

## İKİNCİ KONUTLARIN DENİZ KIYILARINA ETKİSİ

Çiğdem KILIÇASLAN

Muğla Üniversitesi, Ortaca Meslek Yüksekokulu, Muğla  
kcigdem@mu.edu.tr

### ÖZET

1950’li yıllardan sonra, özellikle Ege ve Akdeniz kıyıları başta olmak üzere, ikinci konutların sayısı hızlı bir artış göstermiştir. İnsanların kentlerin karmaşasından kurtulma ve yeni bir konut sahibi olma isteği, birçok rekreasyonel faaliyete olanak sağlayan kıyı alanlarının çekiciliği ve buna benzer birçok faktör kıyıların ikinci konutlarla dolmasına neden olmakta ve kıyı ikinci konutlarının sayısı her geçen gün artmaktadır. Diğer turistik tesislere oranla daha fazla arazi tüketen ikinci konutlar, kıyı alanlarının olumsuz etkilenmesine, taşıma kapasitelerinin zorlanmasına, sonuçta kıyı alanlarındaki koruma – kullanma dengesinin doğa aleyhine bozulmasına neden olmaktadır.

**Anahtar Kelimeler:** İkinci konut, Kıyı alanları, Rekreasyon

### IMPACTS OF SECOND HOMES UPON THE COASTAL AREAS

#### ABSTRACT

After 1950’s, particularly in Aegean and Mediterranean region coastal zones, the second homes have increased in number. Willing to escape from the urbanization and to have a second home, the attractiveness of the coastal zones providing recreational activities and factors likewise, have caused the coastal zones to be surrounded with second homes and the coastal second homes have increased in number with each passing day. Particularly the second homes when compared with the other recreational and touristical institutions, consume more tract of land, have negative impact on coastal zones, and on the carrying capacity of the land so that the conservation – utilization balance has resulted against the nature.

**Keywords:** Second home, Coastal areas, Recreation

### 1. GİRİŞ

Kara ve denizin birleştiği hassas ekosistemler olan kıyıları; doğal, ekonomik, mikroklimatik özellikler içermesi ve çeşitli rekreasyonel kullanımlara olanak vermesi gibi nedenlerle insanların dinlenme ve tatil ihtiyaçlarını gidermeleri açısından çekim merkezi durumundadır. Kıyılara yönelik rekreasyonel amaçlı yatırımlar çeşitli olmakla birlikte, en dikkati çeken yapılaşma tipinin ikinci konutlar olduğu görülmektedir. Turistik tesisler, ikinci konutlara göre daha az yer kaplamakta ve genelde noktasal olmaktadır.

Ülkemizdeki ikinci konutların ilk örnekleri, İstanbul Boğazı’ndaki yalılarıdır. Bugünkü biçimde olmasa da, ikinci konutların sayıca artışı, İkinci Dünya Savaşından sonraya, 1950’li yıllara rastlamaktadır. Ülkemizde 1950’lerden önce yani denize ilginin hala zayıf olduğu zamanlarda, ilgi daha çok yaylalara

yoğunlaşmıştır. Bu durum, dinin etkisinin yanında denizin iyileştirici etkisinin bilinmemesinden kaynaklanmaktadır. Denizin sağlık açısından yararlı olduğu inancından etkilenen ve bir anlamda turizm olayını başlatan akım ise, ikinci konutların iç kesimlerdeki gelişimini durdurmuş, onları kıyılara yöneltmiştir (Taner, 1982).

Ülkemizde ilk düzenli ikinci konut yerleşimi, 1950’li yıllarda İzmir – Çeşme kıyılarında tesis edilmiş olup, bu konuda asıl gelişme 1960’lı yıllardan itibaren görülmeye başlamıştır (Sarı, 1981).

İnsanların kent ortamının gürültüsünden uzaklaşma ve doğayla iç içe olma isteği, deniz ve güneşin insan üzerindeki olumlu etkisi, deniz kenarlarındaki konutların iyi bir yatırım aracı olarak görülmesi, turistik ve rekreasyonel aktivitelerin özellikle deniz kıyılarında toplanması ve devletin de bu konudaki yatırımları desteklemesi, deniz kıyısında ev sahibi olmanın toplum içinde ‘sınıf atlamak’ olarak görülmesi, insanların hareket kabiliyetlerinin artışı gibi nedenler, kıyılardaki ikinci konutların sayıca artışını hızlandırmıştır. Bu hızlı artış sonucunda, yörenin doğal peyzajı geri dönüşümü olmayacak şekilde bozulmaktadır.

