

2
51
36

YILDIZ UNIVERSITESI
FEN BİLİMLERİ ENSTİTUSU

İKİNCİL KONUTLARIN
TURİZM ETKİNLİĞİ İÇİNDEKİ YERİ VE ÖNEMİ
BODRUM YARIMADASI ÖRNEĞİNDE İKİNCİL KONUTLARIN
TURİZME ETKİN KATILIMLARININ ARAŞTIRILMASI

YÜKSEK LİSANS TEZİ
MİMAR İFFET ÖZBALKAN

TEZ DANIŞMANI : PROF. A. AYDIN KUNT

İSTANBUL 1992

85.000-

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
KÜTÜPHANE DOKÜMANTASYON
DAİRE BAŞKANLIĞI

Kot : R 151
: 536.....

Alındığı Yer : Fen Bilimleri Ens.....
:

Tarih : 22.12.1993.....

Fatura : -.....

Fiyatı : 85.000.-TL.....

Ayniyat No : 3/5.....

Kayıt No : 49998.....

UDC : 720.....

Ek : 2 Ad.Ktl.Harita.....
1 Ad.Asetatlı sayfa.

4

YILDIZ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTUSU



İKİNCİL KONUTLARIN
TURİZM ETKİNLİĞİ İÇİNDEKİ YERİ VE ÖNEMİ
BODRUM YARIMADASI ÖRNEĞİNDE İKİNCİL KONUTLARIN
TURİZME ETKİN KATILIMLARININ ARAŞTIRILMASI

YÜKSEK LİSANS TEZİ
MİMAR İFFET ÖZBALKAN



TEZ DANIŞMANI : PROF.A.AYDIN KUNT

İSTANBUL 1992

İÇİNDEKİLER	Sayfa
TURKÇE ÖZET.....	ix
İNGİLİZCE ÖZET.....	xi
1. GİRİŞ.....	1
1.1. Konu : Önem, amaç, kapsam.....	2
1.2. Çalışma Yöntemi.....	3
2. GENEL TURİZM BİLGİLERİ.....	6
2.1. Turizm-Turizm Tanımı.....	6
2.2. Turistin Tanımı.....	10
2.3. Turizmin Tarihçesi.....	12
2.4. Turizm Bileşenleri.....	16
2.5. Turizm Aktiviteleri/Etkinlikleri.....	18
2.6. Turizm Türleri.....	21
2.7. Turizm ve Rekreasyon.....	24
2. BÖLÜM SONUÇLARI.....	27
3. TURİZM VE ÇEVRE.....	28
3.1. Çevre ile ilgili Genel Bilgiler.....	28
3.1.1. Çevre-Çevrenin Tanımı.....	29
3.1.2. Çevrenin Bileşenleri.....	29
3.1.3. Ekoloji Bilimi.....	30
3.1.4. Eko-Sistem.....	31
3.1.5. Eko-Turizm.....	32
3.2. Turizm Sistemi.....	32
3.2.1. Konaklama-Konaklama Tesisleri.....	33

3.2.1.1.	Turistik Konaklama Tesisleri..	34
3.2.1.2.	Turistik Konaklama Tesisi Türleri.....	35
3.2.1.3.	İkincil Konutların Turistik Konaklama Tesisi Türleri Arasındaki Yeri.....	39
3.3.	Turizm - Çevre İlişkileri.....	41
3.3.1.	Turizmin Çevre Üzerindeki Olumsuz Etkileri.....	41
3.3.2.	Turizm - Çevre Dengesi.....	45
3.	BÖLÜM SONUÇLARI.....	47
→ 4.	İKİNCİL KONUT YAPILARI İLE İLGİLİ TAMAMLAYICI BİLGİLER.....	49
4.1.	Genel Olarak İkincil Konutlar.....	49
4.1.1.	İkincil Konut Yapılarının Tanımı.....	49
4.1.2.	İkincil Konut Yapılarının Özellikleri ve Türleri.....	50
4.1.3.	İkincil Konutları Oluşturan Nedenler ve Amaçlanan Hedefler.....	53
4.1.4.	Dünya'da İkincil Konutların Oluşum ve Gelişim Süreçleri.....	59
4.1.5.	Dünya'da İkincil Konutların Coğrafi Dağılımını Etkileyen Faktörler.....	60
4.2.	Türkiye'de İkincil Konutlar.....	64
4.2.1.	Türkiye'de Yaşanan İç Turizm Olayında İkincil Konutların Yeri ve Gelişim süreci.....	64
4.2.2.	Türkiye'deki İkincil Konutların Özellikleri ve Türleri.....	69
4.2.3.	Türkiye'deki İkincil Konutların Coğrafi Dağılımları.....	71

4.2.4. İkincil Konut Yerleşmelerine İlişkin, Belirlenen Kriterler.....	76
4.2.5. İkincil Konutların Yasal Düzenlemeler İle Plansız Gelişimlerinin Oluşumu.....	80
4. BÖLÜM SONUÇLARI.....	84
5. İKİNCİL KONUTLARIN TURİZM AMAÇLI KULLANILMALARI....	85
5.1. İkincil Konutların Turizm Amaçlı Kullanım Biçimleri.....	86
5.1.1. İşletme Tesisi Türü.....	86
5.1.2. İşletme Sistemi.....	87
5.2. İkincil Konutların Turizm Amaçlı Kullanımla- rının Sağlanması.....	90
5.2.1. Devlet Desteği ve Teşviki.....	90
5.2.2. Özel Sektör Girişimi.....	92
5. BÖLÜM SONUÇLARI.....	93
6. İKİNCİL KONUTLARIN TURİZM AMAÇLI KULLANIMLARININ BODRUM ÖLÇEĞİNDE ÖRNEKLENDİRİLMESİ.....	95
6.1. Bodrum Yarımadası'nın Genel Tanıtımı.....	95
6.2. Bodrum'un Tarihsel Gelişimi ve Tarihi Değer- leri.....	98
6.3. Bodrum'da Turizmin Gelişimi ve Bölge İçinde- ki yeri.....	102
6.4. Bodrum'un Fiziksel Formunu belirliyen Kri- terler.....	111
6.4.1. Coğrafi Veriler.....	111

6.4.2. Yapılaşmayı Belirleyen Temel Süreçler..	112
6.4.3. Büyümeı Belirleyen Temel Süreçler.....	113
6.5. Bodrum'un Günümüzdeki Fiziksel Niteliklerine Turizmin Etkileri.....	114
6.6. Bodrum'daki İkincil Konutların Turizm Amaçlı Kullanılmaları.....	118
6.6.1. Turizm Amaçlı Kullanılmayacak İkincil Konutlar.....	121
6.6.2. Yarım Kalan Ve/Veya Bitmiş İkincil Konutlar.....	126
6.6.3. Yarım Kalan Ve/Veya Bitmiş İkincil Konutların Ek Birimler ile Turizm Amaçlı Kullanılmaları.....	131
6.6.4. Turizm Amaçlı Kullanılmak Üzere Ya- pılmış İkincil Konutlar.....	138
6. BÖLÜM SONUÇLARI.....	144
7. GENEL DEĞERLENDİRME, SONUÇ VE ÖNERİLER.....	146
EKLER.....	149
BİBLİYOGRAFYA.....	155
ÖZGEÇMİŞ.....	161

GRAFİKLERİN LİSTESİ

Grafik 1 : Akdeniz Ülkelerine Gelen Yabancı Turist Sayılarının 1970-2000 Yılları Arasındaki Değişimi.....	1
Grafik 2 : 1985 ve 1989 Yıllarında, Son Tatil Gezisi Sırasında Kirlilik ve Diğer Çevre Sorunlarının Algılanması.....	41
Grafik 3 : Genel Çevre Sorunlarının Algılanması.....	43
Grafik 4 : Deniz, Göl ve Nehirlerdeki Çevre Sorunlarının Algılanması.....	43
Grafik 5 : İkinci Konut Tipine Göre Dağılım.....	70
Grafik 6 : İkinci Konutların Bölgesel Dağılımı.....	72
Grafik 7 : İkinci Konutların Bölgesel Dağılımı.....	73

ŞEKİLLERİN LİSTESİ

Sayfa

Şekil 1 : Turizm Sistemi.....	17
Şekil 2 : Turizm Bileşenleri.....	18
Şekil 3 : Çevre Sistemi.....	29
Şekil 4 : İkincil Konut Karar Verme Süreci.....	57
Şekil 5 : İkincil Konutların Turizm Amaçlı Kullanımında En'Uygun Turistik Tesisi Türünün Araştırılması.....	87

HARITALARIN LİSTESİ

Harita 1 : Muğla İlinin Türkiye Ve Bölgesindeki ye- ri.....	97
Harita 2 : Bodrum İlçesi Tarihi Yerleşmeleri.....	100
Harita 3 : Tarihi Kalıntılar.....	101
Harita 4 : 1985-1987 Yılında İlan Edilen Turizm Mer- kezleri.....	104
Harita 5 : Turizm Gelişim Alanları ve Ulaşım.....	105
Harita 6 : Turizmin Bodrum Kentsel Gelişimine Etki- leri.....	116
Harita 7 : Turizmin 1991 Yılı Bodrum Kentsel Gelişi- mine Etkileri.....	117
Harita 8 : Bodrum'daki İkincil Konut Yapılanmalarının Dağılımı.....	120

Konuya girmeden önce,

Çalışmamızın her aşamasında engin ve değerli düşünceleri, bilgi kaynak ve dökümanları ile sonsuz özveri ve desteklerini esirgemeyen Sn. Prof. A. Aydın Kunt'a teşekkürlerimi bir kez daha sunarım.

Ayrıca çalışmamızın oluşumuna değerli düşünce ve eleştirileri ile iyi bir yön kazandırdıklarına inandığımız Sn. Doç. Dr. Kaya Dinçer'e ve Sn. Doç. Dr. Oya Pakdil'e; tezin yazımı sırasında ilgi ve yardımlarından ötürü de sevgili kardeşim Elektronik Müh. Hikmet Özbalkan'a teşekkürlerimi yinelerim...

Mimar İffet Özbalkan

ÖZET

Türkiye'de İkinci Dünya Savaşı sonrasında başlayarak; toplumsal ve ekonomik nedenlere bağlı olarak; günümüze dek süregelen ikincil konut yapılanmaları, iç turizm isteminin haklı ve beklenen ifadeleri olarak kabul edilebilir. Ancak gerek kıyı alanlarının fiziksel ve toplumsal çevrelerine, gerek birey ve ülke ekonomisine, birçok boyutuyla artı yük getiren bu yapılar, niteliksel ve niceliksel önemleri nedeni ile artık üzerinde durulması gereken ve yeni politikalar üretilmesini bekleyen bir "sorun" sayılmaktadır.

Bu çalışmayla, yaşam sürecinde zorlanan ikincil konutların turizme aktif olarak katılımlarının hangi yollarla, ne şekilde sağlanacağı araştırılmış; mimari kimlikleriyle birlikte, turizme yönelik olarak alacakları yeni formlarının kritiği yapılmıştır. Bu konuda, adeta "ikincil konutlar kenti" durumuna gelen Bodrum Yarımadası'ndan örnekler aktarılacaktır.

Yapılan bu araştırma ve çalışma sonucunda, ikinci konut olgusunun çok yönlü olarak ele alınması gerektiği görülmüştür. Çalışma sürecinin bu bölümünde, konu ile ilgili tanım ve kavramlar açıklanmış olup, gerekli gözlem ve tesbitlere yer verilmiştir. İkincil konut olgusunun turizm etkinlikleri içindeki yeri ve gelecekteki stratejilerinin belirlenmesi, tezin genel kimliğini ortaya koymaktadır. Sürecin diğer bölümlerini oluşturabilecek, sorunla ilişkili konulara da yer verilmiştir.

THE PLACE AND THE IMPORTANCE OF THE SECONDARY HOUSES IN TOURISM ACTIVITIES. STATING, THEIR FUTURE STRATEGIES AND A STUDY ON THE SAMPLES FROM THE BODRUM PENINSULA.

SUMMARY

In Turkey starting after the second world war and depending on social and economical reasons up till now building secondary houses can be accepted as justified and expected statements of domestic tourism demands. However, Those buildings, which brought additional burden on not only the physical and social environments of the coastal areas but to both individual and the country economy, are considered as problems that should be worked out and expecting new strategies to be produced because of their qualitative importance.

The secondary houses being forced by this work during its given period, have been investigated and examined for finding out in which ways they will contribute actively to tourism and how it will be realized, as well as criticism of their new forms to be taken as trended to tourism together with architectural identities was made. In this subject matter, samples from Bodrum peninsula which almost became as "second housings town" will be conveyed.

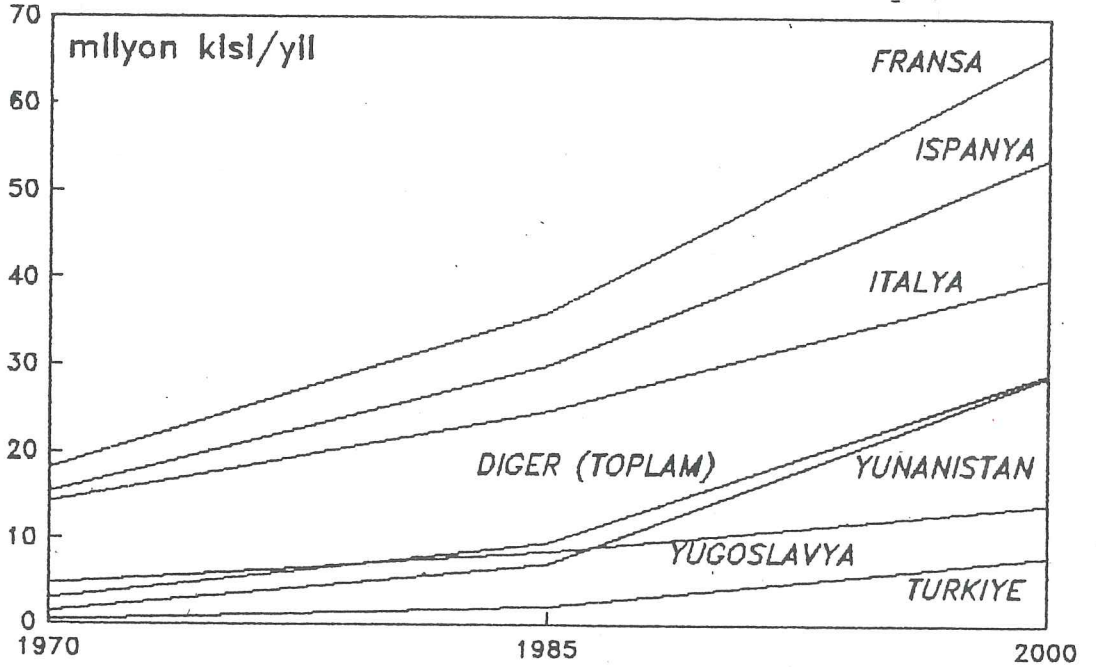
At the end of this research and work, it is observed that second housing fact should be taken into consideration in a versatile manner. In the section of work-period, descrip-

tions and concepts pertaining to the subject-matter have been explained and necessary observations and determinations were included. The position of the second housing fact within tourism activities and determination of strategy put forth the general identity of the thesis. Also, the subjects pertaining to the problem to constitute the other sections of the period have been contained.

1. GİRİŞ

Hızlı nüfus artışı, yoğun kentleşme, çevre sorunları, boş zamanların ve gelirlerin artması... gibi yaklaşık 200 etmen turizmin 2000 yılında en büyük endüstrilerden biri olacağı düşüncesini (Fütürist-Kurgu Bilimci Prof. Herman Kahn) desteklemektedir. ¹ Bu varsayım paralelinde turizm devinimleri iç ve dış turizm olmak üzere hızlı bir gelişim ve yayılım göstermektedir. Ayrıca gerek gelişmiş ülkelerde, gerek az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerdeki ekonomik ve toplumsal kalkınma alanlarındaki turizm çok yönlü, yardımcı ve destekleyici bir sektör olarak yerini almıştır. (Grafik 1)

GRAFİK 1 : Akdeniz Ülkelerine Gelen Yabancı Turist Sayılarının 1970-2000 Yılları Arasındaki Değişimi



Kaynak : Uslu, O., "Turizm ve Çevresel Etkileri", (Turizm ve Çevre Konferansı, 3-5 Ekim 1990, Türkiye Çevre Sorunları Vakfı Yayını, Ank., s.21; (Medwaves, 1989)

1. Dinç, H., "Turizm Politikamızda Kronik Bir Yanılgı: İç Turizm İhmali", (Türkiye'de Son On Yılda Turizm Yapıları Uygulamaları Sempozyumu, Y.Ü., 6-7 Nisan 1989, s.116)

1.1. KONU : ÖNEM, AMAÇ, KAPSAM

Türkiye doğal değerleri, zengin tarihi ve kültürel birikimleri açısından turizm etkinliklerine son derece elverişlidir. Bu kaynakların doğru değerlendirilmesi, 'turizm endüstrisinden' olumlu sonuç ve kazançların elde edilmesi anlamını taşımaktadır. Ancak diğer ülkelerle bir kıyaslama yapıldığında, ülkemiz turizminin hedeflenen düzeye ulaşmadığı ve halen yatak gereksinimi bulunduğu istatistikî veriler ile belirlenmiştir. Ayrıca turizm sektörü ile ilgili bazı uygulamaların, fiziksel ve toplumsal çevre üzerinde olumsuz etkiler doğurduğu da bilinmektedir.

Turizm politikalarının belirlediği hedeflenen noktaya, zararların ortadan kaldırılarak ulaşılabilmesi için ne gibi önlemler alınmalıdır? Bu bağlamda, ekonomik koşullar ve iç turizm istemi gibi etmenlerin oluşumunu hazırladığı ve günümüzde sayıları yüzbinleri bulan ikincil konut = tatil konutu kavramının ele alınıp, araştırılması amaçlanmıştır.

Ülkemizde 'atıl bir oluşum' şeklinde değerlendirilen ikincil konutların, turizm sektörü içinde etkin roller üstlenmeleri ile çeşitli kazançlar sağlanabilecektir. Kısaca:

- * fiziksel ve toplumsal çevreye,
- * ülke ve birey ekonomisine ve
- * ülkemiz turistik konaklama sektörünün yatak gereksinimine sağlayacağı katkılar göz önüne alındığında, konunun önemi daha iyi anlaşılmaktadır.

İkincil konut yapılanmalarının turizm bakış açısı ile değerlendirildiği bu çalışma, Bodrum Yarımadası'ndan seçilen örnekleri de kapsamaktadır. Çalışmamızın başlangıç aşamasında Bodrum Yarımadası'nın seçiminde etkili olan ve konunun önemini vurgulayan en önemli kriterler şunlar olmuştur:

- * Bodrum, ülkemiz ve dünya turizmi içinde, eşsiz güzellikteki doğası ve tarihsel birikiminin yanısıra, özellikle sanat ve eğlence merkezi olarak önemli bir yer tutmaktadır. Ancak Bodrum Yarımadası'nda otel, motel, tatil köyü ve kamping gibi turistik konaklama tesisleri çok yetersiz durumdadır. (Bkz. s.108-109). Buna karşın ülkemizde en çok ikincil konutun bulunduğu turistik beldemiz Bodrum'dur. (Bkz. s.71-72).
- * Bodrum'daki ikincil konut sektörü, fiziksel ve toplumsal çevre üzerinde olumsuz etkilere yol açarak gerek kamuoyu, gerek ilgili yerel ve merkezi yönetim organlarının tepkisi ile karşılaşmıştır. Değişen Dünya düzeni ve getirdiklerine de bağlı olarak sarsılan ülkemiz ekonomisinin perçinlediği bu tepki sonucunda, birçok ikincil konut sitesi tamamlanamayarak yarım kalmıştır.

Turizmde etkili olacak alternatiflerin araştırıldığı günümüzde, çevreye zarar vermeyen turizm yapılarını "Soft Turizm" = "Yumuşak Turizm" anlayışı ile uygulama eğilimleri artmıştır. Devlet politikası olarak benimsenen ve Turizm Bakanlığınca da pilot bölge olarak seçilen Bodrum Yarımadası'nda öncelikle yarım kalan yüzlerce ikincil konut sitesinin turizme etkin katılımlarının ne şekilde sağlanabileceğine yönelik kriterlerin genel olarak değerlendirilmesi çalışmamızın ana amacını oluşturmaktadır. Bu amaç doğrultusunda ikincil konutlara yönelik belirlenecek stratejiler genel çizgileri ile araştırılarak, ilgili kavramsal bilgi ve değerlendirmelere çalışma bütününde yer verilmiştir.

1.2. ÇALIŞMANIN YÖNTEMİ

Analitik bir yöntem yaklaşımı ile oluşturulan bu çalışma 5 ana bölümü içermektedir. "Genel Turizm Bilgileri" başlığı ile ele alınan ilk bölümde, konu ile ilgili tanım ve kavramlara yer verilmiştir. Ayrıca turizmin ortaya çıkışı, gelişimi ve günümüzde ulaştığı boyutları ile ilgili çeşitli kaynaklardan özümlenen bilgiler, doğrudan alınarak veya yapılan bir değerlendirme sonucu aktarılmıştır.

Bir sonraki bölümde, ikincil konutların da içinde bulunduğu çevre sisteminin kapsamındaki tanım, kavram ve çevre bileşenleri araştırılarak, turizm - çevre etkileşimi değerlendirilmiştir. Turizm sisteminin en önemli parçalarından, turistik konaklama tesislerinin çevre üzerindeki olumsuz etkileri vurgulanarak, ikincil konutların turistik konaklama tesisleri arasındaki yeri belirlenmiştir.

Üçüncü bölümde, ikincil konut yapıları ile ilgili tamamlayıcı ve ayrıntılı bilgiler, Dünya'ya ve Türkiye'ye yönelik bakış açıları ile sunulmuştur. Ayrıca büyük ölçüde, çalışma amaç ve öneminin de belirleyicisi olan, ikincil konutların olumsuz çevresel ve ekonomik etkileri üçüncü bölümde ortaya konulmuştur. Bu bağlamda, ikincil konutların turizm içerisinde daha etkin kullanımlarının, olumsuz etki ve kayıpları azaltacağı veya bütünü ile yok edilebileceği sonucu çıkarılmıştır.

İkincil konutların "Turistik Konaklama Tesisleri" şeklinde

işletilebilme koşullarının araştırıldığı, dördüncü bölümde devletin, ilgili kişi ve kuruluşların konu ile ilgili araştırma, belirlediği ilke ve görüşlerine yer verilmiştir.

Son bölümde, ikincil konutların turizm amaçlı kullanımlarının Bodrum ölçeğinde örneklendirilmesi amaçlanmış olup, seçilen örnekler dört grupta toplanmıştır. Dört gruptaki her ikincil konut sitesi,

* yerleşim ana kararları,

* mekan standartları ve

* işletme sistemi gibi ölçütler ile değerlendirilmiştir.

Ayrıca çalışmanın bu bölümünde, seçilen örneklerin yer aldığı Bodrum Yarımadası'nın tarihsel gelişimi, turistik önemi ve günümüzdeki fiziksel özellikleri de araştırılmıştır.

Her bölüm sonunda çıkan sonuç aktarılmıştır. Bu sonuçlar 7. bölümde toplanarak, konu genel olarak değerlendirilmiştir.

Çalışma bütününde, tablolar, grafikler, şekiller ve fotoğraflar konunun anlatımında yardımcı ve destekleyici olması nedeni ile kullanılmıştır. Konu ile ilgili kişiler ile yapılan ikili görüşmeler de birtakım noktaları aydınlatması açısından yararlı olmuştur.

2. GENEL TURİZM BİLGİLERİ

2.1. TURİZM - TURİZMİN TANIMI

Dünyanın yirmibirinci yüzyıla girmeye hazırlandığı çağımızda,ulusal (iç) ve uluslararası (dış) turizm,hemen her ülkenin üzerinde önemle durduğu çok yönlü ilişkiler bütünü haline gelmiştir.Değişik etkenler sonucu ulaşılan günümüz turizmi:

- * Yararlandığı kaynaklar ve üretim ölçütlerine göre, ekonomiyi oluşturan çok yönlü bir sektör,
- * Ulaşım,konaklama,eğlence ve turizm organizasyonundan oluşan bir endüstri,
- * Turizm olay ve ilişkilerinin incelenmesi ile sosyal bir bilim dalı,

.....

olarak kabul edilmektedir.

Gelişim süreci içinde, turizm ile ilgili çok sayıda kişi ve kuruluş tarafından,çeşitli tanımlama çalışmaları yapılmıştır.Halen yeni tanım denemeleri yapılmasının nedeni, turizmin dinamik yapısından kaynaklanmaktadır. Yapılan irdelemeler sonucu,ortaya çıkacak boşlukları doldurmak ve özellikle bireyin turizm amaçlı tavrından kaynaklanan ilişkileri bütünüyle kavramak için,turizm tanımından önce,aşağıdaki bilgilerin verilmesine gerek duyulmuştur.¹

1. Özdemir, M. "Turizm Nedir? Kitap Özetleri" T.C. Turizm Bankası A.Ş.Yayını'ndan;Eralp, Z. "Genel Turizm" , S.70.

- a) Yerdeğiştirim : Bireyin oturduğu yerden sürekli veya geçici ayrılışına denilmektedir. Yerdeğiştirim, dinamik durumun kendisidir. Turizm kökeni böyle bir dinamikten kaynaklanmaktadır.
- b) Yerdeğişimi anlatan sözcükler: Yolculuk, seyahat ve gezi bireyin dinamik durumunu anlatmak için yararlanılan sözcüklerdir. Yolculuk, bir ulaşım sistemi aracılığı ile gerçekleştirilen yerdeğiştirimdir. Yerdeğiştirim olayının sürekli devinim halini anlatmaktadır. Seyahat ise, sadece yolculukta geçen kısmı kapsadığı gibi, konaklama ve dönüşü de kapsar. Gezi ise, ilginç yöre ve olayları görme amacıyla yapılan yolculuk ve seyahat anlamındadır. Demek oluyor ki yerdeğişim; yolculuk, seyahat ve gezi sözcüklerinin durumuna göre anlamlarını içerir ve oturu lan yerden ayrılma ile başlayan bir dizi olaylar zinciridir.

Turizm sözcüğü, Latince'de dönme hareketi anlamına gelen "Tornus"dan türetilmiştir. İngilizcede "Tour"ve "Touring"deyimleri bu kelimedenden türetilmiştir. "Tour" (tur), dairevi bir hareketi, bazı yerleşim ve yörelerin ziyaretini, iş veya eğlence amacı ile yapılan yer değiştirme hareketlerini anlatmaktadır. "Touring" (Turin) deyimi ise, zevk için yapılan, eğitsel ve kültürel özellik gösteren seyahatler için kullanılmaktadır. ²

2. Olalı, H., "Turizm", İstanbul, 1988, s.5.

Uluslararası Turizm Uzmanları Birliği (AIEST)'nin 1954 yılında benimsediği ve günümüzde de genel olarak geçerliliğini koruyan tanımına göre : "Turizm yabancıların seyahat ve geçici veya devamlı, asli kazanç elde etme faaliyeti için yerleşmeye dönüşmemek koşulu ile doğan ilişkilerin ve olayların bir bütünüdür".³ Turizm kavramını oluşturan bu olaylar ve ilişkiler bütününe açıklayabilmek için, konuya iktisadi, coğrafi, kültürel, politik, sosyolojik, teknik ve tıbbi açıdan yaklaşmak gerekmektedir.⁴ (Örneğin nominal tanımlar, ekonomik yönlü tanımlar, universal tanımlar, insan psikolojisini esas alan tanımlar...)

Seyahat ve konaklama faktörlerinin daha geniş kapsamlı ele alındığı bir başka tanıma göre: "Turizm insanların devamlı ikamet ettikleri, çalıştıkları, her zamanki olağan ihtiyaçlarını karşıladıkları yerlerin dışına seyahatleri ve buradaki, genellikle turizm işletmelerinin ürettiği mal ve hizmetleri talep ederek, geçici konaklamalarından doğan olaylar ve ilişkiler bütünüdür."⁵ Bu tanıma göre, kongre ve iş seyahatleri, kısa süreli seyahatler, kırsal kesimden büyük kentlere yönelen her türlü seyahatler, sağlık turizmine giren seyahatler, sayfiye yerlerinde bulunan ikincil konutlardaki konaklamalar turizm olayı içinde sayılmaktadır. Buna

3. Toskay, T., "Turizm, Turizm Olayına Genel Yaklaşım", İstanbul, Mart 1989, S.39.

4. Ibid., S.34.

5. Ibid., S.34.

karşılık, öğrencilerin uzun vadeli konaklamaları, iş arama, sürekli yerleşme amacına yönelik seyahat ve konaklamalar, günlük gereksinimlerin karşılanması için yapılan olağan seyahatler turizm kapsamı dışında kalmaktadır.⁶

Turizm endüstrisi içinde bulunan ve birbirlerini etkileyen çeşitli grupların gözönüne alınması ile bir başka tanıma ulaşılmaktadır. Bu düşünceye göre turizme yönelik dört ayrı bakış açısı belirlenebilmektedir.:

- * Çeşitli fiziksel faaliyetler ve ruhsal doyumlar arayan TURİSTLER,
- * Turistlere mal ve hizmet sağlayan İŞLETMELER,
- * EV SAHİBİ TOPLUM,
- * Ev sahibi toplumun SİYASİ YÖNETİMİ.

Bu yaklaşımla turizm, turistleri ve diğer ziyaretçileri kendine çekme ve ağırlama süreci içinde turistler, turizm işletmeleri, ev sahibi toplum ve yönetimler arasındaki iletişimden kaynaklanan olgular ve ilişkiler bütünüdür.⁷

1980 yılında Montreal'de yapılan "Toplumların Kültürel Gelişmesinde Kültür Endüstrilerinin Rolü" adlı konferansta ağırlıklı olarak ilk kez, turizmin yalnız ekonomik açıdan sağladığı yararlardan çok kültürel yönüne değinilmiştir. "Turizm, bir ülkenin kültürel varlığını tanıtmanın da bir

6. Ibid.

7. Mc Intosh-Robert W. - et, al. , " Tourism, Principles , Practices, Philosophies" Grid.Inc.Ohio,1972, S.2.



gözönüne alınmalıdır.) ¹⁰

Aşağıdaki özellikleri taşıyanlar ise turist olarak kabul edilmezler:

- a) Bir ülkeye daha önceden temas kurarak ya da kurmaksızın, bir işte çalışmak veya herhangi bir ticari faaliyete katılmak üzere gelenler,
- b) Bir ülkeye ikamet etmek için gelenler,
- c) Yurtlardaki veya okullardaki öğrenciler veya gençler,
- d) Bir sınır bölgesinde ikamet edenler ve bir başka ülkede yaşayıp komşu ülkeye çalışmak için gelenler,
- e) Seyahatleri (24) saati aşıya bile bir ülkeden mola vermeksizin gelip geçenler. ¹¹

Gittiği ülkede (24) saatten daha az kalan veya herhangi bir konaklama tesisinde bir geceleme yapmayan kişi ekskürsiyonist (günübirlikçi) olarak tanımlanmaktadır. ¹²

Bir ülkeye gelen ve konaklama süresi 24 saati aşan veya 24 saatten az olan tüm yabancı kişiler "Yabancı Ziyaretçi" kapsamına alınmaktadır. ¹³

A.B.D.'de Ulusal Turizm Kaynakları Etüd Komisyonu (The National Tourism Review Commission)' nun 1973'de yayınladığı

10. Mc Intosh - Robert W. - et,al.,op.cit. ,S.2.

11. Ibid.

12. Özdemir,M.,loc.cit. ,S.13.

13. Ibid.

çalışmasında yerli turistin işlevsel tanımı şöyle yapılmıştır: "Turist gittiği yerde gecelemesine ya da aynı gün geri dönmesine bakılmaksızın, görevine gitme nedeni dışında iş, zevk, kişisel ilişkiler ya da başka bir nedenle evinden en az 50 * mil uzağa (tek yönlü olarak) yolculuk yapan kişilerdir. 14

2.3. TURİZMIN TARİHÇESİ 15

Turizmin gerek ulusal, gerek uluslararası alanlarda yatırımları ve iş hacmini geliştiren, gelir yaratan, döviz sağlayan, istihdam alanları açan, sosyal ve kültürel yaşantıyı etkileyen bir düzeye gelmesi, geleceğe yönelik plan ve politikaların çok dikkatle yapılmasını da gerekli kılmaktadır. Turizmin geleceğe yönelik projeksiyonunda, erişebileceği nok-

* Bu mesafe ülkeden ülkeye değişen bir kabuldür. Örneğin Kanada'da 25 Mil'dir.

14. Mc Intosh, Robert W., loc.cit. , S. 5

15. Bu konu ile ilgili yapılan araştırma şu kaynaklardan özümsemmiştir:

* Robert W., Mc Intosh, "Tourism. Principles, Practices, Philosophies" (s.s. 15-26)

* Özdemir, M., "Turizm Nedir? Kitap Özetleri", T.C. Turizm Bankası yay., İnceleme /Araştırma Dizisi:1, Ankara, (s.s. 37-39 ve s.s. 67-69)

* Çubuk, M., "Turizm, Turizm Olayına Genel Yaklaşım", (s.s. 75-104)

tayı tam ve kesin olarak tahmin etmek ise güç bir iştir. Ancak, bugünkü ve geçmiş tarihteki kriterlerin doğru belirlenerek değerlendirilmesi, yanılma payını enaza indirmesi veya tümü ile ortadan kaldırılması bakımından önemlidir. Bu nedenle turizmin ortaya çıkış ve gelişim süreci genel olarak araştırılmıştır.

Tarihin ilk çağlarında insanlar, genellikle besin kaynaklarının azalması, istenmeyen iklim değişiklikleri veya tehlikeli durumlar nedeni ile sürekli oturdukları yerleri değiştirmek zorunda kalıp, seyahatlerde bulunmuşlardır.

Sümerler'in (M.Ö.4000) parayı, yazıyı, ve tekerleği keşfetmeleri sonucu ulaşım kolaylıkları edinilerek, özellikle ticaret ile ilgili seyahat ve yolculuklar başlamıştır.

İlk turizm hareketlerine, Eski Yunan ve Roma döneminde rastlanmaktadır. Bu dönemdeki kara ve deniz yolu ulaşım şebekeleri, seyahate uygun ortamı hazırlamıştır.

Egemenliği altındaki bölgeleri Roma'ya bağlayan ulaştırma sistemi, askeri amaçlı olduğu kadar toplulukların turizm amaçlı seyahatlerini de kamçılamıştır. Romalılar zevk, sağlık görev ve ticaret amacı ile yoğun bir şekilde seyahat etmişlerdir.

Ayrıca M.Ö. 7000 yıllarında, Yunanistan'da düzenlenen olimpiyat yarışlarına Romalılar ilgiyle katılmışlardır.

Dördüncü ve Beşinci yüzyıllarda Roma İmparatorluğu'nun çök-

mesi ve beraberinde gelen savaşlar, seyahate uygun ortam sağlayan koşulları da bir süre ortadan kaldırmıştır.

Ortaçağ'da din faktörünün etkileri ile seyahatler çoğalmıştır. Kuzey Avrupa'dan başlayarak, Orta Asya'ya kadar uzanan ve tarihe "Haçlı Seferleri" olarak geçen seyahatler, onbinlerce insanın katılımı nedeni ile kıtalar arası bir insan devinimi olarak değerlendirilmektedir. Ayrıca "İpek Yolu" üzerinde gerçekleştirilen ticaret ilişkileri ile Batı Avrupa, Anadolu ve İran üzerinden, Çin'e kadar bağlanmıştır. Marco Polo'nun Çin'e yaptığı seyahatten sonra, Venedik'te yayımladığı eser de Asya'yı Avrupa'ya tanıtan ilk yayın olması bakımından ilginçtir.

Onyedinci ve Onsekizinci Yüzyılların başlarında, asillerin çocukları için, bir ile üç yıl arasında süren iyi planlanmış, "Grand Tour=Büyük Tur" adı verilen, politik ve kültürel yönü ağır basan seyahatler düzenlenmiştir. Roma, Floransa ve Paris gibi dönemin kültür merkezleri durumunda olan kentler, büyük tur programında yer almışlardır.

Ortaçağ'ın teokratik, tutucu ve otariter anlayışına karşı gelişen ve tepki olarak ortaya çıkan Rönesans Devri ile birlikte, tüm Avrupa'da kültür turizmi hızla gelişmiştir.

1492'de Christophe Colomb'un Amerika'nın varlığını duyurması, 1520'de Macellan'ın ilk dünya turu ile öğrenilen yeni yerler ve buna bağlı olarak, yeni ticaret yollarının bulunmuş olması, seyahat istem ve olanaklarını çeşitlendirmiştir.

Onsekizinci Yüzyıl'da nüfusun, ekonomik gelirlerin ve kent yoğunlaşmasının artması, turizm isteminde de artışlara neden olmuştur. Böylece, seyahatlerin önceden planlanması ve organize edilmesi için "Seyahat Acenteleri" kurulmuştur. "Turist" sözcüğü ilk kez bu yüzyılda kıta Avrupa'sına gidenleri ve ülke içinde seyahat edenlerden ayırmak için kullanılmıştır.

Eski Yunan Çağı'ndan beri bilinen doğal varlıklardan termal ve hidromineral kaynaklara, bir başka doğal varlık olan "Deniz" de eklenmiştir. Böylece, yoğun nüfuslu merkezlerde oturanların kıyılara, kumsallara akın etmeleri 18. Yüzyılın bir başka özelliğidir.

Yirminci Yüzyıl'daki önemli siyasi ve iktisadi olaylar, Birinci ve İkinci Dünya Savaşları ve 1929 Ekonomi Krizi turizmin gelişimini bir süre durdurmuştur. Ancak tüm bunlardan sonra, turizm birçok faktörün etkisi ile hızla gelişmiştir.

- 1) İkinci Dünya Savaşın'ndan sonra özellikle otomatik ve havacılık alanlarındaki gelişmeler, yolculukları kolaylaştırmıştır.
- 2) Taşıtların çok sayıda insan taşınması, varış yerlerinde yüksek kapasitede konaklama tesislerinin yapılmasına neden olmuştur.
- 3) Endüstrileşme, hızlı nüfus artışı ve kentlerin aşırı yoğunlaşması, insan doğa ilişkilerini sınırlandırırken, çalışma hayatındaki uzmanlaşma ve otomasyon gelişimi de değişik bir çevrede tatil yapma gereksinimini

arttırmıştır.

- 4) Verimliliğin artışı ile bir taraftan günlük ve haftalık çalışma saat ve günleri kısalırken, diğer taraftan da ücretli yıllık izin bütün gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeler için sosyal bir hak haline gelmiştir.
- 5) Gelirlerdeki artış ve dağılım giderek geniş kitlelerin turizme katılımlarını kolaylaştırmıştır.
- 6) Kitle iletişim araçlarının gelişerek yaygınlaşması, insanların dünyanın değişik yerleri hakkında bilgi sahibi olmasına olanak tanımış ve bu insanlarda değişik ülkeleri gezip görme arzusunu uyandırmıştır.
- 7) Toplumların gittikçe büyük bölümünün her yıl turizm olayını yaşamaması, yaşamayanlarda teşvik edici bir etki yapmıştır.
- 8) Turizm organizasyonlarınca tatil yapmak isteyen kişilere çeşitli ve kapsamlı olanaklar sunulması ile turizm çekici hale gelmiştir.
- 9) İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra batı dünyasındaki liberalleşme eğilimi ve uluslararası alanda seyahat sınırlamaları ve formalitelerinin azaltılması, turizm için olumlu bir atmosfer hazırlamıştır.

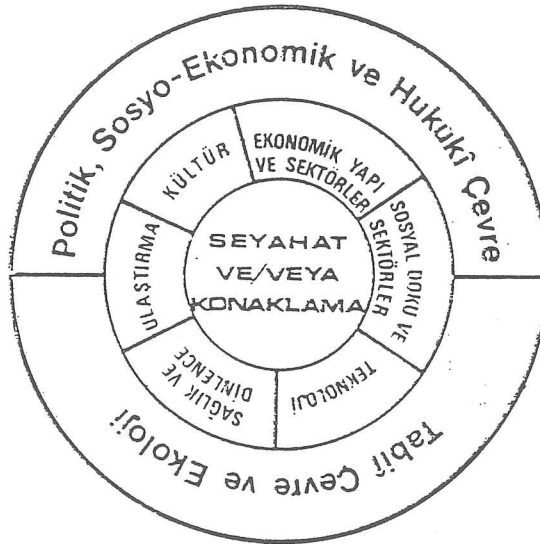
2.4. TURİZMİN BİLEŞENLERİ

Turizm isteminin başlaması ve bu istem doğrultusunda gerçekleştirilen tüm eylemler, turizm bileşenlerini ortaya koymaktadır. (Şekil 1) Turizm isteminin ortaya çıkmasında, doğal kaynakların ve kültürel/tarihi değerlerin niteliksel ve

niceliksel durumları büyük ölçüde etkili olmaktadır. (Bunun dışında istem, iş ve ticaret gibi ilişkiler ile de dağılabilmektedir.)

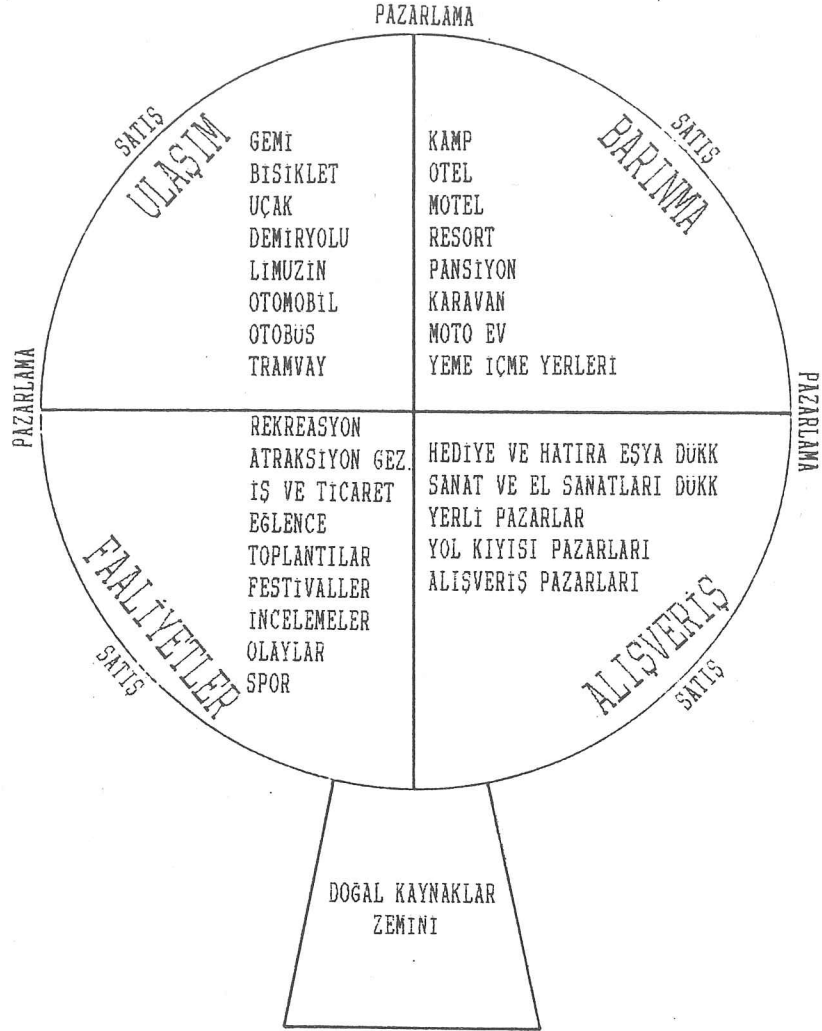
Ayrıca ulaşım, konaklama, alış-veriş ve bir dizi faaliyetleri içine alan aktiviteler bütünü, turizm istemi ile ilişkili olarak, bir sistem yaklaşımı içinde ele almakta olasıdır. Şekil 2'de de görüldüğü gibi, "Turizm sistemi" seyahat ve/veya konaklamadan oluşan bir merkez çevresinde çeşitli fonksiyon ve çevresel elemanları kapsamaktadır.

ŞEKİL 1: TURİZM SİSTEMİ



Kaynak: Akoğlu, T., " Turizm Olay Ve Ekonomisine Genel Yaklaşım ", İstanbul, 1979, s.41.

ŞEKİL 2 : TURİZM BİLEŞENLERİ



Kaynak: Bayer, M. Z., "Turizme Giriş", İst., 1992, s.27.

2.5. TURİZM AKTİVİTELERİ / ETKİNLİKLERİ

Turizm uygulaması, genel bir değerlendirmeye göre, on tür aktiviteyi kapsamaktadır. 16

1- DİNLENME TURİZMİ (TATİL) :

Dinlenme turizminin özü, kişilerin belli bir dönemde tatil-

16. Bayer, M.Z., "Turizme Giriş", İst., 1992, (s.s. 23-27)

lerini kullanarak, dinlenme amacı ile sürekli oturdukları yerlerin dışındaki aktivitelerdir.

