



T.C.  
BİLECİK ŞEYH EDEBALI ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
COĞRAFYA ANABİLİM DALI

**KARASU İLÇESİ'NDE (SAKARYA) İKİNCİL  
KONUTLARIN GELİŞİMİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Hüseyin KÜÇÜK

Tez Danışmanı  
Yrd. Doç. Dr. Taner KILIÇ

BİLECİK, 2016

10053875

**T.C.**  
**BİLECİK ŞEYH EDEBALI ÜNİVERSİTESİ**  
**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**  
**COĞRAFYA ANABİLİM DALI**

**KARASU İLÇESİ'NDE (SAKARYA) İKİNCİL**  
**KONUTLARIN GELİŞİMİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**Hüseyin KÜÇÜK**

**Tez Danışmanı**  
**Yrd. Doç. Dr. Taner KILIÇ**

**BİLECİK, 2016**  
**10053875**



T.C.  
BİLECİK ŞEYH EDEBALI ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
YÜKSEK LİSANS TEZ SAVUNMA SINAVI  
JÜRİ ONAY FORMU

BŞEÜ-KAYIS Belge No	
İlk Yayın Tarihi/Sayısı	
Revizyon Tarihi	
Revizyon No	
Toplam Sayfa	

Öğrencinin Adı Soyadı: Hüseyin Kızılcık  
Anabilim Dalı: Coğrafya  
Tez Danışmanı: Yrd. Doç. Dr. Taner KILIÇ  
Tezin Özgün Adı: Karasu İlkesinde (Sakarya) İklimi Konutların Belirlemi  
Tezin İngilizce Adı: Development of Second Homes of the Karasu District (Sakarya)

Tez Savunma Sınavı Tarihi: 25.09.2016

Yukarıda bilgileri verilen tez çalışması ilgili EYK kararıyla oluşturulan jüri tarafından OY BİRLİĞİ-OY  
ÇOKLUĞU ile COĞRAFYA Anabilim Dalında  
YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri

Tez Danışmanı: Yrd. Doç. Dr. Taner KILIÇ

Üye: Yrd. Doç. Dr. Zafer BAŞKAYA

Üye: Doç. Dr. Naci Gökse

Üye: .....

Üye: .....

İmza

[Signature]  
[Signature]  
[Signature]

ONAY

Bilecik Şeyh Edebali Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yönetim Kurulu'nun ...../...../..... tarih ve  
..... sayılı kararı.

BİLECİK ŞEYH EDEBALI ÜNİVERSİTESİ  
İMZA/MÜHÜR

## **BEYAN**

“Karasu İlçesi'nde (SAKARYA) İkincil Konutların Gelişimi” adlı yüksek lisans tezinin hazırlık ve yazımı sırasında bilimsel ahlak kurallarına uyduğumu, başkalarının eserlerinden yararlandığım bölümlerde bilimsel kurallara uygun olarak atıfta bulunduğumu, kullandığım verilerde herhangi bir tahrifat yapmadığımı, tezin herhangi bir kısmını Bilecik Şeyh Edebali Üniversitesi veya başka bir üniversitedeki başka bir tez çalışması olarak sunmadığımı beyan ederim.

**Hüseyin KÜÇÜK**

**25.08.2016**

## ÖN SÖZ

“Karasu İlçesi'nde (SAKARYA) İkincil Konutların Gelişimi” adlı yüksek lisans tezinin yazılış amacı Karasu'daki ikincil konutların gelişimini coğrafi bir bakış açısıyla ele alıp sonuçlarını ortaya koymaktır.

Bu tezin yazılması aşamasında, çalışmamı sahiplenerek titizlikle takip eden tez danışmanım Yrd. Doç. Dr. Taner KILIÇ' a, yüksek lisans derslerime giren Coğrafya Anabilim Dalındaki kıymetli hocalarıma, çalışmamda bana yardımcı olan Karasu Belediyesi çalışanlarına, hayatım boyunca yanımda olan aileme ve arkadaşlarıma teşekkür ediyorum.

**Hüseyin KÜÇÜK**

**25.08.2016**

## ÖZET

İkincil konutlar turizmin gelişmesine bağlı olarak ortaya çıkan, insanların tatillerini geçirdiği çoğu zaman sezonluk olarak veya hafta sonlarında kullanılan konutlardır.

İkincil konutların yer seçiminde coğrafi konum, iklim ve yeryüzü şekilleri gibi doğal faktörlerin yanında, ekonomik faktörler ve ulaşım şartları gibi çekicilik yaratan beşeri faktörler de etkili olmaktadır.

Türkiye’de turizmin gelişmesine bağlı olarak Karasu’da da doğal çekiciliklerinden ve lokasyonunun büyük şehirlere yakın olmasından dolayı ikincil konutların sayılarında son yıllarda kayda değer bir artış görülmektedir.

Karasu’da ikincil konutların gelişmesine bağlı olarak; yaz mevsiminde ve hafta sonlarında, özellikle yakın çevreden gelen turistlerin ve günübirlikçilerin etkisiyle nüfus artmaktadır. Meydana gelen bu nüfus artışının Karasu’nun doğal çevresine, ekonomisine ve sosyolojik yapısına etkileri olmaktadır.

Karasu’da yaz mevsiminde ve hafta sonlarında artan nüfus, doğal çevre üzerinde büyük bir baskı oluşturmakta ve başta Karasu sahili olmak üzere doğal hayatı olumsuz etkilemektedir. Bunun yanı sıra sezonluk olarak yaşanan bu nüfus yoğunluğu şehirde trafik sorunlarına da yol açmaktadır. Karasu’ya gelen turistlerin, Karasu ekonomisine olumlu etkileri ise göz ardı edilemez. Karasu’daki bu turizm potansiyeli hem Karasu’nun emlak piyasasına canlılık getirmekte hem de esnafın satışlarını arttırmaktadır. Karasu’ya gelen sezonluk turistler ve günübirlikçiler ile Karasu’nun yerel halkı ve esnafı arasında kültürel farklılıklardan kaynaklanan sorunlar da görülmektedir.

**Anahtar kelimeler:** İkincil Konut, Karasu, Turizm, Çevre, Nüfus coğrafyası.

## ABSTRACT

Secondary homes which arises due to development of tourism and where places people spend time for their holidays and mostly used areas as seasonal and at the weekends. Beside, naturel factors such as geographical location, climate and landforms, economic factors and transport conditions that create attractiveness play important role in place selection of the secondary homes. Moreover, there are environmental, economic and social effects of the secondary homes to where places they located.

Depends on the development of tourism in Turkey, in Karasu a significant increase has seen on number of secondary homes in recent years due to both naturel attractions and its proximity to major cities. The population increases especially in summer season and at the weekends the influence of tourists coming from nearby and excursionists depends on development of secondary homes in Karasu.

The mass of population formed by tourists and excursionists come to Karasu in summer and at the weekends affects naturel environments, economics and sociologic structure of Karasu.

Increasing population in Karasu in summer seasons and at the weekends creates a major pressure on the naturel environment and especially on the Karasu coasts it affects naturel life negatively. In addition, this temporary and seasonal density of population causes traffic problems in city. Of course, positive effects of the tourists come to Karasu for economy of Karasu cannot be disregarded. The tourism potential in Karasu livens up the property market and increases the sales of the local traders. Lastly, due to some problems caused by cultural differences seen between the local residents and seasonal tourists and excursionists come to Karasu.

**Key words:** Secondary homes, Karasu, Tourism, Environment, Population Geography.

## İÇİNDEKİLER

ÖN SÖZ.....	i
ÖZET.....	ii
ABSTRACT.....	iii
İÇİNDEKİLER.....	iv
KISALTMALAR.....	v
TABLolar LİSTESİ.....	vi
ŞEKİLLER LİSTESİ.....	vii
FOTOĞRAFLAR LİSTESİ.....	viii
GİRİŞ.....	1

## BİRİNCİ BÖLÜM

### KAVRAMSAL ÇERÇEVE

#### KONUT, İKİNCİL KONUT VE İKİNCİL KONUTLARIN GELİŞİMİ

1.1. KONUT KAVRAMI.....	4
1.2. İKİNCİL KONUT KAVRAMI.....	4
1.3. İKİNCİL KONUTLARIN GENEL ÖZELLİKLER VE KONUTTAN FARKLARI.....	7
1.4. İKİNCİL KONUT EDİNİM NEDENLERİ.....	11
1.5. İKİNCİL KONUTLARIN YER SEÇİMİNDE ETKİLİ OLAN FAKTÖRLER.....	14
1.6. İKİNCİL KONUTLARIN GELİŞİMİ.....	16
1.6.1. Dünyada İkincil Konutların Gelişimi.....	16
1.6.2. Türkiye'de İkincil Konutların Gelişimi.....	19
1.6.2.1. Türkiye'de İkincil Konutların Gelişimini Etkileyen Faktörler.....	23
1.7. İKİNCİL KONUTLARIN SINIFLANDIRILMASI.....	24
1.7.1. Buldukları Yere Göre İkincil Konutlar.....	24
1.7.1.1. Kıyı Bölgesinde Bulunan İkincil Konutlar.....	25
1.7.1.2. Kırsal Bölgede Bulunan İkincil Konutlar.....	25
1.7.2. Kullanım Sürelerine Göre İkincil Konutlar.....	26

1.7.3. Kullanım Amacına Göre İkincil Konutlar.....	27
1.7.4. Yerleşme Düzenine Göre İkincil Konutlar.....	27
1.7.4.1. Tekil Yerleşme Şeklindeki İkincil Konutlar.....	28
1.7.4.2. Toplu Yerleşme Şeklindeki İkincil konutlar.....	28
1.7.5. Yapı Malzemelerine göre İkincil Konutlar.....	29
1.8. İKİNCİL KONUTLARIN ETKİLERİ.....	29
1.8.1. İkincil Konutların Çevresel Etkileri.....	30
1.8.2. İkincil Konutların Sosyal Etkileri.....	32
1.8.3. İkincil Konutların Ekonomik Etkileri.....	33

## İKİNCİ BÖLÜM

### KARASU İLÇESİ'NDE (SAKARYA) İKİNCİL KONUTLARIN GELİŞİMİ

2.1. KARASU'NUN GELİŞİMİ .....	34
2.1.1.Karasu'nun Coğrafi Konumu .....	34
2.1.2.Karasu'nun Tarihi.....	35
2.1.3. Karasu'nun İdari Yapısı.....	36
2.1.4. Karasu'nun İklimi.....	37
2.1.5. Karasu'nun Nüfusu.....	43
2.2. KARASU'DA İKİNCİL KONUTLARIN GELİŞİMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	46
2.2.1. Karasu'nun Turizm Altyapısı.....	55
2.2.2. Karasu Sahili.....	55
2.2.3. Karasu'nun Dere ve Gölleri.....	57
2.2.4. Acarlar Longozu.....	58

2.2.5 Maden Deresi ve Şelalesi.....	60
2.1.6. Karasu'nun Ulaşım olanakları.....	62
2.3. KARASU'DA İKİNCİL KONUTLARIN GELİŞİM SÜRECİ.....	64
2.3.1. 1990 Yılı Öncesinde İkincil Konutların Gelişimi.....	64
2.3.2. 1991-1999 Yıllarında İkincil Konutların Gelişimi.....	78
2.3.3. 2000-2009 Yıllarında İkincil Konutların Gelişimi.....	81
2.3.4. 2010 Yılından Sonra İkincil Konutların Gelişimi.....	85
2.4. KARASU'DA İKİNCİL KONUTLARIN ETKİLERİ.....	90
2.5. KARASU'DA YAPILAN ANKET SONUÇLARI.....	100
2.5.1. Ankete Katılanların Demografik Özellikleri.....	100
2.5.2. Ankete Katılanların Konutları ve Karasu'daki İkincil Konutları Hakkındaki Bilgileri.....	103
2.5.3. Ankete Katılanların Karasu'daki İkincil Konutların Etkileriyle İlgili Bilgileri.....	108
<b>SONUÇ.....</b>	<b>112</b>
<b>KAYNAKÇA.....</b>	<b>115</b>
<b>EKLER.....</b>	<b>119</b>
<b>ÖZGEÇMİŞ.....</b>	<b>133</b>

## KISALTMALAR

- TÜİK** : Türkiye İstatistik Kurumu  
**MGM** : Meteoroloji Genel Müdürlüğü  
**HGK** : Harita Genel Komutanlığı  
**MARKA** : Doğu Marmara Kalkınma Ajansı  
**NVİ** : Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü  
**ABD** : Amerika Birleşik Devletleri  
**DİE** : Devlet İstatistik Enstitüsü  
**INSEE** : Fransa Ulusal Ekonomik Araştırmalar ve İstatistik Enstitüsü

## TABLÖLAR LİSTESİ

<b>Tablo 1:</b> Türkiye’de Bina Adetlerinin Fonksiyonlarına Göre Dağılımı.....	21
<b>Tablo 2:</b> Türkiye’de Hane Halkının Oturduğu Konut Dışında Sahip Olduğu Konutların Kullanım Şekilleri.....	21
<b>Tablo 3:</b> Türkiye'deki Mevsimlik Konut Sayısı.....	22
<b>Tablo 4:</b> Karasu’nun Aylık Ortalama Sıcaklık Verileri.....	37
<b>Tablo 5:</b> Karasu’nun Aylık Ortalama Nisbi Nem Verileri.....	38
<b>Tablo 6:</b> Karasu’nun Aylık Ortalama Basınç Verileri (2006-2015).....	38
<b>Tablo 7:</b> Karasu’nun Toplam Yağış Verileri.....	39
<b>Tablo 8:</b> Karasu’nun Aylık Ortalama Rüzgar Hızı Verileri.....	39
<b>Tablo 9:</b> Karasu’nun Aylık Maksimum Rüzgar Hızı ve Yönü Verileri.....	40
<b>Tablo 10:</b> Karasu’nun Aylık Ortalama Bulutluluk Verileri.....	41
<b>Tablo 11:</b> Karasu’nun Aylık Toplam Güneşlenme Süresi.....	42
<b>Tablo 12:</b> Karasu’nun Aylık Toplam Güneşlenme Süresi.....	43
<b>Tablo 13:</b> Karasu Nüfusu.....	44
<b>Tablo 14:</b> Karasuda İkamet Edenlerin Nüfusa Kayıtlı Olduğu İl.....	44
<b>Tablo 15:</b> Karasu’da İkincil Konut Edinmedeki En Önemli Unsurlar.....	56
<b>Tablo 16:</b> Karasu’daki İkincil Konutların Konumu.....	57
<b>Tablo 17:</b> Karasu’daki İkincil Konut Sahiplerinin Asıl İkametgahları.....	63
<b>Tablo 18:</b> Karasu’daki İkincil Konut Sahiplerinin Ulaşım Tercihleri.....	63
<b>Tablo 19:</b> Karasu’daki İkincil Konutların Yapım Yılı.....	77
<b>Tablo 20:</b> Karasudaki İkincil Konutun Alındığı Yıl.....	77
<b>Tablo 21:</b> Karasu’daki İkincil Konutların Yapım Yılına Göre İçinde Yer aldığı Konut Grubu.....	78
<b>Tablo 22:</b> Karasu’da Yapı Ruhsatı Sayıları (Yapılacak Yeni ve İlave Yapılar) (1992-1999).....	80
<b>Tablo 23:</b> Karasu’da Yapı Kullanma İzin Belgesi Sayıları (Tamamen veya Kısmen Biten Yeni ve İlave Yapılar) (1992-1999).....	81
<b>Tablo 24:</b> Karasu’da Yapı Ruhsatı Sayıları (Yapılacak Yeni ve İlave Yapılar) (2000-2009).....	84
<b>Tablo 25:</b> Karasu’da Yapı Kullanma İzin Belgesi Sayıları (Tamamen veya Kısmen biten Yeni ve İlave Yapılar) (2000-2009).....	85
<b>Tablo 26:</b> Mahalle Bazında İnşaat Ruhsat Listesi (2009-2014).....	86
<b>Tablo 27:</b> Mahalle Bazında Yapı Kullanma İzin Belgesi Listesi (2009-2014).....	86

<b>Tablo 28:</b> Karasu'da Yapı Ruhsatı Sayıları (Yapılacak Yeni ve İlave Yapılar) (2010-2014).....	89
<b>Tablo 29:</b> Karasu'da Yapı Kullanma İzin Belgesi Sayıları (Tamamen veya Kısmen Biten Yeni ve İlave Yapılar) (2010-2014).....	89
<b>Tablo 30:</b> Karasu'daki İkincil Konutların Olduğu Yerlerin Daha Önceki Zamanlardaki Kullanım Amacı.....	90
<b>Tablo 31:</b> Karasu'daki İkincil Konuta Ulaşım Türü.....	93
<b>Tablo 32:</b> Karasu İlçesinde Toplanan ve Taşınan Evsel Katı Atık Miktarı (2015).....	94
<b>Tablo 33:</b> Karasu'daki Yazlık Konutların Gelişiminin Olumsuz Etkileri.....	96
<b>Tablo 34:</b> Karasu'daki Aktif ve Pasif Yeşil Alanlar (2014).....	97
<b>Tablo 35:</b> Karasu'daki İkincil Konutunuzu Kullanmadığınızda Durumu Nedir?.....	98
<b>Tablo 36:</b> Karasudaki İkincil Konutların Gelişiminin Karasu'nun Ekonomik Gelişimine Etkisi?.....	99
<b>Tablo 37:</b> Karasu'daki Yerel Halkla Problem Yaşıyor musunuz?.....	99
<b>Tablo 38:</b> Doğum Yılıınız?.....	100
<b>Tablo 39:</b> Eğitim Durumunuz?.....	100
<b>Tablo 40:</b> Çalışıyorsanız Mesleğiniz?.....	101
<b>Tablo 41:</b> Aylık Ortalama Geliriniz Ne Kadar?.....	101
<b>Tablo 42:</b> Hane Halkı Büyüklüğü Nedir?.....	102
<b>Tablo 43:</b> Tatile Kaç Kişi Gelirsiniz?.....	102
<b>Tablo 44:</b> Sürekli Olarak Kullandığınız Konut Nerede?.....	103
<b>Tablo 45:</b> Sürekli Kullandığınız Konutun Mülkiyeti Size mi Ait?.....	103
<b>Tablo 46:</b> Karasu'daki İkincil Konutunuzu Ne Zaman Aldınız?.....	103
<b>Tablo 47:</b> Karasu'daki İkincil Konutunuzun Yapım Yılı?.....	104
<b>Tablo 48:</b> Karasu'daki İkincil Konutunuzun Konumu Neresidir?.....	104
<b>Tablo 49:</b> Karasu'daki İkincil Konutunuzun İçinde Yer Aldığı Konut Grubu Hangisidir?.....	105
<b>Tablo 50:</b> Karasu'daki İkincil Konutunuza Nasıl Sahip Oldunuz?.....	105
<b>Tablo 51:</b> Karasu'daki İkincil Konutların Mülkiyet Durumu Nedir?.....	106
<b>Tablo 52:</b> Karasu'daki İkincil Konutunuza Nasıl Ulaşıyorsunuz?.....	106
<b>Tablo 53:</b> Karasu'daki İkincil Konutunuzu Her Yıl Düzenli Olarak Kullanıyor musunuz?.....	106
<b>Tablo 54:</b> Karasu'daki İkincil Konutunuzu Ne Kadar Süreyle Kullanıyorsunuz?.....	107
<b>Tablo 55:</b> Başka Bir İkincil Konutunuz Var mı?.....	107
<b>Tablo 56:</b> İkincil Konut Satın Almanızın En Önemli Sebebi Nedir?.....	107

<b>Tablo 57:</b> Karasu'daki İkincil Konut Edinmenize Etki Eden En Önemli Unsur Nedir?.....	108
<b>Tablo 58:</b> Karasu'daki İkincil Konutunuzu Kullanmadığınızda Durumu Nedir?.....	108
<b>Tablo 59:</b> Karasu'daki İkincil Konutunuzu Turizme Açmayı Düşünüyor musunuz?..	109
<b>Tablo 60:</b> Karasu'daki İkincil Konutunuzun Olduğu Yer Daha Önce Hangi Amaçla Kullanılıyordu?.....	109
<b>Tablo 61:</b> Karasu'daki Yerel Halkla Problem Yaşıyor musunuz?.....	110
<b>Tablo 62:</b> Karasu'daki İkincil Konutların Gelişimi Aşağıdaki Olumsuz Etkilerden Hangisine Neden Olmaktadır?.....	110
<b>Tablo 63:</b> Karasu'daki İkincil Konutların Gelişimi Aşağıdaki Olumlu Etkilerden Hangisine Neden Olmaktadır?.....	111

## ŞEKİLLER LİSTESİ

<b>Şekil 1:</b> Metropolitan Bölge Çevresinde Rekreatif Eylem Bölgeleri.....	27
<b>Şekil 2:</b> İkinci Konutların Olumlu ve Olumsuz Etkileri.....	30
<b>Şekil 3:</b> Araştırma Sahasının Lokasyon Haritası.....	34
<b>Şekil 4:</b> İstanbul ve Kocaeli ile Karasu Arasındaki Karayolu Ulaşımı.....	62
<b>Şekil 5:</b> Ankara ile Karasu Arasındaki Karayolu Ulaşımı.....	62

## FOTOĞRAFLAR LİSTESİ

<b>Foto 1:</b> Karasu Sahili.....	56
<b>Foto 2:</b> Acarlar Longozu.....	60
<b>Foto 3:</b> Maden Dersi ve Şelalesi.....	61
<b>Foto 4:</b> Karasu'nun 1940 Yılına Ait Hava Fotoğrafi.....	65
<b>Foto 5:</b> Karasu'nun 1944Yılına Ait Hava Fotoğrafi.....	65
<b>Foto 6:</b> Karasu'nun 1951 Yılına Ait Hava Fotoğrafi.....	67
<b>Foto 7:</b> Karasu'nun 1955 Yılına Ait Hava Fotoğrafi.....	68
<b>Foto 8:</b> 1962 Yılı Karasu Plajındaki Çadır Alanı.....	69
<b>Foto 9:</b> Karasu Plajındaki Eşya Taşımacılığı.....	69
<b>Foto 10:</b> Karasu'nun 1971 Yılına Ait Hava Fotoğrafi.....	70
<b>Foto 11:</b> Karasu'nun 1973 Yılına Ait Hava Fotoğrafi.....	72
<b>Foto 12:</b> Karasu'nun 1973 Yılına Ait Hava Fotoğrafi.....	73
<b>Foto 13:</b> Karasu'nun 1975 Yılına Ait Hava Fotoğrafi.....	74
<b>Foto 14:</b> 1975 yılında Karasu Plajındaki Soyunma Kabinleri.....	75
<b>Foto 15:</b> 1975 Yılında Karasu Plajındaki Duşlar .....	75
<b>Foto 16:</b> Karasu'nun 1998 Yılına Ait Hava Fotoğrafi.....	76
<b>Foto 17:</b> Karasu'nun 1973 Yılına Ait Hava Fotoğrafi.....	79
<b>Foto 18:</b> Karasu'nun 2006 Yılına Ait Hava Fotoğrafi.....	82
<b>Foto 19:</b> Karasu'nun 2009 Yılına Ait Hava Fotoğrafi .....	83
<b>Foto 20:</b> Karasu'nun 2011 Yılına Ait Hava Fotoğrafi.....	87
<b>Foto 21:</b> Karasu'nun 2016 Yılına Ait Uydu Görüntüsü.....	88
<b>Foto 22:</b> İnceleme Alanının Doğu Kesiminde 1987, 2010 ve 2013 Yıllarındaki Kıyı Çizgisinin Değişimi.....	91
<b>Foto 23:</b> Karasu Sahilinde Yer Alan Konutlar ve Bakımsız İkincil Konutlar.....	92
<b>Foto 24:</b> Karasu Sokaklarından Bir Kare.....	93
<b>Foto 25:</b> Sokaklarda Toplanamayan Çöp Kutularından Bir Görünüm.....	94
<b>Foto 26:</b> Konut Üretimi Sonucunda Ortaya Çıkan Atıklar.....	95
<b>Foto 27:</b> Aşırı Su Kullanımına Sebep Olan Konutlar.....	96
<b>Foto 28:</b> Yapımı Devam Eden Konutlar.....	98

## GİRİŞ

Son yıllarda yapılan tanımlara göre ikincil konut; dinlenme fırsatlarını kullanmak için tatil zamanlarında yararlanılan ve kentsel yaşam koşullarının dışında yer alan bir özel emlak yatırımı olarak; uzun bir dönem için kiralanılan, ona sahip olanların genellikle başka bir yerde ikamet edip çalışmaları koşuluyla sabit temelli yapılardan oluşan, dayanıklı malzeme ile yapılmış, kullanım amaçları özellikle rekreatif/turistik konut birimleri olarak tanımlanabilmektedir (Manisa, 2007: 14).

İkincil konutlar, özellikle II. Dünya Savaşı'ndan sonra ortaya çıkmaya başlamıştır. İkincil konutların ortaya çıkmasında etki olan faktörler ise; refah seviyesinin, özel araç sahipliğinin ve insanların dinlenme eğlenme isteğinin artması gibi faktörlerdir. İkincil konutlar genellikle kıyılar, dağlık alanlar, yaylalar, göller gibi doğal çekiciliklerin olduğu yerlerde kurulmaktadır. İkincil konutların kuruldukları yerlere de çevresel, ekonomik ve sosyo-kültürel etkileri olmaktadır.

Karasu, Marmara Bölgesi'nde yer alan ve Sakarya iline bağlı bir ilçedir. Batı Karadeniz Bölümü'nün bitimiyle Marmara Bölgesi'nin başlama noktasındadır. Deniz seviyesinden 31m yüksekliktedir. Doğusunda Kocaali İlçesi, batısında Kaynarca İlçesi, güneyinde Ferizli ve Hendek İlçeleri, kuzeyinde ise Karadeniz ile çevrilidir. Karasu İlçesi'nin yüz ölçümü 457 km<sup>2</sup>'dir. 30 köyü ve 4 beldesi vardır. 1954 yılında Adapazarı merkezli Sakarya ilinin kurulmasıyla Karasu, Sakarya iline bağlı bir ilçe haline gelmiştir.

Dünyada ve ülkemizde olduğu gibi Karasu'da da ikincil konutlar son yıllarda hızlı bir artış eğilimine girmiştir. "Karasu İlçesi'nde İkincil Konutların Gelişimi" adlı yüksek lisans tezinin yazılış amacı; Karasu'daki ikincil konutların gelişimini etkileyen faktörleri ortaya koyarak, ikincil konutların gelişim süreci ve bu konutların etkilerini açıklayabilmektir.

İkincil konutların buldukları yerlere olan çevresel, sosyal ve ekonomik etkileri doğal çevrenini sürdürülebilir olarak kullanılması açısından büyük önem arz etmektedir. Bu nedenle de Karasu'daki ikincil konutların gelişiminde etkili olan faktörler ve ikincil konutların Karasu'ya olan etkileri analiz edilip sonuçlarının değerlendirilmesi gerekmektedir.

Karasu’da ikincil konutları gelişimi ve Karasu’ya etkileri ele alınırken; öncelikle ikincil konutlar ve Karasu ile ilgili kaynak taraması yapılmış, daha sonra Türkiye İstatistik Kurumu’ndan (TÜİK) Karasu’nun 1965-2014 yıllarına ait nüfus verileri ve 1992-2014 yıllarına ait Karasu’ya ait yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesi sayıları, Meteoroloji Genel Müdürlüğü’nden (MGM) Karasu’nun iklim verileri, Harita Genel Komutanlığı’ndan (HGM) Karasu’nun 2014 yılına ait raster haritası, 1940, 1944, 1951, 1955, 1970, 1971, 1973, 1979, 1998, 2006, 2009, 2011 yıllarına ait hava fotoğrafları, Google’ın 2016 yılına ait uydu görüntüleri alınmış, sahada 27-30 Ağustos 2015’te her yapıda bir tane olmak üzere 200 adet anket yapılmıştır. Karasu hakkında elde edilen veriler analiz edilerek bu tez yazılmıştır.

Bu tez iki bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde ikincil konut olgusu, ikincil konutların özellikleri, ikincil konut ediniminin nedenleri, ikincil konutların yer seçiminde etkili olan faktörler, ikincil konutların dünyada ve ülkemizde ortaya çıkışı ve gelişimi, ikincil konutların sınıflandırılması ve etkileri ele alınmıştır.

İkinci bölüm de ise ikincil konutları Karasu’daki gelişimi ve Karasu’ya olan çevresel, sosyal ve ekonomik etkileri ele alınmıştır.

Yaptığımız çalışma sonucunda Karasu’daki ikincil konutların gelişimini dört döneme ayırdık. 1990 yılından önceki yılları kapsayan birinci dönemde; Karasu yerleşmesinin kurulduğu yer ve Karasu’da ikincil konutların ilk olarak ortaya çıkışı işlenmiştir. 1991-1999 yılları arasını kapsayan ikinci dönemde; Karasu’da ikincil konutların 1999 yılındaki Marmara depremine kadar olan artışı işlenmiştir. 2000-2009 yılları arasını kapsayan üçüncü dönemde; 1999 yılındaki Marmara depremi ve 2001 yılındaki ekonomik krizin etkisiyle ikincil konut üretiminin azalması, 2001 yılındaki ekonomik krizin etkilerin azalmaya başlaması ve ülkemizdeki siyasal ve ekonomik istikrarın artmasıyla ikincil konut üretiminin tekrar artmaya başlaması işlenmiştir. 2010 yılından günümüze kadar olan yılları kapsayan dördüncü dönemde ise; Karasu’da yaşanan İkincil konut patlaması ve yayılışı işlenmiştir.

Hem Karasu sahiline çok yakın olan ikincil konutlar hem de yaz mevsiminde ve hafta sonlarında gelen turistlerin etkisiyle, Karasu’nun doğal çevresi olumsuz etkilenmektedir. Sezonluk bu nüfus artışı, Karasu’daki şehir içi trafiğini de olumsuz

etkilemektedir. Bunun yanı sıra ikincil konutların yerel emlak piyasasına ve Karasu esnafının satışlarına olumlu etkileri olmaktadır.

Araştırmadaki en önemli sınırlılık ise ikincil konutlarla ilgili doğudan doğruya istatistik tutulmuyor olması ve coğrafyacılar tarafından yapılan çalışmaların az olmasıdır. Bu nedenle de konutları miktar olarak birincil ve ikincil konut diye ayırmak neredeyse imkânsızdır. Karasu'daki ikincil konutların gelişimi anlatılırken; TÜİK'ten elde edilen konut istatistikleri ikincil konutların artışını göstermek için kullanılmıştır. Fakat kesinlikle ikincil konut istatistiği olarak algılanmamalıdır.

# BİRİNCİ BÖLÜM

## KAVRAMSAL ÇERÇEVE

### 1. KONUT, İKİNCİL KONUT VE İKİNCİL KONUTLARIN GELİŞİMİ

#### 1.1. KONUT KAVRAMI

İlk çağlardan bu yana insan yaşamı içinde beliren temel gereksinimlerinden biri de barınma olmuştur. Bu gereksinimi karşılayabilmek için insanoğlu tarih öncesi devirlerde mağaralarda, sazdan-topraktan yapılmış kulübelerde yaşamış, toplumsal yapıları geliştikçe barındıkları mekânı istek ve gereksinimlerine koşut düzenlemiş ve bugün ve adına konut dediğimiz yapı türünü oluşturmuştur (Kısa, 1998: 1).

Tanoğlu, yerleşme ve yerleşmenin bir unsurunu teşkil eden evi şöyle tanımlamaktadır; soğuk, sıcak, yağmur, kar gibi hava tesirlerine, hayvan ve diğer insanlardan gelebilecek tehlikelere karşı can ve malı emniyete almak, tabii yahut suni az çok kapalı bir sığınakta yemek, dinlenmek ve bilhassa uyumak için kullanılan mekânlardır (Tanoğlu, 1966: 199).

Yapılan tanımlamalardan anlaşılacağı gibi barınma ve konut kavramı insanın yeryüzünde yaşamaya başladığı ilk zamanlardan beri vardır. İnsanoğlunun doğada yaşamaya başladığı zamandan günümüze kadar bilim ve teknolojiye ilerlemesi sonucu konutlardaki niteliklerde büyük bir değişime uğramıştır. Başlangıçta insanların barınma ve güvenlik ihtiyaçlarını karşılayan konutlar daha sonraları insanların sosyal ve kültürel ihtiyaçlarını da karşılamaya başlamıştır. Buna bağlı olarak da konutların nitelik ve nicelikleri günümüzde gelişerek devam etmektedir.

#### 1.2. İKİNCİL KONUT KAVRAMI

Sanayileşmenin başlamasıyla üretim hızlanmış insanların boş zamanları artmaya başlamıştır. Buna bağlı olarak da tatil, dinlenme ve turizm faaliyetleri artmaya başlamıştır. Zamanla boş vakti ve ekonomik geliri artan insanlar sürekli yaşadığı

konuttan bağımsız olan dinlendikleri ve tatil yaptıkları yeni konutlar edinmeye başlamışlardır. Bu konutlara da "ikincil konut" adı verilmektedir.

İkincil konutlar ortaya çıkmaya başladıktan sonra günümüze kadar değişik şekillerde tanımlanmaktadır.

İkincil konut kavramı, "Norwich (İngiltere)' de 1974 yılında yapılan sempozyumda (Symposium on Second Homes) üzerinde durulan konuların başında geliyordu. Sempozyuma bir tebliğ sunan Perdoe daha önce Wye College'de (Londra) uzun süren bir araştırmanın sonucunda yapılan; genellikle başka bir yerde yaşayan bir ailenin ara sıra ve esas itibariyle rekreasyon için kullandığı bir mülk, şeklindeki tanımlamayı yetersiz bulduğunu belirterek, kendisinin araştırmasını şu tanımlama altında belirtiyordu: başka bir yerde yer almış olmak şartı ile bir ailenin alternatif ikametgahı olan ve esas itibariyle o aile üyelerinin rekreasyon ve boş zamanları için kullanılan sabit bir mülk" olarak tanımlanabilir (Perdoe, 1974; Akt, Kısa, 1998: 4).

Fransa Ulusal Ekonomik Araştırmalar ve İstatistik Enstitüsü (INSEE) ikincil konutları şöyle tanımlamaktadır: "ikinci evler sahiplerince yılın çok kısa bir süresince kullanılan konutlardır. Turistlere günlük kiralanan mobilyalı konutlar (oteller hariç) ve tatil konutlarını da kapsar (Özgüç, 1977: 157).

Keleş, "İkinci konut" Kent Bilimleri Sözlüğü'nde bir kimsenin sürekli yaşadığı evinden ayrı dinlencelerinde, ya da kısa süreli gezilerinde kullandığı konut birimi şeklinde tanımlanmaktadır (Keleş, 1980).

Taner, Çoğunlukla rekreatif amaçlar ile uzun dönemler kiralanan veya satın alınan ve başka yerde oturan kullanıcının zaman zaman içinde yaşadığı sabit yapılar olarak veya başka yerde ikamet edip çalışmaları koşulu ile sabit temelleri yapılardan oluşan, dayanıklı malzeme ile yapılmış konut birimleridir (Taner, 1981).

Özkan ikincil konutları, kıyı mekânlarının en büyük arazi kullanıcılarından birisi olan ikincil konutlar, çoğunlukla kent yerleşimi yakınında, rekreasyonel kullanım yönünden uygun, deniz kıyılan boyunca çizgisel biçimde gelişen ve kıyıların elverişsiz olduğu yerlerde noktalanın, kent gelişimi ve deniz kirlenmesiyle zaman içerisinde özelliğini kaybeden yılın büyük bölümünü boş geçiren, dinlenme amaçlı, daimi konutlardır şeklinde tanımlar (Özkan, 1982).

İkincil konut veya tatil konutu dediğimiz kavramlar İngilizce'deki "secondary homes" veya "vacation homes" kelimelerinin karşılığı olarak kullanılmaktadır. Kavram içindeki ikincil terimiyle anlatılmak istenen kişinin sahip olduğu konutun sırası değil, kullanımda yüklendiği amaçtır ve belirli süreler zarfında konaklanan, asıl konut dışında tatil veya rekreasyon için kullanılan konut tipi anlamına gelmektedir (Arkon, 1989) .

Gündüz, çoğunlukla rekreatif amaçlara hizmet etmesi amacı ile kiralanan veya satın alınan; nehir, göl ve diğer su kenarlarında yer alan konutlar, dağ, yayla gibi havası temiz olan yerlerde bulunan konutlar, orman kenarı, kaplıca özelliği gösteren yerleşimlerde ve arkeolojik niteliği ağır basan yerleşimlerde bulunan konutlar olarak çeşitlendirilebilir. İkincil konutlar, kullanıcıların başka yerde ikamet edip çalışmaları koşulu ile zaman zaman içinde yaşadığı konut birimleridir (Gündüz, 2003: 1)

Manisa, Son yıllarda yapılan tanımlara göre ikincil konut; dinlenme fırsatlarını kullanmak için tatil zamanlarında yararlanılan ve kentsel yaşam koşullarının dışında yer alan bir özel emlak yatırımı olarak; uzun bir dönem için kiralanan, ona sahip olanların genellikle başka bir yerde ikamet edip çalışmaları koşuluyla sabit temelli yapılardan oluşan, dayanıklı malzeme ile yapılmış, kullanım amaçları özellikle rekreatif/turistik konut birimleri olarak tanımlanabilmektedir (Manisa, 2007: 14).

Başka bir yerde ikamet edip çalışmaları koşuluyla kullanıcıları tarafından satın alma veya kiralama yoluyla yılın belli dönemlerinde rekreatif amaçlı olarak kullanılan, fiziksel çekiciliği yüksek bölgelerde (akarsu, göl, kaplıca, deniz kıyısı vb.) inşa edilmiş, turizm sektörüne entegre ve bir emlak yatırımı özelliği gösteren sabit mülktür (Manisa, 2007: 17).

