



## İkinci Konut Turizmi ile Kırsal Alanların Kentleşmesi: Pelitköy Örneği\*

\*

Serdar Ceylan<sup>1</sup>

ORCID: 0000-0002-9599-5586

Mehmet Somuncu<sup>2</sup>

ORCID: 0000-0001-8890-0537

### Öz

*Araştırmanın amacı, kırsal alanların ikinci konut turizmi ile yeniden üretilerek kentleşme süreci içerisinde nasıl girdiğini anlamaya çalışmaktır. Araştırma sahası Balıkesir İli Burhaniye İlçesi'ne bağlı Pelitköy Mahallesi'dir. Nitel araştırma deseninde yürütülen çalışmada farklı paydaşlarla yüz yüze derinlemesine görüşmeler yapılmıştır. Görüşme yapılan kişiler amaçlı örnekleme göre belirlenmiştir. Görüşme verileri, MAXQDA 12 programında alıntılama ve temalaştırma yapılarak betimsel olarak analiz edilmiştir. Araştırma bulgularına göre, 1980 öncesinde yerel halk tarafından tarım (zeytin) arazisi olarak kullanılan Pelitköy kıyı alanı, 1980 sonrası kıyıda görülen ikinci konut yapılaşması ile bir turizm alanına dönüşmüştür. Alan, tarımsal üretim mekânından kentli sınıfın kullandığı tüketim (boş zaman ve eğlence) mekânına dönüşmüştür. Alan, kentli nüfus tarafından ikinci konut turizmi amacıyla yeniden üretilmiştir. İkinci konut sahibi kentli nüfus alanı kullanarak aynı zamanda toprak mülkiyetini de ele geçirmiştir. Zeytinliklerin imara sınırı içinde kalması yerel halkın tarımsal toprağını oluşan ranttan dolayı elden çıkarmasına neden olmaktadır. Toprağını satan köylü, üretici pozisyonunu kaybederek kırdan kente göç etmek durumunda kalmaktadır. Sonuç olarak, kırsal alanlar ikinci konut turizmi baskısı altında kalmakta, tarım toprakları imarlı arazilere dönüşmektedir. Doğru politikalar ve yasal düzenlemeler yapılmazsa, tarım arazileri (zeytinlikler) kentleşme nedeniyle kaybedilecektir.*

**Anahtar Kelimeler:** *Kentleşme, kırsal dönüşüm, ikinci konut turizmi, Pelitköy, Burhaniye*

\* Bu çalışma, Serdar Ceylan'ın "Kırsal Alanların Yeniden Yapılanmasında İkinci Konutların Etkisi: Pelitköy (Burhaniye) Örneği" başlıklı doktora tez çalışmasından üretilmiştir.

<sup>1</sup> Arş. Gör. Dr., Mehmet Akif Ersoy Üniversitesi, E-mail: serdar\_ceylan\_51@hotmail.com

<sup>2</sup> Prof. Dr., Ankara Üniversitesi, E-mail: mehmet.somuncu@ankara.edu.tr



## Urbanization of Rural Areas with Second Home Tourism: The Case of Pelitköy

\*

Serdar Ceylan<sup>3</sup>

ORCID: 0000-0002-9599-5586

Mehmet Somuncu<sup>4</sup>

ORCID: 0000-0001-8890-0537

### Abstract

*The aim of study is to understand how the space is reproduced with the second home tourism and it transforms from rural area to urban area. Pelitköy which is the case study area is located in Burhaniye district, Balıkesir province. In-depth interviews were made to different stakeholders and it analysed by MAXQDA 12 program as descriptive (citation and coding). The interviewees were determined by purposeful sampling. According to result of the research, space was used as agriculture area by local people up to 1980. However, after 1980, it transformed to tourism area with the second home buildings on the coast. The area has been transformed from the place of agricultural production into the place of consumption (leisure and entertainment) used by the urban class. It reproduced by urban population for the purpose of second home tourism. Urban society which has second home owners in the area, has taken over the land ownership. Because of the financial needs and high profit (rent), some olive lands that are within the boundaries of second home settlement are sold by local people who engaged in agricultural production. The peasant who sells his land, have forced to migrate from the countryside to the city, as he lost his productive position. Finally, the rural areas are under the pressure of second home tourism, agriculture land turns into zoned land. If right policies and legal regulations aren't established, agriculture lands will be lost by urbanization.*

**Keywords:** *Urbanization, rural transformation, second home tourism, Pelitköy, Burhaniye*

<sup>3</sup> R. A. Dr., Mehmet Akif Ersoy University, E-mail: serdar\_ceylan\_51@hotmail.com

<sup>4</sup> Prof. Dr, Ankara University, E-mail: mehmet.somuncu@ankara.edu.tr

## Giriş

Dünyada kentler giderek kalabalıklaşmakta, nüfusu milyonları aşan yeni kentler oluşmaktadır. Kentler yatay olarak mekânsal genişlemesini saçaklanarak ya da sıçrayarak devam ettirmektedir. Dünyada 1 milyon nüfuslu 512 metropol kentin 2030 yılında 662'ye çıkacağı öngörülmektedir. Bu durum, tüm dünyanın kentleşmesine doğru bir gidişi de temsil etmektedir. Kentlerin mekânsal genişlemesi, kırsal alanlara doğru olmakta; kentler, kırsal yayılma (kentsel gelişim) alanı olarak görmektedirler. Tekeli'nin (2016a) de ifade ettiği üzere, küreselleşen dünyada insanın ayak basmadığı yeri bulabilmek oldukça güçleşmektedir. Hızla kentleşen ve mekân üzerinde kentsel bir yayılma gösteren ülkelerin kentten kırsal doğru ekonomik faaliyetlerini gerekse sosyal, politik ve kültürel bileşenlerini taşıdıkları düşünüldüğünde, kentin nerede bittiğini kırsal nerede başladığını kestirebilmek güçtür. Sanayi sektörünün kırsal alanlara kayması, modern zirai faaliyetlerin kırsal alanlarda yoğunlaşması, orman endüstri sektörünün kırsal alanlarda toplanması, turizm faaliyetlerinin kırsal mekânlara yayılması gibi durumlar bütüncül olarak düşünüldüğünde, günümüzdeki kırsal mekânların geçmişteki fonksiyonundan, doku ve kimliğinden bütünüyle uzaklaşarak evrildiği söylenebilir (Tekeli, 2016a). Woods'a (2005) göre, pek çok ülkenin sosyal, ekonomik ve politik yeniden yapılanması kırsal alanları tekrar tekrar şekillendirmektedir (Gülümser vd., 2010: 135). Kırsal toplumların ve arazi kullanımının metalaşması ve değişmesinin ardındaki ana dinamik güç, dış ilişkiler ve kentsel nüfusun artan önemidir. Ortaya çıkan çevreciler, tüketiciler, kent plancılar ve kentin diğer ilgi grupları, kırsal alanların nasıl kullanılabilirliği ve yönetileceği üzerine hak iddia etmektedirler (Marsden, 1999; Cheshire, 2006; Overvag, 2009, s.21-24). Türkiye'de Turizm Teşvik Kanunu ile kırsal alanlara turizm için imar izninin verilmesi, kırsal alanların hızlı bir dönüşüme uğramasına neden olmuştur. Bu durum, kırsalın kalıcı yerleşimlere dönüşerek kentleşmesini hızlandırmıştır.

Bu çalışmanın amacı; mekânın ikinci konut yapılaşması ile nasıl bir dönüşüm geçirdiğini anlamaya çalışmaktır. Araştırma konusunu oluşturan kırsal alanların dönüşümü, fiziksel mekânın yeniden organizasyonu ve alanın toplumsal bakımdan yeniden örgütlenmesiyle ilişkilidir. Daha önce tarım alanı olarak kullanılan zeytinliklerin imar izninin verilmesi ile birlikte, ikinci konut yapılaşması sonucunda hızlı bir mekânsal dönüşüm geçirdiği görülmektedir. Bu dönüşüm, daha çok zeytinliklerin yok edilmesi ve doğal çevrenin tahribatı şeklinde başlamıştır. Kıyıda yer alan tarım alanlarına imar izninin verilmesi

ve sahil kenarında yer alan zeytinliklerin kesilmesi arazinin kullanım fonksiyonlarının ve doğal ve kültürel peyzajının değişmesine neden olmuştur. Yapılaşmaya açılan bu araziler üzerine ikinci konutların inşa edilmesi, kimilerine göre “birer beton yığını” kimilerine göre ise “oluşan talebe karşı gelişen bir süreç” olarak görülmektedir. Araştırma alanının kıyı kesiminde inşa edilmiş bu konutlar, mekânın çevresel durumunu etkilemiştir. Tarım alanlarının daralması yanında, ikinci konutlar için açılan yollar ve altyapı çalışmaları ile arazinin doğal dokusu önemli ölçüde değiştirilmiştir. Beton binalar, asfalt yollar, ara sokaklar ve altyapı organizasyonu (elektrik, su, internet, kanalizasyon vb.) araştırma alanı kıyı bandının tarımsal-kırsal dokusunu bozarak, alanın kentleşmesine doğru bir evrilmeyi başlatmış durumdadır. Araştırma alanında görülen bir diğer problem, geçimini topraktan (zeytin tarımından) sağlayan yerel halkın ekonomik sıkıntılar ve finansal ihtiyaçlar (düğün, sağlık vb.) nedeniyle toprağını (zeytinliğini) satarak elden çıkarması ve topraksız kalmasıdır. Bu durum, üretici pozisyonunu kaybeden yerel halkın kırsal yoksulluğunu artırmaktadır. Kırsalda topraksız kalan yerel halk, kente göç ederek düşük gelirli vasıfsız işlerde çalışmak durumunda kalmakta, geri kalan yaşamını kentlerde sürdürmektedir. Satılan toprak, sermaye sahipleri (emlakçılar, inşaatçılar, alsatçılar, arsa spekülörleri vb.) aracılığıyla el değiştirmekte ve kentli nüfusun eline geçmektedir. Kentli nüfusun kırsal alanlara doğru genişleyen ve nüfuz eden gücü, ikinci konut yapılaşması üzerinden toprağın metalaşarak el değiştirmesine neden olmaktadır.