Dinlenme turizmi için günümüzde en çok güneş-deniz-kum doğal verilerinin bir arada bulunduğu alanlar çekici durumdadır.

Dinlenme turizmi,yapılış şekline göre ikiye ayrılmaktadır.:

- Konaklama Süresine Göre :

- * Günlük turlar (plaj gezileri-piknik gezileri)
- * Hafta sonu turları
- * Haftalık turlar
- * Bir ay süreli turlar

- Uzaklıklara Göre :

- * Turistin evi ile gideceği yöre arasındaki uzaklıktır.
- * Kısa mesafeli dinlenme turizmi
- * Uzun mesafeli dinlenme turizmi
- * Transik dinlenme turizmi

2- KÜLTÜR TURİZMİ :

İnsanların tarihi değerler doğal varlıkları koruma düşüncesi, bunlara olan ilgi ve öğrenme isteği ile kültür turizmi önem kazanmaktadır.

Bu bakımdan kültürel turizm aktiviteleri :

- * Tarihi ve ören yerlerinin ziyaret turizmi
- * Kültürel yerleri gezme turizmi
- * Doğal varlıkları gezme turizmi (Milli Parklar Gibi)
- * Dinsel turizm

3- SAĞLIK TURİZMİ :

Turizmin en eski çağlardan beri süre gelen bir aktivitesidir. Sağlık turizmi :

- * Kaplıca
- * Kür
- * Zayıflama
- * Tedavi
- * İçmeler
- * Yayla

turizmleri şeklinde uygulanmaktadır.

4- TİCARET TURİZMİ :

Turizmin bu aktivitesi genellikle fuarlar, panayırırlar ve sergilerle ilgilidir. Bir taraftan ülkenin ürünleri tanıtılırken, diğer taraftan gelen turistlere konaklama ve alış-veriş ortamları sağlanarak kazançlar elde edilmektedir.

- * İş turizmi
- * Ticaret (alış-veriş) turizmi (bavul turizmi de dahil)
- * Sergi ve fuarlar turizmi

5- KONGRE TURİZMİ :

Turizmin son yıllarda büyük önem kazanan bir tür aktivite-sidir. Turizm sezonu dışındaki zamanlarda uygulandığı için, turizmin sezon dışı gelir getiren bir türü olarak kabul edililmektedir.

6- SPOR TURİZMİ :

Sportif aktiviteler ve yarışmalar ile önemi büyüyen ve de pahalı bir turizm türü olarak kabul edilen bu faaliyetlerde konaklama tesislerinin nitelikleri ve olanakları önemli bir etkindir.

- * Aktif spor turizmi (yarışmalar ve karşılaşmalar)
- * Dağcılık turizmi
- * Kış turizmi (kayak turizmi)
- * Kampçılık turizmi

7- EĞLENCE TURİZMİ :

Turizmin yeni gelişen bir kolu olan bu türde; kumarhaneler, eğlence siteleri ve lüks konaklama tesisleri bulunmaktadır.

8- SOSYAL TURİZM :

Orta gelirli insanların, sosyal turistik tesislerdeki dinlenme ve tatilleri bu turizm aktivitesi içinde kabul edilmektedir. Özellikle ailelerin karşılıklı ziyaretleri, bala-yı gezileri ... bu turizmde önemlidir.

- * Aile boyu turizm
- * Grup turizmi
- * Dernek turizmi
- * Gençlik turizmi
- * Üçüncü yaş turizmi (emeklilik turizmi)

9- POLİTİK TURİZM :

Günümüzde uluslararası ilişkiler oldukça önem kazanmıştır.

- * Diplomatik turizm
- * Politik gösteri turizmi

10- MACERA TURİZMİ :

Özellikle sporcuların ve doğa sevenlerin ilgisini çeken bu turizm türü; dağ gezileri, mağra gezileri şeklinde uygulanmaktadır.

2.6. TURİZM TÜRLERİ

Günümüzde, değişik sosyal ve ekonomik sınıflar tarafından uygulanan turizm aşağıdaki özelliklere göre türlere

ayrılabilir. 17

2.6.1. TURİSTİN GELDİĞİ YERE GÖRE TURİZM TÜRLERİ

Turist, ülke içindeki bir yöreden veya ülke dışındaki bir diğer ülkeden gelmesine göre değerlendirilir.

a) DIŞ TURİZM : Ülkeye, diğer ülkelerden gelen turistlerin yaptığı aktivitelerdir. İç turizimden farkı, ülkeye döviz getirmesidir.

b) İÇ TURİZM : Ülke vatandaşlarının, kendi ülkeleri içinde yaptıkları geziler ve bu geziler ile ilgili aktivitelerdir.

2.6.2. TURİST SAYISINA GÖRE TURİZM TÜRLERİ

a) KİŞİSEL TURİZM : İnsanların ülke içinde veya ülke dışında kendi karar ve düşünceleri ile yaptıkları turistik gezilere ait aktivitelerdir.

b) KİTLE TURİZMİ : Seyahat acenteleri veya tur operatörleri tarafından düzenlenen, belli bir program içinde belli ulaştırma araçları ile ve standardı belirlenen turizm aktivitelerini kapsayan turizm türüne "Kitle" veya "Kitle Turizmi" denilmektedir. Uluslararası turizm ise, "Mass Turizm" diye adlandırılmaktadır.

c) KOLLEKTİF TURİZM : Bir örgüt, sosyal kuruluş (Dernek) tarafından düzenlenen, genellikle birbirini tanıyan kişilerin, belirli bir program ile yaptıkları turizm türüdür.

17. Bayer, M. Z., loc.cit. , (s.s. 27-30)

2.6.3. SEYAHAT ZAMANI SEÇİMİNE GÖRE TURİZM TÜRLERİ

Turizm pazarlaması yönünden önemli bir sınıflamadır.

a) TURİZM SEZONUNA GÖRE :

- * Sezon turizmi
- * Yarı sezon turizmi
- * Sezon dışı turizmi

b) İKLİM SAATLERİNE GÖRE :

- * Yaz turizmi
- * Kış turizmi

2.6.4. KONAKLAMA SÜRESİNE GÖRE

a) KISA SÜRELİ TURİZM

- * Günlük turlar
- * Hafta sonu turları
- * Sportif aktiviteler
- * Fuarlar ve festivaller
- * Dini ziyaretler
- * Kongre ve toplantılar

b) UZUN SÜRELİ TURİZM

- * Tatil turizmi
- * Yayla turizmi
- * Sağlık turizmi
- * Kültürel geziler turizmi
- * Seyahat acentelerinin düzenledikleri turistik geziler turizmi

2.6.5. TURİSTİK SOSYAL DÜZEY VE İSTEKLERE GÖRE TURİZM TÜRLERİ

a) SOSYAL TURİZM : Satın alma gücü kısıtlı olan insan gruplarının yaptığı turizm türüdür.

b) GELENEKSEL TURİZM : Orta gelirli insanların grup halinde yaptıkları turizm türüdür.

c) LÜKS TURİZM : Gelir düzeyi yüksek turistlerin, lüks ve

standardı yüksek konaklama tesislerinde yaptıkları turizm türüdür.

2.6.6. TİCARİ FAALİYETLERE GÖRE TURİZM TÜRLERİ

- a) Alış-veriş turizmi (Bavul turizmi)
- b) Fuar ve sergileri ziyaret turizmi
- c) İş toplantıları turizmi
- d) Şirket toplantıları (Bayiiler) turizmi

Yukarıda açıklanan turizm aktiviteleri ve bu aktivitelerin değişik turizm türlerini yapan ve uygulayan turistler,ülkeleri içinde ve dışında yaptıklarına göre de ayrılırlar.

2.7. TURİZM VE REKREASYON

"Genel bir tanımlama ile rekreasyon insanın sosyal ve ekonomik yaşantısı ve faaliyetleri içinde bir gereksinmesi olarak, özlemle ni giderici faaliyetlerin toplamıdır. İnsan yaşam düzeyinde yer değiştirmesi, genel anlamda turizm kabul edildiğine göre, rekreasyon aktivitesi de turizm faaliyetidir. Bu bakımdan turizm ve rekreasyon aktiviteleri birbirini tamamlayıcı ve iç içe faaliyet ve işlemlerin bir toplamıdır." ¹⁸

"Rekreasyon, boş zamanlarını yapıcı ve kişisel olarak zevk alıcı bir şekilde geçiren insanların eylem ve faaliyetleridir. ¹⁹ Ancak, rekreasyonun yalnız boş zamanların değerlendirilmesi ile gerçekleştirilen faaliyetler olmadığını

18. Bayer, Z. loc.cit. ,s.206.

19. Mc Intosh, R.W. et. al. op.cit. , s.7.

öne süren görüşler de bulunmaktadır. Bu nedenle, öncelikle "Boş zaman" kavramının irdelenmesi gerekli görülmüştür.

"En basit tanımlama ile boş zaman; iş ve yaşamla ilgili zorunluluk ve görevler yerine getirildikten sonra, arta kalan zamandır ve bireyler bu zamanı kendi adlarına özgürce kullanma hakkına sahiptirler." ²⁰

Serbest-Boş zaman, dönem ve miktarına göre, üç ana başlık altında toplanabilir :

- 1- Televizyon seyretme, kitap okuma ve spor yapma gibi faaliyetlerle geçirilen, çalışma sonrası boş zaman.
- 2- İkinci konut, otel veya kamp yerlerine kısa geziler yapılmasını olası kılan, hafta sonu boş zamanı.
- 3- Bir hafta, birkaç hafta veya daha uzun süreli tatilleri kapsayan, tatil boş zamanı. ²¹

İnsanın günlük yaşantısı "8 saat çalışma, 8 saat uyku, 8 saat fizyolojik gereksinimler (yemek , mutfak işleri vs.) + ara zaman (ev-iş ulaşımı, beklemler vs.) + serbest zaman" ²² olarak dilimlere ayrıldığında, bu dilimlerdeki aktivitelerin özelliği ile rekreasyon düzeyine ulaşma arasında

-
20. Küçük Topuzlu, F., "Konaklama Tesislerinin Yapım ve İşletilmesi Sürecinde Rekreasyon Faaliyetlerine Yönelik Fiziksel Uygulamaların Teorik Nedenleri ", (Türkiye'de Son On Yılda Turizm Yapıları Ve Uygulamaları Sempozyumu Y.Ü., 6-7 Nisan 1989, s. 335)
 21. Mc. Intosh, R.W., et. al. op.cit.
 22. Yıldızcı, A., "Kuşadası'ndaki Doğal Kaynakların Rekreasyon ve turizm açısından değerlendirilmesi ", (Kıyı Kentlerimizimizin Temel sorunları, Kuşadası Belediyesi Yayınları, No:1, 1980, s.s. 49-50)

(+) veya (-) bağıntılarının kurulabileceği kabul edilmektedir. Örneğin, kişi çalışırken de kendisini rekreasyon düzeyine çıkarabileceği gibi, boş zamanlarında (geçirilen zamanın özelliğine bağlı olarak) yorulabilir, verimsiz-yaratıcılıktan uzak, stres yüklü olabilir. ²³

Rekreasyon, kişinin potansiyelinin - yaşam enerjisinin yenilenmesi, yeniden yaratılması ve kişinin yaşadığı süre içinde dengeli - yaratıcı bir insan bütünlüğüne ulaşması olarak tanımlanabilir. Kişinin rekreasyon seviyesine ulaşması ise, sadece boş zamanlarda gerçekleştirilebilecek bir olgu değildir. Doğal olarak yıl boyunca "aktivite-davranış-zaman-mekan" bütünlüğü ve sürekliliği içinde kendisini rekreasyon düzeyine çıkarabilen kişi için ayrıca sağlanan günlük/yıllık boş zaman değerlendirme nitelik ve verim olarak çok daha pozitif sonuçlar doğurabilmektedir. ²⁴

Rekreasyon faaliyetleri, yapılma yeri ve şekli olarak ikiye ayrılabilir :

- a) Pasif rekreasyon (indoor recreation)
- b) Aktif rekreasyon (outdoor recreation) ²⁵

Pasif rekreasyon, insanların buldukları ortam içinde, büyük bedeni hareketlere gerek göstermeden gerçekleştirdikleri faaliyetlerdir. (Örneğin Tv seyretme, Müzik dinleme...)

23. Başakman, M., "Turizm Ve Rekreasyon olgusuna Yaklaşımın Yeniden Değerlendirilmesi", (Türkiye'de Son On Yılda Turizm Yapıları..., op. cit. , s.4928. Ibid. s.s. 49-50.

24. Ibid. s.s. 49-50.

25. Bayer. Z. op.cit. ,s.207.

Aktif rekreasyon ise, bedeni bir güç harcanarak yapılan faaliyetlerdir. (Örneğin, kampçılık, dağcılık, avcılık...)

2. BÖLÜM SONUÇLARI

Turizmin kökeni, çeşitli faktörlerin etkisi ile başlayan yer değiştirim hareketleridir. Günümüzde ise, temel öznesi insan olan turizm, seyahat ve/veya konaklama eylemlerinin gerçekleştiği fiziksel ve toplumsal çevrelerde gereksinimlerin değişmesi, gelir düzeyinin yükselmesi, teknolojinin hızla gelişmesi ve tatil hakkının belirli süreler çalışan kesimlere verilmesi ile çok yönlü ve boyutlu ilişkiler bütünü haline gelmiştir.

Sürekli değişen dünya düzeni, anlayışı ve bakış açıları turizm etkinliklerinin ve turizm türlerinin çeşitlenmesine de yol açmıştır. Ülkemizde ağırlıklı olarak sürdürülen turizm politikası, dış turizm türü ve tatil turizm etkinliklerine yöneliktir. Ancak iç turizm ve diğer turizm etkinliklerine gereken önemin verilmemesi, hedeflenen politikayı olduğu kadar, çevresel değerleri ve ekonomiyi de olumsuz etkilemektedir.

3. TURİZM VE ÇEVRE

3.1. ÇEVRE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

3.1.1. ÇEVRE - ÇEVRENİN TANIMI

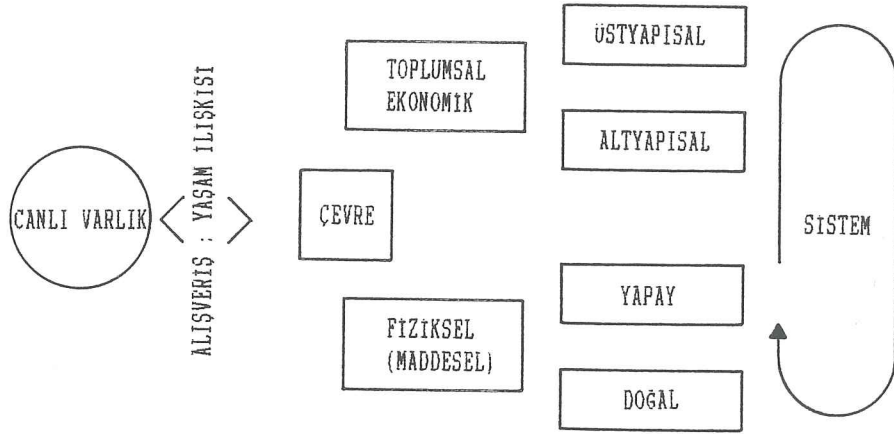
"Türkçe Sözlük'de çevre sözcüğünün karşılığı olarak verilmiş bulunan, muhit, etraf, dolay. havali sözcüklerinin içerdiği ortak ve benzer anlamlar, çevrelemek, sarmak, kuşatmaktır. Ancak, çevrenin tek özelliği, yalnızca bir nesneyi, bir yeri sarmak, çevrelemek değildir. Webster Sözlüğü; çevreyi bir organizmanın yaşam ve gelişimini etkileyen tüm dış koşul ve faktörler toplamı olarak ve sosyolojik açıdan da, insanı çevreleyen ya da etkileyen faktörler biçiminde tanımlanmaktadır." ¹

İnsanın çevre ile etkileşmediği ve bu nedenle karşılıklı bir ilişkinin olmadığı "yer"i, çevre olarak değil, "ortam" olarak adlandırmak daha doğrudur. ² Belirlenen bu özelliği ile, "çevre yaşayan varlığın duyarlı olduğu ve tepkide bulunabildiği tüm nesnelere, koşullardan, güçlerden ve ayrıca uyarıcıların yoğunluk ve yönlerindeki değişimlerinden oluşur" ³ Diğer bir anlatımla, "çevre, kişiyi etkileyen dış koşul ve durumların toplamıdır. Kişi, çevre denen bu ortamla sürekli bir madde - enerji alış - verisi içindedir" ⁴

-
1. Erkman, U., "Mimari Tasarım için Bir Veri Üretim Yöntemi Olarak Çevre Analizi", İTÜ, 1982, s. 40' dan Türkçe Sözlük, TDK. ve Webster's New International Dictionary, Second Edition.
 2. Ibid., s. 41.
 3. Ibid.
 4. Karabey, H., "Kent Olgusu", s.24.

Çevre, yaşamın oluşturduğu ilişkiler ortamının tümüdür. Bu ortam, maddesel - fiziksel tüm ilişkileri olduğu gibi, toplumsal ve üretimsel ilişkileri de içerir. Fiziksel çevre karşılıklı etkileşimleri nedeni ile birbirine bağlı altyapı (üretim ilişkileri) ve üstyapıdan (gelenekler, kültür, ahlak, hukuk, politika, örgütler, ...) oluşur. Doğal olarak bu tanım, canlı varlığın da katılımı ile tanımlanır ve tüm yaşam ilişkilerini kapsayan bir sistem bütünlüğü kazanır.⁵

ŞEKİL 3: ÇEVRE SİSTEMİ



Kaynak : Karabey, H., "Kent Olgusu".s.24

3.1.2. ÇEVRENİN BİLEŞENLERİ

" Çevre'nin tanımı bölümünde değinildiği gibi, çevre, insan davranışları ile bu davranışları saran fiziksel ortamın karşılıklı etkileşimi sonucu oluşur. Bu bakımdan, insan davranışı ve fiziksel ortam, çevreyi oluşturan iki ana bileşendir." ⁶

5. İbid., s.22

6. Erkman, U., op. cit., s. 44

" Davranış, organizmanın, algılanmış ve kavrayış açısından organize olmuş ihtiyaçlarını tatmin amacına yönelik bir girişim olarak nitelendirilmektedir." ⁷ İnsanın gereksinimlerini tatmin amacı ile yaptığı davranışlar, algılama - kavrama ve mekansal davranışlar şeklindeki psikolojik süreç çerçevesinde gelişir. ⁸

Mimari'de, dört boyutlu mekan kavramının da var olması ile yapılan yapılar, bir çevre ya da çevre bileşenlerinin oluşturduğu bir bütün olarak kabul edilmektedir. Mimari'de çevre insandan soyutlanamayacağına göre, fiziksel çevre de, insan davranışları ile ortaya çıkan olumsuzlukların sorumlusu da insandır. Bu nedenle, insan davranışları ve fiziksel çevre arasında iyi bir dengenin kurulması gerekmektedir.

3.1.3. EKOLOJİ BİLİMİ

"Çevre Bilimi"="Ekoloji", canlı varlıkları, yaşadıkları ortamla birlikte ele alan bilimdir.

"Ekoloji ; iklim, toprak, su faktörlerinin karşılıklı etkilerini, canlı varlık üzerine tesirlerini etüd eden ve tespit eden bir bilim dalıdır." ⁹

-
7. Erkman, U. 'dan: Lang, Burnette, Moleski, Vachon, "Fundamental processes of Environmental Behavior", Designing For Human Behavior, s. 83.
 8. Ibid., s.45.
 9. Bayer, M.Z., "Turizm Ve Çevre Dengesi", (Turizm ve Çevre Konferansı, 3 - 5 Ekim 1990, Türkiye Çevre Sorunları Vakfı Yayını, Ankara, s.s. 138-139)

Ekoloji terimi yüzyıl kadar önce Alman biyoloji uzmanı olan Ernst Haeckel tarafından ortaya atılmış olup, hayvan ve bitkilerin ekonomisi şeklinde açıklanmıştır. Yirminci yüzyılda ise, ekoloji, organizmalar ile bunların çevreleri arasındaki ilişkiler bilimi olarak belirlenmiştir. ¹⁰

Amerikalı Profesör Mark Ston Bates, ekoloji için 1962'de yazdığı bir kitapta, "ekoloji bilimi, uzun süreli insan yaşantısı açısından doğa ile insan arasındaki ilişkileri açıklayan bilimlerin en önemlisi, fakat en az anlaşılanıdır." demektedir. ¹¹

3.1.4. EKO - SİSTEM

Çevrede yaşayan insan ve diğer canlılar, yaşam düzeylerini ekolojik şartlara göre oluştururlar. Çevredeki bu yaşam düzeyi, Eko - Sistem olarak adlandırılan, ekolojik bir denge içinde özümленir. Bu dengenin bozulması ise, çevre sorunlarının başlaması demektir. ¹²

Ekolojistler, doğanın her kesiminde yaşayan toplumu ve fiziksel çevreyi bir arada belirtmek için ekosistem terimini kullanmaktadırlar. Bu sistemde tüm canlı ve cansız varlıklar ile çevre arasında, madde - enerji değiş - tokuşu ya-

10. Ibid.

11. Ibid.

12. Bayer, Z., "Ekosistem", (Çevre Sorunları - Vejetasyon İlişkileri Sempozyumu, Ayrı Baskı, Tübitak Yayınları, No:423, İstanbul, 1979, s.203)

pılmaktadır. ¹³

3.1.5. EKO - TURİZM

Çevre sorunlarının artması ile, çevre ile ilgili bilinçlenmede de artış gözlenmektedir. Bu bilinçlenmenin sonucunda Eko - Turizmciler ortaya çıkmıştır.

Eko - Turizm, turizm aktivitesi için bir rekreasyon faaliyeti olup, bazı turizmciler bu aktiviteye "Yumuşak Turizm" = "Soft Tourism" adını vermektedirler. "Sürdürülebilir turizm, her aşamasında toplumsal sorumluluk, ekonomik verimlilik ve çevre bilinci temelleri üzerine inşa edilen "Soft Tourism" = "Yumuşak Turizm" 'dir. ¹⁴

Günümüzde turizmciler, Eko - Turizminin gelişmesinin, klasik tatil anlayışının yalnız bir rekreasyon faaliyeti olarak, dinlenmek, güneşlenmek ve denize girmek yerine, gittikleri ülkeyi doğası ve kültürü ile tanımak, insanları ile birlikte gerçek doğal yaşam ortamında birlikte yaşamak isteyen, kültür düzeyi yüksek olan turistleri yarattığını belirtmektedirler. ¹⁵

3.2. TURİZM SİSTEMİ

Bundan önceki bölümde, ulaşım konaklama, alış - veriş ve

13. Bayer, M.Z., "Turizm Ve Çevre Dengesi" (Turizm Ve Çevre Konferansı, 3-5 Ekim 1990, Türkiye Çevre Sorunları Vakfı Yayını, Ankara, s.s. 138-139)

14. Özhan, L., " Türkiye'de Turizm Ve Çevre Politikaları ", (Turizm Ve Çevre Konferansı..., s.174)

15. Bayer, M.Z., loc.cit., s.153.

bunun gibi bir dizi faaliyeti içine alan aktiviteler bütünü, turizm istemi ile ilişkili olarak, bir sistem yaklaşımı içinde ele almanın olası olduğu vurgulanmıştır. Bu turizm sistemi içinde, seyahat ve / veya konaklamadan oluşan iki ana bileşen, çeşitli fonksiyon ve çevresel elemanları da kapsayarak en önemli rolü üstlenmişlerdir. Bu nedenle, fiziksel ve toplumsal çevrede yer alarak, bu çevreleri genellikle olumsuz yönde etkileyen, turistik konaklama tesislerinin araştırılması, turizm ve çevre ilişkileri açısından gerekli görülmüştür.

3.2.1. KONAKLAMA - KONAKLAMA TESİSLERİ

Genel anlamda konaklama, insanların yer değiştirmeleri sonucu, gittikleri bu farklı yerde geçici olarak kalmalarıdır. İnsanların istek ve gereksinimleri sonucu ortaya çıkan konaklama eylemlerinin, genelde belirgin iki amaca yöneldiği görülmektedir.

* Turizm amaçlı konaklamalar, insanların boş zamanlarını değerlendirme isteklerinden kaynaklanmaktadır. Bunlar gezi, tatil, eğlence (recreation) gibi amaçlara yöneliktir. İnsanların kendi istekleri ile ilgilidir. Kişi boş zamanlarını değerlendirme biçimine göre, konaklayacağı tesisi seçebilir.

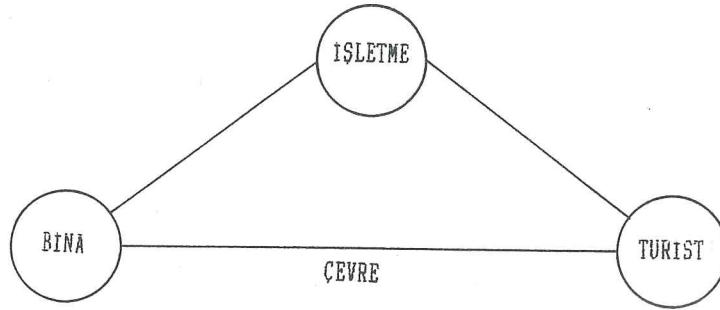
* Turizm amaçlı olmayan konaklamalar başlığı altında toplananlar ise, kentin ülke ve uluslararası ölçekteki önemi ve özelliklerine bağlıdır. Bu özellikler kentin

sosyal, ekonomik, politik durumu ile ilgilidir. Ayrıca bu tür konaklama isteminin nitelik ve nicelik yönünden gelişmesi, kentin demografik gelişimi, kent fonksiyonları, kentin fiziksel gelişimi gibi genel faktörler ile bağıntılıdır. 16

Konaklama tesisleri, geçmişte olduğu gibi bugün de yatak ve çoğu kez de yemek sağlamaktadır. Bu özelliği değişmemiş olup bunların dışında sundukları hizmetlerin farklılığı nedeni ile çok değişik türlere ayrılmaktadırlar. 17

3.2.1.1. TURİSTİK KONAKLAMA TESİSLERİ

Turistik konaklama tesislerine sistemci bir görüş ile bakılacak olursa, işletme - bina - turist gibi bir üçlünün varlığı göze çarpar. 18



Kaynak: Bayazıt, N., "Turistik Konaklama Tesislerinde..."

(Türkiye'de Son On Yılda ..., op. cit., s.55)

16. Akı, A., "Konaklama Tesisleri Gelişiminin, Niteliksel Açıdan Büyük Kent Modeli İçinde İncelenmesi", Doçentlik Tezi, İDMMMA, İstanbul, 1980, s.s. 10-12.
17. Dinçer, Z.K., "Belgeli Konaklama Tesisi Gereksiniminin Karşılansında Otel Olarak Yeniden Kullanılacak bir... Yöntem önerisi", Doktora Tezi, İstanbul, 1988, s.47.
18. Bayazıt, N., "Turistik Konaklama Tesislerinde İşletmelerin Bina Programlarına Etkisi", (Türkiye'de Son On ..., Y.Ü., 6-7 Nisan 1989, s.55)

İşletme - Bina - Turist üçlüsünün ilişkileri oldukça kuvvetlidir. Bir başka açıdan, binalar kullanıcılar için yapılır ve bir turistik konaklama tesisinin iki tür kullanıcısı vardır. Bunlardan biri, işletme organizasyonu, diğeri de turistlerdir. İşletme ve turistlerin her türlü özelliği yapıya yansır.

Diğer taraftan işletmenin rantabilite ve kar hedefleri tesisin bütün özelliklerini etkiler. Çevre ise, bu değişkenler üzerinde bağımsız değişken durumundadır. Çevre özellikleri ve olanakları üçlü sistemi tümü ile değiştirebilecek niteliktedir. ¹⁹

3.2.1.2. TURİSTİK KONAKLAMA TESİSİ TÜRLERİ

Özellik ve türleri açısından bazı farklılıklar içermesine karşın, dünyada genel olarak turistik konaklama tesisi türleri, "asıl fonksiyonları geceleme ihtiyacını sağlamak olan, bunun yanında yeme - içme, eğlence ihtiyaçları için de yardımcı ve tamamlayıcı birimleri bünyelerinde bulunduran tesisler" ²⁰ biçiminde kabul edilip, ayrı ayrı tanımlanmaktadır. Ayrıca, "konaklama tesisleri ile ilgili yasa ve yönetmelikler, genellikle konaklama tesislerinin ana işlevi yatak sağlamak olanlar ile başka işlevleri tamamlayan ko-

19. Ibid.

20. "Turizm Yatırım Ve İşletmelerin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik", (21058 Sayılı Resmi Gazete, Baş. Mevzuatı Gel. ve Yay. Gen. Müd., Ankara, 1991, s.4.

naklama tesisleri olarak ikiye ayırmaktadır."²¹ Bu tür bir ayırım ve tesislerin tanımları, yatırım ve işletme kredilerinin alınması ve işletme türünün belirlenmesi açısından yararlı olmaktadır.

KONAKLAMA TESİSİ TÜRLERİ

	HOTELS, MOTELS AND CONDOMINIUMS ²²	TURİZM YATIRIM VE İŞ- LETMELERİ YÖNETMELİĞİ ²³
Ötel	Seyahatte olanlara, bir ücret karşılığında, yatak ve yemek sağlayan kamuya açık kuruluşlardır. <u>(asli)</u>	Asıl fonksiyonları müşterinin geceleme ihtiyaçlarını sağlamak olan, bu hizmetin yanında, yeme - içme, eğlence ihtiyaçları için yardımcı ve tamamlayıcı birimleri de bünyesinde bulunduran en az (20) odalı tesislerdir. <u>(asli)</u> ²⁴
Motel	Motorlu araçlarla seyahat edenlere hizmet veren ve bu nedenle, karayollarından kolay ulaşılabilir konumda ve otopark olanağı olan tesislerdir. <u>(asli)</u>	Yerleşim merkezleri dışında karayolu güzergahı, mola noktaları veya yakın çevrelerinde inşa edilen, motorlu araçlarıyla yolculuk yapanların konaklama yeme - içme ve araçlarını park ihtiyaçlarını karşılayan en az (10) odalı konaklama tesisleridir. <u>(asli)</u>

-
21. Dinçer, Z.K., op. cit., s. 48'den ; "Turizm Yatırım ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliği", s.98; Lawson, F., "Hotels, Motels and Condominiums : Design, Planning And Maintenance", Architectural Press, Londra, 1976. s.s. 11-17.
 22. Dinçer, Z.K. "Belgeli Konaklama Tesisi...", Doktora Tezi, İstanbul, 1988, s.s. 48-50'den; Lawson, F., "Hotels, Motels And Condominiums: Design, Planning and Maintenance", Architectural Press, Londra, 1976, s.11-17.
 23. "Turizm Yatırım ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliği", (21058 Sayılı Resmî Gazete, Başbakanlık Mevzuatı Gel. ve Yay. Gen. Md., Ankara, 1991, s.s. 3-6).
 24. Yukarıdaki tanım "2364 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile İlgili Yönetmelikler", Tic. Od. Yay. / No:36. İstanbul, 1988, s.98'den alınmıştır.

Tatil Köyü

Yemek ve yatağın yanı sıra, yoğun bir rekreasyon ve spor olanağı sağlayan konaklama merkezleridir. (tamamlayıcı)

Doğal güzellikler içerisinde ya da arkeolojik değerler civarında kurulmuş, rahat bir konaklama yanında çeşitli spor ve eğlence hizmetlerinin de sağlandığı, odaları otel odası, suit veya bunların kombinasyonu şeklinde olan ve dağınık yerleşme düzenindeki yapılardan oluşan en az (60) odalı konaklama tesisleridir (asli)

Pansiyon

Bir hafta ya da daha uzun süre kalınan, genellikle yemekte veren ve yatak dışındaki olanakların yalnızca sakinlerinin yararlanabildiği konaklama tesisleridir. (asli)

Konaklama tesisi olarak planlanıp inşa edilmiş olan yönetimi basit, müşteriye yeme - içme hizmeti veren veya müşterilerin kendi yemeklerini bizzat hazırlayabilme imkanları bulunan en az (5) odalı konaklama tesisleridir. (asli)

Oberj

Seyahattekiler için konaklama olanağı sağlayan motelden daha küçük ve daha çok yeme - içme ağırlıklı tesislerdir. (asli)

(tamamlayıcı) 25

Hotels-Garnis

Yatağın dışında, yemek değil yalnız kahvaltı veren tesislerdir. (asli)

-
25. Oberj, "2364 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile İlgili Yönetmelikler, 1988", op. cit.' de yalnız tamamlayıcı tesis olarak; "Turizm Yatırım Ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliği 1991" 'in, Onikinci bölümünde ise yukarıdaki gibi tanımlanmıştır.

Kamping

Çadır, karavan ya da başka bir hareketli konaklama aracı ile açık havada kalınabilecek arazi parçalarıdır. (tamamlayıcı)

Karayolları ile rahatça ulaşılacak deniz, göl, dağ ve nehir gibi doğal güzellikleri ile tarihi ve turistik özelliği olan yerlerin civarında kurulan, kampçıların çadır ve karavanları ile geceleme, yeme-içme, dinlenme ve spor gibi günlük ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri en az 20 üniteli tesislerdir. (tamamlayıcı)

Apart-Otel

Hem konut-otel²⁶ hem de konutları birlikte barındıran, konutların da, mal sahibi kullanmadığı dönemlerde konut - otel olarak kiralandığı tesislerdir. (tamamlayıcı)

Belgeli bir otel veya tatil köyü yatırım ve/veya işletmesi bütünü içinde yer alan müşterilerin kendi yeme ve içme ihtiyacını karşılayabilmesi için gerekli teçhizat ile donatılmış, bağımsız apartman veya villa tipinde niş ve tefriş edilmiş, otel gibi işletilen konaklama tesisleridir. (tamamlayıcı)²⁷

Konominyum

Tesisin bakım, onarım, işletme ve vergilerle ilgili tüm masraflarına katılarak mülk sahibi olunan ve istediği takdirde, kullanılmadığı zaman işletme tarafından kiraya verilebilen birimlerden oluşan konaklama tesisleridir. (tamamlayıcı)

-
26. "Residential - Hotel kavramının karşılığı olarak kullanılmıştır." (Dinçer, Z.K. loc. cit., s.49)
27. "Bu kavramın ülkemizdeki kullanımı, residential-hotel (hotel-résidence) anlamını taşımaktadır. Mülk konutlar söz konusu değildir." (Dinçer, K. loc. cit., s.49)

Kiralık

Konut ²⁸ uzun süreli, genellikle mevsimlik olarak kiralanabilen mobilyalı apartman ya da villalardır. (tamamlayıcı)

Gezer Otel

Asıl fonksiyonları müşterilerin karayollarında seyahat ve geceleme ihtiyaçlarını sağlamak olan, bu hizmetin yanında, yeme - içme için yardımcı ve tamamlayıcı üniteleri de bünyesinde bulunduran en az (2) yatak kapasiteli araçlardan oluşan gezici konaklama tesisleridir. ²⁹ (tamamlayıcı)

Hostel

Gençlik turizmine cevap verebilecek en az (20) odalı konaklama ve yeme içme hizmeti veren tesislerdir. (tamamlayıcı)

3.2.1.3. İKİNCİL KONUTLARIN TURİSTİK KONAKLAMA TESİSİ TURLERİ ARASINDAKİ YERİ

Ülkemizde tatil amacı ile oluşturulan ikincil konutların bir bölümü :

- * Turistik konaklama amacı ile yapılan / yapılmakta olan mülk konutlarıdır. Bir bölümü ise,
- * Turistik konaklama amacı ile birkaç ortağın sahip olduğu ortak mülk konutlarıdır. Bu şekilde edinilen ortak

28. Kiralık konutlar , ülkemizde turistik konaklama tesisi sayılmamaktadır.

29. Gezer otel, birinci kaynakta yer almamaktadır.

ikincil konutlar, bir şirket tarafından yönetilerek, işletilmektedirler. Bazı şirketlerin ülkeler arasında ve/veya ülke içindeki değişik yerlerde de tatil yapma olanağı sunduğu bu sisteme genel olarak "devremülk" adı verilmektedir. (Beşinci bölümde bu konu ile ilgili ayrıntılı bilgi verilmektedir.)

* Ülkemizdeki ikincil konutların bir bölümü, turistik konaklama tesisi (asli) türlerinden, "Pansiyon" a çevrerek işletilip kullanılmaktadırlar. Bir bölüm ikincil konut ise, otel veya tatil köyü yatırım ve / veya işletmesi bütünü içinde yer almasının şart koşulduğu "Apart - Otel" işletmesine bağlı, ortak olan veya olmayan mülk konutlardır. Bunun dışında, genellikle mevsimlik olarak kiraya verilerek maddi kazançların elde edildiği ikincil konutlar da bulunmaktadır.

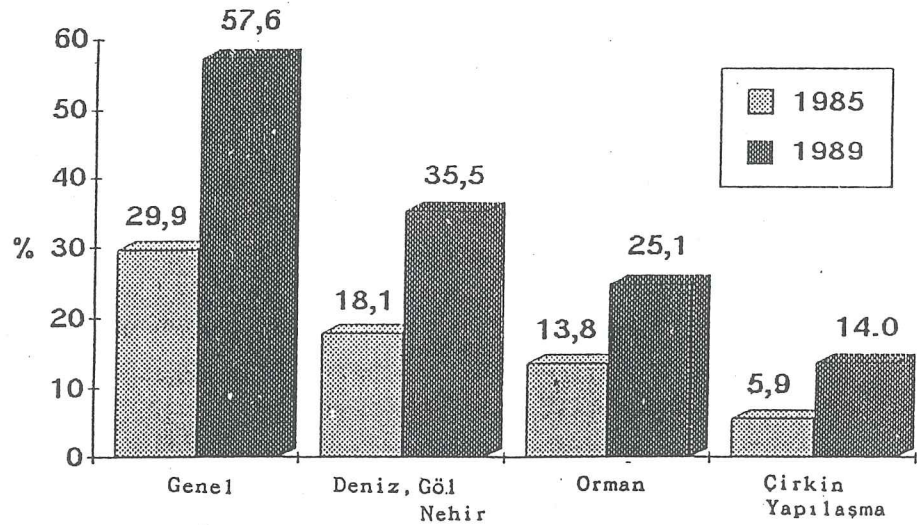
Görüldüğü gibi, turistik konaklama tesisi türleri arasında yer alan "pansiyon", "apart - otel" ve "kiralık konut" şeklinde adlandırılan işletmeler, ikincil konut kavramı ve oluşumu ile yakından ilişkilidir. Özellikle devre-mülk olarak işletilen ikincil konutların, turistik konaklama tesisi türleri arasında yer alarak, tanımının yapılması uygun görülmektedir. Ayrıca beşinci bölümde, ikincil konutların turizme aktif katılımlarının sağlanması ile ilgili yapılan çalışmanın bulunduğu bölümde, ikincil konutların hangi turistik konaklama tesisi türleri arasında yer alabileceği üzerinde durulacaktır.

3.3. TURİZM - ÇEVRE İLİŞKİLERİ

3.3.1. TURİZMİN ÇEVRE ÜZERİNDEKİ OLUMSUZ ETKİLERİ

Turizm etkinlikleri, fiziksel (doğal, yapay) ve toplumsal (üstyapısal, altyapısal) çevreleri kapsayan bir biçimde süre gelmektedir. Turizm etkinliğini sürdürme istemi ile harekete geçen kişinin böylece çevre bütünü ile madde - enerji dengesinin korunamayıp (taşıma kapasitesi aşıldığında), çevresel bozulmalar, kirlenmeler ve kayıplar ortaya çıkmaktadır. Doğal varlıkların, tarihi ve kültürel değerlerin bir daha geri gelmemek üzere yitirilmesi, turizmde; 'binilen dalın kesilmesi' anlamını taşımaktadır. Çünkü günümüz turisti çevre sorunlarına oldukça duyarlı olup, bu konuda seçici davranmaktadırlar. Grafik 2'de de görüldüğü gibi bu duyarlılık gittikçe artmaktadır.

GRAFİK 2. 1985 VE 1989 YILLARINDA, SON TATİL GEZİSİ SIRASINDA KİRLİLİK VE DİĞER ÇEVRE SORUNLARININ ALGILANMASI



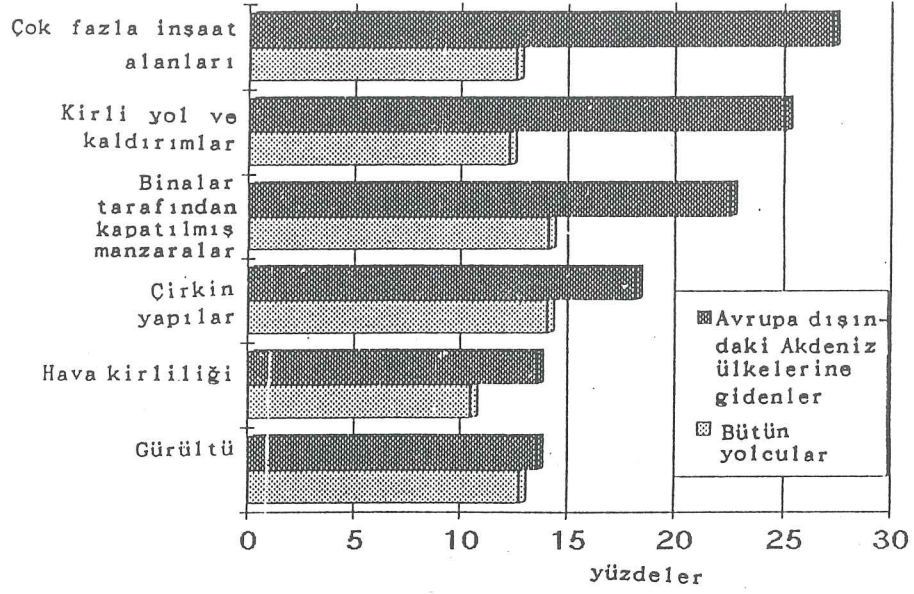
Kaynak : Mundt W.J., "Çevreye Duyarlı Turistin Ortaya Çıkışı". (Turizm ve Çevre Konferansı, op. cit., s. 53)

Günümüzde turizmin fiziksel çevreyi etkilemesi, işlerlik kazanan bir fiziksel planlamanın bulunmayışından kaynaklanmaktadır. Ayrıca fiziksel planlamanın hareket noktasını oluşturan yasa ve yönetmelikler arasında eşgüdüm eksiklikleri bulunmaktadır. Bazı yasa ve yönetmelikler arasında eşgüdüm eksiklikleri bulunmaktadır. Bazı yasa ve yönetmeliklerde fiziksel çevrenin bozulmasında önemli roller üstlenmektedirler. Örneğin; "6831 Sayılı Orman Kanunu" ile, kamuya ait orman arazileri doğanın ne şekilde korunacağına yönelik hiçbir önlem ve öneri getirmeden turizm yatırımlarına açılmıştır.

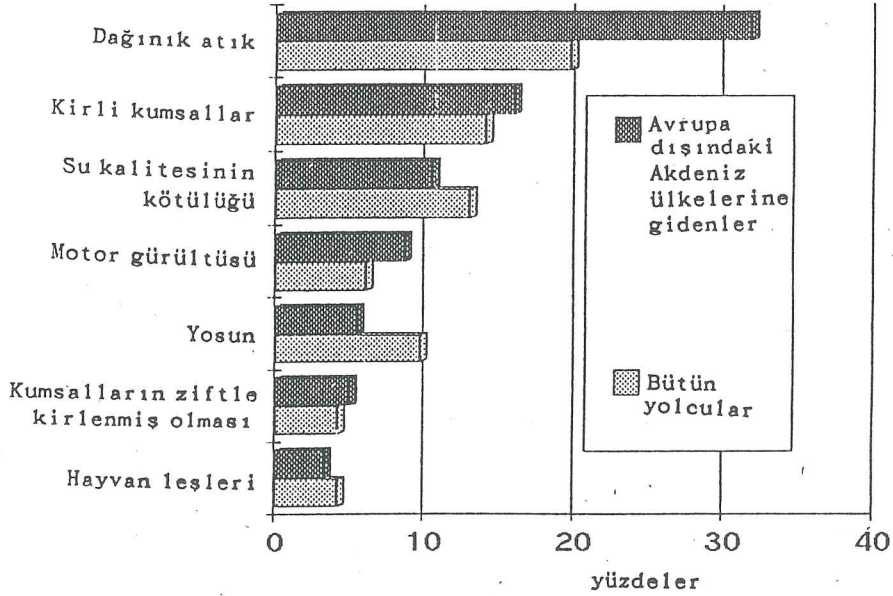
Fiziksel planların bir sonucu olarak turizme açılan alanlardaki yapılanmaların turizm kapasitesini aşması, altyapının tamamlanmadan / eksik tamamlanması ile üstyapının oluşturulması, sağlıklı bir oluşumun ilk adımlarıdır. Tüm bu oluşum sonrasında katı ve sıvı atıkların suya ve havaya karışması ile kimyasal, bakteriyel...kirli melerle insan sağlığı tehlikeye girmektedir. (Grafik 2.3.4) Ayrıca yanlış ve yoğun yapılaşma görsel çevreyi, beraberindeki yoğun nüfus, işitsel çevreyi de yıpratıcı bir şekilde etkilemektedir.

