temelini oluşturur. Nitelikli doğal çevrenin taşıma kapasitesinin üzerinde bir kullanıma konu olması toprak, doğal bitki örtüsü, su, hava ve diğer canlıların yaşam çevreleri gibi çevre unsurları üzerinde yıkıcı etkilerde bulunmaktadır.

Bu olumsuz etkenler;

- Karayolları, yat limanları, havaalanları, her türlü yapılaşmalar özellikle de çevresel etkileri değerlendirilmemiş, plansız gelişen yapılaşmalar,
- Arıtılmadan alıcı ortama deşarj edilen sanayi atıkları ve evsel atıklar,
- Kara taşıtlarının egzoz gazları , deniz taşıtlarının sintine suları,
- Filtre edilmeyen baca gazları,
- Gürültü vb.etkenlerdir.

Yörenin rekreasyon ve turizm yönünden gelişmesi başta doğal bitki örtüsü olmak üzere nitelikli tarım topraklarını tehdit eder. Birdenbire artan arazi fiyatları köylü için cazip olurken nitelikli tarım topraklarının hızla

¹⁹ YILDIZCI, Ahmet Cengiz, İstanbul Kenti Yeşil Alan Sorunları, İstanbul'un Çevre Sorunları ve Çözümleri Sempozyumu, 1990, s:3.

²² 2863 sayılı 1983 tarihli Kültür ve Tabiat Varlıkları Kanunu.

elden çıkıp, ikinci konut yerleşmelerine konu olmalarına yol açmaktadır. Yürürlükteki yönetmelikler ve plan kararları doğrultusunda seyrek bir yapılanma verilse dahi bu gelişmeyi durduramamaktadır.

Tatil konutlarının yerseçiminde önemli bir çekim unsuru da sudur. Deniz, göl, akarsu kenarları sudan yararlanma ve manzara olanakları ile öncelikli olarak tercih edilen yerlerdir. Bu alanlar çoğu kez atıksuların alıcı ortamı olarak kullanılmaktadır. Ek ve pahalı bir yatırım gerektiren arıtma tesislerinin olmadığı yerlerde, atıksular hiç bir arıtma işlemine tabi tutulmadan olduğu gibi su kaynaklarına akıtılmaktadır. Ülkemizde ikinci konut alanlarının çoğunda kanalizasyon sistemi olmayıp ,fosseptik çukurları vardır. Bu da bulaşıcı hastalıklara yol açarak insan sağlığını tehdit etmesi yanında, başta su olmak üzere suya bağlı tüm doğal ortamın biyolojik dengesini bozmaktadır. Eysel atıksuların yanısıra endüstriyel atıksuların denize akıtıldığı kıyılarda çoğu kez denize girmek mümkün değildir. Çevre kirliliğini oluşturan kirletici unsurlar doğal çevreyi biyolojik yönden olduğu gibi, estetik olarak da olumsuz bir şekilde etkilemişlerdir. Doğal çevre unsurları ve insan eliyle inşa edilmiş çevre bir bütün olarak çevreyi oluşturmaktadır. Bu bakımdan *“tarih öncesi ve tarihi devirlere ait bilim, kültür, din ve güzel sanatlarla ilgili bulunan yer üstünde, yer altında veya su altındaki bütün taşınır ve taşınmaz varlıklar”* olarak tanımlanan *“kültür varlıkları”* ve *“jeolojik devirlerle tarih öncesi ve tarihi devirlere ait olup ender bulunmaları veya özellikleri ve güzellikleri bakımından korunması gerekli yer üstünde yer altında veya su altında bulunan değerler “*(22) şeklinde tanımlanan *“tabiat varlıkları”* da çevrenin önemli bir ögesidir. Bu varlıklar buldukları yörenin turizm ve rekreasyon faaliyetlerine konu olmalarına neden olurken bir yandan da bu tür kullanışlarda bilinçsiz ve plansız bir şekilde aşırıya kaçılması ile hızla tahrip olmaktadırlar. Taşıtların egzoz gazları ve çıkardıkları titreşimler tarihi eserlerin yıpranmasına yol

22 2863 sayılı 1983 tarihli Kültür ve Tabiat Varlıkları Kanunu.

açmaktadır. Gerek doğal gerekse tarihi özellikleri ile insanları kendilerine çeken bu yerlerin giderek birbirine daha çok benzemeleri **mekansal farklılığı** ortadan kaldırmaktadır.

4-İkinci Konutların Sosyo-Ekonomik Yapıya Etkileri

4.1 Kırsal Ekonomiye Etkisi

İkinci konut yerleşmelerinin varlığı bulunduğu kırsal yörenin ekonomisinde bir dizi olumlu ve olumsuz etkilere yol açmaktadır.

-Arazi fiyatlarının yükselmesi

Gerek turizm ve rekreasyon faaliyetleri, gerekse ikinci konut yerleşmelerine konu olan yörelerde çok çeşitli kullanışlar arasındaki rekabet araziye olan talebi dolayısıyla da arsa ve bina fiyatlarını yükseltmektedir. Fiyatların artması bir yandan mülk sahiplerini memnun ederken bir yandan da burada yaşama isteğinde olan yöre halkını olumsuz olarak etkilemektedir. Özellikle kıyı kentlerinde ikinci konut yapılaşmaları burada yaşayan halkın oturması için gerekli olan konut fiyatlarını ve kiralari yükseltmektedir. Bu nedenle halkın konut sahibi olması ve gelirlerine göre yüksek olan konut kiralariını ödeyebilmesi olanaksız hale gelmektedir.

-Fiyatlar üzerine etkisi

İkinci konut sahiplerinin asıl ikametgahları yakın bir mesafede ve kalış süresi az ise (hafta sonu) alışverişlerini çoğu kez şehirde yaparak gelmekte ve harcama yapmamaktadırlar. Kalınan sürenin uzunluğu, yörenin aynı zamanda turistik bir yöre oluşu ve çeşitli rekreasyon olanaklarının varlığı ikinci konut sahiplerinin bunlardan yararlanırken yöre ekonomisine de katkıda bulunmasını sağlayacaktır. Talebin yükselmesi ile yaz döneminde azami kar elde edilmek istenmesi fiyatları artırmakta bu durum yerleşik halkın hoşnutsuzluğuna yol açmaktadır.

azlık evlere olan talep artıyor. Peki alırken, nelere dikkat etmeli?

cefa yapayım derken, cefa almayın!

**Ülkelerin yaşanamayacak hale
esi, yazlık talebini artırıyor ve
arı yukarı çekiyor. Yazlık alırken ise,
ıl edilmesi gereken çok nokta var.**

ar aylarının yak-
şması ile birlikte
mlak, özellikle yaz-
lak piyasasında ha-
nemeler başladı.
m tatilinde sahil
rindeki emlatçılar-
lık daire ve arsa sa-
ak isteyenlerle do-
tu. Kullanım süresi-
z aylarıyla sınırlı ol-

ması nedeniyle lüks ve
"ölü yatırım" olarak de-
ğerlendirilen yazlık emla-
ğa olan talep, büyükşehir-
lerin kirliliği, gürültüsün-
den kaçıp, dinlenmek ist-
teyenlerin sayısının art-
ması ile giderek artıyor.
Böylece yatırım amacı dı-
şında yazlık konut ve arsa
alımı gün geçtikçe daha

karlı hale geliyor. Ulusal
Emlakçılar Derneği Baş-
kanı Reha Medin, yazlık
emlak alıcılara şu tavsi-
yelerde bulunuyor.

● Yazlık daire arsa sa-
hibinden alınıyorsa, mü-
teahhitin arsa sahibi ile
yaptığı mukaveledeki bi-
tirme tarihi ve kullanılacak
malzemeler kontrol
edilmeli ya da müteahhit-
ten alınıyorsa yeni bir
mukavele yapılarak bitir-
me tarihi ve kullanılacak
malzemeler tek tek yazıl-
malı, inşaatın bitme tari-

hinin uzadığı, her ay için
gerekli miktarda tazmi-
nat ilavesi yapılmalıdır.

● Yazlık konut, koope-
ratif hissesi olarak devra-
lıncaksa önce satıcının
gerçekten kooperatifin
üyesi olup olmadığı araş-
tırılmalı, daha sonra koo-
peratif yönetimine gidile-
rek devir işlemlerinde
problemler olup olmadığı
öğrenilmelidir. Satış no-
ter huzurunda yapılmalı,
satış işlemi tamamlanınca
kooperatif yönetimine gi-
dilerken, hisselerin deviri

için gerekli işlemlerin ya-
pılması istenmelidir. Bu
yol izlenmediği takdirde
aynı hisse birkaç kişiye
satılabilir.

● Yazlık arsa alırken,
mutlaka resmi parselas-
yon yapılmış arsalar alın-
malı, hisseli tapu almak-
tan kaçınılmalı, aldığınız
arsanın size gösterilen ar-
sa olup olmadığı kontrol
edilmelidir.

● Eğer yapımı tamam-
lanmış bir siteden yazlık
daire veya villa alıyorsanız,
binadaki yönetim, ki-

şiler arasındaki uyum
ve su durumu araştırıl-
malıdır. Villa alınıyor-
sa kaçak olarak yapıp
yapılmadığı, imar du-
rumunun olup olma-
dığı kontrol edilmeli-
dir.

Fiyatı etkileyenler

● Yazlık emlak fi-
yatlarını birinci dere-
cede etkileyen faktör,
emlakın bulunduğu
bölgenin büyükşehire
yakın olması ve ulaş-
ımının kolay olmasıdır.
Emlak, havaalanına,
karayoluna, limana
yakınlaştıkça fiyatı ar-
tar. Yazlık emlakın
değerini etkileyen di-
ğer önemli denize
olan mesafesidir. De-
niz suyunun temizliği
girilebilecek durumda
olması, arsa veya evin
deniz manzaralı olma-
sı, bölgede su sıkıntısı-
nın olmaması, altyapı-
sının durumu, çevre-
nin bitkisel durumu ve
doğal güzellikleri em-
lak fiyatını etkileyen
diğer faktörlerdir.

● Yatırım yapılacak
emlak, yazlık daire ise,
inşaat kalitesi ve yaş,
müstakil bahçesinin
büyüklüğü, deniz man-
zarası, denize girilemi-
yorsa havuzunun bu-
lunması fiyatı etkiler.

20 MAYIS 1995_YENİ YÜZYIL Gazetesi.

Yazlık emlakta prim yapan bölgeler

**Ulusal Emlakçılar Derneği
Başkanı Reha Medin, yazlık
emlak yatırımında karlı
alanları değerlendirdi.**

Ulusal Emlakçılar Derneği Başkanı Reha Medin yazlık emlak değerini etkileyen faktörlerin başında emlağın büyükşehire yakın olmasının ve ulaşımı kolay yerde bulunmasının geldiğini söyledi.

Medin, "Havaalanı, liman ve karayollarına yaklaştıkça fiyatlar da artıyor. Denize olan mesafesi, deniz suyunun temiz olması, arsa veya evin deniz manzaralı olması, bölgede su sıkıntısının olmaması, alt yapısının sağlam olması, çevrenin bitkisel durumu ve doğal güzellikleri de yazlık arsa veya ev fiyatlarını etkilen unsurlar." dedi.



Reha Medin

Bu yaz prim yapacak yerler

"Antalya, Güney sahillerinde en fazla prim yapan kentlerin başında geliyor. Antalya'da bulunan yazlık dairelerid değeri geçen yıldan bu yana yüzde 75 oranında arttı. Çeşme de özellikle yeni yapılan otoyol nedeniyle geçen yıla göre yüzde 90 ile yüzde 100 oranında değer kazandı. Bodrum, Marmaris, Fethiye'deki yazlık emlaklar önceki yıllarda olduğu gibi artışını sürdürmeye devam ediyor. Akçay, Altınoluk ve Ayvalık da yoğun talep gören bölgeler arasında yer alıyor. Altınoluk da yeni daire fiyatları 1-1.5 milyar liradan başlıyor.

Bu yıl, Karadeniz Bölgesi'nin de prim yapmaya başladığını gözlemliyoruz. Şile'ye yapılmakta olan karayolu, İstanbul'la mesafesini kısaltacağı ve hafta sonları da kullanılmasına imkan vereceği için burasının yoğun talep görmesine neden oldu. Yine, yaz-kış kullanılabilen bölgelerden Tuzla, Bayramoğlu, Gebze, Darıca, Beykoz ve köyleri, Sarıyer ve köyleri, Silivri ve köyleri, Yalova ve köyleri talep artışıyla paralel olarak prim yapıyor."

Reha Medin yazlık arsa alırken arsanın imar durumunun mutlaka incelenmesi gerektiğini belirtiyor. Medin, "bunun için arsanın bulunduğu bölgedeki belediyeden imar durumu hakkında bilgi edinilebilir, tapu senedinde pafta, ada parşeli belirtilen arsanın, alıcıya gösterilen arsa olup olmadığı ise Kadastro Müdürlüğü'nden ya da özel harita bürolarından öğrenilebilir. Ayrıca Sicil Müdürlüğü'nden de arsanın satışıyla ilgili şerh olup olmadığını araştırmak gerekir."

-Tarıma etkisi

İkinci konut yapılaşmaları nitelikli tarım topraklarının arsaya dönüştürülmesi sonucu kaybına yol açtıkları gibi aynı zamanda tarımsal üretim için de bir pazar oluştururlar. Bu ürünlerin özellikle yazın ambalaj, yükleme, taşıma vb. giderleri, ürün yerinde tüketildiğinden en aza inmektedir. Sebze ve meyvenin yanısıra hayvansal ürünler ve çeşitli bitkiler, baharatlar da üretildiği yerde pazarlandığından köylüyü memnun etmektedir. Ancak yöredeki tarım dışı işlerle uğraşan diğer kesimler özellikle yazın yükselen meyve ve sebze fiyatlarından olumsuz olarak etkilenmektedirler.

-Alt yapı maliyetleri

İkinci konut yerleşmelerinin bulunduğu yörelerde alt yapı kapasiteleri konusunda sorunlar yaşanmaktadır. Su, kanalizasyon, elektrik, telefon gibi altyapı tesisleri yaz nüfusuna göre kurulsaydı, kışın üçte ikiye kadar varan boş kapasite ile çalışmak zorunda kalacak, yapılan yatırım yılın büyük bir bölümünde atıl kalacaktır. Kış nüfusuna göre kurulması durumunda ise yazın bu hizmetlerin görülmesi olanaksızlaşacaktır. Bu yüzden hem yatırım giderleri, hem de işletme giderleri bakımından israflar sözkonusu olmaktadır.

4.2 Toplumsal Yapıya Etkisi

- Yılın belli dönemlerinde özellikle yazın ikinci konutların dolması ile birlikte kırdaki sosyal yaşam canlanmaktadır.

