

T.C.
YILDIZ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**TURİSTİK TESİSLERİN
MEKANSAL ORGANİZASYONU
VE
ANTALYA BÖLGESİNDE
TATİL KÖYÜ ÖLÇEĞİNDE
3 ÖRNEK ÜZERİNE
BİR ARAŞTIRMA**

YÜKSEK LİSANS TEZİ
MİMAR CELAL ÖZPOLAT

70.000

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
KÜTÜPHANE DOKÜMANTASYON
DAİRE BAŞKANLIĞI

Kot	: R 151 535
Alındığı Yer	: Fen Bilimleri Ens.
Tarih	: 22.12.1993
Fatura	: -
Fiyatı	: 70.000.-TL
Ayniyat No	: 3/5
Kayıt No	: 49997
UDC	: 720
Ek	: 1 ad.Ktl.Grafik 5 ad.Ktl.Plan 7 ad.Ktl.Harita

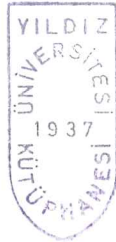
4

T.C.
YILDIZ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ



**TURİSTİK TESİSLERİN
MEKANSAL ORGANİZASYONU
VE
ANTALYA BÖLGESİNDE
TATİL KÖYÜ ÖLÇEĞİNDE
3 ÖRNEK ÜZERİNE
BİR ARAŞTIRMA**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
MİMAR CELAL ÖZPOLAT**



İSTANBUL-1990

İÇİNDEKİLER ;

TÜRKÇE VE İNGİLİZCE ÖZET

GİRİŞ

1) TANIMLAR VE KAVRAMLAR

1.1.TANIMLAR

1.2.GENEL KAVRAMLAR

- 1.2.1. Turizm Olgusu
- 1.2.2. Turizmin Sınıflandırılması
- 1.2.3. Turizmin Nitel Yönü
- 1.2.4. Turizmin Nicel Yönü
- 1.2.5. Turistik Alan ve Turistik Bölge Kavramları
- 1.2.6. Turistik Alan
 - .Gözlemlere Dayanılarak Belirlenmesi
 - .Sayısal Değerlere Dayanılarak Belirlenmesi
- 1.2.7. Turistik Bölge

2.DÜNYADA VE TÜRKİYE'DE TURİZM SEKTÖRÜ ;

- 2.1. Genel Yaklaşım
- 2.2. Turizmin Dünyada ve Türkiyedeki Sektörel Boyutları
- 2.3. Türkiye de Turizm Potansiyeli
 - 2.3.1. Doğal Kaynaklar
 - 2.3.11. İklim Değerleri
 - 2.3.12. Kıyı Turizmi Olanakları
 - 2.3.13. Kaplıca ve içme Kaynakları
 - 2.3.2. Konaklama Tesisleri ve Diğer Turistik Tesisler
- 2.4. Türkiye de Turistik Bölge,Alan ve Merkezleri ile ilgili Politikalar
 - 2.4.1. Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı İlkeleri
 - 2.4.2. Turizm Politikamız ve Uygulanan Teşvikler
 - 2.4.21. "Turizmi Teşvik Yasası"
 - 2.4.22. "Kamu Arazilerininin Turizm Yatırımcılarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik"
 - 2.4.23. "Çevre Kanunu"
 - 2.4.24. Özel Çevre Koruma Bölgeleri
 - 2.4.3. Güney Antalya Turizm Gelişim Projesi
 - 2.4.31. Projenin Alanı
 - 2.4.32. Projenin Amacı
 - 2.4.33. Planlama İlkeleri
 - 2.4.34. Sağlayacağı Yararlar
 - 2.4.35. Genel Arazi Kullanım Kararları
 - 2.4.4. Plan Kararlarınının Günümüze Yansıması

3. TATIL KÖYLERİ

- 3.1. Tatil Köylerinin Ortaya Çıkışı
- 3.2. Tatil Köylerinin Amaç ve Görevleri
- 3.3. Tatil Köyü Türleri
 - 3.3.1. Sosyal (toplumsal) Amaçlı Tatil Köyleri
 - 3.3.2. Ticari Amaçlı Tatil Köyleri
 - 3.3.3. I.sınıf Tatil Köyleri
 - 3.3.4. II.sınıf Tatil Köyleri
- 3.4. Türkiye deki Tatil Köylerinin Dağılım ve Kapasitesi
- 3.5. Türkiye de Tatil Köyleri ile ilgili Yasal Durum
- 3.6. Tatil Köyü Yatırımlarında Yerleşimi Kriterleri
 - 3.6.1. Faaliyet Alanı
 - 3.6.2. Tesisin Türü
 - 3.6.3. Tesisin Sınıfı
 - 3.6.4. Tesisin Kapasitesi
 - 3.6.5. Tesisin Yan Üniteleri
 - 3.6.6. Tesisin Yerinin Konumu
 - 3.6.7. Çevrenin Doğal Nitelikleri
 - 3.6.71. İklim Özellikleri
 - 3.6.72. Morfolojik Yapısı
 - 3.6.73. Flora ve Faunası
 - 3.6.8. Çevrenin Sosyo-Kültürel Özellikleri
 - 3.6.81. Tarihi ve Mimari Kalıntılar, Dini Merkezler
 - 3.6.82. Turistik Alandaki Olaylar ve Yöre Halkının Önemi
 - 3.6.9. Altyapı
 - 3.6.10. Kentsel Hizmetler

3.7. TATIL KÖYLERİNDE EYLEM SİSTEMLERİ VE YAŞAMA PROGRAMI

- 3.7.1. Rekreasyon Eylemleri
- 3.7.11. Spor Eylemleri
- 3.7.12. Dinlenme Eylemleri
- 3.7.13. Eğlenme Eylemleri
- 3.7.2. Tatil Köylerinin Mekan Programı
- 3.7.21. Müşteri Hacimleri
- 3.7.22. Yönetim Hacimleri
- 3.7.23. Personel ve Servis Hacimleri

3.8. TATIL KÖYLERİNDE YAYA SİRKÜLASYONU

3.9. TÜRKİYE'DEKİ TATIL KÖYLERİNDE İŞLETME SORUNLARI

- 3.9.1. Planlama Aşamasındaki Sorunlar
- 3.9.2. Yatırım Aşamasındaki Sorunlar
- 3.9.3. İşletme Aşamasındaki Sorunlar

3.10. ÜLKEMİZDE UYGULANAN YABANCI KAYNAKLI İKİ İŞLETME MODELİ

4.ÖRNEK ALINAN TATİL KÖYLERİ VE YERLEŞME İLKELERİ

4.1.PROJE TANITIM

4.1.1. Çamyuva Tatil Köyü

4.1.2. Pamfilya Tatil Köyü 4.1.3. Likya Tatil Köyü

4.2.BÖLGELEME ÖLÇÜTÜ

4.3.YERLEŞME DÜZENİ ÖLÇÜTÜ

4.4.YOĞUNLUK ÖLÇÜTÜ

5. SONUÇ VE TARTIŞMA

ÖZGEÇMİŞ

KAYNAKÇA

ÖZET

Doğal güzelliği ile yıllardır övünegeldiğimiz kıyılarımız, artık dünyada soyu tükenmeye başlayan bir değer olduğundan özellikle 1980 li yıllardan beri büyük turist kitlelerinin akımına uğramaktadır. Ülkemizin kalkınması ve turizmimizin gelişmesi savıyla bu değerlerimiz yabancı ortaklı sermayelere, turizm amacı ile tahsis adı altında yağmalanmaktadır.

Yapılan bu çalışmanın amacı kıyılarımızdaki fiziksel planlamayı son yıllarda yönlendiren büyük yatırımlar içinde nüfusu, kapladığı alanı ve fonksiyon çeşitliliği ile tatil köylerinin önemini vurgulamak, Güney kıyılarımızın üç değişik beldeinde uygulanmış birer tatil köyü örneğini "yerleşme ilkeleri" kapsamında irdelemek ve sonuçta bu tür yatırımların kıyılarımıza en az zarar verecek şekilde planlanmalarına ilişkin öneriler getirmektir.

Çalışmanın 1. bölümünde konu ile ilgili tanımlar, genel kavramlar ve turizmin genel özellikleri hakkında açıklamalar yer almaktadır.

2. Bölümde Dünyada ve Türkiye'de turizm sektörünün sayısal karşılaştırmaları yapılmış, Türkiye'deki turizm potansiyeli ve uygulanan turizm politikaları anlatılmıştır. Bu politikalar içinde en önemli olan Güney Antalya Turizm Gelişim Projesi verilmiştir.

3. Bölümde konunun özünü oluşturan ve 2. bölüm sonunda kıyılar açısından önemi vurgulanan tatil köylerinin tanımı, amacı, yer seçimi ilkeleri ve eylem sistemleri verilmiştir. Ayrıca tatil köylerinin Türkiye'deki sayısal durumu ve işletme sorunları anlatılmaktadır.

4. Bölümde Güney kıyılarımızda yer alan Fethiye, Side ve Çamyuva (Kemer) da uygulanmış birer tatil köyü örneği bölgeleme ölçütü, yerleşme düzeni ölçütü ve yoğunluk ölçütü kapsamında irdelenmiştir. Çalışmanın sonucunu oluşturan,

5. Bölümde ise turizm ve turizm politikalarımız ile irdelenen tatil köyü örneklerinin olumlu ve olumsuz yönleri vurgulanmış, bir genelleme yapılarak her yörenin kendi şartlarında uygulanacak olan tatil köyleri için planlama ilkeleri doğrultusunda öneriler getirilmiştir.

SUMMARY ;

Our shores that we have been proud of are one of the existing natural beauties in the world, so that since 1980 a huge mass of tourist prefer to see there. In order to develop in economy and in tourism, these natural beauties is given to the investors; who have foreign partnerships, as in the name of "assignment for tourism", so this cause the real damage.

The aim of the study is to emphasize the importance of the Holiday Villages; according to the population, the area that they are established and the functional varieties; between the other great investments that gives directions to our physical planning of our shores during the last years. We examine the Holiday Villages; which are chosen from the different points of South shores; from the point of their "settlement principles" and finally a suggestion is brought about; how investments should make their planning all around our shores with causing the fewer damage.

In the first part, definitions and concepts of the subject and the explanation about the general characteristics of tourism takes part.

In the second part; a comparison of the tourism sector of the World and Turkey is given in numerical datum, then the tourism potential and policy of Turkey is explained. The South Antalya Touristic Development Project is given from all aspects.

After giving the importance of the Holiday Villages, its definition, aim, principles of settlement and the system of functions is told in the third part. Also the place of Holiday Villages all around Turkey is searched with numerical datas and grafics, problems of administration is given.

In the fourth part, the Holiday Villages which take place in Fethiye, Side and Çamyuva (Kemer) are examined according to the zonning, settlement principles and density aspect.

In the fifth part, our tourism capacity and the policy are given from affirmative and negative aspects of the Holiday Villages that are taken as examples.

As a generalization, suggestions are brought about the planning principles, for the Holiday Villages that are carried out in their own circumstances and conditions.

GİRİŞ ;

4000 yıllık insanlık tarihinde 50 yıllık bir geçmişe sahip turizm olgusu, her ülkenin sosyo-ekonomik politikası doğrultusunda ve doğal, kültürel kaynaklarına bağlı olarak gelişme göstermiştir.

Türkiye'de 1960 larda başlatılan turizm gelişmesine yönelik çabaların özellikle son yıllarda ön plana çıktığı ve bir sektör olarak turizmin ülke ekonomisi içindeki öneminin arttığı görülmektedir. Yanlış bir kanı olarak ülke kalkınmasının turizme dayandırılmak istendiği Türkiye'de planlı dönemin başlangıcı olan 1963 yılından günümüze kadar, turizm politikaları daha çok döviz elde etme endişesi ile dış turizm ağırlıklı ele alınmış, bunda başarılı olunamadığı gibi, ülkenin çalışan ve üreten insanların turizm ve rekreasyon gereksinimlerinin yanıtlanması da gözardı edilmiştir.

1980 sonrası tüm dünyada yeniden canlanan turizm sektörü doğrultusunda ülkemiz dış turizm talebinde önemli artışlar görülmüştür. Buna kosut olarak sermaye grupları turizm sektörüne gittikçe artan bir ilgi göstermişlerdir.

1960 ların başından 1970 lerin ortasına kadar turizm sermayesi çok küçük ölçekli ve yerel kaynaklara dayalı iken 1970 lerin ortasından 1982-83 yıllarına kadar yaşanan bir geçiş evresi içinde büyüme ve şirketleşmeye başlamıştır. Küçük yatırımcıların devreden çıktığı 1982-83 yıllarından günümüze kadar büyük sermaye şirketleri ile yabancı sermayeler giderek daha büyük işletmeler kurmaya yönelmişlerdir.

Turizme yönelik bu sermaye grubundaki büyüme nedenlerini şöyle sıralayabiliriz;

.Turizm olayının diğer sektörlerle nazaran riskli fakat daha karlı oluşu,

.Turizm yatırımları için küçümsenmeyecek teşvik imkanlarının sağlanması ,

Kamu arazilerinin özel yatırımcılara tahsisinden faydalanan yatırımcının ilk etapta arsa maliyetinden etkilenmeyişi,

.Yabancı işletmeci ve sermaye sahiplerinin yerli yatırımcılardan daha hevesli olması nedeni ile yerli-yabancı sermaye ortaklıklarının oluşturulması.

En önemlisi de ekonomik kriz dönemi ile durağanlaşan uluslararası turizm hareketlerinin krizin atlatılması ile birlikte 1983 ten başlayarak hızlı bir artış içine girmesi, yani dış talepteki hızlı gelişmedir.

Bu gelişmenin bize yansması da dünyada tükenmeye başlayan doğal değerlerin halen ülkemizde mevcut olması ve yabancı kitlelerin bu değerlere artan ilgisi şeklinde olmuştur.

Görüldüğü gibi yukarıda sayılan avantajların bulunduğu ve tüm bu kolaylıkların sağlandığı ülkemizde amaç, dünya turizm gelirlerinden önemli bir pay almaktır. Bu amaçla sağlanan krediler ile çoğunluğu yabancı ortaklı ve dış turizm amaçlı büyük turizm alanları kurulmaktadır. Böylesine yatırımlar ikinci konut yığınları ile söz birliği etmişcesine kıyıları seçmektedirler. Sayısal veriler, bu yatırımlar içindeki ilk sırayı; yaz turizmine hizmet eden Tatil köylerinin aldığını göstermektedir.

Fiziksel planların yatırımları yönlendirmede fazla etkili olmadığı, ancak yatırımların yaklaşık yarısının bilinçli veya rastlantısal olarak turistik tesis yapımına uygun bir alanda yer seçtikleri, buna bağlı olarakta yatırımcılardan %28.3 ünün yeni imar planı veya değişikliği için harcama yaptıkları görülmektedir.

Ülke genelinde imar planı veya değişikliği için harcama yapan grubun başında daha çok kentsel alan dışında yer seçen tatil köyü (% 74.5) ve motel (%61.5) yatırımcıları gelmektedir. Diğer taraftan, daha çok kentsel alan içinde yer seçen 4-5 yıldızlı otel yapımcılarının da (%39.9-6.28) bu amaçla harcama yaptıkları gözlenmektedir. Bu grubun yaptığı harcamaların daha çok imar haklarını yükseltme yönünde olduğu artık yadsınamaz bir gerçektir. (*) Bu çalışmada özellikle son yıllarda

yabancı ortaklı sermayelere turizm amacıyla tahsis adı altında parsellenip, verilen Akdeniz kıyıları ve bu kıyılardaki fiziksel planlamayı yönlendiren yatırımlardan tatil köylerinin olumlu, olumsuz yönleri verilmeye çalışılmıştır.

1.1.TANIMLAR;

a) Turizm; İnsanların ticari amacı olmaksızın ve bir yerlerde yerleşmemek şartıyla tekil ya da topluca eğlenmek, dinlenmek, tedavi edilmek, spor, araştırma yapmak, ziyaret etmek, kültürel ve sanat faaliyetlerinde bulunmak, iş gezisi yapmak (vb.) amacıyla yaptıkları seyahat eylemi ve bunun sonucu doğan yan eylemler bütünüdür.

b) Turist; Yukarıda sıralanan amaçlarla toplu veya tekil olarak "24 saat ve daha uzun süre için başka yerlere seyahat eden yerli ve yabancı kimselerdir".

c) Turizm Bölgeleri; Sınırları Bakanlığın önerisi ve Bakanlar Kurulu kararı ile tespit ve ilan edilen bölgelerdir. (1)

d) Turizm Alanları; Turizm bölgeleri içinde öncelikle geliştirilmesi öngörülen, mevki ve sınırları Bakanlığın önerisi, Bakanlar Kurulu kararı ile tespit ve ilan edilen doğal veya sosyo-kültürel değerlerin yoğunlaştığı alanlardır.

e) Turizm Merkezleri; Turizm bölgeleri içinde veya dışında, yeri, mevki ve sınırları Bakanlığın önerisi, Bakanlar Kurulu kararı ile tespit ve ilan edilen, turizm yönünden önem taşıyan yerler veya bölümlerdir.

f) Turizm İşletmeleri; Türk veya yabancı uyruklu, gerçek ve tüzel kişilerce birlikte veya ayrı ayrı gerçekleştirilen ve turizm sektöründe faaliyet gösteren ticari işletmelerdir.

g) Turizm Yatırımı Belgesi; Turizm sektöründe yatırım yapana tespit edilen yatırım dönemi için Bakanlık'ça verilen belgedir.

h) Turizm İşletmesi Belgesi; Turizm sektöründe faaliyet gösteren turizm işletmelerine Bakanlıkça verilen belgedir.

ı) Belgeli Turizm Yatırım veya İşletmeleri; Bakanlıkça belgelendirilmiş yatırım ve işletmelerdir.

j) Kamu Arazisi; Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan, ilgili kanun hükümleri gereğince Bakanlığa tahsis edilen yerlerin yanısıra hazineye ait taşınmaz mallar ve orman arazisidir.

k) Tahsis;Kamu arazisini kullanma hakkını, yatırımcılara kiralanması ya da yatırımcının üzerinde inşaa ettiği tesisi belirlenen süre sonunda kamuya devretmesi ve ön izin verilerek kamu arazisinin girişimci kullanımına sunulmasını ifade eder. (2)

1.2.GENEL KAVRAMLAR

1.2.1.TURİZM OLGUSU

Tanım;

İnsan topluluklarının çeşitli ilişkiler kurmalarına dayanan ve insan psikolojisinin bir belirtisi olarak ortaya çıkan turizm kavramı "ilkel anlamda yer değiştirme,kaçma,uzaklaşma" toplum düzeninde ziyaret,dinlenme (3) eğlence, merak gibi eylem ve düşüncelerle açıklanabilir.

Çağımızda teknolojik olanaklar sonucunda gelişen ulaşım, iletişim olanakları çalışma hayatında eskiye oranla daha süratli ve daha dikkatli olmayı gerektirmiştir.

Bu hızlı yaşam içinde insanların fiziksel ve ruhsal dengesinde ortaya çıkan uyumsuzluklar tekrar bu dengeyi sağlamak için dinlenme ve kendini bulma,yenileme zorunluluğunu ortaya çıkarmıştır. Kişilerin para kazanma amacı olmaksızın başta dinlenmek, eğlenmek ya da kültürel, bilimsel, sportif, idari, dinsel, sağlık ve benzeri nedenlerle oturduğu yer dışına geçici olarak çıkmasından kaynaklanan turizm olgusunun,yukarıdaki amaçların gerçekleşmesine olanak sağlayacak doğal ve yapay çevrelerin ticari amaçlarla işletilmesine ihtiyacı vardır.Turizm bu yönüyle ekonomik olduğu kadar yukarıda sayılan amaçlar nedeniyle sosyal ve kültürel öğeler de taşıyan bir sektördür.



1.2.2.Turizmin sınıflandırılması : Turizm olayı insanların değişik ihtiyaçları ve isteklerinden ortaya çıktığına göre sınıflandırılması da insan hareketlerindeki çeşitliliğe göre çok farklı şekillerde sıralanabilir.

1.2.2.1.Ulusal sınırlara göre "Turizm" :

1.2.2.1.1.Dış turizm (Uluslararası turizm):

Yaşanılan ülke dışında bir ülkeye yapılan seyahatleri kapsayan olaylar bütünüdür.Bu turizm türü de ;

* Etkin (aktif) turizm :

Turistik amaçlarla bir ülkenin insanların başka ülkelere gitmesinden doğan faaliyetlerdir.

* Edilgen (pasif) turizm :

Ülke dışından gelenlerin yarattıkları devinim biçimidir.

1.2.2.1.2.İç turizm (Ulusal turizm):

Kişilerin kendi ülkesi sınırları içinde seyahatlerinden doğan olaylar ve ilişkiler bütünüdür. "İç turizmde,sürekli yaşadıkları yerlerden ayrılan bireyler,kendi ülkeleri içindeki diğer bölgelere veya kentlere seyahat etmektedirler. İç turizmin devinimleri, genel olarak; işleyimleşmiş (endüstrileşmiş), kentleşmiş bölgelerden kırsal bölgelere, kıyılarına doğru bir akış, yöneliş eğilimi göstermektedir.(4)

1.2.2.2.Turistik tüketim aşamalarına göre ;(5)

1.2.2.2.1.Dinamik Turizm :

Turizm olayının seyahat ve hareketlilik bölümüdür.

1.2.2.2.2.Statik turizm :

Turizmin,hizmetler(yeme,içme,konaklama vb.)bölümüdür.

1.2.2.3.Kapsadığı süreye göre turizm :

*Kısa süreli turizm :

Hafta sonu tatili veya bir başka yere yolculuk sırasında çoğunlukla dört gecedен az konaklama ile doğan turizm olayıdır.

*Uzun süreli turizm :

Sürekli yerleşme yeri dışında en az 4 geceleme ile gerçekleşen turizm olayıdır.

1.2.2.4.Kişi sayısına göre turizm :

*Kişisel turizm

*Grup turizmi

1.2.2.5.Organizasyon şekline göre turizm :

*Kişilerin bir seyahat acentası ya da tur operatörleri aracılığı ile seyahat etmeleridir.

*Kişilerin tamamen kendi girişimleri ve istekleri doğrultusunda seyahat etmeleridir.

1.2.2.6.Amacına göre turizm ;

*Dinlenme amaçlı turizm ;

.Sağlık turizmi

.Yayla turizmi

.Kıyı turizmi

.Çiftlik turizmi

*Kültürel ve sanatsal amaçlı turizm

*Sportif amaçlı turizm

Dağ turizmi
Golf turizmi
Av turizmi

*Dinsel amaçlı turizm

*Ekonomik amaçlı turizm :

.İş turizmi
.Teknik turizm

*Politik amaçlı turizm

*Kongre turizmi

*Aile turizmi

1.2.2.7.Turistin Gelir Düzeyine Göre, Turizm;

.Lüks turizm

.Sosyal turizm

1.2.2.8.Ulaşım Araçlarına Göre Turizm ;

Ulaşım şekli Karayolları,Denizyolları ve Havayolu gibi üç ana grupta açıklanabilir,ancak konuyu ilgilendiren kısmı seyahat için seçilen ulaşım aracının türüdür.Bunlara göre:

* Karavan turizmi

* Demiryolu turizmi(Orient express,Interrails)

* Gemi turizmi

* Yat turizmi

1.2.9.Konaklama Sekline Göre Turizm :

Turizmin seyahat bölümünden sonraki kısmını oluşturan konaklama seklide konaklanan tesis ya da yerlerin türlerine göre ayrılır. (otel,motel,pansiyon,kamp,tatil köyü,sayfiye evleri)

1.3.Turizm Olgusunun Nitel Ve Nicel Yönü :

1.3.1.Turizm olgusunun nicel yönü :

Fransız bilim adamı "Fourastie" ye göre bir insanın yaşam sürecindeki çalışma saatleri toplamı,günümüzde 70.000 saat kadardır.

Teknolojik ve toplumsal gelişme ,bu süreyi yüzyılımızın sonlarına doğru 40.000 saate indirecektir.Bu insanın değerlendirmesi gereken boş zamanlarınının % 40 kadar artması demektir.Öte yandan yaşam koşullarının,ulaşım,iletişim ve bilgilenme niteliklerinin giderek arttığı,daha gençlerin ve daha yaşlıların toplumsal hareketliliğe daha fazla katılmaya başladığı düşünülürse boş zamanların ve turizmin gelecekte hangi boyutlara ulaşacağı açıkça görülebilir.

Ülkemiz için durum 2000 yıllarında kesinlikle bir "üçüncü sektör" uygarlığını vaad etmiyorsa da,gene de yukarıda sözü edilen koşulların yavaş da olsa giderek sağlandığı bilinmektedir. Özellikle çalışma saatlerinin 40.000 saat dolaylarında sınırlandırılması, hafta tatilinin iki güne çıkması, yıllık iznin kurumlaşması, emeklilik yaşının belirlenmesi ve diğer sendikal hakların giderek yerleşmesi gibi çalışma hayatımızda yeni de olsa bazı koşulların sağlanması, ülkemizde toplumsal turizm denilebilecek kitle hareketlerinin ortaya çıkmasına sebep olmuştur.Elimizde ayrıntılı sayısal bilgiler olmamasına rağmen ülke ölçeğinde kısıtlı topluluklarda da olsa oldukça büyük bir iç turizm hareketinin başladığı ve bunun tümüyle yaz aylarında doğal ilgi alanlarına doğru yapılan geziler,turlar,konaklamalar ile vurgulandığı gözle görülür bir gelişmedir.

1.3.2.Turizm Olgusunun Nitel Yönü :

Turizm son 25 yılda,kazandığı sayısal büyüklük ve coğrafyasal yaygınlık yüzünden olağanüstü bir olgu haline dönüştü.Bu olgunun doğal verileri ile ilişkili olarak incelenmesi giderek önem kazandı.Yazları deniz,göl ve akarsu kıyıları gibi çekici,doğal birimleri dolduran büyük kalabalıkların,beraberinde oluşturdıkları yapısal değişim ve arkalarında bıraktıkları kirlilik kolayca gözlenebilmektedir.Öte yandan turizm hareketinin kapalı bölge ekonomilerine getirdiği canlılık ve hareketliliğin mevsimlik olmasına karşın birçok alt bölgede önemli ekonomik kesim değişikliklerine neden olmaktadır.Toplum yapısı bu hızlı değişime ayak uyduramamakta,bir yandan "ziyaretçileri" istekle kabul ederken,öte yandan bu "yabancı"lar ile arasında varolan yapı farklılığı zararlı ölçülere varabilecek çelişki ve sürtüşmeler yaratmaktadır.

Yakın bir döneme kadar yalnızca olumlu bir yönüyle ele alınan

Yakın bir döneme kadar yalnızca olumlu bir yönüyle ele alınan turizm giderek olumsuz yönlerini de ortaya çıkartmaya başladı. Bu olumsuz etkiler, gerçekçi bir değerlendirme ile ele alındığında ölçülebilecek, değerlendirilebilecek, sınırlandırılabilir ve düzeltilerek olgunun tümünden faydalanılabilecektir. Konunun çokyönlülüğü burada bütün boyutları ile ele alınmasına engel olmamaktadır.

Ancak olgunun olumlu-olumsuz boyutlarını gözönünden uzak tutmadan turizmin temel girdilerinden biri olan doğal yöre ile ilişkileri kurabilir ve bu özellikli yörelerin düzenleme ilkelerine önemli ölçütler çıkartılabilir. Türkiye'nin turizm konusunda büyük bir gizli güce (potansiyel) sahip olduğu öteden beri bilinen gerçektir. Gerçekten turistin aradığı birçok öge ülkemizde birarada bulunmaktadır.

- .Doğal güzellik
- .İlımlı iklim
- .Deniz
- .El değmemiş doğa
- .Değişik ortam
- .Değişik kültür ve yaşama şekli
- .Yerel varlıklar ve sanatlar
- .Tarihsel kalıtım ve kalıntılar
- .Konukseverlik
- .Ucuzluk (görece)

ve benzeri ögeler bu konuda sürekli kanıt olarak ileri sürülenlerdir. Ancak bu ögelerden, ülkemizle karşılaştırıldığında, çok azına sahip ülkelerin bizden daha fazla turist çekmekte olduğu ve ekonomilerine Türkiye'den daha fazlasını katabildikleri görülmektedir. Sorunun yanıtı açıktır; Turistin ilgi alanlarının yoğunluğu turizm potansiyeli için yeterli neden olmamaktadır. Bu potansiyel aynı zamanda tüm ülkesel altyapı donatım niteliklerini ve özellikle turizme açık yörelerde yoğunlaşmış nitelikli turizm altyapısı, özel ve tüzel donatım ve hizmetler ile yörenin tümünün gelen konukları kabule hazır olması gerekmektedir.

1.2. TURİSTİK ALAN VE TURİSTİK BÖLGE KAVRAMLARI

1.2.1. Turistik Alan :

Turist hareketlerinin ağırlıklı hedefi olan ve içinde çeşitli çekim faktörleri bulunduran turistik alanlar turizm olayının en önemli odak noktalarından birini meydana getirirler. Söz konusu alana giden turist sayısı, orada gelişen olaylar ve ortaya çıkan ilişkiler de turizmin en önemli inceleme konusudur.

Turistik alan çeşitli yazarlar tarafından tanımlanmıştır.(6)

"Spatt" a göre "Turistik alan,ziyaretçilerin konakladığı, ekonomik,sosyolojik,yerleşim coğrafyası ve kültürel açıdan turizmin kuvvetli veya zayıf olarak damgasını taşıyan alandır."

Bu tanımlamada turistik alan üzerindeki ekonomik,sosyolojik,yerleşim coğrafyası ve kültürel değişimlere dikkat çekilmektedir.Şayet bir alan sahip olduğu çekim faktörleri ve ulaşım konumu bakımından benzeri alanlara göre avantajlı ise,kendisine de büyük bir turizm talebinin yönelmesine yol açıyorsa bir turistik alanla karşı karşıya bulunmaktadır.

Turistik alan ;

1.2.1.1.Benzeri yerlere oranla gösterdiği değişiklikler ve özellikle gözlemlere dayanılarak belirlenir.

1.2.1.2.Çeşitli sayısal değerlere dayanılarak tespit edilir.

Turistik alanı turistik olmayan alanlardan ayıran önemli faktörlerin gözlemlere dayananlarını aşağıdaki gibi sıralayabiliriz ;

1.2.1.1.1.Arazi kullanımı :

Öncelikle tarımsal alanlar başka kullanım amaçlarına tahsis edilirler.Tarım alanı daralır,tarım alanı ile inşaat alanı olarak ayrılan alanlar arasında büyük oranda fiyat farkı ortaya çıkar.Sonuçta tatil turizmi, bu alanlara kendine özgü özellikler kazandırır.

1.2.1.1.2.Yerleşim özellikleri :

Kırsal kesimde yaygınlaşmaya başlayan turizm faaliyetleri yerleşim özelliklerinde de değişikliklere yol açar.Görünüm olarak inşaat fazladır.Benzin istasyonu kurulur, yerleşim alanındaki konutların özelliklerinde büyük değişiklikler görülür. Daha önceki basit konutların yerini, daha yüksek, daha çok camlı, balkonlu türden konutlar alır. Danışma büroları,mevsimlik satış birimleri ile haberleşme araçları bu görüntüyü tamamlar.Turistik olan ve olmayan alanlar ilk bakışta yerleşme farklılıkları açısından da dikkat çeker.

1.2.1.1.3.Ekonomik yapı özellikleri :

Kırsal kesimlerin turizme hizmet edenleri ile etmeyenleri arasında önemli bir ekonomik yapı farklılığı gözlenir.Turistik alan niteliğindeki yerleşme alanlarında kafe bar,kırtasiye, hatıra eşya satan dükkanlar,büfeler,ulaşım büroları vs. sayıca diğer bölgelere nazaran oldukça çok sayıda ve aktiftir.Bundan

başka bir de mesleklerde sınıflaşma ve yoğunlaşma göze çarpar. Bu alanlarda cankurtaran, emniyet görevlileri, turizmde görevli personel vs. yer almaya başlar. Turistik alandaki fiyatlar diğer alanlara göre daha pahalıdır. Turizm sezonunda iş hacmi genişlediğinden dışarıdan işgücü alınırken, turizm sezonu dışında bir miktar işgücü açığa çıkmaktadır.

1.2.1.1.4.Ulaşım özellikleri :

Turistler sözkonusu alanlara uzak yerlerden geldiklerine göre öncelikle kolay ulaşılır olmasını tercih edeceklerdir.Turistik alan özelliği gösteren alanlarda ulaşım diğer yerlere göre daha kuvvetli bağlantı akslarına sahiptir.Hem iç ve hem de dış ulaşım yolları oldukça fazladır.Bu bölgelerde gezi güzergahları düzenlenir, varsa terkedilmeye başlanmış ulaşım araçları (fayton, kömürlü tren vs.) yeniden turistik amaçlarla kullanılmaya başlanmıştır.

Yukarıda sayılan özellikler daha çok kırsal alanlardaki turistik alanları ortaya çıkarmakta işe yarayabilir.Çünkü günümüzde ziyaretçilerin seçtiği belli başlı hedefler arasında şehirler de yer almaktadır.Turistik alanı ortaya çıkaran özellikleri aynı kuvvetle ve açıklıkla belirtmeye imkan yoktur.

1.2.1.2.Bir Turistik Alanın Sayısal Değerlere Dayanılarak Belirlenmesi :

Turistik alanın sayısal olarak belirlenmesinde kullanılacak yöntemlerden biri, bu kesimin alt bölgesi olduğu alanın toplam gelirine katkısını hesaplayarak, turistik alanın diğer benzeri yerlerle karşılaştırmalı olarak ne derece turizme bağımlı olduğunun tespitidir.Böylece,turizm kesiminin o alanın ekonomisindeki etkinliği ortaya konmuş olacaktır.

Sayısal yönden turistik alanı belirlemede diğer bir yöntem de; o alanda gerçekleşen yabancı gecelemeelerini esas almaktır.Hesap yönteminde; belli bir alanda bir yılda gerçekleşen yabancı gecelemeeleri hesaplanmakta,bu miktar yerli nüfusun toplamına oranlanmaktadır. Bu oran belirli bir yüzdenin üzerine çıkarsa orası için "turistik alan" nitelemesi kullanılabilir.Avusturya'da ve Almanya'da turizm ile ilgili kanunlarda bu oran % 25 olarak belirlenmiştir.

1.2.Turistik Bölge :

Turizm tarafından belli özellikler kazandırılmış ve sınırlarınının coğrafi özelliklerle belirlenmesi gerekmeyen,mekan üzerine ayrı ayrı dağılmış olan turistik alanların coğrafi yakınlık ve organizasyon açısından birbirine bağlanması suretiyle oluşturdukları bir ünedir.

Turistik bölgeyi oluşturan turistik alanların çoğu zaman aynı yoğun nüfuslu merkez veya merkezlerden yayılan talebin etkisi altında kaldıkları görülür. (7)

Turistik bölge bazı girdilerin sağlanması için başka mekanlarla ilişki halinde olmak zorundadır. Coğrafi veya organizasyon olarak turistik bölgeleri oluşturan turistik alanlar ürettikleri turistik mal ve hizmetleri pazarlayabilmek için yoğun nüfuslu bir hinderlanda ihtiyaç duymaktadırlar. Bu nedenle turistik alan ve bölge mekan ilişkileri açısından bir bütün olarak ele alınabilir.

