

Kalkan'ın Gelişme ve Koruma Sorunları: Tehditler, Olanaklar ve Çözüm Önerileri⁽¹⁾

Çağatay KESKİNOK*, Nimet ÖZGÖNÜL**, Neriman ŞAHİN GÜÇHAN***

*Doç.Dr.,
**Öğr. Gör. Dr.,
***Doç.Dr.
ODTÜ, Mimarlık
Fakültesi

Yabancılar mülk satışına izin veren yasal düzenlemelerin² sonuçları en çarpıcı biçimde doğal ve tarihi değerlere sahip turizm yerleşmelerinde yaşanmaktadır. Turizm sektöründe 1980'ler sonrasında parçacı kararlar ile yönlendirilmeye çalışılan büyümenin, özellikle Batı Akdeniz ve Ege sahillerindeki yerleşmelerde doğal ve tarihi çevre ile toplumsal yararlar açısından yarattığı gelişme ve koruma sorunları bilinmektedir. Diğer yandan, bu gelişmenin yerel halkın refahı ve üretkenliğine ne ölçüde katkıda bulunduğu konusu da son derece tartışmalıdır. Çoğunlukla denetlenmeyen ve düzenlenmeyen bu gelişme biçimi, özellikle kıyı yerleşmelerimizde, toprağa dayalı rantların çok kısa sürelerde elde edilmesine yönelik bir kültürü ve iktisadi etkinliği ve alışkanlıkları özendirmiştir. Devlet kaynakları ile desteklenen bu gelişme, verimli tarım topraklarının, Ege sahilleri örneğinde binlerce yılda oluşan zeytinliklerin hızla yok oluşunu beraberinde getirmiştir. Zilyetlik vb yollarla sahiplenilen devlet malı arazilerin yazlık sitelere dönüşümü

yanı sıra, bu gelişme, bir sonraki aşaması olarak yerel halkın mülksüzleşmesi sürecini hızlandırmıştır. Bu dönemde, turizm sektörü ile diğer üretken sektörler arasında dengeler kurulamamıştır. Diğer yandan, turizm sektöründeki gelişmenin, yerleşmelerin toplumsal ve kültürel yaşamlarına katkıda bulunacak biçimde düzenlendiğini söylemek de zordur. Dile getirilen gelişmelerden 1980'li yılların ortalarından başlayarak olumlu ve olumsuz sonuçları ile Kalkan yerleşmesi de payını almıştır.

YABANCILARA MÜLK SATIŞI VE KALKAN'DAKİ GELİŞMELER:

Son dönemde yabancılar mülk satışına yönelik yasal düzenlemeler ile gündeme gelen gelişmenin olası sonuçları ile, bir önceki dönem arasında belirli benzerlikler gözlenirse de, -önceki döneme oranla- çok daha derin toplumsal ve ekonomik sonuçları olacağı açıktır.

- Kalkan'da yabancılar mülk satışı hız kazanmıştır;

¹ Bu rapor, ODTÜ Mezunları Derneği Antalya Şubesi'nin, Kalkan'da yabancıların mülk edinimi konusu ile gündeme gelen gelişme ve koruma sorunları hakkında bilirkişi görüşü istemi ile ODTÜ Mimarlık Fakültesi'ne başvurusu üzerine Dekanlıkta görevlendirilen Şehir ve Bölge Planlama Bölümü öğretim üyesi Doç.Dr.Çağatay Keskinok, Mimarlık Bölümü öğretim üyeleri Doç.Dr.Neriman Şahin Güçhan ve Dr. Nimet Özgönül tarafından 25-27 Kasım 2005 tarihlerinde Kalkan'da yapılan incelemelere, geçmiş yıllarda Fakültenin değişik birimlerinde yerleşme ile ilgili olarak yürütülmüş inceleme, araştırma ve proje çalışmalarından elde edilmiş sonuçlara, Kalkan Belediyesi'nden elde edilen bilgi ve belgelere ve yerel sivil toplum kuruluşlarında faaliyet gösteren farklı uzmanlıklara sahip kişilerle yerinde yapılan görüşmelere, Kalkan'da faaliyet gösteren kuruluşların elektronik sitelerinden alınan bilgilere dayanılarak hazırlanmıştır.

² Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de taşınmaz mal edinmeleri 19.07.2003 tarih ve 25173 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 03.07.2003 tarih ve 4916 sayılı Kanununun 19'uncu Maddesi ile değişik 2644 sayılı Tapu Kanununun 35'inci Maddesinde düzenlenmiştir. Yapılan değişiklikle, yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin Ülkemizde taşınmaz mal edinebilmelerine ilişkin yeni esaslar getirilmiştir. Diğer yandan 442 sayılı Köy Kanunu'nun 87'nci Maddesi yeni düzenleme ile kaldırılmış ve yabancı gerçek kişilerin köylerde taşınmaz mal edinmeleri olanaklı hale gelmiştir.

- İktisadi olarak güçlü Avrupa ülkeleri parasının girmesi nedeniyle arsa ve araziler üzerindeki spekülâtif baskılar geçmiş ile karşılaştırılmayacak düzeyde artmıştır. Bu durum yerleşmedeki ticari etkinlikleri ve üretken sektörleri olumsuz yönde etkilemektedir;
- Kentte yeterince planlanmış alan olmasına karşın, planlı alan dışında kaçak yapılaşma süreci hızlanmıştır;
- Spekülâtif baskılar kent merkezi çevresindeki sit alanlarının yapılaşmaya açılması istemlerini güçlendirmektedir;
- Ciddi ekonomik kaynaklarla yaratılmış olan mevcut turizm konaklama altyapısının iktisadi olarak yitirilmesine yol açacak bir sürece girilmiştir;
- Yerleşmede villa üretimi artmış durumdadır. Bunun orta ve uzun erimde beldenin turizm ekonomisini olumsuz etkilemesi beklenmelidir;

Bu tür bir gelişmenin belde halkının toplumsal yararına dönüşebilecek bir yanı bulunmamaktadır. Bunun, yerel halkın iktisadi ve toplumsal gelişimine katkıda bulunması olanaksızdır. Yerleşmenin nüfus yapısının giderek yerel halkın aleyhine bozulmakta olduğu gözlenmektedir.

Devlet tarafından geçmişte zeytincilik amacıyla tahsis edilmiş olan tarım alanlarının hızlı ve kaçak yapılaşma nedeniyle yitirilmesi söz konusudur. Zeytinliklerin yapılaşmaya açılması sonucunda zeytincilik beldede giderek yok olmaktadır. Afet Evleri bölgesinde (Akbel/İslamlar) prefabrik afet evlerinin çok katlı yapılaşmaya açılması konusu gündemdedir. Kalamar bölgesinde yeni alanların gelişmeye açılması planlanmaktadır. Kıyı bölgesindeki 1. Derece Sit Alanının 3. Derece Sit

Alanına dönüştürülmesi son onay aşamasındadır (Kalkan- Kaş Doğal Sit Alanı Koruma Nazım ve Uygulama İmar Planı).

Beldede alt yapısız hızlı yapılaşma, doğal güzellikleri nedeniyle turizm beldesi olan yerleşmenin turizm geleceğini de tehdit eder niteliktedir. Alt-yapısız gelişmenin, gayrimenkule oldukça hızlı ve yoğun talebin olduğu koşulda çok daha ciddi ve onarılamaz sorunlar yaratması olasıdır.

Beldede bir bölümü yabancı şirket olan çok sayıda emlak alım satım, mimari proje bürosu bulunmaktadır. Mimarlık bürolarının büyük bir çoğunluğunun aynı zamanda emlak alım satımı ile de ilgilendikleri gözlenmiştir. Yapılan işler şunları içermektedir: Arazi alımı, inşaat, planlama, bahçe düzenleme, emlak, restorasyon, dekorasyon, havuz tasarımı vb. Emlak alım ve satımında ve inşaat sektöründe satışlar ve bağlantılar İngiliz Pound'u üzerinden yapılmaktadır.

Arazi ve arsa fiyatlarında ciddi artışlar gözlenmekle birlikte, yabancı basında fiyatların Avrupa ülkelerinin Akdeniz sahil kentlerindeki fiyatların oldukça altında olduğu dile getirilmektedir. Yabancılar satışlar yalnızca yapı satışı değil, aynı zamanda arsa satışı şeklinde de olmaktadır. Ortalama arsa metrekafe fiyatları arsanın kent içindeki konumu, manzara olanakları, imar planında öngörölmüş olan yapılaşma koşullarına bağlı olarak değişmektedir³:

Yerleşmede yıllık emlak satışı 150 civarındadır. Kimi örneklerde satışlar İngilizlerden İngilizlere şeklinde de olmaktadır. Emlak bürolarının elektronik sitelerindeki verilerden ve yerinde yapılan görüşmelerden edinilen bilgilere göre halen yerleşmede 300 civarında satılık mülk konut

Tablo 1: Kalkan'da arsa ve arazi fiyatları (Kasım, 2004)

Yer	m ² fiyatı (İngiliz Pound'u olarak)
Kent merkezi	200 ve üzeri
Kent merkezi çeperleri (Ortaalan ve Kömürlük mevkiileri)	105
Kalamar	110
Kızıltaş	100
Kışla	114
İslamlar	22

³ Bilgiler Kalkan'daki emlak bürolarının elektronik sitelerinden elde edilen bilgilerden derlenmiştir.

bulunmaktadır. Satılık otel fiyatları ise 10-20 odalı oteller için 300-450 bin Pound arasında değişmektedir. Satışa sunulan mülk konutların fiyatları mobilyalı ya da mobilyasız olmalarına, kent içindeki konumlarına, denize fiziksel veya görsel anlamda erişilirliliklerine, yüzme havuzu olup olmamasına, yatak odası sayısına vd. olanaklara göre değişmektedir. Apartman daireleri ve villaların fiyatları kent genelinde aşağıdaki aralıklarda değişmektedir⁴:

Yerleşmede, otellerin küçük konut birimlerine dönüştürülerek satılması eğilimleri başlamıştır. Turistik amaçlı tesislerin bağımsız mülk konutlara dönüştürülmesi var olan koşullarda yatırımcılar için karlı gözükmektedir. Bu durum turizm sektörünün yerleşmede güçsüzleşmesine ve getirisi tek seferlik satışa dayalı konut üretiminin artmasına neden olacaktır. Uzun sürede geri dönüşü olan turizm yatırımlarının bu biçimde bağımsız konut birimlerine dönüştürülmesi eğilimi, yerleşme ekonomisi açısından uzun ve orta erimde ciddi kayıplara yol açacaktır. Bunların en başında istihdam olanaklarının yitirilmesi ve becerili turizm işgücünün yitirilmesi ve yerini bağımsız konut birimlerinin bakımı vb. günlük temizlik gibi ikincil işlerin alması olacaktır.