-"Şehirleşmenin getirdiği rasyonel dünya görüşleri kırsal kesim insanları üzerinde sosyal gelişmeye neden olmaktadır."(23)

-"Şehirlilerin giyimleri, yaşama alışkanlıkları ve de konutlarıyla köylülere örnek bir etki yapmak yanında, özendirici ve çoğu kez de bu evlere gelenlerin ekonomik düzeyleri yüksek kimseler olmaları nedeniyle, köylülerin erişemeyecekleri bir amaç olarak olumsuz etkiler

²³ Doğaner,Suna, Türkiye'nin Güneybatı Kıyılarının Turizm Coğrafyası, Doktora Tezi, İ.Ü ,1987.

yaratmaktadır.”⁽²⁴⁾

-Kültür farklılığından doğan sorunlar özellikle gençler üzerinde etkili olmaktadır.

-Kırsal halk bu evlerde bekçilik, bahçıvanlık, temizlikçilik gibi iş imkanları bulabilmektedir.

4.3 Yaz-Kış Nüfus Farklılığının Yarattığı Sorunlar

İkinci konutlara şehirlilerin gelmesi ile birlikte (çoğunlukla yaz mevsiminde) yöre ortalama 3-4 ay boyunca aşırı bir şekilde nüfuslanır. Okulların tatil olduğu bir dönem olmasından dolayı turizm de bunda pay sahibidir. Yılın kalan bölümünde ise nüfus normale döner. Bu durum çeşitli sorunlara yol açar. Bunlar;

- Altyapı sistemlerinde atıl kapasite kullanımı veya yetersiz hizmet,
- Aşırı kalabalıklaşmanın yerli halk açısından hoşnutsuzluk yaratması,
- Fiyat artışları,
- Yazın yöre halkı ve yazlıkçılar arasında su vb. rekabet konusu olan kullanışlar ,
- Çevre değerlerinin aşırı kullanım nedeniyle bozulma ile karşı karşıya kalmaları (deniz kirliliği, çöpler, gürültü v.b),
- Yerel hizmetlerin ve sağlık, danışma vb.sosyal hizmetler ile düzenleyici-denetleyici (asayiş, fiyat denetimi v.b.) hizmetlerin yaz ve kış nüfusuna göre ayarlanmasının güçlüğü gibi sorunlardır.

5. Coğrafya ve İkinci Konut

İkinci konutlar coğrafyacılara için şu nedenlerle ilgi çekicidirler;

-Yörenin coğrafi unsurları üzerine etki ederek fiziki mekanı değişikliğe uğrattıkları,

-Kentli insanları yılın belirli bir döneminde toplayarak kırsal yerleşmeye şehirselleşen bir görünüm kazandırıyorlar.

²⁴ÖZGÜÇ, Nazmiye, Sayfiye Yerleşmeleri, İTÜ Şehircilik Enst.Dergisi.

-Kentli insanların ihtiyaçları bir takım ehirsel fonksiyonları kırsal alana eker ve kırsal alana ehirsel bir görünüm ve nitelik kazandırır. Bu durum kır-ehir ayrımı bakımından önemlidir.

-İkinci konutlarda oturanların varlığı kır toplumunun sosyo-ekonomik ve kültürel yapısına önemli değişiklikler getirir. (Bu konu ikinci konutların sosyal yapıya etkisi başlığı altında daha ayrıntılı olarak ele alınmıştır.)

6. İmar Mevzuatında İkinci Konut

6785 sayılı kanuna 1605 sayılı kanunla eklenen ek-7 ve ek-8 maddelerine ilişkin yönetmeliğe göre "imar nizamına tabi olan alanlar ile belediye ve mücavir alan sınırları içinde kalan ikinci konut yerleşme tekliflerinin" incelenmesi ve uygulanmasında esas alınacak ilkeler  bölümde ele alınmıştır.

A-Yer seçimine ilişkin ltler

B-İkinci konut planlamalarında uyulacak ltler

C-İkinci konut planlamalarının onanması sırasında ve uygulanmasında uyulması gerekli ltler.

A-Yer seçimine ilişkin ölçütler

a-Bu tür taleplerin mevcut idari yerleşmelere göre max. büyüklükleri ve bunlara max. uzaklıklar (ulaşabilirlik yönünden) tabloda verilmiştir.

Mevcut idari yer. merk. büyüklüğü	önerilen alanın mevcut idari yer. merk. max. uzaklığı	Alan büyüklüğü (ha)
..... -2000'den az	5 km	15-20 ha.
2000-5000	10 km	30 ha.(max.)
5000-20000	15 km	45 ha. "
20000'den çok	20 km	60 ha. "

b-Yukarıda belirtilen mesafeler içinden gelecek tekliflerin hizmet alacağı mevcut idari yerleşme merkezinin, muhtemel gelişme alanları içerisinde bulunmaması aranacaktır. Ayrıca önerilen alan, dağ, deniz sporları gibi rekreatif olanaklar veren veya doğal değerleri taşıyan alanlardan faydalanma imkanı verecek (ulaşılabilirlik yönünden) bir yerde olacaktır.

c-1.(a) maddesinde belirlenen mesafeler içinde kalıp da (b) maddesinde açıklanan nitelikleri bulunmayan şahıs mülkiyetindeki alanlarda plan yapılması halinde asgari 5000 m² ifraz şartı ile %5 emsal %1 sosyal tesisler alanı için h=6.50 m.yapılanmaya izin verilebilecektir.

2.Nazım plan bürolarının görev yapmakta olduğu Bakanlıkça saptanmış metropoliten alan sınırları ile mücavir saha sınırları içinden gelecek olan ikinci konut önerilerinin yapılmış veya yapılmakta olan planlama çalışmaları ile belirlenmiş yerleşme kararlarına aykırı olmaması aranacaktır.

3.Bir veya ikinci sınıf tarım arazileri ile projelendirilmiş, sulanabilir üç ve dördüncü sınıf tarım arazilerinde ikinci konut planlaması yapılmayacak (bu konuda bilgi ve belgeler Köy İşleri Bakanlığı, Topraksu Genel Müdürlüğü ve DSİ'den alınacaktır.) ve bu alanlarda 20.000 m²'den küçük ifraz yapılmayacaktır. Ayrıca bu parsellerin tapu kadastro ya da tapulama haritasında bulunan ya da var olan bir yolla yapılan ifrazdan sonra en az 50 m. cephesi bulunması zorunludur. Bu alanlarda %5 emsal h=6.50 m. ile m²'lik tarıma dönük yapılanmaya izin verileceği duyurulacaktır.

4.(a)Tapu kaydında zeytinlik, bağ, meyve bahçesi, narenciye vb. meyve yetiştiriciliğine dönük kullanım için kayıt bulunan alanlarda ikinci konut planlamaları incelenmeyecektir.Bu planlarda da üçüncü maddenin ikinci paragrafındaki şartlara göre uygulama yapılabileceği bildirilecektir. Ancak son 5 yıl dışında tapu kaydına zikredilen yukarıda sözü edilen kullanım vasfını yitirdiği Bölge Teknik Ziraat Müdürlüğü uzmanlarınca veya en az iki uzman imzalı ve Bölge Teknik Ziraat Müdürlüğüne tasvip edilen ve

Valilik yazısına bağlı olarak görevlendirilmek suretiyle belgelenen alanlar bu kapsam dışında mütalaa edilecektir. b) Tapu kaydında bulunmamakla birlikte Bölge Ziraat Müdürlüğü uzmanları tarafından veya en az iki uzman imzalı ve Bölge Ziraat Müdürlüğünce tasvip edilen ve Valilik yazısına bağlı olarak gönderilmek suretiyle '4a' bendinde sözü edilen vasıflara haiz olduğu belgelenen alanlarda, ikinci konut planlamaları incelenmeyecektir. Bu alanlarda üçüncü maddenin ikinci paragrafındaki şartlara göre uygulama yapılabileceği bildirilecektir.

5. 3 ve 4. maddelerde belirlenen nitelikleri içermeyen ve '1a' daki koşulları sağlamayan alanlarda 1.maddedeki hükümlere göre uygulama yapılabileceği bildirilecektir.

6. Bu tip planlarda yapılaşmaya açılacak alanların eğiminin % 20'nin üzerinde olması istenecektir. Ancak bölgenin özelliğine göre bu rakam Bakanlıkça %40'a kadar çıkarılabilecektir.

7. 82 sayılı genelgenin hükümleri saklıdır (geçici madde) 3.4.1978 tarihine kadar ön izin verilen, uygun görülen veya onanan yerler (A) maddesi kapsamı dışındadır.

B.İkinci Konut Planlamalarında Uygulanacak Ölçütler

1.Kıyılarda kıyı kenarınının 30 m.'den dar olduğu yerlerde 0 kotlu eř yükselti eğrisinden itibaren en az 60 m.'dir.Daha geniş olan yerlerde kıyı kenar çizgisinden itibaren en az 30 m.'lik konut yaklaşma mesafesi aranacaktır.

Bu alanın kıyı kuşağı olarak herkesin mutlak eşitlik ve serbestlikle yararlanabileceği bir alan olarak açık bulundurulması istenecektir. Tamamen veya bir kısmı bu mesafe içinde kalan, aşağıdaki yapılanma koşullarına göre ikinci konut yapılmasına müsait olmayan özel veya tüzel kişilere ait arsa veya araziler kara yönündeki komşu parseller ile tevhid edildikten sonra plan kararlarına göre yapılanma hakkına sahip olabileceğinden planlarda tevhid şartı konması aranacaktır. Yukarıda anılan kuşak içinde toplumun yararlanmasına açık (otel, motel, gazino vb.) tesisler

planlanabilecektir.

2.Bu tür planlamalarda organize yeşil alan (ek-7 ve ek-8 yönetmeliğin tanımlar bölümü 1.05k) standardı kişi başına 20 m² olarak aranacaktır.

3.Bu tip mevzii planlarda minimum ifraz şartı 300 m²'dir.Ancak ifraz işlemlerinde kolaylık sağlamak amacıyla max.10 m²'lik azalmalar yapılabilir.

4.Bu tip planlamalarda yapılar ayrık nizamda olacak max.TAKS 0. 15, KAKS 0.30 ve h=6.50 şartı aranacaktır. Ayrıca çatı ve çekme katı yapılamaz ve emsal hesaplamaları sadece yapı adaları üzerinden yapılır, koşulu aranacaktır.

5.İfraz yapılacak parselde bir bina mevcutsa ifraz sonucunda bu binaya ayrılacak parselin büyüklüğü binanın toplam inşaat alanınının 0,30 emsale bölünmesinden çıkacak büyüklükten az olamayacağı gibi, hiç bir şekilde 300 m²'nin altına düşürülmemesi istenecektir.

6.Parsellerde binalara kot, binanın oturacağı tabii zemin ortalamasından verilmesi, binanın kot aldığı nokta altında kazanılan katların emsal hesabına dahil edilmesi istenecektir.

7.Burada özel hükümler getirilmemiş hallerde ek-7. ve ek-8. maddelere ilişkin yönetmeliğin 3.maddesindeki planlama hükümleri aranacaktır.

C.İkinci Konut Planlarının Onanması Sırasında ve Uygulanmasında Uyulması Gerekli Ölçütler

1.Etaplama

a) Bakanlıkça yerleşmeye açılmasına karar verilen alanın önce nazım planı hazırlanmasına (1/5000-1/2000 ölçeğinde) ve bu planlar üzerinde planlanan alanın büyüklüğüne göre uygulamada öncelikli yöreleri belirtmek amacıyla etaplama sınırları belirtilmesi istenecektir. 30 ha.'dan büyük olan planlamalarda her 15 ha. büyüklükteki alan bir etap olarak belirlenecektir. b)Nazım planlar üzerine "bu plan üzerinden parselasyon ve ifraz işlemi yapılamaz" notu konarak onanacaktır. c)Nazım plana göre

düzenlenecek 1/1000 ölçekli planlar onanırken uygulamaya açılacak 1.etabın yapılaşmayla ilgili bütün koşulları diğer etaplara ait alanlardaki yapı adaları üzerinde yapılaşmaya ilişkin plan hükümleri, 1.etabın tamamında teknik altyapı hizmetleri gerçekleştirildikten sonra ve bina uygulamasının 0,50'si tamamlandıktan sonra onanacak alanlar koşulu yazılması istenecektir. Bu planlar üzerine "ada ölçeğinde ifraz yapılarak planda öngörülen yol, meydan, yeşil alan, genel otopark gibi toplumun yararlanmasına açık bulunan yerler kamu eline geçmeden parselasyon yapılamaz." ve "altyapı tesisleri gerçekleştirilmeden yapı izni verilemez" notları konacaktır. Bu notun diğer ilgili plan hükümleri ile birlikte tapu kütüğüne not ettirileceği bildirilecektir. (Belediye ve mücavir saha sınırları içindeki ilgili Belediyece ek-8'e tabii alanlarda Valilikçe izlenmesi istenecektir.) 2.etaptan 3.etaba geçilebilmesi için ise 1.etabın tamamı, 2.etabın %50'sinin gerçekleştirilmiş olması şartı aranacaktır. Diğer ileriki etaplara geçiş de yine bu sistemde yürütülecektir. d)Belediye ve mücavir saha dışında planlanan alanda birden fazla özel mülkiyette arsa bulunması halinde diğer mülk sahiplerinin de muvafakatı alınmak suretiyle yine etaplama getirecek ve b) ve c)maddelerindeki şartları aranacaktır.

2.Kamuya Açık Alanların Terkini

Uygulamanın imar adaları üzerinde parselasyon yapılmadan bloklar şeklinde yapılacağı hallerde(Belediyeler tip imar yönetmeliğinin 3.10 maddesi kapsamında bulunan toplu konut kooperatifleri gibi) kamuya açık alanların kamu eline geçmesi için "ada ölçüsünde ifraz" işlemi yaptırma şartı istenecektir.

Bu ilkelerin resmi gazetede neşri tarihinden önce Bakanlığımıza intikal etmiş ve yapılanma koşulları karara bağlanmış teklifler hakkında hangi aşamalarda olursa olsun c-1 maddesi dışındaki hükümler uygulanamaz.

7-Sonuç

Kentleşme olgusunun bir sonucu olarak, büyük şehirlerin yorucu ortamından uzaklaşmak çeşitli zaman ve sürelerdeki boş zamanları değerlendirmek üzere ikinci bir konuta sahip olma isteği giderek artmaktadır. Özellikle Ege ve Akdeniz kıyılarımızda yaygınlık gösteren ikinci konut alanları çevre değerlerine zarar verecek boyutta bir gelişme göstermektedirler. Bir zamanlar farklılıkları ile insanları kendilerine çeken bu “hassas mekanların” betonlaşmaları ve yazın aşırı nüfuslanmaları sahip oldukları değerleri zedelemekte ve tüketmektedir. Bu durum mekansal farklılığı ortadan kaldırmakta, tarihi ve doğal değerlerimiz bir daha yenilenemeyecek biçimde zarar görmektedir..