2.DÜNYADA VE TÜRKİYEDE TURİZM SEKTÖRÜ :

2.1.Genel Yaklaşım;

Günümüzde ekonomik,politik,teknik,kültürel,sağlık vb.işlevleri ile,endüstrileşmiş ülkelerin yanısıra özellikle az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin ülkesel ekonomik ve toplumsal kalkınma ve gelişme süreçlerinde çok yönlü,yardımcı ve destekleyici bir sektör olarak geniş kabul gören turizm olgusu,gerek dışa yönelik turizm (uluslararası turizm)gerekse içe yönelik turizm (ulusal turizm)devinimleri ile giderek önem kazanmış ve çağımızın ya da 20.yy. uygarlığının simgesi durumuna gelmiştir. (8)

Turizm gelişimi gerek dünyada gerekse Türkiye'de çok yeni bir olgudur.Her ne kadar iç ve dış turizm hareketleri eski çağlara dayandırılmakta ise de, bilimsel anlamda genel olarak kabul gören turizm kavramı tanımlamalarına göre, çağdaş turizm hareketlerinin oluşması ve gelişmeye başlaması İkinci Dünya Savaşı'nın sona ermesini izleyen döneme rastlamaktadır.Kısacası Turizm olgusu aslında, 4000 yıllık insanlık tarihinde 50 yıllık bir geçmişe sahiptir. (9)

Turizm sektörünün geleceğin en büyük sektörü durumuna ulaşacağını işaret eden birçok değişkenin başında hızlı nüfus artışı, sanayileşme,kentleşme, çevre sorunları, boş zamanların artması, ulaşım ve iletişim teknolojisindeki olası gelişmeler, uluslararası ilişkilerin yaygınlaşması, sendikaların istemlerine bağlı olarak ücretli tatil sürelerinin artması, koruyucu hekimlik ile insan ömrünün uzaması, eğitim vb. etmenler gelmektedir.

1960 - 1968 dönemi için OECD tarafından yapılmış hesaplara göre,her üye ülkede marjinal seyahat harcamaları gittikçe artma eğiliminde olup, kişi başına turizm harcamalarındaki artış oranı, kişi başına sarfedilebilir gelirlerdeki artış oranının üzerinde seyretmektedir. Bir ülkenin turist gönderme potansiyelini o ülkedeki ekonomik ve sosyal refah düzeyi belirlemektedir. Gönderdikleri turist sayısı açısından, turizm hareketlerindeki en büyük payı olan ülkeler ABD,Batı Almanya, Fransa,İngiltere gibi en ileri refah düzeyindeki büyük endüstri ülkeleridir.(10)

2.2.Turizmin Dünyada ve Türkiye'deki Sektörel Boyutları ;

Turizm bugün evrensel bir endüstri olup, oldukça hızlı bir gelişme gösteren yapısıyla iyi planlandığı takdirde birçok ülke için kalkınma stratejisinin önemli bir bölümünü oluşturacak özelliklere sahiptir.Görünmez bir ihracat kalemi olarak uluslararası turizm, Dünyadaki turist ihraç ve ithal eden her iki grup ülke üzerinde de birçok ekonomik, sosyo-kültürel ve çevresel etkiler ile birlikte büyümeye devam etmektedir.

Tablo: 2.1 Dünya Ülkelerinin Turizm Gelirleri ve Artış Oranları

ÜLKELER	1983		1984		1985		1986		1987	
	GELİR (Milyon \$)	DEĞİŞİM ORANI %	GELİR (Milyon \$)	DEĞİŞİM ORANI %	GELİR (Milyon \$)	DEĞİŞİM ORANI %	GELİR (Milyon \$)	DEĞİŞİM ORANI %	GELİR (Milyon \$)	DEĞİŞİM ORANI %
AVUSTURYA	5253.0	-3.9	5049.6	5085.1	0.7	6955.4	36.8	8703.5	25.1	
BELÇİKA	1711.5	-2.8	1663.7	1660.8	-0.1	2269.2	36.6	3002.6	32.3	
DANİMARKA	1306.9	-1.1	1292.0	1326.0	2.6	1759.2	32.6	2192.1	24.6	
FİNLANDIYA	497.4	-1.5	489.7	501.4	2.3	598.8	19.4	821.7	37.2	
FRANSA	7226.5	5.1	7597.9	7928.6	4.3	9723.0	22.6	12000.6	23.4	
ALMANYA	5457.2	0.8	5504.1	5889.2	7.0	6300.9	7.0	7801.2	23.8	
YUNANİST	1179.9	10.9	1309.4	1425.5	8.9	1808.9	26.9	2290.8	26.6	
İZLANDA	27.4	24.4	34.1	41.9	22.8	57.3	36.7	77.5	35.2	
İRLANDA	651.2	-26.4	479.9	548.8	14.5	659.0	20.0	844.1	28.0	
İTALYA	9033.2	-4.8	8594.8	8757.6	1.8	9852.8	12.5	12160.6	23.4	
HOLLANDA	1476.7	3.6	1530.5	1497.5	-2.1	2229.3	48.8	2705.3	21.3	
NORVEÇ	673.1	-1.9	660.3	755.5	14.4	1058.1	40.0	1244.5	17.6	
PORTEKİZ	840.2	14.2	959.7	1128.5	17.5	1541.5	36.5	2147.8	39.3	
İSPANYA	6898.0	12.5	7759.9	8083.7	4.1	11945.2	47.7	14780.4	23.7	
İSVEÇ	1063.0	6.1	1128.4	1184.2	4.5	1548.9	30.8	2030.3	31.0	
İSVİÇRE	3153.3	0.5	3170.0	3163.9	-0.2	4239.9	34.0	5382.4	27.0	
TÜRKİYE	414.5	102.6	840.0	1478.6	76.0	1215.1	-17.8	1721.1	41.6	
İNGİLTERE	5533.9	10.9	6139.7	6994.7	13.9	8139.0	16.3	10196.0	25.2	
KANADA	2582.0	9.5	2828.6	3101.5	9.6	3852.7	24.2	3955.4	2.6	
AMERİKA	11408.0	-1.9	11386.0	11675.0	2.5	12913.0	10.6	14778.0	14.4	
Y. ZELAND	236.1	30.7	308.7	277.1	-10.2	588.2	112.2	1161.8	97.5	
AVUSTRALY	1070.3	-0.9	1081.0	1085.4	0.4	1435.2	32.2	2030.3	41.4	
JAPONYA	825.3	5.7	872.9	1130.9	29.5	1442.8	27.5	2147.7	48.8	
YUGOSLAVYA	928.9	3.4	1053.7	1050.2	-0.3	1337.2	27.3	1668.5	24.8	

Turizm gelirleri temelde belirli turizm hareketlerinin bir sonucu olarak ortaya çıkar.

Turizm olayı içindeki turist hareketlerinin sayıca azlığı, çokluğu sonuçta ekonomik olarak elde edilen turizm gelirin e dayandırılır ve bu sektördeki payları genellikle ekonomik olarak ölçülür.Tablo 2.1 de aralarında Türkiye'ninde bulunduğu OECD'ye (İktisadi İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatı) üye ülkelerin 1983 - 1987 yılları arasında turizmden elde ettikleri gelir ve bir önceki yıllara göre değişim oranları verilmiştir. Bu verilere göre bazı ülkelerin dış turizm gelirleri ilginç düzeylere varmıştır.

1983 ten 1987 ye kadar beş yıllık süreyi kapsayan tabloda turizmden en büyük payı alan Amerika Birleşik Devletleri 11.408 Milyar olan gelirini 1987 de 14 778 Milyar dolara çıkartmıştır. ABD'yi turizm gelirleri açısından en yakından takip eden İspanya, 1984 te 7759 Milyar dolarla Fransa'yı,1986 da 11 945 Milyar dolarla İtalya'yı geçtikten sonra 1987 de 14 780 Milyar dolarla en yüksek geliri elde eden ülke durumuna gelmiştir.İspanya'daki söz konusu hızlı artış,ülkeye kıyıların betonlaşması ve çevre kirliliği gibi sorunları da beraberinde getirmiş,geri dönüş içinde oldukça büyük harcamalar yapmasını gerektirmiştir.

1983 ve 1987 yılları arasındaki turizm gelirlerine baktığımızda en önemli düşüşün 1984 yılında olduğu kolayca görülebilir.1984 yılında 1983 e göre Avusturya % 3.9, Belçika % 2.8, Danimarka % 1.1 ,Finlandiya %1.5, İrlanda %26.4, İtalya % 4.8,Hollanda %1.9 ve ABD % 1.9 luk oranda gelir kaybına uğramışlardır.Büyük düşüşün olduğu 1984 te Türkiye % 102.6 lık gelir artış oranı ile baş sıradadır.

24 ülke arasında Turizm gelir büyüklükleri açısından Türkiye 1983 yılında 22. ci sırada yer alırken 1984 yılında kendi içindeki artış yüzdesine paralel olarak sıralamada 19. sıraya yükselmiş, 1985 yılında % 76 lık bir artışla 13. sıraya kadar çıkabilmiştir. Sonraki yıllarda gelir büyüklükleri açısından Türkiye 1986 da 12.15 Milyar dolarla 20. sırada,1987 de ise 17.21 Milyar dolarla 19. sırada yer almıştır.

Her yıl 180 milyon turist in ziyaret ettiği ve 40 Milyar dolar gelirin sağlandığı Akdeniz ülkeleri içinde Türkiye'nin durumuna karşılaştırmalı olarak bakacak olursak ; İspanya bu toplam içinde gelen turist sayısı açısından %20.8 , turizm gelirleri açısından % 30 luk bir pay almaktadır.Türkiyenin bu toplam içinde turist sayısı açısından aldığı pay % 2.1 , gelirler açısından ise % 5.7 dir. Avrupa ülkelerinin turizm gelirleri ise 1989 yılı bulgularına göre yıllık toplam 100 Milyar dolardır. Türkiye aldığı bu paylar ile İspanya,Avusturya,Almanya, İtalya, Fransa, İngiltere ve İsviçre'nin gerisinde kalmaktadır.

Tablo 2.2

O.E.C.D Ülkelerine Gelen Toplam Yabancı ve Gelir Miktarları ;

Yıllar	Toplam Girişler (Milyon kişi)	Değişim Oranı %	Toplam Gelir Milyar \$	Değişim Oranı %
1983	218.43		69.5	
1984	257.00	17.6	72.0	3.6
1985	267.00	3.9	76	5.5
1986	325.00	21.7	94	23.7
1987	346.00	6.46	116	23.4

Kaynak O.E.C.D. Turizm Raporu (1988)

Tablo 2.2 de OECD ülkelerine gelen toplam turist sayısı 1983 ten 1987 ye kadar % 60 oranında bir artış göstermiştir.Yine aynı sürede toplam gelirden % 70 lik bir artış göstererek 116 Milyar dolara ulaşmıştır.

Günümüzde dünya ticareti içinde ikinci sırada yer alan turizm sektörü bu artışla yakın bir zamanda ilk sırayı alacağı konusunda ümit vermektedir.

Uluslararası turizme katılan ve Türkiye'ye gelen turist sayıları ve elde edilen gelir miktarı Tablo 2.3 de sayısal olarak verilmiştir.Bu tablodaki turist sayıları ve gelir miktarlarının izlediği seyir Tablo 2.4 de grafik olarak gösterilmiştir.

1970 li yılların başında uluslararası turizme katılanların sayısı 168 Milyon kişi iken Türkiye'ye gelen turist sayısı (yabancı) bunun % 0.2 si kadardır.Aynı yıl dış turizm gelirleri dünyada 17.4 Milyar dolar olmuş,Türkiye bundan % 0.3 oranında bir pay almıştır.

Aradaki farkı görmek açısından bir de 1984 yılı verilerine bakacak olursak ;Uluslararası turizme katılan kişi sayısı 335 Milyon ile 1970 e göre % 100 bir artış kaydetmiştir.Ülkemize gelen turist sayısında 1970 den 1984 e kadar % 374 lük bir artış görülmüş,sayınca uluslararası turizmden aldığı payda % 0.2 den % 0.6 ya yükselmiştir.Tablo 2.5 te ve ilgili çizelgelerde görüleceği gibi 1975 ve 1980 yılları arasında Türkiye'ye gelen yabancı sayısı her yıl bir öncekine göre azalmış,aynı dönemde gelirler devamlı artış kaydetmiştir.Bu ise büyük ölçüde Türkiye deki fiat artışları ve alınan ekonomik kararlar sonucu turizm dövizinin daha fazla miktarda resmi kanallara girmesinden doğmuştur.

İncelenen tablolar ve verilen değerler sonucunda Turizm sektörü hakkında sonuç olarak şunları söyleyebiliriz ;

Tablo 2.3 Yıllara Göre Uluslararası Turizme Katılan ve Türkiye'ye Gelen Dış Turist Sayıları ile Dünya ve Türkiye'de Dış Turizm Gelirleri

YILLAR	ULUSLARARASI TURİZME KA- TILAN TURİST SAYISI	TÜRKİYE YE GELEN DİŞ TURİST SAYISI	DÜNYA DİŞ TURİZM GELİRLERİ MİLYAR \$	TÜRKİYE NİN DİŞ TURİZM GELİRLERİ MİLYAR \$
1950	25 281 000	25 000	2.100	1.000
1960	71 000 000	94 000	6.224	6.000
1965	113 880 000	300 790	11.692	8.300
1970	168 000 000	466 390	17.400	51.600
1975	213 000 000	756 235	31.900	200.900
1976	219 000 000	980 000	40.000	180.500
1977	225 000 000	960 000	52.500	204.900
1978	266 000 000	960 000	65.000	230.400
1979	276 000 000	900 000	79.000	280.700
1980	285 000 000	900 000	92.000	327.000
1981	293 000 000	1405 311 *	110.000	381.000
1982	308 000 000	1391 711 *	132.000	370.000
1983	320 000 000	1625 099 *	150.000	414.500
1984	335 000 000	2117 094 *	170.000	840.000
1985	-	2614 924 *	-	1478.600
1986	-	2391 085 *	-	1215.100
1987	-	2855 546 *	-	1721.100
1988	-	4172 727 *	-	2355.300
1989	-	4459 151 *	-	2524.700

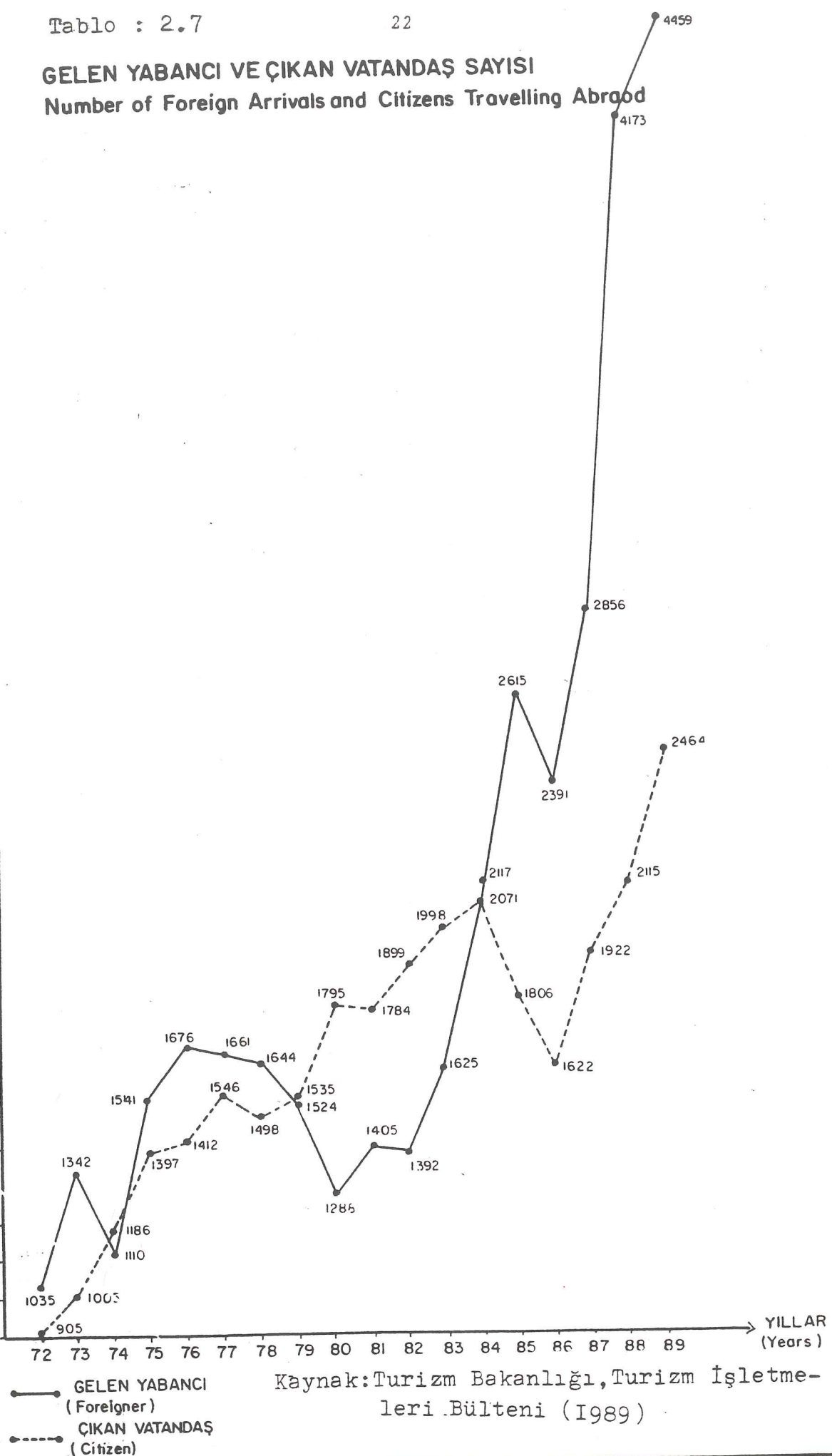
Kaynak;DİE,Turizm Bakanlığı,O.E.C.D Turizm Raporu (*)

Tablo 2.4 Türkiye Turizm ve Dış Seyahat Gelir, Gider, Gelen Yabancı Çıkan Vatandaş Sayıları

Yıllar	Gelir (1000\$)	Değişim Oranı %	Gelen Yabancı Sayısı	Gider (1000\$)	Değişim Oranı %	Çıkan Vatan- daş Sayısı
1972	103.731	-	1.034.955	59.320	-	904.605
1973	171.477	65.3	1.341.527	93.013	56.8	1.004.821
1974	193.684	12.9	1.110.298	151.797	63.1	1.186.228
1975	200.861	3.7	1.540.904	154.944	2.0	1.397.425
1976	180.456	10.1	1.675.846	207.893	34.1	1.412.39
1977	204.877	13.5	1.661.416	268.528	29.1	1.545.801
1978	230.727	12.4	1.644.177	120.476	-55.1	1.498.345
1979	280.727	21.8	1.523.658	95.070	-21.0	1.534.872
1980	326.654	16.4	1.288.060	144.738	20.7	1.794.808
1981	321.268	16.7	1.405.311	103.313	-9.9	1.783.891
1982	370.320	-3.8	1.391.717	108.919	5.4	1.899.377
1983	414.500	11.9	1.625.099	128.000	17.5	1.998.162
1984	839.500	102.5	2.117.094	276.806	116.2	2.071.189
1985	1.481.600	76.5	2.614.924	323.608	16.9	1.806.163
1986	1.215.100	-17.9	2.391.085	313.570	-3.1	1.622.237
1987	1.721.100	41.6	2.855.546	447.739	42.8	1.921.700
1988	2.355.300	36.8	4.172.727	357.966	-	2.114.800
1989	-	-	4.459.151	-	-	-

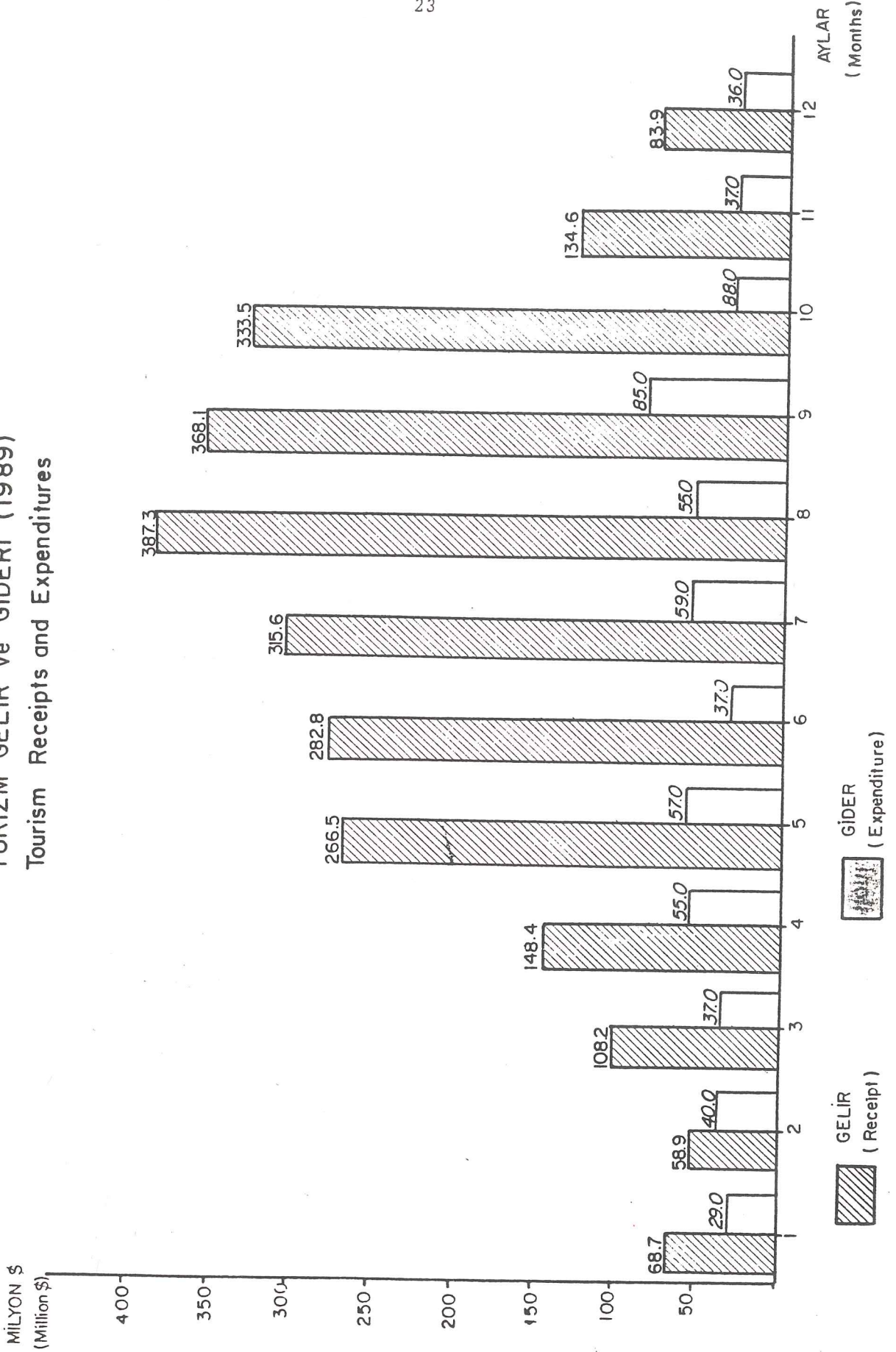
Kaynak;T.C. Kültür Bakanlığı Planlama ve Yatırımlar Dairesi Bşk.,D.İ.E

GELEN YABANCI VE ÇIKAN VATANDAŞ SAYISI
Number of Foreign Arrivals and Citizens Travelling Abroad



Tablo : 2.8

TURİZM GELİR ve GİDERİ (1989)
Tourism Receipts and Expenditures

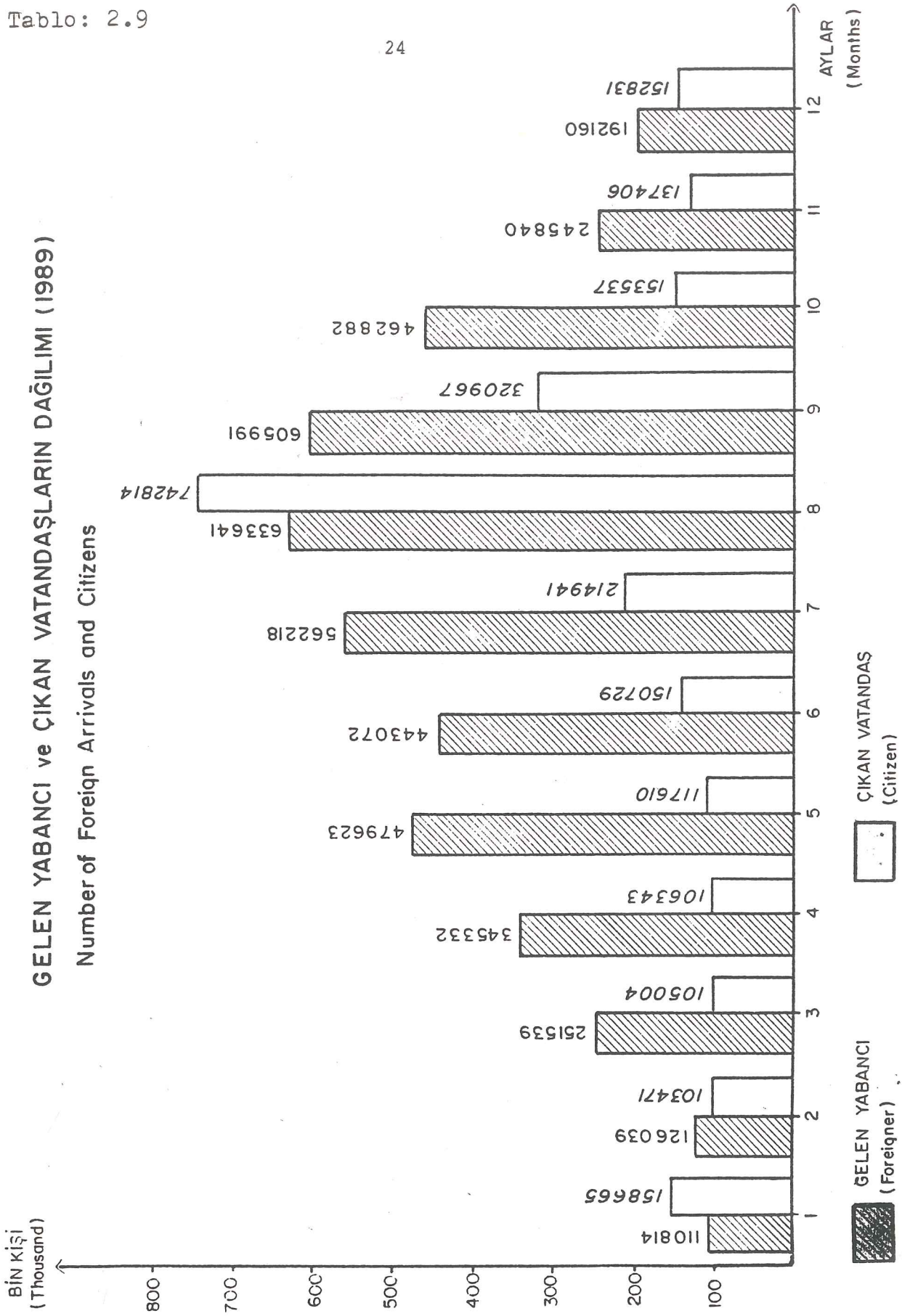


Kaynak : Turizm Bakanlığı, Turizm İşletmeleri Bülteni (1989)

Tablo: 2.9

GELEN YABANCI ve ÇIKAN VATANDAŞLARIN DAĞILIMI (1989)

Number of Foreign Arrivals and Citizens



Kaynak: Turizm Bakanlığı, Turizm İşletmeleri Bülteni

1.Uluslararası turizm hareketleri son derece önemli miktarlardaki dövizin el değiştirmesini gerektirmektedir.Bu gerçek çerçevesinde turizm artık dev bir uluslararası sektördür.

2.Turist gönderen ülkeler genel olarak Avrupa, Kuzey Amerika ile Japonya ve Avustralya gibi gelişmiş ülkelerden oluşmaktadır.

3.Turist kabul eden ülkeler ise gene öncelikle gelişmiş ülkelerden oluşmaktadır.

4.Az gelişmiş ülkeler ise genelde turist kabul eden ülkelerdir.

5.Turist gönderen ülkeler de gönderdiği turistlerin kişisel gözlem ve tecrübeleri çerçevesinde turizm aracılığı ile etkileşime açıktır.

6.Türkiye için Turizm sektörü; işsizliği azaltacak, döviz gelirleri ile ödemeler dengesini ve fiziksel altyapıyı geliştirecek bir kurtarıcı olarak kabul edilmektedir.

7.Türkiye'nin uluslararası turizm pazarlarındaki yeri henüz belirginleşmemiş ve kesinleşmemiştir.

8.Türkiye uluslararası turizm açısından çok çeşitlilik arzeden zengin bir potansiyele sahiptir.

2.3.TÜRKİYE'DE TURİZM POTANSİYELİ :

Ülkemizdeki Turizm potansiyeli önce doğal kaynaklar daha sonrada turizme hizmet veren tesisler açısından ele alınacaktır.

2.3.1.Doğal Kaynaklar ;

2.3.1.1.İklim değerleri ;

Türkiye içinde bulunduğu iklim kuşaklarına ve güneşlenmeye bağlı olarak (Karadeniz bölgesi dışında) yüksek bir güneşlenme potansiyeline sahiptir.Türkiye iklimi gerek aylık ortalama sıcaklık değeri,gerekse güneşli ve tam güneşli gün sayısı bakımından bilimsel kriterlere göre incelendiğinde ;Akdeniz bölgesi 6-8 ay, Ege bölgesi 4-6 ay, Marmara ve Batı Karadeniz bölgesi 4 ay, Doğu Karadeniz bölgesi ise (güneşlilik dışında) 4-6 ay olumlu değerler gösterir. (11)

Oysa turizm tesislerinin işletme süreleri,Akdeniz ve Güney Ege Bölgelerinde 4 aylık,Kuzey Ege,Marmara ve Karadeniz Bölgelerinde ise 2-3 aylık bir süreyi kapsamaktadır.Turizm mevsim süreleri güneşlenmenin etkili olduğu yörelerde uygun yer seçimi,uygun yerleşim düzeni (yönlenme;tesis bazında) ve güneş enerjisinden maksimum düzeyde faydalanma ile uzatılabilir.

2.3.1.2.Kıyı turizmi olanakları ;

Dünyada turizm olanaklarının birinci derecede yoğunlaştığı alanlar deniz kıyılarıdır.Kıyı ilçelerinin yüzölçümü toplamı, ülke yüzölçümü toplamının % 14 ü kadar olan ve üç tarafı denizlerle çevrili Türkiye için kıyı ya da deniz turizmi büyük önem taşımaktadır.

Türkiye denizlerinin deniz banyosu mevsim süreleri aşağıdaki Tablo 2.10 da gösterilmektedir.

Deniz Adı	Deniz Mevsimi
Akdeniz	7-9 ay
Güney Ege	6-8 ay
Kuzey Ege	4-5 ay
Marmara	4 ay
B. Karadeniz	3-4 ay
D. Karadeniz	4-5 ay

Hem bu süreleri uzatmak,hemde kıyılardaki tesislerimizin yıl boyunca açık kalmalarını sağlamak için örnek uygulamaları Yugoslavya,Romanya ve Almanya da yapılan; deniz suyunun ısıtılması,su altı masajı,açık ve kapalı beden eğitimi gibi yan uygulamalar ile birlikte geliştirilebilir.

2.3.1.3.Dağ Turizmi ve Kayak Alanları ;

Ülkemizde geniş bir dağılım gösteren kış turizmine elverişli alanlardan,büyük kentlere ve ana ulaşım yollarına yakın,1500 -3000 metre yükseklik kuşağı üzerinde bulunan ve kar yağışlarının etkili olduğu kayak merkezleri 100 000 kayakçı\ gün ,kişi kapasitesine sahiptir. Buna karşın,mevcut kış turizmi yatak sayısı 3000 dolayında (2500 yatağı Uludağ yöresinde) bulunmaktadır.

Türkiye'de ortalama 4-5 ay olan turizm mevsimini yazdan kısa aktarmak ve turizm çeşitliliğini arttırmak için,normal kış koşullarında 4 aylık bir kış turizmi mevsimi sunan Uludağ'ın İstanbul ve Bursa ili ile birlikte; Beydağı ve Akdağ'ın ise Antalya ve Alanya çevresi ile birlikte iç ve dış turizme dönük olarak geliştirilmesi mümkündür.

2.3.1.4.Kaplıca ve İçme Kaynakları ;

Daha çok Güney Marmara,Ege,iç ve Doğu Anadolu bölgelerinde yoğunlaştığı görülen kaplıca ve içme kaynaklarımızın sayısı 1300 dolayındadır. Turizm Bakanlığı'nca yapılan değerlendirmeler sonucunda 1. derece öncelikli 30 kaplıca ve 8 içme kaynağı saptanmış,bu kaynaklarında toplam 1176 litre\sn akım değeri ve

390.000 banyo\gün yatak kapasitesine sahip olduğu anlaşılmıştır.Bu kapasite içinde 400 litre\sn akım değeri ve 100 000 banyo\gün yatak kapasiteli Pamukkale nin çevresi bugün yapı grupları ile doldurulmuş ve suyunun bir kısmı da çevresindeki yerleşim birimlerine dağıtıldığı için kararmanın tehdiidi altındadır.

2.3.2.Konaklama Tesisleri ve Diğer Turistik Tesisler ;

Turizm Yatırım ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliği 5. bölüm 57. maddeye göre ; Yönetmeliğin uygulanmasında otel,motel, tatil köyü ve pansiyonlar "asli konaklama tesisleri" ; kamping,hostel, oberj,yüzer otel,apart otel ise "tamamlayıcı konaklama tesisleri" olarak kabul edilmiştir.

Tablo 2.11; Ülkemizde 31.12.1988 tarihi itibari ile Bakanlıkça belgeli tesisler ;

Turizm yatırımı belgeli tesis sayısı	1269
Turizm yatırımı belgeli yatak sayısı	217774
Turizm işletmesi belgeli tesis sayısı	957
Turizm işletmesi belgeli yatak sayısı	122256

Kaynak; T.C.Kültür ve Turizm Bakanlığı,Tesisler Dairesi Bşk.

Yukarıda toplamları verilen ülkemizdeki toplam tesis ve yatak sayılarının yıllara göre artışı da Tablo 2.12 de ve Tablo 2.13 de verilmiştir.