Turizm - Doğal çevre arasındaki sıkı ilişki Turizm - Tarihi çevre içinde geçerlidir. Tarihi mirasımızın Koruma - kullanma dengesi içinde sergilenmesi, turizm etkinliklerini arttırıcı bir etmendir. Ancak günümüzde tarihi varlıklarımızın turizm etkinlikleri ve yapılaşması sonucunda büyük zararlar gördüğü bilinmektedir.

GRAFİK 3 : GENEL ÇEVRE SORUNLARININ ALGILANMASI



GRAFİK 4 : DENİZ, GÖL VE NEHIRLERDEKİ ÇEVRE SORUNLARININ ALGILANMASI



Kaynak : Mundt W.J., "Çevreye Duyarlı Turistin Ortaya Çıkışı", (Turizm ve Çevre Konferansı, op. cit., s.53)

Turizm etkinliklerinin gerekleştigi b6lgenin k6lt6r, geleenek ve g6renekleri ile turistin doğrudan ilişkiye girmesi iki tarafı olumlu veya olumsuz etkileyebilmektedir. Ancak toplumsal çevrenin olumlu y6nde etkilemesi bir turizm ilkesidir.

Bir 6lkeye yabancı bir turistin gelmesi, seyahat ederek ve konaklayarak t6k6t6m harcamalarında bulunmasına neden olur. turizm sekt6r6 içinde turistin yapmış olduğu bu harcamalar, ekonomik evre 6zerinde bir takım etkiler yaratmaktadır. ³⁰

Turizm 6lkesel 6lekte, ek ihracat olarak sağladığı d6viz gelirleri ile 6demeler dengesine katkıda bulunur. Aynı zamanda işg6c6ne dayanan bir sekt6r olarak yarattığı istihdam alanı ile işsizlik sorununun daha b6y6k boyutlara ulaşmasına kısmen engel olur. Y6resel 6lekte ise, tarımsal ve end6striyel faaliyetlerin gelişmediği için , doğal ve sosyal kaynakları değerlendirmesi açısından 6nemlidir. ³¹

Turizmin mevsimlik olma 6zelliği, ekonomik mal ve hizmetlere olan istemi arttırarak, istihdam alanını geliştirerek ekonomik dinamizm fiat artışlarına yol açarak yerli halk için yaşamı pahalılaştıran bir etmendir. Mevsim sonu birçok işyerinin kapanması istihdam olanaklarının daralmasına ve ekonomik dengesizliğe de neden olmaktadır. Turizm mevsimi so-

30. Son yıllardaki turizm sekt6r6 ile ilgili istatistik bilgileri için Bkz : Ekler.

31. Olalı, H., Nazilli, S., Kırıcıoğlu, N., S6mer, M., "Dış Tanıtım ve Turizm, Ankara, T.C. iş Bankası K6lt6r Yayınları, 1983, s.170

nunda ekonomik girdi yokluğu yerel yönetimi de zorlamakta, kaynak oluşturma amacı ile birçok arazi yüksek fiyatlar ile satışa çıkarılarak, spekülasyonlara neden olmaktadır.

3.3.2. TURİZM - ÇEVRE DENGESİ

Turizm, doğal ve tarihi çevrelerde, peyzaj ve kültürün korunduğu, temiz ortamlarda gelişmektedir. Turizmde istenilen noktaya ulaşmak için, çevre ile olan dengenin çok iyi kurulması gerekmektedir.

Ülkemizde, Turizm - Çevre dengesinin kurulması konusunda alınan bazı önlem ve öneriler şunlardır : ³²

1- Doğal kaynakların kullanımında Koruma-Kullanma dengesinin sağlanması, doğal varlıkların korunduğu ölçüde potansiyel kaydeden turizm sektörü için özel önem kazanmaktadır. Turizmde fiziksel planlama, doğal, tarihi ve kültürel zenginliklerimizin koruma - kullanma dengesi sağlanarak değerlendirilmesinde kullanılan başlıca araçtır. Fiziksel planlarda alınan kararların koruma - kullanma dengesine aykırı olması halinde, yalnız doğal, tarihi ve kültürel değerlerin kaybına değil, aynı zamanda büyük ekonomik kayıplara da uğranılır.

2- Koruma - Kullanma arasındaki denge, insan ile doğal, tarihi ve kültürel kaynaklar arasında optimum uyum nokta-

32. Devlet Planlama Teşkilatı Turizm Özel İhtisas Komisyonu "Fiziksel Planlama ve Çevre Sorunları Alt Komisyonu Raporu", Ankara, 1988, s.s. 1-7

sının bulunması ile sağlanabilecektir. Turizmde, fiziksel planlamanın genel hedefi bu noktayı bulma yönünde olmalıdır. Yöresel özellikler, bu optimum noktanın belirlenmesinde esas alınacak başlıca kriterlerdendir.

- 3- Hazırlanan fiziksel planlarda yörenin insan faaliyetlerini kaldırma kapasitesi hesabına göre kirliliğin kontrolü ile ilgili önlemler alınmalıdır. Ayrıca doğrudan ve dolaylı etkilenmeler ile oluşabilecek bozulmaları önleyici önlemlere de yer verilmelidir.
- 4- Turizmde fiziksel planlamada üstyapı kadar önemli ve ondan öncelikli olarak altyapı ele alınmalı, turizm faaliyetleri için kapasitenin belirlenmesinde yörenin kaldırma kapasitesi esas alınmalıdır. Bu kaldırma kapasitesinin gerektirdiği ölçüde altyapının oluşturulması için gerekli plan, proje hazırlanıp uygulamaya geçilmeden ve tam işletilmesi sağlanmadıkça üstyapıya başlanılmamalıdır.
- 5- "2872 Sayılı Çevre Kanunu" nun 9. maddesi ile ekolojik önemi olan, çevre kirlenmelerine ve bozulmalarına duyarlı alanları, doğal güzellikleri ileriki nesillere ulaştırabilmek amacı ile, "Özel Çevre Koruma Bölgeleri" nin belirlenerek, bu alanlarda uygulanabilecek koruma ve kullanma esasları ile ilgili plan ve projelerin hangi bakanlıkça hazırlanıp yürütüleceğine ilişkin kararda bakanlar kurulu yetkili kılınmaktadır.

- 6- Aynı kanununun 10. Maddesinde, turistik alanlardaki faaliyetleri ile çevre sorunlarına yol açabilecek kurum, kuruluş ve işletmeler bir "Çevresel Etki Değerlendirme Raporu" (ÇED) hazırlamakla yükümlü kılınmaktadır. ÇED'in idari ve teknik esaslarının yönetmelikle belirlenmesi öngörülmektedir.
- 7- Çevre Kanunu'nun diğer yönetmeliklerden "Gürültü kontrol Yönetmeliği" uygulamaları, turizm fiziksel planlamasıyla doğrudan ilgili olmakla birlikte, dış çevredeki gürültüden etkilenen turizm tesisleri ve dış çevreyi gürültüyle etkileyen turizm tesisleri ile de ilgilidir.
- 8- 4 Eylül 1988 ' de yürürlüğe konan "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" ile turizm dahil, su kirliliği kaynağı olan her türlü faaliyetten su kaynaklarının korunması ile ilgili esaslar belirlenmektedir.
- 9- Çevre ile ilgili olup, fiziksel planlamada esas alınan en önemli iki uluslararası sözleşme, "Akdeniz'in Kirlenmeye Karşı Korunması Sözleşmesi" (Barselona Konvansiyonu) ve eski protokoller ile "Avrupa'nın Yaban Hayatı ve Yaşama Ortamlarının Koruma Sözleşmesi" (Bern Konvansiyonu) dir.

3. BÖLÜM SONUÇLARI

Fiziksel çevre (doğal, yapay) ve toplumsal çevre (alt-yapısal, üstyapısal) turizm eylemlerinin gerçekleştiği ortamlardır. Turizm tüm çevre bileşenleri ile yakın ilişki için-

dedir. Ancak ülke turizminin özellikle dış turizme yönelik yaklaşımının beraberinde getirdiği max. döviz elde etme endişesi, çoğu kez çevre bileşenleri ile var olan ilişkiyi olumsuz yönde etkilemektedir. Giderek büyük boyutlara ulaşan çevresel bozulma, kirlenme ve hatta kayıplar, çevre koruma bilincini körüklemekteyse de, tüm bu olumsuz etkiler durdurulamamaktadır. Turizmin neden olduğu çevresel sorunlar ve bu konuda diğer ülkelerin düştükleri hatalar sık sık tekrarlanmakta, ancak yeterli önlemlere yer verilmemektedir.

Fiziksel ve toplumsal çevrelerdeki olumsuz etkilerin en büyük kaynağı, turizm sisteminin bir parçası olan, turistik konaklama tesisleridir. Doğal ve tarihsel çevrelerde kurulan turistik konaklama tesisleri ve beraberindeki yoğun nüfus sonucunda, turizm sektöründe dengesizliklerin giderek büyümesi ve son derece önemli çevre sorunlarının başlaması kaçınılmaz bir gerçek olarak ortaya çıkmaktadır.

Ülkemizde iç turizm istemi ile edinilen tatil konut sektörünün ulaştığı niceliksel boyut ve yanlış uygulama kararları çevre sorunlarının artmasında önemli bir etmen olarak görülmektedir.

4. İKİNCİL KONUT YAPILARI İLE İLGİLİ TAMAMLAYICI BİLGİLER

4.1. GENEL OLARAK İKİNCİL KONUTLAR

4.1.1. İKİNCİL KONUT YAPILARININ TANIMI

Genel olarak ikincil konut, "bir insanın sürekli yaşadığı evinden ayrı dinlencelerinde, ya da kısa süreli gezilerinde kullandığı konut birimi" ¹ olarak tanımlanmaktadır.

Bu çalışmada, tatil amacıyla oluşturulan ikincil konutlar ele alınacaktır. Çünkü bilindiği gibi, ikincil konut yapıları kentlerde de yer alabilmektedir. Örneğin, kentte yaşayan bir ailenin, diğer bir kentte ikincil konutu olabilmekte veya birincil konutu (içinde sürekli yaşanan konut) kırsal kesimde olan bazı kişilerin de, kentte ikincil konutu bulunabilmektedir. Belirtilen bu özellik doğrultusunda aşağıdaki tanımlara yer verilmiştir.

"İkincil konut, dinlenme fırsatlarını kullanmak için tatil zamanlarında yararlanılabilen ve kentsel yaşam koşullarının dışında yer alan bir özel emlak yatırıdır." ²

Daha kapsamlı bir tanımlamaya göre ikincil konutlar, amacı rekreatif faaliyetler olan ve uzun dönem için kiralanen ve

-
1. Keles, R., "Kentbilim Terimleri Sözlüğü", TDK Yayınları, Ankara, 1980, Sevinç Basımevi, s.58.
 2. Çubuk, M., Turizmin, Dinlenme - Eğlenme Ve boş Zamanları Değerlendirme ile Bütünleşmesi, Yeniden Tanım Denemesi Ve Turizm Planlamasında Sistemli Bir Yaklaşım", Doktora Tezi. M.S.Ü., 1984, s.78.

satın alınan, asıl konuttan farklı bir yerde bulunan, kullanıcının belli zamanlarda (hafta sonu tatillerinde, yaz tatillerinde ...) ³ içinde yaşadığı konut olarak tanımlanabilmektedir.

Tatillerde kullanılan ikincil konutlar, tüm dünyada kullanış şekli ve süresine göre çeşitli şekillerde adlandırılmaktadır. Yazın kullanılanlara "yaz evleri, yazlık evler", bütün tatillerde kullanılanlara "tatil evleri", bazen "kır evleri", ya da "hafta sonu evleri" veya hem yazın hem de tatillerde kullanımları nedeniyle daha genel deyimiyile, "ikinci evler " olarak anılmaktadır. ⁴

Bu çalışmada ikinci konut ile anlatılmak istenilen, bir kişinin ikinci, üçüncü veya dördüncü... evi olabileceği şeklindeki sayısal nitelendirme değildir. Üzerinde durulan, "ikinci" konutun ne şekilde, nasıl ve hangi amaçlarla kullanıldığıdır. Bu nedenle, çalışma bütünü içinde, dile getirilmek istenileni en iyi ifade ettiği düşünülen, "ikincil konut" tamlaması kullanılacaktır.

4.1.2. İKİNCİL KONUT YAPILARININ ÖZELLİKLERİ VE TURLERİ

İkincil konutların niteliksel ve / veya niceliksel özellikleri (yapı / yapım türü, alan büyüklüğü...) ve uygun kulla-

3. Arkon, C., "Turizm Ve İkincil Konut Politikalarının Çevresel Etkileri", 2. Uluslararası Bölge Planlaması Kongresi, İTÜ, 1989, s.s. 75-81.

4. Özgüç, N., "Tatil Evleri", İTÜ Mimarlık Fakültesi Şehirçilik Enst. Dergisi, İstanbul, 1977, s.s. 69-87.

nım türü, birincil konuta olan uzaklık, konutta kalış süresi ve aile bütçesine sağlayabileceği katkı... gibi bazı etmenler ile belirlenmektedir.

Sazdan veya basit şekilde tahtadan yapılan kulübe tipindeki "bungalow" lar, dağ evleri, "caban" lar, "chalet" ler, eski çiftlik veya köy evleri yanında, tamamen tatiller için özel olarak inşaa edilen "villa tipi" bahçeli evler veya giderek çok daha yaygın hale gelen ve kırsal alanda kentsel hayatın sürdürülmesine neden olan, "apartman tipi" büyük blok binaların hepsi ikincil konut, tatil konutu kapsamına girmektedir. ⁵ Ayrıca "geçici yerleşme birimleri" ⁶ olarak da nitelendirilen, treyler, mobil karavan ve çadır gibi hareketli konaklama birimleri bu kapsam içinde sayılabilmekte veya yüzen ev, mobil ev gibi farklı tür ve isimlerle de anılabilmektedir.

Gelişmiş ülkelerdeki ikincil konut türleri Türkiye'ye göre daha fazladır. Ülkemizdeki "zaman bölüşümlü tatil"="devre-mülk" gibi uygulamalar da yurt dışından alınmıştır. "Apart-otel" adı verilen ve giderek yaygınlaşan bir uygulama türü ise, ikincil konutların, turistik konaklama tesisleri olarak işletilmesidir.

ikincil konutları "hareketsiz, otellerdeki gibi yemek, ya-

-
5. Coppock, J.T., "Second Homes", Pergamon, London, 1977, s. 2.
 6. Özgüç, N., "Turizm Coğrafyası", İstanbul Üniversitesi yayınları, İstanbul, 1984, s.127.

tak servisleri bulunmayan ek turistik konaklama uniteleri" şeklinde tanımlayan Marsden, bunları dört grupta ele almaktadır. :

1- Özel tatil konutları : Sahiplerince ve para ödemeyen konuklarca tatillerde ve hafta sonlarında kullanılanlar.

2- Zaman zaman ticari amaçlarla kullanılan ikincil konutlar : Bunlar (1) gibi kullanılmakta, ancak yaz mevsiminde giderleri düşürmek için kiralanmaktadırlar.

3- Zaman zaman özel kullanımı olan ikincil konutlar : Çoğu kez emeklilik sonrası için satın alınıp, ailenin kısa süreli kullanımları dışında, (4) gibi kiralanırlar.

4- Ticari tatil konutları : Sahipleri tarafından bir yatırım olarak değerlendirilenler ve genellikle bir kuruluş tarafından işletilenlerdir.

Bu sınıflamadan ikincil konutların şu özellikleri belirlenmektedir :

* İkincil konutlar hem özel bir konut türünü, hem de özel bir turistik konaklama tipini içermektedirler.

* İkincil konutlar devingen bir yapı göstermektedirler. Çünkü bazen para ödemeyen konuklarca kullanılabilmekte bazen ise, birincil konuta dönüşebilmektedirler.

7. Taner, T., "İkincil Konut Sorununa ve Çevresel Etkilerine Olumlu Bir Planlama Yaklaşımı", Doçentlik Tezi, Ege Ü. Güzel Sanatlar Fak., İzmir, 1982, s.s. 12-13' den : Coppock, J.T., "Second Homes : Curse or Blessing", Pergamon, London, 1977.

8. Ibid.

Bu çalışma kapsamında, kıyı kesiminde bulunan, sabit, dayanıklı malzeme ile yapılmış olan ve tatil amacı ile kullanılan ikincil konutlar ele alınmaktadır. Bu ikincil konutlar halk arasında yaygın olarak "yazlık" diye adlandırılan ikincil konutlardır.

4.1.3. İKİNCİL KONUTLARI OLUŞTURAN NEDENLER VE AMAÇLANAN HEDEFLER

İç turizm olgusu, insanların gerginliklerden ve tedirginliklerden uzak bir yaşam idrakini ve insancıl ilişkilere kavuşmasını sağlar. İnsancıl ilişkilerin gelişmesinde, insanın normal yaşamını sürdürdüğü yerlerin dışındaki başka yerlere gitmesinin önemi kesindir. 9

1960' lı yıllardan sonra, tatil sosyal bir hak olarak, belirli süreler, çalışan kesimlere verilmeye başlanmıştır. Böylece, iç turizm hareketleri ile aktif hale gelen turistik konaklama yapılarının yanı sıra, özellikle 1970 sonlarındaki turizm patlamasının neden olduğu yatak gereksinimleri ile ikincil konut yapıları hızla artmaya başlamıştır.

İkincil konut istemini oluşturan ve kişileri ikinci konut edinmeye iten etmenler aşağıdaki gibi gruplandırılabilir. 10

1- Sosyal ve Psikolojik :

- * Çalışma sürelerinin kısılması

9. Çubuk, M., op. cit., s.26.

10. Taner, T., op. cit., s.s. 17-18.

- * Boş zamanların artışı
- * Ücretli tatil olanaklarının artışı
- * Sağlık nedenleri
- * Demografik faktörler
- * Etnik ve ailesel bağlar
- * Erken emeklilik
- * Batının etkileri
- * Tatil ve yapı kredilerinin artışı

2- Kentsel Koşullar :

- * Kentleşme derecesi
- * Yapı yoğunluğu
- * Apartmanlaşma
- * Çevre kirliliğinin derecesi
- * Çalışma koşulları
- * Yeşil alanlar, çocuk oyun alanları vb.. kentsel koşullar

3- Ekonomik Nedenler :

- * Endüstrileşmenin derecesi
- * Gelirlerin artışı
- * Yatırım olanağı, güvence
- * Tatil geçirme masrafları

4- Turistik / Rekreatif :

- * Dış turizm isteminin artışı
- * Deniz sporları
- * Yeni konaklama türleri, konaklama kapasitesi

* Dinlenme, eğlenme

5- Ulaşım olanakları :

- * Ulaşım olanaklarının çeşitlenmesi
- * Özel otomobil sahipliğinin artması
- * Ulaşım giderleri

6- İklimsel özellikler :

- * Sürekli yaşanan yerin iklimi
- * Kentsel mikroklima
- * Konutta, işyerinde iklimsel konfor

İkincil konutların yukarıdaki etmenlerden hangilerine bağlı olarak çoğaldıkları, başlıbaşına bir araştırma konusudur. Bu konudaki araştırma sonuçlarının ise, karar verme sürecini etkileyebilecek veriler olduğu bilinmektedir.

İkincil konutlar için, karar verme süreci ile ilgili, iki tür yaklaşım öne sürülmüştür. ¹¹

1- Geleneksel yaklaşım (Jeomorfolojik Yaklaşım : Var olan strüktüre bakıp bir süreç tanımlayabilme)

Bu yaklaşıma göre, var olan ikincil konut yerleşmeleri inceleyerek, yerleşme yerindeki çekici ve cazip değerler, göreceli olarak derecelendirilebilir. ("attractiveness" değerleri)

Örneğin ;

11. Bu bölüm : Taner, T., op. cit., s. 50'den alınmıştır..

- * Doğal kaynaklar.....(x) 3. Derecede önemli faktör
- * Ulaşım(xxx) 1. Derecede önemli faktör
- * Arazi fiyatları.....(xx) 2. Derecede önemli faktör

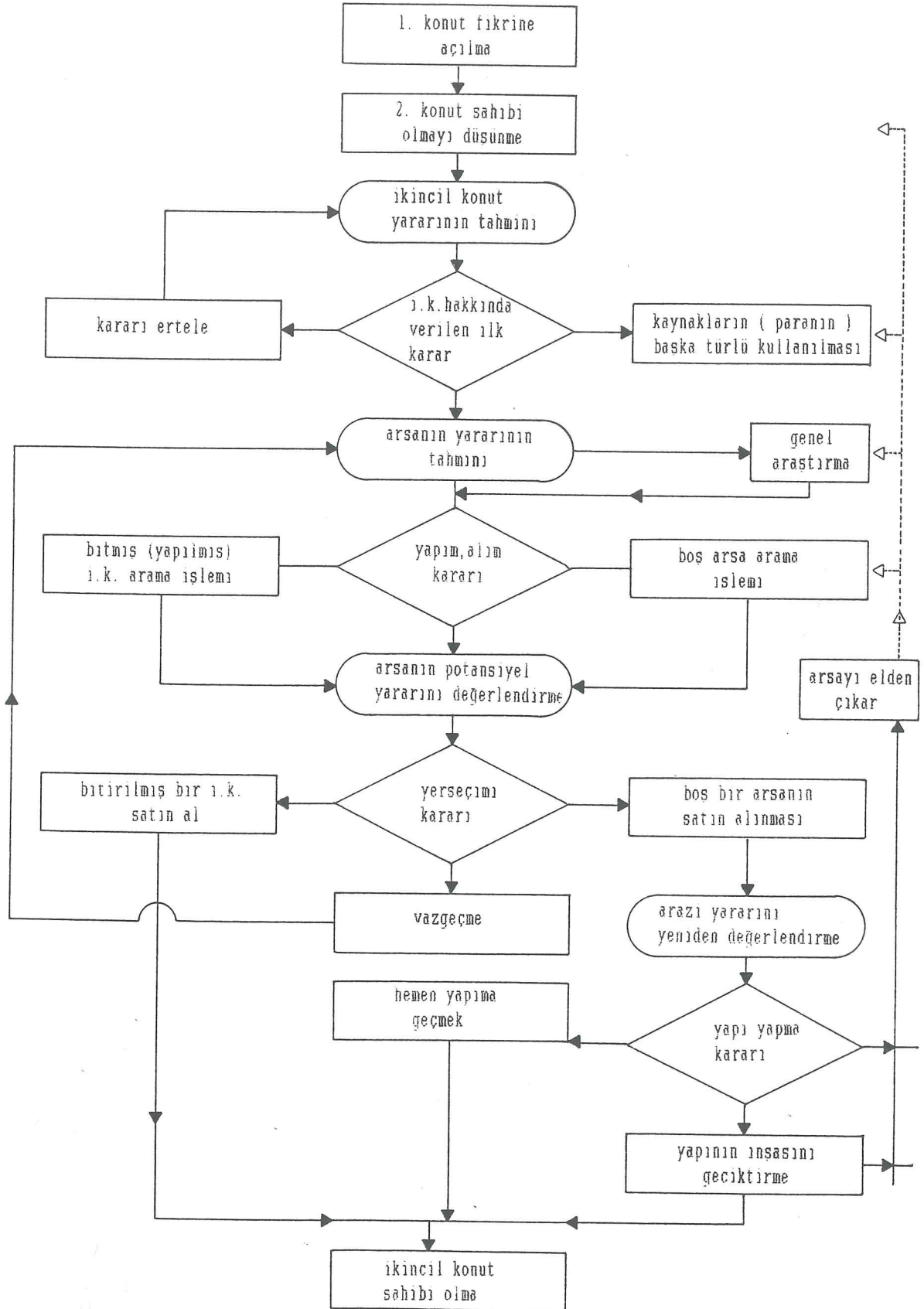
2- Robertson, R.W. tarafından savunulan yaklaşımda faktörler mekansal olarak üç grupta toplanmaktadır. Bunlar :

1. Konum : İkincil konutun sürekli oturulan yere olan uzaklığı, önemli ve en etkili faktör olarak belirtilmektedir.
2. Durum : İkincil konutun bulunduğu çevredeki çelişkilerin, dost ve akrabaların, alış - veriş olanaklarının bulunması. Son olarak:
3. Arazi : Yapının yapılacağı yere ilişkin kriterleri (manzara, eğim, bitki örtüsü, zemin ve zemin suyu..) içermektedir.

Ayrıca.bu özelliklere bağlı üç ayrı zaman yarar ("utility") boyutu bulunmaktadır :

1. Beklenen yarar : İkincil konutun verebileceği hizmetlerdir. (eğlenmeye ve dinlenmeye hizmet edebilecek, bir yatırım olarak kabul edilebilecek, gelecekte emeklilikte kullanılabilir veya bunların belli bir karışımı olacaktır.)
2. Var olan yarar : İkincil konut. kullanılmaya başladıktan sonra ortaya çıkmaktadır. Örneğin, ikincil konutun ne kadar çok misafir çekeceğini ve konut sahiplerinin bundan duyabilecekleri rahatsızlık, yapım öncesinde hesap edilmeyen, kullanım sırasında ortaya

ŞEKİL 4. İKİNCİL KONUT KARAR VERME SURECİ



çıkan bir durumdur. İkincil konut yapıldıktan sonra, beklenen yarar ya gerçekleşir, ya da gerçekleşmez. Kullanım sırasında sürekli bir masraf / kar hesaplaması sürer gider.

3. Gelecekteki yarar : Edinilen tecrübeler ve ikincil konut olgusuna ilişkin bilgilerin artması ile beklenen yararların gerçekleşme derecesinin bilinmesidir.

İkinci yaklaşımın savunucusu olan Robertson'a göre, birinci yaklaşım üç nedenden ötürü yetersizdir :

- * Böylesine bir yaklaşım, karar verme sürecindeki değişik basamakları ve karara yönelik önemli dönüm noktaları atlamaktadır.
- * Bir ikinci konut alanına son gelen kişi / kişilerin, buraya ilk yerleşenlerden farklı bir çevre ile karşılaşacakları gözönüne alınmamaktadır.
- * Karar vericinin ele alınan özelliklerine bağımlı olduğunun kabul edilmesi, bu kişinin gereksinimlerini karşılamak için, önünde başka seçeneklerinde bulunduğunu kabul etmemek demektir.

İkincil konutlara ilişkin, sağlıklı bir yönlendirme mekanizması bütününde, bu konutların nerelerde, hangi türlerde edinildiklerini belirleyen faktörler ve bunların değerlendirildikleri karar verme süreçleri, ikincil konut gelişimlerinin nasıl gerçekleştiğini açıklamaları bakımından yararlı bulunmaktadır.

4.1.4. DUNYA'DA İKİNCİL KONUTLARIN OLUŞUM VE GELİŞİM SÜREÇLERİ

İlk ve ikinci konutlar, Roma ve Mısır'da, yüksek gelirli ve yönetici kesimler tarafından edinilmiştir. Bazı Romalı'ların 15'e varan sayılarda ikincil konutları bulunmaktaydı ve bu konutlar değişik mevsimlerdeki uygunluklarına göre kullanılmaktaydılar.¹² Geçmişteki ulaşım olanaklarının sınırlılığı, ikincil konutların yerleşim merkezleri çevresinde kurulmasına neden olmuştur. Örneğin, 17. yüzyılın başlarında İsveç asileri ikincil konutlarını, Stockholm çevresinde yaptırmışlardır.¹³

İskandinavya ve Kuzey Amerika'da ikincil konuta sahip olmak süregelen bir geleneğin göstergesidir. 1930'lu yıllarda başlayan bu gelenek ile, ikincil konutlara olan ilginin hızla artmasında üç faktör etkili olmuştur. Bunlardan birincisi açık hava rekreasyonunun artması ve gelişmiş ülkelerin ekonomisinde en hızla gelişen sektör olmaya başlaması sonucunda, ikincil konut kavramının ortaya çıkmasıdır. İkincisi, çevre devrimidir. Üçüncüsü ve son neden de ikincil konut sahipliği ile ilgili yapılan etkin reklamlardır.¹⁴

İngiltere'de, ikincil konutlar ile ilgili literatürler, yerel otoriteler ve akademik yayınlardan oluşmakta olup, ya-

12. Ibid., s.s. 27-28.

13. Özgüç, N., "Sayfiye Yerleşmeleri", I.Ü. Coğrafya Ens. Dergisi, sayı 22, İstanbul, 1977, s. 73.

14. Coppock, J.T., op. cit., s. 3.

yınlanma tarihleri 1972' den sonra başlamaktadır. ¹⁵ Bu tarihten önce, ikincil konut kavramı çok az kişi tarafından bilinmekteydi.

ikinci Dünya Savaşı sonrasında, bir önceki kısımda (3.1.3.) aktarılan bir dizi nedene de bağlı olarak, ikincil konut sayıları hızla artmaya başlamıştır. Ayrıca, ikincil konutların özellik, tür ve yerleşim kararlarında da çeşitlenmeler olmuştur.

Günümüzde ekonomilerin büyük bir bölümü turizme bağlı ülkelerde, ikincil konutlar bir "sektör" olarak ele alınmakta, bu konuda uygulanan özendirici teşvikler ile büyük sayısal artış sağlanmaktadır. Örneğin, İspanya'da başka ülkelerin vatandaşlarının mülk edinmelerine yasalarca izin verilmiş olup, bu yolla büyük kazançlar (maddi) elde edilmiştir. Korsika Adasında ve eski sömürgelerinde bazı Fransızlar'ın ikincil konutları bulunmaktadır. Ayrıca Güney Fransa kıyılarında gerçekleştirilen turistik merkezlerdeki ikincil konutların bir bölümü, yabancı turistlere satılmak üzere düşünülmüştür. ¹⁶

4.1.5. DÜNYA'DA IKINCİL KONUTLARIN COĞRAFI DAĞILIMINI ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Bir bölgede, ikincil konut yapımını etkileyen faktörler çok çeşitli olabilir. Bu faktörlerden, sadece biri veya birkaç

15. Coppock, J.T., op.cit., s. 1

16. Taner, T., op. cit., s. 26

cının bir araya gelmesi ikincil konut isteminin oluşmasına neden olabilmektedir. Genellikle, iklim, topografya, toprak ve bitki örtüsü gibi özelliklerden oluşan,

- * fiziksel koşulların yanı sıra,
- * beşeri çekicilikler,
- * kolay erişebilirlik,
- * arazi fiyat ve kullanışı,
- * yasal sınırlamalar ve kolaylıklar ile. işçi ücretleri, siyasal istikrar ve anti-turizm, turizmin geniş anlamda rekreasyonel kullanımının herhangi bir alanda / bölgede yer almasında rol oynadığı, belirleyici kriterler olarak kabul edilmektedir. ¹⁷

ikincil konutların yer seçiminde kolay erişebilirlik en önemli etmenlerden biri olarak sayılabilir. Özel oto sahipliğinin artması, yollarının ve bağlantılarının iyi duruma gelmesi ile ikincil konutlar asıl konutlardan uzak yerlerde de oluşturulmaktadır. Ancak, ulaşım sektöründeki büyük ilerlemelere rağmen, günümüzde de asıl konuta yakın bölgeler ikincil konut alanları olarak daha fazla ilgi toplamaktadır. Özellikle , hafta sonları ulaşım ile fazla zaman kaybı ve yoğun trafiğin, getireceği stresten uzak kalma düşüncesi böyle bir seçime neden olmaktadır. "Çekoslavya'da, Prag'da" yapılan bir araştırma sonucunda, ikincil konutların kentte çok yakın, hatta, kısmen kentin neden olduğu su ve hava

17. Özgüç, N., "Turizm Coğrafyası", İst. Ü. Yay., İstanbul, 1984, s.230

kirlenmesiyle bozulan çevrede oluştukları belirlenmiştir.¹⁸

İkincil konut yerleşmelerinde, asıl konuta yakın olması ve kolay erişilebilirlik yanında, etkili bir başka özellik de yer şekilleri, bitki örtüsü, genel arazi kullanışı, rekreasyon ve genel servis olanakları gibi cazibe noktalarının bulunmasıdır. Manzara güzelliği de ikincil konutların yer seçiminde önemli bir faktördür.

İkincil konutların büyük bir bölümü deniz kıyılarında yer almaktadır. Çünkü deniz, göl veya akarsu gibi doğal verilerin çevrelerinde yaşayan ikincil konut sakinleri, suya girme, güneşlenme, balık tutma ve fosforlu hava teneffüsünde bulunma gibi geniş rekreasyonel olanaklardan yararlanabilmektedirler. Örneğin, "ABD'de Michigan'da" yapılan bir araştırma, ikincil konutların %89'unun deniz kıyısında kurulmuş olduğunu göstermektedir.¹⁹

İklim faktörleri de ikincil konutların yer seçiminde etkili olabilmektedir. Örneğin, ikincil konutların oluşmaya başladığı ilk yıllarda, genellikle yazlık alanlar olan, Rio DE Janeiro, Cote d'Azur, California ve Florida gibi sıcak iklime sahip bölgeler seçilmekteydi.²⁰ Oysa günümüzde, kış sporlarına uygun alanlarda da ikincil konut yapımı görülmektedir. Ayrıca Anadolu'da olduğu gibi, bazı yöre insan-

18. Özgüç, N., "Tatil Evleri", İTÜ Mimarlık Fakültesi Şehirçilik Ens. Dergisi, İstanbul, 1977, s. 82.

19. Coppock, J.T., op. cit., s. 6.

20. Ibid., s. 8.

ları, yazın boğucu, rutubetli sıcağından kaçarak, "yayla" adı verilen dağlık kesimlere giderek, sabit veya hareketli ikincil konut yerleşimleri oluşturmaktadırlar. Gelenekselleşen "yayla" 'cılığa olan eğilimde etkili olan önemli diğer faktörler ise, dini nedenler ve denizin iyileştirici özelliklerinin bilinmemesidir.

İkincil konutların coğrafi dağılımını etkilenecek bir başka faktör ise, merkezi veya yerel yönetimler tarafından yapılanmaya açılan alanların uygunluğudur. Master planlar ile rekreasyon , orman alanları gibi ikincil konut alanları da belirlenmiş olup, yapılanmaya açıldığında çoğu kez spekülasyonlar ortaya çıkmaktadır.

Yer seçiminde, yukarıda sayılan tüm çekici özelliklere, sosyal faaliyetlerin önemi de eklenebilir. Örneğin doğum yeri daha önce yaşanılmış yer veya akrabalarının, yaşamakta olduğu alanlarda ikincil konut yapımlarına rastlanmaktadır. Bunun nedeni, "nostaljik" olabileceği gibi, çok iyi bilinen sevilen o yere yabancılaşma çekmeme duygusunun ağır basmasıdır.

İkincil konutların bir başka önemli özelliği de konumlanmalarıdır. (lokasyonları) Bir genelleme yapılırsa, ikincil konutların birçok yerde az çok konsantirik halkalar şeklinde gelişmekte olduğu söylenebilir. Birinci konutlardan oluşan banliyölerden başlayarak, buradan bir haftasonu zonuna ve daha sonra en uzaktaki, yaz tatil zonuna geçilmektedir. Çoğu büyük kent çevrelerinde oluşan konsantirik halkalar

sekiindeki ikincil konut alanlarının genişlikleri de farklılıklar göstermektedir. Kaliforniya'da yapılan bir araştırma bu fikri desteklemektedir. Bu araştırmaya göre, 60-80 kilometrelik halkalar günlük gezinti, 400 kilometrelik haftada sonu gezintisi, 400 kilometreden sonraki halkalar da tatil zonunu oluşturmaktadır. Halka çaplarının belirlenmesinde rol oynayan etkenler arasında belli bir zaman içinde ulaşımın bulunduğu aşama, merkezi kentlerden çıkan istem hacmi, mesafenin ülkelere göre değişik şekillerde algılanması ve mahalli özellikler sayılabilir.²¹

4.2. TÜRKİYE'DE İKİNCİL KONUTLAR

4.2.1. TÜRKİYE'DE YAŞANAN İÇ TURİZM OLAYINDA, İKİNCİL KONUTLARIN YERİ VE GELİŞİM SURECİ

Ülkemizde ikincil konutlar için istem, 1950'lerden itibaren başlamıştır. 1900 yılları sırasında ilgi daha çok "yayla" ve "dağlık alanlara" doğru olmuştur. Örneğin, İzmir'den Kuşadası'na, Çeşme'ye veya Foça'ya değil de Bozdağ'a, Antalya'dan Toros'lara, Mersin'den de Tekir Yaylası'na gidilmiş. Bu ilgide dinin etkileri ve denizin sağladığı rekreasyonel faaliyetlerin bilinmemesi önemli bir faktördür.²²

Yazları boğucu, rutubetli sıcaklığın hüküm sürdüğü yerlerden

21. Özgüç, N., "Tatil Evleri", İTÜ, 1977, s.s. 80-91.

22. Taner, T., "İkincil Konut Sorununa ...", Doçentlik Tezi Ege Ü., Güz. Sanatlar Fak., İzmir, 1982, s.28.

kaçarak, havası temiz ve serin "yaylalara" çıkmak, toplumu-
muzun tarihi ile birlikte günümüze kadar aktarılan, hayvan-
cılığa dayalı, geleneksel üretim faaliyetleri olarak bilin-
mektedir. ²³ Bölgedeki hayvancılık yapan insanların (yörük-
lerin) develeri ile çıkıp, hayvan otlattıkları bu alanlar-
da oluşturulan sabit veya hareketli konaklama birimleri de
bazı kaynaklar tarafından ikincil konutların içinde bir tür
olarak ele alınmaktadır.

İlk ikincil konutlar kentsel sorunların yaşanmadığı zaman-
larda, birincil konuta yakın olarak ve bazı dönemlerde bi-
rincil konut olarak da kullanılma düşüncesi ile oluşturul-
muşlardır. Örneğin, 1800 sonları ile 1900'ler başında, İstan-
bul kıyı şeridinde, özellikle azınlıkların (levantenlerin)
ikincil konutları yer almıştır. ²⁴

Planlı olarak düşünülen ilk ikincil konut sitesi ise , 1950
yılında parlamenterlerin bir araya gelmesi ile oluşturulan
600 haneli "Çeşme İliça Kooperatif Sitesidir " ²⁵

Türkiye'de yaşanan iç turizm olayında, ikincil konut olgu-
sunu oluşturan nedenler, ikincil konutların genel olarak e-
le alındığı kısımda aktarılmıştır. ²⁶ Birçok etmene bağlı
olarak ortaya çıkan ikincil konut olgusu, özellikle 1960'lı

23. Yayla "dağ tepelerindeki düzlük alanlar" olarak tanımlanmaktadır. ("Meydan Larousse", Cilt : 12, Meydan gazetecilik ve Neşriyat Ld. Şti., 1982, s.28.

24. Taner, T., op. cit., s. 28.

25. Atauz, A., "Mimarlık Dergisi", Sayı:3, 1978, s.17.

26. Bu konu için Bkz.:3 bl./3.1. Ks./3.1.3. alt Kısım

yıllarda hızlı bir gelişim sürecine girmiştir.

Yerel koşulların da hazırladığı bu ortamda artan ikincil konut isteminin nedenleri : ²⁷

1- 1960'lı yıllarda dış turizm yolu ile ülke kalkınmasını sağlamanın bir devlet politikası olarak benimsenmesi ve kayıtsız desteklenmesi yatırımları öncelikle denize dönük eylemlerin bulunduğu kıyılara yönlendirmiş, gerek turizm işletmeleri, gerek kamu kuruluşlarına ait eğitim tesislerinin beraberinde getirdikleri altyapı olanakları ile kıyı kesiminde, özel bir çekim gücü oluşturmuşlardır.

2- Bu dönemde, oluşan yüksek istem aşamasına karşılık planlama kademeleri arasında görülen tutarlılık - eşgüdüm eksiklikleri, ikincil konutların belli bir plan içerisinde gelişimini destekleyememiştir. İkincil konutlar yoğun bir biçimde kendileri için en uygun koşulların var olduğu, doğal sit, orman alanı ve tarımsal niteliği önde gelen, bitki örtüsünün zengin olduğu alanlar üzerine yerleşme şansı elde edebilmişlerdir.

3. Son dönemde (1985 - 1989) yerel yönetimler aracılığı ile kıyılarda bulunan hazine arazilerinin, uygun fiatlarla ikincil konut alanları olarak açılması ve bu ko-

27. Argon, C., "Turizm ve İkincil Konut Politikalarının Çevresel Etkileri", 2. Uluslararası Bölge Planlama Kongresi, İTÜ Mimarlık Fak. Baskı Atölyesi, İstanbul, 1989, s.s. 75-81.

nuda tesvik edici kredilerin verilmesi ikincil konut yapımlarını hızlandırmıştır.

Yukarıda sıralanan faktörlerin de etkisiyle, günümüzdeki ikincil konutların durumunu belirlemek ve turizme aktif katılımlarını sağlamak amacı ile 1989 yılında, Turizm Bakanlığı'nın, sosyo - ekonomik ve İstatistik Araştırma Müdürlüğü tarafından bir envanter çalışması yapılmıştır. Bu çalışmadaki amaç, kapsam, yöntem ve sonuç ayrıntılı olarak aşağıda verilmiştir. ²⁸

AMAÇ :

Ülkemizde belgeli ve belgesiz tesisler dışındaki, ikincil konut denilen yazlık evlerde atıl yatak kapasitesinin turizm amaçlı değerlendirilmesi olanaklarını araştırmak üzere, bu konuda bir envanter çalışması yapılması öngörülmüştür. Bu çalışmanın amacı, öncelikle var olan durumun belirlenmesidir.

KAPSAM :

Envanter çalışması için kıyı şeridimiz üzerinde : Marmara, Ege, Akdeniz, ve Karadeniz Bölgelerinde ikincil konutların yoğun olduğu iller belirlenmiştir.

28. "İkinci Konut Envanteri 1989", Turizm Bakanlığı, Sosyo-Ekonomik ve İstatistik Arş. Şube Md., Yay., No :1990/3, Ankara, 1990, s.4.

<u>Marmara Böl.</u>	<u>Ege Böl.</u>	<u>Akdeniz Böl.</u>	<u>Karadeniz Böl.</u>
Balıkesir	Aydın	Adana	Bolu
Bursa	İzmir	Antalya	Kastamonu
İstanbul	Manisa	Hatay	Zonguldak
Kocaeli	Muğla	İçel	
Sakarya			
Tekirdağ			

olmak üzere toplam 4 bölgeden 17 il çalışma kapsamına alınmıştır. Form gönderilen Çanakkale'den hiç yanıt gelmemiş, Sinop'tan gelen yazıda ise, ikincil konut olmadığı bildirilmiştir.

YÖNTEM :

Kapsamda belirtilen illerin valiliklerinden ikincil konutların dökümü istenmiş; gelen bilgiler "İkincil Konutları Değerlendirme" formuna işlenmiştir. İkincil aşamada ise, konutların durumunun il ve ilçe düzeyinde envanter dökümü yapılmıştır.

SONUÇ :

İkincil konutların turizm amaçlı olarak kullanıma açılması olanaklarını belirlemek için yapılan bu çalışma kapsamında dört belgeden 17 il değerlendirilmiştir. Adana, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Hatay, İçel, İstanbul, İzmir, Kastamonu, Kocaeli, Manisa, Muğla, Sakarya, Tekirdağ ve Zonguldak illerinden gelen veriler doğrultusunda 102.400 ikincil konut olduğu görülmüştür.

4.2.2. TÜRKİYE'DEKİ İKİNCİL KONUTLARIN ÖZELLİKLERİ VE TÜRLERİ

Türkiye'de bulunan ikincil konut yapı türleri ve bu yapıların özellikleri, beş bakış açısı ile değerlendirilmiştir. Aşağıdaki gibi gruplandırılan bu bakış açıları çoğaltılabilir.