3.BÖLÜM

Foça Örneği

FOÇA AKDENİZ FOKU ve DENİZ KORUMA ALANI

← 3 mil →

aslan br şıra ada

kartdere ada kartdere büyük çanak

hayırsız ada

kosova plajı

4.mersinaki club med

3.mersinaki

2.mersinaki

1.mersinaki

orak adası

fener adası

incir adası

ingiliz br

k.deniz

foça

kale br

çanak

b.deniz

← 3 mil →

deve boynu

dedeler bağı

kadırga br

hacılar limanı

koca iskele

8- Foça'nın Genel Özellikleri, Planlama Süreci, İkinci Konut Olgusu ve Etkileri

8.1 Neden Foça Örneği

Eski Foça, Antik Phokaia kenti kalıntıları , beylikler ve Osmanlı dönemi anıtsal yapıları, 19.yy sonu sivil mimarlık örnekleri ve bunların oluşturduğu tarihi, geleneksel kent dokusu ve doğal değerlere sahip bir kıyı yerleşmesidir. 1980 sonrası tüm kıyı yerleşmelerinin karşı karşıya olduğu dinlenme turizmi yörede ikinci konut gelişimini artırmıştır. Öyleki bu gelişim bugün"özel çevre koruma bölgesi "ilan edilen Foça'nın tarihi ve doğal değerlerini tehdit eden bir boyuta ulaşmıştır. Yanı sıra yörenin sosyo-ekonomik ve kültürel yapısına önemli etkilerde bulunmaktadır. İşte bu çalışma bu etkileri ortaya koymayı amaçlamaktadır. Çalışma alanı ilçe merkezi Eski Foça'dır. Ancak çalışmada Foça olarak sözedilecektir.

8.1.1 Tarih İçinde Foça

Foça antik çağda Phokaia adını taşımaktaydı. Arkaik dönem Phokaia sikkelerinde fokbalığının bulunması kentin adını fok balığından almış olabileceğini göstermektedir. Günümüzde soyu tükenme tehlikesi ile karşı karşıya olan Akdeniz Foku Foça ve çevresinde yaşamaktadır.

Kent 9.yy'dan bu yana yerleşime konu olmuştur. 9yy'da kent oniki İon kentinden birisidir. Phokaialılar denizci, tüccar ve kolonist olmalarının yanı sıra kültür ve sanat konusunda da etkindiler. Phokaialılar İtalya'da kurmuş oldukları Velia kentini yeni bir felsefe akımının merkezi haline getirmiş ve Parmenides ile Zeno gibi düşünürlerin ders verdiği bir kültür merkezi haline dönüştürmüşlerdir. Kent dönemin ünlü heykeltıraşı Telephanes'in de yurdudur.

Kentin görkemli çağı Pers istilasası ile sona ermiş ve halkın çoğunluğu kenti terk etmiştir.

Büyük İskender'in Pers egemenliğine son vermesi ile Ön Asya halklarının ve kültürlerinin kaynaşp biçimlendiği bir tarih ve kültür dönemi başlamıştır. Büyük İskender'in ölümünden sonra sırasıyla Seleukoslular, Attamoslar, Romalılar ve Cenevizlilerce yönetilen kent, erken Hristiyanlık döneminde bir piskoposluk merkezi olmuştur.

13. ve 14.yy'larda Saruhan Beyliği'nin egemen olduğu Foça, 1455 yılında Fatih Sultan Mehmet tarafından Osmanlı topraklarına katılmış, göç eden nüfusun yerine Türkler yerleştirilerek kentin Türkleşmesi sağlanmak istenmiştir. 1867'de Osmanlı İmparatorluğunda yapılan idari düzenlemelerle Eski ve Yeni Foça birleştirilerek Eski Foça merkez kabul edilmiş ve Manisa Eyaleti'ne bağlanmıştır.

1872'de belediyeye kavuşan Foça 1888'de İzmir Sancağı'na bağlı bir kaza merkezi olmuştur. Bu tarihlerde nüfusu 6 000'dir. 1913 yılında 7 000 kişi olan nüfusun 5 000'ini Rumlar oluşturuyordu.

15 Mayıs 1919'dan 11 Eylül 1922 (kurtuluş günü)'ye kadar Yunan işgali altında kalmış, işgalden sonra Rum halkın büyük çoğunluğu göç etmek zorunda kalmıştır.

8.2 Fiziki Veriler

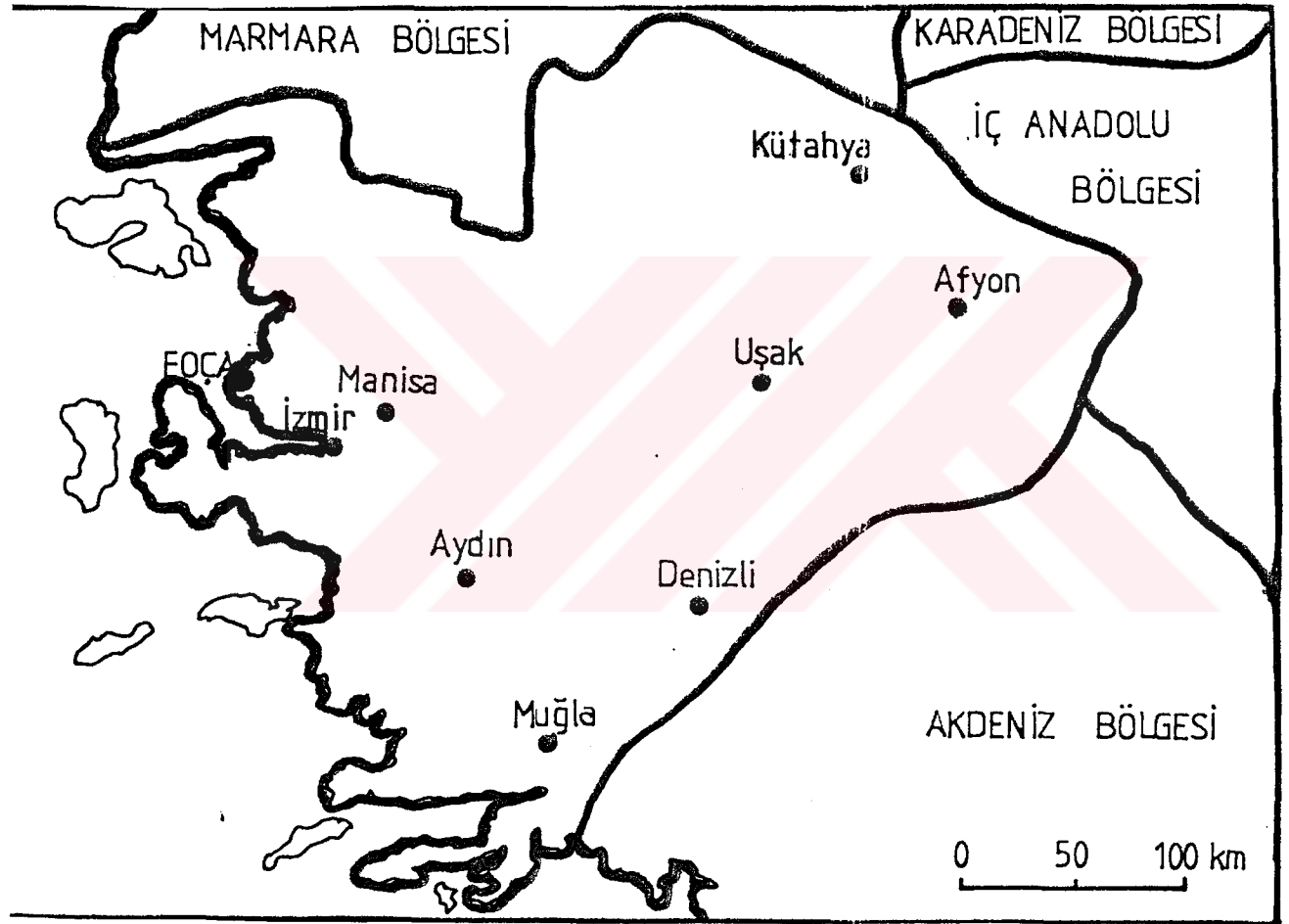
8.2.1 Foça'nın Konumu

Foça Ege Bölgesi'nde İzmir iline bağlı bir ilçe merkezidir. Yüzölçümü 247 km²'dir. İzmir'den 71 km uzaklıktaki yerleşmenin doğusunda Menemen, batısında İzmir Körfezi, kuzeyinde Çandarlı Körfezi yer almaktadır. Gediz Irmağı'nın küçük bir bölümü ilçenin güney sınırını çizer. Irmak geniş menderesler çizerek Foça ilçesinin güneydoğusunda ilçe sınırları dışında denize dökülür. Gediz'in oluşturduğu verimli düzlüklerin bir kesimi ilçe sınırlarının içinde kalır. İlçenin Ege kıyılarındaki kesimi ve ardındaki yamaçlar zeytinliklerle kaplıdır.

Foça'ya bağlı bir bucak (Yeni Foça) ile 5 köy bulunmaktadır.



Harita 1- Foça'nın Türkiye İçindeki Konumu.



Harita 2- Ege Bölgesi İçinde Foça'nın Konumu.

8.2.2. Topoğrafik ve Jeolojik Veriler

İlçenin kıyı kesimleri dağlık; Bağarası, Gerenköy ile Ilıpınar köylerinin bulunduğu arazi düz ve ovalıktır. Arazinin bir bölümü Gediz Irmağı tarafından sulanmaktadır. İlçe 1.derece deprem kuşağında yer almaktadır. En son 1953 yılında yaşanan depremde yapıların bir bölümü orta derecede hasar görmüştür. İlçede Saroz-Erzurum deprem kuşağına paralel bir çöküntü alanı (fay) bulunduğundan sık sık deprem meydana gelmektedir. Yöre volkanik bir yapıdan oluşan engebeli bir araziye sahipse de Gediz Irmağı'nın oluşturduğu alüvyon arazi ve deltadan dolayı geniş bir ovaya sahiptir. *“İlçe merkezi Eski Foça'da Kale'nin bulunduğu volkanik kayalardan oluşan yarımada dışında yerleşim alanı genellikle alüvyondan oluşmaktadır.”*⁽²⁵⁾ Foça'nın doğusunda yer alan alanların büyük bir kısmı 1.ve 2. derece doğal sit alanı olarak belirlenmiş alanlardır.

Topoğrafik açıdan denize açılan bir çanak şeklinde olan Foça'da yerleşim topoğrafyanın en az eğimli olduğu alanda yer alır. Eğimin yükseldiği bölgelerde sit alanları ile askeri alanların bulunması, yerleşimin kentsel silueti etkileyecek biçimde yükselmesini bir ölçüde engelleyebilmiştir.

Foça kıyılarını oluşturan ve üzerinde yerleşme bulunmayan yarımadalar (İngiliz ve Fener Burnu) denize açılan doğal uzantılar olarak Foça siluetini tamamlayan ve çevresel değerler açısından korunmuş alanlardır.

8.2.3 İklimsel Veriler

Yörede Akdeniz iklimi egemendir. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlıdır. İzmir ili içinde en az yağış alan ilçelerden biridir. Yaz ayları ortalama sıcaklığı 26 C, deniz suyu sıcaklığı ise ortalama 22 C'dir. Rüzgarlı gün sayısının fazla oluşu su sporlarına olanak sağlar.

²⁵ Foça Analitik Etüdüleri, 1992, Foça Belediyesi.

8.2.4 Ulaşım

İlçe merkezi olan Foça, İzmir-Çanakkale yoluna 26 km, Menemen'e 39 km uzaklıktadır. En yakın havaalanı 156 km uzaklıktaki Cumaovası Havaalanı'dır.

8.3 Ekonomik Sosyal ve Kültürel Veriler

8.3.1 Ekonomik Durum

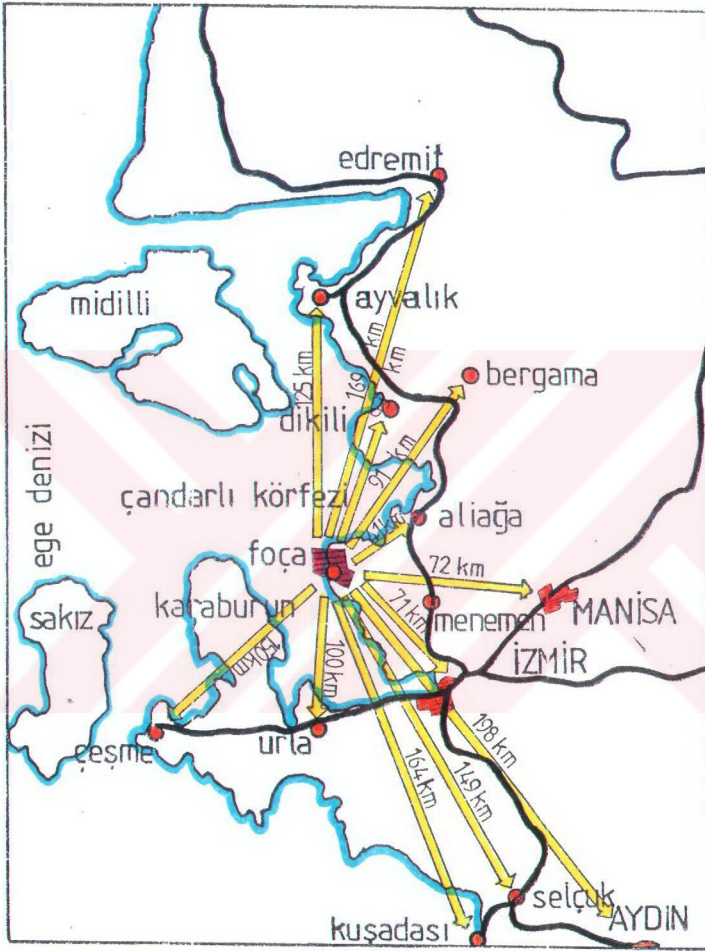
İlçe merkezi olan Foça kentsel niteliklere sahip ve orta gelir grubunun hakim olduğu bir yerleşmedir. Kent yörede bölgesel bir merkez konumunda değildir. Pazar ve bazı hizmetlerin karşılandığı merkez olarak Menemen'e daha sonra da İzmir'e bağlıdır. Dolayısıyla imalat ve küçük sanayi kısıtlı bir gelişme göstermektedir. Kentte 7 marangoz, 2 demirci, 6 elektrikçi, 2 oto boyacısı ve 1 torna atölyesi bulunuyor. Ekonomi ağırlıklı olarak turizme tarım ve balıkçılığa dayanmaktadır.

