



# Küresel Gelişmelerin Kente Mekânsal Etkileri: Trabzon'da Arapların İkinci Konut Edinimi

\*

Ceren Ünlü Öztürk<sup>1</sup>  
ORCID: 0000-0003-1619-1510

Zeynep Yılmaz Bayram<sup>2</sup>  
ORCID: 0000-0001-6751-4258

## Öz

Küresel düzeydeki konut talebinin yerelde olumlu ve olumsuz mekânsal etkileri vardır, bunları kontrol etmede ve yönlendirmede devletin en önemli araçlarından biri mekânsal planlardır. Türkiye'de 2012 yılında karşılıklılık ilkesinin kaldırılmasıyla başlayan süreçte, konut edinen yabancıların uyruklarında ve tercih ettikleri kentlerde değişiklikler meydana gelmiştir. Çalışmanın amacı, bu sürecin kentlere mekânsal etkilerini tespit etmek ve kent planları ile ilişkisini ortaya koymaktır. Çalışma alanı olarak, belirtilen tarihten sonra ülkemizden konut edinme hakkı kazanan Arap Ülkeleri vatandaşlarının en çok konut edindiği kentlerden olan Trabzon seçilmiştir. Mekânsal etkileri tespit etmek amacıyla Trabzon'da yabancıların en çok konut edindiği Kaşüstü'nün 2012 yılı öncesi ve sonrası arazi kullanım haritaları oluşturulmuş ve kullanım türü değişen alanlar belirlenmiştir. Kent planları ile ilişki kurmak amacıyla da kullanım türü değişen alanların uygulama imar planlarına uygunluğu işlevsel ve yapılaşma koşulu bakımından analiz edilmiştir. Tarım alanlarının yoğun yapılaşması olumsuz mekânsal etki olarak öne çıkmaktadır. İmar planlarından farklılaşan en önemli noktalar ticaret ve park işlevlerinden konuta dönüşüm ve planlanandan daha yoğun yapılaşmadır; yapılaşma koşulu bakımından ise kapalı site tipi konut alanları oluşmasıdır. Tüm bu değişiklikler, bütüncül bir yaklaşımla ele alınmamış, parçacıl müdahaleler şeklinde gerçekleşmiştir. Planın meşruluğunu koruması adına dışsal gelişmelere göre planlar değişmemeli, bu gelişmeleri göz önüne alarak bütüncül yaklaşımla planlama çalışmaları gerçekleştirilmelidir.

**Anahtar Kelimeler:** Küreselleşme, yabancıların ikinci konut edinimi, mekânsal etki, kent planlama.

<sup>1</sup> Arş. Gör., Karadeniz Teknik Üniversitesi, E-mail: cerenunluozturk@gmail.com

<sup>2</sup> Dr. Öğr. Üyesi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, E-mail: zeynepyilmaz@ktu.edu.tr



# Spatial Effects of Global Developments on the City: Arabs' Second Housing Acquisition in Trabzon

\*

Ceren Ünlü Öztürk<sup>3</sup>  
ORCID: 0000-0003-1619-1510

Zeynep Yılmaz Bayram<sup>4</sup>  
ORCID: 0000-0001-6751-4258

## Abstract

*Second housing acquisition of foreigners has many spatial effects to the local. One of the most important tools of the government in controlling and guiding these effects is spatial plans. In the process that started with the abolition of the reciprocity principle in Turkey in 2012, changes occurred in the nationalities and preferred cities of the foreigners who bought houses. The aim of the study is to examine the spatial effects of after 2012 period on the cities and to reveal its relationship with spatial plans. Trabzon was chosen as the study area, which is one of the cities where the citizens of the Arab Countries, who gained the right to acquire housing in Turkey (after the 2012), have the most acquired housing. Dense urban development of agricultural areas stands out as a negative spatial effect. The most important differ from the development plans are the transformation from other functions to housing and more dense development than planned. These changes were not handled with a holistic approach. In order to preserve the legitimacy of the plan, plans should not change according to external developments, and planning studies should be carried out with a holistic approach, taking these developments into account.*

**Keywords:** *Globalization, foreigners' second housing acquisition, spatial effects, urban planning.*

<sup>3</sup> R.A., Karadeniz Technical University, E-mail: [cerenunluozturk@gmail.com](mailto:cerenunluozturk@gmail.com)

<sup>4</sup> Asst. Prof. Dr., Karadeniz Technical University, E-mail: [zeynepyilmaz@ktu.edu.tr](mailto:zeynepyilmaz@ktu.edu.tr)

## Giriş<sup>5</sup>

İkinci konut, en genel ifadeyle “bir kimsenin sürekli yaşadığı evinden ayrı dinlencelerinde ya da kısa süreli gezilerinde kullandığı konut birimi” (Keleş, 1998, s.165) şeklinde tanımlanabilirken; “ikamet edilen yerden başka bir yerde bulunan, yılın belli dönemlerinde rekreatif amaçlarla kullanılan, doğal ya da kültürel çekiciliği yüksek yerlerde (akarsu, göl, kaplıca, deniz kıyısı, vb.) inşa edilen, turizm ile bütünleşmiş ve emlak yatırım özelliği bulunan sabit mülk” (Manisa, 2007, s.16) olarak görülmektedir. Bu tür konutlar deniz, göl ve akarsu kıyıları ile yayla ve dağ gibi genellikle rekreatif değeri yüksek, ancak ekosistem açısından korunması gereken alanlarda yer seçmektedir (Emekli, 2014). Marjavaara (2008)’a göre, ikinci konut, sahipleri ya da diğer kullanıcıları için geçici ziyaret amacıyla kullanılan meskendir ve “kullanıcının kalıcı olmayan yeridir” (Ceylan ve Somuncu, 2020, s.183). Biral ve Özerk (2012), bu tür konutlarını kullanıcılarının; kent yaşantısının artan sorunlarından uzaklaşmak, dinlenmek, yenilenmek gibi amaçlarla kullandığını belirtmektedir (Ceylan ve Somuncu, 2020). Özellikle 1950’li yıllardan sonra kişilerin gelirlerinin yükselmesi, bireysel hareketliliği destekleyen araç sahipliğinin artması, kara yollarının gelişmesi sonucu kıyı ve yeşil alanlara erişimin kolaylaşması ikinci konutların artışını beraberinde getirmiştir. 1960’lı yıllarda kentsel yaşam tarzına karşı olumsuz tutumların artması da ikinci konut gelişimini desteklemiştir. 1980’li yıllara kadar metropoliten kentlerin çeperlerinde ikinci konut oluşumu meydana gelmiştir ve bunların sahipliği de ulusal düzeyde gerçekleşmiştir (Bakırcı, 2007; Hall ve Müller, 2004). Küreselleşme ile birlikte ikinci konut gelişimi uluslararası düzeye taşınmıştır.

Bell ve Ward (2000), hareket zamanı ve mekânı ile ikinci konut kullanımı arasında Şekil 1’deki gibi bir bağlantı kurmaktadır (Hall ve Müller, 2004). İkinci konutların kullanım amacının mekân-zaman ilişkisi bağlamında oldukça çeşitlendiği görülmektedir. Şekil 1’de Bell ve Ward (2000) tarafından bu tür konutların; yerel düzeyde günlük, kısa süreli aktiviteler için, ulusal ve uluslararası düzeyde turizm ve göç etmek amacıyla kullanıldığı belirtilmektedir. Yabancıların sahip oldukları uluslararası düzeydeki ikinci konutların kullanım süreleri aylarla ifade edilmekteyken; kullanım amaçları da mevsimsel göç, uzatılan turistik ve eğitim amaçlı ziyaretlerdir. Burada ulus-

<sup>5</sup> Bu çalışma, Dr. Öğr. Üyesi Zeynep Yılmaz Bayram danışmanlığında Ceren Ünlü tarafından hazırlanan “Yabancıların İkinci Konut Arz-Talebinin Kentlere Etkileri: Trabzon Örneği” başlıklı yüksek lisans tezinin bir bölümünden üretilmiştir.

lararası düzeyde mevsimsel göçlerin yaşanıyor olması kritik öneme sahiptir. Çünkü yaşadığımız dönem Castles ve Miller (1993) tarafından "Göç Çağı" olarak adlandırılmaktadır. Bu bağlamda, Marjavaara ve Lundholm (2014), ikinci konut sahipliğinin zaman içerisinde göçe tetikleme durumunu araştırdıkları çalışmalarında, ikinci konut sahipliğinin göçü teşvik ettiği (tetiklediğini) sonucuna ulaşmışlardır. Benzer şekilde Müller ve Marjavaara (2012)'da "ikinci konutları göç ve turizm arasındaki bir bağlantı unsuru olarak görmektedir" (Zoğal ve Emekli, 2018, s.191). Özellikle yabancıların ikinci konut sahipliğinin farklı sonuçlarına odaklanan başka bir çalışmada, Kim, Han ve O'Connor (2015), yabancılara yönelik konut yatırımlarının onların uzun vadeli yerleşimini/göç etmelerini güçlendiren potansiyellere sahip olduğunu savunmaktadır (Alkan Gökler, 2021).

	Yerel	Ulusal	Uluslararası
Yıllar	Kalıcı Göçler		
Aylar	Mevsimsel Göçler Eğitim Amaçlı Ziyaretler Uzatılmış Turistik Tatiller		
Haftalar	Tatil Turizmi		
Günler	İş Seyahatleri Kısa Süreli Tatiller Günübirlik Gezintiler		
Saatler	Yerel Aktiviteler İşe Gidiş-Geliş		

İkinci Konut Kullanımı

Şekil 1. Bell ve Ward (2000)'a göre hareket zamanı ve mekânı ile ikinci konut kullanımı arasındaki ilişki (Hall ve Müller, 2004) (Yazarlar tarafından İngilizce'den çevrilmiştir).