1. Yerleşme kararları açısından :

- * Birincil konut yerleşimlerine yakın
- * Birincil konut yerleşimlerine uzak

2. Konumları açısından :

- * Birincil konut yerleşim çevrelerinde
- * Deniz kıyıları çevrelerinde
- * Dağ eteklerinde (Geleneksel yaylacılık ve uzantısı)

3. Yapım sistemi açısından :

- * B.A. Karkas sistem
- * Yığma sistem
- * Hareketli birimler şeklinde (çadır ve diğer sökülebilir birimler)

4. Bina tipi açısından :

- * Tek katlı
- * Dublex
- * Apartman tipi

5. Kullanımları açısından :

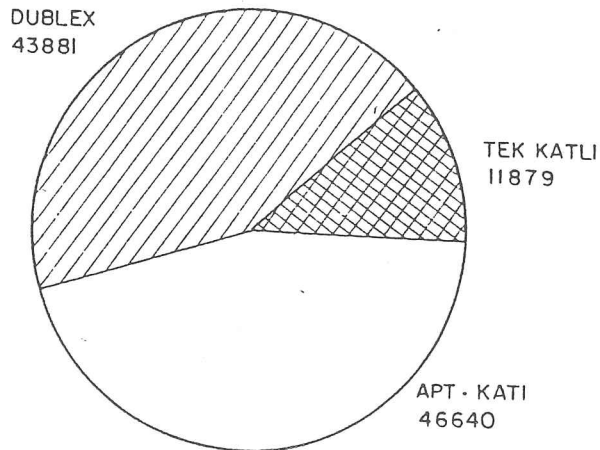
- * Özel tatil konutları

- * Zaman bölüşümlü (Devre-Mülk) /Değişim sistemi içeri-
sinde zaman bölüşümlü tatil konutları
- * Kiralanan ikincil konutlar
- * Turistik işletme belgeli ikincil konutlar (pansiyon,
apart otel)

Bu bölümün başında da belirtildiği gibi, kıyı kesiminde bu-
lunan, sabit, dayanıklı malzeme ile yapılmış olan ve tatil
amacı ile kullanılan ikincil konutlar ele alınarak konu
sınırlandırılmıştır. Bu sınırlandırma, ulaşılmak istenilen
hedefin de bir gereği olarak görülmüştür. Buradan hareketle
1989 yılında Turizm Bakanlığı tarafından yapılarak, 1990
yılında yayınlanan "ikinci konut envanteri" çalışmasında,
Karadeniz, Ege, Akdeniz ve Marmara Bölgelerindeki 17 ilde
bulunan ikincil konutlar, tek katlı, duplex ve apartman ka-
tı şeklinde türlere ayrılarak değerlendirilmiştir. (Geniş
bilgi için Bkz. 3.2. Bölüm / 3.2.1. Kısım s.)

17 ildeki 102400 ikincil konutun, tek katlı, duplex ve a-
partman katı şeklindeki türlerin sayısal oranları, grafik
5'de gösterilmiştir.

GRAFİK 5 : İKİNCİ KONUT TİPİNE GÖRE DAĞILIM



4.2.3. TÜRKİYE'DEKİ İKİNCİL KONUTLARIN COĞRAFI DAĞILIMI

Ülkemizde 1960'lı yıllarda canlanan iç turizm hareketleri, ülkemiz doğal yapısının sahip olduğu özellikler²⁹ ve moda³⁰ nedeniyle deniz kıyısına doğru yönelmiştir. Dış turizmde yöneldiği alanların büyük bir bölümünü deniz kıyıları oluşturmuştur. Böylece ilk olarak, İstanbul kenti yakınındaki Kumburgaz-Selimpaşa-Silivri sahil şeridi, İzmir'in yakın çevresinden başlayarak, Marmara Bölgesi'nin çeşitli kıyı kesimleri ile özellikle Ankaralıların istemine yanıt veren Erdek, Çınarcık, Yalova vb., daha sonra Batı Karadeniz Kıyısı'nda Amasra ve Akçakoca ilgi görmeye başlamıştır. İkincil konut edinme modasının büyümesi ile Ege Kıyılarında Edremit, Ayvalık, Akçay ve önceleri güç erişilebilen Bodrum, Marmaris gibi ilçeler de çok önem kazanmışlardır.³¹

1989 yılında, Turizm Bakanlığı tarafından yürütülen envanter çalışmasında ikincil konutların yoğunlaştığı iller sırası ile :

Muğla (%19.68), Aydın (% 16.95), İçel (%12.24), İzmir (% 11.51), ve Balıkesir (%7.7) 'dir. Bu illerdeki ikincil konutlar, toplam ikincil konutların % 68' ini oluştur-

29. Türkiye, Avrupa ve Asya kıtalarını birbirine bağlayan bir yarımada da yer almaktadır. Bu nedenle toplam 11086 Km. olan sınırlarının %75'ini (8333 Km) sahil bandı oluşturmaktadır. ("Turizm El Kitabı", T.C. Turizm Bankası Yayını, Ankara, 1988, s.9)

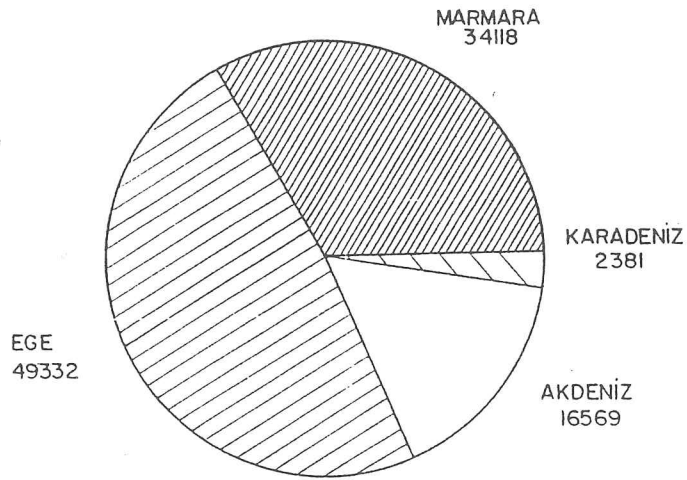
30. Özgüç, N., "Turizm Coğrafyası", s. 259

31. "İkinci Konut Envanteri 1989", Turizm Bakanlığı Yayını,

maktadır. İkincil konut açısından en küçük payları alan iller ise, Manisa (%0.04), Kastamonu (%0.06) ve Hatay (%0.010)' dir.

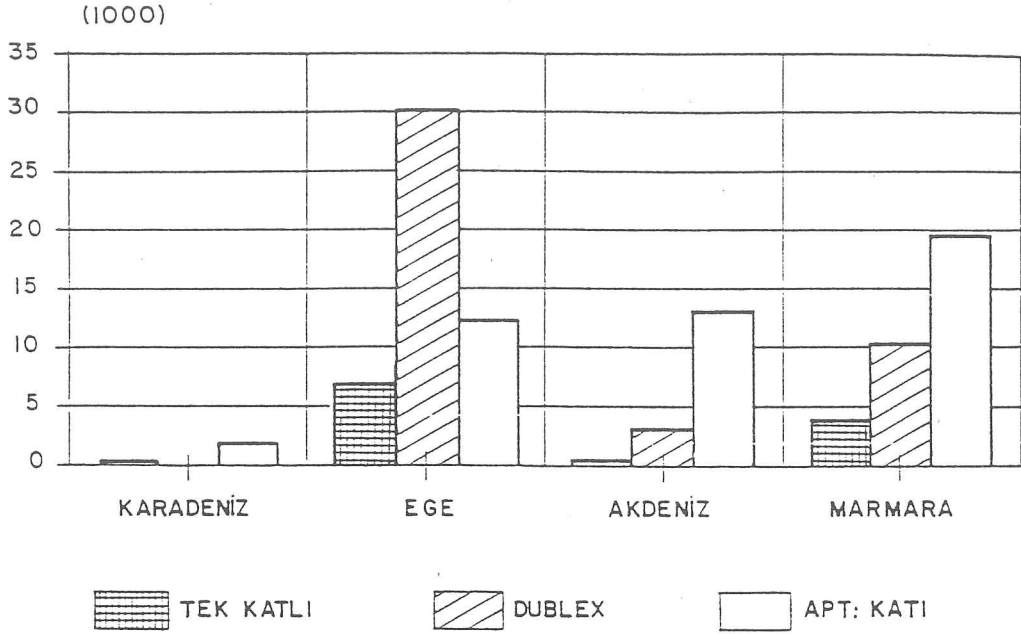
102400 konutun 20155' ini kapsayan Muğla ili İkincil konutlar açısından en yoğun il görünümündedir.

GRAFİK 6 : İKİNCİ KONUTLARIN BÖLGESEL DAĞILIMI



Kaynak : "İkinci Konut Envanteri 1989", op. cit., s. 8.

GRAFİK 7 : İKİNCİ KONUTLARIN BÖLGESL DAĞILIMI



Kaynak : "İkinci Konut Envanteri 1989", op. cit., s.9

TABLO 1 : İKİNCİ KONUTLARIN BÖLGELERE GÖRE DAĞILIMI

KONUTUN TİPİ				
BÖLGELER	TEK KATLI	DUBLEX	Apt.KATI	GENEL TOPLAM
MARMARA	3 977	10 597	19 544	34 118
EGE	7 020	30 052	12 260	49 332
AKDENİZ	423	3 177	12 959	16 569
KARADENİZ	459	55	1 867	2 381
T O P L A M	11 879	43 881	46 640	102 400

BÖLGELERİN KONUT TİPİNE GÖRE GENEL TOPLAM İÇİNDEKİ PAYLARI

KONUTUN TİPİ				
BÖLGELER	TEK KATLI	DUBLEX	Apt.KATI	GENEL TOPLAM
MARMARA	3.88	10.35	19.09	33.32
EGE	6.86	29.35	11.97	48.18
AKDENİZ	0.41	3.10	12.67	16.18
KARADENİZ	0.45	0.05	1.82	2.32
T O P L A M	11.60	42.85	45.55	%100.00

Kaynak : İkinci Konut Envanteri 1989", op. cit., s.10

TABLO 4 : İKİNCİ KONUTLARIN İLLERE GÖRE DAĞILIMI

KONUTUN T İ P İ				
İLLER	TEK KATLI	DUBLEX	Apt.KATI	GENEL TOPLAM
ADANA	111	160	421	692
ANTALYA	150	1 689	1 407	3 246
AYDIN	4 369	8 103	4 882	17 354
BALIKESİR	1 934	5 437	531	7 902
BOLU	22	20	74	116
BURSA	664	132	5 102	5 898
HATAY	62	0	38	100
İÇEL	100	1 328	11 103	12 531
İSTANBUL	53	610	5 155	5 818
İZMİR	987	6 457	4 339	11 783
KASTAMONU	3	9	53	65
KOCAELİ	208	1 852	5 109	7 169
MANİSA	40	0	0	40
MUĞLA	1 624	15 492	3 039	20 155
SAKARYA	169	643	1 258	2 070
TEKİRDAĞ	949	1 923	2 389	5 261
ZONGULDAK	434	26	1 740	2 200
TOPLAM	11 879	43 881	46 640	102 400

Kaynak : "İkinci Konut Envanteri 1989", op. cit., s.6

TABLO 5 : İLLERİN KONUT TİPİNE GÖRE GENEL TOPLAM İÇİNDEKİ PAYLARI

KONUTUN T İ P İ				
İLLER	TEK KATLI	DUBLEX	Apt. KATI	GENEL TOPLAM
ADANA	0.11	0.15	0.41	0.68
ANTALYA	0.14	1.65	1.38	3.17
AYDIN	4.27	7.91	4.77	16.95
BALIKESİR	1.89	5.31	0.52	7.72
BOLU	0.02	0.02	0.07	0.11
BURSA	0.65	0.13	4.98	5.76
HATAY	0.06	0.00	0.04	0.10
İÇEL	0.10	1.29	10.84	12.24
İSTANBUL	0.05	0.59	5.03	5.68
İZMİR	0.96	6.31	4.24	11.51
KASTAMONU	0.00	0.01	0.05	0.06
KOCAELİ	0.20	1.81	4.99	7.00
MANİSA	0.04	0.00	0.00	0.04
MUĞLA	1.59	15.13	2.97	19.68
SAKARYA	0.17	0.63	1.23	2.02
TEKİRDAĞ	0.93	1.88	2.33	5.14
ZONGULDAK	0.42	0.03	1.70	2.15
T O P L A M	11.60	42.85	45.55	%100.00

Kaynak : "İkinci Konut Envanteri 1989", op. cit., s.7

4.2.4. İKİNCİL KONUT YERLEŞMELERİNE İLİŞKİN BELİRLENEN KRİTERLER

İmar ve İskan Bakanlığı, İmar Yasası'nın ek-7 ve ek-8 maddelerine ilişkin yönetmeliğe dayalı olarak, "imar nizamına tabi olan alanlar ile Belediye ve mücavir alan sınırları içinde kalan ikinci konut yerleşme tekliflerinin" incelenmesinde ve uygulanmasında esas alınacak ilkeleri saptamıştır. İkinci konut oluşumunun ortaya konmasında, bu ilkeler dizisinin incelenmesinde yarar bulunmaktadır. ³²

İlkeler dizisi üç ana bölümde ele alınmıştır. ³³

4.2.4.1. Yer Seçimine İlişkin Kriterler

4.2.4.2. İkincil Konut Planlarında Uygulanacak Kriterler

4.2.4.3. İkincil Konut Planlarının Onanması Sırasında Uyulması Gerekli Kriterler

32. Çubuk, M., "Turizmin, Dinlenme - Eğlenme ve Bos zamanları Değerlendirme ile Bütünleşmesi, Yeniden Tanım Denemesi ve Turizm Planlamasında Sistemli Bir Yaklaşım", Doktora Tezi, MSÜ, 1984, s.83.

33. Ibid., s.s. 85-89.

4.2.4.1. YER SEÇİMİNE İLİŞKİN KRİTERLER

a- Bu tür taleplerin mevcut idari yerleşmelere göre büyüklükleri ve bunlara max. uzaklıkları (ulaşılabilirlik yönünden) tabloda verilmiştir.

MEVCUT İDARI YERLEŞİM merkezi büyüklüğü	Önerilen alanın mevcut idari yerleşme merkezlerinden max. uzaklığı	Alan büyüklüğü HA.
..-2000'den az	5 Km.	15-20 Ha.
2000-5000	10 Km.	30 Ha. (max)
5000-20000	15 Km.	45 Ha. "
20000-.den çok	20 Km.	60 Ha. "

b- Yukarıda belirtilen mesafeler içerisinde gelecek tekliflerin hizmet alacağı mevcut idari yerleşme merkezinin, muhtemel gelişme alanları içerisinde bulunmaması aranacaktır. Ayrıca önerilen alan, dağ, deniz sporları gibi rekretif olanaklar veren veya doğal değerleri taşıyan alanlardan faydalanma imkanı verecek (ulaşılabilirlik yönünden) bir yerde olacaktır.

c- 1. (a) maddesinde belirtilen mesafeler içinde kalıpta (b) maddesinde açıklanan nitelikleri bulunmayan şahıs mülkiyetindeki alanlarda plan yapılması halinde asgari 5000 m² ifraz şartı ile %5 emsal % 1 sosyal tesisler alanı için h=6.50 m. yapılanmaya izin verilebilecektir.

2. Nazım plan bürolarının görev yapmakta olduğu Bakanlıkça saptanmış metropoliten alan sınırları ile mücavir saha sınırları içinden gelebilecek olan ikinci konut önerilerinin yapılmış ve yapılmakta olan planlama çalışmaları ile belirlenmiş yerlerin kararlarına aykırı olmaması aranacaktır.

3. Bir ve ikinci sınıf tarım arazileri ile projelendirilmiş, sulanabilir üç ve dördüncü sınıf tarım arazilerinde ikinci konut planlamaması yapılmayacak (bu konuda bilgi ve belgeler Köy İşleri Bakanlığı - Toprak Su Genel Müdürlüğü ve Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünden alınacaktır) ve bu alanlarda 20.000 m² 'den küçük ifraz yapılmayacaktır. Ayrıca bu parsellerin tapu kadastro ya da tapulama haritasında bulunan ya da var olan bir yolla yapılan ifrazdan sonraki en az 50 m.cephesi bulunması zorunludur. Bu alanlarda %5 emsal h=6.50 m. ile m²lik tarıma dönük yapı-

lanmaya izin verileceği duyurulacaktır.

4. a) Tapu kaydında zeytinlik, bağ, meyve bahçesi, narinciye vb. meyve yetiştiriciliğine dönük kullanım için kayıt bulunan alanlarda ikinci konut planlamaları incelenmeyecektir. Bu planlarda da 3. maddenin ikinci paragrafındaki şartlara göre uygulama yapılabileceği bildirilecektir. Ancak son beş yıl dışında tapu kaydına zikredilen yukarıda sözü edilen kullanım vasfını yitirdiği bölge teknik ziraat müdürlüğü tasvip edilen ve valilik yazısında bağlı olarak görevlendirilmek sureti ile belgelenen alanlar bu kapsam dışında mütealaa edilecektir.
 - b) Tapu kaydında bulunmamakla birlikte Bölge Ziraat Müdürlüğü uzmanları tarafından veya iki uzman imzalı ve Bölge Ziraat Müdürlüğünce tasvip edilen ve valilik yazısına bağlı olarak görevlendirilmek suretiyle (4-a) bendinde sözü edilen vasıflara haiz olduğu belgelenen alanlarda, ikinci konut planlamaları incelenmeyecektir. Bu alanlarda 3. maddenin 2. paragrafındaki şartlara göre uygulama yapılabileceği bildirilecektir.
5. 3. ve 4. maddelerde belirlenen nitelikleri içermeyen ve 1-a 'daki koşulları sağlamayan alanlarda 1. maddesindeki hükümlere göre uygulanma yapılabileceği bildirilecektir.
 6. Bu tip planlarda yapılaşmaya açılacak alanların eğimi %20 'nin üzerinde olması istenecektir. Ancak bölgenin özelliğine göre bu rakam Bakanlıkça %40 'a kadar çıkarılabilecektir.
 7. 82 sayılı genelgenin hükümleri saklıdır. (geçici madde) 3-4-1978 tarihine kadar ön izin verilen uygun görülen veya onanan yerler (A) maddesi kapsamı dışındadır.

4.2.4.2. İkinci Konut Planlamalarında Uygulanacak Kriterler

İkinci konutların planlanması sırasında uyulması gereken kriterler şu şekilde belirtilmiştir :

"1. Kıyılarda kıyı kenarlarınının 30 m. 'den dar olduğu yerlerde 0 kodlu eş yükselti eğrisinden itibaren en az 60 m. 'dir. Daha geniş olan yerlerde kıyı kenar çizgisinden itibaren en az 30 m. 'lik konut yaklaşma mesafesi aranacaktır. Bu alan kıyı kuşağı olarak herkesin mutlak eşitlik ve serbestlikle yararlanabileceği bir alan olarak açık bulun-

ması istenecektir. Tamamen veya bir kısmı bu mesafe içinde kalan, aşağıdaki yapılanma koşullarına göre ikinci konut yapılmasına müsait olmayan özel veya tüzel kişilere arsa veya araziler kara yönündeki komşu parseller ile teahvit edildikten sonra plan kararlarına göre yapılanma hakkına sahip olabileceğinden planlarda teahvit şartı konması aranacaktır. Yukarıda anılan kuşak içinde toplum yararlanmasına açık (otel, motel, gazino vs.) tesisler planlanabilecektir.

2. Bu tür plalamalarda organize yeşil alan standardı kişi başına 20 m² olarak aranacaktır.

3. Bu tip mevzi planlarda minimum ifraz şartı 300m² dir. Ancak ifraz işlemlerinde kolaylık sağlamak amacıyla ile max. 10 m² 'lik azalmalar yapılabilir.

4. Bu tip planlamalarda yapılan ayırık nizamda olacak max. TAKS 0.15, KAKS 0.30 ve h=6.50 şartı aranacaktır. Ayrıca çatı ve çekme katı yapılamaz ve hesapları sadece yapı adaları üzerinden yapılır, koşulu aranacaktır.

5. Ifraz yapılacak parselde bir bina mevcutsa ifraz sonucunda bu binaya ayrılacak parselin büyüklüğü binanın toplam inşaat alanınının 0.30 emsale bölünmesinden çıkacak büyüklükten az olmayacağı gibi, hiç bir şekilde 300m² 'nin altına düşürülmemesi istenecektir.

6. Parsellerde binalara kod, binanın oturacağı tabii zemin ortalamasından verilmesi, binanın kod aldığı nokta altında kazanılan katların emsal hesabına dahil edilmesi istenecektir." (Çubuk, 1981).

4.2.4.3. İkinci Konut Planlarının Onanması Sırasında Ve Uygulanması Sırasında Uyulması Gereken Kriterler

İkinci konut planlarının onanması sırasında ve uygulanması sırasında uyulması gereken kriterlerde şu şekilde belirtilmiştir :

"1. Etaplaşma

- a) Bakanlıkça yerleşmeye açılmasına karar verilen alanın önce nazım planı hazırlanmasına (1/5000 1/2000 ölçeğinde) ve bu planlar üzerinde planlanan alanın büyüklüğüne göre uygulamada öncelikli yöreleri belirtmek amacıyla etaplaşma sınırları belirtilmesi istenecektir. 30 Ha. 'dan büyük olan planlarda her 15 Ha. büyüklüğündeki

alan bir etap olarak belirlenecektir.

- b) Nazım planlar üzerinde "bu plan üzerinden parselasyon ve ifraz işlemi yapılamaz" notu konarak onanacaktır.
- c) Nazım plana göre düzenlenecek 1/1000 ölçekli planlar onanırken, uygulamaya açılacak 1. etabın yapılaşmayla ilgili bütün koşulları diğer etaplara ait alanlardaki yapı adaları üzerinde yapılaşmaya ilişkin plan hükümleri, 1. etabın tamamında teknik altyapı hizmetleri gerçekleştirildikten sonra ve bina uygulamasının 0.50' si tamamlandıktan sonra onunacak alanlar koşulu yazılması istenecektir.

Bu planlar üzerinde (ada ölçeğinde ifraz yapılarak planda öngörülen yol, meydan, yeşil alan genel otopark gibi toplumun yararlanmasına açık bulunan kamu eline geçmeden parselasyon yapılamaz) ve (altyapı tesisleri gerçekleştirilmeden yapı izni verilmez) notları konulacaktır. Bu notun diğer ilgili plan hükümleri ile birlikte tapu kütüğüne not ettirileceği bildirilecektir.

2.etaptan 3. etaba geçilbilmesi için ise 1. etabın tamamı, 2. etabın % 50' sinin gerçekleştirilmiş olması şartı aranacaktır. Diğer ileriki etaplara geçişte yine sistemle yürütülecektir.

- d) Belediye ve mücavir alan dışında planlanan alana birden fazla özel mülkiyette arsa bulunması halinde diğer mülk sahiplerinin de muvafakiyeti alınmak suretiyle yine etaplama getirilecek ve (b) ve (c) maddelerindeki şartlar aranacaktır.

2. Kamuya açık alanların terkinin Uygulamanın imar adaları üzerinde parselasyonu yapılmadan bloklar şeklinde yapılacağı hallerde (Belediyeler tip imar yönetmeliğinin 3.10 maddesi kapsamında bulunan toplu konut kooperatifleri gibi) kamuya açık alanların kamu eline geçmesi için ada ölçüsünde ifraz işlemi yaptırma şartı istenilecektir." (Çubuk, 1981).

4.2.5. İKİNCİL KONUTLARIN YASAL DÜZENLEMELER İLE PLANSIZ GELİŞİMLERİNİN OLUŞUMU

Planlama, düzenli bir gelişme gereği olup, kalkınmanın da

bir göstergesidir. Ülkemizde kalkınmanın ilk hamlesi, 1933 yılında Atatürk tarafından atılmış olup, "Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı" ile başlatılmıştır.

Günümüze gelindiğinde, fiziksel planlamayı ağırlıklı bir biçimde, 3.5.1985 gün ve 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun yönlendirdiği görülmektedir. Ancak 1948' den başlayarak, günümüze kadar sık sık çıkartılan imar aflarının da kentlerin biçimlenişinde önemli rol oynadıklarını eklemek gerekir.³⁴ 3194 sayılı kanunun 6. ve 8. maddelerinde, planlama kademeleri ikiye ayrılmaktadır. Bunlardan 1.'si bölge planları olup, gerekli görüldüğünde D.P. Kuruluşu tarafından hazırlanacaktır. İkincisi imar planları olup, mücavir alan içindekilerin belediyelerince, dışındakilerin ise, valiliklerince yapılıp onaylanacağını öngörmektedir. Aynı kanunun 9. maddesinde, birden fazla belediyeyi ilgilendiren, metropoliten imar planlarının Bakanlıkça yapılacağı, değiştirileceği ve onaylanacağından söz edilmektedir. ³⁵

İmar Kanunu dışında, imarı ilgilendiren on kadar kanun ve kanun hükmünde kararname bulunmaktadır. Ancak aralarındaki ilişkilerin tam kurulamaması, planlamanın bütünlüğünü bozmaktadır. Örneğin, 2981 Sayılı İmar Affı Kanunu, yasal açıdan bir üst plan kararlarına (Çevre Düzeni Nazım Planı Ve Bölge Planı) ters düşmektedir.

34. Tekeli, İ., "Mimarlık Dergisi", Sayı 5 - 6, Mimarlar Odası Yayını, 1990, s.66.

35. Bayer, Z.M., "Turizmde Doğal Ve Tarihi Kaynakları Koruma Bakımından Fiziksel Planlama", (Türkiye'de Son On Yılda Turizm Yapıları Uygulamaları Sempozyumu, 6 - 7 Nisan 1989, YÜ, s.65.

Bilindiği gibi, ikincil konutların en çok bulunduğu yerler, kıyı alanlarıdır."Kıyılarda ikincil konutlara ayrılan alanlar, tüm turizm işletmeleri için ayrılanlardan çok fazladır." *

Kıyılara yönelik imar planlarının en önemlisi ve macro ölçekte olan Çevre Düzeni Nazım Planları'dır.(ÇDNP) Bu planların ancak bir bölümü, belediye mücavir alanlarını kapsamaktadır.Mücavir sahalar dışındaki alanlarda,altyapı eksiklikleri ile kurulan ikincil konut yerleşmeleri, etkin yerel yönetimin de bulunmadığı bu ortamda 'ne köy,ne de kasaba' görünümündedirler.

3194 Sayılı kanun ile,Belediye mücavir alan sınırları içindeki imar planlarının yetki ve sorumluluğunun, bu sınırlar içindeki yerel yönetim organlarına verilmesi olumlu bulunmaktadır. Ancak, birçoğu yetersiz teknik eleman kadrosu ile çalışan yerel yönetimlerin, ÇDNP'larından yola çıkarak,hemen uygulama planlarına geçmeleri, yanlış yapılanmalara neden olmaktadır.Oysa ki, ara ölçeklerde (1/5000) Nazım/Planların hazırlanması ile makro planların mikro planlarla saptırılmalarının da önüne geçilecektir.

Belediye sınırları içindeki ve dışındaki kıyı alanlarının yoğun bir biçimde yapılanmaya açılması, 1969-1975 döneminde biriken sermayenin,yüksek enflasyon ortamında en iyi değer-

* Türkoğlu, K., "Kıyılarımızdaki İkincil Konutların Bir İşlevi de Turizm İse...", (Türkiye' de Son On Yılda...,YÜ. 6 - 7 Nisan 1989, s.347)

lendirilme yolu olabileceği düşüncesi ile başlamıştır. 1984 sonrasında, metropol belediyelerine bağlı, ilçe belediyelerinin kurulması beraberinde, rant oluşturma ve kaygı ve cabalarının da getirmiştir. (Rant, Kamu tarafından üretilmiş kazançların, tekrar kamuya transfer edilmesidir.) Böylece, artan arsa spekülasyonları ile birçoğu altyapıya bağlanmadan, elektiriği, suyu bağlanmadan, yalnız parsellenmiş toprak parçası üzerinde kurulan 'ikincil konut kentleri' oluşturulmuştur.

Sağlıksız ikincil konut yerleşimlerinin oluşmasında, konut kooperatiflerinin payı büyüktür. Ülkemizde, son yıllarda devlet tarafından da özendirilen ve desteklenen konut kooperatiflerinin uygulamalarında, mekansal boyut ve oluşabilecek çevre sorunları gözardı edilip, yalnız imar planı hükümlerine bağlı kalınmaktadır. Tasınmaz bir malın en iyi yatırım olacağı düşüncesi ile bir araya gelen üyelerin oluşturduğu topluluk çoğu kez, sosyo-kültürel ve ekonomik açıdan da homojen değildir.

4. BÖLÜM SONUÇLARI

Bölüm içerisinde aktarıldığı gibi, dünyanın birçok ülkesinde insanlarda değişik nedenlerden ötürü, ikincil konut edinmektedirler. Genellikle eğlence ve dinlenme amacı ile sahip olunan ikincil konutun birey ve ülke yararına katkıları bulunmaktadır. Ancak ikincil konutların özellikle kıyılarda yoğunlaşması ile ekonomik, ekolojik, sosyolojik ve demografik düzeyde birçok sorun da ortaya çıkmakta ve oluşan zararların yararlarından daha fazla olduğu kabul edilmektedir.

Birincil konut açığının halen gündemde olduğu ülkemizde, çoğunun birkaç ay kullandığı ve bu nedenle 'atıl bir oluşum' şeklinde değerlendirilen ikincil konut sektörünün daha denetimli ve yeni stratejiler doğrultusunda programlanarak, ülke turizminde etkin ve yararlı işlevler üstlenebileceği olası görülmektedir.

5. İKİNCİL KONUTLARIN TURİZM AMAÇLI KULLANIMI

Bir önceki bölümde de aktarıldığı gibi, ikincil konutların olumsuz yönde etkilendikleri alanlar gözönüne alındığında, ülke turizmi ve ülke ekonomisi içindeki edilgen durumları nedeni ile 'atıl bir oluşum' şeklinde nitelendirilmektedirler. Ancak alınabilecek bir takım önlemler sayesinde, ikincil konutların 'atıl durumdan kurtarılarak', turizm içinde etkin bir rol üstlenmeleri ve bu yolla çeşitli kazançların elde edilebilmesi olası görülmektedir.

İkincil konutların fırsatlara bağlı olarak kullanılması ile günümüzdeki oluşum 'ölü yatırım' olarak nitelendirilmektedir. ¹ Bu oluşumdan korkulmamalı ancak denetlenmeli, ikincil konut yapımını caydırıcı önlemler alınmalı ² ve var olan ikincil konutların turizme açılması sağlanmalıdır. ³ İkincil konutların yılın yalnız bir veya birkaç ayında kullanılıp, diğer zamanlarda 'atıl' kalmalarının önüne geçilmelidir. Turizmi bir işletmecilik becerisi olarak ele almak ve ikincil konut yerleşimlerini, turizmin alternatif konaklama olanakları olarak sunmak gerekli görülmektedir.

Böylesi bir yaklaşım, yapı ve arsa maliyetlerinin çok yük-

1. Çubuk, M., op. cit., s.78.

2. Özhan, L., "Türkiye'de Turizm ve Çevre Politikaları", (Turizm ve Çevre Konferansı, 3 - 5 Ekim 1990, Ankara, s.175.

3. Bektas, C., "Kimin İçin Turizm", (Türkiye'de Son On Yılda Turizm Yapıları Uygulamaları Sempozyumu, Yıldız, 6-7 Nisan 1989, s.78.)

sek değerlere ulaştığı ülkemizde yatırımların rantabilite-
sini arttırmanın yolu olarak da görülmektedir. *

5.1. İKİNCİL KONUTLARIN TURİZM AMAÇLI KULLANIM BİÇİMLERİ

5.1.1. İŞLETME TESİSİ TURU

İkincil konutların turistik konaklama işletmeleri olarak kabul aynı zamanda, niteliksel ve niceliksel özellikleri-
nin belirtilmesini de gerekli kılmaktadır. Bu nedenle, g-
nmzde geçerliliğini koruyan "Turizm Yatırım Ve İşletmele-
rinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik (1991)" de yer alan
turistik konaklama tesisi türlerinin her bakımdan ikincil
konutlarla en çok bağdaşanları belirlenmiştir. Bunlar, otel,
motel, tatil köyü, pansiyon, apart otel, bağımsız apart o-
tel olup, birkaç bakış açısı ile, aşağıdaki değerlendirme
yapılmıştır.

Arkadaki şekilden de görüldüğü gibi, ikincil konutların
"bağımsız apart otel tesisi" seklina dönüştürülerek, işle-
tilmesi birçok açıdan en olumlu tesis türüdür.

Turizm Bakanlığı, ikincil konutların "bağımsız apart otel"
olarak kullanılmalarına ilişkin bir proje hazırlamaktadır.
Bu konu ile ilgili geniş bilgi bir sonraki bölümde topian-
mıştır.

4. Dıner, Y., "Turizm Alanlarında evre Düzeni Planları
Uygulamalar ve Sorunlar...", (Türkiye'de Son On Yılda...,
6 - 7 Nisan 1989, Yıldız, s.s. 131-136)

ŞEKİL 5 : İKİNCİL KONUTLARIN TURİZM AMAÇLI KULLANIMINDA EN UYGUN TURİSTİK TESİSİ TÜRÜNÜN ARAŞTIRILMASI

	Niteliksel Özellikler	Niceliksel Özellikler	Yerleşme Kararları	İşletme Kararlılığı	Konaklama Dışında Tamamlayıcı Birimler
OTEL	△	▲	▲	△	△
MOTEL	△	▲	▲	△	△
TATIL KÖYÜ	▲	▲	▲	▲	▲
PANSİYON	▲	▲	▲	▲	▲
APART OTEL	▲	▲	▲	▲	▲
BAĞIMSIZ APART OTEL	▲	▲	▲	▲	▲

△ Uygun Değil

▲ Az Uygun

▲ Uygun

5.1.2. İŞLETME SİSTEMİ

İkincil konutların "turistik konaklama tesisi" olarak işle-
tilebilmeleri için şu işletme sistemlerinden biri kurulabi-
lir :

* Özel işletme şirketlerinin pazarladığı;

- Devre-kullanım sistemi,
- Devre-mülk sistemi,
- Değişimli devre-mülk veya devre-kullanım sistemi ve
- İşletme bünyesinde bulunan sistem

Devre-tatil sistemi uzun yıllardır Avrupa ülkeleri, özel-

likle Akdeniz'e kıyısı olan ülkelerde uygulanmaktadır. "Apartamentos"="Apartman İşletmeciliği" veya "Self Catering Turizmi" ⁵ adı da verilen clup türü işletmecilik anlayışı özellikle serbest dolaşım hakkı nedeni ile her geçen gün büyük ilgi görmektedir. Örneğin, "Clup Mediterrane"deki Devre-Tatil sistemi ile Cezayir, Türkiye, Kıbrıs, Yunanistan ve İspanya'da dönüşümlü tatil hakkı elde edilebilmektedir.

"Zaman bölüşümlü tatil konutu bir oturma birimi üzerinde devre adı verilen yasal olarak garantilenmiş belli bir süreyle bağlı mülkiyet veya yararlanma hakkının oluşturulmasıyla yaratılan bir konut türüdür. Tanımında da anlaşıldığı gibi bu konutların uygulanması iki şekilde olabilmektedir. Bu uygulamalardan biri, mülkiyet hakkının oluşturulmasıyla devre-mülk; diğeri, yararlanma hakkının oluşturulmasıyla geliştirilen devre-tatil sistemidir. ⁶ Ülkemizde Devre-mülk sistemi, 1985 yılında çıkarılan "Kat Mülkiyeti Kanununa Devre Mülk Hakkı ile İlgili Maddeler Eklenmesine Dair Kanun" ile yerini almıştır. Devre-Tatil ile serbest sözleşme ilkeleri ve bu ilkelerin sınırları çerçevesinde uygulanmaktadır. ⁷

Devre-Mülk sisteminde, oturma birimini satın alan kişi devreye bağlı olarak bu oturma birimi üzerinde her türlü hakka sahip olabilmektedir. Örneğin, devrenin satılabilmesi, başkasına devredilebilmesi, miras olarak bırakılabilmesi, kiraya verilebilmesi, rehin olarak verilebilmesi ve değiştirilebilmesi gibi...

Devre tatil sisteminde ise, tüm haklar devreye bağlı olarak sınırlandırılarak, devrenin başkasına satılabilmesi, kiraya

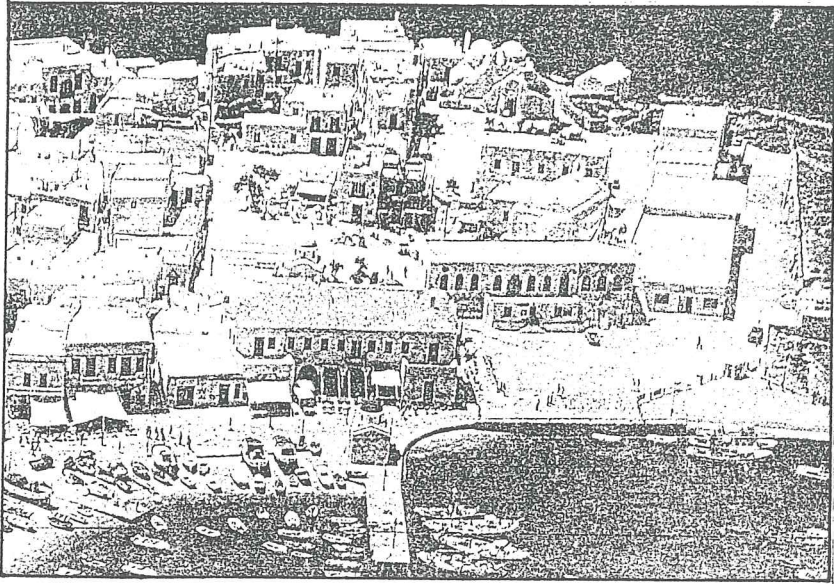
5. Uluğ, H., "Turizm Yatırımları Ve Self Katering Turizmi"

6. Rızaoğlu, B., "Kat Mülkiyetli Otel, Devre Mülk Ve Devre Tatil Sistemi", Turizm Yıllığı 1987, Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. Yayını, Ankara, 1989, s.s. 107-122.

7. Ibid.

verilebilmesi gibi olanaklar bulunmaktadır. Ancak oturma biriminin mülkiyeti satın alan kimsede değildir. Devre - Tatil sistemi serbest sözleşme ilkeleri çerçevesinde farklı şekillerde uygulanabilme olanağı bulunduğu için, devre-mülk sistemine göre daha yaygın olarak seçilmektedir. 8

FOTOGRAFL 1 : YUNANISTAN'DA BİR TATİL MERKEZİ



"Sadece bavulunu hazırla!" sloganı ile tanıtılan devre - mülk'ler, tatil yapmak isteyenlere mülkün sahibi oldukları tarinler arasında, ekonomik tatil ve serbest dolaşım gibi imkanlar sağladığından her geçen gün daha fazla ilgi toplamaktadır.

Kaynak : Kurt, H. "Tatil İçin 15 Günde Devr-i Alem!".
(23 Nisan 1990 tarihli Para Dergisi, s.s. 38-39)

8. İbid: Geniş Bilgi İçin Ekz. : "Kat Mülkiyeti Kanununa Devre Mülk Hakkı ile İlgili Maddeler Eklenmesine Dair Kanun", 6 Haziran 1985 tarihli Resmi Gazete

Avrupa'da yıllar öncesinden beri uygulanan bu sistem Türkiye'de ilk olarak 1973 yılında, Bodrum'da Soytaş ve Akyar tatil merkezlerinde uygulanmıştır.

5.2. İKİNCİL KONUTLARIN TURİZM AMAÇLI KULLANIMLARININ SAĞ- LANMASI

5.2.1. DEVLET DESTEĞİ VE TEŞVİKİ

Turizm Bakanlığı, ikincil konutların turizm amaçlı kullanım-
larını araştırmak üzere 1989 yılında bir "envanter çalışma-
sı" ⁹ hazırlamıştır. Yapılan bu çalışma verilerinden hare-
ketle, en çok ikincil konuta sahip Bodrum Yarımadası pilot
bölge seçilerek, gerekli çalışmalar ve düzenlemeler sürdü-
rılmektedir.

Bu tezde varılmak istenilen sonuca dayanak oluşturan
yasal düzenlemelerin ana ilkeleri, Turizm Bakanlığı tarafın-
dan belirlenmeye başlanmıştır. İkincil konutların turizm
amaçlı kullanımları öngörüldüğünde, devletin sağlayabileceği
destek ve teşvik ilkeleri genel olarak şunlardır : ¹⁰

- * Belirlenen niteliklere uygun en az 10 ikincil konutun
belli bir işletmecî firma bünyesinde birleşerek veya
bağlı bulunan kooperatifin gerekli yasal değişiklik-
ler sonucu, çok ortaklı bir anonim şirket haline dö-
nüştürülerek "bağımsız apart otel" şeklinde işletilme-

9. Geniş bilgi için Bkz. : 4. Bölüm/4.2.1. Kısım, s. 67-68.
10. Sevin, N. "Yazlık Evler Otel Oluyor". (Ekonomist, Haf-
talık Ekonomi Dergisi, 15 Mart 1992, Yıl : 2, Sayı:11
s.s. 10-15.

sine olanak verilmektedir.

- * Hazırlanan bir yönetmelik ile, turizm amaçlı kullanıma açılan ikincil konutlara vergi kolaylıkları getirilecektir. (Kurumlar vergisi, kira stopajının alınmaması gibi...)
- * Turizm amaçlı kullanımı gerçekleştirilen, sistem içindeki tüm ikincil konutların geliştirilebilecek "sigorta sistemi" ile korunulması düşünülmektedir.
- * Site içindeki konutların tümünün işletme kapsamında yer almadığı hallerde, evini kiraya verenlerin site genel kurulundan izin almaları, ortak kullanıma açık altyapı ve sosyal tesis giderlerinin işletmenin sahip olduğu konut sayısı oranında karşılanacağına ilişkin taahhüt belgesi ve buna bağlı olarak altyapı ve sosyal tesislerden yararlanma izin belgesi gibi konular, Bakanlık onayı ile izne bağlanarak işlerlik kazandırılacaktır.
- * Sistem içindeki konutların iç donanımlarının standart olabilmesi, hazırlanan yeni bir yönetmelik ile sağlanacaktır. Konut sahibinin istemesi halinde, iç donanımın işletmeci şirket tarafından hazırlanarak, masraflar kira bedelinden düşürülecektir. Devletin işletmeci firmayı denetimi sırasında belirlenen standartlarda düşme görüldüğünde işletme belgesi geçersiz sayılacaktır.

Kısa vadede turizme kazandırılacak site ya da kooperatifler için, "turizm yatırım ve işletmelerinin niteliklerine ilişkin yönetmelikteki "bağımsız apart otel" başlığı altında yer alan bazı maddeler, bu tip uygulamaya geçici esas oluşturmaktadır." ¹¹

5.2.2. ÖZEL SEKTÖR GİRİŞİMLERİ

İkincil konutların pazarlamasını seyahat acentaları veya emlak firmaları üstlenecektir. Bir diğer alternatif de yalnız bu işi yapan firmaların kurulmasıdır. Turizm işletme yetkisine sahip ve anonim şirket olarak kurulan firmaların ise, yeniden bir firma kurmaları gerekmemektedir.

Pazarlama firmalarının en az 10 konut sahibi ile gerekli teminat ve koşulları yerine getirdikten sonra yapacağı sözleşme ile Bakanlığa başvurmaları, işletme belgesinin alınabilmesinin ön koşuludur. Bakanlık belirlenen ikincil konutları vakıflar yönetmeliğine göre sınıflandıracaktır. Denetimler Turizm İl Müdürlükleri aracılığı ile yürütülecektir. İşletmelerin rantabl olabilmesi için sözleşmelerin 3 yıllık olma gerekliliği de öngörülen yönetmelik kapsamındadır. ¹²

11. ibid.

12. ibid.

5. BÖLÜM SONUÇLARI

"Turizm Bakanlığı, ülkemizdeki ikincil konutların yatak kapasitesinin 500 000 dolayında olduğunu belirtmektedir. Bir pansiyonun yatak başı maliyetinin 28 000 000 TL'si olduğu varsayıldığında, bugüne kadar iç donanımı tamamlanan ikincil konutların, 1991 fiyatları itibari ile yatırım toplamı 14 000 000 000 TL.'sini bulmaktadır."¹³

Ülkemizdeki birçok turistik beldemizin en hassas noktalarında konumlandırılan yüzlerce ikincil konut sitesinin turizm amaçlı kullanıma çevrilmesi, turizmde duyulan yatak gereksinimini bir ölçüde karşılayacaktır. Bunun yanı sıra özellikle çevreyi programları ve boyutları açısından olumsuz etkileyebilecek büyük turizm tesisi yapımı yerine, var olan ikincil konutların değerlendirilmesi de daha iyi bir yaklaşım olacaktır.

İkincil konutların turizm amaçlı kullanıma dönüşümleri sonucu, bireysel ve toplumsal kazançlar elde edilebilecektir. Böylece ülkemizin özellikle orta gelirli halk kesiminin tatil gereksinimi de uygun koşullarla giderilebilecektir.

13. "Yazlık Evler Otel Oluyor", (Ekonomist,Haftalık Ekonomi Dergisi, 15 Mart 1992, Yıl Sayı 11, s.s. 10-15.

Turizm Bakanlığı Bodrum Yarımadası'ndaki yarım kalan ikincil konutların turizm amaçlı kullanıma çevrilmesi ile ilgili çalışmalarını sürdürmektedir. Yüzlerce ikincil konut, bu konu ile ilgili yasal düzenleme ve devlet yardımını beklemektedir.