İkincil konutlar hakkında yapılan tanımlamalara bakıldığında geçmişten günümüze doğru yapılan tanımlamaların kapsamının genişlediği, farklı disiplinlerde ikincil konutların farklı özelliklerinin vurguladığı görülmektedir.

İkincil konut kavramı; insanlar tarafından dinlenmek ve eğlenmek amacıyla kısıtlı zaman dilimlerinde (hafta sonları ve yaz tatilleri) kullanılan, doğal ve beşeri çekiciliklerinden dolayı tercih edilen yerlerde satın alınan ya da kiralanan, buldukları coğrafi mekânın doğal çevresini, ekonomisini ve sosyal hayatını etkileyen sabit yapılar şeklinde tanımlanabilir.

### 1.3. İKİNCİL KONUTLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ VE KONUTTAN FARKLARI

İkincil konutlar ile ilgili günümüze kadar yapılan çalışmalarda, ikincil konutların genel özellikleri çalışmanın yapıldığı zamana ve çalışmanın niteliğine göre değişiklikler gösterebilmektedir.

Tatil evleri ya da genel deyimiyile ikinci ev kategorisine giren konutlar şekil ve nitelik bakımından çok çeşitlidir. Gerçekten de, sazdan yapılan ya da basit bir şekilde tahtadan yapılan kulübe tipindeki "bungalow"lar, dağ evleri "caban"lar, "chalet"ler, eski çiftlik veya köy evleri yanında tamamen tatiller için yeni inşa olarak edilmiş "villa" tipi bahçeli evler ya da giderek çok daha yaygın bir hale gelen ve kırsal alanda şehrsel hayatın sürdürülmesinde rol oynayan "apartman" tipi büyük blok binaların hepsi "ikinci ev/tatil evi" kategorisine girmektedir. Bu gün "villa" tipi kaliteli tatil evleri ikinci evlerin çok geliştiği ve binlercesinin bir araya toplandığı Amerika Birleşik Devletleri'nde bile ancak yeni yeni gelişmektedir. Buna karşılık, bu ülkede ve Avrupa'da "bungalow"lara ve eski kır evleri olan kulübelere (cottage) çok rastlanmaktadır. Örneğin Fransa'da tatil evlerinin % 40'ı "bungalow" tipindedir. "Villa" tipi evlerin gelişmiş ülkelerde dahi fazla olmamasına neden özellikle arazi fiyatlarının çok yüksek olması ve inşaatında çok pahalıya mal olmasıdır. Binanın cinsi bir bakıma kalınan sürede tayin etmektedir. Söz gelimi bütün yaz ve kışın da hafta sonlarında ve diğer tatillerde kalınan bir evle yazın kısa bir süre kalınan bir eve yapılacak yatırımın da farklı olacaktır. Şehre olan mesafede binanın korunması bakımından önemlidir (Özgüç, 1977: 149).

İkinci evlerin lokasyonları bakımından geniş çapta bir genelleme yapılırsa, bunların birçok yerde az çok konsantrik halkalar halinde gelişmekte olduğu söylenebilir. Birinci derecedeki ikametgahlardan meydana gelen banliyölerden başlayarak buradan bir hafta sonu zonuna ve daha sonrada uzak mesafede ki yaz tatil zonuna geçilmektedir ki bunlar arasında belirli bir zaman süresince ulaşımın vardığı aşama merkezi şehirlerden çıkan talebin hacmi mesafenin ülkelere göre değişik şekillerde algılanması (Ulaşım araçlarının elverişliliği ve yolların kalitesi ile ilgili olarak) ve mahalli özellikler sayılabilir. Örneğin, İstanbul'un eskiden yazlık sayfiye yerlerini teşkil eden Yeşilköy, Florya, Küçükçekmece, Kartal, Pendik gibi birçok semtleri bu gün devamlı yerleşme yerleri haline gelmiş ve bu alanların çeşitli şehrsel fonksiyonlar kazanarak ve

nüfuslanarak tamamen şehirsal alan içinde kalmaları ile İstanbullular kendilerine sürekli olarak şehirsal alan ötesinde yeni tatil alanları aramaya başlamışlardır. Böylece de Güzelce, Kumburgaz, Celaliye, Selimpaşa ya da Bayramoğlu gibi daha önce tamamen kırsal bir yapıda olan alanlar değişime uğrayarak yeni dinlenme alanları halini almıştır. Günümüzde adı geçen yerleşmelerinde sürekli yerleşme halini aldığı görülmektedir (Özgüç, 1977: 160-161).

Günümüzde gelişen ulaşım olanakları, değişen rekreasyon olgusu ve birer çekim noktası olarak tüm altyapı donanımları tasarlanmış turizm bölgeleri, ikincil konut alanlarının metropoliten bölge çevresinden uzaklaşmasına neden olmaktadır. Turizm bölgesi çevresinde oluşan ikincil konut alanlarında, konsantrik halkalar şeklindeki gelişimin aksine belirli merkezlerde yoğunlaşan çekirdek şeklindeki gelişmeler gözlenmektedir (Kısa, 1998: 15).

Duman (1997) ikincil konutların genel özelliklerini şöyle özetlemektedir:

Denizden yararlanma temel amaç olacağından, ikinci konutlar deniz kıyısı boyunca çizgisel bir yerleşim oluşturur. Kıyıların elverişsiz olduğu yerlerde ikincil konutlar noktalanır.

Yerleşme merkezleri yakınında oluşturulan ikincil konutlar zamanla kentsel yerleşme içinde kalarak bu özelliklerini yitirmektedir. Böylece büyük yerleşim sakinleri giderek daha uzaklarda kendilerine yeni ikinci konutlar inşa etmeye devam etmektedir.

Denizin kirlenerek veya başka nedenlerle rekreasyonel kullanıma uygunluğu kayboldukça ikinci konutlar özelliklerini yitirmektedir.

İkincil konutlar sazdan, tahtadan basit biçimde yapılan kulübe tipindeki evlerden, apartman tipindeki blok binalara kadar değişik tiplerde olabilir. Konut sahibinin ekonomik durumuna göre şekillenen ikinci konut tiplerinin hemen tümü elektrik ve su gibi olanaklara sahiptir.

Çoğunluğu oldukça pahalı olan bu evler yörelere göre değişmekle beraber yılın ortalama sekiz ayını boş geçirirler.

İkincil konutların çoğu imar yasasında belirtilen denizden itibaren kıyıya belirli uzaklıkta konut yapılmaması hükmüne aykırı olarak inşa edilmektedir.

Denize çok yakın olan bu konutlar kışın deniz ve rüzgârın etkisiyle yıpranmakta, her yıl kullanma mevsimi öncesinde yeniden onarımlara gereksinme duymaktadır. (Duman, 1997).

Manisa, (2007) ikincil konutların temel (ortak) özelliklerini şöyle özetlemektedir (Manisa, 2007: 15-17).

1. Konum: İkincil/tatil konutlar, günümüzdeki anlamında kullanılmaya başlanıldıkları son yüzyılın başından itibaren sahipleri tarafından ulaşım olanaklarına bağlı olarak önce kent çevrelerinde inşa edilmişler, zamanla hızlı şehirleşmenin olumsuz, ulaşım teknolojisinin olumlu etkisiyle sahiplerinin asıl konutlarından daha uzak mesafelerde bulunabilen doğal ve iklimsel potansiyeli yüksek bölgelerde inşa edilmeye başlanmışlardır. Hatta hukuksal durumun uygun olduğu koşullarda, ekonomik durumu müsait olan kullanıcılar yaşadıkları ülkelerin dışında farklı ülkelerde ikincil konut sahibi olabilmektedirler.

2. Kullanım amacı ve süresi: ikincil/tatil konutlar şehirlerde yaşayan ve günlük yaşamlarının yorgunluğunu atmak, fiziksel ve zihinsel olarak kendini yenilemek ve dinlenmek için yılın belli dönemlerinde (konutun konumuna bağlı olarak hafta sonları veya tatillerde) rekreatif amaçlı olarak kullanılmaktadır. Bu süre çeşitli istatistik kurumları tarafında yıllık ortalama 1,5 ay olarak hesaplanmıştır. İkincil konutun asıl konuta olan mesafesine göre, hafta sonu evi veya tatil konutu olarak adlandırılmaktadırlar.

3. Sabit mülk ve mülkiyet: İkincil/tatil konutlar yapım teknikleri veya malzemeleri ne olursa olsun belli bir altyapıya sahip sabit/taşınmaz birer mülktürler (gayrimenkul). Bu ayırt edici bir özelliktir, çünkü çadır, karavan vb. taşınabilir barınaklarda bu bölümde ortaya konan diğer özelliklere sahiptirler. Ayrıca ikincil/tatil konutlarını turistik tesisten ayırt eden en önemli özelliği “mülkiyet” durumudur (Arkon, 1989).

4. Emlak yatırımı: İkincil/tatil konutlar emlak yatırımlarıdır. Bu ayırt edici bir özelliktir, çünkü turizm amaçlı olarak kullanılan otel, motel, tatil köyü vb. işletmelerde bu bölümde ortaya konan diğer özelliklere sahiptirler. Turizm Bakanlığı tarafından 1990 yılında yayınlanan “1989 İkinci Konut Envanteri” araştırmasında tespit edilen bazı veriler bu özelliği destekleyecek yöndedir. Bu araştırmaya göre Türkiye’de 1989 yılı

itibariyle inşa edilmiş ikincil konutların % 45'i apartman katıdır. Bu durum ikincil konutların kullanım amacına ters düşmektedir. Çünkü konut sahipleri kentsel yaşantılarında sahip oldukları düzeni tatil ve dinlenme zamanlarındaki yaşantılarında tekrarlamaktadırlar. Bu anlamda bu tür ikincil konut sahipleri ikincil konutu asıl olarak emlak yatırımı olarak görmektedir.

5. Turizm sektörüne entegrasyon: İkincil/tatil konutların rekreatif amaçlı olarak kullanılması veya kiralanabilmesinin yanı sıra buldukları bölgede yoğunluk anlamında dönemsel farklılıklar oluşturması, ekonomik girdi sağlaması, fiziksel ve sosyal yapısında değişiklik meydana getirmesi anlamında turistik tesislerin yarattığı etkiyi yaratır ve turizm sektörünün bir parçasıdır. Zaten kullanıcıları da bu konutlarda sürekli oturmamaları nedeniyle turist olarak kabul edilmektedir (İçöz, 2003).

İkincil konutların özelliklerini ve etkileyen faktörleri sınıflandırmak, şematize etmek kolay olmamakla beraber, ülkeden ülkeye, bölgeden bölgeye değişiklik gösterdiklerini gözden kaçırmamak gerekir. Burada ikincil konutların temel özellikleri daha çok coğrafya ile ilişkileri doğrultusunda ele alınmaya çalışılacaktır. Bu konutların özelliklerini irdelerken; yer seçimini ve dağılışı etkileyen doğal çevre özellikleri (iklim, eğim, parsel büyüklüğü, jeomorfolojik özellikler, bitki örtüsü, su kaynakları), kültürel ve ekonomik yapı, ulaşım-erişim olanakları, doğal ve kültürel peyzajdaki değişimler ve bunların izlenmesi, arazi kullanımındaki tercihler araştırılması gereken alt başlıklardır. Öte yandan imar planı ve yapılanma koşulları, mülkiyet ve miras sistemine ilişkin düzenlemeler hukuki verileri oluşturarak siyasal faktörler olarak ikincil konutlar üzerinde etkin bir güce sahiptir. Ülkenin ya da bölgenin jeopolitik ve jeostratejik özellikleri de bu kapsamda ele alınabilir (Emekli, 2014: 31).

Kullanıcıların ekonomik durumuna bağlı olarak altyapı, üstyapı ve sosyal donatıların maliyeti, turizm etkinlikleri, küresel sermaye hareketleri de ikincil konutların yerleşim düzenlerini etkileyen ekonomik özelliklerdir. Bunların dışında kalan tasarım şekilleri (sosyallik, güvenlik, konfor koşulları, tatil kavramına bakış açıları, mahremiyet vb.) ise moda ve kullanıcı tercihlerini oluşturmaktadır (Emekli, 2014: 32).

Gözde Emekli “İkinci Konut Kavramı Açısından Turizm Coğrafyasının Önemi ve Türkiye'de İkinci Konutların Gelişimi, 2014” çalışmasında ikincil konutların temel özelliklerini etkileyen faktörleri dört başlık altında toplamıştır:

1. Mekân ve zaman ile ilgili özellikler, ikincil konutları şekil, kullanım amaçları ve süreleri açısından etkilemektedir. Doğal ve kültürel çevre özellikleri, coğrafi konum, ulaşım olanakları; ikinci konutların kullanım biçimlerini, yapısal özelliklerini ve dağılışını etkilemektedir.

2. Demografik özellikler ve kişisel tercihler, ikincil konutun kullanım amacı ve süresini etkilediği kadar temel özelliklerini de etkilemektedir.

3. Siyasal düzenlemeler politik kararlar, teşvikler ikincil konutların özelliklerini etkilemekte emlak yatırımı olma özelliğini değiştirebilmektedir. Ekonomik ve siyasi antlaşmalar, ülkelerin aldığı kararlar (yabancılara mülk satışı gibi) turizmde olduğu gibi ikinci konutların gelişiminde de etkilidir.

4. Ekonomik yapı ile ilgili gelişmeler ve düzenlemeler özellikle son yıllarda turizm sektörüne entegrasyon düşüncesi ikincil konutların mekânsal ve şekilsel-mimari özelliklerini etkilemekte; ikinci konuttan turistik konuta dönüşümünü hızlandırmaktadır.

İkincil konutların konuttan farklı niteliksel ve niceliksel özellikleri bulunmaktadır. İkincil konutların başta buldukları yer, kullanım amaçları, kullanım alanları, kullanım süreleri, yapı malzemeleri ve mimarisi ikincil konutun konuttan başlıca farklılıklarıdır.

Birincil konut kavramıyla, kullanıcının tüm yaşamsal eylemleri rahatlık ve güven duygusu içinde gerçekleştirebileceği, yaşamı süresince içinde barınacağı, toplumsa bir çevre içine yerleşerek istek ve gereksinimlerini gidereceği esas konut anlatılmaktadır. İkincil konut kavramıyla, insanların tatil yapma-dinlenme-kentsel ortamdaki uzaklaşma istemlerinde oluşan rekreasyon amaçlı eylemleri için, genelde kısa süreli konaklama gereksinimlerini karşılayabilecekleri tatil konutu ifade edilmektedir (Kısa, 1998: 1).

#### **1.4. İKİNCİL KONUT EDİNİM NEDENLERİ**

İkincil konutlar, sanayileşme ve kentleşme hareketlerine paralel olarak, ekonomik olanakların artışı, ulaşımın gelişmesi, artan boş zaman ve bu konuda etken olan moda gibi unsurlar sonucu ortaya çıkmıştır (Özgüç, 1977: 143).

18. yüzyılın sonlarında başlayan ve 20. yüzyılın başlarından itibaren hızla gelişen tek yönlü teknoloji, doğal kaynakların hızlı ve bilinçsiz kullanımını doğurmuştur. Bunun sonucunda bugünkü anlamda çevre sorunlarının olmadığı dönemlerde kolayca giderilen rekreasyonel gereksinimler yoğun yerleşme alanlarında karşılanamaz duruma gelmiştir. Sonuçta insanlar geçici de olsa kendi orijinal çevreleri olan doğaya dinlenmek üzere yeniden dönmeyi istemeye başlamışlardır (Özkan, 1983).

Endüstrileşmenin yarattığı bazı olanaklar, ulaşım araç ve ağıının gelişmesi, kişilerin gelir ve yaşam düzeylerinin yükselmesi, eğitim düzeylerinin artması, serbest zamanların çoğalması ve hatta moda uyma gibi nedenlerde doğaya dönme özlemini desteklemiştir (Ulusoy, 2006: 47).

Sibel Bakırcı, ikincil konut edinim nedenlerini şöyle özetlemektedir: (Hall ve Müller, 2004'e atfen Bakırcı, 2007: 18-20).

İkinci konut sahibi olmak için çok geniş bir yelpazede çeşitli sebepler söz konusudur. Birçok aile ilk konutlarında olmayan yaşam tarzının bazı yönlerine sahip olabilmek için ikincil konut satın almaktadır. Bu yaşam tarzı kararlarının seyahat etme üzerinde, hatta uluslararası düzeyde daha fazla hareketliliğe yol açma üzerinde artan bir önemi vardır.

Uzun zamandır ikincil konutun en temel çekici noktasının günlük kentsel yaşamın ortadan kalkması veya tersine dönmesi olduğu kabul edilmektedir. Kanada örneğinde ikincil konuttan, kentsel çevreden ayrılma olarak bahsedilmektedir. Bu durum çalışmaktan boş zaman faaliyetlerine yönelmeye odaklanmaktan çok, genel olarak ikincil konutta var olan gevşeme-rahatlama ve enformellik ile ilgilidir.

Ayrıca, ikincil konut sahipliği doğaya dönüş için bir adım olarak değerlendirilmekte, bu süreçte bazı kişiler ikincil konutlarının etrafını hayal ettikleri doğaya uydurmaya çalışmakta bazıları da kırsal fikirlerin çok önemli olduğu bir yaşam tarzına doğru hareket etmektedirler. Buna bağlı olarak ikincil konut sahiplerinin yaptıkları faaliyetler yerel olarak yapılmakta ve bunlar mülk üzerindeki yaratıcı işler ile yürüme ve meyve toplama gibi işleri içermektedir. Gerçekten de ikincil konutun içini ve dışını tamir etmek ve değiştirmek ikincil konut sahibi olmak için önemli bir gerekçe oluşturmaktadır. Böyle yaratıcı işler yapmayı yalnızca mülkü onarmak olarak

görmemekte aynı zamanda kişinin kendi kimliğini vurgulamak için bir olanak olarak da değerlendirmektedir.

İkincil konut sahibi olmanın diğer bir yönü de ulusal ölçekte, ikincil konut sahipliliğinin toplumda seçkin olmanın bir yansıması olarak görülmesidir. Kanada bunun için iyi bir örnektir. Ancak İskandinav ülkelerinde ikincil konut sahibi olmak günlük yaşamın bir parçasıdır. Yine de özellikle güzel ve doğal değerleri yüksek alanlarda ikincil konut sahipliliği toplumda bir statü sahibi olmanın bir göstergesidir. İngiltere’de ikincil konutların zenginlerin alanı olduğuna ilişkin artan bir algılama vardır. Bu durum Avrupa ve Yeni Zelanda için de geçerlidir.

İkincil konut sahipliliği kişisel kimlikle de sıkıca ilişkilidir. Bu özellikle ikincil konutun çocuklukta yaşanan yerlerle, aile ile ve daha önce yaşamış aile büyükleriyle duygusal bağ kurulması durumunda doğrudur. Bu tür aile ilişkileri ikincil konut sahiplerinin yerel komüniteye entegre olmasını olumlu olarak etkilemektedir. Ayrıca ikincil konut sahipliliğinin temel nedeninin aileyi bir arada tutma olduğunu ifade etmektedir. Gerçekten de bazı ikincil konut sahipleri ikincil konuta onu gelecek kuşaklara bırakmak için sahip olmaktadır. Ancak Jansson ve Müller gelişmiş ülkelerdeki büyük ölçüde kişisel hareketliliği de kapsayan hızlı sosyal ve ekonomik değişikliklerin uzun dönemli ikincil konut sahipliliğini giderek zorlaştırmakta olduğunu ve ikincil konut sahibi olmanın daha çok turistik gerekçelere kaydığını ifade etmektedir.

Bazı ikincil konutların uluslararası doğası küreselleşmeye karşı yerele dönüşü temsil etmektedir. Örneğin bir çalışmada, İngiliz ikincil konut sahiplerinin giderek kaybolan İngiliz kırsalını Fransa’nın kırsalında bulma amacıyla hareket ettikleri ifade edilmiştir. Yine de küreselleşmeye karşı yerelin tepkileri çok çeşitlilik göstermektedir.

Avrupa, Avustralya ve Kuzey Amerika’daki son gelişmeler ikincil konut sahipliliğini yaşam döngüsü perspektifinden bakarak değerlendirmekte bu çerçevede özellikle emeklilerin doğal karakteri yüksek ve güneşli yerlerde ikincil konut sahibi olduğu vurgulanmaktadır. Genel olarak 35 yaşından daha büyük yaşlarda ikincil konut elde edilmektedir. İkincil konutlarını genellikle kendi evlerini aldıktan sonra yatırım amaçlı ve yaratıcılıklarını ortaya koymak için edindikleri görülmektedir. Ayrıca yaşanan deneyimler önemli oranda ikincil konut sahiplerinin daha sonraki emeklilik dönemi için mülk edindiklerini göstermektedir. Bu nedenle ikincil konut sahipliliği bazen kalıcı

yerel göçün veya uluslararası göçün bir işareti olarak görülebilir. Yine de birçok durumda kalıcı göç tam anlamıyla kayıtlara geçmemekte, çünkü aileler ilk kalıcı konutlarıyla bağlarını sürdürmeyi tercih etmektedirler.

### **1.5. İKİNCİL KONUTLARIN YER SEÇİMİNDE ETKİLİ OLAN FAKTÖRLER**

İkincil evlerin yer seçiminde yer şekilleri, su, bitki örtüsü, genel arazi kullanışı, genel rekreasyonel hizmet olanakları gibi yerel özellikler büyük rol oynamaktadır. Deniz kenarları, doğal ve insan yapısı göller, akarsular özellikle çekici ortamları oluşturmaktadır. Buna ek olarak birinci ev ile ikinci ev olarak düşünülen evin yer alacağı alan arasındaki ilişkilerde önem arz etmektedir. İkincil ev ve bunların bir araya gelmesiyle oluşan yerleşmelerin dağılışının gerisindeki bir başka faktörde ikincil eve talebinin dünyanın gelişmiş ülkelerinde çok büyük ticari faaliyetler haline dönüşmüş olmasıdır. Bunun yanında, ikincil ev sahibi olanlarla olmak isteyenler arasındaki bilgi yayılması ve çeşitli reklamlar sonucunda farklı alanların önem kazanması da oldukça dikkat çekicidir (Özgüç, 1977: 162).

İkincil konutların yer seçiminde etkili olan faktörlerin biriside asıl ikametgâhın olduğu yerdeki itici faktörler ile ikincil konutların olduğu yerdeki çekici faktörlerdir.

Sürekli oturlan yerlerin yapısal ve nüfus yoğunluğuna bağlı olarak, ikincil konutun mutlak bir sükûnetin bulunduğu bölgelerde yer alması istenmektedir. Özellikle yıllık tatil sürelerinde kullanılmak istenen ikincil konutlar, iklim faktörlerinin etkisi ile de, kıyı yerleşmelerinin yakın çevresinde yer almaya başlamaktadır. Herkesin deniz ile yakın bir ilişki içinde olma isteği, bu tür alanların kıyıya paralel bir gelişme göstermelerine neden olmaktadır (Korça, 1989: 44).

İkincil konutun sürekli konuttan oturlan uzaklığı yerleşme büyüklüğü ve kullanım zamanı ile değişmektedir. Hafta sonu tatillerinde kullanılan ikinci konutlar, küçük yerleşmelerde 100 km. sınırları içinde kalmaktadır. Daha büyük yerleşmelerde ise bu uzaklıklar 150-200 km'ye kadar ulaşmaktadır.

Yıllık ve mevsimlik tatil süresinde kullanılan ikincil konular ise, hafta sonu tatillerde kullanılan ikincil konut alanlarına göre daha küçük yerleşmelerin çevrelerinde oluşmaktadırlar (Korça, 1989: 44).

1974 yılında Londra’da yapılan İkincil Konut Sempozyumu’nda, Avrupa ve Kuzey Amerika’da ikincil konutların yer seçiminin üç önemli tercihe bağlı olduğu vurgulanmıştır:

- Büyük kent merkezlerine kolay erişim sağlayabilecek kırsal alanlar,
- Kıyı alanları,
- Çekici ve iyi manzarası olan yüksek alanlar (Bakırcı, 2007: 22).

Talebi oluşturan etmenlerin yanı sıra talebin yöneldiği alanın niteliği de ikincil konutların mekânsal dağılımını etkileyen temel faktörlerdendir. Bu faktörler şöyle sınıflandırılmaktadır:

Kentsel yerleşmelere yakın olma: Araba sahipliliği ne kadar yüksek, ulaşım ağı ne kadar nitelikli olursa olsun büyük kentsel yerleşmelere yakın olma ikinci konut gelişimleri için çekici yerleşim bölgeleri olmaktadır. Rahatça erişilecek uzaklıkta bir ikincil konut yaz tatili dışında daha sık kullanıma olanak veren ve hafta sonlarında da kullanıma uygun bir uzaklıktadır.

Deniz kıyısına yakın olma: Denizin varlığı yalnızca manzara açısından değil birçok eğlenceye ve spor faaliyetlerine olanak tanınması nedeniyle önemli bir etmendir.

Manzara ve peyzaj açısından nitelikli alanlar: Birçok ikinci konut yerleşmesi için önemli bir yer seçimi ölçütüdür ve aranan bir nitelik olarak görülmektedir.

İkincil konuta açılacak arazinin varlığı: Talebin artması, söz konusu arazinin tarım ve orman alanları ile kaplı olması, doğa ve arkeolojik sitlerin yer alması konuta sunulacak arazi miktarını kısıtlamaktadır. Arazi sunumunu en çok etkileyen faktörlerden biri de planlama denetimlerinin seviyesidir.

İklimin uygunluğu: İklimin ikinci konutların yer seçiminde belirleyici rolü amaca bağlı olarak değişmektedir. Ancak bunun dışında bir bölgede iklimsel özelliklerin görece olarak uzunluğu o bölgeye talebi yoğunlaştırmaktadır.

Bölgeye erişilebilir olma: Araba sahipliliği, ulaşım ağının yeterli olması, potansiyel ikinci konut alanlarına uzaklık faktörlerine bağlı olarak değerlendirilmektedir (Bakırcı, 2007: 22).

Sürekli oturulan konuta yakınlık, prestijli ve beğenilen bir tatil yöresinde olması, yakın doğal çevresinin güzel ve sakin olması, havasının ve denizin güzel olması, tanıdık, dost ve akrabalara yakın olması, sakin ve huzurlu bir yer olası güzel manzaranın varlığı, konforlu bir ulaşım, kar sağlayıcı bir yatırım aracı olması rekreatif ve sportif faaliyetlere uygunluk ekonomik koşulların uygunluğu ikincil konutların yer seçiminde rol oynayan faktörlerdir (Gündüz, 2003: 4).

Yapılan araştırmalarda ikincil konutların yer seçiminde etkili olan faktörlere bakıldığında; kişisel isteklerin, ikincil konutun bulunduğu yerin özelliklerinin, ekonomik durumun, ulaşım şartlarının ve zamanın önemi vurgulanmaktadır.

## **1.6. İKİNCİL KONUTLARIN GELİŞİMİ**

İkincil konutlar her ne kadar sanayi devriminden sonra ortaya çıkmaya başlasa da özellikle II. Dünya Savaşı'ndan sonra hızlı bir artış göstermeye başlamışlar ve günümüze kadar gelmişlerdir. Bu bölümde ikincil konutların gelişimini daha iyi açıklayabilmek için önce dünya genelinde sonra Türkiye özelinde ele alınacaktır

### **1.6.1. Dünyada İkincil Konutların Gelişimi**

Bazılarına göre ikincil konutların gelişimi çok eski zamanlara dayandırılrsa da ikincil konutların gelişimi modern anlamda sanayi devrimiyle birlikte başlamış ve II. Dünya Savaşı'ndan sonra tırmanışa geçmiştir.

Çok daha eski tarihlere bakacak olursak, M.Ö. 4000'lerde tekerleğin icadıyla insanların toplumsal hayatlarının hareket kazandığını ve kısa mesafeli de olsa seyahat ettiklerini görüyoruz. Örneğin; eski Babil'in yöneticisi Şulgi vergisini ödeyen asiller için yolların korunduğunu ve dinlenme evleri inşa ettirdiğini iddia ediyordu; milattan yüzlerce yıl önce Mezopotamyalı idareci ve asiller yazın sıcağından kaçmak ve aynı

zamanda dinlenmek için dağ eteği ve taşkın ovalarında kendilerine çadırlar kuracakları yeşil alanlar ayırmışlardı (Kısa, 1998: 5).

Modern anlamda ikincil konutlar sanayi devriminden sonra ortaya çıkmaya başlamıştır.

Fransa ve İngiltere'de 18 ve 19. yüzyıllarda yine zengin ve asiller tarafından yazlık evler yaptırılmaya başlandı ve böylece de bir çok ülkede büyük şehirler çevrelerinde bir yazlık evler çemberi meydana gelmeğe başladı. İngiliz seyyahı Daniel Defoe'nun 1720'lerdeki seyahatleri sırasında Londra çevresinde "Biri kırdaki biri şehirde iki evi elde tutabilecek en zengin yurttaşların oturduğu güzel büyük evler" dikkatini çekmişti. Fransa'nın birçok şehirleri çevresinde de durum aynıydı. Hatta Paris oldukça büyük ölçekte bir ikincil evler halkasıyla çevrilmişti. 1840 yılında şimdi Paris şehrinin içinde kalan Auteuil semti bile aşağıdaki şekilde tasvir ediliyordu: "... yılın 6 ayında caddeler bomboş, kapılar kapalı ve evler sessizdir. Bura sakinleri kışı geçirecekleri Paris'tedirler." Benzer örnekler Avrupa'nın ve dünyanın birçok şehirleri için verilebilir. ABD'de ilk sayfiye evi bir bakan tarafından 1768'de Wolfeboro'da (New Hampshire) inşa edildi ve bu tarihten itibaren sayfiye merkezi ilk olarak New Hampshire'de gelişmeğe başladılar. Tabii bunda sebep açıktı; bu alanın ABD'nin merkezine yakın olması, dolayısıyla da özellikle hafta sonlarında kolaylıkla kullanılabilirdiydi. Tatil evleri ya da ikincil evlerin gelişimleri özellikle 1945'lerden sonra oldukça hızlanmıştı. Ancak bunlar öteden beri gelişmelerinde ülkelere göre bazı farklılıklar, birçok benzerlikler de göstermektedirler. Bununla birlikte, bütün dünyada gözlenen bir ortak özellik ikincil evlerin daima büyük şehirlerin çevresinde ya da yakınlarında inşa edilmiş ve edilmekte olmalarıdır. Gerçekten, geçmişte de büyük şehirler çevrelerinde toplumun zengin dolayısıyla küçük bir kesime ait, azda olsa sayfiye evleri inşa edilmiştir. Örneğin; İsveç asilleri 17. yy başlarında Stokholm çevresinde yaz evleri inşa etmeğe başladılar (Özgüç, 1977: 151).

İkincil konutların ilk ve en eski uygulamaları olsalar da günümüz örneklerinden konumları, nitelikleri ve nicelikleri itibariyle pek çok farklılıkları bulunmaktadır. Günümüz ikincil konutlarının ortaya çıkışında farklı oluşumlara ve örneklere rastlamak mümkündür; Örneğin; ABD'de 1905 yılında Pazar günlerinin tatil olmasıyla, tatil, dinlenme ve dinlenme mekânları gündeme gelmiştir. Tatil yapmak amacıyla kent

çevreleriyle ilgilenilmeye başlanmış, bu gelişme daha sonra ABD’de tatil konut kullanımlarının ilk örneklerini oluşturacak yerleşmelerin temellerini atmıştır. O günün koşullarında tatil sürelerinin kısıtlı olması ve ulaşım olanaklarının yeterli ve süratli olmaması nedeniyle insanlar yaşadıkları yerlerin yakın çevresindeki alanlar ile ilgilenmişler ve bu bölgelerde tatil konutları inşa etmişlerdir. Zaman içinde endüstrileşmeye bağlı olarak hızlı kentleşme sonucunda, 1840 yılında kurulan Paris’in Auteil semtinin başına gelenler gibi o dönemde inşa edilen kent çevresindeki tatil konutu alanları zamanla büyüyen kentlerin içinde kalarak birincil konut alanlarına dönüşmüşlerdir. Bu duruma ülkemizden en belirgin örnekler; Florya, Yeşilköy, Pendik ve Kadıköy gibi zamanla kentin büyümesiyle İstanbul metropoliten alanı içinde kalan semtlerdir (Manisa, 2007: 17).

Diğer bir oluşum ise, Avrupa ve ABD’de kırdan kente göç eden kırsal alan sakinlerinin boşalttıkları alanlarda bulunan konut birimlerinin (çiftlik, kulübe vb.) daha sonradan kentliler tarafından satın alınarak kullanılmasıyla ortaya çıkan ikincil konut alanlarıdır. Özellikle Avrupa kentleri çevresinde bulunan bu tür ikincil konut alanları II. Dünya Savaşı ve sonrasında (1940– 1945); bu kentlerin tahrip olması ve dolayısıyla çekilen konut sıkıntısı sebebiyle birinci konut alanlarına dönüşmüşlerdir. Örneğin; Fransa’da, 1938 yılında 320.000 olan ikincil konut sayısı savaş sonrasında yaşanan bu gelişmeler sonucunda yarıya düşmüştür (Manisa, 2007: 17).

Savaş sonrasında gelişmiş Batılı devletler ekonomik ve sosyal bir toparlanma sürecine girmiş ve bunun sonucunda endüstrileşmenin tekrar hız kazanmasına bağlı olarak refah artmış, kentler büyümelerini sürdürmüş, ulaşım olanakları gelişmiş ve otomobil sahipliği artmaya başlamıştır. Bu süreç içinde ikincil konut alanlarının kent içine sıkışıp kalması ve yukarıda bahsedilen diğer pozitif gelişmelere bağlı olarak, kentliler doğal zenginlikleri yüksek, alt yapı hizmetleri düşünülmüş turizm merkezlerine yönelmeye başlamışlardır. Tabi bu hareket ülkeden ülkeye sosyo-kültürel yapı ve ülkenin fiziksel koşullarına bağlı olarak farklılık göstermiştir (Manisa, 2007: 18).

1990’lardan sonra küreselleşme ile birlikte ikinci konutların uluslararasılaşması gündeme gelmiş ve yaygınlık kazanmıştır. Bu süreçte özellikle Güney Avrupa ve Akdeniz ülkelerinde yabancıların ikincil konut satın aldıkları görülmektedir. Dünyanın artan bağımsızlığı, teknolojiye devrimsel değişimler uluslararası sınırlar dışında farklı

ve karmaşık nüfus hareketleri doğurmaktadır. Diğer bir deyişle bu dönemde hareketlilikte ulusal ölçekten uluslararası bir boyuta taşınmıştır. Hareketlilikteki bu değişim ikincil konutun rolünü ve niteliğini de değiştirmiştir (Bakırcı, 2007: 32).

### **1.6.2. Türkiye'de İkincil Konutların Gelişimi**

Türk insanının geleneksel yaşam tarzı incelenecek olursa, yazlık ve kışlık konut kullanımının çok eskilere dayandığını söylemek mümkündür. Beylikler ve Osmanlı döneminde kullanılan yazlık saraylar ve Anadolu'nun çeşitli bölgelerinde inşa edilmiş yayla ve bağ evleri bu alışkanlığın en belirgin örnekleridir (Kısa, 1998: 7)

Ülkemizde ikincil konutların ilk örneklerine 1950'li yılların başında rastlanmaktadır. Bu anlamdaki ilk merkezlerin, İstanbul yakınında bulunan Silivri Kumburgaz kıyı bandı ve çevresidir. Aslında daha önceleri İstanbulluların rekreatif ihtiyaçlarını gidermek için kullandıkları Yeşilköy, Pendik, Florya ve Kadıköy gibi semtler şehrin büyümesine bağlı olarak şehir merkezi içinde kalmışlardır (Manisa, 2007: 19).

İkincil konut gelişimi 1950'li yılların sonlarında farklı nitelik kazanmaya başlamıştır. 1950'li yılların sonlarından başlamak üzere, kıyı yerleşmelerindeki tatil konutu olgusu, hem yerel yönetim örgütlenmeleri açısından, hem de planlama konuları açısından önemli bir sorun durumuna gelmiştir. Ülkedeki kurumsal örgütlenme biçimleri, bu örgütler arasındaki eşgüdümün eksikliği ve yetersizliği, benimsenen planlama anlayışlarının parçacı ve durağan nitelikler taşıması, olgu ve sorunlara yaklaşımda yetersiz araçlar olarak işlevlerini yerine getiremez oluşları, planlama yaklaşımlarının yöneldiği ölçekler arasındaki kopukluk ve eksiklikler, bölgesel ve kırsal planlama anlayışlarının kentsel planlama yaklaşımları ile bütünleşmemiş olmaları, bugünkü duruma yol açan nedenlerin başında gelmektedir. Ayrıca, ülke genelinde turizm olgusunun, turistlerden elde edilecek döviz miktarını maksimize edecek araçlar olarak eksik ve yanlış ele alınması, iç turizm-dış turizm dengelerinin yeterince sağlıklı biçimde kurulamayışı, iç turizmin çeşitli toplumsal kesimlerdeki kişilerin enerjilerini, fiziksel ve moral sağlıklarını, yaratıcı güçlerini yeniden kazanacakları dinlenim etkinlikleri bütünü olarak kavranamaması ve ilişkili olarak bu tür hedeflere yönelik

plan/programların ülkesel ölçekte gündeme gelememesi bu olgunun temeldeki ana belirleyici sorun alanlarını oluşturmaktadır (Bakırcı, 2007: 38).