Tablo 2.12;Ülkemizde yıllara göre Turizm İşletme ve Yatırım belgeli tesisler

Yıllar	TURİZM YATIRIM BELGELİ					
	Tesis sayısı	Tesis artış miktarı	Tesis artış oranı %	Yatak sayısı	Yatak artış miktarı	Yatak artış oranı %
1983	269	-	-	43 425	-	-
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	51.68
1988	1269	377	42.26	217 774	63 988	41.61

TURİZM İŞLETMESİ BELGELİ

1983	611	-	-	65 934	-	-
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	14 085	15.28
1988	957	123	14.75	122 256	16 042	15.10

Kaynak;Turizm Bakanlığı,Turizm Planlama ve Yatırımlı.Dair.Bşk.

Tablo 2.12 verilerine göre Turizm Yatırım Belgeli tesis adedimiz 1983 ten 1988 e kadar % 371 oranında artmış ve sayı 1269 a ulaşmıştır.Aynı cins tesislerin yatak kapasiteleri ise % 401 artarak 217.774 yatağa ulaşmıştır. Yatak ve tesis artışlarını karşılaştırdığımızda son yıllara doğru tesis başına düşen yatak sayısında artış olduğunu kolayca söyleyebiliriz. Bu da 1983 ten 1988 e doğru uygulanan Turizm teşvikleri sayesinde gittikçe artan büyüklük ve kapasitelerde tesislerin hizmete girdiğini göstermektedir.

Turizm işletmesi belgeli tesisler ise aynı süre içinde tesis sayısı açısından %57 artmış 957 tesisle yatırım belgeli tesis sayısının altında kalmıştır. Aynı tesislerin yatak artışları ise %85 olarak gerçekleşmiş,bu tür tesislerde de tesis başına yatak sayısı gittikçe artış göstermiştir.

Ülkemize gelen turist sayısındaki artış, Devletin uyguladığı teşvik tedbirleri ve turizm gelişim projeleri,doğal olarak turistik tesis yapımını hızlandırmış,son hızıyla devam eden tesis artış oranı 1987 de doruk noktaya ulaşmıştır.1988 de bir önceki yıla oranla yavaşlayan bu artışın nedenlerini ; kredi kaynaklarının kıtlaşması,tesisi yapmakta gecikenlerin krediyi ödeme sürecine girmiş olması,sermayenin enflasyona yenik düşmesi,yatak ihtiyacında doyunluğa ulaşılması (yüksek kazançların sağlandığı önceki yıllara oranla), bu tarihlerde devre mülk,devre tatil sistemlerinin yatırımcılara daha cazip gelmesi şeklinde özetleyebiliriz.Buraya kadar toplam sayıları üzerinde durulan tesislerin türleri ve sınıflarına göre dağılımı da Tablo 2.13 de verilmiştir.

Belgeli tesislerin 1988 yılı içinde 340 751'e ulaşan toplam yatak sayısı içinde en üst sırayı % 72 ile oteller almıştır.Son yıllarda oldukça rağbet gören ve turistik merkezlerin en can alıcı noktalarına inşa edilen 5 yıldızlı oteller ise toplam otel yatak sayıları içinde 44.327 yatak ile % 18' lik bir paya sahip olmuştur.

Tablo 2.13

Türlerine ve sınıflarına göre belgelli konaklama tesisleri (1988)

Türü	sınıfı	Turizm Yatırımı Belgeli			Turizm İşletmesi Belgeli		
		Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
OTELLER	5 yıldızlı	51	16047	33542	20	5238	10785
	4 yıldızlı	91	16452	34227	34	5175	10468
	3 yıldızlı	310	25349	51811	113	9272	18524
	2 yıldızlı	358	16653	33637	281	14275	27217
	Tek yıldızlı	106	3795	7267	251	9349	17863
MOTELLER	1.Sınıf	18	804	1605	19	1225	2453
	2.Sınıf	53	1251	2436	30	635	1272
TATIL KOYL.	1.Sınıf	55	15890	34263	21	6995	14823
	2.Sınıf	12	3015	6083	6	533	1225
PANSİYONLAR		184	3304	6409	117	1879	3740
KAMPINGLER		16	1586	4587	29	2833	9836
OBERJLER		1	56	150	13	712	2369
APART OTELLER		-	4	7	6	76	281
ÖZEL BELGELİLER		13	1530	2416	17	719	1450
TOPLAM		1268	105736	218445	957	58914	122306

Kaynak; Turizm Bakanlığı

Yatak sayısı sıralamasında otellerden sonra toplam yatak sayısı içindeki % 16.6 lık pay ile Tatil köyleri gelmektedir.Yine son yıllarda tesis başına ortalama 600 yataklı olup,bazılarında 1200 yatağa kadar çıkan oldukça büyük kapasiteli tatil köyleri ortaya çıkmış,bunların çoğu Güney Ege de ve Akdeniz de inşa edilmiştir.

Toplam yatak kapasitesi içinde yalnızca % 1 lik bir payı olan ve henüz 228 yatağa sahip Apart otellerin ülkemizde Turizm yatırımcıları tarafından pek rağbet görmediği açıktır.

Buraya kadar turistik tesisler içinde ağırlıklı olarak konaklama tesisleri tablolar ve sayısal veriler yardımı ile anlatılmaya çalışıldı. Ülkemiz turizm potansiyeli içinde konaklama tesislerinin yanısıra spor,avcılık,sağlık tesisleri (kaplıcaları) yeme içme tesisleri (lüks,1. ve 2. sınıf lokantalar,kafeteryalar) müstakil eğlence yerleri,açık kapalı havuzlar gibi yan hizmet tesisleri de bu potansiyelin bir kısmını oluşturur.Turizm potansiyeli içinde yer alan doğal güzellikler ve turistik tesislerden başka tarihi değerlerimizde oldukça önemli bir yeri vardır.Binlerce yıl toprağında zengin uygarlıklar barındırmış olan ülkemiz,tarihi kalıntılar,anıtlar,mimari ve sanat değeri olan yapıların çeşitliliği,değeri ve çokluğu açısından dünyanın sayılı merkezlerinden birini oluşturur.

Kısaca Türkiye doğa turizmi (dinlenme,spor turizmi) , kültürel turizm (tarihi eserlerin ziyareti) için sayısız kaynaklar içermektedir.Ancak bu kaynakların rasyonel kullanımı,hizmet verecek tesis yetersizliği ya da hiç tesis olmamasından dolayı henüz gerçekleşmemiştir.Türkiye deki turizm potansiyelinden yeterince faydalanabilmemiz için ;

* Artık deniz,kum ve güneşe dayalı turizm yaklaşımı turist yönünden aşırı pasif görünümüldür. (12)Bu nedenle turistin kış turizminde olduğu gibi aktif katılımına olanak sağlayan golf, yatçılık,balık ve kara avcılığı,yayla menzil yürüyüşü,atçılık,dağ sporları gibi açık mekan ağırlıklı aktif,spora yönelik turizme ağırlık verilmeli,

* 1992 de tek pazara geçecek olan Avrupa Topluluğunun kendi sınırları içindeki turizm hareketliliğini çeşitli teşviklerle ve düşük kredilerle destekleyecek olması Türkiye açısından önemli bir yabancı turist kaybına neden olacaktır.Tamamen yabancı turist üzerine kurulu olan turizm politikamızda artık iç turizmde varlığı dikkate alınmalı,ikinci konut yapmak yerine yerli halka turizmi teşvik imkanları sağlanmalıdır.

2.4.TÜRKİYE'DE TURİZM BÖLGE,ALAN VE MERKEZLERİ İLE İLGİLİ POLİTİKALAR ;

Türkiye'de tam anlamıyla gelişme planınının gerçekleşmesi yolunda ilk adım 30 Eylül 1960 tarihli ve 91 sayılı Devlet Planlama Teşkilatı'nın kurulması hakkında kanun ile atıldı. (13)

Beşer yıllık kalkınma planlarında değişik boyutlarda ele alınan Turizmin gelişmesi ise ikinci beş yıllık kalkınma planı dönemi içinde 18 Eylül 1969 günlü Bakanlar Kurulunun "Turistik Gelişme Bölgesi " tanımı ile başlamıştır.

Ülkemizde özellikle planlı dönemle birlikte turizmin gelir,istihdam yaratma ve döviz sağlama özellikleri ön plana çıkmış,dünya turizm gelirlerinden alınan payın arttırılması ile ekonominin önündeki döviz darboğazının açılmasında ve ekonominin geliştirilmesinde turizm önemli bir sektör olarak görülmeye başlanmıştır.Bu konu bugüne kadar hazırlanan Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planında (1985-89) da ilke olarak benimsenmiş ve hükümet programlarında yer almıştır.

2.4.1.Başinci Beş Yıllık Kalkınma Planı ilkeleri :

* Türkiye'nin tabii,tarihi,arkeolojik ve kültürel varlığı,kış av ve su sporları,festival,sağlık ve gençlik turizmi ile mevcut diğer turizm potansiyelinin,ekolojik dengeyi koruma, çevreyi temiz ve sağlıklı tutma ve güzelleştirme ilkeleri doğrultusunda değerlendirilmesi,

* Türkiye'nin OECD ve OPEC ülkelerininin yanısıra Balkan ve Üçüncü Dünya ülkeleri ile turistik ilişkilerini geliştirmesi,

* Kitle turizmine öncelik verirken,bireysel turizmde ihmal edilmemesi,çalışanların en uygun şartlarda tatil yapmaları ve dinlenmelerinin sağlanması,

* Turizm hareketleri ile ilgili istatistiki verilerin yetersizliği dikkate alınarak,yurda gelen yabancılar ve işçi aileleri ile yurt dışına çıkan vatandaşlar konusunda ayrıntılı ve güncel bilgilerin toplanmasında modern teknik imkanlarından yararlanılması,iç turizm hareketleri ile ilgili bilgiler sağlanılmaya çalışılması,

* Doğal,kültürel çevre değerlerinin turizm amaçlı kullanılmasında koruma stratejileri ile Turizm stratejilerinin entegrasyonunun sağlanması,turizm kaynakları envanteri ile fiziksel planlama çalışmalarında ilgili kamu kuruluşları,bilim kurumları,gönüllü kuruluşlar ve özel sektör kurumları arasında işbirliği sağlanması,

* Turizm Bankası'nın doğrudan yatırım yapması yerine fonlarının kredi olarak kullanılarak kullanılmasının tercih edilmesi, (14) Beşinci Beş Yıllık Planın ilkelerini oluşturmaktadır.

2.4.2. Turizm Politikamız ve Uygulanan Teşvikler ;

Son yıllarda turizme ilişkin uygulanan politika ve teşvikler tarih sırasına göre ele alınacak ve aksayan yönleri belirlenmeye çalışılacaktır.

2.4.2.1. 12-3-1982 Tarihli "TURİZMİ TEŞVİK YASASI" na ait

Kanununun 1. maddesinde "amaç" şöyle özetlenmiştir ; "Bu kanunun amacı; turizm sektörünü düzenleyecek, geliştirecek, dinamik bir yapı ve işleyişe kavuşturacak tertip ve tedbirlerin alınmasını sağlamaktır." Bu amaca ulaşmak için, yatırımların teşvik edileceği yerlerin saptanması ile ilgili 4. maddede şu ilkelere yer verilmiştir ;

"Turizm bölgeleri, turizm alanları ve turizm merkezlerinin tesbitinde, ülkenin doğal, tarihi, arkeolojik ve sosyo-kültürel turizm değerleri dikkate alınır." Bu madde de "doğal değerler" turizm potansiyeli içinde önemli bir yere oturtulmuş ve doğal değerlerin "kamu yararına" korunması ve kullanılması ilkeleri vurgulanmıştır.

"Doğal Turizm Kaynaklarının Korunması ve Kullanılması" başlığını taşıyan 6. madde şu hükümleri taşımaktadır;

"Turizm bölgelerinde ve Turizm merkezlerinde, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin kamu yararına korunmasına veya kamu yararına kullanılmasına katkıda bulunacak yapı ve tesisler yapılabilir ve işletilebilir." Madde şöyle sürmektedir ; "Turizm bölgelerinde ve Turizm merkezlerinde Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerde, bölgenin doğal ve kültürel özelliklerini bozmamak kaydı ile kamuya yararlı diğer yapı ve tesisler yapılabilir ve işletilebilir." (15)

Yasada hazine ya da Ormana ait kamu arazilerinin turizm yatırımı amacıyla özel kuruluşlara verilmesine yönelik ana kurallar 8. madde de belirtildiğine göre; bu yöredeki tüm gelişmelerin daha önce 6. madde de konulan koşullara uygun olarak gerçekleşmesi gerekmektedir.

Ancak Turizmi Teşvik Yasası "çevre korumasına" ve "kamu yararı ilkesine" böylesine önem verirken bu yasaya göre başlayan uygulamalarda her iki yönde de olumsuz uygulamalar alabildiğine bir gelişme göstermiş, bir yandan kamunun malı olan koylar halka kapatılırken, diğer yandan da doğayı büyük oranda bozan tesisler yapılagelmıştır. Yasanın getirdiği olumlu ilkelere karşın bu ilkelerle bağdaşmayan uygulamaların nasıl yapılageldiğini anlamak için mevzuatın diğer kısımlarını da incelemekte yarar vardır.

2.4.2.2. 28-4-1983 Tarihli Kamu Arazisinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik ;

"Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki arazilerin" turizm amaçlı yatırım yapmak isteyen yerli ve yabancı şirketlere "tahsisi" ni (49 yıl için kiraya verilmesini) düzenleyen bu yönetmelik, gerek "amaç" maddesindeki açık hükümle, gerekse uygulamanın kurallarını belirleyen diğer bölümleri ile ,Turizmi Teşvik Yasası'ndaki "çevre koruması" ve "kamu yararı" ilkelerini gözardı eden uygulamalara "yasal dayanak" olan ilk ve en önemli belgedir.

Halen yürürlükte olan yönetmeliğin amacı 1. maddesinde "2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 8.maddesi hükümlerinin uygulanmasına ilişkin usul ve şartları belirlemek " olarak yazılmış, ancak açıklığa kavuşturulması gereken "uygulama şekil ve yöntemleri"ne yer verilmemiştir. Söz konusu yönetmeliğin yasada yer alan "koruma ve kamu yararı" sözlerini yaşama geçirmesi gerekirken sadece 8. maddedeki (arazilerin tahsisinin) uygulama şekilleri ele alınmıştır. Böylece kamu malı olan araziler, "doğal, kültürel karakterlerine" bakılmaksızın ve "halkın yararlanması" kuralını hiçe sayarak yatırımcılara dağıtılmaya başlanmıştır. (16)

2.4.2.2.1. Yönetmeliğin Ortaya Çıkardığı Uygulamalar ;

Tablo 2.14 de 1988 yılına kadar bu yönetmelik aracılığı ile uzun süreler kiraya verilen kamu arazilerinin kimlere, hangi amaçlar için verildiği ve kapasitesi yer almaktadır.

Tablo 2.14(17) de listesi verilen tesislerin bulunduğu illere ve türlere göre bir ayrımı da Tablo 2.15 de verilmiştir. Tabloyu düzenlemedeki amaç bu tahsislerin hangi bölgede yoğunlaştığı ve ne tür tesislerin ağırlık kazandığını ortaya çıkarmaktır.

Tablodan da izlenebileceği gibi kamu arazilerinin özel yatırımcılara tahsisi hem tesis hem de yatak sayısı olmak üzere Antalya civarında yoğunlaşmıştır. 1988 yılı dahil bu ilimizde 71 tesis için kamu arazisi kiraya verilmiş ve 42.971 yatak sağlanmıştır.

Tesis türleri açısından baktığımızda Antalya ve Muğla illerinin her ikisinde de Tatil köyleri yoğunluk kazanmıştır. Toplam tesis içindeki % 35.9 luk payı ve toplam yatak kapasitesi içindeki % 46.7 lik payı ile tatil köylerinin son yıllarda ne derece önem kazandığı, hangi bölgelerimizde yoğunlaştığı açıkça görülmektedir. Özellikle kıyı kesimlerini tercih eden tatil köyleri kapladıkları alan açısından da planlamayı yönlendirici bir unsur olmaya başlamıştır.

Tablo 2.15

Özel Yatırımcılara Kiralanan Kamu Arazileri İçindeki Turistik Konaklama Tesislerinin İllere ve Türlerine Göre Dağılımı

ÖZEL YATIRIMCILARA KIRALANAN KAMU ARAZİLERİ İÇİNDEKİ TURİSTİK TESİSLER DAĞILIMI

İl	5 Yılda		4 Yılda		3 Yılda		Turistik		Toplam Tesis ad.	Toplam Yatak
	Otel	Yatak	Otel	Yatak	Otel	Yatak	Tesis	Kamping		
Antalya	26	8	13	12		7	5			
	---	---	---	---	-	---	---	---		
	20452	4939	6733	3801		4000	3046	71	42971	
Muğla	6	2	4	1	2	3	-			
	---	---	---	---	---	---	---			
	5416	3292	2590	150	412	612	-	18	12472	
Tesis	32	10	17	13	2	10	5			
Topl.	---	---	---	---	---	---	---			
Yatak	25868	8231	9323	3951	412	4612	3046	89	55443	
Topl.Tesis içind. %	35.9	11.2	19.1	14.6	2.2	11.2	5.8	100		
Topl.Yatak içind. %	46.7	14.8	16.8	7.1	0.7	8.3	5.6	-	100	

Kaynak; Mimarlık , 88/5 S.39

Kamu arazilerinin tahsisi konusunda gündemde olan bir başka konuda golf turizmi ve yer alacağı alanlardır. Nisan ayının 2. haftasında gazetelerde "2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu ve Kamu Arazisinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi hakkındaki yönetmelik" hükümlerine uygun olarak yurdun çeşitli yerlerinde golf sahaları kurulması için yatırımcılara tahsis edilecek yerler ilan edildi. Golf turizmine tahsis edilecek kamu arazilerinin listesi Tablo 2.16 da izlenmektedir.

Tablo 2.16;Golf tesisleri için tahsis edilecek kamu arazileri ;

Sıra No	YERİ	TURİZM ALAN VE MERKEZ İÇİ		YILLIK HASILATTAN ALINACAK PAY YÜZÖLÇÜMÜ		MÜLKİYET DURUMU
		PARSEL NO	YAKLAŞIK KAPASİTE			
1	İzmir-Selçuk-Pamucak Turizm Merkezi	1	18 Del. Golf Alanı+Golf Klüp+400 Yataklı Otel	%5	65 ha	Hazine
2	Güney Antalya Turizm Alanı-Kemer	1	18 Del. Golf Alanı+Golf Klüp	%5	180 ha	Orman
3	Güney Antalya Turizm Alanı-Çarrah	1	18 Del. Golf Alanı+Golf Klüp+400 Yataklı Otel	%5	180 ha	Orman
4	G. Antalya Turizm Alanı-Faselis (Phaselis)	1	18 Del. Golf Alanı+Golf Klüp	%5	70 ha	Orman
5	Antalya Belek Turizm Merkezi	1	18 Del. Golf Alanı+Golf Klüp+400 Yataklı Otel	%5	100 ha	Orman
6	Antalya Belek Turizm Merkezi	2	54 Del. Golf Alanı+Golf Klüp	%5	200 ha	Orman

2.4.2.3. 2872 sayılı Çevre Kanunu (11-8-1983)

Ülkemizde turizm politikası ile ilgili konumuz açısından önemli yasal düzenlemelerden biride Çevre Kanunu'dur. Bu kanun daha önceki Türkiye Çevre Sorunları Vakfınca hazırlanan tasarıya uygun olarak hazırlanmış ancak son anda TBMM'de görüşülürken 1. maddesine eklenen bir ara cümle ile çevreyi bozucu yönde gerçekleşen pek çok yatırıma "yasal gerekçe" kazandırılmıştır. (18) 1. Madde de; "Bu kanunun amacı, bütün vatandaşların ortak varlığı olan çevrenin korunması, iyileştirilmesi; kırsal ve kentsel alanda arazinin ve doğal kaynakların en uygun şekilde kullanılması ve korunması; su, toprak ve hava kirlenmesinin önlenmesi; ülkenin bitki ve hayvan varlığı ile doğal ve tarihsel zenginliklerinin korunarak, bugünkü ve gelecek kuşakların sağlık, uygarlık ve yaşam düzeyinin geliştirilmesi ve güvence altına alınması için yapılacak düzenlemeleri ve alınacak önlemleri, ekonomik ve sosyal kalkınma hedefleri ile uyumlu olarak belirli hukuki ve teknik esaslara göre düzenlemektir." denmektedir. Bu yasa içindeki "ekonomik ve sosyal kalkınma hedefleri ile uyumlu olmak" cümlesini ekleyenlerin "çevre koruma" olayını "ekonomik ve sosyal kalkınma" ya engel olarak görmekte oldukları anlaşılmaktadır.

Çevre Kanunu'na eklenen cümle bugün yaşanan olumsuzlukların temelinde yatan ciddi bir yanlışliği yansıtmaktadır.

2.4.2.4.Özel Çevre Koruma Bölgeleri (5-Temmuz-1988)

5-temmuz 1988 de Bakanlar Kurulu'nca 3 bölge (Fethiye-Göcek, Köyceğiz-Dalyan ve Gökova) özel koruma alanı ilan edilmiş, daha sonra 5 Mart 1990 da Göksu, Patara ve Kekova da bu alanlara dahil edilmiştir. Ancak bu bölgelerden özellikle Fethiye Körfezi ile Dalaman çayı arasında kalan bölgede holdinglere kiralanmış koyların ve 1/25 000 ölçekli nazım imar planında yaklaşık 50 bin yataklık otel, motel ve tatil köylerinin durumu yeni bir bilmece olmuştur. Daha sonra 10 Kasım 1989 da çıkan kararname uyarınca Turizm Bakanlığı sorunu bu kuruluş ve kişilere başka bir bölgeden yer vermekle çözmeyi kabul etmiştir.

Fethiye-Göcek, Köyceğiz-Dalyan ve her iki yakasında 500 m'lik kıyı bandı ile Gökova'nın 5 Temmuz 1988 de çevre koruma bölgesi ilan edilmesi koruma konusunda büyük bir tartışmayı başlattı. Yasaklanan yerlerle serbest kalan yerler arasındaki dengesizlik ve yasaklanmayan bölgelerin daha da hızlı olarak bozulmasına meydan vereceği fikri yoğunlaştı. Ülkemizin tamamı betonlaşırken orta yerde kalan bir bölge korunmuş olacaktır, tartışması sürerken 5 Mart 1990 da Göksu, Patara ve Kekova da bu alanlara dahil edilmiş, böylece koruma bölgesi sayısı 6'ya çıkmıştır. Konu ile ilgili Çevre Koruma Bölgeleri ve Turizm Merkezleri H1, H2, H3, H4 ve H5 haritalarından izlenebilir.

Sonuç olarak ;

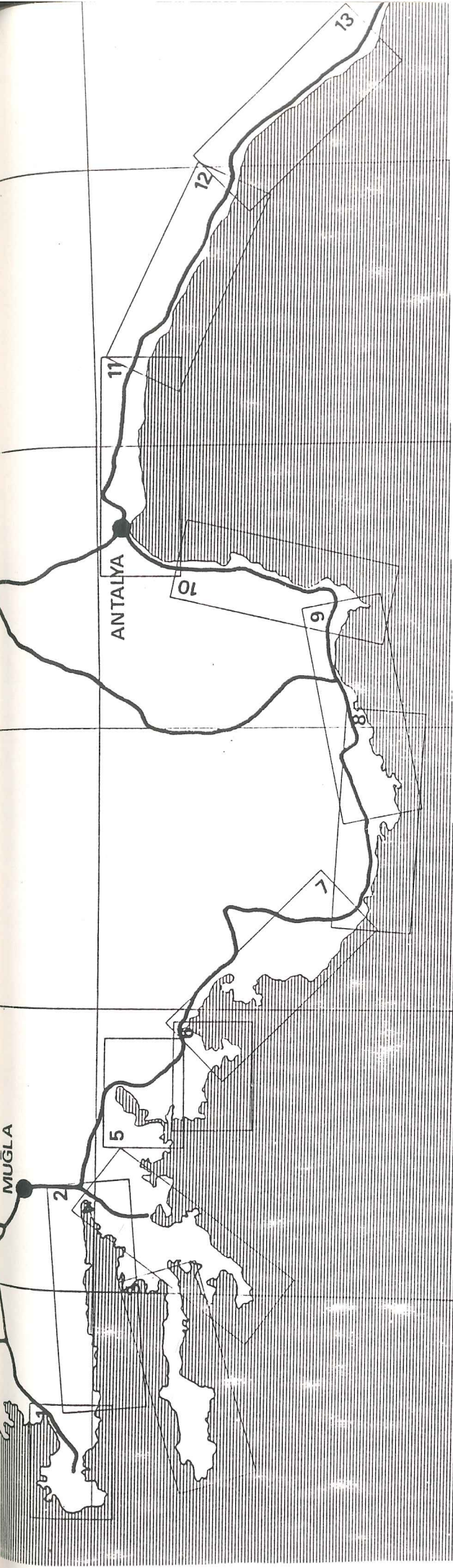
* Ülkemiz, turizm potansiyeli ve çevre kirliliği açılarından turist kabul eden ülkelere nazaran halen avantajlı durumdadır.

* Ülkemizde "turizm yatırımı" kavramı vatandaşlarımıza yalnız kıyılarda oluşturulan turistik yapıları çağrıştırmaktadır. Öncelikle turizm potansiyelimiz gerek kamuoyu ve gerekse yatırımcılara etraflıca öğretilmeli, turizm yatırımlarında kıyılar üzerindeki spekülasyonlar hafifletilmelidir.

* Ülkemizde yeni yeni oluşturulmaya başlayan iç turizm kavramı daha yaygın hale getirilmeli ve iç turizmin küçümsenemeyecek potansiyelinden yararlanabilmek için gerekli teşvikler sağlanmalıdır.

* Uygulanan çevre koruma kararları yerindedir ancak yeterli değildir. Son yıllarda çıkarılan kararname ve genelgeler koruma kavramını zedeleyici etkiler doğurmıştır. Öncelikle Turizmi Teşvik Yasasının 4. ve 6. maddelerinde belirtilen "koruma" ve "kamu yararı" ilkelerine sıkı sıkıya bağlı kalınmalıdır.

* Kamu arazilerinin Turizm amaçlı kullanımında, bu arazilerin kitle turizmine açık bir uygulama ile ve çevresel karakterlerinin korunarak değerlendirilmesine yönelik yasal önlemler alınmalıdır.



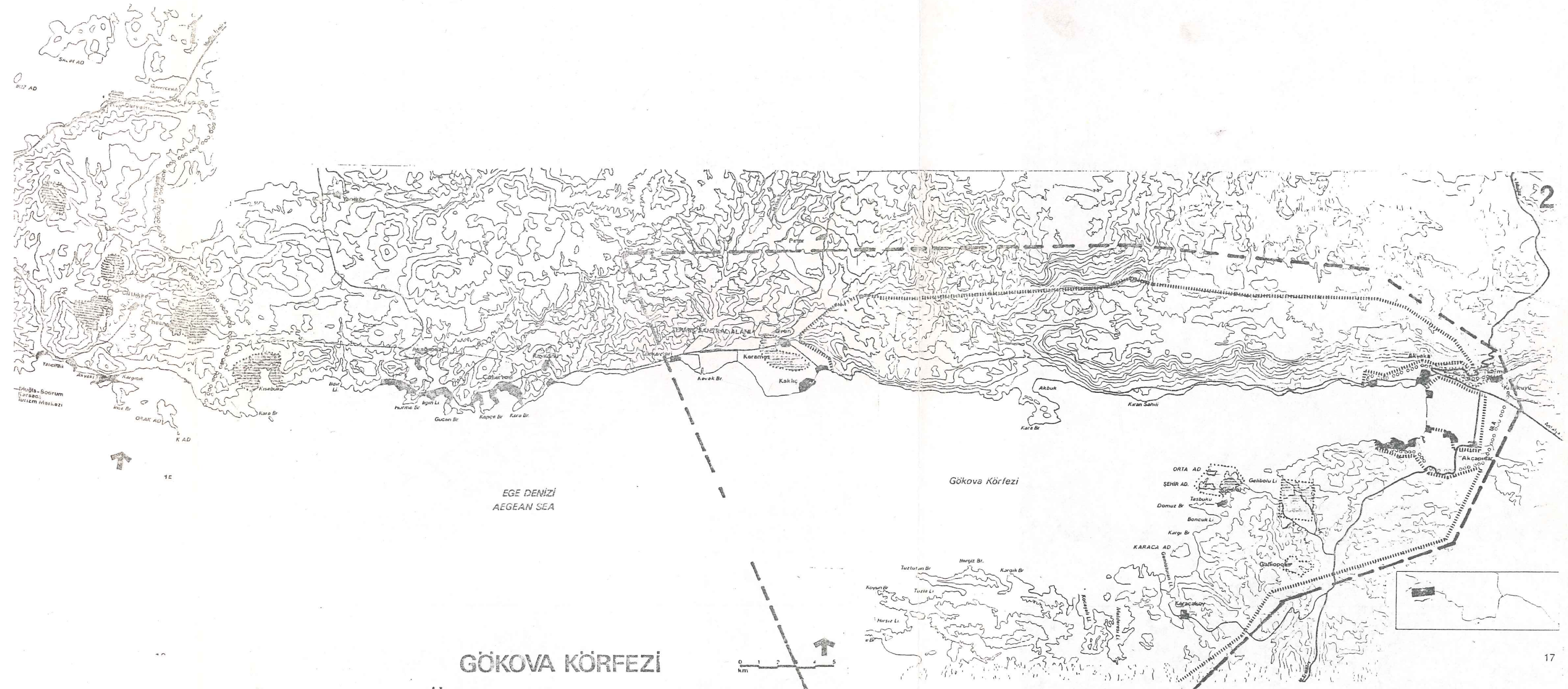
PAFTA ANAHTARI / KEY TO MAPS

LEJAND / LEGEND

ooo ooo ooo	Belediye veya Mücavir Alan Sınırı Municipal or Adjacent Area Boundary
	Yerleşme Settlement
	Orman Alanı Forest Area
	Tarihi Sit Historical Site
	Doğal Sit Sınırı Natural Site Boundary

	Turizm Merkezi Sınırı Touristic Centre Boundary
	Turizm Alanı Sınırı Touristic Area Boundary
	Turistik Tesis Alanı Touristic Installation Zone
	Plan Yapımı Süren Turistik Tesis Alanı Touristic Installation Zone Under Planning
	Özel Çevre Koruma Bölge Sınırı

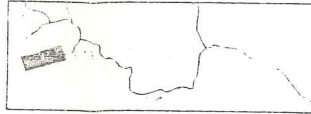
	Yat Limanı Marina
	Hava Alanı Airport
Kısaltmalar	Abbreviations
Br.	burun cape
Li.	liman harbor
AD.	Ada-sı island
Koyu	bay of
Körfezi	Gulf of



GÖKOVA KÖRFEZİ
ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ

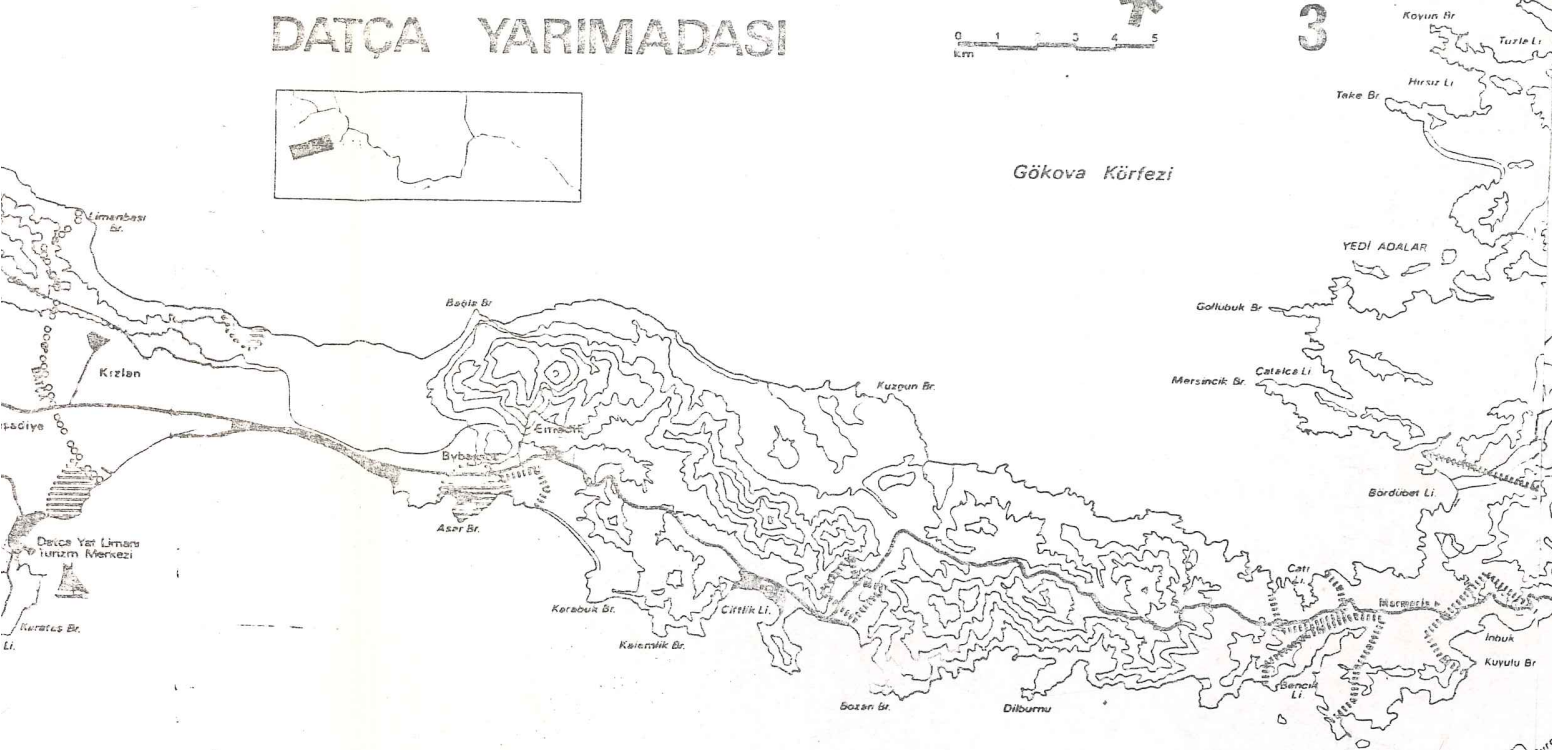


DATÇA YARIMADASI



3

Gökova Körfezi



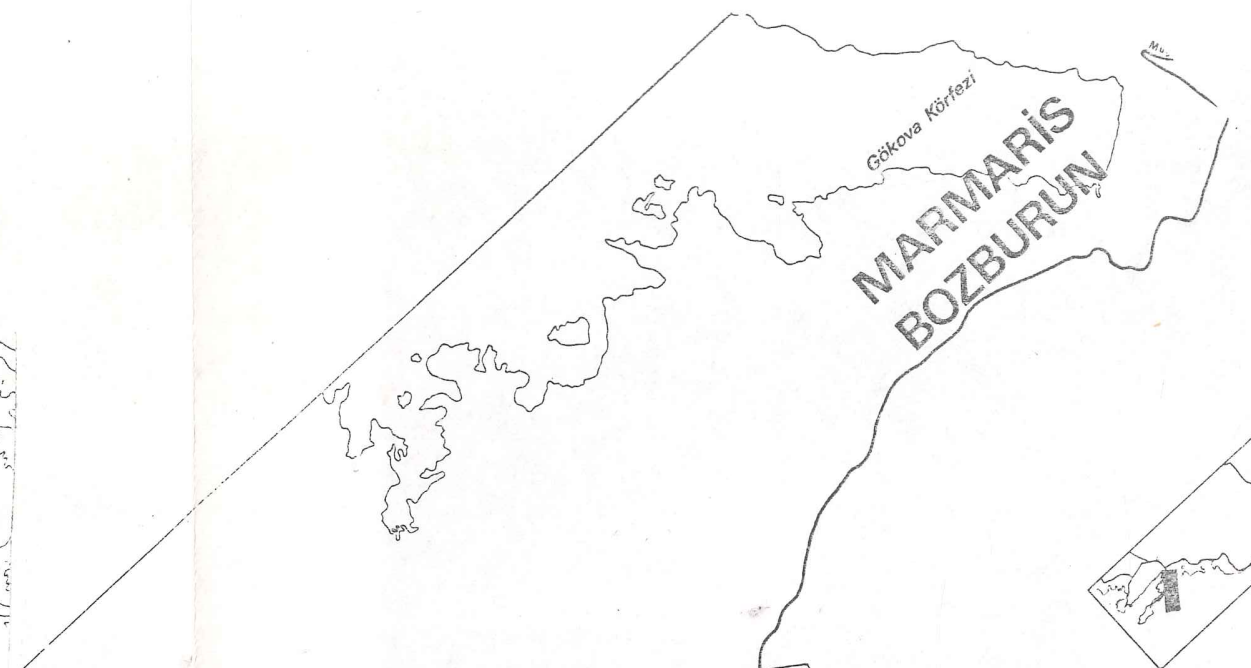
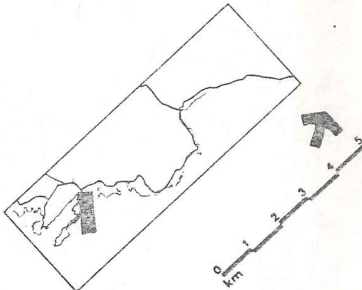
AKDENİZ
MEDITERRANEAN