Turizm tesislerinin yerine konut üretiminin artması süreci, ülke genelinde yabancı yatırımın ekonomiyi güçlendirmesi savını geçersiz kılmaktadır. Uzun erimde yabancılara satılan konutların yurt dışında el değiştirmesi/satışı, kiraya verilmesinin ülke ekonomisi açısından hiç bir katkı sağlamayacaktır. Dolayısıyla turizm tesislerinin yerine konut



Resim 1 a, b: Kalkan'da imar planı uygulamaları (Kasım, 2004).

Tablo 2: Kalkan'da mülk konut fiyatları (Kasım, 2004)

Villalar	Fiyat (Pound olarak)
2 yatak odalı	95-125 Bin
3 yatak odalı	125-200 Bin
4 ve üstü yatak odalı	200-600 Bin
Geniş bahçeli dağ evi şeklindeki villalar	500 Bin ve üzeri
Apartman daireleri	
1 yatak odalı	25-35 Bin
2 yatak odalı	35-75 Bin
3 yatak odalı	75-120 Bin

⁴ Bilgiler Kalkan'daki emlak bürolarına ait elektronik sitelerden elde edilen bilgilerden derlenmiştir.

veya ikinci konut üretiminin ülke genelinde yaygınlaşması doğal ve tarihi çevrenin yitirilmesini hızlandırırken, beklenen ekonomik kazançlar da sağlanamayacaktır.

Farklı kesimlerden kişilerle yapılan görüşmelerden, Kalkan'da yabancılarca sahip olunan mülk sayısının 500 ile 700 arasında olduğu ve yerleşmede halen 300 adet satılık mülk konut bulunduğu öğrenilmiştir. Kalkan Belediyesi ile yapılan görüşmelerde ise yabancılarca elde edilmiş mülk sayısının 600 civarında olduğu bilgisi alınmıştır. Maliye Bakanlığı Defterdarlığı verilerine göre ise bu sayı 607 olup tamamı İngilizlerce mülk edinilmiştir.



Resim 2a, b: Kalkan'da yeni inşa edilen villalar (Kasım, 2004).

1980'li yıllarda teşvik gören ve yerleşme açısından ekonomik olanakların yanı sıra belirli toplumsal ve iktisadi maliyetler pahasına yaratılmış olan turizm altyapısını ve yatırımlarını tehdit eden bir gelişme söz konusudur. 80'li yıllarda ülke içinden yeni-gelenlerle birlikte yerleşmenin toplumsal dokusunda belirli değişimler olmuştur. Bu dönemdeki turizm gelişmesinin, yerleşmeye iktisadi, kültürel ve toplumsal olarak kazandırdıklarına karşın yerleşmenin toplumsal dokusunun yerel nüfus aleyhine belirli oranda bozulmasına yol açmış olduğu da belirtilmelidir. Bu turizm gelişmesinin yerleşmenin toplumsal dokusunu geliştirerek katkısını sağlayacak düzenlemelerin ne yazık ki gerek o dönemin planlama çalışmalarında gerekse turizm bölgeleri ile ilgili yasal düzenlemelerde ve turizm siyasetlerinde ele alındığını söylemek zordur.

Benzer bir süreç çok daha çarpıcı biçimde yabancılarca toprak satışına izin veren yasal düzenlemelerden sonra yaşanmaktadır. Beldedeki mülk satışları ve emlak piyasasının yabancılar eline geçmiş olduğunu söylemek yanlış bir saptama olmayacaktır. Yerli halkın mülksüzleşmesi sürecini hızlandıran bu gelişmenin yanı sıra turizm gelirlerinin de yabancıların eline geçtiği saptanmaktadır.

Yerleşmede, giderek "villa turizmi"ne kayan gelişme, yabancıların (İngilizler) kayıt dışı turizm faaliyetlerine de zemin hazırlamaktadır. Yerleşmede mülk edinmiş yabancıların denetiminde olup vergi denetimi dışında kalan bir turizm sektörü oluşmaktadır. Bu örneklerin sayısı ve büyüklüğü konusunda yeterli bilgiye sahip olunmamasıyla birlikte, verili iktisadi koşullar altında, villaların, sahipleri tarafından ülke-lerinde pazarlanması eğiliminin genel ekonomik bir faaliyete dönüşmesi beklenmelidir. Bunun, şu anki büyüklüğü ile bile yerleşmedeki turizm tesislerini olumsuz etkilediği öğrenilmiştir. Bu şekilde yurt dışında Türkiye'nin denetimi dışında, yerleşmedeki mülklerin pazarlanması yoluyla bir turizm sektörü ortaya çıkmaktadır. Para ödeme ve aktarmaları ise doğrudan İngiltere'de yapılmaktadır. Kimi örneklerde villa kiralarının haftalık 2000 İngiliz Pound'u civarında olduğu saptanmaktadır. Kabaca bir hesaplama yapılacak olursa şu çarpıcı sonuçlar çıkarılabilmektedir:

Mevcut iktisadi koşullar altında satışa çıkarılmış olan mülklerin de yabancılarca satın alınacağı ve yabancılarca edinilen yaklaşık 600+300=900 mülk konutun, dile getirilen villa turizmi yöntemiyle yarısının ortalama haftalık 600 İngiliz Pound'u üzerinden kiraya verileceği varsayımı ile 6 aylık bir turizm mevsimi⁵ için 6.5 milyon İngiliz Pound'u karşılığı bir turizm geliri hesaplanabilmektedir. Bu turizm geliri Türkiye'nin potansiyel kaynaklarından çekilen bir turizm geliri olacaktır. Oysa, dile getirilen bu 450 mülkün karşılığı olarak kent ekonomisine giren veya girecek sıcak para, her bir konut için 60 bin Pound'luk bir ortalama satış fiyatı üzerinden yaklaşık 27 milyon İngiliz Pound'u olarak hesaplanmaktadır. Özetle:

- Yabancılar eline geçmiş olan mülklerin karşılığı olarak kent ekonomisine giren ve girecek sıcak para, yaklaşık 4 yıl içinde kent ekonomisinden (turizm gelirlerinden) ve sonuçta ülke ekonomisinden çekilmiş olacaktır.
- Bunun sonucu olarak, mevcut turizm konaklama altyapısının yitirilmesi kaçınılmaz gözükmektedir.
- Kent ekonomisi açısından kayıpların yanı sıra, bu tür bir turizm etkinliği vergi denetimi dışında kalıyor olması nedeniyle devlet hazinesinin vergi kayıplarından da söz edilmelidir. Bu şekilde vergilendirilmeyen ve yurtdışında biriken bir turizm geliri ortaya çıkmaktadır.
- Yeniden üretilemez ekonomik kaynak olarak arsa ve arazilerin yabancılar eline geçmesi bu kaynağın ulusal ekonomi açısından kullanılabilme imkanını ortadan kaldırmaktadır.
- Köylerde yabancılar mülk satışı tarımsal toprağın hızla yitirilmesini beraberinde getirecektir.
- Bu gelişmenin, vergi denetimi dışındaki yurtdışında örgütlenen turizm etkinliği karşısında vergi denetimine tabii yurtiçi turizm ve diğer üretken sektörler üzerinde yıkıcı etkileri olacaktır.

Uzunca bir süre yerleşmedeki yabancı turist gelişini örgütleyen İngiliz turizm şirketinin bölgeden çekilmesi gündeme gelmiştir. Kendi iş yapma düzenini getirmiş, kendi standartlarını

uygulamış, hatta yerleşmedeki turizm yatırımlarını yönlendirmiştir. Uzun yıllar bu şirket ile birlikte çalışan otel ve motel sahiplerinin, kendi turizmciлик anlayışlarını geliştirememiş ve turizm bağlantılarının kurulması konusunda deneyim ve birikim kazanamamış olmaları nedeniyle turizmden çekilmek eğiliminde oldukları öğrenilmiştir. Şirketin yerleşmeden kaçışının temel nedenlerinden biri olarak "yerleşmenin artık kendi müşteri kesitine hitap etmemesi" olarak gösterilmektedir. Bu gelişmenin, yabancılar mülk satışı ile giderek artan villalara yurtdışından sahiplerince yabancı turistlere pazarlanması şeklindeki "villa turizmi" ile yakından ilişkili olduğu saptanabilmektedir.

Yabancılar mülk satışı ile kısa sürede beldeye büyük miktarlarda para girişinin son derece geçici olduğu ve arsa üzerindeki spekülatif baskıları artırmasının ötesinde uzun süreli gelişme olanağı yaratmayacağı belirtilmelidir. Spekülatif baskılar nedeniyle kiralardaki artış, iş ve ticari etkinlikleri olumsuz etkilemektedir. Yabancılar köy ve mücavir sahalarda da mülk satışına izin veren yasal düzenleme ile, mücavir sahalarda kaçak yapılaşmadaki artış arasında yakın bir ilişki saptanmaktadır. Mücavir alanda ve dışındaki kaçak yapılaşmanın 2003-2004 döneminde 350 civarında olduğu ve bu kaçak yapılaşmanın da yabancılar mülk satışına konu olduğu öğrenilmiştir.