İkinci konut talebinin ve arzının kentsel ve kırsal alanlarda doğal ve yapılı çevreye olumlu ve olumsuz mekânsal etkileri bulunmaktadır. Doğal alanlarda ve doğal alanlara yakın yerlerde üretilen ikinci konutlar bu alanların yapılaşmaya açılmasına ve tahrip edilmesine neden olmaktadır. Ayrıca bu alanlara ulaşım, vb. çevreyi kirletici altyapı hizmetlerinin götürülmesi de çevre kirliliği yaratmaktadır (Gallent ve Tewdwr-Jones, 2000). İkinci konutların doğal çevreye olumsuz etkileri kırsalda tarım alanları üzerinden de gerçekleşmektedir. Arsa fiyatlarının yükselmesi ile tarımdan daha fazla gelir sağlama noktasına ulaşıldığında, tarım alanlarının ikinci konut alanlarına dönüşümü meydana gelmektedir (Hall ve Johnson, 1998). Kısacası, tarım alanları üzerinde yapılaşma baskısının oluşması da kaçınılmazdır.

İkinci konutların yapılı çevreye etkisi noktasında ise, talep edilen konutların nitelikleri önem taşımaktadır. Hoggart ve Buller (1995), ikinci konut talebinin özellikle harap nitelikte konutların bulunduğu alanlara yöneldiğinde, buraların yenilenmesi için bir fırsat olduğunu belirtmektedir. Bu gelişme olumlu bir mekânsal etkidir. Yerel halkın birinci konutlarının satın alınarak ikinci konut sağlanması durumunda, mekânsal açıdan olumsuz bir etkinin ortaya çıkmasına zemin hazırlanmaktadır. Bu tür bir değişim süreci beraberinde yerel halk için yeni konut ihtiyacı doğuracak ve farklı alanlarda yapılaşma baskısı oluşturacaktır. Ayrıca, yerel halkın kent coğrafyasında yer değiştirmesi eski ve yeni yaşam alanlarında sosyal yapının değişmesine de neden olmaktadır (Gallent, Mace ve Tewdwr-Jones, 2005).

### **Yabancıların İkinci Konut Edinimi**

Teknolojik gelişmelere bağlı olarak, 1980'li yıllardan itibaren, ulaşım açısından fiziksel mesafelerin zamansal olarak kısalması sağlanmıştır (Urry, 2000). Ayrıca, uzaklıkları aşmak için harcanan zamanın fiziksel (örneğin uçakla) ya da temsili (bilgi ve imgelerin elektronik araçlarla gönderilmesi) olarak büyük ölçüde kısaltılması sonucu uzaklıkların azaldığı hissini ortaya çıktığı ifade edilmektedir (Harvey, 2008). Bunun sonucu olarak insan, bilgi, sermaye ve mal hareketliliği ulus devlet sınırlarını aşmış, uluslararası düzeye taşınmıştır (Tomlinson, 2013). Bu gelişmeler neticesinde, 1980'li yıllardan sonra küreselleşme ve kapitalizmin etkisiyle de ikinci konut sahipliği uluslararası düzeyde gerçekleşmeye başlamıştır. Ulus devletlerin küresel sisteme eklenme biçimleri, ikinci konut ediniminin uluslararası düzeye taşınmasında da belirleyici olmuştur. Bu süreçte, ulus devletler uluslararası sermayenin önündeki engelleri kaldırma ve sermaye hareketinin dünya ölçeğinde özgürleştirilmesine katkı sağlayacak, bazı durumlarda o güne kadar geçerli kuralları görmezden gelecek yeni düzenlemeler yapmıştır (Keskinok, 2006).

Tarihsel süreç içerisinde Türkiye'de yabancıların konut edinimine yön veren pek çok yasal düzenleme yapılmıştır. 1923-1980'li yıllar arasında yabancıların konut edinimine yönelik kısıtlamaların fazla olduğu, 1980'den sonra ise bu kısıtların esnetilmesine yönelik bir tutum izlendiği görülmektedir. Yabancıların köylerden taşınmaz edinimi 1924 tarihli 244 sayılı Köy Kanunu ile yasaklanmıştır. Türkiye Cumhuriyeti vatandaşının diğer ülkede mülkiyet hakkı ne ise o ülke vatandaşının ülkemizdeki mülkiyet hakkının aynı olması anlamına gelen Karşılıklılık İlkesi (Mütekabiliyet İlkesi) ise 1934 yılında Tapu Kanunu ile mevzuatta yer almıştır. 1984 yılında Bakanlar Ku-

rule hangi ülke vatandaşlarında karşılıklılık şartının aranmayacağını belirlemekle yetkili kılınmıştır. Aynı yıl Bakanlar Kurulu tarafından bu yetkiyle esaslar çıkarılmış ve Suudi Arabistan, Kuveyt, Birleşik Arap Emirlikleri, Umman Sultanlığı, Bahreyn ve Katar ülkeleri müteakabiliyet şartından muaf tutulmuştur (Ekşi, 2012). 1986 yılında ise Anayasa Mahkemesi tarafından 1984 yılındaki değişiklik kaldırılarak karşılıklılık ilkesi 1934 yılında olduğu gibi tekrar kabul edilmiştir. 2004 yılına gelindiğinde 1924 yılından beri geçerli olan yabancıların köylerden taşınmaz edinimini yasaklayan madde Köy Kanunu'ndan kaldırılmıştır. 2012 yılında da karşılıklılık ilkesi kaldırılmıştır. Bakanlar Kurulu'na hangi ülke vatandaşlarının taşınmaz edinebileceğini belirleme yetkisi verilmiştir.

Türkiye'nin farklı coğrafyalarında çok çeşitli ülke vatandaşları geçmişten bugüne konut edinmiştir. Özellikle 2012 yılına kadar genellikle Avrupa Birliği üyesi ülkelerin vatandaşlarının Ege, Akdeniz ve Marmara Bölgeleri'nde konut edindiği görülmektedir. 2004 yılında yabancıların köylerden taşınmaz edinimi yasaklayan maddenin ilgili kanundan çıkarılması, bu bölgelerde kentsel alanlarda yaşanan talebin kırsal alanlara da sıçramasına neden olmuştur (Bakırcı, 2007). 2012 yılında karşılıklılık ilkesinin kaldırılmasıyla da daha önce konut edinme hakkı bulunmayan Arap Ülkeleri vatandaşları Türkiye'den konut edinmeye başlamıştır. Bu gelişmeyle birlikte ülkemizde yabancıların en fazla konut edindiği iller arasına Trabzon, Sakarya ve Yalova gibi geçmiş dönemden farklı iller de dâhil olmuştur (TÜİK, 2021).

Yabancıların ikinci konut ediniminde doğal alanlara yakınlık ve ulaşım bağlantılarına sahip olma gibi konuma bağlı özellikler, en temel belirleyici unsurlardır. Bu bağlamda, göl, nehir, akarsu gibi su öğeleri kenarları ve vadi, orman gibi doğal alanlar ikinci konut talebinin en yoğun görüldüğü yerler olarak ifade edilmektedir (Hall ve Müller, 2004; Lipkina, 2014). Bunun yanı sıra yabancı konut yatırımcılarının kentlerde merkezi iş alanına yakın bölgeleri tercih ettiğine dair çalışmalar da mevcuttur (Gauder, Houssard ve Orsmond, 2014; Kim vd., 2015). Yabancıların ikinci konut talebini karşılamak için gerçekleştirilen konut arzının kentlerin sosyal, ekonomik ve mekânsal yapılarına pek çok etkisi bulunmaktadır. Sosyal açıdan, yabancılar ile yerel halk arasında bütünleşme sağlanabileceği gibi, ayrışan tutumlarla da karşılaşmaktadır. Ekonomik açıdan konut fiyatlarının artması, ikinci konut alanları için altyapı ve servis maliyetlerinin artması, yabancıların kendi konutlarını kullanmalarından ötürü turizm gelirlerinin azalması gibi olumsuz durumlar yaşanmaktadır. Ancak, gidilen ülkede vergi gelirlerinin artması, ikinci konutlar için ihtiyaç duyulan malların ve hizmetlerin karşı-

lanmasına yönelik yeni istihdam alanlarının yaratılması ve buradan sağlanan gelirler ise olumlu ekonomik etkiler olarak ortaya çıkmaktadır (Avcı, Avcı ve Şahin, 2008; Bakırcı, 2007; Casado-Diaz, 2009; Karakaya ve Turan, 2006; Nudralı, 2007; Parker ve Song, 2006; Tamer Görer, Erdoğanaras, Güzey ve Yüksel, 2006).

Yabancıların ikinci konut ediniminin fiziksel ve doğal mekâna etkileri bağlamında yapılan birçok çalışma mevcuttur. Türkiye’de yabancıların yoğun olarak konut edindiği Ege ve Akdeniz Bölgeleri’nde bu gelişmelerin olumsuz mekânsal etkileri deneyimlenmiştir. Bakırcı (2007)’nın Dalyan’da yaptığı çalışmada, yabancıların ikinci konut ediniminin villa tipi yapılaşma baskısını arttırdığı ve kırsal bölgelerde muz ve narenciye bahçeleri ile tarım alanlarının yapılaşmaya açıldığı ifade edilmektedir. Bunlara ek olarak çalışmada, yabancılar konut satışının büyük çoğunluğunun ekolojik olarak hassas bölgeler, doğal karakteri korunacak alanlar, sit alanları, orman alanları ve su alanlarının yanındaki mevkilerde gerçekleştiği tespit edilmiştir. Araştırmada, bu tür mekânsal gelişmelerin, bölgedeki doğal alanları tehdit ettiğinin altı çizilmektedir. Tamer Görer vd. (2006) tarafından Alanya’da gerçekleştirilen çalışmada yabancıların ikinci konut ediniminin en önemli olumsuz mekânsal etkisi kontrolsüz biçimde yapılaşma yoğunluğunun artması olarak tespit edilmiştir. Südaş ve Mutluer (2008), Didim’de gerçekleştirdikleri çalışmada, yabancıların ikinci konut ediniminin, yerleşmenin kent coğrafyasına hızla yayılmasına ve buna bağlı olarak ulaşım, su, elektrik gibi alt ve üst yapı hizmetlerine duyulan ihtiyacın artışına dikkat çekmektedir. Keskinok, Şahin Güçhan ve Özgönül’ün (2005), Kalkan’da gerçekleştirdikleri çalışmada, yabancıların ikinci konut talebinin, tarım alanları ve sit alanları üzerinde yapılaşma baskısı yaratmasının en önemli mekânsal olumsuz etki olduğu ortaya konmuştur. Kısaca, ülkemizde deneyimlenen bu süreçlerin ortak özellikleri genellikle kırsalda tarım alanlarında ve doğal alanlarda yapılaşma baskısının ve yapılaşma yoğunluğunun artışıdır.