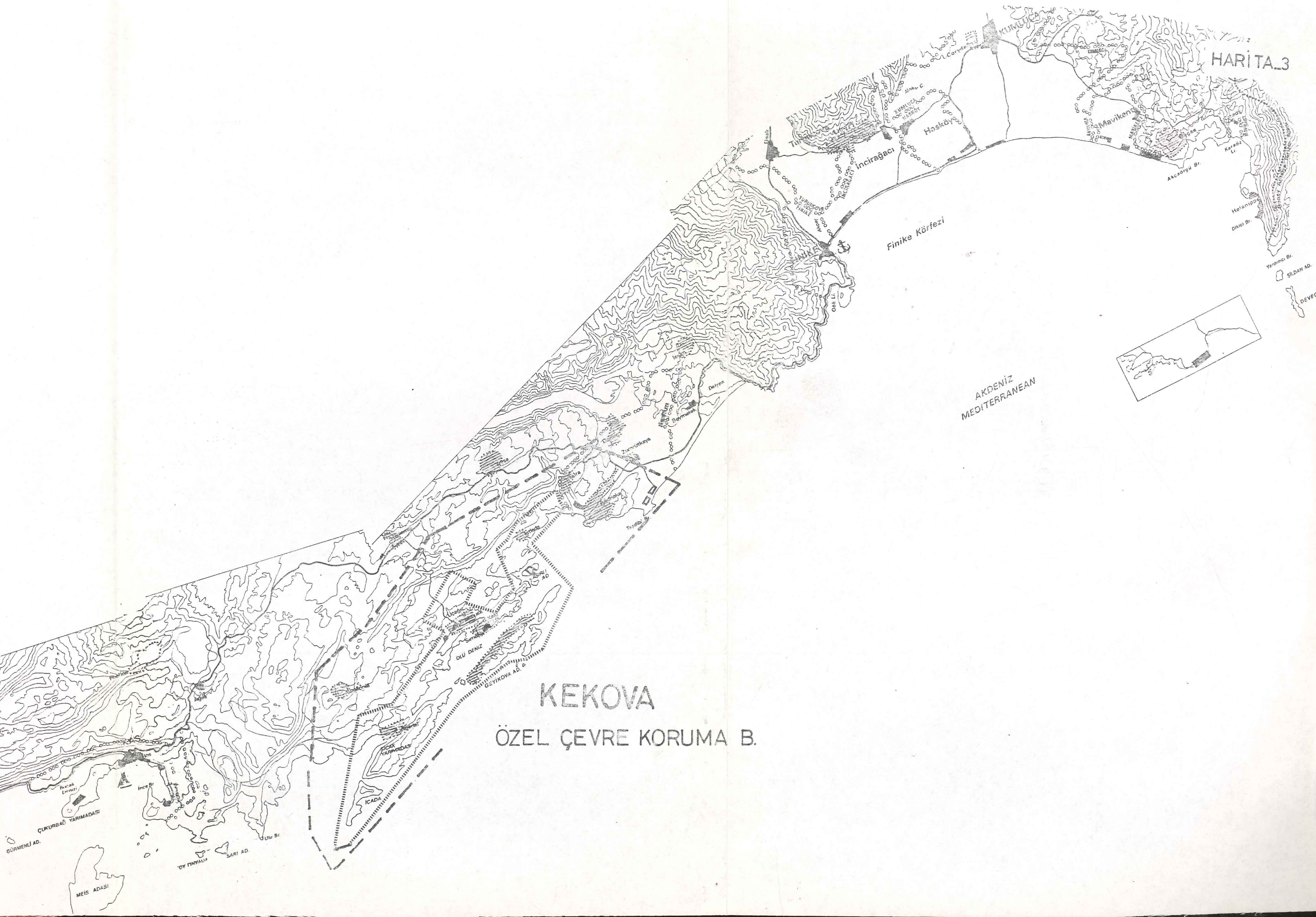
Hisarönü Körfezi



AKDENİZ
MEDITERRANEAN

MARMARIS
BOZBURUN





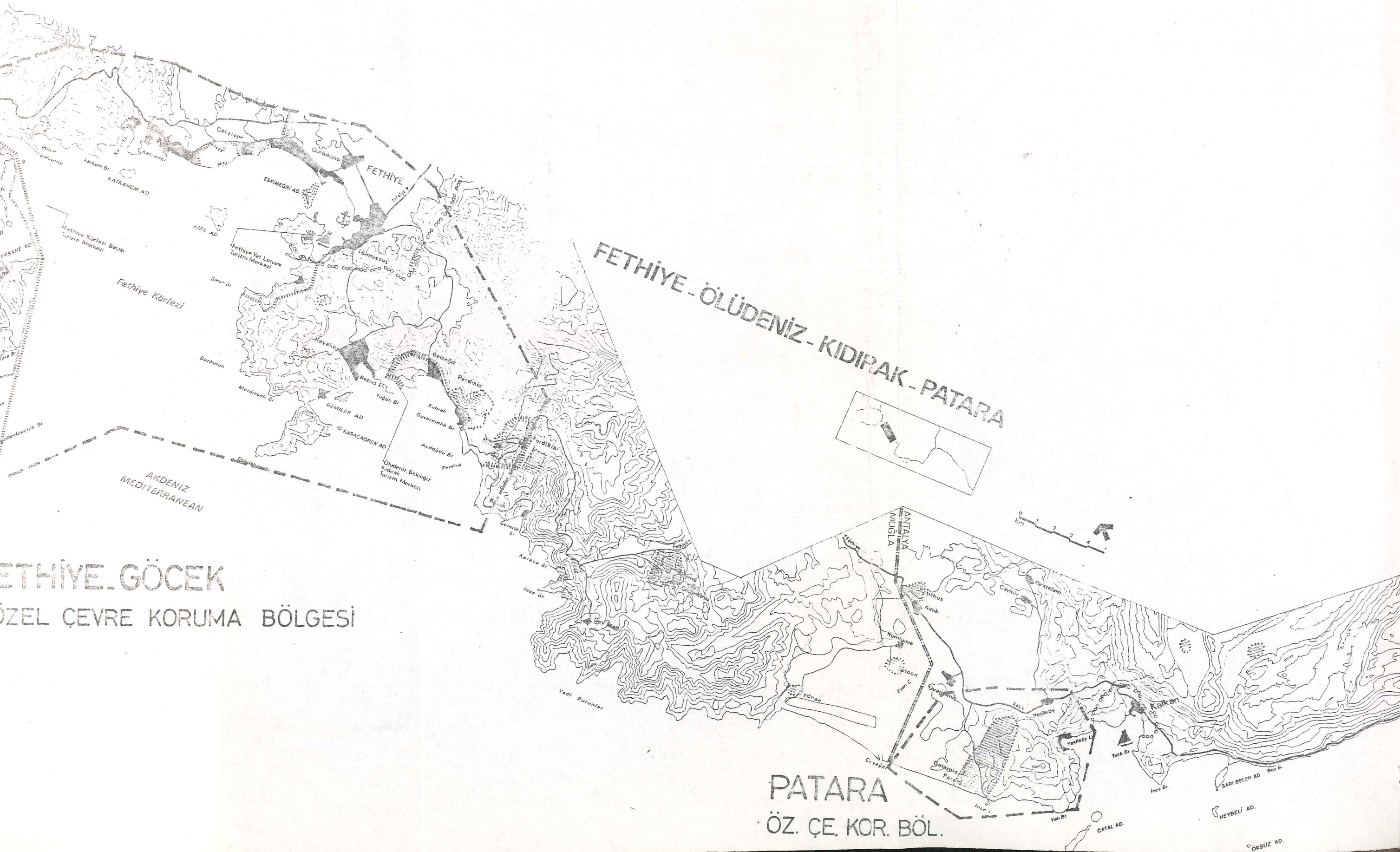
KEKOVA
ÖZEL ÇEVRE KORUMA B.

AKDENİZ
MEDITERRANEAN

Finike Körfezi

MEIS ADASI
GÜRMENLİ AD.
ÇUKURBAĞ YARIMADASI
İNCE BR.
ULU BR.
SARI AD.
OYUNCAK AD.

Yardımcı Br.
SILDAN AD.
DEVECİ

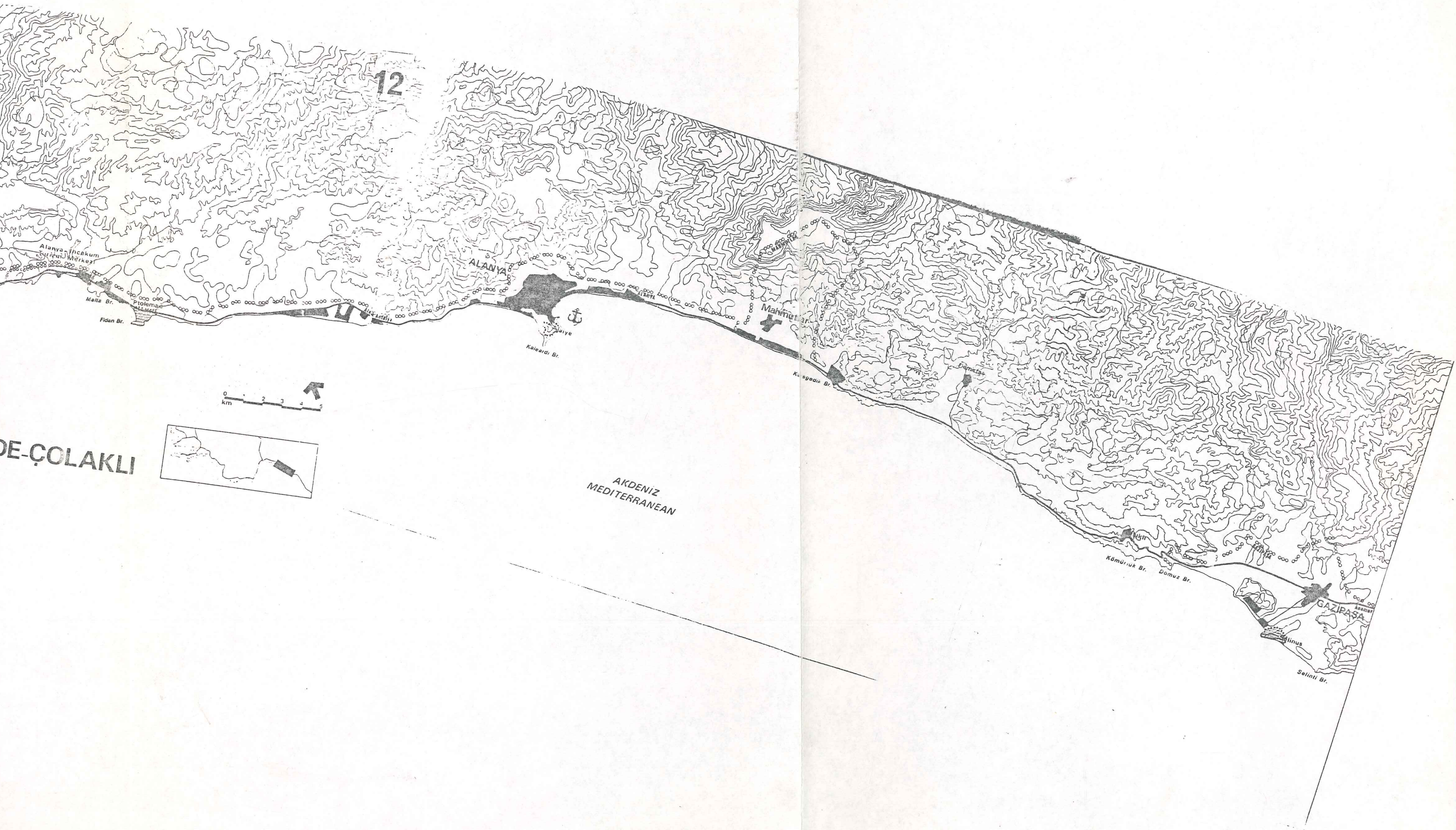


FETHİYE GÖÇEK
ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ

FETHİYE - ÖLÜDENİZ - KIDIRAK - PATARA

PATARA
ÖZ. ÇE. KOR. BÖL.

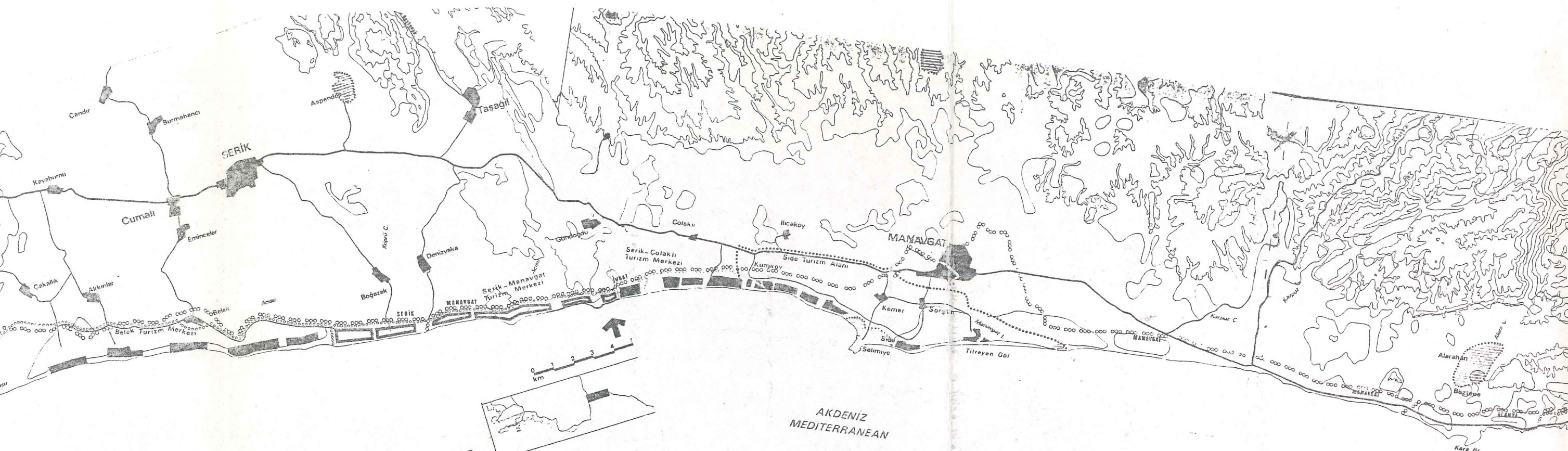
ÖKSÜZ AD.



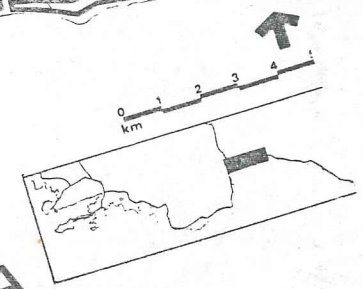
DE-ÇOLAKLI

AKDENİZ
MEDITERRANEAN

GAZİPAŞA



ANTALYA



AKDENİZ
MEDITERRANEAN

SIDE-C

* Turizm yatırımları, korunması gereken doğal güzelliklerin içinde ve onları yok edecek biçim ve yoğunlukta değil, bu alanların yakın çevresinde, korunacak değerlerin bulunmadığı kesimlerde ve belli bir genel planlama disiplini içinde yapılmalıdır. Doğal-kültürel zenginliği yoğun olan kesimler ise "ulusal park" anlayışı içinde korunarak günübirlik turizm ve dinlenme eylemlerine açılmalıdır.

2.4.3. Güney Antalya Turizm Gelişim Projesi ;

Ülkemizde turizmin gelişmesi 18-09-1969 da Bakanlar Kurulu'nun yayınladığı kararname gereğince, "Balıkesir-Çanakkale il sınırının denize saplandığı nokta ile Antalya Mersin sınırının denize saplandığı nokta arasında uzanan Ege ve Akdeniz kıyılarında 3 km derinliğe kadar uzanan bir bantın "Turizm Gelişim Alanı" olarak tanımlanması ile başlamıştır." (19)

7-7-1977 yılında yürürlüğe giren ve fiilen uygulanmaya başlayan proje 1982 ye kadar mevzuattaki zorlamalara maruz kalmış, ancak 1982 yılında yürürlüğe giren 2634 sayılı yasa sayesinde bugüne kadar değişik bölgelerde 74 adet Turizm Bölge, Alan ve Merkezi ilan edilmiştir.

Turizmin planlı gelişmesine öncülük ederek, örnek olabileceği düşünülen bu projenin, ülkemizde plan, program, finansman ve işletme konularını beraberce ele alan ilk ve tek entegre turizm projesi olma özelliği de bulunmaktadır.

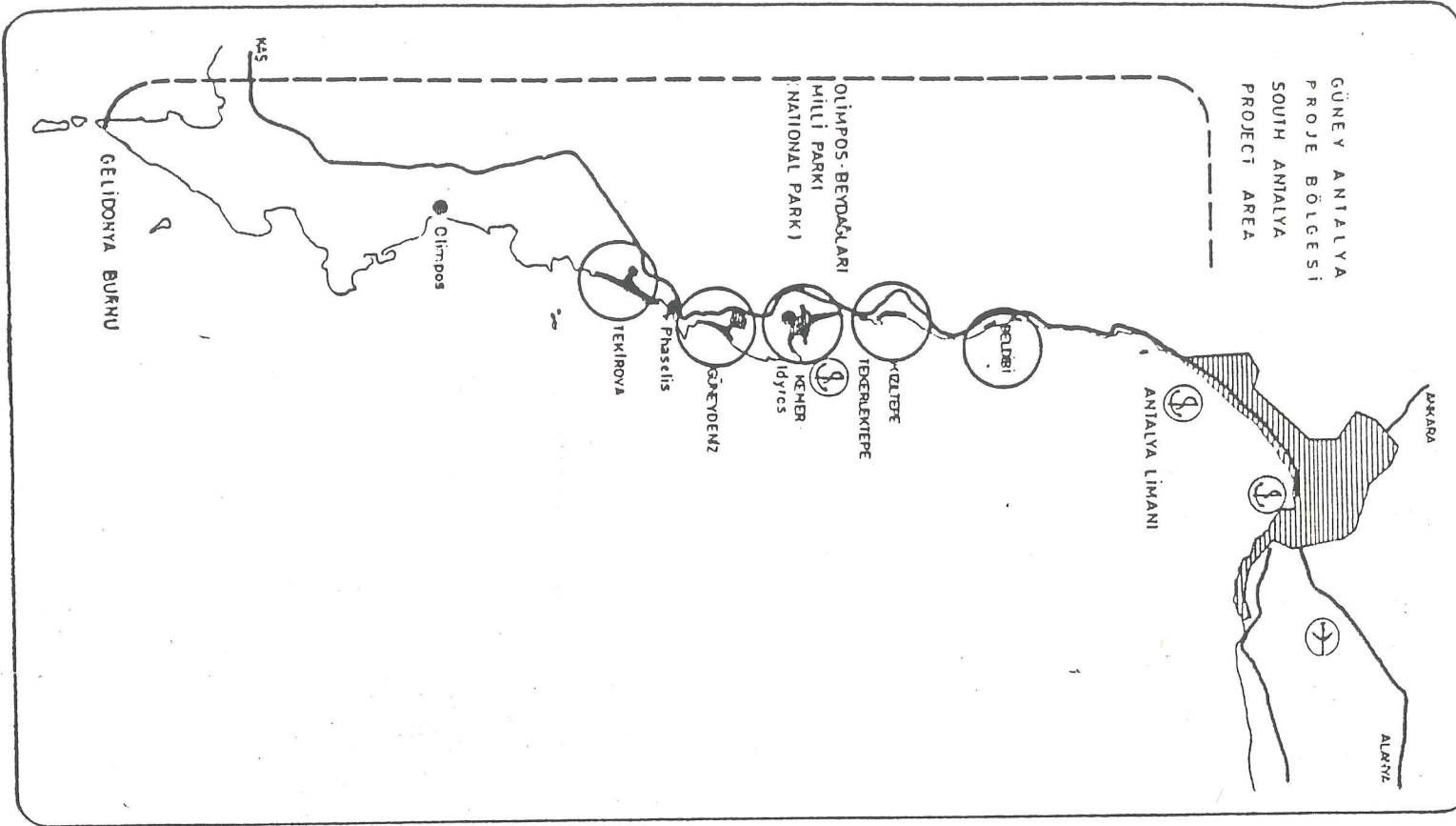
2.4.3.1. Projenin Alanı ;

Güney Antalya Turizm Gelişim Projesi; Antalya körfezinin güneybatısında, Antalya il merkezine 13 km uzaklıkta, Sarısu'dan Gelidonya burnuna kadar uzanan 3 ile 10 km genişliğinde 80 km uzunluğunda kırsal özellikteki alanı kaplamaktadır.

2.4.3.2. Projenin Amacı;

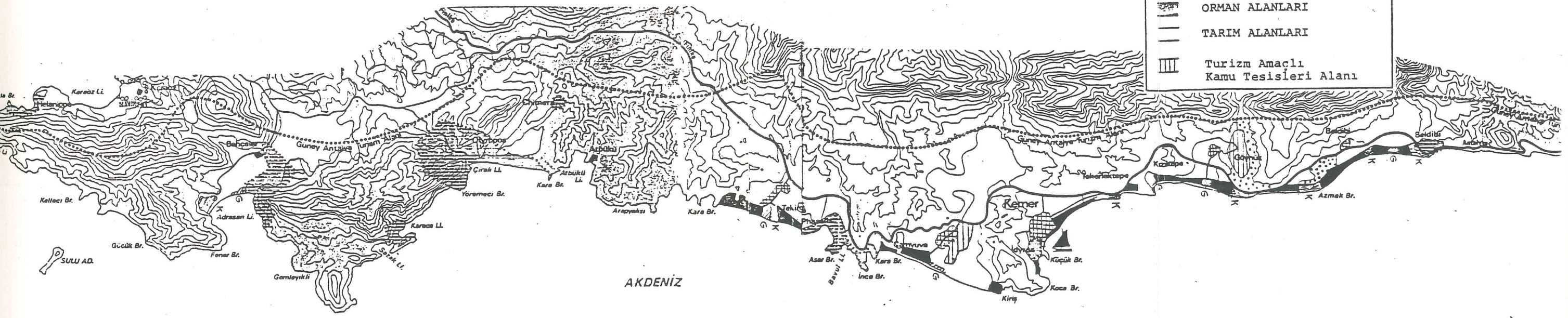
Güney Antalya Turizm Gelişim Projesi ile 1995 yılına kadar 38 758 otel ve tatil köyü yatağı, 9 486 kampçı yatağı olmak üzere toplam 48 244 yatak kapasitesi yaratılarak, Türk halkının ve uluslararası kitle turizminin hizmetine sunmak amaçlanmaktadır. İlk etapta %50 daha sonraları ise %80 oranında yabancı pazara hizmet ederek, ülkenin dış ödemeler dengesine olumlu katkıyı gerçekleştirecek oranda döviz girdisinin sağlanması ana hedef olarak belirlenmiştir.

Projenin hedefleri içinde özellikle tatil köyü ve otellere büyük pay ayrılmış, ağırlıklı olarak da yabancı pazara hizmet yer almıştır. Güney Antalya kıyılarında son yıllarda yapılan uygulamalarda Tatil köylerinin çokluğu ve yoğunlukla dış pazara



**GÜNEYBATI ANTALYA
ÇEVRE DÜZENİ PLANI**

	YERLEŞMELER
	KONAKLAMA TESİS ALANLARI
	OTEL-TATİL KÖYÜ
	KAMP ALANLARI
	GÜNÜBİRLİK
	REKREASYON ALANLARI
	SOSYAL KONUT ALANLARI
	SİT ALANLARI
	ORMAN ALANLARI
	TARIM ALANLARI
	Turizm Amaçlı Kamu Tesisleri Alanı



dönük olmaları projenin amacını doğrular niteliktedir. (20)

2.4.3.3. Planlama ilkeleri;

7-7-1977 tarihinde onanarak yürürlüğe giren 1/25 000 ölçekli çevre düzeni planı; Güney Antalya Turizm Gelişim Projesi'nin temel dayanağını oluşturmaktadır.

İmar ve İskan, Orman, Turizm ve Tanıtma Bakanlıklarının ortak ürünü olan bu projenin planlama ilkeleri şöyle sıralanabilir;

* Bölgenin ekonomik ve sosyal gelişmesine turizmin katkısını sağlamak ve artırmak.

* Dengeli bir yöresel kalkınmayı gerçekleştirebilmek için turizmin, bölgenin çeşitli sektörleri ile bütünleşebilen bir biçimde ele alınması.

* Rekreasyon gereksinmesinin sağlanmasının yanısıra doğal çevrenin korunmasının sağlanması.

* Farklı gelir düzeylerindeki kullanıcıların gereksinmelerini sağlamak üzere gerekli turistik sunu çeşitliliğinin oluşturulması.

* Çok yönlü çevre kontrolü için yasal bir aracın sağlanması.

* Turistik tesislerin bölgeye olan bağımlılıklarının arttırılması kendi kendine yeterli tesisler yerine mal ve hizmetler yönünden yakın çevreye bağımlı tesislerin geliştirilmesi, bunun sağlanması için mevcut yerleşmelerin donatılması.

Projenin başarı ile uygulanmasını sağlamak için, Devlet her türlü önlemi almıştır. Bu önlem ve desteklerin en önemlileri ;

* Turistik tesis yapacak özel sektöre ek finansman ve büyük teşvik imkanları sağlanmıştır.

* Proje alanında her türlü alt yapı yüksek standartta temin edilmiştir.

* Yörenin doğal değerleri ve tarihi varlığını korumaya yönelik Milli Park Düzenlemesi ve Tarihi alan düzenleme çalışmaları yapılmıştır.

* Proje bölgesinde bir merkez yaratmak üzere gerekli sosyal üst yapılar (Sağlık merkezi, Otel Eğitim Merkezi ve Uygulama Oteli, Turizm Örgütü ve Belediye Binası) Kemer köyünde hizmete açılmıştır.

* Mevcut planlara uygun olarak konaklama tesis alanlarında arazi

sorunları çözümlenerek konaklama tesisi yapacak yerli ve yabancı yatırımcılara kiralama yoluyla bu yerler uzun vadeli tahsis edilmiştir. (21)

2.4.3.4. Projenin Sağlayacağı Yararlar ;

- A) Sosyo-ekonomik yararlar
- B) Yatırımcılara sağlayacağı yararlar
- C) Yöre halkına sağlayacağı yararlar olmak üzere üç grupta toplanmıştır.

A) Sosyo-ekonomik Yararlar ;

Dış kredi aracılığı ile ek finansman olanağı sağlanması, gerçekleştirilmesi öngörülen proje yönetimi sayesinde, hızlı fakat uygun ölçüde bir geri ödeme gerçekleştirilerek yatırımın verimliliği ve etkinliğinin sağlanması, 40 000 kişiye yeni iş sahasının açılması, 200 000 kişiye bu bölgede gününbirlik eğlenme, dinlenme, denize girme için olanak yaratılması, 404 000'i yabancı olmak üzere 520 000 turist'in ortalama 10 ar günlük konaklama yapması ile yılda 373 Milyar TL. turizm geliri, 395 Milyon dolar döviz geliri elde edilmesi ve Turizme bağlı olarak gelişecek iş kolları ile yılda yaklaşık 595 Milyar TL. katma değer yaratılması olarak sıralanabilir.

Bunlardan başka Güney Antalya Turizm Gelişim Projesi'nin en önemli bir bileşeni ise "Personel Eğitimi" ile ilgilidir. Buna göre, Kemer' de merkezi bir konumda yılda 20 400 ü yatılı olmak üzere 3750 öğrenciyi 7 aylık bir kurs süresince eğitip, konaklama tesislerinde eğitilmiş personel ihtiyacının karşılanması amaçlanmıştır.

Güney Antalya Turizm Gelişim Projesi'nin diğer bir önemli bileşeni de turizm personeli sosyal konut alanlarının düzenlenmesidir.

Sosyal konut alanlarında 3650 evli için konut gerçekleştirilmesi planlanmış bulunmaktadır.

B) Yatırımcılar İçin Sağlayacağı Yararlar ;

Ek finansman ve teşvik olanakları, her türlü altyapısı hazır uzun vadeli (49 yıl) arazi tahsisi, eğitilmiş işgücü, işletmelerin mal ve hizmet gereksinmelerini karşılayacak iyi organize edilmiş üretim sistemleri, kontrollü, güven verici, sağlıklı bir çevre.

C) Yöre Halkına Sağlayacağı Yararlar ;

Yüksek standartta altyapı ve hizmetler (yol,su,elektrik, haberleşme, çöp toplama ve imha, kanalizasyon, yat limanı), ileri düzeyde sağlık hizmetleri, tarımsal üretimi artıracak sulama olanağı, turizm faaliyetlerine katılma olanakları.

2.4.3.5.Genel Arazi Kullanım Kararları ;

Önerilen Turizm gelişmesinin yöredeki gelişme alanlarına dağılımı "Seçmeli Yığılmalar Politikası" çerçevesinde saptanmıştır.Bu tür bir yaklaşımın, etkin bir çevre kontrolüne olanak vereceği, ayrıca altyapı maliyetlerinde sağlanan ekonomi ve gelişmenin zaman içinde kontrollü bir şekilde yönlendirilmesinin kolaylaşacağı gibi çeşitli yararlar sağlayacağı düşünülmektedir. Yığılma noktaları olarak seçilen turizm gelişme alanlarında çeşitli kapasitelerde yatırımlara olanak verecek esnek bir uygulama planlanmıştır.

Gelişme alanlarının sınırları saptanırken dikkate alınan faktörler ise şöyle belirlenmiştir; (22)

a) Orman alanlarının korunması;

b) Özellikle yerli halkın ekonomik faydalarının gözetilmesi amacı ile tarım alanlarının, narenciye bahçelerinin korunup, geliştirilmesi,

Ayrıca 1996 yılı nüfusu 10 000 olarak planlanan Kemer'in destek kent olarak geliştirilmesi planlanmış, Kemer'de geliştirilecek nüfusun temelini turizmde çalışan personelin oluşturacağı varsayılmıştır.

Kemer'in gelecekteki işlevi, bölgenin dağıtım merkezi, bölgeye giren ürünlerin depolama merkezi, turizm yerleşme noktalarının eğlence merkezi olarak tanımlanmıştır.

Turizm gelişme alanlarındaki tesislere dönük hizmetlerin turistik kompleksler içinde yer alması yerine yakında kırsal yerleşmelerde yaygınlaştırılması ve teşvik edilmesi öngörülmüş, bu nedenle Çamyuva ve Tekirova servis köyleri olarak planlanmıştır. (23)

2.4.4.Plan Kararlarının Günümüze Yansıması;

Güney Antalya Turizm Gelişim Projesi'nin temel dayanağı olan Çevre Düzeni Planı 07-07-1977 de onanarak yürürlüğe girmiş ve uygulama olanağı bulmuştur.Dünya Bankası ile sağlanan 26 Milyon dolar kredinin de ön koşulu olan Çevre Düzeni Planı, yine anlaşma gereği yerinde oluşturulan ve Bakanlık Makamıyla dolaysız ilişkili Proje Müdürlüğü'nce 1985 yılına kadar yürütülmüştür.

1985 yılında anlaşmanın sona ermesi ile yerinde oluşturulan Proje idaresi kaldırılmış, proje, Bakanlıkça diğer "Turizm Geliştirme Projeleri" kapsamında ele alınmaya başlanılmıştır. Bunun devamında 3194 sayılı imar kanununun yürürlüğe girmesiyle yetki ve sorumluluklarda beliren değişiklikler, "Turizmi Teşvik Yasası" ile getirilen teşvik tedbirleri ve 1985 yılı sonrası turizmde izlenen yoğun yatırım talepleri, projenin temel dayanağı olan Çevre Düzeni Planı'nın 85-88 yılları arasında revizyonunu gündeme getirmiştir.

Plan kararları incelendiğinde en büyük değişikliğin 1988 yılında yapıldığı anlaşılmaktadır. Öncelikle yatak kapasitesi 2 kat arttırılmış, 38.758 otel ve tatil köyü yatağı, 6500 kamping yatağı kapasitesine çıkarılmıştır. Yoğunluk açısından hiçbir artışa gidilmemiş olması revizyonun olumlu bir yönü iken, kapasitenin 2 kat arttırılmasının milli park karakterini bozacağı ve doğal dengeyi sarsacağı da bir gerçektir.

1987 yılı revizyonunun iki olumlu gelişmesi, "Rekreasyon Alanları" ve "Turistik Tesis Hizmet Alanı" adı altında yeni kararların üretilmiş olmasıdır. Turistik Tesis Hizmet Alanı, turistik tesislerde çalışacak personelin iskan edeceği mekanlar olarak tanımlanmaktadır. Bu karar, yöredeki yatak kapasitesinin doğuracağı işgücünün organize bir şekilde yerleşme olanağını sağlamaktadır.