Köyler dahil ilçe geneline baktığımızda Gediz'in suladığı düz, verimli ovalarda tarımın önemli bir gelir kaynağı olduğu görülmektedir. Buralarda zeytin, pamuk, tütün, üzüm yetiştirilmekte, kıyıya yakın kesimlerde son yıllarda denenen narenciyeden iyi sonuçlar alınmaktadır.

Ticaret ise hizmet verdiği nüfusun büyüklüğü ve niteliği ile doğru orantılı olarak gelişmektedir. Foça'nın yerleşik halkı dışında askeri lojmanlarda oturan ailelere, Jandarma Komando Okulu öğrencilerine ve yazlıkçı, günübirlikçi ve turistlere hizmet etmektedir. Yeni bir gelişme olarak Foça'lı gençlerin işlettiği disco, bar ve cafe'ler yaygınlaşmaktadır.

1985'te yapılan bir araştırmaya (26) göre çalışan nüfusun %80.86 gibi büyük bir çoğunluğu hizmet sektöründe çalışırken günümüzde turizm lehine bir değişiklik gözlenmekte, tarımdan ve balıkçılıktan bu sektöre geçişler olmaktadır. Geleneksel geçim kaynaklarından balıkçılık deniz ürünlerinin tür ve sayıca azalmasından dolayı gerilemiş, diğer işkollarına göre daha karlı, az yorucu ve modern bir iş olarak görülen turizm özellikle yeni yetişen gençlerin tercihi olmaktadır.

²⁶ Eski Foça Analitik Etüdü, 1985. Eski Foça Belediyesi.



Şema 1- Foça'nın Çevre Yerleşmelere Olan Uzaklıkları.

İlçede bir sunta fabrikası dışında sanayi gelişmemiştir.

<u>İş Kolu</u>	<u>1985 Yılı</u>	<u>1994 Yılı</u>
1.Küçük Sanayi	5	20
2.Ticaret	28	133
3.Hizmetler	60	167
TOPLAM	93	320

Tablo-3.Foça'da Ticarethane,İmalathane ve Hizmetlerin 1985-1994 Yılları Arasındaki Gelişimi. (Eski Foça Analitik Etüd Çalışması, 1985 Ticaret Sentez Tablosu ve Eski Foça Belediyesi)

8.3.2 Demografik Veriler

Foça nüfusunun 19.yy'da 10.000 dolaylarında olduğu, bunun %70'ini Rumların %'30'unu ise müslümanların oluşturduğu çeşitli çalışmalarda belirtilmiştir (E.Göksu, 1985, S.Yener, 1976). Cumhuriyet döneminde edilen nüfusun bir kısmının mübadele edilmesi ve 2.Dünya Savaşı'nda askeri bölge ilan edilmesi Foça nüfusunun azalmasına neden olmuştur.1950 öncesi nüfus sayımları bu bölgedeki askeri nüfusu da içerdiği için fazla gösterilmiştir. 1952-1953 yılında askeri bölge kararının kalkması ile Foça yeniden nüfus kazanmaya başlamıştır.

Yıl	1950	1955	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990
Toplam									
Nüfus	1738	1711	1762	2953	3325	4829	6576	9035	12057

Tablo-4 1950,1990 yılları Arası Nüfus Gelişimi.(27)

Foça'da ayrıca Jandarma Komando Okulu ve Deniz Piyade Birliği'nin oluşturduğu yaklaşık 3000 dolayında asker nüfus bulunmaktadır.

Foça kırsal kesimden göç almamakla birlikte nüfus hareketlerinin merkezi durumundadır.Yaz-kış nüfusu arasında büyük bir fark vardır.1990 nüfus sayım sonuçlarına göre 12 057 olan nüfus (yerleşik nüfus) yazın 50 000 kişiye kadar çıkmaktadır. Mevsimlik ve günübirlik nüfus hareketleri yörenin turistik çekiciliğine bağımlı olarak artmış, yazlıkçılar (ikinci konut sahipleri) önemli bir kesimi oluşturmaya başlamışlardır. Otomobil sahipliğinin artması ,ulaşım kolaylıkları ve Foça'da turistik hizmet veren lokanta, bar ve otellerin büyük bir hızla artması günübirlik gelenlerin sayısında da önemli artışlara neden olmuştur.

Yaz mevsiminde gelen ve yazlık konutlarda belirli sürelerle kalan nüfus, inşa edilen konut sayısının artışı ile doğru orantılı olarak 1976'da 656, 1985'de 1276, 1992'de ise yaklaşık 3000 kişiye ulaşmıştır.

8.3.3 İdari, Eğitim ve Kültür Durumu

Foça'da kamu tesisleri genellikle kıyıda toplanmıştır.Yeni Hükümet Konağı ise kentin doğusunda karayolunun üst kesimindedir.

İlçe merkezi ve köylerle birlikte 9 ilkokul, 2 ortaokul, 1 ilköğretim okulu ve 1 lisede eğitim ve öğretim sürmektedir. Orta dereceli okullarda 62 öğretmen, 430 öğrenci, ilkokullarda 83 öğretmen, 1174 öğrenci bulunmaktadır ve okuma yazma oranı %99'dur.

27 T.C. Başbakanlık DİE Genel Nüfus Sayımı Kayıtları.

Dernekler, sivil örgütler, genel olarak Foça'luların örgütlenme eğilimi incelendiğinde mevcut 18 dernek ile birlikte halkın çevreye duyarlı, bilinçli ve kentlileşmiş ilişkiler içinde olduğunu söyleyebiliriz.

8.4 Alt Yapı

Eski Foça'nın en önemli alt yapı sorunlarından biri atıksu sorunudur. Kentte kanalizasyon şebekesi yoktur, bu amaçla fosseptik çukurlar kullanılmaktadır. İller Bankası tarafından ihalesi gerçekleştirilen kanalizasyon şebekesinin temeli 1994'ün sonunda atılmış, 1997'de ilk etabın tamamlanması hedeflenmiştir. Sözkonusu kanalizasyon inşaatı kapsamında 1 adet biyolojik arıtma tesisi de planlanmıştır. 5 terfi merkezinde toplanan atıksular biyolojik arıtmadan geçtikten sonra Orak Adası'nın 3300 m. açığında derin deniz ortamına deşarj edilecektir.

Su şebekesi genel olarak tamamlanmıştır. Yazın saniyede 150 lt suya ihtiyaç olmasına karşılık bugünkü koşullarda saniyede 60 lt su verilebilmektedir. Yeni inşa edilen su depoları ile bu sorun giderilmeye çalışılmaktadır. 3 kaynaktan sağlanan kaliteli içme suları 7 noktadaki çeşmeler aracılığı ile ücretsiz olarak halkın kullanımına sunulmaktadır.

İlçe genelinde telefon oranı %90'dır. PTT hizmetleri genel olarak yeterli olmakla birlikte ankesörlü telefon sayısı yetersizdir. Ankesörlü telefonların kentteki asker nüfus tarafından yoğun olarak kullanılması turizm sezonunda turistler için sıkıntı yaratmaktadır.

İmar yollarının %90'ı açık durumdadır. Yol kaplaması yaygın olarak beton ve granit parkedir.

Kentte yat turizmine yönelik iki projenin uygulaması başlamıştır. Bunlardan birincisi; Büyükdeniz'deki yat bağlama yeridir. Kıyı dolgusu tamamlanmış olan yerin çevre düzenleme çalışmaları devam etmektedir. İkincisi ise kamuoyuna da yansıyan çevrecilerin karşı çıktığı yat limanıdır. Çalışmaları tamamlanan ve ÇED raporu onaylanan projenin uygulanmasına 1995 yılı içinde başlanacaktır.

8.5.Doğal ve Biyolojik Veriler

Foça Yarımadası mavi ile yeşilin iç içe olduğu irili ufaklı koylardan oluşmaktadır. Fok balıklarının su üzerindeki görünümünü anımsatan adalar bu koyları süsler. Bu adalar İncir, Fener, Orak, Hayırsız ve Güvercin adalarıdır. Orak Adası'ndaki volkanik oluşumlar Siren Kayalıkları olarak anılmaktadır. Mitolojide yeri olan Siren Kayalıkları⁽²⁸⁾ gerek görünümleri gerekse rüzgarda çıkardıkları büyüleyici seslerle ilginç bir doğa oluşumudur.

Foça Yarımadası, Aliğa İlçesinden Gediz Irmağı'nın denize döküldüğü noktaya kadar, küçüklü büyüklü koylardan oluşan bir kıyı şeridini içerdiğinden su ürünleri yönünden şanslı bir konuma sahiptir. Bu nedenle Foça tarihinde eskiden beri balıkçılık hep bir sektör olagelmıştır. Sınırından geçen Gediz Irmağı da bir çok su ürünü barındırmakla beraber bunların tür ve miktarı kirlilik nedeniyle azalmaktadır.

İlçenin yaklaşık %40' ı kızılçam ormanı ile kaplıdır. Bu doğal ortam bal üretimi için olanaklar sunmakta, aynı zamanda yaban hayatının da devamını sağlamaktadır. Orman alanlarının dışında zeytinlikler yer alır. Doğal bitki örtüsü Akdeniz ikliminin karakteristiğı olan makidir.

İlçenin 11.920 hektarı ormanlarla kaplı olmasına rağmen yaban hayatı bilinçsiz ve aşırı avlanma nedeni ile olumsuz olarak etkilenmiştir. Buna rağmen ormanlarda domuz, sırtlan, çakal, tilki, sansar, keklik üveyik, bıldırcın gibi türler yaşamaktadır. *“Gediz deltası ise göçmen kuşların uğrak yeridir. Foça açıklarındaki adalar sayıları giderek azalan tepeli karabatak, gümüşi martı gibi Akdeniz'e özgü kuşların barınma ve üreme alanı durumundadır. Bu bakımdan adalar olduğu gibi korunmalı ve yapılaşmaya açılmamalıdır.”*⁽²⁹⁾

²⁸ Yunan mitolojisinde sirenler İrmak tanrısı Akhelos'un yarı kadın yarı balık görünümünde,güzel sesli kızları olarak tanımlanırlar.Homeros destanlarında sirenlerin çıkardıkları güzel seslerle balıkçıları kendilerine çekerek onların yollarını şaşırmaalarına neden olduklarından sözedilmektedir.

²⁹ AVCI,Şevki, Foça'da Kuş Gözlemek,26 Haziran 1994,Cumhuriyet Dergi.

Tüm dünyada soyu tükenmekte olan ve sayıları 500'ü bulmayan **Akdeniz Foku** (*Monachus monachus*)'nun yaşam alanı olarak Türkiye Akdeniz ülkeleri içinde ikinci sıradadır. *“Binlerce yıldır Foça açıklarındaki adaların civarında yaşayan fokların sayılarının bugün 4-5 tane olduğu sanılmaktadır. Biyolojisi gereği açık sahillerde yaşaması gereken bu memeliler, insanların baskıları sonucu karanlık deniz mağaralarına sığınmışlardır”*.⁽³⁰⁾ 8 Nisan 1991'de Foça ilk fok koruma alanı olarak seçilmiştir. Bunda Foça'nın yerel yönetiminin, halkın ve balıkçıların konuya duyarlı olmalarının payı büyüktür. Foça'nın bu anlamda korunmaya alınması yalnız Türkiye için değil, Dünya açısından da önemli bir çevre planlamasıdır.

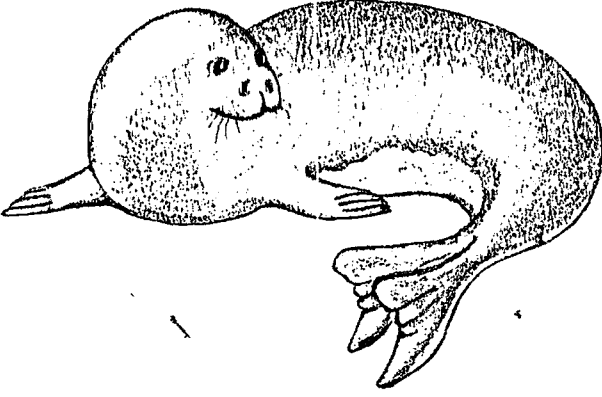
Kentin doğusunda orman sınırında, içerisinde yer yer tarihi kalıntıların bulunduğu kayalık oluşumların güneş ışığını güneybatıdan almalarından dolayı Foça silüetinde önemli bir yeri vardır. Bu kayalıkların doğa anıtı olarak değerlendirilmesi gerekmektedir.

³⁰ Akdeniz Foku Araştırma Grubu-ODTÜ/SAT Araştırma Raporları.



WWF Dünya Doğa Vakfı

AKDENİZ FOKUNUN TÜRKİYE'DE KORUNMASI FOÇA PİLOT PROJESİ



Onyedi dünya ülkesini maddi ve manevi değerlerle çok büyük bir kültür odağında birleştiren, dünyanın en önemli iç denizidir Akdeniz. Kıyılarında uygarlıklar doğmuş, uygarlıklar batmış, dünya tarihine yön veren pek çok olaya sahne olmuş...

Akdeniz'in sahip olduğu birçok değer, günümüzde uygarlığın ileri derecede tehtidi altında : Suları kirletiliyor, balık stokları aşırı avcılıkla eritiliyor, Akdeniz kültürü yozlaşıyor.

Ama tüm bu değerlerin içinde bir tanesi var ki yok olmak üzere : Akdeniz Foku. Fok, "ayıbalığı" ve "foça" gibi yöresel isimleriyle, özellikle balıkçılarımızın yakından tanıdıkları gerçek bir Akdenizli...

Akdeniz foku henüz bu yüzyılın başında bile (yani seksen - doksan yıl önce) Karadeniz, Marmara, Ege, Akdeniz'de ve Avrupa ile Kuzeybatı Afrika'nın Atlantik sahillerinde ve adalarında yaygın bir şekilde yaşamaktaymış. Günümüzde ise sözü edilmeye değer yalnızca iki büyük grup kaldı .Yaklaşık olarak 1/3'ü Türkiye ve Yunanistan'da, diğer 2/3'ü ise Fas ve Moritanya 'da olmak üzere tüm nüfusları 600 civarında. Avrupa'nın en nadir memelisi... Dünyada nesli tehlike altında olan canlıları sıraladığınızda ise on ikinci geliyor. Yani, Akdeniz'in yok olan doğal ve kültürel değerleri ile birlikte, Akdeniz foku da yok oluyor : daha büyük kayıpların habercisi olarak!