## 2. İKİNCİ KONUTLARIN ÖZELLİKLERİ VE ÇEVRESEL ETKİLERİ

Kıyılara ilişkin karşımıza çıkan sorunlar yasal önlemlerden yağma söylemlerine, planlamadan doğal çevre korumaya, kirlenmeden ekolojik dengelerin bozulmasına kadar uzanmaktadır. Bugün karşımızda duran önemli sorunlardan biri ikinci konut yapılaşmalarıdır (Taner, 1997).

Ülkemizde ikinci konut olgusu, bir taraftan turizm sektörü, turizm politikaları, kıyı ve çevre sorunları ile birlikte, diğer taraftan da kırsal – kentsel bölgelerde yerleşme yapıları, idari ve örgütsel yapılanmalar, yerel yönetimler, yerel yönetimlere ilişkin sorunlar, koruma sorunları, nüfus hareketleri, ülkesel – bölgesel – kentsel – kırsal planlama, planlama anlayışlarında ve uygulamalarındaki yeni eğilimler, toprakta mülkiyet yapısı, değişim ve dönüşümleri vb. konularla iç içe girmiş bir biçimde ortaya çıkmaktadır (Anonim, 1996).

Ekolojik dengenin bozulabileceği göz ardı edilip, doğayla iç içe olma arzusu adına, ikinci konutların kıyılara yönlendirilmesi, insanları oraya çeken özelliklerin tüketilmesine, bunun sonucunda da taşıma kapasitesi sınırlarını zorlayan / aşan, büyük kentlerde rastlanan çarpık kentleşme, betonlaşma gibi söylemlerin kıyı kentlerinin gündemine girmesine neden olmaktadır (Kılıçaslan, 1999).

Kazlowski (1993)’e göre, birçok baskının iç içe geçtiği kıyılarda, kentsel mekanlara ilişkin kararlar, ekolojik, estetik, bilimsel yaklaşımlara değil, ekonomik kriterler ve politik beklentiler doğrultusunda oluşturulmakta, çevresel değerleri ve sosyal değişimleri göz ardı eden bu yaklaşım, doğal kaynakların ve toplumun uzun süreçlerde ciddi kayıplara uğramasına neden olmaktadır (Arapkirlioğlu, 1997).

### 2.1. İkinci Konutlara İlişkin Yasal ve Yönetimsel Boyuttaki Kararların Çevreye Etkisi

Ülkemiz kıyılarının fiziksel oluşumuna şekil veren yasal ve yönetimsel boyuttaki yanlış alınmış kararlar, kıyı alanlarının ikinci konutlarla çevrelenmesinde etken

olmuştur. Kıyılara yönelik kanunların 1980’li yıllardan sonra çıkarılmasının hız kazanması ve ikinci konutların yapımına kısmen de olsa sınırlandırmalar getirmesi olumlu bir gelişme olmakla birlikte, kanunların uygulamasında çıkan sorunlar, çelişkiler, mevcut kanunların tam olarak uygulanamaması kıyılardaki ikinci konutların sayıca ve çevreye zarar verecek ölçüde artışına neden olmuştur.

Günümüz kıyı alanlarının görüntüsünde, 1969’da başlayan ve Çanakkale – Balıkesir il sınırı ile Antalya – Mersin il sınırına kadar olan kıyı bandında yaklaşık 3 kilometreye kadar bir kıyı derinliğinde, Turizm Bölgesi olarak ilan edilen alanlarda turizm amaçlı fiziksel planlama önemli bir kilometre taşı oluşturmaktadır. Söz konusu turizm planları, o tarihlerde Türkiye’nin dış ödemeler dengesinde oluşan açık ve darboğazı aşmak amacıyla dış turizme dayalı bir turistik gelişme politikasının oluşturulması ve desteklenmesini öngörmüşlerdir. Ancak bir yandan beklenen dış turizm patlaması gerçekleşmezken, diğer yandan çeşitli baskılarla bu planlardaki turistik tesis alanlarının önemli bölümü turizm ve ikinci konut gibi o günün önemli bir buluşu kabul edilen bir bölgeleşme türünü ortaya çıkarmış, diğer yandan dış turizmden çok iç turizme hizmet veren küçük ölçekli, küçük parsellerde ancak yüksek yoğunlukta, turizm işletmeleri kıyılarda yükselmeye başlamıştır. Bunun yanında, turizm ve ikinci konut olarak öngörülen alanların hemen hemen tümü ikinci konut olarak gerçekleşerek, bu planları hazırlanış amacından önemli ölçüde saptırılmıştır. Bugün kıyılarımızın ikinci konutlarla dolduğu, betonlaştığı yönündeki söylemlerin oluşmasında yukarıdaki gelişmelerin katkısı oldukça yüksektir (Arkon, 1997).