Bu tür bir gelişmenin belde ekonomisine katkısı bulunmamaktadır. Diğer yandan kentteki belli başlı restoran ve ticari işletmelerin İngilizlerin denetiminde olduğu ve villalara kalmak için gelenlerin yemek ve diğer gereksinimleri için bu restoran ve ticari birimlere yönlendirildikleri ve bu nedenle bu kesimin kentteki yerel ticari etkinliğe katkılarının çok az olduğu öğrenilmiştir. Bu durum, yerleşmedeki dış turizm gelirlerinin tümüyle yabancılar eline geçmesi olarak değerlendirilmelidir. Yerleşmedeki yerel turizmci ve turizmle ilgili ticari birimler vergi yükümlüklerini yerine getirirken, vergi denetimi dışında kalan ve Kalkan'ı pazarlayan bir yurtdışı turizm sektörü oluşmaktadır.

Diğer yandan bu tür bir turizmin, turizm yaklaşımında varsayılan sosyal ve kültürel iletişim

**Yerleşme-
deki yerel
turizmci ve
turizmle
ile ilgili
ticari birim-
ler vergi
yükümlü-
lüklerini
yerine
getirirken,
vergi dene-
timi dışında
kalan ve
Kalkan'ı
pazarlayan
bir yurtdışı
turizm sek-
törü oluş-
maktadır.**

⁵ DİE turizm istatistiklerine göre yakın bölgeye yabancı turist en yoğun olarak Mayıs-Ekim aylarını kapsayan 6 aylık dönemde gelmektedir.

ortamının sağlanması vb. katkılarından söz etme olanağı da bulunmamaktadır. Her yıl yaklaşık 60-70 bin yabancı turist geldiği yerleşmedeki turizm gelirlerinin düşmekte olduğu görüşmeler sırasında ifade edilmiştir. Bu nedenle, önemli kaynaklar ile yaratılmış olan tesislerin bağımsız birimlere dönüştürülerek satılması örnekleri yerleşmede yaygınlık kazanmaktadır. Yapılan görüşmeler sırasında büyük şirketlerin bir bölümünün otellerini bağımsız birimlere (konuta) dönüştürüp ellerinden çıkarma eğiliminde oldukları öğrenilmiştir. Halen yatak sayısı 150-200 civarında olan 3 otelde dönüştürme işlemine başlanmıştır. Bunun önemli ulusal kaynaklar pahasına yaratılmış olan turizm konaklama alt yapısının yitirilmesine yol açması kaçınılmaz gözükmektedir. Bir önceki dönemde, turizmi teşvik kapsamında, turizm sektöründeki iktisadi gelişmenin yaratacağı kamusal yararlar dikkate alınarak gerek kredi vb olanaklar, gerekse ayrıcalıklı imar hakları ile desteklenmiş turizm tesislerinin, kuşkusuz bu şekilde bölüne-

rek bağımsız mülk konutlara dönüştürülmesi, dile getirilen kamusal yarar ilkesinin terk edilmesi; bir başka deyişle, ayrıcalıklı imar hakları ve kredi olanakları sağlanarak elde edilmek istenen kamusal yararın özelleştirilmesi anlamına gelmektedir.

Bunların yanı sıra, arazi satışı yoluyla ellerine kısa sürede sıcak para geçen yerel halk ellerindeki parayı anlamlı bir yatırıma dönüştürecek bilgi, birikim ve yönlendirmeden yoksun olduğundan, birikimlerini iktisadi yarara dönüştürememekte ve tüketim kalemlerine yaptıkları harcamalar ile uzun süreli ekonomik birikimlerini yok etmektedirler. Bir başka açıdan değerlendirildiğinde, Türkiye kıyılarında 1980 sonrasında teşvik gören ve ciddi bir atıl konut stokunun oluşumuna yol açan ikinci konut gelişmesinin bir benzeri, Kalkan örneğinde, bu kez turizm konaklama altyapısını da işlevsizleştirerek ve ekonomi dışı bırakacak biçimde *yabancılar eliyle ikinci konut gelişmesi* olarak yaratılmaktadır. Oysa dile getirilen atıl konut stokunun ekonomiye nasıl kazandırılacağı

Tablo 3: Kalkan'da yıllara göre inşaat ruhsatları

Yıllar	İnşaat ruhsatı sayıları
1996	41
1997	48 (3 adet restorasyon)
1998	44
1999	29
2000	33
2001	75 (3 adet restorasyon)
2002	69
2003	97 (1 adet restorasyon)
2004	~100

Kaynak:Kalkan Belediyesi



Resim 3: Kalkan'da yeni yapılaşmalar (Kasım, 2004).

konusunda siyasa ve projeler geliştirilmesi beklenirken, aynı yanlışlık bu kez yabancılara ikinci konut üretilmesi şeklinde yinelenmektedir.

Bu sürecin, toplumsal açıdan da yararlarından söz etme olanağı bulunmamaktadır. Yeni oluşan iktisadi çevrede yerel halk, ellerinden çıkardıkları arsa ve arazilerdeki villalarda ya da diğer tesislerde becerisiz işlere talip olmanın ötesinde, bir yer edinmemektedirler. Küçük esnafın kent ekonomisinden elenmesi süreci yaşanmaktadır. Yerel halk giderek turizm pastasından pay alamama noktasına gelmiştir. Tüketimci alışkanlıklar kısa sürede mülk satışı yoluyla elde edilen sıcak paranın, kısa sürede yitirilmesine yol açmaktadır. Mülksüzleşen yerel halk marjinal işlere yönelmektedir.

GELİŞME VE KORUMA PLANI KARARLARI

Kalkan, 1984 tarihli İmar Planı sonrasında Turizmi Teşvik kapsamında 1986 yılında kapsamlı bir imar planı revizyonu görmüştür. Bu plan bir önceki plandan farklı olarak turizmi teşvik kapsamında ayrıcalıklı imar hakları yaratmıştır. 1994 tarihli İlave İmar Planı ise Revizyon İmar Planının temel yaklaşımını sürdürmüştür. Bu kapsamda Kalkan

imar planları temel yaklaşım açısından şu şekilde ayrıştırılabilir:

- Doğal ve fiziksel eşikleri ve arazi kullanım disiplinini temel alan kullanma/gelişme ve koruma yaklaşımı: 1984 İmar Planı. Tarihi Kent Merkezi Koruma Geliştirme İmar Planı ile Doğal Sit Alanları Koruma kararları bu planın kapsamında oluşturulmuş kararlardır.
- Kentsel arsa üretimine yönelik talebe göre gelişme planlaması: 1986 İmar Planı Revizyonu ve 1994 İlave İmar Planı. Bu yaklaşım bir önceki planın belirlediği doğal karakteri korunacak alanları gelişmeye açmış, koruma yaklaşımını göz ardı etmiştir.
- Parçacı plan değişiklikleri ile koruma yaklaşımının terk edildiği planlama kararları. Yabancılara mülk satışı sonucunda beldeye kısa süreli sıcak para girişinin harekete geçirdiği spekülasyonun sonucu olarak daha çok mevcut planlama alanlarına eklemeler şeklinde gelişme yaklaşımı: 2004 Doğal Sit Alanı Nazım İmar Planı (Sit alanlarının gelişmeye açılması kararı) ve Kalamar Bölgesinde gerçekleştirilmek istenen değişiklikler, İslamlar-Akbel Afet Evleri Bölgesinde imar haklarının artırılması istemleri:

Yerel halk giderek turizm pastasından pay alamama noktasına gelmiştir. Tüketimci alışkanlıklar kısa sürede mülk satışı yoluyla elde edilen sıcak paranın, kısa sürede yitirilmesine yol açmaktadır. Mülksüzleşen yerel halk marjinal işlere yönelmektedir.

Tablo 4: Kalkan'la ilgili planlama kararları

planlar	onay tarihi	planlama nüfusu	planlama alanı
Kalkan İmar Planı	16.04.1984	6183	100.30 ha
İmar Planı Revizyonu	19.11.1986	20558	210.42 ha
İslamlar Köyü-Akbel İmar Planı	3.10.1989		İslamlar Köyü Afet Evleri
Kalkan Tarihi Kent Merkezi Koruma Geliştirme İmar Planı	1992		Tarihi kent merkezi
İmar Planı Revizyonu (Şahil Şeridi)	12.07.1993	-	Kıyı kesiminde Kıyı Kanununa uyarlanan değişiklikler
İlave İmar Planı	5.12.1994	6892	96 ha
Koruma İmar Planı Revizyonu	20.03.1996	-	
K.K.A. Koruma İmar Planı Revizyonu ⁶	4.10.1996	-	Özel proje alanı
1996 Kentsel Sit Alanı Komşu Bölgeleri İmar Planı Revizyonu	1996		Kentsel sit alanı çevresi
Kalkan Tarihi Kent Merkezi Koruma Geliştirme Revizyon İmar Planı	7.08.2003		Kentsel sit alanı (Tarihi kent merkezi)

⁶ Belediye İmar Müdürü'nden alınan sözlü bilgiye göre bu düzenlemenin yapıldığı öğrenilmiş olmakla birlikte; bu düzenleme ile ilgili belgelere ulaşılamamıştır.

Kalkan İmar Planı, 1984

Planda, kentsel sit alanı, kentsel sit alanının mimari karakteri ile uyum gösterecek konut alanları, afet evleri, gelişme konut alanları, çalışma alanları, turistik tesis alanları, doğal karakteri korunacak alanlar ile jeolojik açıdan sakıncalı alanlar belirlenmiştir.