Karadeniz'de foklar yaşardı : deniz bir çok insanın ekmeek kapısıydı. Bu gün Karadenizli balıkçılar, geçmişin hatıralarıyla avunuyorlar. Karadeniz'de, önce foklar yok oldu.

Marmara'da foklar yaşardı. Haliç'de balıkçılar, uğur getirsin diye; Fener iskelesindeki fokun başını okşamadan denize çıkmazlardı. Üsküdarlı balıkçılarsa, "üsküdar'ın foku" yanlarına geldiğinde tutmuş oldukları balıklardan gönüllerinden koparı "haraç" diye verirdi. Marmara bu gün can çekiyor. Marmara'da da önce foklar yok oldu.

Akdeniz fokunun sorunları, hemen hemen, Akdeniz'inkilerle aynı : kıyılarda insan nüfusunun ve yapılaşmanın artması, kirlilik, kitle turizmi (yaz aylarında deniz kenarlarındaki nüfusun kontrolsüz turizm nedeniyle ani olarak yükselmesi ve bu ani artışa bağlı olarak artan kirlilik), yasa dışı balıkçılık (gır-gırların 18 m derinlik yasağına ve ışıkla avcılık hakkındaki kısıtlamalara uymamaları, trollerin sığ sularda kıyıya yakın çalışmaları, patlayıcı kullanarak avlanmak v.b.). Bu nedenle, Akdeniz fokunun neslini devam ettirmesinin en önemli şartı, deniz yaşamına zarar veren bu faaliyetlerin önlenmesi. Yani sözün özü :

"AKDENİZ FOKUNU KORUMAK, AKDENİZİ KORUMAKTIR ! "

Ege'sinde, Akdeniz'inde yurdumuzun, deniz hala veriyor. Bir çok yerde, üzerindeki tüm baskıya karşın, akmasa da damlıyor. Ve hala foklar yaşıyor bu sahillerimizde, inatla. Ancak, hızla azalarak... Onların azalması bu kıyılarda, Marmara'dan, Karadeniz'den sonra sıranın Akdeniz'e geldiğini gösteriyor. Ege'de, Akdeniz'de balıkçılarımız hala denizden umutlarını kesmiş değil. Mordoğanlı ihtiyar bir balıkçı, İzmir körfezi için, "Bu sularda hala yumurta atacak ve çoğalacak kadar balık var, biz tutamasak da . Ancak şimdi sıra onlara geldi : hızla devam edecek olursa bu talan, birkaç yıl sonra, kimse geriye döndüremez Körfezi." diyor, ağlamaklı.

Bu durumun önüne geçmek için, öncelikle, denizde özel olarak korunan alanlara ihtiyaç var. Ve bu konuda ilk adım Foça'da atıldı. Foça Türkiye'nin ilk deniz koruma bölgesidir. Deve Boynu Burnu'ndan Arslan Burnu'na kadar uzanan bir bölgede, denize doğru üç millik bir sınır içerisinde, Çevre Bakanlığı nezdindeki Ulusal Fok Komitesi'nin girişimleri ile, her türlü büyük balıkçılık yöntemi (gır - gır. trol, trata) yasaklandı. Yanlızca yasak koymakla hiç bir yere varılamayacağı açıktır. Bu görüş doğrultusunda, içerisinde Foça balıkçıları ile Foça Belediyesi temsilcilerinin de bulunduğu "Foça Yerel Fok Komitesi"nin çabaları sonucu; Çevre Bakanlığı, koruma altına alınmış bölgenin ve yakın çevresinin denetlenebilmesi amacıyla, Foça Belediyesi'ne, süratli bir tekne verdi.

Son olarak, Foçalıların denizi / fokları korumak için gösterdikleri bu çabalara yurt dışından bir destek geldi. Dünya Doğa Vakfı'nın (WWF) mali sorumluluğunu üstlendiği bir proje Temmuz ayında başlatıldı. "Akdeniz Fokunun Türkiye'de Korunması / Foça Pilot Projesi" isimli bu projede, foklar hakkında bilgiler toplanması, denizin korunması gerektiği ve denize zararlı insan etkinlikleri hakkında kamuoyu bilincinin yükseltilmesi, koruma alanının ve yakın çevresinin kirlenmeye ve aşırı / yanlış / yasak balık avcılığına karşı kontrol altında tutulmasının sağlanması (bu amaçla ilgili kuruluşların harekete geçirilmesi) ve koruma altına almak amacıyla yeni bölgeler belirlenmesi amaçlanmaktadır.

8.6 Mekansal Özellikler

Arkeolojik, mimari ve doğal değerlerin bir bütün olarak yer aldığı Foça'da, Kültür Bakanlığı'nca çeşitli tarihlerde tescil edilmiş arkeolojik (1,2,3.derecede), doğal (1,2,3.derecede) ve kentsel sit alanları bulunmaktadır. Ayrıca planlama alanının büyük bölümünü M.S.B'nin denetimindeki alanlar oluşturmaktadır. Öte yandan ikinci konut talebinin ve yerleşimin kendi doğal gelişimine yönelik genişleme talebinin bu sınırlamalarla çelişmesi, Foça'da gelişme ile çevresel değerleri koruma-geliştirme olguları arasında belirli bir denge kurulmasını zorunlu hale getirmektedir.

1. ve 2. derece arkeolojik sit alanlarına hiç bir kullanım kararı getirilememesi ve bu alanların kentsel yerleşim ile çakışması, sahipliliğinin özel mülkiyette olması, plan kararlarını ve kent bütününde getirilen temel yaklaşımları belirleyici etkenlerin başında gelmektedir. Revizyon imar planı ile bu alanlarda daha önce yapılmış ve yürürlükte olan gelişmeler iptal edilmiştir. Ancak çözüme ilişkin bir işleyiş için kurumlar arası bir işbirliği gerekli görünmektedir.

Daha önceki planlarda kentsel sit alanlarının kentin diğer yerleşim alanlarından farklı bir nitelikte ele alınmadığı ve kentin tamamında Foça'nın özgün mimarisinin sürekliliğini sağlamaya yönelik bir yaklaşım izlendiği anlaşılmaktadır. Revizyon imar planı ile de aynı yaklaşımla Foça'nın geleneksel konut mimarisinin sürekliliğine yönelik Kurul Kararları sürdürülmüş, yeni bir kentsel biçimle özgün mimarinin bir arada çözümlenmesi gerektiği düşünülmüştür.

Foça'da geleneksel yerleşme dokusu iki tipte görülmektedir. Bunlar; Osmanlı dönemindeki bitişik nizam ve taş malzeme kullanımı ile oluşmuş doku ile, Cumhuriyet döneminde oluşmuş ayrık nizamın hakim olduğu dokudur.

Gelişme konut alanlarında da Cumhuriyet dönemi konut dokusuna benzer bir doku bugünkü yaşam biçimine ve buna bağlı mekansal biçimlenişe uygun olarak ele alınmış ve ayrık nizam konut alanları ayrılmıştır.

8.6.1 Mevcut Arazi Kullanımı

16.7.1992 gün ve 3875 sayılı kararla tescil edilen kentsel, arkeolojik ve doğal sit alanlarındaki arazi kullanımları şu şekilde dağılmıştır:

Kuzeyde yer alan askeri alan sınır kabul edilerek yapılan değerlendirme imar planı içi ve dışı olmak üzere ayrılmış olup, sözkonusu değerler tüm kentsel kullanımlar ile yol, meydan, otopark, yeşil alanlar ve imar uygulaması yapılmamış tüm alanları kapsamaktadır. İmar planı içinde kalan kentsel sit alanı tüm alanın %8'idir. En yüksek değeri %42.6 ile 3. derece arkeolojik sit alanı almaktadır. Bu değer imar planı sınırları içinde kalan toplam alanın yarısının, *Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu*'nun 4.3.1988 gün ve 6 sayılı ilke kararı doğrultusunda Müze tarafından temel kazısı denetimi yapılarak yapılaşacağı anlamına gelmektedir.

İmar planının içinde kalan alanın %24.9'una 1.derece arkeolojik sit ve 1.derece doğal sit olması nedeni ile hiç bir biçimde yapılaşmama kararı getirilmiştir. 3.derece arkeolojik sit ve 3.derece doğal sit alanı olan %52.8'i İzmir 1.no'lu Koruma Kurulu'nun belirlediği koşullarda, sadece %21.7'si Koruma Kurulu ve Müze denetimi dışında, yürürlükte olan imar planı hükümlerine göre yapılaşabilmektedir.

8.6.2 Kentsel Donatı Alanları

Ticaret alanı kentsel standartlara göre fazladır. Bu durum yaz nüfusunun fazla olması ve ticari kullanımların daha çok turizme yönelik olarak uzmanlaşmasından kaynaklanmaktadır. Yeşil alan standardının kişi başına 1.5 m² gibi düşük bir değere sahip olmasından daha önemlisi Foça'da kentsel ölçekte hizmet verecek büyüklük ve yeterlilikte bir yeşil alanın

bulunmamasıdır. Eğitim ve sağlık tesisi alanları da gerek nitelik gerek kapasite açısından yetersizdir.

<u>Kullanım</u>	<u>m2</u>	<u>%</u>
Ticaret	23365.56	25.9
Eğitim	8607.97	9.5
Sağlık	2222.31	2.4
Resmi	3142.06	3.5
Dini	2398.21	2.7
Yeşil	9558.50	10.6
Spor	17900.00	19.9
Garaj	3772.34	4.2
Mezarlık	19200.00	21.3
TOPLAM	90166.95	100.0

Tablo-5 Donatı Alanlarının Alan Kullanım Değerleri.⁽³¹⁾

8.7 Planlama Süreci

8.7.1 1977-1980 İmar Plan Çalışmaları

Foça'nın koruma içerikli ilk imar planı çalışması 1977-1980 yılları arasında İller Bankası İmar Planlama Dairesi Başkanlığı, Kültür Bakanlığı, Eski Eserler ve Müzeler Genel Müdürlüğü ile İzmir Metropolitan Nazım Plan Bürosu'nun ortak çalışmaları sonucunda hazırlanan 1/25 000, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar onanmıştır. Bu çalışmalarda ilk kez kentsel, arkeolojik ve doğal sitler ayrıntılı bir biçimde saptanmıştır. Bu planların hazırlık sürecinde sit alanları tescil edilmiştir.

³¹ Foça Tapu Kadastro Müdürlüğü Arşivi.

1980 planında;

40 hektarı konut olmak üzere 150 hektarlık bir alan kentsel gelişme için öngörülmüştür. Planlanan alan toplam 7500 kişilik (ikinci konut nüfusu dahil) bir nüfus büyüklüğü için düşünülmüştür. Kentsel gelişme alanlarının büyük bölümü kentin güneyinde, Büyükdeniz'in arkasındaki kuzeye bakan yamaçlarda öngörülmüştür. Buradaki düşük yoğunlukta konut gelişme önerisi kentsel sitler üzerindeki baskıları azaltarak, talepleri bu kesime yönlendirmeyi amaçlamaktaydı. Ayrıca, İzmir karayolu üzerinde çevre yoluna bağlanan kavşaktan doğu yönünde yeni bir kentsel merkez yaratılmak istenmiştir. Diğer gelişme alanlarında ortalama yoğunluk 200 k/ha. olarak önerilirken, bu merkez ve çevresine 350 k/ha. yoğunlukta 3 kat blok düzende yapılaşma öngörülmüştür. Buna karşın kıyıdaki kentsel sit alanında mevcut yoğunluk 70 k/ha. olarak korunmak istenmiştir.

Önerilen kentsel gelişmede;

- Kesin yapılaşma yasağı olan alanlar,
- Yapılaşması ifraz koşuluna bağlı olanlar,
- Koşullu olarak turizme açılacak alanlar,
- Koşullu olarak yapılaşma verilen alanlar,
- Kentsel gelişmeye açık alanlar belirlenmiştir.

Bu planın hazırlık sürecinde; koruma kararından sonra 1. ve 2. derece sit alanlarındaki yapılar hızla değer yitirmişler ve plan onama tarihine kadar kentsel sit alanında kalan tescilli yapıların %30'u sahiplerince yıktırılmıştır. Yine bu dönemde yapılanma hızlı bir şekilde sürdürülmüş, korunması gereken doku bundan olumsuz yönde etkilenmiştir.

8.7.2 1988 Revizyon İmar Planı

1980 yılı plan kararları *Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu* tarafından önce 1983 yılında 1/25 000 ölçekli *Foça-Yeni Foça Kıyı Kesimi Nazım İmar Planı* kapsamındaki doğal sit alanlarında değişiklik yapmış; daha sonra 1984 yılında *Eski Foça* imar planında önemli değişikliklere neden olan arkeolojik sit alanlarının sınırları ve nitelikleri değiştirilmiştir. 1988 yılı revizyon planı aşamasına gelindiğinde, sit alanlarına ilişkin getirilen değişiklikler uygulamada 1980 planı ilkelerini bütünüyle ortadan kaldırmıştır.

Foça'da kentsel gelişmeler 1980 planı hedefleri ve öngörülerinin çok ötesinde olmuş, sit alanlarına ilişkin kararların da hafifletilerek baskılar doğrultusunda, özellikle ikinci konut taleplerine dönük bir çerçevede alınması köklü plan değişikliklerine yol açmıştır. Bu gelişmeler doğrultusunda 1988 Planında getirilen temel kararlar şunlar olmuştur:

- Kente yaşayan alt ve orta gelir grubuna yönelik sosyal konut alanlarının oluşturulması amacıyla yeni gelişme konut alanları belirlenmiştir.
- 1980 Planında turizm kullanışları için öngörülen alanların artan talebe yetersiz kalması nedeniyle yeni turizm alanları oluşturulmuştur.
- İzmir Metropoliten alanın Foça çevresine olan rekreasyon taleplerinin artması nedeniyle konaklama-günübirlik kullanımlara yönelik alanlar oluşturulmuştur.
- 1980 Planında 144 ha. olarak öngörülen toplam kentsel kullanım alanı 229 ha.lık bir büyüklüğe getirilmiştir.
- Kentsel sit alanı içindeki yeni yapılanmalarda Koruma Yüksek Kurulu'nun yapı yüksekliğini 6.50 m'den 9.50 m'ye yükseltmiş olması nedeniyle bu alandaki yapı düzeni yeniden belirlenmiştir.
- 3.derece arkeolojik ve doğal sit alanına dönüştürülen alanlarda ek gelişme konut alanları oluşturulmuştur-Yeni kent girişinin bulunduğu karayolu

üzerinde garaj alanı ve doğusunda küçük sanayi alanı belirlenmiştir.

-Gelişme konut alanlarındaki yoğunluklar yeniden düzenlenmiştir.

Planın hazırlandığı yıl (1988) mevcut nüfus 8 000 kişidir. Planın öngördüğü nüfus ise 20 000 kişidir.

