

**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA ANA BİLİM DALI

**DOĞU KARADENİZ KIRSALINDA İKİNCİL KONUT EĞİLİMİNİN NEDENSEL
ÇÖZÜMLENMESİ: TRABZON ÖRNEĞİ**

Şehir ve Bölge Plancısı Beydullah SULAK

**Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsünde
“YÜKSEK ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI”
Unvanı Verilmesi İçin Kabul Edilen Tezdir.**

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 13.12.2013

Tezin Savunma Tarihi : 06.01.2014

Tez Danışmanı : Yrd. Doç. Dr. Ersin TÜRK

Trabzon 2014

Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü
Şehir Ve Bölge Planlama Ana Bilim Dalında
Beydullah SULAK tarafından hazırlanan

DOĞU KARADENİZ KIRSALINDA İKİNCİL KONUT EĞİLİMİNİN
NEDENSEL ÇÖZÜMLENMESİ: TRABZON ÖRNEĞİ

Başlıklı bu çalışma, Enstitü Yönetim Kurulunun 17 / 12/ 2013 gün ve 1534 sayılı
kararıyla oluşturulan jüri tarafından yapılan sınavda

YÜKSEK LİSANS TEZİ
olarak kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri

Başkan : Doç. Dr. Cenap SANCAR

Üye : Doç. Dr. Ahmet Melih ÖKSÜZ

Üye :Yrd. Doç. Dr. Ersin TÜRK

Prof. Dr. Sadettin KORKMAZ

Enstitü Müdürü

ÖNSÖZ

“Doğu Karadeniz Kırsalında İkincil Konut Eğiliminin Nedensel Çözümlemesi: Trabzon Örneği” adlı bu çalışma KTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Ana Bilim Dalı Yüksek Lisans Programı’nda hazırlanmıştır.

Çalışmanın hazırlanmasında;

Yüksek lisans eğitimi boyunca bilgisini ve tecrübesini esirgemeyen tez çalışma süresince beni yönlendiren değerli danışman hocam Sayın Yrd. Doç. Dr. Ersin TÜRK’e,

Tezin hipotezinin oluşturulmasında önemli bir yeri olan KAMAG-KOKAP projesinin çok değerli KTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü çalışma ekibine,

KAMAG-KOKAP projesi verilerini paylaşarak teze önemli katkıda bulunan projesi yürütücüsü Doç. Dr Ahmet Melih ÖKSÜZ ve proje danışmanı Prof. Dr. Saliha E. AYDEMİR’e,

Çalışma dönemimde desteğini esirgemeyen başta annem Emine SULAK ve tüm aileme,

Son olarak da

Akademik çalışmamı çok isteyen ancak ömrü buna yetmeyen rahmetli babam Mehmet SULAK’a sonsuz teşekkür ve saygılarımı sunarım.

Beydullah SULAK

TRABZON 2014

TEZ BEYANNAMESİ

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “Doğu Karadeniz Kırsalında İkincil Konut Eğiliminin Nedensel Çözümlemesi: Trabzon Örneği” başlıklı bu çalışmayı baştan sona kadar danışmanım Yrd. Doç. Dr. Ersin TÜRK'ün sorumluluğunda tamamladığımı, verileri/örnekleri kendim topladığımı, anket çalışmalarını kendim yaptığımı, başka kaynaklardan aldığım bilgileri metinde ve kaynakçada eksiksiz olarak gösterdiğimi, çalışma sürecinde bilimsel araştırma ve etik kurallara uygun olarak davrandığımı ve aksinin ortaya çıkması durumunda her türlü yasal sonucu kabul ettiğimi beyan ederim.

13 /12/ 2013

Beydullah SULAK

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa No</u>
TEZ BEYANNAMESİ.....	IV
İÇİNDEKİLER.....	V
ÖZET	VIII
SUMMARY	IX
ŞEKİLLER DİZİNİ	X
TABLolar DİZİNİ.....	XII
KISALTMALAR	XVI
1. GENEL BİLGİLER.....	1
1.1. Giriş	1
1.2. Çalışmanın Amaç ve Yöntemi.....	3
1.3. Konut ve İkincil Konut Kavramı	5
1.3.1. Konut Kavramı	6
1.3.2. İkincil Konut Kavramı.....	7
1.3.3. İkincil Konutların Ortaya Çıkışı ve Gelişim Süreci	8
1.3.3.1. Dünyada İkinci Konutların Gelişimi	8
1.3.3.2. Türkiye’de İkincil Konutların Gelişimi.....	9
1.3.4. İkincil Konutların Temel Özellikleri	11
1.3.5. İkincil Konutların Sınıflandırılmasında ve Yer Seçiminde Önemli Olan Etkenler... 12	
1.3.5.1. Kullanım Süreleri ve Sıklığına Göre İkincil Konutlar.....	14
1.3.5.2. Konumuna Göre İkincil Konutlar	15
1.3.5.2.1. Kıyı Bölgesindeki İkincil Konutlar	16
1.3.5.2.2. Kırsal Bölgedeki İkincil Konutlar	16
1.3.5.3. İklimsel ve Çevresel Faktörlere Göre İkincil Konutlar	17
1.3.5.4. Yerleşim Düzenine Göre İkincil Konutlar.....	18
1.3.6. İkincil Konutların Edinim Nedenleri.....	18
1.3.7. İkincil Konutlara İlişkin Yasal Düzenlemeler	20
2. YAPILAN ÇALIŞMALAR.....	23
2.1. Çalışma Alanının Seçilmesi	23
2.1.1. Çalışma Alanı	32
2.1.1.1. Çambaşı Köyü	32

2.1.1.2. Eğridere Köyü	36
2.1.1.3. Yeşilalan Köyü	39
2.1.1.4. Gürgenaç Köyü	43
2.1.1.5. Kapıköy Köyü	46
2.1.1.6. Örnekalın Köyü.....	50
2.2. Altlık Harita Üretimi	54
2.3. Anket Çalışması.....	54
2.3.1. Örneklem Büyüklüğünün Saptanması	55
3. BULGULAR	57
3.1. Doğu Karadeniz Kırsalında İkincil Konutların Eğilimin Nedenleri.....	57
3.1.1. Deneklerin Nitelikleri	57
3.1.1.1. Ankete Katılanların Sosyo-Demografik Özellikleri	58
3.1.1.2. İkinci Konut Sahiplerinin Sürekli Olarak Yaşadıkları Yer ve Konuta İlişkin Değerlendirmeleri.....	59
3.1.2. İkincil Konutların Eğilimin Nedenleri.....	62
3.1.2.1. Eğiliminin Genel Nedenleri.....	63
3.1.2.1.1. İkincil Konutun Yapılış Amacı ve Kullanım Dönemleri	63
3.1.2.2. Eğiliminin Ekonomik Nedenleri.....	69
3.1.2.2.1. İkincil Konut Yatırımının Ekonomik Olarak Değerlendirilmesi ve Yatırımdan Memnuniyet Durumu	69
3.1.2.2.2. Deneğin Tarımsal Amaçlı Faaliyette Bulunma Durumu	73
3.1.2.3. İkincil Konutun Eğiliminin Psikolojik Nedenleri.....	75
3.1.2.3.1. İkincil Konutun Kullanım Durumu	75
3.1.2.3.2. İkincil Konutun Gelecekte Kullanılma Durumu	81
3.1.3. İkincil Konutların ve Arsanın Nitelikleri	84
3.1.3.1. İkincil Konutların Niteliği	84
3.1.3.2. İkincil Konutların Yer Aldığı Arsanın Alanı ve Kullanımına İlişkin Değerlendirmeler.....	99
3.1.4. İkincil Konutların Bulunduğu Köylere İlişkin Değerlendirmeler	101
3.2. İkincil Konutlara İlişkin Yasal Değerlendirme	103
3.2.1. Yapı Ruhsatları	103
3.2.2. Yapı Kullanım İzni	107
3.3. Değerlendirme	109

4. SONUÇLAR VE ÖNERİLER	114
5. KAYNAKLAR.....	119
6. EKLER	127
ÖZGEÇMİŞ.....	133

Yüksek Lisans

ÖZET

DOĞU KARADENİZ KIRSALINDA İKİNCİL KONUT EĞİLİMİNİN NEDENSEL
ÇÖZÜMLENMESİ: TRABZON ÖRNEĞİ

Beydullah SULAK

Karadeniz Teknik Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı
Danışman: Yrd. Doç. Ersin TÜRK
2014, 127 Sayfa, 6 Sayfa Ek

İkincil konutlar, insanların devamlı yaşadığı ve çalıştığı yerdeki konutunun dışında, tatillerini geçirmek, eğlenmek ve dinlenmek amacıyla gittiği yörede sahip olduğu ve bu dönemler dışında kullanmadığı konutlar olarak tanımlanır (Yıldırım, 1992). İkincil konutlar yaylalarda yayla veya dağ evi, kentsel alanın çeperinde veya kırsal alanda çiftlik veya bağ evi ve deniz ve göl kenarında yazlık gibi eğlenme ve dinlenme amaçlı kullanılan konutlardır. Bunlardan başka özellikle ülkemizde, iş bulma nedeniyle kente veya yurtdışına göç etmiş ancak kendine hala köyüne ait hisseden ve köyü ile bağını devam ettirmek isteyenler köylerine ikincil konut yapmaktadır. Bu tez çalışmasının amacı bu farklı tür ikincil konutun varlığını ortaya koyma ve eğilimin nedenlerini ile inşa edilmiş ikincil konutların yapılaşma niteliklerini Doğu Karadeniz Bölgesi kırsalında incelemektir.

Tezin amacı doğrultusundaki tespitleri yapmak için ikincil konut sahipleri ile yüz yüze anket tekniği uygulanmıştır. Anket sonuçlarını değerlendirmek için anket ve frekans dağılımı yanında ki kare bağımsızlık testi, f testi ve t testi gibi istatistiksel yöntemler kullanılmıştır.

Çalışma alanı olarak Doğu Karadeniz Bölgesinde yer alan Trabzon İlinin, Çaykara ilçesinin Eğridere, Çambaşı ve Yeşilalan Köyleri ile Maçka ilçesinin Kapukoy, Örnekalan ve Gürgenaç Köyleri seçilmiştir.

Yapılan çalışma sonucunda köylerde ikincil konut yapanların demografik, sosyal ve ekonomik nitelikleri ortaya konulmuş, ikincil konut eğiliminin nedenleri ve ikincil konutların yapılaşma özellikleri belirlenmiştir.

Anahtar Kelimeler: İkincil Konut, Kırsal Alan, Doğu Karadeniz, Eğilim ve Nedensellik

Master Thesis
SUMMARY

CAUSAL ANALYSIS OF SECONDARY HOUSING TENDENCY IN RURAL EASTERN
BLACK SEA REGION: TRABZON CASE

Beydullah SULAK

Karadeniz Technical University
The Graduate School of Natural and Applied Sciences
Urban and Regional Planning Graduate Program
Supervisor: Assoc. Prof. Ersin TÜRK
2014, 127 Pages, 6 Pages Appendix

Secondary housings can be defined as housings located on district, where people do not live continuously, and visit for vacation, having fun and rest, and do not visit except other times (Yıldırım, 1992). Secondary housings are houses of plateau or mountain in plateaus, farm or vineyard houses in suburb or near urban area, housings using for having fun and rest near seaside or lake. Moreover, especially in our country, people, who migrated to urban area or abroad, but felt belong to their villages or wanting to continue the relation with the villages, are constructing secondary housing in the villages. Aim of this thesis is to propound existence of secondary housing and investigating construction qualities of the housings located on suburb in Region of Eastern Black Sea with discussing reasons of this tendency.

To reach determinations related with aim of the study, face to face questionnaire technique was implemented with ownerships of secondary housings. Statistical methods such as distribution questionnaire and frequency, chi-square test of independence, F test and T test were used to evaluate result of the questionnaires.

Eğridere, Çambaşı and Yeşilalan villages of Çaykara district and Kapukoy, Örnekalın and Gürgenaç villages of Maçka district located on City of Trabzon in Region of Eastern Black Sea were selected as study area.

At the end of the study, demographical, social and economic properties of people constructing secondary housings on villages were revealed, and reasons of tendency for secondary housing and properties of construction of secondary housings were established.

Key Words: Secondary Housing, Rural Area, East Blacksea, Tendency and Causality

ŞEKİLLER DİZİNİ

	<u>Sayfa No</u>
Şekil 1. Araştırmanın modeli	5
Şekil 2. Metropolitan bölge çevresinde rekreatif eylem bölgesi	15
Şekil 3. Güneşlenme diyagramı	17
Şekil 4. KOKAP çalışma bölgesi ilçeleri	24
Şekil 5. Anket çalışması yapılan kırsal yerleşmelerin Trabzon il geneline göre konumları	31
Şekil 6. Çaykara ilçesinde araştırma yapılan örnek köylerin ilçe bütünü ve ilçe merkezine göre konumları	32
Şekil 7. Çambaşı Köyünün genel görünümü.....	33
Şekil 8. Çaykara Çambaşı Köyü anket yapılan ikincil konutlar ve köy yerleşik alanı.....	35
Şekil 9. Eğridere Köyünün genel görünümü	36
Şekil 10. Çaykara Eğridere Köyü anket yapılan ikincil konutlar ve köy yerleşik alanı.....	38
Şekil 11. Yeşilalan Köyünün genel görünümü.....	39
Şekil 12. Çaykara Yeşilalan Köyü anket yapılan ikincil konutlar ve köy yerleşik alanı	41
Şekil 13. Maçka İlçesinde anket çalışması yapılan köylerin ve Maçka İlçe bütünü ve kent merkezine göre konumları.....	42
Şekil 14. Gürgenaç Köyünün genel görünümü	43
Şekil 15. Maçka Gürgenaç Köyü anket yapılan ikincil konutlar ve köy yerleşik alanı.....	45
Şekil 16. Kapıköyünün genel görünümü.....	46
Şekil 17. Maçka Kapıköy Köyü anket yapılan ikincil konutlar ve köy yerleşik alanı	49
Şekil 18. Örnekalın Köyünün genel görünümü	50
Şekil 19. Maçka Örnekalın Köyü anket yapılan ikincil konutlar ve köy yerleşik alanı	53
Şekil 20. Deneklerin sürekli olarak yaşadıkları yerlere göre dağılımları	60
Şekil 21. Deneklerin Sürekli olarak yaşadığı yerdeki geçirdiği yıl.....	60
Şekil 22. Deneklerin köye gidip gelme yılları.....	61
Şekil 23. İkincil konutların yapılış amaçlarına göre normalleştirilmiş yüzde dağılımları	63
Şekil 24. İkincil konutun kullanım aylarının normalleştirilmiş yüzde dağılımı.....	67
Şekil 25. Konutu belirtilen aylarda kullanma nedeni	68
Şekil 26. Mevcut ikincil konutun yanına yapılmış daha yüksek katlı ve daha az kullanılan bir diğer ikincil konuta örnek.....	70
Şekil 27. Yapılan yatırımdan memnun olmama nedenleri	71
Şekil 28. Konutun pansiyon amaçlı kullanılma durumu	73

Şekil 29. Yapılan tarımsal üretimin ekonomik getirisi.....	74
Şekil 30. Bazı kat ve daireleri boş olup kullanılmayan ikincil konutlara örnekler	79
Şekil 31. Denek ile birlikte köye gelen kişilerin kendilerini köye ait ve köyde olmaktan mutlu hissetme durumu	79
Şekil 32. Denek ile birlikte köye gelen kişilerin kendilerini köye ait ve köyde olmaktan mutlu hissedenlerin neden böyle düşüğü.....	80
Şekil 33. Denek ile birlikte köye gelen kişilerin kendilerini köye ait hissetmeyen ve köyde olmaktan mutlu olmayanların neden böyle düşüğü.....	80
Şekil 34. Deneğin kendini köye ait ve köyde olmaktan mutlu hissetme durumu	81
Şekil 35. İkincil konutun sürekli olarak kullanabileceği zaman.....	81
Şekil 36. İkincil konutun ileride sürekli olarak kullanmama nedeni.....	82
Şekil 37. Olası bir olumsuzluğa karşı ikincil konutunu bir sigorta aracı olarak görenlerin nedenleri	83
Şekil 38. Deneklere göre çocuklarının gelecekte konutunu kullanmama nedeni.....	84
Şekil 39. Bina tiplerine göre ikinci konutlara örnek	85
Şekil 40. İkincil konutların bina kalitesine göre dağılımı	86
Şekil 41. İnşası devam eden ikincil konutlara örnekler.....	88
Şekil 42. İkinci konutların bina kat adetlerine göre dağılımları.....	90
Şekil 43. Farklı Kat yüksekliklerine göre Maçka ilçesi ve Çaykara ilçesindeki ikincil konutlar.....	91
Şekil 44. Köy yerleşik alanı dışında 2 kattan fazla inşa edilmiş ikincil konuta örnek	94
Şekil 45. Konutunu ihtiyaçtan fazla yapma nedeni.....	96
Şekil 46. Topoğrafik zorluklara rağmen yoldan uzakta yapımı devam eden ikincil konuta örnek.....	98
Şekil 47. Trabzon il geneli kırsal yerleşimlerde(belediye sınırları dışında) verilen toplam yapı ruhsatı sayılarının yıllara göre dağılımı	104
Şekil 48. Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin köy yerleşik alan içi ve köy yerleşik alan dışı alanlarla uygulanan maddeleri	106
Şekil 49. Eğimden dolayı bir kattan fazla kat kazanımı olan ikincil konut örneği.....	106
Şekil 50. Yol bağlantısı olmayan ikincil konutlara örnek.....	107
Şekil 51. Trabzon il geneli kırsal yerleşimlerde verilen toplam yapı kullanım sayılarının yıllara göre dağılımı	108

TABLolar DİZİNİ

	<u>Sayfa No</u>
Tablo 1. İkincil konutların mekân zaman özellikleri (Hall ve Müller, 2004)	14
Tablo 2. Çaykara İlçesi 1990-2000-2010 yılları nüfus dağılımı ve yıllık ortalama nüfus artış oranları.....	25
Tablo 3. Kent kır nüfus ve büyüme hızları (2007-2010).....	25
Tablo 4. Maçka İlçesi 1990-2000-2010 yılları nüfus dağılımı ve yıllık ortalama nüfus artış oranları.....	26
Tablo 5. Kent kır nüfus ve büyüme hızları (2007-2010).....	26
Tablo 6. Köy muhtarları ile yapılan anket verilerine göre köylerin yaz/kış nüfusları.....	27
Tablo 7. Anket yapılan örnek köyler, yaz-kış hane sayıları ve nüfusları	30
Tablo 8. Çambaşı Köyü 1970-1990 yılları arası nüfus büyüklükleri ve yıllık ortalama nüfus artış oranları.....	34
Tablo 9. Çambaşı Köyü 1990-2010 yılları arası nüfus büyüklükleri ve yıllık ortalama nüfus artış oranları.....	34
Tablo 10. Eğridere Köyü 1970-1990 yılları arası nüfus büyüklükleri ve yıllık ortalama nüfus artış oranları	37
Tablo 11. Eğridere Köyü 1970-1990 yılları arası nüfus büyüklükleri ve yıllık ortalama nüfus artış oranları	37
Tablo 12. Yeşilalan köyünün 1970-1990 yılları arası nüfus büyüklükleri ve yıllık ortalama nüfus artış oranları.....	40
Tablo 13. Yeşilalan Köyünün 1990-2010 yılları arası nüfus büyüklükleri ve yıllık ortalama nüfus artış oranları.....	40
Tablo 14. Gürgenağaç Köyünün 1970-1990 yılları arası nüfus büyüklükleri ve yıllık ortalama nüfus artış oranları	43
Tablo 15. Gürgenağaç Köyünün 1990-2010 yılları arası nüfus büyüklükleri ve yıllık ortalama nüfus artış oranları	44
Tablo 16. Kapıköy Köyünün 1970-1990 yılları arası nüfus büyüklükleri ve yıllık ortalama nüfus artış oranları.....	47
Tablo 17. Kapıköy Köyünün 1990-2010 yılları arası nüfus büyüklükleri ve yıllık ortalama nüfus artış oranları	47

Tablo 18. Örnekalan Köyünün 1970- 1990 yılları arası nüfus büyüklükleri ve yıllık ortalama nüfus artış oranları	51
Tablo 19. Örnekalan Köyünün 1990-2010 yılları arası nüfus büyüklükleri ve yıllık ortalama nüfus artış oranları	51
Tablo 20.Yapılan anket sayılarının köylere göre dağılımları	56
Tablo 21. Ankete katılan Deneklere ilişkin sosyo-demografik özelliklerinin dağılımı.....	58
Tablo 22. İkincil konut sahiplerinin sürekli yaşadıkları yerlere göre dağılımları	59
Tablo 23. Deneklerin ortalama aylık gelirleri	62
Tablo 24. İkincil konutların kullanım süreleri.....	65
Tablo 25. İkinci konut sahiplerinin ortalama aylık gelir düzeyine göre konaklama süreleri arasındaki farka ilişkin tek yönlü varyans analiz tablosu	65
Tablo 26. Deneklerin iktisadi durumu ile konutu kullanım süresi arasındaki kontenjans tablosu.....	66
Tablo 27. İkincil konut sahiplerinin sürekli yaşadıkları yere göre konaklama süreleri arasındaki farka ilişkin tek yönlü varyans analiz tablosu	66
Tablo 28. Konutu kullanım ayları	67
Tablo 29. Yapılan yatırımdan memnuniyet durumu	69
Tablo 30. Ortalama ayık gelire göre yapılan yatırımdan memnuniyet durumun kontenjans tablosu.....	71
Tablo 31. Konut kullanım süresi ile yapılan yatırımdan memnuniyet durumu kontenjans tablosu.....	72
Tablo 32. Eğitim durumu ile yapılan yatırımdan memnuniyet durumun kontenjans tablosu	72
Tablo 33. Konutu satma düşüncesi.....	73
Tablo 34. Tarımsal amaçlı üretimin varlığı.....	74
Tablo 35. İkinci konutu kullanan kişiler.....	75
Tablo 36. Katlar itibari ile ikincil konutu inşa edenler.....	76
Tablo 37. Katlar itibari ile yaşayan kişiler	77
Tablo 38. Katlar itibari ile kullanma süreleri	77
Tablo 39. Katlar itibari ile katların doluluk boşluk durumlar	78
Tablo 40. İkinci konutun ileride sürekli olarak kullanılma durumu.....	81
Tablo 41. Olası bir olumsuzluğa karşı ikincil konutunu bir sigorta aracı olarak değerlendirmesi	82

Tablo 42. Olası bir olumsuzluğa karşı ikincil konutunu bir sigorta aracı olarak değerlendirmesi	83
Tablo 43. İkincil konutların bina tipine göre dağılımı	85
Tablo 44. İkincil konutların yapım malzemesine göre dağılımı.....	86
Tablo 45. İkincil konutların yapım yıllarına göre dağılımları	87
Tablo 46. Yapılan ikincil konutların yaşlarına göre dağılımı.....	89
Tablo 47. İkinci konutların bina kat adedi sayıları.....	89
Tablo 48. Köyler bazında ikincil konutların kat adedi değerleri.....	90
Tablo 49. Çalışma bölgesindeki ikincil konutların kat adetleri arasındaki farka ilişkin tek yönlü varyans analiz tablosu	92
Tablo 50. İkincil konutların taban alanına göre dağılımları (m ²).....	93
Tablo 51. Konut taban alanı ile binanın yer aldığı arsa alanı arasındaki kontenjans tablosu	93
Tablo 52. İkinci konutların toplam inşaat alanına göre dağılımı.....	94
Tablo 53. 1999 yılından sonra yapılan yapıların kat adedi ve toplam inşaat alanına göre değerlendirilmesi	95
Tablo 54. İkinci konutların toplam daire sayıları	95
Tablo 55. İkincil konutun büyüklüğüne göre yeterliliği.....	96
Tablo 56. Toplam yapım maliyetine göre ikincil konutların dağılımı	97
Tablo 57. Ortalama aylık gelir düzeyi ile konutun yapım maliyeti arasındaki kontenjans tablosu.....	97
Tablo 58. İkinci konutların birim m ² maliyet değeri (TL)	98
Tablo 59. İkincil konutun yer aldığı arsanın alanı (m ²).....	99
Tablo 60. Çalışma bölgesindeki ikincil konutların yer aldığı arsaların büyüklükleri arasındaki farka ilişkin tek yönlü varyans analiz tablosu	100
Tablo 61. Tablo köyler bazında ikinci konutun yer aldığı arsanın alanı (m ²).....	100
Tablo 62. İkinci konutların yer aldığı arsanın arazi kullanım türüne göre dağılımı.....	101
Tablo 63. Deneklere göre köyünün avantajlı yönleri	102
Tablo 64. Deneğe göre köyün sorunları	102
Tablo 65. İkincil konut kullanıcılarının ihtiyaçlarını karşıladıkları yerler	102
Tablo 66. Konut yakın çevresi ve köy için ihtiyaç duyulan donatılar.....	103
Tablo 67. Anket çalışması yapılan kırsal yerleşimlerde verilen ruhsat sayıları (2006-2010 yılı İl Özel İdaresi verilerine göre)	105

Tablo 68. Anket çalışması yapılan kırsal yerleşimlerde verilen yapı kullanım izni sayıları	108
Tablo 69. İkincil konut sahiplerinin ortalama aylık gelir düzeyin göre konaklama süreleri arasındaki farka ilişkin turkey test sonucu	129
Tablo 70. İkincil konut sahiplerinin sürekli yaşadıkları yere göre konaklama süreleri arasındaki farka ilişkin turkey test sonucu	129

KISALTMALAR

TÜBİTAK: Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırma Kurumu

KAMAG: Kamu Kurumları Araştırma Ve Geliştirme Projeleri

KOKAP: Koruma Odaklı Kırsal Alan Planlaması: Bir Model Önerisi

TÜİK: Türkiye İstatistik Kurumu

ADNKS: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi

KTÜ: Karadeniz Teknik Üniversitesi

TDK: Türk Dil Kurumu

1. GENEL BİLGİLER

1.1. Giriş

İnsanoğlu tarihi devirlerden beri korunma ve barınma amaçlı kapalı mekânlara ihtiyaç duymaktadır. İhtiyaç duyulan mekânlar devrin gereği ve işlevi bakımından farklılıklar göstermektedir. Yerleşik hayata geçiş ile birlikte sürekli barınma mekânı olarak konut olgusu ortaya çıkmıştır. Barınma için temel ihtiyaç olması bakımından “konut” farklı disiplinlerde olduğu gibi planlama meslek alanında da önemli bir yere sahiptir. Konut, barınma amacına hizmet etmenin yanında çevresel bağlantıları ve sunduğu hayat standartları bakımından sosyal, ekonomik, kültürel ve siyasal bir olgudur (Boran,2009). Başka bir ifade ile konut, gelecek güvencesi, toplumsal ilişkilerin yeniden üretiminde bir araç, kentsel çevreyi üreten kültürel bir yapı olarak bireylere toplum içinde yaşama için olanaklar sunan özel bir mekândır (Tekeli, 1996).

Zaman içerisinde ilerleyen teknoloji ve yaşam koşullarının değişmesiyle birlikte konuta olan ihtiyaç ve talep farklılaşmış, konut kavramı farklı boyutlar kazanarak değiştirmiştir. Bu bağlamda günümüzde her bir birey kendi ihtiyaçları ve çevre şartları doğrultusunda, kendisine en uygun konuta sahip olmayı istemektedir (Yıldız, 2012).

Artan dünya nüfusu, hızla gelişen kentleşme olgusu ve ulaşım olanaklarının olumlu gelişmesi beraberinde insanları farklı yerlerde zamanlarını geçirmeye yöneltmiştir. Kentleşmeyle sunulan imkânlar kentleri çekici hale getirirken, kentlerde insan yaşayan insan yoğunlaşmasına da neden olmuştur (Keleş, 2006). Bu durum sosyal, ekonomik kültürel ve demografik alanda hızlı değişimleri de beraberinde getirmiştir. Yoğun kent yaşantısından kurtulma çabası olarak “tatil” ve “turizm” toplumsal bir gereksinim haline almış (Beyazıt, 2003), küreselleşme ve iletişim teknolojisindeki olumlu ilerlemeler yeryüzündeki uzaklık kavramını da eskiterek kentten uzaklaşmanın önünü açmıştır (Keleş,2006). Olalı (1982) turizmi, insanların kendi konaklama yerleri dışında sürekli olarak yerleşmemek üzere, iş, merak, din, sağlık, spor, istirahat, kültür gibi amaçlarla veya aile ziyareti gibi nedenlerle gitmeleri ile ortaya çıkan bir sosyal etkinlik olarak tanımlamaktadır.

Turizm ülke içinde veya ülkeler arası yapılan bir aktivite olarak bulunduğu bölgede nüfus, kültürel ve ekonomik bir etki yaratmaktadır. Bu etkilenmenin bir sonucu olarak ve turizmde bir parçası olan, farklı nedenleri de bünyesinde barındıran ikincil konutlar

gelişmeye başlamıştır. Bu bağlamda ikincil konutlar, çoğunlukla rekreatif amaçlı uzun dönemler kiralanan veya satın alınan, başka bir yerde ikamet edip çalışmaları koşulu ile sabit temelli yapılardan oluşan konut birimleri olarak tanımlanmaktadır (Taner 1981).

Ülkemizde özellikle 1960'lı yıllardan sonra deniz-rekreasyon-tatil etkileşiminin bir sonucu olarak ikincil konutlar başta deniz kenarları olmak üzere tatil alanlarında büyük bir gelişme gösterse de (Ulusoy, 2006) farklı bölgelerde, farklı kullanım amacına göre yapılmış ikincil konutlarda bulunmaktadır.

Bu tez çalışması deniz ve göl kenarında; tatil ve rekreasyon alanları dışındaki kırsal alanlarda var olan ikincil konut kavramı üzerinde durmaktadır. Bu tez çalışmasının temel amacı Doğu Karadeniz Bölgesi kırsal alanlardaki ikincil konut eğiliminin nedensel çözümlenmesini yapmaktır. Kırsal alan farklı disiplin, kurum ve mesleklerin etkinlik alanına girdiğinden kırsal kavramı ve kırsal alanın tanımlamaya yönelik farklı parametreler kullanılmaktadır. Çalışma alanı olarak Trabzon ili Çaykara ilçesi Çambaşı Köyü, Eğridere Köyü ve Yeşilalan Köyü; Maçka ilçesi Gürgenağaç Köyü, Kapuköy ve Örnekalın Köyleri seçilmiştir. Çalışma alanında yüz yüze anket tekniği uygulanarak ikincil konut eğiliminin nedensel çözümlenmesi yapılmış ve ikincil konut yapılaşmasının niteliği belirlenmeye çalışılmıştır.

Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü (OECD) tarafından geliştirilen ve Avrupa Birliği (AB) tarafından da kullanılan kırsal alan tanımı en yaygın kullanılan tanımlardan biri olup, bölge tipolojilerinin belirlenmesinde de kullanılan bu tanıma göre, idari sınırlar itibarıyla nüfus yoğunluğu km² başına 150 kişiden az olan yerler kırsal alan olarak kabul edilmektedir (Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı, 2009).

Mevzuatta ise (Köy Kanunu) kır tanımı, “Nüfusu 2000’den az olan yerleşmeler köy, nüfusu 2000 ile 20 000 arasında olan yerleşmeler kasaba, 20.000’in üzerinde olan yerleşmeler şehir” olarak tanımlanmaktadır (R.G Tarihi: 07.04.1924, Sayısı: 4442) .

Sosyolojik olarak kır tarımsal üretim aracının mülkiyeti aracılığıyla yeniden üretimin ve üretim ilişkilerinin belirlendiği bir toplumsal yapılanmayı tanımlarken, mekânsal olarak nüfus yoğunluğunun çok düşük olduğu alanı/yerleşmeyi ifade etmektedir (TÜBİTAK-KAMAG, 108G173).

Tanımlardan da anlaşılacağı üzere kırsal alanlar, farklı özellikleri olan geniş bir coğrafyayı tanımlamaktadır. Bu noktada tez çalışması için belirlenen kırsal yerleşimlerin doğru olarak tanımlanması sorunun tespiti ve çözümü ve tezin kapsamı bağlamında için önem arz etmektedir. Yukarıdaki kırsal alan tanımı bağlamında yaylalardaki yayla evleri,

kentin çeperlerindeki çiftlik evleri ve deniz göl kenarındaki villalar kırsal alanlarda yapılmış ikincil konutlardır. Ancak bu tez çalışması için belirlenen kırsal alan yerleşimleri ise köylerdir.

Doğu Karadeniz Bölgesindeki köylerde bulunan, kullanım amacı ve yapılış amacı farklı olup kendine özgü özellikleri olan ikincil konutların eğilimin nedenleri, eğilimin sürekliliğinin tespit edilmesi genelde konut politikası, özelde ise ikincil konut politikasının belirlenmesinde kritik önemdedir.

1.2. Çalışmanın Amaç ve Yöntemi

İkincil konutlar; oluşumları, kullanımları ve statüleri itibariyle pek çok konuyu içinde barındıran, şehir ve bölge planlama, mimarlık, turizm, sosyoloji, ekonomi, inşaat, kırsal kalkınma, konut, politika ve siyaset gibi pek çok bilim alanlarına çalışma konusu olan bir kavramdır (Manisa, 2007). İkincil konutlar sosyo-kültürel, psikolojik, sosyolojik, ekonomik, turistik ve rekreasyon gibi çok farklı amaçları içinde barındırmakta, kullanıcıların beklentileri ve eğilimleri ile şekillenerek ortaya çıkmaktadır.

Bu tez çalışmasının amacı ikincil konut kavramını kırsal alan üzerinde inceleyip bu alanlardaki eğilimin nedenselliklerini, konutların niteliksel durumlarını ve hızla gelişen bu kavramın kırsal alan üzerindeki etkilerini Doğu Karadeniz Bölgesi kırsalı özelinde ele almaktır.

Tez çalışmasının aşağıda belirtilen iki temel hedefi vardır.

1. İkincil konut eğilimin nedenlerinin ortaya konulması
2. İnşa edilen ikincil konutların niteliklerinin saptanması

Tezin amacı doğrultusunda Doğu Karadeniz Bölgesindeki köylerindeki ikincil konutların eğiliminin nedenleri, yapılaşmanın niteliği ve gelecek kullanımlarının saptanması için hedef kitleye ulaşmak ve geri besleme ile ulaşılmaya çalışılan sonuçları deneklerden elde etmek için ikincil konut kullanıcıları ile yüz yüze anket tekniği kabul edilerek uygulanmıştır.

Bu bağlamda bir araştırma modeli oluşturularak (Şekil 1) tezin amaç ve kapsamına uygun, aşağıda özetle belirtilen temel aşamalar sırasıyla ele alınmıştır.

Birinci bölümde ikincil konut kavramının genel eğilimleri ve türlerine ilişkin literatür çalışması yapılmıştır. Tarihsel süreç içerisinde dünya ve Türkiye'deki ikincil konutların

gelişimi irdelenip, Dünya ve Türkiye’deki ikincil konut eğilimleri sistematik biçimde özetlenmiştir.

İkinci bölümde, çalışma alanının (köylerin) belirlenmesinde kullanılan kriterler, çalışma alanının belirlenmesi, anket metninin oluşturulması ve anket çalışması hakkında bilgiler verilmiştir.

Üçüncü bölümde yapılan anket çalışması bulguları çalışmanın amacına bağlı olarak, planlama disiplinine de katkı koyacak şekilde değerlendirilmiştir.

Son bölümde ise sonuç ve öneriler yer almaktadır.

Belirtilen aşamalar için oluşturulan çalışma modeli Şekil 1’de gösterilmiştir.

İKİNCİ KONUT KAVRAMININ GENEL EĞİLİMLERİ VE TÜRLERİ									
1. B Ö L Ü M	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: #e0e0e0;">Dünya ve Türkiye’deki ikincil konutun tarihsel süreç içindeki gelişimi</td> <td rowspan="5" style="background-color: #e0e0e0; text-align: center; vertical-align: middle;">Kaynak Literatür Taraması</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #e0e0e0;">Konut kavramı içindeki ikincil konutun yeri</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #e0e0e0;">İkincil konutların ortaya çıkış nedenleri</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #e0e0e0;">Türkiye’deki ikincil konut kavramı</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #e0e0e0;">İkincil konutların potansiyel, sorunları ve etkileri</td> </tr> </table>	Dünya ve Türkiye’deki ikincil konutun tarihsel süreç içindeki gelişimi	Kaynak Literatür Taraması	Konut kavramı içindeki ikincil konutun yeri	İkincil konutların ortaya çıkış nedenleri	Türkiye’deki ikincil konut kavramı	İkincil konutların potansiyel, sorunları ve etkileri		
Dünya ve Türkiye’deki ikincil konutun tarihsel süreç içindeki gelişimi	Kaynak Literatür Taraması								
Konut kavramı içindeki ikincil konutun yeri									
İkincil konutların ortaya çıkış nedenleri									
Türkiye’deki ikincil konut kavramı									
İkincil konutların potansiyel, sorunları ve etkileri									
YAPILAN ÇALIŞMALAR									
2. B Ö L Ü M	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: #e0e0e0;">Çalışma alanının belirlenmesi</td> <td rowspan="6" style="background-color: #e0e0e0; text-align: center; vertical-align: middle;">Araç&Kaynak KAMAG-KOKAP Projesi verileri -İl özel idaresi verileri</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #e0e0e0;">Köylerin belirlenmesi ve köylere ilişkin genel bilgiler</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #e0e0e0;">Seçilen kırsal yerleşimlere ilişkin haritaların oluşturulması</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #e0e0e0;">Arazi çalışması</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #e0e0e0;">Anket çalışması</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #e0e0e0;"> </td> </tr> </table>	Çalışma alanının belirlenmesi	Araç&Kaynak KAMAG-KOKAP Projesi verileri -İl özel idaresi verileri	Köylerin belirlenmesi ve köylere ilişkin genel bilgiler	Seçilen kırsal yerleşimlere ilişkin haritaların oluşturulması	Arazi çalışması	Anket çalışması		
Çalışma alanının belirlenmesi	Araç&Kaynak KAMAG-KOKAP Projesi verileri -İl özel idaresi verileri								
Köylerin belirlenmesi ve köylere ilişkin genel bilgiler									
Seçilen kırsal yerleşimlere ilişkin haritaların oluşturulması									
Arazi çalışması									
Anket çalışması									
BULGULAR									
3. B Ö L Ü M	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: #e0e0e0;">Anketlerin değerlendirilmesi (SPSS 12 Programı ile)</td> <td rowspan="7" style="background-color: #e0e0e0; text-align: center; vertical-align: middle;">Araç&Kaynak Sosyal Bilimler için İstatistik Bilgisayar Destekli Tasarım Programı Coğrafi Bilgi Sistemleri</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #e0e0e0;">Doğu Karadeniz kırsalındaki ikincil konut kullanıcıların sosyo-ekonomik nitelikleri</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #e0e0e0;">İkinci konutların nitelikleri</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #e0e0e0;">İkinci konutların eğilimlerinin nedenleri</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #e0e0e0;">Derlenen mekânsal bilgilerin coğrafi bilgi sistemleri ile sorgulanması</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #e0e0e0;">Haritaların ve arazi kullanımların oluşturulması</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #e0e0e0;"> </td> </tr> </table>	Anketlerin değerlendirilmesi (SPSS 12 Programı ile)	Araç&Kaynak Sosyal Bilimler için İstatistik Bilgisayar Destekli Tasarım Programı Coğrafi Bilgi Sistemleri	Doğu Karadeniz kırsalındaki ikincil konut kullanıcıların sosyo-ekonomik nitelikleri	İkinci konutların nitelikleri	İkinci konutların eğilimlerinin nedenleri	Derlenen mekânsal bilgilerin coğrafi bilgi sistemleri ile sorgulanması	Haritaların ve arazi kullanımların oluşturulması	
Anketlerin değerlendirilmesi (SPSS 12 Programı ile)	Araç&Kaynak Sosyal Bilimler için İstatistik Bilgisayar Destekli Tasarım Programı Coğrafi Bilgi Sistemleri								
Doğu Karadeniz kırsalındaki ikincil konut kullanıcıların sosyo-ekonomik nitelikleri									
İkinci konutların nitelikleri									
İkinci konutların eğilimlerinin nedenleri									
Derlenen mekânsal bilgilerin coğrafi bilgi sistemleri ile sorgulanması									
Haritaların ve arazi kullanımların oluşturulması									
DEĞERLENDİRME & SONUÇ									
4. B Ö L Ü M	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: #e0e0e0;">Sonuç ve Öneriler</td> <td style="background-color: #e0e0e0;"> </td> </tr> </table>	Sonuç ve Öneriler							
Sonuç ve Öneriler									

Şekil 1. Araştırmanın modeli

1.3. Konut ve İkincil Konut Kavramı

1.3.1. Konut Kavramı

Türk Dil Kurumu konutu iş zamanı dışında kullandığı ve yatıp kalktığı, tüzel kişiliği olan insanların içinde yaşadıkları ev, apartman gibi mesken, ikametgâh olarak tanımlamaktadır (T.D.K. Türkçe Sözlük, 1998).

Kelime olarak konutun kökenini “kon-mak” fiilinden gelmektedir. Bir yere yerleşmek, oturmaya başlamak ve bir yeri konak edinmek eylemi konmak olarak adlandırılır. Bu sözcüğün bir türevi olan “konak” ise “bir konma yeri, oturup kalma, geceyi geçirme yeri” anlamına gelmektedir. “kon” kökünden türetilen “konak” gerçekte ev değil, kısa süre kalınan veya oturlan yerdir. Daha sonra konut, ev anlamını içeren bir yapı haline gelmiştir (Eyüpoğlu, 1991).

Hasol (1993) konutu bir veya daha fazla insanın ikamet ettiği yer, mesken, ikametgâh olarak; evi ise sadece bir ailenin yaşamını sürdürebileceği konut olarak tanımlamaktadır.

Konutlar insanların ihtiyaç duyduğu gereksinimleri ve barınma ihtiyacını karşılar. Bu bakımdan en kısa şekliyle, bireylerin barınma ve sosyal ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla yararlandıkları mekanlar konut olarak tanımlanabilir (Şahin, 2008)

Konutlar, barınma ihtiyacını karşılaması yanında bireyler ile farklı sosyo-kültürel yapıları arasında uyumu sağlayan birer ara malzeme olma durumundadır. Sosyo-kültürel bağlamında konut; iletişim, etkileşim, mekân zaman ve anlamın örgütlü bir örüntüsüdür. Bir yandan ait olduğu etnik grubun karakteristiklerini, yaşam biçimlerini davranış kurallarını çevresel tercihlerini yansıtırken öte yandan kullanıcının özüyle ilgili imgelerini, kendini kanıtlama ve anlatma eğilimini, böylece tasarım, donanım ve biçimi ile bireyin kişilik ve ayrıcalığını yansıtır. İnsanlar evlerinde ekonomik, sosyal ve siyasal dizgelerin bir parçası olarak doğar, yetişir, evlenir, çalışır ve yaşlanırlar (Gür, 2000).

Konut insanların en temel ihtiyaçlarından biri olup anayasamızda “devletin şehir özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde bireylerin konut ihtiyacını karşılar” (Ayhan, 2002) ifadeleri ile önemi vurgulanmaktadır. Kent planlamasının başlıca hedeflerinden biri olan sağlıklı çevrenin oluşturulması konut alanlarının düzenlenmesi noktasında önemli bir yere sahiptir. (Aydemir, vd., 2004). Bu bağlamda

1948 tarihli insan hakları beyannamesinin 25/1 maddesinde tanımlandığı üzere konutun bir insan hakkı olduğu uluslararası düzeyde kabul edilmiştir (Tekeli, 2010).

1.3.2. İkincil Konut Kavramı

Kent bilimi sözlüğünde Keleş (1981) bir kimsenin sürekli yaşadığı, evinden ayrı dinlencelerinde ya da kısa süreli gezilerinde kullandığı konutu ikincil konut olarak tanımlar. Burada “İkincil” terimiyle anlatılmak istenen kişinin sahip olduğu konutun sırası değil, kullanımında yüklendiği amaçtır (Arkon, 1989).