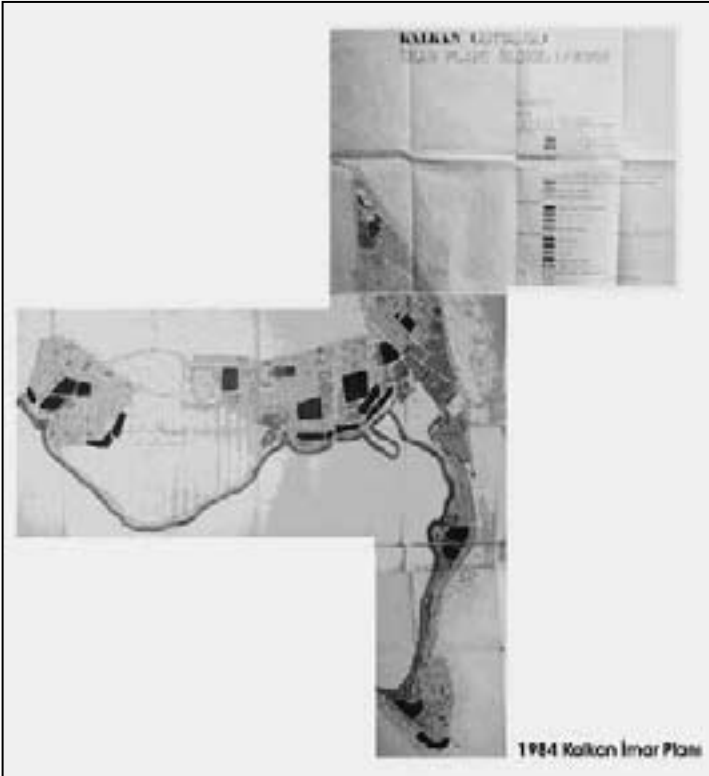
- Kentin planlı gelişimi açısından, arazi ve arsa mülkiyetinde sık el değiştirme süreçleri ve kentsel arsa ve arazilerin küçük parçalara bölünmesi ve yoğunlukların denetimsiz artışı sorunları önemli planlama sorunları olarak ele alınmıştır.
- Kentin sosyal ölçeğinin bozulması, dışarıdan gelecek büyük ölçekli turizm yatırımlarında kentin mimari karakterinin bozulması tehlikelerine işaret edilmiş ve kentin alabileceği sosyal ölçeği bozmayacak yerlerde, yer seçimine özen gösterilmiştir.
- Kentin makroformu belirlenirken projeksiyon nüfusu yerine jeolojik ve topoğrafik kısıtlamalara bağlı olarak toprak kullanma disiplini hedef alınmıştır.

- Nüfus varsayımı: 6183 kişi
- Planlama alanı: 100.30 ha
- Meskun Konut Alanları (Kentsel Sit Alanı, Kentsel Sit Alanı Mimari Karakteri ile Uyum Sağlayacak Konut Alanları, Afet Evleri): 11.6 ha.
- Gelişme Konut Alanları: 27 ha. 2 kat sınırlaması, ortalama 340 m² parsel büyüklüğü, net yoğunluk: 135 kişi/ha.
- Toplam Net Konut alanı: 38.6 ha..Ortalama parsel büyüklüğü: 325 m²
- Çalışma Alanları: Açık Pazar, terminal, küçük sanatlar dışında planda konut altı ticaret öngörülmüştür.
- Turistik Tesis Alanları: 7.9 Ha (4.98 ha otel-motel alanları. E:0.45 H:7 m).
- Doğal Karakteri Korunacak Alanlar: (Tarımsal rantı olmayan fakat yapılaşmanın fiziki engeller nedeniyle pahalı olduğu düşük yoğunluklu yapılaşma alanları) 32.40 ha.
- Yeşil alanlar: 7.59 ha
- Eğitim: 4.3 ha

Revizyon İmar Planı, 1986

Bu planın temel gerekçesi 1984 tarihli imar planının talepleri karşılayamadığı varsayımına dayanmaktadır.

- Nüfus varsayımı (turizm konaklama alanları dahil): 20 558
- Planlama alanı: 210.42 ha
- Planda turizmin Kalkan'ın en önemli gelir kaynağı olduğu kabulü ile imar hakları açısından turistik yatırımların özendirilmesi öngörülmüştür. Bütün konut alanlarında istenirse turistik tesis yapılabileceği kabul edilmiştir. Turizm tesislerinde 2 kat bodrum yapılabileceği ve bunun inşaat emsaline dahil edilmemesi öngörülmektedir (İnşaat emsali E: 0.40 olan yerlerde E:0.60'a çıkarılmaktadır).
- Meskun Konut Alanı: 10.3 ha (3092 kişi)
- Gelişme Konut Alanı: E: 0.60 olan alanlarda 32.9 ha. (9880 kişi)
E: 0.40 olan alanlarda 16.6 ha (3327 kişi)
- Turizm Konaklama Tesis Alanları: 8.2 ha (3937 kişi)
- Yeşil Alanlar: 24.8 ha
- Spor Alanları: 2.1 ha



Resim 4: Kalkan İmar Planı, 1984.

İslamlar Köyü-Akbel İmar Planı, 1989

3.10.1989 Onay tarihli plan İslamlar Köyü Afet Evlerini kapsamaktadır.

Kalkan Tarihi Kent Merkezi Koruma ve Geliştirme İmar Planı, 1992

Kalkan'da ilk koruma çalışması Gayri Menkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun (GEEAYK) 6.02.1982 gün ve A-3542 sayılı kararı ile başlamıştır. Bu karara göre yerleşmenin güney batısında, denizden kuzey-doğuya yarım ay şeklinde genişleyen ve Köyiçi bölgesi olarak tanımlanan 4 hektarlık –ki bazı kaynaklarda bu alan 6,5 ha olarak verilmektedir- alan “Kentsel Sit Alanı”; bu alan içindeki anıtsal yapılarla ve bazı geleneksel konutlar korunması gerekli Kültür Varlığı olarak tescillenmiştir⁷. Tescilden 1992 yılına kadar ki süreçte; alan içinde koruma ve yeni yapılaşmalar için Antalya KTVKK tekil kararlar ile uygulamayı yönlendirmiştir. Kentsel sit alanını içeren ilk bütüncül yaklaşım, 1992 tarihli Kalkan Tarihi Kent Merkezi Koruma ve Geliştirme İmar Planı (KTKMKGP) ile gerçekleşmiştir.

Kentsel sit alanı ile ilgili bu koruma çalışması 1986 tarihli imar planında getirilen hükümlere dayanmaktadır. 1986 tarihli imar planında, korunacak yapılar “anıtsal” ve “sivil mimarlık örnekleri” olarak ayrıştırılmış ve yapılara yapılacak müdahalelerde karar yetkisinin AKTVKK'da olduğu belirtilmiştir. Buna karşın, plan kentsel sit alanında yapılacak yeni yapılarla ilgili ayrıntılı tanımlar getirmiştir. Öyle ki bu tanımlar, Kalkan'daki yeni mimarinin biçimlenmesini sınırlamıştır. Örneğin plan hükümleri arasında “ ... pencere doğramaların kendi içinde dikine, iki bölüme; ya da bir kanadı menteşeli olarak üç bölüme ayrılabilir. Pencereelerde ahşap kepenk yapılması zorunludur. Kepenkler de doğramalar-daki aynı sistemi izleyecektir. Pencere çevresinde 15 cm söve/çerçeve yapılacaktır” gibi ayrıntılar verilmiş olup, bu düzen daha sonra kentsel sit alanı içindeki tüm yapılarda uygulanmıştır.

Antalya Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu tarafından 6.02.1982 gün ve A-3542

sayılı karar ile kentsel sit alanı olarak tescil edilen alan, yerleşmenin Köyiçi olarak da tanımlanan ilk yerleşim alanı olup (6,5 hektarlık alan), içinde bulunan tüm yapıları ve açık alanları içermektedir. Bu plan kentsel sit alanı için uygulama imar planı olarak kabul edildiğinden, daha önce bu bölge için onanmış olan imar planları, mevzii imar planları ve imar planı değişikliklerini geçersiz kılmıştır.

1992 yılında hazırlanan 1/500 ölçekli Kalkan Tarihi Kent Merkezi Koruma ve Geliştirme Planı (KTKMKGP), Fon Mimarlık Ltd. Şirketi tarafından yapılmıştır. Planın amacı şartnamede “Kalkan kentsel sit alanı sınırları içindeki doğal ve kültürel değerlerin korunması ve sağlıklılaştırılması ve olası yeni kullanımlara açılmasına yönelik ilkelerin belirlenmesi ve bu ilkeler doğrultusunda uygulamaya yönelik proje ve modellerin oluşturulması” olarak tanımlanmıştır⁸. KTKMKGP kap-



⁷ Kalkan'daki toplam tescilli yapı sayısına ilişkin veriye bu çalışmanın süresi içinde ulaşılamamıştır.

⁸ Antalya İli, Kalkan Tarihi Kent Merkezi Koruma ve Geliştirme Amaçlı İmar Planı Sözleşmesi, 1990, Madde: 3.

Resim 5: Kalkan 1986 Revizyon İmar Planı ve 1994 İlave İmar Planı

Bu projedeki ana ilke “özgün yol kotları ve malzeme kullanımını yeniden oluşturmak” olarak belirlenmiştir.

samında planlamaya geçiş ve plan kararlarında beklenen hedefler ise “sınırlar, sokak ve meydan ölçeğinde kararlar, kentsel dokuyu bütünleyen dış mekanlara ilişkin kararlar, yapı (geleneksel, yeni yapı) ölçeğinde kararlar, parselle ilişkin kararlar” olarak tespit edilmiştir⁹.

Genelde plan alan ve parsel ölçeğinde kararları belirlemiştir. Alanın değerlerine ve fiziksel sorunlarına yönelik hükümlerin yer aldığı planda, sadece fiziksel kararlar ele alınmıştır. Park ve otopark alanları ile Kültür Bakanlığı ve belediye idaresi tesisi alanı dışında; alan ve yapı kullanım kararları içermeyen plan, alan ölçeğinde iki adet “Özel Proje Alanı” ve “I ve II numaralı Koruma Alt Bölgesi” olmak üzere toplam dört alanı sınırlamıştır. Ancak bu alanlar ile ilgili genel ilke ve kullanım kararları geliştirilmemiş, olasılıkla alanların kendi içinde potansiyel ve sorunlarına göre mevcut koruma imar planı ile bütünleşecek kararların proje müelliflerince oluşturulması şeklinde bir yaklaşım benimsenmiştir. Planın korumaya yönelik hükümleri;

- i) tescilli yapıların korunması,
- ii) yolların korunması,
- iii) ağaçların korunması olmak üzere üç başlıkta ele alınmıştır.

Sit alanı içinde bulunan parseller ise değer ve sorunlarına göre tanımlanmıştır:

- i) 38 adet geleneksel yapı parseli, iki adet cami, bir adet şapel, “korunacak yapı parseli”,

ii) 15 adet geleneksel yapı parseli “sağlıklaştırılacak geleneksel yapı parseli”,

iii) 62 adet parsel “sağlıklaştırılacak yeni yapı parseli”,

iv) 108 adet parsel “yeni yapılaşma önerilen parsel” olarak belirlenmiş, her tür için koruma ve yeni yapılanma hükümleri getirilmiştir.