Kullanım	Mevcut(m2)	Gelişme (m2)	Toplam(m2)	%
Konut Alanları	202291	504944	707235	31
Ticaret Alanları	4036	34932	38968	1,7
Küçük Sanayi	1000	16000	17000	0,8
İlköğretim	2500	13000	15500	0,7
Ortaöğretim	5125	9300	14425	0,6
Sağlık	600	2300	2900	0,1
Resmi Kurum	4500	21896	26396	1,2
Turistik Tesisler	291000	20000	491000	21,5
Dini Tesisler	1500	625	2125	0,09
Park Ç. Bahç.	1800	384175	385975	17
Yollar	62184	472721	534905	23,4
Ağaç.Alan	-	20000	20000	0,5
Spor Alanı	-	26450	26450	1,2
Sosyo-Kül.Tesisler	-	5500	5500	0,3
TOPLAM	576536	1711834	2288379	100
			(229 ha.)	

Tablo-6 1988 Revizyon İmar Planına Göre Mevcut ve Öngörülen Arazi Kullanımı.

8.7.3 1991 Revizyon İmar Planı

Foça'nın özel çevre koruma bölgesi ilan edilmesi⁽³²⁾ kararına kadar iki yıl gibi kısa bir sürede 1988 Planı mevzii planlarla değişiklik yaparak toplam kentsel kullanım alanı 229 ha., öngörü nüfusu ise 30 000 kişiye yükseltilmiştir. Özel Çevre Koruma Kurumu'nca yeniden ele alınan bu planda yaklaşım kısa sürede yapılan değişikliklerle uygulanmakta olan 1988 planı çerçevesinde olmuştur. Kurum Foça Belediyesince talep edilen sosyal konut alanı, Denizkent mevzii planı ve Hükümet Konağı mevzii planını değerlendirmeye almıştır. Bunlardan yeni Hükümet Konağı için hazırlanan mevzii plan uygun görülmüş, sosyal konut alanı ise bütünüyle kaldırılmıştır. Denizkent Yapı Kooperatifine ait önerilen planda ise yapılaşmanın bir bölümünün bitirilmiş olması nedeniyle sadece yapılaşmada sınırlamalar getirilebilmiştir.

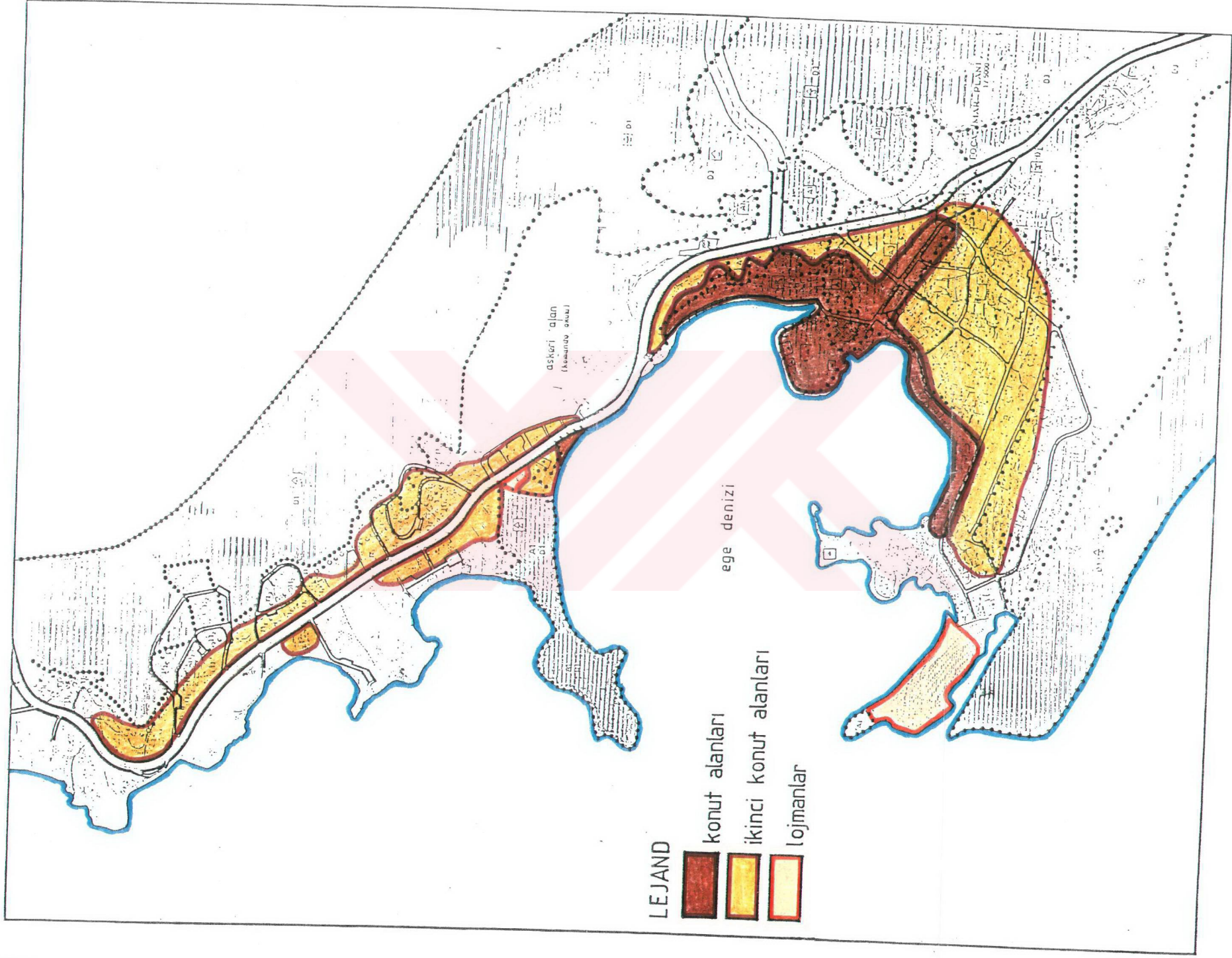
Foça Özel Çevre Koruma Bölgesi içindeki kentsel gelişmeyi, doğal ve tarihi değerlere saygılı ve kullanımlar arasında belirli bir dengenin sürekliliğini sağlayıcı biçimde yönlendirmek planın temel amacı olarak belirtilmiştir.

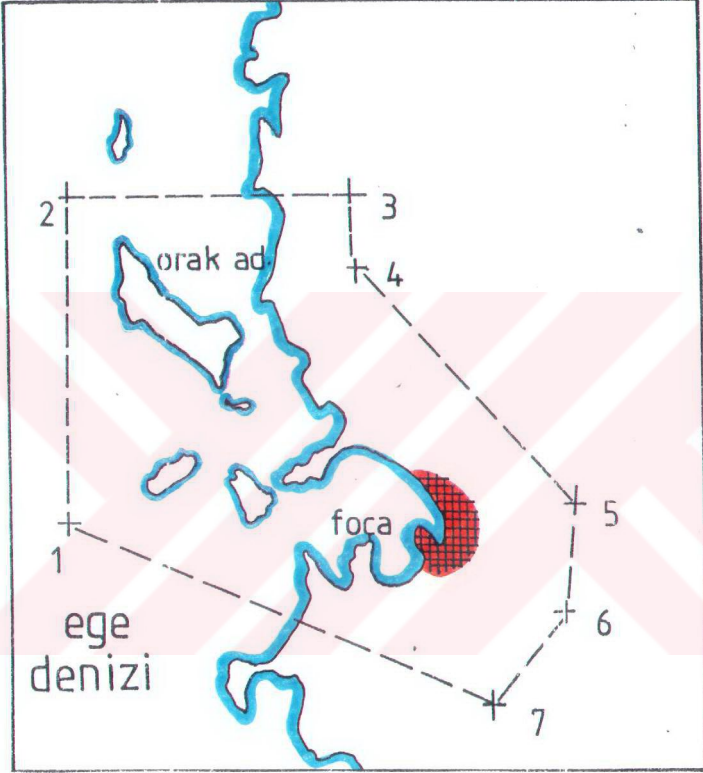
Plan hedefleri ise 5 başlık altında toplanmıştır:

- Eski Foça'nın doğal sınırlarını ve silüetini belirleyen gerek topoğrafik yükseltilerde gerekse kıyıda ve kıyının doğal uzantısı olan yarımadalarda doğal yapının korunması,
- Arkeolojik ve kentsel tarihi değerlerin sürekliliğinin sağlanması,
- Kent içinde konut gelişiminin silüet ve topoğrafya ile ilişkili olarak yönlendirilmesi,
- İkinci konut olgusunun sınırlandırılması,
- Turizmde belirli bir dengenin kurulması ve yöresel özellikler ile bağdaşan bir turizm gelişiminin oluşturulması.

Özel Çevre Kurumu'nun hazırladığı Foça revizyon imar planı çalışmalarında hedef ve ilkelerin gereği arkeolojik ve doğal değerlerin

³² 21.11.1990 günlü Resmi Gazete.





Şema 2- Foça Özel Çevre Koruma Bölgesi Sınırları.

araştırılması, ÇED gibi özel çalışmalar yapılmadan konan sit alanı kararları ve imar planı değişiklikleriyle çevre değerleri büyük ölçüde yitirilmiştir. Getirilen çözümleri ise yapılaşma baskıları yönlendirmektedir. Foça'yı saran arkeolojik ve doğal sit alanlarında Koruma Kurulu kararlarıyla yapılaşmaya olanak sağlayan uygulamalar bu plan döneminde de sürdürülmektedir.

8.8 İkinci Konut Alanları ve Foça'nın Kentsel Gelişmesine Etkisi

Daha önce de değinildiği gibi Foça 9.yy'dan itibaren günümüze kadar farklı kültürlerin geçiş yaptığı bir yerleşme sahnesi olmuştur. Kent bugün gerek arkeolojik değerleri gerekse doğal değerleri ile ülkemizin nitelikli turistik yörelerinden biridir. İzmir-Çanakkale yoluna 26 km, İzmir'e 71 km uzaklıktadır. Kolay ulaşılabilir oluşu ve sahip olduğu değerler ikinci konut açısından da yöreyi cazip kılmıştır.

Foça ve çevresine olan ikinci konut talebi ağırlıklı olarak İzmir (özellikle Karşıyaka'dan) ve Manisa'dan kaynaklanmaktadır. Bölge dışında, Ankara'dan ve İstanbul'dan da gelenler olduğu gibi çeşitli Avrupa ülkelerinden gelen insanlar tatillerini kendi özel mülklerinde geçirmektedirler.

8.8.1 Kent Ölçeğinde Dağılım

Kentin konut stokunun büyük bölümü ikinci konutlardır. Bu alanlar yerleşmenin hemen dışından başlayarak ve kıyı boyunca giderek artan bir yoğunlukla yer almakta, yeni açılan Yeni Foça-İzmir yolu üzerinde gelişme eğilimi göstermektedir. Fransız Tatil Köyü'nün bu aks üzerinde konumlanmış olması da bu eğilimi özendirilmektedir.

Ayrıca kent girişindeki alanlarda ve daha önceki dönemlerde doğal sit alanı olarak tescil edildiği için tescil kararı kalkana kadar kent içinde olmasına karşın boş kalan alanlarda da ikinci konut yapılaşmaları görülmektedir.

Yerleşmenin batı yamaçlarındaki asırlık zeytinlikler ve eski tarım terasları



Resim 1-2 Foça'da İkinci Konut Alanlarından Görünümler.

İt alanları yeniden belirlenecek

r- Kültür Bakanlığı Kültür Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü, sit alanlarından belirleyecek.

ür ve Tabiat Varlıklarını Genel Müdürü Mehmet alanlarının yapılaşma tehlikesi altında olduğunu belirterek yerel yönetimlerin bu alanların korunmasını istedi.

alanlarının korunmasının, ayılı Kültür ve Tabiat Var-

lıklarını Koruma Yasası'na Kültür Bakanlığı'nın görevi olduğunu hatırlatan Tuç, koruma kurulları tarafından yapılan değerlendirmeler sonucu bu alanların 1, 2 ve 3. olmak üzere derecelendirildiğini söyledi.

Koruma kurullarının verdiği kararların tartışma yarattığını, vatandaşın baskısının yerel yönetimleri kararlara aykırı davranmaya yönelttiğine işaret eden Tuç, köldü çözüm getirilmesinin

kaçınılmaz olduğunu belirtti.

Doğal sit alanlarının, uzun zaman önce belirlendiğine dikkati çeken Tuç, şöyle devam etti:

"Sit alanlarının özellikleri, çevreyle uyumu, imar ve yapılaşma gibi durumları da gözönünde bulundurularak yeni bir çalışma başlatılacak. Amaç, daha önce ayrı ayrı belirlenen alanlar arasında bir uyum sağlamaktır. Doğal sit alanları yeniden belirlenecektir. Öncelikle en çok tartışmaların

yaşandığı Ege bölgesinde İzmir'den Efes'e kadar olan alan-daki sitlerde yapılacak incelemelerle yeni bir derecelendirme yapılacak. Daha önce sit alanlarının dereceleri değiştirildi. Bir daha böyle bir uygulamaya imkan vermemek amacıyla titiz bir çalışma yapmayı amaçlıyoruz."

