

III. DERLEMELER

ÜLKEMİZ'DE SAHİL BANTLARINDA İNŞA EDİLEN YAZLIK EVLER VE YARATTIĞI SORUNLAR

Kamuran Güçlü (1)

Özet

Ülkemizde özellikle 1950 li yıllardan sonra sahil kuşağında yazlık ev yapma eğilimleri artmaya başlamıştır. Toplumun kullanımına açık olan kıyılar 1970 li yıllarda yasaların açık kapılarının yararlanarak bazı egemen gurupların tekeline geçmiştir. Sahil kuşağı yağma edilerek imar yasalarına aykırı yapılaşma hızlanmış ve bu uygulamalara zamanın hükümetleri bile etkili çözümler getirememişlerdir. İmar yasalarına sık sık ek maddeler konulmuş ve uygulamalar yerel yönetimlere devredilmiştir. Sahil bandında yapılaşmaya 1984 yılında ek bir madde ilave edilmesine karşın çevre düzenlemesine, yeşil doku yoğunluğuna, binaların mimari uygululuğuna yeterince dikkat edilmemektedir. Son yılların güncel konusu olan sahil bantlarında beton yığınlarının deniz önünü bir duvar gibi kaplamasına dur demenin zamanı geçmektedir.

Giriş

Özellikle İkinci Dünya Savaşından sonra başta sanayi olmak üzere çeşitli ekonomik faaliyetlerin yoğunlaşmaları yanında çeşitli aktivite kazanmaları, kentleşmenin hızla gelişmesi ve bütün bunlara paralel olarak insanların işten arta kalan boş zaman ve gelirlerin artması, eğitim düzeyinin yükselmesi, ulaşım yol araçlarının yaygınlaşması ve nihayet "moda" ve "zevk" gibi unsurlarda meydana gelen değişmelerin önem kazanmasına yol açmıştır. Kısaca "insanların işten arta kalan boş zamanlarında yaptıkları uğraşlar" olarak tanımlayabileceğimiz sözü edilen uğraşlar "rekreasyonda dar anlamda dinleme" olarak tanımlanmaktadır. Gerçekten rekreasyon uğraşları kısa süreli boş zamanlarda insanın kendi konutunda yada yakın çevresinde, kent içinde gerçekleştirebileceği, kitap okumak, sinema-tiyatro vb. yerlere gitmekten, daha uzun süreli boş zamanlarda yapabildiği balık tutma, avlanma, spor yapma gibi uğraş alanları ve sonuç olarak uzun süreli tatillerde dinlenme gezisine çıkmaya, başka kelimelerle ifade etmek gerekirse turistik seyahatlere kadar uzanmaktadır.

(1) Atatürk Üniversitesi Ziraat Fakültesi Bahçe Bitkileri Bölümü, Erzurum

Rekreasyon uğraşları diğer ekonomik ve sosyal yapıda oluşan değişimler gibi çevrede de kendilerine özgü bazı değişimler meydana getirmektedirler. Gerçekte sahil bandında önemli büyük merkezlerin yakınında kente yaşayan halk, tatillerde yada belirli zamanlarda ikamet edilen yerleşme yerleri meydana getirmişlerdir. Tatil yapmak, dinlenmek, sağlık vb. nedenlerde belirli zamanlarda ve belirli süreler için gidilen bu yerleşmeleri “yazlık evler” diye tanımlayabiliriz (Özgüç, 1987). Yazlık evler kentlerin hemen yakınında, çevrelerinde yer alabileceği gibi, biraz daha uzakta, ayrı üniteler halinde ya da eski bir yerleşme yerinin önem kazanıp gelişmesiyle ya da fizik koşulların uygun olduğu boş bir alan üzerinde ortaya çıkabilmektedir.