Başka bir tanımda ikincil konutlar, insanların devamlı yaşadığı ve çalıştığı yerdeki konutunun dışında, tatillerini geçirmek, eğlenmek, öğrenmek, dinlenmek amacıyla gittiği yörede sahip olduğu ve bu dönemler dışında kullanmadığı konutlar olarak tanımlanır (Yıldırım, 1992).

Caber (2006) ise ikincil konutu aynı ülke içinde ya da dışında sahip olunan önem ve kullanım olarak temel gereksinimleri karşılayan birincil konutlardan sonra gelmelerinin yanı sıra, buldukları yerlerin doğal çekiciliğinin olması, yoğunlukla tatil, dinlenme gibi nedenlerle kullanılan konutlar olarak tanımlamaktadır.

Konumuna bağlı olarak kıyı mekânlarının en büyük arazi kullanım türü olan ikincil konutlar, yoğunlukla kent yerleşimi yakınında, rekreasyonel kullanım yönünden uygun, deniz kıyısı boyunca çizgisel biçimde gelişen ve yılın büyük bölümünde atıl durumda olan dinlenme amaçlı konutlardır (Ulusoy, 2006).

Manisa ve Görgülü (2008,) konumu ve kullanım amacına da bağlı olarak ikincil konutları, belli dönemlerinde rekreatif amaçlı olarak kullanılan, fiziksel çekiciliği yüksek bölgelerde (akarsu, göl, kaplıca, deniz kıyısı, orman vb.) inşa edilmiş, turizm sektörü ile bütünleşmiş ve bir emlak yatırımı özelliği gösteren sabit bir mülk olarak tanımlamıştır.

Literatürde “ikinci” veya “ikincil konut” terimi olarak kullanılan bu kavram, İngilizce’de “second home” “secondary homes” veya “vacation homes” olarak kullanılmakta, “ikincil” kavramı ile kullanımında yüklendiği karakteristik vurgulanmaktadır (Serengil, 2000). Ayrıca ikincil konut kavramı yerine, eğlence dinlenme evi (recreational Home) (Gartner 1987), yazlık ev (summer house) (Willard 1993), tatil evi (vacation home) (Ragatz 1970), kır ve sayfiye evi (cottage) (Wolfe (1951) kavramları da kullanılmaktadır. Ülkemizde de benzer şekilde ikincil konutlar yazlık ve sayfiye evi olarak tanımlanmakta ve kullanılmaktadır.

Yapılan farklı tanımlardan:

- İkincil konutun kullanım süresi,
- İkincil konut sahibinin sürekli oturduğu konuta göre ikincil konutun konumu,
- Deniz, göl, yayla ve dağ gibi farklı doğal ve rekreatif nitelikleri olan çekiciliği yüksek bölgelerde yer alan ikincil konutun niteliği, gibi üç farklı unsura vurgu yapıldığı görülmektedir. (Mizan,1994).

1.3.3. İkincil Konutların Ortaya Çıkışı ve Gelişim Süreci

İkincil konutlar sadece günümüz yakın zamanda gelişen bir kavram olmayıp, başlangıcı antik çağlarda ev sahibi olmanın bir simgesi olduğu dönemlere kadar uzanmaktadır (Manisa, 2007). Farklı etkenlere bağlı olarak gelişen bu kavram Ulusoy'a göre (2006) aşağıda belirtilen nedenlerle ortaya çıkmış ve gelişmiştir.

Bu nedenler:

- Ulaşım olanaklarının ve ağlarının gelişmesi,
- Çalışan kesimin serbest zamanının çoğalması,
- Doğaya dönme özlemi,
- Ekonomik refah seviyesinin artmasıdır.

1.3.3.1. Dünyada İkinci Konutların Gelişimi

İkincil konut kavramı tarihsel süreç içerisinde çok eski zamanlardan beri var olup, M.Ö. ki yıllarda Eski Babil yöneticisi Şulgi vergisini ödeyen asiller için dinlenme evleri inşa ettirdiği, 17.yy.da ise İsveçli asiller Stockholm çevresinde yazlık evler inşa ettirdiği bilinmektedir (Manisa, 2007).

Tarihi süreç içerisinde ikincil konutların konumu, kullanım amacı ve yer seçimi farklılıklar gösterse de genel olarak büyük kentlerin çeperlerinde yoğunlaştığı görülmektedir. Merkeze yakınlığı ve erişimin kolay olmasına bağlı olarak bu alanlarda çok sayıda tatil konutunun yapıldığı görülmektedir. 1840'lı yıllarda Auteil semtinde (bugün Paris şehrinin içinde kalan) yapılan ikincil konutlar bu duruma örnek olarak verilebilir. (Kısa,1998).

İkincil konut gelişimini tetikleyen en önemli faktörler kentleşme, teknoloji, ulaşım ve haberleşmedeki gelişmeler olmuştur. Stockholm'de buharlı gemilerin işlediği hat boyunca

ikincil konutların inşa edilmesi ulaşım olanaklarının olumlu gelişmesinin bir sonucudur (Bakırcı, 2007). Kentleşmeyle birlikte kentlerin çekiciliği ve sunduğu sosyal ve ekonomik imkânlarla artmış, kırdan kente bir göç hareketliliği başlamıştır. Göç sonucu boşalan konut ve çiftlik evleri yine kentleşmenin bir sonucu olarak kent yaşantısından kaçmak isteyen kentlilerce satın alınarak ikincil konut amaçlı kullanılmaya başlandığı görülmüştür. İsveç'te köylülerin iş amaçlı köylerinde göç etmeleri sonucunda boşalan evlerin kentiler tarafından satın alınması, Alplerdeki eski kulübe ve çiftlik evlerinin satın alınarak ikincil konut amaçlı kullanılmaya başlanması göç ve kentleşmenin bir sonucudur. (Kısa, 1998).

Günümüzde küreselleşmeyle birlikte uluslararası sınırlar ortadan kalkmış, ülkeler arasındaki etkileşim artmıştır. Casado-Diaz'a (1999) göre: iklim, bölge, suya yakınlık, yaşam kalitesi, bölgesel alandaki yerel nüfus büyüklüğü, en yakın metropoliten alanın nüfusu, komşuların yaş yapısı, yakın akrabalara ulaşım zamanı, sağlık hizmetlerinin kalitesi, yerel yaşama maliyeti ve ulusal enflasyon oranı ülkelerin çekiciliğinde önemli olan faktörlerdendir. Bunlara ilaveten doğa, iklim ve coğrafik özelliklerinden dolayı da çekiciliği yüksek olan bölgelerde ikincil konut edinme isteğini artırmıştır (Turan ve Karakaya, 2005). İçsel veya dışsal talepleri karşılamak için yapılan yeni ikincil konutlar doğrudan yâda dolaylı çevreyi etkilemektedir (Gallent vd, 2004). Bu etkinin en büyük nedeni ise birinci ve ikinci konut arasındaki ulaşım ve buna bağlı etkiler olarak görülmektedir (Hall ve Müller, 2004)

1.3.3.2. Türkiye'de İkincil Konutların Gelişimi

Ülkemizdeki ikincil konutların toplumun yaşam tarzı ve sosyo-ekonomik durumuna bağlı olarak eskilere dayandığını söylemek mümkündür. Türkiye coğrafyasında yer alan beylikler ve Osmanlı döneminde kullanılan yazlık saraylar, Anadolu'nun çeşitli bölgelerindeki yayla ve bağ evleri ikincil konutun ilk örneklerindedir (Kısa, 1998).

Ülkemizde tarım ve hayvancılık amacıyla yaylalarda kullanılan ikincil konutların dışında tatil veya yazlık amaçlı kullanılan ikincil konutların ilk örneklerine 1950'li yılların başında rastlanmaktadır. İstanbul'un yakınlarında bulunan Silivri Kumburgaz kıyı bandı, bugün İstanbul şehir merkezi içinde kalmış Yeşilköy, Pendik, Florya ve Kadıköy gibi semtlerde yapılmış ikincil konutlar bunlara örnek olarak verilebilir (Manisa, 2007). Aynı

yıllarda İzmir-Çeşme kıyılarında yapılaşan ikincil konutlar ülkemizdeki ilk düzenli ikincil konut yerleşimi olarak bilinmektedir (Kılıçaslan, 2006).

Devlet politikaları, kanun ve yönetmelikler ikincil konut gelişimini etkileyen başlıca faktörlerdendir. 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu (R.G. Tarihi: 10.05.1969 Sayısı: 13195) ve 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu (R.G. Tarihi: 16.03.1982 Sayısı: 17635) ikincil konut gelişimini en çok tetikleyen kanunlardır (Yıldız, 2012). Bu bağlamda 1950-1990'li yıllar Türkiye için ikincil konut gelişiminin farklı bir nitelik kazandığı yıllardır. Turizmin önemli bir kalkınma aracı olarak görünmesi, başta kıyı ve tatil alanlarında olmak üzere ikincil konut sahipliliğini özendirilmiş, bu durum ikincil konutların hızla yaygınlaşmasına neden olmuştur (Kısa, 1998). Akdeniz ülkelerinin hemen hemen tümünde Türkiye'de olduğu gibi turizm etkinliği deniz kıyılarında yoğunlaşmaktadır (Demir, 1995). Çekiciliği yüksek kıyı ve turizm alanları yerel yönetimlerce yapılaşmaya uygun alanlar olarak tanımlanması, bu alanların nazım ve uygulama planları kapsamı içine alınarak başta tarım açısından verimli topraklar olmak üzere kıyı alanları ikincil konut baskısı altında gelişmeye neden olmuştur (Mizan, 1994).

Ayrıca merkezi ve yerel yönetimlerin planlama açısından parçacı planlama yaklaşımını benimsemesi, bölgesel ve kırsal planlama eylemlerinin birbirinden bağımsız yapılması ikincil konut sayısında artışa neden olmuştur (Koç ve Seymen, 1995).

Bakırcı (2007) ülkemizde artan ikincil konut gelişimini etkileyen faktörleri aşağıdaki gibi özetlemiştir:

- Turizm odaklı kalkınma yaklaşımı ile turizm politikaları, turizm potansiyeli yüksek kıyı alanlarında ikincil konutlar için cazip edici olmuştur.
- Mevzuatlarda yapılan değişiklikler; özellikle kıyı alanları için yapı yasağı getirilen yerlerin kullanıma açılması, ikincil konutların düzensiz gelişmesine zemin hazırlamış ve çevreyle ilgili geri dönüşü olmayan zararları beraberinde getirmiştir.
- Planlama kademeleri arasında görülen tutarlılık-eşgüdüm eksiklikleri, planlama-uygulama-denetleme kademeleri arasında uygulama ve denetlemedeki yetersizlikleri buna bağlı olarak yerel yönetimlerin yetki sınırları içindeki hazine arazilerinin ikincil konutlara tahsis edilmesi ikincil konutların kontrolsüz gelişimine neden olmuştur.

Ayrıca Gündüz (2003) ikincil konutun güvence olarak bir yatırım gibi değerlendirilmesi, kişilerin sahip olma hissini psikolojik etkisi, kentlerin plansız ve sağlıksız gelişmesi sonucunda insan ile doğa arasında bozulan dengenin olumsuz etkisini

azaltmak amacıyla ikincil konut edinim isteği gibi nedenleri ikincil konutun gelişimine etkileyen kişisel faktörler olarak değerlendirmiştir.

Ülkemizdeki ikincil konut sayısına bakıldığında ilk olarak 1989 yılında Turizm Bankalığı tarafından ikincil konut envanterinin oluşturulduğu görülmektedir. 1989 yılı İkincil Konut Envanteri verilerine göre Türkiye genelinde yaklaşık olarak 102000 civarında ikincil konut bulunmaktadır. Bu konutların 49332 (% 49) adeti Ege Bölgesinde, 34118 (% 33) adeti Marmara bölgesinde 16569 (% 16) adeti Akdeniz bölgesinde yer almaktadır (Baltacı,2011).

TÜİK (Mülga: Devlet İstatistik Enstitüsü) tarafından 1999 yılında sürekli oturlan konut dışında kişilerin kullandıkları diğer konutlarının kullanım durumunun tespitine yönelik yapılan araştırmada Türkiye genelinde yaklaşık 480000 ikincil konutun olduğunu tespit etmiştir (TÜİK, 2000).

Son olarak TÜİK'in 2008 yılı verilerine göre Türkiye genelinde 546454 yazlık-mevsimlik konut bulunmaktadır. Bunların 169282'si (%30) Karadeniz bölgesinde, 110495'i (%20,2) Marmara bölgesinde, 87,106'sı (%16,9) Ege bölgesinde ve 79480 (%14,5) Akdeniz bölgesinde yer almaktadır (Kozak ve Duman, 2011). 2008 yılında Karadeniz Bölgesindeki yazlık-mevsimlik konut sayısının yüksek oluşu 2000 yılından sonra köy mezra ve yaylalarda kadastro çalışmaları yapılması ve buradaki yayla evlerin ikincil konutlara dahil edilmesinden kaynaklı olduğu söylenilebilir. Görüldüğü üzere ülkemizde ikincil konut eğilimi hızla artmakta ve devam etmektedir.

1.3.4. İkincil Konutların Temel Özellikleri

İkincil konutlar genellikle tatil ve kıyı alanlarında, büyük şehirlere yakın rekreasyon olanakları bulunan kırsal alanlarda veya doğal çekiciliği yüksek bölgelerde yer seçmektedir. Kullanıcısı tarafından hafta sonları ve tatil zamanlarında dinlenme amaçlı mevsimlik olarak kullanılmaktadır. Turizmi içinde barındıran bir etkinlik olarak, bu etkinliğin başından sonuna kadar ekonomik bir etkileşim içindedir (Hall ve Müler, 2004). Dinlenme amaçlı olmaları ikincil konutlara şehirselleşen bir fonksiyon özelliği yüklemektedir (Gündüz,2003). Arkon'un (1989) ikincil konutlar için yaptığı: rekreatif amaçlarla uzun dönemler için kiralanan veya satın alınan bir başka yerde oturan kullanıcının belirli zamanlar içinde yaşadığı konut olup, bir kimsenin sürekli yaşadığı evinden ayrı dinlencelerinde, ya da kısa süreli gezilerinde kullandığı konut birimi tanımı bu durumu desteklemektedir.

Manisa (2007) tarafından aşağıda özetlenen beş kriter ikincil konutların ortak özelliklerini oluşturmaktadır. Bunlar;

1. Konum; ikincil konutlar başta ulaşım olanaklarına bağlı olmak üzere önce kent çevrelerinde inşa edilmişlerdir. Zamanla hızlı şehirleşmenin olumsuz, ulaşım teknolojisinin olumlu etkisiyle doğal ve iklimsel potansiyeli yüksek bölgeler ikincil konut için ideal yerler olmaya başlamıştır. Hatta bireyler hukuksal durumların uygun olduğu koşullarda, yaşadıkları ülkelerin dışında farklı ülkelerde de ikincil konut sahibi olmuşlardır.
2. Kullanım amacı ve süresi; ikincil konutlar kentlilerin yoğun kent yaşantısından uzaklaşmak, fiziksel ve zihinsel olarak kendini yenilemek ve dinlenmek üzere yılın belli dönemlerinde rekreatif amaçlı kullanılmaktadırlar. Bu süre çeşitli istatistik kurumları tarafından yıllık ortalama 1,5 ay olarak hesaplanmıştır. İkinci konutun asıl konuta olan mesafesine göre bu süre değişmekte olup, hafta sonu evi veya tatil konutu olarak adlandırılmaktadırlar.
3. Sabit mülk ve mülkiyet; İkincil konutlar belli bir altyapıya sahip sabit/taşınmaz birer mülktürler (gayrimenkul). Ayrıca ikincil konutları turistik tesislerden ayırt eden en önemli özelliği “mülkiyet” durumudur (Arkon, 1989).
4. Emlak yatırımı; İkincil konutlar birer emlak yatırımıdır.1989 yılında yapılan İkincil Konut Envanteri verilerine göre ikincil konutların % 45'i apartman olmaları ikincil konut sahiplerinin konutlarını emlak yatırımı olarak görmelerinin bir sonucudur. Ayrıca ikincil konutlarının çoğunluğunun apartman şeklinde olmaları konut sahiplerinin kentsel yaşantılarında sahip oldukları düzenli tatil ve dinlenme zamanlarındaki yaşantılarında aktarma isteği ikincil konutların kullanım amacına ters düşmektedir.
5. Turizm sektörüne uyum; İkinci konutların rekreatif amaçlı olarak kullanılması veya kiralanabilmesi, buldukları bölgelerde ekonomik girdi sağlaması, fiziksel ve sosyal yapısında değişiklik meydana getirir. Bu yönüyle turistik tesislerin yarattığı etkiyi yaratır ve turizm sektörünün bir parçasıdır (Manisa, 2007).

1.3.5. İkincil Konutların Sınıflandırılmasında ve Yer Seçiminde Önemli Olan Etkenler

İkincil konutlar sınıflandırılırken konumu, kullanım süresi, işletme türü, kullanım amacı ve kullanım sıklığına göre sınıflandırmaktadırlar.

Kullanım ve işletmeye yönelik olarak Mardsen (1977) ikincil konutları aşağıdaki gibi sınıflamaktadır.

1- Sahipleri ve konuklar tarafından yaz tatilinde ve hafta sonları kullanılan özel tatil konutları,

2- Sahiplerince, çoğu kez yaz mevsiminde olmak üzere, gelir elde etmek amacıyla kiralanılan konutlar,

3- Özel tatil konutu olarak, ailenin kısa süreli kullanımına açık, ancak yılın diğer bölümlerinde başka kuruluş tarafından işletilenler,

4- Yatırım amacıyla satın alınan ancak işletmesi ve kiralanması bir şirket tarafından yapılan tatil konutları (Manisa, 2007) olması şeklindedir.

Bu özelliklerin yanında yer seçimine göre Bakırcı (2007) ikincil konutları aşağıdaki gibi bir sınıflama yapmıştır.

- Kentsel yerleşmeler yakın olma; daha çok erişim kolaylığı bakımından yaz tatili dışında daha sık kullanılan hafta sonu evleri örnek verilebilir.
- Deniz kıyısına yakın olma; tatil, eğlence ve spor gibi aktiviteleri de içinde barındıran en önemli etken olarak söylenebilir.
- Manzara ve peyzaj açısından nitelikli alanlar; ikincil konutun konumunu en çok etkileyen bir etkidir.
- İkincil konuta açılacak arazinin varlığı; ikincil konutlara ilişkin talebin yanında uygun arazilerin varlığı, potansiyel alanların daha çok nitelikli tarım arazisi ve orman arazileri olmaması, doğal ve arkeolojik sit olmamaları arazi sunumu etkilemekte ve planlama denetime ile sunulması gereğini oluşturmaktadır.
- İklimin uygunluğu; iklim ağırlıklı olarak ikincil konutun kullanım amacını etkiler. Bunun yanında istenilen iklim özelliklerini taşıyan bölgeler her zaman bir baskı altında olmuştur.

- Bölgeye erişilebilirlik; farklı ulaşım olanaklarının artması, ulaşım ağının yeterliliği ve araba sahipliğinin de artması potansiyel ikincil konut alanlarının birincil konuta olan uzaklığını belirleyen bir başka faktör olmuştur.

Bu özellikler ikincil konutlar için ortak özellik olup mekânsal dağılımlarını da etkilemektedir.

Ayrıca 1974 yılında Londra’da yapılan ikincil konut sempozyumunda Avrupa ve Kuzey Amerika’da ikincil konutların yer seçiminin:

- Büyük kent merkezlerine kolay erişim sağlayan kırsal alanlar
- Kıyı alanları
- Çekici ve iyi manzarası olan yüksek alanlar

üç önemli tercihe bağlı olduğu vurgulanmıştır (Bakırcı,2007). Bu özelliklerin ülkemizdeki ikincil konutlar içinde geçerli oldukları görülmektedir.

1.3.5.1. Kullanım Süreleri ve Sıklığına Göre İkincil Konutlar

İkincil konutlar tatil yapmaya ve dinlenmeye elverişli konutlar olarak düşünüldükleri için birincil konuta yakın kent çeperlerinde veya sürekli yaşanılan yerden uzak belli coğrafi ve rekreatif özellikleri taşıyan bölgelerde yer alırlar.

İkinci konutun kullanım süresi aynı zamanda ikincil konutun konumuna da bağlıdır. Şekil 2’de gösterilen bölgelere göre ikincil konutun kullanımı kullanım süresini de etkilemektedir. Bu durum aynı zamanda ikincil konutun niteliğini de ortaya koymaktadır. Yılın belli dönemlerinde kullanılmasına karşın oldukça konforlu ve maliyetli olan bu konutlar konum ve kullanım zamanına göre hafta sonu evi ve tatil evi olarak ikiye ayrılırlar.

Şekil 2 ile ilişkili olarak Tablo 1’ de belirtilen özelliklerden hafta sonu konutları daha çok dinlenme- tatil döneminde rekreatif amaçlı eylemleri yerine getirmek amaçlı kente yakın yer seçerken, tatil evleri daha çok uzun süreli kullanımlarda tercih edilmekte ve bu süreler zarfında kullanıcıların ihtiyaçlarına cevap olacak şekilde tasarlanmaktadır (Bakırcı,2007).

Tablo 1. İkincil konutların mekân zaman özellikleri (Hall ve Müller, 2004)

İkincil Konut Fonksiyonu	Ziyaretlerin Sıklığı	Ziyaretlerin Uzunluğu	Hareketliliğim Çeşidi	İlk Konuta Göreli Olarak Konumu
Hafta sonu evi	Yüksek	Kısa	Sürekli Dolaşım	Bağımlı
Tatil evi	Düşük	Uzun	Mevsimsel Göç	Bağımsız
Gelecekte kalıcı ev	Düşüyor	Artıyor	Göç	Bağımsız

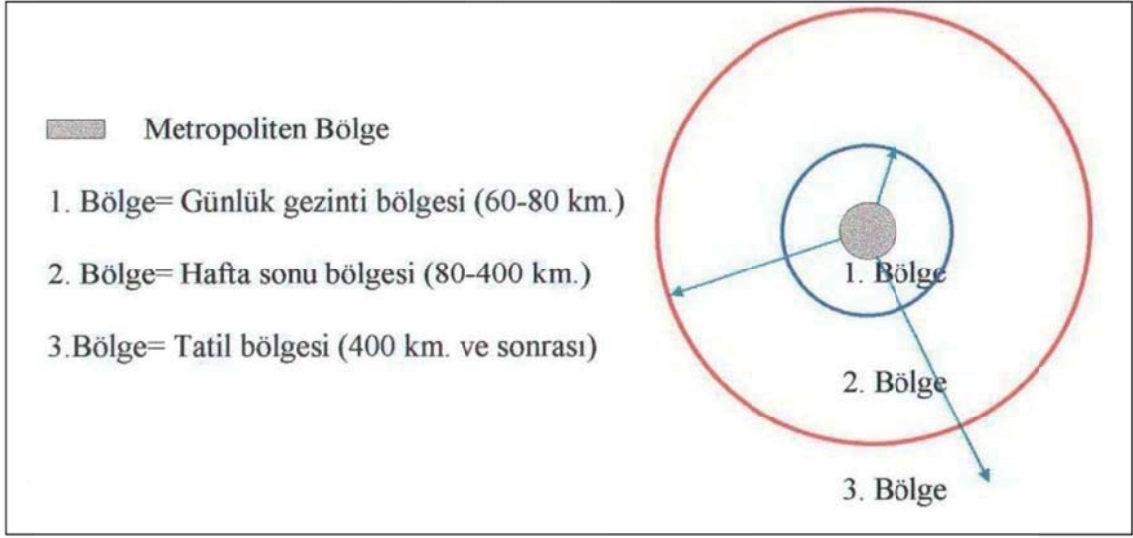
1.3.5.2. Konumuna Göre İkincil Konutlar

Kısa (1998) konumlarına göre ikincil konutları metropoliten, kent bölgesi ve turizm bölgesi olarak ikiye ayırır.

Metropoliten bölgeler çevresinde yer alan ikincil konutlar zamanla kentin büyümesi ve yayılması sonucu eş merkezli halkalar şeklinde bir yayılım sergilemektedir. Kullanım sıklığı ve zamanları farklılık gösterse de en sık kullanılan ikincil konutlar 2. bölgede (hafta sonu bölgesinde) bulunan ve kent merkezine 80-400 km mesafede olan konutlardır (Şekil 2). 3. bölgede bulunan ve kent merkezine 400 km den fazla uzaklıktaki konutlar daha çok tatil amaçlı olup yılın belli bölümünde kullanılan ikincil konutlardır.

Arkon'a göre (1989) ikincil konutlar rekreatif amacına bağlı olarak aşağıda belirtilen beş temel etkene göre yer seçmektedir. Bu etkenler;

- Kentsel yerleşmelere olan uzaklık,
- Deniz kıyısına olan yakınlık,
- Manzara ve peyzaj açısından nitelikli alanların varlığı,
- İkincil konuta açılacak arazinin bulunması,
- İklimin uygunluğu şeklindedir.



Şekil 2. Metropoliten bölge çevresinde rekreatif eylem bölgesi (Kısa,1998)

1.3.5.2.1. Kıyı Bölgesindeki İkincil Konutlar

Kıyı su ile karanın birbirine dokunduğu ve yaladığı bir kara parçası veya hareketli deniz yüzeyinin karayla birleştiği ve etkilediği düzensiz genişlikteki bir şeridi ifade eder (Eke,1995). İkincil konutlar tatil, eğlenme ve dinlenme amaçlı yapılan/kiralanan konutlar olmalarından dolayı günümüz turizm anlayışının en önemli öğelerinden olan deniz, kum ve güneş için hem Dünya’da hem Türkiye’de en yoğun kıyı alanlarında yer almaktadır. Ülkemizin üç tarafının denizlerle çevrili olması, doğal ve peyzaj değerleriyle göl ve akarsuların varlığı, dinlenme ve tatil amaçlı bu alanların cazibeliğini artırmaktadır. Ancak bu potansiyel değerler aynı zamanda baskı ve kirletmenin sonucu gün geçtikçe bozulmaktadır. Bu bakımdan kıyı bölgelerine inşa edilecek ikincil konutlar bölgenin tarihi, kültürel ve doğal dokusuna zarar vermeyecek şekilde, ayrıca arazi ve iklim koşullarına uygun olarak üretilmelidir (Kısa,1998).

1.3.5.2.2. Kırsal Bölgedeki İkincil Konutlar

Kırsal alanlardaki ikincil konut faaliyeti aslında kırsal kökenli bir faaliyet değil şehrin stres gürültülü ve yoğun temposundan kaçarak geniş arazi kullanımı ile doğal özellikleri, doğalın peyzaj değerlerini de kullanarak yapılan faaliyetler olarak nitelendirilir

(Kısa, 1998). Değişen teknolojik koşullar ile insanların doğaya olan merakı, deniz ve güneş tatilin yerine kırsal ve doğal alanların tercihi giderek yaygınlaşmaktadır. Ayrıca ülkemizin pek çok kentinde yazın bağı, bahçeye ve yaylaya göç yaygındır. Bu uygulamada üretimde söz konusudur (Kuntay, 2012)

Kırsal bölgedeki ikincil konutlar iklimsel koşullar, kullanım amacı ve konumuna göre dağ evleri, kır evleri ve yayla evleri olmak üzere üç ana başlıkta toplanabilir.

Dağ evleri; dağ turizmi başta Avrupa ülkeleri olmak üzere yaygın olarak tercih edilen bir turizm türüdür. kıyı alanlarında şehirleşen yapılarından dolayı doğal güzellikleri ve sakin oluşları bu alanların cazibeliğini artırmakta ve ilgili kişilerin bu alanda ikincil konut yapmaya yönlendirmektedir.

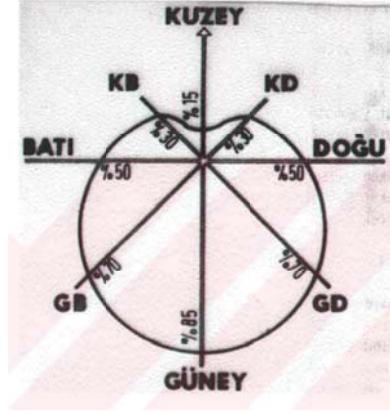
Kır evleri; dağlık bölgelerin yamaçlarında bulunan, daha çok engebeli dokuya sahip, iklimin ılıman olmasından doğası, yeşilliği ve orman arazilerine yakın çiftlik evi, orman evi, av kulübesi şeklinde çeşitlenen rekreatif amaçlı yapılan ikincil konutlardır (Kısa,1998).

Yayla evleri; Çanakçıoğlu (1993) yaylayı orman içindeki açıklıklar veya ağaç sınırının üstünde bulunan ve belirli bir dönem (genellikle yaz ayları) için hayvanların otlamak üzere sürüldükleri, kışın çıkılamayan doğal dağ otlak alanları olarak tanımlanmaktadır. Bu alanlar yaz aylarında ekonomik amaçlı hayvancılığın dışında serinlemek ve dinlenmek amacıyla gidilen yüksek kırılık alanlar olup kışları oldukça yoğun karlı geçmektedir. Buna bağlı olarak bazı yerlerde kış turizmine bağlı yayla evleri kışında kullanma durumu olmaktadır. Ülkemizde Doğu Karadeniz bölgesi gibi hayvancılığın yapıldığı pek çok bölgede ekonomik amaçlı kullanılan yazlık yayla evleri oldukça fazladır.

1.3.5.3. İklimsel ve Çevresel Faktörlere Göre İkincil Konutlar

Bir konut türü olarak ikincil konutlar, arazide konumlanırken bulunduğu araziye ve iklimsel koşullara uygun olarak kullanıcıların hizmetine yönelik tasarlanır. Yoğun olarak yazın kullanılan bu konutlar için bölgenin hakim rüzgar yönü ve güneşlenme diyagramı oldukça önemlidir (Kısa, 1998).

Güneşlenme diyagramından (Şekil.3) kuzeyin serin, güneyin ise sıcak karakterli olduğu anlaşılmaktadır (Kısa, 1998).



Şekil 3. Güneşlenme diyagramı (Kısa, 1998)

Ancak yönlenme ve rüzgar, konutun ağırlıklı olarak yazın kullanılması ve amacının daha serin ve ferah mekanların yaratılması olduğu için birincil konuttan farklı olarak rüzgar sirkülasyonu oluşturacak şekilde tasarlanmalıdır. Bu durum ekonomik olarak konut sahibine ekolojik olarak çevreye kazanç sağlayacaktır (Yıldız,2012).

1.3.5.4. Yerleşim Düzenine Göre İkincil Konutlar

İkincil konutların arazi üzerinde nasıl konumlanacağı ekonomik koşullara, kullanım amacı, kullanıcı profili ve isteklerine, imar ve hukuk mevzuatı, doğal, çevresel ve iklimsel özelliklere bağlıdır (Yıldız, 2012).

İklim koşulları, arsanın şekli ve topografyası gibi doğal koşullar, imar planı ve yapılaşma koşulları gibi hukuksal durum, sosyallik, güvenlik, konfor koşulları, tatil anlayışı ve mahremiyet gibi koşullar kullanıcıların tercihlerini etkileyen faktörlerdir (Manisa, 2007).

Kısa (1998) psikolojik olarak mahremiyet duygusu ve sahiplenmeye bağlı arsada konumlanmış tek konutları tekil ikincil konutlar; mülkiyet ve kullanım hakkı tek bir ailede olmasına karşın parsel/arazide birden fazla konutu bulunduran toplu yerleşmeler düzenine sahip ikincil konutlar olarak yerleşme düzeni bakımından iki gruba ayırır. Tekil yerleşmeler, toplu yerleşmelere göre; arsa, altyapı maliyeti açısından daha çok gelir düzeyi yüksek kullanıcılara hitap etmektedir (Manisa, 2007).

1.3.6. İkincil Konutların Edinim Nedenleri

İkinci konut sahibi olmak için farklı neden ve sebepler söz konusudur. Sosyolojik olarak refah düzeyini yükseltmek için pek çok aile ilk konutlarında olmayan yaşam tarzının bazı yönlerine sahip olabilmek için ikincil konut satın almaktadır (Hall ve Müller, 2004). Bunun dışında gelişen ekonomik düzey ve yaygınlaşan tatil anlayışı da ikincil konut sahibi olmada farklı bir etkidir.

İkincil konutlar başlıca sosyo-psikolojik, kentsel ve ekonomik, turistik ve rekreatif nedenlerden dolayı ortaya çıkmaktadır (Akon, 1989, Hall ve Müller, 2004, Bakırcı, 2007, Gallent, 2007, Çimen, 2010, Baltacı 2011).

1) Sosyo-psikolojik nedenler: İkincil konutlar tatil konutları olmalarının yanında kullanıcıları için birer sosyal güvence aracı olarak ta görülmektedirler. Bu durumun başında emeklilik sonrası yaşamak için ikincil konut sahip olması gelmektedir (Hall ve Müller, 2004). Hatta bu durum bazı durumlarda ikincil konutun birincil konut yerine geçmesine de neden olmaktadır. İngiltere’de ikincil konut sahibi 175.000 İngiliz vatandaşı üzerinde yapılan bir araştırmanın sonucuna göre, kişilerin yarısından fazlası ikincil konutlarını yatırım yapmak amacıyla değil, emeklilik dönemine hazırlık düşüncesiyle satın almaktadır (Gallent, 2007).

Ekonomik refah artışına bağlı olarak emeklilik yaşının düşmesi de ikincil konut ediniminin nedenlerindedir. Kişiler emekli olduktan sonra gerek sürekli yaşadıkları çevreden ve stres ortamından uzaklaşmak gerekse de çalıştıkları süre içerisinde yaptıkları birikimleri değerlendirmek için ikincil konut satın alma eğilimine girmektedirler (Baltacı 2011).

İkincil konut sahipliği kişisel kimlikle de doğrudan ilişkilidir. Kişilerin çocuklukta yaşadıkları yerlerle, aile ve aile büyükleri arasında duygusal bağ kurma isteği kişileri doğup büyüdüğü yerlerde ikincil konut yapmaya yöneltmektedir (Bakırcı,2007).

2) Kentsel ve ekonomik nedenler: ikincil konutların en temel çekici özelliği günlük kentsel yaşamın olumsuz etkilerini ortadan kaldırması veya tersine dönmesi olarak kabul edilmektedir (Hall ve Müller, 2004).

Ekonomik istikrarsızlıkların yüksek olduğu ülkelerde konut sahibi olma isteği kendini garanti altına alma (sosyal güvence) anlamında ekonomik refah seviyesi yüksek ülkelere nazaran daha fazladır. Bu tip ülke vatandaşları birinci konuta sahip olduktan hemen sonra ikincil konuta yönelmektedir (Baltacı 2011).

Kentleşme, sanayileşme ve gelir düzeyinin artması sonucunda ikincil konutlar birer yatırım aracı olarak görülmeye başlamışlardır. Ayrıca turistik tesislerin ekonomik olarak fiyatların giderek artması, kentlerdeki yapı-nüfus yoğunluğunun olumsuz etkileriyle birlikte ikincil konut/tatil evi edinme rekabetini hızlandırmıştır (Arkon, 1989).

3) Turistik ve rekreatif nedenler: kentsel ve metropoliten yaşamın getirdiği stresli yaşam ve olumsuz etkiler toplumları rekreasyona ve turistik aktivitelere yöneltmiştir. Ayrıca devletin turizm politikalarına öncelik vermesi; turistik tesislerde fiyatların artması nedeniyle tatil imkânları zayıflayan halkın ikincil konut sahipliğine önem vermesine neden olmuştur. Bir diğer neden olarak, halkın bu yolla yatırım da yapmayı amaçlaması gösterilebilir.

Türk toplumu Batılı toplumların aksine aile merkezli bir toplum olma özelliğini dolayısıyla tatil ve dinlenme ihtiyacını ailecek yapma alışkanlığını nispeten sürdürmektedir. Bu nedenle özellikle kalabalık Türk aileleri diğer konaklama türlerine göre daha ekonomik olan ikincil konutlara yönelmektedir (Çimen, 2010).

1.3.7. İkincil Konutlara İlişkin Yasal Düzenlemeler

Ülkemizde yürürlükte olan yasa ve yönetmeliklerde ikincil konutlara ilişkin net ifadeler rastlanmamaktadır. Tanım olarak Turizm Yatırım ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliği'nin (R.G. Tarihi:14.10.1993 R.G. Sayısı:21728) 105. Maddesinde ikincil konutlar; bağımsız ünitelerde tatil yapmak isteyenlere cevap vermek ve iç turizmi canlandırmak için turizme kazandırılması amaçlanan yazlık evler olarak tanımlanmaktadır. Ancak kapsamı ve uygulama yöntemleri ile ilgili bir açıklık getirilmemektedir. 3194 sayılı Yasa ve İlişkili Yönetmeliklerde ikincil konutlar bir gösterim (lejan) olarak yer almaktadır (Koç, 1996).

İkincil konutlara ilişkin yasal düzenlemelerin tarihsel gelişimine bakıldığında ilk olarak kıyı alanların kullanımına bağlı olarak ikincil konutlara dolaylı olarak gönderme yapılmıştır. 6785 sayılı İmar Yasasının (R.G. Tarihi: 16.07.1956 Sayısı: 9359) 40. Maddesinde "su kenarından en az 30 m, mesafede özel inşaata izin verilmez" hükmü ile yapılaşma noktasında bir sınırlandırma getirilmiştir. Benzer şekilde 6785 sayılı İmar Kanununda Bazı Değişiklikler Yapılması Hakkında Kanun (R.G: Tarihi: 20.07.1972 Sayısı: 14251) eklenen 7. ve 8. maddesinde; kıyı alanlarındaki ayırma ve birleştirme işlemleri sırasında yapı adası ve parsellerin kıyılarına 100 m. den daha çok yaklaştırılması ifadesi ile bir yasaklama getirilmiştir. Bu yasanın temel unsuru ikincil konut gibi özel mülkiyet esaslı yapılanma şeklinin kıyı

şeridine sokulmamasıdır (Kısa,1998). Kıyı şeridinde bazı alanlarda 1/25.000 ölçekli turizme yönelik çevre düzeni planlama çalışmaları yapılsa da turizm planlaması kapsamında turizm amacıyla getirilen alt yapı turizm yatırımların aksine ikincil konut olgusunun her dönemde giderek yoğunluk kazanmasına yol açmıştır (Arkon,1989).

Kıyı alanlarına yönelik kanun ve yönetmelikler gibi turizme yönelik çıkartılan yasa ve yönetmelikler ikincil konutların gelişmesinde etkili olmuştur. Bu bağlamda çıkartılan 2634 sayılı Turizm ve Teşvik Yasası (R. G. Tarihi: 16.03.1982 Sayısı: 17635) sonucunda Güney Ege ve Akdeniz kıyıları ikincil konut baskısına maruz kalmıştır. bu durum tahrip olan kıyı dokusunun iyice zedelenmesine neden olmuştur (Kısa,1998). Yine turizm ile bağlantılı olarak, devletin hüküm ve tasarrufu altındaki arazilerin turizm amaçlı yatırım yapmak isteyen yerli ve yabancı şirketlere tahsisini düzenleyen Kamu Arazilerinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkındaki Yönetmelikte (R. G. Tarihi 28/4/1983, Resmi Gazete Sayısı: 18031) yabancı yatırımcılarında önü açılmış ikincil konut gibi diğer turizm tesislerin rastgele gelişimine neden olmuştur (Arkon,1989).

Kıyı ve turizme ilgili yasaların neticesinde bugün kıyılar boyunca yer alan her yerel yönetim Ege ve Akdeniz kıyıları gibi doğal peyzaj güzelliği olan nitelikli manzara alanları ikincil konutlar için çekici hale gelmiştir (Toprak, 1990). Kıyıları, doğal ve kültürel önemi bulunan yerleşmeleri korumayı amaçlayan, kamu yararını ön planda tutan, zaman içerisinde düzenlenebilir bir kaynak olarak kıyıların sağlıklı kullanımını sağlamaya çalışan yasalar, özünde bir dizi karşı içerik barındıran yasal düzenlemeler sonucu yeterli uygulama alanına kavuşmamış ve düzensiz gelişmeleri başlatan koşulların oluşmasına neden olmuştur (Taner, 1997). Bu olumsuz gelişmelerin sonucunda başta doğal çevrenin tahribi, ekolojik dengenin bozulması ve yasal önlemlere rağmen yağmalamalar olmak üzere ikincil konutlar düzensiz gelişmiştir (Arapkirlioğlu 1997).

Başta turizme ve tatil amaçlı olmak üzere kıyı ve tatil alanlarda yer alan ikincil konutların dışında da var olan ve bu tez çalışması kapsamında ele alınan Karadeniz kırsalındaki ikincil konutlar Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğine¹ (R.G. Tarihi: 02.11.1985 Sayısı: 18916) göre değerlendirilmektedir.

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğine (R.G. Tarihi: 02.11.1985 Sayısı: 18916) göre köylerde yapılan konutlar yerleşik alan içinde veya yerleşik alan dışında buldukları konuma

¹ "Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliği"olan yönetmeliğin ismi 30/06/2001 tarih ve 24448 sayılı R.G.de yayımlanan yönetmelikle değiştirilmiştir.

göre değerlendirilmektedirler. Belediye mücavir alan sınırları dışında planı bulunmayan köy ve mezraların yerleşik alanlarında bulunan konutlar yönetmeliğin 51. ve 57. maddesine göre, belediye mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan (İskan dışı) alanlarda bulunan konutlar 63. Maddeye göre değerlendirilmektedir. Bu maddeler köylerde sürekli olarak yaşayan kişilerin konutları için olup ikincil konutlar için Yönetmeliğin 58. Maddesi uygulanmaktadır. Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin (R.G. Tarihi: 02.11.1985 Sayısı: 18916) 58. Maddesine göre “köy nüfusuna kayıtlı olmayan, köyde sürekli oturmayanlar ve köy nüfusuna kayıtlı olmakla birlikte köyde sürekli oturmayanlar tarafından yapılacak tüm yapılar yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznine tabidir” ifadesi köylerde yapılan ikincil konutlar için geçerli olup köylerde yapılan ve sürekli köylerde oturan kişilerin oturduğu konutlarından ayrılmaktadır. Bu tez çalışması için araştırma bölgesindeki köylerde bulunan ikincil konutlar bu yönetmeliğe göre irdelenmiştir.

Sonuç olarak “İkincil konutlar, birincil konutun konumuna ve kullanıcının sosyo-ekonomik yapısına bağlı olarak yılın belirli dönemlerinde kullanılmak üzere satın alınan kiralanan veya inşa edilen, kullanıcının kullanım sıklığı ve beklentilerine göre tasarlanmış ve genelde yüksek maliyetle konforlu yapılmış olan, yılın büyük bir döneminde atıl durumda olup, çekiciliği yüksek bölgelerde, genelde yazlık, dinlenme veya eğlenme gibi farklı rekreaif amaçlı kullanılan, bunun yanında sıra özlemine gidermek ve hemşerilik duygularını geliştirmek amacıyla da kendi arazilerinde yapılmış olunan konutlar” olarak tanımlanır.

18. yy’la birlikte dünyada gelişmeye başlayan ikincil konut kavramı (Gallent vd, 2004), ülkemiz için özellikler 1950’li yıllardan sonra küreselleşme, iletişim ve ulaşım teknolojilerindeki gelişmeler ve emlak piyasasının ulusallaşması ile hız kazanmıştır. İklim, düşük yaşam maliyeti, sessiz ve sakin olma özelliği, doğal güzelliklerin varlığı ve suya yakın olma, gidilen ülkeye duyulan hayranlık, tekrarlayan tatil ziyaretleri ve kentsel yaşamın yorucu temposundan uzak olma gibi sebepler ikincil konut ediniminin başlıca nedenlerini oluşturmaktadır.

Yapılan literatür taramasıyla farklı boyutlarıyla ele alınan ikincil konutlar öncelikli olarak sabit birer mülk ve emlak yatırımı olan; konumları, kullanım amaçları ve süreleri farklı olsa da tatil ve dinlenmeye hizmet eden; konumu ve kullanım sıklığına göre oldukça nitelikli yapıdaki konutlardır.