Dolayısı ile bu plan korunacak yapı gruplarına ilişkin ayrıntılı tanımlar getirmiş, buna karşın yeni yapılaşma ile ilgili 1986 tarihli imar planındaki ayrıntılı kararlar değiştirilmiş, daha genel hükümler getirilerek yeni yapılaşmanın mimarisinde esneklik sağlanmıştır.

Oldukça küçük bir alanı içeren Koruma İmar Planı ile Kentsel Sit Alanı içinde kalan tescilli yapılara, boş parsellere göre müdahale biçimleri tanımlanmıştır. Koruma İmar Planının sahil şeridi ile Kalkan’daki geleneksel dokuya fon oluşturan yeşil doğal örtüyü içerecek biçimde ele almamış olması en temel eleştiri noktasıdır. Nitekim, bu nedenle Koruma İmar Planı dışında kalan sahil kesimi, 1993 tarihli imar planı revizyonu ile yapılaşmaya açılmış ve Kalkan’ın ölçeğine aykırı kitle özelliklerine sahip yapılar ile dolmuştur.

İmar Planı Revizyonu, 1993

12.7.1993 Onay tarihli bu imar planı revizyonu sahil şeridini kapsamaktadır. Bu plan ile 1993 tarihli Kıyı Kanununa uyarlanan değişiklikler yapılmıştır. Buna göre ilk 50 m içerisinde yeşil alan düzenlemeleri, ikinci 50 metrede ise günübirlik kullanımlar öngörülmüştür.

İlave İmar Planı, 1994

Bu planda Ortaalan Mevkiinde karayoluna kadar yer alan alan ile kuzey doğudaki Kızıltaş Mevkiinde oldukça geniş alan gelişmeye açılmıştır. Bu plan Revizyon İmar Planının ana kararlarını sürdürmektedir.

- Planlama alanı: 96 ha
- Ek planlama nüfusu: 6892 kişi
- Gelişme Konut Alanı: 57.4 ha. Bu alanlarda TAKS: 0.15 ve KAKS:0.30, H:6.5 ve en az parsel büyüklüğü 600 m² olarak kabul edilmiştir.

⁹ Antalya İli, Kalkan Tarihi Kent Merkezi Koruma ve Geliştirme Amaçlı İmar Planı Sözleşmesi, 1990, Madde: 7.



Resim 6: Kalkan Koruma İmar Planı, 1992

• Ayrıca bir bölgelemeye gidilmemiş ve konut alanlarında turistik tesis yapılabileceği kabul edilmiştir.

• Plan “tercihli kullanım” getirmiştir. Buna göre tercihli kullanım alanlarında konut, akaryakıt ve bakım istasyonu, iş merkezi ve konaklama tesisi yapılabilmektedir. İmar hakları artmamakla birlikte bu alanlarda kullanıma H farklılaşabilmektedir.

Kentsel Sit Alanı Koruma İmar Planı Revizyonu, 1996

Antalya KTVKK'nun 20.03.1996 gün ve 2915 sayılı kararı ile onaylanmış plan revizyonu 1992 tarihli Kentsel Sit Alanı Koruma ve Geliştirme İmar planındaki uygulamadan kaynaklanan sorunların giderilmesi amacıyla yapılmıştır. Planın tüm hükümleri ve yaklaşımları bir önceki planı içermektedir. Planda yapılan değişiklikler üç grupta toplanmıştır. Bunlar:

1. 1992 planının onaylanmasından sonra Antalya KTVKK'na gelen proje ve istekler doğrultusundaki kararlarının plana işlenmesi,
2. Proje müelliflerince yapılan değişiklik ve maddi hataların düzeltilmesi, kamusal alan kullanım talepleri doğrultusunda yapılan değişiklikler (Belediye misafirhanesinin park parseli ile bütünleştirilerek park alanının genişletilmesi), yeni yapılaşmalarda kot alınacak noktaların belirlenmesi, dış cephe düzenlenmesinde ahşap elemanların özgün ahşap renginde cilalanması gibi plan ve plan lejantındaki değişiklikler,
3. Koruma imar planı hükümlerinde yapılan değişiklikler ise daha önceki planın onanması esnasında AKTVKK tarafından yapılan değişiklik ve eklemeler ilgili bölümlere eklenmiş, bazı maddelerde değişiklik yapılmış (örnek olarak, “... sokak cephelerinde, servis penceresinin yer alamaz..” vb) ve “kentsel sit alanı içinde geçici statüde yapı yapılamaz, var olan büfe vb tüm geçici yapılar belediyece kaldırılacaktır” hükmü tamamen yeni bir madde (Madde36) olarak eklenmiştir.



Resim 7: Kalkan Koruma İmar Planı Revizyonu, 1996.

K.K.A Koruma İmar Planı Revizyonu, 1996

Kalkan Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından verilen sözlü bilgiye göre bu plan değişikliği, Kentsel Sit Alanı içinde “Özel Proje Alanı” olarak tanımlanan alanın otopark olarak düzenlenmesine yöneliktir.

Kalkan Tarihi Kent Merkezi Çevre Düzenleme Projesi, 1996

Temel amacı sokakların düzenlenmesi olan projenin özgün çizimine ulaşılamamış, sadece rapora dayanarak bir değerlendirme yapılabilmektedir. Bu projedeki ana ilke “özgün yol kotları ve malzeme kullanımını yeniden oluşturmak” olarak belirlenmiştir¹⁰. Kentsel sit alanı içindeki yollar “araç girişine uygun, araç girişine uygun olmayan yollar ve merdivenli sokaklar” olarak gruplanmıştır. Araç yollarında yaya ve araç yolu kot farkı ile ayrıştırılmış ve doğal parke taş kullanımı önerilmiştir. Araç ve yayanın birlikte kullanacağı yollar; ve dükkanların dışa taşacağı yollarda ise kullanım üç ayrı malzeme farkı ile ayrıştırılmıştır. Farklı nitelikteki merdivenli sokaklarda ise çakıl taşı mozaik kaplama önerilmiştir.

¹⁰ Kalkan Tarihi Kent Merkezi Çevre Düzenleme Projesi Açıklama Raporu, 1996, Fon Mimarlık Ltd.,

Kentsel Sit Alanı Komşu Bölgeleri İmar Planı Revizyonu (KSAKBİPR), 1996

Bu revizyon planı, kentsel sit alanı ile bitişik ve alanın kuzey ve batısı ile, Fethiye-Antalya karayolu arasında yer almaktadır. Kalkan İmar planı içinde kalan ve söz konusu plan koşullarına göre bir bölümü yapılaşmış alanı içeren KSAKBİPR revizyonu bir taraftan alandaki yapı yoğunluğu, mimari biçimlenme, ulaşım ve servis problemleri ile; mülkiyet sorunlarından kaynaklanan problemlere çözüm getirmeyi hedeflerken, diğer taraftan

da Kentsel sit alanı ile bütünleşmemiş bir çevre oluşturan bölgede mimari düzen algılama açısından uyumlu bir fiziksel çevre oluşturmayı amaçlamaktadır. Antalya KTVKK'nun 1996 yılında aldığı karar¹¹ ile onaylanan 3,5 hektarlık alanı kapsayan planlama alanı, nitelikleri açısından üç bölgeye ayrılmış ve bölgelere göre şu kararlar üretilmiştir¹²:

- Kentsel sit alanına bitişik parsel boyutları, küçük ve yapılaşmanın büyük oranda gerçekleştiği adaları içeren ve 1. Bölge olarak nitelenen alanda, sit alanı ile uyumlu doku oluşturmak amacıyla bitişik nizam yapılaşma,
- 2. grup alan olarak nitelenen ve ortalama 300-350m²'lik parselleri içeren, ayrık nizam yapılaşmanın olduğu ve planlama alanının büyük bir çoğunluğunu kapsayan alan, kent silüetini etkilediği için düşük yoğunluklu yeşil ile bütünleşmiş yapılaşma,
- Devlet karayoluna bitişik büyük parsellerinin yer aldığı, yapılaşmanın gerçekleşmediği 3. grup alan olarak tanımlanan alanda da, düşük yoğunluk önerilmiş, kütle büyüklükleri için sınırlamalar getirilmiş ancak parsel içinde birden fazla yapılaşma hakkı verilmiştir.
- Genel karar olarak tüm alanda iki katlı yapılaşma öngörülmüş, çok eğimli bir arazi olduğu için kot alma noktaları belirtilmiş, eğimden dolayı çıkan bodrum katları yoğunluk hesabına katılmak koşulu ile iskan edilebileceği kararı getirilmiştir.

Kalkan Tarihi Kent Merkezi Koruma ve Geliştirme Revizyon İmar Planı, 2003

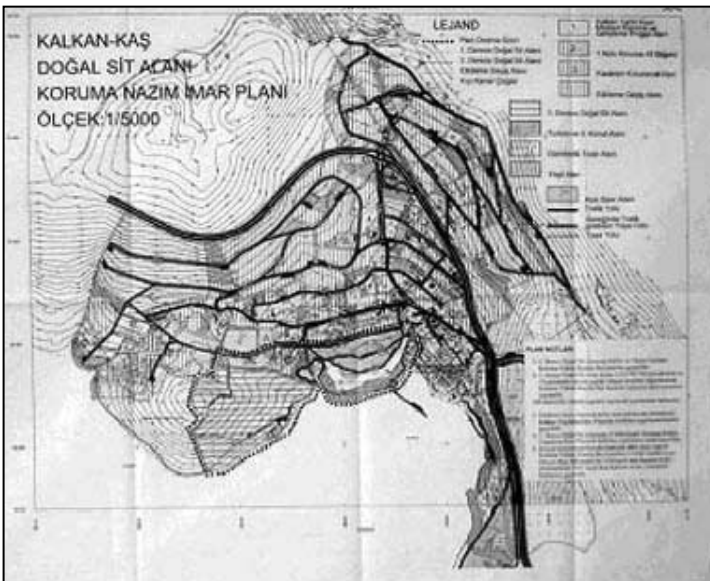
1/500 ölçekli plan, Antalya KTVKK'nun 7.08. 2003 gün ve 5960 sayılı karar ile onaylanmıştır. Planın tüm hükümleri ve yaklaşımları bir önceki 1992 ve 1994 tarihli kentsel sit alanı ve koruma imar planı kararlarını aynen içermektedir. Ancak planlama alanı sınırı değiştirilmiştir. Yerleşmenin kuzey doğusundaki "özel proje alanı" ve güney doğudaki "I numaralı Koruma Alt Bölgesini" planlama sınırı dışında bırakılmıştır.