### **Kırsal Alanların Kentleşmesi**

Tekeli (2011, s.496-497), Endüstri çağının iki önemli buluşu olan otomobil ve telefonun 20. yüzyılın başında kişileri belli merkezlere bağlı olmaktan kurtararak özgürleştirdiğini ve bunun etkisiyle de alt kentleşme olgusunun ortaya çıktığını ifade etmektedir. Kuşkusuz insanlar günümüzde daha sakin, daha temiz yerlerde, doğaya daha yakın olarak ve daha çok mekân kullanılarak yaşama isteği gerçekleştirmektedir. Bu nedenle sanayi sonrasının toplumunun gelecek dönemlerde yeni bir kırsal yapısı olmayacağı Tekeli (2011, s.497) tarafından vurgulanmaktadır. Artık kırsal alan kentsel mekâna dönüşmekte, kentli nüfusça kullanılmakta, kentsel kurumlarca denetlenmekte ve yönetilmektedir. Bu durum, tüm yeryüzünün kentsel mekân haline gelmesi demektir (Tekeli, 2011, s.496-497). Nitekim dünyanın ve ülkelerin geleceğini belirlemede en önemli bir süreç olan kentleşmeyi durdurmaya olanak yoktur. Ancak toplumsal katmanlar arası ve bölgeler arası dengeli kalkınma, yerleşme,

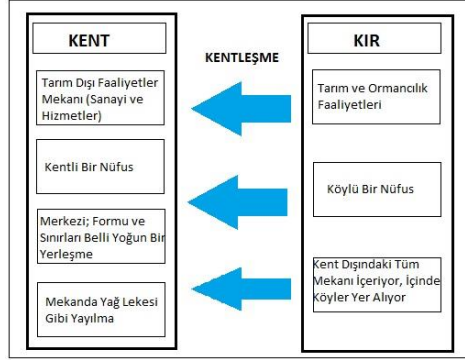
arsa ve konut yöneltileriyle kentleşmenin yönü değiştirilebilir ve daha sağlıklı biçimde, daha normal bir hızla gerçekleşmesi sağlanabilir (Geray, 2011, s.18-19).

Türkiye’de de kırsal alanların dönüşümü, 1970’li yıllarda “köykent” projesi ile kalkınmayı köyden başlatmak ve köylüyü kaldırmak amaçlı projeler ile başlamıştır. Bu projeler ile köydeki fiziksel düzenlemelerin ve altyapı olanakların artırılmasından çok, köylünün kalkındırılması esas alınmıştır. Köylünün kalkınması “köylülükten” kurtulmasına ve dönüşüm geçirmesine bağlanmıştır. Köylünün köylülükten kurtulması için üç boyutta dönüşüm öngörülmüştür: Köylü işçileşecek, tarım sanayileşecek ve köy kentleşecektir (Tekeli, 2011, s.203-204). Türkiye’de kırsal mekânda görülen dönüşümler; yurt dışından gelen göçmenlere yeni köylerin kurulması, bazı köylerin birleştirilmesi, afet riski olan köylerin yerinin değiştirilmesi, toprak reformu, baraj ve fabrika inşası için taşınmaz malların kamulaştırılması ile köylülerin başka bir yere yerleştirilmesi, toprakların birleştirilmesi ve konut yapımı ile olmuştur. Köy yollarının bakımı ve onarımı, elektrik, sağlık, eğitim ve buna ilişkin alt yapı yatırımları ve hizmet binaları (sağlık ocağı, okul vb.) kırsal mekânı şekillendirmiş; köyün fiziksel yapısında ve peyzajında önemli dönüşümlere neden olmuştur (Geray, 1974, s.93, 225).

### **Kır - Kent Ayrımı**

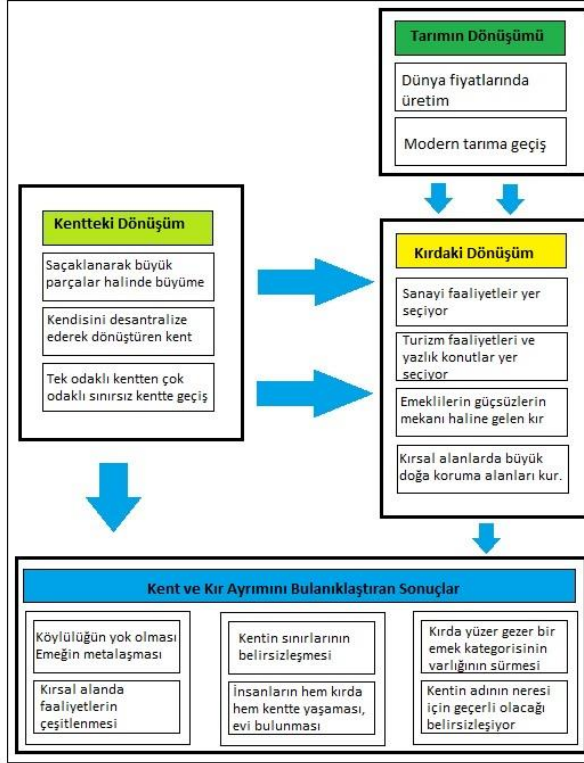
Kırın neresi olduğu, kent tarafından tanımlanmaktadır. Kırsal alan, kentin dışındaki tüm alanları kapsamaktadır (Şekil 1). Tüm alanı kapsayan kırsal mekân, kentin ekonomik faaliyetlerinin (sanayi ve hizmetler sektörü) dışındakiler olarak tanımlanmıştır (Tekeli, 2016b, s.125). Kır yerleşmeleri; iş bölümünün gelişmediği, ekonomisi tarıma dayanan, geniş aile türünün ve yüz yüze komşuluk ilişkilerinin var olduğu, bu açıdan kentsel mekânlardaki yoğun nüfuslu topluluklardan ayrılan daha az nüfuslu kırsal toplum birimlerinin yaşadığı yerdir (Geray, 1975, s.45; 2011, s.103). Kırsal fonksiyonların egemenliği, aynı zamanda kentsel fonksiyonların az oluşu ya da var olmaması demek olduğundan kırsal mekân, kentsel mekânlar dışındaki mekân olarak da tanımlanabilir. Kırsal ve kentsel mekânların gerçekte ikisi arasında bir çizgisel sınır bulunması çok enderdir. İkisi arasında daha çok geçiş alanları vardır (Tümertekin ve Özgüç, 2015, s.122-123). Kentsel ve kırsal mekânları ayırt etmek için, bunlar arasındaki işlevsel, yapısal farklılıklar yerine, genellikle nüfus ayrımı ölçü olarak kullanılmaktadır (Geray, 1975, s.45). Bazı çalışmalar kentsel ve kırsal mekânların ayrılmasında idari sınırları esas alsa da bazıları

idari sınır ayırımı konusunda aynı fikirde değillerdir (Tümertekin ve Özgüç, 2015, s.123).



Şekil 1. Kent Kır Kavram Çiftinin Temsili (Tekeli, 2016b, s.126).

Tekeli (2016b, s.128), kır-kent ayrımını bulanıklaştıran süreçleri Şekil 2’de yer alan dört önermeyle özetlemiştir. Bu dört önerme, aynı zamanda kırsalda yaşanan dönüşümü de ortaya koymaktadır: (i) Kentten desantralize olan sanayi gibi faaliyetler kırsal kesimden yer seçmektedir. Bu tür yer seçen faaliyetler içinde enerji üreticiler, lojistik kuruluşlar, maden üretim alanları, turizm tesisleri vb. yer almaktadır. Böyle bir yelpazenin oluşması, kırsal alanda tarım dışı faaliyetlerin istihdam olanaklarını genişletmiştir. (ii) Kırsal kesimin doğayla ilişkilerinin kentliler tarafından kendi yaşam kalitelerini yükseltecek bir şekilde, eğlence ve dinlenme amacıyla kullanılması üzerinde durmaktadır. Bu önerme, bu tür kullanımın arazi kullanım biçimine yansıyan iki önemli türüne işaret etmektedir. Bunlardan biri turizm kullanışları, ikincisi ise *yazlık ev (ikinci konut)* stoklarıdır. Her ikisi de kırsal kentlilerin beğenilerine/değerlerine göre şekillenmiş oldukça büyük arazi kullanma alanları oluşmaktadır. Yazlık evler (ikinci konutlar) adeta kentlerden kırsal alanlara mevsimlik bir göçü gerçekleştirmektedir. (iii) Kentte iş bağlantıları kalmamış geçimlerini emekli maaşlarıyla sağlayanlarla toplumun güçsüz kesimlerinin kırsal alanda yaşama eğilimi içine girdiğine işaret etmektedir. (iv) Kırsal alanlar işgal etmeye başlayan koruma alanları üzerinde durmaktadır. Oluşturulan büyük koruma alanları, kırsal kesimin yeni gerçeği olarak ortaya çıkmaktadır (Tekeli, 2016b, s.128-129).



Şekil 2. Kır Kent Ayrımını Bulanıklaştıran Süreçler (Tekeli, 2016b, s.128).