Aslında ikincil konutlar sadece turizmle bağlantılı bir konu olmayıp farklı konu ve çalışmalarını da içinde barındırır. Bu noktada tez kapsamında kırsal alanda araştırılan ikincil konutlar turizm ile ilişkili olup ancak turizm amaçlı kullanılması mümkün olmayan sıra

özlemi ile kişilerin kendi parsellerinde yaptıkları ve memleket hasretlerini giderdikleri konutlardır. Bu bağlamda yeni bir olgu olarak karşımıza çıkan kırsal alandaki ikincil konutların eğilimlerinin ve nedenselliklerinin ele alınması araştırılması gereken başlıca konulardandır.

2. YAPILAN ÇALIŞMALAR

Bu tez çalışması Doğu Karadeniz kırsalında ikincil konut eğiliminin nedenlerini araştırmayı, ikincil konutların niteliklerini belirlemeyi ve hızla gelişen bu kavramın kırsal alan üzerindeki etkilerini Doğu Karadeniz Bölgesi kırsalı özelinde incelemeyi amaçlamaktadır. Bu kapsamda aşağıda sırasıyla belirtilen çalışmalar yapılmıştır.

- a) Çalışma alanının ve kırsal yerleşmelerin belirlenmesi
- b) Kırsal yerleşimlere ilişkin haritaların hazırlanması
- c) Arazi çalışmalarının yapılması
- d) Anket çalışması

2.1. Çalışma Alanının Seçilmesi

Yapılan bu tez çalışmasının çıkış noktalarından birini TÜBİTAK 1007 KAMAG 108G173 nolu “Koruma Odaklı Kırsal Alan Planlaması: Bir Model Önerisi” (KOKAP) projesi kapsamında yapılan alan çalışması gözlemleri oluşturmaktadır. Karadeniz Teknik Üniversitesi (KTÜ) proje ekibince birlikte yapılan arazi çalışmaları sırasında çalışma alanındaki kırsal yerleşimlerde ikincil konutların varlığı gözlemlenmiştir. KOKAP projesi kapsamında Trabzon ili Akçaabat, Maçka ve Çaykara ilçeleri yer almaktadır. Maçka ve Çaykara'nın denize kıyısı olmamasından dolayı bu tez çalışması için araştırma yapılan köyler bu ilçelerden seçilmiştir.

İkincil konut kavramı rekreasyon ve turizm ile çok sık gündeme gelse bile; sadece deniz kıyı alanlarında, tatil ve dinlenme yerlerinde var olan bir kavram olmayıp kırsal alanlarda da var olan ve giderek yaygınlaşan bir kavramdır. Bu bağlamda Doğu Karadeniz Bölgesi kırsal alanlarındaki ikincil konutları tezin amacına göre ele almak, örnek kırsal yerleşimleri doğru ve probleme yönelik sorulara cevap bulacak şekilde tespit edilmesi gerekmektedir. KAMAG-KOKAP projesi verileri kullanılarak örnek köyler belirlenmiştir.

TÜBİTAK- KAMAG (Kamu Araştırmaları Destekleme Grubu) projesi kapsamında yürütülen Koruma Odaklı Kırsal Alan Planlaması: Bir Model Önerisi Projesinin genel amacı, ülke bütünündeki kırsal alan farklılık ve çeşitliliklerini dikkate alan, fiziki ve sosyal boyutlarıyla bütünsel, ilkeleri kaynak koruma, koruma-kullanmada etkililik, sürdürülebilirlik ve sosyal içerme olan, kırsal planlama hiyerarşisinde kente eşdeğer bir

varlık olarak ele alan bir planlama modelinin geliştirilmesi, bileşenlerinin, yöntem ve tekniklerinin ortaya konmasıdır (TÜBİTAK-KAMAG 108G173). Bu çalışma KTÜ ve Selçuk Üniversitesi'nin birlikte yürütülmekte olduğu üç yıllık bir proje olup çalışma sonuçlanma aşamasındadır.

KTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü sorumluluğundaki çalışma bölgesi (Şekil 4) Trabzon ili Akçaabat, Maçka ve Çaykara ilçeleri; Samsun ili Çarşamba ve Havza ilçelerinden oluşmakta olup bu tez çalışması için belirlenen köyler bu ilçelerden seçilmiştir. Çalışma bölgesinde 20.000 nüfus altı nüfusa sahip olan toplam 1 ilçe, 29 belde ve 333 köy bulunmaktadır.



Kaynak: www.gislab.ktu.edu.tr/mapgaleri/maps.htm haritasından faydalanarak hazırlanmıştır.



Kaynak: www.blogcu.com/samsun01haritasından faydalanarak hazırlanmıştır.

Şekil 4. KOKAP çalışma bölgesi ilçeleri

KOKAP Projesi KTÜ sorumluluğundaki Trabzon ili çalışma alanı Akçaabat, Çaykara ve Maçka ilçelerine yönelik genel bilgiler aşağıda verilmiştir.

A) Çaykara İlçesi

Çaykara ilçesi Trabzon'un güneydoğusunda, Trabzon kent merkezine 78 km uzaklıkta olan dağlık ve çok engebeli bir coğrafi yapıya sahip bir yerleşim yeridir. 2010 yılı ADNKS verilerine göre ilçenin toplam nüfusu 24494'dür. Nüfusun %23'ü (5750) kent merkezinde, %77'si (18744) ise kırsal alanda yaşamaktadır.

TÜİK verilerine göre 1990 yılında 11951 kişi olan ilçe nüfusu 2010 yılında 16939'a yükselmiştir. 2000 yılı nüfus verileri (34435) güvenilir olmadığından 1990-2000 yılları arasındaki yıllık nüfus artış yüzdesi hesaplanmamıştır. 1990-2010 yılları arasında Çaykara ilçesinin yıllık nüfus değişimi Türkiye ortalamasının (%1.33) üzerinde; Trabzon (%3.12) ortalamasının altında bir değişim göstermiştir (% 1.74) (Tablo 2) .

Tablo 2. Çaykara İlçesi 1990-2000-2010 yılları nüfus dağılımı ve yıllık ortalama nüfus artış oranları

	1990	2000	2010	1990-2010 Yıllık Nüfus Artışı (%)
	Toplam	Toplam	Toplam	Toplam
Türkiye	56.473.035	67.803.927	73.722.988	1.33
Trabzon	409207	975137	763714	3.12
Çaykara	11951	35435	16939	1.74

TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verileri 2007-2010 yılları arası ele alındığında Çaykara ilçesi için büyüme oranı kırsalda %4.83, kentserde % 16.61 toplamda ise 6.31 olduğu görülmektedir. Her iki oranda Trabzon il düzeyi (kır %0.40, kent % 1.56) ortalamalarının çok üzerindedir. İlçe düzeyinde kır ve kent nüfus artışı Türkiye (%-5.82, %4.08) ortalamasının da çok üzerindedir (Tablo 3). Genel itibariyle Türkiye'deki kentleşme oranına bağlı olarak kent nüfusu artarken kır nüfusunun azalması devam etmektedir.

Tablo 3. Kent kır nüfus ve büyüme hızları (2007-2010)

	2007					2010				
	Kır	%	Kent	%	Toplam	Kır	%	Kent	%	Toplam
Türkiye	20838397	29,52	49747859	70,48	70586256	17500632	23,74	56222356	76,26	73722988
Trabzon	343923	46,44	396646	53,56	740569	348062	45,57	415652	54,43	763714
Çaykara	12518	89,30	1500	10,70	14018	14470	85,42	2469	14,58	16939

	Büyüme Hızı %		
	Kır	Kent	Toplam
Türkiye	-5,82	4,08	1,45
Trabzon il	0,40	1,56	1,03
Çaykara	4,83	16,61	6,31

B) Maçka İlçesi

Maçka ilçesi Trabzon'un güneyinde, Trabzon-Gümüşhane Devlet karayolu üzerinde, Trabzon il merkezine 30 km uzaklıkta, dağlık ve engebeli bir coğrafi yapıya sahip bir yerleşim yeridir. 2010 yılı ADNKS verilerine göre ilçenin toplam nüfusu 24494'dür.

Nüfusun %23'ü (5750) kent merkezinde, %77'si (18744) ise kırsal alanlarda yaşamaktadır.

TÜİK verilerine göre 1990-2010 yılları arasındaki yıllık nüfus artış oranı (%-2.73) negatif yönde, Türkiye (%1.33) ve Trabzon (%3.12) ortalamasının altında bir değişim göstermiştir. 1990 yılında 42324 kişi olan nüfus 2010 yılında 24494'e gerileyerek yaklaşık %50' oranında azalmıştır (Tablo 4).

Tablo 4. Maçka İlçesi 1990-2000-2010 yılları nüfus dağılımı ve yıllık ortalama nüfus artış oranları

	1990	2000	2010	1990-2010 Yıllık Nüfus Artışı (%)
	Toplam	Toplam	Toplam	Toplam
Türkiye	56.473.035	67.803.927	73.722.988	1.33
Trabzon	409207	975137	763714	3.12
Maçka	42324	42557	24494	-2.73

ADNKS verilerine göre 2007-2010 yılları arasında ilçe nüfusun yıllık değişimi kırsalda (%-1,77) ve toplamda (% 0.46) azalırken, kent merkezinde(% 4.24) artmıştır. Maçka ilçesi kırsaldaki azalma ve kentteki büyüme Türkiye ortalamasının (kır % -5.82, kent % 4.08) üzerinde olup toplam nüfustaki değişim (%1.45) ise Türkiye ortalamasının altındadır. Buna karşın Maçka ilçesi kent nüfusundaki değişim Trabzon ortalamasının (% 1.56) üzerinde, kır (% 0.40) ve toplamdaki (%1.03) değişim ise Trabzon ortalamasının da altındadır (Tablo 5).

Tablo 5. Kent kır nüfus ve büyüme hızları (2007-2010)

	2007					2010				
	Kır	%	Kent	%	Toplam	Kır	%	Kent	%	Toplam
Türkiye	20838397	29,52	49747859	70,48	70586256	17500632	23,74	56222356	76,26	73722988
Trabzon	343923	46,44	396646	53,56	740569	348062	45,57	415652	54,43	763714
Maçka	19769	79,61	5063	20,39	24832	18744	77,15	5750	23,67	24494

	Büyüme Hızı %		
	Kır	Kent	Toplam
Türkiye	-5,82	4,08	1,45
Trabzon il	0,40	1,56	1,03
Maçka	-1,77	4,24	-0,46

KOKAP projesi kapsamında KTÜ sorumluluğundaki her bir kırsal yerleşme 2011 yılı içerisinde farklı zaman aralıklarında proje ekibince düzenlene teknik gezilerle gözlemlenmiştir. Ayrıca her bir kırsal yerleşime ait detaylı bilgi elde etmek amacıyla 2011 yılı içerisinde kırsal yerleşimlerdeki köy muhtarları ile toplantılar yapılarak her bir köy muhtarı ile yüz yüze anket çalışması yapılmıştır. Anketler aracılığı ile köy yerleşimlerine ait sosyal, ekonomik, demografik, kültürel, sağlık, çevre ve üretime ilişkin detaylı veriler elde edilmiştir.

Anket metninde yer alan “yaz hane sayısı” ve “kış hane sayısı” soruları o kırsal yerleşime ait ikincil konut varlığının yoğunluğu hakkında bize bilgi vermektedir. Teknik geziler sırasında ikincil konutların yoğunluklu olarak Trabzon ili Maçka ve Çaykara ilçeleri kırsal yerleşmelerinde yoğunlaştığı gözlemlenmiştir. Köy muhtarları ile yapılan anketlerden elde edilen verilerden yararlanılarak öncelikli olarak bu kırsal yerleşimlerin yaz hane sayıları ve kış hane sayıları arasındaki farklar tespit edilmiştir. Aradaki farkın fazla olması o kırsal yerleşimdeki ikincil konut olgusunun yoğun olduğunu göstermektedir. Yaz- kış hane sayısı farkının “100” ve üzerinde olan yerleşimler potansiyel araştırma bölgesi olarak belirlenmiştir (Tablo 6).

Tablo 6. Köy muhtarları ile yapılan anket verilerine göre köylerin yaz/kış nüfusları

İlçesi	Köy Adı	Hane Sayısı*	Kış Hane Sayısı*	Kışın Köyde Yaşayan Kişi Sayısı*	Yaz Hane Sayısı*	Yazın Köyde Yaşayan Kişi Sayısı*	2010 Yılı Nüfusu**	Yaz- kış hane sayısı farkı
ÇAYKARA	Akdoğan	570	45	180	220	810	172	175
	A.Kumlu	70	8	20	65	200	35	57
	Çambaşı	600	240	600	450	1800	402	210
	Çamlıbel	50	45	75	50	130	121	5
	Demirkapı	220	6	15	210	1000	153	204
	Demirli	75	75	280	75	350	240	0
	Derindere	70	0	0	70	40	58	70
	Eğridere	510	110	475	300	1500	409	190
	Kabataş	296	0	0	82	190	172	82
	Kayran	30	5	25	30	250	31	25
	Kökнар	0	850	0	1500	0	741	650
	Köseli	150	65	200	120	400	212	55
	Soğanlı	180	60	120	140	420	176	80
	Taşlıgedik	120	40	120	100	200	208	60

Tablo 6'nın devamı

	Taşören	230	80	195	110	230	212	30
	Uzuntarla	210	200	50	120	180	311	-80
	Yaylaönü	80	0	0	0	0	120	0
	Yeşialan	380	250	720	350	1090	392	100
	Y.Kumlu	110	28	60	110	250	68	82
MAÇKA	Akmescit	200	60	0	0	0	118	-60
	Alaçam	47	0	0	25	70	87	25
	Alataş	110	70	140	110	260	176	40
	Altındere	60	17	97	27	160	72	10
	Anayurt	105	50	110	60	140	149	10
	Ardıçlıyayla	57	40	180	57	270	155	17
	Armağan	160	96	350	160	850	453	64
	Bağışlı	90	60	300	90	400	301	30
	Bakımlı	176	60	160	170	500	157	110
	Bakırcılar	100	30	70	100	500	89	70
	Barışlıköy	120	70	220	110	350	224	40
	Başar	350	182	950	300	1500	582	118
	Coşandere	120	80	400	120	600	439	40
	Çamlıdüz	30	0	0	40	120	64	40
	Çatak	120	20	80	150	580	283	130
	Çeşmeler	140	70	100	140	400	144	70
	Çıralı	25	25	110	98	270	107	73
	Dikkaya	135	36	121	86	230	148	50
	Ergin Köyü	115	115	500	115	500	103	0
	Gayretli	120	60	200	100	400	169	40
	Günay	210	130	580	180	500	352	50
	Gürgenağaç	345	120	250	300	900	338	180
	Güzelce	70	30	100	55	175	102	25
	Güzelyayla	300	60	250	70	300	221	10
	Hamsiköy	175	88	260	198	310	344	110
	Hızarlı	116	80	180	116	250	147	36
	Kapıköy	200	40	130	150	400	158	110
	Kaynarca	350	200	750	300	1200	405	100
	Kiremitli	70	50	180	65	220	208	15
	Kozağaç	70	50	100	50	100	125	0
	Kuşçu	40	30	140	40	140	140	10
	Mataracı	300	100	300	300	1000	424	200
Ocaklı	350	150	642	350	2500	642	200	
Oğulağaç	180	120	270	210	400	303	90	
Ormaniçi	30	18	55	30	140	83	12	

Tablo 6'nın devamı

Ormanüstü	150	97	176	147	246	183	50
Ortaköy	150	51	152	99	213	135	48
Örnekalın	250	100	160	250	1500	151	150
Sevinç	500	0	450	0	4000	298	0
Sukenarı	130	80	450	80	450	211	0
Şimşirli	130	70	350	80	380	232	10
Temelli	320	160	460	250	600	405	90
Üçgedik	185	80	450	0	0	219	-80
Yaylabaşı	0	82	320	359	1795	304	277
Yazılıtaş	80	80	320	80	320	250	0
Yazlıkköyü	350	200	800	300	1300	528	100
Yeşilyurt	250	17	40	58	120	73	41
Yukarıköy	130	105	360	130	530	352	25
Zaferli	57	23	46	57	153	60	34

*KOKAP projesi köy muhtarları ile yapılan anketlerden elde edilmiştir.

** 2010 yılı TÜİK ADNKS verileri

Yapılan teknik geziler sırasında, köylerin Trabzon kent merkezi ve köylerin bağlı olduğu ilçe merkezleri arasında güçlü bir etkileşim içinde olduğu gözlemlenmiştir. Başka bir ifade ile köylerdeki bazı kişilerin ekonomik nedenler ve eğitim gibi sosyal ihtiyaçları karşılamak amacıyla ilçe ve kent merkezinde yaşadığı, hafta sonları veya yaz aylarında köydeki konutunu da kullandığı gözlemlenmiştir. İl içinde oluşan mevsimsel bu göçün ve ikincil konut amacıyla kullanılan bu tür konutların da varlığı tez çalışmasında dikkate alınmıştır.

Tez çalışması kapsamında ikincil konut kullanıcılarından Trabzon il sınırları dışında ikamet edenler araştırıldığından sonuçların anlamlı olması ve anket yapılacak dönemde ikincil konut kullanıcılarına erişim durumu da dikkate alındığından yaz-kış hane farkı değeri yüksek tutulmuştur.

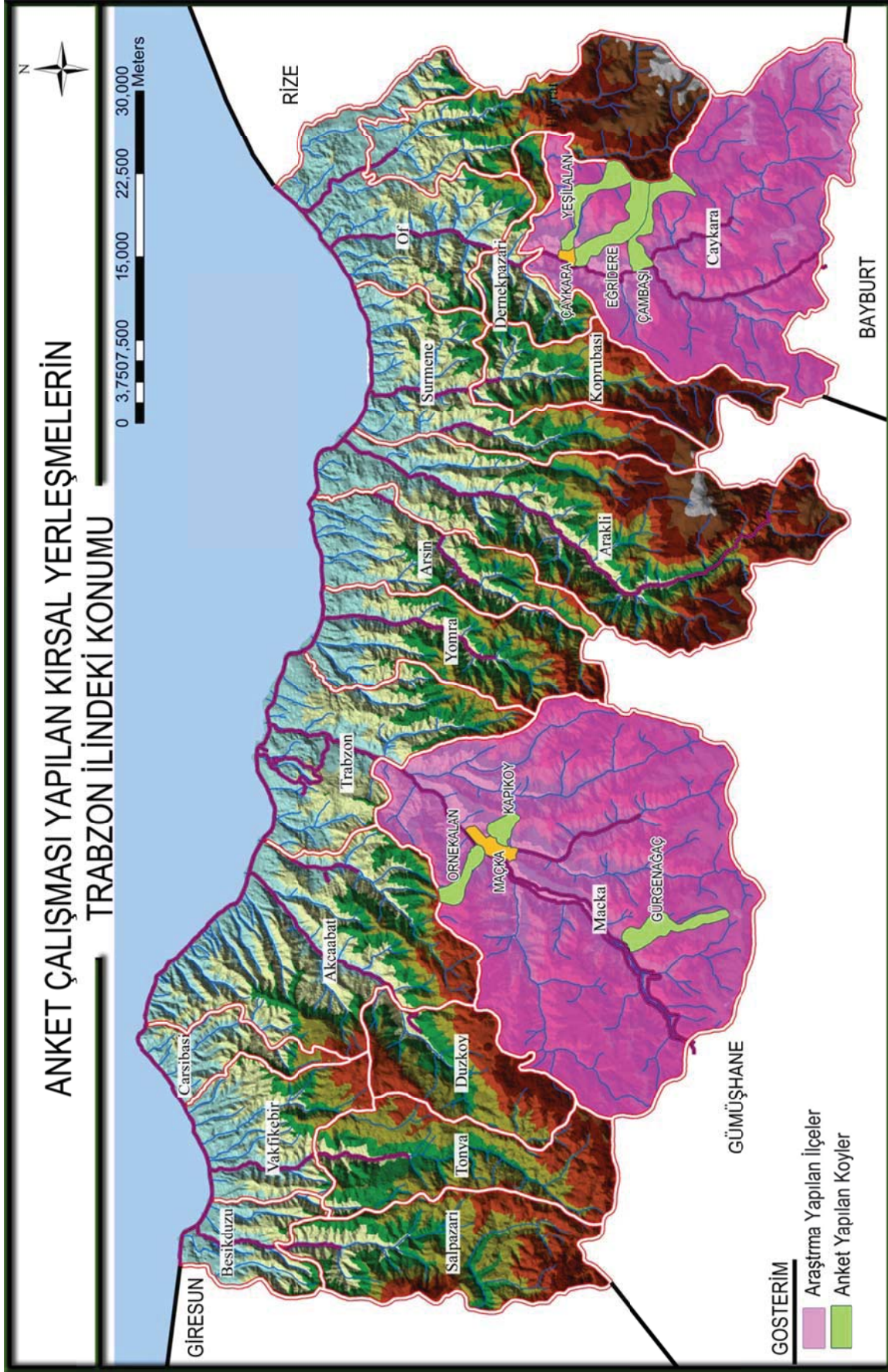
Çalışma alanı olarak seçilen köyler için kullanılan kriterler önem sırasına göre;

- Yaz-kış hane sayısı farkının (büyüklüğünün) en az 100 olan köyler
- Köyün bağlı olduğu ilçe merkezine olan yakınlığı
- Köy yerleşik alanı haritasının olması
- Köyün yayla/dağ nitelikli olmaması
- Yaz hane sayısı en az 150 olan köyler
- Erişim olanakları

Tablo 6 verileri ve yukarıda önem sırasında göre belirtilen kriterler değerlendirilerek potansiyel çalışma alanı olarak görülen köylerden Çaykara ilçesinden 3 ve Maçka ilçesinden 3 köy çalışma alanı olarak belirlenmiştir (Tablo 7, Şekil 5).

Tablo 7. Anket yapılan örnek köyler, yaz-kış hane sayıları ve nüfusları

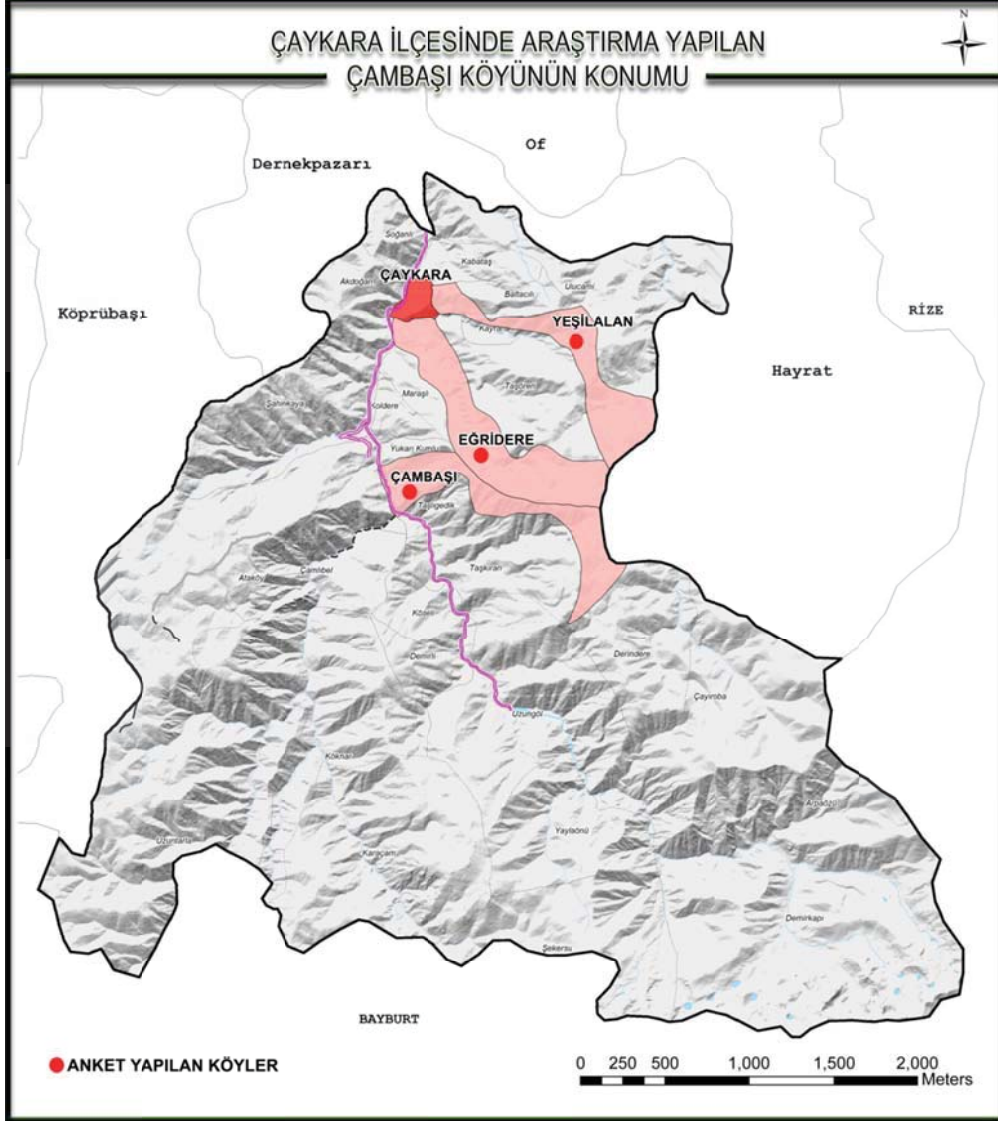
İlçesi	Köy adı	Yaz hane sayısı	Kış hane sayısı	Yaz-kış farkı	TÜİK'e göre 2010 yılı nüfusu
Çaykara	Çambaşı	450	240	210	402
Çaykara	Eğridere	300	110	190	409
Çaykara	Yeşilalan	340	230	110	392
Maçka	Gürgenağaç	300	120	180	338
Maçka	Kapuköy	150	40	110	158
Maçka	Örneklalan	250	100	150	151



Şekil 5. Anket çalışması yapılan kırsal yerleşmelerin Trabzon il geneline göre konumları

2.1.1. Çalışma Alanı

Tez çalışması kapsamında yukarıda belirtilen kriterler değerlendirildiğinde Çaykara ilçesinden Eğridere, Çambaşı ve Yeşilalan köyleri araştırma bölgesi olarak belirlenmiş olup sırasıyla ele alınmıştır (Şekil 6).



Şekil 6. Çaykara ilçesinde araştırma yapılan örnek köylerin ilçe bütünü ve ilçe merkezine göre konumları

2.1.1.1. Çambaşı Köyü

Çambaşı Köyü Çaykara- Uzungöl yolu kenarında yamaca kurulmuş bir köy olup Çaykara ilçe merkezine uzaklığı 8 km, Trabzon kent merkezine uzaklığı ise 84 km'dir. 2010

yılı TÜİK verilerine göre köyün nüfusu 402'dir. Köyün alanı 10,8 ha olup nüfus yoğunluğu 37.33 kişi /km² 'dir.



Kaynak: Url-4,2013



Arazi çalışmalarından (05.09.2012)

Şekil 7. Çambaşı Köyünün genel görünümü

TÜİK'in verilerine göre köyün nüfusu 1970 yılında 1570 iken, 1990 yılında yaklaşık %50 oranında azalarak 757'ye düşmüştür. Bu yıllar arasında nüfusun sürekli azaldığını buna bağlı olarak köyün göç verdiğini söyleyebiliriz. Köydeki yıllık nüfus artış oranının özellikle 1985-1990 yılları arasında hızla azaldığı görülmektedir (%-5.31) (Tablo 8) .

Tablo 8. Çambaşı Köyü 1970-1990 yılları arası nüfus büyüklükleri ve yıllık ortalama nüfus artış oranları

Yıllar	Nüfus büyüklüğü (Toplam)	Yıllık Nüfus Artışı (%)
1970	1570	
1975	1481	-1.17
1980	1215	-3.96
1985	987	-4.16
1990	757	-5.31

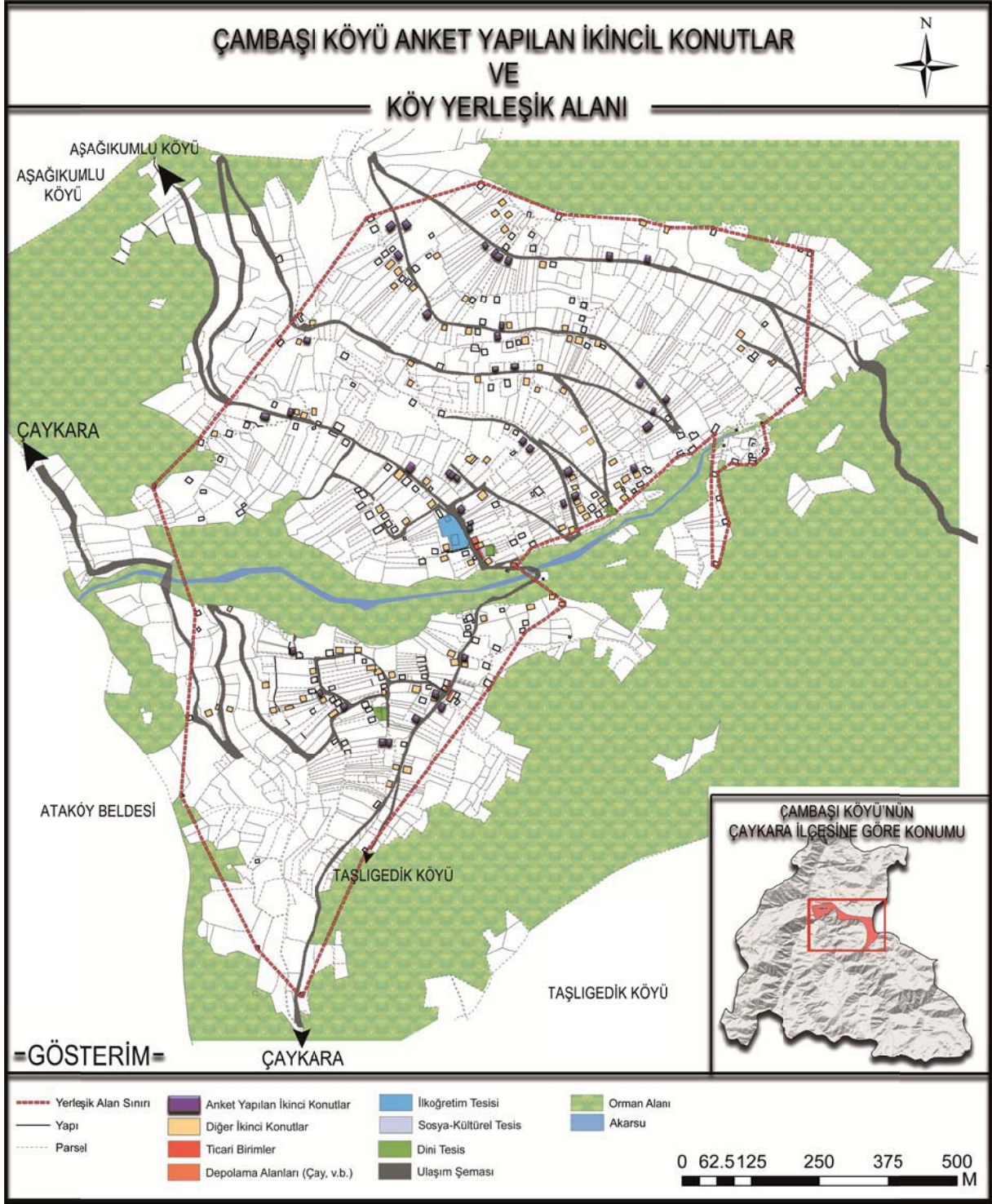
1990-2010 yılları arası yıllık nüfus artış oranının bakıldığında ise Çambaşı Köyü'nün (% - 3.16) Türkiye (%1.33) ve Trabzon'un (%3.12) çok altında, Çaykara ilçesine (%-1.23) benzer bir küçülme sergilediği görülmektedir (Tablo 9).

Tablo 9. Çambaşı Köyü 1990-2010 yılları arası nüfus büyüklükleri ve yıllık ortalama nüfus artış oranları

	1990	2000	2010	1990-2010 Yıllık Nüfus Artışı (%)
	TOPLAM	TOPLAM	TOPLAM	TOPLAM
Türkiye	56473035	67803927	73722988	1.33
Trabzon	409207	975137	763714	3.12
Çaykara	21660	35435	16939	-1.23
Çambaşı K.	757	783	402	-3,16

Çambaşı Köyü'nde yapılan arazi çalışması ve oluşturulan altlık haritalardan köy genelinde 303 adet konut yapısı tespit edilmiş olup, bu konutların 139 âdeti (toplam konutların %45'i) ikincil konut olarak kullanılmaktadır (Şekil 8). Ancak tez kapsamında, ikincil konutu kullanan kişilerin sürekli olarak yaşadıkları yere göre bağlı oldukları ilçe veya il merkezi dışında farklı il veya ülkede yaşayanlar öncelikli olarak araştırıldığından, bu ikincil konutların kaçının bu kapsama girdiği tespit edilememiştir. İkincil konutu kullananların sürekli olarak yaşadıkları yere göre bağlı oldukları ilçe veya il merkezi dışında olan 35 ikincil konut (toplam ikincil konutların % 25'i) arazi çalışması esnasında rastgele seçilerek anket çalışması tamamlanmıştır.

İkincil konutlar köy genelinde dağınık olarak yer seçmiş ve yol boyu sıralanmış durumdadırlar. Ayrıca ikincil konutların üzerinde yer aldığı taşınmazlarda başka konut bulunmamaktadır (Şekil 8).



Şekil 8. Çaykara Çambaşı Köyü anket yapılan ikincil konutlar ve köy yerleşik alanı

2.1.1.2. Eğridere Köyü

Eğridere Köyü Çaykara merkez ilçeye en yakın köylerden biri olup, ilçe merkezine 4.5 km uzaklıkta ve Trabzon kent merkezine 80.4 km uzaklıktadır. 2010 yılı ADNKS verilerine göre köyün nüfusu 409'dur. Köyün alanı 14.969 ha olup nüfus yoğunluğu 27.3 kişi /km² 'dir.



Kaynak: Url-4,2013



Arazi Çalışmalarından (05.06.2013)



Arazi Çalışmalarından (04-05.09.2012)



Şekil 9. Eğridere Köyünün genel görünümü

TÜİK'in verilerine göre köyün nüfusu 1970 yılında 1501 iken, 1990 yılında yaklaşık %50 oranında azalarak 698'e düşmüştür. Bu yıllar arasında nüfusun sürekli azaldığını buna bağlı olarak köyün göç verdiğini söyleyebiliriz. Köydeki yıllık nüfus artış oranının özellikle 1980-1985 yılları arasında hızla azaldığı görülmektedir (%-5.71) (Tablo 10)

Tablo 10. Eğridere Köyü 1970-1990 yılları arası nüfus büyüklükleri ve yıllık ortalama nüfus artış oranları

Yıllar	Nüfus büyüklüğü (Toplam)	Yıllık Nüfus Artışı (%)
1970	1501	
1975	1371	-1.81
1980	1156	-3.41
1985	869	-5.71
1990	698	-4.38

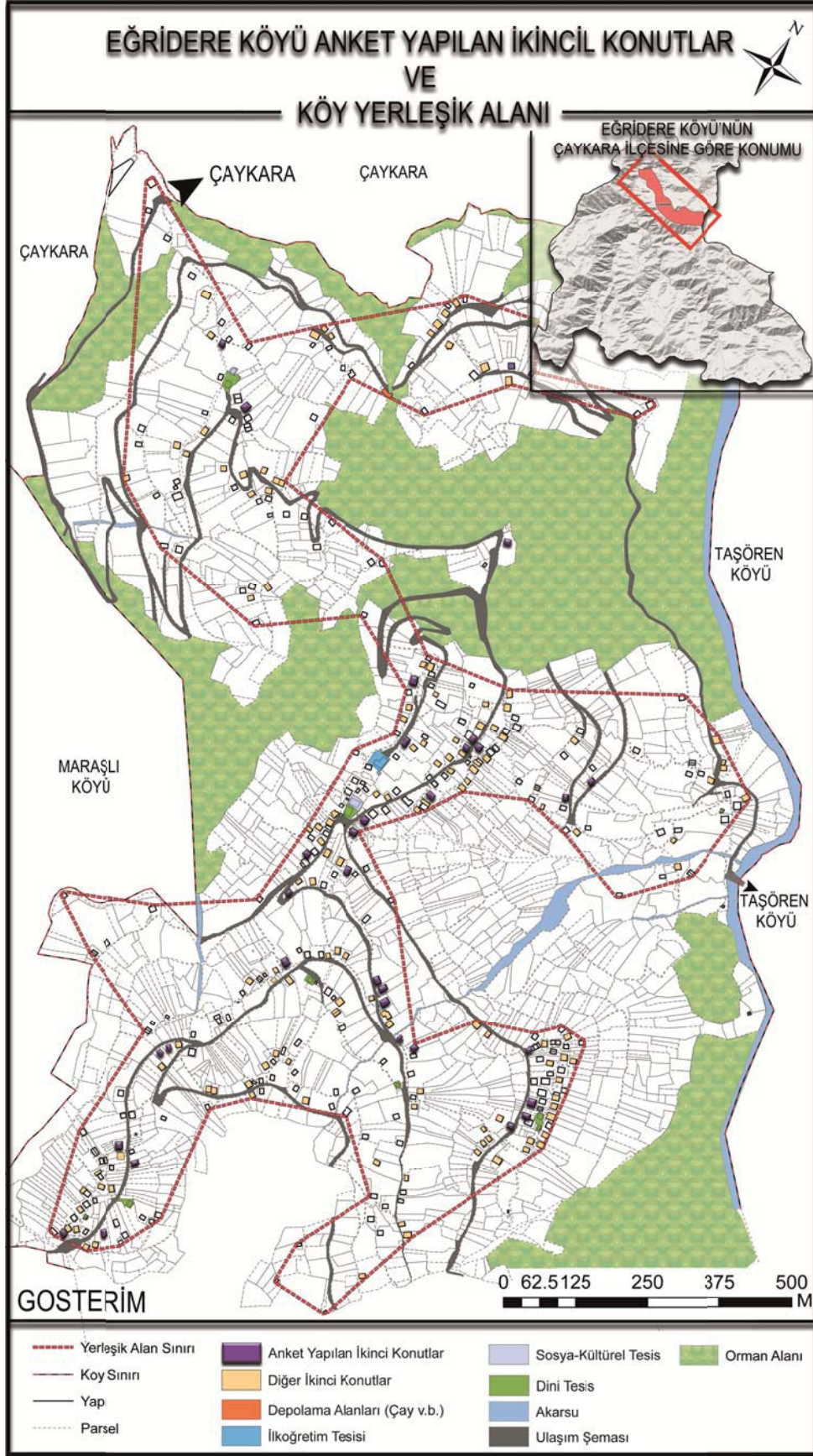
1990-2010 yılları arası yıllık nüfus artış oranının bakıldığında ise Eğridere Köyü'nün (% -2.67) Türkiye (%1.33) ve Trabzon'un (%3.12) çok altında, Çaykara ilçesine (%-1.23) benzer bir küçülme sergilediği görülmektedir (Tablo 11).

Tablo 11. Eğridere Köyü 1970-1990 yılları arası nüfus büyüklükleri ve yıllık ortalama nüfus artış oranları

	1990	2000	2010	1990-2010 Yıllık Nüfus Artışı (%)
	TOPLAM	TOPLAM	TOPLAM	TOPLAM
Türkiye	56473035	67803927	73722988	1.33
Trabzon	409207	975137	763714	3.12
Çaykara	21660	35435	16939	-1.23
Eğridere K.	698	460	409	-2,67

Eğridere Köyü'nde yapılan arazi çalışması ve oluşturulan altlık haritalardan köy genelinde 406 adet konut binası tespit edilmiş olup, bu konutların 166 âdeti (toplam konutların %41'i) ikincil konut olarak kullanılmaktadır (Şekil 10). Ancak tez kapsamında, ikincil konutu kullanan kişilerin sürekli olarak yaşadıkları yere göre bağlı oldukları ilçe veya il merkezi dışında farklı il veya ülkede yaşayanlar öncelikli olarak araştırıldığından, bu ikincil konutların kaçının bu kapsama girdiği tespit edilememiştir. İkincil konutu kullananların sürekli olarak yaşadıkları yere göre bağlı oldukları ilçe veya il merkezi dışında olan 39 (toplam ikincil konutların % 24'ü) ikincil konut arazi çalışması esnasında rastgele seçilerek anket çalışması tamamlanmıştır.

İkincil konutlar köy genelinde dağınık olarak yer seçmiş ve yol boyu sıralanmış durumdadırlar. Ayrıca ikincil konutların üzerinde yer aldığı taşınmazlarda başka konut bulunmamaktadır (Şekil 10).



Şekil 10. Çaykara Eğridere Köyü anket yapılan ikincil konutlar ve köy yerleşik alanı

2.1.1.3. Yeşilalan Köyü

Yeşilalan Köyü Çaykara merkez ilçeye en yakın köylerden biri olup merkez ilçeye 3 km ve Trabzon merkezine 80 km uzaklıkta bulunan bir köydür. 2010 yılı TÜİK verilerine göre köyün nüfusu 392'dir. Köyün alanı 10.319 ha olup nüfus yoğunluğu 38 kişi /km² 'dir.



Kaynak: Url-5,2013



Arazi Çalışmalarından (07.09.2012)

Şekil 11. Yeşilalan Köyünün genel görünümü

TÜİK'in verilerine göre köyün nüfusu 1970 yılında 1239 iken, 1990 yılında yaklaşık %40 oranında azalarak 850'ye düşmüştür. Bu yıllar arasında nüfusun sürekli azaldığını buna bağlı olarak köyün göç verdiğini söyleyebiliriz. Köydeki yıllık nüfus artış oranının özellikle 1985-1990 yılları arasında hızla azaldığı görülmektedir (%-3.72) (Tablo 12)

Tablo 12. Yeşilalan köyünün 1970-1990 yılları arası nüfus büyüklükleri ve yıllık ortalama nüfus artış oranları

Yıllar	Nüfus büyüklüğü (Toplam)	Yıllık Nüfus Artışı (%)
1970	1239	
1975	1251	0.19
1980	1179	-1.19
1985	1024	-2.82
1990	850	-3.72

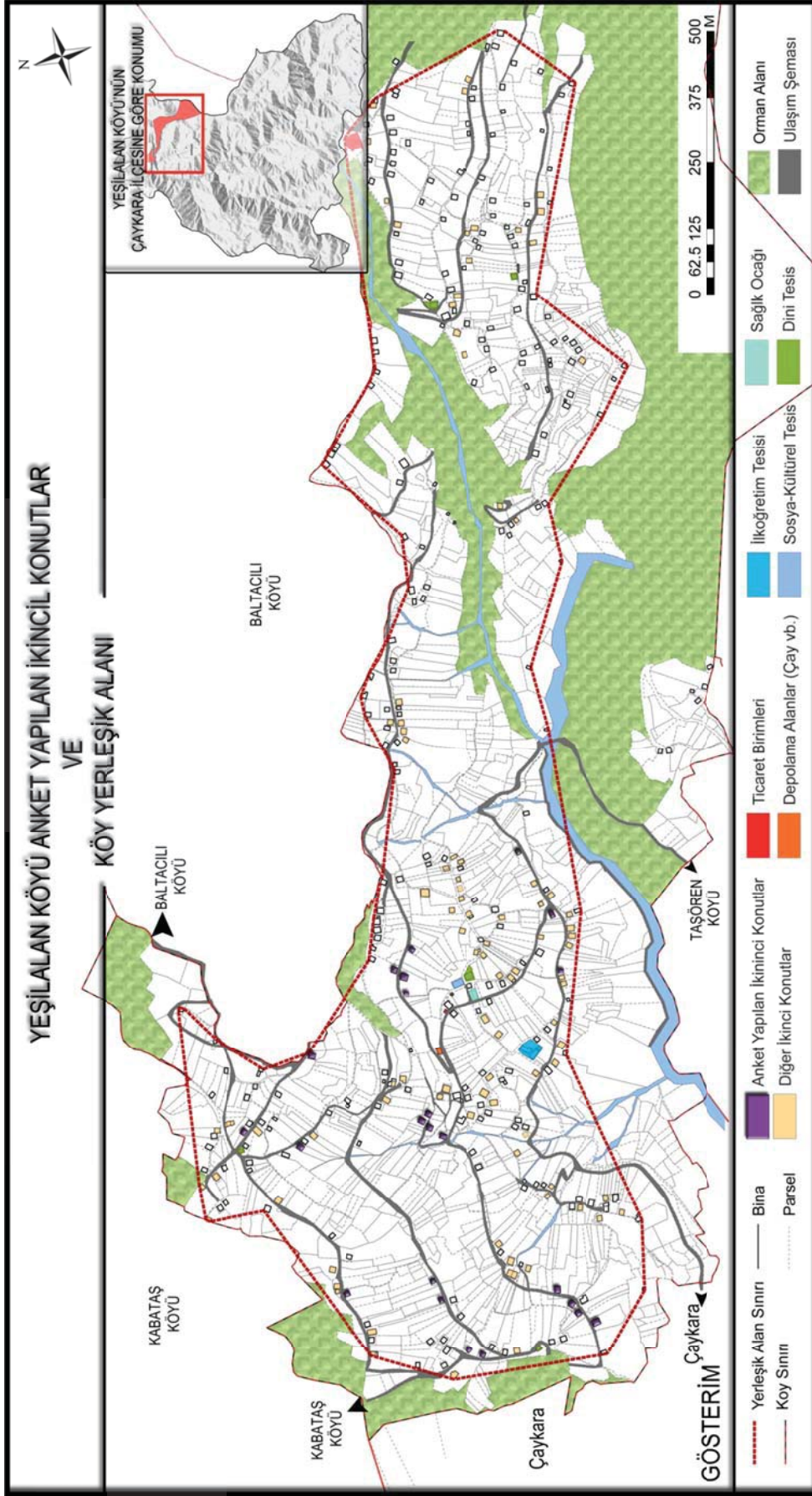
1990-2010 yılları arası yıllık nüfus artış oranının bakıldığında ise Yeşilalan Köyü'nün (% -3.87) Türkiye (%1.33) ve Trabzon'un (%3.12) çok altında, Çaykara ilçesine (%-1.23) benzer bir küçülme sergilediği görülmektedir (Tablo 13).