6. İKİNCİL KONUTLARIN TURİZM AMAÇLI KULLANIMLARININ
"BODRUM" ÖLÇEĞİNDE ÖRNEKLENDİRİLMESİ

6.1. BODRUM YARIMADASI'NIN GENEL TANITIMI

Bodrum, Güneybatı Anadolu'da, Muğla ilinin sekiz ilçesinden birisidir. Ege Denizi ve Akdeniz'in kesiştiği yerde 650 kilometrelik bir alanı kapsamaktadır. ¹ Ege Denizi'ne doğru uzanan Bodrum Yarımadası'nın kıyılarında birçok koy, liman ve çevresinde de birçok ada bulunmaktadır. (Harita 1)

Bodrum Yarımadası'nda merkez ilçeye bağlı Karaova, Karatoprak ve Ortakent adlı bucakların yanısıra 30 köy vardır. Yarımada'nın kuzeydoğusundan, güneydoğusuna kıyı boyunca bir gezinti yapıldığında, ilk durak TORBA'dır. Bodrum'a 5 Km. uzaklıktaki Torba, çam ve zeytinlikleri ile göze çarpar. Daha sonra gelen GÖLKÖY Bodrum'a 13 Km. uzaklıkta olup, zeytin, mandalina ve çam ağaçları ile berrak bir denize sahiptir.

Gölköy'ün hemen yakınındaki TÜRKBUKÜ'de tüm özellikleri ile Gölköy'e benzemektedir.

Gündoğan Koy'u, Bodrum'a 19 Km. uzaklıkta olup, sualtı sporları için ideal bir yerdir.

Yalıkavak, Yarımada'nın kuzeybatısındadır. Yel değirmenleri, balığı ve narinciyesi ile ünlüdür.

Gümüşlük, Yarımada'nın en eski yerleşim merkezlerinden bi-

1. "Blue Bodrum Halicarnassos Guide '89", s.32.

ridir. Sular altında ve karada tarihi Myndos kentinin kalıntılarına rastlanmaktadır.

KADIKALESİ, Bodrum'a 23 Km. uzaklıktadır. Helenistik devirden kalan bir kaleden adını almıştır.

Bodrum'a 20 Km. uzaklıktaki TURGUTREİS, Bodrum' dan sonra Yarımada'nın en kalabalık yerleşim merkezidir.

AKYARLAR'da deniz, dünyada en güzel sörf yapılabilen yer olarak gösterilmektedir.

KARAINCIR, 500 m. uzunluğundaki kumsalı ile yörenin en güzel plajına sahiptir.

BAGLA, kamp kurmaya elverişlidir. Daha sonra gelen ORTAKENT YALISI'NIN denizi sıcak ve kumludur. BİTEZ de aynı özelliklere sahiptir.

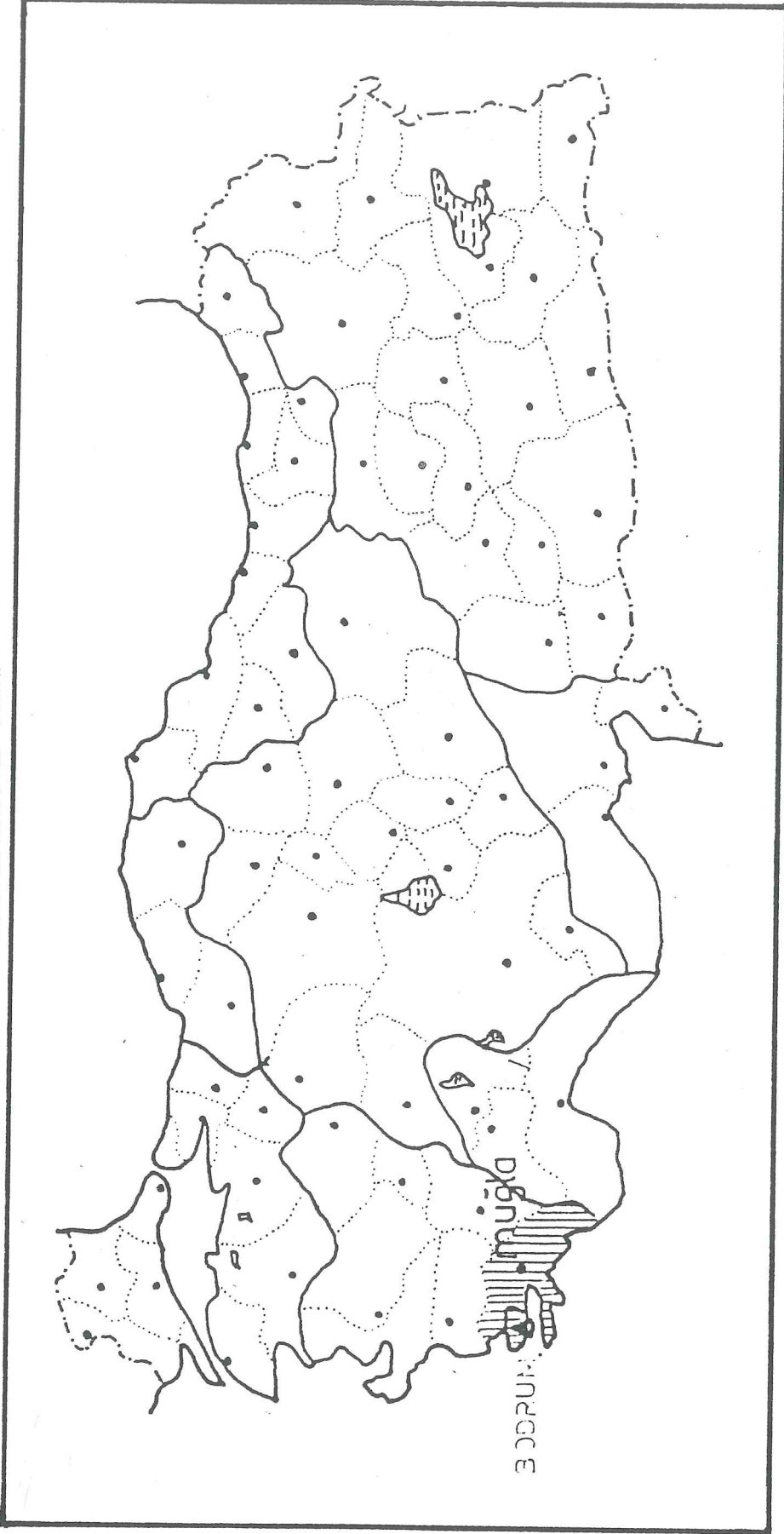
BARDAKÇI, tatlı su kaynağı ile tanınmıştır. Bodrum halkının su gereksinimi bu kaynaktan karşılanmaktadır.

KARAADA, şifalı suyu ile ünlüdür. Bodrum'a 4 mil uzaklıktaki adada, bir mağradaki çamurun cilt hastalıklarına iyi geldiği söylenmektedir. ²

Bodrum, karayolu ile Milas ve Yatağan üzerinden Muğla'ya, Milas ve Söke üzerinden de İzmir'e bağlanır.

2. ibid., s.s. 39-53.

HARITA 1 : MUĞLA İLİNİN TÜRKİYE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ



Kaynak : Bodrum Müze Müdürlüğü

Bodrum'a denizyolu ile ulaşımın 1970'lere kadar önemli bir yeri olduğu görülmektedir. Ancak bu tarihten sonra karayolu ile gelenler daha fazlalaşmıştır.

Bodrum'a en yakın üç havalimanı Dalaman, İzmir ve Antalya'dadır. Ancak Bodrum'a daha yakın bir havalimanının yapılması düşünülmektedir.

6.2. BODRUM'UN TARİHSEL GELİŞİMİ VE TARİHİ ÇEVRE DEĞERLERİ

3000 yıllık geçmişi olan Bodrum'un tarihi gelişimi aşağıdaki çizelgede görülmektedir. 5

TABLO 6 : BODRUM TARİHİ GELİŞİMİ VE GÖÇLER

Tarihi Gelişim		Göçler	M.Ö.
7.y.y.	Dor'lar tarafından Caria sahiline kurulmuştur.	x Akalar	
6.y.y.	Lydialıların hakimiyetine girmiştir.	x Dor'lar	
346	Perslerin istilasına uğramıştır.	x Diğer Kavimler	
334	Büyük Iskender tarafından alınmıştır.		
201	Makedonya Kralı V.Philip tarafından işgal olmuş.		
129	Roma İmparatorluğuna katılmıştır.		

3/ Dalgıç, G., "Turizm Sektörünün Bodrum Kentsel Gelişimine Etkileri ve Makroform Önerisi", Lisans Bitirme Ödevi, Dokuz Eylül U., İzmir, 1991, s.44.

M.S.

M.S.

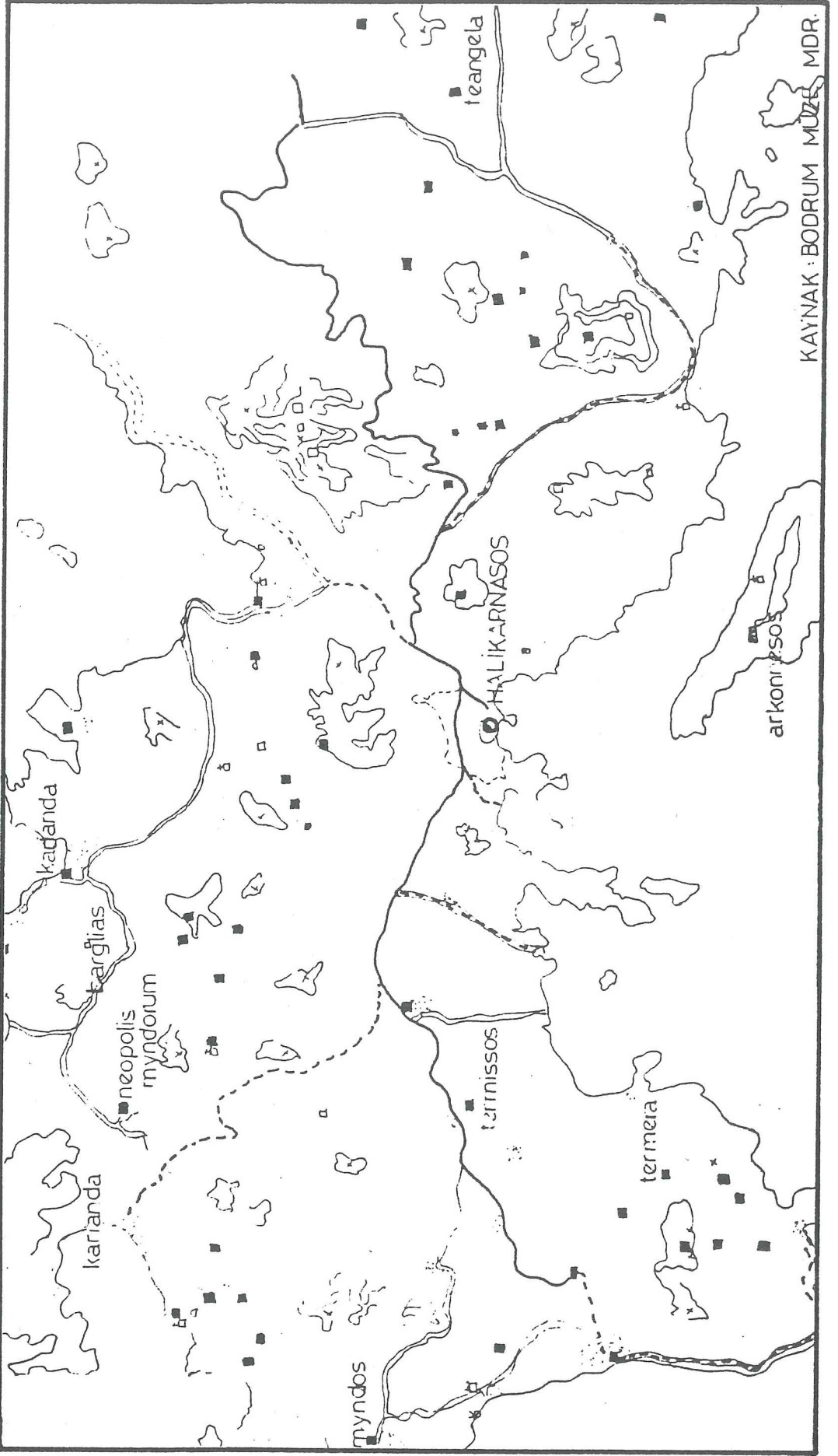
-
- | | | |
|---------|--|--|
| 395 | Bizans İmparatorluğuna katılmıştır. | |
| 11.y.y. | Selçuklu'ların eline geçmiştir. | |
| 1325 | Menteşe Beyliğine bağlanmıştır. | |
| 1415 | Haçlıların eline geçmiştir. | |
| 1523 | Osmanlı İmparatorluğuna katılmıştır. | 16.y.y. Kanuni Sultan Süleyman'ın fermanı ile Rumlar gelmiştir. |
| | | 1876 Türk-Rus Savaşı sonunda Türkler gelmiştir. |
| | | 1832 Girit ayaklanması ile Türkler gelmiştir. |
| | | 1915 Museviler Milas'a göç etmişlerdir. |
| 1925 | Lozan Antlaşması ile Türkiye Cumhuriyeti'ne katılmıştır. | Lozan Antlaşması gereğince Bodrum'daki Rumlar gitmiş, Girit ve diğer adalardaki Türkler gelmiştir. |
-

Bugünkü Bodrum İlçesi'nin sınırları içinde kalan yerlerde Halikarnassos'dan başka kentler de bulunuyordu. Bunların bir kısmı zamanla gelişme gösteremediğinden yok olmuştur.

(Harita 2.3)

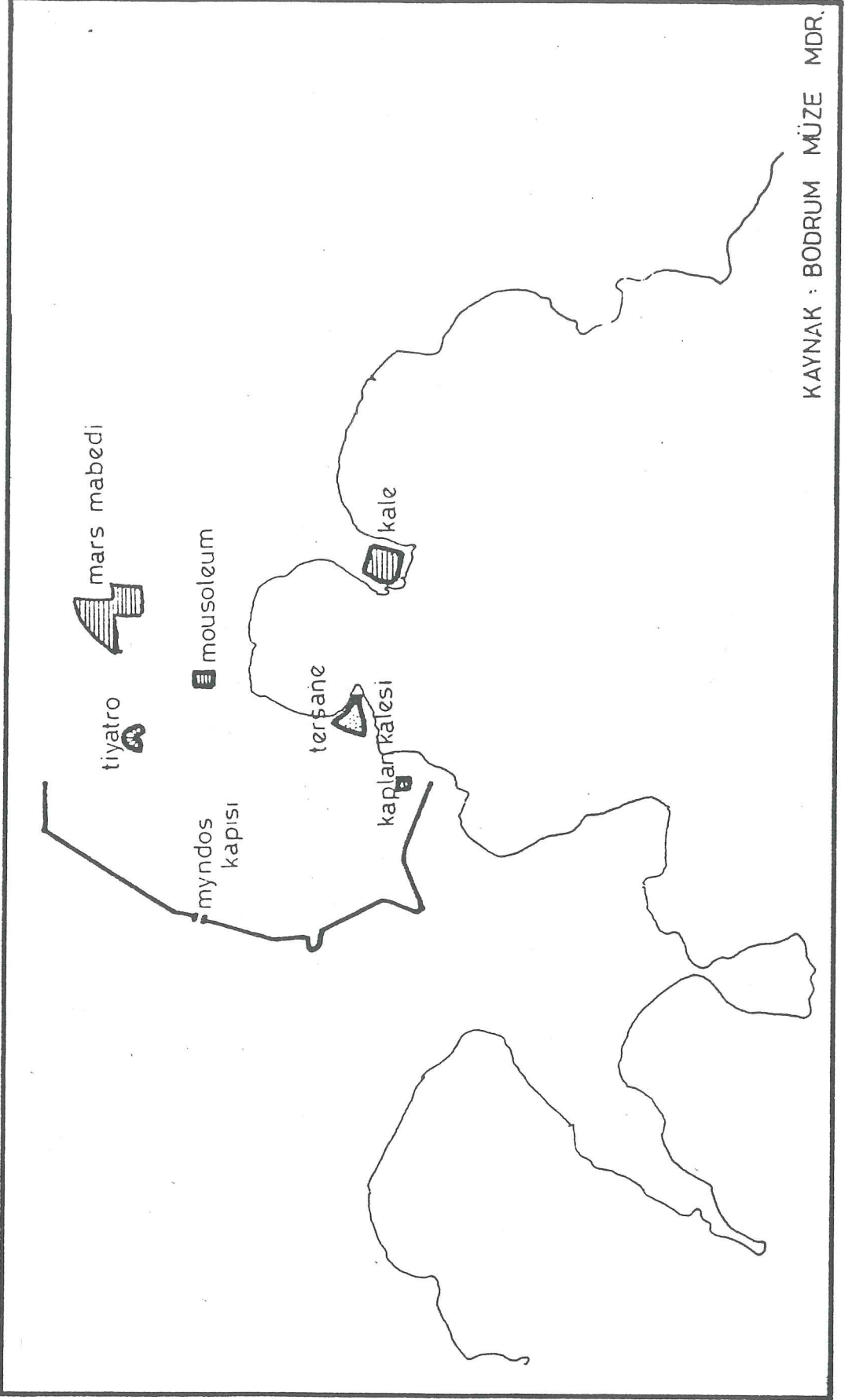


HARITA 2 : BODRUM İLÇESİ TARİHİ YERLEŞMELERİ



KAYNAK : BODRUM MÜZESİ MDR.

HARITA 3 : TARIHI KALINTILAR



KAYNAK : BODRUM MÜZE MDR.

6.3. BODRUM'DA TURİZMİN GELİŞİMİ VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

Muğla, Anadolu'nun güneybatı ucunda Fethiye Körfezi'nden, Mandalya Körfezi'ne kadar olan sahilleri içine alan dağlar, ormanlar, balıkçılık ve süngerciliğe elverişli koylar, çok sayıdaki tarihi eserleri ile turistik potansiyeli yüksek bir ildir.

1963'de başlayan planlı bir ekonomi döneminde turizm döviz getiren bir kaynak olarak görülürken, Turizm ve Tanıtma Bakanlığı Türkiye'nin turizm olanaklarını ortaya çıkarmak, değerlendirmek ve tanıtmak amacı ile çalışmalarına başlamıştır. Muğla İli de sahip olduğu yüksek turistik potansiyeli ile Türkiye'deki yerini almıştır. Muğla'nın turizme açılan il olması Bodrum'u da turizm açısından gelişen merkezi haline getirmiştir.

Aydın ve Denizli ile bağlantı sebebiyle, Çine-Muğla-Kale-Tavas yolları, tarihi kalıntılar, doğal güzellikler nedeni ile de Yatağan-Güllük-Bodrum-Karatoprak, Muğla-Marmaris-Datça-Knidaz, Muğla-Köyceğiz-Fethiye yolları ilk 5 yıllık plana alınmıştır. 4

İlk kez ikinci 5 yıllık kalkınma planı döneminde yat turizmine önem verilmiş ve inşaa edilmesi planlanan Bodrum-Kuşadası limanları 1976-1977 yıllarında olmak üzere üçüncü

4. "Muğla İli Araştırması", İmar Ve İskan Bakanlığı, Planlama Ve İmar Müdürlüğü, Ankara, 1970, s.46.

5 yıllık plan döneminde yapılmıştır. 5

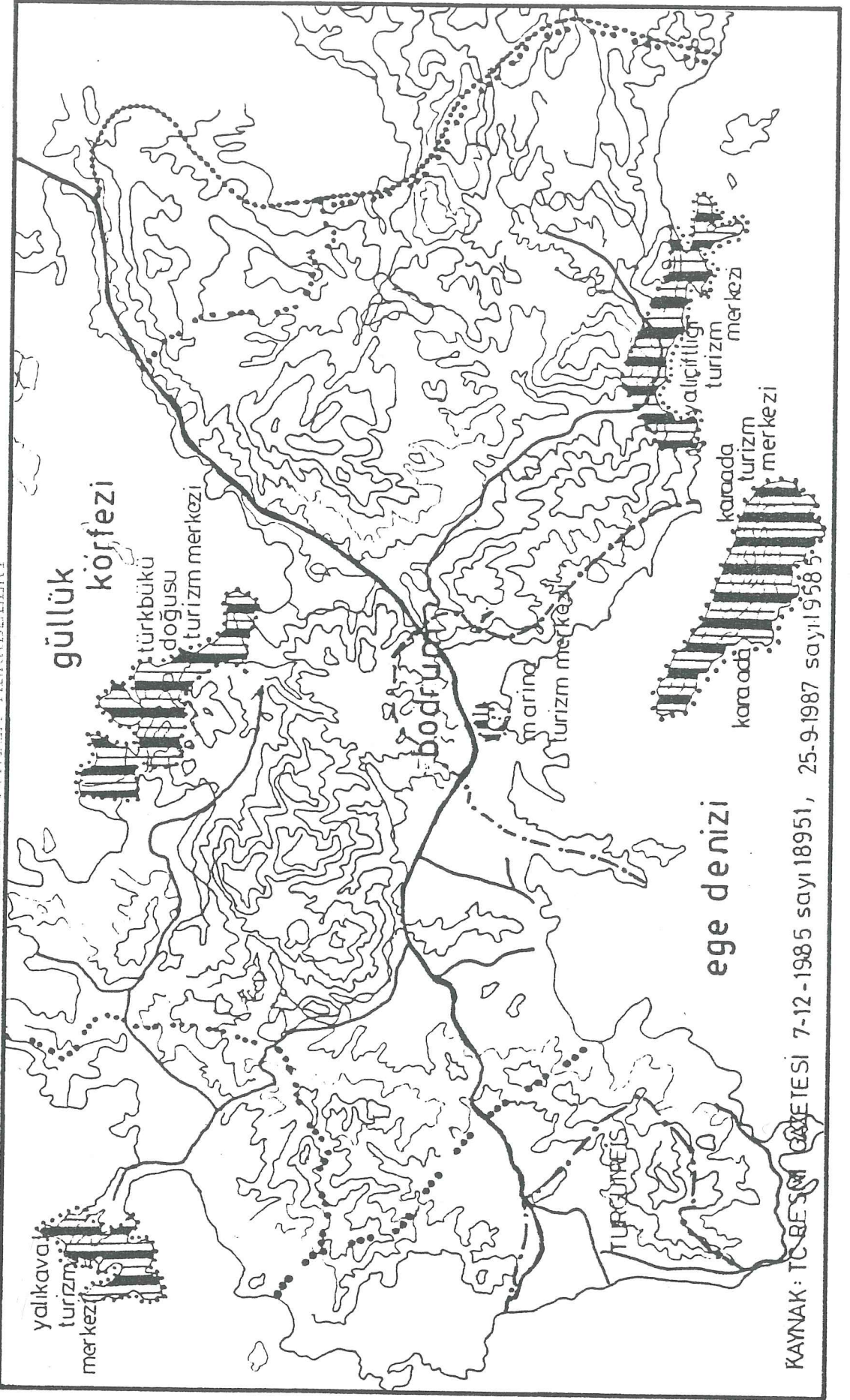
1982 yılında Dalaman Havalimanının hizmete açılması Bodrum'un turizm açısından gelişmesine katkıda bulunmuştur.

7.11.1985 tarihinde Bakanlar Kurulu Kararı ile kabul edilerek 25.9.1987 tarih ve 19585 Sayılı Resmi gazetede yayınlanan Bodrum İlçe sınırları içerisinde, 1985 yılındaki Turizm Merkezlerine ek olarak üç adet Turizm Merkezi daha ilan edilmiştir. Bunlar, Muğla-Bodrum-Yalıçiftliği Turizm Merkezi ve Muğla-Bodrum-Yalıkavak limanı Turizm Merkezi'dir.

(Harita 4)

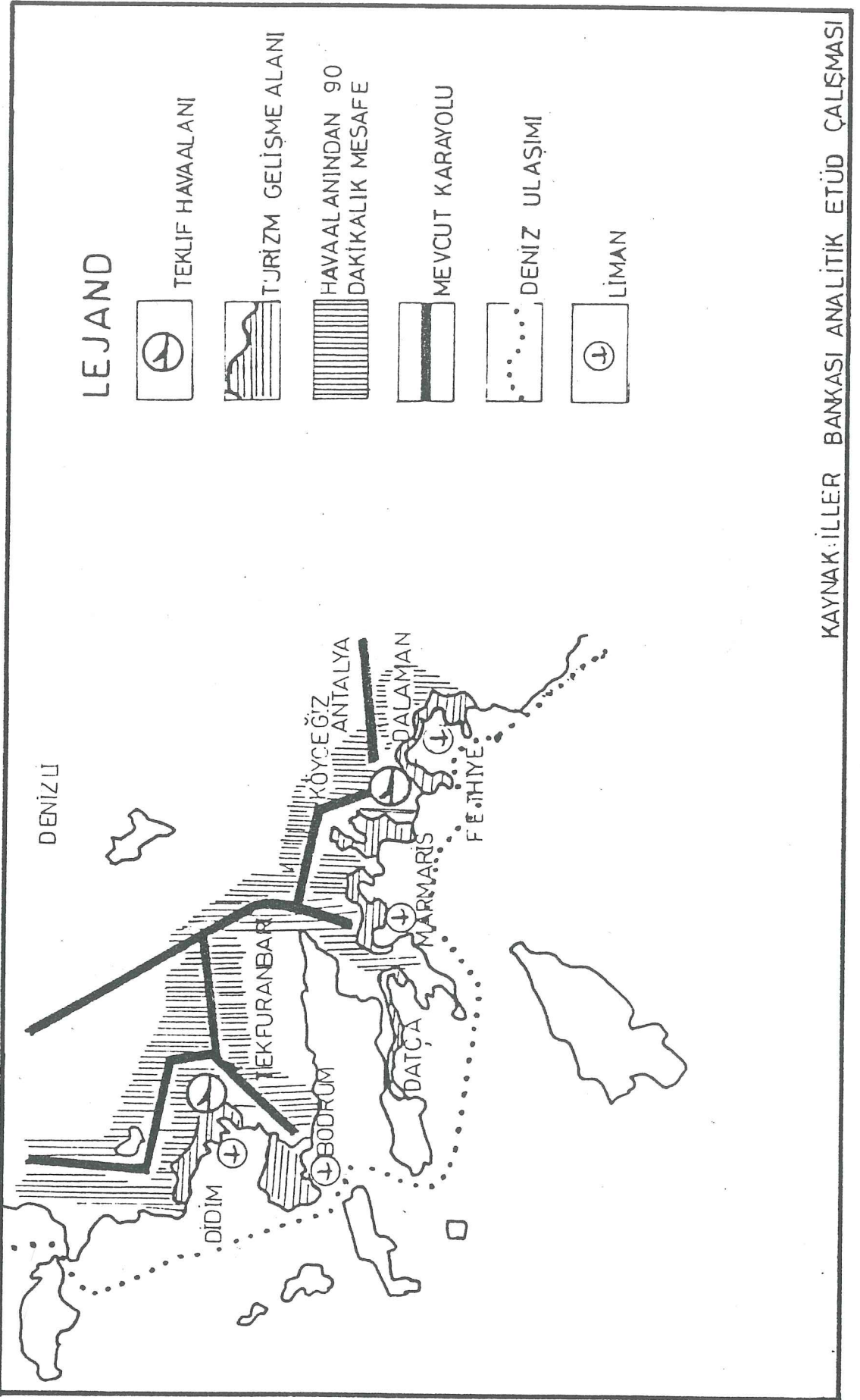
5. "Turizm Kıyılarındaki Yat Turizmi", Kültür ve Turizm Bakanlığı, Planlama ve Yatırımlar Dairesi Başkanlığı Araştırma Grup Bas., Yayın No. 1982, s.1.

HARITA 4 : 1985-1987 YILINDA İLAN EDİLEN TURİZM MERKEZLERİ



KAYNAK: TC BEŞİN ÖZETİSİ 7-12-1985 sayı 18951, 25-9-1987 sayı 19585

HARITA 5 : TURİZM GELİŞİM ALANLARI VE ULAŞIM



Bodrum'u "pembe sabahlar, mavi öğleyinler, altın ikindiler, menekşe akşamlar diyarı" olarak yorumlayan ve "İtalya'yı gör de öl derler, Bodrum'la kıyıları gör ve yasa" diyerek Bodrum'u tüm dünyaya tanıtan "Halikarnas Balıkçısı", Cevat Şakir Kabaağaçlı (1887-1973) 'dir. Yörenin övünç kaynağı olan şair, yazar, düşünür, ressam ve ilk turist rehberi Cevat Şakir Kabaağaçlı tam anlamıyla Bodrum'la özdeşleşmiştir.

Bodrum'u dünyaya tanıtan adam!..



Halikarnas Balıkçısı

* *Bodrum'u anlatırdı, ballandıra ballandıra. Daha o eski mütevezî balıkçı köyünü görmeden. O'nun anlattıklarıyla hayran olmuştu herkes Bodrum'a. Yazılar yazardı gazetelerde, Bodrum'un güzellikleriyle ilgili. Halikarnas'ı, hiçbir dil, hiçbir kalem Halikarnas Balıkçısı kadar güzel anlatamamıştır.*

Kaynak : Dörtmevsim Turizm, Sayı : 11, 1990.

Bodrum Belediyesi 1946 yılında Karaada'da 34 yatak kapasiteli bir turizm tesisi ve Bardakçı mevkiinde gününbirlik kullanım amacı ile tesisler inşaa ederek turizmin gelişmesini sağlamaya çalışmıştır. Balıkçı, Heredot ve Halikarnas

Salmakıs Bodrum'un ilk pansiyonlarındanandır.

1967 yılında Bodrum'daki yatak kapasitesi 210'dur. Bu rakam 1973 yılında 155'i belgeli 755'i belgesiz olmak üzere 910 yatak kapasitesine çıkmıştır. 1976 yılında ise, yatak kapasitesi 1390'a ulaşmıştır.

Turizm sektörü Bodrum'da, özellikle 1980 yılından sonra hızlı gelişme dönemine girmiştir. 1982'de toplam 7210 yatak turizmin hizmetindedir. 1991 yılında yatak kapasitesi 4455'i işletme ve yatırım belgeli, 5844'ü belediye belgeli olmak üzere 10299'dur.

Bodrum İlçesi 1987 yılında, toplam 660 tesisde 26287 yatak kapasitesine ulaşmıştır. Tablo 7-8'de görüldüğü gibi, 1987'de toplam yatak kapasitesi (işletme+yatırım belgeli)=27148 içinde %40'lık pay ile Marmaris 1. sırayı, %21'lik pay ile Bodrum 2. sırayı almaktadır. ←

1990 yılında Bodrum Belediye sınırları içinde bulunan yatak kapasitesi, Tablo 9'da görülmektedir.

6. Dalgıç, G., "Turizm Sektörünün Bodrum Kentsel Gelişimine Etkileri ve Makroform Önerisi", 9 Eylül Üniversitesi Müh. Mim. Fak. Şeh. ve Böl. Pl. Böl., 1991, s.s. 50-56.

TABLO 7 : YATIRIM BELGELİ TESİSLERİN İLÇELERE GÖRE DAĞILIMI (1987)

TESİSİN YERİ	OTEL		LOTEL		TATİL KÖYÜ		KAMPING		PANSİYON		TOPLAM	
	Tesis Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Yatak Sayısı
MUĞLA MERKEZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MARMARİS	40	6475	-	2	512	170	2	10	312	54	7469	
BODRUM	13	1151	4	3	1538	20	1	7	243	28	3606	
FETHİYE	7	483	2	3	1762	-	-	7	183	19	2510	
KÖYCEĞİZ	5	2085	-	1	288	-	-	-	-	6	2373	
DATÇA	1	200	1	1	404	-	-	-	-	3	772	
MİLAS	3	1732	-	-	-	-	-	-	-	3	1732	
ULA	1	102	1	-	-	60	1	-	56	5	259	
DALAMAN	1	312	-	1	788	-	-	-	-	2	1100	
TOPLAM	71	12540	8	11	5342	4	256	26	794	120	19821	

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Muğla Valiliği Kültür ve Turizm Müdürlüğü 1986-1987

TABLO 8 : İŞLETME BELGELİ TESİSLERİN İLÇELERE GÖRE DAĞILIMLARI (1987)

TESİSİN YERİ	OTEL		MOTEL		TATİL KÖYÜ		KAMPİNG		PANSİYON		TOPLAM	
	Tesis Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Yatak Sayısı
MUĞLA MERKEZ	2	172	-	-	-	-	-	-	-	-	2	172
MARMARİS	18	1962	1	118	2	953	1	60	5	133	31	3226
BODRUM	5	267	7	596	1	777	1	36	14	425	32	2101
FETHİYE	3	159	2	220	-	-	1	44	3	94	9	517
DATÇA	2	131	2	103	2	332	1	600	-	-	8	1165
MİLAS	-	-	-	-	-	-	-	-	1	25	1	25
KÖYCEĞİZ	2	120	-	-	-	-	-	-	-	-	2	120
TOPLAM	32	2811	12	1037	5	2062	4	740	23	677	86	7327

Kaynak: K.ve T. Bakanlığı Muğla Valiliği K.ve T. Mud. 1986-87 yılı faaliyetleri 1987

TABLO 9 : BODRUM BELEDİYE SINIRLARI İÇİNDE 1990 YILLI
İTİBARI İLE YATAK KAPASİTESİ

	Tatil Köyü		Apört		5 yıldız		4 yıldız		3 yıldız		2 yıldız		1 yıldız		Pansiyon		TOPLAM		
	T	Y	T	Y	T	Y	T	Y	T	Y	T	Y	T	Y	T	Y	T	Y	
İşletme																			
Yatırım	3	995	2	85	-	-	-	-	15	1920	12	670	4	165	13	620	54	4455	
Belgesi																			
Belediye																			
Belgesi	1	64	6	320		52						3120			92	2240	151	5844	
TOPLAM	4	1059	8	405		83						5875			110	2960	205	10299	
İnşaat																			
Halindeki																			
TOPLAM:	4	1059	8	405		104						9047			118	3225	234	13736	

YS : Yatak Sayısı

TS : Tesis Sayısı

Kaynak: Bodrum Turizm Müdürlüğü

6.4. BODRUM'UN FİZİKSEL FORMUNU BELİRLEYEN KRİTERLER

6.4.1. COĞRAFI VERİLER

Bodrum Yarımadası'nın sahil şeridi, jeolojik nedenlerden dolayı girintili çıkıntılı ve dik bir yapıya sahiptir. İkinci derece deprem bölgesine giren yarımada, oturmuş ve yerleşmiş bir yapıya sahip olduğu için, oluşan yeraltı sarsıntıları serpinti halinde Yarımada'ya yayılmaktadır.

Yarımada'nın batı kesimi işlenmesi çok zor, volkanik bir oluşumu, doğu kesimi ise, sert yerli kayalardan oluşan, in-saata uygun bir oluşumun özelliklerini göstermektedir.

Bodrum Yarımadası'nın %85 gibi önemli bir bölümü 7. ve 6. derece topraklardan meydana gelmektedir. Zayıf mera ve bozuk orman şeklinde yararlanılabilen, dik meyilli, şiddetli erezyona uğramış bu araziler özellikle Yarımada'nın doğu kesiminde yer almaktadır. Kalkersiz, kahverengi ve kırmızı kahverengi Akdeniz toprakları bu bölgelerin toprak gruplarını oluşturmaktadır. Yarımada'da 1. derece tarım toprakları %5.5'lik, 2. ve 3. derece tarım toprakları %6'lık, 4. derece tarım toprakları da %2'lik oranlara sahiptir.

Yarımada'nın yaklaşık %60'ını %30'un üzerinde eğime sahip şiddetli erezyona uğramış alanlar oluşturmaktadır. %20 - %30 arası eğimli alanlar %10 gibi bir orandadır. %6-%20 arası eğime sahip olanlar kıyı kesimlerde görülmektedir.

7. Unal, Ö., "Bodrum Yarımada'sı Fiziksel Gelişim Planlaması, Pln. 501", 9 Eyl. Ü., 1990, s.s. 9-12.

Bodrum Yarımadası, yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı tipik Akdeniz iklimi özelliklerine sahiptir. Yıllık ortalama sıcaklık 19 derecedir. Temmuz ve Ağustos aylarında 33.9 derece max. ortalama. Ocak ayında ise 7.7 derece min. ortalama gözlenmiştir. Kaydedilmiş en yüksek sıcaklık 43.6 derece, en düşük sıcaklık ise -4.1 derecedir.

Yıllık deniz suyu sıcaklığı 19.8 derece olup, Şubat en düşük (15.8), Eylül ise en yüksek (24) deniz suyu sıcaklığına sahiptir.

Ortalama nispi nem %64'dür. Bölgede ortalama yağış miktarı 772.9mm.'dir.

Yarımada bütününde hakim rüzgar yönü güneydoğudur. Bu rüzgarlar kışın esip, serinletici etkileri vardır. Diğer hakim rüzgar yönü de kuzeydir. Bunlar yazın eserler. En hızlı rüzgar 34.4 m/sn ile güneyden eser.

6.4.2. YAPILAŞMAYI BELİRLEYEN TEMEL SÜREÇLER

Bodrum Yarımadası için yapılan imar planları şunlardır: e

Bodrum İmar Planı (1978), Bodrum 1/25000 Çevre Düzeni Planı (1982), Bodrum Uygulama İmar Planı (5 Temmuz 1982), 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Bitez, Ortakent, Yahşi Köyleri, Yalıları İmar Planı, Bodrum yeni yerleşim projesi ve 1/5000-1/1000 Turgutreis İmar Planı.

12.3.1982 'de çıkarılan 2634 sayılı Turizmi Tesvik Kanunu'nun kıyıya yönelik arazi kullanım türünü belirlemesi açısından önemli bir dönüm noktası olduğu görülmektedir.

9 Kasım 1985 tarihinde yürürlüğe giren "3194 Sayılı İmar Kanunu" uyarınca, Bodrum Belediyesi tarafından, mücavir sahalar ve belediye sınırları içerisindeki alanları kapsayan "İmar Yönetmeliği" kamuoyuna bir kitapçık ile duyurulmuştur. 9

6.4.3. BÜYÜMEYİ BELİRLEYEN TEMEL SÜREÇLER

Bodrum ilçesinde 1990 yılı nüfus sayımı sonuçlarına göre 56702 kişi yaşamaktadır. Bodrum ilçe nüfusunun, 1970 yılından önce %80'i köylerde yaşamaktadır. 1970'den sonra merkez nüfusun arttığı gözlenmektedir.

TABLO 10 : SON YILLARDAKI BODRUM NÜFUS DAĞILIMI

(Yıl) Sayım Tarihi	(Kişi) Bodrum Merkezi	(Kişi) Köyler	(Kişi) İlçe Toplamı	Merkez Nüfusun İlçede- ki payı%
1950	4701	17333	22034	22
1970	6077	21433	27510	22
1975	7858	21563	29421	27
1980	9799	22504	32303	30
1985	12949	25082	38031	34
1990	21273	35429	56702	38

Kaynak : Nüfus Dairesi, Bodrum 1991.

9. Bodrum İmar Yönetmeliği ve Planları, Bodrum Belediyesi

Bodrum 1965 yıllarından önce sürekli dışa göç veren bir yerleşme özelliğini taşımıştır.

Tarım alanlarının kısıtlı olması, liman olarak hinterlandının bulunmaması, çevre ile ulaşım bağlantılarının zayıf olması nedeni ile sürekli azalan nüfus 1970'lerden sonra artmaya başlamıştır. Turizmin geliştirilmesi için alınan kararlar, altyapıya verilen önem Bodrum ekonomisinin canlanması ve göç veren ilçe özelliğini kaybederek göç alan ilçe durumuna gelmesine neden olmuştur.

6.5. BODRUM'UN GÜNÜMÜZDEKİ FİZİKSEL NİTELİKLERİNE TURİZMİN ETKİLERİ

Bodrum Yarımadası'nın arazi kullanım desenini genel olarak orman alanları, maki-fundalık alanlar, meralar, tarım alanları, ikincil konut ve turistik tesis alanları ile yerli halkın kullandığı alanlar oluşturmaktadır. Genel makroform kıyı boyunca yapıların yoğunlaştığı lineer bir görünümde-dir. (Bkz. Harita 7)

Turizm alanları, turistik tesis alanları ve ikincil konut alanları genellikle birbirinden bağımsız olarak yapılan mevzii imar planları ile gelişmiştir. İkincil konutlar güneyde Bitez, Bağla, Ortakent, Karaincır, Akyarlar. Batı'da Turgutreis, Kadıkalesi, Gümüşlük, Koyunbaba. Kuzeyde ise, Gündoğan, Türkbükü, Torba yerleşimlerinde yoğunlaşmaktadır.

Otel, motel, pansiyon gibi turistik tesis alanları yarımada-ya dağınık olarak yerleşmiş durumdadırlar. Bodrum ilçe merkezinde daha çok pansiyon bulunmaktadır.

Türkiye merkez kademelenmesinde Milas'ın etki alanı içinde kalan Bodrum ilçe merkezinde, perakende ticaret ve hizmetler yer almaktadır. Bodrum'a belli başlı büyük merkezlerden karayolu ile iyi bir ulaşım olanağının bulunduğu söylenebilir. Ancak ilçe içindeki ulaşımı sağlayan yollar ise, düşük niteliktedir.

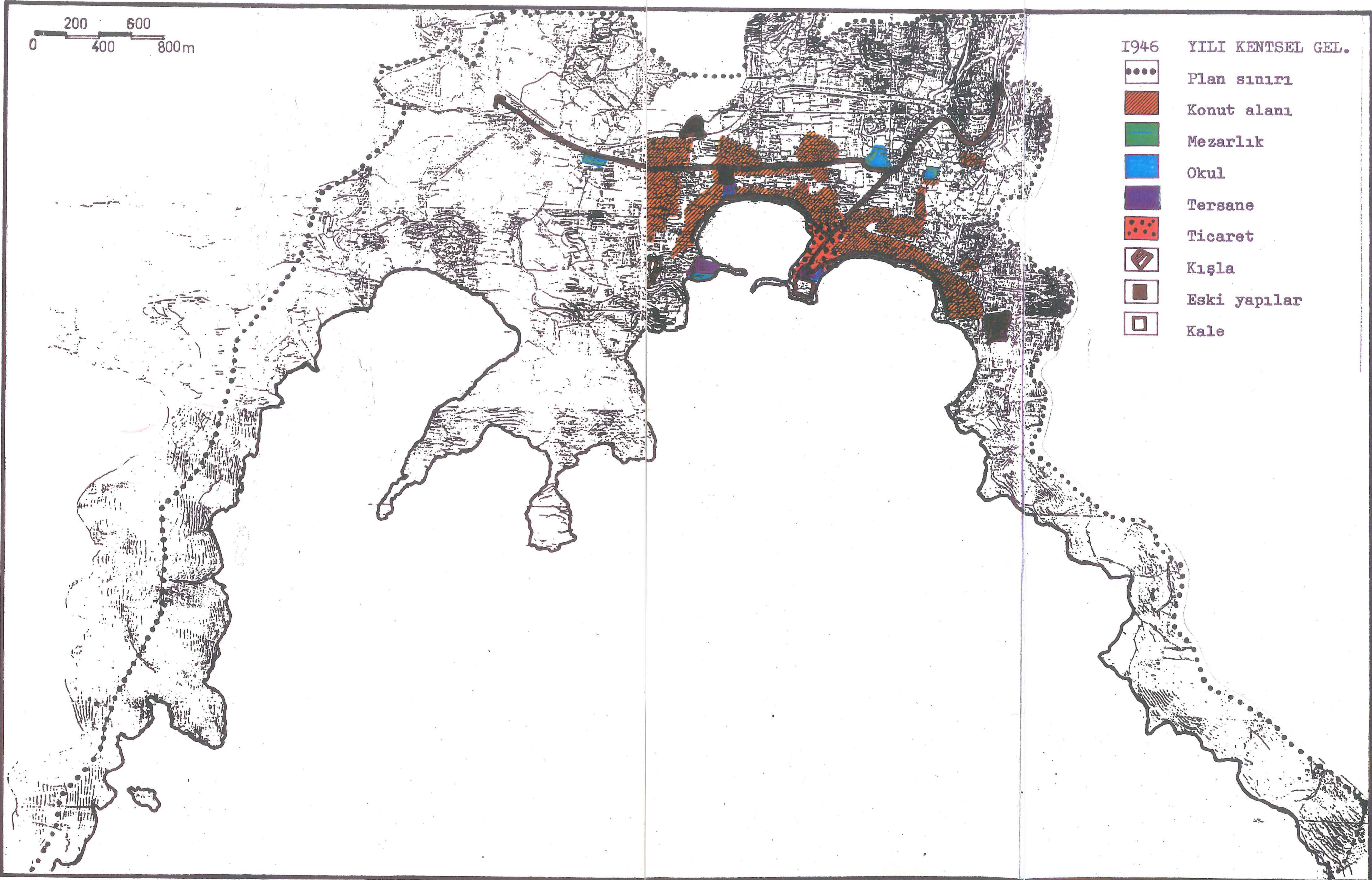
1/25000 ölçekte Bodrum Yarımadası değerlendirildiğinde, turizmin etkileri şu şekilde özetlenebilir:

Yarımada'nın, ülke turizmi ve dış turizm baskısı altında olması doğal, kültürel ve çevresel değerlerin gözardı edilmesine ve üst ölçekli planların, uygulama alanları ile delinmesine neden olmuştur.