### İkinci Konut – Rekreasyon ve Turizm İlişkisi

Yapılan birçok araştırmada ikinci konutlar, genel olarak boş zaman tüketiminin bir bölümü olarak görülmüştür (Marsden, 1977, s.57-73; Hoogendoorn ve Visser, 2004, s.106). İnsanlar genellikle tatil, dinlenme ve yenilenme amaçlı olarak yılın belirli bir döneminde kullandığı ikinci konutlar (Marjavaara, 2008, s.7; Çimen, 2010, s.10), dinlenme fırsatını kullanmak için tatil zamanlarında yararlanılan ve kentsel yaşam koşullarının dışında yapılan bir özel emlak yatırımı (Çubuk, 1981; Mizan, 1994, s.9-10) olarak tanımlanmıştır. İkinci konutlar; başka bir yerde ikamet eden kullanıcıları tarafından satın alma veya kiralama yoluyla yılın belirli dönemlerinde rekreatif amaçlı olarak kullanılan, fiziksel çekiciliği yüksek mekânlarda (göl, deniz kıyısı vb.) inşa edilmiş, turizm sektörü ile bütünleşmiş ve bir emlak yatırımı özelliği gösteren sabit bir mülk (Görgülü ve Manisa, 2008; Gökeniz vd., 2010, s.848) olarak da tanımlanabilmektedir. Birol-Özerk'e göre ise (2012, s.29) ikinci konutlar; yılın belirli dönemlerinde genellikle tatil amacıyla kullanılmak üzere inşa edilen, kullanıcısının kent yaşantısının artan sorunlarından uzaklaşmak, dinlenmek,

yenilenmek gibi amaçlarla görece kısa süreli olarak kullanılmakta olan bir yapı tipidir.

İkinci konut turizminin yapılmakta olan kıyı turizmi, yayla turizmi ve çiftlik turizmi gibi turizm türleri ile arasında bir bağ olup, bu turizm çeşitleri içinde değerlendirilebilen bir olgudur. İnsanların sürekli yaşadıkları yerlerden uzaklaşarak tatil amaçlı dinlenmek ve eğlenmek için geçici bir süreliğine bu konutları kullandığı düşünüldüğünde, ikinci konutları kullananların turizme katıldığı söylenilebilir. Diğer bir deyişle, “bir turistin turizm alanına seyahat etme, konaklama, yeme-içme ve eğlenme amaçlı olarak yaptığı sınırlı faaliyetler” (Usta, 2014, s.8), ikinci konutları kullanan kişilerde de görülmektedir. “Nitekim ikinci konutlar, sadece konaklamanın farklı bir türünü oluşturmaktadır” (McIntyre, 2006; Marjavaara, 2008, s.7). İkinci konut turizmi, 1940’lardan itibaren tüm Avrupa boyunca gelişmeye başlamıştır. Günümüzde insanların yeterli bir gelire ve tatil yerleri için harcanabilir boş zamana sahip olmasından dolayı ikinci konut turizmi hızlı bir şekilde büyümektedir. Aslında, ulaşımdaki gelişmelere ek olarak, gelir ve boş zamandaki artış, insanları ikinci konutlarda ikamet etmek için cesaretlendirmektedir. Bu nedenle insanlar, günümüzde tatile ve rekreasyonel faaliyetlere daha fazla ihtiyaç olduğunu düşünmekte ve birikimlerinin bir kısmını ikinci konutlara yatırmaktadırlar (Fesharaki, 1994; Keshavarznia vd., 2013, s.181). Nitekim Avustralya toplumunda en güçlü geleneklerden birisi olan ikinci konut sahipliği “*Avustralyalının en büyük rüyası*” olarak ifade edilmektedir. Nitekim Avustralyalıların birçoğu tatil ve hobi bahçeleri gibi çeşitli rekreasyonel amaçlı kullanılmak üzere ikinci konutlara yatırım yapmaktadırlar. Bu durum, rekreasyonel ikinci konutlar için birçok kıyı kasabasının oluşturulmasına neden olmuştur (Selwood ve Tonts, 2004, s.149-161). İnsanların kendi ülkelerinin veya diğer ülkelerin farklı mekânlarında rekreasyonel faaliyetlerde bulunmak için kendi yerleşimlerinden ayrılması ile ikinci konutlar bugün küresel bir olgu haline gelmiştir. İskandinavya’da, Güney ABD’de, İngiltere’de ve Akdeniz kıyılarında (Visser, 2003) ikinci konut turizminin etkilerinin çeşitli seviyelerini belirlemek için yoğun araştırmalar yapılmaktadır. Önceki araştırmalar, insanların kendi ülkelerindeki konutlarında elde edemedikleri bir yaşam tarzını ikinci konutlarda başarmak için, başka mekânlarda konut satın aldıklarını ortaya koymaktadır. Kırsal mekânlardaki ikinci konutların en büyük çekicilikleri arasında, günlük kent yaşamının telaşlı doğasından uzaklaşma fırsatı bulunmaktadır (Hall ve Müller, 2004). Bu sebeplerden dolayı birçok ikinci konut, tipik olarak kıyıları veya kırsal alanları oluşturan kırsal bölgelerde yer almaktadır (Willams, 2010, s.9).



Türkiye’de ise 1982 yılında çıkartılan Turizm Teşvik Kanunu, Türkiye kıyılarında konaklama tesislerinin sayısını artırmıştır. 1980’li yıllardan itibaren ikinci konutların iklimsel uygunluk ve rekreasyonel olanaklar nedeniyle kıyılarda en uygun yerleri seçmesi, kıyılardaki yapılaşmayı artıran en önemli faktör olmuştur (Doğaner, 2001, s.28). Deniz kıyılarında ve yaylalarda yapılmış ikinci konutların sayısı hakkında güvenilir bir bilgi yoktur. Tahmini olarak bu ikinci konutların ülke genelinde 546 bin civarı olduğudur (Tekeli, 2016b, s.140). Başlangıçta tek katlı veya dubleks özel mülk olarak yapılan bu konutlar, kooperatif konutları şeklinde toplu olarak yapılaşmaya başlamış, bazı yerlerde apartman şeklinde siteler inşa edilmiştir. Genelde konaklama tesislerinin yoğun olmadığı koyları seçen bu konutlar, başlangıçta seyrek bir yapılaşma gösterirken zamanla bütün koyu kaplamıştır (Doğaner, 2001, s.28).

### **Kırsal Alanların Kentleşmesinde İkinci Konut Turizmi**

İkinci konut turizminin kırsal alanlarda yaşayan toplum üzerindeki sosyal, ekonomik ve kültürel etkilerinin yanı sıra kırsal mekânın fiziksel yönden dönüşümünü de beraberinde getirmesi, araştırmacıları bu konu üzerine yoğunlaştırmıştır. Bu nedenle, “ikinci konut turizmi, son otuz yıldır coğrafya, turizm, planlama, ekonomi ve sosyoloji gibi farklı alanlardaki araştırmacılar tarafından araştırılan bir konu olmuştur” (Coppock, 1977; Williams ve Hall, 2000; 2002; Asgary vd., 2011, s.31). İkinci konutlar hakkında bilimsel araştırmalar, ilk olarak Kuzey Avrupa (İskandinavya) ülkelerinde yapılan çalışmalarda görülmektedir. Büyüyen kent bölgelerinin kenar mahalleleri üzerinde ikinci konutların sayısının arttığı, 1930’lu yıllarda Kuzey Avrupa’da fark edilmiş ve bu konu analiz edilmiştir (Ljungdahl, 1938; Sund, 1948). Avrupa’da yapılan çalışmalar dışında, Kanada’da yer alan ikinci konutların çevresel, ekonomik ve sosyal etkilerinin anlaşılması için ilk çalışmalar Wolfe (1951, 1952, 1962, 1965) tarafından yapılmıştır. Wolfe, ikinci konut olgusu, ikinci konutların problemleri ve mekânsal şekilleriyle ilişkili olarak konuya vurgu yapmış ve yaz tatilleri ve hafta sonları boyunca Ontario çevresindeki destinasyonlara kentlilerin yoğun bir akışı olduğunu belirtmiştir (Müller ve Hooendoorn, 2013, s.353).

20. yüzyılın ilk yarısının sonunda, endüstrileşme ve kentleşmenin hızla gelişmesi neticesinde ekonomik imkânların artması, ikinci konutların gelişimini hızlandırmıştır. Ayrıca boş zamanların artması, eğitim düzeyinin yükselmesi, ulaşım olanaklarının yaygınlaşması ikinci konut olgusunun gelişme-

sine etki eden faktörler olmuştur (Arkon, 1989; Mizan, 1994, s.10). İkinci konutların esas gelişimi, İkinci Dünya Savaşı sonrasında kentsel yaşam koşullarının bozulması ve yapısal yoğunluğun artması sonucu ortaya çıkmış; zamanın iktisaden kuvvetli devrelerinde görülmeye başlanmıştır. Bu gelişmelerin başlıca sebepleri; büyük halk kitlelerinin mekânsal hareketliliğinin artması, yolların kırsal mekânlarda yoğunlaşması, özel araç ediniminin yaygınlaşması, insanlardaki gelir artışıdır (Gündüz, 2003, s.1). Dünyadaki refah düzeyindeki bu artışlar ve toplum yapısındaki değişimler sonucunda, devre mülk sisteminde olduğu gibi, özellikle son 30-40 yıllık dönemde, ikinci konutlar konusu artan bir şekilde tartışılmaya başlanmıştır (Breda vd., 2007). Çalışan ve ekonomik gücü yerinde olan kesimler ile ekonomik gücü çok iyi olmasa da fazla miktarda boş zamana sahip ileri yaş grubunun (emekliler) dinlenme gereksinimini karşılamak için ikinci konutlara yönelmesi, bu konutların kullanım fonksiyonunu artmıştır (Matteucci vd., 2008; Kozak ve Duman, 2011, s.227-228). Bu bağlamda gelişen ikinci konutlar, önce kent çevrelerinde inşa edilmiş, zamanla hızlı şehirleşmenin olumsuz etkileri ve ulaşım teknolojisinin olumlu etkisiyle daha uzak mesafelerde bulunan doğal ve iklimsel bakımdan uygun bölgelerde inşa edilmeye başlanmıştır (Manisa ve Gül, 2009, s.10). İkinci konutların mekânsal dağılımını etkileyen temel faktör *kentsel yerleşmelere yakın olma* isteğidir. Kolayca erişilebilir bir uzaklıkta olan ikinci konut alanı, yaz tatilleri dışında da daha sık kullanıma olanak vermekte ve hafta sonlarında da kullanıma uygun bir uzaklık ortaya koymaktadır (Arkon, 1989; Mizan, 1994, s.82-83). 1974 yılında Londra’da yapılan *İkinci Konut Sempozyumu*’nda Avrupa ve Kuzey Amerika’da ikinci konutların yer seçiminin üç önemli tercihe bağlı olduğu vurgulanmıştır: *(i)* Büyük kent merkezlerine kolay erişim sağlayacak kırsal alanlar *(ii)* kıyı alanları *(iii)* çekici ve iyi manzarası olan yüksek alanlar (Karaaslan vd., 2005, s.3-4; Bakırcı, 2007, s.22). Kent merkezlerine yakın kırsal alanların ikinci konutlarla dolması, bu alanların kalıcı yerleşmeye dönmesine ve hızla kentleşmesine neden olmaktadır.