Tablo 13. Yeşilalan Köyünün 1990-2010 yılları arası nüfus büyüklükleri ve yıllık ortalama nüfus artış oranları

	1990	2000	2010	1990-2010 Yıllık Nüfus Artışı (%)
	TOPLAM	TOPLAM	TOPLAM	TOPLAM
Türkiye	56473035	67803927	73722988	1.33
Trabzon	409207	975137	763714	3.12
Çaykara	21660	35435	16939	-1.23
Yeşilalan K.	850	619	392	-3,87

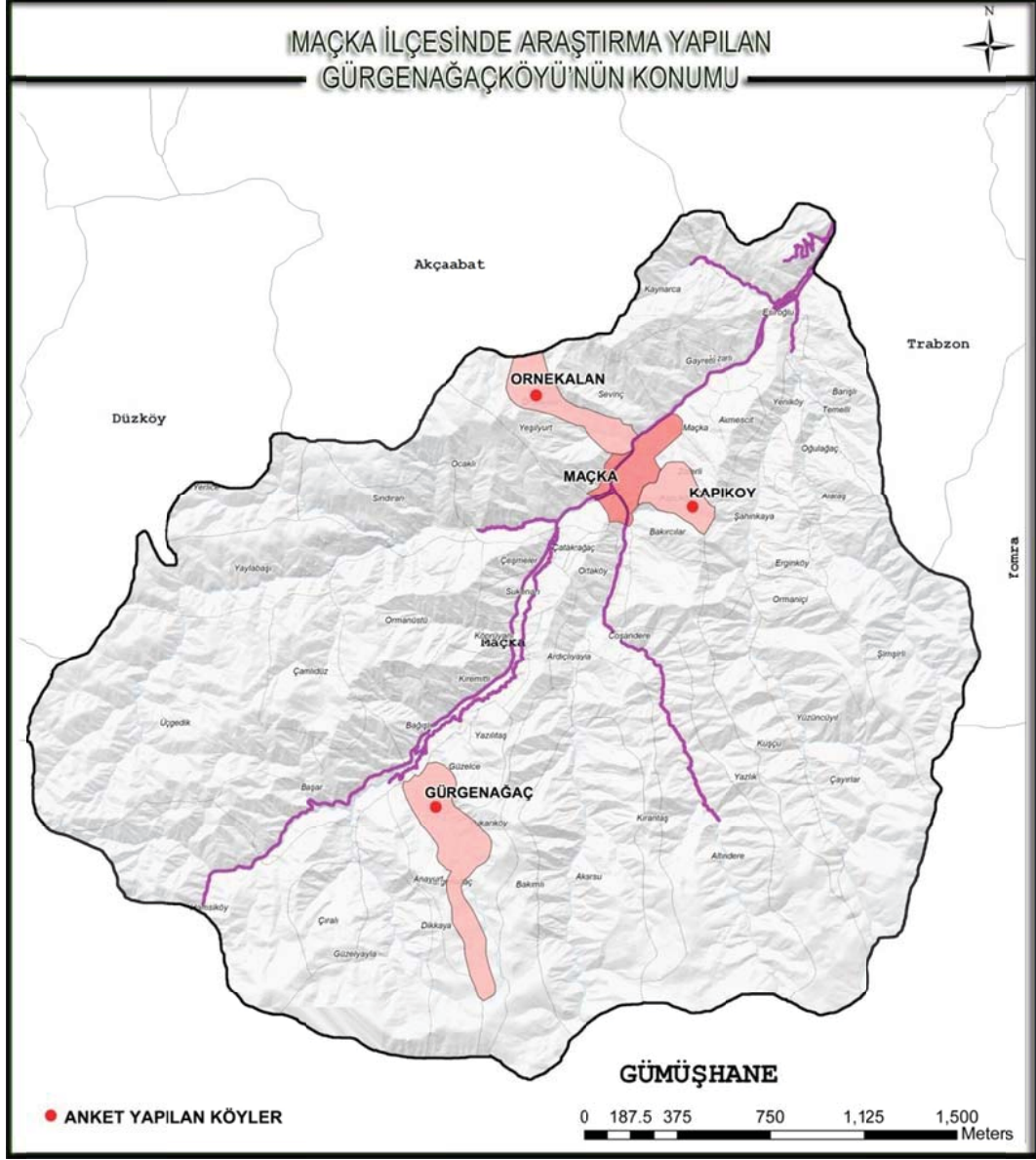
Yeşilalan Köyü'nde yapılan arazi çalışması ve oluşturulan altlık haritalardan köy genelinde 389 adet konut binası tespit edilmiş olup, bu konutların 123 âdeti (toplam konutların %31'i) ikincil konut olarak kullanılmaktadır (Şekil 12). Ancak tez kapsamında, ikincil konutu kullanan kişilerin sürekli olarak yaşadıkları yere göre bağlı oldukları ilçe veya il merkezi dışında farklı il veya ülkede yaşayanlar öncelikli olarak araştırıldığından, bu ikincil konutların kaçının bu kapsama girdiği tespit edilememiştir. İkincil konutu kullananların sürekli olarak yaşadıkları yere göre bağlı oldukları ilçe veya il merkezi dışında olan 32 (toplam ikincil konutların % 26'sı) ikincil konut arazi çalışması esnasında rastgele seçilerek anket çalışması tamamlanmıştır.

İkincil konutlar köy genelinde dağınık olarak yer seçmiş ve yol boyu sıralanmıştır. Bazı ikincil konutların yoldan uzakta bir aks boyunca da sıralandıkları görülmektedir. Ayrıca ikincil konutların üzerinde yer aldığı taşınmazlarda başka konut bulunmamaktadır (Şekil 12).



Şekil 12. Çaykara Yeşilalan Köyü anket yapılan ikincil konutlar ve köy yerleşik alanı

Tez çalışması kapsamında yukarıda belirtilen kriterler değerlendirildiğinde Maça ilçesinden Kapıköy, Gürgenagaç ve Örnekalan köyleri araştırma bölgesi olarak belirlenmiş olup sırasıyla ele alınmıştır (Şekil 13).



Şekil 13. Maça İlçesinde anket çalışması yapılan köylerin ve Maça İlçe bütünü ve kent merkezine göre konumları

2.1.1.4. Gürgenagaç Köyü

Gürgenagaç köyü Maçka ilçesinin güneyinde; eski Gümüşhane-Trabzon karayolu üzerinde yer alan, Maçka ilçe merkezine 17 km ve Trabzon kent merkezine 46 km uzaklıkta bir kırsal yerleşimdir. 2010 yılı ADNKS verilerine göre köyün nüfusu 338'dir. Köyün alanı 12.316 ha olup nüfus yoğunluğu 27.4 kişi /km² 'dir.



Kaynak: Url-1,2013

Arazi Çalışmalarından (07.09.2013)

Şekil 14. Gürgenagaç Köyünün genel görünümü

TÜİK'in verilerine göre köyün nüfusu 1970 yılında 818 iken, 1990 yılında 661'e gerilemiştir. Bu yıllar arasında nüfusun sürekli azaldığını buna bağlı olarak köyün göç verdiğini söyleyebiliriz. Köydeki yıllık nüfus artış oranının özellikle 1985-1990 yılları arasında hızla azaldığı görülmektedir (%-2.95) (Tablo 14)

Tablo 14. Gürgenagaç Köyünün 1970-1990 yılları arası nüfus büyüklükleri ve yıllık ortalama nüfus artış oranları

Yıllar	Nüfus büyüklüğü (Toplam)	Yıllık Nüfus Artışı (%)
1970	818	
1975	772	-1.16
1980	829	1.42
1985	766	-1.58
1990	661	-2.95

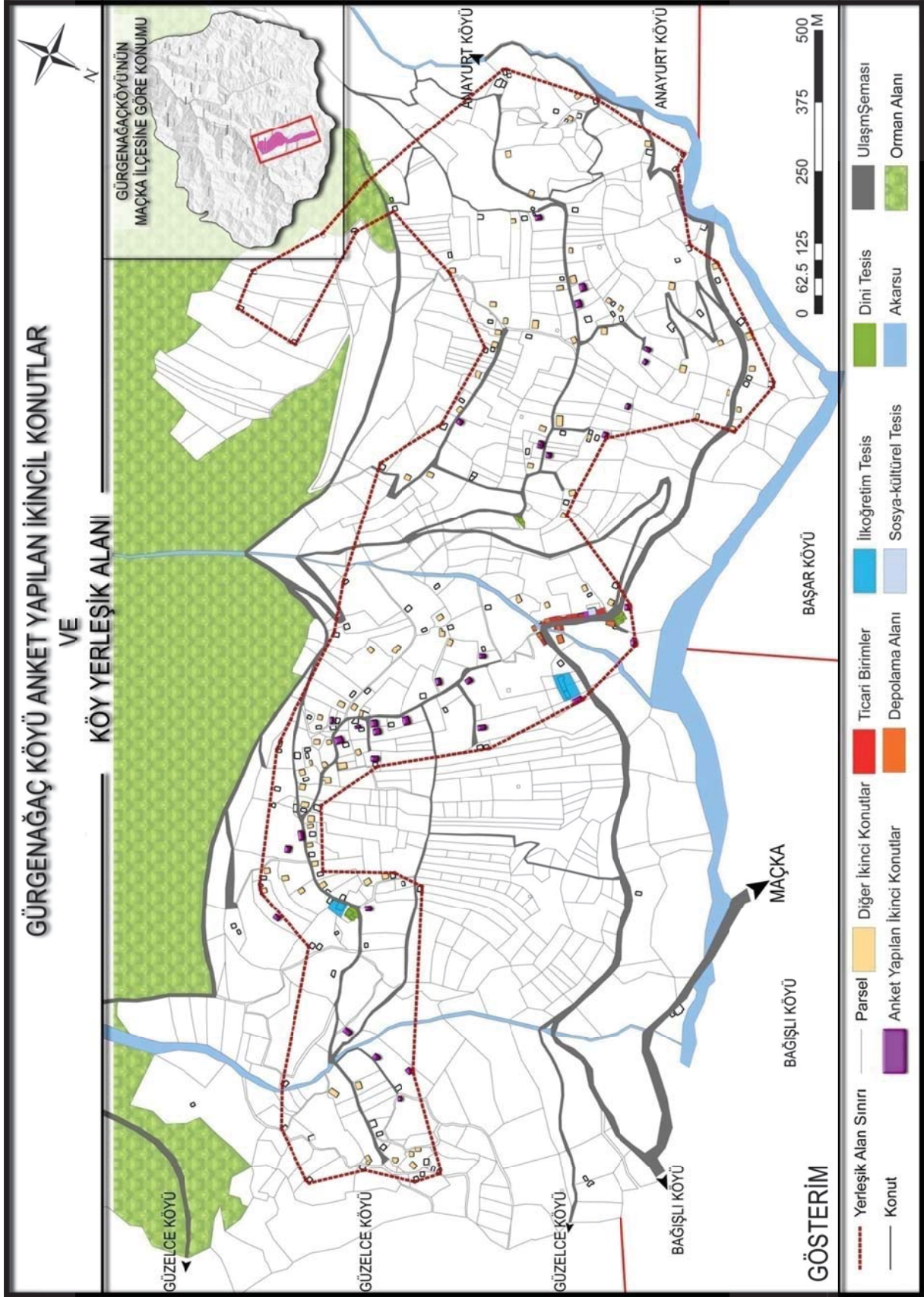
1990-2010 yılları arası yıllık nüfus artış oranının bakıldığında ise Gürgenağaç Köyü'nün (% -3.35) Türkiye (%1.33) ve Trabzon'un (%3.12) çok altında, Maçka ilçesine (%-2.73) benzer bir küçülme sergilediği görülmektedir (Tablo 15).

Tablo 15. Gürgenağaç Köyünün 1990-2010 yılları arası nüfus büyüklükleri ve yıllık ortalama nüfus artış oranları

	1990	2000	2010	1990-2010 Yıllık Nüfus Artışı (%)
	TOPLAM	TOPLAM	TOPLAM	TOPLAM
Türkiye	56473035	67803927	73722988	1.33
Trabzon	409207	975137	763714	3.12
Maçka	42324	42557	24494	-2.73
Gürgenağaç	661	478	338	-3,35

Gürgenağaç Köy'ünde yapılan arazi çalışması ve oluşturulan altlık haritalardan köy genelinde 253 adet konut binası tespit edilmiş olup, bu konutların 115 âdeti (toplam konutların %45'i) ikincil konut olarak kullanılmaktadır (Şekil 15). Ancak tez kapsamında, ikincil konutu kullanan kişilerin sürekli olarak yaşadıkları yere göre bağlı oldukları ilçe veya il merkezi dışında farklı il veya ülkede yaşayanlar öncelikli olarak araştırıldığından, bu ikincil konutların kaçının bu kapsama girdiği tespit edilememiştir. İkincil konutu kullananların sürekli olarak yaşadıkları yere göre bağlı oldukları ilçe veya il merkezi dışında olan 32 (toplam ikincil konutların % 29'u) ikincil konut arazi çalışması esnasında rastgele seçilerek anket çalışması tamamlanmıştır.

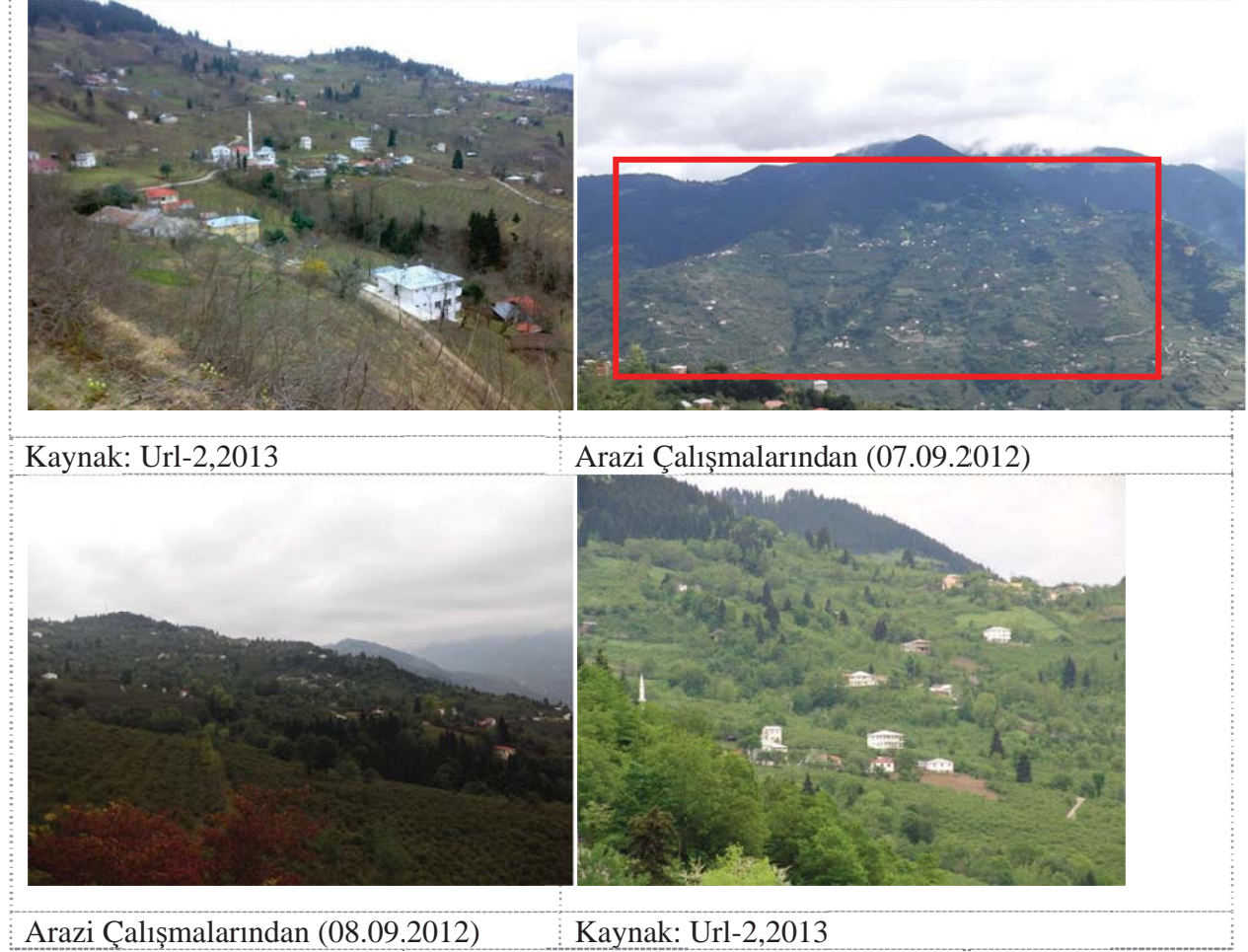
İkincil konutlar köy genelinde dağınık olarak yer seçmiş ve yol boyu sıralanmış durumdadır. Bazı ikincil konutların yoldan uzakta bir aks boyunca da sıralandıkları görülmektedir. Ayrıca ikincil konutların üzerinde yer aldığı taşınmazlarda başka konut bulunmamaktadır (Şekil 15).



Şekil 15. Maçka Gürgenaç Köyü anket yapılan ikincil konutlar ve köy yerleşik alanı

2.1.1.5. Kapıköy Köyü

Kapıköy Maçka ilçesine en yakın kırsal yerleşimlerden biridir. Köyün ilçe merkezine uzaklığı 6 km, Trabzon kent merkezine uzaklığı 36 km'dir. 2010 yılı ADNKS verilerine göre köyün nüfusu 158'dir. Köyün alanı 4.597 ha olup nüfus yoğunluğu 34,4 kişi /km² 'dir.



Şekil 16. Kapıköyünün genel görünümü

TÜİK'in verilerine göre köyün nüfusu 1970 yılında 609 iken, 1990 yılında yaklaşık %45 oranında azalarak 370'e düşmüştür. Bu yıllar arasında nüfusun sürekli azaldığını buna bağlı olarak köyün göç verdiğini söyleyebiliriz. Köydeki yıllık nüfus artış oranının özellikle 1980-1985 yılları arasında hızla azaldığı görülmektedir (%-6.10) (Tablo 16).

Tablo 16. Kapıköy Köyünün 1970-1990 yılları arası nüfus büyüklükleri ve yıllık ortalama nüfus artış oranları

Yıllar	Nüfus büyüklüğü (Toplam)	Yıllık Nüfus Artışı (%)
1970	609	
1975	610	0.03
1980	517	-3.31
1985	381	-6.10
1990	370	-0.59

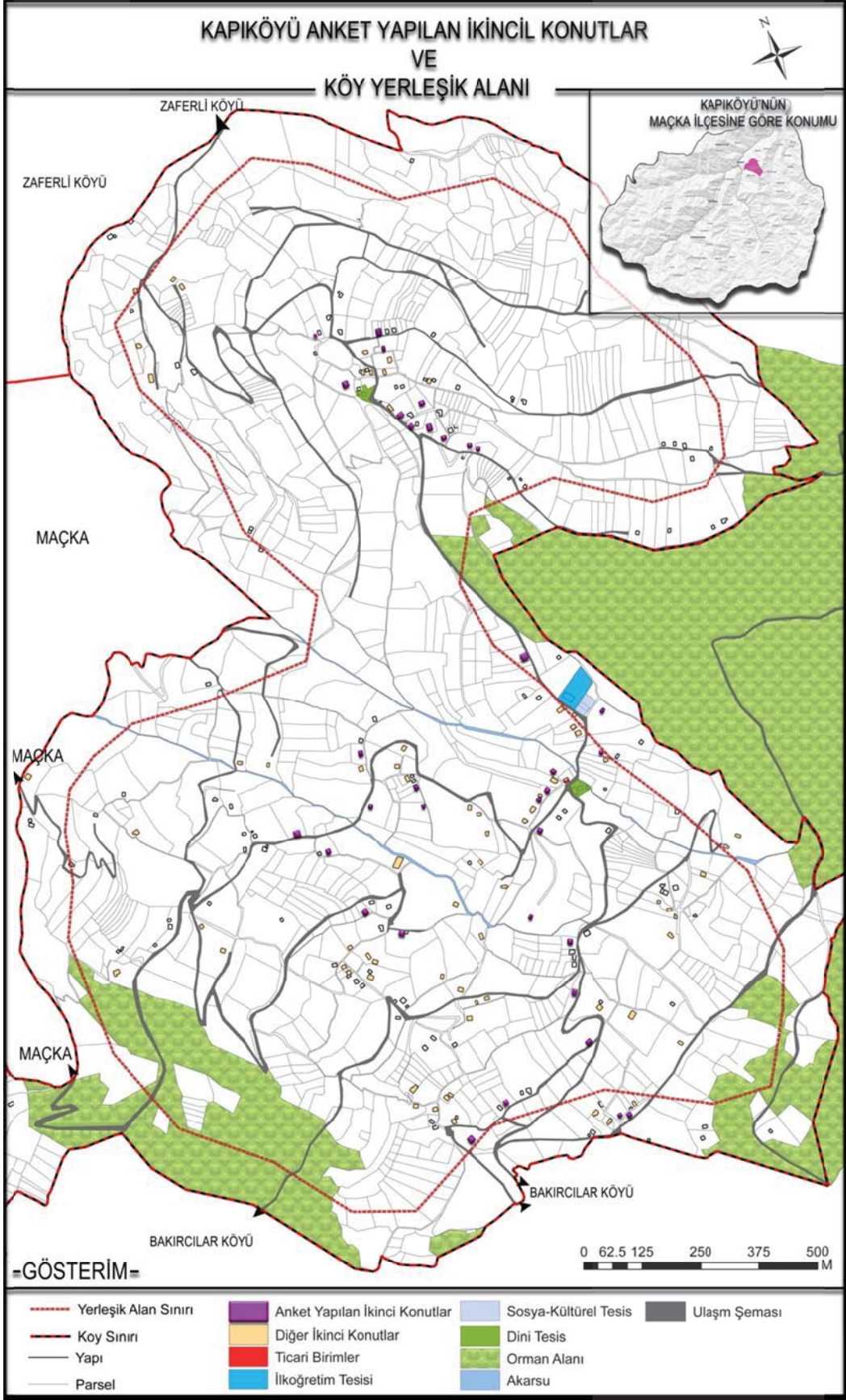
1990-2010 yılları arası yıllık nüfus artış oranının bakıldığında ise Kapıköy'ün (% -4.25) Türkiye (%1.33) ve Trabzon'un (%3.12) çok altında, Maçka ilçesine (%-2.73) benzer bir küçülme sergilediği görülmektedir (Tablo 17). Ayrıca Tablo 16'daki 1970-1990 yılları arasındaki nüfustaki azalmanın 1990-2000 yılları arasında da devam ettiği; 1990-2010 yılları arasında nüfusun % 50 den daha fazla azalarak 2010 yılında 158'e gerilediği görülmektedir (Tablo 17).

Tablo 17. Kapıköy Köyünün 1990-2010 yılları arası nüfus büyüklükleri ve yıllık ortalama nüfus artış oranları

	1990	2000	2010	1990-2010 Yıllık Nüfus Artışı (%)
	TOPLAM	TOPLAM	TOPLAM	TOPLAM
Türkiye	56473035	67803927	73722988	1.33
Trabzon	409207	975137	763714	3.12
Maçka	42324	42557	24494	-2.73
Kapıköy	370	271	158	-4,25

Kapıköy Köyü'nde yapılan arazi çalışması ve oluşturulan altlık haritalardan köy genelinde 212 adet konut binası tespit edilmiş olup, bu konutların 136 âdeti (toplam konutların % 62'si) ikincil konut olarak kullanılmaktadır (Şekil 17). Ancak tez kapsamında, ikincil konutu kullanan kişilerin sürekli olarak yaşadıkları yere göre bağlı oldukları ilçe veya il merkezi dışında farklı il veya ülkede yaşayanlar öncelikli olarak araştırıldığından, bu ikincil konutların kaçınının bu kapsama girdiği tespit edilememiştir. İkincil konutu kullananların sürekli olarak yaşadıkları yere göre bağlı oldukları ilçe veya il merkezi dışında olan 36 (toplam ikincil konutların % 26'sı) ikincil konut arazi çalışması esnasında rastgele seçilerek anket çalışması tamamlanmıştır.

İkincil konutlar köy genelinde dağınık olarak yer seçmiş ve yol boyu sıralanmış durumdadır. Bazı ikincil konutların yoldan uzakta bir aks boyunca da sıralandıkları görülmektedir. Ayrıca ikincil konutların üzerinde yer aldığı taşınmazlarda başka konut bulunmamaktadır (Şekil 17).



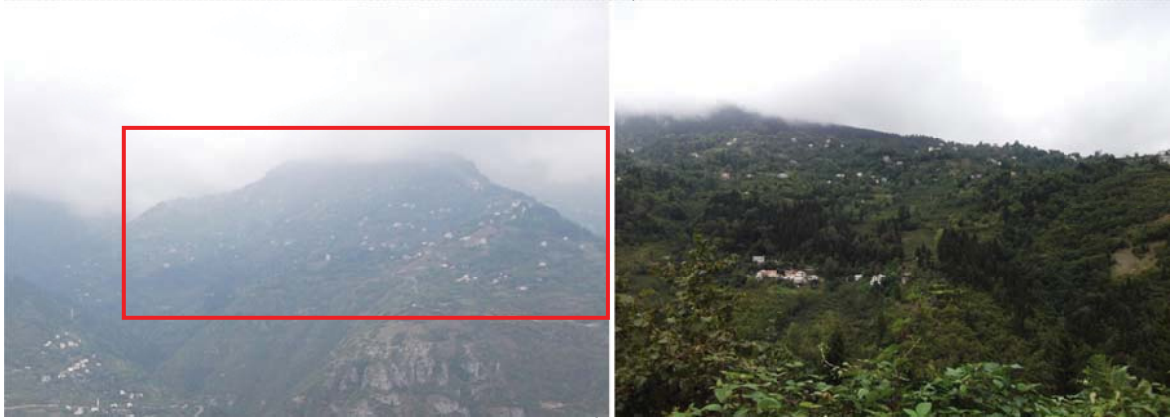
Şekil 17. Maçka Kapıköy Köyü anket yapılan ikincil konutlar ve köy yerleşik alanı

2.1.1.6. Örnekalan Köyü

Örnekalan köyü Maçka ilçesinin kuzeybatısında yer alan; ilçeye en yakın kırsal yerleşimlerden biridir. Köyün Maçka ilçe merkezine uzaklığı 8 km, Trabzon kent merkezine uzaklığı 35 km'dir. 2010 yılı TÜİK verilerine göre köyün nüfusu 158'dir. Köyün alanı 4.597 ha olup nüfus yoğunluğu 34.4 kişi /km² 'dir.



Kaynak: Url-3,2013



Arazi Çalışmalarından(08.09.2012)

Şekil 18. Örnekalan Köyünün genel görünümü

TÜİK'in verilerine göre köyün nüfusu 1970 yılında 582 iken, 1990 yılında yaklaşık %50 oranında azalarak 308'e düşmüştür. Bu yıllar arasında nüfusun sürekli azaldığını buna bağlı olarak köyün göç verdiğini söyleyebiliriz. Köydeki yıllık nüfus artış oranının özellikle 1980-1985 yılları arasında hızla azaldığı görülmektedir (%-7.78) (Tablo 18).

Tablo 18. Örnekalan Köyünün 1970- 1990 yılları arası nüfus büyüklükleri ve yıllık ortalama nüfus artış oranları

Yıllar	Nüfus büyüklüğü (Toplam)	Yıllık Nüfus Artışı (%)
1970	582	
1975	532	-1.80
1980	512	-0.77
1985	347	-7.78
1990	308	-2.38

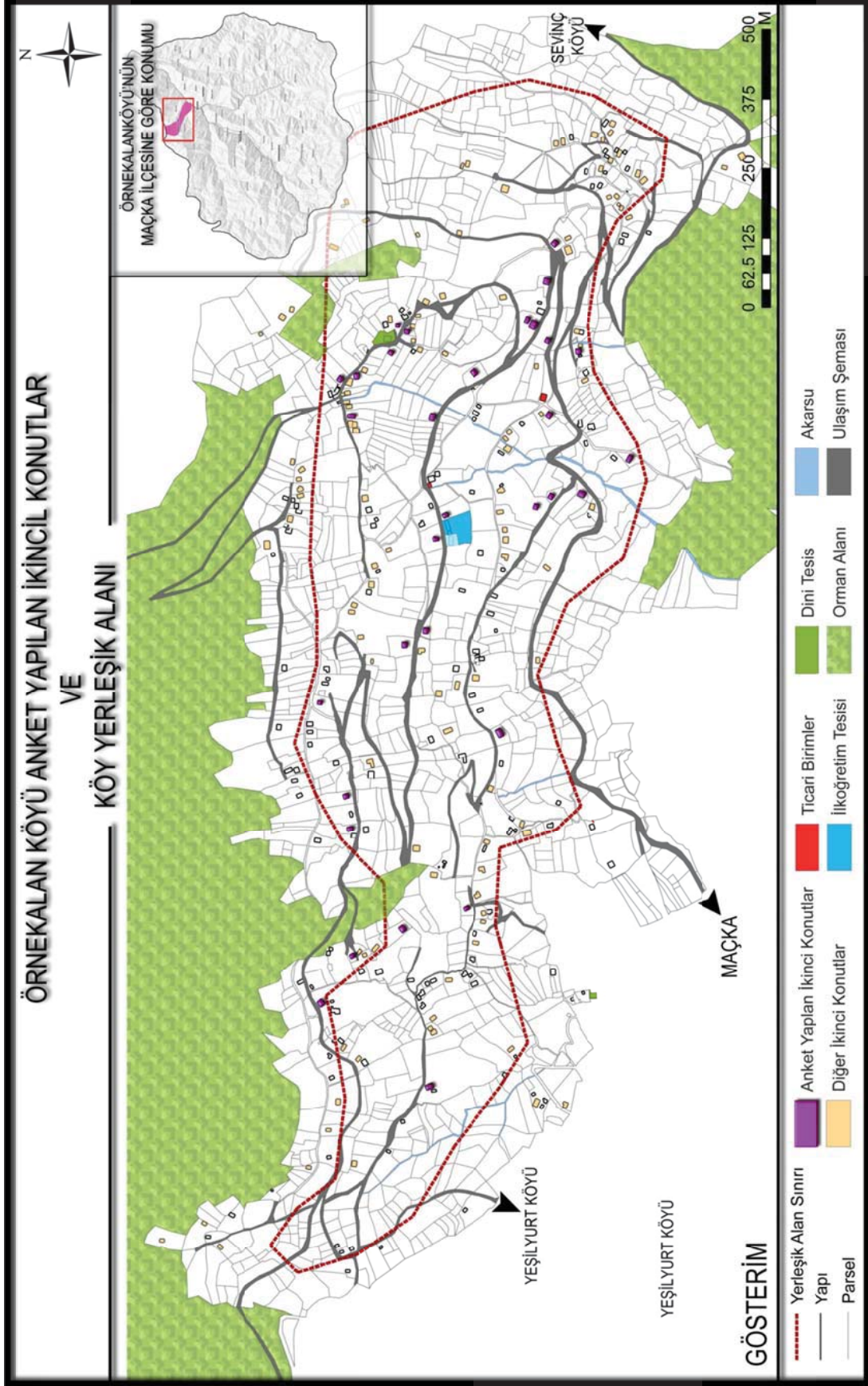
1990-2010 yılları arası yıllık nüfus artış oranının bakıldığında ise Örnekalan Köyü'nün (% -3.56) Türkiye (%1.33) ve Trabzon'un (%3.12) çok altında, Çaykara ilçesine (%-2.73) benzer bir küçülme sergilediği görülmektedir (Tablo 19). Ayrıca Tablo 18'deki 1970-1990 yılları arasındaki nüfus büyüklüğündeki azalmanın 1990-2000 yılları arasında da devam ettiği; 1990-2010 yılları arasında nüfusun % 50 den daha fazla azalarak 2010 yılında 158'e gerilediği görülmektedir (Tablo 19).

Tablo 19. Örnekalan Köyünün 1990-2010 yılları arası nüfus büyüklükleri ve yıllık ortalama nüfus artış oranları

	1990	2000	2010	1990-2010 Yıllık Nüfus Artışı (%)
	TOPLAM	TOPLAM	TOPLAM	TOPLAM
Türkiye	56473035	67803927	73722988	1.33
Trabzon	409207	975137	763714	3.12
Maçka	42324	42557	24494	-2.73
Örnekalan	308	240	151	-3,56

Örnekalan Köyünde yapılan arazi çalışması ve oluşturulan altlık haritalardan köy genelinde 278 adet konut binası tespit edilmiş olup, bu konutların 150 âdeti (toplam konutların % 53'ü) ikincil konut olarak kullanılmaktadır (Şekil 19). Ancak tez kapsamında, ikincil konutu kullanan kişilerin sürekli olarak yaşadıkları yere göre bağlı oldukları ilçe veya il merkezi dışında farklı il veya ülkede yaşayanlar öncelikli olarak araştırıldığından, bu ikincil konutların kaçının bu kapsama girdiği tespit edilememiştir. İkincil konutu kullananların sürekli olarak yaşadıkları yere göre bağlı oldukları ilçe veya il merkezi dışında olan 36 (toplam ikincil konutların % 24'ü) ikincil konut arazi çalışması esnasında rastgele seçilerek anket çalışması tamamlanmıştır.

İkincil konutlar köy genelinde dağınık olarak yer seçmiş ve yol boyu sıralanmış durumdadır. Bazı ikincil konutların yoldan uzakta bir aks boyunca da sıralandıkları görülmektedir. Ayrıca ikincil konutların üzerinde yer aldığı taşınmazlarda başka konut bulunmamaktadır (Şekil 19).



Şekil 19. Maçka Örnekalan Köyü anket yapılan ikincil konutlar ve köy yerleşik alanı

2.2. Altlık Harita Üretimi

Tez çalışması kapsamında araştırma yapılan köylerin köy yerleşik haritaları KOKAP kapsamında Trabzon İl Özel İdaresinden temin edilmiştir. Bu tez çalışmasında da kullanılan bu haritalar yerel koordinat sisteminden ülke koordinat sistemine dönüştürülerek anket çalışmasında kullanılmak üzere altlık harita üretilmiştir.

Oluşturulan altlık haritalar yardımıyla anket çalışması yapılan ikincil konutların köy genelindeki konumları ve parsel ile ilişkileri tespit edilmiştir. Ayrıca köy içinde yer alan donatı alanları, anket yapılmayan diğer ikincil konutlar da arazi çalışması sırasında tespit edilerek coğrafi bilgi sistemleri yardımıyla köy için arazi kullanım haritası üretilmiştir (Şekil 10, 12, 14, 16, 18, 20).

2.3. Anket Çalışması

Seçilen köylerdeki ikincil konutlara ilişkin eğilimin nedensel çözümlenmesi, gelecek eğilimleri, yapıların niteliklerini belirlemek için hedef kitleye ulaşarak geri besleme ile ulaşılmaya çalışılan sonuçları deneklerden almak amacıyla ikincil konut kullanıcıları ile yüz yüze anket tekniği kabul edilerek uygulanmıştır.

Çalışma alanında öncelikli olarak köy muhtarlarından ikincil konutların köy genelindeki dağılımları hakkında bilgi alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda rastgele ikincil konutlara gidilerek anket çalışması yapılmıştır. Ayrıca deneklerle yüz yüze görüşme yapılarak anketler desteklenmiştir.

Sonuçların daha güvenilir olması açısından denekler arazi çalışması esnasında rastgele belirlenmiştir. Anket çalışması 2012 yılı Ağustos-Eylül aylarında seçilen kırsal yerleşimlerde yapılmıştır.

Anketin amacı araştırma yapılan kırsal yerleşimlerdeki ikincil konutların öncelikle eğilimin nedensel çözümlenmesini olmak üzere, ikincil konutların niteliklerini ve ikincil konut kullanıcıların sosyo-demografik niteliklerini belirlemeye yöneliktir. Bu amaç doğrultusunda araştırma kapsamında uygulanan anket çalışması tezin amacına uygun olarak aşağıda belirtilen dört kısımdan oluşmaktadır.

1. Deneklerin nitelikleri; deneklere ilişkin yaş, eğitim, çalışma durumu, sosyal yapı, ekonomik durumunu belirlemeye yönelik hazırlanmıştır.

2. İkinci Konutların Eğiliminin nedenleri; konutun yapılış amacı, konutu kullanan kişiler, konutun ekonomik olarak değerlendirilmesi, gelecekteki konutun kullanım durumu, konutun kullanım süresi ve zamanlarını belirlemeye yönelik hazırlanmıştır.

2. Yapıların nitelikleri; yapılan ikincil konutların kat adedi, taban alanı, toplam alanı, konut yapım maliyeti, ikincil konutlardaki dairelerde yaşayan kişiler; ikincil konutun yer aldığı arsanın alanı, kullanım durumunu belirlemeye yönelik hazırlanmıştır.

4. İkinci Konutun Yer Aldığı Kırsal Alana İlişkin Değerlendirmeler; ikincil konut kullanıcılarının kırsal alana ilişkin gördükleri sorun ve problemler, köylerinin avantajlı gördükleri yönleri belirlemeye yönelik hazırlanmıştır.

Anketlerin güvenilirliğini arttırmak ve anketlerden etkin sonuçlar almak amacıyla sorular açık uçlu, kapalı uçlu, yarı kapalı uçlu sorular şeklinde hazırlanmıştır.

Kapalı uçlu sorularda katılımcıların anketteki sorulara vereceği olası yanıtlar önceden belli olduğu için bu gruptaki sorulara herhangi bir müdahale yapılmadan değerlendirmeye alınmıştır.

Yarı kapalı uçlu sorularda, kapalı uçlu sorulardaki beklenen olası çoktan seçmeli soruların yanında bu sorularda verilen seçeneklere ek olarak "başka" yada "diğer" açık uçlar bırakılarak deneklerin soruya ilişkin farklı bakış açısı ve değerlendirmesi elde edilmiştir.

İkincil konut eğiliminin psikolojik, ekonomik ve genel eğilimlerini ve nedenleriyle birlikte ortaya koymak için, kapalı uçlu soruların yanında doğrudan denekler tarafından cevaplanması beklenen sorularda açık uçlu olarak sorulmuştur. Açık uçlu sorular daha sonra verilen cevaplar neticesinde kendi içerlerinde gruplandırılarak değerlendirmeye alınmıştır.

2.3.1. Örneklem Büyüklüğünün Saptanması

Anket çalışmasında örneklem büyüklüğünün belirlenmesi için aşağıda belirtilen değerlendirmeler dikkate alınarak örneklem büyüklüğü formülü kullanılmamıştır.

- a) KOKAP projesi için köy muhtarları ile yapılan anket çalışmalarından yola çıkarak elde edilen yaz kış hane sayısı farkının; bazı haneler için Trabzon il sınırları içerisinde kışın yaşıyor olup köyü hafta sonlarında da kullanmaları; ancak araştırma kapsamında Trabzon ili dışında ikamet eden ikincil konut

kullanıcıların ve onların yaptığı konutlar üzerinde durulmasından dolayı kırsal alandaki ikincil konut sayısının tam olarak bilinmemesi,

- b) Anket çalışması yapılacağı dönemde ikincil konutun boş olma durumu veya konut sahibine erişememe olasılığı,
- c) İkinci konut kullanıcısının anket yapmama isteği,

Yukarıda belirtilen nedenler değerlendirilerek, anlamlı bir deneysel araştırmada anlamlı sonuçların elde edilmesi için her gruptan en az 30'ar deneğin bulunması gerektiğinden (Arlı ve Nazik, 2001) seçilen her bir köyde en az 30 anket yapılmasına karar verilmiştir.

Anket yapılan köylerdeki ikincil konut yoğunluğunun farklı olması o köyde yapılan toplam anket sayısını değiştirmiştir. Toplamda 211 anket yapılmıştır. En fazla anket ikincil konutun ve yapılaşmanın en yoğun olduğu Çaykara Eğridere köyünde 39 anket, en az anket ise Maçka Gürgenağaç köyünde 33 anket yapılmıştır (Tablo 23). Her bir köy için, köy genelinde bulunan ikincil konutların yaklaşık dörtte biri örnekleminde anket yapılmıştır.

Tablo 20.Yapılan anket sayılarının köylere göre dağılımları

İlçesi	Köy Adı	Yapılan Anket Sayısı	Toplam ikincil konut içindeki yüzdesi (%)
Çaykara	Çambaşı	35	25
	Eğridere	39	23
	Yeşilalan	32	26
Maçka	Gürgenağaç	33	29
	Kapuköy	36	26
	Örneklalan	36	24
Toplam		211	

Seçilen köylerdeki yapılan anket çalışmalarından elde edilen veriler frekans ve yüzde dağılımlarına göre ve anket verilerinden elde edilen faktör verilerine göre değişkenlerde Chi kare bağımsızlık testi, f testi ve t testi yöntemiyle değerlendirmeler yapılmıştır. Veri analizi SPSS 12 paket programıyla gerçekleştirilmiştir. Kullanılan istatistik testlerin kullanım amaçları ve yöntemlerine ilişkin açıklamalara ekler bölümünde yer verilmiştir.

3. BULGULAR

Tez çalışması kapsamında yapılan anket çalışmasının amacı Doğu Karadeniz Bölgesi kırsal yerleşimlerdeki ikincil konutların eğiliminin nedenlerini farklı boyutlarda ele almak, yorumlamak, yapılan ikincil konutların niteliklerini ve gelecek eğilimlerini ortaya koymaktır. Anketin amacı ve yapılışı kadar verilerin doğru analiz tekniğiyle yorumlanması da önemlidir.