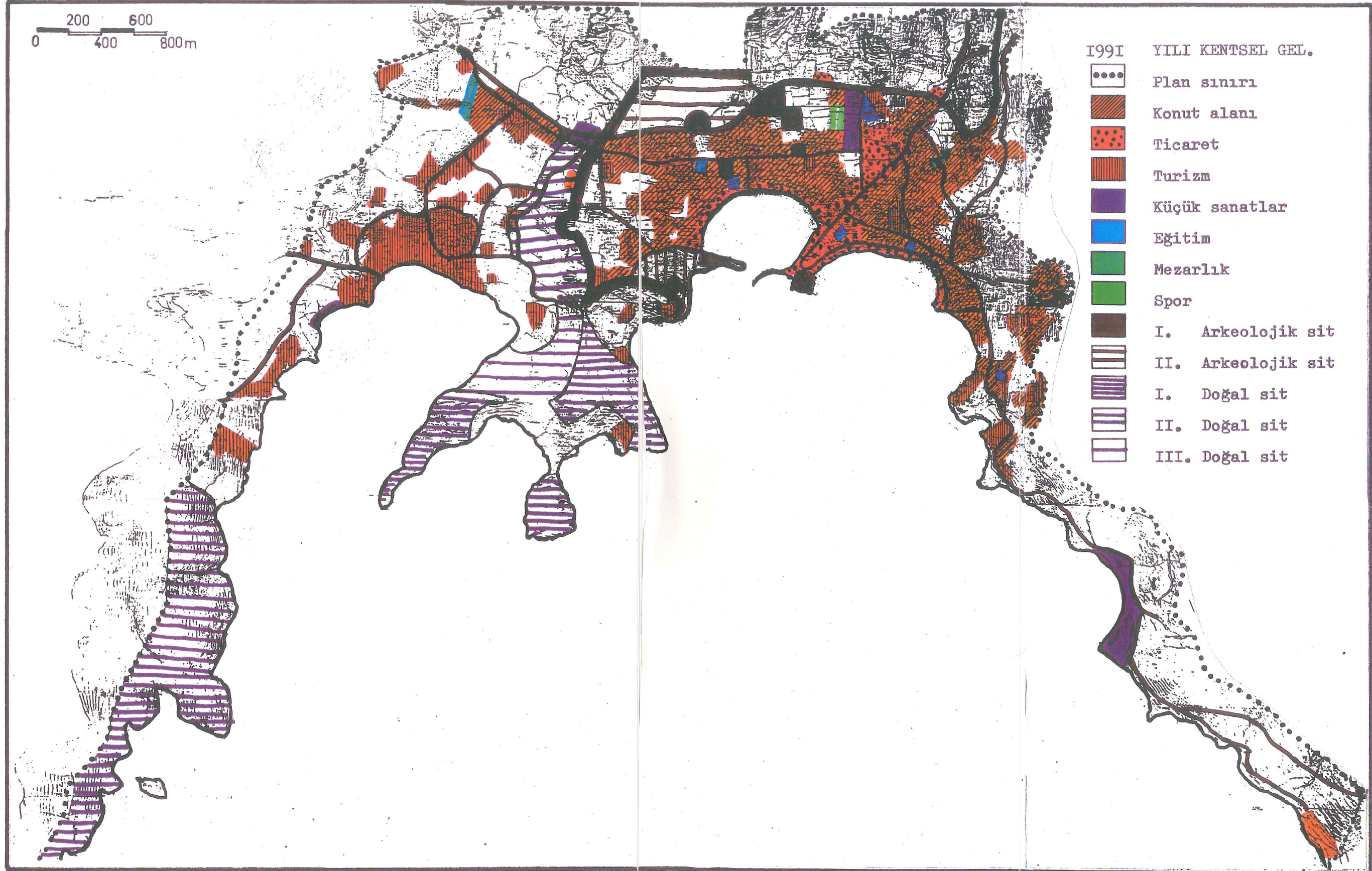
İkincil konut alanlarının yoğunluğu (yaz aylarında yerleşik nüfusun 5-6 katını barındırabilen, nüfus yoğunluğu ve yapı yoğunluğu) ile turizm alanları bozulmaktadır.

Bodrum Yarımadası'nda ağırlıklı olarak orman, tarım ve fundalık alanların yapılaşmaya açılması ve kıyıların kullanımında kamu yararının göz ardı edilmesi önemli sorunlardır.

HARITA 7 : TURIZMIN 1991 YILI BODRUM KENTSEL GELİŞİMINE ETKİLERİ



HARITA 6 : TURIZMIN BODRUM KENTSEL GELİŞİMİNE ETKİLERİ



"Bugün Bodrum denince, akla hemen iki şey geliyor. Birincisi; o sevimli, kübik, küçük pencereci, küçük boyutlu, düz damlı, bembeyaz evler... O sevimli avlu duvarlarından, taş kaplamalı dar sokaklara taşan mor begonviller, ya da yine aynı duvarların ardından çevreye hoş itirilar saçan yemyeşil mandalina ağaçları...

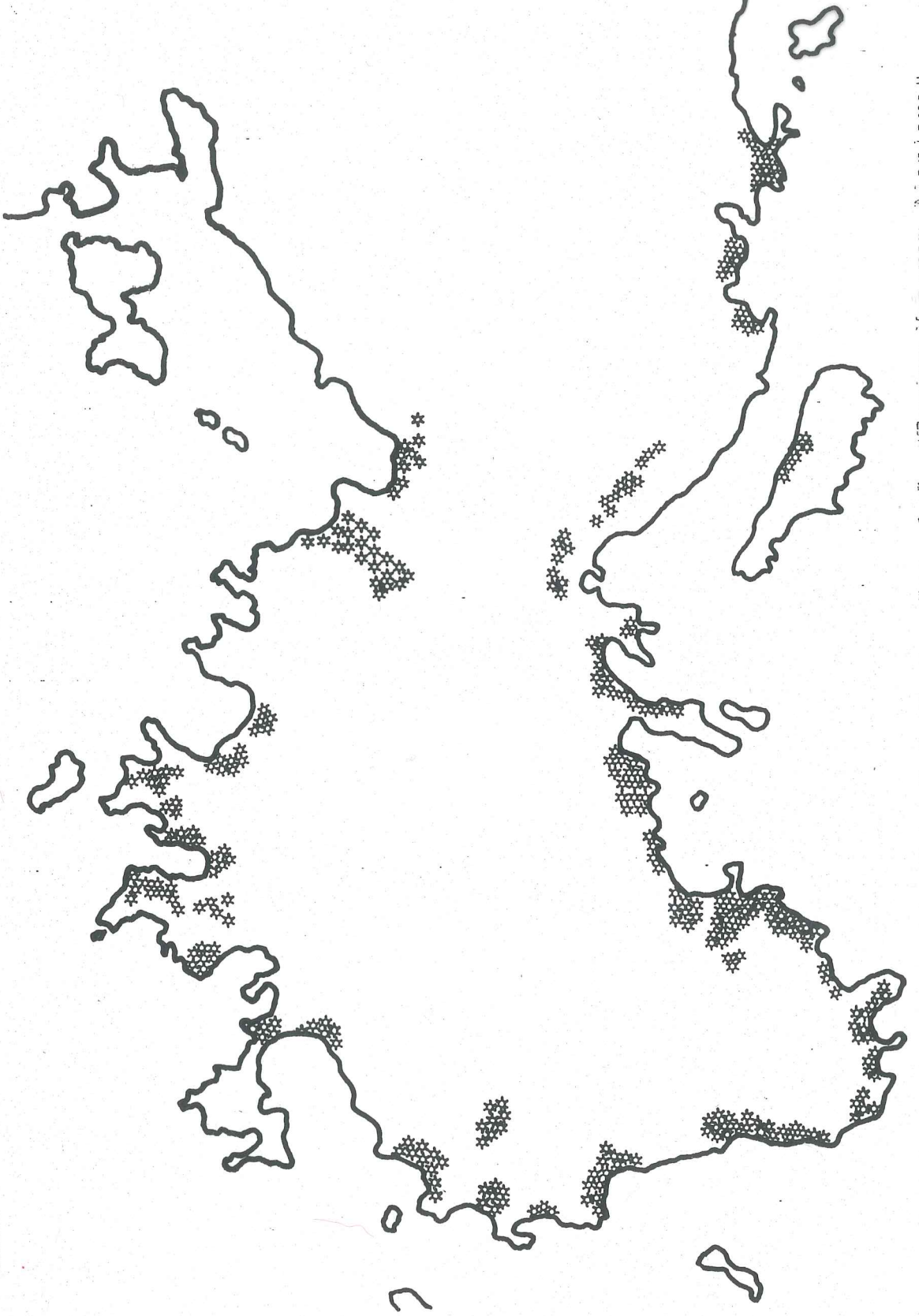
İkincisi ise artık öyle sokakları olmayan, belki begonvilleri de olmayan, narenciye ağaçları ise hiç olmayan, ama sadece oranları ve düz damları tekrarlanan yüzlerce, belki de binlerce aynı tip evin sıra sıra dağlara, taşlara dizilmeleri. Bir İngiliz gözlemcinin deyişiyle, avuç avuç serpilmiş beyaz kesme şekerler gibi göz alabildiğine yayılan çimento kutularının koca bir adayı hızla istila etmesi...

Birincisinin adına, - yanlış bir tanımlama olarak - Bodrum Evi deniliyor. İkincisinin adı ise - yine yanlış, ama yerleştirdiği işte - betonlaşma...

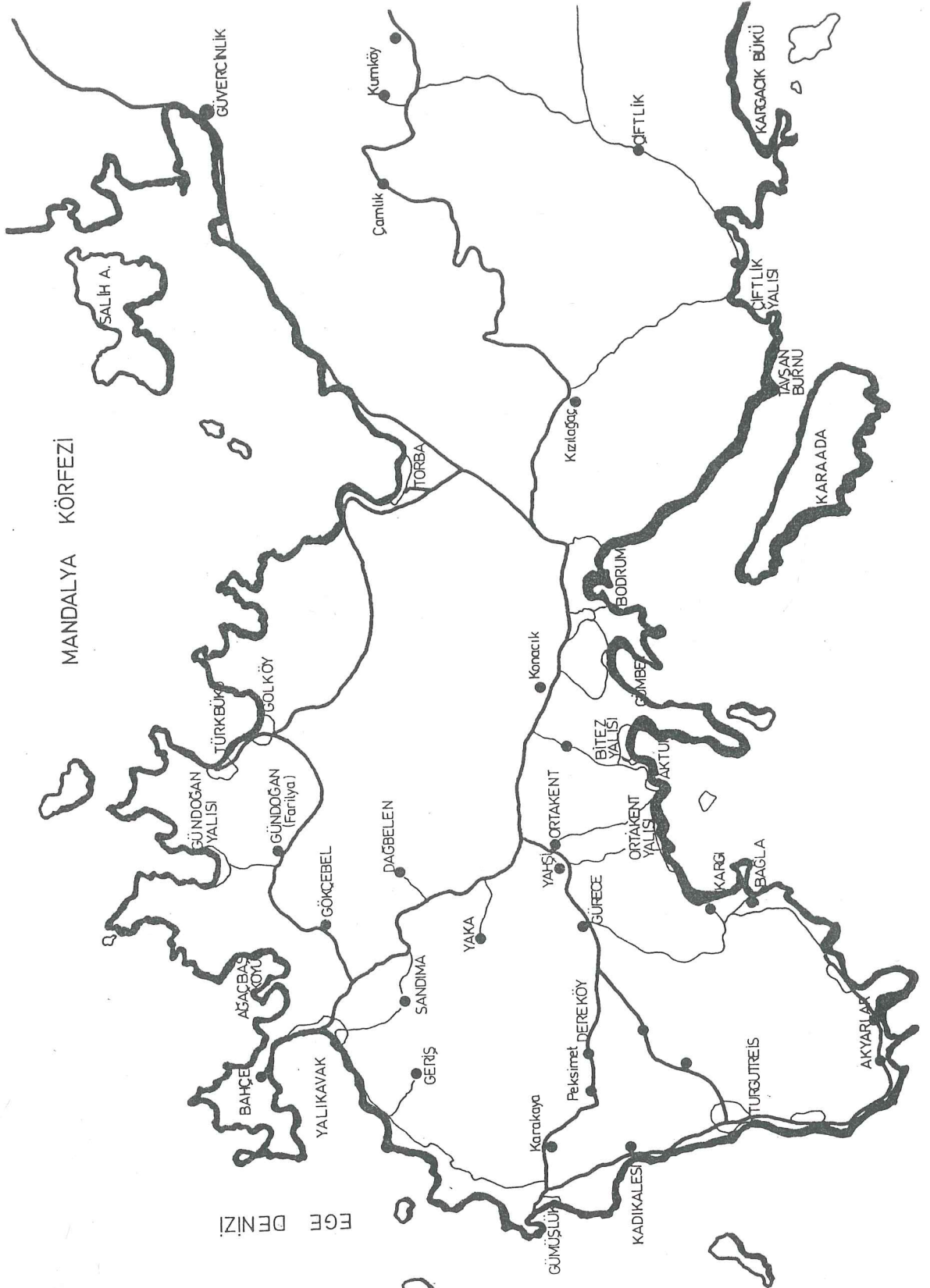
Oysa, yöresel mimarının bu denli titizlikle korunması nasıl betonlaşma yaratabilir? Bir yandan Bodrum Evi dışında bir mimari kesinlikle yasaklanırken ve de üstelik bu kurala yine kesinlikle uyulurken, öbür yandan ortaya çıkan görünümün betonlaşma olması ya da sayılması, nasıl açıklanabilir?"¹⁰

10. İkinci, O., "Bodrum'da Çatı da Vardı...", (Tasarım - 15 Dergisi, Tem.-Ağu. 1991, s.s. 103-109)

HARITA 8 : Bodrum'daki İkincil Konut Yapılanmalarının Dağılımı.



Kaynak : T.C. Kült. ve Tur. Bak., T.C. Turizm Ban. A.Ş., "Turizm Yatırım Alanları"
(1974-1985 yılları arasında belirlenen I.K. yapılanmaları) ve 1991 Yılı
kişisel gözlem ve belirlemeler...



6.6.1. TURİZM AMAÇLI KULLANILAMAYACAK İKİNCİL KONUTLARDAN ÖRNEKLER

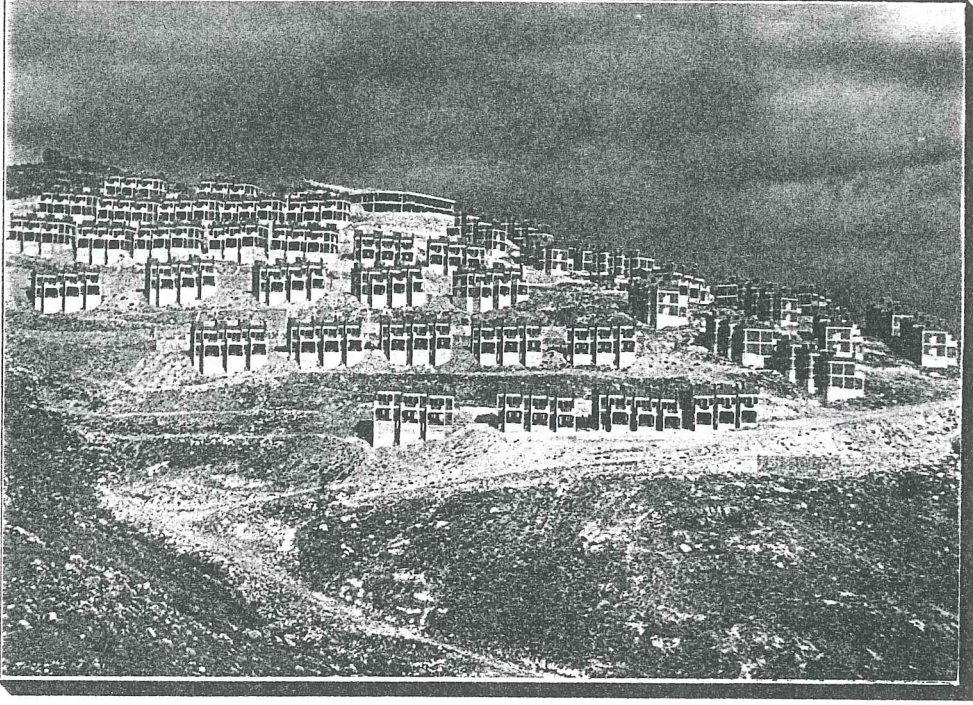
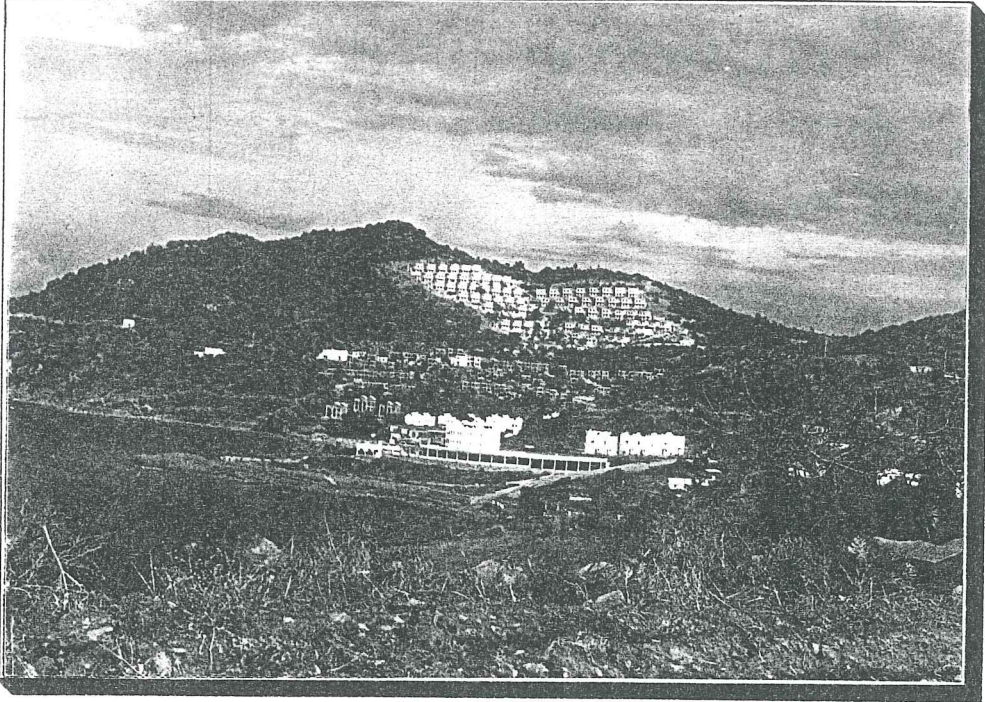
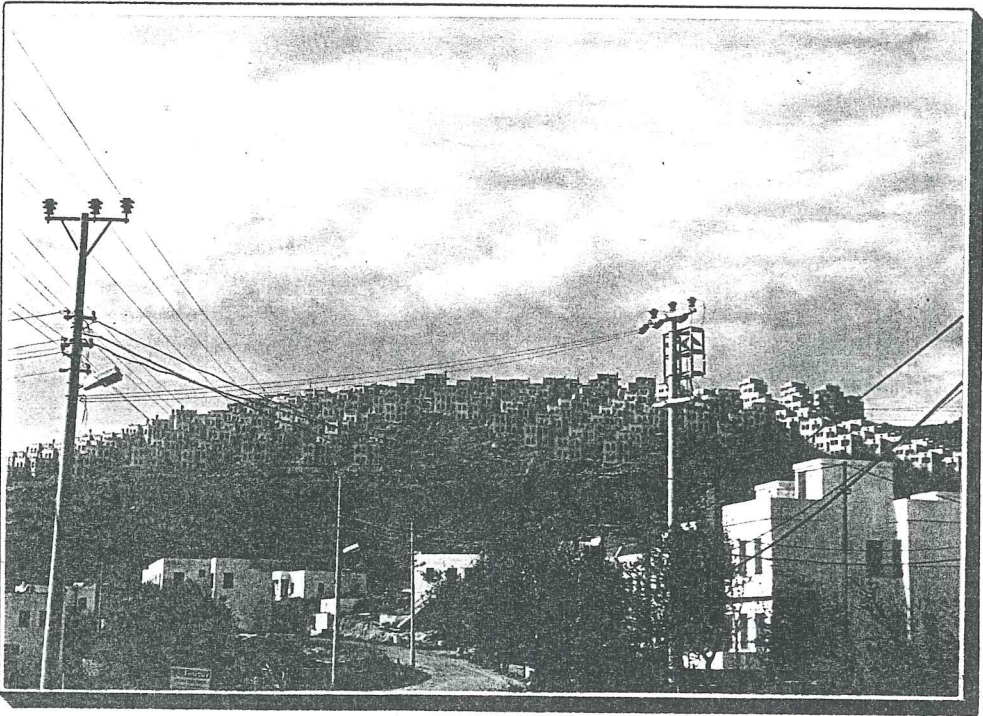


Fig. 4 : Bağla'da Bir İkincil Konut Sitesi

Bodrum'da birçok ikincil konut sitesi, altyapısı tamamlanmayan alanlarda, yanlış yerleşim ve planlama kararları ile oluşturulmaktadır. Denizden kilometrelerce uzakta ve rekreasyonel etkinliklere olanak sağlayacak birimlerin yer almadığı bu sitelerin, tatil amacıyla inşaa edilmeleri düşündürücüdür.



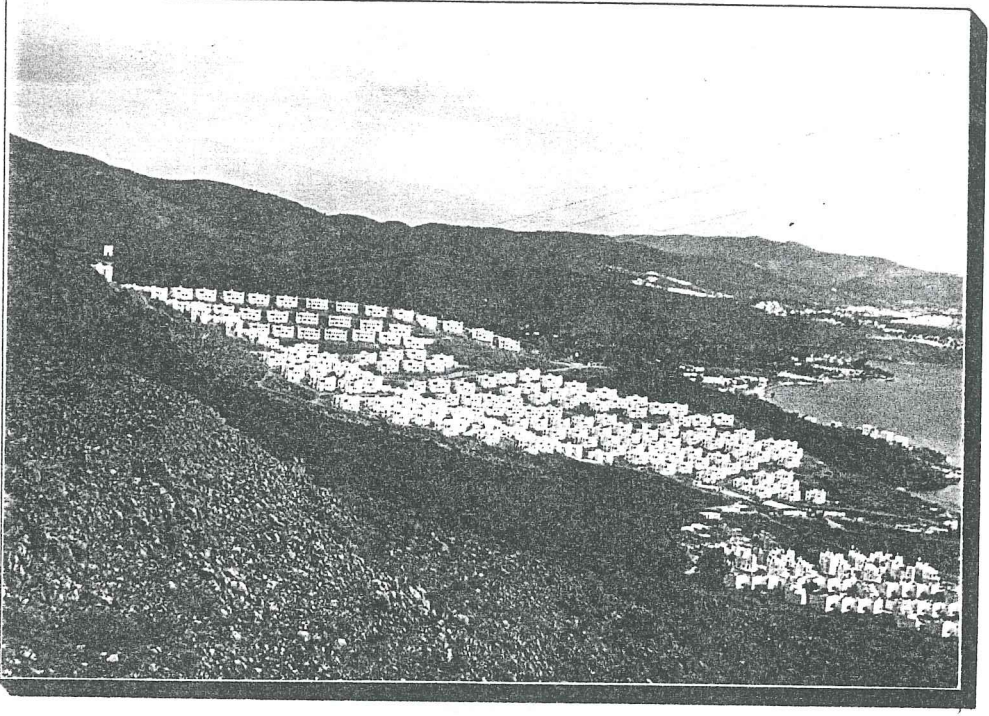
Ft.5: Koyunbaba Tepelerindeki İkincil Konutlar



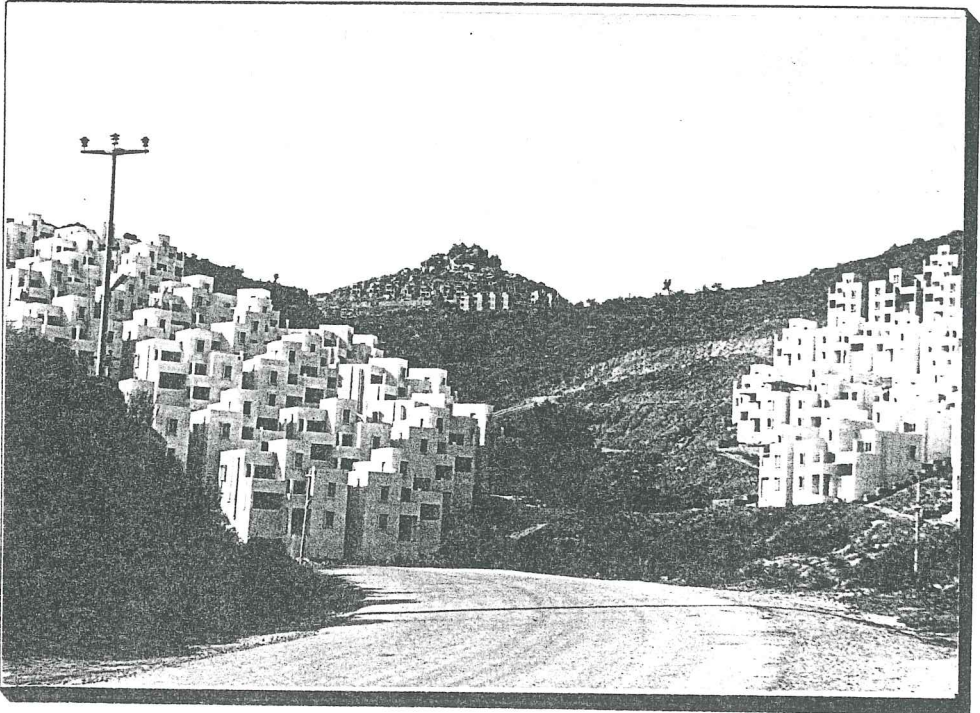
Ft. 6 : Aspat'da Yarım Kalan Bir İkincil Konut Sitesi...

Yeşil dokunun varlığından habersiz, yalnız daha fazla konut

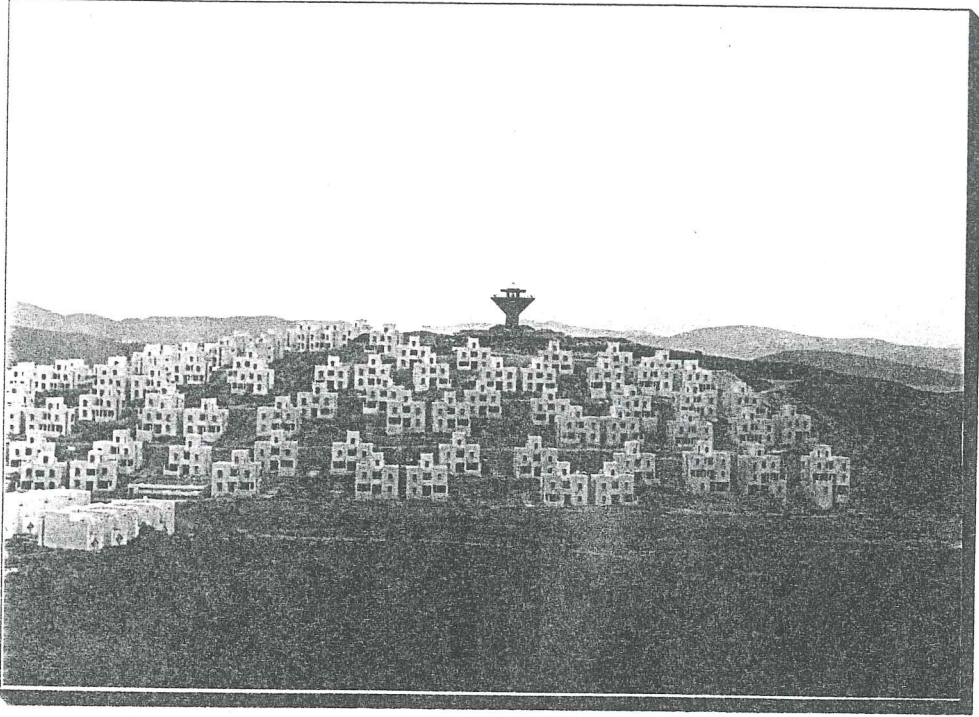
üretmek kaygısı ile 'beton kitlelerin' ard arda dizilmesiv-
le oluşturulan bir ikincil konut sitesi.



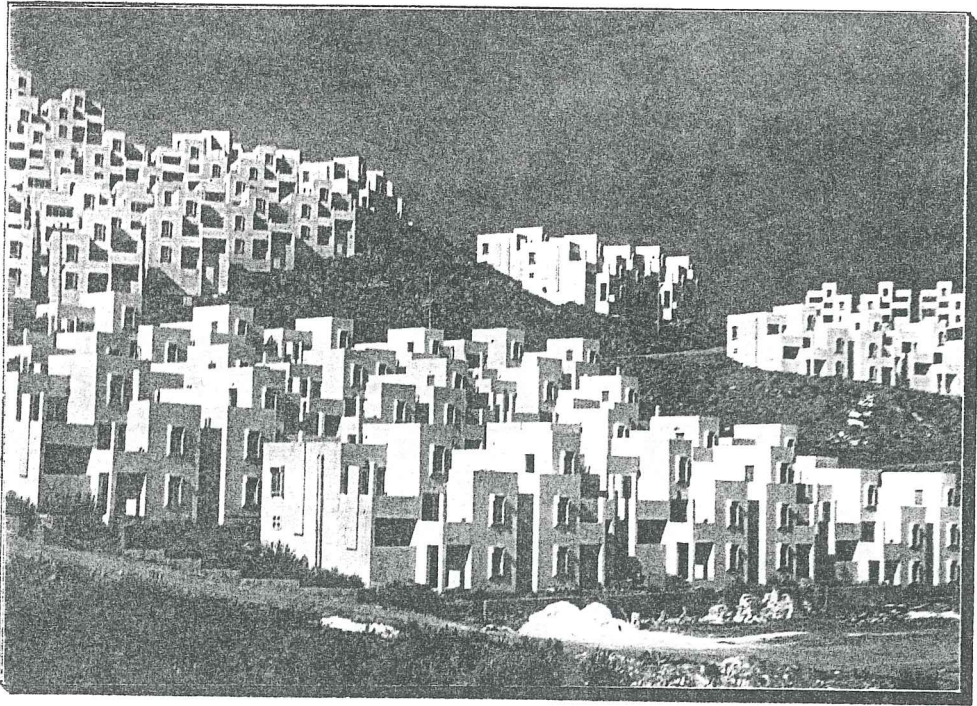
Ft. 7 : Bağla'da 'Pamuk Tarlalarını' Andıran Bir Site



Ft. 8 : Yolun Üzerine Yıkılacakmış Gibi Duran Site Grupları



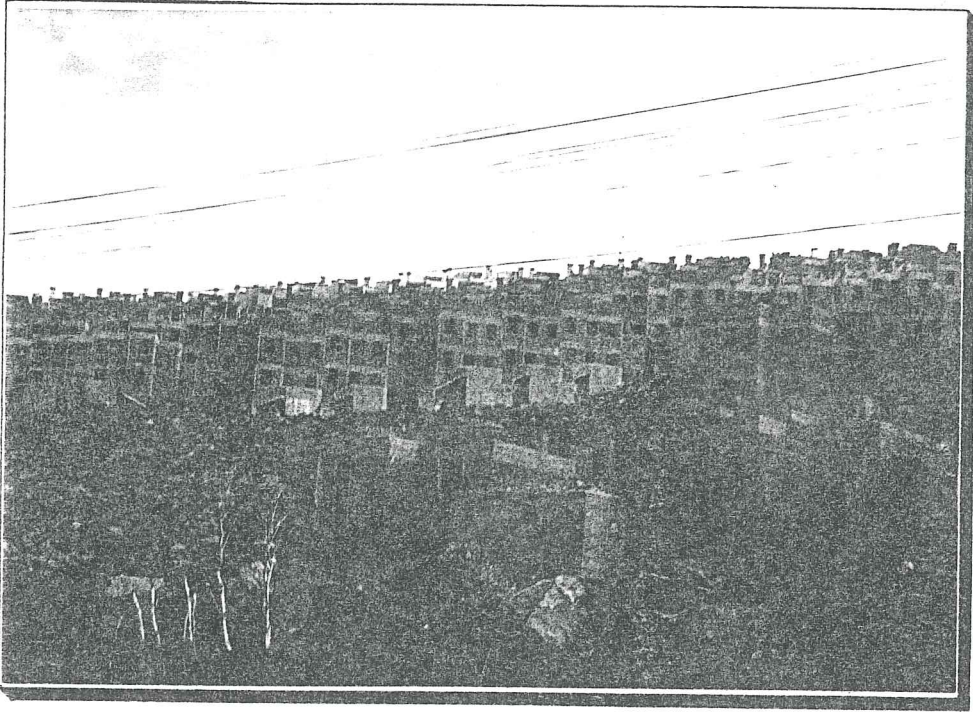
Ft. 9 : Bağla'da, Bank-Ev Yapı Kooperatifi



Ft. 10 : "Bank-Ev" Konutlarının Yakından Görünümü. Aynı siteden, aynı açıdan bir fotoğraf Tarsab Dergisi, Evi, 1990, Sayı 95, s.40'da, "Bozrum'da Yapılaşma Artık Dursun" başlığı ile yayınlanmıştır.



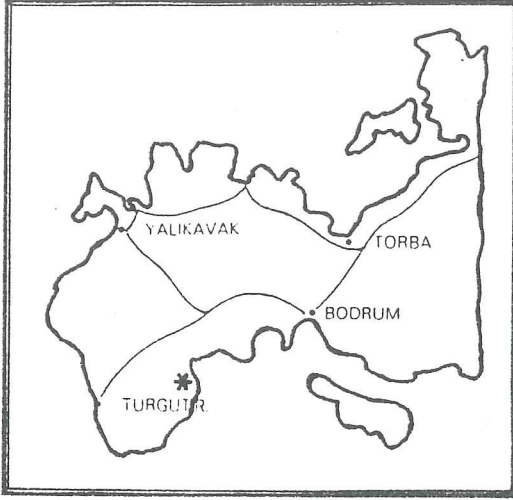
Ft. 11 : Akyarlar'da Güneş Yapı Kooperatifi



Ft. 12 : Bir Bakış Açısı İle Güneş Yapı Kooperatifi

6.6.2. YARIM KALAN VE/VEYA BITMİŞ İKİNCİL KONUTLARIN TURİZM AMAÇLI KULLANILMALARI.

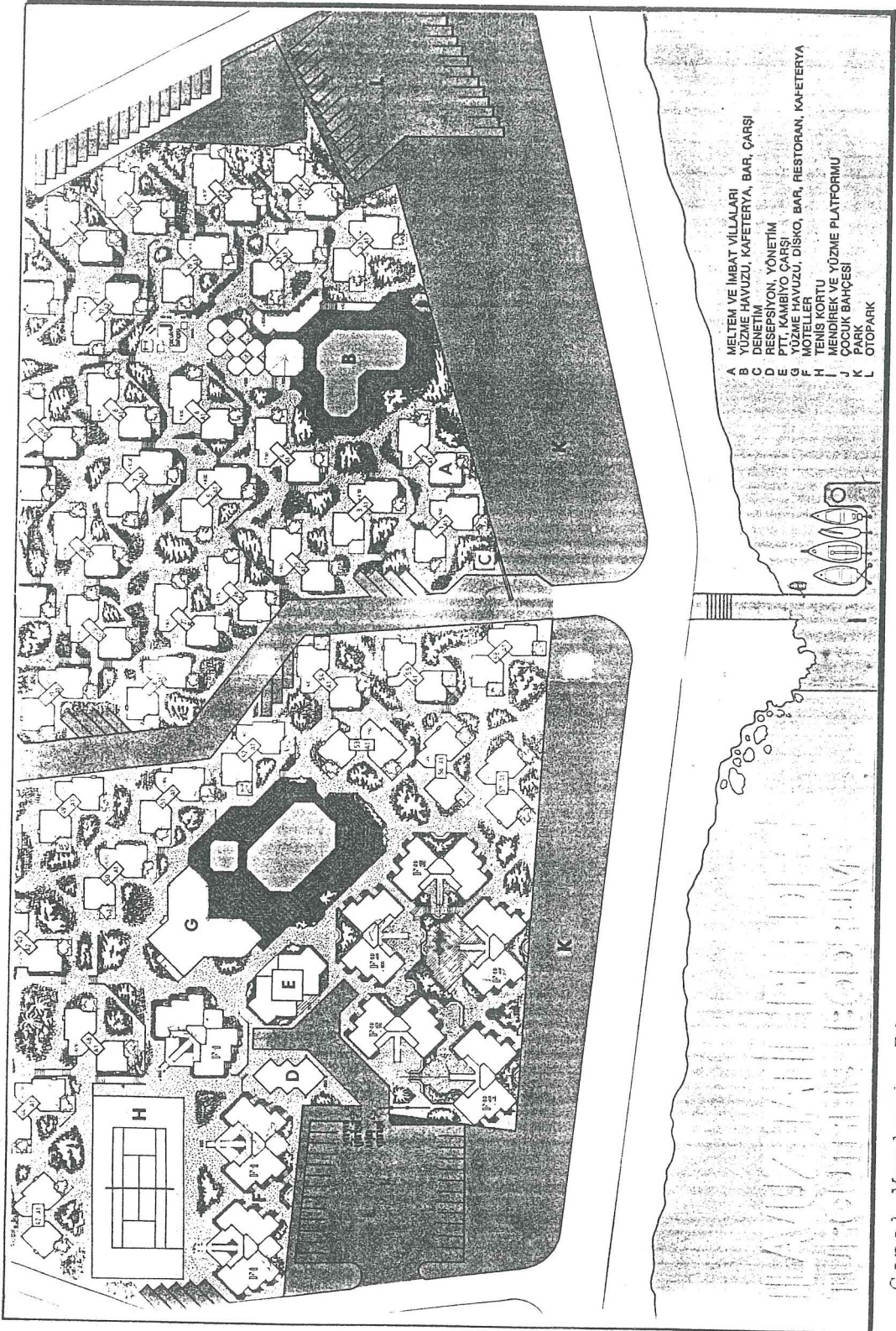
Örnek 1. KILAVUZ TATİL BELDESİ



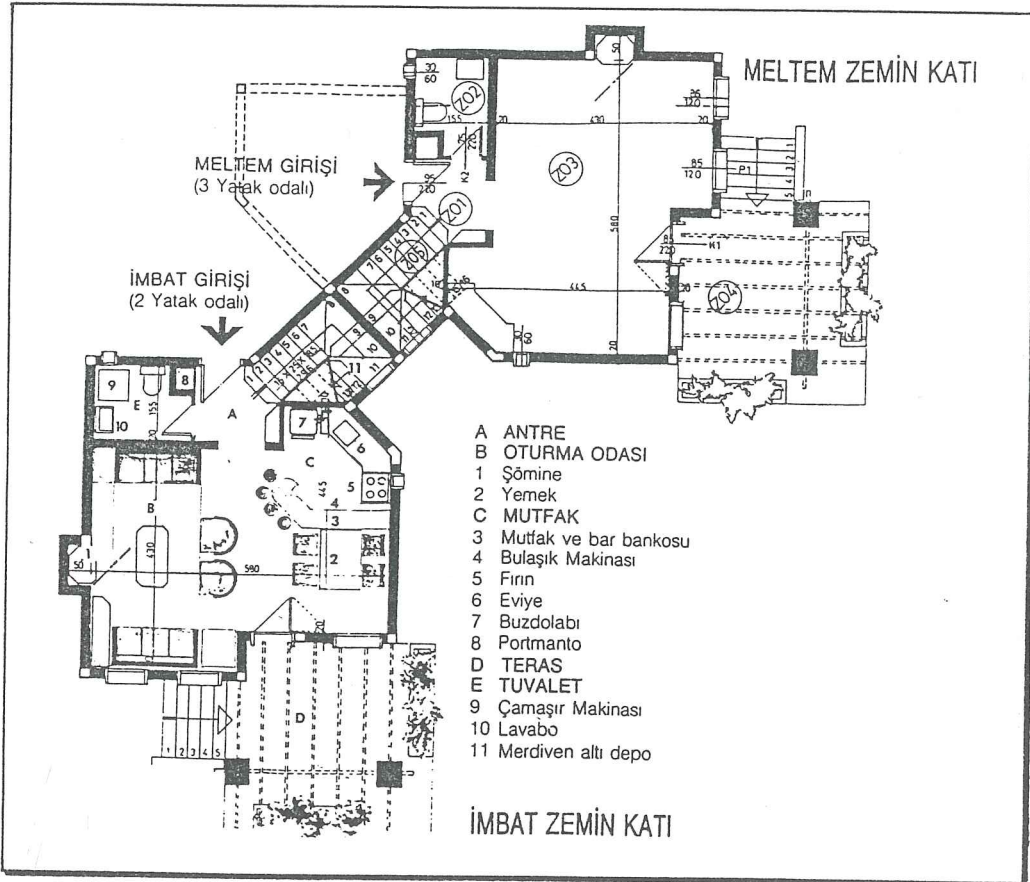
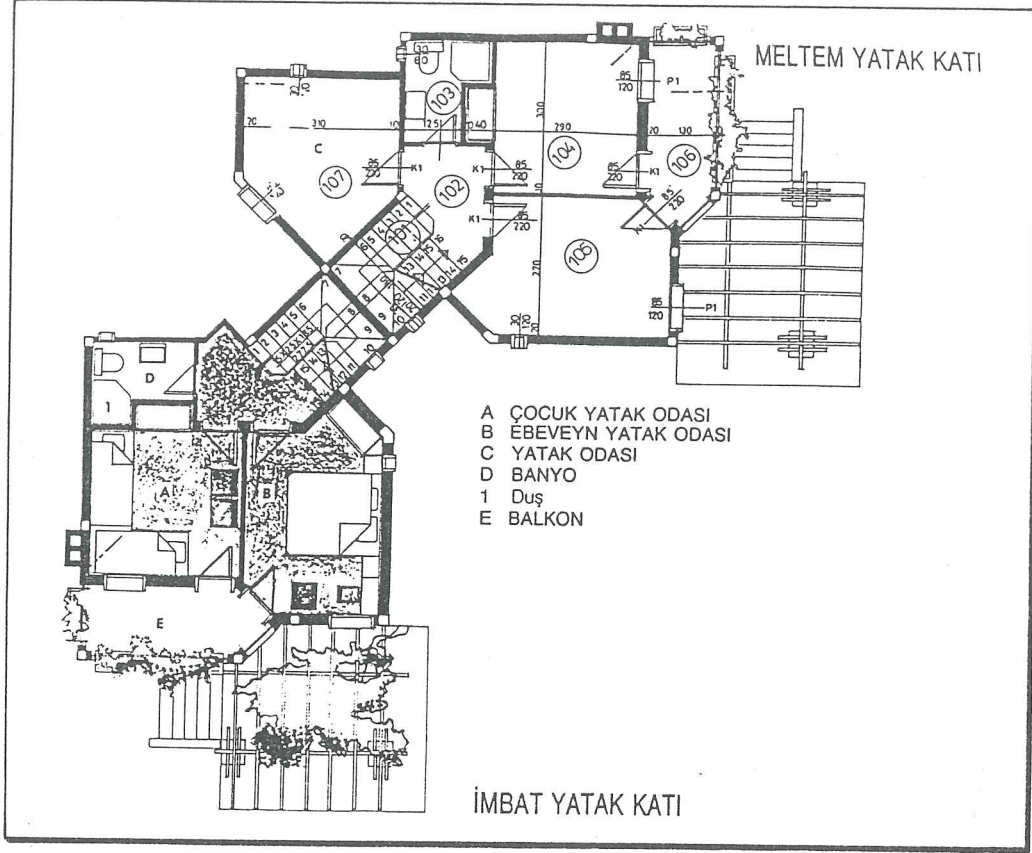
- * PROJE TASARIMI:
Mimar Erkal Güngören.
- * YAPIMCI KURULUŞ: Belde
Yapım ve Turizm Ticaret
Ltd. Şirketi.