Özellikle 1980 sonrası yıllarda ülkemizde, kıyı turizmi teşvik edilmiştir. Bu hızlı yapılaşma pek çok yöreyi çevresel yönden kirlenme sorunu ile baş başa bırakmıştır (İnceoğlu, 1997). Günümüzde özellikle Ege ve Akdeniz kıyıları ikinci konutlarla çevrelenmiş durumdadır.

Kıyıların korunması amacıyla kıyılara yönelik kanun ilk kez 1984 yılında çıkarılmış ancak kamu yararı ilkesiyle çeliştiği gerekçesiyle 1986 yılında iptal edilmiştir. Kıyılara ilişkin 3621 sayılı yeni kanun ise ancak 04.04.1990 tarihinde çıkarılmıştır ve bu kanunla sahil şeridi ‘100 metre’ genişliğinde olarak belirlenmiştir. Dolayısıyla yapılaşmaların 100 metreden sonra başlatılacağı kabul görmüştür. Ancak ilk gerçek anlamda ikinci konutların görülmeye başlandığı 1950’li yıllardan 1990’lı yıllara gelinceye kadar ikinci konutlar kıyılarda herhangi bir mesafe gözetilmeksizin yerlerini almıştır. Bunun sonucunda da, 1982 Anayasasının 43. maddesinde geçen ‘Deniz, göl ve akarsu kıyılarıyla, deniz ve göllerin kıyılarını çevreleyen sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetilir’ ilkesi, kıyıların ikinci konut sahiplerinin kullanımı ölçüsünde kısıtlanmaktadır.

Kıyılardaki yapılaşmaya sınır getiren bir diğer uygulama ise alınan sit kararlarıdır. Korunması gerekli taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili hususları içeren 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmeliğinde, özellikle kıyı yerleşimlerindeki fiziksel mekânın biçimlendirilmesi ve kullanılmasında etkin olan sit ve doğal sit kavramlarına yer verilmiştir.

İkinci konut sahibi olma beklentisi, özel mülkiyetin elinde olan doğal sit kapsamındaki alanlarda baskı oluşturmaktadır. Doğal sitlerin derecelendirilmesi; alanın yapılaşma koşulları ve yoğunluğu üzerinde etkili olmakta, çeşitli baskılarla da sit dereceleri düşürülmektedir. Ege Bölgesi kıyı kesimi örneklerinde (özellikle Çeşme Yarımadası'nda görüldüğü gibi) doğal sit kapsamında birçok parselde kış aylarında kaçak inşaatlar, II. derece doğal sitlerde turizm tesisi adı altında ikinci konut yapılaşmaları sürdürülmekte, III. Derece doğal sitlerde yapılaşma koşullarına uyulmadığı görülmektedir. (Aslanboğa vd., 1997).

Son yıllarda gündemde olan diğer bir konu, yabancılara mülk satışlarıdır. Yabancılara mülk satışını serbest bırakan 4916 sayılı yasa 3 Temmuz 2003'te kabul edilmiştir. Yasa, Avrupa Birliği'ne uyum çerçevesinde çıkartılmıştır. Yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinebilmeleri için, 'karşılıklılık prensibi'ne göre bu kişilerin ikamet ettikleri ülkelerin de Türk vatandaşlarına aynı olanağı tanımış olması gerekmektedir (Kılıç, 2005).

Anayasa Mahkemesi tarafından yabancılara gayrimenkul satışına izin veren yasa, 15 Mart 2005 tarihinde iptal edilmiştir. Anayasa Mahkemesi, yabancılara taşınmaz satışını düzenleyen yasa'yı 'getirilen yasal güvenceler ve sınırlamaları' yeterli görmediği için iptal ettiğini açıklamıştır (Kılıç, 2005).