Türkiye’de ikincil konutların niceliksel ve niteliksel sıçraması 1980’li yıllarda belirginleşmiştir 1985 sonrası ise, sayısal artışın ve dönüşümün dorukta olduğu yıllardır. 1980’li yılların sonu ve 1990’lı yıllarda plan sınırları genişletilerek yapılaşmaya eğilimli alanlar nazım ve uygulama planları kapsamı içine alınmış, bir taraftan da hızlı yapay yerel yönetim oluşumları körüklenmiştir (Koç ve Seymen, 1995).

1980’li yıllardan 1990 yılına gelinen zaman zarfında uygulanan planlama çalışmaları ve yürütülen ekonomi politikaları sonucunda ülke kıyılarımız ekolojik ve ekonomik anlamda bir tehdit ve atıl kapasite oluşturacak boyutlarda ikincil konutlarla dolmuştur (Manisa, 2007: 19).

İkincil konut üretim artışı 1990-2000 yılları arasında artan bir ivme ile devam etmiştir. Yapılan araştırmalara ve tespit çalışmalarına göre; 1989 yılında 102.400 olan ikincil konut sayısı 1999 yılında 480.000’e yükselmiştir (Manisa, 2007: 19).

İkincil/tatil konutlarına yönelik yapılmış en kapsamlı anket ve saha çalışması Turizm Bakanlığı tarafından yaptırılan “İkinci Konutların Turizm Amaçlı İşletme Modeli’nin Tespiti Araştırması”dır. Bu envanter çalışmasına göre Türkiye’de ikincil konutları en yoğun olarak bulunduğu bölgeler şu şekilde tespit edilmiştir;

Marmara Bölgesi: Balıkesir, Bursa, İstanbul, Kocaeli, Sakarya ve Tekirdağ

Ege Bölgesi: Aydın, İzmir, Manisa ve Muğla

Akdeniz Bölgesi: Adana, Antalya, Hatay, İçel

Karadeniz Bölgesi: Bolu, Kastamonu, Zonguldak

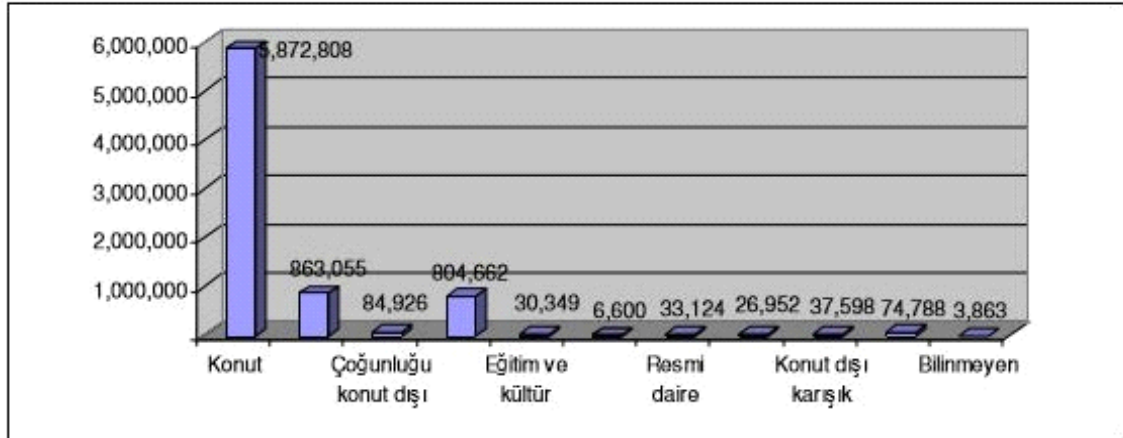
1992 yılı itibariyle; Aydın, Balıkesir ve Muğla yaklaşık % 45’lik bir oranla ikincil konutların en yoğun bulunduğu iller olarak tespit edilmiştir (Manisa, 2007: 20).

Türkiye’de 1984 yılında 7.096.277 olan konut sayısı % 129’luk bir artış ile 2000 yılında 16.235.830’a ulaşmıştır. Bu konutların 12.735.395’i sahiplerinin birincil (yaşadığı) konutu durumundaki iken geriye kalan 3.500.435 konut ikincil konut niteliğindedir. 2000 yılı verileri itibariyle Türkiye’deki mevcut binaları fonksiyonlarına

göre incelediğimizde; bina stoku içinde yer alan konutların rakamsal olarak diğer fonksiyonlara nazaran çok fazla sayıda oluşudur (Manisa, 2007: 20).

Devlet İstatistik Enstitüsü (DİE) ve T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresinin (TOKİ) 1999 yılında yaptığı Türkiye Toplu Konut Araştırmasına göre hane halkının oturduğu konut dışında sahip olduğu 3.500.435 adet konutun kullanım durumu ise aşağıdaki tablodaki gibidir;

**Tablo 1:** Türkiye’de Bina Adetlerinin Fonksiyonlarına Göre Dağılımı (DİE, 2000).



**Kaynak:** (Manisa ve Gül, 2008:6).

482.798 konut boş olmaları nedeniyle kullanılmazken, 409.616 ikincil konut (tatil konutu) sahipleri veya kiracıları tarafından sezonluk/mevsimlik veya hafta sonlarında kısmen kullanılmaktadır. Boş konut stokunun konumları, nitelikleri ve nicelikleri konusunda kullanımlarına ilişkin genel bir yargıda bulunacak yeterli bilgi birikimine sahip olmamamıza karşın ikincil konutlar için durum böyle değildir (Tablo 1).

**Tablo 2:** Türkiye’de Hane Halkının Oturduğu Konut Dışında Sahip Olduğu Konutların Kullanım Şekilleri.

Konutların Kullanım Şekilleri	İkincil Konut sayısı
Toplam	3.500.435
Sürekli kiracı	1.366.760
Sezonluk kiracı	55.118
Akraba/arkadaş kira vermeden oturuyor	778.782
Hane halkı tarafından sezonluk/mevsimlik veya hafta sonu kullanılıyor	354.498
Konutun inşaatı devam ediyor	379.638
Boş duruyor	482.798
Diğer	82.841

**Kaynak:** (Manisa ve Gül, 2009: 7).

Bu dağılıma göre toplam net ikincil konut sayısı 409.616'dır. Ancak boş olan 482.798 konutun bir kısmının da ikincil konut olduğu düşünüldüğünde aslında ikincil konut sayısı yaklaşık 480.000 civarındadır. Konut stoku anlamında en güncel verilerin 1999 yılına ait olması, 2007 yılı itibariyle stokun büyüklüğü konusunda tam anlamıyla bilgi sahibi olmamızı engellemektedir. 1999 Marmara depremi ve 2001 yılı ekonomik krizi sonrası tam bir durgunluk dönemine giren Türk inşaat sektörü yaşanan gelişmeler sonrasında 2003 yılından itibaren hızla büyüyen bir sektör haline dönüşmüştür. Bu durumun da 2003 yılı ve sonrasında konut stoku artışına yol açtığı söylemek mümkündür (Tablo 2) (Manisa, 2007: 26).

Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (2013) verilerine göre; Türkiye'de 546 bin 454 İkincil konut (mevsimlik) bulunmaktadır. Bölgeler itibariyle en çok ikincil konut (mevsimlik) olarak kullanılan bina Karadeniz'dedir. Karadeniz'de 169 bin 282 ikincil konut (mevsimlik) yer alırken, bu bölgeyi Marmara 110 bin 495, Ege 87 bin 106, Akdeniz 79 bin 480, İç Anadolu 71 bin 708, Doğu Anadolu'da 22 bin 643 ve Güneydoğu Anadolu 5 bin 740 konutla takip etmektedir. Mevsimlik konut sayısındaki artış incelendiğinde en fazla artış Akdeniz ve Ege bölgelerinde olmuştur (Tablo 3).

**Tablo 3:** Türkiye'deki Mevsimlik Konut Sayısı

Bölge	2008 Yılı	2013 Yılı
Karadeniz	169 282	169 054
Marmara	110 495	106 688
Akdeniz	79 480	86 050
Ege	87 106	95 852
İç Anadolu	71 708	73 599
Doğu Anadolu	22 643	22 666
Güneydoğu Anadolu	5 740	6 015
Genel Toplam	546 454	559 934

**Kaynak:** Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü.

Ülkemizde 2003 yılında yabancılara mülk edinim sürecinin kolaylaşması, 2008 yılında ise; yabancılara mülk satışının yasallaşmasıyla birlikte ikincil konut kavramı bambaşka bir boyut kazanmıştır. Yabancılara sağlanan bu imkanlar, kıyı şeridimiz boyunca, tamamı yabancı yatırımcılar için, birçok sosyal aktiviteyi ve lüksü içinde barındıran ikincil konut yerleşimlerinin gelişimine neden olmuştur (Yıldız, 2012: 19).

### 1.6.2.1. Türkiye'de İkincil Konutların Gelişimini Etkileyen Faktörler

İkincil konutların ülkemizdeki gelişimini etkileyen faktörler ikincil konutların dünyadaki gelişim nedenleriyle paralellik göstermektedir. Büyük halk kitlelerinin hareketliliğinin artması, yolların kırsal alanlara ulaşması, özel otomobil sahipliğindeki gelişme, haftalık çalışma süresinin kısalması, erken emekli olmanın imkânlarının yaygınlaşması ve şehirdeki yerleşim şartlarının gittikçe bozulması ülkemizde ikincil konut talebini desteklemiştir. Bunların yanı sıra, ülkemizde ulaşım kolaylıklarının öncelikle kıyılara götürülmesi, turizmin tek kalkınma yoluymuş gibi gösterilmesi, kıyıda toprak sahipliğinin özendirilmesi ve dışa bağımlı turizm girişimlerinin türlü yollarla desteklenmesi kıyıya yönelik talepleri tetiklemiştir (Bakırcı, 2007: 35).

Elif Gündüz (2003) Ülkemizde son yıllarda gözlenen ve ikinci konut gelişimini etkileyen faktörleri şöyle özetlemektedir: (Gündüz, 2003: 2).

“1960’lı yıllarda dış turizmin desteklenmesi, yatırımın turizm potansiyeli yüksek olan kıyılara yönelmesi turistik tesislerin beraberinde getirdikleri altyapı olanaklarıyla kıyılarda ikinci konutlar için çekim gücü oluşturması,

Planlama kademeleri arasında görülen tutarlılık-eşgüdüm eksiklikleri, planlama-uygulama denetleme kademeleri arasında uygulama ve denetlemedeki yetersizliklerin, ikinci konutların kontrolsüz gelişimine neden olması,

1984-1989 yılları arasında imar yasasındaki değişikliklerle plan yapma ve yönetme yetkisinin belediye ve mücavir alan içerisinde yerel yönetimlere devredilmesi ve plan kademeleri arasında eşgüdüm sağlanamamış olması, ikinci konutların çevreye etkileri açısından alınacak önlemlerin zamanında alınamamasına neden olması,

Turizm, rekreasyon ve doğa korumacılığının öncelikli olduğu kıyı alanlarında ikinci konutların sorunları ile ilgili, kesin, ciddi ve doğru politikaların bulunmayışının, betonlaşma baskısını ve altyapı sorunlarını artırması,

Kıyı alanlarının kullanımı ile ilgili yasaların sık sık değişmesi, daha önce yapı yasağı getirilen yerlerin kullanıma açılmasına neden olmasıyla, geri dönüşü olmayan zararları beraberinde getirmesi,

Yerel yönetimlerin yetki sınırları içindeki hazine arazilerinin ikinci konutlara tahsis edilmesi ve ayrıca ikinci konutlara kredi verilmesinin, ikinci konutların artmasına neden olması,

Kıyıların spekülâtif amaçlarla kullanılâbilecek bir kaynak olarak görülmesi, yapsatçılar ve kooperatif türü örgütlenmelerin özendirilmesinin, ikinci konut talebinin yaygınlaşmasına neden olması.’’

İkinci konutların bir yatırım aracı ve emeklilik yeri olarak görülmésinin, özellikle orta yaş ve üzeri emeklileri bu bölgelere çekmesidir.

Ülkemizde ikincil konut olma arzusu iki noktadan kaynaklanmıştır: İlki, kişinin en çok gereksinim duyduğu sahip olma hissidir. Bu aynı zamanda emniyet duygusunu da oluşturmuştur. Kişi hem kendisi hem de ailesi için emniyet hissini duymak istemesi ve yarının güvencesinden yoksun kişi olarak da parasını fiyatları sürekli yükselen taşınmaz mallara yatırmıştır. İkinci neden ise, kentlerimizin plansız ve sağlıksız gelişmeleri, insanın mahremiyetinin ve doğa ile ilişkilerinin yıkılmış olmasıdır. Kişi hiç olmazsa emekli olduktan sonra, hafta sonlarında ve yazın huzura kavuşabileceği, çocukların koşup oynayabilecekleri, ekip sulayabileceği toprağı aramıştır. İkinci konut sahipliğı kentli için bir statü göstergesi olmaktan çıkmış bir gereksinmeyi karşılamaya dönmüştür.

## **1.7. İKİNCİL KONUTLARIN SINIFLANDIRILMASI**

Dünyada ve ülkemizde ikincil konutların çeşitli özelliklerine göre değişik zamanlarda yapılan sınıflandırmalar mevcuttur. Bu sınıflandırmalar da genellikle ikincil konutlar; buldukları yere göre, kullanım süresine göre, kullanım amacına göre, yerleşme düzenine göre, yapı malzemesine göre ve iklimsel ve çevresel faktörlere göre yapılmaktadır. Burada dikkat edilmesi gereken nokta sınıflandırma yapılırken kullanılan kriterlerdir. Kriterler değıştikçe yapılan sınıflandırmalarda değışiklik göstermektedir.

### **1.7.1. Buldukları Yere Göre İkincil Konutlar**

Pınar KISA (1998) ikincil konutların Metropölitén bölge (Kent çevresi) ve Turizm bölgesi çevresinde yer aldıklarını tespit etmiştir.

Yapılan araştırmalar ikincil konut alanlarının, fiziksel çekim alanı oluşturan kıyı ve kıy turizminin hâkim olduğu bölgelerde geliştiğini göstermektedir. Bu yüzde

konumlarına göre ikincil konutlar sınıflaması yapılırken, yoğun gelişmeler gösteren kıyı bölgesi ve kırsal bölge başlıklarıyla ele alınmalıdır (Kısa, 1998: 15).

#### **1.7.1.1. Kıyı Bölgesinde Bulunan İkincil Konutlar**

Bugün dünyada ve Türkiye’de ikincil konut örneklerinin yoğun olarak saptandığı alanların başında kıyı mekânı gelmektedir. Ülkelerin izledikleri yatırım politikalarına bağlı olarak turizm merkezi ilan edilen, tüm alt yapı (su, kanalizasyon, elektrik gibi) ve üst yapı (ulaşım gibi) donanımları sağlanan, hatta kredi olanakları sağlanan bu alanlar, iklimsel koşulların uygunluğu ve fiziki şartların elverişliliği sonucu birer çekim bölgesi niteliği kazanmaktadır (Kısa, 1998: 16).

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 Dünyada hem Türkiye’de en yoğun kıyı alanlarında yer almaktadır. Ülkemizin üç tarafının denizlerle çevrili olması, doğal ve peyzaj değerleri ile göl ve akarsuların varlığı, dinlenme ve tatil amaçlı bu alanların cazibesini artırmaktadır. Ancak bu potansiyel değerler aynı zamanda baskı ve kirletmenin sonucu gün geçtikçe bozulmaktadır. (Sulak, 2014: 16).

#### **1.7.1.2. Kırsal Bölgede Bulunan İkincil Konutlar**

Kırsal rekreasyon aslında kırsal kökenli değil, tersine şehirden çıkmış, ancak geniş arazi kullanımı ve bazı doğal özellikler gerektirdiğinden kırsal alanlarda yapılabilen rekreasyon faaliyetleridir. Kırsal bölgede bulunan ikincil konutların yanı sıra, gelişmiş ülkelerde bu alanlar çok sayıda insanın katılabildiği bir turizm sektörü haline gelmiştir (Kısa, 1998: 22).

Pınar KISA (1998) çalışmasında kırsal konutları üç gruba ayırmıştır. Bunlar: Dağ evleri, Kır evleri ve Yayla evleridir.

Dağ evleri; Dağ turizminin çok yaygın olduğu birçok Avrupa ülkesinde bu gün kıyı mekânının aşırı yoğunluğu nedeniyle ikincil konut alanları dağlık bölgelere doğru

yayılmaktadır. Bu da dağ evlerine duyulan istemi arttırarak kişileri bu bölgelerde ikincil konut edinmeye yöneltmektedir (Kısa, 1998: 22).

Kır evleri; Dağlık bölgelerin yamaçlarına doğru yer alan, genelde engebeli bir dokuya sahip kırık alanlar; iklimin ılımanlaşmasına bağlı yeşil bozkırlardan ve ormanlık arazilerden oluşmaktadır. Bu bölgede yer alan ikincil konut türü de kır evi olarak tanımlanmaktadır. Çiftlik evi, Orman evi, Av kulübesi şeklinde çeşitlenen kır evlerine olan istem rekreatif amaçlı gezilerin de teşvikiyle artmaktadır (Kısa, 1998: 25).

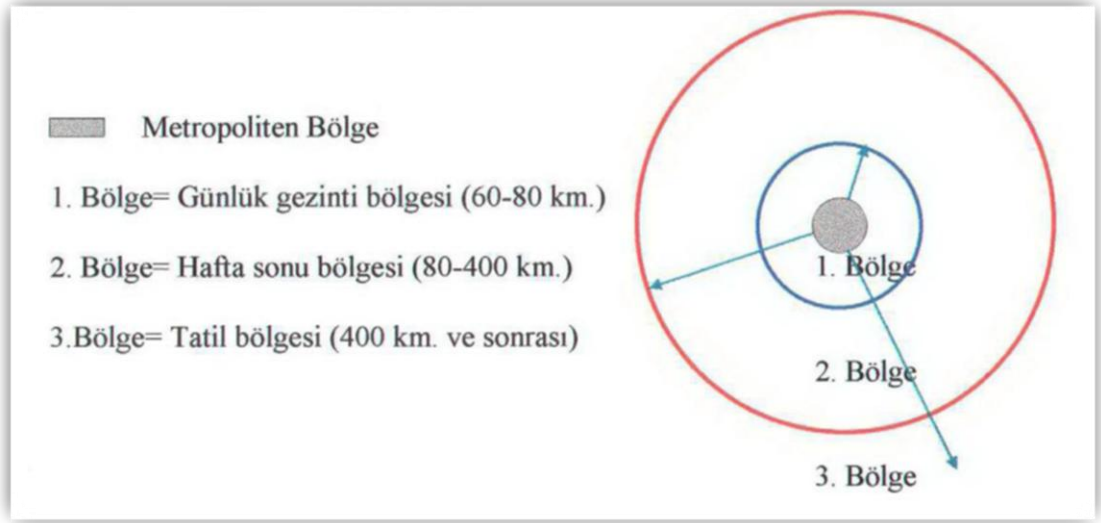
Yayla evleri; Yayla: ‘‘Değişik yüksekliklerde yer alan yatay tabakalardan oluşmuş, çevreleri düşeye yakın diklikteki geniş düzlemler’’ olarak tanımlanmakla birlikte, sıcak yaz aylarında serinlemek, dinlenmek amacıyla çıkılan yüksekte ki kırık alanlar olarak da açıklanabilir.

Hayvancılığa bağlı bir hayat tarzından doğup gelişen ve bir gelenek haline dönüşen yaylacılık hareketi daha çok bunaltıcı yaz sıcaklarının ve olumsuz çevre şartlarının etkisinden kurtulmak için yapılmaktadır. Yaylalar da kış mevsimi boyunca yoğun kar yağışının görülmesinde ötürü, bölgede bulunan ikincil konutların kış sporları sayesinde kışlık kullanıma açılabilmeleri, bu yatırımları atıl yatak kapasitesi olmaktan kurtarmaktadır (Kısa, 1998: 30).

### **1.7.2. Kullanım Sürelerine Göre İkincil Konutlar**

İkincil konutlar tatil yapmaya ve dinlenmeye elverişli konutlar olarak düşünüldükleri için birincil konuta yakın kent çeperlerinde veya sürekli yaşanan yerden uzak belli coğrafi ve rekreatif özellikleri taşıyan bölgelerde yer alırlar (Sulak, 2014: 14).

Asıl konutlar ile ikincil konutlar arasındaki mesafe attıkça tatil süresi uzamaktadır. ABD’de California Public Outdoor Recreation Comitte’nin yaptığı araştırmaya göre 60-80 km’lik halka günlük gezinti, 400 km’lik halka hafta sonu gezintisi, 400 km’den sonrası da tatil zonedir. Bu bölgelerin mesafeleri ülkelerin ulaşım olanaklarına, kişilerin rekreasyon ve tatil anlayışına koşut değişebileceği gibi, kentlerin coğrafi konumlarına, doğal-kültürel potansiyellerine göre de değişim gösterebilmektedir (Şekil 1) (Kısa, 1998: 35).



**Şekil 1:** Metropolitan Bölge Çevresinde Rekreatif Eylem Bölgeleri.

**Kaynak:** (Kısa, 1998: 35)

### 2.7.3. Kullanım Amacına Göre İkincil Konutlar

Turizm sektöründe gerçekleştirilen turizm aktiviteleri (türleri) aktivitenin gerçekleştiği yerin potansiyeli ile birebir ilişkilidirler, o halde turizm sektörü içinde yer alan ikincil/tatil konutlarında kullanım amacı aynı zamanda konumunu etkileyen bir faktördür. Örneğin; kır turizmine yönelik hizmet verecek bir ikincil konut kullanıcılarının bu rekreasyon aktivitesini gerçekleştirebilmeleri için dağda, yaylada, orman içinde veya akarsu-göl kıyısında konumlanmalıdır (Manisa, 2007: 23).

### 1.7.4. Yerleşme Düzenine Göre İkincil Konutlar

İkinci konutların yerleşme düzeni anlamında çok farklı olabilmektedirler. Temel olarak bir ikincil konutun bir arazi parçası içinde nasıl konumlanacağını belirleyen 4 temel faktör vardır:

1. Doğal veriler
2. Hukuki veriler
3. Ekonomik veriler
4. Kullanıcı tercihi

Bunlardan ilki iklim, arsanın topografik yapısı, büyüklüğü ve formu gibi doğal verilerdir, imar planı ve yapılanma koşulları ise hukuki verileri oluşturur. Kullanıcıların ekonomik durumuna bağlı olarak altyapı, üstyapı ve sosyal donatıların maliyeti de ikincil konutların yerleşim düzenlerini etkiler, bunların dışında kalan tasarım ölçütleri (sosyallik, güvenlik, konfor koşulları, tatil olgusuna bakış açıları, mahremiyet vb.) ise kullanıcı tercihlerini oluşturur. Bu bakış açısıyla ikincil konutlar; kendi içlerinde farklılaşmalar ve benzerlikler gösterebilirler de iki temel tip yerleşme düzenindedirler. Bunlar tekil yerleşmeler ve toplu yerleşmelerdir (Manisa, 2007: 24).

#### **1.7.4.1. Tekil Yerleşme Şeklindeki İkincil Konutlar**

Tekil ikincil konutlar; bir arsa içine konumlandırılan, fonksiyonel açıdan bütünlük oluşturan tek bir konuttan oluşurlar. Tekil yerleşmelerin özünde sahiplenme ve mahremiyet duygusu yatmaktadır (Kısa, 1998: 40).

Tekil yerleşme şeklindeki konutlar genellikle kişisel istekler ön plana alınarak yapılmaktadır.

Tekil yerleşme düzenine giren ikincil konutlar; mülkiyeti bir aileye ait olan ve bütünü aile fertleri tarafından kullanırlar. Bu konutlar imar planı ve yapılanma koşullarına bağlı olarak tekil veya bitişik nizamda olabildikleri gibi yine yapılanma koşullarına, aile büyüklüklerine ve kullanıcı tercihlerine bağlı olarak tek katlı, iki katlı, üç katlı vb. tiplerde olabilmektedir. Bu noktada önemli olan hem mülkiyetin tek bir kişiye ait olması ve bir arsa içinde fonksiyonel açıdan bütünlük oluşturan tek bir konutun inşa edilmiş olmasıdır (Manisa, 2007: 24).

#### **1.7.4.2. Toplu Yerleşme Şeklindeki İkincil Konutlar**

Toplu yerleşme düzenine göre ikincil konutlar; mülkiyeti veya kullanım hakkı bir aileye ait veya ortak olan ve bulunduğu arazi parçasında birden fazla olan çeşitli işletmeleri şeklinde inşa edilmişlerdir. Bu tip yerleşmeler tatil siteleri veya devre-mülk tatil konutları olarak karşımıza çıkmaktadır (Manisa, 2007: 24).

Toplu yerleşme şeklindeki ikincil konutlar bireysel isteklerden çok standartları önceden belirlenmiş ikincil konutlardır.

Bu tür yerleşmeler ülkemizde tatil sitesi olarak da adlandırılmaktadır. Bu tür siteler arsa ve altyapı maliyetleri açısından tekil yerleşimlere göre daha ekonomiktir. Bu yüzden toplu yerleşimler, daha çok gelir düzeyi yüksek olmayan aileler tarafından tercih edilmektedir (Yıldız, 2012: 23).

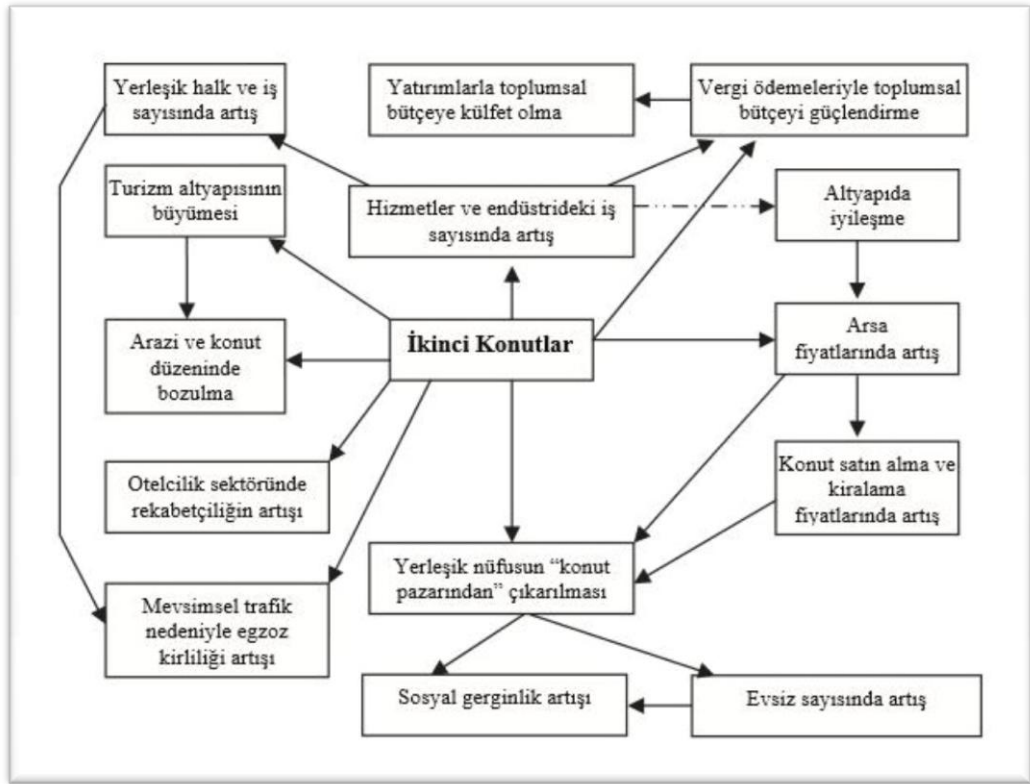
### **1.7.5. Yapı Malzemelerine Göre İkincil Konutlar**

İkincil konutlar sazdan, ahşaptan basit biçimde bungalov ve ağaç ev biçiminde tasarlandıkları gibi tekli yada ikiz dubleks evlerden, apartman tipindeki blok binalara ve villalara kadar değişik tiplerde de inşa edilebilmektedir. Ülkemizde kırsal alanlarda özellikle yaylalarda tasarlanan ikincil konutlarda ahşap ve yığma taş gibi daha çok geleneksel yapı malzemesi seçilirken, deniz kıyısında tasarlanan ikincil konutlar genelde betonarmedir. İkincil konutlarda betonarme sistemin seçilmesinin en büyük nedeni, genellikle kıyı alanlarında tekdüze inşaat edilen bu yapıların inşası sırasında sağladığı ekonomik avantajlardır. Yurtdışında ise ikincil konutların yapı malzemeleri, ülkelerin gelişmişlik düzeyine paralel olarak değişim göstermektedir (Yıldız, 2010: 24).

## **1.8. İKİNCİL KONUTLARIN ETKİLERİ**

İkincil konutlar inşa edildikleri bölgeleri olumlu ve olumsuz yönde etkilerler.

Elde edilen yarar ya da karşılaşılan sorunlar sadece mülkiyet sahipleri ya da site yönetimleri açısından değil, yöresel, ulusal ve uluslararası anlamda çevresel, sosyal ve ekonomik açılardan da ele alınmalıdır. Bu anlamda ikinci konutların ortaya çıkardığı olumlu ve olumsuz sonuçları ile ikinci konutlarla ilgili sorunlar kısaca şu şekilde özetlenebilir (Şekil 2) (Kozak ve Duman, 2011: 229).



Şekil 2: İkinci Konutların Olumlu ve Olumsuz Etkileri.

**Kaynak:** (Kozak ve Duman, 2011: 229)

İkinci konut yerleşmeleri nitelikli doğal çevreye gereksinim duyarlar. Doğal çevre unsurları tarihi ve kültürel çevre unsurları turistik gelişmenin temelini oluşturur. Nitelikli doğal çevrenin taşıma kapasitesinin üzerinde bir kullanıma konu olması toprak, doğal bitki örtüsü, su, hava ve diğer canlıların yaşam çevreleri gibi çevre unsurları üzerinde yıkıcı etkide bulunmaktadır (Gündüz, 2003: 4).

İkincil konutların etkileri çevresel, sosyal ve ekonomik etkiler olarak sınıflandırılabilir.

### 1.8.1. İkincil Konutların Çevresel Etkileri

İkincil konutlar buldukları yer itibarıyla hem kıyı bölgelerinde hem de kırsal alanda önemli çevresel etkiler yapmaktadır.

Kentleşmenin hızlanması, sanayinin kent merkezleri dışında da kuruluş yerleri aramaya başlaması, halkın dinlenme ve gezinme alışkanlıklarındaki değişimler, turizm

ve ulaşım ihtiyaçları, ikincil ve dinlenme konutu edinme eğilimlerinin güçlenmesi, kıyılara olan istemi büyük ölçüde kamçulamıştır (Gündüz, 2003: 26).

Ekolojik dengenin bozulabileceği göz ardı edilip, doğayla iç içe olma arzusu adına, ikinci konutların kıyılara yönlendirilmesi, insanları oraya çeken özelliklerin tüketilmesine, bunun sonucunda da taşıma kapasitesi sınırlarını zorlayan/aşan, büyük kentlerde rastlanan çarpık kentleşme, betonlaşma gibi söylemlerin kıyı kentlerinin gündemine girmesine neden olmaktadır (Kılıçaslan, 2006: 148).

Kıyı şeridi boyunca yerleşen bu konutların, büyük bir yoğunluğunun geniş bir alan üzerine yerleşmesi, dış turizm gelişimi ve doğal kaynakları koruma açısından olumsuz nitelik taşımaktadır. Ülkemiz genel olarak incelendiğinde, ikincil konut yerleşiminin yoğun olduğu bölgelerde dış turizmin gelişmediği açık olarak görülmektedir. Buna verilebilecek en iyi örnek Mersin-Silifke kıyı şeridinde, yoğun ikincil konut yerleşimi dolayısıyla bir türlü gelişemeyen dış turizmdir. Bölgedeki yatak kapasitesini de önemli ölçüde azaltan bu yapıların ülke ekonomisine verdiği zarar da yadsınamaz bir gerçektir (Yıldız, 2012: 26).

Deniz kıyısı ikincil konutlarında denizden yararlanma temel amaç olduğundan, bu konutlar deniz kıyıları boyunca şeritsel bir yerleşim oluşturmaktadır. Özellikle Kıyı Kanunu çıkarılmadan önce gerçekleştirilen ve kıyıya çok yakın inşa edilmiş olan ikincil konutlar, deniz ve rüzgârın etkisiyle kolayca yıpranmaktadır. Kıyıya paralel olarak uzanan ikincil konutların olduğu yörelerde, yolların da kıyıya paralel olarak uzandığı görülmektedir. Bu durumda, denizle binalar arasındaki bağlantı yolla koparılmakta, mevcut kumsallar yok edilmekte, plajların görsel kalitesi düşürülmektedir (Kılıçaslan, 2006: 154).

İkincil konutların etkisi sadece kıyıyla da sınırlı kalmamaktadır. Kırsal alanda da ikincil konutların olumsuz çevresel etkileri görülmektedir.

Özellikle Ege ve Akdeniz sahillerinde değerli tarım alanları kıyılarda yer almaktadır. Özel mülkiyetin elindeki tarım toprakları, kolay kazanç sağlayan ikincil konut ve diğer turistik amaçlı kullanımlara dönüşmektedir. Bu dönüşümde küçük tarım işletmelerinin yeterli ve güvenilir gelir kaynaklarının bulunmaması gibi faktörler de etkili olmaktadır. Bunun yanında 1985'te imar planı hazırlama görevinin belediyelere verilmesi, belediyeleri ilgili oldukları bölgeler üzerinde tam yetkili kılarak, yerel

yönetim ve toplum ilişkilerinde yoğun uğraşı gerektiren tarımsal üretim arka plana atılmıştır (Kılıçaslan, 2006: 151).

Fiziksel açıdan, bitki örtüsünün ortadan kalkması, insan atıklarının salınması ve estetik nedeniyle doğal yaşamın zarar görmesi gibi etkileri bulunmaktadır. Bunların yanı sıra kaynak kullanımı, yeni gelişmelerin ve yapı dönüşümünün doğrudan yarattığı baskılar ve yeni gelişmelerin yarattığı dolaylı baskılar söz konusudur (Bakırcı, 2007: 31).

Turizm kaynakları, fauna ve floranın zarar görmesi, betonlaşma, görsel kalitenin düşürülmesi, çarpık kentleşme, kamu hizmet ve denetimlerinin yeterince yapılamaması sonucu bölgedeki katı ve sıvı atıkların çevre kirliliğine neden olması vs. ikincil konutların olumsuz çevresel etkileridir (Uçar, 2009: 7).

### **1.8.2. İkincil Konutların Sosyal Etkileri**

İkincil konutlar genellikle buldukları bölgelere gerek yerli gerekse yabancı turistleri çekmektedir. Bu nedenle de ikincil konutların buldukları bölgenin sakinleri ile bu bölgelere gelen turistler arasında sosyo-kültürel farklılıklardan dolayı problemler yaşanabilmektedir.

İkincil konut turizmi gerçekten de yaşayan bir kırsalı ve doğal değeri yüksek olan alanları tehdit etmektedir. Ayrıca, bu doğal değeri yüksek olan alanların kentsel ayrışmanın kira transfer edildiği daha önceden herkese açık bir alanın seçkinlerin alanı haline dönüşmesiyle, yalnızca toplumun zengin kesimlerinin ekonomik olarak erişebileceği seçkin alanlar haline dönüştüğü vurgulanmaktadır. Ayrıca ikincil konut sahipleri kırsal köylülerin günlük yaşamlarına da müdahale etmektedir. Bazı örneklerde ikincil konutların artması yerel halkın kendilerine ait olan şeylerden yoksun kalması olarak algılanmaktadır. Bunun yanı sıra, ikincil konut sahipleri kırsal evleri modernize etmek için kamunun ödeneğinden de yararlanmaktadırlar ve böyle bir ödenek içinde yerel halka rakip hale gelmektedirler. İkincil konut gelişiminin hoş görülmemesinin diğer bir sebebi, ikincil konut sahipleri ile yerel halk arasındaki sosyal ve ekonomik yapı farklılığıdır. En azından İskandinav ülkeleri dışındaki ülkelerde ikincil konut sahipleri daha zengin olmaya eğilimlidir, bu durum ekonomik ve sosyal açıdan ikincil

konut sahipleri ile yerel halk arasındaki farklılığı zorunlu kılmaktadır (Bakırcı, 2007: 26).

### **1.8.3. İkincil Konutların Ekonomik Etkileri**

İkincil konutlar, kısıtlandığı ve kontrollü gelişmesinin sağlandığı takdirde; iç turizmin gelişmesine katkıda bulunması, bölgesel ekonominin canlandırılması, kobilerin gelişmesine katkıda bulunması, istihdamı artırması, ticaretin canlanması sonucu vergi gelirlerini artırarak yerel ve ulusal kamu yönetimlerine gelir sağlaması vb. gibi olumlu etkilerde bulunur (Uçar, 2009: 6).

İkincil konutların olumlu ekonomik etkilerinin yanında olumsuz ekonomik etkileri de vardır.

İkincil konut alanlarında yapılan gereksiz altyapı maliyetleri, verimli tarım, ormanlık alanların ve turizm kaynaklarının tahrip olması, yılın 9-10 ayı kullanılmayarak atıl kapasite oluşturması, iç turizmin gelişmesini engelleyerek turizm endüstrisinin gelişimini olumsuz yönde etkilemesinin bölgelerarası farklılıkların artmasına yol açması, yakınlarındaki konaklama tesislerinin doluluk oranlarını düşürmesi vs. ikinci konutların olumsuz ekonomik etkileridir (Uçar, 2009: 6).