Genellikle kıyı şeridinde yer alan yazlık evler ya da genel deyim ile “ikinci evler” çok kısa süreli ya da mevsimlik olarak ikametgah alanlarıdır. Bu yerleşimler çevredeki yerli halkın yapısında önemli sosyal ekonomik değişimler getirmektedir. Herhangi bir kıyı bandında ikinci evlerin çoğalmalarının binalarda yazın toplanan büyük nüfus topluluğunun ihtiyaçlarını karşılamak üzere bazı kentsel fonksiyonları kendilerine çekmektedir (Clout, 1974). Gerçekten mevsimlikte olsa binlerce nüfusun küçük bir kıyı çevresinde yığılması, bazı kentsel fonksiyonları buralara çekilmesi yöreye kentsel görünüm kazandırmaktadır. Bodrum, Marmaris, Çeşme, Kuşadası, Kilyos ve Kumburgaz bunun en belirgin örneklerdir.

Genellikle tatillerde kullanıldığı belirtilen ikinci evler bütün dünyada kullanılan süre ya da şekline göre çeşitli şekilde tanımlanmaktadır. Yazın kullanılanlara “yazlık evler” summer houses, summer cottages ya da bütün tatillerde kullanılanlarda “tatil evleri” vacation homes, second homes denilmektedir.

Haftalık çalışma saat ve günlerinin giderek azalması, emeklilik yaşının indirilmesi, halkın yaşam düzeyinde belirgin şekilde görülen gelişmeler nedeniyle bu ikametgahlar yıl boyunca birinci derecedeki ikametgahlar yakın bir süre kullanılmaya başlanmıştır. Avrupa ve Amerika’da olduğu gibi Ülkemizde de bu durumu gözlemek mümkündür. Sabil bandındaki yazlık evler her yıl yazın en az üç ay kullanılmaktadır. İstanbul’un bir rekreasyon alanı sayılan Kumburgaz, Silivri, Sarköy, Yalova ve Adaların çevresindeki ikinci evlerde aynı şekilde bütün yaz kullanılmaktadır. Bunun yanında bu alanların İstanbul’a yakın olması nedeniyle fertlerin bazıları İstanbul’la olan ilişkilerini kesmeden yaz aylarını burada geçirmektedirler. Eskiden çok küçük yerleşimleri ve basit konut tiplerini içeren ikinci evler, sonraları villa tipi bahçelievler yada giderek çok yaygın bir hale gelen sahil bandında kentsel hayatın sürdürülmesinde rol oynayan apartman tipi büyük blok binaların hepside ikinci ev sınıflamasına dahil edilebilir.

Sahilde inşa edilen konutların kent merkezilerine uzaklıkları çağımızdaki hızlı kentleşme olayı ve kentsel alanın sürekli gelişmesi sonucunda devamlı olarak değişmektedir. Otomobil çağı öncesi hareketlilik imkanlarının sınırlı

olması, ikinci evlerin kent sakinleri, kentsel olmayan bir çevreden yararlanabilecekleri kadar yeterli bir mesafede, kent yerleşim alanının ancak bir kaç kilometre kadar ötesinde uzanabiliyordu. Şimdi ise gelişen teknolojinin sağladığı imkanlarla uzaklık kavramı artık önemini büyük çapta kaybetmiştir (Wal, 1971). Böylece büyük kentlerin çevresinde meydana gelen ikinci evler kentlerin büyümesiyle kentin içinde kalmış tatil evleride devamlı ikametgah haline dönüşmüştür. Bu nedenle ikinci evler alanı giderek uzaklara itilmiştir. İstanbul, İzmir, Antalya, Mersin ve Samsun'un eski yazlık evlerinin yeri bugün devamlı yerleşme yerleri haline gelmiştir.

Üç tarafı denizlerle çevrili olan Ülkemizde sahil bandında ev yapmak, almak, kullanmak ve bu alanlardan yararlanmak çok kişinin rüyası haline gelmiştir. Geçmiş çok eskiye dayanmayan ve ikinci dünya savaşından sonra Ülkemiz'de, sahilde yerleşme ve konut sahibi olma hız kazanmıştır. Sahillerin kullanış durumuna bir göz atıldığında kıyıların yağma edilmesi, kullanılamaz duruma gelmesi son 30 yıl içinde yoğunlaştığı görülmektedir (Gülöksüz, 1976). Özellikle özel otomobil sahipliğinin artması, kentleşme ve sanayileşmenin hız kazandığı bu dönemde kıyıların kullanılması ve taşınmaz malların çoğaltılması, kıyı kullanıcıları üzerinde tartışma ve çıkar çelişkileri önem kazanmıştır.