Güney Antalya Turizm Gelişim Projesi plan-program ve finansman olarak gerek kamu kuruluşları, gerek se meslek odalarının duyarlılığı sayesinde başlangıcından bugüne kadar belli bir aşama ve olgunluğa ulaşmıştır.

Proje alanında ve yakın çevresindeki son durumu Tablo 2.17 ve Tablo 2.18 den izlemek mümkündür. Güney Antalya Turizm Gelişim Projesi kapsamına giren alanların tümünde 1/1000 harita mevcut olup, 1/1000 imar planları da onanlıdır. Buna karşın altyapı olarak Beldibi, Göynük ve Tekirova'nın altyapısı proje evresinde, Adrasan limanı ise mevcut kentsel altyapıyı kullanmaktadır.

Tablo genelinde görüldüğü gibi Harita, Plan ve Altyapı Durumu bakımından Antalya'nın batı kesimi doğu kesimindeki turizm alanlarına nazaran daha avantajlıdır.

Antalya kıyı bandınının batı ve doğu kesiminde yer alan turizm yatırımları alanlarında mülkiyet dağılımını ve alan büyüklüklerini görmek amacıyla Tablo 2.18 hazırlanmıştır. Bu tabloda Antalya Turizm Gelişim alanının durumunu daha açık görebilmek ve doğu kesimi ile kıyaslamasını yapabilmek için Kalkan, Antalya arası ayrı, Antalya-Gazipaşa arası da ayrı olarak değerlendirilmiştir.

* Kalkan-Antalya arasında kalan kesimde % 41 i özel, % 42 si kamu arazisi olmak üzere yaklaşık 240 Ha'lık,

* Antalya-Gazipaşa arasında kalan kesimde % 32 si özel, % 47 si kamu arazisi olmak üzere yaklaşık 1265 Ha'lık turizm yatırım alanı mevcuttur.

Güney Antalya Turizm Gelişim Alanı'nın da içinde bulunduğu batı kesiminde gerek özel ve gerekse kamu arazileri doğu kesimine nazaran daha parçalı ve küçük ölçeklidir. Kamu arazilerinin özel yatırımcılara tahsisi hakkındaki yönetmeliğin çıkmasıyla daha sonradan turizme açılan ve teşvik imkanları sağlanan doğu kesiminde oldukça büyük ölçekli parseller sahiplenilmiştir.

Güney Antalya Turizm Gelişim Alanı'nda özel mülkiyete konu alanlardaki arazi sahiplerini genellikle yöre halkı oluşturmaktadır. Parsel ölçeğinde gerekli gelişmeyi gösteremeyen bu alanlarda Bakanlığında teşviki ile ifrazlar yapılarak gelişme sağlanabilir.

Tablo 2.19 da Antalya kıyı bandı Turizm Yatırım Alanlarındaki yatak kapasiteleri verilmiştir. Bu verilere göre ülkemizin en önemli turizm alanlarında yer alan mevcut ve inşaatı devam eden tesisler ile yatak sayıları toplamına bakıldığında en önemli payı otel-motel grubu ile Tatil köyleri almaktadır.

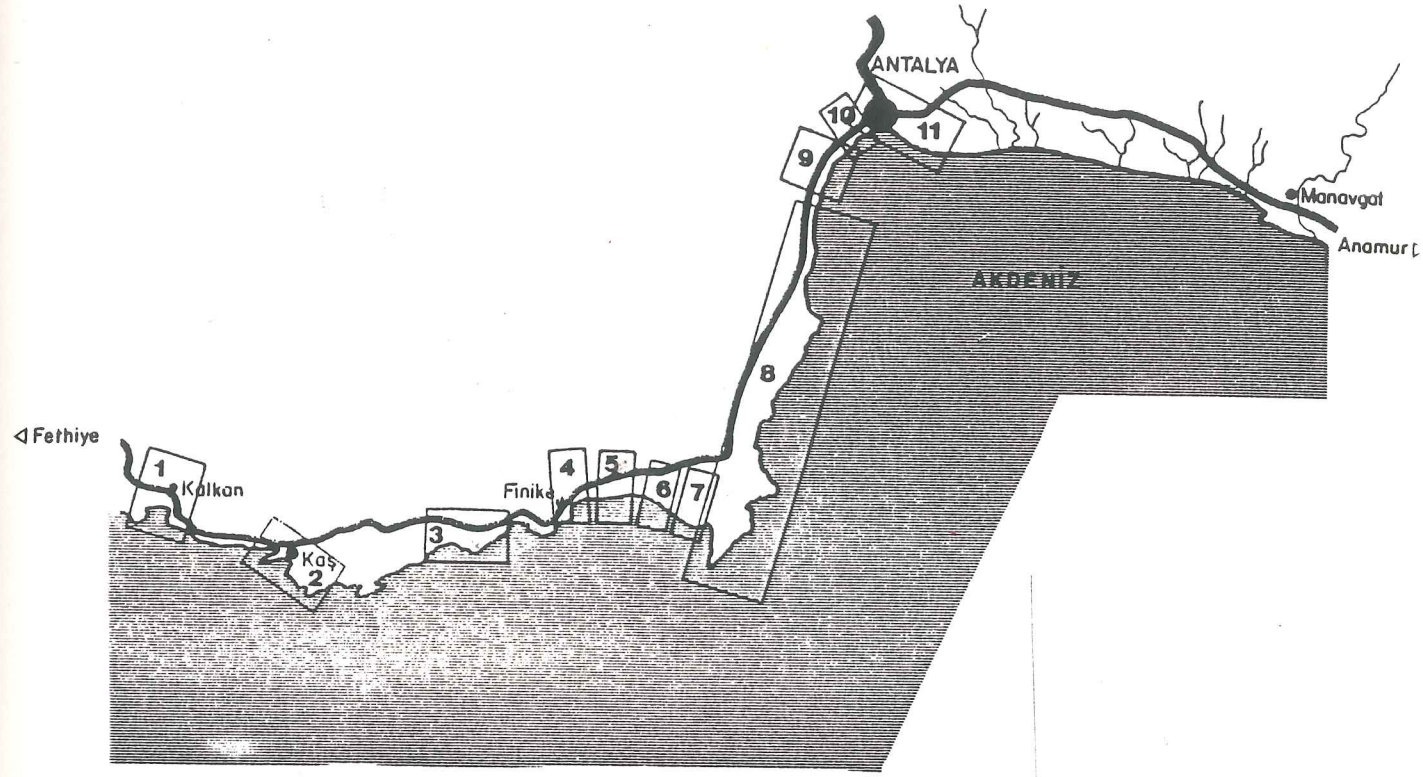
Her iki grubun yatak sayılarına bakıldığında birinci sırayı 15.293 yatak ile Tatil köylerinin, ikinci sırayı da 14.979 yatakla otel-motel grubunun aldığı görülmektedir.

Çevre Düzeni Planı anlayışı içerisinde; turistik tesisler, "sit"ler, yerleşmeler, orman ve tarım alanlarının bir bütün içinde ele alınmış olması sebebiyle ikinci konut kooperatiflerinin gelişme olanağı bulamadığı bu alanlarda planlamayı yönlendiren en önemli turizm yatırımları Tatil köyleridir diyebiliriz.

**ANTALYA KIYI BANDI TURİZM YATIRIM ALANLARI
HARİTA, PLAN, ALTYAPI DURUMU**

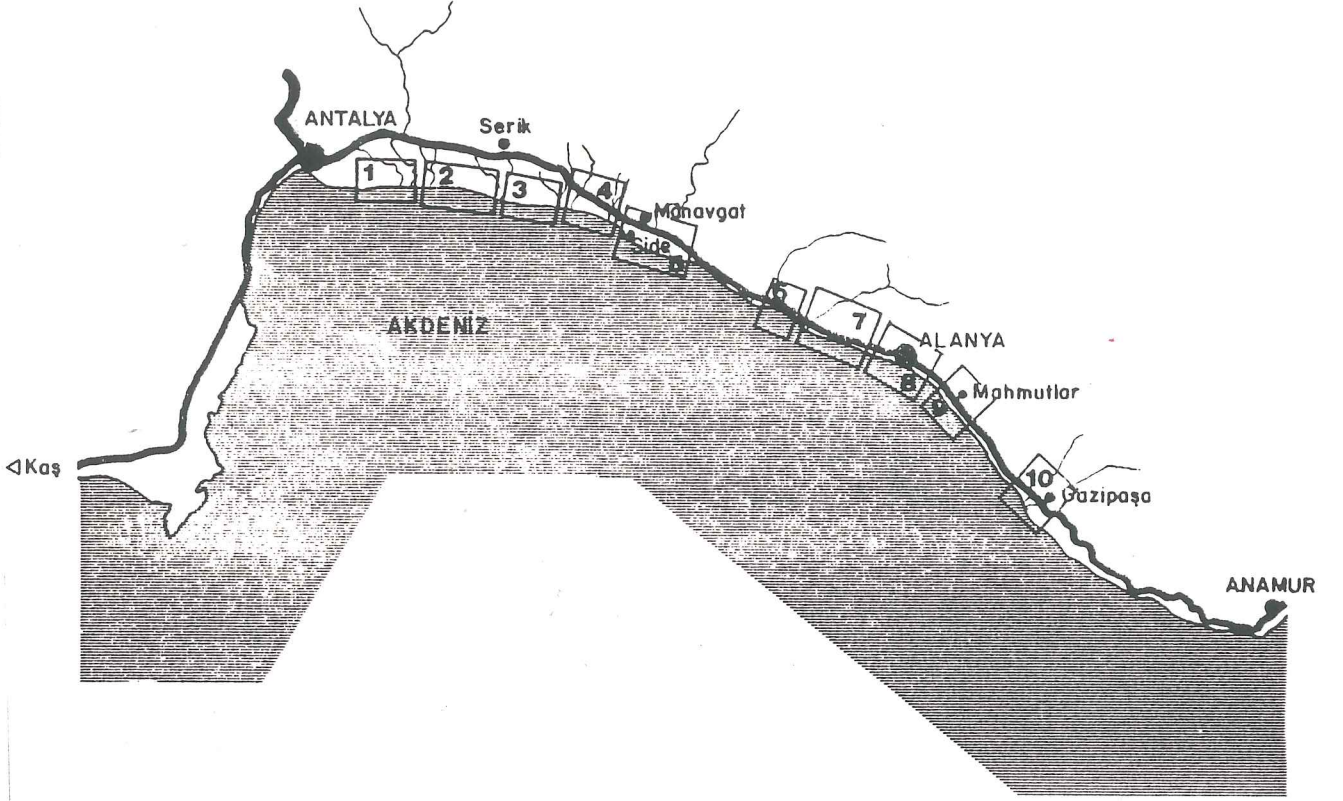
BOLGE ADI	HARİTA DURUMU	İMAR PLANI DURUMU	ALTYAPI DURUMU	YATAK ADEDİ/TESİS ADEDİ				
				Mevcut	İnsaat	Öneri	TOPLAM	
KALKAN	1/1000 haritası mevcuttur.	1/1000 imar planı onanlıdır.	Yol, Su, Elektrik kısmen mevcuttur.	-	88/1	1380/15	1468/16	
KAS	1/1000 haritası mevcuttur.	1/1000 imar planı onanlıdır.	Mevcut kentsel altyapı.	-	-	4835/104	4835/104	
ZOMRUKAYA	1/1000 haritası mevcuttur.	1/1000 imar planı onanlıdır.	Yakın çevrede mevcuttur.	-	-	315/3	315/3	
SAHİL KENTİ	1/1000 haritası mevcuttur.	1/1000 imar planı onanlıdır.	Mevcut kentsel altyapı.	-	-	7425/51	7425/51	
HASYURT	1/1000 haritası mevcuttur.	1/1000 imar planı onanlıdır.	Mevcut kentsel altyapı.	-	-	2350/10	2350/10	
KUMLUCA	1/1000 haritası mevcuttur.	1/1000 imar planı onanlıdır.	Mevcut kentsel altyapı.	-	-	2845/10	2845/10	
MAVİ KENT	1/1000 haritası mevcuttur.	1/1000 imar planı onanlıdır.	Mevcut kentsel altyapı.	-	-	2430/8	2430/8	
GÖNEY ANTALYA	. Beldibi-Göynük . Tekirova	1/1000 haritası mevcuttur.	1/1000 imar planı onanlıdır.	Etüd-Proje	612/1	2758/5	14418/21	17788/27
	. Kızıltepe-Tekerlektepe . Kemer-Kiris . Camyuva	1/1000 haritası mevcuttur.	1/1000 imar planı onanlıdır.	İmamlanmış (x)	3625/7	5396/9	8680/44	17701/60
	. Adrasan	Mevcut değildir.	1/25.000 plan onanlıdır.	Mevcut kentsel altyapı.	-	-	8550/...	8550/...
ANTALYA BATI KESİMİ	1/1000 haritası mevcuttur.	1/1000 imar planı onanlıdır.	Mevcut kentsel altyapı.	-	-	17226/9	17226/9	
KONYAALTI	1/1000 haritası mevcuttur.	1/1000 imar planı onanlıdır.	Mevcut kentsel altyapı.	-	-	1570/3	1570/3	
ANTALYA KENT MERKEZİ	1/1000 haritası mevcuttur.	1/1000 imar planı onanlıdır.	Mevcut kentsel altyapı.	1748/21	1203/2	14820/30	17771/53	
LARA	Mevcut değildir.	1/5000 plan onanlıdır.	Mevcut değildir.	-	-	.392/...	74392/...	
BELEK	Mevcut değildir.	1/25.000 plan onanlıdır.	Mevcut değildir.	2500/1	-	23574	26074/...	
SERİK - MANAVGAT	Mevcut değildir.	1/25.000 plan onanlıdır.	Mevcut değildir.	-	266/1	27534/...	27800/...	
COLAKLI	1/1000 haritası mevcuttur.	1/25.000 plan onanlıdır.	Mevcut değildir.	595/2	3801/2	15524/...	20000	
SIDE	. Acısu-Sorgun . Titreyengöl	1/1000 haritası mevcuttur.	1/1000 imar planı onanlıdır.	İnsaat devam ediyor.	1527/3	3976/8	4958/13	10461/24
	. 1. ve 2. Özel Yapılar . Bingesik Turistik İstasyonu	1/1000 haritası mevcuttur.	1/1000 imar planı onanlıdır.	Etüd-Proje	427/3	912/2	7370/26	8282/28
İNCEKUM	1/1000 haritası kısmen mevcuttur.	1/5.000 plan onanlıdır. Kısmen 1/1000 onanlıdır.	Mevcuttur.	1369/4	-	3070/2	4439/6	
ALANYA MOCAVİR ALANI	1/1000 haritası kısmen mevcuttur.	1/25.000 plan onanlıdır. Kısmen 1/1000 onanlıdır.	Mevcut kentsel altyapı.	887/6	1090/3	16575/46	18552/55	
ALANYA	1/1000 haritası mevcuttur.	1/1000 imar planı onanlıdır.	Mevcut kentsel altyapı.	3493/30	1330/9	20282/88	25105/127	
MAHMUTLAR	1/1000 haritası mevcuttur.	1/1000 imar planı onanlıdır.	Yol, Elektrik mevcuttur.	-	629/3	6537/10	7166/13	
GAZİPAŞA	1/1000 haritası mevcuttur.	1/1000 imar planı onanlıdır.	Yol, Elektrik mevcuttur.	55/1	-	1970/13	2025/14	

(x) : Plan değişikliği ile kapasiteler arttığından tamamlanan su - kanalizasyon altyapısı toplam yatağın % 70'ine yeterli olacaktır.



ALT BÖLGELER ANAHTAR PAFTASI

1. Kalkan Turizm Yatırım Alanları
2. Kaş Turizm Yatırım Alanları
3. Zümrütkaya Turizm Yatırım Alanları
4. Sahilkent (İncirağacı) Turizm Yatırım Alanları
5. Hasyurt Turizm Yatırım Alanları
6. Kumluca Turizm Yatırım Alanları
7. Mavikent Turizm Yatırım Alanları
8. Güney Antalya Turizm Yatırım Alanları
9. Antalya Batı Kesimi Turizm Yatırım Alanları
10. Konyaaltı Turizm Yatırım Alanları
11. Antalya Kent Merkezi Turizm Yatırım Alanları



ALT BÖLGELER ANAHTAR PAFTASI

1. Lara Turizm Yatırım Alanları
2. Belek Turizm Yatırım Alanları
3. Serik-Manavgat Turizm Yatırım Alanları
4. Çolaklı Turizm Yatırım Alanları
5. Side Turizm Yatırım Alanları
6. İncekum Turizm Yatırım Alanları
7. "Alanya Mücavir Alanı" Turizm Yatırım Alanları
8. Alanya Turizm Yatırım Alanları
9. Mahmutlar Turizm Yatırım Alanları
10. Gazipaşa Turizm Yatırım Alanları

Tablo 2.18
Antalya Kıyı Bandı Turizm Yatırımı Yapılmış veya Yapılacak Alanların Mülkiyet Durumuna Göre Dağılımı

Mülkiyet Durumu	〈Kalkan-Antalya Kent Merkezi〉			〈Antalya Kent Merkezi Gazipasa〉		
	Toplam Adet	Toplam Alan(Ha)	Toplam İçind.%	Toplam Adet	Toplam Alan(Ha)	Toplam İçind %
Özel	232	430.74	41	243	404.75	32
Orman	33	246.7	23	15	475.5	37.6
Belediye	7	6.2	0.6	10	7.9	0.6
Hazine	16	101	9.8	29	101.1	8
Belediye -Özel	3	6.9	0.65	-	-	-
Hazine - Özel	50	87	0.85	2	48	0.4
Orman - Özel	7	61	0.6	-	-	-
Orman - Hazine	9	84.6	8.2	2	11.3	0.8
Beled.- Orm.- Haz.	9	8.5	0.8	-	-	-
Davalı	-	-	-	4	6.8	0.5
Genel Toplam	366	1032.6	100	318	1264.8	100
Toplam Kamu Arazisi	74	447	42.4	56	595.8	47
Toplam Kamu Özel İhtilafı	60	239.5	2.1	6	11.6	0.9

Kaynak; T.C. Turizm Bankası A.Ş. Ocak 1987

TABLO 2.19

**ANTALYA KIYI BANDI TURİZM YATIRIM ALANLARI
YATAK KAPASİTELERİ**

TURİZM YATIRIM ALANLARI	MEVCUT YATAK ADEDİ/TESİS ADEDİ						İNŞAATI DEVAM EDEN YATAK ADEDİ/TESİS ADEDİ						DİĞERİ YATAK ADEDİ/TESİS ADEDİ						BÖLGE TOPLAMI
	OTEL-HOTEL	TATİL KÖYÜ	KAMPİNG	SOSYAL TURİZM	PANSİYON	TOPLAM	OTEL-HOTEL	TATİL KÖYÜ	KAMPİNG	SOSYAL TURİZM	PANSİYON	TOPLAM	OTEL-HOTEL	TATİL KÖYÜ	KAMPİNG	SOSYAL TURİZM	PANSİYON	TOPLAM	
KALKAN	-	-	-	-	-	-	88/1	-	-	-	-	88/1	1095/14	-	285/1	-	-	1380/15	1468/15
KAS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1083/12	-	-	-	3752/92	4835/104	4835/104
ZOHROTKAYA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	315/3	-	-	-	-	315/3	315/3
SAHİLKEHT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7425/51	-	-	-	-	7425/51	7425/51
HASYURT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1630/9	-	720/1	-	-	2350/10	2350/10
KIBIRLUCA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2365/9	-	480/1	-	-	2845/10	2845/10
HAVİKENT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2430/8	-	-	-	-	2430/8	2430/8
GÖNEY ANTALYA	199/2	2316/3	1722/3	-	-	4237/8	1522/5	5100/7	1532/2	-	-	8154/14	13150/54	3573/6	14925/...	-	-	31648/...	44039/...
ANTALYA BATI KESİMİ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17226/9	-	-	-	-	17226/9	17226/9
KONYAALTI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1570/3	-	-	-	-	1570/3	1570/3
ANTALYA KENT MERKEZİ	1449/13	-	-	-	299/8	1748/21	1203/2	-	-	-	-	1203/2	14820/30	-	-	-	-	14820/30	17771/53
LARA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30497/16	-	36195/...	8100/1	-	74392/...	74392/...
BELEK	-	-	-	2500/1	-	2500/1	-	-	-	-	-	-	24350/...	-	1224/3	-	-	23574/...	26074/...
SERİK-HANAVGAT	-	-	-	-	-	-	266/1	-	-	-	-	266/1	27534/...	-	-	-	-	27534/...	27800/...
ÇOLAKLI	-	595/2	-	-	-	595/2	-	3881/2	-	-	-	3881/2	15524/...	-	-	-	-	15524/...	20000/...
SİDE	427/3	600/1	927/2	-	-	1954/6	2487/7	2401/3	-	-	-	4888/10	11728/38	600/1	-	-	-	12328/39	15170/55
İNCEKUM	358/2	-	1011/2	-	-	1369/4	-	-	-	-	-	-	3070/2	-	-	-	-	3070/2	4439/6
ALANYA DOĞU ALANI	487/5	400/1	-	-	-	887/6	1090/3	-	-	-	-	1090/3	16055/45	520/1	-	-	-	16575/46	18552/55
ALANYA	3425/29	-	68/1	-	-	3493/30	1294/8	-	36/1	-	-	1330/9	20282/88	-	-	-	-	20282/88	21105/127
YAHYUMLAR	-	-	-	-	-	-	629/3	-	-	-	-	629/3	6537/10	-	-	-	-	6537/10	7166/13
GAZİPASA	55/1	-	-	-	-	55/1	-	-	-	-	-	-	980/12	-	990/1	-	-	1970/13	2025/14
GENEL TOPLAM	6400/55	3911/7	3728/8	2500/1	299/8	16838/79	8579/30	11382/12	1568/3	-	-	21529/45	217266/...	4693/6	54819/...	8100/1	3752/92	288630/...	326997/...

3. TATİL KÖYLERİ

Giderek daha da çeşitlenen ve gelişmekte olan tatil köyleri için geleneksel konaklama işletmeleri ile kamping arası bir konaklama tesisidir diyebiliriz.

Sözlükteki karşılığına baktığımızda "Uygun bir arazide villalar ve bungalowlar adı verilen evlere benzeyen yapılardan kurulu dinlenme yerlerinin adı" şeklinde bir tanımla karşılaşmaktayız. Tanımda sözü geçen bungalow Hindistan'da tek katlı, genellikle tahtadan yapılmış verandalarla çevrili evlere verilen isim olup, günümüzde genellikle basit ve hafif malzemenle yapılmış tek katlı kır evlerine denmektedir. (24)

Yukarıdaki sözlük tanımlaması hem bahçe içinde konaklanan bağımsız birimleri, hem de oteli kapsayan çok çeşitli yan üniteleri ile büyük bir tatil kompleksi oluşturan günümüz tatil köyleri için yetersiz kalmaktadır.

Türkiye'de bulunan tatil köyleri ile ilgili yasal düzenleme 12-03-1982 de yürürlüğe giren 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile bu kanunun ilgili yönetmeliklerinde yer almaktadır. (25)

Tatil köyleri bu yönetmeliğin 78. maddesinde; "Doğal güzellikler içinde ya da arkeolojik değerler civarında kurulmuş, rahat bir konaklama yanında çeşitli spor ve eğlence hizmetlerinin de sağlandığı en az 50 odalı konaklama tesisleri" olarak tanımlanmakta ve "bu tesislerin yapımında doğal karakterin korunmasına özen gösterilmesi, boş zamanları değerlendirmede yardımcı tesislerin sağlanmasına ağırlık verilmesi" gerekliliği vurgulanmaktadır. (26)

Tanımlamayı kısaca toparlayacak olursak; Tatil köyleri; yerleşim merkezlerinden uzakta, doğal güzelliği olan (deniz, göl, orman, jeolojik oluşumlar vb.) alanlarda kurulan, kurulduğu alana göre tarihi ve arkeolojik değerleri de içerebilen, çeşitli spor ve eğlence imkanları ile rekreasyonel faaliyetleri kullanıcıların hizmetine sunan büyük çaplı konaklama tesisleridir.

3.1. Tatil Köylerinin Ortaya Çıkışı ;

1950 lere dek Turizm, yüksek gelirli kişilerin zevk, merak ve eğlence amacı ile yaptıkları, ülke ekonomisine katkısı önemsiz olan gezilerle sınırlı idi, ancak İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra endüstrileşen toplumlarda yıllık izin sistemi ile tatil yapma hakkına sahip olan insanlar, yaşadıkları ve çalıştıkları kentin gürültülü, kirli ve stresli ortamından kaçmak, dinlenmek amacıyla hem doğayla başbaşa hen de değişik sosyal organizasyonlarla diledikleri uğraşı yapabilecekleri ortamları arar olmuşlardır. Böylece çok değişik tatil ve dinlenme çeşitlerini bünyesinde

toplayan tatil köyü kavramı "kırsal yaşam- köy yaşamının güzelliği" konsepti ile Fransız kuruluş Club Mediterranee tarafından 1950 yılında İspanya Alcudia'da hayata geçirilmiştir. (27)

Savaş sonrasında oluşan sosyo-ekonomik değişimleri doğaya dönük, samimi, radikal serbestlik içinde yansıtmayı amaçlayan "tatil köyleri" bu yeniden üretim eyleminde özgün bir yer almıştır.

Tatil köyü dinlence kavramı zaman içerisinde talebin evrimi ile ilkel yaşam tarzına dönük kökeninden ve kolaya kaçan bölgeci tasarım alıntıları ile yapay çevre oluşturma eğiliminden uzaklaşmaya başlamış, bugün daha konforlu, özenli ve derinine kültürel içerikli estetik çabanın öne çıktığı yerleşme bütünlerine yönelmiştir.

Dünyada olduğu gibi ülkemizde de zamana ve toplumsal yapı değişikliklerine paralel olarak değişik tip, boyut ve niteliklerde tatil köyleri planlanmıştır.

Türkiye yirminci yüzyıl başlarından itibaren Avrupa'da gelişen turizm hareketlerinden etkilenmiş ve bu alanda önemli gelişmeler gerçekleşmiştir. Türkiye'de turizm hareketlerinin devletçe ilk olarak ele alınması 1934 yılında olmuştur. 1934 yılında Atatürk'ün direktifleri ile kurulmuş olan Türkiye Turing ve Otomobil Kurumu ortaya çıkmıştır. Turizm ve turizm ile ilgili kurumlar açısından da Avrupa'yı geriden izleyen ülkemizde "Turizm Patlaması" ancak 1983'te çıkan bir Teşvik Kanunu sonucu 1984'te gerçekleşmiş, oysa bu olay dünyada 1950'li yıllarda yaşanmıştır.

Konumuz olan tatil köyleri de buna paralel olarak 1983 ten sonra boyut, hitap ettiği kesim ve nitelik olarak da oldukça büyük gelişim göstermiş ve sayıca patlamaya paralellik göstermiştir. Tatil köyleri zincirinin ilk halkasını dünyada 1950 li yılların başında oluşturan Club Med, Türkiye'nin de ilk tatil köyü olan Foça Tatil Köyü'nü 1966' da zincirine eklemiştir.

3.2. Tatil Köylerinin Amaç ve Görevleri ;

Tatil köyleri klasik otel konaklamalarında olduğu gibi misafirlerine sadece bir oda değil, konaklamanın yanısıra doğal güzellik, arkeolojik ve tarihi değerler, zengin spor ve rekreasyonel faaliyetlerin tümünü birden insanlara sunmayı amaçlar.

Günümüzde deniz-kum ve güneşe dayalı turizm yaklaşımı turist yönünden aşırı pasif görünümlü olmaya başlamış ve turist bu turizm anlayışındaki birçok tesisin dar çerçevesinde sıkışık kalmıştır. Oysa çağımız insanının bir gereksinimi olan tatil yapma, tatil köyünde; spor, eğlence, resim seramik, kumaş deseni gibi sanat çalışmalarını ile desteklenerek programlanır. Burada yaşam

programı süreklidir.Hangi programlara hangi süre ile konukların katılacağı düşünülmez.Bu bakımdan her konuk dilediği vakitte yatmak, dilediği spor ve eğlence programına katılmak konusunda sınırsız özgürlük içindedir.Kısacası piknikten yogaya,sanattan spora , tanıtıcı tur organizasyonlarına kadar kapsadığı tüm olanaklar dahilinde tatil köyleri herşeyi ile konuklarını;

- * biraz daha eğlendirmeyi
- * biraz daha rahat ettirmeyi
- * biraz daha mutlandırmayı amaç edinmelidir. (28)

Buraya kadar saydığımız amaç ve görevler turist açısından ele alınmıştır,ancak bu amaç ve görevlerin ülke ve çevre açısından da ele alınması gerekecektir.

Ülkeyi ve çevreyi ilgilendiren planlamaya ilişkin tüm faktörler gibi turizm planlaması içinde yer alan turistik tesisler ve bu tesislerin en fazla alanı kapsayan ve daha kalabalık bir kesime hitap eden tatil köyleri yapı yoğunluğu, atıklar ve gürültüsü ile doğal ve tarihi değerlere zarar vermeden yakın çevresi ile uyumlu olmayı amaçlamalı,iyi bir işletme sistemiyle de ülke ve bölge turizmüne hem manevi,hem de maddi olarak katkıda bulunmayı hedeflemelidir.

3.3.Tatil Köyü Türleri ;

Tatil köyleri kuruluş amaçlarına göre iki ana gruba ayrılırlar;

3.3.1.Sosyal (Toplumsal) Amaçlı Tatil Köyleri

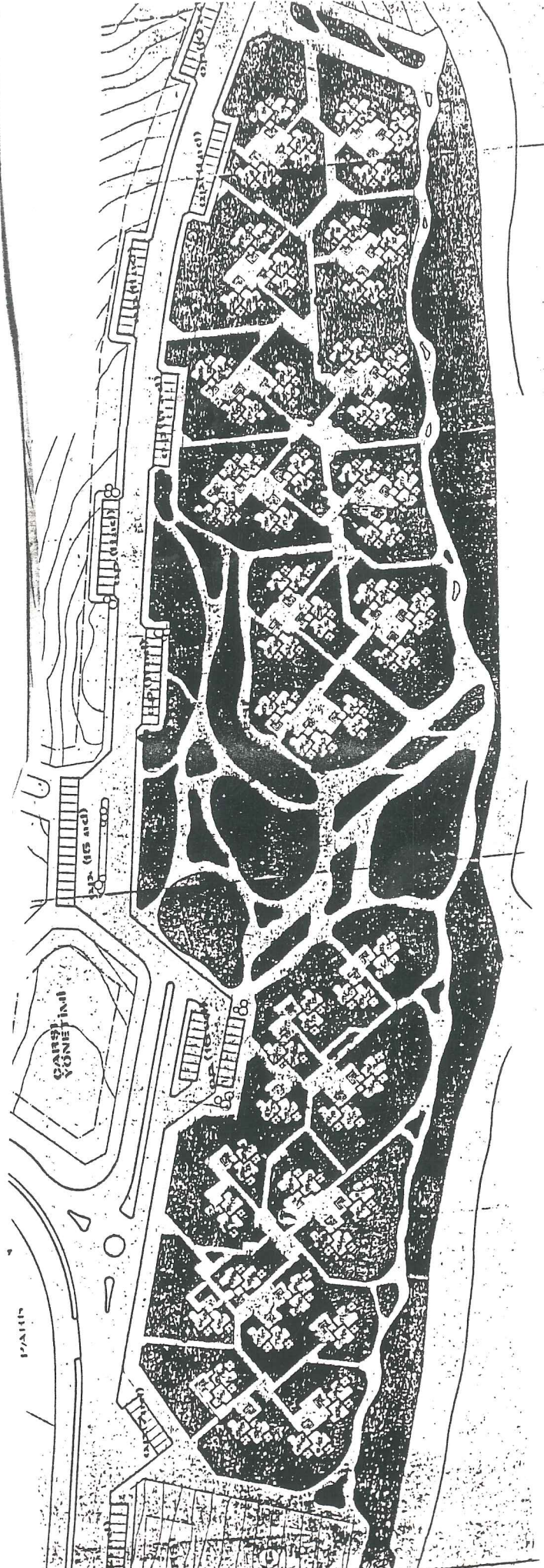
3.3.2.Ticari Amaçlı Tatil Köyleri

3.3.1.Sosyal amaçlı tatil köyleri ;

Paket turlar (paskage tour') la turizme katılan geniş orta-gelir grubundaki turistlerin aradığı ve büyük otellerde genellikle bulamadığı eğlence,spor ve rekreatif etkinlikleri sosyal amaçlı tatil köylerinde kendilerine sunulmaktadır.Bu tip tatil köylerinde servis açısından iki durum söz konusudur;

a) Ortak bir alanda yemek servisi olanlar ; Bu tipte,turizm işletmeciliğinde "Tam Pansiyon"olarak adlandırılmaktadır.Tam pansiyon sözcüğü müşterinin günlük (üç öğün) yemek ihtiyacının işletmeci tarafından karşılanması şeklinde açıklanabilir.(29) Yatma ve sosyal merkez olarak iki ana bölüme ayrılan bu tip tesislerde ortak servisler daha fazladır. Planlamada herkesin aynı servis mekanından faydalanacağı göz önüne alınarak yürüme mesafelerinde esitlik sağlanmalıdır.

b) Kendi içinde yemek olanağı olanlar; Her ünitenin küçük bir mutfağı ve yemek pişirme yeri vardır.Ortak olanaklar daha az



AKÇABÜK TATİL KÖYÜ - BODRUM

geliştirilmiştir ve genellikle toplumsal kullanımlar için sınırlıdır.

Bazı durumlarda ise hazırlanmış yemekler toplu bir yerde yenmez, tek tek birimlere dağıtılarak servis yapılır. Bu tip tatil köyü, yapımda ve çalışan personelde ekonomi, daha kolay işletmecilik, yatma ve kullanımdaki daha fazla kişisel özelliklerin sağladığı üstünlüklerden dolayı giderek tutulmakta ve benimsenmektedir. Sosyal amaçlı tatil köyleri tek katlı yapılardan oluştuğu gibi, bazende çadırlardan meydana gelir. Çadırlardan oluşan tatil köyleri kalan turistlerin tümüyle kurallara uyarak, çoğunlukla tam pansiyon kalmalarından dolayı "kamping" alanlarından ayrılırlar. Bu tatil köyü türünde çadırlar ve tüm kamp malzemeleri müşterinin hizmetine sunulur. Bunun yanı sıra ortak alanlar ve olanaklarda diğer tam pansiyon tatil köylerindeki gibi çok sayıdadır.