Tuç, İzmir'in Ödemiş ilçesine bağlı Gölcük beldesindeki krater gölü ve çevresinin doğal sit kapsamına alındığını da söyledi. (aa)



LEJAND



kentsel sit alani



1.derece arkeolojik sit alani



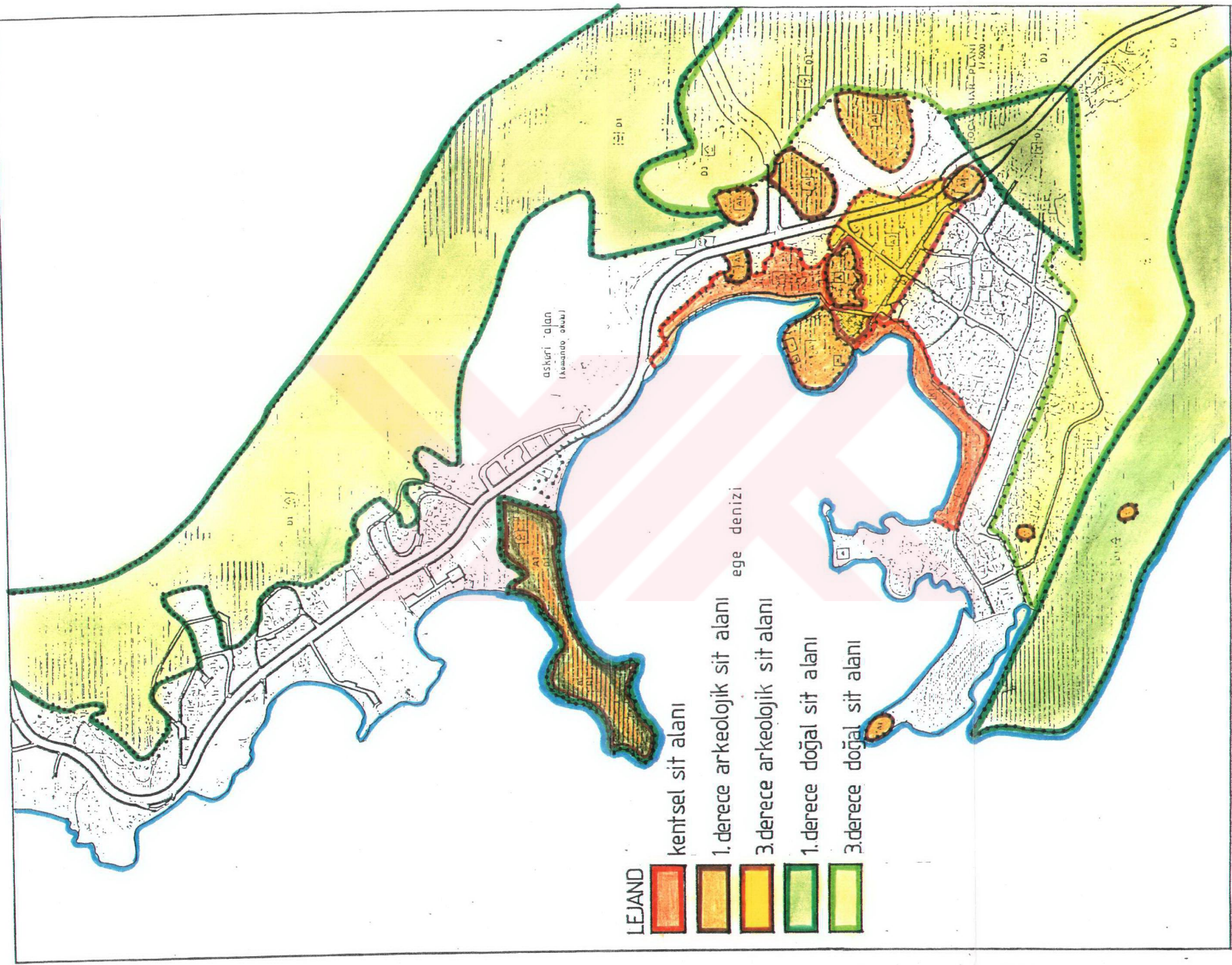
3.derece arkeolojik sit alani



1.derece doğal sit alani



3.derece doğal sit alani



üzerinde de ikinci konut alanları görülmektedir. Bu alandaki Denizkent, İmrenkent gibi konut kooperatifleri sözü edilen doğal değerleri tahrip etmelerinin yanısıra kentin silüetini de olumsuz olarak etkilemektedirler.

8.8.2. İkinci Konutların Nitelikleri

-Bu konutların hemen hepsi kooperatifleşme sürecinin sonunda elde edilen konutlardır.

-Bu nitelik vaziyet planlarının biçimlenmesinde etkili olduğundan ızgara planlı ya da denize yönelme nedeniyle açılı ama geometrik düzenli sokakların oluşturduğu bir yerleşim düzeni ortaya çıkarmaktadır.

-Ancak bunların bir araya gelişinde herhangi bir zamanlama ve birliktelik olmadığından bu düzenlerin sürekliliğinden veya bütünleşerek bir doku oluşturmasından söz etmek zordur.

-Bu yerleşmelerdeki konutlar genellikle 2-3 katlı, eskiye öykünen mimari özellikler taşımaktadır.

-Ancak daha özenli veya iddialı mimari çözümleri olan aynı zamanda malzeme ve detayları da özenli olan yapılar gözlenmektedir.

-Bu konutların bir diğer özelliği de Cumhuriyet dönemi öncesi geleneksel dokudaki bitişik nizam yapılaşmanın tersine ayrık nizamda bir gelenek oluşturmasıdır.

1994 yıl itibariyle bitmiş olup yerleşilen ikinci konut siteleri, konut sayıları ve kış döneminde kaç konutun kullanıldığı aşağıdaki listeye çıkarılmıştır.

1.Sedef Sitesi : 18 ev var.Devamlı oturan yok.

2.Baran Sitesi : 22 ev var.1 aile devamlı oturuyor.

3.F.Oğuz Bayır Sitesi: 30 konut var. Hava durumuna göre haftasonu gelenler oluyor.

4.Meclis Evleri Sitesi: 30 konut var. Kışın oturan yok.

5.Doktorlar Sitesi: 20 ev var.

6. Midilli Sitesi: 44 ev var. Hafta sonları gelenler oluyor.
7. Yasemin Sitesi: 24 ev var. Devamlı oturan yok. Hafta sonları gelenler oluyor.
8. Suntur Sitesi: 45 ev var. Hafta sonları gelenler oluyor.
9. Güzelcan Sitesi: 39 ev var.
10. Ergen Sitesi: 36 ev var.
11. Evin Sitesi: 44 ev var. 6 aile devamlı oturuyor.
12. Aslı Sitesi: 30 ev var. Devamlı oturanlar çoğunlukta.
13. Kaptan Sitesi: 30 ev var.
14. Saygın sitesi: 24 ev var.
15. Etes Sitesi: 4 blokta toplam 36 ev var.
16. Gönülden sitesi: 10 ev var. Devamlı oturuluyor.
17. Meydancı Sitesi: 10 ev var.
18. Dinç Sitesi: 12 ev var. Devamlı oturuluyor.
19. İnan sitesi: Müstakil 12 ev var.
20. Kıran Sitesi: 12 ev var. Haftasonu gelenler oluyor.
21. Erdinç Sitesi: 27 ev var.
22. Site Serena: 36 ev var.
23. Tanyeli Sitesi: 24 ev var. 1 aile devamlı oturuyor.
24. Havacılar Sitesi: 10 ev var. 5 aile devamlı oturuyor.
25. Ümit Sitesi: 10 ev var. 2 aile devamlı oturuyor.
26. Özgür Sitesi: 40 ev var. Devamlı oturanlar var.
27. Onattur Sitesi: 84 ev var. Devamlı oturanlar var.
28. Kartur Sitesi: 45 ev var. Hafta sonları gelenler oluyor.
29. Petköy Sitesi: 62 ev var. 1 aile devamlı oturuyor.
30. Mercan Sitesi: 18 ev var. Hafta sonu gelenler oluyor.
31. Kaptanlar Sitesi: 28 ev var. 6 balıkçı aile oturuyor.
32. Erdil sitesi: 24 ev var. Kışın oturan yok.
33. Hermes Sitesi: 83 ev var. 12 aile devamlı oturuyor.

34.Büyük deniz Yapı Koop: 44 ev var.

35.Tiyanşan Sitesi: 13 ev var.

8.8.3 İkinci Konut Sahiplerine İlişkin Özellikler

İnceleme alanında ikinci konut sahiplerine yönelik olarak bir anket çalışması yaptım. Düzenlediğim anket çalışmasındaki amaç;

-Nereden geldiği,

-Ne kadar süre kalındığı,

-Mesleki durum,

-Hangi ulaşım aracını kullandıkları,

-Burayı seçme nedenleri,

-Devamlı oturmaya düşünüp düşünmedikleri,

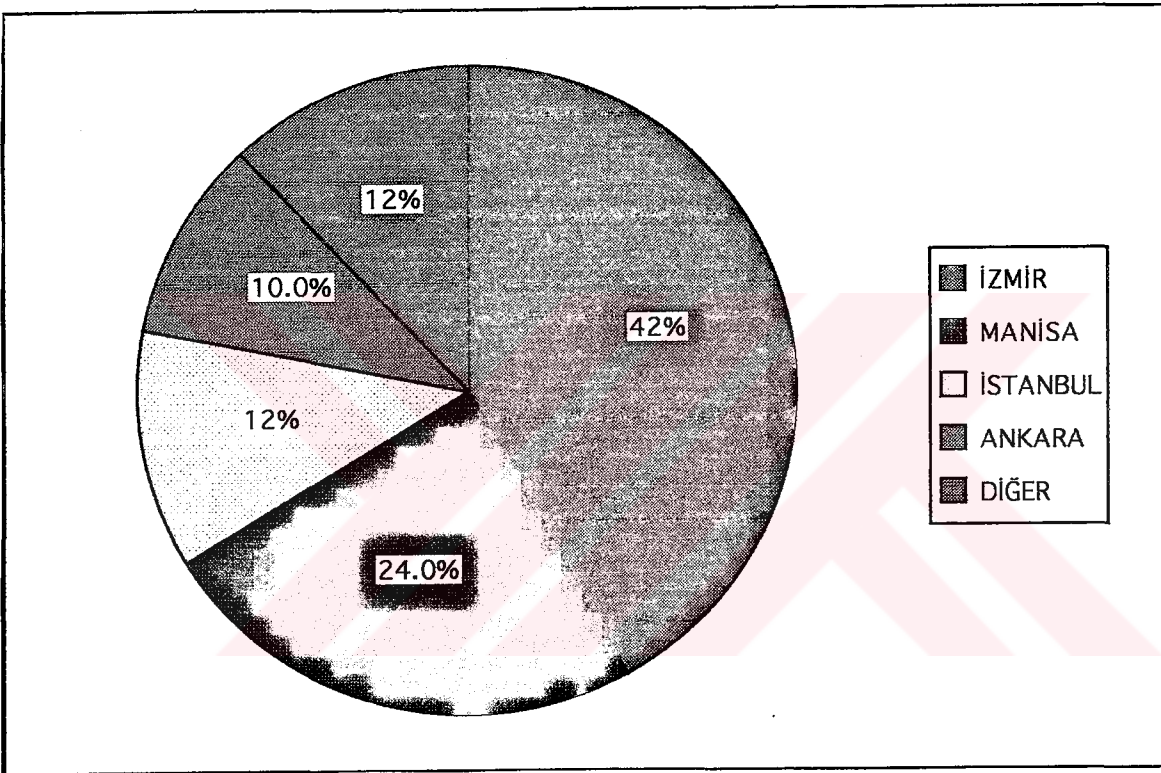
-Kalmadıkları sürelerde kiraya vermeyi düşünüp düşünmediklerini

saptamaktı.Yukarıdaki listedeki 1085 yazlık konutu yaklaşık 1100 konut olarak ele aldım. Kota örnekleme yöntemiyle toplam konut sayısına %10 kota uyguladım. Bu oranı sitelerdeki konut sayısına da uygulayarak 110 konutla görüşme yaptım (17 konut hakkında yönetici veya komşu ile anketi gerçekleştirdim). Anket sonuçlarına göre;

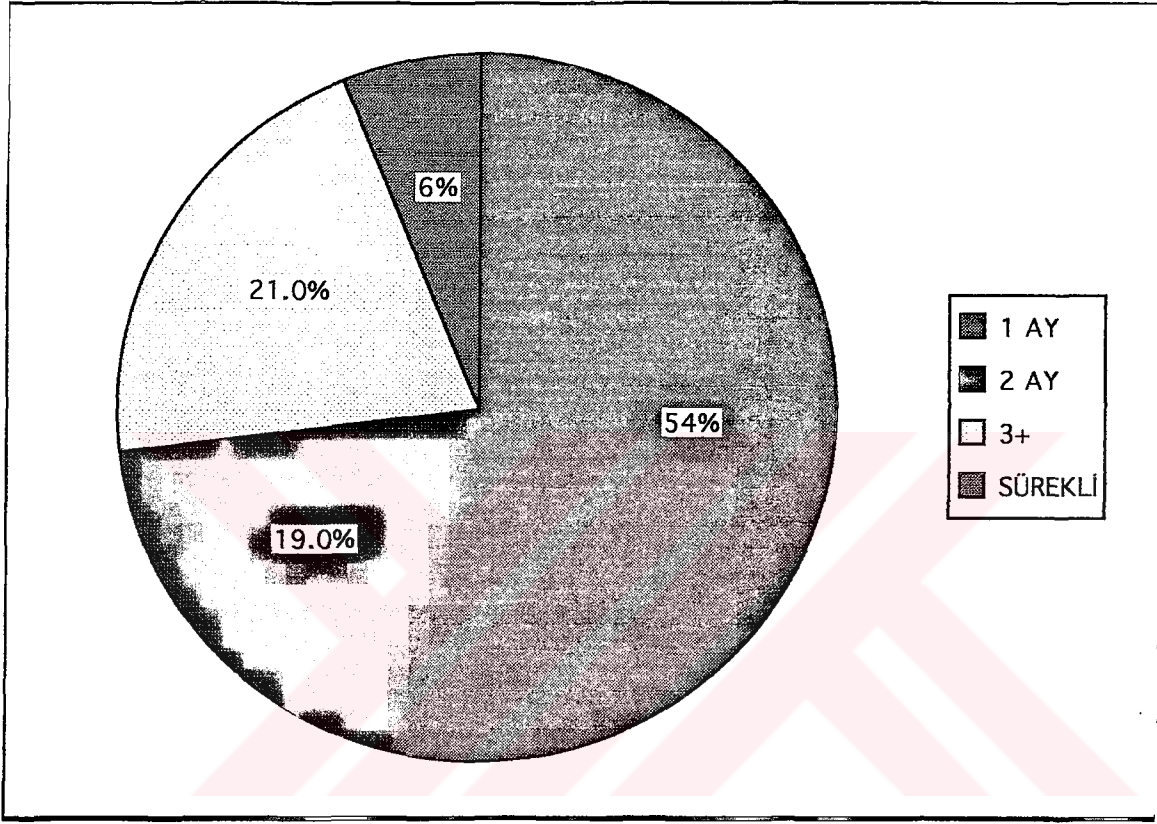
-Foça'daki ikinci konut sahipleri ağırlıklı olarak İzmir, Manisa, İstanbul, ve Ankara'da oturuyorlar. (Bkz.Grafik 1)

-Kalış dönemleri okulların tatil olduğu yaz aylarına rastlıyor, %54'ü genellikle yıllık izinlerde ortalama 1 ay kalıyor. 2 ay kalanların oranları %19, 3 veya daha uzun süre kalanların oranı %21, ikinci konut olarak kullanırken sürekli oturmaya başlayanların oranı ise %6 dır. (Bkz.Grafik 2) İzmir ve Manisa oturanların bir kısmı havalanın iyi olduğu dönemlerde haftasonları da geliyorlar.