Yapılan anketler sonucunda ikincil konutların fiziksel özellikleri ve alansal büyüklükleri, konutların yer aldığı arsanın kullanım durumu ve alanı, konutun ekonomik olarak yapım maliyeti ve değerlendirilmesi, kullanıcıların memnuniyet durumu, konaklama süreleri ve zamanları, kullanıcıların konutlarına ilişkin değerlendirmeler, deneklerin demografik özellikleri frekans ve yüzde dağılımlarına göre incelenmiştir. Ayrıca anket verilerindeki değişkenler kullanılarak “ki kare bağımsızlık” testi, “f” testi ve “t” testi yöntemleriyle ikincil konutların eğilimin nedensellikleri analiz edilmiştir.

Anketlerin değerlendirilmesi aşağıda belirtilen üç bölümden oluşmaktadır.

1. Deneklerin nitelikleri, yaşı, ekonomik ve eğitim durumu, sürekli olarak yaşadıkları yerlere ilişkin değerlendirilmeler,
2. Köylerde yapılan ikincil konutların yapılış amaçları, genel eğilimleri ve çözümlenmesi, eğilimin ekonomik ve psikolojik nedenleri ve açıklanması,
3. İkincil konutların bina nitelikleri, kat yükseklikleri, konutların yer aldığı arsanın niteliği ve kullanım durumunun değerlendirilmesi, şeklindedir.

3.1. Doğu Karadeniz Kırsalında İkincil Konutların Eğilimin Nedenleri

3.1.1. Deneklerin Nitelikleri

Bu bölümde anket yapılan deneklerin yaş, medeni, eğitim ve iktisadi durumları, aylık ortalama gelirler düzeyleri ile deneklerin sürekli olarak yaşadıkları yerler incelenmiştir.

3.1.1.1. Ankete Katılanların Sosyo-Demografik Özellikleri

Çalışma bölgesinde anket yapılan deneklerin yaş değerleri, medeni, eğitim ve iktisadi durumları ele alınarak frekans dağılımlarına göre değerlendirilmiştir

Deneklerin %42,18'i 61-70 yaş aralığında, %26,54'ü 51-60 yaş aralığında ve %16,59'u ise 41-50 yaş aralığındadır. Tablo 21'den de anlaşılacağı üzere deneklerin büyük çoğunluğu emekli yaş aralığındadır. Deneklerin iktisadi durumlarına bakıldığında %65,71'inin emekli oluşu bu durumu desteklemektedir.

Ayrıca deneklerin %31,75'i ilkökul mezunu, %27,01'i lise mezunu ve %22,27'si ise ortaokul mezunudur. Ankete katılanların %17,06'sının ise yükseköğrenim yaptığı görülmektedir (Tablo 21).

Bu bağlamda araştırma alanındaki ikincil konut kullanıcılarının çoğunluğu emekli, 61-70 yaş aralığında evli ve okuryazar olup en az ilkökul veya ortaokul mezunudur.

Mizan'a (1994) göre ikincil konutların bir emeklilik yeri olarak görülmesi özellikle orta yaş ve üzeri emeklileri ikincil konut alanlarına çekmektedir. Araştırma yapılan alandaki ikincil konutlar için de bu durum benzerdir.

Tablo 21. Ankete katılan Deneklere ilişkin sosyo-demografik özelliklerinin dağılımı

Demografik veriler	Çaykara		Maçka		Toplam	
	N: 106	Oran (%)	N: 105	Oran (%)	N:211	Oran (%)
Yaş						
0-40	5	4,72	3	2,86	8	3,79
41-50	12	11,32	23	21,90	35	16,59
51-60	29	27,36	27	25,71	56	26,54
61-70	53	50,00	36	34,29	89	42,18
71-80	7	6,60	14	13,33	21	9,95
81 ve üstü	0	0,00	2	1,90	2	0,95
Medeni Durum						
Evli	98	92,45	98	93,33	196	92,89
Bekar	0	0,00	2	1,90	2	0,95
Dul veya boşanmış	8	7,55	5	4,76	13	6,16
Eğitim Durumu						
Okur yazar değil	0	0,00	4	3,81	4	1,90
İlkökul	36	33,96	31	29,52	67	31,75
Ortaokul	30	28,30	17	16,19	47	22,27
Lise	27	25,47	30	28,57	57	27,01
Üniversite	11	10,38	22	20,95	33	15,64
Yükseköğrenim	2	1,89	1	0,95	3	1,42

Tablo 21'in devamı

İktisadi Durumu						
Çalışıyor	31	29,52	25	23,81	56	26,67
İşsiz	1	0,95	2	1,90	3	1,43
Emekli	69	65,71	69	65,71	138	65,71
Ev Hanımı	4	3,81	8	7,62	12	5,71
Öğrenci	0	0,00	1	0,95	1	0,48

3.1.1.2. İkinci Konut Sahiplerinin Sürekli Olarak Yaşadıkları Yer ve Konuta İlişkin Değerlendirmeleri

Araştırma kapsamında anket yapılan kişilerin sürekli olarak yaşadıkları yer, kaç yıldır orada yaşadıkları ve kaç yıldır köyü kullandıkları, deneğin dışındakilerin konuta ilişkin değerlendirmeleri frekans ve yüzde dağılımlarına göre değerlendirilmiştir.

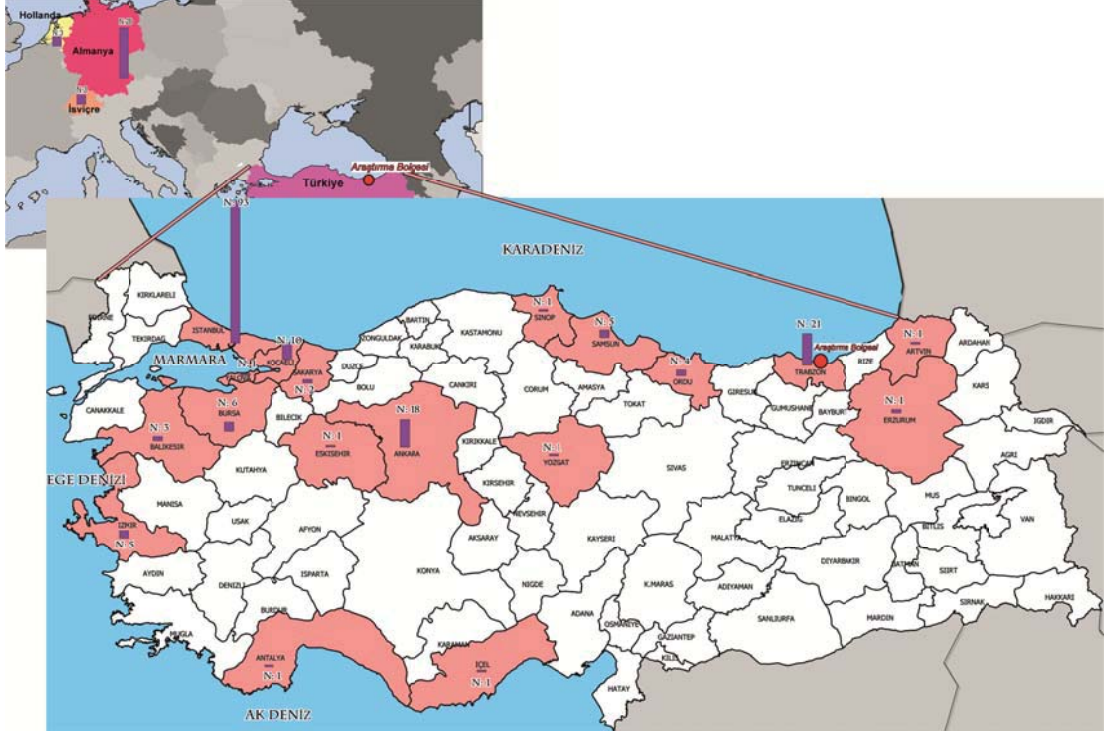
Deneklerin sürekli olarak yaşadıkları yerler farklılıklar gösterse de yaklaşık yarısı (%44,08) İstanbul'da yaşamakta, % 16,59'u da yurt dışı Avrupa ülkelerinde (Almanya, İsviçre ve Hollanda) yaşamaktadır (Tablo 22).

Anket yapılan her iki ilçedeki (Maçka'da %55,24; Çaykara'da %33,02) köyler için İstanbul'da yaşayanların oranı yüksek olsa da Çaykara ilçesindeki deneklerin Maçka ilçesine kıyasla yurt dışı ülkelerinde yaşayanlarının sayılarının daha fazla olduğu görülmektedir (Çaykara % 21,70, Maçka % 11,43) (Tablo 22).

Tablo 22. İkincil konut sahiplerinin sürekli yaşadıkları yerlere göre dağılımları

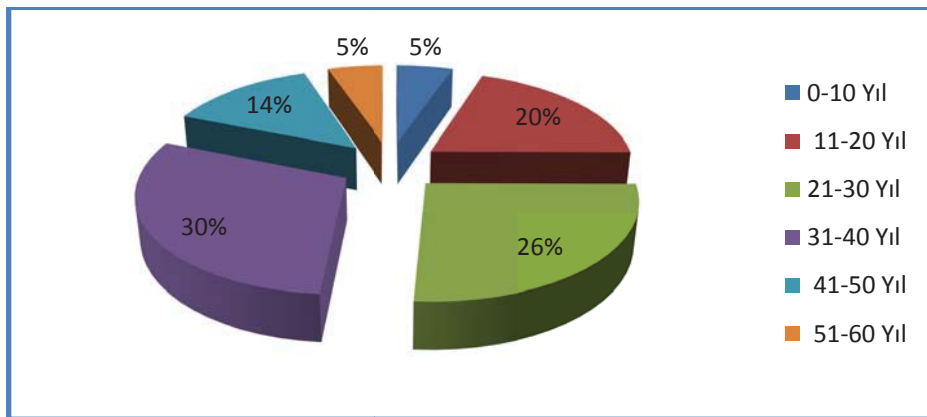
Sürekli olarak yaşadığı yer	Çaykara		Maçka		Toplam	
	N	%	N	%	N	%
İstanbul	35	33,02	58	55,24	93	44,08
Yurt dışı ülkeleri (Almanya/İsviçre/Hollanda)	23	21,70	12	11,43	35	16,59
Trabzon	6	5,66	15	14,29	21	9,95
Ankara	12	11,32	6	5,71	18	8,53
Kocaeli /Sakarya	10	9,43	3	2,86	13	6,16
İzmir/Bursa/Balıkesir	7	6,60	7	6,67	14	6,64
Samsun/Ordu	8	7,55	1	0,95	9	4,27
Diğer	5	4,72	3	2,86	8	3,79
Toplam	106	100	105	100	211	100

Deneklerin sürekli olarak yaşadıkları yerleşimlerin İstanbul, Kocaeli, Bursa, İzmir gibi iş olanağı yüksek yerler olması, göçün en büyük nedeninin ekonomik amaçlı olduğunu göstermektedir (Şekil 20).



Şekil 20. Deneklerin sürekli olarak yaşadıkları yerlere göre dağılımları

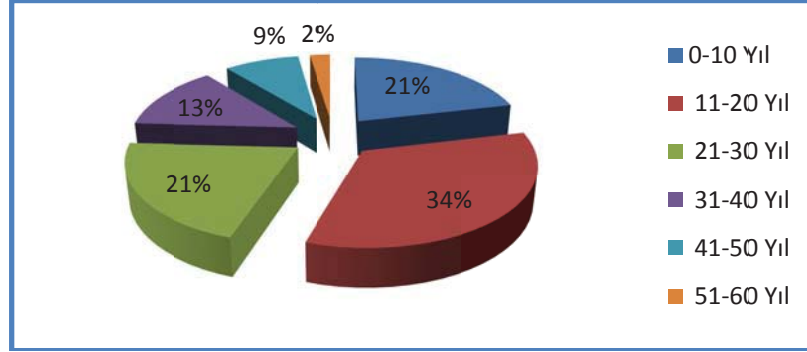
Anket yapılan ikincil konut kullanıcılarının % 29,9'u 31-40 yıldır, %26,1'i 21-30 yıldır ve %19,9'u ise 11-20 yıldır devamlı ikamet ettikleri yerde yaşamaktadır. Bu durumda köyden göç sürecinin 1980 -1990'lı yıllar arasında yoğunlaştığı söylenilebilir (Şekil 21).



Şekil 21. Deneklerin Sürekli olarak yaşadığı yerdeki geçirdiği yıl

Anket yapılan köylerin nüfuslarının yıllara göre değerlendirildiği 2. bölümdeki TÜİK'in verileri de bu durumu desteklemektedir. Her bir kırsal yerleşim için en hızlı küçülme 1980-1990 yılları arasında olmuştur.

Ayrıca deneklerin %34'ü 11-20 yıldır, %21'i 21-30 yıldır ve %21,1'i ise son 10 yıldır düzenli olarak köydeki konutunu kullanmaktadır (Şekil.22).



Şekil 22. Deneklerin köye gidip gelme yılları

Denekler her ne kadar ekonomik ya da sosyal ihtiyaç amaçlı köyden göç etmiş olsalar da göçün en yoğun olduğu dönemlerden beri sürekli olarak köyü kullanmalarını psikolojik olarak köyle olan bağlarının kopmadığını ve bu bağı devam ettirmek istediklerini göstermektedir.

3.1.1.3. Deneklere İlişkin Ekonomik Değerlendirmeler

Ortalama aylık gelirine göre deneklerin %39,3'ü 1000-2000 TL/Ay, %35,5'i 2000-3000 TL/Ay aralığında ve %20,4'ü 3000 TL ve üzerinde gelire sahiptir (Tablo 23).

Çaykara ilçesindeki deneklerin aylık ortalama gelir düzeyleri Maçka ilçesindekilere oranla göreceli olarak daha fazladır. Arazi çalışması sırasında yapılan mülakatlardan Çaykara ilçesindeki deneklerin gelir düzeylerinin yüksek oluşundan ve ekonomik olarak yeterli birikimlerinin olmasından dolayı, köyde yaptıkları yatırımdan kaçınmadıklarını ifade etmişlerdir. Dolayısıyla gelirin yüksek olması kırsal alanda yapılan ikincil konutun niteliğini, kat sayısını ve toplam inşaat alanını etkilemektedir.

Tablo 23. Deneklerin ortalama aylık gelirleri

Ortalama aylık gelir (TL)	Çaykara		Maçka		Toplam		
	N	%	N	%	Frekans	% Dağılım	Toplam yüzde
> 1000	0	0	10	9,5	10	4,7	4,7
1000-2000	19	17,9	64	61,1	83	39,3	44,1
2000-3000	51	48,1	24	22,9	75	35,5	79,6
3000 <	36	34	7	6,7	43	20,4	100,0
Toplam	106	100	105	100	211	100,0	
Standart sapma: 0.842							

3.1.2. İkincil Konutların Eğilimin Nedenleri

Doğu Karadeniz kırsalındaki ikincil konutların oluşum nedenleri, yapılış amaçları, gelecekteki kullanım durumları ile eğilimin nedenleri bu bölümde irdelenmiştir. Eğilimin nedensel çözümlenmesi aşağıda belirtilen üç bölümde ele alınmıştır.

Eğilimin genel nedenler: İkincil konutun yapılış amacı, konutun kullanım süresi, kullanım zamanları ve bu zamanları tercih etme nedenleri üzerinde durulmuştur. Tüm bu nedenler aynı zamanda ikincil konut eğiliminin psikolojik ve ekonomik nedenlerini de içinde barındırdığı için bu kısımda değerlendirilmiştir.

Eğilimin ekonomik nedenler: ikincil konut için yapılan yatırımın, bu yatırımın ekonomik olarak değerlendirilmesi, konutun kullanım zamanları içerisinde tarımsal amaçlı üretimin varlığı ve ekonomik olarak gelir sağlama durumuna ilişkin değerlendirmeler yapılmıştır.

Eğilimin psikolojik nedenler: İkincil konut eğiliminin nedenlerinin büyük bir kısmını psikolojik nedenler oluşturmaktadır. Konutun kullanım durumu ve amacı, konutu inşa edenler ile konutta yaşayanların ikincil konuta ve köyüne ilişkin memnuniyet durumu, konutun gelecekte kullanma talebi ve buna bağlı olarak deneğin çocuklarının konutu kullanma isteği/arzusu, ikincil konutu inşa edenin konutu güvence aracı olarak görmesi gibi durumların psikolojik nedenler üzerinde durulmuştur.

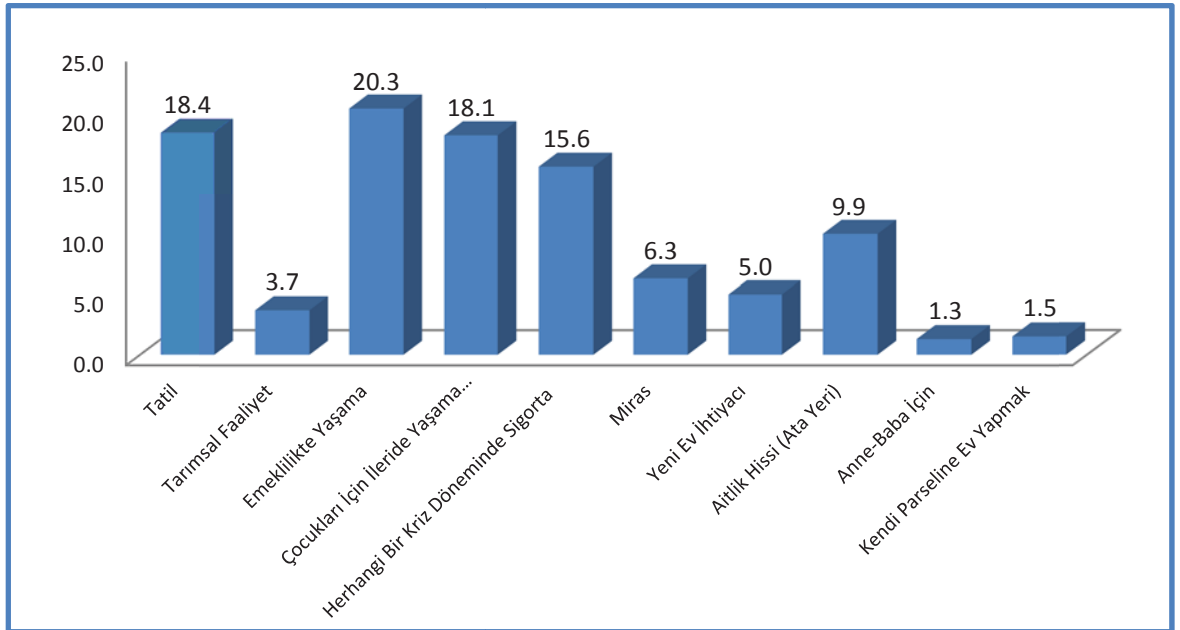
3.1.2.1. Eğiliminin Genel Nedenleri

3.1.2.1.1. İkincil Konutun Yapılış Amacı ve Kullanım Dönemleri

İkincil konutların yapılış amacı, kullanıldığı zamanlar ve bu zamanların tercih edilme nedenleri üzerinde durulmuştur.

İkincil konutların yapılış amaçları tespit edilirken verilen cevapların birden fazla amacı içermesi ve verilen cevapların çok çeşitli olmasından dolayı bir sınıflandırma yapılamamıştır. Başka bir ifade ile ikincil konutların yapılış amacının birden fazla nedeni içerdiği tespit edilmiştir. Bu bağlamda yapılış amacı için verilen cevaplar frekans değerlerine göre normalleştirilerek yüzdelik dağılımlarına göre değerlendirilmiştir. Frekans değerleri normalleştirilirken verilen tüm cevaplar öncelikli olarak sınıflandırılmış, daha sonra sınıflandırmadaki frekans değerleri önce 1'e göre normal dağılımları alınarak her bir sınıfın toplam içindeki yüzdesi hesaplanmıştır.

Yapılan sınıflamaya göre ikincil konutlarının %20,3'ü emeklilikte yaşama, %18,1'i tatil amaçlı, %18,4'ü çocukları için ileride yaşama durumu ve %15,6'sı da herhangi bir kriz döneminde bir güvence yeri olarak görmesi amacıyla yapılmaktadır (Şekil 23).



Şekil 23. İkincil konutların yapılış amaçlarına göre normalleştirilmiş yüzde dağılımları

İkincil konutların yapışılış amaçları aynı zamanda eğilimin farklı nedenselliklerini de ortaya koymaktadır. Deneklerin emeklilikte kendi köyünde yaşamak istemesi, bir kriz döneminde ikincil konutunu bir güvence yeri olarak görmesi ve çocukları için gelecekte hem köyünü sahiplenmeleri ve aidiyetlik hislerinin güçlendirmesi hem de köye gelmeleri için ikincil konutu yapması psikolojik nedenleri açıklarken, tatil amaçlı köyü tercih etmeleri ise ekonomik nedeni açıklamaktadır.

Çimen (2010) doktora tezi kapsamında irdeleme yaptığı Alanya Bölgesindeki ikincil konut edinim nedenlerini; tatil, çocuklarına yatırım, daha ekonomik tatil, ailemin rahatı için, eş, dost ve akrabalarıyla kalabalık tatil yapma isteği şeklinde açıklar. Deniz kenarında Alanya'da yapılan ikincil konutlar ile, bu tez kapsamında incelenen ikincil konutlar tatil yapma ve çocuklarına yatırım olarak bırakma düşüncesi gibi nedenler bakımından benzerlik göstermektedir.

İkincil konutlar tatil ve dinlemek üzere rekreatif amaçlı kullanılmasının yanında tarımsal amaçlı olarak da gündeme gelmesi, ikincil konutlara farklı bir boyut katmaktadır.

Yıl içerisinde ikincil konutların kullanım süreleri değerlendirildiğinde ise deneklerin %37,6'sı 1-2 ay kadar, %21,9'u 2-3 ay kadar ve %20'si 15 gün- 1 ay kadar ikincil konutlarını kullandıkları görülmektedir (Tablo 24). Literatüre göre tatil ve kıyı alanlarındaki ikincil konutlar yıllık ortalama 1,5 ay kadar kullanılmaktadır (Arkon, 1989). İkincil konutlar üzerine yapılan farklı çalışmalardan Ulusoy'un (2006) Kuşadası'ndaki ikincil konutlar için yaptığı tez çalışmasında, ikincil konutların yıllık ortalama 2- 3 ay kadar kullanıldıkları saptamıştır. Dilşat'ın (2003) Trakya Bölgesindeki ikincil konutlar için yaptığı benzer bir tez çalışmasında, ikincil konuların yıllık ortalama 1- 3 ay kadar kullanıldıklarını saptamıştır. Bu tez kapsamında ele alınan kırsal ikincil konutlar kullanım süreleri bakımından tatil ve kıyı alanlarındaki ikincil konutlarla benzer özellik göstermektedir.

Tablo 24. İkincil konutların kullanım süreleri

Kullanım süresi	Frekans	% Dağılım	Toplam yüzde
15 günden az	6	2,9	2,9
15 gün -1 ay	42	20,0	22,9
1 - 2 ay	79	37,6	60,5
2 -3 ay	46	21,9	82,4
3 -6 ay	24	11,4	93,8
6 aydan çok- +	13	6,2	100
Toplam	210	100	
Ortanca değer: 60, Tepe değer: 60, Aritmetik ortalama: 72,42, Standart sapma: 41,63 Min:10, Maks: 240 (gün olarak)			

İkincil konutun kullanım süresi kişilerin sosyo-ekonomik yapısına göre değişkenlik göstermektedir. Bu bağlamda kişilerin gelir düzeylerine göre konutun kullanım sürelerinin farklı olup olmadığı (0.05 önem düzeyi ve 2 serbestlik derecesinde) test edildiğinde p (sig) < 0.05 olduğu için gelir düzeyindeki farklılaşmanın konaklama süresini etkilediğini söyleyebiliriz ($0.000 < 0.05$ ve $F > F_{\alpha;v1;v2} = 8.235 > 3,04$) (Tablo 25).

Tablo 25. İkinci konut sahiplerinin ortalama aylık gelir düzeyine göre konaklama süreleri arasındaki farka ilişkin tek yönlü varyans analiz tablosu

Değişkenliğin kaynağı	Kareler toplamı	Serbestlik derecesi	Ortalama kareler toplamı	F	Sig.
Aralarındaki	26704.042	2	13352.021	8.235	.000
İçindeki	337263.256	208	1621.458		
Toplam	363967.299	210			

Gelir düzeyine bağlı olarak hangi gelir grubundaki deneklerin daha uzun süre ikincil konutlarını kullandıklarını değerlendirmek için turkey testi uygulanmıştır. Bu bağlamda gelir düzeyine göre 2000 TL ve daha az ortalama aylık geliri olanların konutunu yıl içerisinde daha fazla kullandıkları görülmektedir (Tablo 71).

Deneklerin iktisadi durumlarına göre konutu kullanım süresi (0.05 önem düzeyi ve 6 serbestlik derecesine göre) değerlendirildiğinde, $p < 0,05$ olduğu için iktisadi durum ile kullanım süresi arasındaki ilişkinin anlamlı olduğu söylenilebilir. Bu ilişkinin derecesi 0.285 (Cramer's V değeri) olup farklı iktisadi durumda olanların farklı sürelerde ikincil konutlarını kullandıkları sonucuna varılmıştır. ($0.000 < 0.05$ ve χ^2 hesap $> \chi^2$ tablo - $33.886 > 12,593$) (Tablo 26).

Tablo 26. Deneklerin iktisadi durumu ile konutu kullanım süresi arasındaki kontenjans tablosu

Konutu kullanımsüresi	İktisadi durumu			Toplam	χ^2	s.d.	p
	Çalışıyor	Emekli	Diğer				
<1 ay	27	20	1	48	33.886	6	.000
1-2 aydan az	19	52	7	78			
2-3 ay aydan az	7	33	6	46			
3 +	3	32	2	37			
Toplam	56	137	16	209			
Cramer's V değeri: 0.285							

Deneklerin sürekli olarak yaşadıkları yer kullanım süresini etkileyen diğer bir etkidir. İkincil konutun kullanım süresi ile deneklerin sürekli yaşadıkları yer (0.05 önem düzeyi ve 5 serbestlik derecesinde) test edildiğinde, p (sig)<0.05 olduğu için sürekli olarak yaşanan yerin farklılaşmanın konaklama süresini etkilediğini söyleyebiliriz (0.000<0.05 ve $F > F_{\alpha;v1;v2} - 5.125 > 2.26$) (Tablo 27).

Tablo 27. İkincil konut sahiplerinin sürekli yaşadıkları yere göre konaklama süreleri arasındaki farka ilişkin tek yönlü varyans analiz tablosu

Değişkenliğin kaynağı	Kareler toplamı	Serbestlik derecesi	Ortalama kareler toplamı	F	Sig.
Aralarındaki	54661.897	5	7808.842	5.125	.000
İçindeki	309305.402	203	1523.672		
Toplam	363967.299	210			

Sürekli olarak yaşanan yere göre nerede yaşayan deneklerin ikincil konutunu daha uzun süre kullandıkları test etmek için turkey testi uygulanmıştır. Turkey testine göre sürekli olarak Trabzon ilinde yaşayanlar ikincil konutunu daha uzun süre kullanmaktadır. Erişim kolaylığının bu süreyi etkilediğini söyleyebiliriz. Trabzon'da yaşayanlara göre bir karşılaştırma yapıldığında İstanbul'da yaşayanlar ikincil konutlarını daha uzun süre kullanırken yurt dışı Avrupa ülkelerinde (Almanya, İsviçre, Hollanda) yaşayanlar daha kısa süre kullanmaktadır (Tablo 72).

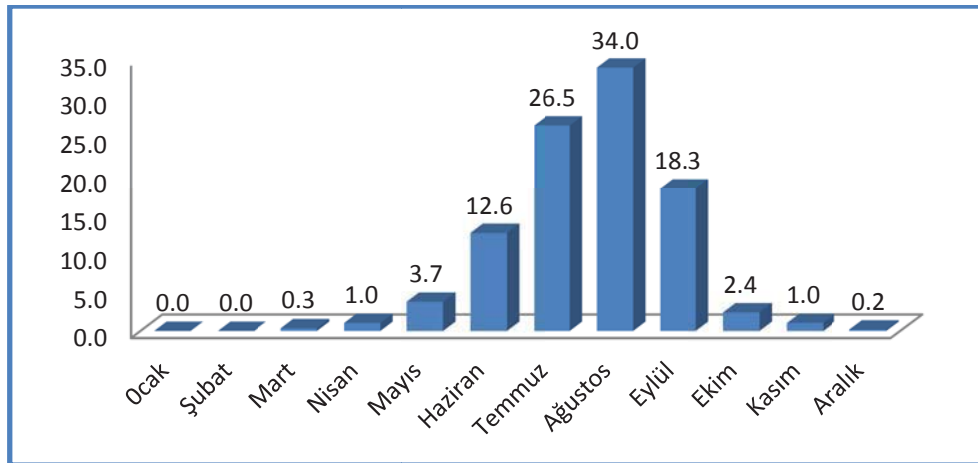
Ayrıca kullanıcıların % 79,7'si yaz mevsiminde ve havaların iyi olduğu dönemlerde, %10,1'de tatillerde (okul tatili, iş izni, vize izni) konutunu düzenli olarak kullanmaktadırlar.

Deneklerin %24,2'si temmuz ve ağustos aylarında, %17,5'i sadece ağustos ayında, %21,3'ü ise haziran-eylül aylarında konutunu kullanmaktadır. İkincil konut kullanımının Mayıs-Kasım ayları arasında olduğu ve yoğun kullanımın Temmuz-Eylül aylarında olduğu görülmektedir (Tablo 28).

Tablo 28. Konutu kullanım ayları

	Frekans	% Dağılım
Temmuz-Ağustos	51	24,2
Temmuz-Eylül	31	14,7
Ağustos	37	17,5
Ağustos-Eylül	10	4,7
Haziran-Temmuz	2	,9
Haziran-Ağustos	8	3,8
Haziran-Eylül	45	21,3
Mayıs-Ekim& Mayıs- Kasım	21	10,0
Mayıs öncesinde gelme -Kasım sonrası gitme (uzun kullanım)	6	2,8
Toplam	211	100

İkincil konutların hangi aylarda daha yoğun kullanıldığını ortaya koymak amacıyla kullanım süreleri için belirtilen aylar frekans değerlerine göre normalleştirilerek yüzdeler dağılımları yapılmıştır. Bu bağlamda ikincil konutlar en fazla ağustos ayında kullanılırken, kullanımın temmuz, ağustos ve eylül aylarında yoğunlaştığı görülmektedir (Şekil 24).

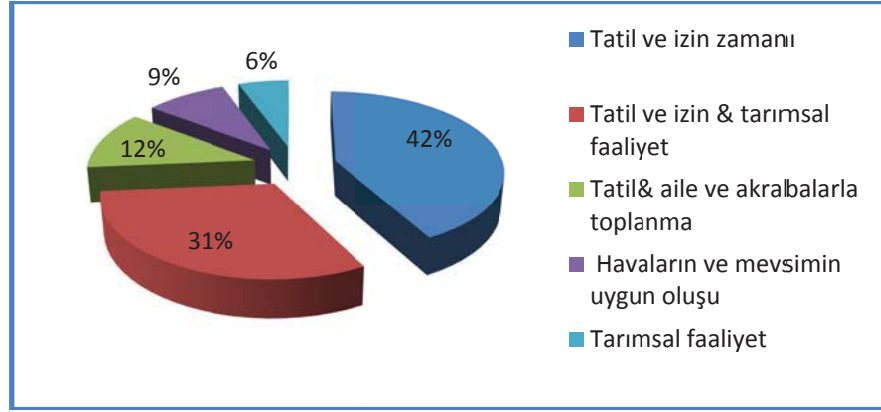


Şekil 24. İkincil konutun kullanım aylarının normalleştirilmiş yüzde dağılımı

Konutun yıllık ortalama kullanım süresi ve bu süreye bağılı olarak tercih edilen aylar eğilimin ekonomik ve sosyal boyutunu da ortaya koymaktadır. Denekler belirtilen bu aylarda köylerinde hem tatil ihtiyaçlarını karşılarlarken hem de köylerinde tarımsal üretim yaparak ekonomik olarak bir katkı elde etmektedirler. Ayrıca köyde veya köy dışında yaşayan akraba ve dostlarla karşılaşmaları, bir toplanma etkinliğı olarak psikolojik nedeni açıklamaktadır.

Deneklerin büyük çoğunluğu tatil amacıyla (%42) belirtilen aylarda konutlarını kullandıklarını ifade etmişlerdir. Ayrıca deneklerin %31'i tatil ve yıllık iş izinlerinin yanında tarımsal faaliyetlerini de devam ettirmek için belirtilen ayları tercih etmektedir (Şekil 25).

Şekil 24'te belirtilen ikincil konutların kullanım dönemleri buldukları yörenin iklimsel özellikleri ve tarımsal üretimin olduğu dönemlerde yoğunlaşması, araştırma bölgesindeki ikincil konutların kullanım zamanının etkileyen etkenleri açıklamaktadır. Başka bir ifade ile farklı bir üretim türünün varlığı ikincil konutların kullanım dönemlerinin de değişebileceğı anlamına gelmektedir.



Şekil 25. Konutu belirtilen aylarda kullanma nedeni

3.1.2.2. Eğiliminin Ekonomik Nedenleri

3.1.2.2.1. İkincil Konut Yatırımının Ekonomik Olarak Değerlendirilmesi ve Yatırımdan Memnuniyet Durumu

İkincil konutlara yapılan yatırım, bu yatırımın deneklere göre ekonomik olarak değerlendirilmesi ve memnuniyet durumları, konutun büyüklük olarak yeterliliği ve gelecekte sürekli olarak kullanım durumuna ilişkin değerlendirmeler yapılmıştır.

Ankete katılan deneklerden konutlarını kullanım süresi, yapmış oldukları maliyetler ve gelecekte kullanım durumunu da dikkate alarak bu yatırımı ekonomik olarak değerlendirmeleri istenmiştir. Bu bağlamda deneklerin %67,8'i yaptığı yatırımdan memnun olduğunu %32,2'si ise memnun olmadığını ifade etmiştir.

Az katlı inşa edildiğinden toplam yapım maliyeti daha düşük olan Maçka ilçesinde kullanıcıların % 77,1'i yapmış oldukları yatırımdan dolayı memnun olduklarını ifade etmişlerdir. Çaykara ilçesindeki kullanıcıların %58,5'i yapmış oldukları yatırımdan dolayı memnun olduklarını ifade etmesine karşın, %41,5'i yapmış olduğu yatırımdan dolayı memnun olmadığını dile getirmiştir (Tablo 29).

Tablo 29. Yapılan yatırımdan memnuniyet durumu

Memnuniyet durumu	Çaykara		Maçka		Toplam		
	N	%	N	%	Frekans	% Dağılım	Toplam yüzde
Evet	62	58,5	81	77,1	143	67,8	67,8
Hayır	44	41,5	24	22,9	68	32,2	100,0
Toplam	106	100	105	100	211	100,0	
Standart sapma:0,468							

Ayrıca araştırma kapsamında yapılan mülakatlarda özellikle Çaykara ilçesindeki kırsal yerleşimler için farklı psikolojik düşüncelerden dolayı “ekonomik gücünü gösteriş amaçlı” ihtiyaç fazlası ve yüksek katlı yapıların yapıldığına dikkat çekilmiştir. Bu durum pek çok ikincil konut sahibi tarafından kabul edilmemesine karşın yine de memnun olduklarını ifade etmişlerdir. Ayrıca anket yapılan bazı deneklerin (Şekil 26'daki gibi) köylerinde mevcut bir ikincil konutu olmasına ve bu konutu kullanmasına karşın ekonomik gücünün göstergesi olarak, mevcut ikincil konutun yanında ve daha yüksek katlı başka bir ikincil konut yaptığı, bu konutu daha az süre kullandığına da vurgu yapılmıştır.

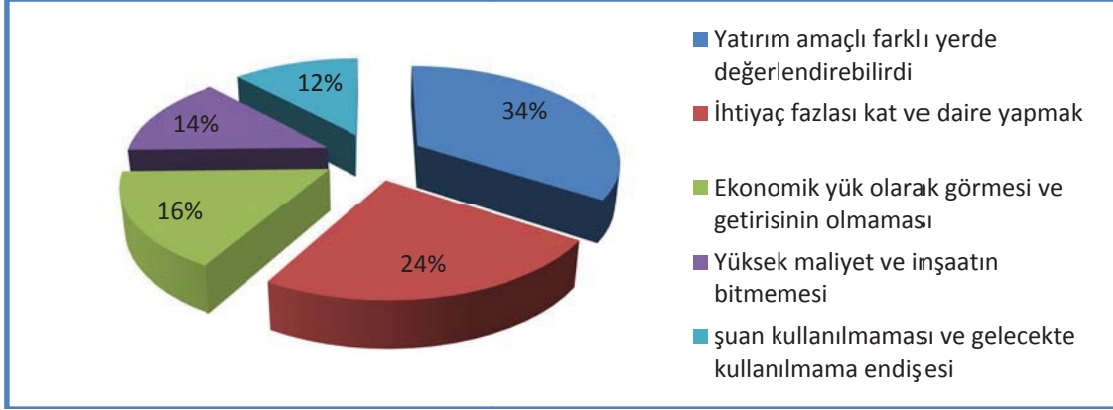


Şekil 26. Mevcut ikincil konutun yanına yapılmış daha yüksek katlı ve daha az kullanılan bir diğer ikincil konuta örnek

Hall ve Müller'e (2004) göre ikincil konuta sahip olmanın toplumsal ölçekte seçkin olmanın bir yansıması olarak görülmektedir. Ayrıca bazı aileler sürekli yaşadıkları yaşam mekânlarında olmayan bazı özelliklere sahip olmak içinde ikincil konut sahip olma yoluna gitmektedirler. Ulusal ölçekte literatüre girmiş bu durumların araştırma bölgesindeki ikincil konutlar içinde geçerli olduğu görülmektedir.

Anket sonuçlarına yansımaya da alan çalışması sırasında yaş olarak daha küçük yaşta olan deneklerin konu üzerinde daha hassas oldukları, köylere yapılan fazla yatırımları ölü yatırım olarak değerlendirdikleri deneyimlenmiştir.

Yapılan yatırımdan memnun olmayanların %34'ü bu durumu ikincil konutun ekonomik olarak getirisinin olmaması olarak değerlendirmişlerdir. Ayrıca kullanıcıların %24'ü ihtiyaç fazlası kat ve daire yapmış olmasından dolayı ve %16'sı de yaptığı yapıyı ekonomik bir yük olarak görmesini ve herhangi bir ekonomik getirisinin olmamasından dolayı yatırımdan memnun olmadığını dile getirmiştir (Şekil 27).



Şekil 27. Yapılan yatırımdan memnun olmama nedenleri

Yapılan yatırımdan memnun olma durumunu farklı değişkenler etkilemektedir. Bu değişkenlerden deneklerin ortalama aylık gelir düzeyi ele alındığında, 0.05 önem düzeyi ve 3 serbestlik derecesine göre $p < 0,05$ olduğu için yapılan yatırımın memnuniyeti ile gelir düzeyi arasında istatistiki olarak anlamlı bir ilişki vardır. Bu ilişkinin derecesi yaklaşık 0.26 (Cramer's V değeri) olup farklı gelir durumuna göre memnuniyet durumunun farklılık gösterdiği sonucuna varılmıştır ($0.002 < 0.05$ ve χ^2 hesap $> \chi^2$ tablo - $15.012 > 7.815$) (Tablo 30).

Tablo 30. Ortalama ayık gelire göre yapılan yatırımdan memnuniyet durumun kontenjans tablosu

Ortalama aylık gelir	Yatırımdan memnun mu?		Toplam	χ^2	s.d.	p
	Evet	Hayır				
< 1000	8	2	10	15.012	3	.002
1000-2000	67	16	83			
2000-3000	47	28	75			
3000<	21	22	43			
Toplam	143	68	211			

Cramer's V değeri: 0.267

Konut kullanım süresi ile yatırımdan memnun olma durumunu arasındaki ilişki (0.05 önem düzeyi ve 3 serbestlik derecesine göre) incelendiğinde, $p < 0,05$ olduğu için memnuniyet ile kullanım süresi arasındaki ilişkinin anlamlı olduğu söylenilebilir. Bu ilişkinin derecesi yaklaşık 0.195 (Cramer's V değeri) olup kullanım sürelerinin farklı olmasına göre memnuniyet durumunun da farklılık gösterdiği sonucuna varılmıştır ($0.046 < 0.05$ ve χ^2 hesap $> \chi^2$ tablo - $8.019 > 7.815$) (Tablo 31).

Tablo 31. Konut kullanım süresi ile yapılan yatırımdan memnuniyet durumu kontenjans tablosu

Konutu kullanım süresi	Yatırımdan memnun mu		Toplam	χ^2	s.d.	p
	Evet	Hayır				
<1 ay	26	22	48	8.019	3	.046
1-2 aydan az	52	27	79			
2-3 ay aydan az	37	9	46			
3 +	27	10	37			
Toplam	142	68	210			
Cramer's V değeri: 0.195						

Denklerin yaş dağılımlarına göre yatırımdan memnuniyet durumu arasındaki ilişki levne testine göre değerlendirilmiştir. Buna göre yapılan yatırımdan memnuniyet durumu ile denklerin yaşı arasında önemli bir fark olduğu görülmüştür (p (sig)<0.05). Başka bir ifade ile yapılan yatırımdan memnun olanların ya da olmayanların farklı yaşlarda olduğunu söyleyebiliriz ($0.046 < 0.05$).

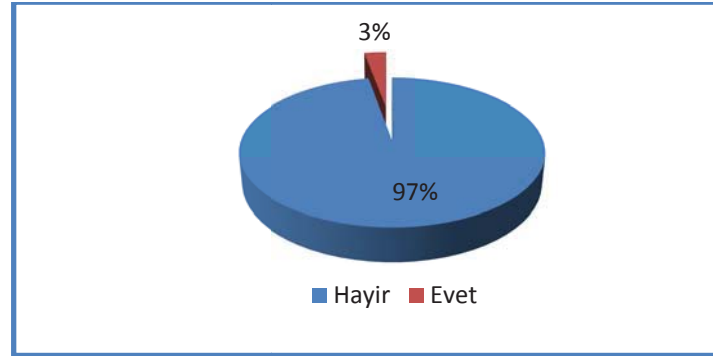
Yatırımdan memnun olma durumu etkileyen bir değer değişken olan eğitim durumu ele alındığında, 0.05 önem düzeyi ve 3 serbestlik derecesine göre $p < 0,05$ olmadığı için eğitim durumu ile yapılan yatırımdan memnuniyet durumu arasında istatistikî olarak anlamlı bir ilişki yoktur ($0.158 > 0.05$ ve χ^2 hesap $> \chi^2$ tablo, $5.202 < 7.815$) (Tablo 32).

Tablo 32. Eğitim durumu ile yapılan yatırımdan memnuniyet durumunun kontenjans tablosu

Yatırımdan memnun mu	Eğitim durumu				Toplam	χ^2	s.d.	p
	İlkokul	Ortaokul	Lise	Y.öğrenim				
Evet	52	26	38	27	143	5.202	3	.158
Hayır	19	21	19	9	68			
Toplam	71	47	57	36	211			
Cramer's V değeri: 0.157								

Ankete katılan deneklerin tamamına yakını (%97'si) gerekli şartlar ve alt yapı sağlansa dahi konutunu kiralık yazlık veya kendi kullanmadığı zamanlar için pansiyon/turizm amaçlı gelir getirici faaliyetlerde kullanmayı düşünmemektedir (Şekil 30).

İkincil konutların atıl oldukları zamanlarda turizme kazandırılmasına yönelik model ve öneri geliştirilmek üzere farklı çalışmalar yapılmıştır. Bu çalışmalardan biri olan ve Manisa (2007) tarafından geliştirilen bir modelde ikincil konutların kiralanması önerilmektedir. Dilşat'ın (2003) Trakya Bölgesindeki ikincil konutlar üzerine yaptığı tez çalışmasında ise ikincil konut kullanıcılarının büyük bir çoğunluğu, bu tez kapsamında araştırma yapılan Doğu Karadeniz Köylerindeki ikincil konut kullanıcıları gibi, konutlarını kiraya vermeyi düşünmemektedir. Bu durum neticesinde aslında farklı yörelerdeki ikincil konutların turizme entegrasyonunun farklı olabileceği ya da hiç olmayacağı yorumu yapılabilir.