Aralık 2005'te ise Tapu Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı kabul edilmiş ve yabancıların mülk edinmelerini düzenleyen Tapu Kanunu değişikliği, 07 Ocak 2006 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak resmîyet kazanmıştır. 5444 sayılı Kanun'a göre;

□ Yabancılar, karşılıklı olmak ve kanunî sınırlamalara uyulmak kaydıyla, Türkiye'de işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere, uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazları edinebilirler.

□ Yabancıların ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynî hakların toplam yüzölçümü iki buçuk hektarı geçemez. Yüzölçümü miktarını otuz hektara kadar artırmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.

□ Yabancılar ile ticaret şirketlerinin; korunması gereken hassas alanlarda ve stratejik yerlerde kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinmeyecekleri alanları belirlemeye ve yabancıların il bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını tespiti Bakanlar Kurulu yetkilidir.

□ Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra belirlenecek askerî yasak bölgeler, askerî ve özel güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri Millî Savunma Bakanlığınca geciktirilmeksizin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne bağlı olduğu Bakanlığa verilir.

□ Yasaya aykırı alınan veya kanuni zorunluluk dışında edinim amacına aykırı kullanıldığı tespit edilen taşınmazlar ile sınırlı aynî haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek süre içinde sahibi tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilip bedele çevrilerek hak sahiplerine ödenir (Anonim, 2006).

2003 yılında kabul edilen yasanın ardından yabancılar, 2 yılda 15 binin üzerinde mülk satın almışlardır. Yabancıların tercihi İstanbul, Antalya ve genelde kıyı kesiminde yoğunlaşmaktadır (Kılıç, 2005).

Kamunun gündeminde, ülke topraklarının yabancılara satıldığına yönelik kaygılar bulunmaktadır. Bununla birlikte mülk satışının inşaat ve emlak sektörü üzerindeki olumlu etkisi, ekonomik beklentiler ve yabancılar ile kurulacak sosyal ve kültürel alışveriş göz önünde bulundurularak ülke çıkarları doğrultusunda yabancılara mülk satışına karşı çıkılmamaktadır.

Ekonomik çıkarlar dikkatlice hesaplanmalı ve yabancılara mülk satışının ana amacı turizm sektörünü, sosyal ve kültürel alışverişi geliştirmek yerine, büyüyen dış açığı gayrimenkul satışıyla kısa vadeli çözümlerle kapatmaya yönelik olmamalıdır. Türkiye'deki turistik tesis işletmecilerinin mülk satışını ne derece savunacağı da tartışma konusudur.

Yabancılara satılan konutların da ülkemizdeki ikinci konut anlayışının bir uzantısı şeklinde yılın belirli zamanı kullanılarak geri kalan zamanlarda boş kalması, ekonomik açıdan ve kıyıların binalarla dolması ve kıyılara ait özelliklerin yok edilmesi açısından kayıp olarak görülmektedir.

Kıyılardaki yerel yönetimlerin önemli bir sorunu, kaynak yetersizliğidir. İkinci konutlar yılın ortalama sekiz ayını boş geçirmektedir. Bir başka deyişle, ölü sermaye yatırımlarıdır. Ekonomiye katkıları ve sağladıkları yararlar sınırlıdır. Beldelerin nüfusu yaz aylarında üç, dört katına çıkabilmektedir. Bu durum yerel yönetimlere, altyapı sistemleri kapasitelerinin saptanması sırasında sorun oluşturmaktadır. Bu sistemler yaz nüfusuna göre kurulsun, kışın üçte ikiye kadar varan boş kapasite ile çalışmak zorunda kalmaktadır. Kış nüfusuna göre kurulsun bu kez de, yazın bu hizmetlerin götürülmesi olanaksızlaşmaktadır. Bu yüzden yatırım ve işletme giderleri bakımından büyük israf söz konusu olmaktadır. Yaz aylarında kenti kullanan ve sunulan hizmetlerden yararlanan konuk nüfus yerel yönetimlerin yaptığı harcamalara katılmamaktadır ve yerel yönetimler merkezi yönetimden yerel nüfus miktarına göre yardım almaktadır (Doğan ve Erginöz, 1997).