Sosyal amaçlı tatil köylerine en iyi örnek kırk yıl önce Amerika'da ortaya çıkan Devre-mülk ve Devre-tatil sistemleridir. Devre-mülk sistemi Amerika'dan Avrupa ülkelerine ve Japonya'ya sıçramış, nihayet ortaya çıkışından kırk yıl sonra 1973 lü yıllarda ülkemizde ilk örneği görülmüştür. Amerika'daki adı "Time-sharing ownership", Fransızların "Multipropriete" yada "Copropriete dans le temps" dedikleri devre-mülk sistemi insanlara gelir düzeylerinin üstünde bir tatil ortamı ve olanağı sağlamayı amaçlamıştır. Bugün, müstakil bir yazlık evin onda, onbeşte biri kadar parayı bir defada ödeyerek bir devre mülk tatil köyünde yıllarca tatil yapma olanağına sahip olunabilir. Devre-mülk sahibinin hakkı tapuda tescil edildiği için isterse kiraya verilebilir, isterse başkalarına yararlandırabilir ya da gerektiğinde o günkü değeri üzerinden satabilir. Burada devre-mülk ve devre-tatil deyimlerinede açıklık getirmekte yarar vardır:

* devre-mülk : Bu sistemde kullanım hakkı tapuya tescil ediliyor ve her yıl aynı evde, aynı dönemde tatil yapma olanağı sağlıyor. Bu sistemde devre sayısı kadar bağımsız yapının veya bağımsız bölümün sahibi vardır. Devre-mülk hakkı, bağımsız bir yapı veya bağımsız bir bölüm üzerindeki bağımsız mülkiyet hakkının birden fazla zaman devresine bölünmesi anlamına gelmektedir.

* devre-tatil : Belli bir yere ve eve bağlanmadan aynı kuruluşun çeşitli yörelerdeki ünitelerinden dönüşümlü olarak yararlanma olanağı sağlıyor. Bu sistemle girişimcinin taşınmaz mülkiyetini elden çıkarmak istememesi, formalitelerin daha az olması, lisanslı taşınmaz satıcılarına gerek duyulmaması, mülkiyet hakkına benzer nitelikte taşınmazın, kullanım hakkının devredilebilmesi olanağının bulunması nedeni ile bu sistem uygulamada daha çok ilgi görmektedir. (30)

Sosyal amaçlı tatil köylerinin Türkiye'de yaygın olarak kullanılmaya başlanan devre-mülk sisteminde her birim küçük bir ev niteliğindedir. Devre-mülk sahipleri ister kendi mutfaklarında pisirir, isterse parasıyla sosyal tesis içindeki lokantadan yiyebilir. Fakat işletmenin bu konuda yarım pansiyon vb. değişik uygulamaları da olabilir.

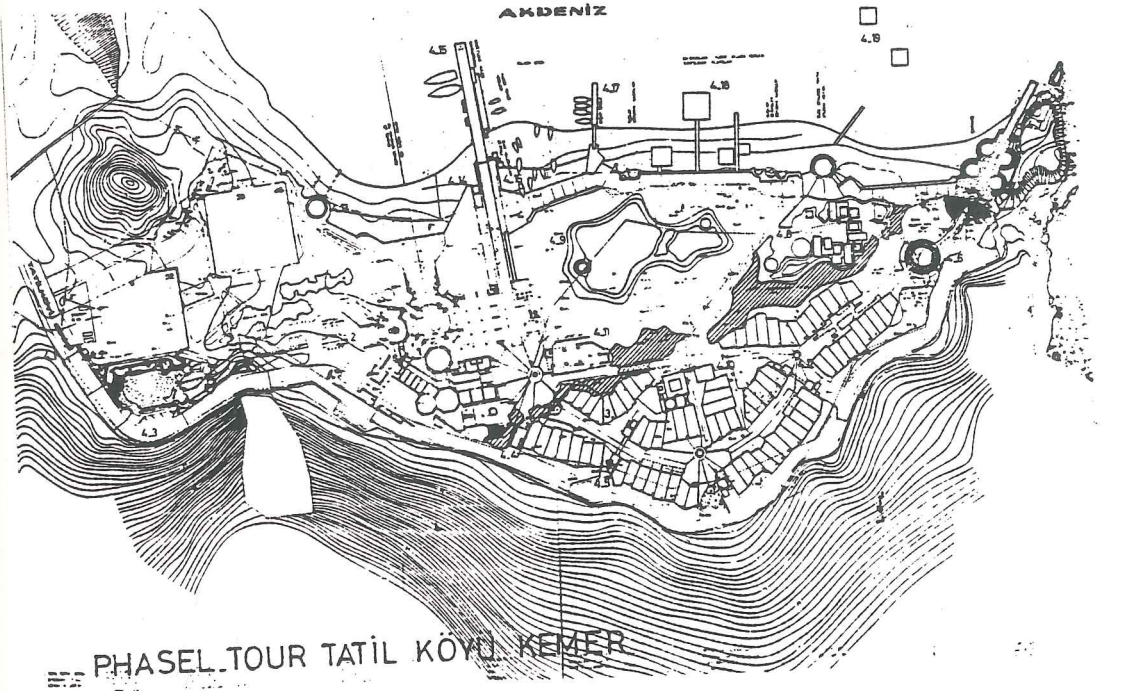
Türkiye'deki ilk örnekleri Soytaş, Akçabük Tatil Köyü ve Odak Tatil Köyü olarak sayabiliriz.

Diğer bir sosyal amaçlı tatil köyü türü de eski, az kullanılan köy evlerinden az bir ücretle ve köylü ev sahiplerine kar sağlamak amacı ile yararlanılması ile oluşturulanlardır. Bu tip binaların onarılarak kullanılabilir hale getirilmesi, o bölgenin özelliklerinin turizme kar sağlamak amacıyla ücret karşılığı değerlendirilmesi olanağını vermektedir. (31)

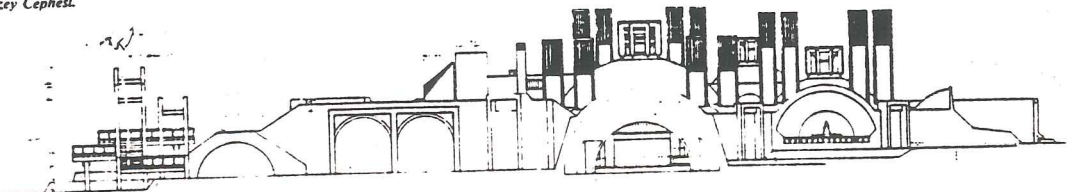
3.3.2. Ticari Amaçlı Tatil Köyleri ;

Toplumsal amaçlı tatil köyleri ile karşılaştırıldıklarında ticari amaçlı tatil köylerinin, standart ve sunulan yatma olanaklarında daha fazla çeşitliliğe ve seçme olanaklarına sahip oldukları görülür.

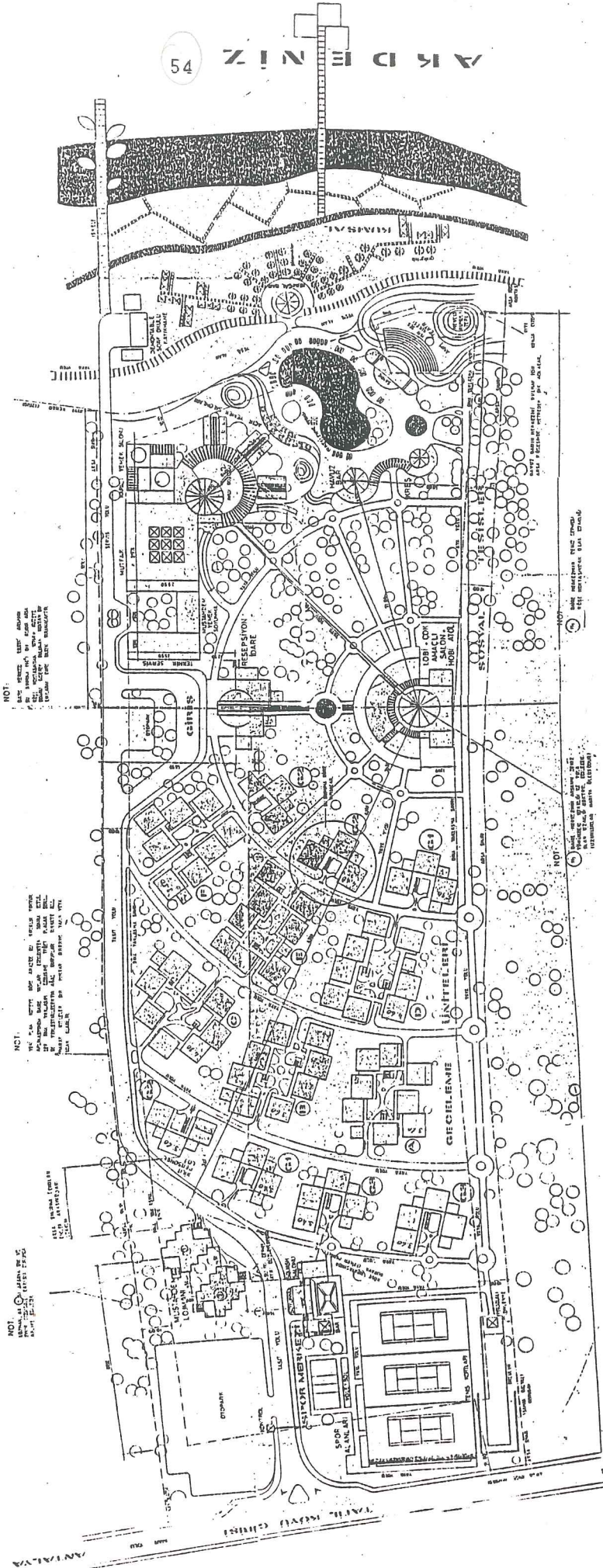
Aynı organizasyon sınırları içinde olmasına rağmen yatma olanakları, üzeri sazlık vb. bitkilerle örtülü basit strüktürlerden bungalow ya da villalara varana kadar değişen bir çeşitlilik içindedirler.



Vaziyet planı
Kuzey Cephesi



YAPITUR VAZİYET PLANI Ö : 1/500



NOT 1
 KAT PLANI VE KURSU PLANI İÇİN
 İZLENİMİ KURSU PLANI İÇİN
 İZLENİMİ KURSU PLANI İÇİN
 İZLENİMİ KURSU PLANI İÇİN

NOT 2
 KURSU PLANI VE KURSU PLANI İÇİN
 İZLENİMİ KURSU PLANI İÇİN
 İZLENİMİ KURSU PLANI İÇİN
 İZLENİMİ KURSU PLANI İÇİN

NOT 3
 KURSU PLANI VE KURSU PLANI İÇİN
 İZLENİMİ KURSU PLANI İÇİN
 İZLENİMİ KURSU PLANI İÇİN
 İZLENİMİ KURSU PLANI İÇİN

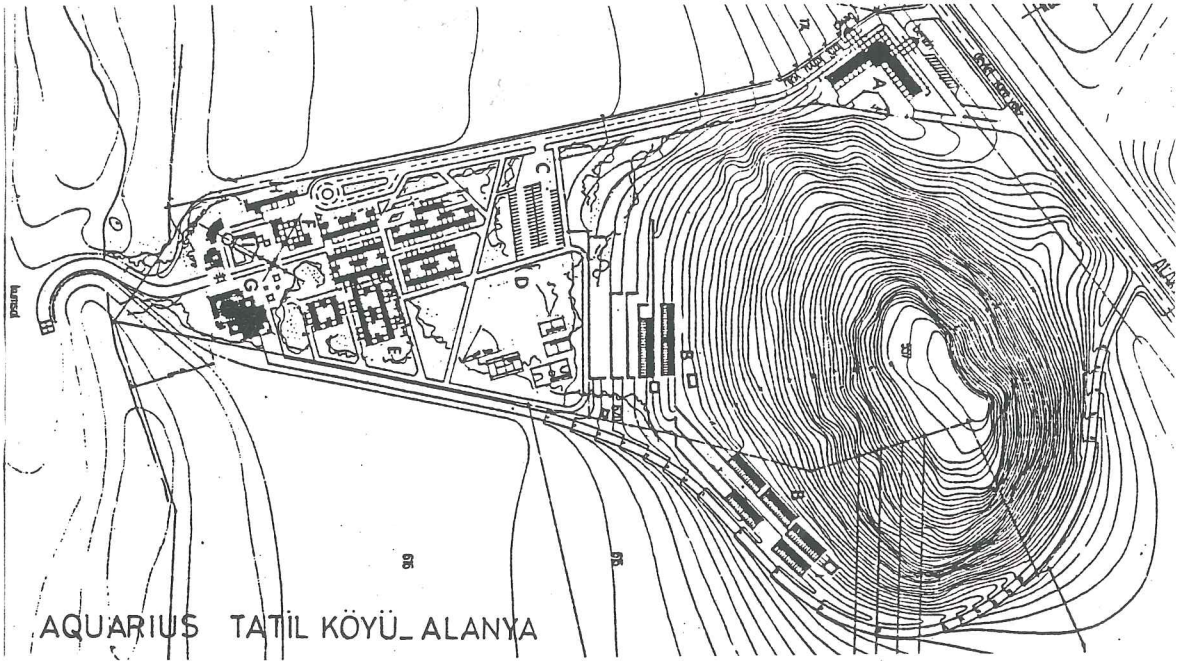
NOT 4
 KURSU PLANI VE KURSU PLANI İÇİN
 İZLENİMİ KURSU PLANI İÇİN
 İZLENİMİ KURSU PLANI İÇİN
 İZLENİMİ KURSU PLANI İÇİN

NOT 5
 KURSU PLANI VE KURSU PLANI İÇİN
 İZLENİMİ KURSU PLANI İÇİN
 İZLENİMİ KURSU PLANI İÇİN
 İZLENİMİ KURSU PLANI İÇİN

ANTALYA

ANTALYA

Yemek ve gerekli olan malzemelerin sağlanması genellikle tam pansiyon için yapılmaktadır ve rekreasyon-spor olanakları toplumsal amaçlı tatil köylerinden oldukça farklıdır. Yerleşime bağlı olarak bu tatil köylerinde genellikle yüzme havuzu, tenis kortları, ata binme ve gezi parkurları, yelken, su kayağı ve dalma olanakları, golf, voleybol vb. spor etkinlikleri, alış veriş üniteleri, Amerikan bar, diskotek, gece klübü ve kısa yolculuk yaparak uğrayanlar için diğer olanaklar mevcut olup, özellikle spor ve eğlence üniteleri dışarıdan ve çevreden gelecek kişilere de para karşılığı hizmet verebilmektedir. Önemli olan nokta yaşayan sosyal bir çevrenin ve pek çok ortak tesisin sağlanmasıdır. Temel yatma birimi geniş iki yataklı odalardan oluşmakta ve tesiste merkezi planlı iki ya da üç adet iyi kalitede otel bulunmaktadır. Bu özelliği ile de Ticari Amaçlı Tatil köyleri her kesime ve zevke hitap edebilmeyi amaçlar.



AQUARIUS TATİL KÖYÜ - ALANYA

Genelde deniz kıyısındaki tatil köylerindeki otellerde self-servis şeklinde basitleştirilmiş yemek servisi ve açık alan etkinliklerine verilen önem nedeni ile toplam kapalı genel kullanım alanları aynı ayardaki sahil otellerininkinden daha azdır. Ticari amaçlı tatil köyü kuruluş şeması ve işletme şekli daha sonra üç örnek üzerinde detaylı olarak verilecektir.

Tatil köyleri amaçlarına göre gruplandıkları gibi nitelik ve sundukları hizmetin kalitesine göre de sınıflanırlar. Bu sınıflamalar ülkeden ülkeye çeşitlilik göstermektedir. Örneğin İspanya'da özelliklerine ve verdikleri hizmetlere göre üç sınıfa ayrılan tatil köyleri, ülkemizde 18 060 sayılı Turizm Yatırım ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliğinin 91. maddesinde ikiye ayrılmaktadır;

3.3.3.Birinci Sınıf Tatil Köyleri ;

Yerleşme özellikleri,yapı tesisatı,donatım,dekorasyon ve servis yönünden üstün özellikler gösteren, ek eğlence ve spor imkanları ve çocuk bakım ünitesi sağlayan tatil köyleridir. (32)

3.3.4.İkinci Sınıf Tatil Köyleri ;

Yerleşme özellikleri,program ve kapasite bakımından tatil köyü olma niteliğine sahip tesislerle 1. sınıf tatil köyleri arasında kalan bütün tatil köyleridir.

3.4.TÜRKİYE'DEKİ TATİL KÖYLERİNİN DAĞILIM VE KAPASİTESİ

A- 1987 yılı sonu itibariyle Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan işletme belgeli ve tam faal olan tatil köyleri ile ilgili bilgi Tablo 1 de görülmektedir.

Tablo 3.1 :Tatil köyleri dağılım ve kapasiteleri (1987)

Mevkii	Sınıfı		Oda sayısı	Yatak sayısı
	1.	2.		
ANTALYA				
Alanya	X		184	400
Kemer	X		390	801
	X		332	664
	X		498	1 000
Kızıltepe	X		388	778
	X		404	819
Side	X		355	756
	X		331	898
	X		300	600
AYDIN				
Kuşadası	X		522	1 100
	X		452	907
	X		300	600
BALIKESİR				
Akçay		X	124	400
		X	113	229
İZMİR				
Çeşme	X		515	1 030
Foça	X		500	1 000
Urla		X	60	120
MUĞLA				
Bodrum	X		171	344
	XX		950	777
	X		233	500
Datça		X	92	188
Marmaris	X		297	835
	X		248	528
Toplam	21	4	6 385	14 734
	25			

Kaynak;Kültür ve Turizm Bakanlığı

B- 1988 yılı itibari ile Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan yatırım ve işletme belgeli 24 169 oda ve 52 500 yatak kapasiteli tatil köyü sayısı 88 tesise yükselmiştir. Bu tesislerle ilgili sayısal veriler Tablo 2 de bir arada görülebilir.

Tablo 3.2 :Türkiye'de Tatil Köyleri (1988)

Bulunduğu il	Tesis		Oda sayısı	Yatak sayısı
	I. sınıf	2.sınıf		
Antalya	36	2	11 917	25 539
Muğla	22	8	6 821	15 208
İzmir	5	2	2 566	5 565
Aydın	6	-	1 990	4 241
Balıkesir	-	4	417	989
İstanbul	1	-	238	514
Denizli	1	-	160	320
Kırklareli	-	1	60	124
TOPLAM	71	17	24 169	52 500

Kaynak:Kültür ve Turizm Bakanlığı

Tabloda diğer tür konaklama gruplarına giren fakat tatil köyü benzeri kullanıma açılan siteler ile ilgili bilgiler yer almaktadır.

Tatil köyleri buldukları illerdeki konumlarına göre gruplandırıldığında şu şekilde yoğunlaşmalar ortaya çıkmaktadır.

Tablo 3.3 :Tatil Köylerinin Mevkii ve Yoğunlukları

il/ilçe	Tesis sayısı	Oda sayısı	Yatak sayısı
ANTALYA			
Manavgat	9	2 839	6 570
Kemer	8	2 548	5 240
Tekirova	5	2 067	4 205
Side	4	1 224	2 730
Beldibi	3	1 036	2 162
Alanya	4	883	1 897
Diğerleri	5	1 320	2 735
il Toplamı	38	11 917	25 735
MUĞLA			
Bodrum	12	2 523	5 723
Fethiye	5	1 774	3 870
Marmaris	9	1 580	3 655
Dalaman	1	364	788
Datça	2	334	672

Köyceğiz	1	246	500
İl Toplamı	30	6 821	15 208
İZMİR			
Selçuk	2	1 084	2 596
Çeşme	2	664	1 333
Foça	1	500	1 000
Seferihisar	1	258	516
Urla	1	60	120
İl Toplamı	7	2 566	5 565
AYDIN			
Kuşadası	6	1 990	4 241
İl Toplamı	6	1 990	4 241
BALIKESİR			
Ören	3	293	589
Akçay	2	124	400
İl Toplamı	5	417	989
İSTANBUL			
Ataköy	1	238	514
İl Toplamı	1	238	514
DENİZLİ			
Pamukkale	1	160	320
İl Toplamı	1	160	320
KIRKLARELİ			
Demirköy	1	60	124
İl Toplamı	1	60	124
GENEL TOPLAM	88	24 169	52 500

Kaynak ; Kültür ve Turizm Bakanlığı

Tesis, oda ve yatak yoğunlaşmalarının bölgelere göre dağılımı Tablo 3.4'de verilmektedir.

Tablo 3.4 Tatil Köylerinin Bölgelere Göre Dağılım Oranları

Bölgeler	Tesis		Oda		Yatak	
	sayısı	%	sayısı	%	sayısı	%

Tablo 35 Türlerine Göre Turizm Bakanlığı Belgeli Konaklama
Tesisleri (1987 sonu itibariyle)

TÜRÜ	TURİZM YATIRIM BELGELİ				TURİZM İŞLİTİMESİ BELGELİ				TOPLAM			
	İNŞAATA BAŞLAMIŞ		İNŞAA HALİNDE		HİZMETE AÇIK				Tesis	Oda	Yatak	
	Tesis	Oda	Yatak	Tesis	Oda	Yatak	Tesis	Oda				
OTEL	316	28.297	58.912	331	27.717	56.446	613	36.431	70.757	1.200	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	2.309	14	708	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	634	51.040	106.214	1.726	124.577	260.000

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bak.

Tablo 3.4 Tatil Köylerinin Bölgelere Göre Dağılım Oranları

Bölgeler	Tesis		Oda		Yatak	
	sayısı	%	sayısı	%	sayısı	%
Akdeniz	38	43	11 917	49	25 530	49
Ege	44	50	11 537	48	-	48
Marmara	6	07	715	03	1 627	03

C- Tatil Köylerinin Toplam Konaklama Kapasitesi İçindeki Yeri ;

Türkiye'de 1987 yılı sonu itibari ile var olan Kültür ve Turizm Bakanlığı belgeli toplam konaklama tesisleri içinde Tatil Köylerinin durumu Tablo 5 de izlenebilir. (33)

Buraya kadar incelenen noktalar ve verilen tablolar birarada değerlendirildiğinde şu sonuçlar ortaya çıkmaktadır.

1. Türkiye'de tatil köylerinin sayıları 1987'ye göre 1988'de önemli bir artış göstermiştir.

2. Tatil köyleri Akdeniz ve Ege bölgelerinde yoğunlaşmaktadır.

3. Antalya ve Muğla illeri önemli tatil köyü merkezleridir.

4. Tesis başına ortalama oda sayısı 300 ve yatak sayısı 600 civarındadır.

5. Tatil köyleri, Türkiye'deki toplam turistik konaklama tesislerinin içinde ancak % 4'lük, toplam oda sayısının ve yatak sayısının % 14'lük bölümünü oluşturmaktadır.

3.5. TÜRKİYE'DE TATİL KÖYLERİ İLE İLGİLİ YASAL DURUM ;

1983 yılında yürürlüğe giren 18060 sayılı Turizm Yatırım ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliği içinde, tatil köylerinin de yer aldığı turistik tesislerde bulunması gereken özellik ve nitelikler genel kapsamda belirtilmekte ve yönetmeliğin Tatil köyleri ile ilgili sekizinci bölümünde, bu tür kuruluş ve işletmelerin tanıtım, kuruluş ve işleyiş özellikleri belirlenmektedir.

Tatil köyleri bu yönetmeliğin 78. maddesinde; "Doğal güzellikler içinde ya da arkeolojik değerler civarında kurulmuş, rahat bir konaklama yanında çeşitli spor ve eğlence hizmetlerinin sağlandığı en az 50 odalı konaklama tesisleri" olarak tanımlanmakta ve "bu tesislerin yapımında doğal karakterin korunmasına ağırlık verilmesi" gerektiği vurgulanmaktadır.

Böylece tanım ile birlikte bu tür konaklama tesislerinin amaçlarıda belirlenmiş,tatil köylerini diğer konaklama tesislerinden ayıran özellikleri şu şekilde ortaya konmuştur;

- * doğa ve tarihsel değerlerle bütünleşme
- * rekreatif etkinliklere yer verme
- * doğal karaktere uygun olma
- * en az 50 odalı olma

gibi noktalarda ortak özellikler toplanmıştır.Bu tanımlamaya göre tatil köyleri misafirlerinin yalnızca yeme-içme ve geceleme ihtiyacını giderme amacıyla değil, aynı anda onları eğlendirme, yetenek ve becerilerini geliştirme, boş zamanlarını değerlendirme yoluyla (sportif,kültürel vb. gibi) bir amacada sahip durumdadır.

Şüphesiz bu amaç Tatil köylerini diğer tür konaklama tesislerinden ayıran en önemli özelliktir.Ancak ilgili yönetmeliğin sekizinci maddesinde bu ayrıntıyı özellikle vurgulayan başlıca maddelere rastlanmamakta, genel olarak her tür konaklama biriminde bulunması gereken tesis ve güvenlik konularına değinilmektedir.Batı ve özellikle Güney sahillerimizdeki uygulamalara baktığımızda tatil köyü adı altında uygulanıp, standart ve sosyal imkanlar açısından oldukça yetersiz yatak yığınlarıda 1990 yılı konaklama tesisleri rehberinde "Holiday Village" olarak geçmektedir.

Yasanın diğer maddelerinde sırayla kuruluş alanı, hizmet birimleri, giriş tesisleri, yönetim tesisleri, geceleme birimleri, lokanta-mutfak, spor, eğlence ve dinlenme tesisleri, satış yerleri, genel tesisler,personel tesisleri,servis ve bakım tesisleri, plaj tesisleri ve en son sınıflandırma yer almaktadır.

Yukarıdaki maddelerde genel olarak her tür konaklama biriminde bulunması gereken tesis ve güvenlik konularına değinilmektedir. Ancak yönetmeliğin tatil köyünü ilgilendiren 91.maddesinde tatil köyleri; yerleşme özellikleri, yapı, tesisat, donatım, dekorasyon ve servis özellikleri, ek eğlence ve spor imkanları, çocuşa yönelik tesislerin varlığı açısından "birinci sınıf" ve "ikinci sınıf" olmak üzere iki grupta toplanmaktadır.

Sınıflama konusunda da yöneymeliğin ilgili maddesinin tatil köylerinin nitelik farklılaşmasını yeterince açık olarak ortaya koymadığı gözlemlenmektedir.

3.6.TATİL KÖYÜ YATIRIMLARINDA YER SEÇİMİ KRİTERLERİ

Tatil köyleri her bakımdan bir turizm olayıdır.Bu açıdan yer seçimi kriterleri önce turizm olayı genelinde anlatılıp, daha sonra tatil köyü ölçeğine indirgenecektir.

Turizm genellikle,ülkenin doğal,kültürel ve ekonomik değerlerini kullanmaya yöneliktir.Aşırı kullanma sırasında gerçek tehlike, temel kaynakların karakter değiştirmesi belki de tahribidir.Bu nedenle ölçülebilen değerler ile kaynakları tahrip etmeden kullanabilecek turist sayısı ve turizm potansiyelinin belirlenmesi önemlidir.

Yer seçimi sadece doğanın tahribini önlemek açısından değil, bunun yanı sıra turistik tesisin ekonomik ömrü açısından da önemlidir.

Yer seçimi, turistik alan olarak seçilen alanda hem doğal çevrenin, hem de turistik tesisin ömrünü (ekonomik) pozitif yönde etkilemeyi amaçlar.Turistik alan kendisini ziyaretçilerin seyahat hedefi haline getiren bir dizi unsurun bir araya gelmesi ile oluşmaktadır.Bu unsurların tek tek ve bir aradaki çekicilik dereceleri, aralarındaki uyum, turistik alanın dolayısı ilede turistik tesisin şansını belirlemektedir.

Ülkemizde turizm yatırımlarının çoğunda yer seçimi için bilimsel bir yöntem izlendiği söylenemez.Yatırımcılar kendi subjektif kriterlerine göre veya sadece ileride değerlendirileceği düşüncesi ile arazi almaktadırlar.İç ve dış talebin nitelikleri, doğal ve kültürel faktörler, altyapı ve şehrsel hizmet kavramları çoğuna yabancıdır.(34) Fizibilite yaptırarak amacına uygun arazi alan pek az yatırımcı vardır.

Bu konuda genel eğilime uyulmakta, belirli yörelerdeki yığılmaları yenileri izlemektedir.Bu bilinçsiz akımın sonucunda tür, sınıf ve kapasite ile yatırım yeri arasındaki dengeyi kuramayan tesisler ortaya çıkmaktadır.

Belgeli tesislerle ilgili yapılan araştırmalarda (Turizm Bakanlığı'ndan alınan bilgilere göre)yatırımcıların % 32.2 si çeşitli ölçekte planlara göre yer seçtiklerini belirtmişlerdir. Yine bu araştırmaya göre tesis arsası elde edildiğinde tesislerin bulunduğu arsaların % 70 inin imar planı sınırları içinde olduğu ve bunların % 73 ünde turistik tesis yapımına uygun plan kararı bulunduğu anlaşılmaktadır.Bu açıdan bakıldığında, fiziksel planlarında yatırımları yönlendirmekte fazla etkili olmadığı, ancak yatırımların yaklaşık yarısının bilinçli veya rastlantısal olarak turistik tesis yapımına uygun bir alanda yer seçtikleri söylenebilir.

Ülke genelinde imar planı dışında yer seçenlerin oranı 1-2-3 yıldızlı otellerde % 15, pansiyonlarda % 29.4, tatil köylerinde %

37.9 ve motellerde % 69.3 olup, 1987 sonuna kadar işletmeye açılmış olan 4-5 yıldızlı otellerden imar plan sınırları dışında yerseçen bulunmamaktadır. Yukarıda tanımlanan veriler, özellikle kaynağa yakın olmak isteyen ve büyük alan kullanan tatil köyleri ve motellerin, arazinin daha ucuz olduğu plan dışı alanlara yöneldiklerini göstermektedir. Plan dışında yer seçenler görece olarak daha az altyapı olanaklarından yararlanırken, arsanın ucuzluğunun bu tür yatırımlar için daha önemli olduğu anlaşılmaktadır. (35)

İmar planı dışında yer seçmenin nedenleri içinde arsa ucuzluğundan başka, ikamet edilen yere yakın olması, yakınında tanıdık kişilerin arazi alması gibi yerel ilişkilerin önem kazandığı bir gerçektir.

Yukarıda sayılan olumsuzluklar içinde en büyük arsa payına sahip tatil köyleri planlamayı yönlendirmesi açısından daha da önem kazanmaktadır.

Aşağıda açıklanan yerseçimi kriterlerinden ilk ikisi genel olarak turistik tesisler için dikkate alınacak ve daha sonrakiler tatil köyü ağırlıklı olarak işlenecektir.

1. Faaliyet alanı
2. Tesisin türü
3. Tesisin sınıfı
4. Tesisin kapasitesi
5. Tesisin yan üniteleri
6. Tesis yerinin konumu
7. Çevrenin doğal nitelikleri
8. Çevrenin sosyo kültürel nitelikleri
9. Altyapı
10. Kentsel hizmetler

3.6.1. Faaliyet Alanı;

Aslında bu kavram bir genel ekonomi kavramıdır. Burada Turizm

sektörünün içindeki faaliyet alanlarının içeriğini anlatmak için bu terim kullanılmıştır. Bunun tür kavramı ile anlatılabileceği düşünülebilir. Ancak tür bölümünde göreceğimiz gibi aralarında bazı farklılıklar vardır.

Faaliyet alanı derken kış ve yaz turizminden dağcılıktan, mağaracılıktan, yatacılıktan, deniz ve göl turizminden, seyahat acenteliğinden, çiftlik turizminden, sosyal, sağlık ve gençlik turizmi gibi turizmin ana faaliyet alanları amaçlanmaktadır.

Yerleşimi ilkelerinin ilki olan ve yukarıda bir kısmını belirtmeye çalıştığımız faaliyet alanı kriteri, yatırımın sağlığı açısından yatırımcıyı daha arsayı almadan önce ilgilendiren önemli bir karardır. Yani yatırımcı öncelikle genel turizm faaliyet dallarından hangisinde faaliyet göstereceğini belirlemelidir.

3.6.2. Tesisin Türü;

Turistlerin taleplerinden doğan ve turizmin herhangi bir hizmetine hitap eden bu kavram yapıya dönük bir kavramdır. Turizm hizmetleri çeşitli yapı türlerinde sunulabilir.

Örneğin motorlu araçları ile seyahat edenlerin gereksinimini karşılamak üzere moteller, deniz araçları olan müsteriler için boteller, kulüp üyeleri için tatil köyleri, aile boyu ekonomik bir tatil için pansiyonlar doğmuştur. Bu örnekler daha da çoğaltılabileceği gibi ülkeden ülkeye ve zamana görede değişmektedir. Bu değişimin tipik bir örneği olarak kervansarayları gösterebiliriz.

Eylemlerine göre günümüz turistik tesislerini türlerine göre aşağıdaki şekilde sıralayabiliriz :

- * Konaklama : otel, motel, oberj, pansiyon, hostel, tatil köyü, kamping, villa, bungalow, apart otel
- * Yeme içme : kafe bar, lokanta, pastaneler, kafeteryalar
- * Eğlence : gazino, gece kulübü, diskotek, aquapark
- * Kültürel : kongre turizmi, turlar
- * Sportif : yüzme, bowling salonları, buz pateni sahaları, golf sahaları

Bu çeşitlilik içinde yatırımcı, tesis türünü belirlerken genelde iki temel faktörü dikkate almak zorundadır. Bunlardan birincisi talep, ikincisi ise fiziksel ve sosyal çevredir. Aslında bu kavramlar hemen her konuda karşımıza çıkmaktadır. Özellikle bazı yan unitelerin mahalli müşteriler tarafında kullanılması bekleniyor ve fizibilitesi buna göre yapılıyorsa, çevrenin sosyal

değerleri yeterince araştırılmalı ve fizibiliteler gerçek veriler üzerine oturtulmalıdır.

Ancak her alanda olduğu gibi turizm alanında da ortaya çıkan değişiklik ve gelişmelere yetişebilmek için detaylı bir çalışma yapmak gerekmektedir. Bu bilgilerin dolaysız olarak turist kitlesinden sağlanması en doğru kaynağı oluşturacaktır. Bu yöntemin yetişmiş elemana ve uzun zamana gereksinimi vardır. Bu araştırmalar turizm firmalarının dışında ülkemize gelen turistin yapısı ve eğilimlerini saptamak açısından da önemlidir. Yerli ve yabancı turist eğilimlerini ağırlık kazandığı yöne göre genelleştirerek birtakım standartlara bağlamak gerekir.

Kendi imkanları dahilinde yan üniteleri ile bütünleşen ve turizmdeğişik eylemlerine hizmet veren bu tesislerin hizmet verdiği türe göre Dünya Turizm Teşkilatı (Organisation du Turisme Mondial) tarafından birtakım standartlar belirlenmiştir. Ülkemizde de Turizm Yatırım ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliği bu standartlara uyma amacını gütmektedir.

Buraya kadar ele alınan yer seçimi kriterlerinin ilk ikisi olan faaliyet alanı ve tesisin türü genel olarak turizm olayı içindeki turistik tesislerin tümü için anlatılmıştır. Konumuz olan tatil köyleri de, yatırımcının faaliyet alanını belirledikten sonra karar vermesi gereken bir konaklama tesisi türüdür.

Konunun devamı tatil köyleri üzerinde yoğunlaşacak ve bu tür tesislerin yerleşiminde etkili olan faktörler sırayla ele alınacaktır.

3.6.3. Tesisin sınıfı;

Sınıf bir tür içinde belirli bir fizik nitelik, hizmet ve fiyat demektir. Tesisin sınıfının belirlenmesi ağırlıklı biçimde talebe bağlıdır. Amaçlanan müşteri kesiminin çok iyi belirlenmemesi halinde bazı yapı, tesisat, malzeme, dekorasyon ve işletme harcamaları gereksiz kalabilir. Bu da şüphesiz tesisin rantabl olmaması demektir.