Kırsal alanlarda ikinci konut turizminin gelişiminde en önemli çıktılardan birisi, tarımsal toprakların turizmde kullanılmasıdır (Keshavarznia vd., 2013, s.182). İkinci konutların gelişimi, kıyı kasabalarının çevrelerindeki kırsal alanları hızla kentsel arazilere dönüştürmektedirler (Mizan, 1994: 83). Nitekim Türkiye’de kıyı alanları; sanayileşme, kentleşme ve turizm etkinlikleriyle kimliklerini yitirmektedir. Artan nüfusun gereksinimlerini karşılamak için altyapının geliştirilmesi, sanayi ve turizm tesislerine kıyıda yer verilmesi, ormanlık ve tarım alanlarının ikinci konutlar ya da işyerleri için ayrılması gibi

uygulamalar, kıyı alanlarının dokusunun bozulmasına yol açmaktadır (İdil, 1989). Günümüzde Türkiye’de kentsel yığılmanın ve kıyılardaki ikinci konutların kontrol altına alınamaması, kıyı kanununun yetersizliği, mevcut arazi kullanım planlarının revize edilmemesi ülke kıyılarında birçok soruna neden olmaktadır (Akyarlı vd., 2002, s.68).

## Yöntem

**Tablo 1.** Görüşmeye Katılan Paydaş Gruplara İlişkin Bilgiler

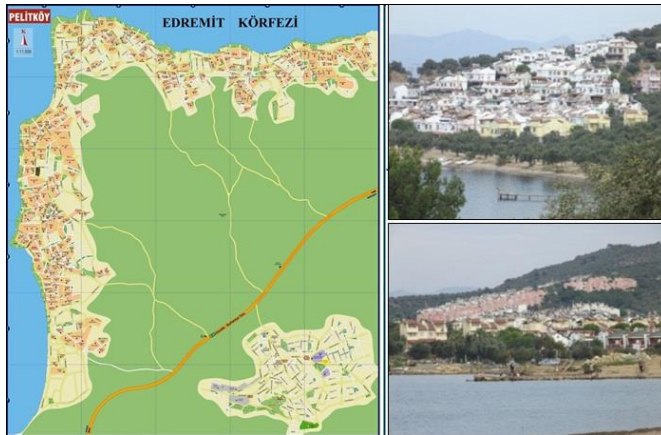
Kod	Cinsiyet	Yaş	Eğitim	İşi	Paydaş
K1	Kadın	65	Lise	Emekli	Yazlıkçı
K2	Kadın	65+	Lise	Emekli	Yazlıkçı
K3	Erkek	65+	İlkokul	Emekli	Yazlıkçı
K4	Kadın	65+	Ortaokul	Ev Kadını	Yazlıkçı
K5	Erkek	68	İlkokul	Emekli	Yerel Halk
K6	Erkek	55	İlkokul	Çiftçi	Yerel Halk
K7	Erkek	65+	İlkokul	Emekli	Yerel Halk
K8	Erkek	46	İlkokul	Çiftçi	Yerel Halk
K9	Erkek	59	İlkokul	Çiftçi	Yerel Halk
K10	Erkek	65	İlkokul	Emekli	Yerel Halk
K11	Erkek	52	Ortaokul	Çiftçi	Yerel Halk
K12	Erkek	25+	Lise	Esnaf	Yerel Halk
K13	Erkek	65+	İlkokul	Emekli	Yerel Halk
K14	Erkek	65+	İlkokul	Emekli	Yerel Halk
K15	Erkek	65+	İlkokul	Emekli	Yerel Halk
K16	Erkek	40	Ortaokul	Çiftçi/Muhtar	Yerel Halk
K17	Erkek	50+	Ortaokul	Emlakçılık	Emlakçı
K18	Erkek	52	İlkokul	Emlakçılık	Emlakçı
K19	Erkek	62	İlkokul	Emlakçılık	Emlakçı
K20	Erkek	45+	İlkokul	İşletmeci	Seyyar Satıcı
K21	Erkek	50+	Lisans	Memur	Burhaniye Bld. Başk. Yrd.
K22	Erkek	55	Ortaokul	Emlakçılık	Emlakçı
K23	Erkek	62	İlkokul	Emlakçılık	Emlakçı
K24	Erkek	42	İlkokul	Kafe İşletmeci	İşletmeci

Çalışmada; nitel araştırma yöntemi uygulanmış, görüşme tekniği ile veriler elde edilmiştir. Yarı yapılandırılmış görüşme formları ile alanda 5 paydaş grup ile derinlemesine görüşmeler yapılmıştır (Tablo 1). Araştırmada görüşme yapılan katılımcılar olasılıklı (rastlantısal) olmayan amaçlı örneklem yöntemine göre belirlenmiştir. Görüşülen kişilerin konu ve araştırma alanı hakkında ilgili ve bilgili kişiler olmasına dikkat edilmiştir. Ses kaydına alınan görüşmeler, daha sonra Microsoft Word programına yazılmıştır. Microsoft Word’a yazılan ses görüşmeleri, MAXQDA 12 programına aktarılmıştır. Programın sol ara yüzünde oluşturulan kategoriler altına, sağ ara yüzdeki

görüşme metninden alıntılama ve kodlamalar yapılarak görüşme verileri betimsel olarak analiz edilmiştir. Araştırma bulgularının bütüncül olarak tutarlı, anlamlı ve güvenilir olması ile etik ilkelerin gözetilmesi çalışmanın güvenilirliğini artırmaktadır. Gözlem ve görüşme teknikleri ile veri çeşitlendirmesinin sağlanması, amaçlı örneklem ile doğru kişilere ulaşılması, sahadaki farklı kişilerle görüşmelerin gerçekleştirilmesi çalışmanın geçerliliğini yükseltmektedir. Görüşmelerde katılımcılardan ses kaydı izni alınmış ve yönlendirici soru sorulmaktan kaçınılmıştır. Araştırma sorusu: Kırsal alanlar ikinci konut yapılaşması ile nasıl bir dönüşüm geçirmektedir?

### Araştırma Alanı

Araştırma sahası olan Pelitköy, Ege Bölgesi'nin sınırları içerisinde, bölgenin kuzeyinde yer almaktadır. İdari olarak ise, Balıkesir İli'nin Burhaniye İlçesi'ne bağlı olup, iki ayrı yerleşim biriminden oluşmaktadır: Köy yerleşim alanı ve sahilde yer alan ikinci konut yerleşim alanı (Şekil 3). Köy yerleşim alanı, deniz kıyısından yaklaşık 4 km içeride yer almaktadır. Araştırma sahasının Burhaniye ilçe merkezine olan uzaklığı ise yaklaşık 14 km'dir. Daha önceleri köy yerleşmesi olan yerleşme, 1972 yılında belediye örgütüne (Pelitköy Belediyesi) kavuşarak belde olmuştur. 2014 yılında Balıkesir ilinin büyükşehir olmasıyla birlikte, araştırma alanındaki Pelitköy Belediyesi kapatılarak Burhaniye ilçe merkezine bağlı bir mahalle (Pelitköy Mahallesi) olmuştur. Burhaniye Belediyesi'ne göre, araştırma sahasının sahil alanında yaklaşık 200 site içerisinde 7177 ikinci konut bulunmaktadır.



Şekil 3. Pelitköy Mahallesi Haritası (Burhaniye Belediyesi, 2017) ve Sahildeki Yoğun Yapılaşmadan Görünüm (Ceylan©)

Araştırma alanının toplam arazi varlığı 2910 hektar (29.109.157 m<sup>2</sup>) olup, en yoğun arazi kullanımını (%81,3) tarıma ve zeytin alanları oluşturmaktadır. Tarım ve zeytin alanlarından sonra alandaki en yoğun arazi kullanımının %13 oranıyla sahil yerleşim (ikinci konut) alanı olması ise dikkat çekmektedir (Tablo 2).

**Tablo 2.** Pelitköy’de Arazi Kullanımı (2017-2018)

Arazi Dağılımı	m <sup>2</sup>	Hektar	%
Köy içi yerleşim alanı	1.243.891	124,3	4,3
Sahil yerleşim alanı (ikinci konut)	3.804.431	380,4	13
Tarım ve zeytin alanı	23.666.935	2366	81,3
Orman	393.900	39,3	1,4
Toplam	29.109.157	2910	100

**Kaynak:** Burhaniye Belediyesi

## Bulgular

Görüşme yapılan katılımcılara ilişkin bilgiler Tablo 1’de sunulmuştur. Mekânın yeniden yapılanması (kırsal dönüşüm) ve ikinci konut binaları ile sahilin yoğun bir yapılaşma içerisine girmesine ilişkin bulgular 2 alt başlık içinde açıklanmıştır.