¹¹ Kalkan Kentsel Sit Alanı Komşu Bölgeleri İmar Planı Revizyonu, Açıklama Raporu, Ekim 1996, Fon Mimarlık

¹² Kalkan Kentsel Sit Alanı Komşu Bölgeleri İmar Planı Revizyonu, Açıklama Raporu, Ekim 1996, Fon Mimarlık



Resim 8: Kalkan Koruma İmar Planı Revizyonu, 2003.



Resim 9: Kalkan Koruma İmar Planı Revizyonu, 2004.

İçerik ve hükümler açısından büyük değişiklikler getirmeyen bu revizyonun, gerekçesi anlaşılammıştır.

Doğal Sit Alanı Koruma Nazım İmar Planı, 2004

Bu nazım imar planı değişikliği ile 1. Derece Doğal Sit Alanının bir bölümü 3. Derece Doğal Sit Alanı olarak değiştirilmiştir.

Bu plan paftası üzerinde gözüküp ancak planlama alanı sınırı dışında yer alan bir başka plan değişikliğinin söz konusu olduğu anlaşılmaktadır. Bu Kalamar Koyu Mevkiinde kuzey yönünde karayoluna kadar uzanan alandır.

GELİŞME VE KORUMA PLANI KARARLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

1984 Tarihli imar planı ile Revizyon İmar Planı ve bu plana ek nitelik taşıyan 1994 tarihli İlave İmar Planı arasında şu temel farklılıklar saptanmaktadır:

- Revizyon İmar Planının nüfus varsayımı 1984 planının varsayımının üç katından fazladır. Toplam planlama alanı ise 1984 tarihli planın iki katıdır.
- 1984 tarihli planda yerleşmenin turizm gelişmesi karşısında sosyal ölçeğinin bozulması tehlikeleri dikkate alınarak büyük ölçekli turizm tesislerinin yerleşmede konumlandırılmamasına dikkat edilmesi gereğine işaret edilmiştir. Oysa Revizyon İmar Planı turizm tesisleri için bir bölgeleme getirmemiş, tüm konut alanlarında turizm tesisi kullanımını mülk sahibini seçimine bırakmıştır. Buna karşın bu plan yoğunluklar açısından farklı hizmet alanları gerektiren işlevleri çözmüştür.
- 1984 tarihli planda kentsel gelişme belirlenirken nüfus kestirimleri yerine toprak kullanma disiplininin ve yerleşmenin doğal ve tarihi eşikler dikkate alınarak taşıyabileceği nüfus büyümesinden hareket edilmiştir. Buna karşın Revizyon İmar Planının bir büyüme planı olduğu ve talebe yönelik bir arazi kullanma yaklaşımı sergilediği gözlenmektedir.
- Gerek 1986 tarihli gerekse 1994 tarihli planların ortak özelliği olarak yeşil alanlarda

öngörülmüş olan süreklilik bozulmuş, buna bağlı olarak da yapılaşmış alanda kent görünümünü bozacak bir kütesellik yaratılmıştır. Yeşil alanlar, gelişme alanları arasında rastlantısal biçimde dağılır hale gelmişlerdir. Bu şekilde yapılaşmış alan-yapılaşmamış alan, dolu-boş, açık alanlar-yapılaşmış alanlar ilişkisinin son derece önemli olduğu Kalkan yerleşmesi açısından kent görünümünü bozan bir yapı çevre yaratılmıştır. Deniz yönünden kent görünümü açısından dile getirilen *kesintisizlik* nedeniyle tarihi Kalkan yerleşmesini yeni gelişme alanlarından ayırt edebilmek neredeyse olanaksız hale gelmiştir.

• 1984 İmar Planında gelişme alanlarında kıyıya yönelen yeşil koridorların yanı sıra gelişme bölgeleri arasında belirli araçlarla (doğal karakteri korunacak alanlar, yeşil alanlar, vb kullanımlar ile) kesintiler yaratılmışken, 1986 planında doğal karakteri korunacak alanların büyük bir bölümü yapılaşmaya açılmıştır.

• 1986 Planında turizm öncelikleri nedeniyle turizm tesisleri için yapılaşma hakları artırılmıştır (inşaat emsali yanı sıra iki kat bodrum izni). Yerleşmede tüm imar adalarının isteğe bağlı olarak turizm konaklama amacına yönelik olarak kullanılması öngörülmüş olduğundan 1984 Planı ile öngörülmüş olan tüm kentte yapılaşmış alan yoğunluğu artırılmıştır. Bunun kentteki mevcut altyapıyı oldukça sorunlu hale getirdiği belirtilmelidir.

• 1984 planında topoğrafik açıdan yapılaşmanın zor olduğu dikkate alınarak gelişme alanı dışında bırakılan Kömürlük mevki ile Kışla Mevkii arasında karayoluna kadar yer alan bölge Revizyon İmar Planında gelişmeye açılmıştır. Yine bu planda Ortaalan Mevkiinde yeni gelişme alanları yaratılmıştır.

1986 ve 1994 Onay tarihli Revizyon İmar Planı ile İlave İmar Planının toplam planlama nüfusu öngörülere 27 450'dir. 2004 tarihli Doğal Sit Alanı Koruma Nazım İmar Planı paftası üzerinde görünen buna karşın planlama alanı dışında gösterilen bir başka plan değişikliğinin söz konusu olduğu anlaşılmaktadır. Bu Kalamar Koyu Mevkiinde kuzey yönünde karayoluna kadar uzanan alandır. Planlama aşamasında olduğu anlaşılan ve gelişmeye açılmak istenen bu alan ile Kışla Mevkiinde

1986 planında doğal karakteri korunacak alanların büyük bir bölümü yapılaşmaya açılmıştır.

yer alıp 1994 tarihli İlave İmar Planı sonrasında gelişmeye açılmış olduğu anlaşılan alanlar ve son onay aşamasında olan ve 1. Derece Sit Alanından 3. Derece Sit Alanına dönüştürülmekte olan alanlarla birlikte değerlendirildiğinde kentin 35 Bin civarında bir nüfusa karşılık gelen bir imarlı alana sahip olacağını varsaymak yanlış olmayacaktır.

1986 tarihli Revizyon İmar Planında turizm temel sektör olarak belirlenmiş ve bu temel karara uygun mekansal düzenlemeler ve uygun imar hakları yaratılmıştır. Buna karşın, raporda dile getirilen gelişmeler karşısında belde turizm tesisi talebinin geçmiş dönemlere oranla giderek azalmakta ve başka bir niteliğe bürünmektedir. Turizm tesisi talebinin giderek azaldığı bir dönemde, -aynı zamanda yerleşmenin henüz yapılaşmaya açılmamış planlanmış alanları olmasına karşın- sürekli yeni gelişme alanları yaratılmasını, yabancılara mülk satışı ile hızlanan Kalkan'a sıcak para girişiyle oluşan spekülasyon ile ilişkilendirmek anlamsız olmayacaktır. Genel Nüfus Sayımı sonuçlarına göre 1997 yılında 1918 nüfusa sahip olan Kalkan kenti için 35 bin civarında kişiyi barındıracak bir planlama nüfusu, verili koşullar altında abartılıdır.

Yeni gelişme alanlarının yaratılmasının yabancılara satılabilir mülk talebinin karşılanmasından öte bir anlam taşımamaktadır. Bu nedenle, yeni gelişme alanları yaratılmasına yönelik planlama çalışmalarının, beldenin iktisadi ve toplumsal gelişimine katkıda bulunması olanaklı gözükmemektedir.

İmarlı alanın barındıracağı nüfus ile kentin yerleşik nüfusu arasında olası nüfus gelişimi dikkate alındığında ciddi bir fark olduğu gözlenebilecektir. Kalkan'ın turizm gelişimi karşısında toplumsal dokusunun korunmasına yönelik önlemler alınmadığından ve yerel siyasalar geliştirilmediğinden, turizm tesislerinin bağımsız mülklere dönüştürülmesi eğilimi karşısında, gereğinden fazla gelişme alanları yaratılması yerel halkın

Kalkan'dan sürülmesi sürecini kaçınılmaz olarak güçlendirecektir.

Zeytincilik ve balıkçılıkla geçinen küçük bir yerleşmede 1984-2004 yılları arasında, 20 yıllık süreçte değişik ölçek ve nitelikte (imar planı, koruma imar planı, çevre düzeni, revizyon, ilave plan vb) 10 plan üretilmiş olması bütçenin ekonomik kullanılmaması yanı sıra planlama süreçlerinin yeterli gelişmediğinin göstergesidir.

Planlama çalışmasında "Kalkan kentsel sit alanı sınırları içindeki doğal ve kültürel değerlerin korunması ve sağlıklılaştırılması, olası yeni kullanımlara açılmasına yönelik ilkelerin belirlenmesi ve bu ilkeler doğrultusunda uygulamaya yönelik proje ve modellerin oluşturulması" ilkesine yönelik araçların ve modellerin geliştirilememesi, planlamanın sadece fiziksel boyutta kalması değişen ekonomik koşullar çerçevesinde alanın turizm sektörüne terk edilmesi bugün yerleşmede yaşanan sorunları oluşturan en önemli neden olarak ortaya çıkmaktadır. Koruma amaçlı planlama çalışmalarında, sosyal, kültürel ve ekonomik yapılanmaya yönelik planlama kararları ve uygulama modellerinin oluşturulmamış olduğu gözlenmektedir.