Ülkemizde tatil köyleri sınıflaması otellerdeki kadar detaylı değildir. 1. ve 2. sınıf tatil köyleri daha öncede anlatıldığı gibi yönetmelikte tam açıklığa kavuşturulmamıştır. Burada sınıfı belirleyen en önemli faktör olarak önce kullanıcı yani turist kesimi, daha sonra da sırasıyla işletme, mekan ve sosyal çevre gelir.

Bu faktörler önem sırasına göre birbirini etkileyerek sonuçta tesise bir kimlik kazandırırılar.

Başta işletme sistemi turisti ; buna bağlı olarak turist kesiminin davranış biçimi de işletme sistemini bir yönde belirginleştirir.

Başından beri yanlış verilmiş bir karar varsa zaten kullanım esnasında faktörlerden biri diğerine uyararak ya da diğerini kendisine uydurarak sistemin çalışmasını sağlayacaktır.

Örneğin ağırlıklı olarak yerli turiste hizmet vermek için kurulmuş sosyal amaçlı tatil köyüne mekan ve çevre koşullarından dolayı giderek artan sayıda yabancı turist konaklamaya başladığında, turist kesimindeki bu farklılaşma hemen işletme sisteminde de yeni bir şekillenmeye ve tesis bünyesinde sınıf yükseltici birtakım inşaat ilavelerine gidilmesine gereklilik duyuracaktır. Bu örneklemede fizik mekanın ve çevrenin çekiciliğinin tesis bünyesindeki eksikliklere tercihi önce kullanıcı (turist) kesiminin değişmesine neden olacak, buna bağlı olarakta işletme sistemi kendisini yenilemek ve değiştirmek zorunda kalacaktır.

Sosyal çevre daha çok oteller için geçerlidir. Şehir otelleri sosyal çevreye karşı daha duyarlıdırlar. Örneğin İstanbul Anadolu yakasında 5 yıldızlı bir otel rantabl olmazken, buna karşın Taksim, Nişantaşı, Maçka'da daha uyumlu ve başarılı olur. Sonuç olarak diyebilirizki tatil köyleri için sosyal çevre otellerde olduğu kadar önemlidir. (36)

3.6.4. Tesisin kapasitesi;

Kapasite bugün ülkemizde en önemli sorunlardan biridir. İşletme ve pazarlama açısından çeşitli kapasite değerlerini belirleyen en önemli faktör şüphesiz personel sayısı, pazarlama açısından ise taşıma araçlarının kapasitesidir. Eğer yabancı turiste hizmet verilecekse uçak kapasitesinin katları, yerli turiste hizmet verilecek ise otobüs kapasitesinin katlarında bir tesis kapasitesi amaçlanmalıdır. Ancak bunlar çok genel önerilerdir, ayrıntılı öneriler ancak bir fizibilite raporunun hazırlanması ile ortaya çıkabilir.

Taşıt kapasitelerinin ortaya çıkardığı eşiğin 50, 100, 250, 400 ve 700 yatak olması şeklinde genel bir kanı vardır. Bunların içinde yabancı turiste hizmet veren tatil köylerinin en az 700 yataklı olması durumunda rantabl olacağı yapılan görüşmeler ile belirlenmiştir.

Ülkemizde kapasiteden en çok etkilenen faktör ise pazarlamadır. 1960 lı yıllardan bu yana yabancı tur operatörleri Türk yatırımcılarından sürekli büyük kapasite isteyip durmuşlardır. 1982 de çıkartılan Turizmi Teşvik Kanunu ile iyi ya da kötü yönleriyle sayıca patlama gösteren turistik tesisler içinde büyük kapasiteli tatil köyleri de yapılmaya başlanmış, bunlardan bir kısmı hizmete açılmıştır.

Burada unutulmamalıdırki kapasitenin belirlenmesi yer seçiminden önceki bir olaydır yani kapasiteye göre arazi seçilir. Oysa bugün

uygulanmış örneklere baktığımızda çoğunlukla önceden alınmış arazinin büyüklüğü inşaat katsayısına göre oda adedini, buna bağlı olarakta kapasiteyi belirlemiştir. Kapasiteye göre yer seçimini genelleştirecek olursak küçük kapasiteli tatil köylerinin kendi kapasitesi üstündeki turist kitlesinde faydalanabilmesi için mevcut yerleşmelerden ve diğer turistik tesislerden uzakta inşaa edilmemesi gerekir.

3.6.5. Tesisin yan üniteleri;

Yan üniteler tesisin ana fonksiyonlarına ilave olarak sunulan hizmet bölümleridir. Tatil köylerine köy niteliği veren de bu yan ünitelerdir. Yan ünitelerin amacı; sunulan hizmetin çeşitliliğini ve işletmenin karlılığını arttırmaktır. Bu hizmetler hem talepten hem de arzdan kaynaklanabilir. Örneğin mini golf talepten, Türk hamamı ise arzdan kaynaklanmaktadır.

Tatil köyleri plan şeması;

- .Yatma
- .Sosyal merkez
- .rekreasyon

gibi 3 ana bölümden oluşur. Yan üniteler ağırlıklı olarak rekreasyon ve sosyal merkez bölümlerinde bulunur. Yan ünitelerin büyüklüğü ve çeşitliliğide tesisin kapasitesi, arazinin büyüklüğü ve tesisin sınıfına göre değişiklik gösterir.

Sosyal Merkez içinde;

* Karşılama üniteleri : lobi, kabulsalonu, bar, oturma, dinlenme

* Yeme içme : Hem dışardan gelenlerin yararlandıkları hem de tesis içindeki müşterilerin yararlanabilme özelliği olan ikinci ya da üçüncü yemek salonu veya bar.

* Eğlence : Tesise kar sağlayıcı rekreasyon faaliyetlerine bağlı kalmadan sosyal merkez içinde hizmet veren oyun salonları vs.

* Alış-veriş merkezi : Bu birimlerde tatil köyü girişine yakın sosyal merkez çevresinde düzenlenip, hem kendi misafirlerine hem de dışardan gelenlere hizmet vermeyi amaçlar.

* Yönetici merkez : Sosyal merkezin nüvesini oluşturan lobiye yakın olarak düzenlenir ve tesisin idaresinden başka, dışarıdan gelenlere birtakım kurslar, seminerler, tur organizasyonları gibi gelir getirici faaliyetleri de üstlenerek yan ünite görevi yapabilirler.

Sosyal merkezden başka tatil köylerinde yan uniteler açısından en büyük çeşitliliği "rekreasyon" adı altında düzenlenen alanlar sağlar. Bu alanlar üç ana başlık altında toplanabilir:

1..Spor Alanları :Tennis kortları,basketbol,voleybol,futbol,golf sahaları,bunlara yakın aletli jimnastik,Türk hamamı, açık jimnastik alanlarını da beraberinde gerektirir.

2..Dinlenme Alanları :Gezi alanları,oyun alanları.

3..Eğlence Alanları :Anfiteyatro,gece klübü,talih oyunları vb.

Tecrübeli yatırımcı ve işletmeciler isabetli öngörülleri ile bu yan uniteleri arttırmakla karlarını maksimize ederler.Diğer yönden isabetli kararların alınabilmesi için talep ve arzı iyi tanımanın gerekliliği unutulmamalıdır.

Genellikle yan uniteler tesisin müşteri çeken birimleri olduğundan , tesis yeri bu unitelerin yapılmasına nedenler sunmalıdır.

3.6.6.Tesis Yerinin Konumu ;

Tesis yerinin konumu ile burada anlatılmak istenen o tesisin hangi turistik bölge ve turistik alanın neresinde olduğudur.Bulduğu il,ilçe ve kent merkezine göre de bunu söylemek kolaydır.Çünkü ülkemizde bu konuda ihtisaslaşmış belli başlı bölge ve alanlarımız vardır.

Tesisin konumunu belirlemek için yapılan araştırma ve değerlendirmelere bölge ölçeğinden başlanır.Ancak bölge düzeyinde yapılacak değerlendirmeler tesis bazında yapılacak değerlendirmeler için her zaman yeterli olmamaktadır.Bazen bir yörenin veya bir yerleşmenin oldukça cazip şartlarına karşın bölge ölçeğinde görülen olumsuzluklar, yatırım kararını durduramamaktadır.

Aslında Yerseçimini etkileyen diğer faktörler konumun bir açılımı gibidir.Tatil köylerinde yerin konumuyla ilgili ayrıntılar daha da önem kazanmaktadır.Bunların en başında seçilen alanın turistik bölge içinde olup olmadığı gelmektedir.Bu seçimlerden sonra diğer ayrıntılarına şöylece sıralayabiliriz;

.İmar planı ve Turizm teşvik imkanları (altyapı,kredi,arazi tahsis vb.

.Havalimanına mesafesi

.En yakın il merkezine karayolu bağlantısı

.Doğal nitelikler(deniz,göl,iklim,bitki örtüsü,topoğrafya)

.Tatil köyünün hizmet vermeyi amaçladığı turist kesimine göre çevrenin sosyo kültürel yapısıdır.

İçerdiği turistik değerler açısından ve arazinin ucuz olması gibi faktörleri içeren bir kırsal belde turizm teşvik imkanlarından, imar planından yoksun da olsa yatırımcının verdiği kararla turistik alan olmak zorundadır.Günümüzde önüne geçilemeyen, yönlendirilemeyen bu tür yatırımlar nedeniyle hazırlanan imar planları ve teşvik tedbirleri delinip,çoğunlukla olumsuz yönde saçaklanmaktadır.

3.6.7.Çevrenin Doğal Nitelikleri;

Canlıların içinde yaşantılarını sürdürdüğü doğal ve kültürel veriler olarak tanımladığımız topoğrafik, klimatik, edafik, biyolojik, tarihi, sosyal ve ekonomik faktörlerin oluşturduğu çevre ekolojik bir ortamdır. Bu ortamda tüm doğal ve kültürel kaynakların insan ve giderek toplum yararına dengede tutulması amaçlanır. (37) Doğal nitelikler ve bu arada arazinin konaklama tesisine uygunluğunu belirlemek için çeşitli yöntemler geliştirilmiştir. Günümüzde turistlerin genellikle su kaynaklarına (deniz, göl, nehir vb.) , ormanlara ve dağlara yöneldiği görülmektedir. Yerleşimindeki sözkonusu alanda turistlerin su kaynaklarından, ormandan ve yükselti farklarından konaklama sırasında ne derece yararlanabilecekleri arazinin bu açıdan değerini kestirmede rol oynamaktadır.

Su kaynaklarının,bitki örtüsünün ve yükselti farklarının birarada uyumlu bir şekilde var olduğu alanların çekiciliği çok artmaktadır.Ancak bazı özel durumlarda bu unsurların minimum ölçüde etkili olduğu yerlerde dahi turistik tesisler doğabilmektedir.Örneğin bir yerde tıbbi açıdan yararlanılabilecek bir su kaynağının bulunmasıgibi.

Yerleşimine veri oluşturan doğal nitelikleri üç ana başlık altında açıklayabiliriz :

3.6.7.1.İklim özellikleri;

Tatil köylerinin Yerleşimini araştırırken iklimi belirleyen sıcaklık, güneşlilik müddetleri,güneş ışınlarının şiddeti, yağış miktarı, havanın nemlilik durumu, havanın bileşimi, hava hareketleri açısından özellikleri dikkate alınmalıdır.Tatil köylerinde iklimin çok yağışlı veya çok kurak, aşırı sıcak veya

soğuk, nemlilik derecesinin yüksek, güneşlilik süresinin kısa, sert hava akımlarının olması pek arzulanmaz.Tercih edilen iklim özellikleri bol güneş,az yağış,havanın nemlilik oranının az olması, istikrarlı ısı, yumuşak hava akımlarının bulunmasıdır. Ancak değişik turistik tesisler için ayrı mevsimlerde ayrı özelliklerin aranması da mümkündür.Örneğin, kış sporlarının yapıldığı turistik mahallerde kışın ısının belli derecelerin üstüne çıkmaması, yağışın kış sporlarının yapılmasına yetecek kar örtüsünü sağlayacak kadar olmaması gibi.

Bir tatil köyü kendi özelliklerine uygun iklim şartları açısından istikrarlı değerlere sahip olduğu takdirde cazibesi artmakta, turistlerin ise iklimi istikrarlı yerleri daha çok tercih ettikleri görülmektedir.Genelleme yapacak olursak kitlelerin genel tercihlerine uyan iklim özellikleri turistik alanların cazibesini arttırmaktadır.Turizm talebinin kuzeyden güneye doğru yönelme eğiliminde hemen hemen tamamen iklim şartları etkili olmaktadır.Bizde de olduğu gibi Kuzey Avrupa da ve Kuzey Amerika da yaşayanlar, tatillerini daha çok sıcak, bol güneşli olan kendi yerleşme yerlerinin güneyindeki turistik alanlarda geçirmek istemektedirler.

3.6.7.2.Morfolojik Yapısı;

Bir yörenin arazi röliyefi,manzarası,zemin ve sahildeki kumun nitelikleri, deniz tabanının taşlık, kayalık veya yosunlu oluşu o yörenin morfolojik yapısının sonuçlarıdır.Örneğin kara yönü kil ve toprak olan bir yerde kaliteli bir kumun oluşması mümkün olamamaktadır.

3.6.7.3.Flora (bitki örtüsü) ve Faunası (canlılar);

Flora ve fauna genellikle bir bütündür, floranın olmadığı bir yerde fauna da olmamaktadır.Coğrafi konum ve morfoloji nasıl florayı şekillendiriyorsa, flora da faunayı şekillendirmektedir. Günümüzde özellikle kentsel yerleşmelerin çevrelerinde flora süratle yok olmaktadır.Planlı ya da plansız olarak turizme açılan alanlarda yerleşimi yapılırken hiç yapılanmamış yerler yerine köy, kasaba gibi yerleşim yerleri tercih edilmeli,tesisin değişik yerleşim biçimleri ile birleşmesi sağlanmalıdır. Aksi halde birbirine benzeyen,yerleşim açısından özelliği olmayan turistik tesisler doğacaktır ki buraları turizm olayının temelinde yatan ihtiyaçlara cevap vermeyecektir. Tesisin kurulduğu alanda varsa mevcut bitki örtüsü korunmalı,yeni floralar düzenleyerek çekiciliği arttırılmalıdır.araziye turizm yönünden çekicilik kazandırıldığında doğal bitki örtüsü ve canlı türlerinin korunması ülke turizmi açısından da zorunludur.Turistik alan ve bölgelerde turizmin gelişmesi orman alanlarına kesinlikle zarar vermemeli, buraların inşaat alanı ile daralmasına göz yumulmamalıdır.

3.6.8.Çevrenin sosyo-kültürel özellikleri;

*Tarihi ve mimari kalıntılar, dini merkezler; görsel yönü ağırlıklı olan uygarlık kalıntıları turistlerin ilgisini daha çok çekmektedir.Bir ören yeri, mimari dokusu bozulmamış bir kent parçası,bir sokak,bir yapı,bir anıt turisti çekici önemli elemanlardır.Kültürel turizme hizmet eden öyle yerler vardır ki, yalnız orada bulunan büyük çekiciliği olan değerler sayesinde turistik alan niteliği kazanmışlardır. Diğer turistik tesisler gibi tatil köyleri de turistik sayılan alanlardaki bu tür çekici öğeleri tercih etmelidir.Eğer turistik alanlarda kutsal sayılan ziyaret yerleri varsa yine çekicilik artacaktır.Günümüzde kutsal yerleri ziyaret amacı ile büyük kitlelerin yer değiştirdiği bir gerçektir.

*Turistik alandaki olaylar ve yöre halkının önemi;

Turistik alanlardaki çeşitli olaylar buraların çekimini arttırmak bakımından etkilidir.Örneğin fuarlar,sergiler,panayırılar, festivaller, kongreler, spor karşılaşmaları turistlerin ziyaretlerinin ya başlı başına sebebi veya ziyaret kararlarında etkili bir faktör olabilir.Turistik alanlardaki ortaya çıkan bu olayların ortaya çıkışlarının turizm olayına bağlı olup

3.6.8.Çevrenin sosyo-kültürel özellikleri;

*Tarihi ve mimari kalıntılar, dini merkezler; görsel yönü ağırlıklı olan uygarlık kalıntıları turistlerin ilgisini daha çok çekmektedir.Bir ören yeri, mimari dokusu bozulmamış bir kent parçası,bir sokak,bir yapı,bir anıt turisti çekici önemli elemanlardır.Kültürel turizme hizmet eden öyle yerler vardır ki, yalnız orada bulunan büyük çekiciliği olan değerler sayesinde turistik alan niteliği kazanmışlardır. Diğer turistik tesisler gibi tatil köyleri de turistik sayılan alanlardaki bu tür çekici öğeleri tercih etmelidir.Eğer turistik alanlarda kutsal sayılan ziyaret yerleri varsa yine çekicilik artacaktır.Günümüzde kutsal yerleri ziyaret amacı ile büyük kitlelerin yer değiştirdiği bir gerçektir.

*Turistik alandaki olaylar ve yöre halkının önemi;

Turistik alanlardaki çeşitli olaylar buraların çekimini arttırmak bakımından etkilidir.Örneğin fuarlar,sergiler,panayırılar, festivaller, kongreler, spor karşılaşmaları turistlerin ziyaretlerinin ya başlı başına sebebi veya ziyaret kararlarında etkili bir faktör olabilir.Turistik alanlardaki ortaya çıkan bu olayların ortaya çıkışlarının turizm olayına bağlı olup olmadığına karar vermek kolay değildir.Söz konusu yörede bunun kararını verebilmek için kullanılacak kriter, olayların ortaya çıkış nedeni ile turizm olayı arasındaki ilişkinin ağırlığı olacaktır.

Yerleşimindeki diğer önemli faktör de yöre halkı ve davranışlarıdır; yöre halkının turistlere karşı olumlu davranması örf, adet ve eğitim düzeyine bağlıdır.Misafirperverlik ve değişik kültür, turistler için çekici faktörler olduğundan ülkemizde turizm böyle yerlerde daha kolay gelişir olmuştur.

3.6.9.Altyapı; Su,enerji,telefon,turistik tesise ulaşım,kanalizasyon sistemi, temizlik ile ilgili tesis ve araçlar,parklar,otoparklar,spor tesisleri, toplantı ve kongre tesisleri belli bir yerleşme yerinde oturanların yararlandıkları altyapı tesisleri ve hizmetleridir.Ancak,orayı ziyaret eden turistlerin de bu altyapıdan yararlanacakları bir gerçektir.Aslında altyapı hizmetleri eksik bir alanda turistik tesis yapmak tamamen bir zorlamadır ve tesisin ömrü açısından sağlıklı değildir.

Devamlı yaşadıkları çevrenin dışına çıkan, günlük hayatlarının çeşitli yüklerinden kurtulmak isteyen insanlar temel ihtiyaçlarının eksiksiz karşılanmasını istiyenlerdir.Altyapının yeterli ölçüde bulunması turistik alan ve tesis için vazgeçilmesi mümkün olmayan bir gerekliliktir. (38)

Ülkemizde tatil köyleri gibi büyük kapasiteli yatırımlar kendi sorunlarını bir ölçüde çözebilmektedirler. Yerleşimini altyapının götürüldüğü ve teşvik edilen bölgelerde yapan tesisler hem kredi imkanlarından faydalanmakta hem de bütüncül olmayan altyapı çözümler ile çevreyi kirletme tehlikesini doğurmamaktadırlar.

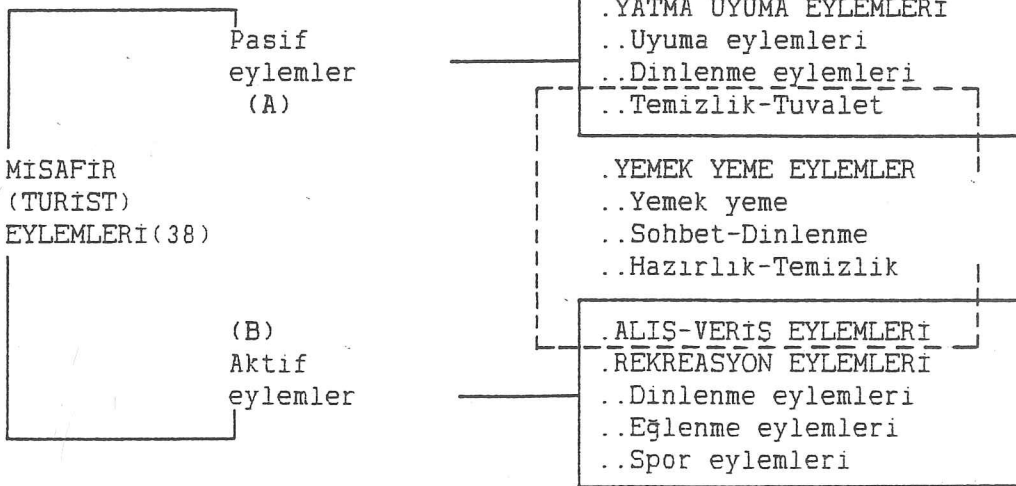
3.6.10. Kentsel hizmetler;

Her bağımsız turistik tesis ve tatil köylerinin içinde tümünün birden gerçekleştirilmesi mümkün olmayan sosyal, kültürel, idari, ticari, sağlık ve spor tesisleri gibi kentsel hizmetler turistlerin konaklama esnasında en çok ihtiyaç duyacakları gereksinimlerdir. Söz konusu kentsel hizmetler içinde turizme bağımlı olan öğeler kamu veya özel kişiler tarafından yaratılmışlardır. Ancak, kamuya ve özel kişilere ait öğelerin hepsi turizm olayı ile uyarılmışlar ve turizm olayı sebebiyle doğan ihtiyaçları tatmine yönelmişlerdir. Bunun başkaca bir yönü de turizm olayından bağımsız kentsel hizmetlerdir. Bunlar turizm talebini kendine çeken öğelerdir. Turistik tesislerin bu hizmetlerin bulunduğu yerlerden fazla uzaklarda inşaa edilmeleri rasyonel bir davranış değildir. Aynı şekilde yatırımcının inşaa ettiği turistik tesisin bu hizmetleri çevresine çekeceği de garanti edilemez. Bunlar ancak detaylı fizibilite raporları ile ortaya çıkarılabilir.

3.7. TATIL KÖYLERİNDE EYLEM SİSTEMLERİ VE YAŞAM PROGRAMI ;

Turistik tesislerin en büyüğü olan tatil köyleri kuruluş amacı içindeki fonksiyon çeşitliliği açısından da oldukça yüklü bir programa sahiptir. Gerek yatırımcılar ve gerekse planlı-tasarımcılar tatil köyünde eylem sistemini kurarken ana eylemleri oluşturan hareket ve ihtiyaçları bir analitik inceleme yolu ile programlama yaklaşımında bulunmalıdırlar. Ana eylem çeşitleri aktif ve pasif olmak üzere iki gruptan oluşmaktadır.

...Tatil köyünde eylem sistemleri



Semadan da izlendiği gibi pasif eylemlerin başında yatma-uyuma eylemleri gelir. Yatma uyuma eylemlerine ayrılan yapı grupları yüklendikleri fonksiyon gereği yerleşmenin en sessiz bölgelerin de yer alırlar. Aktif eylemleri oluşturan elemanların en başında dinlenme (açık havada oturma, seyir, gezme) , eğlenme (anfitiyatro, diskotek, talih oyunları) ve spor eylemlerinin tümünü kapsayan rekreasyon eylemleri, ikincil olarak alışveriş eylemleri gelir. Bunlardan başka bir de aktif ve pasif eylemlere doğrudan girmeyen fakat bu iki ana eylem türü arasındaki geçişleri oluşturan ve onları tamamlayan misafir eylemleri vardır. Örneğin temizlik, alışveriş ve yemek yeme gibi eylemler aktif ve pasif olarak nitelendirdiğimiz eylem türleri arasındaki geçişi sağlar.

3.7.1. Rekreasyon eylemleri ;

Tatil köylerini diğer turistik tesislerden ayıran en önemli özellik müşterisine sunduğu rekreasyon eylemlerinin çeşitliliğidir. Rekreasyon adı altında toplanan eylemleri üç ana grupta toplayabiliriz.

3.7.1.1. Spor eylemleri	1.1. Genel spor eylemleri	.Futbol .Basket .Voleybol .Tenis .Golf .Ok atma .Ata binme .Bisiklete binme .Fitness_bakım
	1.2. Su sporu eylemleri	.Yüzme .Su altı dalma .Su avcılığı .Sandal-sürat motoru .Yelken .Sörf-sukayağı
	1.3. Doğada yürüyüş eylemleri	.Kısa gezintiler .Arkeolojik yerleri gezme .Tarihi yerlerde bulunma .Doğayı gözlemleme .Doğadan koleksiyon yapma .Oyun bahçesine gitme .Çocuk bahçesine gitme .Piknik yapma .Kara avcılığı

- | | | |
|-------------------------------|---|--|
| 3.7.1.2.Dinlenme
eylemleri | 2.1.Oturarak
dinlenme
eylemleri | .Açık havada oturma
.Güneşli havada oturma
.Eğlence parkına gitme |
| | 2.2.Seyrederek
dinlenme
eylemleri | .Çevreyi,denizi seyretme
.Doğayı inceleme,gözlem
yapma
.Eğlence parkına gitme
.Sergide bulunma
.Botanik-hayvanat
bahçesine gitme
.Spor olaylarını seyretme
.Eğlence için su ulaşım
gezileri |
| 3.7.1.3.Eğlenme
eylemleri | 3.1.Anfiteatro
eylemleri | .Animasyon faaliyetleri,
müzik,gösteri,yarışma
.Konser dinleme-verme
.Oyun seyretme-katılma
.Festival düzenleme-
katılma
.Defile düzenleme-seyretme |
| | 3.2.Diskotek
eylemleri | .Dans etme eylemleri
.Müzik dinleme eylemleri
.Dans yarışması düzenleme,
katılma
.Masada oturma,sohbet etme
.Barda oturma,sohbet etme |
| | 3.3.Talih
oyunları
eylemleri | .Kağıt oyunları oynama
.Şans oyunları oynama
.Bilgisayar oyunları |

3.7.2.Tatil köylerinde mekan programı;

Yaşam programını açıklayabilmek için öncelikle tatil köyünü oluşturan ve turistlerin değişik eylemlerine cevap veren mekanların verilmesinde yarar vardır.

3.7.2.1.Müşteri hacimleri:

3.7.2.1.1.Giriş Tesisleri

- .Bekçi lojmanı
- .Kabul binası
- .Otopark
- .Alış-veriş birimleri

3.7.2.1.2.Yatak üniteleri (banyo,oturma bölümleri,sosyal amaçlı tatil köylerinde mutfakcık ve yemek köşesinde düşünülür.)

3.7.2.1.3.Ortak tesisler;

a)Yeme-içme mekanları

.Yemek salonu:Tesis niteliğinde ve işletmesine göre self-servisli ya da alakart servisli yemek salonlarından biri tesiste yer alır.

- .Kahvaltı salonu
- .Amerikan bar
- .Snack bar
- .Çocuk restoranı

b)Temizlik ve sağlık mekanları

- .Hamam
- .Sauna
- .Fitness

c)Kültürel etkinlik ve dinlenme mekanları

- .Dinlenme salonu (gerektiğinde dinlenme terası)
- .Oyun ve okuma salonları (çok amaçlı salonlar)
- .Açık hava tiyatrosu
- .Sanat atölyeleri

d)Etkinlik ve sportif etkinlik mekanları

- .Gece kulübü (diskotek)
- .Yüzme havuzu (yetişkin ve çocuk yüzme havuzları)
- .Tenis sahaları
- .Basketbol,voleybol sahaları
- .Mini golf alanı

3.7.2.2.Yönetim hacimleri

- .Resepsiyon,danışma
- .Vezne,emanet
- .Telefon kabinleri ve santralı
- .Müdür odası
- .Muhasebe
- .Doktor odası
- .Yönetici odası

3.7.2.3.Personel ve servis hacimleri

- .Personel soyunma odaları
- .Personel duş-wc,lavaboları
- .Personel lojmanı
- .Personel yemekhanesi
- .Genel depolar

.Bakım ve tamir atölyesi
 .Çamaşır (kurutma,ütüleme dahil)
 .Kuru temizleme servisi
 .Ana mutfak depoları Bu programda belirtilen kapalı ya da açık hacimler tesisin niteliğine, kurulduğu yere (dağ veya deniz kıyısında olmasına göre) amacına ve büyüklüğüne göre değişiklik gösterirler.

3.8.TATİL KÖYLERİNDE YAYA SİRKÜLASYONU

Tatil köylerinde eylemlerin ortaya çıkardığı yaya sirkülasyonu yerleşme biçimi ile etkileşim halindedir.Diğer tüm konaklama tesislerine nazaran daha büyük bir alana, yapı grubuna,nüfusa ve eylem türlerine sahip olan tatil köylerinin iç ulaşım açısından en önemli özelliği yaya ulaşımına olmasındır.

Tatil köylerinde kullanıcıları aşağıdaki gibi iki ana grupta toplayabiliriz

1. Konuklar ;
 - .Çocuklar
 - .Yetişkinler
 - .Yaşlı ve Sakatlar
2. Personel ;
 - .Yetişkin

Bölgeleme ölçütünde belirginleşmeye başlayan ulaşım şeması tatil köylerinin yaşamını ve kullanımını belirleyen önemli bir veridir. Yayayı çeken ya da yön değiştirmesine etki eden faktörler şu şekilde sıralanabilir;

1. Giriş noktaları
2. Mekanlar arası sirkülasyon
3. İlginç ve hoş giden fiziksel eleman, mekan veya bir aktivite
4. Simge ve işaretler
5. Peysaj elemanları
6. Heykel vb. üç boyutlu görsel elemanlar
7. Mekan özelliğindeki değişimler
8. Kot farkları
9. Kullanılan malzemenin türü gibi

Kullanıcıların mekanlar arasında gidis-gelishlerinde yoğun bir yaya sirkülasyonu vardır.Bu gidis-gelishler belli durumlarda zaman ve enerji kayıplarına neden olabilir.Ancak tatil köylerinin hareketli yaşamı içinde kullanıcıların ulaşacakları yere en kısa zamanda ulaşmaları kaynaşmayı sağlamak, aktivitelere katılımı arttırmak ve yol boyunca dizilmiş diğer birim ve mekanlara uğratmak gibi nedenlerle bağdaşmayabilir.

Planlama sırasında tatil köylerinin yaşamını ve kullanımını belirleyen sirkülasyon alanlarının düzenlenmesinde aşağıdaki veriler doğrudan etkilidir.

1. Topoğrafya
2. İklim
3. Kullanıcı adedi
4. İşletme türü
5. Kullanıcı özellikleri

Bu verilere göre planlanan bir tatil köyünde tüm diğer detaylarla birlikte yayaların nasıl organize edileceği önceden düşünülür. Yaya sirkülasyonunun yoğunluk ve istikametini belirlerken ;

1. Sezgisel
2. Statik
3. Dinamik yaklaşımlar sözkonusudur.

1. Sezgisel Yaklaşım ; Planlama, tasarlama evresinde tesisi makro ölçekten mikro ölçeğe kadar ortaya çıkaran somut faktörlerden başka imge, herhangi bir akım, kültürel özellikler, estetik gibi soyut bir takım faktörler de mevcuttur. Sözkonusu soyut faktörler tesisin yapı grubunu etkilediği gibi ulaşım şemasını da etkiler.

2. Statik Yaklaşım ; Ulaşım sistemi ön plandadır. Önceden belirlenen bir sirkülasyon alanı çevresinde fonksiyonların yerleştirilmesi şeklindedir.




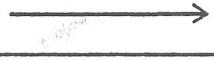







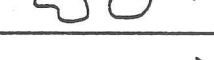




3. Dinamik Yaklaşım ; Plan düzeninin gelişimi içinde ihtiyaca göre gerektikçe adım adım arttırılan yaklaşımlardır.

Tüm bu yaklaşımlar sonuçta bir tatil köyü içinde ; gerek dinlenmek, eğlenmek, spor yapmak vb. amaçlarla gelmiş ve bu hizmetler karşılığında da para harcayacak olan konukları gerekse sözkonusu hizmetleri sunan işletmecileri memnun etmeyi amaçlamalıdır. Bu ortak noktanın bulunabilmesi için her iki tarafın da özelliklerinin çok iyi ortaya konması gerekmektedir.

Ulaşım faktörünün birincil elemanı olan yayanın tip ve amacına göre devinim şekilleri çeşitli gösterimlerle ortaya çıkarılmıştır. Bir tatil köyü bünyesinde bu devinim şekilleri Tablo 3.9 da sıralanmıştır. (40)

TABLO 3.9

Tipine ve amacına göre yaya devinim şekilleri

YER	Yapay bölge		Bina duvarları ve köşeler etrafında
	Doğal bölge		Park ve yeşil alanlar da ağaçlar, çalılar, çim al.ve ver sek.et.
YAYA- YATAY DEVİNİM	Çocuklar		Yolda ilgilerini çeken objelere takılarak çok yön değiştirerek
	Yetişkinler		Daha doğrusal bir amaca yönelik
	Yaşlılar		Daha az amaçlı, yavaş dinlenme molası vererek
YÜKSELTİ- DÜŞEY DEVİNİM	Çocuklar		Yukarı, aşağı, arasından
	Yetişkinler		Aşağı ve yukarı stepler-
	Yaşlı-Özürlü Çocuk Arb.Bisiklet-Paten		Rampa ve geniş stepler
AMAÇ	Acele		A'dan B'ye süratli yürüyüş
	Merak		Zevk için yavaş ve doğal yürüyüş
	Dinlenme		Yaşlıların yürüyüşü, Alışveriş için yürüyüş.
	Oyun		Çocukların atlaması, zıplaması
	Seyir		Beğenilen bir manzara için durarak
	Sosyal İletişim		Giriş kapıları önlerinde sohbet için duraklama.
			Çocuk arabalı annelerin sohbet için durup yolu genişleterek
Öznellik (Tenhalk arayışı)		Ana yoldan ayrı ikincil yol-patika	

3.9.TÜRKİYE'DEKİ TATİL KÖYLERİNDE İŞLETME SORUNLARI ;

Tatil köyleri, konaklama endüstrisi içinde üstlendikleri çok amaçlı görev ve zorunlulukları yerine getirmede büyüklüğü oranında çeşitli güçlüklerle karşılaşmaktadırlar.Bu güçlüklerin bir bölümü tatil köylerinin kendi özelliğinden kaynaklanırken bir bölümüde diğer tüm konaklama tesislerinin karşılaştıkları ortak güçlüklerdir.

Tatil köylerinin sorunları ;

- 3.9.1. Planlama aşamasındaki sorunlar
- 3.9.2. Yatırım aşamasındaki sorunlar
- 3.9.3. İşletme aşamasındaki sorunlar

olmak üzere üç ayrı dönemde ortaya çıkmakta, ancak her biri diğerine etkide bulunmaktadır.Başka bir deyişle, planlama dönemine ait bir aksaklık, eksiklik kendisini yatırım aşamasında gösterebilirken, yatırım hatalarından doğan sorunlar işletme dönemi içinde birden ortaya çıkabilmektedir.