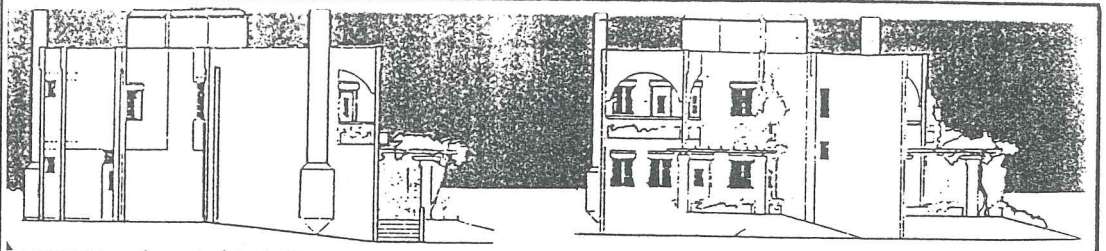
Kılavuz Tatil Beldesi Bodrum-Turgutreis'de, deniz kıyısında yer almaktadır. Toplam 116 (58 adet Meltem, 58 adet İmbat) konutun bulunduğu Kılavuz Tatil Beldesi'ndeki diğer birimler şunlardır.:

- * Kılavuz Motel (192 yataklı).
- * Restaurant, Havuz Restaurant.
- * Disko, Havuz Bar.
- * Yüzme Havuzu (Çocuk, Yetişkin).
- * Banka, PTT.
- * Çarşı, Süpermarket, Çarşı, Kafeterya.
- * Tenis Kortu.
- * Sosyal Toplanma Mekanları.
- * Helikopter İniş Alanı, Otopark.

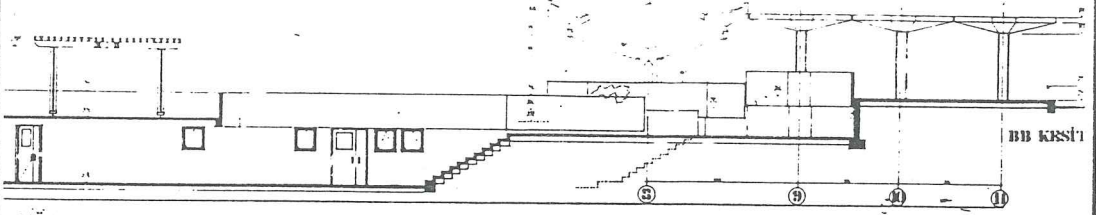


Genel Yerleşim Planı.

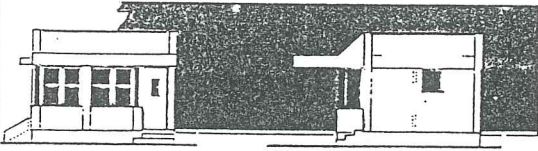




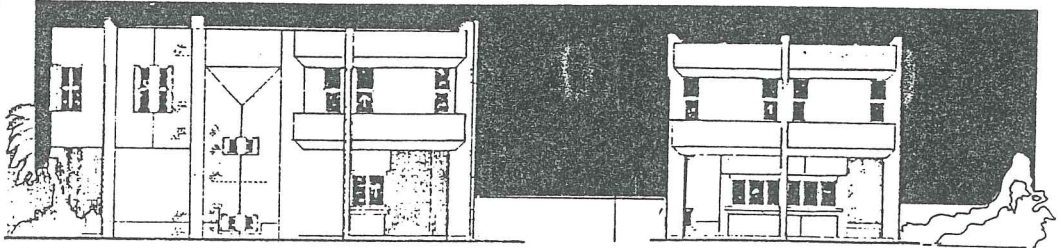
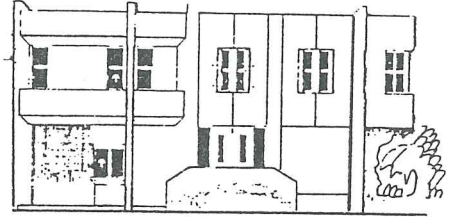
MELTEM VE İMBAT VİLLALARI



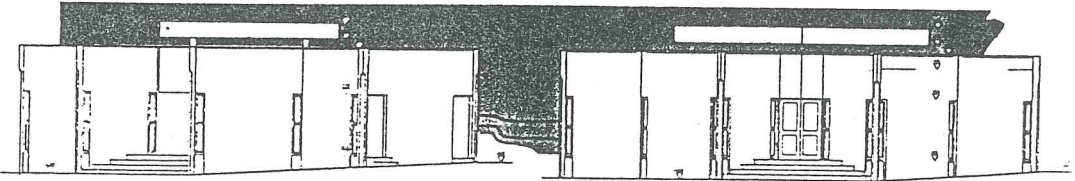
YÜZME HAVUZU, KAFETERYA, BAR, ÇARŞI



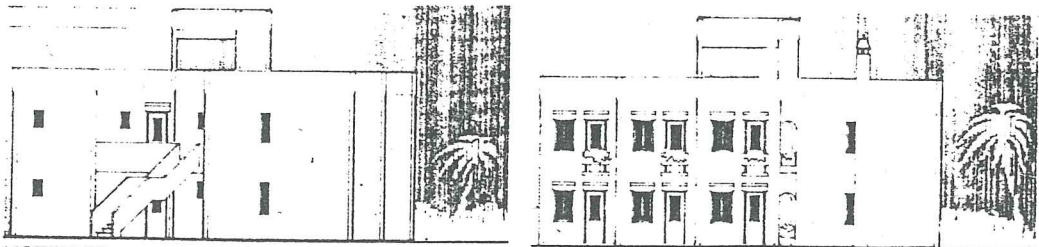
DENETİM



RESEPSİYON, YÖNETİM



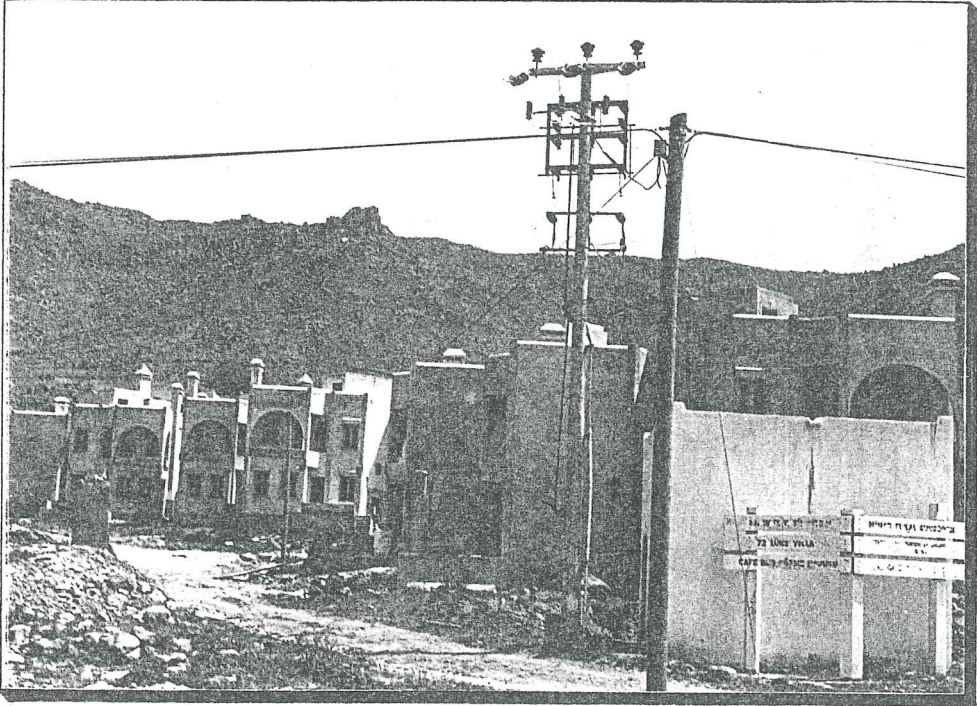
ÇARŞI



MOTELLER

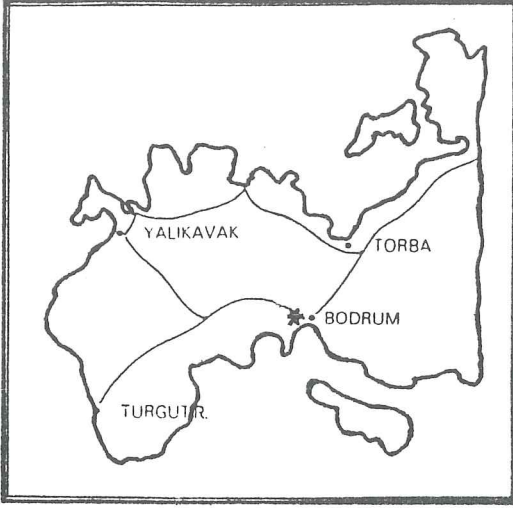


Ft. 13: 1991 yılında, kaba inşaatı tamamlanan bir bölüm kottan görünüm.



Ft. 14: Bir başka açıdan Kılavuz Tatil Beldesi.

6.6.3. YARIM KALAN VE/VEYA BITMİŞ İKİNCİL KONUTLARIN EK BİRİMLER İLE TURİZM AMAÇLI KULLANILMALARI.



ÖRNEK 1. KONACIK TATİL SİTESİ.

PROJE : Prof.A.Aydın Kunt

Konacık Tatil Sitesi Bodrum İlçe Merkezine yaklaşık 3 Km. mesafede. Turgut Reis Caddesi'nin alt kesiminde yer almaktadır. Arazi, Bodrum ve Kümbet Koyları'na egemen bir konumda olup, toplam 80 dönümlük bir yüzölçüme sahiptir.

300 m² ila 400 m²'lik bağımsız parsellerde yer alan iki katlı villalar, 90 m² ila 120 m²'lik kullanım alanına sahiptirler.

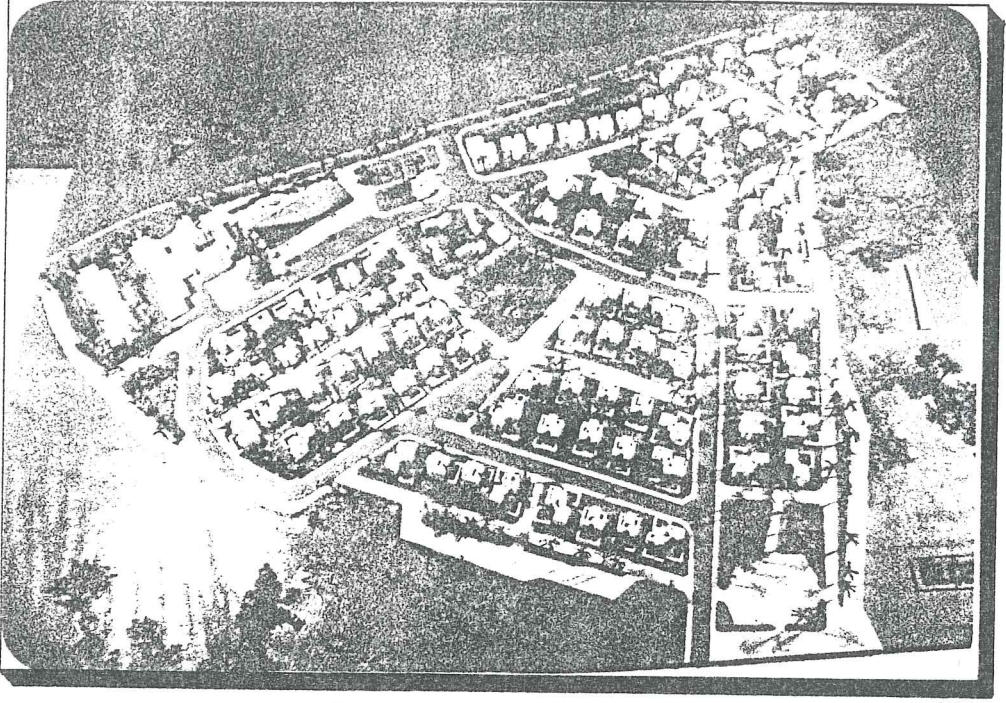
Projelendirme ve yapım aşamasında, bazı birimler eklenerek, turizm amaçlı işletmeye dönük adımlar atılmıştır. Özel villalar dışında, yapımına karar verilen ve çoğunun tamamlandığı birimler şunlardır.:

* Olimpik yüzme havuzu olan dört yıldızlı, yüz yataklı bir otel.

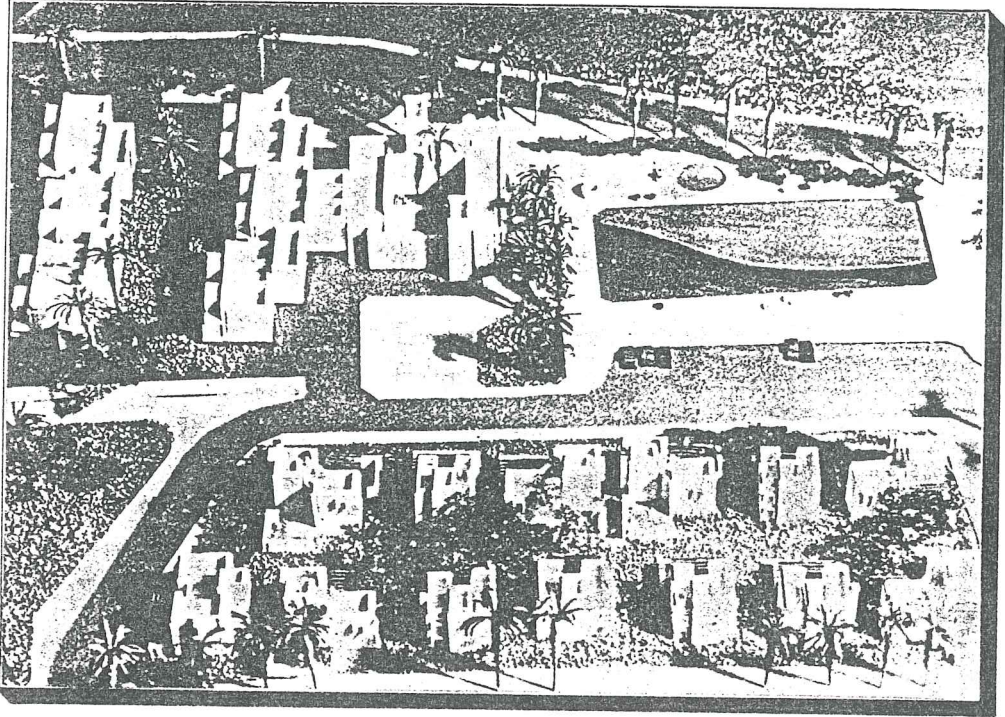
* Çarşı, sosyal merkez, spor alanları ve çocuk oyun alanla-

rı.

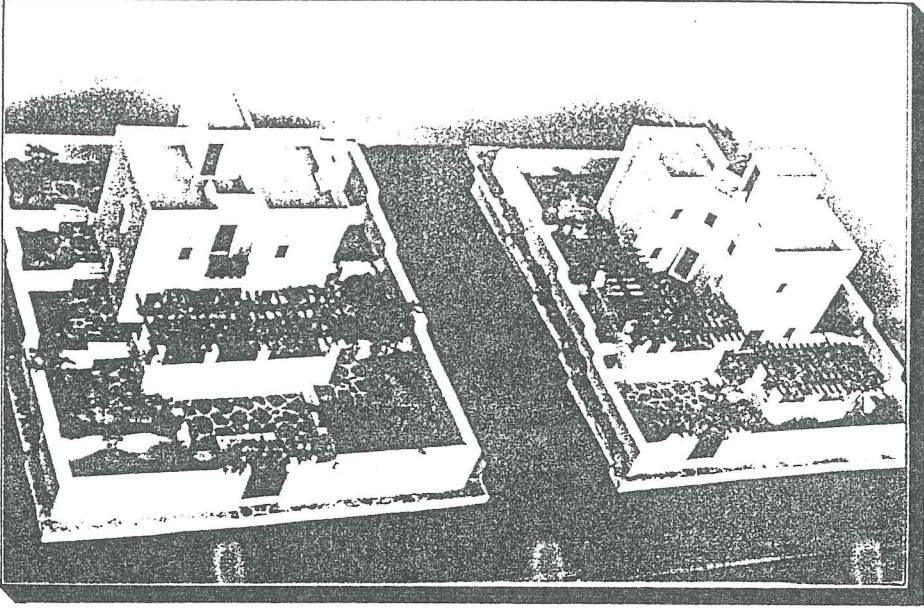
* Ayrıca 40 üniteli apart otel grubu yerine, 100 yataklı üç yıldızlı bir otel daha yapılmıştır. Bu otelin projelendirilmesi bir başka mimar tarafından gerçekleştirilmiştir.



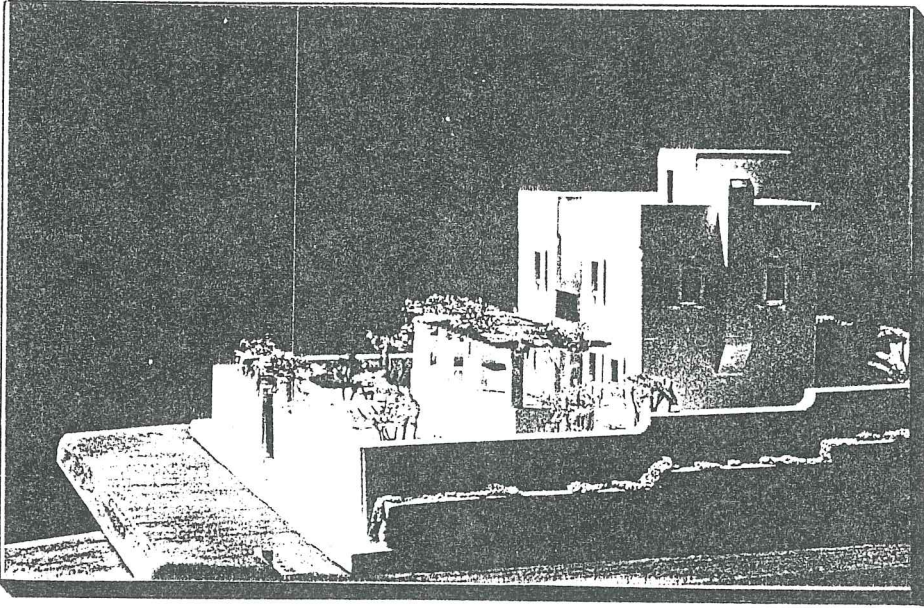
Maket Ft. 1: Kompleksin üstten görünümü.



Maket Ft. 2: Otel ve villaların yakından görünümü.

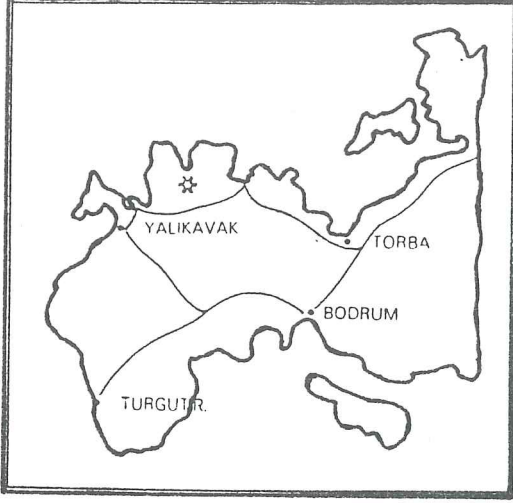


Maket Ft. 3: Çoğunlukla yaz mevsiminde kullanılacağı için, tüm villalarda amaçlanan özellik, zemin katlardaki ortak yaşama mekanlarının bahçeye bütünleşmesidir.



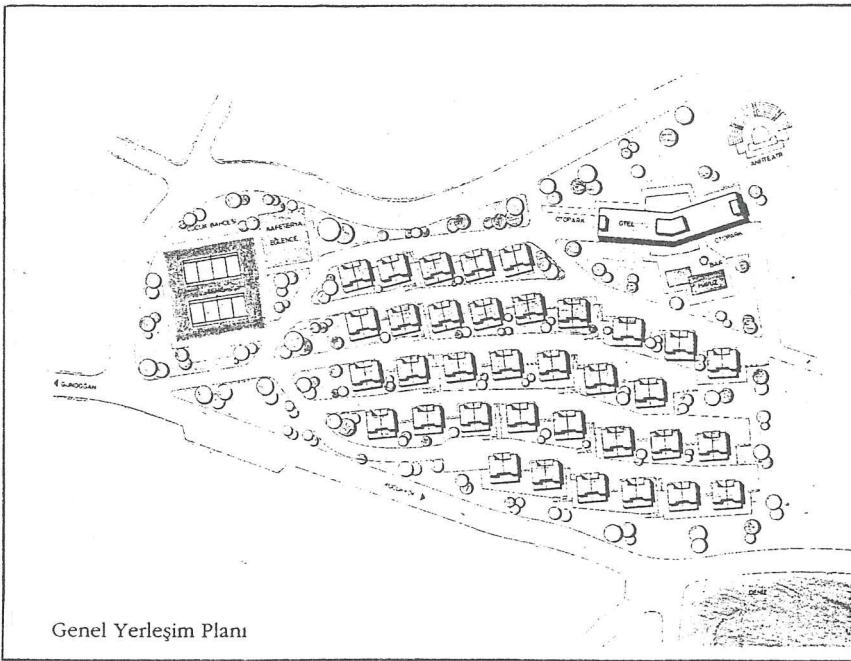
Maket Ft. 4: Günlük yaşantının büyük bir kısmının, konutun dışında geçirileceği ilkesinden hareket ederek, pergolalarla etkin biçimde korunmuş avlu ve teraslarda, yaşama ve yemek fonksiyonlarına dönük mekanlar düzenlenmiştir.

ÖRNEK 2. GÜNDOĞAN VİLLALARI.



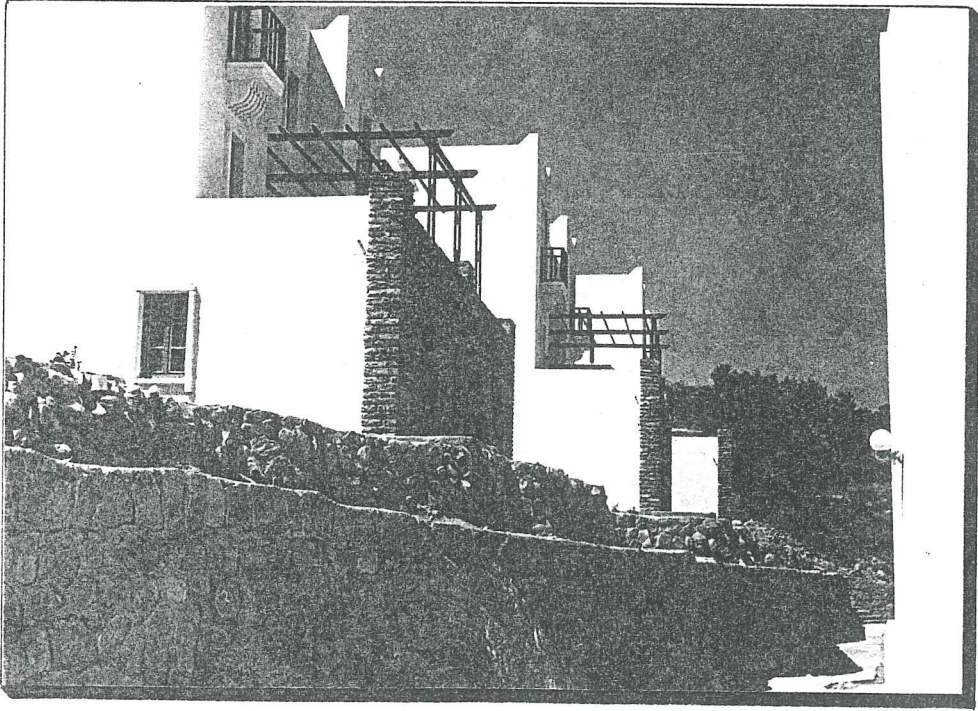
- * PROJE : Tepe Grubu.
- * YAPIMCI KURULUŞ :
Tepe İnşaat.

Gündoğan Villaları Bodrum-Gündoğan Koyu'nda, denizden uzak bir tepe üzerinde kurulmuştur. Net 133 m² iç kullanım alanına sahip 70 konutun yer aldığı sitede ayrıca, kafeterya, eğlence merkezi, spor sahaları ve çocuk bahçesi yer almaktadır. Konutların apart otel olarak da işletilebilmesi düşüncesi ile bir otel projesi hazırlanmıştır.

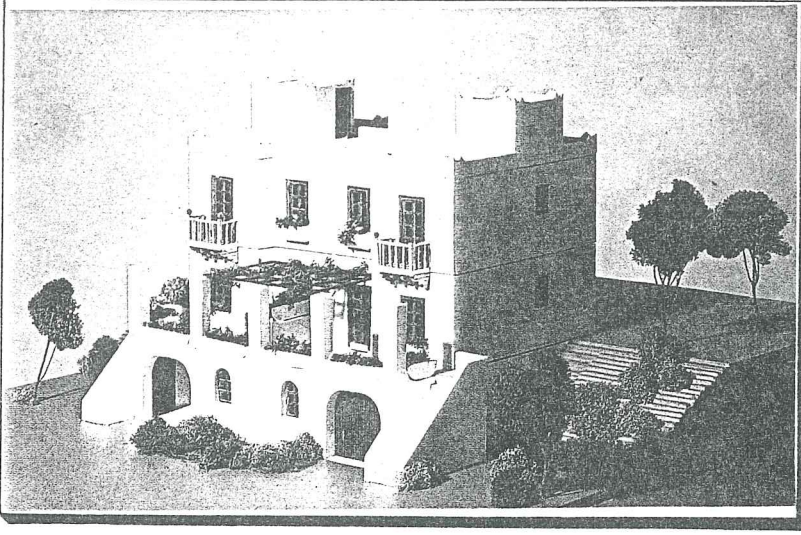




Ft. 15: Gündoğın Sitesi. Denize hakim bir tepe üzerinde, eğime uygun olmayan bir yerleşme.

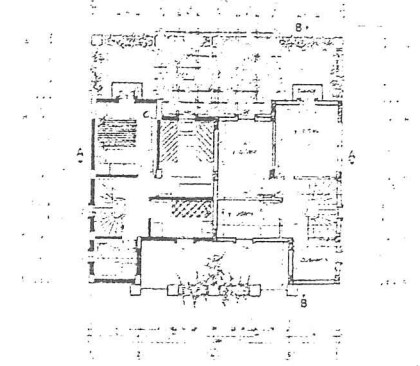
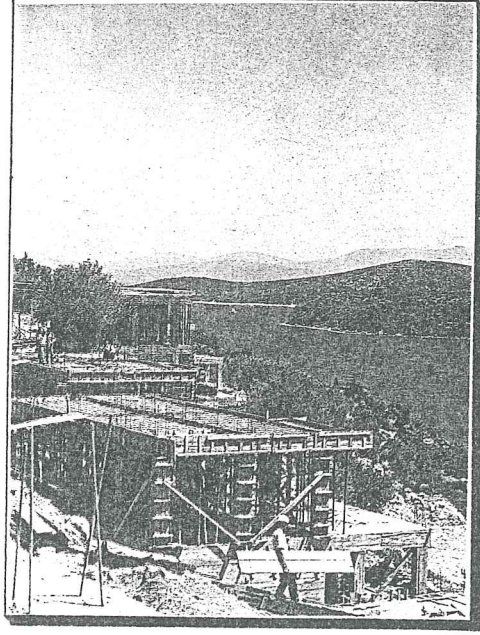


Ft. 16: İkiz Konutlar, eğimli arazide istinat duvarları ile oluşturulan ön ve arka yollar arasında yan yana dizilmişler



Maket Ft. 5 :
Bir konutun
perspektiften
görünümü.

Ft. 17: Konutların
inşaa sırasındaki
görünümü.



Üst Kat Planı



Zemin Kat Planı



Bodrum Kat Planı

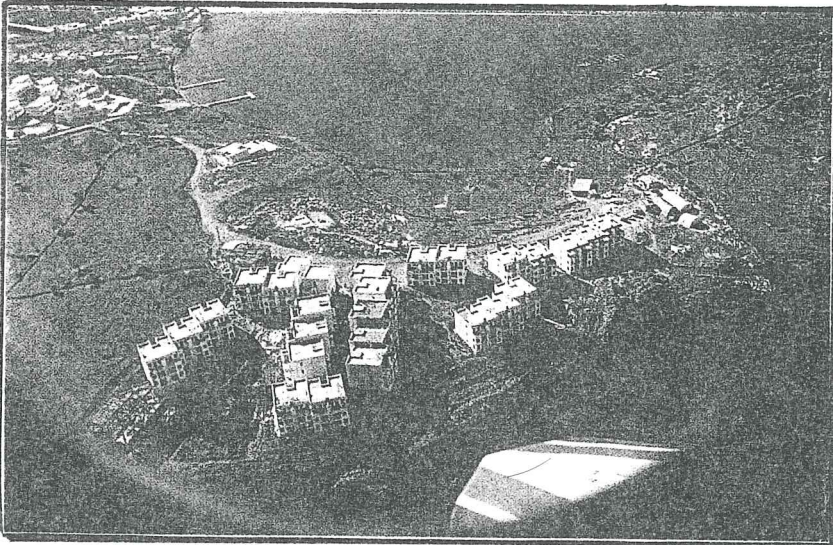
5.6.4. TURİZM AMAÇLI KULLANILMAK ÜZERE YAPILMIŞ İKİNCİL KONUTLAR.



ÖRNEK 1 : CLUB FLIPPER.

Bodrum'a 15 Km. uzaklıkta bulunan Club Flipper 1. Bodrum Yarımadası'nın Kuzeybatısında, Türkbükü ve Gündoğan Koyları ile Yalıkavak arasında kalan bir yarımadanın üzerinde kurulmuştur.

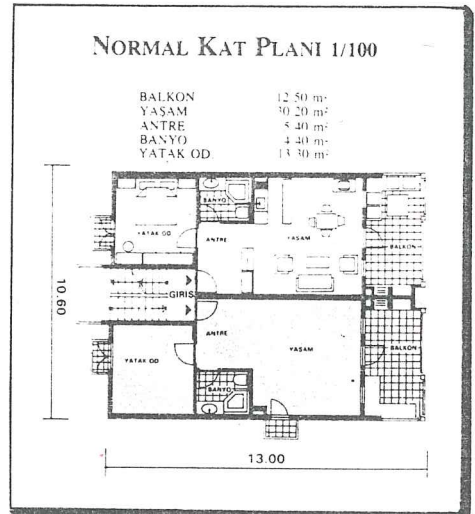
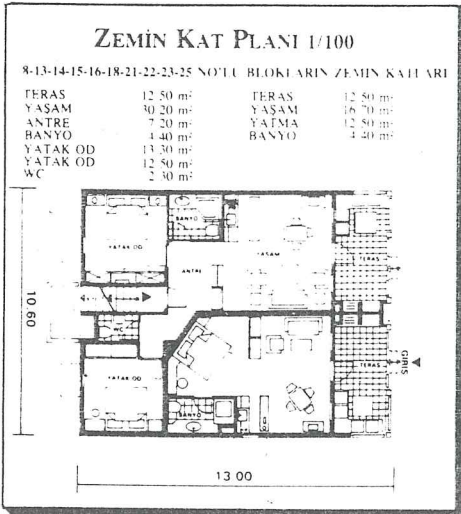
Tesis, 1975 yılında A.B.D.'de kurulan Interval International tatil değişim organizasyonu tarafından işletilmektedir. 500000 aşkın ailenin üye olduğu 811 tatil köyü arasında, değişimli, "devre-mülk ve devre-tatil" sistemi uygulanmaktadır.



Tesisin inşaat halinde iken, 1500 feet yükseklikten görünümü



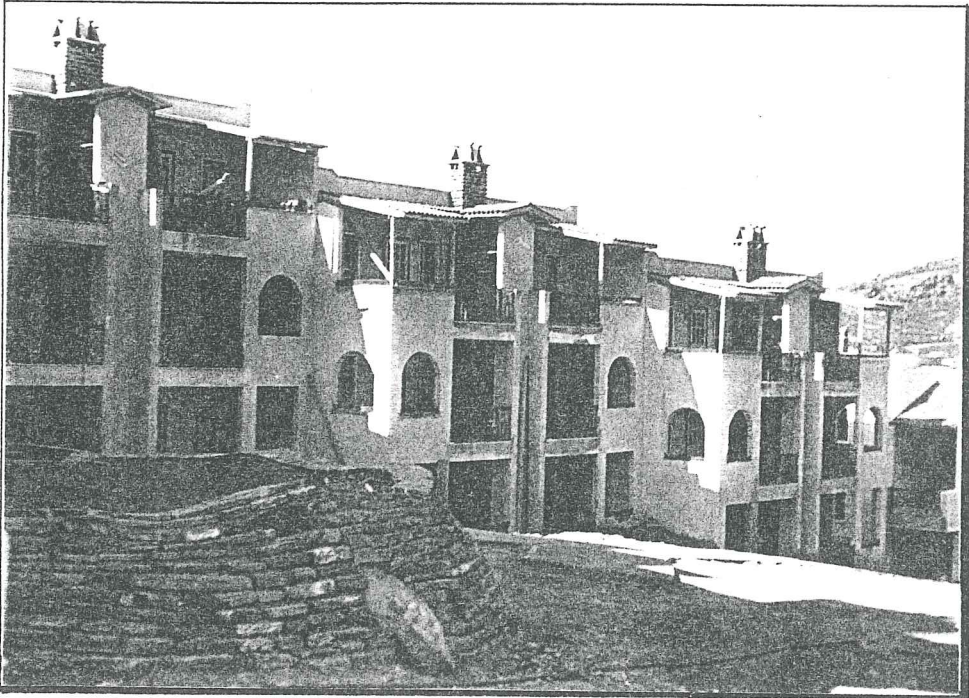
Genel yerleşim planı.



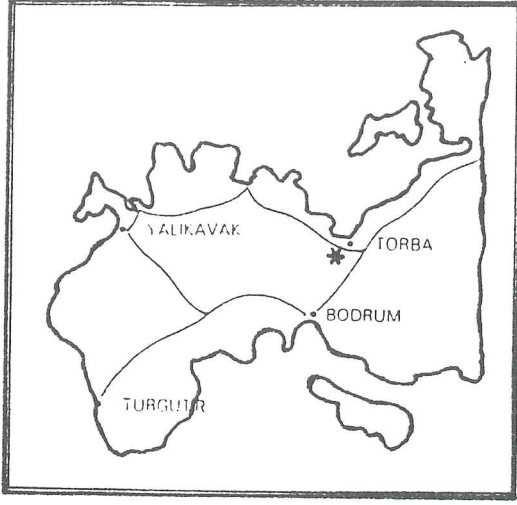
Bes yıldızlı tesiste üç ayrı konut tipi bulunmaktadır.



Ft. 18: Yönetim binası. (1991).



Ft/19: "Apartman tipi" konutların inşaat halinde iken görünümü (1991).

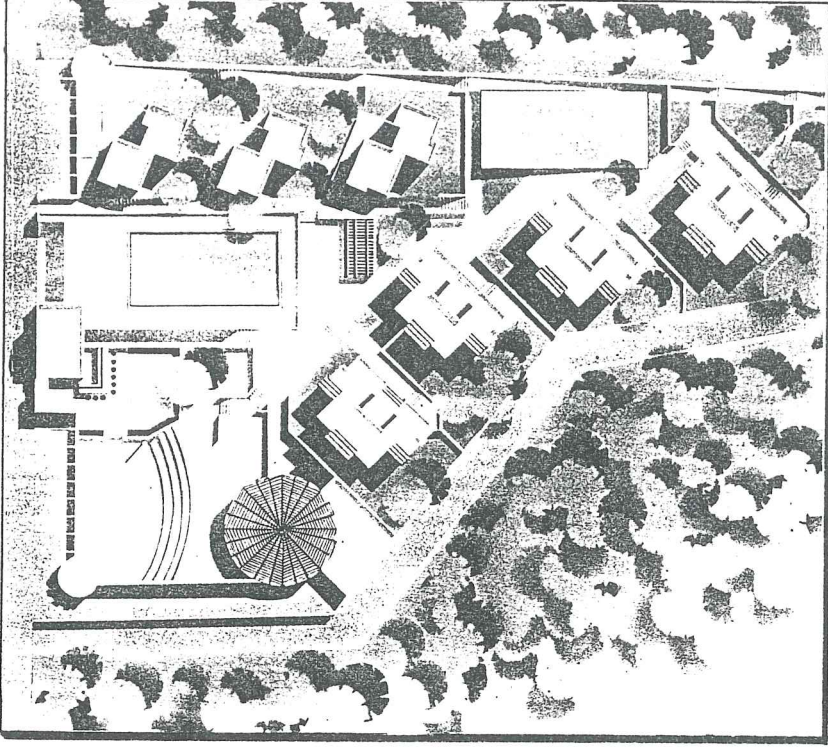


ÖRNEK 2. SIMPA TORBA TATİL KÖYÜ.

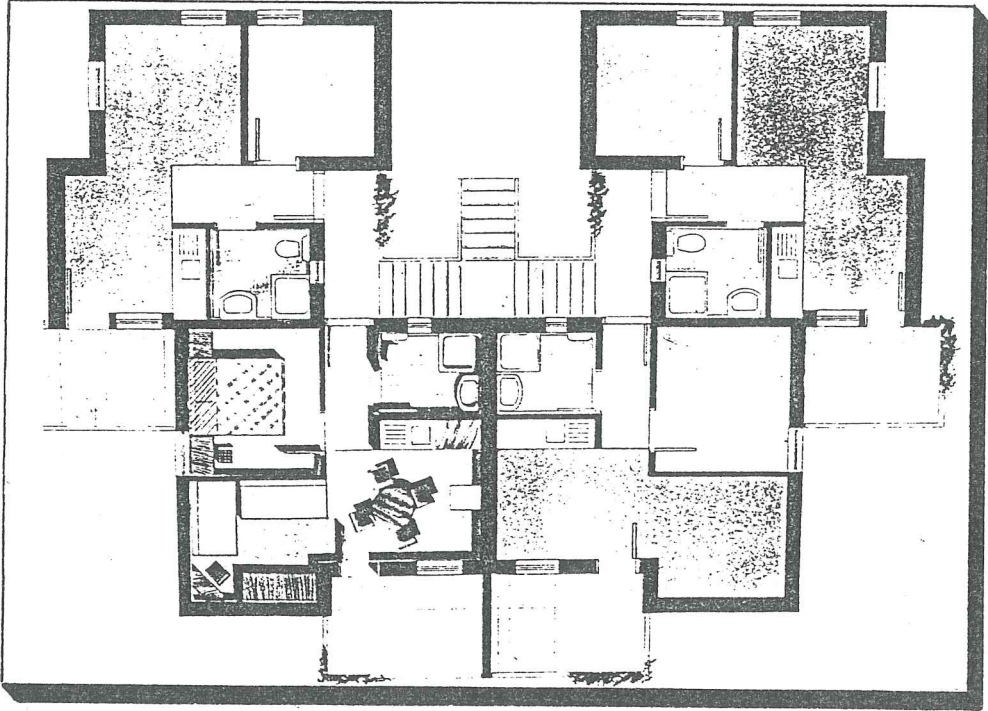
İŞLETMECİ KURULUŞ:HURRIYET
SIMPA A.Ş.

Bodrum, Torba, Tavşanlı Tarla Mevkii, 2 Pafta,67 Parsei sayılı arsa üzerinde kurulan Torba Tatil Köyü, 1990 yılında Simpa A.Ş. tarafından devralınarak, Simpa Torba Tatil Köyü adı ile devre mülk olarak işletilmek üzere hizmete sunulmuştur.

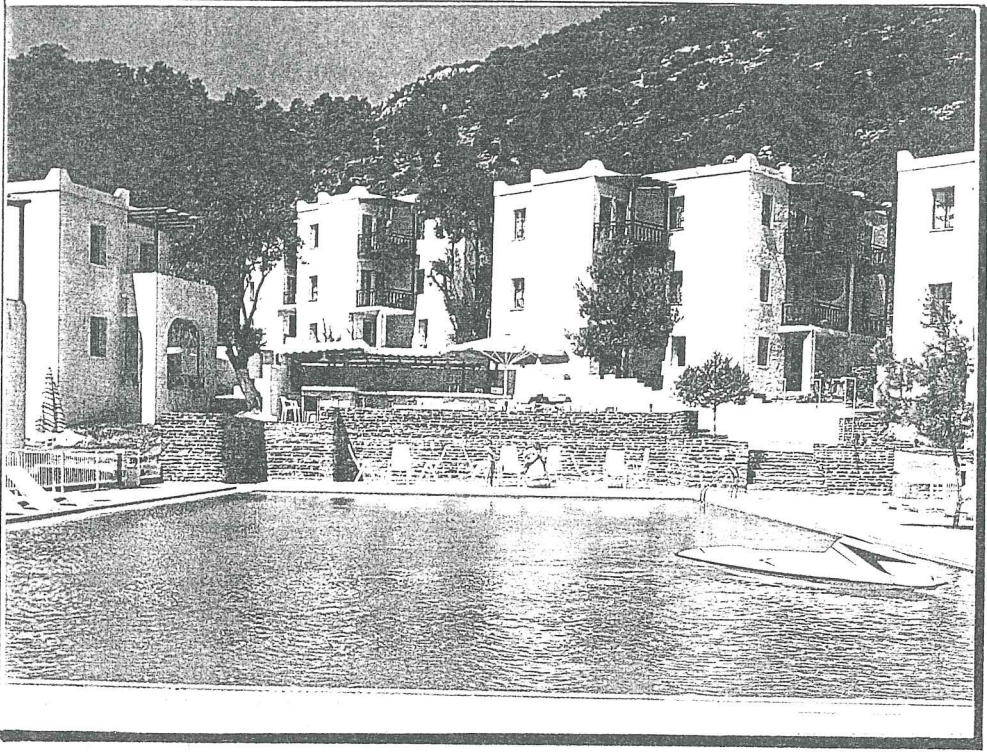
7000 m²'lik alanda toplam 44 konutun yanı sıra, yüzme havuzu, tenis kortu, sauna, anfiteyatro, alışveriş merkezi, restaurant, disko, havuz bar, snack bar ve fitness center gibi birimler bulunmaktadır.



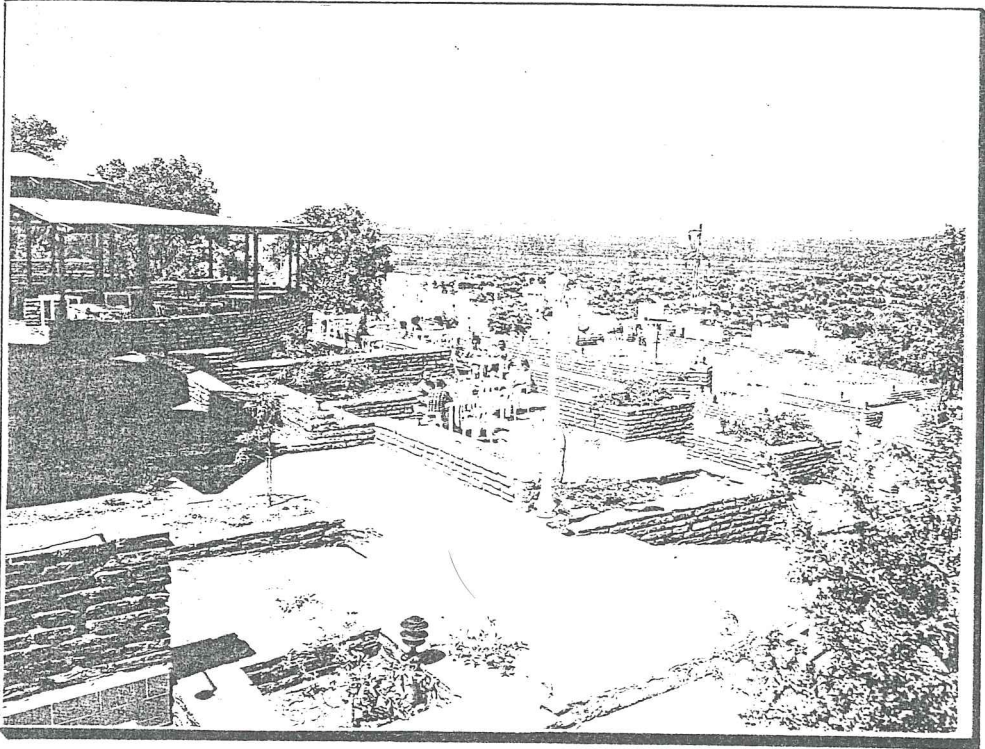
Genel yerleşim planı.



Konutların bir kat planı.



Ft. 20 : Yüzme havuzu ile birlikte konutların görünümü.



Ft. 21 : Manzara teraslarından görünüm.

6. BÖLÜM SONUÇLARI

Zengin doğal, tarihsel ve kültürel değerlere sahip Bodrum ilçesi, gerek ülke içinden, gerek ülke dışından yoğun turizm istemini karşılamaya çalışmaktadır. Ancak var olan turizm tesisi işletmeleri bu yoğun istemi karşılamakta yetersiz kalmaktadır. Bodrum İmar Yönetmeliklerinin belirlediği ilkelere ise, yoğun kapasiteli turizm tesislerinin (Antalya'da olduğu gibi...) yapımını engellemektedir. Bu koşullar ikincil konut sektörünün hızla büyümesine ve günümüzdeki boyutlarına ulaşmasına zemin hazırlamıştır.