Küresel düzeyden gelen ve ekonomik açıdan bir fırsat olarak görülen yabancıların ikinci konut ediniminin mekâna olumsuz etkilerini gidermek ve engellemek için en önemli araçlardan biri mekânsal planlardır (Clout, 1971; Gallent vd., 2005; Hall ve Muller, 2004; Langdalen, 1980). Mekânsal planlar, yapıldıkları alanın sosyal, ekonomik, kültürel, doğal ve yapı çevre bağlamında bütün boyutlarını; fırsatlarını ve tehditlerini göz önünde bulundurarak önümüzdeki on yıllar içerisinde mekânsal koşullarının nasıl olacağına dair kararların alındığı belgelerdir. Bruton (1974), planlamanın asıl görevinin, sınırlı olan arazinin kullanımı için yarışan taleplerinin, uzlaşısıyla denge ve düzen kurarak,

daha iyi bir fiziksel çevre sağlamak olduğunu belirtmektedir. Bruton (1974), sosyal bir programın parçası olarak gördüğü planlamayı, toplumun yaşam kalitesini arttıracak fiziksel çevreyi sağlamakla görevlendirmektedir (Aydemir, 2004).

Türkiye'de mevzuata bakıldığında Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı başlıca mekânsal planlar olarak ifade edilmektedir (Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 2014). Çevre Düzeni Planları'nda bölgesel ölçekte sektörlerin ve işlevlerin mekânsal dağılımına, Nazım İmar Planları'nda kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının yönelimlerine ve büyüklüklerine karar verilir. Yerleşme içerisindeki konut alanlarına bağlı olarak plan sürecinde ulaşılması öngörülen kestirim nüfus ve yoğunluk dağılımı nazım plan ölçeğinde belirlenir ve bu nüfusun ihtiyaçlarını giderecek sosyal ve teknik altyapı alanları (eğitim ve sağlık tesisleri, parklar, rekreasyon alanları, idari tesisler, dini tesisler, meydan vb.) erişilebilirlik standartlarına bağlı olarak planlanır. Uygulama İmar Planları'nda yapıların nizamları (ayrık, bitişik, blok, emsal), kat yükseklikleri, taban alanları (TAKS), inşaat alanları (KAKS), çekme mesafeleri gibi parametrelere bağlı olarak yapılaşma koşulları belirlenir. İmar planlarında, planların ihtiyaca cevap veremediği durumlarda ya da üst kademe planlarla uygunluğunun sağlanması amacıyla ancak planın tamamında ya da ana kararlarını etkileyecek bir kısmında revizyon yapılır. Benzer şekilde planlar ihtiyaca cevap veremediğinde, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanarak imar planı değişikliği yapılır (Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 2014). Yürürlükteki imar planlarında yapılan düzenlemeler ya bütünlüğü bozmayacak şekilde revizyonla ya da sosyal ve teknik altyapı hizmetlerini iyileştirmeye yönelik plan değişiklikleriyle gerçekleştirilebilir. Alana dair birçok araştırma ve analiz sonuçları oluşturulan planların meşrutiyetini koruması adına belirtilen gerekçeler dışında değişikliklere uğramaması ve bütünlüğünü koruması gerekir. Kentsel gelişmenin sağlıklı olabilmesi için bu süreç kritik öneme sahiptir.

Mekânsal örüntülerin yeniden biçimlenmeye başladığı küreselleşme sürecinde, mekânsal planlamanın da ulus devlet bağlamından sıyrılarak yeniden tanımlanması gündeme gelmiştir (Keskinok, 2006; Ohmae, 1995). Küreselleşme çabası içerisindeki bazı kent yönetimleri kentleri bu süreçte avantajlı konuma getirebilecek yere dair her türlü doğal, mekânsal, toplumsal ve kültürel değerleri meta haline getirme ve kentleri pazarlama ögesi olarak görme eğilimi göstermişlerdir (Şahin, 2010). Bu doğrultuda, küresel sermayenin mekâna çökmesi için merkezi yönetimler, uygun yasal düzenlemeleri gerçekleştirmekte; yerel yönetimler ise; Öktem(2005)'in ifadesi ile "özellikle kaynak yaratma potansiyeli yüksek olan ve sermaye gruplarının ilgi gösterdikleri kentsel mekânlara yönelik planlarda değişiklik yapmaya ve arsa-altyapı sağlayarak kentsel mekânı



*sermayenin talep ettiği olası gelişmelere uygun hale getirme yoluna gitmektedirler”*(Levent ve Sarıkaya Levent, 2011, s.56). Bu noktada, kentsel mekânlar ve kent planlama, yerel dinamikler ulusal ve uluslararası dışsal faktörlerin etkisiyle biçimlenmeye ve yeniden şekillenmeye başladığı bir sürece doğru evirilmiştir.

Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde planların geçerliliği korunmaya çalışılsa da bazı durumlarda plan dışı müdahaleler meydana gelebilmektedir. Ekonomik kazanç kaygısı ile yerelin sosyal ve çevresel değerleri göz ardı edilerek mekâna müdahaleler olmaktadır (Keskinok, 2006). Hâlbuki ekonomik açıdan bir fırsatın sosyal ve çevresel değerler göz önünde bulundurularak değerlendirilmesi planlama ile mümkündür. Bunun için planlama sürecinde mekânı iyi analiz etmek ve fırsatları yönlendirecek kararlar almak önemlidir. Yabancıların bir kentten ikinci konut edinimi de doğru yönlendirildiği takdirde bir nevi fırsat olarak değerlendirilebilir. Bu bağlamda fırsatların mekâna etkilerinin ortaya konması ve planlarla ilişkisinin kurulması gereklidir ve bu hayati öneme sahiptir. Türkiye’de AB üyesi ülkelerin vatandaşlarının konut edindikleri yerlere dair mekânsal etkileri ortaya koyan çalışmalar yukarıda da açıklandığı üzere mevcuttur. Ancak 2012 yılı sonrasında Türkiye’den konut edinme hakkı tanıyan yabancıların konut edindiği yeni alanlarda mekânsal etkileri ortaya koyan çalışmalara rastlanmamıştır. Bu etkilerin mekânsal planlarla ilişkisinin kurulması noktasında da eksiklikler bulunmaktadır.

Türkiye’de 2012 yılında yabancıların konut edinimini kısıtlayan karşılıklı ilkesinin mevzuattan kaldırılmasıyla birlikte, ülkemiz kentlerine olan talep artmıştır. Bu tarihten itibaren ülkemizde konut edinmek isteyen yabancı ülke vatandaşlarının uyrukları da çeşitlenmiştir. Buna ek olarak, ülkemiz coğrafyasında yabancıların konut edindikleri illere yenileri eklenmiştir. Küresel düzeyden gelen yabancıların ikinci konut talebine yönelik yerelde gerçekleşen konut arzının kentlere farklı düzeylerde etkileri bulunmaktadır. 2012 yılı öncesinde Türkiye’de yabancıların konut ediniminin kentlerin mekânsal yapılarına etkilerini sorgulayan çalışmalar bulunmasına rağmen, 2012 yılından itibaren başlayan sürece yönelik mekânsal sorgulamalar sınırlıdır. Bu sınırlılıktan yola çıkarak, çalışmada Türkiye’de 2012 yılı devamında yabancıların ikinci konut ediniminin arttığı Trabzon’da, bu durumun kentin mekânsal yapısına etkilerinin belirlenmesi ve bunların imar planlarıyla ilişkisinin sorgulanması amaçlanmıştır.

## Yöntem

Araştırma amacına yönelik, çalışmada başlıca iki aşamalı bir süreç izlenmiştir: 1. Aşama: Yabancıların ikinci konut ediniminin yerelde mekânsal etkilerini ortaya koymak. 2. Aşama: Yabancıların ikinci konut ediniminin yereldeki mekânsal etkilerinin kent planları ile ilişkisini sorgulamak. Bu çalışmada, Trabzon’da yabancıların en fazla konut edindiği ve talep ettiği alanın 2012 yılı öncesi ve sonrası değişen arazi

kullanımları tespit edilmiştir ve bunların kent planlarına uygunluğu değerlendirilmiştir. Araştırma alanı olarak belirlenen Kaşüstü Mahallesi'ne dair 2012 yılı öncesi arazi kullanım haritasının bulunmaması ve 1998 yılı Uygulama İmar Planı ile 2012 yılı Revizyon Uygulama İmar Planı'na yönelik araştırmaya konu olan plan tadilatlarının gerekçelerine ve içeriklerine ilişkin teknik bilgilerin ilgili belediyelerden elde edilememesi çalışmanın en önemli kısıtlarıdır ve bunlar yöntemin belirlenmesinde etkili olmuştur.