Kıyıların dinlenme amacıyla kullanılması, kentleşme ve sanayinin artmasıyla yaygınlaşmıştır. Toplumsal ve teknolojik değişmelerle kıyıların bir çok yer kullanımları için yararlanabilir duruma gelmesi ve kullanıcılar arasında bir yarışın başlaması kıyılarında bir meta olaması sonucunu doğurmuştur. Büyük sermaye kıyı bandını karlı bir iş ve spekülasyon alanı durumuna sokmuştur. Uzunluğu 2800 km yi bulan Ege kıyılarını 1500 km lik bölümü 10-12 aile tarafından kapatıldığı ileri sürülmektedir (Geray, 1976). İstanbul metropoliten bölgesinden Tekirdağ'a kadar 250 km lik kıyı şeridinin 1967 yılında halka kapalı olduğu, özel kişiler, kurumlar ve dernekerce kıyının işgal edildiği olduğu saptanmıştır.

Adaların sahili de dahil olmak üzere ülkemizin kıyıları 8210 km lik bir sahil şeridine sahiptir. Bu uzunluğun sadece 1520 km si denize girmeye uygundur. Turizm ve Tanıtma Bakanlığının değerlendirmelerine göre kıyıların denize girebilecek uzunluğunun 900 km si değişik kalitede plaj olarak sınıflandırılmaktadır. Uc uca eklendiğinde Ankara-İstanbul karayolunun iki katı kadar bir plaj boyu sanıldığı kadar büyük yada uzun bir lebi derya olmadığı ortaya çıkmaktadır. Kullanılabilir kıyıların yarısı Akdeniz kıyısında yer almakta diğer yarısı Ege, Marmara ve Karadeniz arasında eşite yakın paylaşılmaktadır.

Kullanılmaya uygun iyi ve kaliteli plaj uzunluğunun sınırlı oluşu arsa spekülasyonlarının sahillerimizi bir meta olarak kullanmasıyla başlamasıdır. Suni olarak yaratılan fiyat artışları sahilin kapatılması sınırlarının, duvar, çit ve engellerle betonlanması, üst gelir düzeyindeki kişiler tarafından sahiplenme politikası egemen olmaya başlamıştır. Oysa yasada kıyılar devletin malı olup halkın

kullanımına açıktır. Çıkar çatışmaları menfaat guruplarının ve plansız gelişmeler sonucu İmar ve İskan Bakanlığınca bir çok yönetmenlikler çıkarılmıştır. Kıyıların kullanılması, korunması ve üzerinde yapılacak taşınmazların inşaatı güncel problemlerden biridir. Ancak kıyıların korunmasına ait yasalara göz atıldığında yönetmenlikler Cumhuriyetin ilk yıllarına kadar gitmektedir. 1933 yılında 2290 sayılı Belediyenin yapı ve yollar yasası daha sonra 1957 ikinci yönetmelik çıkmıştır. 1970 lerde hükümetlerce yürürlüğe konulmayan ya da askıda tutulan yönetmeliklerde sorunlar çözümlenememiştir. 18.1.1975 yılında yeni bir yönetmelik çıkartılmış ve 27.11.1984 tarihinde bundada yeni değişiklikler yapılmıştır. (Anonymous, 1987).