### 2.1.2. Karasu'nun Tarihi

İlçede, MÖ 3.yüzyılda başlayan Bithynia Krallığının egemenliği MÖ 1. yüzyıldaki Roma yönetimine kadar sürmüştür. Bizanslıların Optimatıon Theması'nın sınırları içerisindeki Sakarya bölgesi zaman zaman Arap istilalarına uğramıştır. 11. yüzyılın sonlarında Selçuklulardan Artuk Bey'in buradaki Bizanslıları yenmesi ile yöre Selçukluların eline geçmiştir de 1072'de yeniden Bizanslılar yöreye hakim olmuşlardır. Bunun ardından 1097'de Haçlıların, Danişmendlıilerin, Anadolu Selçuklularının ve İznik'te merkezi kurulan Nicaia İmparatorluğunun yönetimine girmiştir. 1322'de Orhan Gazi tarafından Osmanlı topraklarına katılmıştır. Eski adı İncilli olan Karasu, 19. yüzyıl sonlarında bağımsız İznit Mutasarrıflığının Kandıra kazasına bağlı bir nahiye idi. Evliya Çelebi, Seyahatnamesinde Karasu'dan; “Bundan 300 sene evvel Karasu Köyü'nde kurulmuştur. İznit Sancağının Kandıra Kazasına bağlı bir kasabadır. Halkı çoğunlukla kömür taşımacılığı ve balıkçılık yapmaktadır” diye söz etmektedir. Cumhuriyet döneminde bataklıklar kurutulmuş, Kafkasya ve Balkanlardan gelen göçmenler yöreye yerleştirilmiştir.1940'larda başlayan ve halen devam eden Doğu Karadeniz'den aldığı göçlerle hızla büyümüştür. Karasu'da tarihi özelliğe sahip Aziziye Camii, 5 adet konut, Merkez Cami, Karasu Tuzla Kalesi (Sakarya Nehri kenarında) ve İncilli Mezarlığı bulunmaktadır (Yılmaz ve Uygun, 2011: 13).

Karsu'nun adının nereden geldiği hususunda birkaç açıklama getirilebilir. Bunlardan ilki; Karasu'nun kıyı kesiminin eskiden bataklık olmasına dayanır. Karasu “ağır akan su” anlamı taşır. Eskiden Karasu şehir merkezinin kuzeyinde yer alan ayrı Yalı Mahallesi ve sahil bandı bataklıktı. Bataklık manasına bu civarı tarif etmek için “Karasu” denmiş, ilçenin ve şehrin adı da buradan gelmiştir. Bu açıklamayla bağlantılı olarak řu bilgide verilebilir; Karasu'nun ilk kurulum yeri bugünkü Küçük Karasu köyüdür. Küçük Karasu köyü ve etrafı da bataklıktır. Ve buraya bataklığı tanımlamak için Karasu denmiştir. Bu nedenle bölgede bir salgın hastalık yaşanır. Halkın hastalıkta kırılması nedeniyle bugünkü Karasu şehir merkezine (İncilli mıntıkasına) göç edilmiştir. Karasu köyü Küçük Karasu yeni yerleşim ise Karasu adını almıştır. İkinci açıklama ise; Karadeniz ile bağlantı kurularak yapılmaktadır. Karasu Karadeniz'i tanımlamak için Karasu adı bu yaklaşıma göre “Karadeniz” demektir. Üçüncü açıklama kuzey yönü ile bağlantılıdır. Bu yaklaşıma göre eski Türklerde “Kara” “kuzey” yönünü tanımlarken,

“ak” “güney” tanımlar. Bu açıklamaya göre Karasu Karadeniz olarak da isimlendirilebilir. Yani, “kuzeydeki su, deniz” şeklinde açıklanabilir. Akdeniz ise “güneydeki deniz, su” şeklinde açıklanabilir. Aslında üçüncü yaklaşım ikinci yaklaşımı teyit eder nitelikte, daha detaylı ve gerekçeli bir yöntem izlemektedir (Gündüzöz, 2008: 15-17).

### **2.1.3. Karasu'nun İdari Yapısı**

Karasu Osmanlı Devletinin son dönemlerinde İzmit sancağına bağlı Kandıra kazasının nahiye merkezi olan İncirli Karyesidir. Karasu 1933 yılına kadar bucak merkezi iken 1933 yılında Kocaeli iline bağlı bir ilçe olmuştur. 22 Haziran 1954 yılında Sakarya'nın il olmasıyla birlikte Sakarya iline bağlanmıştır. Orhan Bey'in (1326-1362) imamlık ve hatiplik için Kuyumculu köyü arazisini de vakfettiği görülmektedir. Fatih Sultan Mehmet Anadolu eyaletlerini tahrir ederken genelde Sakarya nehri doğusunu Hüdavendigâr (Bursa), batısındakileri Kocaeli sancaklarına bağlamıştır. 1276 (1860-1861) salnamesinde Karasu Pazarsuyu olarak anılmaktadır. Bu salnamede Karasu Kocaeli livasına bağlı nahiye olarak belirtilmiştir. Karasu nahiyesinde nahiye binası olmadığından zamanın zenginleri tarafından 4-5 odalı nahiye binası inşası taahhüt edildiği resmi tarih kayıtlarından anlaşılmaktadır. 1876 yılında Kocaeli sancağı adı son kez kullanılmıştır. Bundan sonraki salnamelerde İzmit olarak ifade edilmektedir. Aynı yılın salnamesinde Karasu nahiye olarak nitelendirilmiştir. 1890 yılında İzmit sancağı müstakil liva olarak düzenlenmiş, 21 köyü olan Karasu nahiyesi Kandıra kazasına bağlı bir nahiye olarak adlandırılmıştır. 1901 yılında Karasu nahiyesi hala kandıra kazasına bağlıdır. Karasu nahiyesinin o yıllarda 41 köyü bulunuyordu. 1912 yılında Karasu nahiyesine bağlı Ardıçbeli Karyesi Yeniağ (Yenidoğan) Karyesinden ayrılarak müstakil köy haline getirilmiştir. 1933 yılında Karasu nahiyesi ilçe statüsüne kavuşmuştur. 1954 yılında Adapazarı merkezli Sakarya ilinin kurulmasıyla Karasu ilçesi Sakarya iline bağlı bir ilçe haline gelmiştir (Gündüzöz, 2008: 15-16).

#### 2.1.4. Karasu'nun İklimi

Karasu'da deniz turizmine bağlı olarak ortaya çıkan ikincil konutlar kıyıda çok fazla alana yayılmış durumdadır. Bu nedenle Karasu'nun iklim verilerine değinmek yerinde olacaktır. Genel olarak Karasu'da yazlar serin kışlar ılık geçmektedir. Yıl boyunca nemlidir. Güneşlenme süresi yaz aylarında artmakta, bulutluluk ise azalmaktadır. Deniz suyu sıcaklığı ise yaz aylarında artmaktadır. Karasu'nu iklim verileri detaylı bir şekilde incelendiğinde ise; Haziran ayından Eylül ayına kadar hava sıcaklığı 20<sup>0</sup>C üzerindedir (Tablo 4). Aylık ortalama güneşlenme süresine bakıldığında Mayıs ayı ile Eylül ayı arasında güneşlenme süresi 200 saatin üzerindedir (Tablo 11). Gerek yaz aylarında sıcaklık ortalamasının fazla olması gerekse güneşlenme süresinin fazla olması ve bulutluluğun azalması Karasuda yaklaşık 20 km. plajın olduğu da düşünülürse Karasu'nun kıyı turizmi açısından elini güçlendirmekte ve bulunduğu bölge açısından çok büyük çekicilik oluşturmaktadır. Yıllık değerlere göre Sakarya'da rüzgârların % 43,7'si N 37.0°W'dan esmektedir (Tablo 9). Karasu'nun diğer iklim verileri için ilgili tablolara bakılabilir (Tablo 6 -12).

**Tablo 4:** Karasu'nun Aylık Ortalama Sıcaklık Verileri (2006-2015)

Aylık Ortalama Sıcaklık (°C)												
İSTASYON ADI/NO: KARASU / 17644												
YIL/AY	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2006	*	*	*	11.5	16.3	21.2	23.1	25.0	19.2	16.8	10.3	7.3
2007	8.4	7.3	9.2	10.4	18.0	24.6	24.3	25.1	20.8	16.9	10.9	6.8
2008	4.0	5.6	10.8	14.3	16.4	21.6	23.3	24.6	20.4	17.0	13.2	8.5
2009	7.0	7.7	*	*	16.2	*	24.6	23.4	20.2	18.2	12.2	10.3
2010	7.2	8.1	8.1	11.6	17.8	*	25.5	27.1	21.2	15.1	15.7	10.0
2011	6.7	6.1	7.8	10.1	15.1	22.2	26.4	24.1	22.7	16.1	11.2	11.7
2012	*	4.7	8.1	13.3	16.2	20.8	24.0	23.6	20.4	18.3	13.7	8.0
2013	7.2	7.8	9.3	11.7	17.7	20.7	22.6	23.6	19.2	13.3	12.1	5.1
2014	7.9	7.4	8.6	11.6	16.5	20.3	23.1	24.3	20.2	16.4	11.5	9.4
2015	5.9	6.8	7.1	9.9	*	20.1	22.8	24.2	22.2	16.4	13.0	7.1

**Kaynak:** Meteoroloji Genel Müdürlüğü.

\* Ölçüm yapılmamıştır

**Tablo 5:** Karasu'nun Aylık Ortalama Nisbi Nem Verileri (2006-2015)

Aylık Ortalama Nisbi Nem (%)												
İSTASYON ADI/NO: KARASU / 17644												
YIL/AY	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2006	*	*	*	90.8	88.2	90.3	88.1	88.3	94.0	97.0	*	*
2007	76.1	86.2	89.6	89.5	90.8	80.1	90.0	95.4	90.1	98.0	82.8	81.5
2008	77.2	79.4	76.0	74.1	77.6	75.9	76.5	78.8	78.5	78.2	80.7	78.9
2009	78.8	83.6	*	*	82.1	*	78.2	76.4	80.4	84.8	86.6	79.8
2010	81.4	87.4	89.1	91.0	82.4	*	82.6	80.9	83.3	84.9	73.3	73.7
2011	80.8	80.1	78.8	87.4	95.5	86.1	84.8	84.6	85.3	86.5	87.0	*
2012	*	91.3	*	*	*	*	*	*	*	77.8	82.3	80.7
2013	76.6	83.8	76.4	83.8	79.3	*	78.3	80.9	73.6	86.4	85.2	80.2
2014	84.3	84.2	84.1	88.7	85.6	85.4	87.3	86.4	85.8	87.4	87.5	87.9

**Kaynak:** Meteoroloji Genel Müdürlüğü

\* Ölçüm yapılmamıştır.

**Tablo 6:** Karasu'nun Aylık Ortalama Basınç Verileri (2006-2015)

Aylık Ortalama Basınç (hPa)												
İSTASYON ADI/NO: KARASU / 17644												
YIL/AY	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2006	*	*	*	*	*	*	*	*	*	1016.5	1020.4	1027.0
2007	1020.3	1016.0	1017.0	1018.1	1011.7	1011.3	1011.7	1010.5	1015.0	1018.8	1017.3	1021.5
2008	1024.4	1025.4	1009.9	1011.7	1015.0	1013.5	1011.3	1011.4	1013.2	1019.6	1019.3	1021.1
2009	1017.7	1011.9	*	*	1015.8	*	1011.5	1014.4	1015.5	1015.1	1016.7	1012.0
2010	1015.3	1010.3	1015.7	1016.7	1011.7	*	1010.5	1010.3	*	1016.5	1015.2	1013.9
2011	1019.1	1017.3	1021.7	1013.9	1015.1	1012.0	1009.4	1012.6	1014.6	1018.6	1024.6	1018.9
2012	*	1018.7	1020.6	1010.2	1011.5	1013.2	1010.7	1012.8	*	*	*	*
2013	*	1014.9	1012.8	1014.6	1011.5	1011.4	1012.7	1012.7	1013.9	1020.1	1017.3	1024.5
2014	1017.7	1019.1	1015.1	1012.8	1012.3	1012.3	1010.4	1010.6	1013.0	1017.5	1020.0	1018.3

**Kaynak:** Meteoroloji Genel Müdürlüğü

\* Ölçüm yapılmamıştır.

**Tablo 7: Karasu'nun Toplam Yağış Verileri (2006-2015)**

Aylık Toplam Yağış (mm) [OMGİ]												
-9999: Yağış Yoktur. // Boşluk: Yağış Ölçümü Yapılmamıştır.												
İSTASYON ADI/NO: KARASU / 17644												
YIL/AY	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2006	*	*	55.2	16.8	9.4	72.4	14.6	1.2	101.1	93.7	125.8	58.8
2007	128.4	30.2	45.6	39.4	79.8	37.8	8.0	73.0	12.0	112.4	98.0	-9999
2008	-9999	-9999	-9999	-9999	-9999	17.4	32.6	1.4	227.0	89.2	125.2	139.0
2009	94.4	122.6	8.8	-9999	9.0	3.4	25.6	4.4	27.4	47.8	78.2	65.2
2010	89.4	48.2	43.8	28.8	19.8	61.4	5.2	0.4	69.6	133.2	22.6	93.6
2011	102.4	30.8	78.0	64.6	39.4	68.0	10.2	25.4	4.0	55.2	24.8	62.0
2012	80.8	106.2	81.0	51.2	62.2	12.6	48.0	97.8	10.0	129.4	165.4	200.2
2013	104.8	57.4	98.4	37.2	5.8	6.2	53.4	11.0	41.6	210.2	54.2	60.4
2014	12.0	18.8	84.6	16.8	76.2	99.4	58.6	40.0	139.2	59.6	83.4	158.4
2015	326.6	106.4	37.6	86.0	15.0	177.8	8.6	101.4	85.4	222.0	20.2	48.0

**Kaynak:** Meteoroloji Genel Müdürlüğü.

\* Ölçüm yapılmamıştır.

**Tablo 8: Karasu'nun Aylık Ortalama Rüzgar Hızı Verileri (2006-2015)**

Aylık Ortalama Rüzgar Hızı (m_sec)												
İSTASYON ADI/NO: KARASU / 17644												
YIL/AY	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2006	*	*	*	2.3	2.1	2.4	3.3	2.4	2.7	3.5	2.6	2.7
2007	2.7	3.0	3.4	2.4	1.9	2.2	2.6	2.7	3.5	2.7	2.8	2.6
2008	2.7	3.5	2.5	2.1	2.2	2.1	2.4	3.0	3.3	3.0	2.7	2.7
2009	2.4	3.1	*	*	2.3	*	3.1	3.3	3.1	3.1	2.5	2.6
2010	3.1	2.4	2.8	2.7	2.1	*	2.7	3.0		3.4	1.9	3.3
2011	3.6	3.6	3.7	2.7	2.4	2.6	2.7	3.1	3.3	4.0	3.5	2.6
2012	*	3.6	3.4	3.0	2.4	2.4	2.3	*	*	*	*	*
2013	*	2.7	3.1	2.5	2.3	2.7	3.3	3.2	2.9	2.8	2.9	3.0
2014	2.3	2.4	2.6	2.4	2.6	3.1	2.8	3.4	3.4	3.6	3.1	2.9

**Kaynak:** Meteoroloji Genel Müdürlüğü

\* Ölçüm yapılmamıştır.

**Tablo 9:** Karasu'nun Aylık Maksimum Rüzgar Hızı ve Yönü Verileri (2006-2015)

Aylık Maksimum Rüzgar Hızı (10 m.de) (m_sec) ve Yönü (yön adı)												
İSTASYON ADI/NO: KARASU / 17644												
YIL/AY	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2006	*	*	10.3 /NNW	10.0 /SSW	10.2 /N	11.7 /N	14.3 /NE	12.7 /NNE	16.3 /SSE	18.4 /NNE	15.4 /NW	18.8 /NW
2007	16.3 /S	17.8 /NNE	19.9 /W	13.1 /WSW	15.0 /N	11.4 /N	14.7 /N	14.0 /N	15.7 /N	21.1 /NNW	17.3 /N	15.1 /NNE
2008	19.0 /N	25.2 /NNE	19.2 /SSW	14.3 /ESE	16.7 /E	16.8 /N	12.5 /NE	16.0 /NNE	26.6 /N	18.6 /N	19.0 /ENE	17.2 /NNE
2009	18.0 /NNE	19.0 /SSW	8.4 /NE	*	14.0 /NNE	10.8 /SSW	24.0 /SSW	12.5 /NNE	13.9 /NNW	23.9 /NNE	21.9 /NNE	20.0 /SSW
2010	15.6 /SSE	18.2 /NE	14.6 /NE	12.7 /NNE	12.7 /WSW	12.0 /N	16.7 /NW	13.7 /NNE	13.7 /NE	22.1 /NE	14.8 /SSW	22.6 /N
2011	16.3 /NNE	13.9 /N	21.3 /NNE	15.4 /NNW	10.1 /NNE	15.1 /NNE	11.1 /ENE	19.9 /S	13.4 /NNE	18.3 /N	15.7 /NE	21.3 /NE
2012	16.9 /SSW	18.0 /NNE	16.8 /SW	21.8 /WNW	16.5 /NW	15.2 /NNE	13.4 /NNE	12.2 /NE	*	*	*	*
2013	*	16.2 /SSW	17.5 /SSW	13.9 /SSW	19.2 /SSW	15.2 /NW	21.7 /NE	13.0 /N	16.6 /N	19.2 /NW	16.3 /NNE	21.4 /NNE
2014	19.0 /NW	12.5 /NE	16.6 /NNE	11.2 /NNE	12.7 /NW	21.5 /N	25.1 /WNW	17.1 /N	22.8 /NE	16.7 /NW	15.3 /N	22.5 /ENE
2015	19.7 /NE	22.0 /NE	14.4 /NNE	20.7 /NE	11.1 /WNW	16.3 /NE	13.0 /NE	14.1 /NNE	*	16.7 /NE	14.9 /NE	18.2 /N

**Kaynak:** Meteoroloji Genel Müdürlüğü.

\* Ölçüm yapılmamıştır.

**Tablo 10:** Karasu'nun Aylık Ortalama Bulutluluk Verileri (1980-2015)

İSTASYON ADI/NO: AKCAKOCA MET.IS / 17015												
Aylık Ortalama Bulutluluk ( /10)												
YIL/AY	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1980	7.6	8.2	7.7	6.4	5.7	3.7	3.0	3.0	4.4	4.4	6.3	6.6
1981	8.1	7.0	7.7	5.3	5.6	4.1	5.5	3.5	4.9	4.3	6.7	7.4
1982	7.1	6.5	7.5	7.1	7.3	2.9	3.8	4.3	2.5	4.5	4.0	6.0
1983	6.9	6.9	5.7	5.8	5.1	4.1	4.3	3.3	3.3	5.0	7.3	6.6
1984	6.7	8.1	7.5	7.4	4.7	3.9	4.5	3.4	2.4	3.5	6.3	6.0
1985	7.8	8.1	6.6	6.3	5.0	4.2	2.5	3.7	3.1	5.4	7.1	6.7
1986	7.2	8.3	8.5	5.7	5.2	3.6	3.2	3.1	3.7	6.1	6.0	6.7
1987	8.0	6.5	6.4	6.4	6.2	3.6	3.3	2.6	2.0	5.7	6.3	8.1
1988	7.0	6.6	6.0	7.6	5.2	4.4	2.8	2.4	3.2	6.7	7.5	7.2
1989	5.6	4.9	6.3	6.6	5.3	4.2	3.4	2.9	4.3	5.5	6.5	5.8
1990	6.2	6.3	4.4	6.3	5.8	3.0	3.7	2.2	3.7	4.9	5.7	6.2
1991	6.4	7.6	8.4	7.9	6.3	6.0	3.8	3.8	4.1	5.5	5.8	8.0
1992	6.7	6.5	6.0	4.7	5.3	4.2	4.1	2.0	2.5	4.6	6.4	6.6
1993	5.6	6.8	6.1	6.0	6.1	3.0	2.2	3.3	2.1	3.0	7.0	5.8
1994	6.6	6.5	5.2	4.8	3.3	2.7	2.5	2.2	2.5	4.6	7.0	7.2
1995	7.2	5.4	6.0	4.9	4.9	3.5	3.6	3.2	3.2	4.9	6.0	7.1
1996	7.2	7.3	8.2	5.7	4.7	2.8	3.8	3.2	4.8	5.4	3.6	7.7
1997	6.9	5.6	6.0	7.2	5.9	4.3	3.3	4.9	3.9	6.0	5.5	6.6
1998	6.2	6.1	6.7	5.2	7.5	3.9	3.4	2.5	4.1	4.3	6.7	7.8
1999	6.8	6.8	6.0	5.0	3.8	5.1	2.9	4.2	3.8	6.3	5.7	6.1
2000	7.5	6.4	5.0	6.9	4.2	3.7	2.8	4.1	3.4	5.2	4.2	6.8
2001	6.5	6.9	6.3	6.0	4.9	3.2	3.2	3.7	2.4	4.1	6.8	8.5
2002	6.6	5.0	6.1	6.7	4.8	3.6	3.4	3.8	4.3	5.1	4.3	7.1
2003	8.6	8.5	6.3	6.6	4.8	1.5	2.4	1.5	4.9	5.5	6.1	6.5
2004	8.1	6.9	5.6	5.5	4.6	3.7	1.9	4.2	3.3	4.2	6.1	6.4
2005	7.2	6.9	6.5	6.6	5.8	3.2	3.0	3.7	4.5	5.6	7.6	7.0
2006	6.6	6.7	6.1	5.9	5.2	3.4	2.5	2.4	4.2	5.9	5.5	5.6

**Kaynak:** Meteoroloji Genel Müdürlüğü

**Tablo 11: Karasu'nun Aylık Toplam Güneşlenme Süresi (1983-2015)**

Aylık Toplam Güneşlenme Süresi (saat)												
İSTASYON ADI/NO: AKCAKOCA MET.IS / 17015												
YIL/AY	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1983	*	*	*	*	*	*	*	*	207.2	138.7	57.4	78.3
1984	72.8	44.5	88.1	83.3	221.7	252.0	233.9	266.4	266.0	206.9	98.9	92.8
1985	56.6	44.0	117.7	132.1	234.0	278.2	339.7	253.6	225.7	141.9	79.8	71.5
1986	66.9	56.5	63.5	153.3	199.3	272.0	277.3	277.3	225.8	144.8	90.3	78.2
1987	38.1	84.4	125.6	130.6	177.9	276.9	286.9	280.6	272.7	138.7	83.8	37.6
1988	67.5	102.2	126.6	84.3	194.3	235.9	296.5	289.6	227.5	102.1	57.8	49.3
1989	80.0	138.0	120.6	137.1	212.1	244.1	276.4	276.9	187.7	153.4	79.2	87.8
1990	84.7	91.7	182.3	137.9	182.7	284.2	279.1	307.2	232.8	177.5	104.1	75.4
1991	81.3	70.1	43.7	90.8	160.6	169.8	255.7	266.2	193.3	139.2	81.6	43.9
1992	56.7	101.9	112.0	190.8	187.1	218.3	237.1	295.1	233.7	158.0	70.3	53.2
1993	82.3	79.6	135.7	138.2	150.5	285.9	307.4	264.8	255.1	180.1	61.4	80.8
1994	54.0	65.4	148.5	176.0	273.3	299.5	317.6	314.0	257.9	148.8	56.1	50.4
1995	59.2	107.4	128.9	181.2	217.6	256.5	277.3	288.4	219.7	137.6	77.3	45.0
1996	59.0	62.0	54.2	159.1	224.6	287.3	285.2	288.1	175.6	122.4	134.2	24.1
1997	51.8	100.4	129.3	100.6	171.9	250.4	271.3	217.0	203.1	106.8	88.5	51.6
1998	61.6	84.1	105.1	172.9	125.5	265.8	292.0	304.8	203.8	167.1	57.5	37.5
1999	47.8	79.7	134.7	196.5	252.3	217.3	317.4	268.0	234.9	111.1	108.7	95.1
2000	*	109.1	179.6	129.8	257.7	246.4	299.9	252.7	223.5	166.8	147.0	70.5
2001	84.8	73.3	140.3	144.9	230.7	283.3	302.1	274.8	253.0	193.7	*	33.3
2002	*	*	124.0	130.0	248.8	267.3	293.4	262.0	204.0	161.8	130.1	63.7
2003	41.2	49.3	131.8	139.9	224.3	342.8	315.6	340.9	178.4	134.6	104.6	47.9
2004	33.4	79.4	148.9	168.4	238.4	267.9	339.1	242.3	246.9	174.1	85.1	80.5
2005	71.5	71.5	121.7	135.3	167.8	276.2	295.3	284.7	203.7	122.1	46.6	70.9
2006	66.1	72.7	125.6	152.6	216.0	277.4	326.3	321.4	206.5	123.0	122.2	93.3
2007	112.7	117.4	112.9	226.9	249.3	284.6	325.0	307.2	201.8	122.9	118.6	91.3
2008	96.6	107.1	123.1	136.5	270.9	321.9	332.5	324.1	175.8	163.2	134.2	77.5
2009	83.3	50.9	106.0	182.4	258.0	308.6	301.6	342.5	213.3	170.6	121.5	51.2
2010	46.4	41.9	114.4	168.2	254.9	229.4	316.1	315.2	178.9	103.0	152.1	62.3
2011	78.0	109.4	125.2	93.8	122.7	253.5	348.0	300.5	283.7	154.9	138.5	99.4
2012	62.8	90.0	137.3	193.5	153.3	310.7	349.8	323.6	259.5	190.8	122.0	74.6
2013	78.7	59.0	111.4	180.6	171.5	294.1	329.9	343.0	229.2	179.3	130.9	135.8
2014	89.1	121.8	137.0	181.0	243.0	233.2	*	278.6	*	135.6	*	62.1
2015	92.2	94.1	93.1	215.1	229.2	202.5	335.4	299.4	208.0	127.7	126.3	124.8

**Kaynak:** Meteoroloji Genel Müdürlüğü.

\* Ölçüm yapılmamıştır.

**Tablo 12:** Karasu'nun Aylık Toplam Güneşlenme Süresi (2007-2015)

Aylık Ortalama Deniz Suyu Sıcaklığı (°C)												
İSTASYON ADI/NO: AKCAKOCA MET.IS / 17015												
YIL/AY	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2007	*	*	*	*	*	21.2	22.7	24.8	22.2	*	*	*
2008	*	*	*	*	*	19.0	20.9	23.3	20.8	*	*	*
2009	9.3	8.5	8.0	10.0	14.6	19.6	23.6	23.9	22.6	20.5	15.8	13.1
2010	10.6	8.4	8.0	9.6	14.0	20.0	24.3	27.6	24.2	19.3	15.8	13.1
2011	11.2	8.6	7.7	8.4	10.8	18.4	24.2	24.8	22.9	19.4	15.2	10.9
2012	8.2	6.6	6.9	9.8	14.9	21.2	24.8	26.9	22.3	19.3	16.6	13.0
2013	8.7	7.8	8.4	10.4	15.4	19.4	22.9	24.8	23.3	17.5	14.6	10.4
2014	9.2	8.5	8.1	9.5	14.4	20.2	24.2	26.3	23.4	19.1	*	12.3
2015	8.7	7.9	8.6	9.9	14.0	18.9	22.7	25.5	24.0	19.6	16.7	12.7

**Kaynak:** Meteoroloji Genel Müdürlüğü.

\* Ölçüm yapılmamıştır.

### 2.1.5. Karasu'nun Nüfusu

TÜİK'ten elde edilen nüfus verilerine göre Karasu nüfusunun geçmişten günümüze doğru gelişimi değişkenlik göstermektedir. Karasu nüfusu 1965 yılından 1985 yılına kadar sürekli olarak artma eğilimi göstermiş ve 1985 yılında Karasu'nun nüfusu yaklaşık 70.000 kişi olmuştur. 1985 yılından itibaren ülkemizdeki göç hareketi Karasu'da da etkili olmaya başlamış ve Karasu göç vermeye başlamıştır. Karasu nüfusunun 1985'ten sonra bu denli hızlı bir şekilde azalmasının nedeni ülkemizde olduğu gibi kırdaki işsizlik ve şehirlerin çekiciliğinin meydana getirdiği göçlerdir. Verilen göçler neticesinde Karasu'nun nüfusu 5 yıl gibi kısa bir sürede çok fazla azalarak 1990 yılındaki nüfus sayımında yaklaşık olarak 48.000 kişiye düşmüştür. Karasu'nun nüfusu 1990 yılından 2000 yılına kadar tekrar artma eğilimine başlamış ve 2000 yılında yaklaşık olarak 55.000 kişi olmuştur. 2000 yılından 2007 yılına kadar olan sürede Karasu nüfusu tekrar azalmaya başlamış ve 2007 yılında yaklaşık olarak 51.500 kişi olmuştur. Bu tarihten itibaren Karasu'nun nüfusu sürekli olarak artma eğilimine girmiş ve 2015 yılında Karasu'nun nüfusu yaklaşık olarak 59.000 kişi olmuştur. Son yıllarda Karasu nüfusunun tekrar artma eğilimine girmesinin en önemli nedenleri ise Karasuda tarım ve hayvancılık, sanayi ve turizmin gelişmesine bağlı olarak iş olanaklarının artmasıdır.

Karasu nüfusunun kır ve kent dağılımı incelendiğinde geçmişten günümüze doğru ciddi bir değişim olduğu görülmektedir. 1965 yılındaki toplam 52.770 kişinin

7.060'ı şehirde yaşarken 45.710'u kırdaki yaşamaktaydı. 2007 yılına kadar kır nüfusu kent nüfusundan fazla olmuştur 2007 yılından itibaren Karasu'da kent nüfusu kır nüfusunu geçmeye başlamıştır. Günümüzde ise kent nüfusu kır nüfusundan fazladır (Tablo 13).

**Tablo 13:** Karasu Nüfusu (1965-2015)

YILLAR	TOPLAM			ŞEHİR			KÖY		
	TOLAM	ERKEK	KADIN	TOLAM	ERKEK	KADIN	TOLAM	ERKEK	KADIN
1965	52.770	26.008	26.762	7.060	3.576	3.484	45.710	22.432	23.278
1970	60.385	29.046	31.339	10.198	5.320	4.878	50.187	23.726	26.461
1975	66.259	33.575	32.684	11.600	6.241	5.359	54.659	27.334	27.325
1980	66.852	32.859	33.993	10.157	5.053	5.104	56.695	27.806	28.889
1985	69.360	33.835	35.525	12.155	5.946	6.209	57.205	27.889	29.316
1990	47.973	23.806	24.167	14.500	7.309	7.191	33.473	16.497	16.976
2000	54.630	27.383	27.247	24.672	12.541	12.131	29.958	14.842	15.116
2007	51.596	25.659	25.937	25.607	12.676	12.931	25.989	12.983	13.006
2008	53.275	26.500	26.775	27.253	13.561	13.692	26.022	12.939	13.083
2009	53.842	27.018	26.824	27.914	14.006	13.908	25.928	13.012	12.916
2010	53.708	26.757	26.951	28.782	14.363	14.419	24.926	12.394	12.532
2011	53.928	26.984	26.944	29.615	14.807	14.808	24.313	12.177	12.136
2012	54.434	27.227	27.207	30.746	15.383	15.363	23.688	11.844	11.844
2013	55.342	27.642	27.700	55.342	27.642	27.700	*	*	*
2014	57.008	28.486	28.522	57.008	28.486	28.522	*	*	*
2015	59.130	29.505	29.625	59.130	29.505	29.625	*	*	*

**Kaynak:** TÜİK.

\* 12/11/2012 tarihli ve 6360 sayılı Büyük Şehir Yasasıyla bütün köyler mahalleye dönüştürülmüştür.

TÜİK (2014) verilerine göre Karasu'da yaşayanları çoğunluğunu (42.809 kişi) Sakaryalılar oluşturur. Dışarıdan gelen nüfus içinde en kalabalık nüfusu ise sırasıyla Trabzon (2.945 kişi), İstanbul (1.032 kişi), Kars(815 kişi), Giresun (785 kişi) ve Düzce (768 kişi) oluşturmaktadır (Tablo 14).

**Tablo 14:** Karasu'da İkamet Edenlerin Nüfusa Kayıtlı Olduğu İl (2007-2014)

İLLER	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Adana	57	85	74	74	57	63	70	77
Adıyaman	8	15	23	29	17	27	29	25
Afyonkarahisar	12	36	43	46	39	44	64	82
Ağrı	42	56	55	80	95	122	193	209
Amasya	40	39	37	46	54	64	58	68
Ankara	58	65	70	79	87	98	111	131
Antalya	17	22	25	23	28	28	24	21
Artvin	116	124	118	110	114	128	125	142
Aydın	21	26	29	35	39	33	34	37

Balikesir	53	60	58	64	88	92	88	85
Bilecik	35	34	41	44	58	55	55	64
Bingöl	29	21	24	20	16	16	13	27
Bitlis	3	9	5	7	9	9	12	17
Bolu	69	79	78	97	99	128	131	142
Burdur	1	1	1	4	5	6	7	9
Bursa	90	78	86	84	99	96	117	109
Çanakkale	30	30	26	34	38	45	48	48
Çankırı	39	39	50	65	78	83	93	95
Çorum	76	98	101	85	70	82	108	115
Denizli	18	22	21	28	19	34	39	41
Diyarbakır	147	176	182	199	204	195	208	220
Edirne	31	36	42	38	43	36	47	65
Elazığ	39	41	48	57	72	66	79	92
Erzincan	27	36	27	37	45	48	73	99
Erzurum	164	179	178	191	191	203	215	255
Eskişehir	72	88	72	60	57	63	71	66
Gaziantep	38	44	35	41	39	47	49	52
Giresun	523	587	609	594	607	649	723	785
Gümüşhane	70	78	79	81	87	97	101	114
Hakkâri	0	0	0	0	0	0	2	0
Hatay	44	55	53	54	53	69	83	88
Isparta	13	14	9	14	17	15	20	29
Mersin	39	35	34	35	47	42	40	52
İstanbul	344	426	460	546	617	759	835	1.032
İzmir	38	35	35	50	55	58	65	73
Kars	664	692	711	703	740	742	763	815
Kastamonu	106	133	141	165	185	211	226	281
Kayseri	42	71	83	77	65	84	83	99
Kırklareli	31	37	46	51	52	55	59	64
Kırşehir	31	29	30	31	39	40	45	43
Kocaeli	191	222	227	222	237	251	258	260
Konya	47	60	48	73	84	87	82	108
Kütahya	33	33	42	45	67	56	65	72
Malatya	46	84	96	88	101	113	119	138
Manisa	67	24	33	39	46	49	52	46
Kahramanmaraş	26	37	46	53	45	49	43	53
Mardin	31	29	29	26	34	37	35	47
Muğla	24	26	23	24	24	22	15	9
Muş	14	17	31	26	19	16	16	24
Nevşehir	31	29	27	24	25	40	44	53
Niğde	53	71	87	91	84	94	94	102
Ordu	319	329	336	344	357	407	420	502
Rize	289	308	342	368	400	423	456	479
Sakarya	42.985	43.684	43.870	43.156	42.888	42.640	42.568	42.809
Samsun	263	299	293	321	328	362	383	434

Siirt	14	16	13	18	19	30	37	44
Sinop	70	69	66	75	96	110	115	144
Sivas	85	115	120	145	149	200	244	284
Tekirdağ	14	16	20	22	25	24	47	59
Tokat	116	128	113	141	140	131	167	187
Trabzon	2.125	2.334	2.402	2.504	2.583	2.667	2.753	2.945
Tunceli	20	15	18	13	11	10	14	15
Şanlıurfa	14	33	29	26	29	23	47	48
Uşak	8	10	9	10	12	18	16	24
Van	53	60	59	54	99	100	108	123
Yozgat	74	82	89	88	105	109	115	131
Zonguldak	209	234	260	286	294	321	382	413
Aksaray	33	31	32	32	25	28	31	38
Bayburt	39	46	39	48	42	28	37	49
Karaman	5	8	10	10	9	8	20	27
Kırıkkale	28	33	33	42	47	49	41	36
Batman	9	12	17	16	11	9	10	5
Şırnak	9	9	10	8	9	17	18	17
Bartın	67	75	74	90	113	107	114	128
Ardahan	30	35	43	51	52	58	72	69
Iğdır	26	31	26	34	26	30	41	48
Yalova	8	8	8	9	10	9	8	8
Karabük	61	82	88	91	76	76	88	97
Kilis	28	23	25	23	25	23	19	26
Osmaniye	58	50	50	47	44	56	54	65
Düzce	637	682	700	718	723	741	728	768

**Kaynak:** TÜİK

## 2.2. KARASU'DA İKİNCİL KONUTLARIN GEŞİMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Dünyada ve Türkiye’de ikincil konutların gelişimini etkileyen faktörlerden önceki bölümlerde bahsedilmişti. Karasu’da ikincil konutların gelişiminde etkili olan çekici unsurlar ise şunlardır: Karadeniz Sahili, Maden Deresi, Küçükboğaz Gölü, Yenimahalle ve Acarlar Longozu’ dur. Karasu Fındık Festivali 30 yıldan beri her yıl düzenlenmektedir. Bunun dışında Kızılıcak Yayla Şenliği ile Tın Tın Şenliği de her yıl düzenlenmektedir.

Yılmaz ve Uygun tarafından 2011 yılında Doğu Marmara Kalkınma Ajansı (MARKA) için hazırlanan SWOT analizinde, Karasu'nun turizm açısından Güçlü ve zayıf yönleri ile Tehdit ve Fırsatları ortaya konulmuştur (Yılmaz ve Uygun, 2011: 18-24).