Şekil 28. Konutun pansiyon amaçlı kullanılma durumu

Ankete katılan deneklerin tamamı konutu satmayı düşünmemektedir. Ekonomik olarak değerlendirilen bu durum aynı zamanda Doğu Karadeniz kırsalındaki deneklerin konutunu satmayı istemeyerek sürekli kullanım isteği eğiliminin psikolojik nedenlerindedir (Tablo 33).

Tablo 33. Konutu satma düşüncesi

	Frekans	Yüzde
Hayır	211	100

3.1.2.2.2. Deneğin Tarımsal Amaçlı Faaliyette Bulunma Durumu

İkinci konutların yer aldığı taşınmazın %31'i fındıklık olarak ve % 28,1'i tarla olarak kullanılırken, geri kalan %22,4'ünde ise herhangi bir tarımsal faaliyet yapılmamaktadır

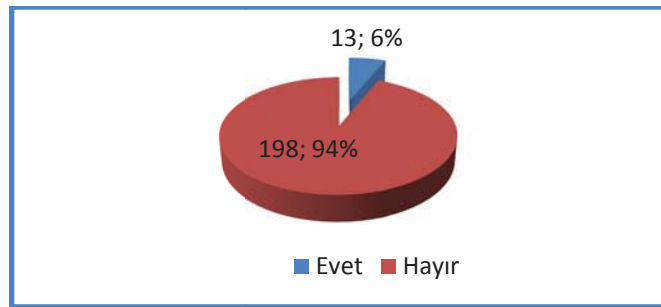
(Tablo 69). Konut sahiplerinin ekonomik olarak arazisinden faydalanma isteği, ikincil konutunu köyünde yapmasına neden olmaktadır. Aslında bu durum ekonomik olarak köyünden bir fayda sağladığı için eğilimin ekonomik nedenselliğini de ifade etmektedir.

Anket yapılan kişilerin büyük çoğunluğu temmuz ve eylül ayları arasında köye gelmektedir. Bilindiği üzere belirtilen aylar Karadeniz Bölgesi için önemli bir tarımsal üretim kaynağı olan fındığın toplanma ve pazarlama aylarıdır. Bu bağlamda deneklerin %53,1'i köye gelince tarımsal amaçlı üretimde bulunurken, geri kalan %46,9'u ise herhangi bir tarımsal üretimde bulunmamaktadır (Tablo 34).

Tablo 34. Tarımsal amaçlı üretimin varlığı

	Frekans	% Dağılım	Toplam yüzde
Evet	112	53,1	53,1
Hayır	99	46,9	100
Toplam	211	100	

Tarımsal amaçlı üretimde bulunan deneklerin çoğunluğu (%94'ü) (Şekil 29) yaptığı üretimin herhangi bir ekonomik getirisinin olmadığını vurgulamıştır. Yapılan mülakatlarda deneklerin çoğu yaptıkları üretimi daha çok kendi ihtiyaçları için sürekli yaşadıkları yere götördükleri ve kışlık kullandıklarını dile getirmişlerdir.



Şekil 29. Yapılan tarımsal üretimin ekonomik getirisi

Deneklerin konutu kullanım zamanlarında hem kullanım dönemini tarımsal faaliyetlerin olduğu dönemde seçmeleri hemde tarımsal amaçlı bir üretimde bulduklarını ifade etmelerine rağmen ekonomik bir getirilerinin olmamalarını ifade etmeleri aslında eğilimin ekonomik nedenlerinin yanında psikolojik nedenini de açıklamaktadır. Bu

bağlamda denekler ekonomik olarak getirisi olmasa bile tarım arazisine sahip çıkmak amacıyla köyünde ikincil konutunu inşa etmekte ve köyünde yılın belli bir döneminde yaşamını sürdürmektedir.

Hall ve Müller'e (2004) göre kırsal alanlardaki nüfusun giderek azalması sonucu boşalan mülklerin rekreasyon ve turizm amaçlı kullanılmak üzere potansiyel ikincil konutlara dönüştüğünü, bu durumun tarım ve orman üretimin önemli bir alanı olan kırsallar bu üretimlerin yerine doğal değerleri, konut çevresi ve hayal edilen kırsal yaşam tarzı olarak tüketilmektedir. Buna karşın araştırma yapılan alanlardaki ikincil konutlar, bu tür tüketimin aksine ekonomik getirisi olmamasına karşın mülkünü işleme eğilimine gitmekte ve ikincil konutun kullanım dönemlerini bu faaliyet zamanları çerçevesinde belirlemektedir.

3.1.2.3. İkincil Konutun Eğiliminin Psikolojik Nedenleri

Kırsal alanlarda yapılan ikincil konut eğiliminin bir diğer nedeni de psikolojik nedenlerdir. Konut sahibinin köy yaşantısını, köyünü benimsemesi buna bağlı olarak gelecekte konutunu sürekli olarak kullanma isteği, deneklerin çocuklarında köyle bağlantısının kurulma isteği ve ikincil konutun onlar tarafından gelecekte kullanılması isteği, onların köye ilişkin düşünceleri bu eğilimin başlıca nedenler olarak görülmektedir.

3.1.2.3.1. İkincil Konutun Kullanım Durumu

Öncelikli olarak denekle birlikte konutu kullanan diğer bireyler ve deneye göre akrabalıkları ele alınmıştır.

İkincil konutu kullanan ve denek ile birlikte köye gelen kişilerin büyük bir çoğunluğu (%86,1) "çekirdek aile" diye adlandırılan denegin kendi ve eşi, çocukları ve çocuklarının aileleri olduğu görülmektedir (Tablo 35).

Tablo 35. İkinci konutu kullanan kişiler

Ailede gelenler	Frekans	% Dağılım	Toplam yüzde
Kendisi, eşi, çocukları ve çocuklarının aileleri	180	86,1	86,1
Kendisi ve eşi	12	5,7	91,8
Akrabalar ve kendi ailesi	10	4,8	96,7
Sadece kendi	7	3,3	100
Toplam	209	100	

İkincil konutların katlar itibari ile kim tarafından inşa edildiği incelendiğinde genel olarak denekler tarafından (birinci ve ikinci katların %78'i, üçüncü katların %74,8'i beşinci katların % 66,7'si) inşa edildikleri görülmektedir (Tablo 36).

Tablo 36. Katlar itibari ile ikincil konutu inşa edenler

İnşa eden kişi	Katlar											
	1		2		3		4		5		Toplam	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
Denek (anketi yaptığımız kişi)	157	74,8	157	74,8	93	72,1	39	62,9	14	66,7	460	72,8
Deneğin babası	32	15,2	32	15,2	11	8,5	3	4,8			78	12,3
Dede evi (miras)	4	1,9	4	1,9							8	1,3
Deneğin çocukları veya çocukları ile ortak yapım	12	5,7	12	5,7	19	14,7	13	21	5	23,8	61	9,7
Deneğin kardeşi ve akrabası ve babası ile ortak yapım	5	2,4	5	2,4	6	4,7	7	11,3	2	9,5	25	4
Toplam	210	100	210	100	129	100	62	100	21	100	632	100

İkincil konutlarda katlar itibari ile yaşayan kişiler ele alındığında; birinci katların %39,4'ünde ve ikinci katların % 40,1'inde denek ve eşi, çocukları ve çocuklarının aileleri ile birlikte yaşadıkları görülmektedir. Üçüncü katların %54,4'ünde, dördüncü katların %61,5'inde ve beşinci katların %92,3'ünde ise deneğin çocukları ve aileleri yaşamaktadır (Tablo 37). Genel olarak anket yapılan kişilerin aynı zamanda aile büyüğü ve konutu yapan kişiler olmaları da dikkate alındığında alt katları daha çok kendileri kullanırken, üst katlar daha çok çocukları ve çocuklarının aileleri tarafından kullanılmaktadır. Katlara göre

yaşayanlar ile denek arasındaki sosyal bağa bakılarak eğilimin psikolojik boyutu açıklanmaktadır.

Tablo 37. Katlar itibari ile yaşayan kişiler

Yaşayan kişiler	Katlar											
	1		2		3		4		5		Toplam	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	N	%	
Denek ve eşi	22	21,2	32	19,2	8	7,8	2	5,1		64	15	
Deneğin çocukları ve aileleri	10	9,6	40	24	56	54,4	24	61,5	12	142	33,3	
Denek ve eşi, çocukları ve çocuklarının aileleri ile birlikte	41	39,4	67	40,1	29	28,2	7	18		144	33,8	
Denek ve aile büyükleri ile birlikte	12	11,5	14	8,4	3	2,9				29	6,8	
Karma geniş kullanım	19	18,3	14	8,4	7	6,8	6	15,4	1	47	11	
Total	104	100	167	100	103	100	39	100	13	426	100	

İkincil konutların katlar itibari ile yıl içindeki kullanım süreleri ele alındığında ortalama 15 gün ile 2 ay arasında kullanıldıkları görülmektedir. Birinci katların %24,5'i yaklaşık üç ay kadar, %23,5'i yaklaşık iki ay kadar kullanılmakta iken ikinci katların %31,5'i yaklaşık iki ay kadar ve %29,7'i de 15 günden çok ve 1 ay kadar kullanıldıkları görülmektedir. Üçüncü katların %47,2'si ve dördüncü katların %57,5'i konutunu yıl içerisinde 15 günden çok ve 1 ay kadar kullanılırken, dördüncü katların %53,9'u 15 günden az bir süre kadar kullanılmaktadır (Tablo38).

Tablo 37'den de anlaşılacağı üzere dördüncü ve beşinci katların çoğunluğunda deneğin çocukları ve aileleri yaşamaktadır. Bu durum konaklama süresini etkilemektedir. Tablo 38'den görüldüğü üzere katlar yükseldikçe konutu yıl içerisinde kullanma süresi azalmaktadır. Konutu daha uzun süre kullananlar ise daha çok birinci katlarda oturmaktadır.

Tablo 38. Katlar itibari ile kullanma süreleri

Kullanım süreleri	Katlar											
	1		2		3		4		5		Toplam	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
<15 gün	8	7,8	8	4,8	13	12,3	6	15	7	53,9	42	9,9
15gün- 1 ay	21	20,6	49	29,7	50	47,2	23	57,5	4	30,8	147	34,5
2 ay	24	23,5	52	31,5	29	27,4	7	17,5	2	15,4	114	26,8
3 ay	25	24,5	33	20,0	10	9,4	3	7,5			71	16,7
3-6 ay arası	16	15,7	22	13,3	4	3,8					42	9,9
6 ay +	8	7,8	1	0,6			1	2,5			10	2,3
Toplam	102	100	165	100	106	100	40	100	13	100	426	100

Yapılan ikincil konutların bazı kat veya daireleri hiç kullanılmamaktadır. Bu noktada %50,71'lik oranıyla en çok birinci katlar boştur. Arazi çalışması sırasında yapılan gözlemlerde; köylerin eğimli oluşundan dolayı cephe aldığı yola düzayak bağlantı sağlamak amacıyla çok katlı inşa edilmekte ve bu katlar genel olarak depo amaçlı kullanılmakta veya boş oda olarak sadece ihtiyaç halinde kullanılmaktadır. Ayrıca yüksek katlı yapılan ikincil konutlar için dördüncü katların %36,07'si, beşinci katların %45,45'i ve altıncı katların ise %20'si boş olup yıl içerisinde kullanılmamaktadır (Tablo 39). Yapılan görüşmelerde konut yapım maliyetlerinin yüksek oluşu ve konutun tamamlanamayışı, yapılan katların gereksiz yapılmış olması gibi nedenlerden dolayı boş kaldıkları görülmüştür.

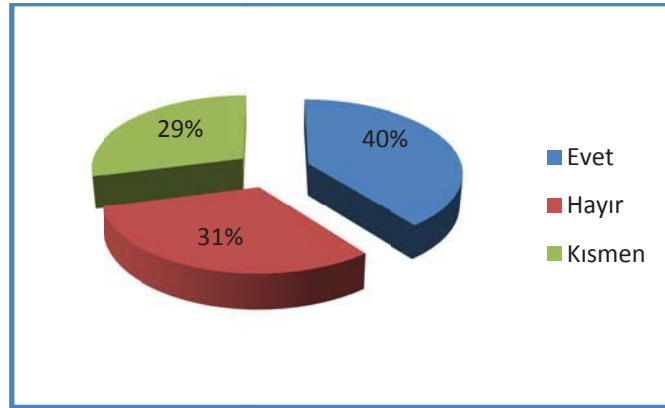
Tablo 39. Katlar itibari ile katların doluluk boşluk durumlar

Katlar	Dolu	Boş	Doluluk Oranı	Boşluk Oranı
1	104	107	49.29	50.71
2	167	25	86.98	13.02
3	106	23	82.17	17.83
4	39	22	63.93	36.07
5	12	10	54.55	45.45
6	4	1	80.00	20.00
Toplam	432	188	69.7	30.3



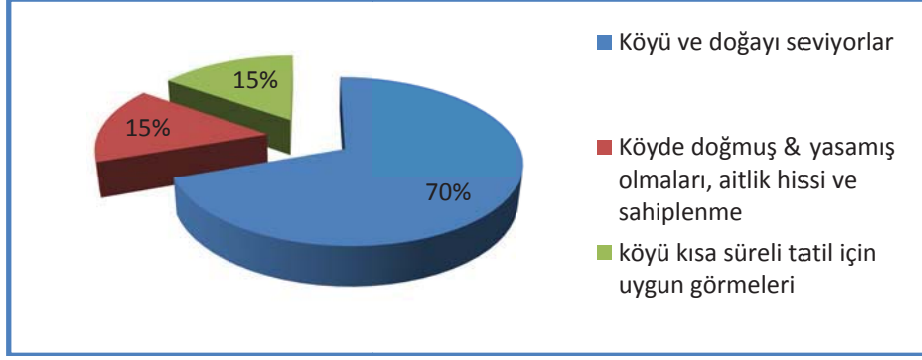
Şekil 30. Bazı kat ve daireleri boş olup kullanılmayan ikincil konutlara örnekler

Denekle birlikte konutu kullanan diğer kullanıcıların geldikleri süre içerisinde köye ilişkin düşünceleri deneye göre değerlendirildiğinde, diğer kullanıcıların %40'ı kendini köye ait ve mutlu hissederken, %31'i ise kendini köye ait ve mutlu hissetmemektedir (Şekil 31).



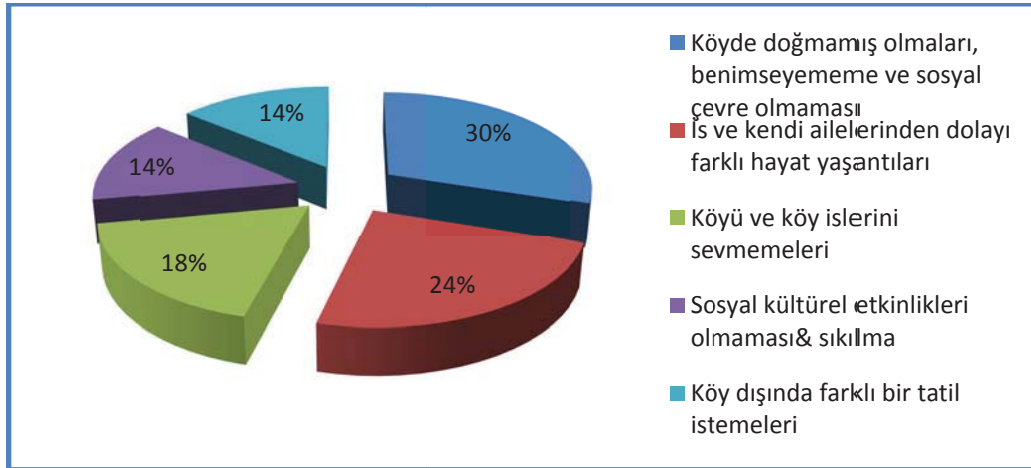
Şekil 31. Denek ile birlikte köye gelen kişilerin kendilerini köye ait ve köyde olmaktan mutlu hissetme durumu

Kendini köye ait ve mutlu hissedenlerin %70'i köyü ve doğayı sevdiğinden dolayı, %15'i köyde doğmuş ve yaşamış olması, aitlik hissi ve köyü sahiplenmesi, diğer %15'i de köyü kısa süreli tatil için uygun gördüğünden dolayı kendilerini köye ait ve köyde olmaktan mutlu hissetmektedir (Şekil 32).



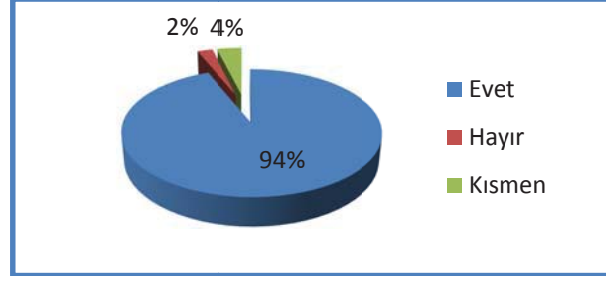
Şekil 32. Denek ile birlikte köye gelen kişilerin kendilerini köye ait ve köyde olmaktan mutlu hissedenlerin neden böyle düşüğü

Kendini köye ait hissetmeyen ve köyde olmaktan mutlu olmayanların %30'u köyde doğmamış olmasından, köyü benimseyememesi ve sosyal çevre olmamasından dolayı, %24'ü iş ve kendi ailelerinden dolayı farklı hayat yaşantılarının oluşu ve %18'i de sosyal kültürel etkinlikleri olmaması ve köyde sıkılma gibi nedenlerden dolayı kendilerini köye ait ve mutlu hissetmediklerini ifade etmişlerdir (Şekil 33).



Şekil 33. Denek ile birlikte köye gelen kişilerin kendilerini köye ait hissetmeyen ve köyde olmaktan mutlu olmayanların neden böyle düşüğü

Araştırma bölgesindeki deneklerin tamamına yakını (%94'ü) kendini köye ait ve köyde olmaktan dolayı mutlu hissettiklerini dile getirmişlerdir (Şekil 34). Araştırma sırasında yapılan görüşmelerde kişilerin aitlik hislerinin ve köyü sahiplenmelerinin güçlü olduğu, köydeki yaşantılarının ve ata yerlerinin kullanımının sadece yazın dahi olsa sürdürmek istedikleri ve ata yerlerine sahip çıktıkları gözlemlenmiştir.



Şekil 34. Deneğin kendini köye ait ve köyde olmaktan mutlu hissetme durumu

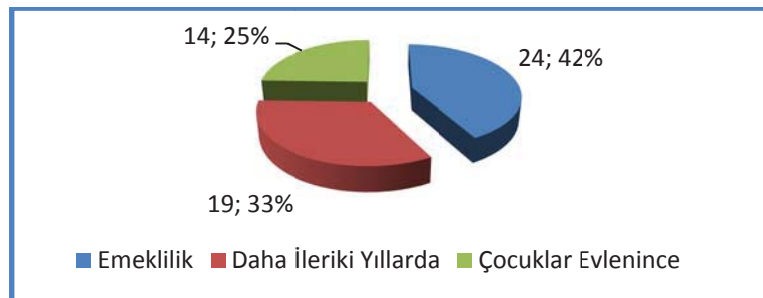
3.1.2.2. İkincil Konutun Gelecekte Kullanılma Durumu

Deneklerin %54,5'i yapmış olduğu konutunu ileride sürekli olarak kullanamayacağını, %11,8'i ise konutunu ileride sürekli olarak kullanacağını, %33,6'sının ise belki kullanabileceğini ifade etmiştir (Tablo 40).

Tablo 40. İkinci konutun ileride sürekli olarak kullanılma durumu

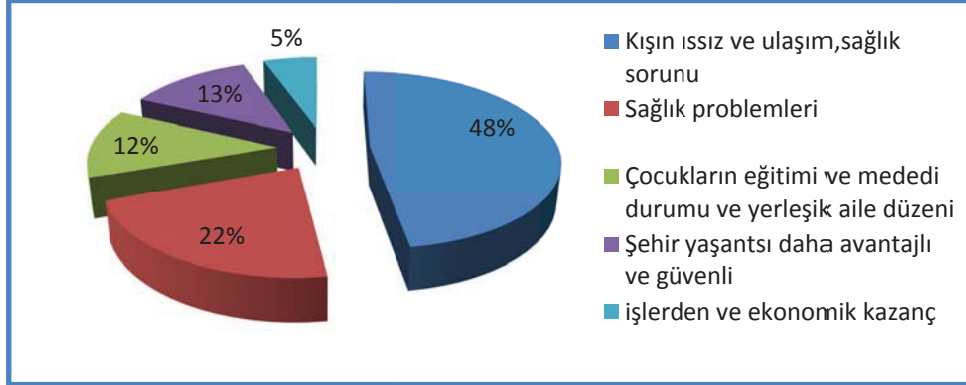
	Çaykara		Maçka		Toplam	
	N	%	N	%	Frekans	% Dağılım
Evet	8	7,5	17	16,2	25	11,8
Hayır	60	56,6	55	52,4	115	54,5
Belki	38	35,8	33	31,4	71	33,6
Total	106	100	105	100	211	100,0

İleride sürekli olarak konutunu kullanmayı düşünen deneklerin %42,1'i emeklilikte, %33,3'ü daha ileriki yıllarda ve %19,3'ü de çocukları evlenince ikincil konutu sürekli olarak kullanabileceğini dile getirmiştir (Şekil 35).



Şekil 35. İkincil konutun sürekli olarak kullanabileceği zaman

Deneklerin %47,7'si köyün kışın ıssız oluşu, ulaşım ve sağlık hizmetlerinden yararlanamayacağından, %21,9'u kendi sağlık nedenlerinden ve %12,5'i de çocuklarının devam eden eğitimleri ve medeni durumlar, sürekli olarak yaşadıkları yerdeki aile, sosyal çevre ve iş düzenlerinden dolayı konutlarını ileride sürekli olarak kullanmayacağını ifade etmişlerdir (Şekil 36).



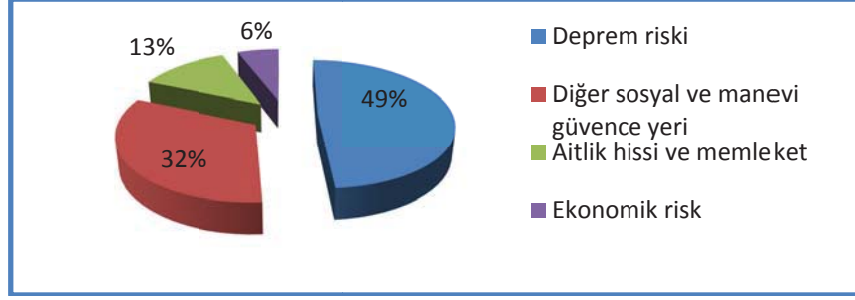
Şekil 36. İkincil konutun ileride sürekli olarak kullanmama nedeni

Deneklerin tamamına yakını (% 85,8) sürekli olarak yaşadığı yerde olası bir olumsuzluğa karşı (ekonomi, doğal afet gibi) yapmış olduğu ikincil konutu bir güvence yeri (satma/yaşama) olarak gördüklerini dile getirmişlerdir (Tablo 41).

Tablo 41. Olası bir olumsuzluğa karşı ikincil konutunu bir sigorta aracı olarak değerlendirmesi

	Çaykara		Maçka		Toplam		Toplam yüzde
	N	%	N	%	Frekans	% Dağılım	
Evet	103	97,2	78	74,3	181	85,8	85,8
Hayır	3	2,8	8	7,6	11	5,2	91,0
Belki	0	0	19	18,1	19	9,0	100,0
Toplam	106	100	105	100	211	100,0	

Ayrıca deneklerin %48,8'i deprem riskinden dolayı yapmış olduğu konutunu bir güvence yeri olarak görmektedir (Şekil 37). Arazi çalışması sırasında yapılan mülakatlarda özellikle 1999 Marmara depreminin bölgede konut yapımını arttırdığı vurgulanmıştır. Ayrıca anket yapılan ikinci konut sahiplerinin yaklaşık %45'i (Tablo 105) İstanbul ve çevresinde yaşaması bu durumu desteklemektedir.



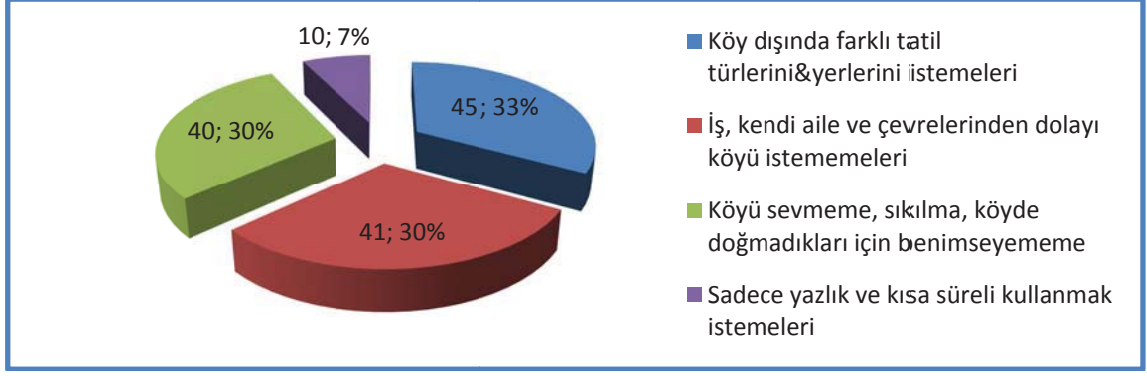
Şekil 37. Olası bir olumsuzluğa karşı ikincil konutunu bir sigorta aracı olarak görenlerin nedenleri

Hall ve Müller'e (2004) göre bazı ikincil konut sahipleri ikincil konutlarını gelecek kuşaklara bırakmak amacıyla da sahip olmaktadır. Araştırma bölgesindeki pek çok ikincil konutun da bu amaçla yapıldığı görülmektedir. Bu bağlamda bir değerlendirme yapıldığında deneklerin %43,5'i çocuklarının gelecekte ikincil konutu kullanmayacağını, % 20,1'i çocuklarının gelecekte konutu kullanabileceğini ve %36,4'ü de belki kullanacaklarını dile getirmiştir (Tablo 42).

Tablo 42. Olası bir olumsuzluğa karşı ikincil konutunu bir sigorta aracı olarak değerlendirmesi

	Çaykara		Maçka		Toplam		
	N	%	N	%	Frekans	% Dağılım	Toplam yüzde
Evet	22	20.8	20	19.4	42	20,1	20,1
Hayır	45	42.5	46	44.7	91	43,5	63,6
Belki	39	36.8	37	35.9	76	36,4	100,0
Total	106	100	103	100	209	100,0	

Ayrıca deneklerin %33,1'i çocuklarının köy dışında farklı tatil yerlerini istemesinden, %30,1'i çocuklarının işi ve çocuklarının kendi aile ve çevrelerinden dolayı köyü istememesi ve % 29,4'ü de çocuklarının köyü sevmeme, köyde sıkılma ve köyde doğmadıkları için köyü benimseyememe gibi nedenlerden dolayı konutu gelecekte kullanmayacağını düşünmektedir (Şekil 38).



Şekil 38. Deneklere göre çocuklarının gelecekte konutunu kullanmama nedeni

Arazi çalışması sırasında yapılan görüşmelerde deneklerin çoğu çocuklarının köy ile bağlantılarını geliştirmek, oradaki arazilerine sahip çıkmalarını sağlamak ve köy bilincini oluşturmak için çocuklarının hatta torunlarının köye gelmelerini istediklerini, bu durumu köyde konut yapmaya bir neden olarak gördüklerini ifade etmişlerdir. Bu düşünceye rağmen gelecekte çocuklarının köye gelmeme ve konutu kullanmama kaygılarının oldukları, bu durumun farkındalığı anket sonuçlarından anlaşılmaktadır.

3.1.3. İkincil Konutların ve Arsanın Nitelikleri

İkinci konutların fiziksel nitelikleri, kat yükseklikler, toplam inşaat alanları, yapım maliyetleri, konutun yer aldığı arsanın kullanım durumu ve alanı bu bölümde incelenmiştir.

3.1.3.1. İkincil Konutların Niteliği

Anket yapılan ikincil konutların bina tipi, bina kalitesi ve yapı malzemesi, yapım yılı, kat yükseklikleri ve toplam daire sayılarına ilişkin değerlendirmeler yapılmıştır.

Bu bağlamda ikincil konutların %58,77'si müstakil ve %41,23'ünün ise apartmandır² (Tablo 43).

² **Apartment**, birkaç katlı ve her katında bir veya birkaç daire bulunan yapı (TDK) olup 3 kat ve üzeri binalar için kullanılmaktadır.

Müstakil, kullanım yönünden başka bir yapı ile bağlantısı olmayan, bağımsız (TDK) 1 ve 2 katlı binalar için kullanılmaktadır.

Çaykara ilçesindeki köylerde yapılan ikincil konutların büyük çoğunluğu (%64,15) apartman iken Maçka ilçesindeki köylerde yapılan ikincil konutların büyük çoğunluğu (%81,9) müstakildir (Tablo 43, Şekil 39).

Tablo 43. İkincil konutların bina tipine göre dağılımı

Bina tipi	Çaykara		Maçka		Toplam	
	N	%	N	%	N	%
Müstakil	38	35,85	86	81,9	124	58,77
Apartman	68	64,15	19	18,10	87	41,23
Toplam	106	100	105	100	211	100



Şekil 39. Bina tiplerine göre ikinci konutlara örnek

İkincil konutlar sabit bir mülk ve emlak yatırımdır (Arkon,1989). Bu özellikleri bakımından araştırma yapılan ikincil konutlar değerlendirildiğinde sabit birer mülk olmaları bakımından diğer tatil ve kıyı alanlarındaki ikincil konutlarla benzer özellik göstermektedir. Ancak tez kapsamında ele alınan ikincil konutlar emlak yatırımı olarak değerlendirilmemektedir. Çünkü tatil ve kıyı alanlarında apartman tipindeki ikincil konutlarda kat mülkiyeti var olup her bir konut birimi bir aileye ait olup bu aile tarafından kullanılmakta ve apartmandaki komşular arasında herhangi bir akrabalık ilişkisi bulunmamaktadır. Buna karşın çalışma alanındaki apartmanlarda kat mülkiyeti söz konusu olmayıp; tek bir yapı şeklinde planlanıp inşa edilmektedir. Doğu Karadeniz Bölgesi

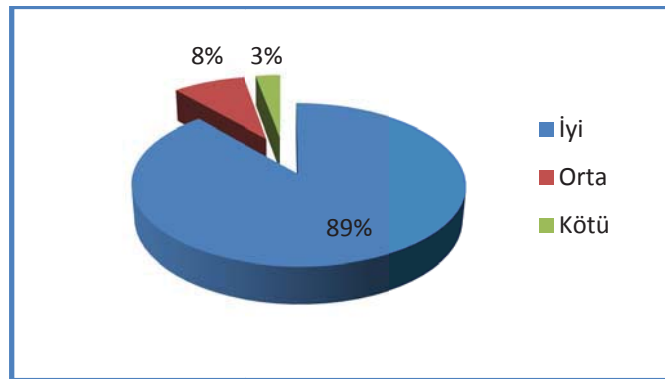
Köylerindeki ikincil konutları diğer tatil bölgelerindeki ikincil konutlardan ayıran en önemli özelliklerinden biri bu durumdur. Her bir ikincil konut kendi parselinde inşa edilmiş olup tek bir mülkiyet üzerindedir. Oysa tatil ve kıyı alanlarındaki ikincil konutlar kiralanma, pansiyon amaçlı kullanmaları bakımından birer emlak yatırımı olarak değerlendirilmektedir. Diğer taraftan incelenen köylerdeki ikincil konutların hiçbirinin kiralık pansiyon/turizm amaçlı kullanılması istenmemektedir. Başka bir ifadeyle yatırım amaçlı düşünülmemektedir.

Araştırma bölgesindeki ikincil konutların tamamına yakını (%95,3'ü) betonarmedir. Yığma olarak belirtilen ikincil konutlar (% 4,7) ise miras yoluyla kalan eski yapılardır.

Tablo 44. İkincil konutların yapım malzemesine göre dağılımı

Yapım malzemesi	Frekans	% Dağılım	Toplam yüzde
Betonarme	201	95,3	95,3
Yığma	10	4,7	100
Toplam	211	100	

Anket yapılan ikincil konutların tamamına yakını (%88,6'sı) bina kalitesi olarak iyi durumdadır (Şekil 40).



Şekil 40. İkincil konutların bina kalitesine göre dağılımı

İkincil konutların yapıldığı yıllara göre dağılımları incelendiğinde; konutların %36,49'u 2000-2004 yılları arasında, %27,49'u 2005-2009 yılları arasında ve %15,17'si 2010 yılı ve sonrasında inşa edilmiştir. Ayrıca anket sonuçlarına göre ikincil konutların %79,14'ü 2000 yılı ve sonrasında inşa edilmiştir.

Her iki çalışma bölgesi için (Çaykara ilçesindeki konutların %89,61'i ve Maçka ilçesindeki konutların %68,57'si) yapılan ikincil konutların büyük çoğunluğunun 2000 yılı ve sonrasında yapıldığı, 1989 ve öncesi yapılan ikincil konutların Maçka ilçesinde yoğunlaştığı görülmektedir. Bu yapılar daha çok miras yoluyla kalan, kullanıcılar tarafından yeni konut yapımına gidilmeden ikincil konut olarak kullanılan yapılardır. Bu durum psikolojik olarak köyü sahiplenmenin bir sonucudur (Tablo 45).

Tablo 45. İkincil konutların yapım yıllarına göre dağılımları

Bina yapım yılları	Çaykara		Maçka		Toplam		
	N	%	N	%	N	%	Toplam yüzde
1989 ve öncesi	1	0,94	19	18,10	20	9,48	9,5
1990-1994	3	2,83	7	6,67	10	4,74	14,2
1995-1999	7	6,60	7	6,67	14	6,64	20,9
2000-2004	38	35,84	39	37,14	77	36,49	57,3
2005-2009	39	36,79	19	18,10	58	27,49	84,8
2010 ve sonrası	18	16,98	14	13,33	32	15,17	100
Toplam	106	100	105	100	211	100	
Ortanca değer: 2002, Tepe değer: 2000, Standart sapma: 13,452 Min.:1929, Maks.: 2012 (yıl olarak)							

Arazi çalışması sırasında kırsal alandaki ikincil konut için yapılaşma sürecinin hala devam ettiği gözlemlenmiştir (Şekil 41). Özellikle mülakatlarda 1999 Marmara Depreminin kırsal alandaki ikincil konut yapımını tetiklediği ve yapılaşmayı önemli derece arttırdığı denekler tarafından da dile getirilmiştir. Ankete katılanların yaklaşık yarısı Marmara bölgesinde sürekli olarak ikamet ediyor olması bu durumu desteklemektedir (Tablo 51).

	
<p>Çaykara Yeşilalan Köyünde inşaası devam eden ikincil konut örneği (05.09.2012)</p>	<p>Çaykara Eğridere Köyünde inşaası devam eden ikincil konut örneği (03.09.2012)</p>
	
<p>Çaykara Yeşilalan köyünde inşaası devam eden aynı yapı (05.06.2013)</p>	<p>2012 eylül döneminde yapılan çalışmada bulunmayan ancak haziran 2013 döneminde inşaası devam eden ikincil konut örneği (05.06.2013)</p>

Şekil 41. İnşası devam eden ikincil konutlara örnekler

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinde yapılan değişiklikler ile (R.G. Tarihi 02.09.1999 tarih 23804 sayılı R.G) kırsal alanda konut yapımı ve ruhsat alma durumu zorlaştırılmıştır. Yasal değişikliklerin kırsal alanda konut yapımının azaltılması beklenirken aksine artış olduğu görülmektedir. Bu durum yapılan yapıların ruhsatsız olmalarının bir sonucudur.

Yapılan ikincil konutların %32,7'si 0-5 yaş aralığında, %29,9'u 6-10 yaş aralığında ve %21,3 11-15 yaş aralığında olduğu görülmektedir. Yapılar arasında 30 ve üzeri yaşta binaların olması ikincil konut kavramının çokta yeni bir kavram olmadığını ortaya koymaktadır (Tablo 46).

Tablo 46. Yapılan ikincil konutların yaşlarına göre dağılımı

Konut Yaşı (yıl)	Frekans	% Dağılım	Toplam yüzde
0-5	69	32,7	32,7
6-10	63	29,9	62,6
11-15	45	21,3	83,9
16-20	8	3,8	87,7
21-30	12	5,7	93,4
31-+	14	6,6	100
Toplam	211	100	
Ortanca değer: 10, Tepe değer: 12, Aritmetik ortalama: 11,86, Standart sapma: 13,452			

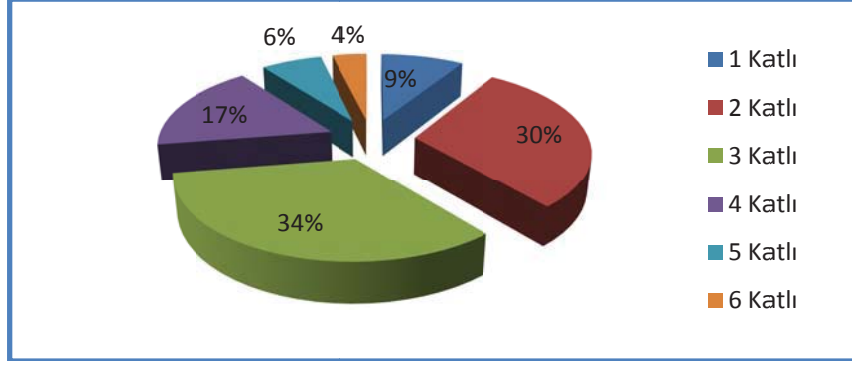
Yapılan ikincil konutların %29,86'sı 2 katlı, %33,65'i üç katlı ve %17,06'sı 4 katlı olduğu görülmektedir (Tablo 47).

Maçka ilçesindeki ikincil konutların %47,62'si iki katlı ve %29,52'si üç katlı olup 5 ve 6 katlı yapı bulunmazken; Çaykara ilçesindeki ikincil konutların %37,74'ü üç katlı, %30,19 dört katlı ve %19,81'i ise beş veya daha yüksek katlı inşa edilmiştir.

İki ilçedeki yapılaşmanın farklı olması deneklerin sosya-ekonomik yapısı ile de ilgilidir. Anket sonuçlarından ve yapılan mülakatlardan Çaykara ilçesindeki deneklerin ekonomik olarak gelirlerinin daha yüksek olması, daha yüksek katlı yapı yapmalarına, ekonomik olarak olanak sağlamaktadır.

Tablo 47. İkinci konutların bina kat adedi sayıları

Bina kat adedi	Çaykara		Maçka		Toplam		
	N	%	N	%	N	%	Toplam yüzde
1	0	0	19	18,10	19	9,00	9,0
2	13	12,26	50	47,62	63	29,86	38,9
3	40	37,74	31	29,52	71	33,65	72,5
4	32	30,19	4	3,81	36	17,06	89,6
5	13	12,26	1	0,95	14	6,64	96,2
6	8	7,55	0		8	3,79	100,0
Toplam	106	100	105	100	211	100	
Ortanca değer: 3, Tepe değer: 3, Aritmetik ortalama: 2,94, Standart sapma: 1,286							



Şekil 42. İkinci konutların bina kat adetlerine göre dağılımları

Araştırma bölgesindeki ikincil konutların kat adedi değerleri köyler bazında ele alındığında Çaykara ilçesindeki köylerde tek katlı yapılmış ikincil konut bulunmazken ikincil konutlar ağırlıklı olarak 3 ve 4 katlıdır. Ayrıca belirtilen bu köylerin ortalama kat yükseklikleri yaklaşık olarak 3,5'dur. Ancak Maçka ilçesindeki ikincil konutların ise daha çok düşük katlı (ortalama 2,2 civarında) oldukları yüksek katlı yapıların ise (4 kat ve üstü) yok denecek kadar az olduğu görülmektedir (Tablo 48, Şekil 43).

Tablo 48. Köyler bazında ikincil konutların kat adedi değerleri

İlçe	Köy	Bina katadedi					Ortalama kat adedi	Toplam
		1	2	3	4	5- +		
Çaykara	Çamlık	0	7	9	9	10	3,6	35
	Eğrilere	0	0	14	17	8	3,8	39
	Yeşilalan	0	6	17	6	3	3,2	32
Maçka	Gürgenağaç	1	22	8	2	0	2,3	33
	Kapıköy	10	16	9	0	1	2,1	36
	Örnekalın	8	12	14	2	0	2,3	36
Toplam		19	63	71	36	22	2,9	211



Şekil 43. Farklı Kat yüksekliklerine göre Maçka ilçesi ve Çaykara ilçesindeki ikincil konutlar

Araştırma yapılan köylerdeki ikincil konutların kat yüksekliklerinin farklı oldukları anket değerlendirmelerine göre saptanmıştır. Bu farklılaşma istatistikî olarak değerlendirildiğinde (0.05 önem düzeyi ve 5 serbestlik derecesinde) p (sig) <0.05 olduğu için kat adedi değerlerinin köylerde farklılaştıklarını söyleyebiliriz ($0.000<0.05$ ve $F>F_{\alpha;v1;v2}$ - 26.680 >2.26) (Tablo 49)

Tablo 49. Çalışma bölgesindeki ikincil konutların kat adetleri arasındaki farka ilişkin tek yönlü varyans analiz tablosu

Değişkenliğin kaynağı	Kareler toplamı	Serbestlik derecesi	Ortalama kareler toplamı	F	Sig.
Aralarındaki	119.203	5	23.841	26.680	.000
İçindeki	183.183	205	.894		
Toplam	302.386	210			

Yapılan ikincil konutların deneklerin çocuk sayısına göre farklılık gösterip göstermediği değerlendirildiğinde (0,01 önem seviyesinde) kat yüksekliği ile çocuk sayısı arasında pozitif yönlü zayıf ve anlamlı bir ilişki olduğu görülmüştür ($r=0.348$). Bu iki değişken arasında bir neden sonuç ilişkisi olmamakla birlikte, çocuk sayısı arttıkça kat yüksekliği sayısı da % 0.348 oranında artmakta ve 0,01 güven düzeyine göre aralarındaki değişim % 0,348 oranında açıklanmaktadır.

İkincil konutların % 41,2'si 76 m²-100 m² aralığında ve % 24,2'si de 101 m²- 125 m² aralığında taban alanı üzerine inşa edilmiştir (Tablo 50).

Çaykara ilçesindeki konutların %34,91'i 76 m²-100 m² aralığında ve % 33,02'si 101 m²- 125 m² aralığında taban alanı üzerine inşa edilmiştir. Ayrıca 150 m² ve üzeri taban alanına sahip yapılarında olduğu görülmektedir (%7.55'i). Maçka ilçesindeki konutların %47.62'si 76m²-100 m² aralığında ve %30.48'si 0-100 m² aralığında taban alanı üzerine inşa edilmiştir (Tablo 50).

Tablo 50. İkincil konutların taban alanına göre dağılımları (m²)

Taban alanı (m ²)	Çaykara		Maçka		Toplam		
	N	%	N	%	N	%	Toplam yüzde
0-75	5	4,72	32	30,48	37	17,5	17,5
76-100	37	34,91	50	47,62	87	41,2	58,8
101-125	35	33,02	16	15,24	51	24,2	82,9
126- 150	21	19,81	6	5,71	27	12,8	95,7
150-+	8	7,55	1	0,95	9	4,3	100,0
Toplam	106	100	105	100	211	100	

Ortanca değer: 100, Tepe değer: 100, Aritmetik ortalama: 103,45, Standart sapma: 26,973
Min:50 m², Maks: 180 m²

İkincil konutların üzerinde buldukları taşınmazın alanı ile ikincil konutların taban alanı arasındaki ilişki (0.05 önem düzeyi ve 9 serbestlik derecesine göre) değerlendirildiğinde $p < 0,05$ koşulu sağlanmadığı bu iki faktör arasındaki ilişkinin anlamlı olduğu söylenilemez. Farklı bir ifade ile binanın taban alanı, üzerinde yer aldığı arsa alanı büyüklüğüne bağlı olmadan inşa edilmektedir ($0.381 > 0.05$ ve χ^2 hesap $> \chi^2$ tablo - 9.638 < 16,919) (Tablo 51).