Yasa ve yönetmelikler esası kıyıları toplumun güçlü katmanların tekelinden olarak halkın yararlanmasına açılmasını sağlamaktır. Bütün önlem ve yönetmeliklere rağmen çıkarıcıların yasaların açık kapılarından yararlanarak İmar planındaki plancıların uygulamalarındaki takdir yetkilerin kendi çıkarları doğrultusunda uygulamışlardır. İnşaat izni verilen alanlarda yine imar yasasında belirlenen yönetmeliklerden dışına çıkılarak kaçak yapılaşma meydana gelmekte villa ya da blok apartmanlar inşa edilmektedir. Her dairenin fiatı astronomik olup orta gelirli bir ailenin satınalma gücünün çok üstündedir. Deniz kıyısında inşa edilen dairelerin gerisinde yer alan ikinci ve üçüncü derecedeki araziler yada tarımsal alanlar da inşaat alanı olarak değerlendirilmektedir. Kıyı ve yakın çevresindeki arsalar spekülörler tarafından kapatılmakta ve yöre çiftçisinden kendi istekleri doğrultusunda satın almaktadırlar. Bir kişinin satın alamayacağı kadar yüksek fiata satılan arsalar ortaklaşa alınmakta ve her ortak bir kaç milyon lirayı sadece arsa payı olarak ödemektedir. Kooperatifler yüksek fiata satın aldıkları arsalarıda maliyetinidüşürmek amacıyla çok katlı ve iç içe giren bina yapımına hız vererek sağlıklı bir doku ve deniz önünde bir duvar oluşturmaktadırlar. Toplumun kullanımına kapanan sahiller plansız ve sağlıklı yapılaşması sonucu sahil bandı kullanmayacak duruma sokulmaktadır (Öztaş, 1976).

Kıyıda yer alan arsaların alım ve satımında bir çok oyunlar sergilenmektedir. Bu nedenle kıyıda arsa almak, kooperatiflere üye olmak kişilerin korkulu rüyaları haline gelmiştir. Bunu bir örnekle somutlaştırmak mümkündür. İzmir yakınlarında doğal verileri çok zengin bir araziye bitişik 80 hektarlık arazi bir spekülör tarafından satın alınıp sıra kendi arazisine gelinceye kadar bekletilir. Arazinin büyük bir bölümünü oluşturan sel yatağı kayalık ve % 30 eğimli alanların parselasyonu yapılır. İnce yollarla birbirinden ayrılmış adalar ve bunların içindeki parseller birkaç sayfa gazete ilanıyla satışa çıkartılmıştır. Parselasyon planının altında harita bulunmadığı için parsel alımının yer seçimini ilgilendiren tek ölçü denize yakınlık olmuştur. Bu şekilde tüm olanakların kıyıda bir konut sahibi olmaya yöneltmiş bazı kişiler 1/25000 ölçekli bir haritadan büyütülmüş yaklaşık 1/1000 ölçekli yalnızca kıyı çizgisini gösteren ibir şema üzerindeki kıyıya yakın gerekçesiyle satın almışlardır (Acaroğlu ve Akensel, 1976).

Genelde yazın kullanılan ikinci evler yaz aylarında sahil bantlarında yeni kentlerin doğmasına neden olmaktadır. Yazın nüfusları birden bire artan kışın azalan kentlere hizmet götürmek sanıldığı kadar kolay değildir. Yaz aylarında zaten sınırlı olan su kaynaklarının tarım alanlarının sulanması yanında daha fazla miktarda evlerde kullanılması bir çok sorunlar yaratmaktadır. Çiftçiler sınırlı olan suyu sebze veme ve bahçelerinde ve hayvanları için kullanmaya çalışırken aynı derecede kentli arabalarını yıkamakta ve havuzlarını doldurmakta ve bahçelerini sulamaktadırlar. Suyun yanında, elektrik, kanalizasyon, çöp toplanması diğen altyapı hizmetleride çeşitli sorunlar yaratmaktadır.

Kıyıdaiki toprağını satan çiftçi toprağıyla birlikte işini de kaybetmektedir. İlk zamanlarda satıştan aldığı parayla bir miktar oyalanmakta, sonraları işsizler ordusuna katılmaktadır.

Yöre halkının sosyal yapısı ikinci evlere sahip olanların sosyal yapısı arasındaki çarpıklıklar ve dengesizlikler bir çok olumsuz problemlerin doğmasına neden olmakta buda toplumu rahatsız etmektedir (Anonymous, 1987).