### ***Güçlü Yönler;***

Sahilin rehabilite edilme çalışmalarının başlamış olması,

Acarlar Longozu'nun turizme açılmış olması ve yürüyüş yolunun yapılmış olması,

Acarlar Longozu'na kuş gözlem evlerinin yapılma projesinin geliştirilmesi,

Acarlar Longozu'nun ekolojik envanterinin çıkarılması ile ilgili çalışmaların olması,

Acarlar Longozu'nda kaçak avcılığın ve kaçak bitki sökümünün alınan tedbirlerle ortadan kaldırılmış olması,

Acarlar Longozu'ndan tarım için çekilen suların alınan tedbirlerle engellenmiş olması,

Acarlar Longozu'nun mikrolight uçaklarla gezilebiliyor olması,

Karasu ilçesinde her yıl fotoğraf yarışmalarının düzenleniyor olması,

Maden Deresi yolunun yapılması,

Maden Deresi'nde piknik alanlarının bulunması,

Maden Deresinde dağ yürüyüşü faaliyetlerinin yapılıyor olması,

Karasu sahilinde her yaz plaj futbol turnuvasının düzenleniyor olması,

Karasu sahilinde her yaz kum maratonunun düzenleniyor olması,

Karasu sahilinde jet skili, sertifikalı cankurtaran timlerinin kurulmuş olması,

Sahilde kıyıya paralel tahkimatların (açık deniz mendireği) yapılıyor olması, bu sayede kum erozyonunun önlenecek ve yüzme sezonunun uzayacak olması,

Sakarya Nehri ağzında mersin balığının dünyada tek olan türü için dünyada ilk ve tek festivalin yapılıyor olması,

Yok olma tehdidi altındaki mersin balığının tekrar sularımıza kazandırılması için İstanbul, Karadeniz Teknik ve Sinop Üniversiteleri Su Ürünleri Fakülteleri ile çalışmaların yapılıyor olması,

Yeni Mahalle’de Su Ürünleri Kooperatifinin kurulmuş olması,

Karasu İlçesinin her yıl düzenlenen uluslararası Doğu Akdeniz Turizm ve Seyahat Fuarı’na (EMITT) katılıyor olması,

Çevre şehirleri cezp edecek Tın Tın Şenliği, Fındık Festivali ve Kızılcık Yayla Şenliğinin her yıl düzenleniyor olması.

### ***Zayıf Yönler;***

Yerel yöneticilerin turizm ile ilgili projelere yeterli kaynak ayıramaması,

Yerel yöneticilerin turizm konusunda yeterince danışmanlık desteği almaması,

Karasu ile ilgili rehber kitapçık ve broşürlerin olmaması,

Kıyı turizmine alternatif yatırımların ve faaliyetlerin yapılmaması,

Turizm bölgesindeki altyapı eksiklikleri,

Turistik tesislerin yetersiz olması,

Yeteri kadar yıldızlı otelin olmaması,

Turistik işletmelerin yönetimindeki profesyonel yönetim anlayışı eksikliği,

Turistik tesislerde çalışanların yeterli eğitime sahip olmaması,

Turistik tesislerde verilen hizmet kalitesinin yetersizliği,

Bölgenin ve turistik işletmelerin tanıtım ve pazarlamadaki yetersizliği,

Turizm acenteleri ile gerekli işbirliklerinin yapılmamış olması,

Deniz ulaşımı için yatırımın yapılmamış olması,

Mevcut turizm potansiyelinin değerlendirilemeyeşi,

Yaz sezonundaki talep artışı nedeniyle kaynakların ve hizmetlerin yetersiz kalması,

Karasu halkının turizm bilincinin yeterince güçlü olmaması,

Acarlar Longozu'nda ziyaretçilere yönelik yapılan hizmetlerin yeterli kalitede olmaması,

Acarlar Longozu'nun şehirde, ülkede ve dünyada yeterince tanıtılmamış olması,

Acarlar Longozu'nun korunması bakımından çeşitli ölçüm ve izlemelerin yapılmıyor olması,

Acarlar Longozu'nun turizme açılması için kapsamlı bir projenin hayata geçirilememiş olması,

Karasu sahilinde turistleri cezp edecek su sporları imkânlarının (bot, parasailing, muz, vs.) olmaması,

Sahilde soyunma kabinleri, WC, duş vs. imkânlarının yetersiz olması,

Sahil boyunca rekreasyon alanlarının yetersiz olması,

Sahilin gerek dış etkenlerle gerekse halk tarafından kirletiliyor olması,

Plaj niteliği olan yerlerin daha önceden parsellenerek şahıslara satılmış olması,

Sakarya Nehri ağzında mendireğin olmaması ve bu sebeple kayıkların nehre giriş çıkışlarını güçleştirmesi,

Küçükboğaz gölü, Akçagöl ve Akgöl'e yönelik çeşitli yatırımların yapılmamış olması,

Karasu ilçesi sınırları içerisinde var olan mağaralar ile ilgili herhangi bir tanıtım ve yatırımın yapılmamış olması,

Yayla turizminin yeterince gelişmemiş olması,

Yassıgeçit Köyündeki eski değirmenin ve kel suyunun aktif olarak kullanılmıyor olması,

Sahil temizleme araçlarının olmaması.

### ***Fırsatlar;***

Cumhurbaşkanı Genel Sekreteri Prof. Dr. Mustafa İSEN'nin daha önce Turizm Bakanlığı Müsteşarlığı zamanında bölge ile ilgili çeşitli girişimlerde bulunmuş olması,

Sakarya ilinde Kültür ve Turizm Platformunun kurulmuş olması,

Kültür ve Turizm Platformu tarafından yapılan planlamaya göre Karasu'nun güney parkuru (Poyrazlar Gölü, Acarlar Longozu, Küçükboğaz ve Karasu merkezi) içerisinde yer alması,

Yöneticilerin turizm bilincine sahip olması,

Adapazarı Karasu bölünmüş yolun tamamlanmış olması,

Karasu'nun İstanbul, Ankara gibi şehirlere yakın olması,

Karadeniz Sahil Yolu'nun Karasu'dan geçecek olması,

Özellikle İstanbul olmak üzere başka şehirlerde yaşayan orta sınıf insanların Karasu'dan tatil ve yatırım amaçlı ucuz yazlık sahibi olmaları,

20 km. uzunluğunda geniş bir kumsalın olması,

Sahilin ince taneli kuma sahip olması,

Kumsalının bazı romatizmal hastalıklara iyi gelmesi,

Kumsalın moto-kross rallisi için son derece uygun olması,

Deniz turizminin yanında alternatif turizm faaliyetlerine elverişli olması,

Sakarya Üniversitesi Karasu Meslek Yüksekokulunun Turizm Bölümünün var olması,

Turizm Bölümü öğrencilerinin stajlarını Karasu'daki turistik tesislerde yapabilir olması,

Bölgeye yapılacak paket turlarda ayak olabilme imkânına sahip olması,

Mevcut gazinoların daha uygun yerlere taşınacak olması ve bu sayede turizme elverişli alanların genişleyecek olması,

Acarlar Longozu'nun İğne Ada'dan sonra Türkiye'nin ikinci büyük subasar ormanı olması vasfı ile ilçemiz sınırları içerisinde olması,

Acarlar Longozu'nun birinci derece sit alanı ve yaban hayatı koruma alanı ilan edilmiş olması,

Acarlar Longozu'nun yerli ve yabancı turistlerin çekilmesinde kullanılabilmesi,

Acarlar Longozu çevresindeki Yörük yerleşimlerin ekolojik turizme elverişli olması,

Acarlar Longozu'na basında yer veriliyor olması,

Acarlar Longozu'nun tampon bölgesi olduğu için Kibar Holding'in civarına başka bir sanayinin kurulamaması,

Maden Deresinin spor kampı için yatırımlara müsait olması,

Maden Deresinin hasta rehabilitasyon yatırımlarına elverişli olması,

Maden Deresinin dağ yürüyüşü parkurunda olması,

Karasu'nun dünyada ikinci uzun kum sahiline sahip olması,

Karasu kumsalının romatizmal hastalıklarda tedavi edici nitelikte olması,

Maden Deresi bölgesinin sit alanı ilan edilmiş olması,

Maden Deresi ve çevresinin paintball vb. oyunlara elverişli olması,

Maden Deresi'nde faaliyete geçirilebilecek bir otelin olması,

Küçükboğaz Gölünün rekreasyon alanı ilan edilmiş olması,

Yeni Mahalle, Sakarya Nehri Ağzının her iki yanının rekreasyon yatırımlarına müsait olması

Yeni Mahalle'den motorlu kayıklar ile Sakarya Nehri ağzından nehir üzerinde gezinti yapılabilme imkânı,

Karasu sahilinde turistleri cezp edecek su sporları yatırımlarına müsait olması,

Sakarya Nehri Ağzında mersin balığının dünyada tek olan bir türünün yetişiyor olması,

Karasu ilçesi sınırları içerisinde Küçükboğaz Gölü, Akçagöl ve Akgölün bulunması,

Karasu ilçesi sınırları içerisinde çeşitli mağaraların var olması,

Yüksek yerlerde yayla turizmi yapılabilme imkânı,

Olta balıkçılığına elverişli yerlerin var olması,

Gelecekte yat limanı kurulmasına müsait olması, yolcu gemilerinin gelme ihtimali,

Deniz suyuna göre yatların daha az çürütmesi bakımından daha avantajlı olacağı için Sakarya Nehri üzerinde denize yakın bir bölgede yat limanı kurulabilme imkânı,

Sahilde, nehir ve dereler üzerinde balık lokantalarının açılmasına elverişli olması,

İhsaniye, Denizköy hudutlarında tatil köyleri yapılabilme imkânı,

1/25.000 turizm planının yapılmış olması,

Karasu'nun kongre merkezi haline getirilmesi ihtimali,

Golf sahaları yapılması ihtimali,

Bünyesinde tenis kortu da olan otellerin yapılabilme imkânı,

Sakarya Nehri'nin geçtiği hattın havza olarak ilan edilmiş olması,

Caferiye Köyü'nde Kafkas Kültür Şenliği yapılabilme imkânı,

Yassıgeçit Köyünde Rumlardan kalma tarihi yapıların bulunması, her yıl buraya belirli sayıda Rum turistin geliyor olması, bu potansiyelin daha etkin kullanılabilme imkânı,

Yassıgeçit Köyündeki eski değirmenin, egzamaya ve kelliğe karşı etkili olan kel suyunun turizm açısından kullanılabilme imkânı,

U20 batık Alman Denizaltısı'nın turizm açısından kullanılabilme imkânı,

Çatalüvez – Paralı arasında bulunan mesire yerinin değerlendirilebilmesi imkânı,

Küçükboğaz – Sakarya Nehri arasındaki derenin kot farkı giderilip turizm açısından değerlendirilebilme imkânı,

Tuzla Kalesi'nin turizm açısından değerlendirilebilir oluşu,

Küresel ısınma neticesinde Antalya gibi turistik yerlerin çok sıcak hale gelmesi, Karasu'nun yaz sezonunda gündüzleri sıcak, geceleri serin olması sebebiyle yeni turizm merkezi olması imkânı,

Karadeniz'e kıyısı olan ülkelerden deniz yolu ile turist çekebilme imkânı,

Acarlar longozunun üst kısmında bulunan köy sahasının düzenlenerek ve doğal yapıya uygun bir tesis kurularak spor turizmine açılabilme imkânı.

### ***Tehditler;***

İlçe merkezindeki ve sahildeki çarpık yapılaşmalar,

Şehrin nazım planının turizme uygun olarak yapılmaması,

Şehirdeki yapıların ve binaların turizme uygun mimaride yapılmaması,

Yerel yönetimler, kayıtlı nüfusa göre ödenek aldıklarından yaz sezonundaki nüfus artışından dolayı yeterli hizmetin verilememesi (temizlik, su, elektrik, doktor, asayiş vb.)

Bölgesel turizm teşvik imkânlarının (mevcut ve yeni yatırımlar için) yetersiz olması,

Termik Santral gibi doğal dengeyi bozacak projelerin sık sık ilçe gündemine gelmesi,

Karasu'ya kurulacak Organize Sanayi Bölgesinin kıyı şeridinde yakın olması,

Karasu'ya bir çimento fabrikasının kurulmasının gündemde olması,

Tersanenin yerinin turizm açısından uygun olmadığı düşüncesi,

Şile, Ağva, Cebeci, Kerpe ve Akçakoca'nın turizm bilinirliğinin Karasu'dan fazla olması nedeniyle daha fazla tercih edilmesi,

Karasu ile ilgili basında çıkan olumsuz asayiş haberleri,

Acarlar Longozu'nun iki ilçe sınırları içerisinde olması

Acarlar Longozunun tampon bölgesine yakın yere liman/sanayi kurulacak olması,

Halkın Acarlar Longozu hakkındaki bilinçsizliği,

Acarlar Longozu'nun bazı kısımlarının tarım alanı olarak kullanılıyor olması,

Acarlar Longozu yakınındaki tarım alanlarında aşırı gübre ve kimyasal madde kullanılıyor olması,

Acarlar Longozu etrafında bulunan köylerde aşırı yerleşimin olması, evsel atıkların, ahır ve ağıllarda sızan pis suların yüzeysel veya yer altı suları yoluyla longozu olumsuz etkilemesi,

Acarlar Longozu'na, Sakarya Nehrinden şiddetli taşkın zamanlarında kirli su (3. dereceden kirli) kaçışlarının olması,

Acarlar Longozu'nun bazı kısımlarının mülkiyet hakları, civarındaki köylere ait olmasından korumayı güçleştirmesi,

Acarlar Longozu bölgesinde açılan drenaj kanallarının sucul ekosistemi olumsuz etkilemesi,

Acarlar Longozu'na iki adet gözlem evi yapılması isteğine sit alanı olduğu gerekçesiyle izin verilmemiş olması,

Sit alanları ve Rant Ekonomisi ile ilgili İl Özel İdaresi, Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu, Çevre ve Orman Bakanlığı, Enerji Bakanlığı ve İç İşleri Bakanlığı arasında yetki karmaşasından kaynaklanan yönetsel sorunların olması,

Maden Deresi'ndeki Alemdar Tesislerinin mülkiyetinin hisseli oluşu,

Maden Deresi'ndeki Alemdar Tesislerinin turizm işletme planının olmaması,

Maden Deresinin iki ilçe sınırları içerisinde olması,

Yeni Mahalle'den motorlu kayıklar ile Sakarya Nehri ağzından nehir üzerinde gezinti yapılabilme imkanının kullanılmıyor olması ve bu güzergahta mesire yerleri oluşturulmamış olması,

Turizm tesisleri yapılabilecek alanlara konutların yapılıyor olması,

Kıyı kenar çizgisinin küresel ısınma, liman inşaatı ve kaçak kum alınması gibi etkenlerle bozulmuş olması,

Kıyı kenar çizgisi içerisinde kaçak yapılaşmanın olması,

Sakarya Nehrindeki kirlilik ve kaçak avlanma nedeniyle mersin balığının dünyada tek olan bir türünün neslinin tehlikede olması,

Liman'ın turizm alanını işgal ediyor olması,

Turizm alanı ilan edilen bazı yerlerin, halkın mahkemeye başvurması ile bu kararın bozdurulması.

### **2.2.1. Karasu'nun Turizm Altyapısı**

Karasu deniz, kum, güneş, nehir, göl, orman gibi çok önemli turizm altyapısına sahiptir. Karasu'da turizm Haziran ayında başlar, Eylül ayı sonuna kadar devam eder. Karasuda 12 otel, 23 pansiyon bulunmaktadır. Bununla birlikte öğrenci yurtları yazın pansiyon olarak kullanılmaktadır. Ayrıca aile pansiyonculuğu da yapılmaktadır (Yılmaz ve Uygun, 2011: 14).

### **2.2.2. Karasu Sahili**

20 km. uzunluğunda geniş bir kumsala sahip olan Karasu Sahili romatizmal rahatsızlıklara iyi gelen ince taneli kumu ve temiz suyu ile doğal bir plajdır. Özellikle yaz aylarında hafta sonları serinlemek amacıyla sahil hattına akın eden ziyaretçileri sayesinde yoğunluk yaşanmaktadır. Bu ziyaretçiler gününbirlik geldiği gibi ikinci konutlarda, ilçede bulunan pansiyon ve otellerde de konaklamaktadır (Yılmaz ve Uygun, 2011: 14). (Foto 1). Yapılan anketlerde ankete katılanların % 7.4 'ünün Karasuda İkincil konut sahibi olmasının sebebi Karasu sahili ve plajıdır (Tablo 15).

**Tablo 15:** Karasu’da İkincil Konut Edinmedeki En Önemli Unsurlar.

Konut Edinmedeki En Önemli Unsurlar	Frekans	%
Ulaşım kolaylığı	15	8,0
Plajın iyi olması	14	7,4
İklim ve sıcaklık derecesi	4	2,1
Tabiat ve kültürel zenginliği	31	16,5
Asıl ikametgâha yakınlık	68	36,2
Sağlık nedenleriyle	1	0,5
Eş-dost akraba tavsiyesi	31	16,5
Diğer (Gazete ilanından, Maddi nedenlerden, Miras kaldı, Tesadüfen, Reklamlardan)	24	12,8
Toplam	188	100,0

**Kaynak:** Alan anketleri (2015).



**Foto 1:** Karasu Sahili.

**Kaynak:** [www.sakaryakültürturizm.gov.tr](http://www.sakaryakültürturizm.gov.tr).

Karasudaki ikincil konutların konumuna bakıldığında büyük bir çoğunluğun kıyıda yer aldığı görülmektedir. Gerek yapılan anketlerde gerekse hava fotoğraflarının incelenmesi ile bu sonuç daha net ortaya çıkmaktadır. Bu sonuçlarda Karasu sahilinin önemi ortaya koymaktadır (Tablo 16).

**Tablo 16:** Karasu'daki İkincil Konutların Konumu.

	Frekans	%
Kıyı Bölgesinde	188	100,0
Toplam	188	100,0

**Kaynak:** Alan anketleri (2015).

### 2.2.3. Karasu'nun Dere ve Gölleri

#### Dereleri;

Yılmaz ve Uygun tarafından 2011 yılında Doğu Marmara Kalkınma Ajansı (MARKA) için hazırlanan SWOT analizinde, Karasu'nun dere ve gölleri ile ilgili şu bilgiler verilmiştir (Yılmaz ve Uygun, 2011: 14-15).

Darıçayır Deresi: Uzunluğu 33 km'dir. Karasu'nun güneyinde Kocatöngel Deresi adıyla kuzeye doğru akan bu dere, doğudan ve batıdan küçük yan dereciklerle birleştikten sonra Tuzla yakınında Sakarya Nehrine katılır.

Maden Deresi: Uzunluğu 30 km. olan Maden deresi, Hendek yakınında Çataltepe' den doğar. Önce Kabalak Deresi adıyla kuzeye akar. Yayla Deresi ile birleştikten sonra Karasu adını alır ve Karasu ilçesinin doğusundan Karadeniz'e dökülür.

Karaçay Deresi: Geyve ilçesinin doğusunda Mancarlı yöresinde doğar. Uzunluğu 29 km'dir. Önce Secde Dere, sonra Karaçay adlarını alarak güneybatıya doğru akar. Güneydoğudan gelen Karakaya Deresi ile birleştikten sonra Karasular mevkiinde Sakarya Nehri' ne katılır.

Yırtmaç Deresi: Kandıra ilçesinin Kuştünek mevkiinden doğar. Kaynarca-Karasu sınırındaki Acarlar Gölü'ne dökülür. Önemli kolları Büyükdere ve Kemer Deresidir.

Okçu Deresi: Acarlar Gölü'nün atık suyunu, Denizköy, İhsaniye arasından Sakarya Nehri'ne taşıyan kanal görevini görmektedir. Etrafında bulunan verimli topraklarda, mısır ve sebze ziraatı yapılmaktadır. Sakarya Nehri'ne yakın olan kısımlarındaki arazi, hayvanlar için otlak olarak kullanılmaktadır. Dere içinde tatlı su balığı yetişmektedir.

## **Gölleri;**

**Küçük Akgöl:** Adapazarı İlçesi'ne 12 km uzaklıkta Karasu Karayolu üzerindeki bu göl, yakınındaki Çaltıcak Köyünün adıyla da anılır. Gölün kenarındaki küçük koru, piknik ve kamp yapmaya çok elverişlidir. Gölde her çeşit tatlı su balığı yaşamaktadır. Ayrıca, göl çevresinde tavşan, keklik ve yaban ördeği avlanabilmektedir.

**Büyük Akgöl:** Karasu karayolu üzerinde Koyunağılı Köyü'nden ayrılan yol sapağındadır. Daha çok balık avlamak amacıyla gidilen bu gölün kıyısında piknik ve kamp yeri de düzenlenmiştir.

**Acarlar Gölü (Acarlar Longozu):** Karadeniz'e 700 metre uzaklıktaki bu gölün çevresi bütünüyle dişbudak ormanlarıyla çevrilidir. Ağaçlar yer yer gölün bataklık kesimlerine sokulmaktadır. Buralarda sülün, çulluk ve yaban ördeği gibi hayvanlar yaşamaktadır.

### **2.2.4. Acarlar Longozu**

Yılmaz ve Uygun tarafından 2011 yılında Doğu Marmara Kalkınma Ajansı (MARKA) için hazırlanan SWOT analizinde, acarlar Longozu ile ilgili şu bilgiler verilmiştir (Yılmaz ve Uygun, 2011: 12-16).

Acarlar gölü ve yakın çevresi, Marmara Bölgesinin kuzeydoğusunda, Sakarya (Adapazarı) ili sınırları içinde yer almakta olup, doğusu Karasu ilçesine, batısı ise Kaynarca ilçesine bağlı bulunmaktadır. Acarlar gölü, Sakarya nehrinin Karadeniz'e döküldüğü kesimden yaklaşık 6 km batıda, Denizköy'ü güneybatısındaki Üçoluk köyüne bağlayan yol üzerindeki Gölköprü'den itibaren başlamaktadır. Buradan itibaren Karadeniz kıyı çizgisinden ortalama 1,5 km içeride ve kıyıya paralel olarak, batıya doğru dar ve uzunlamasına yaklaşık 7,5 km devam etmektedir. Asıl göl alanının en dar yeri 250 m civarında olup, en geniş yeri kuzeybatıya doğru sonlandığı kesimlerde yaklaşık 1250 m civarındadır. Uydu görüntüleri ve sahanın dijital haritalarından Coğrafi Bilgi Sistemlerine dayanılarak elde edilen sonuca göre alanı 23.231 km<sup>2</sup>'dir. Göl seviyesi, yağışlı ve kurak mevsim şartlarına bağlı olarak değişme göstermektedir. Gölün derinliği yazın 1 metreye düşüp, kışın yaklaşık 5 metreye çıkmaktadır.

Gölün kuzey kesimini yer yer 20-25 m yüksekliğe ulaşabilen kumul tepeleri sınırlamaktadır. Bunlar, doğudan batıya doğru sırasıyla Çakal tepe (22 m), Tombayölüsü tepe (20 m), Camitepe (33 m) ve Hacallar köprüsü kuzeyindeki 25 m yüksekliğe sahip tepedir. Kuzeybatısındaki kesiminde ise kumul sırtları, yerli kayadan oluşan kıyı taraçasına dayanmaktadır. Bu kesimde, Akmeşe tepe (52 m) ve Başoğlu sırtı (50 m)'nin yamaçları göl kıyısına kadar inmektedir. Gölün güney kesimine bakıldığında genelde ortalama yükseltisi 100 m civarında değişen alçak tepeler dizisi ile sınırlandığını görülür. Bunlar doğudan batıya doğru sırasıyla; Boyundurukçu tepe (98 m), Kıravı tepe (129 m) ve Denizbakacağı tepesidir (74 m). Buradan batıya doğru, günümüzde kurumuş bulunan eski göl tabanına inilmektedir. Eski haritalarda Tokat Gölü adıyla geçmekte olan fakat bugün artık kurumuş tabanında tarım yapılan bu kesim, Acarlar gölünü güneybatıdan sınırlamaktadır.

Acarlar Gölünü diğer göllerden ayıran en önemli özelliği sahip olduğu longoz ormanıdır. Longozda Dişbudak, Kızılağaç ve Söğüt gibi ağaç türleri bulunmakta ve bunlar orman kuş türlerinin barınması için son derece uygundur. Bunun yanında gölün güney kısmının bir bölümü saz, kamış ve çeşitli su bitkileriyle kaplıdır. Gölde sazan, yayın, yılan balığı, kızılkanat türlerinin bulunması buraya gelen kuşlara besin kaynağı sağlamaktadır.

Acarlar Longozu Ülkemiz ve dünyada nadir olarak rastlanan subasar orman ekosistemi nedeniyle 1998 yılında I.derece Doğal Sit Alanı ilan edilmiştir. Dünyadaki göçmen kuşların kullandığı önemli ana göç yollarından birisi de Acarlar Longozu'ndan geçmektedir. Bu sahada tespit edilen 180 kuş türünün büyük bir bölümü, Dünya Doğal Hayatı Koruma Birliği (IUCN)'nin kategorisine göre nesli tehlike altında olan türler oluşturmaktadır. Acarlar Longozu, nesli tehlike altında olan kuş türlerinin sürdürülebilirliği açısından üreme ve konaklama alanını oluşturmaktadır.

Acarlar Longozu habitat çeşitliliği bakımından şu bölümlere ayrılmıştır: 1. Longoz alanı doğu kısmı, 2. Longoz alanı batı kısmı, 3. Okçu dere.

Longoz alanı ve Okçu dere, Sakarya Nehri ile denizle bağlantısı olan bir göldür. Okçu Kanalının proje kotlarıyla Sakarya nehrinin serbest su yüzeyi arasında çok yakın bir ilişki bulunmaktadır. Bu durum sonucunda da Sakarya Nehrindeki yüksek su seviyelerinde Okçu Kanalının tahliye yapması zorlaşmaktadır. Hatta bazı dönemlerde

akış tamamıyla durabilmektedir. Sakarya Nehri'nden Longoz alanına su gelmekte ve su seviyesi yükselmektedir. Bağlantı olmadığı zaman kefal (*Mugil cephalus*) türü bu göle geçip üreme imkânı bulamaz. Eğer göldeki kefal popülasyonunda bir eksilme gözlenirse, denizle bağlantıda bir problem olduğu düşünülmeli ve bağlantı belirli aralıklarla sağlanmalıdır (Foto 2).



**Foto 2:** Acarlar Longozu.

**Kaynak:** (Yılmaz ve Uygun, 2011: 12).

### **2.2.5 Maden Deresi ve Şelalesi**

Yılmaz ve Uygun tarafından 2011 yılında Doğu Marmara Kalkınma Ajansı (MARKA) için hazırlanan SWOT analizinde, Maden Deresi ve Şelalesi ile ilgili şu bilgiler verilmiştir (Yılmaz ve Uygun, 2011: 17).

Maden Deresi olarak bilinen bölge, adını içerisinde bulunan Maden Deresi'nden almaktadır. Uzunluğu 30 km. olan Maden deresi, Hendek yakınında Çataltepe'den doğar. Önce Kabalak Deresi adıyla kuzeye akar. Yayla Deresi ile birleştikten sonra Karasu adını alır ve Karasu ilçesinin doğusundan Karadeniz'e dökülür

Bölge, Karasu için en önemli mesire ve doğa yürüyüşü alanıdır. Maden Deresi Karasu ile Kocaali arasındadır ve sit alanı olarak ilan edilmiştir. Çok eskiden burada kurşun, boraks, çinko ve altın madenleri bulunmaktaydı. Madenciler, 1914’de bütün galerileri çökerterek bölgeyi terk etmişlerdir. Dağ yürüyüşü yapmaya elverişli olan Maden Deresi’nde piknik alanları; kamp alanları; kayın, çınar, ceviz, kestane, fındık gibi çeşitli ağaçlar ve lokantalar bulunmaktadır.

Maden Deresi’nde şelâle, eski baraj kalıntıları, yontma taşlar, Fransızlar tarafından yapıp Kurtuluş Savaşı sırasında tahrip edilen simli kurşun madeni işleyen fabrika yerinde yapılan kazı çalışmaları da görülecek yerlerdendir (Foto3).



**Foto 3:** Maden Dersi ve Şelalesi.

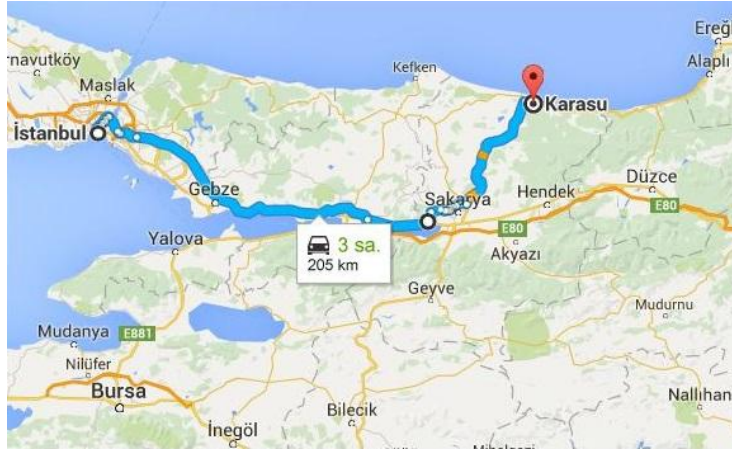
**Kaynak:** (Yılmaz ve Uygun, 2011: 12).

Yapılan anketlerde ise ankete katılanların % 16.5’i Tabiat ve kültürel zenginliklerinden dolayı Karasuda İkincil konut sahibi olmuştur (Tablo 15). Başta Acarlar Longozu ve Maden deresi ve şelalesi olmak üzere Karasu’nun diğer gölleri ve dereleri Karasuda ikincil konut sahibi olanlar için küçümsenmeyecek bir çekicilik oluşturmaktadır.

### 2.1.6. Karasu'nun Ulaşım Olanakları

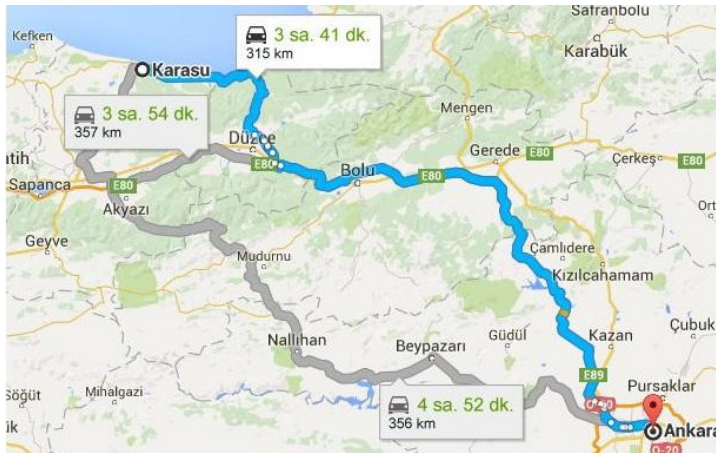
Karasu coğrafi konum itibariyle hem Marmara hem de Karadeniz bölgesine komşudur. Karasu'nun coğrafi konumu itibariyle İstanbul, Kocaeli, Bursa, Bolu ve Ankara gibi büyük şehirlerle ulaşımı kolaydır.

Karasu İstanbul'a 205 km, Ankara'ya 315 km'dir. İstanbul'dan Karasu'ya 3 saatte varılabilmektedir. Sabiha Gökçen Havaalanı Karasu'ya 140 km uzaklıktadır ve yaklaşık 1,5 saatlik mesafededir. Ankara'dan da Karasu'ya yine 3,5 saatte ulaşmak mümkündür. Alternatif olarak Akçakoca, Kocaeli üzerinden de sahil yolu boyunca Karasu'ya ulaşılabilir. Hem de ulaşım olanakları bakımından bu şehirlerle arasındaki ulaşım ağı gelişmiştir. Bunu yanı sıra Karasu'yu Sakarya'ya bağlayan bölünmüş yolların da bitmesi Karasu'nun ulaşım olanaklarını geliştirmiştir (Şekil 4, 5).



Şekil 4: İstanbul ve Kocaeli ile Karasu Arasında ki Karayolu Ulaşımı

Kaynak: www.google.com.tr



Şekil 5: Ankara ile Karasu Arasında ki Karayolu Ulaşımı.

Kaynak: www.google.com.tr

Yapılan anketlerde, ankete katılanların % 8'i ulaşım kolaylığı nedeniyle Karasu'yu tercih etmiştir. % 36.2 gibi büyük bir çoğunluk ise asıl ikametgâha yakınlık nedeniyle Karasu'yu tercih etmiştir (Tablo 15)

Ankete katılanların asıl ikametgahlarına bakıldığında % 64.4'ü İstanbul'da, % 12.2'si Sakarya'da, % 8.5'i Kocaeli'de, % 4,6'sı Karasu'da, % 10.6'sı ise diğer yerleşim yerlerinde oturmaktadır (Tablo 17).

**Tablo 17:** Karasu'daki İkincil Konut Sahiplerinin Asıl İkametgâhları.

	Frekans	%
İstanbul	121	64,4
Kocaeli	16	8,5
Sakarya	23	12,2
Karasu (Merkez)	8	4,3
Diğer ( Düzce, Ankara, Kastamonu, Kayseri, Kütahya, Zonguldak, Bolu, Antalya, Trabzon, Almanya )	20	10,6
Toplam	188	100,0

**Kaynak:** Alan anketleri (2015).

Ankete katılanların ulaşım tercihlerine bakıldığında ise % 66'sı özel araçlarını, % 44'ü ise toplu taşıma araçlarını kullanmaktadır (Tablo 18).

**Tablo 18:** Karasu'daki İkincil Konut Sahiplerinin Ulaşım Tercihleri.

	Frekans	%
Toplu taşıma	64	34,0
Özel araç	124	66,0
Toplam	188	100,0

**Kaynak:** Alan anketleri (2015).

Anket sonuçlarından da anlaşıldığı gibi Karasu'nun coğrafi konum itibariyle büyük metropollere yakın olması, diğer şehirlerle ulaşım ağının gelişmiş olması ve günümüzde özel araç sahipliğinin artması ve toplu taşıma sisteminin gelişmesi nedeniyle Karasu'da ikincil konut sayısı hızla artmaktadır.

### **2.3. KARASU'DA İKİNCİL KONUTLARIN GELİŞİM SÜRECİ**

Karasu'daki ikincil konutların gelişim süreci bu çalışmada dört dönemde ele alınacaktır. Karasu'da ikincil konutların gelişim dönemleri anlatılırken hava fotoğraflarından, alan anketlerinden, belediyelere göre yapı kullanma izin belgelerinden, belediyelere göre yapı ruhsatı belgelerinden, Karasu'nun eski fotoğraflarından, yapılan mülakatlardan ve Karasu'nun nüfus verilerinden yararlanma yoluna gidilecektir.

1990 yılından önceki dönemde Karasu yerleşmesinin kurulduğu yer ve Karasu'da ikincil konutların ilk olarak ortaya çıkışı işlenmiştir.

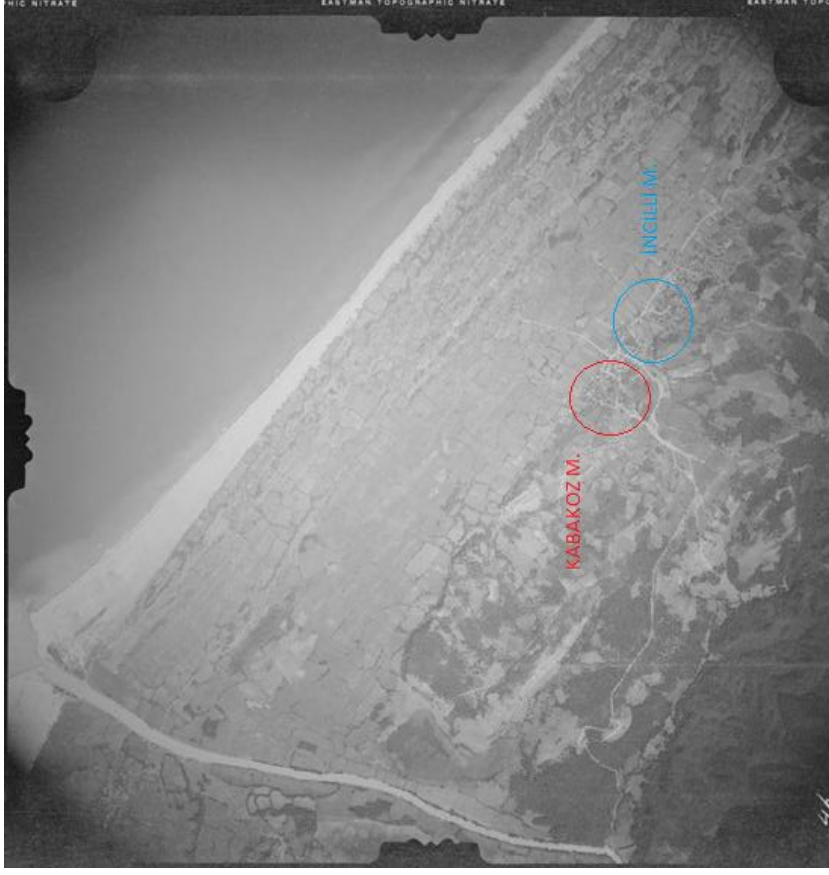
1991 yılından 1999 yılına kadar geçen dönemde 1991 yılında konut kayıtlarının tutulmaya başlandığı dönemden 1999 yılında meydana gelen Marmara depremine kadar olan dönemi içermektedir.

2000 yılından 2009 yılına kadar geçen dönemde 1999 yılında meydana gelen Marmara depreminden 2009 yılında Karasu'da ikincil konutların çok hızlı bir şekilde artmaya başladığı dönemi içermektedir.