Tablo 51. Konut taban alanı ile binanın yer aldığı arsa alanı arasındaki kontenjans tablosu

Binanın yer aldığı arsanın alanı (m ²)	Binanın taban alanı (m ²)				Toplam	χ^2	s.d.	p
	0-75	76-100	101-125	126+				
0-500	10	26	12	11	59	9.638	9	0.381
501-1000	10	28	19	7	64			
1001-1500	6	8	7	10	31			
1501+	11	25	13	8	57			
Toplam	37	87	51	36	211			
Cramer's V değeri: 0.123								

Çalışma alanındaki ikincil konutlar toplam inşaat alanına göre ele alındığında ikincil konutların % 45'i 251 m² – 500 m² aralığında, %40,8'i 0-250 m² aralığında inşa edildikleri görülmektedir (Tablo 52).

Tablo 52. İkinci konutların toplam inşaat alanına göre dağılımı

Toplam inşaat alanı (m ²)	Frekans	% Dağılım	Toplam yüzde
0-250	95	45,0	45,0
251-500	86	40,8	85,8
501-750	28	13,3	99,1
751+	2	0,9	100
Toplam	211	100	
Ortanca değer: 300, Tepe değer: 300, Aritmetik ortalama: 308,40,Standart sapma: 176,52 Maks: 960 m ²			

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 63. maddesinde (Değişik fıkra: 02/09/1999 - 23804 sayılı R.G. Yön/34. md.) üst ölçek planı bulunmayan iskan dışı alanlarda bulunan parseller için inşaat alanı katsayısı % 5 den fazla olmamak, yapı inşaat alanları toplamı hiçbir koşulda (250) m² yi geçmemek şartı ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ ve sayfiye evleri, kır kahvesi, lokanta ve bu tesislerin müştemilat binaları yapılabilir ifadesi kullanılmaktadır. Anket yapılan konutların tamamına yakını köy yerleşik alan sınırları içindedir. Ancak alan çalışması sırasında köy yerleşik alan sınırları dışında da konut yapımının sürdüğü (Şekil 44'deki gibi) ve bu yapıların yönetmelikteki şartları sağlamadıkları gözlemlenmiştir.



Maçka Kapıköyünde yerleşik alanı dışında inşa edilmiş bir ikincil konut (27.08.2012)

Şekil 44. Köy yerleşik alanı dışında 2 kattan fazla inşa edilmiş ikincil konuta örnek

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinde (02/09/1999 tarihli 23804 sayılı R.G.) 1999 yılında yapılan değişikliklerden sonra anket yapılan köylerdeki ikincil konutların kat

yükseklikleri ve toplam inşaat alanları yönetmeliğe göre değerlendirilmiştir. Buna göre 1999 yılından sonra inşa edilen ikincil konutların %47,9'u 251 m² – 500 m² ve %35,9'u 0-250 m² aralığında toplam inşaat alanına sahiptir (Tablo 53). Ayrıca yapılan üç katlı yapıların %74,4'ü ve dört katlı yapıların %70,6'sı 251 m²- 500 m² aralığında toplam inşaat alanına sahip iken beş katlı yapıların %75'i 501 m²- 750 m² aralığında toplam inşaat alanına sahiptir (Tablo 53). Görüldüğü üzere yapıların çoğunluğu 2 kattan fazla ve toplam inşaat alanı 250 m² ve üzerinde olup ilgili yönetmeliğe aykırı olarak inşa edilmişlerdir.

Tablo 53. 1999 yılından sonra yapılan yapıların kat adedi ve toplam inşaat alanına göre değerlendirilmesi

Toplam inşaat alanı (m ²)	Bina kat sayısı					Toplam	
	1	2	3	4	5 +	N	%
0-250	3	41	15	1		60	35,9
251-500		4	49	24	3	80	47,9
501-750			1	9	15	25	15
751+					2	2	1,2
Toplam / %	3 / 1,8	45 / 26,9	65 / 38,9	34 / 20,4	20 / 12	167	100

Çalışma alanındaki ikincil konutların toplam daire sayıları frekans ve yüzde dağılımlarına göre ele alındığında, yapıların % 23,70'i tek daireli, %27,49'u iki daireli ve %26,07'si de 3 daireli olduğu görülmektedir.

İlçeler bazında değerlendirme yapıldığında Çaykara ilçesindeki yapıların %34,91'i üç daireli ve %24,53'ü dört daireli iken, Maçka ilçesindeki yapıların %44,76'sı tek daireli ve %34,29'u da iki dairelidir (Tablo 54).

Tablo 54. İkinci konutların toplam daire sayıları

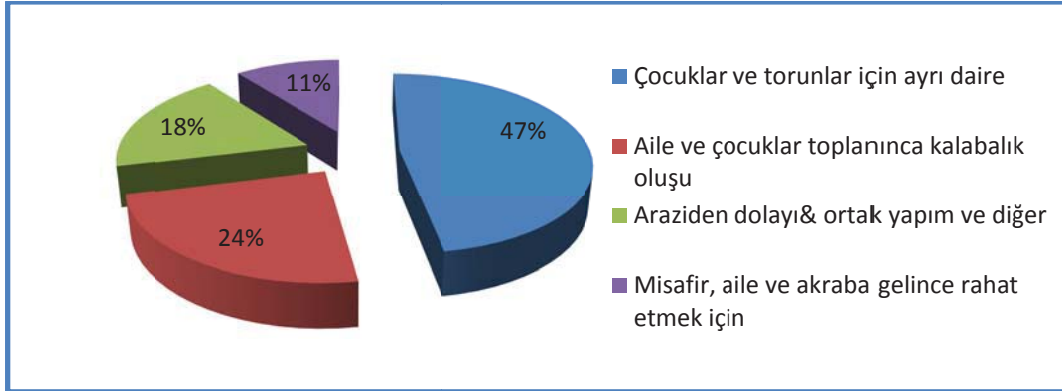
Toplam daire sayısı	Çaykara		Maçka		Toplam		
	N	%	N	%	N	%	Toplam yüzde
1	3	2,83	47	44,76	50	23,70	23,7
2	22	20,75	36	34,29	58	27,49	51,2
3	37	34,91	18	17,14	55	26,07	77,3
4	26	24,53	3	2,86	29	13,74	91,0
5	14	13,21	1	0,95	15	7,11	98,1
6	4	3,77	0	0,00	4	1,90	100,0
Toplam	106	100	105	100	211	100	
Ortanca değer: 2, Tepe değer: 2, Aritmetik ortalama: 2,56, Standartsapma: 1,286							

Deneklerin %60'ı ikincil konutunun büyüklüğünü yeterli görürken %32'si ikincil konutunun ihtiyaçtan fazla büyüklükte olduğunu ifade etmiştir(Tablo 55) .

Tablo 55. İkincil konutun büyüklüğüne göre yeterliliği

Yeterlilik durumu	Frekans	% Dağılım	Toplam yüzde
Fazla	68	32,4	32,4
Yeterli	127	60,5	92,9
Kısmen yeterli	8	3,8	96,7
Yetersiz	7	3,3	100,0
Toplam	210	100,0	

İkincil konutunun büyüklüğünü gereğinden fazla olduğunu düşünen deneklerin %47'si çocukları ve torunları için ayrı daire ve oda yapmaktan dolayı ve % 24'ü aile ve çocuklar toplanınca kalabalık oluşundan dolayı konutunu ihtiyaçtan fazla büyüklükte yaptığını ifade etmiştir (Şekil 45).



Şekil 45. Konutunu ihtiyaçtan fazla yapma nedeni

İkincil konutların yapım maliyetleri (Bin TL olarak) ele alındığında %31,61'i 0-75 Bin TL aralığında, %30,05'i 75,1 ile 150 Bin TL aralığında inşa edildikleri tespit edilmiştir (Tablo 56).

Tablo 56. Toplam yapım maliyetine göre ikincil konutların dağılımı

Toplam yapım maliyeti (Bin TL)	Çaykara		Maçka		Toplam		
	N	%	N	%	N	%	Toplam yüzde
0-75	11	10,48	50	56,82	61	31,61	31,6
75,1-150	29	27,62	29	32,95	58	30,05	61,7
150,1-300	35	33,33	9	10,23	44	22,80	84,5
300,1-450	23	21,90	0	0	23	11,92	96,4
450,1-+	7	6,67	0	0	7	3,63	100
Toplam	105	100	88	1000	193	100	

Ortanca değer: 125000, Tepe değer: 150000, Aritmetik ortalama: 170805 TL, Standart sapma: 137373,44 Maksimum: 660000 TL

Deneklerin aylık gelir düzeylerine göre ikincil konutlarına yapmış oldukları maliyet arasındaki ilişki (0.05 önem düzeyi ve 6 serbestlik derecesine göre) ele alındığında $p < 0,05$ olduğu için aylık gelir ile konuta yapılan maliyet arasındaki ilişkinin anlamlı olduğu söylenilebilir. Bu ilişkinin derecesi yaklaşık 0.410 (Cramer's V değeri) olup farklı gruba sahip kişilerin konutlarına yaptıkları maliyetler de farklılık göstermektedir ($0.000 < 0.05$ ve χ^2 hesap $> \chi^2$ tablo - 71.031 > 9,488) (Tablo 57).

Tablo 57. Ortalama aylık gelir düzeyi ile konutun yapım maliyeti arasındaki kontenjans tablosu

Ortalama Aylık Gelir Düzeyi	Konut yapım maliyet (Bin TL)			Toplam	χ^2	s.d.	p
	< 100	100,1-200	200,1-400+				
<2000	66	23	4	93	71.031	4	.000
2000-3000	28	27	20	75			
3000<	5	10	28	43			
Toplam	99	60	34	211			

Cramer's V değeri: 0.410

Araştırma bölgesinde yapılan ikincil konutların birim m^2 maliyetleri değerlendirildiğinde; %44,04'ü 251TL - 500TL aralığında, % 31,09'u ise 501TL - 750TL aralığında yapıldığı görülmektedir (Tablo 58).

Çaykara ilçesinde yapılan ikincil konutların eğitim, topografya, ulaşım maliyeti ve ulaşımın kısıtlı oluşundan dolayı Maçka ilçesinde yapılan ikincil konutlardan birim m^2 maliyeti olarak nispeten daha maliyetli oldukları görülmektedir (Tablo 58).

Tablo 58. İkinci konutların birim m² maliyet değeri (TL)

Bina birim m ² maliyeti (TL)	Çaykara		Maçka		Toplam		
	N	%	N	%	N	%	Toplam yüzde
0-250	7	6,67	21	23,86	28	14,51	14,5
251-500	36	34,29	49	55,68	85	44,04	58,5
501-750	44	41,90	16	18,18	60	31,09	89,6
751-1000	14	13,33	2	2,27	16	8,29	97,9
1000 - üzeri	4	3,81	0	0,00	4	2,07	100,0
Toplam	105	100,00	88	100,00	193	100	
Ortanca değer: 486,24, Tepe değer: 333, Aritmetik ortalama: 455 TL, Standart sapma: 211,318 minimum: 50TL, Maks: 1125 TL							

Arazi çalışmaları sırasında yoldan uzak olmasına rağmen kendi parseline ev yapmak için insan gücü kullanılarak (şekil 46' daki düzenek gibi) yapılan ikincil konutların bina yapım maliyetini yaklaşık 1.5 kat ile 2 kat arasında arttırdığı ikincil konut kullanıcıları tarafından dile getirilmiştir.



Şekil 46. Topoğrafik zorluklara rağmen yoldan uzakta yapılmaya devam eden ikincil konutların örnekleri

3.1.3.2. İkincil Konutların Yer Aldığı Arsanın Alanı ve Kullanımına İlişkin Değerlendirmeler

Araştırma bölgesindeki ikincil konutların yer aldığı arsaların alanları farklı büyüklükte olup köyler bazında da farklılaşmaktadır. Bu arsaların %30,33'ü 501 m²- 1000 m² aralığında, %23,70'i 251 m² – 500 m² aralığında ve %23,70'i 1001 m² – 2000 m² aralığındadır (Tablo 59).

Çaykara ilçesindeki ikincil konutların yer aldığı arsaların 251 m²- 500m² (%34,91) ve 501 m² ile 1000 m² (%32,08) aralığında yoğunlaştığı, Maçka ilçesinde ise 501 m² ile 1000 m² (%28,57), 1001 m² – 2000 m² (%25,71) ve 2001 m² – 4000 m² (%20,00) aralığında yoğunlaştığı görülmektedir (Tablo 59).

Tablo 59. İkincil konutun yer aldığı arsanın alanı (m²)

Arsa alanı (m ²)	Çaykara		Maçka		Toplam	
	N	%	N	%	N	%
0-250	5	4,72	4	3,81	9	4,27
251-500	37	34,91	13	12,38	50	23,70
501-1000	34	32,08	30	28,57	64	30,33
1001-2000	23	21,70	27	25,71	50	23,70
2001-4000	6	5,66	21	20,00	27	12,80
4001-+	1	0,94	10	9,52	11	5,21
Toplam	106	100	105	100	211	100
Ortanca değer:1455,85, Tepe değer: 1000, Aritmetik ortalama: 1000 m ² , Standart sapma: 1496,691 Min: 100 m ² , Maks: 10000						

İkincil konutların yer aldığı arsaların alanlarının köylere göre alansal dağılımlarının farklı olup olmadığı (0.05 önem düzeyi ve 5 serbestlik derecesinde) test edildiğinde $p(\text{sig}) < 0.05$ için olduğu arsa büyüklüklerinin köylerde farklılaştıklarını söyleyebiliriz ($0.000 < 0.05$ ve $F > F_{\alpha;v1;v2} - 8.923 > 2.26$) (Tablo 60).

Tablo 60. Çalışma bölgesindeki ikincil konutların yer aldığı arsaların büyüklükleri arasındaki farka ilişkin tek yönlü varyans analiz tablosu

Değişkenliğin kaynağı	Kareler toplamı	Serbestlik derecesi	Ortalama kareler toplamı	F	Sig.
Aralarındaki	84079101.979	5	16815820.396	8.923	.000
İçindeki	386338237.168	205	1884576.767		
Toplam	470417339.147	210			

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğın 62. Maddesinde (Değişik madde: 02/09/1999 - 23804 sayılı R.G. Yön/33. md.) “Üst ölçek planı bulunmayan iskan dışı alanlarda yapılacak ifrazlardan sonra elde edilecek her parsel 5000 m² den küçük olamaz...” ifadesi yer almaktadır. Ayrıca aynı yönetmeliğın 13. Maddesinde (Değişik madde: 02/09/1999 - 23804 sayılı R.G. Yön/11. md.) İfraz suretiyle elde edilecek parsellerin genişlikleri 20 metreden, parsel derinlikleri 30 metreden az olamaz denilmektedir. Bu madde uyarınca minimum parsel büyüklüğü 600 m² dir. Buna karşın parsellerin yaklaşık %29’unun 600 m² den daha az büyüklükte oldukları görülmektedir.

Köyler bazında değerlendirme yapıldığında arsa büyüklüklerinin farklılaştıkları görülmektedir (Tablo 61). Çaykara ilçesindeki arsalar ağırlıklı olarak 0-1000 m² aralığındadır. Çaykara ilçesinde anket yapılan köylere göre ortalama parsel büyüklüğü Çamlık Köyü’nde 650 m², Eğridere Köyü’nde 980 m² ve Yeşilalan Köyü’nde için 1341 m² olduğu görülmektedir. Maçka ilçesindeki arsalar ise ağırlıklı olarak 500 m² ile 4000 m² aralığında olup anket yapılan köylerdeki ortalama parsel büyüklükleri ise Gürgenağaç Köyü’nde 2259m², Kapıköy’ünde 2352m² ve Örnekalın Köyü’nde 1222 m² olduğu görülmektedir. Tüm parsellerin ortalaması ise 1455 m²dir (Tablo 61).

Tablo 61. Tablo köyler bazında ikinci konutun yer aldığı arsanın alanı (m²)

İlçe	Köy	Arsa alanı (m ²)					Ortalama arsa alanı
		0-500	501-1000	1001-2000	2001-4000	4001-+	
Çaykara	Çamlık	19	12	4	0	0	650
	Eğrilere	14	11	12	2	0	980
	Yeşilalan	9	11	7	4	1	1341
Maçka	Gürgenağaç	7	6	8	7	5	2259
	Kapıköy	5	7	9	10	5	2352
	Örnekalın	5	17	10	4	0	1222
Toplam		59	64	50	27	11	1455

İkinci konutların yer aldığı arsaların %31'i fındıklık ve % 28,1'i tarla olarak kullanılırken, %22,4'ünde ise herhangi bir tarımsal faaliyet yapılmamaktadır.

İlçeler bazında değerlendirildiğinde; Çaykara ilçesindeki arsaların %38,68'i tarla ve %26,42'si fındıklık olarak kullanılırken; Maçka ilçesindeki arsaların %35,58'i fındıklık olarak kullanılmaktadır (Tablo 62).

Tablo 62. İkinci konutların yer aldığı arsanın arazi kullanım türüne göre dağılımı

Arsa kullanım türü	Çaykara		Maçka		Toplam		
	N	%	N	%	N	%	Toplam yüzde
Fındıklık	28	26,42	37	35,58	65	31,0	31,0
Tarla	41	38,68	18	17,31	59	28,1	59,0
Boş (üretim yok)	24	22,64	23	22,11	47	22,4	81,4
Fındıklık ve tarla	10	9,43	10	9,62	20	9,5	91,0
Karma kullanım (fındık, tarla, çayır bahçe, meyvelik)	3	2,83	16	15,38	19	9,0	100
Toplam	106	100	104	100	210	100	

Arazi çalışması sırasında bazı ikincil konut kullanıcılarının fındık ve tarla işleri ile uğraştığı ve yapılan mülakatlarda bazılarının köye gelme zamanlarını buna göre belirlediklerini ifade etmişlerdir.

3.1.4. İkincil Konutların Bulunduğu Köylere İlişkin Değerlendirmeler

Çalışma alanındaki köylerde köy sorunları, potansiyelleri ve ihtiyaç duyulan donatılar deneklere göre değerlendirilmiştir. Bu bağlamda ankete katılanların %73'ü köylerini doğal güzelliklerinden dolayı ve %18,5'i de sosyal ve kültürel değerlerinden dolayı avantajlı olarak görmektedir (Tablo 63).

Tablo 63. Deneklere göre köyünün avantajlı yönleri

Köyün avantajlı yönleri	Frekans	Yüzde dağılım	Toplam yüzde
Doğal özellikleri	143	73,0	73,0
Sosyal ve kültürel değerleri	36	18,5	91,5
Doğal ve sağlıklı üretim	9	4,6	96,1
Coğrafi konumu	8	4,1	100
Toplam	196	100,0	

Ankete katılanların %79,78'i köylerinde en çok altyapı sorunlarının olduğunu (yol, kanalizasyon, su, elektrik gibi) belirtmiştir (Tablo 64).

Tablo 64. Deneğe göre köyün sorunları

Köyün sorunlar	Frekans	Yüzde dağılım	Toplam yüzde
Alt yapı sorunları	142	79,78	79,78
Donatı eksikliği	12	6,74	86,52
Sosyal çevre zayıflığı	18	10,11	96,63
Heyelan riski	6	3,37	100
Toplam	178	100	

Deneklerin ikincil konutunu kullandıkları zamanlarda temel ihtiyaçlarının nereden karşıladıkları incelendiğinde, %58,7'si ilçe merkezinden ve %25,2'sinin de hem il hem de ilçe merkezinden ihtiyaçlarını karşıladıkları tespit edilmiştir (Tablo 65).

Tablo 65. İkincil konut kullanıcıların ihtiyaçlarını karşıladıkları yerler

İhtiyaçlarını karşıladıkları yerler	Frekans	Yüzde dağılım	Toplam yüzde
İlçe merkezi	121	58,7	58,7
İlçe-il merkezinden	52	25,2	83,9
Köy bakkalı ve il ilçe merkezi	20	9,7	93,6
İl merkezi	11	5,3	98,9
Köyden	2	1	100
Toplam	206	100	

Anket yapılan ikincil konut kullanıcıları, konut yakın çevresi veya köylerinde, sağlık ocağı ve okul gibi temel ihtiyaç donatıları (%35,8), toplantı ve köy odası gibi sosyal donatı alanları (%28,4) ve rekreatif alanların olması gerektiğini (%21) dile getirmişlerdir (Tablo 66).

Tablo 66. Konut yakın çevresi ve köy için ihtiyaç duyulan donatılar

	Frekans	Yüzde dağılım	Toplam yüzde
Sağlık ocağı&okul(temel ihtiyaç)	29	35,8	35,8
Toplantı ve köy odası	23	28,4	64,2
Rekreatif alanlar	17	21	85,2
İş ve ticari alanlar	12	14,8	100
Toplam	81	100	

3.2. İkincil Konutlara İlişkin Yasal Değerlendirme

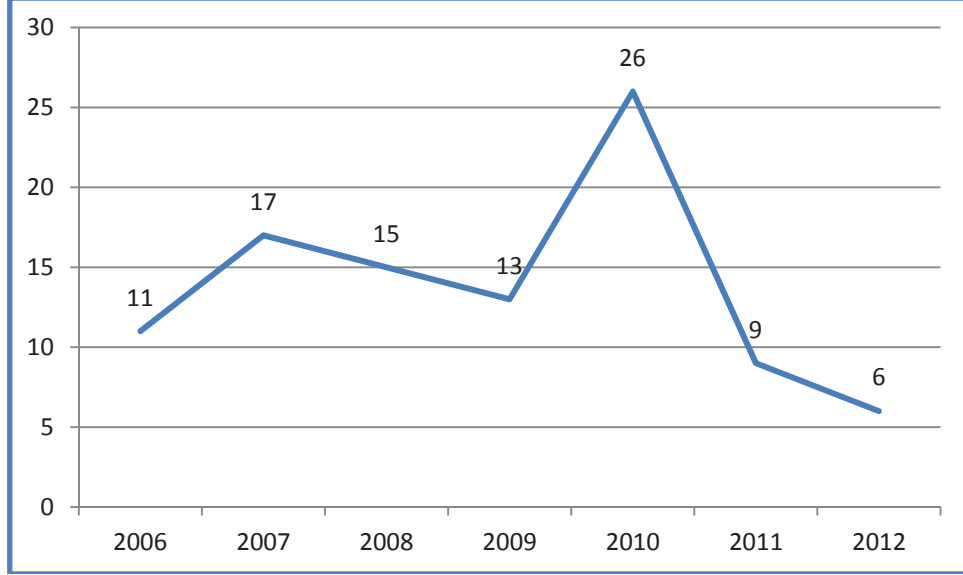
Araştırma bölgesindeki ikincil konutların yasal mevzuata uygunluğu ve ruhsatlı olup olmadıklarını belirlemek amacıyla Trabzon İl Özel İdaresi'nden Trabzon il geneli kırsal yerleşmelerde yapılan konutlara verilen yapı ruhsatları ve yapı kullanım izinleri temin edilmiştir.

3.2.1. Yapı Ruhsatları

Köy yerleşik alan sınırı tespiti yapılmış olan köylerde, yerleşik alan sınırı içinde konut yapımı için gerekli projeler (mimari, statik, elektrik v.b.) kullanıcı tarafından hazırlanıp uygulanmak isteniyorsa İl Özel İdare tarafından 3194 sayılı imar kanununun 57. maddesine göre fen ve sağlık kuralları açısından projeleri onaylanıp ilgili muhtarlığa gönderilir. Bu işlem 2005 yılına kadar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca (Mülga: Bayındırlık ve İskân Bakanlığı) yapılmakta iken 2006 yılından beri İl Özel İdareler tarafından yapılmaktadır.

2005 yılı ve öncesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca (Mülga: Bayındırlık ve İskân Bakanlığı) verilen ruhsat sayıları ilçelerdeki kırsal yerleşimler bazında

bulunmamaktadır. Bu bağlamda 2005 yılı öncesine kadar Trabzon il genelinde 34 yapıya yapı ruhsatı düzenlenmiştir.



Şekil 47. Trabzon il geneli kırsal yerleşimlerde (belediye sınırları dışında) verilen toplam yapı ruhsatı sayılarının yıllara göre dağılımı

Kırsal alanlarda yapı ruhsatı verme yetkisinin İl Özel İdaresine verildiği 2006 yılından sonraki 2006-2010 yılları arasında genel olarak yapı ruhsatı alma sayısında bir artış olurken, 2011-2012 yıllarında hızlı bir düşüş olduğu görülmektedir. 2006-2012 yılları arasında Trabzon il genelinde kırsal yerleşimlerde (Belediye sınırları dışında) toplam 131 adet yapı ruhsatı izni verilmiştir.

Anket yapılan kırsal yerleşimlerdeki konutlar için verilen ruhsat sayıları değerlendirildiğinde; 2006-2012 yılları arasında sadece 3 konut için ruhsat verildiği ve bunlarında Maçka ilçesi araştırma bölgesindeki Kapıköy'ünde buldukları görülmektedir.

2006-2010 yıllar arasında Maçka İlçesi genelinde toplam 12 konut için ruhsat verilmişken, Çaykara ilçesi genelinde ise sadece 1 konut için ruhsat verilmiştir. Bu durumda köylerde ruhsatsız yapı yapmanın mümkün olmamasına rağmen pratikte yapıldığını idari mercilere denetimin yapılmadığını göstermektedir.

Tablo 67. Anket çalışması yapılan kırsal yerleşimlerde verilen ruhsat sayıları (2006-2010 yılı İl Özel İdaresi verilerine göre)

Yılı	İlçesi	Köy adı	Verilen ruhsat sayısı	İl genelinde belirtilen yıl/yıllarda verilen toplam ruhsat sayısı
2010	Maçka	Kapıköy	3	26
2006-2010	Çaykara	İlçe geneli	1	62
1992-2005*	Maçka	İlçe geneli	6	34
1992-2005*	Çaykara	İlçe geneli	1	34

* Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na verilen (Mülga: Bayındırlık ve İskân Bakanlığı) ruhsat sayısı

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin köy yerleşik alanı içinde kalan yapılar için uygulanan 52. Maddesinde belirtilen; köy ve mezarların yerleşik alanlarında 2 kat (6.50) m den fazla katlı bina yapılamaz ve meyilden dolayı birden fazla kat kazanılamaz ifadesine göre araştırma yapılan köylerdeki ikincil konutların kat sayıları ele alındığında ikincil konutların %29,86'sı 2 katlı, %33,65'i üç katlı ve %17,06'sı 4 katlı olduğu görülmektedir (Tablo 52). Bu açıklamalar bağlamında incelenen ikincil konutların ruhsata tabi olmalarına karşın ruhsatsız oldukları ve bir kısmının imar mevzuatına uygun olmadığından ruhsata bağlanma durumları da bulunmamaktadır.

6360 sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (R.G. Tarihi: 6/12/2012 sayısı: Sayı: 28489, Kabul tarihi: Kabul Tarihi: 12/11/2012) ile Trabzon büyükşehir belediyesi olmuştur ve büyükşehir belediyesinin sınırlarını tüm il sınırları oluşturmaktadır. Bu bağlamda Trabzon ilindeki tüm köyler, köy statüsünden çıkıp mahalle olarak büyükşehir belediyesine bağlanacaktır.



Şekil 48. Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin köy yerleşik alan içi ve köy yerleşik alan dışı alanlarla uygulanan maddeleri

Özellikle Çaykara ilçesindeki konutlar için eğim, topografya ve meyilden dolayı birden fazla kat kazanımı oluşurken 2 kattan fazla inşa edilmiş oldukça çok yapı bulunmaktadır.



Şekil 49. Eğimden dolayı bir kattan fazla kat kazanımı olan ikincil konut örneği

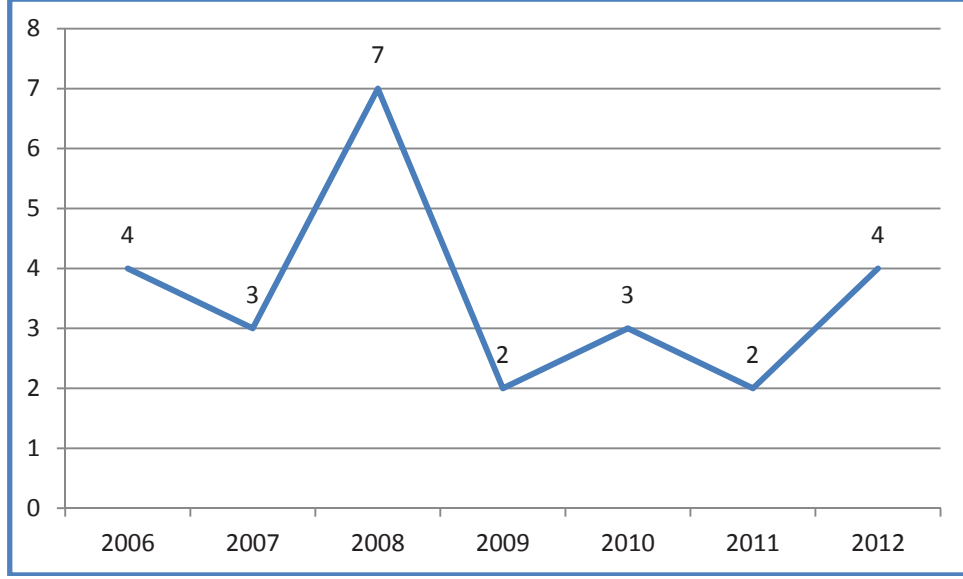
Ayrıca arazi çalışması sırasında özellikle Çaykara İlçesinde inşa edilen konutların bazılarının ulaşım bağlantısının bulunmamasına karşın yine de yüksek katlı inşa edildikleri görülmüştür. Bu durumun inşaat maliyetini artırdığı yapılan mülakatlarda da dile getirilmiştir.



Şekil 50. Yol bağlantısı olmayan ikincil konutlara örnek

3.2.2. Yapı Kullanım İzni

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 58. Maddesinde; (Değişik:RG-2/9/1999-23804) köy nüfusuna kayıtlı olmayan, köyde sürekli oturmayanlar ve köy nüfusuna kayıtlı olmakla birlikte köyde sürekli oturmayanlar tarafından yapılacak tüm yapılar, yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznine tabidir. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni valiliklerce düzenlenir. Bu kapsamda kalan yapılarda ruhsat, proje, fenni mesuliyet ve sürveyanlık hizmetleri hakkında 3030 sayılı Kanun Kapsamında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin ilgili hükümlerine uyulur ifadesi kullanılmaktadır. Bu kapsamda anket çalışması yapılan kırsal yerleşimlerdeki ikinci konuların yapı kullanım izinleri değerlendirilmiştir.



Şekil 51. Trabzon il geneli kırsal yerleşimlerde verilen toplam yapı kullanım sayılarının yıllara göre dağılımı

2005 yılı ve öncesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca (Mülga: Bayındırlık ve İskân Bakanlığı) Trabzon il genelinde 13 yapı için yapı kullanma izni verildiği tespit edilmiştir. 2006-2010 yılları arasında genel olarak yapı kullanma izni sayısının sürekli değiştiği, en çok 2008 yılında yapı kullanım izni verilirken en az 2011 yılında verildiği görülmektedir. 2006-2012 yılları arasında Trabzon il genelinde toplam 25 adet yapı kullanım izni verilmiştir.

Tablo 68. Anket çalışması yapılan kırsal yerleşimlerde verilen yapı kullanım izni sayıları

Yılı	İlçesi	Köy adı	Verilen yapı kullanım izni sayısı	İl genelinde o yıl verilen toplam yapı kullanım izni sayısı
2010	Maçka	Kapıköy	1	2

2006-2012 yılları arasında anket yapılan köylerde kırsal yerleşimlerdeki konutlar için sadece bir yapıya yapı kullanım izni verilmiştir. Bu yapı kullanım izni Maçka ilçesi Kapıköy'ünde bulunan bir yapı için düzenlenmiştir.

2006-2012 yılları arasında araştırma yapılan Maçka ilçesi genelinde toplam üç yapı için kullanım izni verilmişken, Çaykara ilçesi genelinde ise yapı kullanım izni verilmediği; kırsalda konut yapanların kullanım izni için başvuruda bulunmadığı görülmüştür.

3.3. Değerlendirme

Yapılan anket değerlendirmelerinden aşağıda özetle vurgulanan genel sonuçlara ulaşılmıştır.

- Denekler 51-70 yaş aralığında olup iktisadi olarak emekli, evli ve okuryazar olup en az ilkokul veya ortaokul mezunu kişilerdir.
- Deneklerin aylık ortalama gelir düzeyleri 1000 - 3000 TL aralığında olup büyük bir çoğunluğu İstanbul ve çevresinde yaşamaktadır. Gelir düzeyindeki farklılıklar yapılan ikincil konut katsayısında belirlemektedir. İlçeler açısından Çaykara ilçesindeki deneklerin gelir düzeyleri Maçka ilçesindekilere oranla görece olarak daha fazla olması; buna bağlı olarak arazi çalışması sırasında yapılan mülakatlarda Çaykara ilçesindeki deneklerin, gelir düzeylerinin yüksek oluşu ve ekonomik olarak yeterli birikimlerinin olmasından dolayı, köye yaptıkları yatırımından kaçınmadıklarını ifade etmeleri, gelirin yüksek olması kırsal alanda yapılan ikincil konutun niteliğini, kat sayısını, toplam inşaat alanını da etkilediğini göstermektedir.
- İkincil konutlar öncelik sırasına göre emeklilikte yaşama, tatil amaçlı, çocukları için ileride yaşama durumu ve herhangi bir kriz döneminde bir güvence yeri olarak görmesini amaçları doğrultusunda yapılmaktadır (Şekil 23). Bu amaçlardan elde edilen sonuçlar ikincil konut eğilimin farklı nedenselliklerini de ortaya koymaktadır. Deneklerin emeklilikte kendi köyünde yaşamak istemesi ve bir kriz döneminde ikincil konutunu bir güvence yeri olarak bir sosyolojik nedeni ifade ederken; çocukları için gelecekte hem köyünü sahiplenmeleri hemde köye gelmeleri için ikincil konutu yapması psikolojik bir nedeni; tatil amaçlı köyü tercih etmeleri ise ekonomik bir nedeni ifade etmektedir.
- Özellikle Çaykara ilçesinde psikolojik ve sosyolojik nedenlerden dolayı, ekonomik gücünü gösteriş, ihtiyaç fazlası ve yüksek katlı yapıların yapıldığına dikkat çekilmiştir. Bu durum pek çok ikincil konut sahibi tarafından kabul edilmesine karşın yine de memnun olduklarını ifade etmişlerdir. Ayrıca bazı ikincil konutların hâlihazırda kullanılan konutun olmasına karşın ekonomik gücünün göstergesi olarak, mevcut konutun

yanında ve daha yüksek katlı yapıldığı buna rağmen daha az kullanıldığına da vurgu yapılmıştır.

- İkincil konutların yer aldığı arsalar findıklık veya tarla olarak tarımsal amaçlı kullanılmakta, ekonomik olarak dikkate değer bir geliri olmasa dahi bu üretim devam etmekle birlikte ikincil konutun kullanım zamanını ve süresini de belirlemektedir. Bu bağlamda kullanıcılar yaz mevsiminde ve havaların iyi olduğu dönemlerde ve tatillerde (okul tatili, iş izni, vize izni) konutunu düzenli olarak kullanmaktadır.
- İkincil konutun kullanım süresi, kullanım ayları ve bu ayların tercih nedenleri, eğilimin ekonomik ve psikolojik boyutunu da ortaya koymaktadır. Belirtilen aylarda köylerini hem tatil amaçlı kullanmaları hem de köylerinde üretim yapabilme imkanı bulmaları ekonomik nedeni ifade ederken; anket çalışmaları sırasında bazı denekler tarafından da ifade edildiği üzere köy dışında yaşayan onlar gibi diğer ikincil konut kullanıcıları ile, akraba ve dostlarla karşılaşmaları da psikolojik bir nedeni açıklamaktadır.
- Deneklerin ikincil konut kullanım zamanlarında hem kullanım dönemini tarımsal faaliyetlerin olduğu dönemde seçmeleri hemde tarımsal amaçlı bir üretimde buldukları ifade etmelerine rağmen ekonomik bir getirisinin olmadığını ifade etmeleri aslında eğilimin ekonomik nedenlerinin yanında psikolojik nedenini de açıklamaktadır. Bu bağlamda denekler ekonomik olarak getirisi olmasa bile tarım arazisine sahip çıkmak için köyünde ikincil konutunu inşa ediyor ve köyünü kullanmayı sürdürüyor.
- Ankete katılan deneklerin tamamı konutu satmayı düşünmemektedir. Ekonomik olarak değerlendirilen bu durum aynı zamanda Doğu Karadeniz kırsalındaki deneklerin konutunu satmayı istemeyerek sürekli kullanım isteği eğiliminin psikolojik nedenlerindedir (Tablo 33).
- Tarımsal amaçlı üretimde bulunan deneklerin çoğunluğu (%94'ü) yaptığı üretimin herhangi bir ekonomik getirisinin olmadığını ifade etmiştir. Yapılan mülakatlarda deneklerin çoğu yaptıkları üretimi daha çok kendi ihtiyaçları için sürekli yaşadıkları yere götürdükleri ve kışlık kullandıklarını ifade etmişlerdir.
- Yapılan ikincil konutların bazı kat veya daireleri yazlık olmasına karşın aktif olarak kullanılmamaktadır. Bu noktada %50,71'lik oranıyla en çok birinci

katlar boştur. Arazi çalışması sırasında yapılan gözlemlerde, eğimli araziden dolayı yolun altında kalan parsellerde yolla aynı kotta olmak maksadıyla yapılar çok katlı inşa edilmekte ve yolun altındaki katların çoğu depo amaçlı kullanılmakta veya boş oda olarak sadece ihtiyaç halinde kullanılmaktadır. Bunun yanı sıra özellikle yüksek katlı yapılar için dördüncü katların %36,07'si, beşinci katların %45,45'i ve altıncı katların ise %20'si kullanılmamaktadır (Tablo 39). Ayrıca katlar yükseldikçe konutu yıl içerisinde kullanma süresi azalmaktadır. Konutu daha uzun süre kullananlar ise daha çok birinci katlarda oturmaktadır.

- Araştırma bölgesindeki deneklerin tamamına yakını (%94'ü) kendini köye ait ve köyde olmaktan dolayı mutlu hissetmektedir. Araştırma sırasında yapılan görüşmelerde kişilerin aitlik hislerinin ve köyü sahiplenmelerinin güçlü oldukları, köydeki yaşantılarının ve ata yerlerinin kullanımının yaz aylarında dahi olsa sürdürmek istedikleri ve ata yerlerine sahip çıkmak istedikleri dile getirilmiştir (Şekil 34).
- Denekle birlikte ikincil konutu kullanan diğer kullanıcılardan kendini köye ait ve mutlu hissedenlerin %70'i köyü ve doğayı sevdiğinden dolayı, %15'i köyde doğmuş veya yaşamış olması, aitlik hissi ve köyü sahiplenmesi, diğer %15'i de köyü kısa süreli tatil için uygun gördüğünden dolayı kendilerini köye ait ve köyde olmaktan mutlu hissetmektedir (Şekil 32).
- İkincil konutlar yaklaşık olarak 75 Bin - 300 Bin TL arasında mal olup, temmuz- eylül dönemlerinde yıllık ortalama 1 ila 3 ay arasında kullanılmaktadırlar. İkincil konutların inşa tarihleri dikkate alındığında köyden kente göç sürecinin 50 yıl önce başladığını ve sürecin 1980-1990 yılları arasında yoğun şekilde yaşandığını; buna karşın son 10 ila 20 yıl arasında ikinci konutların yapılmasıyla köye geri dönüş sürecinin başladığı bilgisini vermektedir.
- Deneklerin çoğunluğu ekonomik olarak ikincil konutlarına yaptıkları yatırımdan memnun olmalarına karşın memnun olmayanlar vardır. Memnun olmayanların ekonomik kazanç getirmeye yönelik ekonomik bir kaygı taşırken; yapılan yatırımdan memnun olanların köylerini benimsediği, psikolojik açıdan köylerinin onlar için önemli olduğu ve sahiplilik hislerini çocuklarına da aktarma çabasında oldukları görülmüştür. Anketler

neticesinde yapılan yatırımlara rağmen kullanılmayan daire ve katlarında inşa edildiği, arazi çalışmalar neticesinde ise psikolojik olarak yapının yüksekliği ve büyüklüğü o kişinin de ekonomik gücünün göstergesi olduğu gibi ilginç bir sonuca da varılmıştır.

- Deneklerin %54,'ü yapmış olduğu konutunu ileride sürekli olarak kullanmayacağını, %12'si ise konutunu ileride sürekli olarak kullanacağını, %34'ü ise belki kullanabileceğini ifade etmiştir (Tablo 40).
- Deneklerin yaklaşık yarısı deprem riskinden dolayı yapmış olduğu ikincil konutunu bir güvence yeri olarak görmektedir. Çünkü Trabzon 4. derecede deprem bölgesinde yer almaktadır. Arazi çalışmasında yapılan mülakatlarda 1999 Marmara depreminin bölgede konut yapımını arttırdığı dile getirilmiştir. Ayrıca anket yapılan ikincil konut sahiplerinin yaklaşık %45'i (Tablo 22) İstanbul ve çevresinde yaşaması bu durumu desteklemektedir.
- İkincil konutların %58'i müstakil ve %42'si apartmandır. İlçeler açısından Çaykara ilçesindeki yapılan ikincil konutların büyük çoğunluğu (%64,15) apartman iken Maçka ilçesi ikincil konutların da büyük çoğunluğu müstakildir (%81,9) (Tablo 43).
- Yapıldığı yıllara göre ikincil konutların %32'si 0-5 yaş aralığında, % 30'u 6-10 yaş aralığında ve %21'i 11-15 yaş aralığındadır. 30 yıl ve öncesinde ikincil konutların olması köylerde/kırsal alanda ikincil konut olgusunun çokta yeni bir olgu olmadığını ortaya koymaktadır (Tablo 45).
- İkincil konutlar ortalama 75 m² – 125 m² taban alanına sahiptirler. Büyüklük olarak ihtiyacın üzerinde yapılan ikincil konutların % 47'si çocukları ve torunları için ayrı daire ve oda yapmak istemesi, % 24'ü aile ve çocuklar toplanınca kalabalık olmasından dolayı ihtiyaçtan fazla yapılmıştır.
- İkincil konutların üzerinde olduğu taşınmazların alanları Çaykara ilçesi için 500 m²'nin (%34,91) altında ve 501 m²- 1000 m² (%32,08) aralığında yoğunlaşırken, Maçka ilçesinde ise 501 m² – 4000 m² (%20,00) aralığında değişmektedir (Tablo 59). Ortalama parsel büyüklükleri köyler için; Çamlık Köyü'nde 650 m², Eğridere Köyü'nde 980 m² ve Yeşilalan Köyü'nde 1341 m² Gürgenagaç Köyü'nde 2259m², Kapıköy'ünde 2352m² ve Örnekalan Köyü'nde 1222 m² olduğu görülmektedir. Tüm parsellerin ortalaması ise 1455 m²dir.

Bu bağlamda sosyolojik, ekonomik ve psikolojik gibi çok farklı nedenleri bünyesinde barındıran ikincil konut kavramı sadece tatil yerlerinde ve kıyı alanlarında değil kırsal alanlarda da hala devam etmektedir.

4. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Bu tez çalışması ile Doğu Karadeniz Bölgesi kırsal alanında ikincil konut eğiliminin farklı nedenleri ve yapılaşmanın niteliği belirlenmeye çalışılmıştır. Kırsal alanlar, farklı özellikleri olan geniş bir coğrafyayı ifade ederler. Bu noktada sorunun tespiti ve çözümü için belirlenen kırsal yerleşimlerin doğru olarak tanımlanması gerekmektedir. Kırsal alan olarak da tanımlanan bulunmaktadır. Bu tez çalışması yukarıda belirtilen kırsal alandaki ikincil konutlardan farklı olarak, köyünden göçmüş ancak sonrasında köyünde ikincil konut yapmış ve yılın belli bir döneminde kullanılan ikincil konutlar irdelenmiştir.