### *Kategori 1: Mekânın Yeniden Yapılanması ve Dönüşümü*

Araştırma alanında ikinci konutların yapılış süreci, aynı zamanda alandaki mekânsal dönüşümün de başlangıcını oluşturmaktadır. Araştırma alanında ikinci konutların yapılışı (1980’ler), dönemin (1983-1989) Başbakanı Turgut ÖZAL zamanında, sahil kenarlarına imar izninin verilmesi ile başlamıştır. Pelitköy sahili 1980 öncesinde tarım (zeytin üretim) alanı olarak kullanırken, ikinci konut yapılaşması ile birlikte 1980 sonrasında bir turizm (tüketim) mekânına dönüşmüştür.

- *1980’li yılların başında para etmeye başladı arsalar. O zaman buralar hep ova idi. Patatesimizi ekiyoruz domatesimizi ekiyoruz o zamanlar. Bizim için ova derdik buralara. 1980’li yılların başında arsalar para etmeye başladı. Millet uyanmaya başladı. İlk bizim köy hataya düştü (K20).*

Yerel halkın gözlemediği bu durum, alanda toprağın yeni kullanım biçimindeki dönüşümün bir özeti niteliğindedir. Araştırma alanındaki ikinci konutları uzun süre kullananların ve yerel halkın da alandaki mekânsal dönüşümü daha net gözlemediği görülmektedir.

- ...27 yıl oldu buraya geledi. Buralarda mesela fazla evler yoktu. İnşaatlar vardı. Sahilde bir tek bizim site vardı başka site yoktu. Sitemiz bile bu kadar değildi rayına oturmamıştı yani, kuyulardan sular çekiliyordu mesela. Vidanjörler temizliyordu kuyuları. Şimdi sular geldi evlerimize, daha gelişti şimdi mesela (K4). Oraların ben evveliyatını biliyorum, Pelitköy sahilinin. Orada İçmesu diye bir yer var, İçmeler. Orda bu mineralli maden suyu çıkıyordu, millet giderdi orada içerdi, piknik yapardı denizin kenarında, denize girerdi. Öyle bir yerdi. Yani ben 40 yıl-50 yıl evvelisini söylüyorum ben. Ama şimdi git darmadağın etmişler her tarafı. Oraları kimi çay bahçesi yapmış. Bence hiç iyi olmamış yani. ...Yani orda aşırı bi betonlaşma var (K17). Aslında buraların imara açılmaması lazımdı. Doğal hali ile kalması lazımdı. Eskiden bir tek bu burun vardı, Artur denilen yer. Şimdi buralar 24 yıldır doldu bir beton yığını oldu. Ayvalık'tan gelirken yemyeşildi buralar. Tek bizim bu evler vardı. Şimdi buralar Karşıyaka Mezarlığı gibi görünüyor (K1).

Görüşme yapılan ikinci konut sakininin (K1) kıyı alanını Karşıyaka Mezarlığı'na benzetmesi, yukarıda tartışıldığı üzere, alanın yoğun yapılaşma dokusu ile kentleşmeye doğru bir gidiş göstermesinin bir sonucudur (Şekil 3). Araştırma alanında görülen bu dönüşüm, mekânın sadece fiziksel görünümünün değişmesi değil aynı zamanda toprağın mülkiyet hakkının el değiştirmesinin bir sonucudur. Diğer bir ifadeyle, köylünün tarım (üretim) alanı olan toprağın kentli nüfusun turizm (tüketim) mekânına dönüşmesinin bir sonucudur.

- 30 sene sonra geldiğinde tanıyamayacaksın buraları. Eskiden kuşlar geziyordu sahillerde şimdi insanlar üşüştü (K6). Sahil komple Pelitköy halkınındı. Satıldı satıldı ev yapıldı. Pelitköy'den 100 kişiden 2 kişinin evi var sahilde. İnsanlar pişman olsa ne olur, gitti o yerler köylünün elinden, 13 km idi. 13 km sahil şeridi komple bu yörenin insanının malıydı, şimdi İstanbulluların İzmirliilerin (K7). Pelitköy sahilinde arsaların yüzde 90'ı köylünün elinden çıktı. Sahili soruyorsan yüzde 90'ı da geçmiştir. Sahilde yeri olan köylülerden yüzde 90'ı elinden çıkardı. İmarlı (arsa olarak) köyde kimin yeri var, kimsenin yok. ...Para sıcak geldi köylü (arsaları) elinden çıkardı. ...Köylüde çok yer (arsa) kalmadı ki satsa, olsa satıcağız da hep para etmeyecek yerler var şimdi. Köyün üstleri var. Köylünün elinden yüzde 90 ı çıktı sahilde (K18).

Araştırma alanında ikinci konutlardan kaynaklanan hızlı mekânsal dönüşüme (yapılaşmaya) ikinci konut sakinleri ve diğer paydaşların da tepki gösterdiği görülmektedir.

- *Daha güzel daha muntazam daha az zarar verebilerek yapılaşabilirdi, ama yapılaşmış bunun korunmasında bundan fazlasına gerek yok. Evet, insanların tatil ihtiyacı var ama ben burada artık daha fazla imar ve yapılaşmaya karşıyım. Akçay ne oldu? İnsanlar istila etti, şu anda girilmiyor bir sürü ev yapıldı. ...E şimdi ordan kaçıyorlar, buraları batırmaya çalışıyorlar. Oralar doyuma ulaştı kusuyor, kusunca bu tarafa (K19). Bu kadar yapılaşmadan şikâyetçiyiz. Doğallığı bozuluyor buraların. Dağı taşı yazlık yapmak gerekmiyor diye düşünüyorum. İleride yeşile hasret kalacağız, ağaçlara hasret kalacağız. ...Buralar betonlaşacak, kaygımız o. Ağaçlar kesiliyor yerine ev yapılıyor... Yani şu kıyıların işgal edilmesini, değiştirilmesini herhangi bir şey için dönüştürülmesini istemiyoruz. Böyle kalmalı, bakir kalmalı, dokunulmamalı. Buraya herkes gelip denize girebilmeli burada. Burada on gün on beş gün kalacağım diye her yeri inşaat alanına (yazlık eve) harabeye çeviriyorlar. On beş günlük tatil için ev satın alınacaklar ülkesi değil burası (K2).*

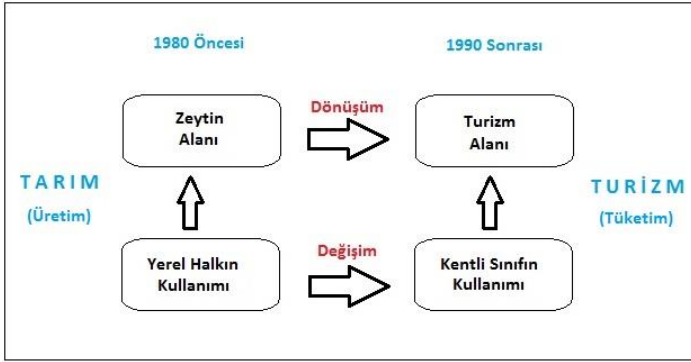
Yukarıdaki ifadede ikinci konut sakininin (K2) araştırma alanında ortaya çıkan çevresel bozulmalardan yakınması, alanı sahiplendiklerinin bir göstergesidir. Benzer şekilde, alana ilk gelen ikinci konut sakinlerinin sonradan gelenlerden ve alandaki hızlı yapılaşmadan memnun olmadığı görülmektedir:

- *Biz buradan ev aldığımızda şu karşılarda hiç ev yoktu mesela. 2002'de oralarda hiçbir şey yoktu. Karşılara bak hep site. Buralarda hiç bir şeycik yoktu bomboştu buralar hep yeşillikti, bak ne kadar site var şimdi. Şu sahilimiz mesela, sahilde hiç ev yoktu, bi Riva Otel vardı, ondan sonrası boştu. Taa o köşeye kadar hepsi yazlık, neden? Duyan geliyor, duyan geliyor. İstanbul'dan, Ankara'dan, Eskişehir'den, İzmir'den, her yerden gelen var, her yerden. Plakalara bakıyorsun dünya kadar yabancı plaka var: 17, 27, 26, 25 dolu. Dolu yani. Öyle bir zaman gelecek ki site yapmaya yer kalmayacak. Bak tamamen doldu yani (K3).*

İkinci konut yapılaşması ile birlikte deniz kenarlarındaki toprağın köylüden kentliye geçişi, yerel halkın arazi kullanım durumunu da değiştirmiştir. Sahil kenarlarının ikinci konutlarla işgal edilmesi, yerel halkın kıyı gerisindeki zeytinlikleri daha yoğun kullanmasına neden olmuştur.

- *Herkes sahildeki yerini sattı gitti, bu kırsal bölgelerden (sahilin gerisinden) zeytinlik aldı. Mesela bir parça zeytinlik sattı ise kırsal bölgelerden on parça zeytinlik aldı veya ticarete girdi bir araba aldı bir otobüs durağı aldı, bir Körfez Birlik (ulaşım hattı) aldı, bir Sahil Birlik aldı, öyle gitti (K5).*

Pelitköy sahilinin 1980 öncesinde tarım (zeytin) arazisi olarak kullanıldığı, ancak 1980 sonrası kıyıda görülen ikinci konut yapılaşması ile bir turizm alanına dönüştüğü görülmektedir (Şekil 4). Başka bir anlatımla, daha önce bir tarımsal üretim (zeytin) peyzaj desenine sahip olan sahil kenarı, 1990 yılı sonrasında turizm amaçlı kullanılan bir tüketim mekânına dönüşmüştür. Mekânın kullanım fonksiyonundaki bu değişim, mekânın altyapısal ve üst-yapısal olarak dönüşümünü de beraberinde getirmiş; alanın kentleşmesini hızlandırmıştır.