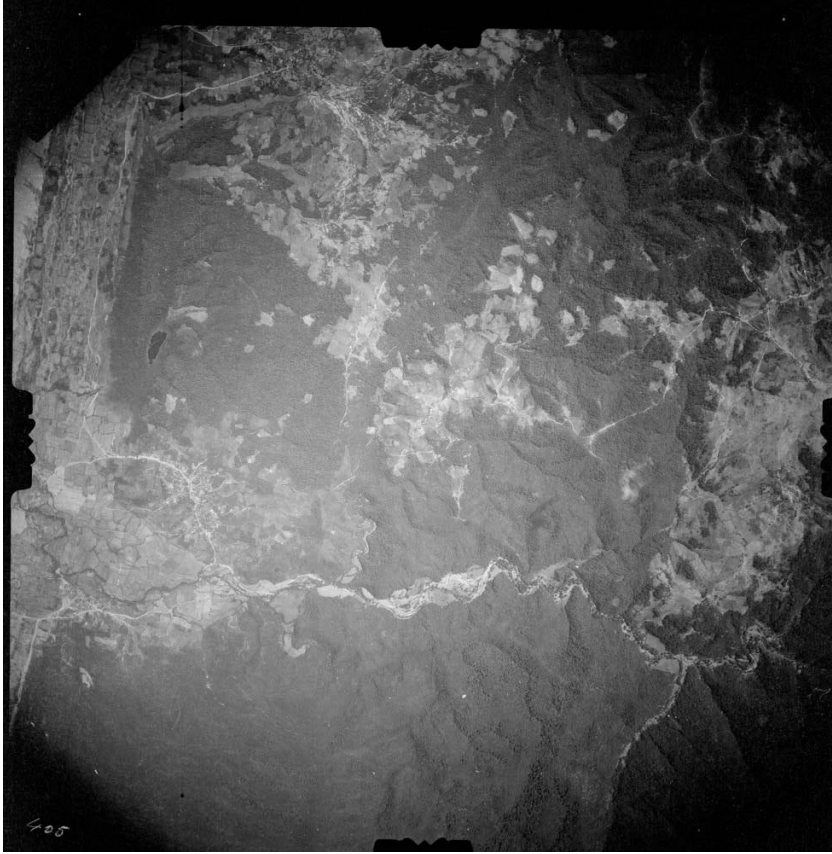
2010 yılından günümüze kadar geçen dönemde ise 2009 yılında Karasu'da ikincil konutların çok hızlı bir şekilde arttığı dönemden günümüze kadar geçen dönemi içermektedir.

#### **2.3.1. 1990 Yılı Öncesinde İkincil Konutların Gelişimi**

1940 ve 1944 yıllarına ait hava fotoğrafları incelendiğinde Karasu'daki ilk yerleşmelerin bugünkü İncilli ve Kabakoz Mahallesi çevresinde olduğu görülmektedir. Bu yıllarda Kafkaslar ve Balkanlardan gelen göçmenler Karasu'ya yerleştirilmiştir. Bu yıllarda var olan yapılar kıyıda ve İkincil konut karakterinden uzak halkın yaşadığı asıl konutlardır. Yine hava fotoğraflarından anlaşıldığı gibi Karasu çevresinin tamamı tarım alanı ve ormanlarla kaplıdır. Karasu'nun ulaşım ağı ise gelişmemiştir (Foto 4 ve 5).

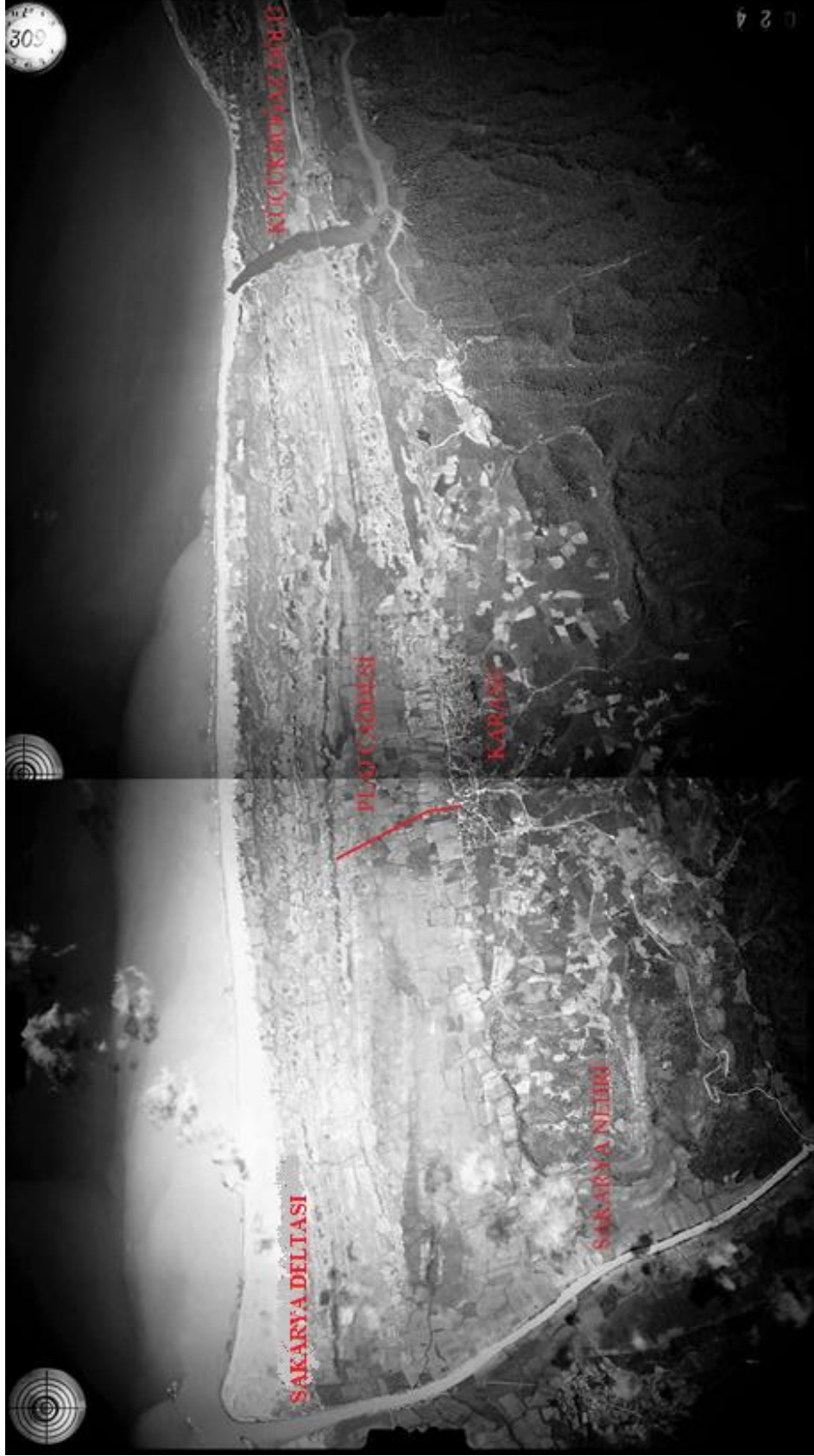


**Foto 4:** Karasu'nun 1940 Yılına Ait Hava Fotoğrafi.  
**Kaynak:** HGK.



**Foto 5:** Karasu'nun 1944 Yılına Ait Hava Fotoğrafi.  
**Kaynak:** HGK

1951 ve 1955 yıllarına ait hava fotoğrafları incelendiğinde geçmiş yıllara göre Karasu çevresinde çok fazla değişiklik olmadığı görülmektedir. 1955 yılında önemli bir değişiklik olarak günümüzdeki plaj caddesinin sahile kadar ulaştığını görüyoruz (Foto 6 ve 7). Karasu Belediyesi'nden elde edilen fotoğraflar incelendiğinde ise 1960'lı yıllarda Karasu plajında çadır turizmi ve eşya taşımacılığı yapıldığı görülmektedir. Buradanda bu yıllarda Karasu plajının turistler tarafından aktif olarak kullanıldığı tespit edilmektedir (Foto 8 ve 9). 1965'te yapılan nüfus sayımında ise Karasu'nun nüfusu 52 770 kişi olarak tespit edilmiştir. Bu nüfusun da 45 710'u kırdada 7.060'ı şehirde yaşamaktaydı. Bu bilgilerden de anlaşılacağı üzere bu yıllarda Karasu'da tarımsal faaliyetler ön planda iken turizm faaliyetleri ve kıyı kullanımı geri planda kalmaktaydı. Sonuç olarak da bu yıllarda yapılan yapılar burada yaşayan halkın asıl ikametgahlarını oluşturuyordu.



**Foto 6:** Karasu'nun 1951 Yılına Ait Hava Fotoğrafi.

**Kaynak:** HGK.



**Foto 7:** Karasu'nun 1955 Yılına Ait Hava Fotoğrafi.

**Kaynak:** HGK.



**Foto 8:** 1962 Yılı Karasu Plajındaki adır Alanı.

**Kaynak:** Karasu Belediyesi.



**Foto 9:** Karasu Plajındaki Eşya Taşımacığđ.

**Kaynak:** Karasu Belediyesi.

1971 yılına ait hava fotoğrafı incelendiğinde; Sakarya Nehri'nin ağız kısmının doğusunda bu günkü Yeni Mahalle'nin meydana gelmeye başladığı görülmektedir. Fakat Yeni Mahalle'deki yapılar ikincil konut olarak değil burada yaşayan halkın asıl konutlarıdır. Yine bu yıllarda İncilli Mahallesi'nden Aziziye Mahallesi'ne doğru yerleşmelerin yayılmaya başladığı görülmektedir. Fakat; kıydan uzak olan bu yerleşmedeki konutlar yine burada yaşayanların asıl konutlarıdır. Karasu'da yerleşmelerin artmasının nedeni ise Karasu nüfusunun artmasıdır. 1970 yılında yapılan nüfus sayımına göre Karasu'nun nüfusu 60 386 kişi olarak sayılmıştır. Bu nüfusun 50 186'sı kırdada, 10 198'i ise şehirde yaşamaktadır. Bu yıllarda yine tarımsal faaliyetler ön planda iken turizm ve kıyı kullanımı arka planda kalmıştır (Foto 10).



**Foto 10:** Karasu'nun 1971 Yılına Ait Hava Fotoğrafı.

**Kaynak:** HGK.

1973 ve 1975 yıllarına ait hava fotoğrafları incelendiğinde bugünkü Plaj Caddesi'nin çevresinden sahile doğru ilk yerleşmelerin kurulduğu görülmektedir. Yine Plaj Caddesi'nin sahille buluştuğu yerin doğusunda ve batısında kıyı turizminin başladığına kanıt olarak ilk kalıcı yerleşmelerin kurulduğu görülmektedir. Karasu'daki ulaşım ağı ise gelişimini bu yıllarda da sürdürmüştür (Foto 11, 12, 13).

1975 yılında yapılan nüfus sayımında Karasu'nun nüfusu 66 259 kişi olarak sayılmıştır. Bu nüfusun 54 659'u kırdada, 11 600'ü ise şehirde yaşamaktaydı. Bu bilgiler de bize Karasu'daki yerleşmelerin büyüdüğünü göstermektedir. Bu yıllardaki en önemli gelişme ise Karasu'da tarımsal faaliyetlerin yanı sıra turizm ve kıyı kullanımının da gelişmeye başlamasıdır. Yaşanan bütün bu gelişmelerde Türkiye'de turizmin faaliyetlerinin gelişmeye başlaması ve özendirilmesi büyük önem taşımaktadır.

Bu döneme ait fotoğraflarda, Karasu plajının aktif olarak kullanıldığı soyunma kabinleri ve duşlardan anlaşılmaktadır (Foto 14 ve 15).



**Foto 11:** Karasu'nun 1973 Yılına Ait Hava Fotoğrafi.

**Kaynak:** HGK.



**Foto 12:** Karasu'nun 1973 Yılına Ait Hava Fotoğrafi.

**Kaynak:** HGK.



**Foto 13:** Karasu'nun 1975 Yılına Ait Hava Fotoğrafi.

**Kaynak:** HGK.



**Foto 14:** 1975 Yılında Karasu Plajındaki Soyunma Kabinleri.

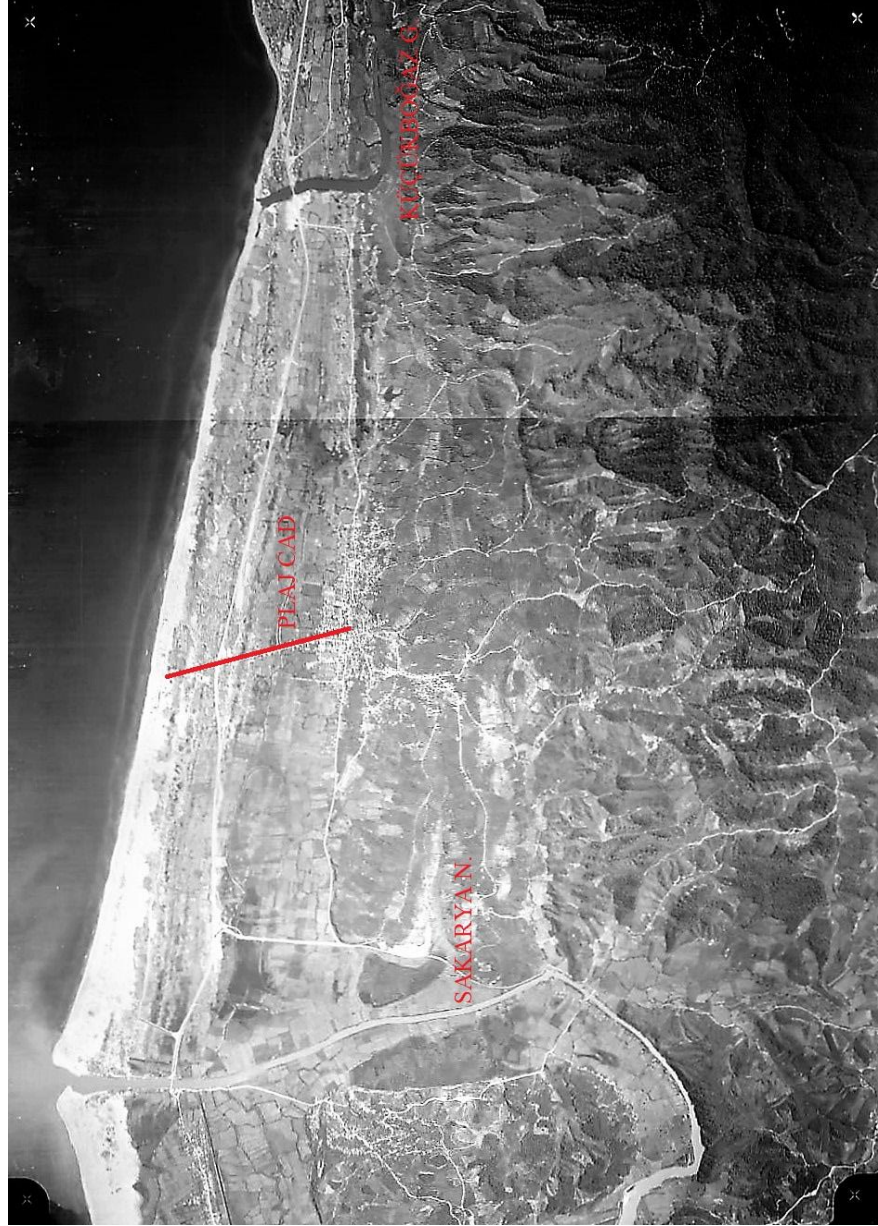
**Kaynak:** Karasu Belediyesi.



**Foto 15:** 1975 Yılında Karasu Plajındaki Duşlar

**Kaynak:** Karasu Belediyesi.

1979 yılına ait hava fotoğrafı incelendiğinde; Karasu merkezinde yerleşme yoğunluğunun geçmiş dönemlere göre arttığı görülmektedir. Bunun yanı sıra sahile yakın bugünkü Yalı ve Aziziye Mahallesi'nde de yerleşmelerin kurulmaya başlandığı görülmektedir. Yerleşmelerdeki artışın nedeni ise 1970'ten 1985'li yıllara kadar olan dönemde Karasu nüfusunun artmaya devam etmesidir. 1985 yılında yapılan nüfus sayımında Karasu'nun nüfusu 69 360 kişi olarak sayılmıştır. Bu nüfusun 57 205'i kırd, 12 155'i ise şehirde yaşamaktaydı. Yine bu yıla ait hava fotoğrafında bugünkü Sakarya-Karasu karayolunun yapıldığı görülmektedir (Bkz. Ek 1), (Foto 16).



**Foto 16:** Karasu'nun 1979 Yılına Ait Hava Fotoğrafı.

**Kaynak:** HGK.

Yapılan anketlerde; ankete katılanların % 3.7'sinin konutları 1990 yılından önce yapılmıştır. Yine ikincil konutların % 2.7'si 1990 yılından önce satın alınmıştır (Tablo 19 ve 20).

Gerek hava fotoğraflarından gerekse anketlerden elde edilen verilere göre; 1990 yılı öncesinde Karasu'da meydana gelen yerleşmenin çoğunluğu asıl konut olarak kullanılan konutlardan meydana gelmekteydi. Var olan ikincil konutlar ise muhtemel olarak 1970'li yıllardan sonra yapılmıştır.

**Tablo 19:** Karasu'daki İkincil Konutların Yapım Yılı

	Frekans	%
1990 yılı öncesi	7	3,7
1991-1999 yılları arası	21	11,2
2000-2009 yılları arası	65	34,6
2010 yılı ve sonrası	58	30,9
Bilmiyorum	37	19,7
Toplam	188	100,0

**Kaynak:** Alan anketleri (2015).

**Tablo 20:** Karasudaki İkincil Konutun Alındığı Yıl.

	Frekans	%
1990 yılı öncesi	5	2,7
1991-1999 yılları arası	7	3,7
2000-2009 yılları arası	68	36,2
Y2010 yılı ve sonrası	105	55,9
Bilmiyorum	3	1,6
Toplam	188	100,0

**Kaynak:** Alan anketleri (2015).

Yapılan anketlerde 1990 yılından önce yapılan ikincil konutların kooperatif konutu, apartman ve sitelerden oluştuğu ve genellikle birden fazla daireye sahip oldukları görülmektedir (Tablo 21).

**Tablo 21:** Karasu'daki İkincil Konutların Yapım Yılına Göre İçinde Yer aldığı Konut Grubu.

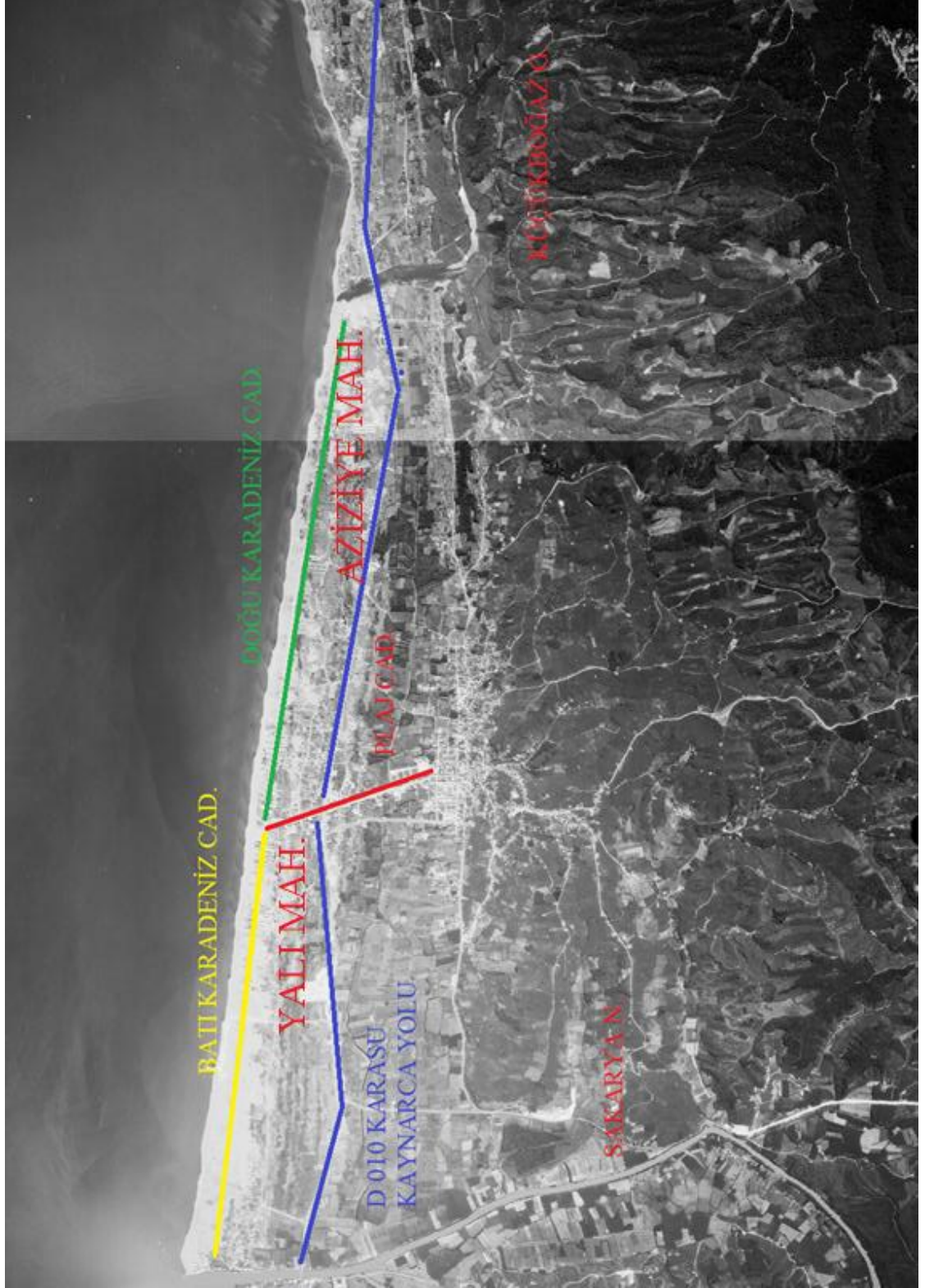
		Karasudaki yazlık konutunuzun içinde yer aldığı konut grubu hangisidir?				Toplam
		Müstakil/Bireysel konut	Kooperatif konutu	Apartman	Site	
Karasu'daki İkincil konutunuzun yapım yılı?	1990 yılı öncesi	0	1	2	4	7
	1990-1999 yılları arası	6	6	4	5	21
	2000-2009 yılları arası	5	1	37	25	68
	2010 yılı ve sonrası	0	2	40	16	58
	Bilmiyorum	0	0	22	17	39
Toplam		11	10	105	67	193

**Kaynak:** Alan anketleri (2015).

### 2.3.2. 1991-1999 Yıllarında İkincil Konutların Gelişimi

1998 yılına ait hava fotoğrafı incelendiğinde önceki yıllardan farklı olarak konutlar, güneyde D 010 Karasu-Kaynarca yolu ile kuzeyde Plaj Caddesinin batısında, sahile paralel uzanan Batı Karadeniz Caddesi ile Plaj Caddesinin doğusunda, Doğu Karadeniz Caddesi arasında yoğunlaşmıştır. Hatta bazı yerlerde yerleşmeler kıyıya kadar yaklaşmaktadır. Yerleşmeleri doğuda Küçükboğaz Gölü ile batıda bugünkü Karasu Limanı'nın olduğu yer kabaca sınırlandırmıştır. Yerleşmeler genellikle Yalı ve Aziziye Mahallesi arasında yayılmıştır (Foto 17).

Yapılan anketlerde 1991-1999 yılları arasında yapılan ikincil konutlara bakıldığında bireysel konutların az, kooperatif konutu, apartman ve site ve gibi birden fazla daireye sahip konutların daha fazla görülmektedir (Tablo: 21).



**Foto 17:** Karasu'nun 1998 Yılına Ait Hava Fotoğrafi.

**Kaynak:** HGK.

1990 yılında yapılan nüfus sayımında Karasu'nun nüfusu 47 973 kişi olarak tespit edilmiştir. Bu nüfusun 33 473'ü kırdı, 14 500'ü ise şehirde yaşamaktadır.

1985 yılından 1990 yılına kadar Karasu'dan dışarı çok fazla göç olmasına rağmen kıyı bölgesinde bu denli fazla konut yapılmış olması bu dönemde yapılan konutların ikincil konut olma ihtimalini kuvvetlendirmektedir.

Yapılan anketlerde ise Karasu'daki ikincil konutların % 11.2'sinin 1991 yılı ile 1999 yılları arasında yapıldığı tespit edilmiştir. Yine ikincil konutların % 3.7'si 1991 yılı ile 1999 yılları arasında satın alınmıştır (Tablo 19 ve 20).

TÜİK'ten elde edilen verilere göre 1992-1999 yılları arasında Karasu'da yapı ruhsatı olan toplam 2229 yapı ve bu yapılarında toplam 7895 dairesi vardır. Bu yapıların da 1229'u evdir. Bu evlerinde 1611 dairesi vardır. Apartman sayısı ise 950'dir. Bu apartmanlardaki daire sayısı ise 6284'dür (Tablo 22).

**Tablo 22:** Karasu'da Yapı Ruhsatı Sayıları (Yapılacak Yeni ve İlave Yapılar) (1992-1999).

Yıllar	Toplam Yapı Sayısı	Toplam Konut/ Daire Sayısı	Konutlar- Ev/ Yapı Sayısı	Konutlar- Ev/ Daire Sayısı	Konutlar- Apartman/ Yapı Sayısı	Konutlar- Apartman/ Daire Sayısı
1992	242	1156	86	136	150	1020
1993	313	1357	124	182	177	1175
1994	359	1505	173	253	175	1252
1995	508	1531	360	448	141	1083
1996	316	1016	205	244	107	772
1997	93	335	31	44	57	291
1998	252	614	165	201	83	413
1999	146	381	85	103	60	278
Toplam	2229	7895	1229	1611	950	6284

**Kaynak:** TÜİK (2014).

TÜİK'ten elde edilen verilere göre 1992-1999 yılları arasında Karasu'da yapı kullanma izin belgesi olan toplam 1751 yapı ve bu yapılarında toplam 3890 dairesi vardır. Yine bu konutların 336'sı evdir. Bu evlerin de 543 dairesi vardır. Apartmanların sayısı ise 1399'dur. Bu apartmanların da 3497 dairesi vardır (Tablo 23). TÜİK'ten elde edilen bu veriler değerlendirildiğinde bu dönemde ikincil konutlar içinde bireysel konutların fazla olduğu görülmektedir. Bu bilgilere bakılarak da bu dönemde ikincil konutların genellikle yatay olarak yayıldığı görülmektedir.

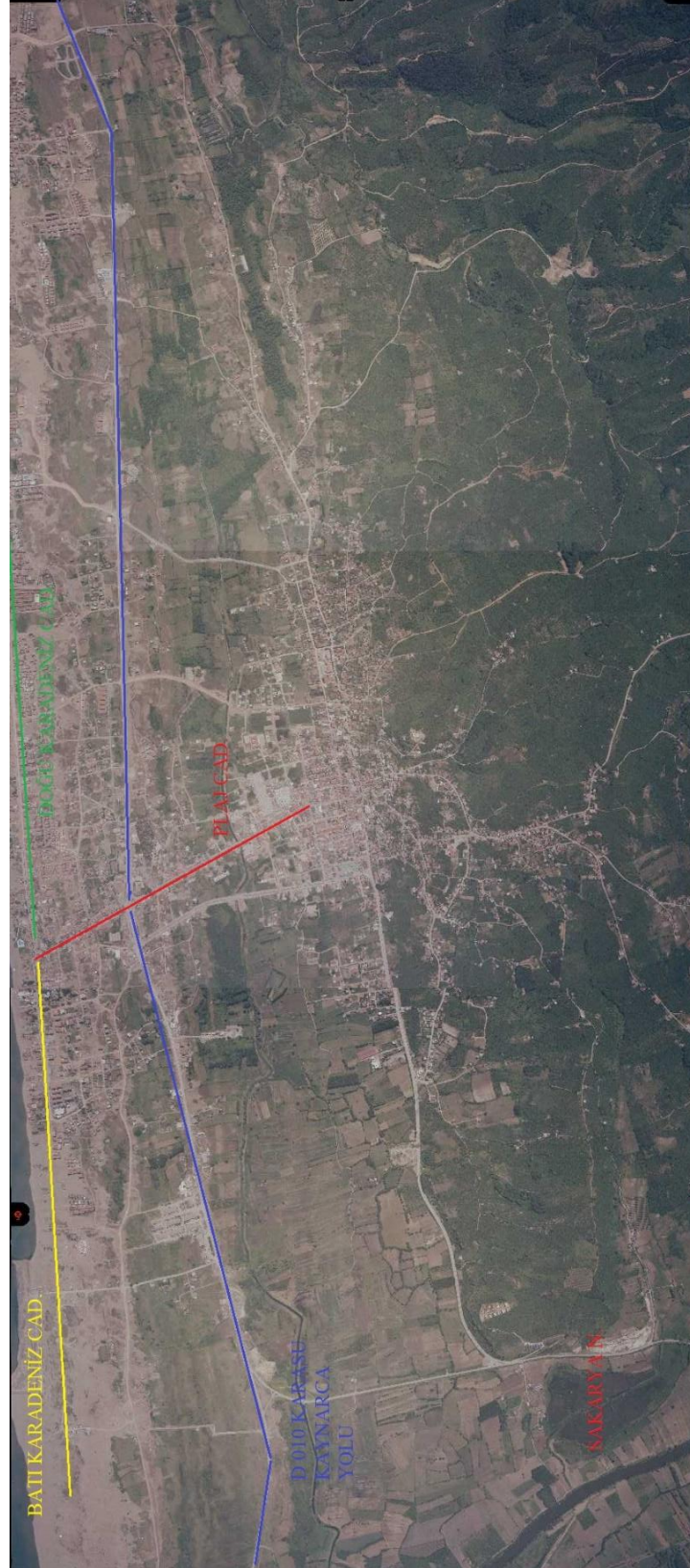
**Tablo 23:** Karasu’da Yapı Kullanma İzin Belgesi Sayıları (Tamamen veya Kısmen Biten Yeni ve İlave Yapılar 1992-1999).

Yıllar	Toplam Yapı Sayısı	Toplam Konut/Daire Sayısı	Konutlar-Ev/ Yapı Sayısı	Konutlar-Ev/ Daire Sayısı	Konutlar-Apartman Yapı Sayısı	Konutlar-Apartman/ Daire Sayısı
1992	253	888	51	64	202	824
1993	258	539	47	61	207	478
1994	321	644	73	77	248	567
1995	215	530	45	202	164	478
1996	196	414	34	40	159	374
1997	257	424	44	52	210	372
1998	159	274	22	25	137	249
1999	92	177	20	22	72	155
Toplam	1751	3890	336	543	1399	3497

**Kaynak:** TUIK (2014).

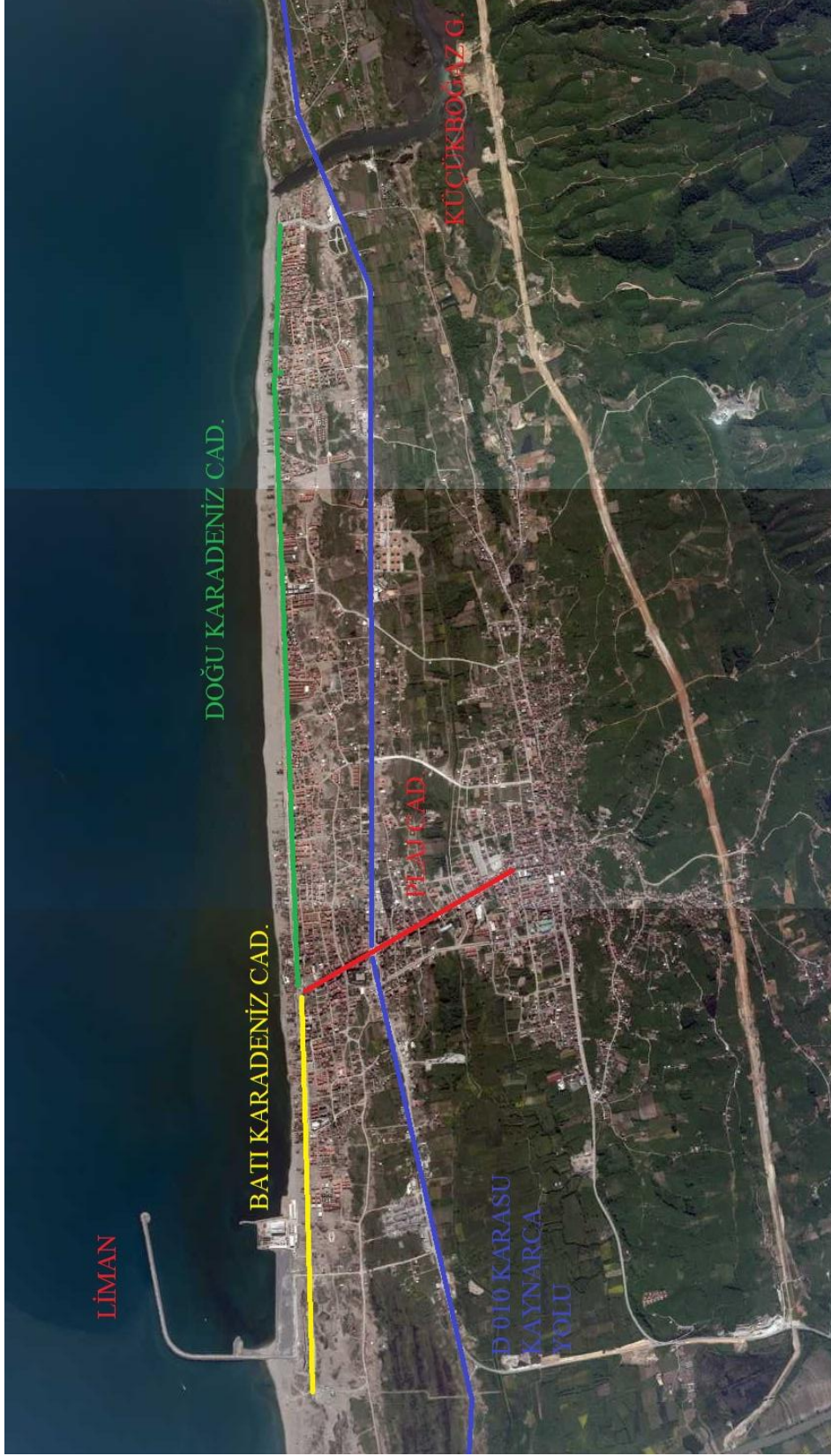
### 2.3.3. 2000-2009 Yıllarında İkincil Konutların Gelişimi

2006 ve 2009 yıllarına ait hava fotoğrafları incelendiğinde Karasu’daki konut yoğunluğunun 1990’lı yıllardakine benzer olarak güneyde D 010 Karasu-Kaynarca yolu ile kuzeyde Plaj Caddesi’nin batısında sahile paralel uzanan Batı Karadeniz Caddesi ile Plaj Caddesi’nin doğusunda, Doğu Karadeniz Caddesi arasında yoğunlaşmaya devam etmiştir. Yerleşmeleri doğuda Küçükboğaz Gölü ile batıda bugünkü Karasu Limanı’nın olduğu yer kabaca sınırlandırmıştır. Yerleşmeler genellikle Yalı ve Aziziye Mahallesi arasında yayılmıştır. Geçmiş yıllara göre bu mahallelerdeki yerleşme yoğunluğunda artış görülmektedir. Yeni Mahalle’de ise çok fazla değişiklik olmamıştır. Yine sahil yakınlarında yerleşme yoğunluğundaki artış özellikle Plaj Caddesi’nde kendini göstermektedir (Foto 18 ve 19).



**Foto 18:** Karasu'nun 2006 Yılına Ait Hava Fotoğrafi.

**Kaynak:** HGK.



**Foto 19:** Karasu'nun 2009 Yılına Ait Hava Fotoğrafi.

**Kaynak:** HGK.

Yapılan anketlerde ise Karasu'daki ikincil konutların % 34.6'sı 2000 yılı ile 2009 yılları arasında yapılmıştır. Yine ikincil konutların % 36.2'si 2000 yılı ile 2009 yılları arasında satın alınmıştır (Tablo 19 ve 20).

TÜİK'ten elde edilen verilere göre 2000-2009 yılları arasında Karasu'da yapı ruhsatı olan toplam 1551 yapı ve bu yapılarında toplam 8153 dairesi vardır. Bu yapıların da 426'sı evdir. Bu evlerinde 495 dairesi vardır. Apartman sayısı ise 1048'dir. Bu apartmanlardaki daire sayısı ise 7659'dur (Tablo 24).

**Tablo 24:** Karasu'da Yapı Ruhsatı Sayıları (Yapılacak Yeni ve İlave Yapılar 2000-2009)

Yıllar	Toplam Yapı Sayısı	Toplam Konut/ Daire Sayısı	Konutlar- Ev/ Yapı Sayısı	Konutlar- Ev/ Daire Sayısı	Konutlar- Apartman/ Yapı Sayısı	Konutlar- Apartman/ Daire Sayısı
2000	100	148	92	141	2	7
2001	191	300	154	172	28	128
2002	5	31	0	0	3	31
2003	44	106	30	32	10	74
2004	115	406	39	39	61	367
2005	194	1029	35	35	152	994
2006	194	931	20	20	167	909
2007	259	1717	25	25	221	1692
2008	197	1420	14	14	173	1406
2009	252	2065	17	17	231	2051
Toplam	1551	8153	426	495	1048	7659

**Kaynak:** TÜİK (2014).

TÜİK'ten elde edilen verilere göre 2000-2009 yılları arasında Karasu'da yapı kullanma izin belgesi olan toplam 1957 yapı ve bu yapılarında toplam 5911 dairesi vardır. Yine bu konutların 794'ü evdir. Bu evlerin de 2661 dairesi vardır. Apartmanların sayısı ise 1046'dır. Bu apartmanların da 4637 dairesi vardır. Yapı ruhsatlarında 1999 yılı ile 2004 yılı arasında meydana gelen azalmanın nedeni ise 1999 yılında meydana gelen Marmara depremi ve 2001 yılında meydana gelen ekonomik krizdir. 2004 yılından sonra meydana gelen artışın nedeni ise 2001 yılındaki ekonomik krizin etkilerinin azalması ve inşaat sektöründe yaşanan hızlı büyüme ve düşük olan banka kredi oranlarıdır (Tablo 25).