Kentsel sit alanı içinde koruma imar planına göre 53 adet geleneksel yapı parseli ve 172 yeni yapılaşma parseli bulunmaktadır. Alan içindeki yapıların bir bölümünün zemin katları özgün tasarımlarında dükkan ve depo olarak tasarlanmıştır. Koruma imar planları bu yapıların potansiyellerini dikkate almamış, farklı amaçlara yönelik kullanım kararları getirmemiştir. Özellikle zemin katlarının turizm amaçlı (restoran, dükkan, bar vb.) kullanımlara dönüştürülmesinin sonucu olarak geleneksel yapılar özgün plan özelliklerini yitirmişlerdir.

Merkezin turizm, ticaret işlevleri ile yüklenmesi sonucu olarak kentsel sit alanındaki konut kullanımını yok olmuş, konut olarak tasarlanan yapılar ticari işlevlere yönelmiş, bu dokunun

Tablo 5: Kalkan nüfus gelişimi

	1970	1975	1980	1985	1990	1997	2000*
Kalkan (kent)	746	2359	622	1252	1793	1918	2543
Kalkan köyler ve bucak toplamı	15 886	16 632	16 963	18973	21087	?	?

* 2000 Yılı nüfusu Kalkan Belediyesi verilerine dayanmaktadır.
Kaynak: DİE Genel Nüfus Sayımı sonuçları

etrafında konut kullanımı için yeni alanlar açılmıştır. Kentsel sit alanı içinde konut ve pansiyon türü konaklamaya yönelik kullanımı özendirilen modellerin oluşturulması, alandaki ticari kullanımların yeni yapılarda çözümlenmesi dokunun özelliklerinin korunmasını sağlayacak, kültür varlıklarının kapasite üstü ya da altı kullanımı ortadan kalkacaktır.

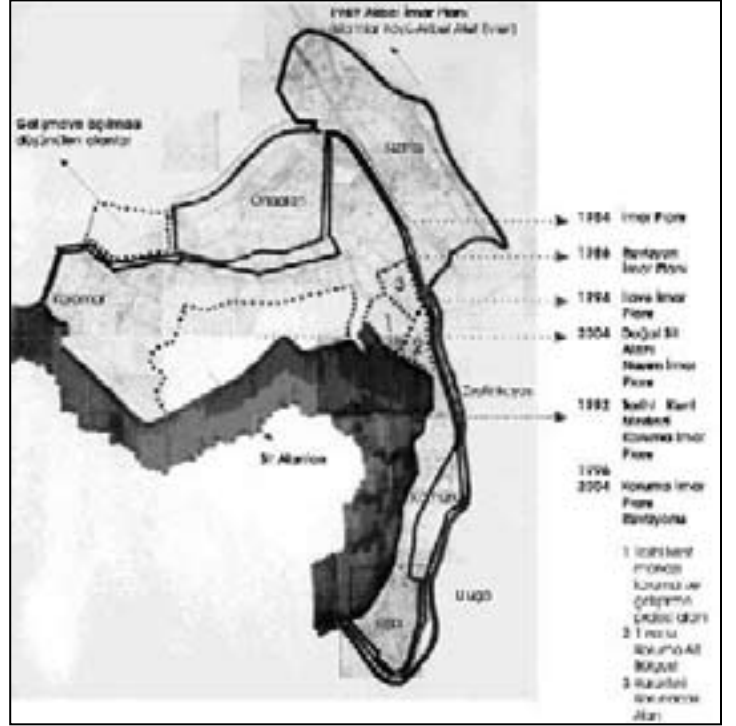
Yeni yapılaşma için getirilen hükümler alanda tek tip yeni yapıların oluşmasına neden olmakta, dokunun benzer fakat farklı geleneksel mimarisinin oluşturduğu çeşitliliği tek düzeye indirgemektedir.

Geleneksel yapı parsellerindeki kültür varlığı yapıların özgün özelliklerinin korunması, konfor koşullarının (banyo, mutfak, tuvalet) sağlanması amacıyla yeni kitle eklerine olanak tanıyan yaklaşım geleneksel yapıların yaşamlarına katkıda bulunmaktadır. Geleneksel yapı parsellerinde nitiksiz kitle eklerinin kaldırılarak yerine yine aynı taban alanı ve kat yüksekliğinde yeni yapı yapma hakkı verilmesi kendi içinde çelişkileri getirmektedir. Uyumsuz kitle ekleri böylesi bir kararla yeniden yapılaşmaya yönelik haklar almakta, doku özelliğini bozan özellikler yeni yapılaşma hakkı ile başka bir boyut kazanmaktadır.

Bazı korunacak yapı parselleri ve sağlıklaştırılacak geleneksel parsellerde de ek yeni yapılaşmaya izin verildiği ve var olanların aynı taban ve kat yüksekliğinde yeniden yapılması alandaki yeni yapılaşmayı arttırmakta, böylece alandaki geleneksel yapı sayısı 1/3 'lük bir oranın altında kalmakta ve giderek azalmaktadır.

Yeni yapılaşmada kot alma noktalarının belirtilmesi alanda katsayısı, yapı yüksekliği ve kent görünümüne yönelik sorunları çözümlmek açısından olumlu bir yaklaşımdır.

Planlama kararları dışında Kalkan Belediye Meclisinin imar kararları bulunmaktadır. Tarih boyunca avlulu yapı türünün var olduğu, doğal ve iklim koşulları gereği avluların yapıların önemli bir parçası olduğu ve Kalkan'daki tarihi doku içinde var olan ve korumaya değer bulunan yapıların avlularının bulunduğu dikkate alındığında, bir Akdeniz yerleşmesi olan Kalkan'da avlulu yapı tipinin kısıtlanmasının mimarlık, tasarım, planlama kapsamında anlamlı bir gerekçesi saptanamamaktadır.



Resim 10: Kalkan'la ilgili planların kapsadığı bölgeler



Resim 11: Kalkan'ın 1965 yılındaki görünümü, Fotoğraf: Ligya Elibol, Baskı: M. S. Şentürk.



Resim 12: Kalkan'ın 1985 yılındaki görünümü, Kaynak: Manolya Tokalı (1987) A Touristic Settlement Evaluated Through the Values of Vernacular Architecture of Kalkan, Yayınlanmamış yüksek lisans tezi, ODTÜ Mimarlık Fakültesi



Resim 13: Kalkan kentsel sit alanında doku özellikleri, Kaynak: Manolya Tokalı (1987) A Touristic Settlement Evaluated Through the Values of Vernacular Architecture of Kalkan, Yayınlanmamış yüksek lisans tezi, ODTÜ Mimarlık Fakültesi,

SONUÇ: DEĞERLENDİRME VE ÖNERİLER

Son dönemde yabancılara mülk satışına yönelik yasal düzenlemeler ile gündeme gelen gelişmenin çok derin toplumsal ve ekonomik sonuçları olacaktır. Arsa ve araziler üzerindeki spekülasyon baskıları geçmiş ile karşılaştırılamayacak düzeydedir. Bu durum yerleşmedeki ticari etkinlikleri ve üretken sektörleri olumsuz yönde etkilemektedir.

- Kentte yeterince planlanmış alan olmasına karşın, planlı alan dışında kaçak yapılaşma süreci hızlanmıştır.
- Spekülasyon baskıları kent merkezi çevresindeki sit alanlarının yapılaşmaya açılması istemlerini güçlendirmektedir.



Resim 14: Köyiçi mevki (2004)

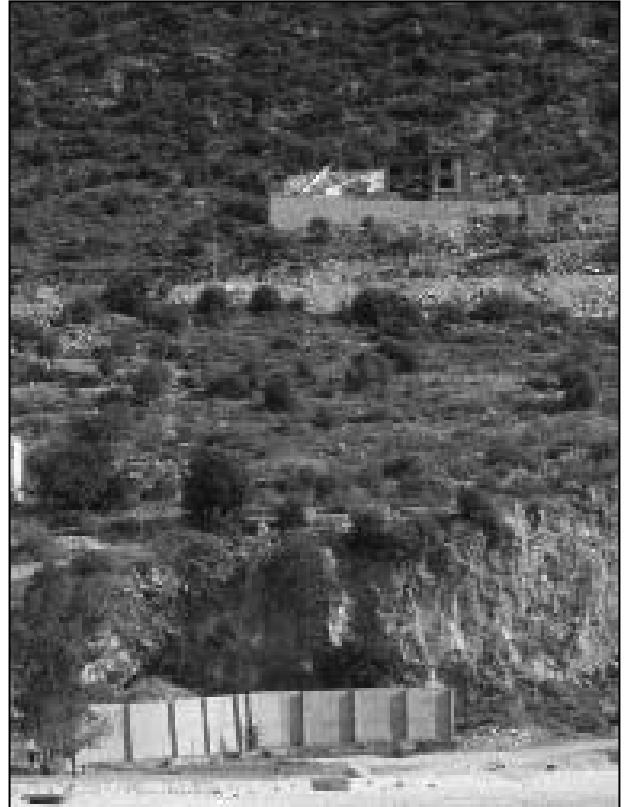
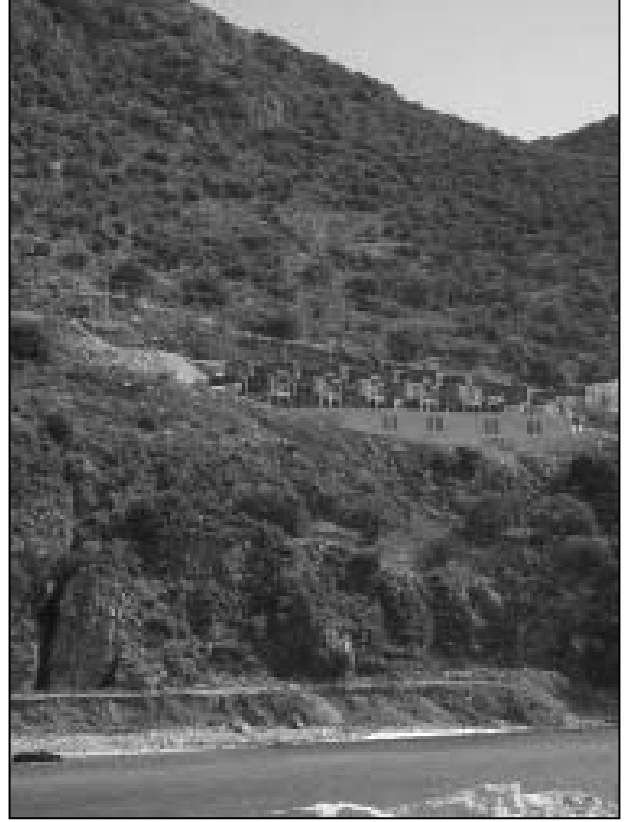


Resim 15: Henüz yapılaşmamış kıyı kesimi (2004).