Bodrum Belediyesi'nden verilen bilgilere göre, 1991 yılında Bodrum'da faaliyet gösteren 356 yapı kooperatifinin inşa etmekte olduğu konut sayısı 200 000'e yaklaşmaktadır. Bodrum'un Gündoğan Koyu'nda inşaatı süren yapı sayısı 34 000'dir. Turgutreis'te 120 kooperatif 50 000'in üzerinde ve Yalıkavak'ta 20 kooperatif 6000 civarında konut yapmaktadır. ¹⁰ Bodrum Belediyesi 35 ayı aşkın bir süredir ruhsat vermeyerek, yapımlarını durdurduğu bu ikincil konut sitelerini turizm amaçlı kullanıma özendirilmektedir. ¹¹

Yöredeki ikincil konutların turizm amaçlı kullanımları ile büyük kazançlar sağlanabilecektir. Örneğin 100 ikincil konutun yalnız Nisan, Mayıs ve Ekim aylarındaki ciroları

10. "Bodrum'da İkinci Konut Faciası", (Türsab, Turizm Dergisi Türkiye Seyahat Acenteleri Birliği, Ankara Eylül 1990, Sayı : 95, s.42

11. "Biz Bu Evler Çürüsün İstemiyoruz", (Ekonomist..., s.14)

2.1 000 000 000 TL'si ¹² olarak hesaplanmıştır. Ayrıca Kuzey Avrupa ülkelerinden gelen ve bağımsız konaklama birimlerinde kalmayı yeğleyen zengin turistlerin istemine yanıt verebilecektir. Her mevsimin ayrı bir güzellik taşıdığı ı-lıman iklimli Bodrum Yarımadası Kış ve Sonbaharda canlanan özellikle 3.yaş turizmi için de çekici olabilecektir.

7. GENEL DEĞERLENDİRME, SONUÇ VE ÖNERİLER

Turizm özellikle İkinci Dünya Savaşından sonra, hemen her ülkenin üzerinde önemle durduğu ve gelişmesi için çeşitli önlemler aldığı, bir sektör durumuna gelmiştir. Ülkemizde turizmin özendirilerek geliştirilmesi ve bu yolla büyük maddi kazançlar elde edilmesi düşüncesinden hareketle, izlenen politika genelinde dış turizme dayandırılmıştır. Bu politika uyarınca, 'edinilen yumuşak uygulama yetkileri' ile, özellikle kıyı alanlarının hedeflendiği; doğal, tarihsel ve görsel çevre...oluşumlarının hızla bozulmakta olduğu bilinmektedir.

Ülkemizde 1960-1975 yılları arasında artan iç turizm iste-mi, ekonomik koşulların ve politikaların sağladığı uygun ortamda, en karlı yatırım / güvence sayılan ikincil konut sektörünün oluşumunu hızlandırmıştır. Günümüzde ikincil ko-nutların yanlış politika kararları ile eriştikleri nitelik-sel ve niceliksel nokta, yarattıkları olumsuz çevresel et-kiler ve birey/ülke ekonomisindeki 'atıl' durumları, ikin-cil konut sektörü ile ilgili yeni politika ve kararların verilmesini zorunlu kılmaktadır.

İkincil konutların bir takım düzenlemeler sonucunda, içinde buldukları 'atıl' durumdan ve yaratıkları olumsuz etki-lerden kurtarılarak, turizm etkinliklerinde "alternatif tu-ristik konaklama tesisleri" konumuna getirilmeleri olası görülmektedir. Devlet tarafından sağlanan yasal kolaylıklar, özel sektör girişimleri ile birleşerek yüzlerce ikincil

konut böylece "turistik konaklama tesisi" şeklinde işletilebilecektir.

Türkiye'de en çok ikincil konutun bulunduğu turizm beldemiz Bodrum Yarımadası'dır. Ülke içinden ve ülke dışından turizm isteminin giderek yoğunlaştığı Bodrum Yarımadası'ndaki belgeli yatak kapasitesi, ikincil konut yatak kapasitesine oranla oldukça düşüktür. Turizm isteminin giderek büyümesi ise, yatak sayısının arttırılmasını zorunlu kılmaktadır. Yarımada'da bulunan yüzlerce yarım kalan ikincil konutun turizm amaçlı kullanımı sayesinde, turizmde duyulan yatak gereksinimi büyük ölçüde karşılanmış olacaktır. Ayrıca yeni turizm yapılarının yapımı yerine var olanların değerlendirilmesi ile çevresel ve ekonomik katkılar elde edilecektir.

Bizim çalışmamızda örnek bölge / Bakanlığın çalışmasında pilot bölge seçilen Bodrum Yarımadası'nda var olan ikincil konutların turizm amaçlı kullanıma dönüştürülmeleri beraberinde büyük harcamaları getirmektedir. Bakanlık bu konuda ikincil konut sahiplerine gereken yardımı yapacağını bildirmiş olup, gereken kanun ve kararname hazırlanmaktadır.

Bundan sonra yapılacak olan ikincil konutların, ülkesel ve bölgesel ölçekte belirlenecek ana kararlarının, turizm amaçlı kullanımına yönelik ve çevre bileşenlerine olumsuz etkiler getirmeyecek şekilde alınması gerekli görülmektedir. Ayrıca planlama ana kararlarında bu doğrultuda hazırlanması daha iyi sonuçlar verecektir.

Çalışma sürecinin bu bölümünde, turizm ve çevre sistemleri ile yakından ilişkili ikincil konutlar araştırılarak, turizme daha etkin katılımlarının ne şekilde sağlanabileceği üzerinde durulmuştur. Ancak konu ile ilgili aşağıdaki noktaların üzerinde daha detaylı durulması olumlu sonuçların edinilmesi için gerekli bulunmaktadır.

- * Herseyden önce, ikincil konutların kazandıkları yeni kimlikleri ile ilgili tanımların yapılması.
- * Devlet ve ilgili Bakanlıkların bu konu ile ilgili görüş, kanun ve hükümlerinin belirlenmesi.
- * İkincil konutların turizm amaçlı kullanılmaları ve bir süre sonra birincil konuta dönüşebilmeleri gibi varsayımların değerlendirilerek, ülkesel ve bölgesel planlarının hazırlanması. Aynı paralelde özellikle çevre verilerinin dikkate alınarak, CED raporlarının bu bağlamda oluşturulması.
- * Turizm amaçlı yapılacak ikincil konutların, planlama ve programlarını yönelik yöntem önerilerinin geliştirilmesi.

E K L E R

TABLO 11-KONAKLAMA BİRİMLERİNİN KAPASİTESİ (1987 YILI)

(ADET)

TÜRÜ	TURİZM YATIRIM BELGELİ						TURİZM İŞLETMESİ BELGELİ						TOPLAM		
	İNŞAATA BAŞLAMAMIS			İNŞAA HALİNDE			HİZMETE AÇIK								
	TESİS	ODA	YATAK	TESİS	ODA	YATAK	TESİS	ODA	YATAK	TESİS	ODA	YATAK			
OTEL	316	28.297	58.912	331	27.717	56.446	613	36.431	70.757	1.260	92.445	186.115			
MOTEL	23	537	1.059	32	1.456	2.846	45	1.734	3.480	100	3.727	7.385			
TATİL KÖYÜ	35	9.298	20.165	9	2.320	5.304	25	7.159	15.280	69	18.777	40.749			
PANSİYON	80	1.384	2.689	43	764	1.454	94	1.516	3.047	217	3.664	7.190			
KAMPİNG	8	842	2.472	6	656	1.871	28	2.826	9.830	42	4.324	14.173			
ÖBERJ	1	56	150	—	—	—	13	712	2.369	14	768	2.519			
APART OTEL	—	—	—	—	4	7	4	44	189	4	48	196			
ÖZEL BELGELİ	3	88	166	5	118	245	12	618	1.262	20	824	1.673			
TOPLAM	466	40.502	85.613	426	33.035	68.173	834	51.040	106.214 (1)	1.726	124.577	260.000			

KAYNAK: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

(1) 31.12.1987 tarihi itibarıyla işletmeye açılması beklenen Yatırım Belgeli tesisler de dikkate alındığında hizmete açık yatak kapasitesi 120.250 olmaktadır.

TABLO 12- BÖLGELERE GÖRE TURİZM İŞLETMESİ BELGELİ KONAKLAMA BİRİMLERİNİN KAPASİTESİ (1983-1987)

BÖLGELER	1983				1984				1985				1986				1987			
	TESİS		YATAK		TESİS		YATAK		TESİS		YATAK		TESİS		YATAK		TESİS		YATAK	
	%	SAYI	%	SAYI	%	SAYI	%	SAYI	%	SAYI	%	SAYI	%	SAYI	%	SAYI	%	SAYI		
MARMARA	38	231	40	28.100	38	242	40	26.935	37	253	38	32.268	36	265	37	33.658	34	285	34	36.429
EGE	19	117	24	15.518	21	131	24	16.242	21	146	26	22.218	24	172	25	23.508	24	200	24	25.739
AKDENİZ	15	93	14	8.995	16	103	14	9.768	16	113	15	13.193	15	113	17	15.358	19	158	22	23.806
İÇANADOLU	15	90	13	8.627	13	85	12	8.328	13	92	13	11.091	13	97	13	11.994	12	102	12	12.542
KARADENİZ	5	33	4	2.698	5	34	4	2.849	6	38	4	3.077	6	41	4	3.676	5	43	3	3.679
D. ANADOLU	4	26	3	2.481	4	28	4	2.693	4	26	3	2.558	3	22	2	2.359	3	25	3	2.467
G.D. ANADOLU	4	21	2	1.535	3	19	2	1.451	3	21	1	1.592	3	21	1	1.576	3	21	2	1.552
TOPLAM	100	611	100	65.934	100	642	100	68.266	100	689	100	85.995	100	731	100	92.129	100	834	100	106.214 (1)

KAYNAK: Kültür ve Turizm Bakanlığı

(1) 31.12.1987 tarihi itibarıyla işletmeye açılması beklenen Yatırım Belgeli Tesisler de dikkate alındığında hizmete açık yatak kapasitesinin 120.250 olması beklenmektedir.

TABLO 13- TURİZM İŞLETMESİ BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİ VE YATAK SAYISI (1966-1987)

Yıllar	Tesis Sayısı	Artış Miktarı	Artış Oranı (%)	Yatak Sayısı	Artış Miktarı	Artış Oranı (%)
1966	165	—	—	16.151	—	—
1967	196	31	18.78	18.158	2.007	12.42
1968	225	29	14.79	21.643	3.485	19.19
1969	249	24	10.66	24.907	3.264	15.08
1970	292	43	17.26	28.354	3.447	13.83
1971	337	45	15.41	32.114	3.760	13.26
1972	363	26	7.71	34.628	2.514	7.82
1973	388	25	6.88	38.528	3.900	11.26
1974	400	12	3.09	40.895	2.367	6.14
1975	421	21	5.25	44.957	4.062	9.93
1976	439	18	4.27	47.307	2.350	5.22
1977	446	7	1.59	50.379	3.072	6.49
1978	473	27	6.05	52.385	2.006	3.98
1979	494	21	4.43	53.956	1.571	2.99
1980	511	17	3.44	56.044	2.088	3.86
1981	529	18	3.52	58.242	2.198	3.92
1982	569	40	7.56	62.372	4.130	7.09
1983	611	42	7.38	65.934	3.562	5.71
1984	642	31	5.07	68.266	2.332	3.54
1985	689	47	7.32	85.995	17.729	25.97
1986	731	42	6.10	92.129	6.134	7.13
1987	834	103	14.09	106.214 (1)	14.085	15.29

TABLO 14 - BÖLGELERE GÖRE TURİZM İŞLETMESİ BELGELİ KONAKLAMA BİRİMLERİNİN KAPASİTESİ (1983-1987)

BÖLGELER	1983				1984				1985				1986				1987			
	TESİS		YATAK		TESİS		YATAK		TESİS		YATAK		TESİS		YATAK		TESİS		YATAK	
	%	SAYI	%	SAYI	%	SAYI	%	SAYI	%	SAYI	%	SAYI	%	SAYI	%	SAYI	%	SAYI	%	SAYI
MARMARA	38	231	40	26.100	38	242	40	26.935	37	253	38	32.266	36	265	37	33.658	34	285	34	36.429
EGE	19	117	24	15.518	21	131	24	16.242	21	146	26	22.218	24	172	25	23.508	24	200	24	25.739
AKDENİZ	15	93	14	8.995	16	103	14	9.768	16	113	15	13.193	15	113	17	15.358	19	158	22	23.806
İÇANADOLU	15	90	13	8.627	13	85	12	8.328	13	92	13	11.091	13	97	13	11.994	12	102	12	12.542
KARADENİZ	5	33	4	2.698	5	34	4	2.849	6	38	4	3.077	6	41	4	3.676	5	43	3	3.679
D. ANADOLU	4	26	3	2.461	4	28	4	2.693	4	26	3	2.558	3	22	2	2.359	3	25	3	2.467
G.D. ANADOLU	4	21	2	1.535	3	19	2	1.451	3	21	1	1.592	3	21	1	1.576	3	21	2	1.552
TOPLAM	100	611	100	65.934	100	642	100	68.266	100	689	100	85.995	100	731	100	92.129	100	834	100	106.214 (1)

KAYNAK: Kültür ve Turizm Bakanlığı

(1) 31.12.1987 tarihi itibarıyla işletmeye açılması beklenen Yatırım Belgeli Tesisler de dikkate alındığında hizmete açık yatak kapasitesinin 120.250 olması beklenmektedir.

TABLO 15 - TURİZM İŞLETMESİ BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİ VE YATAK SAYISI (1966-1987)

Yıllar	Tesis Sayısı	Artış Miktarı	Artış Oranı (%)	Yatak Sayısı	Artış Miktarı	Artış Oranı (%)
1966	165	—	—	16.151	—	—
1967	196	31	18.78	18.158	2.007	12.42
1968	225	29	14.79	21.643	3.485	19.19
1969	249	24	10.66	24.907	3.264	15.08
1970	292	43	17.26	28.354	3.447	13.83
1971	337	45	15.41	32.114	3.760	13.26
1972	363	26	7.71	34.628	2.514	7.82
1973	388	25	6.88	38.528	3.900	11.26
1974	400	12	3.09	40.895	2.367	6.14
1975	421	21	5.25	44.957	4.062	9.93
1976	439	18	4.27	47.307	2.350	5.22
1977	446	7	1.59	50.379	3.072	6.49
1978	473	27	6.05	52.385	2.006	3.98
1979	494	21	4.43	53.956	1.571	2.99
1980	511	17	3.44	56.044	2.088	3.86
1981	529	18	3.52	58.242	2.198	3.92
1982	569	40	7.56	62.372	4.130	7.09
1983	611	42	7.38	65.934	3.562	5.71
1984	642	31	5.07	68.266	2.332	3.54
1985	689	47	7.32	85.995	17.729	25.97
1986	731	42	6.10	92.129	6.134	7.13
1987	834	103	14.09	106.214 (1)	14.085	15.29

(1) 31.12.1987 tarihi itibarıyla işletmeye açılması beklenen Yatırım Belgeli tesisler de dikkate alındığında hizmete açık yatak kapasitesi 120.250 olması beklenmektedir.

KAYNAK: Kültür ve Turizm Bakanlığı

TABLO 16 - TURİZM YATIRIM BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİ VE YATAK SAYISI (1966 - 1987)

Yıllar	Tesis Sayısı	Artış Miktarı	Artış Oranı (%)	Yatak Sayısı	Artış Miktarı	Artış Oranı (%)
1966	291	—	—	23.807	—	—
1967	371	80	27.49	29.859	6.052	25.42
1968	350	— 21	— 5.66	26.803	— 3.056	— 10.23
1969	340	— 10	— 2.85	29.048	2.245	8.97
1970	301	— 39	— 11.47	25.872	— 3.176	— 10.93
1971	259	— 42	— 13.95	25.619	— 253	— 0.97
1972	157	— 102	— 39.38	19.874	— 5.762	— 22.49
1973	180	23	14.64	24.605	4.731	23.80
1974	185	5	2.77	25.739	1.134	4.60
1975	202	17	9.18	25.956	217	0.84
1976	227	25	12.37	26.068	112	0.43
1977	261	34	14.97	28.230	2.162	8.29
1978	261	0	0.00	26.190	— 2.040	— 7.22
1979	265	— 4	— 1.53	25.727	— 463	— 1.76
1980	267	2	0.75	26.288	561	2.18
1981	278	11	4.11	30.295	4.003	15.22
1982	339	61	21.94	36.332	6.041	19.94
1983	376	37	10.91	43.425	7.093	19.52
1984	412	36	9.57	53.615	10.190	23.47
1985	501	89	21.60	71.521	17.906	33.40
1986	638	137	27.35	101.383	29.862	41.75
1987	892	254	39.81	153.786	52.403	51.69

KAYNAK: Kültür ve Turizm Bakanlığı

TABLO 17- YILLAR İTİBARIYLA KREDİ TAHSİSLERİNİN BÖLGESEL DAĞILIMI (1984 - 1988)

(000 TL.)

Bölgeler	1984				1985				1986				1987				1988*			
	Tahsis Edilen Kredi	%	Yatak Kapasitesi	%	Tahsis Edilen Kredi	%	Yatak Kapasitesi	%	Tahsis Edilen Kredi	%	Yatak Kapasitesi	%	Tahsis Edilen Kredi	%	Yatak Kapasitesi	%	Tahsis Edilen Kredi	%	Yatak Kapasitesi	%
AKDENİZ	9.324.969	50,7	5.699	52,2	11.936.226	66,0	4.417	53,9	28.114.346	35,0	4.921	40,3	127.101.272	42,2	10.046	37,5	178.870.111	48,4	7.647	40,5
EGE	3.891.512	21,1	2.461	22,5	1.891.210	10,4	1.236	16,1	11.495.542	14,3	3.051	25,0	124.153.653	41,2	10.827	40,4	121.874.503	33,0	7.688	40,8
MARMARA	3.747.625	20,4	1.843	16,9	1.658.282	9,2	1.375	16,8	11.119.799	14,0	1.809	15,0	31.559.605	10,5	3.095	11,6	47.999.832	13,0	1.581	8,4
KARADENİZ	118.800	0,7	125	1,1	154.635	0,8	188	2,3	3.464.858	4,3	582	4,7	6.293.187	2,1	580	2,2	2.501.130	0,7	257	1,4
İÇ ANADOLU	1.094.000	5,9	650	5,6	244.970	1,9	752	9,9	25.746.248	32,0	1.562	12,7	8.630.838	2,9	1.521	5,7	14.023.042	3,7	1.244	6,6
DOĞU ANADOLU	128.600	0,7	60	0,6	15.000	0,1	—	—	79.600	0,1	87	0,7	1.368.890	0,5	334	1,2	1.736.500	0,5	193	1,0
G DOĞU ANADOLU	91.800	0,5	120	1,1	292.200	1,6	137	1,7	317.030	0,3	198	1,6	1.709.000	0,6	387	1,4	2.573.418	0,7	247	1,3
TOPLAM (I)	18.397.306	100,0	10.915	100,0	18.052.523	100,0	8.105	100,0	80.337.423	100,0	12.210	100,0	301.016.445	100,0	26.790	100,0	369.578.536	100,0	18.857	100,0

(I) Ev Pansiyonculuğu Hariç
 - Yat yatakları dahil edilmemiştir
 (*) 30.9.1988 tarihi itibarıyla

TABLO 18- YILLAR İTİBARIYLA KREDİ TAHSİSLERİNİN SINIFLARINA GÖRE DAĞILIMI (1985 - 1988)

SINIF	1985				1986				1987				30.9.1988 Tarihi İtibarıyla									
	PROJE ADEDİ	%	KAPASİTE ODA YATAK	%	TAHSİS MİKTARI (000 TL.)	%	PROJE ADEDİ	%	KAPASİTE ODA YATAK	%	TAHSİS MİKTARI (000 TL.)	%	PROJE ADEDİ	%	KAPASİTE ODA YATAK	%	TAHSİS MİKTARI	%				
H*****	1	98	—	—	72.000	40	7	4,52	734	1,572	12,74	32.980.008	41,05	16	6,02	2.491	5,334	19,91	112.241.296	37,29		
H*****	6	5,88	181	378	4,62	2.893.600	16,03	7	4,52	1.032	2,126	17,23	20.398.931	25,39	21	7,89	1.961	4,184	15,62	89.749.391	23,17	
H****	15	14,71	788	1.551	18,95	3.469.320	19,22	29	18,70	1,142	2,317	18,78	7.715.704	9,60	48	18,05	3.022	6,142	22,93	44.866.657	14,91	
H**	29	28,43	867	1.842	20,06	2.641.144	14,63	44	28,39	1,239	2,407	19,51	5.783.020	7,17	72	27,07	2.548	5,008	18,68	19.492.848	6,47	
H*	18	15,69	388	737	9,00	572.549	3,17	18	11,61	402	793	6,43	1.726.530	2,15	21	7,89	486	920	3,43	3.495.589	1,16	
TOPLAM	67	65,69	2.204	4.308	52,63	9.648.613	53,45	105	67,74	4.549	9.215	74,69	68.584.193	85,36	178	66,92	40.508	21.566	80,57	249.845.779	83,00	
I. Sınıf Motel	1	98	—	—	82.124	45	2	1,29	54	108	88	258.430	32	2	7,5	18	54	20	556.440	15		
II. Sınıf Motel	3	2,94	118	235	2,87	300.190	1,66	9	5,81	159	297	2,41	489.940	61	9	3,38	142	286	1,07	1.033.609	34	
TOPLAM	4	3,92	118	235	2,87	382.314	2,11	11	7,10	213	405	3,28	748.370	93	11	4,13	180	340	1,27	1.580.049	53	
FATİL KÖYÜ	8	7,85	1.588	3.196	39,05	7.586.671	42,03	14	9,02	967	2.082	16,71	8.752.854	10,90	16	6,02	1.452	3.078	11,49	39.485.173	13,12	
ÖZEL BELGEU	—	—	—	—	—	—	—	1	6,5	25	40	32	150.000	19	2	7,5	90	201	75	1.074.000	36	
TURIS. PAŖS	10	9,80	144	270	3,30	145.975	0,81	17	10,96	251	468	3,79	607.518	76	40	15,03	599	1.138	4,25	2.880.848	96	
KAMPING	2	1,96	—	96	1,17	61.700	0,34	1	6,5	—	20	16	28.000	03	1	3,8	—	—	—	24.800	01	
YAT	4	3,92	41	80	98	146.910	0,81	4	2,58	—	128	1,04	651.638	81	8	3,01	—	447	1,67	4.054.530	1,34	
LOKANTA	3	2,94	—	—	—	62.350	0,35	1	6,5	—	—	—	68.300	09	4	1,50	—	—	—	1.808.932	60	
KÜLVARLIKLI	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7.700	—	
SEYACENTAS	4	3,92	—	—	—	17.990	0,10	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	103.426	03		
ÖBERU	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1	—	
ÖZEL PANS	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	143.200	05	
GENEL TOPLAM	102	100,00	4.095	8.185	100,00	18.052.523	100,00	155	100,00	6.005	12.238	100,00	30.337.423	100,00	266	100,00	2.909	26.790	100,00	301.016.448	100,00	
																					269	100,00
																					8.867	100,00
																					369.578.536	100,00

Ev Pansiyonculuğu Hariç

(*) Bu toplamın içine 1 adet Sağlık Merkezi Tesisine yapılan 689 Milyon TL.'lik Kredi Tahsisi dahildir.

TABLO 19- KREDİ TAHSİS EDİLEN FİRMALARIN SINIF BAZINDA ANONİM ŞİRKET OLUP OLMADIKLARINA GÖRE DAĞILIMI (1985 - 1988)

1985															
SINIFI	PROJE SAYISI				YATAK KAPASİTESİ				TAHSİS MİKTARI (000 TL)						
	ANONİM ŞİRKET	%	DİĞER	% TOPLAM	ANONİM ŞİRKET	%	DİĞER	% TOPLAM	ANONİM ŞİRKET	%	DİĞER	% TOPLAM			
H*****	1	100.00	—	—	1	—	—	—	—	72.000	100.00	—	—	72.000	
H****	3	50.00	3	50.00	8	342	90.48	36	9.52	378	2.757.100	95.28	136.500	4.72	2.893.600
H***	5	33.33	10	66.67	15	535	34.49	1.016	65.51	1.551	1.032.800	29.77	2.436.520	70.23	3.469.320
H**	7	24.14	22	75.86	29	605	36.85	1.037	63.15	1.642	1.280.900	48.50	1.360.244	51.50	2.641.144
H*	1	6.25	15	93.75	16	42	5.70	895	94.30	737	31.500	5.50	541.049	94.50	572.549
TOPLAM	17	25.37	50	74.63	67	1.524	35.38	2.784	64.62	4.308	5.174.300	53.63	4.474.313	46.37	9.648.613
1.Sınıf Motel	—	—	1	100.00	1	—	—	—	—	—	—	—	82.124	100.00	82.124
2.Sınıf Motel	—	—	3	100.00	3	—	—	235	100.00	235	—	—	300.190	100.00	300.190
TOPLAM	—	—	4	100.00	4	—	—	235	100.00	235	—	—	382.314	100.00	382.314
Tatil Köyü	8	75.00	2	25.00	8	3.076	96.25	120	3.75	3.196	7.139.471	94.11	447.200	5.89	7.586.671
Özel Belgeli	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Turistik Pans.	—	—	10	100.00	10	—	—	270	100.00	270	—	—	145.975	100.00	145.975
Kamping	—	—	2	100.00	2	—	—	98	100.00	98	—	—	61.700	100.00	61.700
Yat	1	25.00	3	75.00	4	32	40.00	48	60.00	80	38.150	25.97	108.760	74.03	146.910
Lokanta	1	33.33	2	66.67	3	—	—	—	—	—	16.780	26.91	45.570	73.08	62.350
Kültür Varlıkları	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Seyahat Acen.	1	25.00	3	75.00	4	—	—	—	—	—	9.500	52.81	8.490	47.19	17.990
Öberi	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
GENEL TOPLAM	26	25.49	76	74.51	102	4.632	56.59	3.553	43.41	8.185	12.378.201	68.57	5.674.322	31.43	18.052.523

— Ev Pansiyonculuğu Hariç

TABLO 19'UN DEVAMI

1986															
SINIFI	PROJE SAYISI				YATAK KAPASİTESİ				TAHSİS MİKTARI (000 TL)						
	ANONİM ŞİRKET	%	DİĞER	% TOPLAM	ANONİM ŞİRKET	%	DİĞER	% TOPLAM	ANONİM ŞİRKET	%	DİĞER	% TOPLAM			
H*****	7	100.00	—	—	7	1.572	100.00	—	—	1.572	32.980.008	100.00	—	—	32.980.008
H****	5	71.43	2	28.57	7	1.796	84.48	330	15.52	2.126	18.425.705	90.33	1.973.226	967	20.398.931
H***	16	55.17	13	44.83	29	1.807	77.99	510	22.01	2.317	5.716.125	74.08	1.998.579	25.92	7.715.704
H**	10	22.73	34	77.27	44	741	30.79	1.666	69.21	2.407	2.227.328	38.65	3.535.692	81.35	5.763.020
H*	3	16.67	15	83.33	18	196	24.72	597	75.28	793	125.865	7.29	1.600.665	92.71	1.726.530
TOPLAM	41	39.05	64	60.95	105	6.112	66.33	3.103	33.67	9.215	59.475.031	86.72	9.109.162	13.28	68.584.193
1.Sınıf Motel	1	50.00	1	50.00	2	72	66.67	36	33.33	108	209.430	81.04	49.000	18.96	258.430
2.Sınıf Motel	—	—	9	100.00	9	—	—	297	100.00	297	—	—	489.940	100.00	489.940
TOPLAM	1	9.09	10	90.91	11	72	17.78	333	82.22	405	209.430	27.98	538.940	72.02	748.370
Tatil Köyü	11	78.57	3	21.43	14	2.062	100.00	—	—	2.062	8.665.554	99.00	87.300	1.00	8.752.854
Özel Belgeli	1	100.00	—	—	1	40	100.00	—	—	40	150.000	100.00	—	—	150.000
Turistik Pans.	—	—	17	100.00	17	—	—	468	100.00	468	—	—	607.518	100.00	607.518
Kamping	—	—	1	100.00	1	—	—	20	100.00	20	—	—	28.000	100.00	28.000
Yat	2	50.00	2	50.00	4	62	48.44	66	51.56	128	464.450	71.27	187.188	28.73	651.638
Lokanta	—	—	1	100.00	1	—	—	—	—	—	—	—	68.300	100.00	68.300
Kültür Varlıkları	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Seyahat Acen.	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Öberi	1	100.00	—	—	1	—	—	—	—	—	746.550	100.00	—	—	746.550
GENEL TOPLAM	57	36.77	98	63.23	155	8.348	67.66	3.990	32.34	12.338	69.711.015	86.77	10.626.408	13.23	80.337.423

TABLO 19'UN DEVAMI

1987															
SINIFI	PROJE SAYISI				YATAK KAPASİTESİ				TAHSİS MİKTARI (000 TL.)						
	ANONİM ŞİRKET	%	DİĞER	% TOPLAM	ANONİM ŞİRKET	%	DİĞER	% TOPLAM	ANONİM ŞİRKET	%	DİĞER	%	TOPLAM		
H*****	16	100.00	—	—	16	5.334	100.00	—	—	5.334	112.241.296	100.00	—	—	112.241
H****	18	85.71	3	14.29	21	4.184	100.00	—	—	4.184	67.979.391	97.46	1.770.000	2.54	69.749
H***	26	54.17	22	45.83	48	4.295	89.93	1.847	30.07	6.142	30.356.201	67.66	14.510.456	32.34	44.866
H**	17	23.61	55	76.39	72	1.439	28.75	3.567	71.25	5.006	6.137.191	31.48	13.355.655	68.52	19.492
H*	2	9.52	19	30.48	21	177	19.24	743	80.76	920	420.500	12.03	3.075.089	87.97	3.495
TOPLAM	79	44.38	99	55.62	178	15.429	71.48	6.157	28.52	21.586	217.134.579	86.91	32.711.200	13.09	249.845
1. Sınıf Motel	1	50.00	1	50.00	2	54	100.00	—	—	54	446.440	80.23	110.000	19.77	556
2. Sınıf Motel	—	—	9	100.00	9	—	—	286	100.00	286	—	—	1.033.609	100.00	1.033
TOPLAM	1	9.09	10	90.91	11	54	15.88	286	84.12	340	446.440	28.08	1.143.609	71.92	1.590
Tatil Köyü	16	100.00	—	—	16	3.078	100.00	—	—	3.078	39.485.173	100.00	—	—	39.485
Özel Belge	1	50.00	1	50.00	2	150	74.63	51	25.37	201	886.800	82.57	187.200	17.43	1.074
Turistik Pans.	2	5.00	38	95.00	40	59	5.18	1.079	94.82	1.138	193.000	6.70	2.687.846	93.30	2.880
Kamping	—	—	1	100.00	1	—	—	—	—	—	—	—	24.800	100.00	24
Yat	8	100.00	—	—	8	447	100.00	—	—	447	4.054.530	100.00	—	—	4.054
Lokanta	3	75.00	1	25.00	4	—	—	—	—	—	1.756.933	97.23	50.000	2.77	1.806
Kültür Varlıklar	—	—	3	100.00	3	—	—	—	—	—	—	—	103.436	100.00	103
Seyahat Acen.	1	100.00	—	—	1	—	—	—	—	—	7.700	100.00	—	—	7
Öber	1	50.00	1	50.00	2	—	—	—	—	—	75.000	52.37	68.200	47.63	143
GENEL TOPLAM	112	42.11	154	57.89	266	19.217	71.73	7.573	28.27	26.790	264.040.155	87.72	36.976.291	12.28	301.016

TABLO 19'UN DEVAMI

30.9.1988 Tarihi itibariyle															
SINIFI	PROJE SAYISI				YATAK KAPASİTESİ				TAHSİS MİKTARI (000 TL.)						
	ANONİM ŞİRKET	%	DİĞER	% TOPLAM	ANONİM ŞİRKET	%	DİĞER	% TOPLAM	ANONİM ŞİRKET	%	DİĞER	%	TOPLAM		
H*****	21	100.00	—	—	21	3.506	100.0	—	—	3.506	131.751.030	100.00	—	—	131.751.023
H****	24	92.31	2	7.69	26	3.033	95.14	155	4.86	3.188	65.740.191	95.29	3.248.200	4.71	68.989.391
H***	45	70.31	19	29.69	26	4.307	77.70	1.236	22.30	3.188	43.118.430	71.92	16.833.862	28.08	59.952.292
H**	32	46.38	37	53.62	69	1.982	68.04	931	31.96	2.913	12.646.834	63.18	7.371.315	36.82	20.018.049
H*	2	11.11	16	38.89	18	—	—	236	100.00	236	82.500	8.07	939.342	91.93	1.021.842
TOPLAM	124	62.63	74	37.37	198	12.828	83.37	2.558	16.63	15.386	253.338.985	89.92	28.392.619	10.08	281.731.604
1. Sınıf Motel	—	—	1	100.00	1	—	—	—	—	—	—	—	96.400	100.00	96.400
2. Sınıf Motel	—	—	3	100.00	3	—	—	40	100.00	40	—	—	354.650	100.00	354.650
TOPLAM	—	—	4	100.00	4	—	—	40	100.00	40	—	—	451.050	100.00	451.050
Tatil Köyü	19	95.00	1	5.00	20	2.602	100.00	—	—	2.602	76.758.838	99.97	26.680	.03	76.785.518
Özel Belge	2	100.00	—	—	2	52	100.00	—	—	52	465.970	100.00	—	—	465.970
Turistik Pans.	—	—	22	100.00	22	—	—	333	100.00	333	—	—	1.420.972	100.00	1.420.972
Kamping	—	—	1	100.00	—	—	—	—	—	—	—	—	15.000	100.00	15.000
Yat	11	100.00	—	—	11	425	100.00	—	—	425	5.363.682	100.00	—	—	5.363.682
Lokanta	3	75.00	1	25.00	4	—	—	—	—	—	972.905	72.24	373.800	27.76	1.346.705
Kültür Varlıklar	—	—	2	100.00	2	—	—	—	—	—	—	—	989.800	100.00	989.800
Seyahat Acentası	1	100.00	—	—	—	—	—	—	—	—	38.960	100.00	—	—	38.960
Öber	1	100.00	—	—	—	—	—	—	—	—	203.615	100.00	—	—	203.615
Özel Pansiyon	—	—	2	100.00	2	—	—	19	100.00	19	—	—	76.660	100.00	76.660
Sağlık Merkezi	—	—	1	100.00	—	—	—	—	—	—	—	—	689.000	100.00	689.000
GENEL TOPLAM	161	59.85	108	40.15	269	15.907	84.36	2.950	15.64	18.857	337.142.955	91.22	32.435.581	8.78	369.578.536

BİBLİYOGRAFYA

- AKI, Altan. Konaklama Tesisleri Gelişiminin Niteliksel Açısından Büyük Kent Modeli İçinde İncelenmesi. Yayınlanmamış Doçentlik Tezi. IDMMMA, İstanbul, 1980.
- AKOĞLU, Tunay. Turizm Olay ve Ekonomisine Genel Yaklaşım. Türkiye Turing ve Otomobil Kurumu Yayını. İstanbul, 1979.
- ARKON, Cemal. "Turizm ve İkincil Konut Politikalarının Çevresel Etkileri". 2. Uluslararası Bölge Planlaması Kongresi. İTÜ, 1989. s.s. 75-81.
- BAYER, M. Zekai. "Ekosistem". Çevre Sorunları - Vejetasyon ilişkileri Sempozyumu. Ayrı Baskı. Tübitak Yayını. No:423. İstanbul, 1979. s.203.
- BAYER, M. Zekai. Turizme Giriş. İstanbul, 1992.
- "Blue Bodrum Halicarnassos Guide 89". s.32.
- "Bodrum'da İkinci Konut Faciası". Türsab. Turizm Dergisi. Türkiye Seyahat Acentaları Birliği Yayını. Sayı:95. Ankara, Eylül 1990. s.42.
- COPPOCK, J.T. Second Homes. Pergamon. London, 1977.
- ÇUBUK, Mehmet. Turizmin, Dinlenme-Eğlenme ve Boş Zamanları Değerlendirme ile Bütünleşmesi, Yeniden Tanım Denemesi ve Turizm Planlamasında Sistemli Bir Yaklaşım. Doktora Tezi, MSÜ, İstanbul, 1981.

- DALGIÇ, Gülsiye. Turizm Sektörünün Bodrum Kentsel Gelişimine Etkileri ve Makroform Önerisi. Lisans Bitirme Ödevi. Dokuz Eylül Üniversitesi. İzmir, 1991.
- DENİZCİ, Müfit. Bodrum'da Bir Tatil Köyü Tasarımı. Y.Lisans Tezi. Y.U., 1988.
- DİNÇER, Zehra Kaya. Belgeli Konaklama Tesisi Gereksiniminin Karşılansında Otel Olarak Yeniden Kullanılacak Eski Yapıların Seçimi İçin Bir Yöntem Önerisi. Doktora Tezi. MSÜ, İstanbul, 1988.
- D.P.T. TURİZM ÖZEL İHTİSAS KOMİSYONU. "Fiziksel Planlama ve Çevre Sorunları Alt Komisyonu Raporu. Yayınlanmamış. Ankara, 1988.
- EKİNCİ, Oktay. "Bodrum'da Çatı da Vardı...". Tasarım - 15 Dergisi. (Temmuz-Ağustos). İstanbul, 1991. s.s.103-109.
- EKİNCİ, Oktay. "Çevremiz"de Demokrasi Bekliyor. E Yayını. İstanbul, Şubat- 1991.
- EMRE, Filiz. Kıyı Kullanımında İkincil Konutların Yeri (Özdere Örneği). Lisans Bitirme Ödevi. Dokuz Eylül Üniversitesi. Temmuz-1987.
- ERALP, Ziya. "Genel Turizm". "Turizm" Nedir?. T.C. Turizm Bankası A.Ş. Araştırma ve Eğitim B şki. İnceleme / Araştırma Dizisi:1. Ankara. s.70.

ERKMAN, Uğur. Mimari Tasarım İçin Bir Veri Üretim Yöntemi Olarak Çevre Analizi. İTÜ. 1982.

ERSES, Banu. Kent Planlama Çerçevesi İçinde Celaliye Kıyı Bandının Bugünkü Durumunun İrdelenmesi ve Kıyı Rek- reasyonu Açısından İncelenmesi. Lisans Bitirme Öde- vi. MSÜ, Haziran-1990.

İMAR ve İSKAN BAKANLIĞI. "Muğla İli Araştırması". Ankara, 1970.

İNCE, Serhat. Doğu Marmara Alt Bölgesi'nde Kıyı Mekanının Kullanım Sorunları. Lisans Bitirme Ödevi. MSÜ, Hazı- ran-1991.

KELES, R. Kentbilim Terimleri Sözlüğü. TDK Yayınları. Sevinç Basımevi. Ankara, 1980. s.58.

KUNT, A.Aydın. "Turizm ve Konaklama Tesisleri". Bina Bilgi- si Ders Notları. Yayınlanmamış. Y.Ü.,1980.

KÜLTÜR ve TURİZM BAKANLIĞI. "Turizm Kıyılarındaki Yat Tu- rizmi". Planlama ve Yatırımlar Dairesi Baş. Yayın No:1982.

MEYDAN LAROUSSE. Cilt:12. Meydan Gazetecilik ve Neşriyat Ltd. Şti. 1982. s.28.

MC INTOSH, Robert W. Tourism, Principles, Practices, Phi- losophies. Grid, Inc. Ohio, 1972.

- OLALI, Hasan. Turizm. Hürriyet Ofset Matbaacılık ve Gazetecilik A.Ş.. İstanbul, 1988.
- OLALI, Hasan. Dış Tanıtım ve Turizm. T.C. İş Bankası
- NAZILLI, Selçuk Kültür Yayını. Ankara, 1983.
- KIRCIOĞLU, Nilgün
- SUMER, Mehmet
- ÖZGÜÇ, Nazmiye. "Sayfiye Yerleşmeleri". I.U. Coğrafya Enstitüsü Dergisi. Sayı:22. İstanbul, 1977. s.73.
- ÖZGÜÇ, Nazmiye. "Tatil Evleri". İTÜ Mimarlık Fakültesi Serhircilik Enstitüsü Dergisi. İstanbul, 1977. s.s. 69-87.
- ÖZGÜÇ, Nazmiye. Turizm Coğrafyası. İstanbul Üniversitesi Yayını. 1984.
- RIZAOĞLU, Bülent. "Kat Mülkiyetli Otel, Devre Mülk ve Devre Tatil Sistemi". Turizm Yıllığı 1987. Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. Yayını. Ankara, 1989. s.s.107-122.
- SARI, Ahmet. Devre Mülk Sistemiyle İkincil Konut Alanı Planlaması. Y.Lisans Tezi. Ege Üniversitesi Güzel Sanatlar Fakültesi. Şubat, 1981.
- SEVIN, Nuri. "Yazlık Evler Otel Oluyor.". Ekonomist, Haftalık Ekonomi Dergisi. Yıl:2. Sayı:11. İstanbul, 15 Mart 1992. s.s. 10-15.

- TANER, Tayfun. İkincil Konut Sorununa ve Çevresel Etkilerine Olumlu Bir Planlama Yaklaşımı. Doçentlik Tezi. Ege Üniversitesi Güzel Sanatlar Fakültesi. İzmir, 1982.
- TANSEL, Dilek. "Turizmde Sonuç Olan Yapılaşmanın Başlangıç Olan Temel Kuralları ve Türkiye'de Uygulaması". Yayınlanmamış Rapor. Connoisseur Travel İstanbul.
- TOKUÇ, Kancagül. İkinci Konut Olgusunun Neden Olduğu Çevresel Etkiler ve Alt Bölgesinde İkinci Konutlar. Lisans Bitirme ödevi. MSÜ, Haziran-1990.
- TOSKAY, Tunca. Turizm, Turizm Olayına Genel Yaklaşım. Der Yayını. İstanbul, 1989.
- TURİZM BAKANLIĞI. "İkinci Konut Envanteri". Sosyo-Ekonomik ve İstatistik Arş. Şube Md. Yayın No:1990/3. Ankara, 1990.
- TURİZM BANKASI. Turizm El Kitabı. Araştırma Planlama ve Koordinasyon Başkanlığı. Ankara, Kasım-1988.
- TURKİYE ÇEVRE SORUNLARI VAKFI. Turizm ve Çevre Konferansı. Ankara, 3-5 Ekim 1990.
- UYANIK, Füsun. Kıyı Kullanımı ve Silivri. Lisans Bitirme ödevi. MSÜ, Haziran-1991.
- UNAL, Özlem. "Bodrum Yarımadası Fiziksel Gelişim Planlaması". Yayınlanmamış Araştırma. Dokuz Eylül Üniversitesi, İzmir.

YÜREKLi, Ferhan. Çevre Görsel Değerlendirmesine İlişkin Bir Yöntem Araştırması. Doktora Tezi. İTÜ. 1977.

YILDIZ ÜNİVERSİTESİ. Türkiye'de Son On Yılda Turizm Yapıları ve Uygulamaları Sempozyumu. Yıldız Üniversitesi. 1989.

21058 SAYILI RESMİ GAZETE. "Turizm Yatırım ve İşletmelerine İlişkin Yönetmelik". Baş. Mev. Gel. ve Yay. Gen.Md. Ankara. 1991.

ÖZGEÇMİŞ

İFFET ÖZBALKAN

1967'de İzmir'de doğdum.

1978'de İzmir Dokuz Eylül İlkokulu'nu,

1984'de İzmir Sıdıka Rodop Lisesini bitirdim.

1984'de Yıldız Üniversitesi, Mimarlık Bölümüne girdim.

1989'da Yıldız Üniversitesi, Mimarlık Bölümünü bitirdim.
Aynı yıl Yıldız Üniversitesi, Mimari Tasarım Lisans Üstü Programına girmeye hak kazandım ve başladım.

1990-
1991'de A.E.H. Anadolu Yapı adlı şirkette mimar olarak Merkez Büro Binası (7000 m²), Fabrika Binası (4000 m²) ve çeşitli yapıların proje ve detaylandırılmaları konusunda çalıştım.

1991'de "Antalya Kent Merkezi İçinde Kalekapısı ve Çevresi Kentsel Tasarım Proje Yarışması"na bir grup arkadaşım ile katılarak mansiyon kazandık.

1992'de Beykent, Adem Çelik İnşaat Firması adlı şirkette, toplu konut, villa, eğitim yapıları, sosyal ve spor tesislerinin proje ve detaylandırılmaları konusunda mimar olarak çalışmak üzere başladığım görevi halen sürdürmekteyim.