Şekil 4. Pelitköy'deki Mekânsal Dönüşüm ve Değişim (Ceylan®)

### *Kategori 2: Sahil Yerleşmesinin Kentleşmesi*

Araştırma alanının sahil kenarında inşa edilmiş olan ikinci konutlar, yaz aylarında dönemlik olarak kullanılmaktadır. Ancak son dönemlerde daimi olarak ikamet etmek için, İstanbul gibi büyük kentlerdeki konutunu satarak araştırma alanına ve çevresine yerleşen kentli nüfusun oranı giderek artmaktadır. Başta İstanbul olmak üzere, büyük kentlerde yaşayan insanların emeklilik sonrasında deniz kenarını yaşam yeri olarak düşünmesi ve araştırma alanına yönelmesinin ileriki dönemlerde de artarak devam edeceği öngörülmektedir:

- *Sattım İstanbul'daki evimi, geldim buradan aldım. Terk ettim oraları. Doğduğum büyüdüğüm yer (İstanbul). Herkes İstanbul'u boşaltıyor. Buraya daha önce tatil amaçlı geliyorduk (K2).*

Araştırma alanının da içinde bulunduğu Edremit Körfezi kıyılarına doğalgaz altyapısının gelmesi ve konutların doğalgaz ile ısıtmaya başlanması durumunda, kış aylarında araştırma alanındaki ikinci konutlarda kalan emekli sayısının artabileceği belirlenmiştir. Bu durum, sahil yerleşmesinin



dönemlik olarak kullanılan bir mekândan çıkıp yıl boyunca kullanılan kalıcı bir yerleşmeye dönmesini de beraberinde getirecektir.

- *Yerleşim şöyle, adam alıyor, çeviriyor (duvarı) çekip gidiyor. İleride buralara (yeni) bir imar söz konusu olduğu zaman tabii ki gelişecek. Doğalgaz da gelirse buraların bir vilayetten hiçbir farkı kalmayacak. ...Şimdi buralarda en büyük handikap, doğalgaz olmadığı için kışın ısınma sorunundan dolayı gidiyor buradakiler. Kışın doğalgaz gelirse emeklilerin pek çoğunun burada kalacağını gitmeyeceğini düşünüyorum. Yani site boşaldığı için hizmet almak zorlaştığı için gidiyorlar. Ama ben 3-5 sene sonra bi de doğalgaz gelirse pek çok emekli buradaki evlerine (devamlı) yerleşecek. (K23). Eğer ki doğalgaz gelse yazlıkçılar tüm yıl buraya ekonomik bir katkı sağlayacak. Doğalgaz olmadığı için kışın kalan olmuyor (K24).*

İkinci konutların yıl boyunca kullanılması durumunda alanın kalıcı bir yerleşmeye doğru bir dönüşüm geçireceği ve giderek kentleşeceği görülmektedir. Nitekim Edremit Körfezi kıyılarında yer alan Akçay, Ören, İskele ve Öğretmenler Mahallesi daha önceleri dönemlik olarak kullanılan sahil yerleşmeleri iken, günümüzde devamlı olarak kullanılan kalıcı birer yerleşmeye dönmüş ve kentleşmişlerdir. Aşırı betonlaşma (yapılaşma), asfalt yollar bu yerleşmelerin bir tatil mekânından çok, kentin bir mahallesine dönüşmesine neden olmuştur. Araştırma alanına gelecek on yıllarda talebin artması durumunda, mevcut imarlı saha içindeki ikinci konutların oluşan talebi karşılamayacağı, bu durumda imar izni verilen kıyı bandının iç kesimlere (zeytin alanlarına) doğru genişleyeceği ve nüfusun kentsel bir alandaki gibi artacağı paydaşlar tarafından öngörülmektedir:

- *10-20 yıl sonra mutlaka konut talebi olacak büyükşehirlerden emekli olanlar veya (büyük kentlerden) bakan insanlar gelip bu tür yerlere yerleşecektir. Buralara yerleşeceği zaman bu insanların konut talebini karşılamak için de zeytinlik olmayan alanları kısmen de zeytinlik olup da şehir içinde kalmış alanları imara açacaklar. İmar giderek genişleyecek ve buralarda nüfus 150-200 bini bulacak yani (K22). Şimdi ben (Belediye) kışın 70 bin kişiye hitap ediyorum, yazın 300-400 bin kişiye. Ama bu, 10 sene sonra belki hep sabit rakamlar olacaktır yani. Talep çok fazla olacak, dışarıdan gelen çok fazla, çünkü bunu engelleyemeyiz (K21).*

### ***Kırsaldaki Dönüşümün Tarım Üzerindeki Etkisi***

Araştırma alanında yerel halk, belirli durumlarda (nişan, düğün, eğitim vb.) finans ihtiyacını karşılayacak gücünün olmaması, tarım toprağını (zeytinliğini) elinden çıkararak nakite dönüştürmesine neden olmaktadır.

- *Para ediyor satıyor adam derdini körlüyor, arabasını alıyor, evini alıyor, oğlunu evlendiriyor kızını evlendiriyor falan böyle satıyor yani. Zeytin para etmeyince ne ile geçinecek ne ile oğluna ev alacak? (K13). ...Ben mesela 2005'lerde bir kredi kullandım, iki sene mahsul (zeytin) olmaması işleri bozdu. Bir tane zeytinlik sat-tık ödedik. Başka çaren yok. Banka parasını başka nasıl ödeyeceksin (K14). İhtiyaç meselesinden satıldı, bir planlama yok yani. ...Hep geçim derdindedir bunlar. ...Şimdi de imara açılmamış araziler satılıyor. ...Son zamanlarda bilhassa satılık mal (zeytinlik) çok, neden? Çünkü geçen sene hariç, bundan evvelki yıllar zeytin nesnesi kendi kendine bakmadı, bırak sana bakmasını. Maliyeti karşılamadı, işçi-likler çoğaldı, aile işçilikleri düzgün fiyat olmadı. Senelerce aynı fiyattan yağ satıldı. Onun için geçim sıkıntısı olanlar satıyor yani. (K15). Vatandaş maddi ola-rak sıkıştı mı, ilk olarak sahildeki zeytinlikler geliyor aklına, satmak için. En de-ğerli yerler orası olduğu için. İhtiyacı oluyor satıyor, zevk için satan yok da. Bir de talep çok olduğu için satılıyor (K16).*

Tarımsal girdilerin artması, zeytinyağından elde edilen gelirin düşük ol-ması ya da istenilen fiyattan satılamaması gibi durumlar finansal ihtiyaç kar-sısında toprağın elden çıkışını hızlandırmaktadır.

- *İnsanlar mecbur elinden çıkarıyor (zeytinlikleri). Sen geçinemiyorsun, aldığın şey doyurmuyor. Düğün yapacaksın çoluk çocuğun büyüyor ne yapacaksın? Bahçeyi (zeytinliği) elden çıkaracaksın ki işin görülsün. ...Mahsulün para yap-mıyor. Girdiler fazla olunca altından kalkamıyor insanlar. Bankalara kredilere insanları zorluyorlar. İhtiyaç için kredi çektiler, ödeyemeyince bankalar zeytin-liklere el koydular. ... Zeytinin gübresi yüksek, mazot yüksek, işçilik var toplama falan. Masrafının dörtte biri sana kalırsa öp te alınma vur (K11).*

Kırsalda toprağını satın üretici pozisyonundan çıkan köylünün bir kısmı başkasının zeytinliğinde "yevmiyeci" olarak çalışmakta, bir kısmı sahilde ikinci konutlarda bekçi ya da bahçıvanlık yapmakta, bir kısmı ise kente (Bur-haniye, Edremit vb.) göç ederek hayata tutunmaya çalışmaktadırlar. Kırsalda toprağın el değiştirmesiyle ortaya çıkan yoksulluk, kente olan göçü hızlandı-rarak kentsel yoksulluğu da artırmaktadır.

- *...Köylü paraya sıkıştığında (toprağını) elinden çıkarıyor. Çünkü hayat şartları zorlaştı artık. Yani yaşam. Düğün yapacak oğlunu okula yollayacak, çocuğunu okula yollayacak. Adam bir zeytinlik satıyor gidiyor Burhaniye'den şehir merke-zinden ilçe merkezinden ev alıyor (K12). Bunu hep diyoruz, Pelitköylü olarak, bu toprakların sahibi olarak yarın 30-40 sene sonra sahile de inemeyeceğiz yani.*

*Kalmayacak bir yer. Bu şekilde ilerleme olduğu sürece. Yarın bir imar düzenlemesi olursa, bir imara açılırsa tekrar her yer ev olacak. Köylünün bir tane arazisi kalmayacak (K8). Sahile yazlık ev yapılmasın. Çünkü neden zeytinliklere ev yapılıyor. Bugün sen alıyorsun zeytinden parayı, onu da yiyorsun. Ondan sonra halk fakirleşiyor. ...Yeniden tarla alamıyor ki adam. Tarla elinden çıkıyor (K9). İki kuruşa zeytinliğini satanlar, sattıkları kişilere hizmetli oldu. Paraları da yediler. ...Oraları satanların çoğu perişan şimdi, avuç açıyor sana (K10). ... Zeytinin geleceği çok kötü. Herkes zeytinliklerimizi satıyor köyde. Çoğu kişi satıyor. ...Bundan 3-4 yıl önce bir dönüm yer burada 5-10 bin liraydı, şimdi 100-150 bin lira bir dönümü, 1000 m<sup>2</sup>. ...Köylü de ne yapсын ciddi bir artma (rant) var. Çünkü yatırımcı (alsatçı) geliyor buraya, zeytinlikler satılıyor. Yarın bugün bu zeytin işi daha vahim olacak. Yatırımcılar (alsatçılar) alıyor zeytinliği. Zeytinin geleceği burada olumsuz etkilenecek (K12).*

Araştırma alanındaki zeytinliklerin kesilmesine korumacı bir yaklaşımla bakmanın ötesinde, fırsatçı bir anlayışla bakan yerel halktan işletmecilerin de olduğu görülmektedir. Zeytinyağı para etmediği için, zeytinliklerin kesilmesi gözden çıkarılmaktadır.