## **2.2. İkinci Konutların Kırsal Peyzaja Etkisi**

Barınma olanakları bakımından koşulları zorlanan Türkiye'nin yıllık konut ihtiyacı her yıl daha büyük rakamlara ulaşırken, kıyı kentlerinin düzensiz gelişimi, toprağın kullanımı açısından da ekonomik sorunlar yaratmaktadır (Toprak, 1990).

Yapılaşmaların olduğu yörenin bitki örtüsü, kırsal peyzajı geri dönüşü olmayacak şekilde değişmekte, orman arazileri ve tarım alanlarının ikinci konutlara açıldığı görülmektedir (Şekil 1, Şekil 2, Şekil 3). Özellikle Ege ve Akdeniz sahillerinde değerli tarım alanları kıyılarda yer almaktadır. Özel mülkiyetin elindeki tarım toprakları, kolay kazanç sağlayan ikinci konut ve diğer turistik amaçlı kullanımlara dönüşmektedir. Bu dönüşümde küçük tarım işletmelerinin yeterli ve güvenilir gelir kaynaklarının bulunmaması gibi faktörler de etkili olmaktadır. Bunun yanında 1985'te imar planı hazırlama görevinin belediyelere verilmesi, belediyeleri ilgili oldukları bölgeler üzerinde tam yetkili kılarken, yerel yönetim ve toplum ilişkilerinde yoğun uğraşı gerektiren tarımsal üretim arka plana atılmıştır (Akyürek vd., 1998).

Kıyı bataklıkları kurutularak oluşturulan ikinci konut yapılaşmaları da, kıyı gerisindeki arazilerde taban suyu seviyesini düşürerek gerideki tarım alanlarının olumsuz etkilenmesine neden olmaktadır (Özkan ve Aslanboğa, 1992).



Şekil 1. Sarıgerme’de orman içine kurulmuş ikinci konutlar.



Şekil 2. Sarıgerme’de orman içine kurulmuş ikinci konutlar.



Şekil 3. Fethiye – Göcek yolu üzerindeki ikinci konutlar.

### 2.3. İkinci Konutların Görsel Kalite Üzerine Etkisi

Binaların tekdüzeliği, çevreyle uyumsuz, yanlış malzeme seçimleri, yöresel mimari anlayışın göz ardı edilmesi, mevcut parsellasyonların neden olduğu mekan parçalanması, yüksek yoğunluktaki yapılaşmalar, konutların genelde iki katlı olması ve yatayda yayılış göstermesi nedeniyle çok fazla arazi tüketmesi gibi faktörler görsel kirlilik yaratmaktadır (Şekil 4). Bir yörenin imajının nasıl oluşturulacağı ya da yurt dışı örneklerinde olduğu gibi yörenin mimari karakterinin korunması hesaba katılmamaktadır.

Yöresel mimari değerleri olan yöreler dar bir çerçevede sokak ve meydan ölçüsünde ele alınmaktadır. Bir sokak veya meydana yaklaşırken imaj oluşturan peyzaj değerleri hesaba katılmayıp, sözü edilen tarihi çevrelere bir bütün olarak bakılmamaktadır. Örneğin Kuşadası'nın veya Alanya'nın korunması, çevresindeki zengin tarım alanları, özellikle zeytinlikler veya muz bahçeleri ile belirlenen doğal peyzajdan bağımsız, birkaç sokak veya ahşap evle sınırlı tutulmuştur. Bu sahillerdeki yerleşim alanları iç göçler yoluyla hızla büyümekte, kentin özgün çekirdeği, büyüme karşısında oransal olarak yok olmakta, kent profilleri hızla değişmektedir. Kuşadası ya da Antalya'ya bakıldığında, koruma altındaki parçanın bütün içinde ve göreceli olarak ne kadar küçüldüğü görülmektedir (İnceoğlu, 1997).