Çalışmanın birinci aşaması, üç etapta gerçekleşmiştir. İlk adımda çalışma alanı Kaşüstü'nün 2011 yılı arazi kullanım haritası oluşturulmuştur. Trabzon'u yabancıların ikinci konut edinimi bağlamında önemli hale getiren yasal değişikliğin (2012) öncesindeki durumu ortaya koymak amacıyla 2011 yılı karşılaştırma için seçilmiştir. 2011 yılı Kaşüstü arazi kullanım haritası, alanın bağlı bulunduğu Yomra Belediyesi'nden elde edilen 2014 yılı Hâlihazır Harita altlık alınarak 2011 yılı Google Earth görüntüsünden faydalanılarak elde edilmiştir. İkinci adımda ise; Kaşüstü'nün 2017 yılı arazi kullanım haritası, Kaşüstü 2014 yılı Hâlihazır Haritası'nın 2017 yılı Google Earth görüntüsü ve alan çalışması yoluyla güncellenmesi sonucu oluşturulmuştur. Ayrıca 2017 yılı için alan çalışması ve internet üzerinden projelerin incelenmesi sonucu işlevlerin, kat sayılarının ve toplam konut birimi sayılarının yer aldığı arazi kullanım tablosu da oluşturulmuştur. Birinci aşamanın son adımında yabancıların ikinci konut ediniminin yerelde mekânsal etkilerini ortaya koymak için, 2011 ve 2017 yılı Kaşüstü arazi kullanım haritaları karşılaştırılarak "Arazi Kullanımı Değişen Alanlar" tespit edilmiştir (Şekil 2).



Şekil 2. İş akış şeması (Yazarlar tarafından oluşturulmuştur).

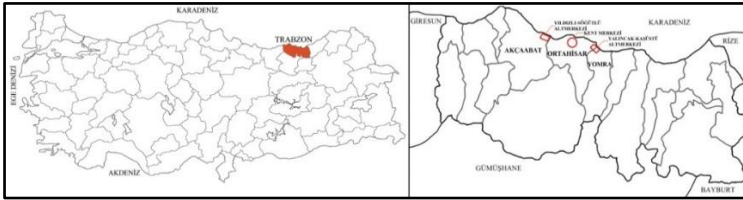
Çalışmanın ikinci aşaması, meydana gelen mekânsal etkilerin kent planları ile ilişkisini sorgulamaya yöneliktir ve iki adımdan oluşmaktadır. Birinci adımda, Arazi Kullanımı Değişen Alanlar'ın, 2012 yılı Kaşüstü Revizyon Uygulama İmar Planı'na uygunluk analizi yapılmıştır. Bu bağlamda Türki-

ye’de uygulama imar planlarında kararı verilen işlev ve yapılaşma koşulu olmak üzere iki parametre değerlendirilmiştir. İkinci adımda ise, bir önceki dönem yürürlükte olan 1998 yılı Kaşüstü Uygulama İmar Planı’nın, 2012 yılı Kaşüstü Revizyon Uygulama İmar Planı ve Arazi Kullanımı Değişen Alanlar ile karşılaştırması yapılarak değişiklikler ortaya konulmuştur.

### Çalışma Alanı

Trabzon ili 2014 yılından günümüze yabancıların Türkiye’de konut satın aldığı ilk on şehir arasında yer almaktadır. Aynı zamanda il, 2012 yılında karşılıklılık ilkesinin kaldırılması sonrasında konut edinme hakkı kazanan Arap Ülkeleri vatandaşları tarafından çoğunlukla tercih edilmektedir. 2012 yılı öncesindeki duruma bakıldığında ise ülkemizde, Ege ve Akdeniz Bölgeleri’nde Avrupa Ülkeleri vatandaşlarının konut edindiği görülmektedir. Bu iki durum dikkate alındığında yabancıların konut tercihi bakımından hem uyruk hem de coğrafi konum açısından farklılaşan Trabzon çalışma alanı olarak seçilmiştir.

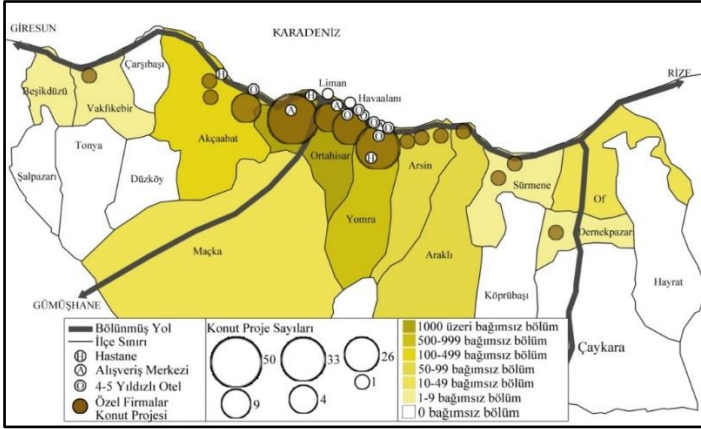
Trabzon; Türkiye’nin Doğu Karadeniz Bölgesi’nde denize kıyısı olan birildir. 2012 yılında büyükşehir statüsüne kavuşan ilin, merkez ilçesi Ortahisar’dır. Merkez ilçe sınırları içerisinde uluslararası havalimanı ve uluslararası konteynır yük taşımacılığının yapıldığı bir de liman bulunmaktadır. 1938 yılında ilk planlama çalışmalarının yapıldığı Ortahisar ilçesi, coğrafi özellikleri nedeniyle 2000’li yıllara kadar doğu-batı yönünde lineer gelişme göstermiştir. Bu tarihten sonra, kentsel gelişmenin güneye doğru da devam ettiği görülmektedir. 1960’lı yıllardan günümüze kadar deniz dolgusu sonucu elde edilen alanların farklı türdeki kentsel işlevler (ulaşım, spor alanları, kamu hizmet alanları, vb.) için kullanımına bağlı olarak kuzey yönüne doğru da bir gelişim olmuştur. Trabzon’da 2000’li yıllardan gerçekleşen büyük ölçekli kentsel yatırımlar neticesinde, kentin doğusunda Yalınca-Kaşüstü ve batısında Yıldızlı-Söğütlü olmak üzere iki alt merkez oluşmuştur (Şekil 3).



Şekil 3. Trabzon’un konumu (Yazarlar tarafından oluşturulmuştur).

Yabancıların ilçe bazında ikinci konut edinimleri kentin gelişimi ile paralellik göstermektedir. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü’nden, Trabzon ilinde yabancılar tarafından bağımsız bölüm satın alınan ilçelere ilişkin veriler

incelendiğinde 2014 – Mayıs 2017 arasındaki dönemde 1090 bölüm ile Ortahisar ilk sırada yer alırken, onu 719 bölüm ile Yomra ve 215 ile Akçaabat'ın izlediği görülmektedir. Ortahisar ve çevre ilçeleri Yomra ve Akçaabat, yabancılara bağımsız bölüm satışının yaklaşık %90,2'sinin gerçekleştirildiği yerlerdir. Bu üç ilçe aynı zamanda Trabzon'da 2011 yılı sonrasında üretilen internet üzerinden tespit edilen konut projeleri bakımından da merkez ilçe Ortahisar'dan sonra öne çıkmaktadır (Şekil 4).

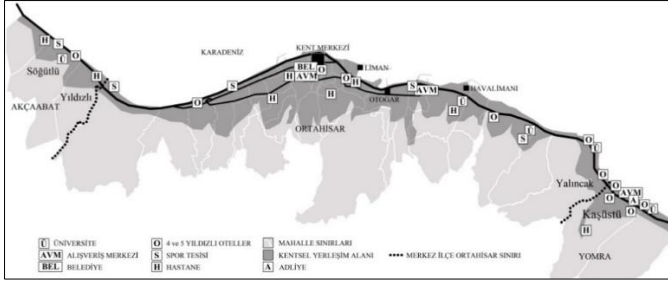


Şekil 4. Trabzon ilinde ilçelere göre yabancıların bağımsız bölüm edinme oranlarının dağılımı (Yazarlar tarafından oluşturulmuştur).

Trabzon ili içerisinde yabancıların ikinci konut ediniminin yerle mekânsal etkilerinin ve planla uygunluğunun analizi için ise Kaşüstü Mahallesi çalışma alanı olarak belirlenmiştir. Ünlü (2018)'nin, Araplar'ın Trabzon'da konut edinimine yönelik yaptığı araştırmada, Kaşüstü Mahallesi yabancılar tarafından en fazla konut edinilen ve benzer şekilde en fazla konut edinmek için talep edilen mahalle olarak tespit edilmiştir. Aynı araştırmanın sonuçlarına göre, kentte yabancılara konut üreten inşaat firmaları da konut proje alanı olarak bu mahalleyi öncelikli olarak tercih etmektedir. Bu nedenlerle yabancıların konut ediniminin kente mekânsal etkileri bağlamında çalışma alanı olarak Trabzon ili Yomra İlçesi'ne bağlı Kaşüstü Mahallesi'ndeki kentsel yapılaşmanın olduğu alanlar seçilmiştir.

Kentin doğusundaki alt merkez içerisinde yer alan Kaşüstü Mahallesi'nin 2012 yılı sonrasında, büyük ölçekli yatırımlar ve konut projeleri bakımından öne çıktığı görülmektedir. İlçede, 2003 yılında Dünya Ticaret Merkezi ile başlayan yatırım gerçekleştirme süreci, 2008 yılında yabancı sermayeli uluslararası zincir otellerden biri ile devam etmiştir. 2012 yılına kadar eğitim, ticaret, spor ve sağlık anlamında ilçede yatırımlar olmuştur. Bu tarihten sonra ise özellikle Ka-

şüstü Mahallesi'nde turizme yönelik otel yatırımlarının gerçekleştiği de görülmektedir (Şekil 5).