- *Zeytin ağaçları kesilsin, kesilsin. Niye kesilmesin, kesilecek. ...Ben zeytinciyim ben 10 bin ağaç ile uğraşıyorum. Ne oluyor, zeytin ne getiriyor, ama o yer 5 dönüm yer 200-250 bin liraysa imara girdiğinde 5 trilyon olacak. ...Kesilmeyip de ne olacak yani ne olacak yani. Yolun altı (sahil) kesilse ne olur kesilmese ne olur. ...Ben zeytin üretiyorum, satamıyorum yağımı. Biraz önce 16 liradan yağ verdim. Kesilmiyor da ne oluyor, kesilsin azalsın, daha çok paraya satalım yağımızı. Ne olacak kesilince (K17).*

Gelecek dönemlerde imar sınırının deniz kenarından iç kesimlere doğru genişlemesine izin verilmesi durumunda, ikinci konut yerleşmesinin gelişme yönünün iç kesimlere doğru olacağı ve bu durumun zeytinliklerin geleceğini tehdit edeceği öngörülmektedir.

## **Tartışma ve Sonuç**

Turizm Teşvik Kanunu (1982) ve deniz kenarlarındaki zeytinlerin imara açılmasına yasal izinlerin verilmesi, özellikle kıyı bölgelerinde yer alan kırsal alanlarda ikinci konutların inşa edilmesini beraberinde getirmiştir. İkinci konut turizmi, araştırma alanının betonlaşmasına neden olmuştur. Turizm amaçlı inşa edilen ikinci konutlar, sadece kırsal arazi kullanımını değil, aynı

zamanda mekânı kullananları da farklılaştırmıştır. Diğer bir deyişle, ikinci konutlar kırsal alanları dönüştürmekle kalmamış, yeni kalıcı yerleşmeler oluşturarak kırsal alanı kentlileşmesinin önünü açmıştır. Kırsal alanlar turizm yoluyla tüketilerek, kentli sınıfın yeni yaşam alanı (cazibe merkezleri) olarak dönüştürülmeye başlanmıştır. Turizm sektörünün kırsal alanları boş zaman tüketim mekânı olarak görmesi ve kent toplumunun kırsal alanlara yönelmesi, bu alanların sosyokültürel ve sosyoekonomik dönüşümünü de beraberinde getirmiştir. Sahil kenarlarına yapılan ikinci konutlar ile alana “yazlıkçı” olarak nitelendirilen yeni bir toplumsal sınıfın yerleştiği görülmektedir. Diğer bir deyişle, kıyı kesiminde oluşan toplumsal mekân kentli nüfusun bir ürünüdür. Kıyı alanlarını kullanan, eğitim ve gelir durumu yerel halka göre daha yüksek olan bu sınıf, aynı zamanda toprak mülkiyetini de ele geçirmiştir. Başka bir anlatımla, toprak köylüden kentlinin eline geçerek el değiştirmiştir.

1980 öncesinde yerel halk tarafından zeytin üretim alanı olarak kullanılan topraklar, 1990 sonrasında kentli nüfus tarafından ikinci konut turizm alanı olarak kullanılmaya başlanmıştır. Araştırma alanında yaşanan bu dönüşüm, Müller (2011)'in Kanada'nın ikinci konut gelişimi için belirttiği “*kırsal peyzajdan elit bir peyzaja doğru kırsal bölgeler değişmektedir.*” ifadesiyle örtüşmektedir. Başka bir deyişle, araştırma alanı kıyıları “*tarımsal alandan turizm alanına*”, “*kırsal peyzajdan*” kentli nüfusun kullandığı “*elit bir peyzaja*” doğru yeniden bir yapılanma süreci geçirmiştir. Kıyı alanının denize bakan yamaçlarında görülen ikinci konut yapılaşması ve bu yapılaşma için gerekli olan altyapı organizasyonu alanın kentleşmeye doğru gidişini göstermektedir.

Araştırma alanında tarım yapılan toprak, ikinci konut üretimi için turizm kaynaklı bir yatırım aracı olmuştur. İkinci konut yatırımları (konut, cadde, sokak, alışveriş mekânları), kırsal mekânı yeniden yapılandırmış ve sahil kenarına kentsel bir görünüm vermiştir. Farklı kentlerde yaşayan insanlar, kooperatif yoluyla ikinci konutları kıyı alanında inşa ederek yeni bir mekân oluşturmuş, ekonomik ve toplumsal olarak bu alanda örgütlenmiştir. Yeni üretilen bu mekân üzerindeki ikinci konutlar, yaz aylarında kentli nüfusun barınma ihtiyacını, mekânın sahip olduğu deniz, sahil ve yeşil alanlar ise bu insanların turizm ve rekreasyon için mekândaki diğer ihtiyaçlarını karşılamıştır.

Araştırma alanındaki mekânsal dönüşüm ikinci konut turizmi kaynaklı olarak gelişmiştir. Arazi kullanımı, ikinci konut turizmi lehine gelişme gösterirken, zeytinlikler kıyı alanında alansal olarak daralmıştır. İkinci konut turizminin alanda plansız gelişmesi, kıyı alanında yapı yoğunluğunu artırmış,

ayrıca zeytin ağaçlarının kesilerek yok edilmesini de beraberinde getirmiştir. Araştırma alanının altyapı ve üstyapısında görülen bu değişim ve dönüşümler, mekânın ikinci konut turizmi aracılığıyla değiştiğini ve bir dönüşüm geçirdiğini ve giderek kentleşme sürecine doğru gittiğini göstermektedir. Tekeli'nin (2016a) ifadesiyle, kırsal alanlar turizm yoluyla geçmişteki doku ve kimliğinden bütünüyle uzaklaşarak evrilmektedir.



## Extended Abstract

# Urbanization of Rural Areas with Second Home Tourism: The Case of Pelitköy

\*

Serdar Ceylan

ORCID: 0000-0002-9599-5586

Mehmet Somuncu

ORCID: 0000-0001-8890-0537

The literature review shows that, the increasing important of the urban population is effective in changing of the rural community and land use. The urban population wants to live in places which are a calmer and cleaner nature, and in multiple locations (spaces). As a result of this situation, rural areas turn into urban spaces and it is used by the urban society, it is controlled and managed by urban institutions. Because of the urban society's various requests like entertainment and rest, large lands in rural have used for tourism and second homes. In many studies, second homes are generally seen as a part of leisure consumption. The people which living in urban have used this homes for holiday, rest and renewal. Because of people have enough income and leisure, second home tourism is growing rapidly today. Thus, many researches have made to determine the various effects of second home tourism in Scandinavia, the South US, the UK and the Mediterranean. Developing of second home tourism in the countryside causes agricultural lands to be used for tourism purposes. This situation, has transformed rural areas which are on coast to urban space. For example, Tourism Incentive Law which is enacted in Turkey in 1982 increased the number of accommodation facilities and second homes, on coasts. Because of second homes rapidly increased on coastal areas in Turkey, many problems caused.

The aim of this research is to understand how the space transforms with second home tourism. The research was carried out with the qualitative research design. Face-to-face interviews were made via semi-structured forms for 32 people from second home owners. The participants in interviews were determined according to the purposive sampling method. Interviews were analysed descriptively in MAXQDA 12 and Microsoft Word program. Research question: How does the rural areas which on coasts, transform with construction of second homes?

According to interview findings, second homes that constructed in the research area in began to be built in the 1980s. The study area was an agriculture (olive production) area before 1980; after 1980, it became a tourism (consumption) space with the second housing construction. This transformation in the study area, not only the physical appearance of the space has changed, but the property right of the land has changed hands. In other words, the land which is the peasant's agricultural (production) area, transformed to the tourism (consumption) space of the urban society. The research demonstrates that this transforming is due to second home tourism. While land use developed in favour of the second home tourism, olive groves narrowed in the coastal area. Finally, the second home tourism caused excessive construction (to urbanization) of the study area. It not only transformed rural areas, but also created new permanent settlements and urbanization of rural area triggered. Moreover, rural areas have become the new living space (attraction place) of the urban society, because of consumed through tourism. Second home owners that have higher educational and income levels according to local people, have taken ownership of land. In other words, the land ownership passed from the villagers to the urban society.

### Kaynakça/References

- Akyarlı, A., Yüksel, Y., Çevik, E., Yalçın, A.C. ve Güler, I. (2002). Kıyı bölgesi yönetimi ve sorunları. *Türkiye Mühendislik Haberleri*, 420-421-422(4-5-6), 65-68.
- Arkon, C. (1989). *İkinci konutlar: Sorunları ve potansiyelleri ile planlama içerisindeki konumu: İzmir örneği*. İzmir: Dokuz Eylül Üniversitesi.
- Asgary, A., Rezvani, M.R. ve Mehregan, N. (2011). Local residents' preferences for second home tourism development policies: a choice experiment analysis, *tourismos: An International Multidisciplinary Journal of Tourism*, 6 (1), 31-51.
- Bakırcı, S. (2007). *Yabancıların ikinci konut talebinin fiziksel çevreye etkisi: Dalyan örneği*. YÖK Ulusal Tez Merkezi. (Tez no: 212763).
- Bırol-Özerk, G. (2012). Türkiye'de yazlık ikinci konutların yarattığı sorunlar bağlamında Balıkesir ili ege kıyılarındaki yazlık ikinci konutlara genel bir bakış, *Megaron Balıkesir, Mimarlar Odası Balıkesir Şubesi Dergisi*, Temmuz 2012, 29-35.
- Breda, J.G., Accinelli, E. ve Carrer, E.J.S. (2007). Second homes: the effects on social welfare of a change on the valuation of individual opportunity cost. *Anatolia: An International Journal of Tourism and Hospitality Research*, 18 (1), 85-96.
- Burhaniye Belediyesi (2017). *Burhaniye kent haritası*, 12.03.2017 tarihinde <http://www.burhaniye.bel.tr/burhaniye/kent-haritasi.html> adresinden erişildi.
- Cheshire, L. (2006). *Governing rural development: discourses and practices of self-help in Australian rural policy*. Alersshot: Ashgate Pub.