- Ciddi ekonomik kaynaklarla yaratılmış olan mevcut turizm konaklama altyapısının iktisadi olarak yitirilmesine yol açacak bir sürece girilmiştir.
- Yerleşmede villa üretimi artmış durumdadır. Bunun orta ve uzun erimde beldenin turizm ekonomisini olumsuz etkilemesi beklenmelidir.
- Yerleşmenin nüfus yapısının giderek yerel halkın aleyhine bozulmaktadır.
- Beldedeki mülk satışları ve emlak piyasası yabancıların eline geçmektedir. Yerli halkın mülksüzleşmesi sürecini hızlandıran bu gelişmenin yanı sıra turizm gelirlerinin de yabancıların eline geçtiği saptanmaktadır.
- Yerleşmede mülk edinmiş yabancıların denetiminde olup vergi denetimi dışında kalan bir turizm sektörü oluşmaktadır. Verili iktisadi koşullar altında, villaların, sahipleri tarafından ülkelerinde pazarlanması eğiliminin genel ekonomik bir faaliyete dönüşmesi beklenmelidir.
- Yeniden üretilemez ekonomik kaynak olarak arsa ve arazilerin yabancılar eline geçmesi bu kaynağın ulusal ekonomi açısından kullanılabilme imkanını ortadan kaldırmaktadır.
- Köylerde yabancılara mülk satışı tarımsal toprağın hızla yitirilmesini beraberinde getirecektir.
- Bu gelişmenin, vergi denetimi dışındaki yurtdışında örgütlenen turizm etkinliği karşısında vergi denetimine tabii yurtiçi turizm ve diğer üretken sektörler üzerinde yıkıcı etkileri olacaktır.
- Altyapı sorunları: Altyapısız gelişme önemli bir sorun olup, mevcut arıtma tesisi kullanılamamaktadır¹³. Spekülasyon gelişme altyapısız gelişmeyi yaratmaktadır.
- Turizm tesislerinin bağımsız birimlere dönüştürülerek satılması eğilimlerine karşı yerel örgütlenmelere gidilmelidir.
- Yerel halkın mülklerini ellerinden çıkarmasına karşı yerel girişimciliği destekleyen, yerel halkın beceri kazanmasına ve örgütlenmesine yönelik yerel siyasalar geliştirilmelidir.

¹³ Kentin altyapı sorunları Prof. Dr. Derin Orhon tarafından dile getirilmektedir. Bkz: Derin Orhon, "Kalkan'ın Geleceği", (Yerel basında yer almak üzere hazırlanmış olan yazı)

- Yerleşmedeki turizm faaliyetlerini, (otel-motellilik, restoranlar, sektörde çalışanlar, vd. işletmeler) yerel, ulusal ve uluslararası piyasada tanıtımı ve turların düzenlenmesi konusunda yerel örgütlenmelere gidilmelidir. Yabancı ülkelerde bu konuda ortaklar bulunmasında eşit ilişkiler kurmaya yönelik örgütlenmeler gerçekleştirilmelidir.
- Turizm sektörünün düzenlenmesi çabaları, yerleşmeye özgü belirli standartların (çevre standartları ile birlikte) geliştirilmesini hedeflemelidir.
- Beldenin turizm gelişimine temel olan doğal ve tarihi değerlerinin ve güzelliklerinin korunmasından hiçbir şekilde vazgeçilmemelidir.
- Turizmin yanı sıra beldenin diğer sektörlerinin de güçlendirilmesine yönelik önlemler alınmalıdır.
- Yerel piyasaların güçlendirilmesi, tarımsal üretim ve diğer sektörler, balıkçılık vb üretim etkinlikleri desteklenmelidir.
- Kalkan'da turizm sektörünün gelişim sorunlarının, bölgenin korunması gereken özgün nitelikleri dikkate alınarak değerlendirilmesine ve yeni stratejiler geliştirilmesine gerek bulunmaktadır.
- Uzunca bir süre yerleşmeye yabancı turist gelişini düzenleyen yabancı şirketin beldeyi terk etmesinin yaratabileceği tehdide karşılık önlemler geliştirilmelidir. Bu terk edişin yaratacağı tehditleri, belde açısından belirli fırsat ve olanaklara dönüştürecek stratejiler geliştirilmeli ve yerel örgütlenmelere gidilmelidir.
- Yazındaki karşılığı ile "soylulaş(tır)ma", yani yerel halkın yerleşmeyi terk etmesi süreçlerine karşı bir strateji geliştirilmelidir.
- Kalkan'ın turizm gelişimi karşısında toplumsal dokusunun korunmasına yönelik önlemler alınmalı, yerel halkın yerleşmeden sürülmesi eğilimlerine karşı yerel siyasalar geliştirilmelidir. Gereğinden fazla gelişme alanları yaratılması, bu süreci kaçınılmaz olarak güçlendirmektedir.
- Yerel halkın iktisadi örgütlenmesi için siyasalar geliştirilmelidir.
- Turizm tesislerinin kapanmasına karşı önlemler alınmalıdır. Bütün bunlar yapılırken beldedeki turizm tesisleri ile bugüne dek dikkate alınmamış olan kent ve turizm tesisi ilişkisini ve etkileşimini sağlayacak ve güçlendirecek yöntemler geliştirilmelidir.



Resim 16 ve 17: Fiziksel eşiklerin bulunduğu bölgelerde yapılaşma, (2004).

- Yürürlükteki imar planında kullanımı tanımlanmamış olan Özel Proje Alanı tanımı planlama esasları açısından uygun değildir. Mevzuatta kullanımın belirlenmediği ya da daha sonradan belirleneceği bir lejant maddesi yer almamaktadır. Bu alan kesinlikle yapılaşmaya açılmamalı, kamuya açık alanlar olarak değerlendirilmelidir. Bu şekilde 1986 ve 1994 planlarının kenti yoğunlaştırma kararlarının yarattığı sorunlar belirli ölçüde hafifletilebilecektir.
- Kamuya ait gayrimenkullerin korunması ve kamusal kullanımlara tahsisi yoluna gidilmelidir. Kıyıları kamusal yarar ilkesine uygun olarak kullanılmalı ve değerlendirilmelidir.
- Yapılaşma açısından sakinlik alanlar, kent ve çevresinin doğal niteliği ile korunacak alanlar olarak değerlendirilmeli, yeşil alan vb. günübirlik kullanımlara ayrılmalıdır.
- Planlama kararlarında ve projelendirmede yerel mimari karakteri bozacak imar hakları yaratılmamalıdır.
- Sit alanı içindeki taşıt trafiği düzenlenmeli, yapı-sokak düzenini ve ilişkisini bozacak büyük otopark alanları şeklindeki düzenlemelerden kaçınılmalıdır.
- Yerleşmenin yakın çevresinde, sit alanındaki yapı-sokak ölçü ve ölçeğini aşan yapılaşmalardan kaçınılmalıdır.
- Tarihi okul vb. kamusal tesisler, korunarak yine kamusal gereksinimleri sağlayacak kullanımlara tahsis edilmelidir.
- Kent merkezi ve çevresindeki yeşil alanlar öncelikle ele alınmalı ve güçlendirilmelidir. Doğal karakteri korunacak alanlar yeşil ve kamuya açık alanlar olarak düzenlenmelidir.
- Zeytinkaya Mevkiinde, karayolu üzerindeki (doğusundaki) gelişmeler imar planlarında

öngörülmemiş olup plan dışı gelişmelerdir. Bu bölgede yapılaşmadan afet riskleri, fiziksel ve doğal veriler, kent görünümü, hizmet sunumunda yaratacağı sorunlar, karayolu üzerindeki trafik güvenliği vb. açılardan kesinlikle kaçınılmalıdır.

- Belirsizliğini koruyan ve doğal niteliği son derece yüksek olan kıyı kesimi yeni yapılaşma hakları yaratılmaksızın ve doğal karakteri bozulmaksızın tümüyle kamuya açık dinlenme ve günübirlik kullanımlar olarak geliştirilmelidir.
- Liman çevresinde yer alan 1. Derece Sit Alanının 3. Derece Sit Alanına dönüştürülmesi kararı olumsuz bir plan değişikliği kararı olmuştur. Burada günübirlik kullanımlar dışında yapılaşmaya gidilmesi, yerleşmenin kullanma-koruma dengelerini bozacak, kent kimliğinin yitirilmesine yol açacaktır. Bu şekilde, tarihi Kalkan yerleşmesinin görsel anlamda ayırt edilebilmesi olanaksızlaşacaktır. Bu alandaki bir yapılaşma, liman çevresindeki ve tarihsel kentteki mevcut yol altyapısının aşırı yüklenmesini beraberinde getirecek ve tarihi kentin niteliksizleşmesine yol açacaktır.
- Kimi yazılarda dile getirilen Kalkan'ın Bodrumlaşması eğiliminin güçlendirilmemesi açısından, verilmiş olan yapılaşma kararları, istemlere bağlı olarak değil, yine 1984 planı raporunda dile getirildiği üzere doğal eşikleri dikkate alan bir yaklaşım ile gözden geçirilmelidir.
- Kentsel sit alanı içindeki yeni yapılaşma özendirilmemeli, korunması gerekli kültür varlığı geleneksel yapı stokunun kullanım potansiyeli araştırılarak yapıların korunarak yaşatılmaları sağlanmalıdır.



Resim 18: 1. Derece Sit Alanı iken 3. Derece Sit Alanına dönüştürülen bölge, (2004).