-Aile reisinin meslek durumuna bakıldığında %50'sinin serbest meslek, %14'ünün emekli, %12'sinin memur, %8'inin işçi, %18'inin ise bu sınıflandırma dışında kalanlardan oluştuğu görülmüştür.



Grafik 1 - Foça'da İkinci Konut Sahiplerinin Geldikleri İller



Grafik 2- Foça'da İkinci Konut Sahiplerinin Kalış Süreleri.

-%56'sı Foça'ya kendi araçları ile gelirken, diğerleri otobüsü tercih etmektedir.

-Burayı neden seçtikleri konusunda İzmir ve Manisa'dan gelenler öncelikle yakın olduğunu belirtirken ankete katılanlar genel olarak denizin temiz oluşu, doğal ve tarihi güzellikleri ve Bodrum, Marmaris vb.yerlere oranla daha sakin olduğu için burayı tercih ettiklerini belirttiler.

-Devamlı oturmayı düşünüp düşünmedikleri sorusuna ise %32'si devamlı oturmayı düşündüklerini, %6'sı ise emekli olduktan sonra devamlı oturmaya başladıklarını ifade ettiler (Bu kesimin bir kısmının İzmir'de evleri bulunuyor).

-Kalmadıkları süre içinde pansiyon olarak kiraya vermeyi düşünenlerin oranı %77. %6'sı Sürekli oturduklarından, %17'si de hafta sonları kendileri geldiğinden kiraya vermeyi düşünmüyorlar. Kiraya vermeyi düşünenler evlerinin olabilecek zararlara karşı sigorta edilmesi ve kiralama işinin resmi kuruluşlar tarafından yapılması gerektiğini belirttiler.

Yakın yıllarda sayıları giderek artan yabancılar da mülk edinerek tatil dönemlerinde Foça'ya gelmektedirler. Bunlar arasında Almanlar, Belçikalılar ve Fransızlar çoğunluktadır. Bu insanların içinden emeklilik vb. dolayısıyla 5 kişi sürekli burada kalmaktadırlar. Foça'da yazlık konuta sahip yabancıların büyük bir kısmı daha önce 1968'de kurulan Club Med Fransız Tatil Köyü'ne birkaç kez gelmiş olanlardır.

8.8.4 Foça Mekanında İkinci Konut ve Kentsel Gelişmeye Etkileri

Drenaj ve altyapı kolaylıkları nedeniyle ilk yerleşme kotu yüksek olan kalenin bulunduğu tarihi yarımada yapılmıştır. Ancak kent zaman içinde deniz kıyısına bağlı olarak gelişmiştir.

Vadi içlerinde tarımsal mülkiyetin oluşması, bu özel mülkiyetteki arazilerin ikinci konut talebinde yamaçlara göre daha kolay kentsel arsaya dönüşmesi tarımsal alanların ve vadilerin hızla yok oluşunu getirmiştir.

Buna bağlı olarak doğal drenaj kanallarının(vadiler) önüne yapı adaları geldiği ve doğal drenajın bozulduğu görölmektedir.

1980'li yıllarda Foça'ya artan ikinci konut talebi, kredi alabilen bir çok konut kooperatifinin baskıları sonucu peş peşe gelen plan değişiklikleri ile sit alanı sınırlarının değiştirilmesine neden olmuştur.

Kent silüetini belirleyen doğal veriler doğal sit olarak korunmak istenmiş, ancak uygulamada arkeolojik ve kentsel sit alanlarının tersine her türlü spekülasyona açık potansiyel yerleşme alanları olarak görülerek Denizkent ve İmrenkent yapı kooperatifleri örneğinde olduğu gibi bozulmaya uğramışlardır. Bu alandaki asırlık zeytinlikler, tarım terasları yapılaşmalar ile yok edilmiştir. Oysa Foça'yı Foça yapan değerler arasında bu coğrafi oluşumlar önemlidir ve bu alanlardaki yapılaşmaların Foça kent kimliğine giderilmesi olanaksız olumsuz etkileri vardır.

Kent çevresindeki yeşil doku imar hareketleri nedeni ile ikinci konut olgusunun tehditi altındadır. Mersinaki koylarında özellikle karayolu doğusundaki vadi düzlüklerinde zeytinliklerle kaplı 2. ve 3. derece doğal sit alanlarında ikinci konut gelişmeleri planlarla teşvik edilmiştir. Buna karşılık beklentiler giderek artmaktadır.

İngiliz Burnuna doğru kıyıya paralel olarak giden yol üzerindeki villaların suyun hareketsiz olduğu bu kesimde" mahmuzlama" ile yer kazanma çabaları yosunların burada birikerek kokuşmasına neden olmaktadır. Bu kesimdeki yazlık konutların hemen hepsinin sahip olduğu tekne ve kayıkları bağlamak üzere adeta evlerinin bir uzantısı biçiminde yaptıkları bu iskeleler, buradan denize girilmesini engellediği gibi kokuşmuş yosun birikintileri ile çevre kirliliği yaratmaktadır. Yerel yönetim bu konuda herhangi bir yaptırım uygulamamaktadır.

8.8.5 Sosyo-Ekonomik ve Kültürel Yapıya Etkileri

Yoğun ikinci konut talebinin arazi, arsa ve konut fiyatlarını hızla artırdığı bilinen bir gerçektir. Bu durum mülk sahipleri açısından olumlu görünürken olanakları kısıtlı olan yerleşik halkın konut sahibi olmasını ve uygun koşullarda ev kiralamasını olanaksız hale getirmiştir ,

Yaz-kış nüfusu arasında 4-5 misli bir fark oluşmaktadır.Yaz döneminde içme ve sulama suyu yetersiz kalmakta bu da yerleşik halkın ve tarımla uğraşan köylünün hoşnutsuzluğuna yol açmaktadır.

Fiyatlar yazın (özellikle gıda maddeleri) denetleme hizmetlerinin yetersizliği ve esnafın ve üreticinin "az zamanda çok kar" hırsı ile yapay olarak artmaktadır.

İkinci konutlarda oturanlar günlük ihtiyaçlarını ve dayanıklı tüketim mallarını (buzdolabı, masa, sandalye vb.) buradan alıyorlar. Hemen her marka beyaz eşyayı taksitle edinebilmek mümkün.

Foça halkı ile yapılan görüşmelerde mülkünü cazip fiyatla satarak Foça'yı terkeden, bir başka deyişle göç eden hiç kimsenin olmadığı belirtiliyor.Bu durum Foça'daki ekonomik faaliyetlerin Foça'lılarca yürütüldüğü gerçeğini ortaya koymaktadır.

Yerleşik halk turistlere, günöbirlikçilere ve ikinci konut sahiplerine tepkili değil. Tam tersine daha çok kazanmak için daha fazla gelmelerini istiyorlar. İkinci konutlarda oturanların davranışları, tüketim alışkanlıkları giyim kuşamları halka ters gelmiyor.

İkinci konutlar bekçilik, bahçivanlık. temizlikçilik gibi işler bakımından Foça'nın köylerindeki yerli halk için iş alanı yaratmaktadır.

Foça'nın Özel Çevre Koruma Bölgesi ilan edilmesi, WWF (Dünya Doğa Vakfı) Akdeniz Foku'nun Türkiye'de Korunması Foça Pilot Projesi kapsamındaki çalışmalar, çeşitli çevre örgütlerinin yazın düzenlediği kampanyalar ve kültür festivalleri kent halkının çevre bilincinin ve kültür düzeyinin yükselmesine katkı yapmaktadır.



4.BÖLÜM

SONUÇ

Foça Örneğinde “Hassas Mekanlarda” İkinci Konut Olgusunun Fiziki Çevre ve Sosyal Yapıya Etkisi

Kentleşme olgusunun ortaya çıkardığı bir sonuç olarak kentin karmaşasından kaçmak ve değişik dönemlerde ortaya çıkan boş zamanları değerlendirmek üzere ikinci bir konuta sahip olmak ülkemiz insanı için de vazgeçilmez bir istek haline gelmiştir. Özellikle Ege ve Akdeniz kıyılarımızda yaygınlık gösteren ikinci konutlar çevre değerlerine zarar verecek boyutta bir gelişme göstermektedirler. Bu durum mekansal farklılığı ortadan kaldırmakta , önceleri farklılıkları ile dikkati çeken bu yerlerin sıradanlaşmasına yol açmaktadır.

Bu çalışmada örnek olarak seçilen Foça özel çevre koruma bölgesi ve Akdeniz Foku koruma alanı olarak ilan edilen ve yerleşme alanının büyük bir kısmı sit alanları ile örtüşen bir kıyı yerleşmesidir. Bir yandan arkeolojik, doğal ve kentsel sit alanları, diğer yandan soyu tükenmekte olan Akdeniz Fokunun yaşadığı ender yerlerden biri olması Foça mekanının oldukça "hassas bir mekan" olduğunu kanıtlıyor. Kuşkusuz sadece şu alanı, bu alanı ilan etmek yetmiyor. Bu gün Foça yoğun bir ikinci konut olgusu yaşamaktadır. İzmir ve Manisa'dan ortalama 1 saatlik mesafede oluşu kenti ikinci konut yönünden cazip bir konuma getirmiştir. Çoğunlukla kooperatifleşme yoluyla elde edilen ikinci konutlar esas konutlardan daha baskın bir gelişim göstermektedirler. Bu olgu kentin kendi doğal gelişimini engellemektedir. Arsa ve binaya olan talep gayrimenkul fiyatlarını artırmakta, bu durumda belirli bir gelir düzeyine sahip olan yerleşik halk ve memurlar ne yüksek kiralara ödeyebilmekte ne de konut sahibi olabilmektedir. Kentsel sit ve arkeolojik sit alanı içindeki esas konutların bir kısmı da ikinci konut olarak kullanılmaktadır.

Foça'da çevre değerlerinin yıpranmasında ikinci konut olgusunun etkilerini kuşkusuz turizmden ve genel kirlilikten soyutlayarak koymak mümkün değildir. Ancak bu kadar dar bir yerleşme alanında taşıma kapasitesinin bu kadar zorlanması çevresel değerler üzerinde baskıya yol

açmaktadır. Kentin yerleşme alanı deniz ile yükselti arasında dar bir şeritte konumlandığından ve sit alanları ile örtüştüğünden çeşitli tarihlerde Koruma Kurulu kararlarında yapılan değişikliklerle ikinci konut alanları açılmıştır. Bu doğal sit alanı içindeki zeytinliklerin ve bazı arkeolojik kalıntıların zarar görmesine yol açmıştır. Yerleşme alanının deniz ve yükselti arasında sıkışması bir yandan sit alanlarını zorlarken diğer taraftan kıyıyı da zorlamaktadır. İkinci konut sahiplerinin kıyıda kayık ve tekneleri için yaptırdıkları iskeleler yosunların birikerek kokuşmasına yol açtığı gibi halkın rahatça denize girmesini de engellemektedir. Kıyının doldurulması ile elde edilen mekanların turizme hizmet eden faaliyetlere konu olmasıyla halkın kıyıdan özgürce yararlanması güçleşmektedir.

Foça'da yılın büyük bir bölümünde boş olan ikinci konutlar , yörenin turizm ve rekreasyon özellikleri göz önünde bulundurularak kooperatif şeklinde bir işletme sistemiyle pansiyon olarak turizme dolayısıyla da ekonomiye kazandırılabilir.Yapılan anket çalışmasının gösterdiği gibi ikinci konut sahiplerinin büyük bir kısmı buna olumlu bakmaktadır.

İkinci konutların varlığının Foça'nın sosyal ve kültürel yapısına genel olarak olumlu bir etki yaptığı söylenebilir. Foça halkı eğitim ve kültür düzeyi yüksek, kentlileşmiş ilişkiler içinde ve çevreye duyarlıdır. Özellikle gençler Akdeniz Foku'nun ve çevrenin korunması için düzenlenen etkinliklere ilgi göstermektedirler.

Sonuç olarak;"hassas mekan "özelliğine sahip Foça'da ikinci konut olgusunun kentsel gelişimi engellediğini, baskılar sonucu Koruma Kurulu kararlarını değişikliğe uğratarak sit alanlarına zarar verdiğini, giderek de zorladığını, ülkesel anlamda "hassas mekanlar" ile ilgili bir politikanın oluşturulmasının yanısıra toplumun çevre bilincinin yükseltilmesinin gerektiğini söyleyebiliriz.

BİBLİYOGRAFYA

- Avcı, Şevki**, Foça'da Kuş Gözlemek, Cumhuriyet Dergi, 26 haziran 1994.
- Akdeniz Foku Araştırma Gurubu**, ODTÜ-SAT Araştırma Raporları.
- Bayer, Zekai**, Ülke Düzenleme Çalışmalarında Rekreatyon Planlaması, Dünya Şehircilik Günü Kolokyumları-3, MSÜ Yayını, 1984.
- Çubuk, Mehmet**, Turizmin Dinlenme-Eğlenme ve Boş Zamanları Değerlendirme ile Bütünleşmesi MSÜ Yayını no 7.
- Çubuk, Mehmet**, Şehircilik Tarihine Giriş, Ders Notları.
- Doğaner, Suna**, Türkiye'nin Güney Batı Kıyılarının Turizm Coğrafyası, Doktora Tezi, 1988.
- Foça Analitik Etüdü**, Foça Belediyesi, 1992
- Karabey, Haydar**, Kıyı Mekanının Tanımı, Ülkesel Kıyı Mekanının Düzenlenmesi İçin Bir Yöntem Önerisi, Doktora Tezi, MSÜ Yayın No: 2.
- Keleş, Ruşen**, 100 Soruda Türkiye'de Şehirleşme, Konut ve Gecekondu, Gerçek Yayınevi, 1983.
- Lanquar, Robert**, Turizm-Seyahat Sosyolojisi, İletişim Yayınları, 1991.
- Özel Çevre Koruma Bölgesi Foça**, T.C. Çevre Bakanlığı, Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı, 1992.
- Özgüç, Nazmiye**, Turizm Coğrafyası, İÜ Yayını, 1984.
- Özgüç, Nazmiye**, Sayfiye Yerleşmeleri, İÜ Coğrafya Enstitüsü Dergisi S.22.
- Resmi Gazete**, 21.10.1990.
- Kültür ve Tabiat Varlıkları Kanunu**, 2863 Sayı, 1983.
- Tunçdilek, Nejdet**, Türkiye'de Yerleşmenin Evrimi, İÜ Yayını, no 3367, İstanbul, 1986.
- Yıldızcı, Ahmet Cengiz**, Rekreatyon ve Etkileri, İTÜ Mim. Fak. Şehircilik Ens. Dergisi No: 11, 1976.
- Yıldızcı, Ahmet Cengiz**, İstanbul Kenti Yeşil Alan Sorunları, İstanbul'un Çevre Sorunları ve Çözümleri Sempozyumu, 1990.