İkincil konutlar, birincil konutun konumuna ve kullanıcının sosyo-ekonomik yapısına bağlı olarak yılın belirli dönemlerinde kullanılmak üzere satın alınan, kiralanan veya inşa edilen, kullanıcının kullanım sıklığı ve beklentilerine göre tasarlanmış ve genelde yüksek maliyetle konforlu yapılmış olan, yılın büyük bir döneminde atıl durumda olup, çekiciliği yüksek bölgelerde, genelde yazlık, dinlenme veya eğlenme gibi farklı rekreatif amaçlı kullanılan, bunun yanında sıra özlemini gidermek ve hemşerilik duygularını geliştirmek amacıyla da kendi arazilerinde yapılmış olunan konutlar olarak tanımlanır.

Eğlence dinlenme evi, yazlık ev, tatil evi, kır ve sayfiye evi olarak literatüre geçmiş olan ikincil konutlar, rekreatif ve tatil amaçlı kiralanan, satın alınan yâda inşa edilen deniz kenarındaki bu konutlar farklı disiplinlerin çalışma konusu olmuştur. Kıyı ve turizm alanlarında oldukça yaygın olan, özellikle yıllık kullanım süresi bakımından atıl olduğu zamanlarda turizme tekrar kazandırılması, kıyı alanlarına ve turizm üzerindeki etkileri, yılın her dönemi aktif olarak kullanılması ve o yörenin sürekli canlı kalması için turizme kazandırılması gibi konular çalışma alanları olmuştur.

Manisa (2007) doktora tezi kapsamında ikincil konutların turizm sektörüne yeniden kazandırılması için oluşturduğu modelde, 2000'li yılların başına kadar üretilen geleneksel veya klasik olarak adlandırabileceğimiz ikincil-yazlık konutlar ve daha esnek kullanımlara olanak tanıyan son yıllarda üretilen turistik konut olarak adlandırılan iki farklı türde ikincil konut olduğunu vurgulamıştır. Oysa sadece turizm ve kıyı alanlarında var olmayan ikincil konutlar kırsal alanlarda da geliştiği ve gelişmekte olduğu yapılan bu tez çalışması ile ortaya konulmuştur. Bu bakımından kırsal ikincil konut olarak adlandırabileceğimiz daha önce yapılmamış bir araştırma olması çalışmanın özgün tarafını ortaya koymaktadır. Daha geniş kapsamlı ele alacak olursak, deniz ve tatil alanlarındaki ikincil konutlar (Tatil ve rekreasyon amaçlı), kırsal alanlardaki yayla ve çiftlik evleri (Tatil ve rekreasyon amaçlı),

köylerdeki sıla özlemine gidermek ve köyündeki arazisine sahip çıkmak için köyünden göç edenlerin yapmış oldukları (tatil amacının dışında farklı nedenleri olan) ikincil konutlar olmak üzere üç farklı ikincil konut sınıflandırılması yapılabilir.

Tezin amacı doğrultusunda yapılan anketler değerlendirildiğinde kırsal alanlardaki ikincil konut eğilimin nedenlerini genel, ekonomik ve psikolojik nedenler olarak sınıflanmaktadır. Bu eğilimin nedenleri;

- İkincil konutlar; emeklilikte yaşama, çocukları için ileride yaşayabilecekleri bir konut ve tatil ve herhangi bir kriz döneminde bir güvence yeri olarak görülmektedir. Bu bakımdan incelenen köylerdeki ikincil konutların tatil amaçlarının dışında yukarıda bahsedilen farklı psikolojik ve ekonomik nedenlere göre de yapıldığı/yapılmakta olduğu görülmüştür.
- İkincil konutun köyde yapılması psikolojik olarak köyünü ve arazisini sahiplenme ile hemde olası bir olumsuzlukta güvence yeri olarak köyünü düşünmesi ile doğrudan bağlantılıdır. Bu bakımdan köylülük bilincinin ve sahiplilik hissinin deneğin çocuğuna da aktarma isteği eğilimin bir başka psikolojik nedenlerindedir. Deneğin çocukları için; çocukluğunun köyde geçmesi, köydeki arkadaş, akraba ve dostları arasındaki güçlü sosyal bağ, köyü ve doğayı sevmesi deneğin çocuğunun sahiplik hissi artırırken; köyle geçmiş bağlantısı ve köyde sosyal çevresi olmayan, farklı tatil isteği olan veya iş ve kendi ailelerinden dolayı köye gelemeyen çocuklar için sahiplilik hissi azalmaktadır.
- Kırsal alanlarda yapılan ikincil konutlar iş ve ekonomik nedenlerden dolayı daha önceden köyden göç edenlerin köye geri dönüşün bir aracı olarak yaptıkları konutlardır. Köyden göç edenler tarafından kendi arazilerinde araziye sahiplenmek ve üretimde bulunmak bu eğilimin en önemli nedenlerindedir.
- Yapılan ikincil konutlar kullanıcı tarafından kendi arazisinde inşa edilmiş, katlar itibari ile kendi çocuk ve kardeşi (birinci dereceden yakın akrabalar) kullanmaları aile ve akrabalar arası sosyal bağa bağlı olarak psikolojik nedenlerle de ilişkili aile apartmanı şeklindedir.
- Köylerde bireylerin ikincil konutlarını kendi taşınmazlarında yapmış olmaları akrabalarla karşılaşma, köye duyulan özlem ve köy yaşantısını sürdürmek gibi farklı psikolojik yönlerinin olması yönüyle de kırsal alan dışındaki diğer ikincil konutlardan farklı olmaktadır.

- Kırsal alandaki ikincil konutlar yıllık ortalama 15 gün -3 ay aralığında kullanılmakta olup yoğunluklu olarak 1-2 ay olarak kullanılmaktadır. En yoğun kullanım zamanı temmuz-eylül ayları arasındadır. Kullanım süresini ve zamanını köylerde yapılan tarımsal üretiminden etkilendiği görülmektedir.
- İkincil konutun kullanım süresi aynı zamanda iktisadi durumla istatistiki olarak ilişkili olup eğilimin ekonomik ve psikolojik boyutunu da ortaya koymaktadır. İkincil konutların yer aldığı arazilerden elde edilen tarımsal üretimin ekonomik getirisi olmamasına karşın deneklerin köydeki arazisiyle ilgilenme isteği ve kendi ihtiyacı için üretim yapmak amacıyla bu zamanları tercih etmesi eğilimin ekonomik nedenini açıklarken; köydeki akrabaları ile karşılaşma ve toplanma, aralarındaki sosyal bağı güçlendirme isteği de eğilimin psikolojik ve sosyolojik nedenini açıklamaktadır.
- İkincil konut kullanım ayları üretim yapmak ve köydeki sosyal bağı güçlendirme amacına göre belirlenmektedir.
- Ekonomik güç ve zenginlik göstergesi gibi farklı psikolojik nedenlerle yapılmış ikincil konutlar da mevcuttur (Çaykara İlçesi İçin)
- İkincil konutlar çocukların gelecekte kullanılması amacıyla yapılsa da konutların çocuklarca kullanılmayacağı kaygısı ve görüşü vardır.
- 1999 Marmara Depremi Köyde ikincil konut yapımını hızlandırmıştır.
- Köylerdeki göç süreci yaklaşık 40 yıl öncesinden başlamış ve köye geri dönüş özellikle 2000 yılından sonra olmak üzere son 10 – 15 yılda hızla artmıştır.

şeklindedir.

Yapılaşmanın niteliği:

- Kırsal alanda yapılan ikincil konutlar müstakil veya apartman olup ortalama 3-4 katlıdır. Tatil ve eğlence amaçlı kullanılan ikincil konutlar genelde tek katlı, dubleks ve müstakil olarak kiralanana yada satın alınan konutlardır. Ancak araştırma yapılan köylerdeki ikincil konutlar apartman şeklinde yüksek katlı yapılmaları ikincil konutun kullanım amacına ters düşmektedir. Çünkü şehrin stresli yaşantısından uzak rekreatif amaçlı olmalarına karşın şehir yaşantısına benzer bir yapılaşmanın kırsal alanlarda olduğu görülmektedir. Bu durum her ne kadar arazi kıtlığı ve eğimli oluşundan kaynaklansa da psikolojik olarak ihtiyaç fazlası inşa edilen ikincil konutlarda bulunmaktadır.

- Araştırma kapsamında yapılan görüşmelerde özellikle Çaykara ilçesindeki kırsal yerleşimler için farklı psikolojik düşüncelerden dolayı (ekonomik gücünü gösteriş amaçlı) ihtiyaç fazlası ve yüksek katlı yapıların yapıldığına dikkat çekilmiştir.
- İkincil konutlar çekirdek aile olarak adlandırılan deneğin kendi, eşi ve çocukları tarafından kullanılmaktadır. Yüksek katlı ikincil konutlarda ise yine birinci dereceden aile bireyleri yada akrabalara aittir.
- İkincil konut yapılaşması devam etmektedir.
- Kat yüksekliği arttıkça yüksek katların kullanımı azalmaktadır.(4. katların % 36 sı, 5. katların % 45 i boştur) alt katlarda konutu daha uzun süre kullananlar yaşamaktadır.
- Kırsal alandaki ikincil konutlar emlak yatırımı olarak değerlendirilmediğinden satılmak ve turizmde kullanılması istenilmemektedir.

şeklindedir.

Artan yapılaşma doğal çevreyi bozarken aynı zamanda geleneksel dokuya da zarar vermekte ve köylerin giderek şehirselleşen bir görünüm halini almasına neden olmaktadır. Bu durumun en büyük nedeni denetim eksikliği olduğu görülmüştür. Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 58. Maddesinde; (Değişik: RG-2/9/1999-23804) köy nüfusuna kayıtlı olmayan, köyde sürekli oturmayanlar ve köy nüfusuna kayıtlı olmakla birlikte köyde sürekli oturmayanlar tarafından yapılacak tüm yapılar, yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznine tabi olması gerektiği hükmü yer almaktadır. Oysa Trabzon İl Özel İdaresinden alınan yapı kullanım izinlerine göre çalışma alanında yapılan ikincil konutların ruhsatsız ve 2 kattan fazla yapıldığı görülmektedir. Bu durumda denetimlerin artırılması, muhtarlıkların konu ile ilgili bilgilendirilmesi köylerdeki yapılaşmanın denetim altına alınması kırsal gelişmelerin sürdürülebilirliği açısından gereklidir.

Araştırma sırasında yapılan gözlemler ve literatür çalışmaları dikkate alındığında kırsal ikincil konutların çevreye, sosyal ve ekonomik yapıya ve yapılaşmaya olumlu yada olumsuz etkileri kaçınılmazdır. Bu durum dikkate alınarak kırsal ikincil konutların sürekli yaşayanlar üzerindeki sosyo-ekonomik ve çevresel etkileri daha geniş alan ve kapsam içinde gelecek araştırma konusu olarak önerilebilir.

Doğu Karadeniz Bölgesinde kırsal ikincil konutların eğiliminin nedensel çözümlenmesi ve eğilimin nedenlerinin ortaya koyulduğu bu çalışma Trabzon il genelinde iki ilçe bazında ve her bir ilçe için üç köyde olmak üzere toplam altı köyde yapılmıştır. Alan çalışmasından elde edilen verilerin değerlendirmesinden, farklı iki ilçedeki köyler

arasında farklı nedenlerin olduğu hatta aynı ilçe içindeki köyler arasında bile eğilimin farklı nedenleri olduğu görülmüştür. Bu durum her ne kadar sonuç açısından zenginlik gibi görünse de farklı coğrafya ve farklı sosyo-ekonomik yapı eğilimi farklı yönde etkilemekte ve açıklamaktadır. Bir başka ifade ile daha geniş alanlarda yapılacak çalışmalar köylerdeki ikincil konut eğiliminin ve yapılaşma niteliğinin daha iyi anlaşılmasına imkan verecektir. Ayrıca bu tür bir çalışmanın farklı meslek alanlarından, sosyolog, psikolog, mimar v.b. disiplinlerden araştırmacıların çalışmaya katılması çok boyutlu bir olgu olan ikincil konutların hem anlaşılmasına hem de çözüm üretilmesinde daha kapsamlı ve çok boyutlu çalışmaların yapılmasına imkan verecektir.

5. KAYNAKLAR

- Ali, A., 2004. Türk Turizm Pazarının Genişletilmesinde İkinci Konut Ve Ev Pansiyonculuğundan Yararlanılması Yollarının Araştırılması, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü
- Altunışık, R., Coşkun, R., Bayraktaroğlu, S. ve Yıldırım, E., 2010. Sosyal Bilimlerde Araştırma Yöntemleri (SPSS Uygulamalı), Sakarya Yayıncılık, Sakarya
- Anonim, 1990. İkinci Konut Envanteri T.C. Turizm Bakanlığı, Ankara
- Anonim, 1996. Türkiye’de Kıyı Yerleşmelerinde Tatil Konutları, Konut Araştırmaları Dizisi:17, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Ankara, 417.
- Anonim, 1999. Turizm Bakanlığı Yatırımlar Genel Müdürlüğü Araştırma ve Değerlendirme Dairesi Başkanlığı, 1992, 2.
- Anonim, 1999. Türkçe Sözlük, Türk Dil Kurumu, Türk Tarih Kurumu Basım Evi, Ankara
- Arapkirlioğlu, K., 1997. Kıyı Yönetimleri ve Çevre Duyarlı Planlama Yaklaşımı Türkiye’nin Kıyı ve Deniz Alanları I. Ulusal Konferansı, Ankara, 93-100.
- Arkon, C., 1989. İkincil Konutlar: Sorunları ve Potansiyelleri ile Planlama İçindeki Konumu (İzmir Örneği) İzmir.
- Arkon, C., Kıyı Kentleri İmar Planının Hazırlanmasında Ortaya Çıkan Planlama Sorunları, 8. Dünya Şehircilik Günü Kasım 1984 Adana, 317.
- Arlı, M. ve Nazik, H., 2001. Bilimsel Araştırmaya Giriş, Gazi Kitabevi, Ankara, 2001 , 77.
- Aydemir, Ş., Aydemir, S., Öksüz, A.M., Aydın, Y. Sancar, C., Şen, D., Ökten, N., Özyaba, M., 2004. Kentsel Alanların Planlanması ve Tasarımı, Trabzon, 189.
- Ayhan, E., 2002. Konut Kurultayı, Açılış Konuşması, Mayıs, İstanbul, Bildiriler Kitabı, 31
- Bakırcı, S., 2007. Yabancıların İkinci Konut Talebinin Fiziksel Çevreye Etkileri, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara

- Baltacı, F., 2011. İkinci Konut Turizmi Kapsamında Alanya'da Konut Edinen Yabancıların Kentin Sosyal, Kültürel ve Ekonomik Yapısına Etkileri, Yüksek Lisans Tezi, Akdeniz Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Antalya
- Bayram. N., 2004. Sosyal Bilimlerde SPSS ile Veri Analizi, Ezgi Kitabevi, Bursa.
- Boran, D., 2009. Konut Politikaları ve Devlet, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü
- Caber, M., 2006. Türkiye İç Turizm Potansiyelinin Gelişmesini Engelleyen Unsurlar, 2. Ulusal Turizm Sempozyumu, Kasım, Eğirdir, Isparta , Bildiriler Kitabı, 149-159.
- Çanakçıoğlu, H. 1993. Orman Koruma. İÜ. Orman Fakültesi Yayını. Fakülte Yayın No: 411. İstanbul, 633
- Çimen H., 2010. İkinci Konut Almada Destinasyon Kalitesinin Etkisi: Alanya Örneği, Doktora Tezi, Gazi Üniversitesi Eğitim Bilimleri Enstitüsü, Ankara
- Dal, N., ve Baysan, S., 2010. Turizmin Çevresel Etkileri Konusunda Yerel Halkın Tutumları Kuşadası Örneği, 11. Ulusal Turizm Kongresi Aralık , Kuşadası, Bildiriler Kitabı
- Demir, T., 1995. Turizm ve Çevre Etkileşimi, Çevre Bakanlığı Çevre Yazıları, Ankara, 11
- Dilşat, B., 2003. Turizm Sektöründe İkinci (Yazlık) Konutların Türkiye Ekonomisindeki Etkilerinin İstatistiksel Analizi, Yüksek Lisans Tezi, Trakya Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Edirne
- Duman, O., 1997. Toplu Konut Şeklinde Yayılan İkinci Konutların Kıyısız Alanlara Olan Baskılarının Kuşadası Örneğinde İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Ege Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Edirne
- Eke, F., 2005. Kıyı Mevzuatının Gelişimi ve Planlama, TC Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü, Ankara , 5-15
- Erdoğan, M.H., 1990. Türkiye’de Konut Sektörünün Ekonomik Analizi (1979-1988), Yüksek Lisans Tezi, Anadolu Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Eskişehir.
- Gallent, N., Mace A. ve Tewdwr-Jones, M., 2005. “The Impacts of Second Home”, Second Homes European Perspectives and UK Policies, Ashgate Publishing Limited Basım Yayın ve Dağıtım, Hemsphire, England.
- Gallent, N. ve Tewdwr-Jones, M., 2000. Rural Second Homes in Europe: Examining Housing Supply and Planning Control Aldershot, Ashgate.

- Gartner, W.C., 1987. Environmental impacts Of Recreational Home Developments Annals Of Tourism Research, 38-57.
- Görgülü, T. Ve Manisa, K., 2007. İkinci Konutların Turizm Sektöründe Yeniden Kullanılmasına Yönelik Model Önerisi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Bilimsel Araştırma Projeleri Koordinatörlüğü, İstanbul, 19.
- Gökdeniz, A., Dinç, Y. ve Hayri, T., 2010. Türkiye’de İkinci Konut Kavramı Ve Ayvalıkta İkinci Konutlar Üzerinde Yapılan Araştırma Işığında Bir Pazarlama Modeli Önerisi, 11. Ulusal Turizm Kongresi Aralık, Kuşadası , Bildiriler Kitabı, 847-864.
- Güler, Ç. ve Çobanoğlu Z., 1994. Konut Sağlığı, T.C. Sağlık Bakanlığı Çevre Sağlığı Temel Kaynak Dizisi, Ankara
- Gündüz, E., 2003. Tatil Amaçlı İkinci Konutların Fiziksel ve Sosyal Yapıya Etkileri Mahmutlar Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.
- Gür, Ş., 2000. Doğu Karadeniz Örneğinde Konut Kültürü, Yapı Endüstri Merkezi Yayınları İstanbul
- Hall, C. M. ve Müler, D.K., 2004. Aspect of Tourism 15, “Tourism, Mobility and Second Homes Between Elite Landscape and Common Ground”. Channel View Publications, Clevedon, Buffalo, Toronto, Editors: Cooper, C., Hall, C., M. And Timoyhy D., Great Britain by the Cromwell Press, 6-106.
- Halseth, G. ve Rosenberg, M.W., 1995. Cottagers in an urban field. Professional Geographer 47, 148-159
- Hasol, D., 1993. Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü, Yem Yayın Yapı-Endüstri Merkezi Yayınları, İstanbul, 269
- Hasol D., 2008. Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü, Yapı Endüstri Merkezi Yayınları, İstanbul, 277.
- Kalaycı, Ş., 2006. SPSS Uygulamalı Çok Değişkenli İstatistik Teknikleri, Asil Yayınevi, Ankara
- Kaltenborn, B.P., 1998. The Alternate Home: Motives Forre Creation Home Use. Norsk Geografisk Tidsskrift, 52, 121-134.
- Keleş, R., 1980. Kent Bilimleri Sözlüğü İmge Yayınevi, Ankara.

- Keleş, R., 2006a. Kentleşme Politikası İmge Kitabevi, Ankara, 23-35, 53-55.
- Keleş, R., 1983. Kıyılar Ve Toplum Yararı, Ülkesel Kıyıların Korunması Planlanması Düzenlenmesi Kolokyumu, Trabzon, 14.
- Keleş, R., 2006b. Yerinden Yönetim Ve Siyaset Cem Yayın Evi İstanbul, 269.
- Kemal, K., 1979. Sunuş, Kıyı Kentlerimizin Temel Sorunları Sempozyum Bildirileri, Kuş Adası Belediyesi Yayınları, Kuş Adası, 18-19
- Kılıçaslan Ç., 2006. İkincil Konutların Deniz Kıyılarına Etkisi, Süleyman Demirel Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi, 1302-7085, 147-156.
- 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, İzmir, 155.
- Kılıçaslan, Ç., 2006. İkinci Konutların Deniz Kıyılarına Etkisi Süleyman Demirel Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi , 147-156
- Kısa P., 1998. İkincil Konut Mimarlığında Cephe, Kütle ve Dış Mekan Oluşumu (Bodrum-Antalya Arası Kıyı Yerleşmeleri), Yüksek Lisans Tezi, Trakya Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Edirne, 1-56.
- Koç, H., 1996 Türkiye’de Kıyı Yerleşmelerinde Tatil Konutları, Konut Araştırmaları Dizisi:17; Ankara , 3-6.
- Kozak, M., ve Duman, T., 2011. İkinci Konutların Turizm Sektörüne Kazandırılması: Muğla İli Datça İlçesi Örneği, Doğuş Üniversitesi Dergisi, 226-242.
- Kuntay, O., 2012. Kentsel Planlama Ansiklopedik Sözlük Derleyen Melih Ersoy Ninova Yayınları, İstanbul, 152.
- Manisa, K., 2007. İkincil Konutların Turizm Sektöründe Yeniden Kullanılabilmesine İlişkin Bir Model Önerisi, Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü , İstanbul
- Manisa, K. ve Görgülü, T., 2008. İkinci Konutların Turizm Sektöründe Yeniden Kullanılabilmesine Yönelik Bir Model , Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Dergisi E-Dergisi, 68-78.

- Mardsen, B.S. 1977. "Holiday Homescapes of Quensland", Second Homes: Curse or Blessing? Der. J.T. Coppoek, Pergamon Press, London.
- Marjavaara, R. 2008. Second Home Tourism The Root to Displacement in Sweden? Department of Social and Economic Geography, Sweden: Umea University, 13.
- Mizan, G., 1994. Turizm ve İkinci Konut Gelişiminin Doğal Çevre Üzerindeki Etkilerinin İncelenmesi: Dilek Yarımadası ve Yakın Çevresi Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 9-85.
- Mizan, G., 1994. Turizm ve İkinci Konut Gelişiminin Doğal Çevre Üzerindeki Etkilerinin İncelenmesi: Dilek Yarımadası ve Yakın Çevresi Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, 9-85
- Müller D.K., 2003. Second Home Tourism and Sustainable Development in North European Peripheries
- Olalı H., 1982. Turizm Dersleri Turizm Nedir? İzmir Turizm Bankası Yayınları, 29
- Ovalı, P., 2006. İç Turizmdeki Kavram Karmaşasının Kıyılarımıza Yansıması: Birincil Konut Görünümlü İkincil Konut Mimarisi, II. Ulusal Turizm Sempozyumu, Kasım, Eğirdir, Isparta, Bildiriler Kitabı, 237-244.
- Özbek, İ., 1994. Potential Use Of Second Homes As Permanent Homes On The Fringe Areas Of Cities A Case Study İn İzmir, Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir
- Özden, E., 2005. Planlama-Koruma Üzerine Çözüm Arayışları Marmara Takımadaları, Beykoz, Tarihi Yarımada Sit Alanlarına İlişkin Çözümleme, Planlama Dergisi, 2, 23-35
- Özgünç, N., 1997. Tatil Evleri İTÜ Mimarlık Fakültesi Şehircilik Enstitüsü Dergisi, 14
- Özhan, E., 1997. Türkiye Kıyıları'97, Türkiye'nin Kıyı ve Deniz Alanları I. Ulusal Konferansı, Haziran, Ankara, Bildiriler Kitabı, 93-100.
- Öztoprak, F., 1995. Foça Örneğinde Hassas Mekanlarda İkinci Konut Olgusunun Fiziki ve Sosyal Yapıya Etkisi, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul

Ragatz, R.L. 1970. Vacation Homes İn The North Eastern United States: Seasonality İn Population Distribution Annals Of Theassociation Of Americangeographers 60, 447-455.

Resmi Gazete, 1924. 442 Sayılı Köy Kanunu, Başbakanlık Basımevi, 68.

Resmi Gazete, 1953. 6086 Sayılı Turizm Endüstrisini Teşvik Kanunu, Başbakanlık Basımevi, 8414.

Resmi Gazete, 1956. 6785 Sayılı İmar Yasası, Başbakanlık Basımevi, 9356.

Resmi Gazete, 1972. 6785 Sayılı İmar Kanununda Bazı Değişiklikler Yapılması Hakkında Kanun, Başbakanlık Basımevi, 14251.

Resmi Gazete, 1982. 2634 sayılı Turizm ve Teşvik Yasası, Başbakanlık Basımevi, 17635.

Resmi Gazete, 1983. Kamu Arazilerinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkındaki Yönetmelik, Başbakanlık Basımevi, 18031.

Resmi Gazete, 1984. 2985 Sayılı Toplu Konut Yasası'nın Uygulama Yönetmeliği, Başbakanlık Basımevi, 18344.

Resmi Gazete, 1985. 3194 sayılı İmar Yasası, Başbakanlık Basımevi, 18749.

Resmi Gazete, 1993 . Turizm Yatırım ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliği, , 21728.

Resmi Gazete, 1999. Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği, Başbakanlık Basımevi, 23804.

Resmi Gazete, 2005. Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik, Başbakanlık Basımevi, 25852.

Roger, A.W., 1977, Seconds Home İn England and Wales: A Spatial View, Second Homes: Curse Or Blessing? Dergisi, Pergaman Pres, London S.85

Sarı, A., 1981. Devre Mülk Sistemiyle İkinci Konut Alanı Planlaması Çeşme Dalyanköy'de Bir Uygulama, Yüksek Lisans Tezi, Ege Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir

Seymen,Ü. ve Koç, H., 1993. Türkiye'de Kıyı YerleşmelerindeTatil Konutları ve Sahiplerine İlişkin Özellikleri, Konut Araştırmaları Sempozyumu, Temmuz, Ankara.

- Stettler, S. ve Danielli, G. 2008. Image, Truth And Illusion In Tourism Promotion: The Problem Of The Rapid Spread Of Second Homes In Switzerland and Planning Strategies, Berlin, 249-268
- Şahin, C., 2008. Isparta Kent Merkezi Konut Bahçelerindeki Bitkisel Materyalin İncelenmesi Üzerine Bir Araştırma, Doktora Tezi, Süleyman Demirel Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Isparta, 18.
- Taner, T. 1997. Kıyılarımızdaki Yazlıkların Çirkin Mimarisi, Ege Mimarlık, 24, 33-35.
- Taner, T., Bazı Planlama Sorunlarımız ve Fiziki Turizm Planlamasına Yaklaşım", Kıyı Kentlerimizin Temel Sorunları Sempozyum Bildirileri. 1979, Kuşadası.
- Taner, T., 1981. İkinci Konutlar Sorununa ve Çevresel Etkilerine Olumlu Bir Planlama Yaklaşımı, Yayınlanmamış Doçentlik Tezi, Ege Üniversitesi, Güzel Sanatlar Fakültesi, İzmir.
- Tekeli İlhan, 2010. Konut Sorununu Konut Sunum Biçimiyle Düşünmek, Tarih Vakfı Yurt Yayınlar, İstanbul
- Tekeli, İ., 1996. Türkiye’de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Konut Araştırmaları Dizisi: 2
- Tekin, V., 2006. SPSS Uygulamalı İstatistik Teknikleri, Seçkin Yayıncılık, Ankara
- Toker, A. ve Üsküdar, Ş., 2010. Gazlıgöl (Afyonkarahisar) Beldesinde Faaliyet Gösteren Devre Mülk Tesislerine Yönelik Algılamalar, 5. Lisansüstü Turizm Öğrencileri Araştırma Kongresi, Mayıs, Nevşehir, Bildiriler Kitabı, 15-32
- Toprak, Z. 1990. Kıyı Yerleşimlerinde Turizm Faaliyetleri ve Belediyelerin Karşılaştıkları Sorunlar-Çeşme Belediyesi Örneği, Amme İdaresi Dergisi, 111-129.
- Turan, A. ve Karakaya, E., 2005. Türkiye’ye Yabancı Emekli Göçü : Didim Örneği. Kentsel Ekonomik Araştırmalar Sempozyumu, Denizli, Bildiriler Kitabı, 1-14.
- TÜBİTAK-KAMAG 108G173 Nolu Projesi, 2012. “II. Aşama Gelişme Raporu”, (Proje Yürütücüsü: Ahmet Melih ÖKSÜZ).
- Ulusoy C., 2006. Kuşadası’nda İkincil Konut Alanlarının Turizme Girdi Sağlayacak Bir Kaynak Olarak Değerlendirilmesi Amaçlı Kentsel Tasarım Projesi, Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir, 26-46.

- URL-1, Keleş, R. Kentleri Paylaşmak Sınırları Olmayan Kentleşme Hakkında Notlar: Toprağın Sahibi Kimdir? Kentin Sahibi Kimdir? <http://www.mimarlikdergisi.com/index.cfm?sayfa=mimarlik&DergiSayi=40&RecID=979>, 1 Kasım 2013
- URL-2, <http://www.caykara.com/wp-content/uploads/2013/09/%C3%A7amba%C5%9F%C4%B1-300x225.jpg>, 3 Kasım 2013
- URL-3, <https://www.facebook.com/photo.php?fbid=567296559984677&set=pb.100001130137244.-2207520000.1385235198.&type=3&theater> 3 Kasım 2013
- URL-4, <https://www.facebook.com/photo.php?fbid=10151824839566495&set=pcb.10151824852151495&type=1&permPage=1> 3 Kasım 2013
- URL-5, <https://www.facebook.com/photo.php?fbid=111494962367154&set=a.107772982739352.9569.100005199520219&type=3&theater> 3 Kasım 2013
- Willard Cross, A. 1993. The Summer House: A Tradition of Leisure. Summer cottagers in Ontario. Economic Geography 27, 10-32.
- Yıldırım, M., T., 1992. İkinci Konutların Turizm Sektörüne Entegrasyonu, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, 4
- Yıldız, M., 2012. Turizmin Gelişimine Bağlı Olarak İkincil Konutlarda Mekan Analizi; Manavgat Örneği, Yüksek Lisans Tezi Selçuk, Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.
- Ural, A., Kılıç İ., 2006. Bilimsel Araştırma Süreci ve SPSS ile Veri Analizi, Detay Yayıncılık, Ankara

6. EKLER

Ek 1. Anket Formu

Resim No:..... Tarih:..... Anket no :.....

KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA ANA BİLİM DALI

İl : Bucak/Belde :
İlçe : Mahalle :
Köy :
Binanın Tipi : Müstakil Villa Blok Diğer
Binanın Kalitesi : İyi Orta Kötü
Bina yapı malzemesi : Beton Yığma Karma Ahşap Diğer

BinanınYapım yılı : Toplam inşaat alanı :
Bina Kat adedi : Yapım maliyeti :
Toplam daire sayısı : Arsa alanı :
Taban alanı : Yerleşik alan içinde mi?
Arsanın kullanımı : Fındıklık Tarla Çayır Diğer
Arsanın durumu : Kendine Ait Hisseli Diğer

	Yapım yılı	Konutu İnşa Eden	Yaşayan Sayısı& Kişiler	Kullanım süresi&dönemler
Zemin kat				
1. Kat				
2. Kat				
3. Kat				
4. Kat				

Doğum yeri	Yaşı	Medeni Durumu			Çocuk sayısı	Eğitim Durumu						İktisadi Durumu					Mesleği	İş Yeri Konumu								
		Evlilik	Bekar	Dul/boşanmış		Okur yazar değil	Bir okul dan mezun değil	İlkokul	Ortaokul	Lise	Üniversite	Yüksek lisans	Doktora	Çalışıyor	İşsiz	Emekli		Ev hanımı	Öğrenci	Ücretli	İşveren	Kendi hesabına				

> Köy ile bağlantınız nedir? Kendi Köyü Akraba/Eş Bağı Dışarıdan Gelme Diğer

> Sürekli olarak yaşadığınız yer? -Kaç yıldır orada yaşamaktasınız?.....

-Kaç yıldır gedip geliyorsunuz?..... -Başka bir ikinci konutunuz var mı?.....

-Göç etme nedeniniz?.....

> Konutun yapılış amacı nedir? Tatil Tarımsal Faaliyet Emeklilikte Yaşama Çocukları için ileride Yaşama Durumu

Herhangi bir kriz döneminde sigorta Diğer

> Her yıl düzenli olarak konutunuzu kullanıyor musunuz? Evet Hayır Kısmen

> Geçmiş yıllarda konutunuzu kullanmadığınız yıl oldu mu ? Evet Hayır

Evet ise neden?.....

> Konutu yıllık ortalama kullanım süreniz ne kadardır?

> Konutu düzenli olarak kullanım zamanlarınız? Tatillerde Yaz Mevsimi Tarım /Tarla Zamanı Diğer
..... (ay/mevsim/ donem)?

Nedeni ?

> Ailede kimler belirttiğiniz zamanlarda buraya geliyor?.....

> Geldiklerinde kendilerini buraya ait ve mutlu hissediyorlar mı? Evet Hayır Kısmen

Neden?

> Siz Kendinizi Buraya Aitve mutlu hissediyor Musunuz?? Evet Hayır Kısmen

Neden?

>Konutunuz Kaç M².....

>Büyükölük olarak sizce yeterli mi; ihtiyacınızı karşılıyor mu? Fazla Yeterli Kısmen Yeterli Yetersiz

Fazla ise ne kadarlık bir büyükölük size yeterli olurdu ?

Fazla yapama nedeniniz ?

Yetersiz ise sorunlar?

Yetersiz ise Ne kadarlık bir alana daha ihtiyacınız var ?

>Konutunuza yapmak istediğiniz tadilat/ yenileme var mı ? Evet Hayır

Evet ise nedeni?

>Alt yapı imkanları yeterli mi ? Yeterli Kısmen Yeterli Yetersiz

Yetersiz ise sorunlar?

>Yaptığınız yatırımdan dolayı memnun/ pişman mısınız ? Memnunum Memnun Değilim

Neden?.....

>Ortalama aylık geliriniz? >1000 1000-2000 2000-3000 3000 <

>Arazinizde tarımsal amaçlı bir ürün yetiştiriyor musunuz? Evet Hayır

Ürünler

>Arazinizin size ekonomik bir getirisi var mı? Evet Hayır

Ne kadar?

>Arazinizi siz işletmezseniz& olmadığınız dönemlerde yapacak olan biriler var mı? Evet Hayır

Kim?.....

>İleride burada sürekli yaşamayı düşünüyor musunuz? Evet Hayır Belki

Zaman ?..... Neden

>Sürekli yaşadığınız yerde olası bir olumsuzluk durumuna karşı; konutunuzu bir sigorta aracı(satmak & yaşamak) olarak görüyor musunuz? Evet Hayır Belki

Neden ?

>Konutunuzu gereksiz bir yatırım olarak görüyor musunuz? Evet Hayır

Neden ?

>Sizce çocuklarınız gelecekte burayı kullanır mı ? Evet Hayır Belki

Nedenleri?

>Konutunuzu kiralama yada pansiyon amaçlı kullanılmasını düşünür müydünüz? Evet Hayır

Nedenleri?

>Konutunuzu satmayı düşünür müydünüz? Evet Hayır Neden ?.....

Satacak olursanız satma kolaylığı var mıdır?

>Köyünüzün ne tür avantajları olduğunu düşünüyorsunuz?

>Köyünüzün ne tür sorunları olduğunu düşünüyorsunuz?

>ihtiyaçlarınızı nereden karşılıyorsunuz?

>Konut yakın çevresi veya köyde ihtiyaç duyduğunuz kullanımlar var mı ?

Ek 2. Çalışma alanına ilişkin istatistiki test sonuçları

Tablo 69. İkincil konut sahiplerinin ortalama aylık gelir düzeyin göre konaklama süreleri arasındaki farka ilişkin turkey test sonucu

Aylık gelir düzeyi(TL)	Aylık gelir düzeyi (TL)	Ortalamalar farkı	Standart hata	p
0-2000	2000-3000	19.331	6.249	.006
	3000<	26.708)	7.426	.001
2000-3000	0-2000	-19.331	6.249	.006
	3000<	7.377	7.702	.604
3000<	0-2000	-26.708	7.426	.001

Tablo 70. İkincil konut sahiplerinin sürekli yaşadıkları yere göre konaklama süreleri arasındaki farka ilişkin turkey test sonucu

Sürekli olarak yaşadığı yer	(sürekli olarak yaşadığı yer	Ortalamalar farkı	Standart hata	p
Trabzon	İstanbul	1.096	.267	.001
	Yurt dışı Avrupa ülkeleri (Almanya,İsvicre, Hollanda)	1.848	.304	.000
	Ankara	.921	.354	.132
	Kocaeli & Sakarya	.938	.389	.200
	İzmir& Bursa& Balıkesir	1.476	.381	.003
	Diğer	.947	.360	.122

Ek 3. Kullanılan İstatistikî Test ve Yöntemler

Ortanca değer: Bir veri setinde tam ortada bulunan değerdir (Kalaycı,2006).

Tepe değer: Bir veri setinde en çok ortaya çıkan, en yüksek frekanslı değerdir (Kalaycı,2006).

Aritmetik ortalama: en yaygın kullanılan merkezi eğilim ölçütü olup bir veri setindeki tüm değerlerin toplamının o serideki seri sayısına bölünmesiyle elde edilen değerdir (Kalaycı,2006).

Standart sapma: Gözlemlerin ortalamadan ne kadar uzaklaştığını gösteriri ve varyansların pozitif kareköküne eşittir (Kalaycı,2006).

Significant (Sig.), (p): anlamlılık düzeyi

χ^2 : ki-kare test sonu elde edilen ki-kare değeri

χ^2 hesap: test sonucu elde edilen ki-kare değeridir

χ^2 tablo: anlamlılık düzeyi ve serbestlik derecesine göre ki-kare dağılım çizelgesindeki ki-kare değeri

F: f testi sonucu bulunan f değeri

$F_{\alpha;v_1,v_2}$: Anlamlılık düzeyi ve serbestlik derecesine göre “F” dağılım çizelgesindeki “F” değeri

T testi: “T” testi iki örneklem grubu arasındaki ortalamalar açısından fark olup olmadığını araştırmak için kullanılan parametrik bir test tekniğidir. Testin analizi sonuçlarının değerlendirilmesi iki aşamada yapılmaktadır. Birinci aşamada “Levene Testi” sonuçlarına bakılır. İkinci aşamada ise Levene testi sonuçlarına bağlı olarak “ t” değerinin anlamlı olup olmadığına karar verilir. Levene testinin amacı, teste tabi tutulan iki grubun varyanslarının eşit olup olmadığını ortaya koymaktır. Nitekim, analize tabi tutulan grupların eşit varyanslı gruplardan gelmesi gerekmektedir (Altunışık vd., 2010). Yapılan test sonucunda levene testine ait olan “F” değerine bakılarak anlamlı olup olmadığı yorumlanır. Yorum için hesaplanan significant değeri 0.05’ten daha küçük ise iki grubun varyansları farklı olduğu kabul edilir. Varyanslar eşit değil ise significant değerine bakılır, bu değere göre yorum yapılır (Altunışık vd., 2010). Yapılan anket verilerinden elde edilen deneklerin yaş değerleri için bu test tekniği uygulanılarak farklı faktörlere göre durumları değerlendirilmiştir.

F testi: “F” testi, tek bir bağımsız değişkene ait iki veya daha fazla grubun bağımlı bir değişkene göre ortalamalarının karşılaştırılarak, ortalamaları arasındaki farkın belirli bir güven aralığında (%95 veya %99 gibi) anlamlı (önemli) olup olmadığını test etmek için kullanılan istatistiksel bir testtir (Ural ve Kılıç, 2006) Analiz sonucu elde edilen F değerine tekabül eden anlamlılık düzeyine göre (sig.) yorum yapılır. Significant (sig.) değerine “p” dersek, $p < 0,05$ (%95 anlamlılık düzeyine göre) veya $p < 0,01$ (%99 anlamlılık düzeyine göre) ise gruplar arasında anlamlı bir farklılık olduğu sonucuna ulaşılır (Altunışık vd., 2010). Varyans analizi sonucuna göre gruplar arası anlamlı bir farklılık olup olmadığı bulgusuna ulaşılabilir de, eğer farklılık varsa bu farklılığın hangi gruplar arasında olduğu belli olmamaktadır. Bunun için gruplar arası çoklu karşılaştırma yapmak gerekmektedir. Bu nedenle de “Post Hoc” analizi yapılmalıdır (Kalaycı,2006). “Post Hoc” analizi sonucunda ise yorumlar yine elde edilen significant değerine göre yapılır. Significant değeri %95 veya %99 anlamlılık üzerinden değerlendirilir ve $p < 0,05$ veya $p < 0,01$ olduğu durumlarda, bu iki grup arasında anlamlı bir farklılık vardır denilir. Yapılan anket verilerinden elde edilen ikincil konutların katsayılar, ikincil konutların yer aldığı taşınmazların alanları, deneklerin gelir düzeyleri ve deneklerin ikincil konutu kullanma süreleri gibi değişkenler ile bu değişkene bağlı olabilecek bazı faktörler f test tekniği ile değerlendirilmiştir. Test sonuçları değerlendirilirken “p” değerinin yanında serbestlik derecesi ve anlamlılık düzeyine göre F dağılım çizelgesinden ($F_{\alpha;v_1;v_2}$) de yararlanılarak bulunan F değeri sınanmıştır. Ayrıca test sonucuna göre gruplar arasındaki hangi grubun aradaki anlamlı farklılığı daha iyi temsil ettiğini belirlemek için “Post Hoc” testlerinden “Tukey” testi uygulanmıştır (Tekin, 2006).

Ki-kare: Ki-kare testi, gözlenen frekanslar ile beklenen frekanslar arasındaki farkın istatistik olarak anlamlı olup olmadığı temeline dayanır. Ki-kare dağılımı, genellikle iki bağımsız niteliksel kriteri test etmek için kullanılır.

Ki-kare analiz sonucu değerlendirilirken anlamlılık düzeyine göre (Significant (sig.) “p”) yorum yapılır. “p” değeri için, $p < 0,05$ (%95 anlamlılık düzeyine göre) veya $p < 0,01$ (%99 anlamlılık düzeyine göre) ise gruplar arasında anlamlı bir farklılık olduğu söylenilir. Ayrıca “p” değerinin yanında hesaplanan χ^2 değeri (χ^2 hesap) anlamlılık düzeyi ve serbestlik derecesine(sd) göre ki-kare dağılım çizelgesine (χ^2 tablo) göre de değerlendirilerek “p” değeri sınanmıştır. Değerlendirme sonucuna göre ilişkinin derecesini belirlemek için “Cramer's V” değeri kullanılarak yorum yapılmıştır (Tekin, 2006).

Kontenjan tablosu: ikiden çok kategorili satırdan ve ikiden çok kategorili sütundan oluşan iki değişkenin özetlendiği tablo

Serbestlik derecesi (sd): satır ve sütun sayılarından birer çıkartılarak, bunların çarpılması suretiyle elde edilir.

ÖZGEÇMİŞ

1984 yılında Trabzon ili Maçka ilçesinde doğdu. İlk ve ortaokul eğitimini Maçka Ce-Zi-Ne Kardeşler İlköğretim Okulu'nda lise öğrenimini Trabzon (YDA) Fatih Lisesi'nde tamamladı.

2005 yılında Süleyman Demirel Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü'nde lisans eğitimine başladı. 2009 yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü'nden bölüm ikincisi olarak mezun oldu.

2009 yılında KTÜ Fen Bilimler Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Bölümünde yüksek lisans eğitimine başladı. 2012 yılında Sivas Cumhuriyet Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Peyzaj Mimarlığı Bölümüne ÖYP kapsamında araştırma görevlisi olarak atandı. Aralık 2013'te bu görevinden ayrılarak Karadeniz Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümüne araştırma görevlisi olarak atandı. Halen aynı kurumda çalışmakta, uluslararası kolokyumda yayınlanmış bir bildirisi olup, İngilizce bilmektedir.