Sahillerde arsa kapatan müteahhitler ya da kooperatifler tarafından taşorana yaptırılan binalar kâr amacıyla arsa üzerinde çok sayıda blok ve kat yerleştirmeyi esas aldıklarından sosyal tesislere ve yeşil alan miktarına gereken önemi vermemektedirler. Oysa yeşil dokuyla iç içe olması gereken dinlenme yerlerindeki blokların çevrelerindeki kent imar yönetmeliğinde belirlenen enaz 7 m² yeşil alan zorunluğunun birkaç katı olarak uygulanmalıdır. Dairesi 100 milyonlara satılan yazlıklarda sosyal tesis olarak inşa edilen kuvet şeklinde estetikten yoksun yüzme havuzları ile çevre tanzimi yapılmadan sadece kâr amaçlı yap satıcı kuruluşlardır. Sahillerimiz boyunca milyonlara satılan daireler genelde çevre düzenlemesinden yoksun ve birbiriyle uyum içerisinde olmayan mimari görünüşleriyle sahil yapılarının çelişkilerini sergilemektedir. Doğa ile iç içe yaşamın arzulandığı bu yapılarda özellikle düzenlemeye gereken önem verilmemektedir. Müteahhitlerde buna karşın iç dekorasyona önem vermekte, dış alanları, çoğu zaman daire sakinlerinin kendi istekleri doğrultusunda yaparlar diye çevre tanzimini yapmadan daireler teslim etmektedirler. Daire almından sonra ödeme güçleri kalmayan daire sahipleri çevre tanzimini bir bahçıvanın zevkine bırakmaktan başka çözüm bulamamaktadırlar.

Milyonlara satılan dairelerin çelişkili görünüşleri uyumsuz çevreleri, sahil kuşağında imar yasalarına gereğince uyulmadığının bir göstergesidir.

Ülkemizin sahil kuşağındaki çarpık, sağlıksız ve düzensiz yapıların bir çözüme kavuşması için yasa ve yönetmeliklerin toplumun yararına işleyecek şekilde uygulaması kaçınılmazdır (Karabey, 1976).

Sunuç

Doğadan yararlanma hakkı tüm insanlara eşit olarak tanınmalıdır. Buna karşılık insan, yaşamının her türüne saygı göstermelidir. Ekonojoloji bilimi yerleşme ve ülke düzenleme kararlarında temel verilerden biri olarak alınmalıdır.

Doğayı yıpratmaktan çevreyi kirletmekte sorumlu olanlar onun bedelini somut olarak ödemelidirler. Eski eserleri koruma yasalarında olduğu gibi doğal çevreyi koruma kuruluşları eylemlerine tam olarak yapmalı ve çalışmalarını kamunun denetimine açılmalıdır. Plansız her türlü imar hareketleri durdurulmalı planlar üzerinde yoğunluk artırılması denetlenmeli ve her türlü düzenleme projeleri kesinlik kazanmadan kamu oyununda tartışmaya açılmalıdır.

Her türlü planlamaya girişmeden önce gerekli ve yeterli ölçek ve ayrıntıda ülkisel doğal verilerin değerlendirildiği envanter haritalarının hazırlanması tamamlanmalıdır.

Literatür Listesi

- Anonymous, 1987. Antalya Kıyı Bandı Turizm Alanları. T.C Turizm Bankası A.Ş. C. 1,2 Müdafa Cad. No: 16 Ankara 508 s.
- Anonymous, 1987. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yönetmelikleri Tanıtma Semineri. Ankara, 46 s.
- Acaroğlu, İ., S, Akansel., 1976. Kıyılardan Yararlanma ve Kıyı Planlaması Konusunda üç ilginç örnek. Mimarlık 147 (2) : 87-90.
- Clout, H.D., 1974 The Growth of Second-Home Ownership on Example of Seasonal Suburbanization, Suburban Growth of The Edge of The Western City John Wiley and Sons, Aberdeen, 265 pp.
- Geray, C., 1976. Türkiye'de Kıyısal Alanların Koruma ve Geliştirilmesine İlişkin Sorunlar., Mimarlık 147 (2): 64-70.
- Gülöksüz H., 1976. Fransa'nın Yönetim ve Planlama Düzeyinde Kıyıların Düzenleme ve Koruma Çabaları. Mimarlık 147 (2): 90-97
- Özgüç, N., 1977. Tatil Evleri., Şehircilik Enstitüsü. 97 (14): 4-27.
- Öztaş, Y., 1976. Kıyılarımız ve Korunması., Peyzaj Mimarlığı Özel Sayı 2(7) 62-66.
- Wal, G., 1971. Car Owners and Holiday Activites Recreational., Geography, David and Charlas, Vancouver, 83 pp.