Şekil 5. Trabzon'da büyük ölçekli kentsel projelerin mekânsal dağılımı (Yazarlar tarafından oluşturulmuştur).

## Bulgular

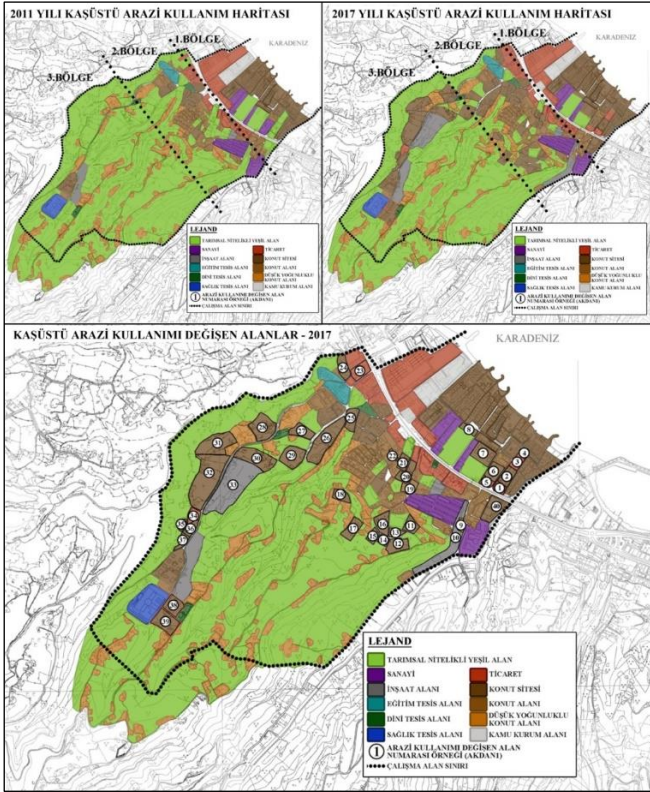
Trabzon'da yabancıların ikinci konut ediniminin kentin mekânsal yapısına etkileri bağlamında Kaşüstü'ndeki çalışmaların bulguları iki ana başlıkta değerlendirilmiştir: 1. Arazi kullanımı değişen alanlar, 2. Arazi kullanımı değişen alanların imar planları ile uygunluğu.

Arazi kullanım çalışması lejanında konut alanları üçe ayrılmıştır. Çocuk oyun alanı, otopark gibi bazı donatıların alan içerisinde tasarlanabildiği ve çevreden erişimi kontrol edilebilen konut alanları "konut sitesi"; tarımsal nitelikli alanların içerisinde tekil konutların yer aldığı kırsal alanlarda "düşük yoğunluklu konut alanı"; yapı adası içerisinde parsel bazında yapılaşmanın (bitişik, ayrık, blok nizam) olduğu ve tarımsal nitelikli yeşil alanların bulunmadığı yerlerde ise "konut alanı" lejanı kullanılmıştır.

## Arazi Kullanımı Değişen Alanlar

Kaşüstü Mahallesi'nin 2011 yılı Arazi Kullanım Haritası incelendiğinde, çalışma alanı üç farklı bölgeye ayrılmıştır: 1. Bölge: Karadeniz Sahil Yolu ile kıyı arasında kalan kesimdir. Özellikle villa biçiminde olmak üzere kapalı sitelerin kıyıda yer aldığı, sahil yoluna cephesi olan yapı adalarında ticari kullanımların yoğunlaştığı ve alanın batı tarafında kamu kurumu ve ticari kullanımın yer aldığı alandır. Alanda bazı yapı adalarında tarımsal kullanımın yanı sıra küçük sanayi işlevine yönelik kullanımların da olduğu tespit edilmiştir. 2. Bölge: Karadeniz Sahil Yolu'nun güneyinden Kaşüstü Eğitim ve Araştırma Hastanesi'ne kadar olan kesimdir. Bu alanda sahil yoluna cephesi olan yapı adalarında ticari kullanımlar yoğunlaşmaktadır. Bölgenin batısında kapalı sitelerin, doğusunda sanayi işlevinin ve apartman tipi konutların yer aldığı tespit edilmiştir. Alan içerisinde güneye hastaneye doğru

gidildikçe ise, düşük yoğunluklu konut alanları ve tarımsal nitelikli alanlar bulunmaktadır. 3. Bölge: Kaşüstü Eğitim ve Araştırma Hastanesi'nin yer aldığı, eğimin artış gösterdiği alandır. Bu alanda, hastanenin yakınında 344 konut biriminden oluşan Toplu Konut İdaresi'nin (TOKİ) toplu konut uygulaması yer alırken, bunun dışındaki alanlarda düşük yoğunluklu konut alanları bulunmaktadır (Şekil 6). 2011 yılı Arazi Kullanım Haritası konut alanlarında yapılaşma biçimleri açısından analiz edildiğinde, birinci bölgede, kapalı konut sitelerinin yoğunlaştığı, üçüncü bölgede kırsal nitelikli alanların yanı sıra, TOKİ'nin toplu konut uygulamasının olduğu görülmektedir. İkinci bölgede ise, konut alanlarında üç farklı yerleşim türü dikkati çekmektedir; kapalı konut siteleri, apartman tipi konut alanları ve kırsal nitelikli alanlardır.



Şekil 6. 2011 ve 2017 yılı Kaşüstü arazi kullanım haritaları ve arazi kullanımı değişen alanlar (2014 yılı Kaşüstü Halihazır Haritası üzerine yazarlar tarafından oluşturulmuştur).

Kaşüstü Mahallesi'nin 2017 yılı Arazi Kullanım Haritası incelendiğinde, 1. Bölge'de, 2011 yılında tarımsal nitelikte olan alanlarda, kapalı konut siteleri ve

ticari kullanımların yer aldığı görülmektedir. 2. Bölge’de, sanayi sitesinin güneyinde, 2011 yılında tarımsal nitelikli olan alanlarda kapalı konut sitelerinin olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca 2011 yılında apartman tipi konut yapılarının yakınında yer alan tarım alanlarında da kapalı siteler inşa edilmiştir. 3. Bölge’de ise; hastaneye yakın olan alanlarda 2011 yılında tarımsal niteliği olan yerlerde konut ve ticaret kullanımları yer almıştır. Burada, TOKİ toplu konut projesinin yanı sıra kapalı konut sitelerinin de üretildiği görülmektedir. Üç bölgede de kapalı konut sitelerinin artışı dikkat çekmektedir.

2011 yılı ve 2017 yıllı Arazi Kullanım Haritaları işlevsel ve yapılaşma koşulları bakımından karşılaştırıldığında, 40 alanın arazi kullanım türünde değişiklik tespit edilmiştir (Şekil 6). 2011 yılında bu alanların %68’i tarımsal nitelikli alan (TNA), %28’i düşük yoğunluklu konut alanı (DYKA) ve %5’i ise sanayi alanıdır. Aynı alanların 2017 yılındaki işlevlerine bakıldığında %77’si konut sitesi, %12’si ticaret, %8’i konut altı ticaret ve %3’ü konut alanıdır. Kaşüstü’nde tarımsal nitelikli ve düşük yoğunluklu konut alanları, konut sitelerine dönüşmüştür. Aynı zamanda bu yerleşim yeri 2011 yılında kentin az yoğunluklu gelişme konut bölgesi özelliği gösterirken, altı yıl gibi kısa bir sürede kapalı konut sitelerinin yoğunlaştığı ve farklı türdeki ticari kullanımların olduğu bir yerleşim alanına evrilmiştir. Arazi kullanımı değişen alanlarda 2017 yılında kat sayılarının en az 5 en fazla 17 ve ortalamasının yaklaşık 12 olduğu tespit edilmiştir.

2017 yılı arazi kullanımın türleri içerisinde çoğunluğu oluşturan konut işlevinin yaklaşık %88’i kapalı site ve %12’si apartman tipi yapılaşmadır. Bu noktada kapalı site tipi yapılaşmanın artışı dikkat çekmektedir. Bu tür konut alanlarının %67’sinin tarımsal niteliği bulunan yeşil alanlarda inşa edildiği tespit edilmiştir. Bu bağlamda yabancıların ikinci konut talebinin de etkisiyle, yoğun yapılaşmanın yaşandığı Kaşüstü’nde gelişme daha çok tarımsal nitelikli yeşil alanlarda yaşanmıştır. Bu bulgular ilgili alan yazınında belirtilen ikinci konutların kentlerin doğal çevrelerine etkilerinden tarım alanlarının konut alanlarına dönüşmesi ile örtüşmektedir.

Kaşüstü Mahallesi; 2011 yılından günümüze yüksek katlı bloklardan oluşan kapalı sitelerin mahallenin her bölgesinde yer aldığı bir yerleşime dönüşmüştür (Şekil 6).