Şekil 4. Bodrum ikinci konut yerleşmesi (Arkon, 1997)

Deniz kıyısı ikinci konutlarında denizden yararlanma temel amaç olduğundan, bu konutlar deniz kıyıları boyunca şeritsel bir yerleşim oluşturmaktadır (Özkan ve Aslanboğa, 1992). Özellikle Kıyı Kanunu çıkarılmadan önce gerçekleştirilen ve kıyıya çok yakın inşa edilmiş olan ikinci konutlar, deniz ve rüzgarın etkisiyle kolayca yıpranmaktadır. Kıyıya paralel olarak uzanan ikinci konutların olduğu yörelerde, yolların da kıyıya paralel olarak uzandığı görülmektedir. Bu durumda, denizle binalar arasındaki bağlantı yolla koparılmakta, mevcut kumsallar yok edilmekte, plajların görsel kalitesi düşürülmektedir.

### 3. SONUÇ ve ÖNERİLER

Kıyılara yönelik turizm yerine, alternatif turizm politikaları oluşturulmalı ve kıyılardaki ikinci konut talebinin başka alanlara yönlendirilmesi sağlanmalıdır.

Bir yöreye yolların getirilmesi veya mevcut yolların genişletilmesi, o yöreye olan talebin de artırılması anlamına gelmektedir. Altyapı çalışmaları gerçekleştirilirken, yörenin taşıma kapasitesi göz önünde bulundurulmalıdır. Ayrıca kıyı yollarının kıyı çizgisine çok yakın geçirilmesi önlenerek, yapılar ile denizin bağlantısının koparılmasının önüne geçilmelidir.

Mevcut kanunların uygulanabilirliği sağlanmalı, kanunlardaki çelişkiler ya da eksiklikler ve boşluklar, kanunların uygulanması sırasında yapılan baskılar en aza indirgenmelidir. Yapılaşmaya getirilen sınırlandırmalar uygulanabilir olmalıdır. Baskılarla sit derecelerinin değiştirilmesi, uygulamadaki aksaklığın göstergesidir.

Başta orman arazileri olmak üzere, kıyılardaki kamu arazilerinin ikinci konutlarca işgalinin önüne geçilmelidir.



## İKİNCİ KONUTLARIN DENİZ KIYILARINA ETKİSİ

Kıyı kentlerinde ikinci konut ve turizm işletmeleri yapımında tarıma elverişsiz araziler önceden saptanmalıdır. Bu arazilerin dışına çıkılması imar aflarına konu olmamalı, değerli tarım topraklarının ikinci konutlarca işgali engellenmelidir.

İkinci konutların kıyı çizgisi boyunca, kıyıya paralel şekilde yer alması yerine, önceden saptanan bir derinliğe bağlı olarak, derinlemesine planlama anlayışı içinde, doğal ve kültürel faktörlerin bütün olarak ele alındığı bir yerleşim yaklaşımının esas alınması sağlanmalıdır.

İklim, bitki örtüsü, alanın fiziksel özellikleri, sosyal yapısı gibi özellikler coğrafi farklılıklar göstermektedir ve bunlar yöresel mimariye şekil veren faktörlerdir. Bir yöreye ait mimari dilin başka bir yöreye taşınmasında dikkatli olunmalıdır. Örneğin; birçok yerde Bodrum evlerinin benzerlerinin olduğu görülmektedir. Bu durumda, bina tek başına başarılı da olsa, çevreyle uyumsuzluk yaratmaktadır. Bu nedenle yörenin özelliklerini, mevcut dokuyu koruyup, geliştirmeyi hedefleyen bir yapılaşmaya gidilmeli, kıyılara ilişkin peyzaj harita ve raporları ile master planları hazırlanmalıdır.

Günümüzde, olumlu bir gelişme olarak kent merkezlerine yakın olan ikinci konutların birinci konut haline döndüğü görülmektedir. Bunun temel nedeni kentlerin genişleyip çeperlere doğru yayılarak, bir zamanlar şehir dışı olarak kabul edilen ikinci konutların bulunduğu alanlara yaklaşması, bu kesimlere ulaşım olanaklarının artmasıyla kent merkezlerindeki işyerlerine ulaşımın kolaylaşması ve insanların kentin gürültüsünden, bir zamanların moda akımı olan apartman yaşantısından uzaklaşma ve müstakil evlerde, sakin bir çevrede oturma isteğidir. İkinci konutların uzun süreli kullanılabilmesi amacıyla mevcut konut stokunun alternatif kullanım biçimleri de sağlanmalıdır. Örneğin; sitelerin belirli zamanlarda turistik tesis olarak kullanım olanakları araştırılmalıdır.