- Coppock, J.T. (Ed.) (1977). Second homes in perspective. In J.T. Coppock (Ed.), *Second homes: curse or blessing?* Oxford: Pergamon Press.
- Çimen, H. (2010). *İkinci konut satın almada destinasyon kalitesinin etkisi: Alanya örneği*. Yayınlanmamış doktora tezi, Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Çubuk, M. (1981). *Turizmin dinlenme eğlenme ve boş zamanları değerlendirme ile bütünleşmesi, yeniden tanım denemesi ve turizm planlamasında sistenli bir yaklaşım*, Yayınlanmamış Doktora Tezi, MSÜ Mimarlık Fakültesi, İstanbul.
- Doğaner, S. (2001). *Türkiye turizm coğrafyası*. İstanbul: Çantay Kitabevi.
- Fesharaki, P. (1994). *Rural geography*. Tehran: Azad University Publication Center.
- Geray, C. (1974). *Planlı dönemde köye yönelik çalışmalar: sorunlar-yaklaşımlar-örgütlenmeler*. Ankara. Türkiye ve Ortadoğu Amme İdaresi Enstitüsü Yayınları No: 139.
- Geray, C. (1975). Türkiye’de kırsal yerleşme düzeni ve köy kent yaklaşımı, *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 30 (1), 45-66.
- Geray, C. (2011). *Dünden bugüne kırsal gelişme politikaları*. Ankara: Phoenix Yayınevi.
- Gökeniz, A., Dinç, Y. ve Taşkıran, H. (2010). Türkiye’de ikinci konut kavramı ve ayvalıkta ikinci konutlar üzerinde yapılan araştırma ışığında bir pazarlama model önerisi, *11. Ulusal Turizm Kongresi (02-05 Aralık 2010)*, Kuşadası, 848-872.
- Görgülü, T. ve Manisa, K. (2008). İkinci konutların turizm sektöründe yeniden kullanılmasına yönelik model, *Megaron, YTÜ Mimarlık Fakültesi E-Dergisi*, 3 (1), 68-78.
- Gülümser, A. A., Baycan Levent, T. ve Nijkamp, P. (2010). Türkiye’nin kırsal yapısı: ab düzeyinde bir karşılaştırma, *İTÜDERGİSİ*, 9 (2), 133-144.
- Gündüz, E. (2003). *Tatil amaçlı ikinci konutların fiziksel ve sosyal yapıya etkileri: Mahmutlar örneği*. YÖK Ulusal Tez Merkezi. (Tez no: 134223).
- Hall, C. M. ve Müller, D. K. (2004). *Tourism, mobility and second homes: between elite landscape and common ground*. Clevedon: Channel View.
- Hoogendoorn, G., Visser, G. (2004). Second homes and small-town (re)development: the case of Clarens, *Journal of Family Ecology and Consumer Sciences*, 32, 105-116.
- İdil, B. (1989). Kıyı kentlerimizin yok olan kimlikleri ve düşündürdükleri: Trabzon özelinde bir irdeleme. *Mimarlık*, 2 (234), 94-95.
- Karaaslan, Ş. ve Yalçın-Erçoşkun, Ö. (2005). *İkinci konutların turizme kazandırılması: Antalya/Serik-Boğazkent örneği*, Gazi Üniversitesi Bilimsel Araştırma Projesi, Proje No: 06/2003-81, Gazi Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Programı.
- Keshavarznia, N., Sarvar, R. ve Mahdavi, M. (2013). Environmental impacts of second home development on Damash village in Gilan province, Iran. *International Journal of Engineering and Advanced Technology*, 3(2), 181-184.
- Kozak, M. ve Duman, T. (2011). İkinci konutların turizm sektörüne kazandırılması: Muğla ili Datça ilçesi örneği. *Doğuş Üniversitesi Dergisi*, 12 (2), 226-242.
- Ljungdahl, S. (1938). Sommar-Stockholm. *Ymer*, 58, 218-242.
- Manisa, K. ve Gül, H. (2009). *Türkiye’deki ikinci konutların turizm sektöründe değerlendirilmesine ilişkin bir model çalışması*. M. Kemal Dedeman Araştırma ve Geliştirme Proje Yarışması Turizm Sektörü Birincilik Ödülü.



- Marjavaara, R. (2008). *Second home tourism. the root to displacement in Sweden?* Umea University, Unpublished PhD Thesis, Department of Social and Economic Geography, Sweden.
- Marsden, B. (1977). Holiday homescapes of Queensland. In J. T. Coppock (Ed), *Second Homes: Curse or Blessing?* London: Pergamon Press, 57-73.
- Marsden, T. (1999). Rural Futures: The Consumption Countryside and its Regulation. *Sociologia Ruralis*, 39 (3), 501-526.
- Matteucci, X., Lund-Durlacher, D. ve Beyer, M. (2008). *The socio-economic and environmental impact of second home tourism: the South Pacific Coast of Nicaragua example*, Inside P. Keller, T. Bieger (Eds), *Real Estate and Destination Development in Tourism*. Berlin: Erich Schmidt Verlag.
- McIntyre, N. (2006). Introduction. Norman McIntyre, Daniel Williams, K. McHugh (Ed), *Multiple Dwellings and Tourism: Negotiating Place, Home and Identity* Wallingford: CABI, 1-15.
- Mizan, G. (1994). *Turizm ve ikinci konut gelişiminin doğal çevre üzerindeki etkilerinin incelenmesi: Dilek Yarımadası ve yakın çevresi örneği*. YÖK Ulusal Tez Merkezi. (Tez no: 39470).
- Müller, D. K. (2011). Second homes in rural areas: reflections on a troubled history. *Norsk Geografisk Tidsskrift*, 65 (3), 137-143.
- Müller, D. K., Hoogendoorn, G. (2013). Second Homes: Curse of blessing? a review 36 years later, *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, 13 (4), 353-369.
- Overvag, K. (2009). *Second homes in Eastern Norway*. Unpublished PhD Thesis, Norwegian University of Science and Technology. Trondheim.
- Selwood, J. ve Tonts, M. (2004). Recreational Second Homes in the South West of Western Australia, Inside C. M. Hall, D. K. Müller (Eds), *Tourism, mobility and second homes: between elite landscape and common ground*. Clevedon: Channel View, 174-195.
- Sund, T. (1948). Sommer-Bergen. Avisenes adresseforandringer som vitnesbyrd om bergensernes landopphold sommeren 1947. *Norsk Geografisk Tidsskrift*, 12(2), 92-103.
- Tekeli, İ. (2002). Cumhuriyetin çağdaşlaşma projesinin mekânsal boyutu üzerine bir değerlendirme. *V. Türk Kültürü Kongresi (17-21 Aralık)*, 3-22, Ankara.
- Tekeli, İ. (2011). *Anadolu'da yerleşme sistemi ve yerleşme tarihleri*. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tekeli, İ. (2016a). "Türkiye'de kırsal alan nasıl yapılıyor?", ODTÜ Dönem Arası Seminerleri-DAS (17-19 Şubat 2016), Ortadoğu Teknik Üniversitesi, Ankara.
- Tekeli, İ. (2016b). *Dünyada ve Türkiye'de kent kır karşıtlığı yok olurken yerleşmeler için temsil sorunları ve strateji önerileri*. Ankara: İdealkent Yayınları.
- Tümertekin, E. ve Özgüç, N. (2015). *Beşeri coğrafya: insan kültür mekân*. İstanbul: Çantay Kitabevi.
- Usta, Ö. (2014). *Turizm: genel ve yapısal yaklaşım (4. Baskı)*. Ankara: Detay Yayıncılık.
- Visser, G. (2003). Visible, yet unknown: reflections on second-home development in South Africa. *Urban Forum*, 14, 379-408.

- Williams, A. M. ve Hall, C. M. (2000). Tourism and migration: new relationships between production and consumption. *Tourism Geographies*, 2 (1), 5-27.
- Williams, A. M. ve Hall, C. M. (2002). *Tourism, migration, circulation and mobility: the contingencies of time and place*, Inside, C.M. Hall, A.M. Williams (Eds), Tourism and migration: new relationships between production and consumption. Dordrecht, Kluwer.
- Williams, L. N. (2010). *Second Home Tourism in rural Tobago-the perceived socio-economic and environmental effects*. A thesis submitted in partial fulfillment of the requirements for Lund University International Master's Program in Environmental Studies and Sustainability Science, LUMES.
- Wolfe, R. I. (1951). Summer cottagers in Ontario. *Economic Geography*, 27 (1), 10-32.
- Wolfe, R. I. (1952). Wasaga Beach: the divorce from the geographic environment. *Canadian Geographer*, 2(1), 57-65.
- Wolfe, R. I. (1962). The summer resorts of Ontario in the nineteenth century. *Ontario History*, 54, 149-161.
- Wolfe, R. I. (1965). *About cottages and cottagers*. *Landscape*, 15 (1), 6-8.
- Woods, M. (2005). *Rural geography*. London: Sage.