### **Arazi Kullanımı Değişen Alanlar ve İmar Planı Uygunluğu**

2012 yılı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı’nda (RUIP) arazi kullanımı değişen 40 alana ilişkin konut, Merkezi İş Alanı (MİA), ticaret alanı ve park kullanım kararları verilmiştir. Planda, bu alanların %52’si konut alanı, %45’i ticaret ve %3’ü park işlevindedir. Bu alanların 2017 yılı





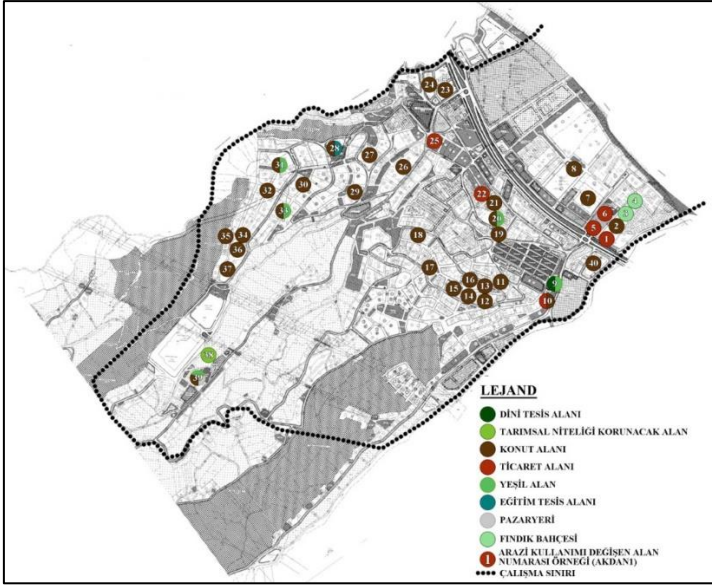


koşuluna bağlı olarak kat yüksekliği tanımlanan 21 alanda kat âdetinde artış tespit edilmiştir. Örneğin, 2012 RUİP' de blok nizam 6 kat yapılaşma koşulu verilen bir alanda mevcutta 17 katlı 9 bloktan oluşan kapalı konut sitesi bulunmaktadır. Bir diğer dikkat çeken örnek ise, 2012 RUİP' de MİA olarak işlevlendirilen ve blok nizam 12 kat yapılaşma koşulu verilen alanda, 14 katlı 7 bloktan oluşan kapalı konut sitesi yer almaktadır (Şekil 7).

2012 yılı 1/5000 Kaşüstü Revizyon Nazım İmar Planı'nda (RNİP) mahallenin 2011 yılı nüfusu 5003 olarak belirtilmiş ve 2035 yılı için mahallenin plan nüfusu 5500 olarak kabul edilmiştir. Arazi kullanımı değişen alanlardan 2017 yılında konut sitesi olarak tespit edilenlerin içerdiği konut birim sayıları, arazi çalışması ve projelerin internet taraması ile 3854 olarak hesaplanmıştır. Trabzon'un hanehalkı büyüklüğü 3,3 (TÜİK; 2016) olarak kabul edildiğinde projelerin alana 12718 kişi getireceği hesaplanmıştır. Sadece projelerin alana getireceği hesaplanan nüfus 2012 RNİP'de 2035 yılı için kabul edilen nüfusun yaklaşık 2,3 katıdır. Bu durum planla örtüşmeyen kontrolsüz ve yoğun bir yapılaşmanın göstergesidir.

2012 ve 2017 yılları arasında Kaşüstü'ne dair üretilen yeni imar planları olmadığı için plana uygun olmayan gelişmelerin plan tadilatları ile gerçekleştiğini söylemek mümkündür. Yomra Belediyesi ve Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nin ilgili birimlerinden, plan ve mevcut durum arasında farklılaşmaların tespit edildiği alanlara ilişkin plan tadilatlarının varlığı ve bunların gerekçeleri hakkındaki bilgilere ulaşamamıştır. Bu durum arazi kullanımını değişen alanlara ilişkin planlama açısından derinlemesine analizler ve sorgulamalar yapılmasına olanak tanımamaktadır.

1998 yılı Uygulama İmar Planı'nın (UİP) en son 2006 yılındaki plan tadilatının işlenmiş hali çalışma kapsamında incelenmiştir. 1998 UİP ve 2012 RUİP karşılaştırıldığında, 1998 UİP' da kentsel donatı alanı olarak belirlenen yapı adalarına, 2012 RUİP' da konut veya ticaret işlevinin yüklenmesi dikkat çekmektedir. Ayrıca bu alanlarda 2017 yılı arazi kullanım haritasında da konut veya ticaret olarak işlevi vardır. Benzer şekilde, 1998 UİP'de tarımsal niteliği korunacak alan olarak belirlenen yerler 2012 planında ticari işleve dönüştürülmüş ve 2017 arazi kullanım haritasında da ticaret ve/veya konut işlevindedir (Şekil 8).



Şekil 8. Arazi kullanımı değişen alanların 1998 yılı ÜİP'deki mekânsal dağılımı (1998 yılı ÜİP üzerine yazarlar tarafından oluşturulmuştur).

Kaşüstü'nde 1998 ÜİP, 2012 RÜİP ve 2017 arazi kullanım haritası olmak üzere 3 farklı zaman diliminde de hem işlevsel hem yapılaşma koşulu olarak farklılık gösteren alanlar mevcuttur. Örneğin; 1998 ÜİP'de tarımsal niteliği korunacak alan olan bir alana, 2012 RÜİP'de MİA işlevinin yüklendiği ve 2017 arazi kullanım haritasına bakıldığında ise alanda konut işlevinin olduğu tespit edilmiştir. Bir başka örnek ise 1998 ÜİP'de ayrık nizam yapılaşma koşullu, birden fazla yapı adasında konut, pazaryeri ve park işlevlerine sahip bir bölge, 2012 RÜİP'de tek yapı adası ve blok nizam yapılaşma koşullu planlanmıştır. Aynı bölgede 2017 arazi kullanım haritasına bakıldığında emsal yapılaşma biçiminin izin verdiği konut sitesinin yer aldığı belirlenmiştir (Şekil 8).

1998 ÜİP ve 2012 RÜİP karşılaştırıldığında arazi kullanımı değişen alanların, kentsel donatı, tarım, konut ve ticaret işlevinden yalnızca ticaret ve konuta dönüştüğü tespit edilmiştir. 2017 yılı arazi kullanım haritasında ise 2012 yılı planından da farklı olarak ticaret alanları da konut alanlarına dönüşmüştür. Ayrıca yapılaşma koşulları açısından da farklılıklar belirlenmiştir. Arazi kullanımı değişen alanlarda, 1998 ÜİP'de yapılaşma koşulları genellikle ayrık nizam en az 2 en fazla 5 kat görülürken, 2012 yılı planında ayrık nizamla beraber blok nizamın da yer aldığı en az 4 ve en fazla 13 kat yapılaşma koşulunun belirlendiği tespit edilmiştir. 2017 yılına gelindiğinde ise, bu alanlarda genellikle kapalı konut sitesine izin veren emsal yapılaşma-

lar gerçekleşmiş ve kat sayıları da 17'ye kadar çıkmıştır. Tüm bunlar hem işlevsel hem de yapılaşma koşulu açısından plandan farklı yaşanan kentsel gelişmelerin somut göstergeleridir.

## Tartışma ve Sonuç

Bu çalışmada amaç, Türkiye'de 2012 yılı sonrasında yabancıların konut edinimi konusunda kısıtlılık getiren karşılıklı ilkesinin kaldırılmasıyla başlayan süreçte, yabancıların konut edindiği yeni kentlerdeki mekânsal etkileri ve bunların mekânsal planlar ile ilişkisini ortaya koymaktır. 2012 yılı öncesinde Ege ve Akdeniz Bölgeleri'nin sahil kasabalarında/ilçelerinde/bölgelerinde Avrupa Birliği üyesi ülkelerin vatandaşları ikinci konut edinirken, çalışma alanı olan Trabzon'da çoğunlukla Suudi Arabistan ve Kuveyt başta olmak üzere Arap ülkeleri vatandaşlarının kentin yerleşik alan sınırları ve yerel halkın yaşam alanları içerisinde ikinci konut edindikleri bir süreç deneyimlenmektedir.

Trabzon'da yabancılar ikinci konut satın alırken, kentte son zamanlarda otellerin artış gösterdiği ve havalimanına yakın Kaşüstü Mahallesi'ni tercih etmektedir. Bu mahallede, yabancıların ikinci konut edinmesiyle deneyimlenen sürecin mekânsal etkilerinin sonuçları iki başlık altında değerlendirilmiştir: İkinci konut ediniminin mekânsal yapıya etkileri ve Kaşüstü'ndeki mekânsal değişimlerin imar planları ile ilişkisi.

İkinci konut ediniminin Kaşüstü Mahallesi'ndeki mekânsal yapıya en önemli etkisi, 2012 yılından sonra bazı alanların arazi kullanım türünün değişimidir. Bu değişimlerin büyük çoğunluğu konut işlevine dönüşüm şeklinde gerçekleşmiştir. Tarımsal nitelikli yeşil alanlar ve apartman tipi yapılaşmanın olduğu yerler konut sitesine dönüşmüştür. Arazi kullanım açısından, ticaret işlevine dönüşüm düşük oranda da olsa gerçekleşirken, kentsel hizmetlere yönelik değişime rastlanmamıştır. 2012 yılı sonrasında Kaşüstü'nde konut işlevine dönüşen alanların neredeyse tamamı kapalı konut sitesi şeklinde yapılaşmış ve ortalama 12 kat yüksekliğindedir. Bu durum mahallede yapılaşma yoğunluğunun artışının somut göstergesidir. Türkiye'de yabancıların ikinci konut edindiği diğer yerleşmeler ile benzer şekilde, tarımsal nitelikli yeşil alanların konut işlevine dönüşümü söz konusudur.

Kaşüstü'ndeki mekânsal değişimlerin imar planları ile uygunluğu işlevsel, yapılaşma türü ve nüfus üzerinden değerlendirilmiştir. Çalışma alanında 2012 yılı sonrasında arazi kullanımı değişen alanlarda, 2012 RUİP'de ticaret veya park işlevi verilen alanlarda konut işlevi yer almaktadır. Arazi kullanımı değişen alanların 1998 UİP, 2012 RUİP ve günümüzdeki işlevleri karşılaştırıldığında, konut işlevi giderek artmaktadır. Konut işlevine dönüşen alanlar, 1998 UİP'de konut, ticaret ve kentsel donatı alanıyken, 2012 RUİP'de konut ve ticaret alanıdır. Yapılaşma koşulu

açısından arazi kullanımı değişen alanların yarısında 2012 RUİP'de parsellere ayrılmış, ayrık-bitişik-blok nizam öngörülmüş alanlar günümüzde birleşerek kapalı siteye dönüşmüştür. Alkan Gökler (2021) tarafından Trabzon'da Araplar'ın ikinci konut sayısı ile lüks kapalı konut siteleri sayısı arasında kurulan pozitif ilişki de bunu destekler niteliktedir. Arazi kullanımı değişen alanların yarısının kat yüksekliği 2012 RUİP'de belirtilen kat yüksekliğinden fazladır.