Sonuçta; kaynaklar tükenmeden alanın sürdürülebilirliğinin sağlanması için taşıma kapasitelerinin aşılmaması, koruyarak kullanma zorunluluğunun benimsenmesi gerekmektedir. Bu nedenle kıyıların planlanması sırasında, yörenin taşıma kapasitesi saptanmalıdır.

### KAYNAKLAR

- Anonim, 1996. Türkiye'de Kıyı Yerleşmelerinde Tatil Konutları, Konut Araştırmaları Dizisi:17, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Ankara, 417.
- Anonim, 2006. Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, 26046 sayılı resmi gazete.
- Akyürek, E., Kılıçaslan, Ç., Özkan, B. 1988. Turizm ve Rekreasyon Amaçlı Yapılaşmaların Tarım Alanlarına Baskıları, Baş, S., Ege Bölgesi I. Tarım Kongresi, 7-11 Eylül 1988, Aydın, 526-531.
- Arapkırlioğlu, K. 1997. Kıyı Yönetimleri ve Çevre Duyarlı Planlama Yaklaşımı, Özhan, E., Türkiye Kıyıları'97, Türkiye'nin Kıyı ve Deniz Alanları I. Ulusal Konferansı, 24-27 Haziran 1997, Ankara, 93-100.
- Arkon, C. 1997. Kıyılarımızın Günümüzdeki Görüntüsü, Ege Mimarlık, Yıl: 7, Sayı: 24, 39-43.
- Aslanboğa, İ., Özkan, B., Küçükerbaş, E., Kaplan, A. 1997. Ege Bölgesi Kıyı Kesimi Örneklerinde Doğal Sit Kararlarına Eleştirel Yaklaşım, 7. Ulusal Bölge Bilimi Bölge Planlama Kongresi, 20-22 Ekim 1997, İzmir, 36-43.
- Doğan E. ve Erginöz, M.A. 1997. Türkiye'de Kıyı Alanları Yönetimi ve Yapılaşması, Arion Yayınevi, İstanbul, 186s.

## SDÜ ORMAN FAKÜLTESİ DERGİSİ

- İnceoğlu, N. 1997, Ege'de İkinci Konut ve Turizm Yapılaşması, Ege Mimarlık, Yıl: 7, Sayı: 24, 26-29.
- Kılıç, N. 2005. Yabancılara Gayrimenkul Satışı, Ar & Ge Bülten, 11-14.
- Kılıçaslan, Ç. 1999. Rekreatyonel ve Turistik Amaçlı Kullanımların İzmir ve Yakın Çevresi Örneğinde Deniz Kıyılarına Etkisi Üzerine Araştırmalar, Yüksek Lisans Tezi, Ege Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, 11.02.1999, İzmir,155(Yayınlanmamış).
- Özkan B., Aslanboğa, İ. 1992. Doğa Koruma Yönünden Güney Ege Kıyılarındaki Rekreatyon Amaçlı Konutsal Yerleşimler (İkinci Konutl) ve Peyzaja Etkileri Üzerine Araştırmalar, E.Ü. Araştırma Fonu, Araştırma Raporu, Proje No:1989 / 035, Ege Üniversitesi, Bornova, 45s.
- Sarı, A. 1981. Devre Mülk Sistemiyle İkinci Konut Alanı Planlaması – Çeşme Dalyanköy'de Bir Uygulama – , Şehir Mimarlığı Yüksek Lisans Tezi, E.Ü. Güzel Sanatlar Fakültesi, 1982, İzmir (Yayınlanmamış).
- Taner, T. 1982. İkinci Konut Sorununa ve Çevresel Etkilerine Olumlu Bir Planlama Yaklaşımı, Doçentlik Tezi, E.Ü. Güzel Sanatlar Fakültesi., 1982, İzmir.
- Taner, T. 1997. Kıyılarımızdaki Yazlıkların Çirkin Mimarisi, Ege Mimarlık, Mimarlar Odası İzmir Şubesi Yayın Komitesi, Yıl: 7, Sayı: 24, 33-35.
- Toprak, Z. 1990. Kıyı Yerleşimlerinde Turizm Faaliyetleri ve Belediyelerin Karşılaştıkları Sorunlar-Çeşme Belediyesi Örneği, Amme İdaresi Dergisi, Cilt: 24, Sayı:4. 111-129.