**Tablo 25:** Karasu’da Yapı Kullanma İzin Belgesi Sayıları (Tamamen veya Kısmen Biten Yeni ve İlave Yapılar 2000-2009).

Yıllar	Toplam Yapı Sayısı	Toplam Konut/ Daire Sayısı	Konutlar- Ev/ Yapı Sayısı	Konutlar- Ev/ Daire Sayısı	Konutlar- Apartman/ Yapı Sayısı	Konutlar- Apartman/ Daire Sayısı
2000	141	336	32	38	109	298
2001	372	442	205	2013	162	229
2002	162	226	39	41	122	185
2003	135	218	16	17	117	201
2004	130	431	79	79	44	351
2005	169	624	72	72	86	552
2006	286	710	173	173	86	536
2007	270	831	77	77	159	354
2008	117	872	48	98	48	767
2009	175	1221	53	53	113	1164
Toplam	1957	5911	794	2661	1046	4637

**Kaynak:** TÜİK (2014).

2009 yılında yapılan nüfus sayımına göre Karasu’nun nüfusu önceki yıllara göre artarak 53 842 kişi olarak sayılmıştır. Bu nüfusun 27 914’ü kırd, 25.928’i şehirde yaşamaktadır. Sayımdan elde edilen önemli bir veri de Karasu’daki şehir nüfusunun kır nüfusunu geçmesidir.

Yapılan anketlerde 2000-2009 yılları arasında yapılan ikincil konutlara bakıldığında bireysel konutların az, kooperatif konutu, apartman ve site ve gibi birden fazla daireye sahip konutların daha fazla görülmektedir. Özellikle bu dönemde bireysel konutlara göre apartman ve sitelerin çok hızlı bir şekilde arttığı tespit edilmiştir (Tablo 21). TÜİK’ten elde edilen veriler değerlendirildiğinde bu dönemdeki ikincil konutlarda yatay yapılaşmanın yerini dikey yapılaşma almıştır.

#### **2.3.4. 2010 Yılından Sonra İkincil Konutların Gelişimi**

2011 yılına ait hava fotoğrafı ve 2013 yılına ait uydu görüntüsü incelendiğinde Karasu’daki konut yoğunluğunun önceki döneme göre çok daha fazla arttığı görülmektedir. D 010 Karasu-Kaynarca yolu ile kuzeyde Plaj Caddesi’nin batısında sahile paralel uzanan Batı Karadeniz Caddesi ile Plaj Caddesi’nin doğusunda, Doğu

Karadeniz Caddesi arasında yoğunlaşmaya devam etmiştir. Yerleşmeleri doğuda Küçükboğaz Gölü ile batıda Karasu Limanı'nın olduğu yer kabaca sınırlandırmıştır. Önceki dönemde Yalı ve Aziziye Mahallesi arasında yoğunlaşan konutlar bu dönemde çok hızlı bir şekilde artarak batıda limana kadar doğuda ise Küçükboğaz Gölü'ne kadar dayanmıştır (Foto 20 ve 21). 2009-2014 yılları arasında mahalle bazında inşaat ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesi sayılarına bakıldığında durum daha net olarak ortaya çıkmaktadır. Buna göre en çok yapı Yalı ve Aziziye Mahallesi'nde yer almaktadır (Tablo 26 ve 27).

**Tablo 26:** Mahalle Bazında İnşaat Ruhsat Listesi (2009-2014).

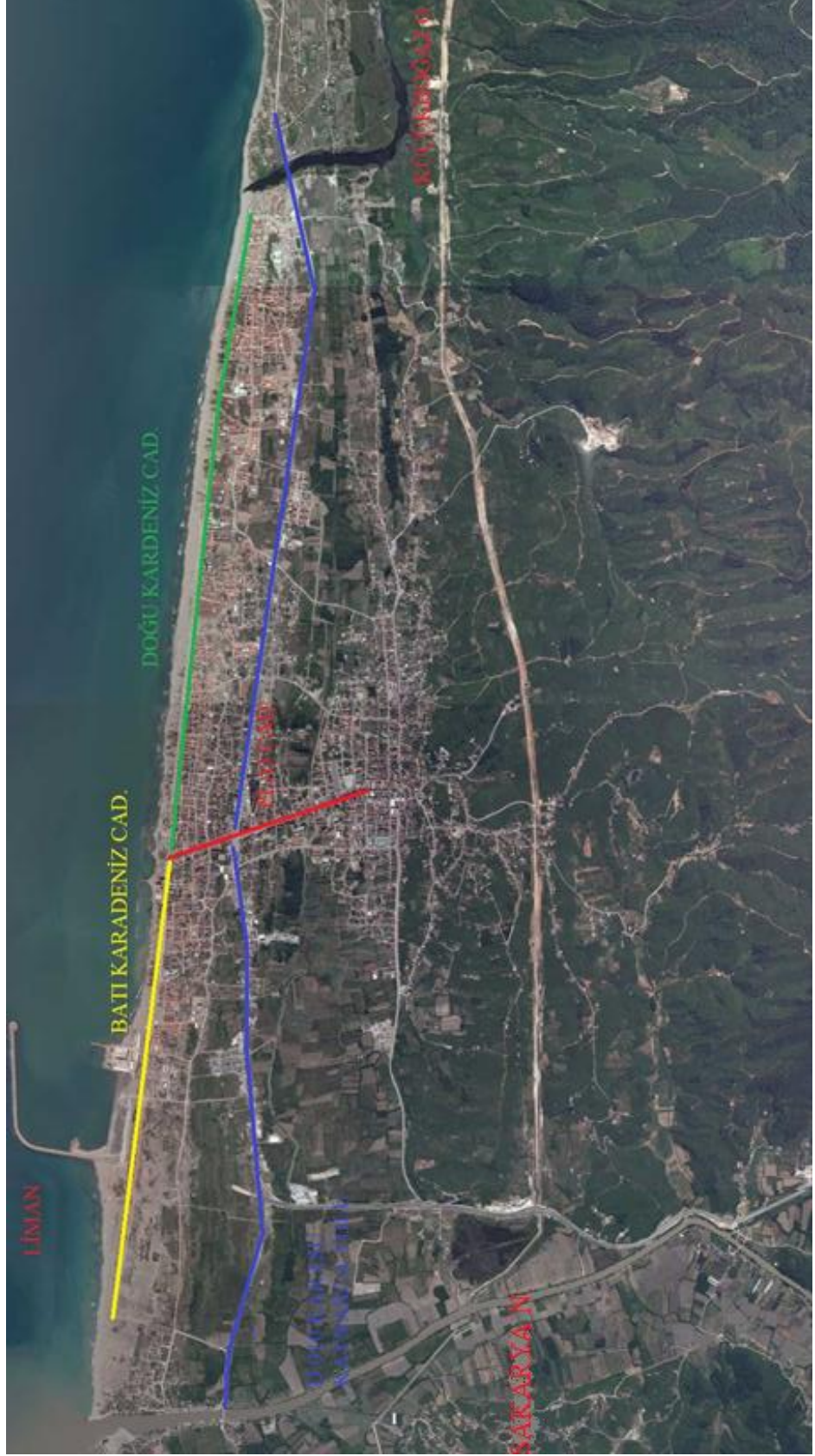
Mahalle	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Aziziye	118	95	94	158	155	107
İncilli	38	18	28	49	28	22
Kabakoz	24	19	25	25	22	11
Kuzuluk	14	10	4	27	8	3
Yalı	382	166	164	283	168	136
Yeni	54	26	16	-	2	5
Toplam	630	334	331	513	343	284

**Kaynak:** (Karasu Belediyesi 2014 Yılı Faaliyet Raporu, 2014:181)

**Tablo 27:** Mahalle Bazında Yapı Kullanma İzin Belgesi Listesi (2009-2014).

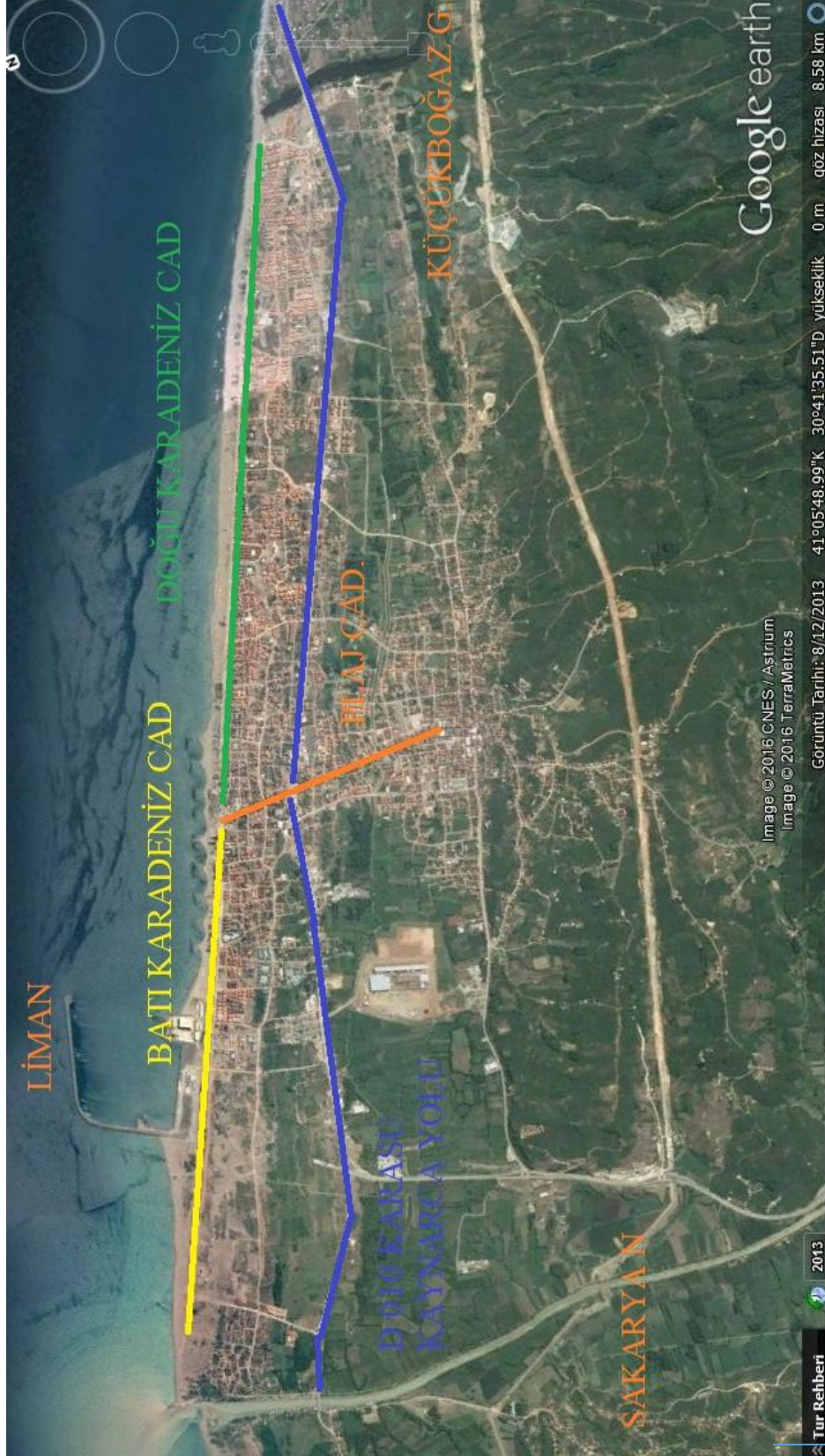
Mahalle	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Aziziye	358	287	381	399	406	92
İncilli	72	103	70	179	89	45
Kabakoz	45	61	50	91	25	24
Kuzuluk	11	2	4	8	-	3
Yalı	757	658	527	746	777	720
Yeni	17	16	23	-	-	2
Toplam	1260	1127	1055	1423	1297	886

**Kaynak:** (Karasu Belediyesi 2014 Yılı Faaliyet Raporu, 2014:182)



**Foto 20:** Karasu'nun 2011 Yılına Ait Hava Fotoğrafi.

**Kaynak:** HGK.



**Foto 21:** Karasu'nun 2016 Yılına Ait Uydu Görüntüsü.

**Kaynak:** [www.google.com.tr](http://www.google.com.tr)

TÜİK'ten elde edilen verilere göre 2010 yılından sonra Karasu'da yapı ruhsatı olan toplam 1940 yapı ve bu yapılarında toplam 18 640 dairesi vardır. Bu yapıların da 90'ı evdir. Bu evlerinde 90 dairesi vardır. Apartman sayısı ise 1639'dur. Bu apartmanlardaki daire sayısı ise 18 986'dır. (Tablo 28)

**Tablo 28:** Karasu'da Yapı Ruhsatı Sayıları (Yapılacak Yeni ve İlave Yapılar 2010-2014)

Yıllar	Toplam Yapı Sayısı	Toplam Konut/ Daire Sayısı	Konutlar- Ev/ Yapı Sayısı	Konutlar- Ev/ Daire Sayısı	Konutlar- Apartman/ Yapı Sayısı	Konutlar- Apartman/ Daire Sayısı
2010	291	2320	24	24	250	2696
2011	515	6075	9	9	465	6066
2012	253	2483	14	14	210	2464
2013	328	2787	18	18	261	2764
2014	553	5025	25	25	453	4996
Toplam	1940	18690	90	90	1639	18986

**Kaynak:** TÜİK.

TÜİK'ten elde edilen verilere göre 2010 yılından sonra Karasu'da yapı kullanma izin belgesi olan toplam 1959 yapı ve bu yapılarında toplam 14 683 dairesi vardır. Yine bu konutların 379'u evdir. Bu evlerin de 379 dairesi vardır. Apartmanların sayısı ise 1531'dir. Bu apartmanların da 17 177 dairesi vardır (Tablo 29). TÜİK'ten elde edilen veriler değerlendirildiğinde bu dönemde Karasu'da dikey yapılaşmanın hat safhaya ulaştığı görülmektedir. Bunun en önemli sebebi ise arsa sayısının azalması ve buna bağlı olarak rant oranının artmasıdır.

**Tablo 29:** Karasu'da Yapı Kullanma İzin Belgesi Sayıları (Tamamen veya Kısmen Biten Yeni ve İlave Yapılar 2010-2014).

Yıllar	Toplam Yapı Sayısı	Toplam Konut/ Daire Sayısı	Konutlar- Ev/ Yapı Sayısı	Konutlar- Ev/ Daire Sayısı	Konutlar- Apartman/ Yapı Sayısı	Konutlar- Apartman/ Daire Sayısı
2010	241	1494	76	76	160	1406
2011	318	2322	101	101	212	2221
2012	318	2438	70	70	241	2367
2013	511	3751	71	71	424	6577
2014	571	4678	61	61	494	4606
Toplam	1959	14683	379	379	1531	17177

**Kaynak:** TÜİK.

Yapılan anketlerde ise Karasu'daki ikincil konutların % 30.9'u 2010 yılından sonra yapılmıştır. Yine ikincil konutların % 55.9'u 2010 yılından sonra satın alınmıştır (Tablo19 ve 20).

Anketlerde 2010 yılından sonra yapılan ikincil konutlara bakıldığında bireysel konutların az, kooperatif konutu, apartman ve site ve gibi birden fazla daireye sahip konutların daha fazla görülmektedir (Tablo: 21).

#### 2.4. KARASU'DA İKİNCİL KONUTLARIN ETKİLERİ

İkincil konutların genel etkilerinden birinci bölümde bahsedilmiştir. Bu bölümde İkincil konutların Karasu'daki çevresel, ekonomik ve sosyal etkilerinden ayrıntılı bir şekilde bahsedilecektir.

İkincil konutların Karasu'daki çevresel etkileri incelendiğinde; doğal çevrenin büyük bir değişime uğradığı, geçmiş dönemlerde ormanlık ve tarım alanı olan yerlerin günümüzde yerleşime açıldığı hava fotoğraflarının detaylı incelenmesinde ortaya çıkmaktadır. Kahraman, yaptığı çalışmada bu alanlardaki ormanların ve fındıklıkların son 50-60 yıl içinde yoğun bir tahribata maruz kaldığını tespit etmiştir (Kahraman, 2014). Yapılan anketlerde ise ikincil konut sahiplerinin % 47.7'sinin konutlarının yerinde daha önce ne olduğunu bilmediği, %43.6'sının diğer (fundalık, kumsal, bataklık, sazlık), % 7.4'ünün tarla, % 2.7'sinin fındıklık, %1.6'sının bağ-bahçe olduğu görülmüştür (Tablo 30).

**Tablo 30:** Karasu'daki İkincil Konutların Olduğu Yerlerin Daha Önceki Zamanlardaki Kullanım Amacı.

	Frekans	%
Fındıklık	5	2,7
Tarla	14	7,4
Bağ-Bahçe	3	1,6
Bilmiyorum	84	44,7
Diğer (Fundalık, Kumsal, Plaj, Bataklık, Sazlık )	82	43,6
Toplam	188	100,0

**Kaynak:** Alan anketleri (2015).

Geçmiş dönemlerde tarım alanı ve plaj olan yerler günümüzde yoğun bir yerleşmeye maruz kalarak plansız bir şekilde şehirleşmiştir. Meydana gelen bu plansız şehirleşme sonucunda da bölgedeki ve plajdaki doğal bitki örtüsü tahrip edilmiştir. Akkurt, bölgede yaptığı çalışmada da kumul alanlarında beşeri faaliyetler sonucu doğal bitki örtüsünün tahrip edildiğini tespit etmiştir (Akkurt, 2014). Ayrıca Karasu Limanı yapıldıktan sonrada sahilde meydana gelen kıyı erozyonu ve buna karşı alınan önlemler Karasu sahilini çok fazla tahrip etmiş ve kıyı çizgisinde değişikliklere neden olmuştur (Foto 22).



**Foto 22:** İnceleme alanının doğu kesiminde 1987, 2010 ve 2013 yıllarındaki kıyı çizgisinin değişimi.

**Kaynak:** (Görmüş vd., 2014).

Karasu'daki ikincil konutların olumsuz etkilerinden birisi de imar planlarına aykırı olarak yapılan şehir planlamacılığından ve çevre düzenlemesinden yoksun, bakımsız ikincil konutların meydana getirdiği görüntü kirliliğidir (Ek: 2) (Foto 23).



**Foto 23:** Karasu Sahilinde Yer Alan Konutlar ve Bakımsız İkincil Konutlar.

**Kaynak:** Arazi Çalışmaları.

Meydana gelen ya da gelecek olan çevre sorunları bütün bunlarla da bitmemektedir. Kentin taşıma kapasitesinin aşılması sonucunda önemli altyapı sorunları da ortaya çıkmaktadır. Belediye yetkilileri ile yapılan görüşmelerde İller Bankası'ndan sadece Karasu ilçe nüfusu dikkate alınarak kaynak aktarılmaktadır. Oysa yaz aylarında turizm sezonun açılmasıyla; hem ikincil konut sahiplerinin gelmesi hem de günübirlikçilerin gelmesiyle Karasu'nun nüfusu katlanarak artmaktadır.

Karasu'da yaz aylarında gerek ikincil konut sahiplerinin gerekse hafta sonu gelen günübirlikçilerin etkisiyle araç sayısı da artmaktadır (Tablo 31). Bunun yanında Karasu'da ana arterler dışındaki ulaşım güzergahlarının iyi olmayışı ve otoparkı olmayan sitelerin varlığı, Karasu'da başta otopark sorununa ve şehir içi trafiğinin olumsuz etkilenmesine sebep olmaktadır (Foto 24).

**Tablo 31:** Karasu'daki İkincil Konuta Ulaşım Türü.

	Frekans	%
Toplu taşıma	64	34,0
Özel araç	124	66,0
Toplam	188	100,0

**Kaynak:** Alan Anketleri (2015).



**Foto 24:** Karasu Sokaklarından Bir Kare.

**Kaynak:** Arazi Çalışmaları.

Yine bu aşırı nüfuslanmadan dolayı Karasu'da yaz aylarında evsel atıklar artmaktadır (Tablo 32 ) Bu nedenle de çöplerin toplanması depolanması ve bertaraf edilmesi de güçleşmekte ve bir turizm bölgesi olan Karasu'nun yaşam kalitesini düşürmektedir (Foto 25).

**Tablo 32:** Karasu İlçesinde Toplanan ve Taşınan Evsel Katı Atık Miktarı (2015).

Aylar	Aylık Katı Atık Miktarı (kg)
Ocak	1.474.200
Şubat	1.474.200
Mart	1.474.200
Nisan	1.474.200
Mayıs	1.801.800
Haziran	2.948.400
Temmuz	2.948.400
Ağustos	2.948.400
Eylül	2.948.400
Ekim	1.474.200
Kasım	1.474.200
Aralık	1.474.200
Yıllık Toplam	23.914.200

**Kaynak:** Karasu Belediyesi.

Karasu’da yaz mevsiminde devam eden konut üretimi sonucunda etrafa hem huzur bozucu sesler yayılmakta hem de konut üretiminde kullanılan malzeme artıkları etrafta görüntü kirliliğine neden olmaktadır (Foto 26).



**Foto 25:** Sokaklarda Toplanamayan Çöp Kutularından Bir Görünüm.

**Kaynak:** Arazi Çalışmaları.



**Foto 26:** Konut Üretimi Sonucunda Ortaya Çıkan Atıklar.

**Kaynak:** Arazi Çalışmaları.

Karasu'da zaman zaman yaşanan ya da gelecekte yaşanması muhtemel sorunlardan biri de su sorunudur. Yaz aylarında artan Karasu nüfusun su tüketimi de artmaktadır. Bundan daha da önemlisi içinde havuzların ve yeşil alanların bulunduğu büyük sitelerdir. Günümüzde kullanılabilir su kaynakların azaldığı her geçen gün suyun öneminin daha da arttığı hesaba katıldığında bu sorun Karasu açısından önemli hale gelmektedir (Foto 27).



**Foto 27:** Aşırı Su Kullanımına Sebep Olan Konutlar.

**Kaynak:** Arazi Çalışmaları.

Yapılan anketlerde Karasu'daki ikincil konut sahiplerinin % 38.3'ü İkincil konutların artışının deniz kirliliğine, % 29.3'ü doğal çevrenin zarar göreceğine, % 8'i gürültü kirliliğine, % 2.7'si hava kirliliğine neden olacağını düşünmektedir. (Tablo 33)

**Tablo 33:** Karasu'daki Yazlık Konutların Gelişiminin Olumsuz Etkileri.

	Frekans	%
Deniz kirliliğine neden olmaktadır	72	38,3
Hava kirliliğine neden olmaktadır	5	2,7
Gürültü kirliliğine neden olmaktadır	15	8,0
Verimli tarım alanları azalmaktadır	1	,5
Doğal çevre zarar görmektedir	55	29,3
Diğer ( Hepsi, Görüntü kirliliği, Trafik sıkıntısı )	40	21,3
Toplam	188	100,0

**Kaynak:** Alan Anketleri (2015).

Karasu’da kişi başına düşen aktif yeşil alan miktarına bakıldığında 2014 yılı yeşil alan verilerine ve 2015 yılı mevcut Karasu nüfusuna (29.625 kişi) göre aktif yeşil alan miktarı 1.068 m<sup>2</sup>/kişidir. Yönetmeliğe göre 10 m<sup>2</sup>/kişi olan yeşil alan miktarı göz önüne alındığında Karasu’daki yeşil alan miktarının çok düşük düzeyde olduğu görülmektedir (Tablo 34). Yaz aylarında Karasu’ya gelen ikincil konut sahipleri ve günübirlikçilerin Karasu nüfusunu arttırdığı hesaba katıldığında Karasu’daki mevcut aktif yeşil alan miktarının çok düşük düzeye düştüğü görülmektedir.

**Tablo 34:** Karasu’daki Aktif ve Pasif Yeşil Alanlar (2014).

Mahalle	Pasif (m <sup>2</sup> )	Aktif (m <sup>2</sup> )	Toplam Park (m <sup>2</sup> )	Planlı Mahalle Alanı (m <sup>2</sup> )
Yalı Mahallesi	298.648	11.121	309.769	5.083.048
Aziziye Mahallesi	456.731	3.120	459.851	5.438.256
İncilli Mahallesi	23.552	11.476	35.028	1.613.330
Kabakoz Mahallesi	44.502	1.883	46.385	2.448.248
Kuzuluk Mahallesi	172.703	3.244	175.947	929.66
Yeni Mahalle	193.584	788	194.377	2.489.938
Toplam	1.189.875	31.642	1.221.357	18.002.486

**Kaynak:** Karasu Belediyesi

Karasu’daki ikincil konutlar Karasu’nun ekonomisini hem olumlu hem de olumsuz yönde etkilemektedir. Yaz mevsiminde ve hafta sonlarında Karasu’ya gelen ikincil konut sahipleri ve günübirlikçiler burada yaptıkları alışverişlerle Karasu’nun ekonomisini canlandırmaktadır. Karasu’da yapılan ikincil konutlar inşaat sektörünü canlandırmakta ve birçok esnafa iş alanı oluşturmaktadır. Buna bağlı olarak da emlak sektörü canlılık kazanmaktadır (Foto 28).



**Foto 28:** Yapımı Devam Eden Konutlar.

**Kaynak:** Arazi Çalışmaları.

İkincil konutların olumsuz ekonomik yönleri ele alındığında; bu konutların yılın dokuz ayında boş durduğu ve ev sahiplerinden başka kimsenin kullanmadığı ortaya çıkmaktadır (Tablo 35).

**Tablo 35:** Karasu'daki İkincil Konutunuzu Kullanmadığınızda Durumu Nedir?

	Frekans	%
Boş duruyor	161	85,6
Kiralıyorum	3	1,6
Tanıdıklarım ücretsiz kullanıyor	24	12,8
Toplam	188	100,0

**Kaynak:** Alan Anketleri (2015).

Yapılan anketlerde, ankete katılanların % 91.5'i ikincil konutların gelişimini Karasu ekonomisine olumlu etki edeceğini düşünmektedir. (Tablo 36).

**Tablo 36:** Karasudaki İkincil Konutların Gelişiminin Karasu'nun Ekonomik Gelişimine Etkisi?

	Frekans	%
Olumlu	172	91,5
Etkilemez	10	5,3
Toplam	188	100,0

**Kaynak:** Alan Anketleri (2015).

Karasu'daki ikincil konutların önemli bir etkisi de sosyo-kültürel yapı üstündedir. Yapılan anketlerde ankete katılanların % 80,3'ünün yerel halkla problem yaşamadığı görülmektedir. Bunun en önemli sebebi de ikincil konutların olduğu sahil kesimi ile yerel halkın oturduğu bölgenin ayrı olmasıdır. Yerel halkla veya esnafı problem yaşayanların da genellikle kültürel farklılıktan problem yaşadığı, esnafın anlayışsız olduğu yapılan mülakatlardan tespit edilmiştir (Tablo 37).

**Tablo 37:** Karasu'daki Yerel Halkla Problem Yaşıyor musunuz?

	Frekans	%
Evet	37	19,7
Hayır	151	80,3
Toplam	188	100,0

**Kaynak:** Alan Anketleri (2015).

## 2.5. KARASU'DA YAPILAN ANKET SONUÇLARI

### 2.5.1. Ankete Katılanların Demografik Özellikleri

**Tablo 38:** Doğum Yılıınız?

	Frekans	%
20-39 yaş arası	81	43,1
40-64 yaş arası	74	39,4
65 yaş ve üzeri	33	17,6
Toplam	188	100,0

**Kaynak:** Alan Anketleri (2015).

Ankete katılanların doğum yıllarına bakıldığında; % 40'ının 40-64 yaş arasında, % 43'ünün 20-39 yaş arasında, % 17'sinin ise 65 yaş üzeri olduğu tespit edilmiştir. Karasu'yu tercih eden ikincil konut sahiplerinin orta yaş ve yaşlılardan oluştuğu görülmektedir (Tablo 38).

**Tablo 39:** Eğitim Durumunuz?

	Frekans	%
Okur-yazar değil	2	1,1
İlköğretim	86	45,7
Lise	50	26,6
Üniversite	47	25,0
Diğer	3	1,6
Toplam	188	100,0

**Kaynak:** Alan Anketleri (2015).

Ankete katılanların eğitim durumlarına bakıldığında; % 45'inin ilkokul mezunu olduğu, % 27'sinin lise mezunu olduğu, % 25'inin ise üniversite mezunu olduğu tespit edilmiştir. Karasu'yu tercih eden ikincil konut sahiplerinin eğitim düzeyinin yüksek olmadığı görülmektedir (Tablo 39).

**Tablo 40:** Çalışıyorsanız Mesleğiniz?

	Frekans	%
İşçi	36	19,1
Memur	19	10,1
Emekli	76	40,4
Ev hanımı	42	22,3
Serbest meslek	6	3,2
Diğer (Müteahhit, Bakkal, Mühendis, Reklamcı, Sigortacı, Programcı, Serbest meslek)	9	4,8
Toplam	188	100,0

**Kaynak:** Alan Anketleri (2015).

Ankete katılanların mesleklerine bakıldığında; % 40'ının emekli olduğu, % 22'sinin ev hanımı olduğu, % 20'sini işçi olduğu % 10'unun ise memur olduğu tespit edilmiştir. Karasu'yu tercih eden ikincil konut sahipleri içinde emeklilerin ağır bastığı görülmektedir (Tablo 40).

**Tablo 41:** Aylık Ortalama Geliriniz Ne Kadar?

	Frekans	%
2 000 TL den az	96	51,1
2 001 TL- 4 000 TL arası	68	36,2
4 001 TL- 6 000 TL arası	17	9,0
6 001 TL den fazla	7	3,7
Toplam	188	100,0

**Kaynak:** Alan Anketleri (2015).

Ankete katılanların aylık ortalama gelirine bakıldığında; % 51'inin gelirinin 2.000 TL den az olduğu % 36'sının gelirinin 2.001 TL-4.000 TL arasında olduğu, % 24'ünün gelirinin ise 4.000 TL den fazla olduğu tespit edilmiştir. Karasu'yu tercih eden ikincil konut sahiplerinin çoğunun gelir durumunun orta gelir seviyesinde olduğu görülmektedir (Tablo 41).

**Tablo 42:** Hane Halkı Büyüklüğü Nedir?

	Frekans	%
1 kişi	7	3,7
2 kişi	33	17,6
3 kişi	32	17,0
4 kişi	67	35,6
5 kişi	32	17,0
6 kişi	11	5,9
7 kişi	4	2,1
8 ve 8 den fazla	2	1,1
Toplam	188	100,0

**Kaynak:** Alan Anketleri (2015).

Ankete katılanların hane halkı büyüklüğüne bakıldığında; % 36'sının 4 kişi olduğu, % 18'inin 2 kişi olduğu, % 17'sinin 5 kişi olduğu, % 17'sinin 3 kişi olduğu, % 9'unun ise 6 kişiden fazla olduğu tespit edilmiştir. Karasu'yu tercih eden ikincil konut sahiplerinin hanelerinin kalabalık olduğu görülmektedir (Tablo 42).

**Tablo 43:** Tatile Kaç Kişi Gelirsiniz?

	Frekans	%
1 kişi	10	5,3
2 kişi	62	33,0
3 kişi	35	18,6
4 kişi	47	25,0
5 kişi	24	12,8
6 kişi	6	3,2
7 kişi	2	1,1
8 ve 8 den fazla	2	1,1
Toplam	188	100,0

**Kaynak:** Alan Anketleri (2015).

Ankete katılanların tatile kaç kişi geldiğine bakıldığında; % 33'ünün 2 kişi olduğu, % 25'inin 4 kişi olduğu, % 19'unun 3 kişi olduğu % 13'ünün 5 kişi olduğu, % 5'inin 1 kişi olduğu, % 5'inin ise 5 kişiden fazla olduğu tespit edilmiştir. Karasu'yu tercih eden İkincil konut sahiplerinin tatile yaklaşık 4 kişi geldiği görülmektedir. Bu da Karasuda yaz aylarında nüfusun çok fazla arttığını kanıtlamaktadır (Tablo 43).

## 2.5.2. Ankete Katılanların Konutları ve Karasu'daki İkincil Konutları Hakkındaki Bilgileri

**Tablo 44:** Sürekli Olarak Kullandığınız Konut Nerede?

	Frekans	%
İstanbul	121	64,4
Kocaeli	16	8,5
Sakarya	23	12,2
Karasu (Merkez)	8	4,3
Diğer ( Düzce, Ankara, Kastamonu, Kayseri, Kütahya, Zonguldak, Bolu, Antalya, Trabzon, Almanya )	20	10,6
Toplam	188	100,0

**Kaynak:** Alan Anketleri (2015).

Ankete katılanların sürekli olarak ikamet ettiği yerlere bakıldığında; % 65'inin İstanbul'da, % 12'sinin Sakarya'da, % 9'unun Kocaeli'de, % 11'inin ise diğer yerlerde ikamet ettiği tespit edilmiştir. Karasu'yu tercih eden ikincil konut sahiplerinin çoğunluğunun Karasu'nun yakın çevresinden geldiği anlaşılmaktadır. Bu da ikincil konut sahiplerinin coğrafi konum ve ulaşım sebepleriyle Karasu'yu tercih ettiğinin göstermektedir (Tablo 44).

**Tablo 45:** Sürekli Kullandığınız Konutun Mülkiyeti Size mi Ait?

	Frekans	%
Evet	155	82,4
Hayır kiracıyım	33	17,6
Toplam	188	100,0

**Kaynak:** Alan Anketleri (2015).

Ankete katılanların sürekli konutlarının mülkiyetlerine bakıldığında; % 82'sinin ev sahibi, % 18'inin ise kiracı olduğu tespit edilmiştir (Tablo 45).

**Tablo 46:** Karasu'daki İkincil Konutunuzu Ne Zaman Aldınız?

	Frekans	%
1990 yılı öncesi	5	2,7
1991-1999 yılları arası	7	3,7
2000-2009 yılları arası	68	36,2
2010 yılı ve sonrası	105	55,9
Bilmiyorum	3	1,6
Toplam	188	100,0

**Kaynak:** Alan Anketleri (2015).

Ankete katılanların ikincil konutunu satın aldığı yıla bakıldığında; % 56'sının ikincil konutunu 2010 yılından sonra, % 36'sının 2000-2009 yılları arasında, % 4'ünün 1991-1999 yılları arasında, % 3'ünün ise 1990 yılından önce satın aldığı tespit edilmiştir. Anket verileri değerlendirildiğinde 1990 yılı öncesinde Karasu'da ikincil konut sayısının çok az olduğu, 1990-1999 yılları arasında ikincil konutların artmaya başladığı, 2000-2009 yılları arasında ikincil konutların, ekonomik krizin etkilerinin azalması, inşaat sektöründeki gelişmeler ve kredi imkânlarının iyileşmesiyle çok hızlı bir artış eğilimine girdiği, 2010 yılından sonra ise ikincil konut artışının çok üst seviyelere çıktığı görülmektedir (Tablo 46).

**Tablo 47:** Karasu'daki İkincil Konutunuzun Yapım Yılı?

	Frekans	%
1990 yılı öncesi	7	3,7
1991-1999 yılları arası	21	11,2
2000-2009 yılları arası	65	34,6
2010 yılı ve sonrası	58	30,9
Bilmiyorum	37	19,7
Toplam	188	100,0

**Kaynak:** Alan Anketleri (2015).

Ankete katılanların ikincil konutlarının yapım yıllarına bakıldığında; % 31'inin 2010 yılından sonra yapıldığı, % 35'inin 2000-2009 yılları arasında yapıldığı, % 11'inin 1991-1999 yılları arasında yapıldığı, % 4'ünün 1990 yılından önce yapıldığı, % 20'sinin ise ikincil konutlarının yapım yılını bilmediği tespit edilmiştir. Anket verileri değerlendirildiğinde ikincil konutların satın alındığı yıllarla paralellik gösterdiği görülmektedir (Tablo 47).

**Tablo 48:** Karasu'daki İkincil Konutunuzun Konumu Neresidir?

	Frekans	%
Kıyı Bölgesinde	188	100,0

**Kaynak:** Alan Anketleri (2015).

Ankete katılanların İkincil konutlarının konumlarına bakıldığında; tamamının kıyıda yer alan Yalı ve Aziziye Mahallelerimde yer aldığı tespit edilmiştir (Tablo48).

**Tablo 49:** Karasu'daki İkincil Konutunuzun İçinde Yer Aldığı Konut Grubu Hangisidir?

	Frekans	%
Müstakil/Bireysel konut	11	5,9
Kooperatif konutu	10	5,3
Apartman	101	53,7
Site	66	35,1
Toplam	188	100,0

**Kaynak:** Alan Anketleri (2015).

Ankete katılanların ikincil konutlarının içinde yer aldığı konut gurubuna bakıldığında; % 54'ünün apartman, % 35'inin site, % 6'sının bireysel konut, % 5'inin kooperatif konutu olduğu tespit edilmiştir. Anket verileri değerlendirildiğinde Karasu'da yer alan ikincil konutların % 90'ının iki ve daha fazla daireden oluşan konutlardan meydana geldiği görülmektedir (Tablo49).