Yabancıların ikinci konut ediniminin Kaşüstü Mahallesi'ndeki en çarpıcı sonuçlarından biri nüfusun hızlı artışıdır. 2012 yılı 1/5000 RNİP 2035 yılı için mahallenin kestirim nüfusu 5500 olarak kabul edilmiştir ve mahallenin 2011 yılı nüfusu 5003 olarak belirtilmiştir. Plana göre mahallenin nüfusu 2035 yılına kadar 497 kişi artmalıdır. Çalışma kapsamında 2017 yılında konut sitesi olarak tespit edilen projelerdeki konut birim sayıları ile Trabzon hanehalkı büyüklüğü çarpılarak projelerin alana getireceği nüfus yaklaşık 12718 olarak hesaplanmıştır. Bu hesaplanan nüfus 2012 RNİP'de 2035 yılı için kabul edilen nüfusun yaklaşık 2,3 katıdır. Bu durum planla örtüşmeyen kontrolsüz ve yoğun bir yapılaşmanın göstergesidir.

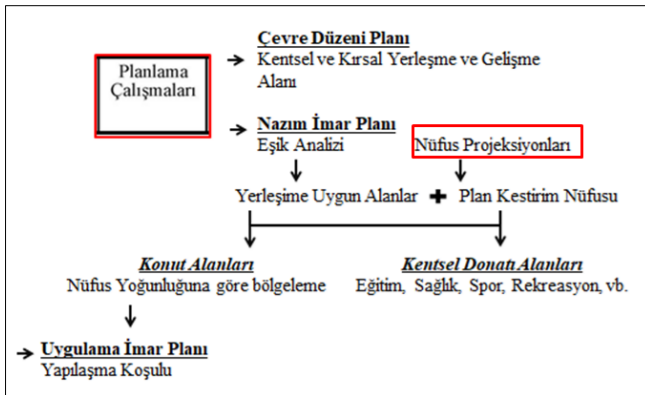
Arapların Trabzon'da ikinci konut talebi devam edecektir ve buraya yerleşmeyi düşünen bir kesim de mevcuttur (Ünlü, 2018). Yasalarımız, konut sahibi yabancılara iki yıla kadar aile ikamet izni ve çocuklarına da ülkemizdeki okullarda eğitim hakkı vermektedir. Bu durum gerçekleştiği takdirde, Trabzon'un hanehalkı büyüklüğünün (3,3) 1,4 katı hanehalkı büyüklüğüne sahip (4,6) konut sahibi yabancı ailelerin (Ünlü, 2018), kentin nüfusunu artırması kaçınılmaz olacaktır. Bu durumda artan nüfusa yönelik kentsel donatı alanlarının, kentsel alt ve üst yapı hizmetlerinin yetersiz kalacağı da öngörülmektedir.

Kaşüstü'nde yapılaşan alanlarda hem işlevsel hem de yapılaşma koşulu olarak yapı adası ve parsel bazında değişikliklerin olduğu tespit edilmiştir. Bu değişikliklere ilişkin plan tadilatlarının yapımına yönelik yetkili kurumlardan herhangi bir bilgi elde edilemediği için kesin bir tespit yapılamamıştır. Ancak değişiklikler gerçekleşmiş olsa bile parçacı oldukları bir gerçektir. Çünkü 2012 yılından bu çalışmanın yapıldığı tarihe kadar Kaşüstü Mahallesi'nde bütüncül bir planlama çalışması gerçekleştirilmemiştir.

Yabancıların ülkelerinin dışında ikinci konut edinimi uluslararası siyasal, ekonomik ve politik ilişkilerden doğrudan etkilenmektedir. Arap ülkeleri ile ülkemiz arasında yaşanabilecek herhangi bir siyasal istikrarsızlık veya ekonomik ilişkilerin zayıflaması durumunda yabancıların Trabzon'da yerleşmesinin tersi bir durumda söz konusu olabilir. Özellikle yabancıların konut sahibi oldukları bölgelerin ıssız yaşam alanlarına dönüşmesi ve geri dönüşümü zor olan konut yatırımlarının atıl kalması çözülmesi gereken sorunlar olarak ortaya çıkacaktır.

Yukarıda belirtilen iki durum kentler açısından kriz niteliğindedir. Kent planlama özünde, öngördüğü tarih aralığında kentlerin planlı bir şekilde gelişmesi için yapılmaktadır. Ancak günümüzde ulusal ve hatta Trabzon örneğinde olduğu gibi uluslararası düzeyde yaşanan gelişmelerin doğrudan ya da dolaylı etkisiyle planlara parçacı müdahaleler olmakta ve planları etkileyeceği öngörülen gelişmeler plan yapım sürecinde göz ardı edilmektedir. Bu durumda planların bütünlüğünün bozulmaması için izlenecek iki yol vardır. Bunlardan ilki; ulusal ya da uluslararası düzeyden doğrudan veya dolaylı olarak hiçbir müdahaleye izin verilmeksizin üretilen kent planlarının herhangi bir değişikliğe uğramadan uygulanmasıdır. İkincisi ise; kentte yaşanan gelişmelerle planların yetersizliği ortaya çıktığı durumlarda tadilat ve ilave gibi parçacı müdahaleler yerine, yeni gelişmeleri sağlıklı biçimde değerlendiren ve planlama ile ilişkisini kuran bütüncül yaklaşımla kriz durumlarına karşı dirençli planlama çalışmaları yapılmasıdır. Bu araştırmanın sonuçlarına göre, Kaşüstü'nde iki yolda izlenmemiş ve bu durumun olumsuz etkileri ortaya çıkmıştır. Bu nedenle kentsel dirençlilik anlayışıyla yapılan planlama çalışmalarına ihtiyaç duyulmaktadır.

Kentsel aktörler mekânı ekonomik kazanç sağlanan bir meta olarak görmemeli ve kent planlamayı da yaşanabilir kentler ve sürdürülebilir toplumlar yaratmanın aracı olarak ele alıp, meşruluğunu ve işlerliğini koruması yönünde çaba sarf etmelidir. Küresel düzeyde yaşanan gelişmelerin yerel etkileri konusunda merkezi ve yerel yönetim farklı ölçekteki planlar aracılığı ile mekâna doğrudan ya da dolaylı müdahaleleri engellemelidir. Mevcut planlama sürecinde plan dahilinde önerilen konut, eğitim, sağlık, rekreasyon vb. bütün hizmet alanlarına ilişkin getirilen kararların temelini oluşturan (Şekil 9) nüfus projeksiyonlarının, uluslararası hareketliliği de göz önüne alan yaklaşımlarla hesaplanması da kritik öneme sahiptir.



Şekil 9. Konut alanları planlama süreci (Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği (2014) esas alınarak yazarlar tarafından oluşturulmuştur).



## Extended Abstract

# Spatial Effects of Global Developments on the City: Arabs' Second Housing Acquisition in Trabzon

\*

Ceren Ünlü Öztürk

ORCID: 0000-0003-1619-1510

Zeynep Yılmaz Bayram

ORCID: 0000-0001-6751-4258

Houses acquired from abroad are second housing because they are used for a short period of time. Since the 1980s, long distances have been exceeded for short periods of time with the developments in transportation technologies. As a result this, the mobility of people, information, capital and goods has exceeded the borders of the nation-state and has been moved to the international level. As well second housing ownership has started to take place at the international level.

Acquisition of second housing by foreigners is only possible if legal permits are granted. Many legal regulations have been adopted in Turkey that guides the housing acquisition of foreigners. Acquisition of second housing by foreigners is only possible if legal permits are granted. After the proclamation of the republic in Turkey, there were restrictions in the laws regarding the housing acquisition of foreigners. In the 1980s, the government tried to remove these restrictions, but without success. As of the 2000s, legal arrangements have been made to remove the restrictions. The most important change recently is the abolition of the Principle of Reciprocity in 2012. Until 2012, it is generally seen that citizens of European Union countries acquired housing in Aegean, Mediterranean and Marmara regions of Turkey. After 2012, the citizens of Arab Countries who had no right to obtain housing in Turkey started to acquire housing. Then, different provinces such as Trabzon, Sakarya and Yalova were added among the provinces where foreigners acquired the most housing in our country.

The demand and supply of second housing have positive and negative spatial effects on natural areas and the built environment in the urban geog-

raphy. The spatial effects have been experienced in the Aegean and Mediterranean Regions, where foreigners are heavily acquired housing in Turkey. Spatial plans are one of the most important tools to eliminate and prevent the negative effects of the second housing acquisition of foreigners. Spatial plans, which are created as a result of many research and analysis, decide how the spatial conditions of the area will be like over the decades. Spatial plans should not be changed once they are created. Although the validity of the plans is tried to be maintained in developing countries such as Turkey, in some cases off-the-plan interventions may occur. For the economic gain concerns, the social and environmental values of the local are ignored.

There are studies on the spatial effects of second housing ownership of foreigners in Turkey. The studies were carried out mostly on the Aegean and Mediterranean coasts where European Union citizens acquired housing from our country before 2012. With the abolition of the principle of reciprocity in 2012, many citizens of countries who had not previously had the right to obtain housing started to acquire housing from our country. There are no studies for the cities preferred by the citizens of Arab Countries who started to acquire housing from our country after 2012. In this context, the aim of the study is to determine the spatial effects of foreigners' second housing ownership on the cities and to reveal its relationship with spatial plans after 2012.

Trabzon, which is the one of the cities where the citizens of Arab countries who gained the right to obtain housing from our country after 2012, bought the most housing was chosen as the study area. For the purpose of research, a major two-stage process was followed in the study. In the first stage, the spatial effects of the second housing acquisition of foreigners were revealed locally. In the second stage, the relationship of the spatial effects of the second housing acquisition of foreigners in the local area with the spatial plans was questioned. In order to determine the spatial effects, land use maps of Kaşüstü, where foreigners have acquired the most housing in Trabzon city-region, were created before and after 2012. Then the areas with changing land use were determined by comparative analysis method. In order to analyze the relationship with the spatial plans, the conformity of the areas whose usage type has been changed with the implementation development plans has been analyzed in terms of functional and construction conditions.

The most important effect of the second housing acquisition on the spatial structure in Kaşüstü neighborhood is the change of the type of land use of some areas after 2012. The vast majority of these changes occurred in the form of conversion to housing function. Agricultural green areas and apart-

ment-type settlements have turned into closed housing sites. In terms of land use, while the conversion to trade function was low, there was no change to urban services. In terms of study field, in areas where land use changed after 2011, areas with trade or recreation functions in the 2012 Kaşüstü Revision Development Plan (KRDP) have transformed housing functions. Comparing the 1998 Kaşüstü Development Plan, the 2012 KRDP and today's functions of the areas whose land use has changed, the housing function is increasing. When the areas with changing land use are examined in terms of construction conditions, half of the areas allocated to parcels in the 2012 Revision Implementation Development Plan are closed sites as a single large parcel today.

In addition the result of the research shows that the housing units that increase with the acquisition of second housing by foreigners are more than the development plan decisions. However, public service areas such as schools, parks and health facilities are planned for less population. While making population calculations during spatial planning, local, national and even international developments that affect the local should be taken into account in order to create livable urban environments.

### **Kaynakça/References**

- Alkan Gökler, L. (2021). Foreign demand and high-rise luxury housing projects in two Turkish cities: Ankara and Trabzon. *Land Use Policy*, 103, 105-318. doi: 10.1016/j.landusepol.2021.105318
- Avcı, M., Avcı, U. ve Şahin, F. (2008). *Sosyal ve ekonomik yönüyle Fethiye'ye yabancı göçü*. Muğla: Fethiye Sanayi ve Ticaret Odası.
- Aydemir, Ş. (2004). Planlama ve planlama türleri. Ş. Aydemir ve S. Erkonak Aydemir (Der.). *Kentsel alanların planlanması ve tasarımı* içinde (s. 33-40). Trabzon: Akademi Kitabevi.
- Bakırcı, S. (2007). *Yabancıların ikinci konut talebinin fiziksel çevreye etkisi: Dalyan örneği* (Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Ankara).
- Bell, M. ve Ward, G. (2000). Comparing temporary mobility with permanent Migration. *Tourism Geographies*, 2(1), 87-107. doi: 10.1080/146166800363466
- Bruton, M. J. (1974). *The spirit and purpose of planning*. London: Hutchinson.
- Casado-Diaz, M.A. (2009). Social capital in the sun: Bonding and bridging social capital among British retirees. M. Benson ve K. O'Reilly (Der.). *Life style migration: expectations, aspirations and experience* içinde (s. 87-102). London: Ashgate.
- Castles, S. ve Miller, M.J. (1993). *The age of migration: International population movements in the modern world*. London: Macmillan.
- Ceylan, S. & Somuncu, M. (2020). Socio-spatial decomposition seen between second home owners and local people: Case of Pelitköy (Burhaniye). *International Journal of Geography and Geography Education*, 42, 182-198. doi: 10.32003/igge.733286



- Clout, H.D. (1971). Second homes in the Auvergne. *Geographical Review*, 61, 530-533.
- Ekşi, N. (2012). *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı*. (1. Bs.). İstanbul: Beta Basım.
- Emekli, G. (2014). İkinci Konut Kavramı Açısından Turizm Coğrafyasının Önemi ve Türkiye’deki İkinci Konutların Gelişimi. *Ege Coğrafya Dergisi*, 23(1), 25-42.
- Gallent, N. ve Tewdwr-Jones, M. (2000). *Rural second homes in Europe: examining housing supply and planning control*. Aldershot: Ashgate.
- Gallent, N., Mace, A. ve Tewdwr-Jones, M. (2005). *Second homes European perspective and UK policies*. England: Ashgate.
- Gauder, M., Houssard, C. & Orsmond, D. (2014). Foreign investment in residential real estate. *Bulletin*, 11-18.
- Hall, C.M. ve Johnson, G. (1998). *Wine and tourism: A new relationship in sustainable rural tourism management*. (D. Hall, Çev.). Auchencruivre: Scottish Agricultural Collage.
- Hall, C.M. ve Müller, D.K. (Der.). (2004). *Tourism, mobility and second homes between elite landscape and common ground*. Clevedon: Channel View Publications.
- Harvey, D. (2008). *Umut mekânları*. (Z. Gambetti, Çev.). (1.bs.). İstanbul: Metis Yayınları.
- Hoggart, K. ve Buller, H., (1995). Retired British home owners in rural France. *Ageing & Society*, 15(3), 325-353. doi: 10.1017/S0144686X00002580
- Karakaya, E. ve Turan, A.H. (2006). Türkiye’de yabancı emekli göçü: Didim’in yeni sakinleri ve bölgeye ekonomik etkileri. *İktisat-İşletme-Finans*, 21(246), 122-132. doi: 10.3848/iif.2006.246.6732
- Keleş, R. (1998). *Kent bilim terimleri sözlüğü* (2.bs.). Ankara: İmge Yayınevi.
- Keskinok, Ç., Şahin Güçhan, N. ve Özgönül, N. (2005). Kalkan’ın gelişme ve koruma sorunları: tehditler, olanaklar ve çözüm önerileri. *Planlama*, 1, 87-104.
- Keskinok, H.Ç. (2006). *Kentleşme Siyasaları* (1.bs.). İstanbul: Kaynak Yayınları.
- Kim, H.M., Han, S.S., O’Connor, K.B. (2015). Foreign housing investment in Seoul: origin of investors and location of investment. *Cities*, 42, 212-223. doi: 10.1016/j.cities.2014.07.006
- Langladden, E. (1980). Second homes in Norway: a controversial planning problem. *Norsk Geografisk Tidsskrift*, 34, 139-144. doi: 10.1080/00291958008552059
- Levent, T. ve Levent, Y. S. (2011). Küreselleşme, mekânsal planlama yaklaşımlarındaki değişme ve kamu yararı. *Toplum ve Demokrasi*, 5(11), 53-74.
- Lipkina, O. (2013). Motives for russian second home ownership in Finland. *Scand. J. Hosp. Tour.*, 13(4), 299-316. doi: 10.1080/15022250.2013.863039
- Manisa, K. (2007). *İkinci konutların turizm sektöründe yeniden kullanılabilmesine ilişkin bir model önerisi* (Yayınlanmamış Doktora Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul).
- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği. (2014, 14 Haziran). *Resmi Gazete* (Sayı: 29030). Erişim adresi: <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2014/06/20140614-2.htm>
- Nudralı, F.Ö.(2007). *The experiences of citizens in Didim, a coastal town in Turkey: a case study of lifestyle migration* (Doktora Tezi, Ortadoğu Teknik Üniversitesi, Ankara).
- Ohmae, K. (1995). *The end of the nation state: the rise of the regional economies*. New York: The Free Press.

- Öktem, B. (2005). Küresel kent söyleminin kentsel mekânı değiştirmedeki rolü: Büyükdere-Maslak aksı. H. Kurtuluş (Der.). *İstanbul' da kentsel ayrışma* içinde (s.25-77). İstanbul: Bağlam Yayıncılık.
- Parker, D. ve Song, M. (2006). New ethnicities online: reflexive racialisation and the internet. *The Social Review*, 54(3), 575-594. doi: 10.1111/j.1467-954X.2006.00630.x
- Südaş, G. ve Mutluer, M. (2008). Ekonomik etkileri açısından Türkiye'nin turizm merkezlerine yönelik Avrupalı göçleri. *Ege Coğrafya Dergisi*, 15(1-2), 51-59.
- Şahin, Y. (2010). *Kentleşme politikası* (1.bs.). Trabzon: Murathan Yayınevi.
- Tamer Görür, N., Erdoğanaras, F., Güzey, Ö. ve Yüksel, Ü. (2006). *Effects of second home development by foreign retirement migration in Turkey*. 42. ISoCaRP Kongresinde sunulan bildiri, İstanbul. Erişim adresi: [http://www.isocarp.net/Data/case\\_studies/790.pdf](http://www.isocarp.net/Data/case_studies/790.pdf)
- Tomlinson, J. (2013). *Küreselleşme ve kültür* (A. Eker, Çev.). (2.bs.). İstanbul: Ayrıntı Yayınları.
- Türkiye İstatistik Kurumu (2016). *İllere göre ortalama hanehalkı büyüklüğü*. Erişim adresi: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=İstatistiklerle-Aile-2020-37251>
- Türkiye İstatistik Kurumu (2021). *Yabancılarla yapılan konut satış sayıları*. Erişim adresi: <https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=insaat-ve-konut-116&dil=1>
- Urry, J. (2000). *Sociology beyond societies mobilities for the twentyfirst century*. London: Routledge.
- Ünlü, C. (2018). *Yabancıların ikinci konut arz-talebinin kentlere etkileri: Trabzon örneği* (Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Trabzon).
- Zoğal, V. ve Emekli, G. (2018). Urla'da (İzmir) ikinci konutların değerlendirilmesine yönelik nitel bir araştırma, *Turizm Akademik Dergisi*, 5(1), 189-204.