**Tablo 50:** Karasu'daki İkincil Konutunuza Nasıl Sahip Oldunuz?

	Frekans	%
Üyesi olduğum kooperatif tarafından yapıldı.	12	6,4
Yapımcı müteahhit veya şirketten satın aldım.	125	66,5
Kendim yaptırdım	9	4,8
Miras kaldı	1	,5
Önceki sahibinden aldım	40	21,3
Diğer	1	,5
Toplam	188	100,0

**Kaynak:** Alan Anketleri (2015).

Ankete katılanların ikincil konutlarına sahip olma durumuna bakıldığında; % 67'sinin ikincil konutunu müteahhitten aldığı, % 2'inin ikincil konutunu önceki sahibinden aldığı, % 7'sinin ikincil konutunun kooperatif tarafından yapıldığı, % 5'inin ise ikincil konutunu kendisinin yaptırdığı tespit edilmiştir. Anket verileri değerlendirildiğinde ikincil konutların çoğunluğunun yapım yılının günümüze yakın olduğu ve Karasu'daki ikincil konutların emlak yatırımı olarak da kullanıldığı görülmektedir (Tablo 50).

**Tablo 51:** Karasu'daki İkincil Konutların Mülkiyet Durumu Nedir?

	Frekans	%
Müstakil tapu	178	94,7
Hisseli tapu	3	1,6
Satış belgesi	5	2,7
Diğer	2	1,1
Toplam	188	100,0

**Kaynak:** Alan Anketleri (2015).

Ankete katılanların ikincil konutlarının mülkiyet durumlarına bakıldığında; % 95'inin ikincil konutlarının müstakil tapulu olduğu, % 5'ini ise diğerlerinin olduğu tespit edilmiştir. Anket verileri değerlendirildiğinde konut sahiplerinin büyük çoğunluğunun ruhsatlı olduğu, kaçak yapılaşmanın çok fazla olmadığı görülmektedir (Tablo 51).

**Tablo 52:** Karasu'daki İkincil Konutunuza Nasıl Ulaşıyorsunuz?

	Frekans	%
Toplu taşıma	64	34,0
Özel araç	124	66,0
Toplam	188	100,0

**Kaynak:** Alan Anketleri (2015).

Ankete katılanların ikincil konutlarına nasıl ulaştıklarına bakıldığında; % 66'sının ikincil konutlarına özel araçla geldiği, % 34'ünün ikincil konutlarına toplu taşıma aracıyla geldiği tespit edilmiştir. Anket verileri değerlendirildiğinde Karasu'da yaz mevsiminde araç yoğunluğunun arttığı görülmektedir (Tablo 52).

**Tablo 53:** Karasu'daki İkincil Konutunuzu Her Yıl Düzenli Olarak Kullanıyor musunuz?

	Frekans	%
Evet	164	87,2
Hayır	24	12,8
Toplam	188	100,0

**Kaynak:** Alan Anketleri (2015).

Ankete katılanların ikincil konutlarını kullanım düzenine bakıldığında; % 87'sinin ikincil konutlarını her yıl düzenli olarak kullandığı, % 13'ünün ikincil konutlarını düzenli olarak kullanmadıkları tespit edilmiştir (Tablo 53).

**Tablo 54:** Karasu'daki İkincil Konutunuzu Ne Kadar Süreyle Kullanıyorsunuz?

	Frekans	%
Hafta sonlarında ve Tatillerde	11	5,9
Yaz aylarında	177	94,1
Toplam	188	100,0

**Kaynak:** Alan Anketleri (2015).

Ankete katılanların ikincil konutlarını kullanım sürelerine bakıldığında; % 94'ünün ikincil konutlarını yaz aylarında kullandığı, % 6'sının ise hafta sonlarında ve tatillerde kullandığı tespit edilmiştir. Anket verileri değerlendirildiğinde yaz aylarında ve hafta sonlarında Karasu'daki nüfusun arttığı görülmektedir (Tablo 54).

**Tablo 55:** Başka Bir İkincil Konutunuz Var mı?

	Frekans	%
Evet	17	9,0
Hayır	171	91,0
Toplam	188	100,0

**Kaynak:** Alan Anketleri (2015).

Ankete katılanların başka bir ikincil konutu olup olmadığına bakıldığında; % 91'inin başka bir ikincil konutu olmadığı, % 9'unun birden fazla İkincil konutu olduğu tespit edilmiştir (Tablo 55).

**Tablo 56:** İkincil Konut Satın Almanızın En Önemli Sebebi Nedir?

	Frekans	%
Kalabalık aile olduğumuz için	6	3,2
Uzun süreli tatil yapmak için	82	43,6
Emeklilikte oturmak için	47	25,0
Ucuz tatil yapmak amacıyla	10	5,3
Mahremiyetimize özen gösterdiğimiz için	3	1,6
Yatırım amacıyla aldım	28	14,9
Diğer ( Doğal ortam, Dinlenmek, Miras kaldı, Sağlık nedenleri, İş karlılığı )	12	6,4
Toplam	188	100,0

**Kaynak:** Alan Anketleri (2015).

Ankete katılanların ikincil konut satın almadaki en önemli sebebine bakıldığında; % 44'ünün uzun süreli tatil yapmak amacıyla, % 25'inin emeklilikte oturmak amacıyla, % 15'inin yatırım amacıyla, % 5'inin ucuz tatil yapmak amacıyla, % 11'inin diğer nedenlerden dolayı ikincil konut aldığı tespit edilmiştir (Tablo 56).

**Tablo 57:** Karasu'daki İkincil Konut Edinmenize Etki Eden En Önemli Unsur Nedir?

	Frekans	%
Ulaşım kolaylığı	15	8,0
Plaj	14	7,4
İklim ve sıcaklık derecesi	4	2,1
Tabiat ve kültürel zenginliği	31	16,5
Asıl ikametgâha yakınlık	68	36,2
Sağlık nedenleriyle	1	,5
Eş-dost akraba tavsiyesi	31	16,5
Diğer ( Gazete ilanından, Maddi nedenlerden, Miras kaldı, Tesadüfen, Reklamlardan,	24	12,8
Toplam	188	100,0

**Kaynak:** Alan Anketleri (2015).

Ankete katılanların Karasu'da ikincil konut satın almadaki en önemli sebebine bakıldığında; % 36'sının asıl ikametgâha yakınlık, % 17'sinin tabiat ve kültürel zenginlikleri için, % 17'sinin Eş-dost ve akraba tavsiyesiyle, % 8'i ulaşım kolaylığı, % 7'sinin plaj, % 13'ünün ise diğer nedenlerden dolayı Karasu'yu tercih ettiği tespit edilmiştir. Anket verileri değerlendirildiğinde Karasu'nun coğrafi konumunun ikincil konutların artmasında en etkili faktör olduğu görülmektedir (Tablo 57).

### 2.5.3. Ankete Katılanların Karasu'daki İkincil Konutların Etkileriyle İlgili Bilgileri

**Tablo 58:** Karasu'daki İkincil Konutunuzu Kullanmadığınızda Durumu Nedir?

	Frekans	%
Boş duruyor	161	85,6
Kiralıyorum	3	1,6
Tanıdıklarım ücretsiz kullanıyor	24	12,8
Toplam	188	100,0

**Kaynak:** Alan Anketleri (2015).

Ankete katılanların ikincil konutlarını kullanmadığındaki durumuna bakıldığında; ikincil konut sahiplerinin % 85'inin konutlarının kullanılmadığında boş durduğu, % 13'ünün konutlarının tanıdıkları tarafından ücretsiz olarak kullanıldığı, % 2'sinden azının ise konutlarını kiraya verdikleri tespit edilmiştir. Anket verileri değerlendirildiğinde Karsu'daki ikincil konutların büyük bir çoğunluğu atıl kalmaktadır. Günümüzde turizmin bir parçası olarak görülen ikincil konutlar önemli gayrimenkul yatırımlarıdır. Bu konutların boş durması da hem ülke ekonomisini hem de Karsu ekonomisini olumsuz etkilemektedir (Tablo 58).

**Tablo 59:** Karsu'daki İkincil Konutunuzu Turizme Açmayı Düşünüyor musunuz?

	Frekans	%
Evet	7	3,7
Hayır	181	96,3
Toplam	188	100,0

**Kaynak:** Alan Anketleri (2015).

Ankete katılanların ikincil konutlarını turizme açma konusundaki düşüncelerine bakıldığında; % 96'sının hayır cevabını verdiği, % 4'ünü ise evet cevabını verdiği görülmektedir. Anket verileri değerlendirildiğinde Karsu'daki ikincil konutların kullanılmadığında boş kaldığı görülmektedir. Bu konuda ikincil konut sahipleri bilinçlendirilerek mevcut ikincil konutlardan ekonomik açıdan daha iyi yararlanılabilir (Tablo 59).

**Tablo 60:** Karsu'daki İkincil Konutunuzun Olduğu Yer Daha Önce Hangi Amaçla Kullanılıyordu?

	Frekans	%
Fındıklık	5	2,7
Tarla	14	7,4
Bağ-Bahçe	3	1,6
Bilmiyorum	84	44,7
Diğer (Fundalık, Kumsal, Plaj, Bataklık, Sazlık )	82	43,6
Toplam	188	100,0

**Kaynak:** Alan Anketleri (2015).

Ankete katılanların ikincil konutlarının olduğu yerin daha önce hangi amaçla kullanıldığına bakıldığında; % 45'inin ikincil konutunun yerinden daha önce nasıl faydalandığını bilmediği, % 44'ünün diğer nedenleri seçtiği, % 8'inin ise tarla olarak faydalandığını tercih ettiği tespit edilmiştir. Anket verileri değerlendirildiğinde Karasu'ya gelenlerin çoğunluğu dışardan geldiği için ikincil konutların yer aldığı arazinin daha önce hangi amaçla kullanıldığını bilmemektedir. Durum hava fotoğraflarından incelendiğinde ise ikincil konut alanlarının tamamına yakını tarım alanlarından meydana gelmekte hatta yer yer kumsallar üzerine de ikincil konut yapıldığı görülmektedir (Tablo 60).

**Tablo 61:** Karasu'daki Yerel Halkla Problem Yaşıyor musunuz?

	Frekans	%
Evet	37	19,7
Hayır	151	80,3
Toplam	188	100,0

**Kaynak:** Alan Anketleri (2015).

Ankete katılanların yerel halkla problem yaşıyıp yaşamadığına bakıldığında; % 80'inin yerel halkla problem yaşamadığı, % 20'sinin ise yerel halkla problem yaşadığı tespit edilmiştir. Anket verileri değerlendirildiğinde yerel halkla ikincil konut sahipleri arasında problem çıkmamasının en önemli nedeni ise ikincil konutlar ile yerel halkın konutlarının genel olarak ayrı bölgelerde yer almasıdır. Yerel halkla problem yaşayanların ise genellikle kültürel farklılıktan kaynaklanan problemler olduğu yapılan mülakatlarda ortaya çıkmaktadır (Tablo 61).

**Tablo 62:** Karasu'daki İkincil Konutların Gelişimi Aşağıdaki Olumsuz Etkilerden Hangisine Neden Olmaktadır?

	Frekans	%
Deniz kirliliğine neden olmaktadır	72	38,3
Hava kirliliğine neden olmaktadır	5	2,7
Gürültü kirliliğine neden olmaktadır	15	8,0
Verimli tarım alanları azalmaktadır	1	,5
Doğal çevre zarar görmektedir	55	29,3
Diğer ( Hepsi, Görüntü kirliliği, Trafik sıkıntısı )	40	21,3
Toplam	188	100,0

**Kaynak:** Alan Anketleri (2015).

Ankete katılanların ikincil konutların olumsuz etkilerinin neler olabileceği hakkındaki görüşlerine bakıldığında; % 38'inin deniz kirliliğine neden olacağını, % 29'unun doğal çevrenin zarar göreceğini, % 8'inin gürültü kirliliğine neden olacağını, % 25'inin ise diğer olumsuz etkilere neden olacağını düşünmektedir. Anket verileri değerlendirildiğinde Karasu'da yaz aylarında nüfusun çok fazla arttığı, bunun yanında karasu sahilinde çok fazla ikincil konut bulunmakta ve bu konutlar genelde sitelerden oluşmaktadır. Bütün bunlar bir araya geldiğinde Karasu'da gerekli planlamalar yapılmaz ve önlemler alınmazsa çok büyük çevre sorunlarının ortaya çıkması kaçınılmaz olacaktır (Tablo 62).

**Tablo 63:** Karasu'daki İkincil Konutların Gelişimi Aşağıdaki Olumlu Etkilerden Hangisine Neden Olmaktadır?

	Frekans	%
Turizmin gelişmesine katkıda bulunmaktadır	90	47,9
Yörede ulaşımın gelişmesine katkıda bulunmaktadır	6	3,2
Yeni iş alanları ortaya çıkmaktadır	38	20,2
Tarihi ve kültürel özelliklerinin tanıtımına katkıda bulunmaktadır	14	7,4
Diğer ( Hepsi, Sosyal faaliyetler artar )	40	21,3
Toplam	188	100,0

**Kaynak:** Alan Anketleri (2015).

Ankete katılanların ikincil konutların olumlu etkilerinin neler olabileceği hakkındaki görüşlerine bakıldığında; % 48'inin turizmin gelişmesine katkıda bulunacağını düşündüğü, % 20'sinin yeni iş alanlarının ortaya çıkacağını düşündüğü, % 8'inin Karasu'nun tarihi ve kültürel özelliklerinin tanıtımına katkıda bulunacağını düşündüğü, % 21'inin diğer olumlu etkilere neden olacağını düşündüğü tespit edilmiştir (Tablo 63).

## SONUÇ

İnsanların boş zamanlarında, hafta sonlarında ve tatillerde dinlenmek, eğlenmek için kullandığı konutlara ikincil konut denmektedir. II. Dünya Savaşı'ndan sonra ulaşım olanakları ve özel araç sahipliğinin artmasına bağlı olarak ikincil konutlar daha hızlı artmaya başlamıştır. Ülkemizde ise ilk olarak İstanbul çevresinde, Akdeniz ve Ege kıyılarında görülmeye başlayan ikincil konutlar özellikle 1980'li yıllardan sonra yaygınlaşmaya başlamıştır.

Karasu'da ikincil konutların gelişimi ülkemizin diğer kıyı bölgelerine göre daha sonra başlamıştır. Fakat gerek coğrafi konumu gerekse büyük şehirlere yakın olması nedeniyle Karasu'da ikincil konutlar hızlı bir şekilde artmaya başlamıştır.

Karasu'da ikincil konutların gelişimi incelendiğinde, 1990'lı yıllardan önceki yıllarda çok fazla ikincil konut olmadığı görülmektedir. 1990'lı yıllardan 2000'li yıllara gelene kadar ikincil konutlar artış göstermiştir. Bu artışlar 1999 yılında meydana gelen ve inşaat sektörünü etkileyen Marmara depremine kadar sürmüştür fakat; bu tarihten sonra duraklamış ve 2001 yılında meydana gelen ekonomik krizle neredeyse durma noktasına gelmiştir. 2000'li yıllardan sonra Türkiye'de sağlanan siyasal ve ekonomik istikrar sonucu inşaat sektöründe meydana gelen üretim artışı Karasu'daki ikincil konutları da etkilemiş ve Karasu'daki konut üretimi de artmaya başlamıştır. 2010'lu yıllardan sonra ise Karasu'daki konut üretimi artış çok daha fazla artmaya başlamıştır.

Karasu'da yapılan anket sonuçlarına göre; ikincil konut sahiplerinin demografik verilerine bakıldığında genellikle emeklilerin ve orta gelir gurubunda olan insanların Karasu'yu tercih ettiği görülmektedir. Karasu'ya gelenlerin çoğu İstanbul'dan gelmekte ve özel ulaşım araçlarını kullanmaktadır. Karasu'daki ikincil konutların çoğu ise apartman ve sitelerden oluşmaktadır.

Karasu'da yukarıda bahsettiğimiz nedenlerden dolayı 2000'li yıllardan sonra çok sayıda ikincil konut yapılmıştır. Bu ikincil konutların çoğunluğu Karasu sahiline paralel bir hat boyunca kıyı bölgesinde yer almaktadır ve bu konutlar bulunduğu bölgeyi çevresel, ekonomik ve sosyal yönden etkilemektedir.

Karasu sahilinde yer alan ve imar planlarına uyulmadan yapılan ikincil konutlar, Karasu'nun taşıma kapasitesini aşmaktadır. İkincil konutların yaz aylarında

kullanılmaya başlanmasıyla şehir içinde otopark ve trafik sorunları oluşmakta, çöplerin toplanmasında ve atık suların uzaklaştırılmasında problemler yaşanmaktadır. Çok hızlı bir şekilde artan ikincil konutlar sonucunda şehir içinde kişi başına düşen aktif yeşil alan miktarı yönetmelikte yer alan  $10 \text{ m}^2$ 'nin oldukça altında kalmaktadır.

Günümüzde turizm bölgesi olan Karasu sahilinde hatta plajın içinde yer alan ve imar planına aykırı yapılan bu ikincil konutlar, Karasu'daki imara açık alanların yaklaşık olarak % 90'ını kaplamaktadır (Ek3). Karasu'ya olan talebin arttığı gözlemlendiğinde ikincil konutların yakında olan alanlara yayılması muhtemeldir. Gelecekte geçmişte olduğu gibi çevre sorunlarının olmaması için yeni imar planları yapılırken bölgenin taşıma kapasitesinin tespit edilmesi gerekmektedir. Karasu'nun yaz aylarında aldığı göç hesaba katılmalıdır. Yeni yerleşim yerleri sahilden daha uzak ve kıyıya dikey uzanacak şekilde kurulmalıdır. Karasu'sunun altyapısı, şehir içi ulaşım ağı ve aktif yeşil alanları planlanırken yaz aylarındaki nüfus artışı da hesaba katılmalıdır. Mevcut şehir merkezindeki yerleşmeler için atık su arıtma tesisleri ve çöp sorununu bertaraf edecek tesisler kurularak Karasu'da doğal çevrenin zarar görmesi engellenmelidir.

Karasu sahilinden daha iyi yararlanılması için başta imara aykırı olarak sahile yapılan konutların ve işletmelerin gerekli yasal önlemler alınarak sahilin kaçak yapılardan arındırılması gerekmektedir. Sahilde tuvalet, duş, soyunma kabinleri yapıp sahilin temizliğine önem verilmelidir. Sahildeki baskının azaltılması için Karasu'nun diğer doğal güzelliklerinin daha iyi tanıtılması gerekmektedir.

Yapımı devam eden Karasu limanının kıyıda meydana getirdiği değişiklikler çok ayrıntılı bir şekilde araştırılmalı, bölgede yapılan akademik çalışmalarda dikkate alınarak Karasu sahilinin sürdürülebilir bir şekilde kullanılması sağlanmalıdır.

Günümüzde Karasu ve yakın çevresiyle ilgili çimento fabrikaları, OSB'ler, ulaşım hatları ve termik santrallerin yapılacağı yönündeki haberler sık sık gündeme gelmektedir. Bu ve bunun gibi tesislerin Karasu'da meydana getireceği tahribatlar çok iyi hesaplanmalıdır.

Karasu'nun turizm potansiyelinin daha iyi değerlendirilebilmesi için nitelikli turizm tesisleri gerekmekte fakat; bu tesislerin yapılacağı yerler azdır. Karasu'da aktif yeşil alan miktarı ve rekreasyon alanlarının az olduğu düşünüldüğünde böyle tesislerin

yapılması Karasu'ya zarar verecektir. Bunun yerine yılın büyük bir bölümünde boş kalan ikincil konut sahiplerine gerekli bilgilendirmeler yapılarak mevcut ikincil konutların Akdeniz ve Ege bölgesindeki pazarlama teknikleri incelenerek değerlendirilmesi gerekmektedir. Böylece hem Karasu ekonomisine girdi sağlanacak hem de yeşil alanlar korunarak Karasu'nun turizm potansiyelinden daha iyi yararlanılacaktır.

Karasu'daki ikincil konut sahiplerinin çoğunluğu yerel halkla problem yaşamamaktadır. Kültürel farklılıktan kaynaklanan ve esnaftan kaynaklanan problemler de yaşanmaktadır. Gerek yerel halk gerek esnaf turizm konusunda bilinçlendirilmeli ve Karasu'nun turizm potansiyelinden daha iyi yararlanılmalıdır.

Yapılan bu çalışmada Karasu'da ikincil konutların son yıllarda çok hızlı bir şekilde arttığı tespit edilmiştir. Bu artış Karasu'nun geleceğini tehdit etmektedir. Karasu, Marmara bölgesinde özellikle İstanbul'da yaşayan orta gelir gurubunda olan insanların tercih ettiği kıyı turizminin yapıldığı bir yerdir ve Karadeniz'deki ender turizm alanlarından birisidir. Karasu kıyılarının turizm potansiyelinin yok olması gelecekte orta gelir seviyesindeki halk açısından önemli sosyolojik problemlere yol açabilir. Bu nedenle Karasu'daki ikincil konutların bu denli hızlı artışına dikkat edilmelidir. Karasu kıyılarının sürdürülebilir şekilde kullanılabilmesi için bu bölgenin imar planlarının gözden geçirilmesi, alt yapısının mevcut olan konut artışını kaldırabilecek seviyeye getirilmeli, yerel halk ve esnaf bilinçlendirilmelidir.

## KAYNAKÇA

- Ankara Turizm Bakanlığı, Yatırımlar Genel Müdürlüğü, Araştırma ve Değerlendirme Daire Başkanlığı (1992), Yayın no:1992/2, “İkinci Konutların Turizm Amaçlı İşletme Modelinin Tespiti Araştırması”, ISBN 975-7478-17-2
- Arıcı, Serkan (2009), “Mersin Ticaret ve Sanayi Odası II. Konutların Turizme Kazandırılması Projesi”, *Mehmet Kemal Dedeman Araştırma ve Geliştirme Proje Yarışması Turizm Sektörü İkincilik Ödülü*.
- Alpargu, Mehmet ve diğerleri (2005), *Sakarya İli Tarihi, Kaya Matbaacılık: İstanbul*.
- Akkurt, Seda (2014), *Karasu Kumulları Bitki Örtüsü ve Koruma Sorunları*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- AKOS Faaliyet Raporu (2012), *Karasu Akıllı Kent Projesi*, Karasu Belediyesi.
- Bakırcı, Sibel (2007), *Yabancıların İkinci Konut Talebinin Fiziksel Çevreye Etkisi: Dalyan Örneği*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Duman, Orkide (1997), *Toplu Konut Şeklinde Yayılan İkinci konutların Kıyasal Alanlara Olan Baskılarının Kuşadası Örneğinde İncelenmesi*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ege Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı, İzmir.
- Emekli, Gözde. (2014), İkincil Konut Kavramı Açısından Turizm Coğrafyasının Önemi ve Türkiye’de İkincil Konutların Gelişimi, *Ege Coğrafya Dergisi*, C:23, S:1 ss.25-42.
- Erol, Oğuz ve Öner Ertuğ (2011), Fiziki Coğrafyada Hava Fotoğrafları (Fotojeoloji-Fotojeomorfoloji), Ege Üniversitesi Yayınları: 2011.
- Gökdeniz, Ayhan (2009), Türkiye’de İkincil Konutların Turizme Kazandırılması ve Ayvalık’ta İkincil Konutlar (Sahip ve Kullanıcılar) Yapılan Araştırma Işığında Uygulanabilir Bir Model Önerisi”, *Mehmet Kemal Dedeman Araştırma ve Geliştirme Proje Yarışması Turizm Sektörü Üçüncülük Ödülü*.
- Görmüş, Kurtuluş Sedar., Kutoğlu, Şenol Hakan., Şeker, Dursun Zafer., Özölçer, İsmail Hakkı. (2014), “Temporal Analysis of Coastal Erosion in Turkey: a Case Study Karasu Coastal Region”, *Journal of Coast Conservation*, DOI 10.1007/S11852-014-0325-0.
- Gündüz, Elif (2003), *Tatil Amaçlı İkincil Konutların Fiziksel ve Sosyal Yapıya Etkileri Mahmutlar Örneği*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.

- Gündüzöz, İlker (2008), Karasu-Hızlı Akan Su, Birinci Basım, Mavi Lale Yayınları: İstanbul.
- Hall, C. M. ve Müler, D.K., 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 (2004).
- Harita Genel Komutanlığı, Türkiye 1:25 000 ölçekli EREĞLİ - F 25 - d3 Raster haritası.
- Harita Genel Komutanlığı, Karasu'nun 1940, 1944, 1951, 1955, 1970, 1971, 1973, 1975, 1979, 1998, 2006, 2009, 2011 yıllarına ait hava fotoğrafları.
- IBM SPSS Inc. (2013). SPSS for Windows. Version 22.0 ABD.
- İçöz, O (2003), Seyahat Acenteleri ve Tur Operatörleri Yönetimi, ISBN 975-7425-79-6, Turhan Kitapevi yayınları, Ankara
- Kahraman, Nurfettin (2014), Sakarya Deltası Genel Coğrafi Özellikler, Jeomorfoloji, Çevre Sorunları, Palmiye Yayınları: Bursa.
- Karasu Belediyesi 2014 Yılı Faaliyet Raporu* (2014), Karasu Karası Belediyesi
- Karasu Belediyesi 2014 Yılı Faaliyet Raporu* (2015), Karasu Karası Belediyesi
- Kısa, Pınar (1998), *İkincil Konut Mimarlığında Cephe, Kütle ve Dış Mekan Oluşumu (Bodrum-Antalya Arası Kıyı Yerleşmeleri)*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Trakya Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Edirne.
- Kılıçaslan, Çiğdem (2006), İkincil Konutların Deniz Kıyılarına Etkisi, *Süleyman Demirel Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi*, S:1, ss.147-156.
- Kınay, Ali (2004), *Karasu ve Ab-ı Safî (Karapürçek) Kazalarının Temettuat Defterleri (1844) ve Sosyo-Ekonomik Açından Tahlilleri*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Sakarya Üniversitesi Sosyal Bilimleri Enstitüsü, Sakarya.
- Kozak, Metin., Duman, Teoman. (2011), "İkincil Konutların Turizm Sektörüne Kazandırılması: Muğla İli Datça İlçesi Örneği", *Doğuş Üniversitesi Dergisi*, C:12, S:2, ss.226-242.
- Kuş Şahin, Candan (2008), *Isparta Kent Merkezi Konut Bahçelerindeki Bitkisel Materyalin İncelenmesi Üzerine Bir Araştırma*, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Süleyman Demirel Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Bahçe Bitkileri Anabilim Dalı, Isparta.
- Kutoğlu, Şenol. Hakan. (2014), Kıyı Erozyonunun Zamansal Analizi: Karasu Örneği, 7. Ulusal Mühendislik Ölçmeleri Sempozyumu, 15-17 Ekim 2014, Çorum.

- Manisa, Kunter (2007), *İkincil Konutların Turizm Sektöründe Yeniden Kullanılabilmesine İlişkin Model Önerisi*, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Dokuz Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Manisa, Kunter., Görgülü, Tülin. (2008), “İkincil Konutların Turizm Sektöründe Yeniden Kullanılabilmesine İlişkin Bir Model”, *YTÜ Mim. Fak. E-dergisi*, C:3 S:1ss.68-78.
- Manisa Kunter., Gül, Hasan. (2009), “Türkiye’deki Mevcut İkincil Konutların Turizm Sektöründe Değerlendirilmesine İlişkin Bir Model Çalışması”, *Mehmet Kemal Dedeman Araştırma ve Geliştirme Proje Yarışması Turizm Sektörü Birincilik Ödülü*.
- MARKA (2011), *Karasu’nu Genel Durum Değerlendirmesi ve SWOT Analizi*, MARKA Yayınları Serisi.
- MARKA (2011), *Karasu’nun Ekolojik ve Ekonomik Geleceği*, MARKA yayınları Serisi.
- Meteoroloji Genel Müdürlüğü, Karasu ve Akçakoca Meteoroloji İstasyonlarına ait iklim verileri.
- Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü, 2008 ve 2013 yıllarına ait Türkiye’deki mevsimlik konut sayısı istatistikleri.
- Önder, Hüseyin., Özçelik, Özer., Odabaşı, Yavuz. (2010), “Termal Turizm Bölgelerinde İkincil Konutların Turizme Kazandırılması: Kütahya-Yoncalı Termal Turizm Bölgesi Örneği”, *Ticaret ve Turizm Fakültesi Dergisi*, S:2, ss.40-57.
- Özgüç, Nazmiye. (1977), “Sayfiye Yerleşmeleri: Gelişme ve Başlıca Özellikleri”, *İstanbul Üniversitesi Coğrafya Enstitüsü Dergisi*, S:22.ss.143-162.
- Sakarya İli Kuzey ve Doğu Planlama alt Bölgeleri 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı. Plan Açıklama Raporu.* T.C Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü.
- Sakarya Büyük Şehir Belediyesi 2010-2014 Stratejik planı.* Sakarya Büyükşehir Belediyesi.
- Seymen, Ü. Koç, H., “Türkiye’de Kıyı Yerleşmelerinde Tatil Konutları”, Konut Araştırmaları Dizisi: 17. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi, Editör: Bingöl V., TOKİ Başkanlığı ODTÜ Basım İşbirliği, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Bilkent Plaza B1 Blok 06530 Bilkent, Ankara, 1-4 (1996).
- Sulak, Beydullah (2014), *Doğu Karadeniz Kırsalında İkincil Konut Eğiliminin Nedensel Çözümlemesi: Trabzon Örneği*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir.
- Taner, T. (1982). İkinci Konut Sorununa ve Çevresel Etkilerine Olumlu Bir Planlama Yaklaşımı, Doçentlik Tezi, E.Ü. Güzel Sanatlar Fakültesi., 1982, İzmir.

- Taner, T. 1997. Kıyılarımızdaki Yazlıkların Çirkin Mimarisi, Ege Mimarlık, Mimarlar Odası İzmir Şubesi Yayın Komitesi, Yıl: 7, Sayı: 24, 33-35.
- Tanoğlu, Ali (1966), *Nüfus ve Yerleşme*, İstanbul Üniversitesi Yayınları No:1183, Edebiyat Fakültesi Coğrafya Enstitüsü Neşriyatı, No: 45, İstanbul.
- T.C. Turizm Bakanlığı (1990), “1989 İkinci Konut Envanteri”.
- Türkiye İstatistik Enstitüsü, Karasu'nun 1992-2014 yılları arası yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesi istatistikleri.
- Uçar, Çetin (2009), “Türkiye’de İkincil Konutların Turizm İşletmesine Dönüştürülmesi Modeli ve Yeni Bir İkinci Konut Pazarlama Sistemi” *Mehmet Kemal Dedeman Araştırma ve Geliştirme Proje Yarışması Turizm Sektörü Mehmet Kemal Dedeman Özel Teşvik Ödülü*.
- Ulusoy, Cumhur (2006), *Kuşadası’ndaki İkincil konut Alanlarının Turizme girdi Sağlayacak Bir Kaynak Olarak Değerlendirilmesi Amaçlı Kentsel Tasarım Projesi-Kadıkalesi Örneği*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir.
- Yıldız, Mehtap (2011), *Turizmin Gelişmesine Bağlı Olarak İkincil Konutlarda Mekan Analizi; Manavgat Örneği*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.

# EKLER

Ek 1: Karasu'nun 1/25 000 ölçekli Raster Haritası.



Kaynak: HGK



**Ek 3: Karasu'nun şehir merkezi planı.**



**13) Karasu'daki İkincil konutunuzun içinde yer aldığı konut gurubu nedir?**

- 1) Müstakil/Bireysel konut  
2) Kooperatif konutu  
3) Apartman  
4) Devre mülk  
5) Diğer

**14) Karasu'daki İkincil konutunuza nasıl sahip oldunuz?**

- 1) Üyesi olduğum kooperatif tarafından yapıldı  
2) Yapımcı müteahhit veya şirketten satın aldım.  
3) Kendim yaptırdım.  
4) Miras kaldı  
5) Öneki sahibinden aldım  
6) Diğer (Belirtiniz)  
7) Kiracıyım

**15) Karasu'daki İkincil konutunuzun mülkiyet durumu nedir?**

- 1) Müstakil Tapu 2) Hisseli tapu 3) Satış belgeli 4) Noter belgeli 5) Diğer

**16) Karasu'daki İkincil konutunuzun maddi değeri ne kadar?**

- 1) 50 000'den az 2) 50 001-100 000 3) 100 001- 150 000 4) 150 001'den fazla

**17) Karasu'daki İkincil konutunuza nasıl ulaşıyorsunuz?.....**

**18) Karasu'daki İkincil konutunuzu her yıl düzenli olarak kullanıyor musunuz?**

- 1) Evet 2) Hayır

**19) Karasu'daki İkincil konutunuzu yıllık ne kadar süreyle kullanıyorsunuz?  
(hafta/ay/mevsim)**

- 1) Hafta sonlarında ve tatillerde 2) Yaz aylarında

**20) Başka bir İkincil konutuz var mı?**

- 1) Evet ise nerede? İL ..... 2) Hayır

**21) Karasu'daki İkincil konutunuzu kullanmadığınızda durumu nedir?**

- 1) Boş duruyor 2) Kiralıyorum 3) Tanıdıklarım ücretsiz kullanıyor

**22) Karasu'daki İkincil konutunuzu turizme açmayı düşünür müsünüz?**

- 1) Evet ise neden? 2) Hayır ise neden?

**23) İkincil konut satın almanızın en önemli nedeni nedir?**

- 1) Kalabalık aile olduğumuz için  
2) Uzun süreli tatil yapmak için  
3) Emeklilikte oturmak amacıyla  
4) Ucuz tatil yapmak amacıyla  
5) Mahremiyetimize özen gösterdiğimiz için  
6) Yatırım amacıyla aldım  
7) Diğer

**24) Karasu'daki İkincil konut edinmenize etki eden en önemli unsur nedir?**

- 1) Ulaşım Kolaylığı
- 2) Plaj
- 3) İklim ve sıcaklık derecesi
- 4) Tabiat ve kültürel zenginliği
- 5) Asıl ikametgahıma yakınlık
- 6) Sağlık nedenleri
- 7) Eş-dost akraba tavsiyesi
- 8) Diğer (Belirtiniz)

**25) Karasu'daki İkincil konutunuzun olduğu yer daha önce hangi amaçla kullanılıyordu?**

- 1) Fındıklık
- 2) Tarla
- 3) Bağ-Bahçe
- 4) Bilmiyorum
- 5) Diğer (Belirtiniz)

**26) Karasu'daki İkincil konutların gelişimi Karasu'nun ekonomik gelişimini nasıl etkiler?**

- 1) Olumlu ise neden?
- 2) Olumsuz ise neden?
- 3) Etkilemez

**27) Karasu'daki yerel halkla problem yaşıyor musunuz?**

- 1) Evet ise neden?
- 2) Hayır problem yaşamıyorum.

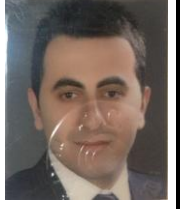
**28) Karasu'daki İkincil konutların gelişimi aşağıdaki olumsuz etkilerden hangisine neden olmaktadır?**

- 1) Deniz kirliliğine neden olmaktadır
- 2) Hava kirliliğine neden olmaktadır
- 3) Gürültü kirliliğine neden olmaktadır
- 4) Verimli tarım alanları azalmaktadır
- 5) Doğal çevre zarar görmektedir
- 6) Denizde ve karadaki canlılar zarar görmektedir
- 7) Diğer (Belirtiniz)

**29) Karasu'daki İkincil konutların gelişimi aşağıdaki olumlu etkilerden hangisine neden olmaktadır?**

- 1) Turizm gelişmesine katkıda bulunmaktadır
- 2) Yörede ulaşımın gelişmesine katkıda bulunmaktadır
- 3) Yeni iş alanlarını ortaya çıkarmaktadır
- 4) Tarihi ve kültürel özelliklerinin tanıtımına katkıda bulunmaktadır
- 5) Diğer (Belirtiniz).....

T.C.  
BİLECİK ŞEYH EDEBALI ÜNİVERSİTESİ  
**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**  
**ÖĞRENCİ ÖZGEÇMİŞ FORMU**



<b>Adı-Soyadı</b>	Hüseyin KÜÇÜK		
<b>Lisans Öğrenimi</b>	Selçuk Üniversitesi 2006-2011	<b>Doğum Yeri</b>	Torul/GÜMÜŞHANE
<b>Yüksek Lisans Öğrenimi</b>	Bilecik Şeyh Edebali Üniversitesi 2016	<b>Doğum Tarihi</b>	19/05/1986

19 Mayıs 1986 yılında Gümüşhane ili, Torul ilçesi Demirkapı köyünde doğdu. 1988 yılında Kocaeli ili Çayırova ilçesine yerleşti. İlk ve orta öğrenimini burada tamamladı. 2006 yılında Konya Selçuk Üniversitesi, Ahmet Keleşoğlu Eğitim Fakültesi Orta Öğretim Sosyal Alanlar Coğrafya Anabilim Dalı'nda Coğrafya Öğretmenliği Bölümünde lisans eğitimine başladı ve 2011 yılında buradan mezun oldu. 2012 yılında MEB İstanbul/Sultanbeyli Orhangazi Anadolu İmam-Hatip Lisesinde öğretmenliğe başladı. Halen burada görevine devam etmektedir. 2012 yılında Bilecik Şeyh Edebali Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Coğrafya Anabilim Dalı Beşeri Coğrafya Bilim Dalında Yüksek Lisans öğrenimine başladı ve 2016 yılında buradan mezun oldu.

**İLETİŞİM BİLGİLERİ**

ADRES: Yenimahalle Fatih Caddesi 5104 Sokak No: 22 Kat: 1 Daire: 1 Çayırova/ KOCAELİ

TELEFON : -

GSM: +90 531 986 34 29

E-Posta: faroz29@hotmail.com