3.9.1.Planlama Aşamasından Gelen Sorunlar ;

Planlama sorunları ekonomik,teknik ve mali(finansal konulara yayılırken hepsinde eksik olan, yeterli araştırmanın yapılmadığıdır.

Sorunların en başında yerseçiminin yanlışlığı, daha sonrada proje çalışmalarının yeterli olmayışı ve fizibilite etüdlerinin yapılmayışı gelmektedir.

Planlama aşamasında finansman etüdlerinin tam olarak yapılmamış olması, projenin zamanında bitirilememesine ve giderek hızla artan aşırı finansman yüklerine neden olmaktadır.Yeterli finansman ve fizibilite eksikliklerinden dolayı kısa vadeli kredilere gidilme zorunluluğu ortaya çıkmakta ve işletme döneminde daha tesis faaliyete geçer geçmez yüksek faizli borçların ödenmesi gerekmektedir.Söz konusu durumlarla karşılaşan ve ödeme güçlüğüne düşen tesisler de istenmese de işletmenin uzun sürelerle başkalarına, yabancılara devir etme gibi, bir çözümle sonlanmaktadır.

Planlama döneminde, tesisin işletmesi ile ilgili hedef tespitlerinin tam ve sağlıklı yapılmamış olması kendisini, işletmelerin pazarlama ve satış politikalarında da hissettirmektedir.Örneğin, pazarlama etüdüleri eksik kalan bir tesiste müşteri profili ve pazarlama, satış çalışmaları büyük ölçüde tesadüflere kalmaktadır.

Planlama döneminde ortaya çıkan sorunlar yerli ve yabancı işletmeciliği altındaki tatil köylerinde daha çok yaşanmaktadır.

Ancak ülkemizde örneklerini olduğu gibi işletmecilerin planlama aşamasında devreye girmesi ile bu sorunların minimuma indirildiği tesisler de mevcuttur.

3.9.2. Yatırım Aşamasından Gelen Sorunlar ;

Bu dönem içinde planlama aşamasından kaynaklanan yanlış kararlar; (yer seçimi, büyüklük, kapasite, tesisin konumu, yerleşme düzeni, fonksiyon dağılımı, mimari üslup vb. hakkında) doğal olarak yatırım aşamasına geçildiğinde biçim değiştirerek yaşamaktadır.

Ülkemizde Tatil köyü kavramı henüz yabancıdır. Bu tesislere yatırım yapanların çoğu konunun yabancılığına yaşadığı için tatil köyleri ile bağdaşmayacak hatalar yapabilmektedirler. İşletmeci ve yatırımcılar bu aşamada da bir araya gelmediklerinde işletme döneminde ortaya çıkan sorunlar (her sezon tesisin eksik bir ünitesinin yapılması, amaca uymayan bölümlerinin düzeltilmesi, yanlış malzeme kullanımı vb.) tesis maliyetine yaklaşan harcamaları gerektirecek boyutlara varabilmektedir.

3.9.3. İşletme Döneminde Ortaya Çıkan Sorunlar ;

Bu dönemde yaşanan sorunlar, büyük bir çoğunlukla planlama ve yatırım dönemindeki aksaklık ve eksikliklerin sonucu olarak ortaya çıkmaktadır.

* Pazarlama ve Satış Sorunları;

Başta arz ve talep analizlerinin gerçekleştirilmediği için arzın fazlalığı fiyat politikalarından ödün vermeyi gerektirmektedir.

Özellikle dış pazardaki büyük tur operatörlerinin güdümünde bir fiyatlandırmaya gitme zorunluluğu ortaya çıkmaktadır.

Bundan başka işletmelerin başarısızlığından kaynaklanan kısa vadeli tanıtım ve yüksek fiyat uygulamaları boş oda-yatak oranının yükselmesine neden olmaktadır. Yabancı işletmecilerin hitap ettiği kesimin fiyatları kabul etmesi, marka imajına sahip olması ve zincir örgütü içinde bulunmalarından dolayı pazarlama ve satış sorunları büyük ölçüde çözüme kavuşmuş durumda görülmektedir.

* Finansal Sorunlar ;

Planlama ve yatırım dönemlerinde uygulanan kısa vadeli finansman ve kredi politikaları tüm ağırlığını işletme döneminde hissettirmektedir.

Geçmişte turizm teşviklerinden yararlanıp kredi alan işletmelerin çoğu bugün geri ödemede faiz ve döviz kurundan dolayı uğradıkları

kayıp kapatmaya ve borçları ödemeye çalışmaktadır. Sadece bu neden yüzünden işletme sayısı küçümsenmeyecek sayılara ulaşmıştır.

* Satın Alma ve Stok Sorunları ;

Tatil köylerinde büyüklükleri oranında sezonluk stok yapmak kaçınılmaz bir ihtiyaçtır. Et dahil olmak üzere birçok yiyecek sezon başında stoklanır ve sezon sonuna kadar bu stoktan beslenir. Yatırım aşamasında eksik yapılan tesisler işletmecilere stok imkanı vermemekte ve bu da satın alma politikalarını etkilemekte, yüksek fiyatlı tedariklere gitmelerine yol açmaktadır.

Tesislerde bulunması zorunlu olan soğuk hava depolarına ülkemizde çok az sayıda yatırımcı önem vermektedir. Planlama aşamasından sonra aldığı kredileri yatırım aşamasında birden elinden çıkarmak zorunda kalan yatırımcılara bu aşamada sözkonusu stok birimlerini yapmak oldukça masraflı görüldüğünden birçok yatırımcı ihmal yolunu seçmektedir. Yasal olarak yatırımcının yapması gereken bu tür stok birimlerini işletmeciler kendi bütçe imkanları ile sonradan yapma durumunda kalmaktadırlar. projelendirme aşamasında düşünülmeyen bu tür tesisler tatil köyünün işletmeye açılması ile eksikliğini hemen hissettirmekte, bu zorunluluktan dolayı yeni eklentiler biçiminde yer almaktadırlar. Ülkemizde çoğu örnekte görüleceği gibi sonradan eklenen bu tür üniteler rekreasyon amaçlı kullanılması gereken alanların daralmasına neden olmaktadır.

* Belediye Hizmetlerinin Eksikliği Sorunu ;

Büyük kentler dışında kalan belediyeler genelde var olan ekonomik sıkıntılarını nedeni ile buldukları yerleşme merkezi dışına gerekli hizmeti götürememektedir. Su, elektrik, kanalizasyon, temizlik ve güvenlik hizmetlerini alamayan işletmeler, bunları da sınırlı tesis alanlarının içinde ekleme ünitelerle giderme yolunu seçmektedirler. Gerek bu ünitelerin ve hizmetlerin yüksek maliyeti, gerekse genel kullanıma ayrılmış olması gereken alanların daralması önemli sorunlar olarak ortaya çıkmaktadır.

* Personel Sorunu ;

Ülkemiz turizm sektöründe genelde var olan kalifiye personel eksikliği Tatil köylerinin özelleşmiş aktivitelerinde kendini daha da belirgin biçimde göstermektedir.

Özellikle yönetici düzeyinde personel açığı en önemli sorunlardan birisi durumundadır.

Azlığından ötürü işletmeler arası transferlerle, çok yüksek ücretler ödenmesi gerekmekte, bu da işgücü maliyetlerini yükseltmektedir. Personel açığını kendi iç bünyesinde işbaşı

eğitimi ile kapatmaya çalışan işletmeler yetiştirdikleri elemanları rakip işletmelerin cazip fiyat teklifleri ile kaybetmektedirler. Bu nedenle hizmet içi eğitimin de çözüm yolu olmadığı, ayrıca maliyetleri de önemli ölçüde yükselttiği anlaşılmıştır.

Ülkemizde yabancı turistlere hizmet veren tatil köyleri çoğunluktur. Sözkonusu kesime tesisin yapısı gereği özelleşmiş animasyon etkinliklerini sağlayabilmek için eğitilmiş personel bulmak neredeyse imkansız olduğundan birçok işletmeci yabancı personel istihdam etmek durumunda kalmaktadır. (41)

Tesis bünyesinde yatak kapasitelerinin %50 sine yakın sayıda hizmet veren personelin eğitim vb. sorunlarının yanısıra konaklaması da önemli sorunlar arasındadır.

İlgili yasal düzenlemeye göre (42) personel ile ilgili birimlerin (konaklama, yeme içme, temizlik vb.) tesis bünyesinde bulunması zorunludur. Ancak uygulamalara bakıldığında kendi bünyesinde bu imkanları sağlayan tesis sayısı dışardan pansiyon, otel kiralayarak sorunu özenlere nazaran oldukça az sayılır.

Tatil köyleri yapısı gereği kent merkezindeki yıldızlı otellerin tersine belirli bir sezona bağımlıdır. Yani yılda en fazla 6-7 ay işletilen bir tesiste tüm personeli yıl boyunca barındırmak imkansız olduğundan zaten zorlukla bulunan veya yetiştirilen personel, sezon sonunda serbest bırakılmakta ve gelecek sezon tekrar bulunamamaktadır. Büyük işletmeler kilit personeline sezon sonunda da ücret ödeyerek gelecek senenin elemanını garanti altına alma yoluna gitmektedir. Yabancı işletmeciliğinde olan köylerde personel sorunu hiç yaşanmamakta, kilit personel (yönetici ve animasyon kadrosu) sezon sonunda bağlı oldukları zincirin başka bir kulübünde veya köyünde istihdam edilerek sürekli el altında tutulabilmektedir. (43)

* Yatırımcı- işletmeci Sorunları ;

Bu tür sorunlar özellikle "Franchise" (işletme imtiyazı) sistemi içinde önemli boyutlarda yaşanmaktadır.(44) Yatırımcının bir an önce yatırımının amortismanını gerçekleştirip kara geçirme kaygısı içinde oluşu ile işletmecinin sözü edilen sorunlardan ötürü bunu gerçekleştirememesi iki taraf arasında belirgin bir sorun alanı olđurmaktadır. Yatırımını bir işletmeciye devrederek yıllık kazançtan pay alan yatırımcı örneklerinde ise yıllık kazancın düşük olması tarafların anlaşmazlıklarına neden olmaktadır. Sabit kira sözleşmeleri ise sektörün riskinin

yüksek olması sebebi ile her işletmeci tarafından üstlenilemeyecek bir cesaret gerektirmektedir. Tatil köyünün işletmesini de kendisi üstlenmeye çalışan yatırımcılar konunun özelliklerini yeterince bilmediğinden işletmenin yönetimindeki profesyonel kadro ile büyük çelişkiye düşmektedirler. Aynı şekilde Tatil köyünün can alıcı özelliklerinden olan animasyon ve rekreasyon aktivitelerine gerekli önemi göstermeyen yatırımcılar ülkemizde örnekleri görülen tatil köyü-klüp adı altında klasik otel yönetiminin sürdürüldüğü hiç de tatil köyü adı ile bağdaşmayan tesis ve işletmeleri pazarlamaya çalışmaktadır.

3.10. ÜLKEMİZDE UYGULANAN YABANCI KAYNAKLI İKİ İŞLETME MODELİ ;

Dünya Turizm pazarında yerini alan ülkemizde yatırımcılar, işletmeciler her türün örneğini verecek şekilde kıyılarımıza yerleştiler. Bu kıyılarıdaki Tatil köylerinin her biri kendi içinde bir model tutturup, doğrusuyla yanlışı ile işletilmektedir. Konunun bu bölümünde tatil köyü işletme modelinde kendi konseptini yaratabilmiş iki yabancı kuruluşun prensipleri üzerinde durulacaktır ;

a) Club Med ; Dünyada tatil köyü konseptini ortaya atan kuruluş olmanın şansını yaşayan organizasyon, yarattığı "köy tipi yaşam" felsefesini giderek geliştirmiş, çağa ve değişen taleplere uydurmuş, buna karşılık kuruluş felsefesini hep korumuştur. Bu felsefede mekanın özellikle etkileyen ana prensipler şunlardır;

- . Güzel doğal çevre-zengin ve hareketli coğrafya
- . Düşük insan ve yapı yoğunluğu
- . Sokakları, meydanları, çarşısı ile otantik bir köy atmosferi
- . Yöresel mimariye uygun yapılaşma
- . İyi planlanmış ve yüksek standarda sahip iç mekanlar
- . Bütün yaş gruplarına göre organize olmuş çevre

Ülkemizdeki örneklerden Kuşadası ve Foça yatırımının her aşamasında Club Med imzasını taşımaktadır. Kemer tatil köyü ise İtalyan işletmeci Valtur tarafından inşaa edilmiş, daha sonra Club Med bu köyleri satın alarak yaratılmış mekanları kendi anlayışı ve felsefesine uyduracak biçimde değiştirmiştir. Pazarının %38'i Fransa, %27'si diğer Avrupa ülkeleri, %23'ü Kuzey Amerika, %12'si ise diğer ülkeler tarafından paylaşılmakta olan Club Med, bu pazar içinde alt-orta ve ortadan itibaren en geniş gelir yelpazesini hedeflemekte, böylece mekan ve malzeme standartlarında bu geniş gelir dilimine en kolay kullanma imkanını sağlayan bir tercihe yönelmektedir.

b) Club Robinson ; Almanya kökenli bir turizm işletmesi olan Club Robinson'un pazarını Almanya, Avusturya ile İsviçre'deki Almanca konuşan bölgeler oluşturmaktadır. Dolayısı ile Robinson ağırlıklı olarak belli bir dil ve kültür bütününe hitap etmektedir. Bu

pazar içinde orta-üst ve üst gelir grubunu hedefleyen kuruluş, bu grubun standartlarını doğrudan mekana yansıtmaya çalışmaktadır. Tatilciler, kendilerini iyi donanmış, lüks bir çevrede hissetmekte ve bu çevre içinde para harcayabilecekleri birçok servis, yemek, bar, güzel sanatlar ve spor aktivitesi biçiminde bedeli karşılığında kendilerine sunulmaktadır.

Burada tatil köyünü oluşturan her birimin mekanda kendisini pazarlayabilecek standart ve çekicilikte var edilmesi gereği ortaya çıkmaktadır. Robinson'da işletme ve mekan organizasyonunun yan belirleyicisi olarak dikkati çeken bir diğer nokta, müşterilerin genellikle 35-50 yaş grubu ile bu grubun aileleri ile tatil yapacak yaşlardaki çocuklar olmasıdır. Dolayısıyla tatil köyleri ağırlıklı olarak 10-12 yaş grubuna kadar olan çocuklara ve 35 yaş grubunun üzerindeki yetişkinlere hitap etmek durumundadır.

Yukarıda belirtilen noktalardan çıkarak Club Robinson'un işlettiği köylerde mekanı etkileyen ana faktörleri şu biçimde sıralayabiliriz;

1- Pazar tercihinine bağlı olarak;
 .kültürel bütünlük
 .gelir düzeyi
 .yaş grupları

2- Tatil beldesinin yalnızca yol+ konaklama+ yemek servislerini kapsamasına bağlı olarak diğer servislerin kendilerini pazarlayacak yapılaşma- servis kalitesinde olmaları.

Club Robinson'un Türkiye'de işlettiği Çamyuva, Pamfilya ve tesisin bitiminden sonra işletmeye başlayacağı Lykia Tatil köyleri de bu kıstaslarla biçimlendiler. Çamyuva'da kaba inşaat aşamasında devreye giren Club Robinson, Pamfilya ve Lykia'nın yerseçiminden yatırımına dek modelini işlemiştir. Bu açılardan sözkonusu tatil köylerine baktığımızda Pamfilya ve Lykia benzer özellikler taşırken Çamyuva bütünüyle farklı bir düzen sergilemektedir. (45)

4.TATİL KÖYLERİNDE YERLEŞME İLKELERİ

3.bölümün başından itibaren tanımlanmış, amacı, türleri, Türkiye deki durumu ve yerseçimi kriterleri anlatılan, daha sonra da eylem sistemi ve yaşam programı verilen tatil köyleri; bu bölümde ikisi turizm merkezinde diğeri Güney Antalya Gelişim Projesi kapsamında yer alan, uygulanmış 3 örnek üzerinde "yerleşme ilkeleri kapsamında bölgeleme ölçütü, yerleşme düzeni ölçütü ve yoğunluk ölçütüleri açısından ele alınacaktır.

4.TATİL KÖYLERİNDE YERLEŞME İLKELERİ

3.bölümün başından itibaren tanımı,amacı,türleri,Türkiye deki durumu ve yerleşimi kriterleri anlatılan, daha sonra da eylem sistemi ve yaşam programı verilen tatil köyleri;bu bölümde ikisi turizm merkezinde diğeri Güney Antalya Gelişim Projesi kapsamında yer alan, uygulanmış 3 örnek üzerinde "yerleşme ilkeleri kapsamında bölgeleme ölçütü, yerleşme düzeni ölçütü ve yoğunluk ölçüylere açısından ele alınacaktır.

4.1.PROJE TANITIMI ;

4.1.1.Çamyuva Tatil Köyü ;

Güney Antalya Turizm Gelişim Projesi kapsamındaki Antalya nın Kemer ilçesi Çamyuva mevkiinde yer alan tatil köyü kıyıda 70.000 m2 lik bir alana kurulmuştur.1984'te hizmete giren tesiste 25.000 m2 inşaat alanı ve 665 yatak mevcuttur.

Antalya şehir merkezine 44 km uzaklıkta olan tesisin öngirisimi (arazi,tahsis ve altyapı hizmetleri) Dünya Bankası ve Güney Antalya Turizm Gelişim Projesi tarafından finanse edilmiştir.Çam ormanları ile denizin kesiştiği bir alanda kurulan tesisin önünde 40-80 m genişliğinde doğal bir kumsal uzanmaktadır.

Bölgedeki meteorolojik verilere göre ortalama (yıllık) hava sıcaklığı 18.7 c'dir.Bu veriler bölgede senenin 210 gününün tatil için uygun period olduğunu ortaya koymaktadır.

Tesis,Antalya'ya 1 saatten daha kısa süreli ulaşım mesafesiyle bağlandığından diğer merkezlerle kara,deniz ve hava bağlantısı kolay olup,uluslararası düzeyde ulaşım problemleri çözülmüştür.

Kapasitenin en düşük olduğu kış sezonunda tesisin işler tutulabilmesi için 120'si merkezi ısıtma sistemine bağlanmış, geriye kalan 545 yatağın bulunduğu ünitelerde herhangi bir ısıtma sistemi düşünülmemiştir.

Maksimum 13.5 m.yükseklik ,0.20 taks ve 0.40 kaks'la hakları belirlenen alanı Turizm Bakanlığı yatırımcı firmaya 49 yıllığına kiraya vermiştir.49 yıllık süre içerisinde arazi için belirli bir kira ve yıllık cirodan belirli bir yüzde verilmek üzere anlaşılmıştır.

TABLO 4.1 ÖRNEK TATİL KÖYLERİNE AİT SAYISAL VERİLER.

TESİSİN ADI	MEVKİİ	TAHSİS ALANI	MAX h.	TAKS	KAKS	TOPLAM İNŞAAT ALANI	TOPLAM YATAK KAPASİT.	YOĞUNLUK YATAK/HEKTAR		İNŞAAT SÜRESİ
								BRÜT	NET	
ÇAMYUVA	ÇAMYUVA (KEMER)	70.000	13.50	0.20	0.40	25.000	665	95	95	MART 1983 ARALIK 1984
PAMFİLYA	SORGUN (SIDE)	110.000	10.50	0.20	0.40	35.000	900	82	112	1985 1987
LYKIA	HİSARÖNÜ (FETHİYE)	356.000	7.50	0.10	0.20	63.000	T.KÖY 1280 OTEL 650 TOPL. 1930	55	84	1989 1992 (Hedef)

1982 yılında hazırlanan fizibilite raporuna göre ;

4.1.1.1. Yatırım ve İşletme Analizi ;

1.Fizibilite çalışmaları ve proje bedeli	25.000
2.Toprak bedeli	26.350
3.Arazi düzenleme ve inşaat harcamaları	451.750
4.Teknik harcamalar	135.000
.Isıtma	15
.Havalandırma	10
.Elektrik	50
.Telefon	10
.Diğerleri	10
5.Mobilya	90.000
6.Makinalar	65.750
7.Diğer harcamalar	50.000
8.Genel harcamalar	25.000

Toplam	868.85 Milyon(1982)

Yılda ortalama tesiste 98.430 yatağın dolu olacağı hesaplanarak bu hesap üzerinden bir de işletme gelirleri analizi yapılmıştır.

İşletme analizi;

.Yatak gelirleri;

98.430 yatak x 3700 TL./Yatak	364.191.000
.Alışveriş merkezinin satış geliri	15.000.000
.Salonun geliri	36.420.000

.İşletme harcamaları

Toplam	415.611.000
-	332.000.000

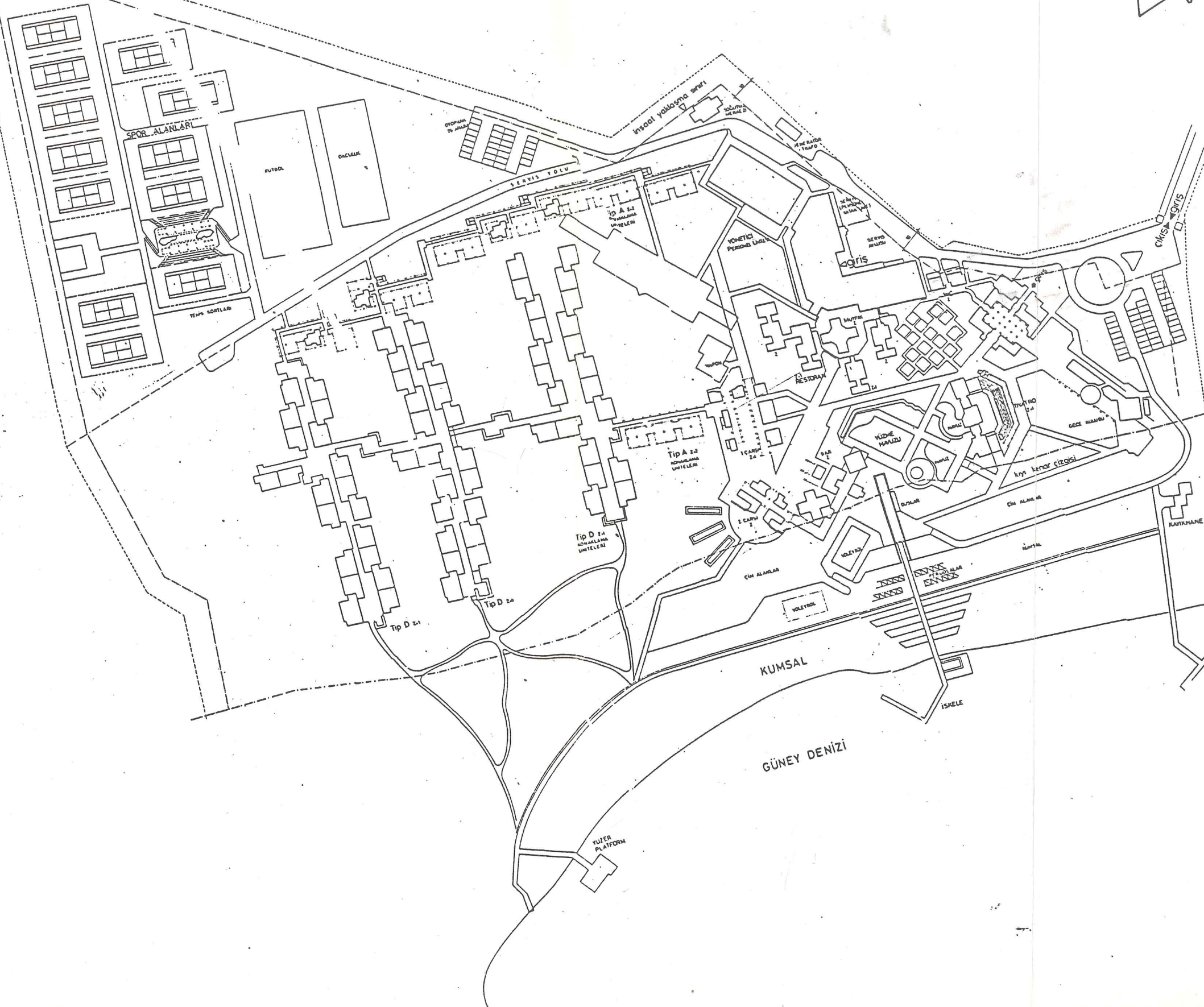
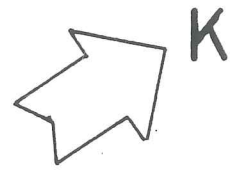
Kar	83.611.000 TL.

Başlangıçta % 75 kapasite ile dış turizme hizmet vermeyi amaçlayan tesiste açıldığı süreden günümüze kadar doluluk oranı % 95'in altına düşmemiştir. 1982 yılı rayiciyle ülkemize 2.200.000 Dolar içgirdi yaratacağı hesaplanmıştır.(46)

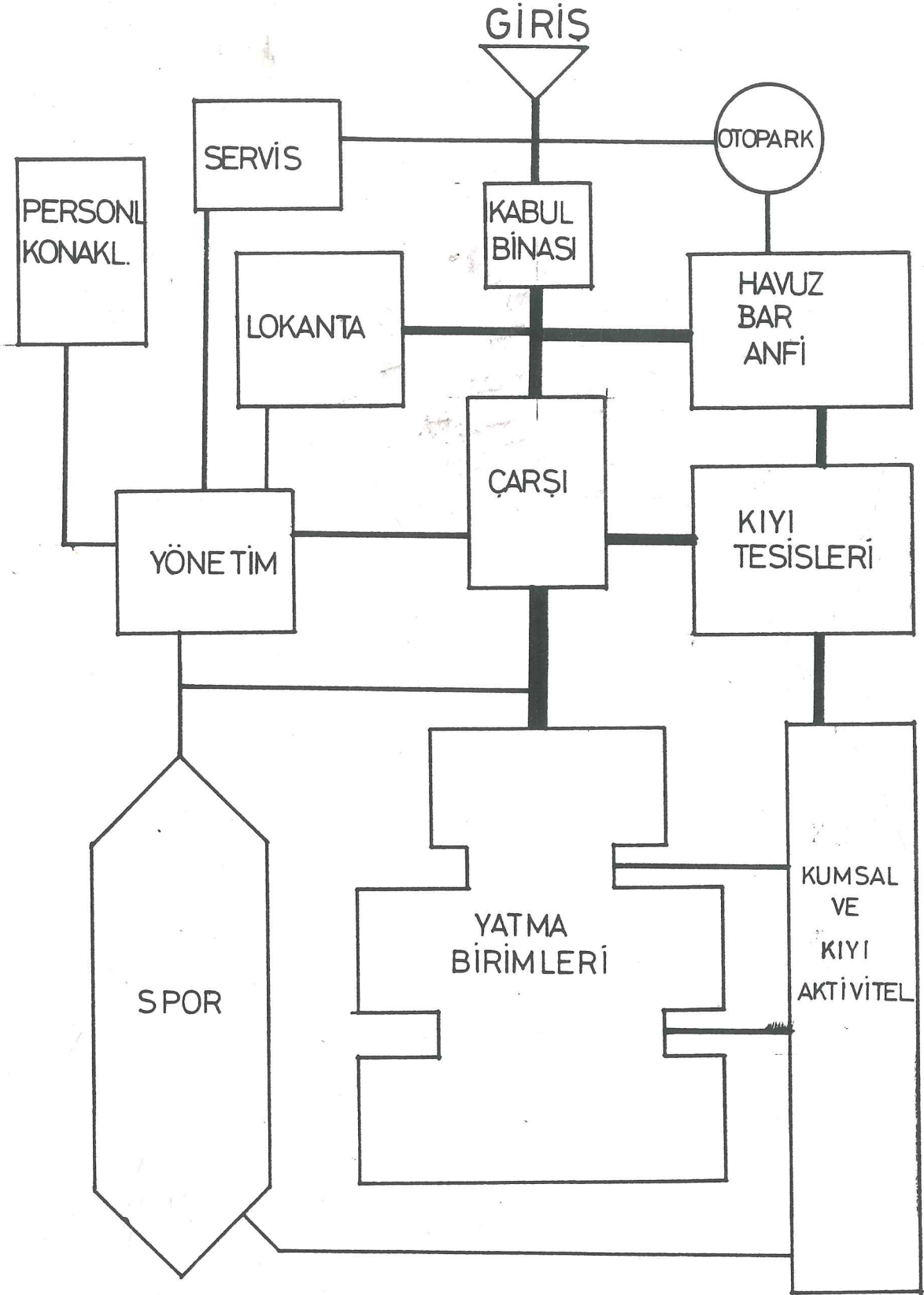
Çamyuva Tatil Köyü, kaba inşaat aşamasında iken yatırımcıları tarafından işletmecinin gerekliliği anlaşılmış, bu aşamada bir süre bekletilmiştir. İşletmeci olarak devreye giren Alman kökenli Club Robinson önemli bir değişikliğe gitmeden devreye girişinden 18 ay sonra köyün açılışını yapabilmıştır.

ÇAMYUVA TATİL KÖYÜ

VAZİYET PLANI



ÇAMYUVA TATİL KÖYÜ FONKSİYON ŞEMASI



Çamyuva'da arazinin niteliği köy tipinin önemli bir belirleyicisi olmuştur. Deniz ve orman planlamayı doğrudan etkilemiş, sakin, dinlenmeye yönelik bir yerleşme tasarlanmıştır.

2 katlı sokak düzeninde kısmen avlulu yatma birimleri, açık alanlarda yoğunlaşmış yeme-içme birimleri, çarşı ve diğer animasyona yönelik servisler iç içe geçmiş bir mekan anlayışı ile biçimlenmiştir.

Sekil 4.1 den izlendiği gibi köye ilk gelen tatilciler, kabul işlemlerinden sonra bu canlı merkezin içinden geçerek konaklamaya yönelirler. Köyün diğer bir özelliği ise, doğal sınırlarının olmaması bu nedenle yapıların köye sınır teskil edecek ve denizi karşıya alacak biçimde yerleşmeleridir.

Tatil köyünde, Robinson'un devreye girmesi tasarlanan mekan organizasyonun da ciddi bir değişiklik getirmemiş, sadece malzemeler farklılaşmıştır. Yalnız, Robinson'un pazarının önemli bir kısmının çocuklu ailelerden oluşması, buna karşılık konaklama birimlerinde çocuk odasının düşünülmemesi, iç avlu- iç balkon olarak tasarlanan mekanların çocuk odasına dönüşümünü gerektirmiştir. Ancak bu dış mekanların iç mekana dönüşmesi ile iyi çalışmayan, sürekli sorun çıkaran geçiş mekanları yaratılmıştır.

Bu değişiklikler dışında iç ve dış mekanlardaki birçok malzeme değiştirilmiş, ithal malzeme kullanılmış, bu seçimlerde ise kullanıcının alışkanlıkları, standardı ve bakım kolaylığı gibi kriterler rol oynamıştır.

* Pamfilya Tatil Köyü;

1/25.000 ölçekli Pafta 2'de işaretlenen Pamfilya Tatil Köyü Side-Sorgun turistik merkezinde yer almaktadır.

Tablo 4.1 den de izleneceği gibi tesis 110 000 m²'lik tahsisli bir araziye kurulmuş, 35 000 m²'lik inşaat alanı ile 900 yataklık kapasiteye sahiptir.

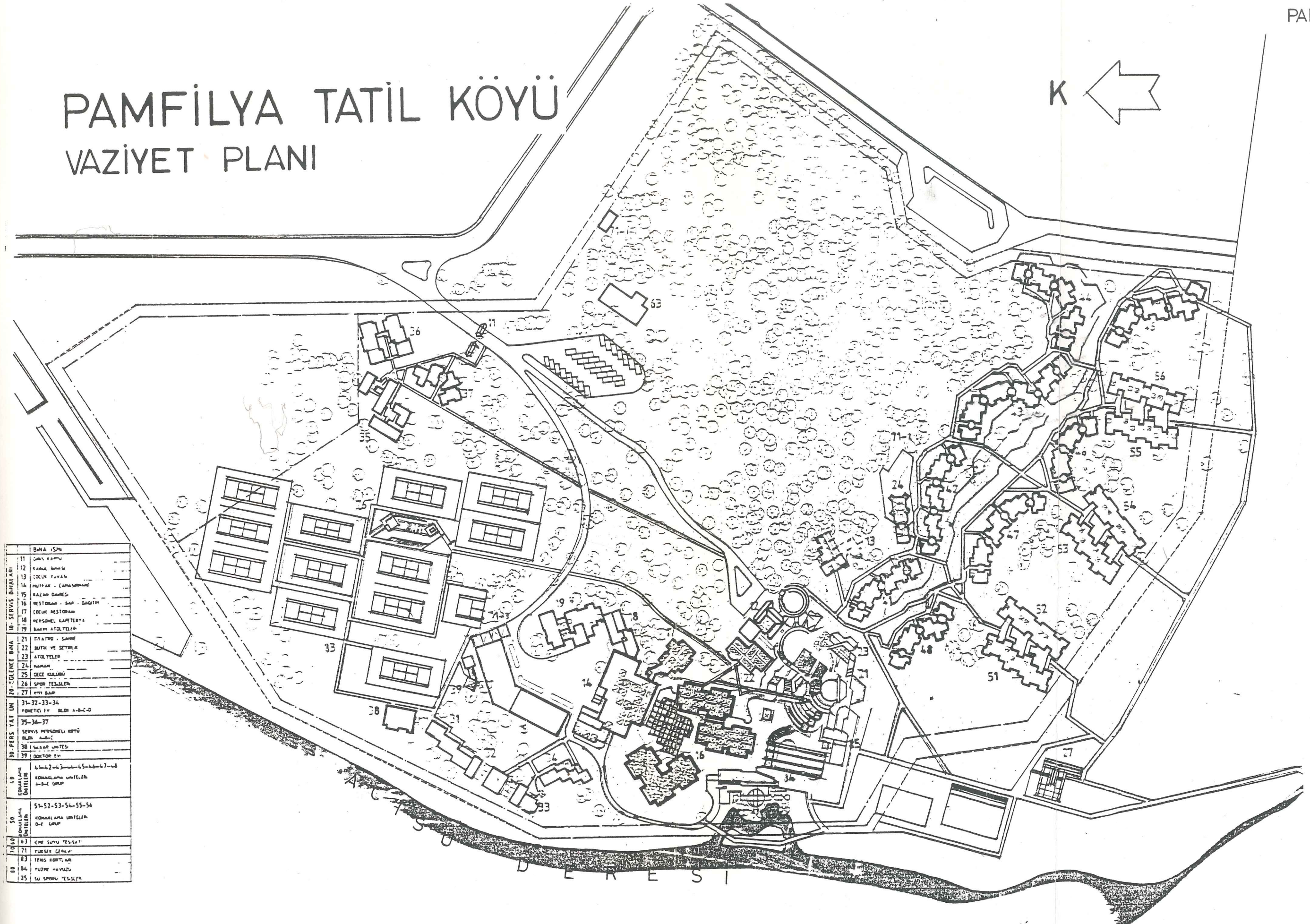
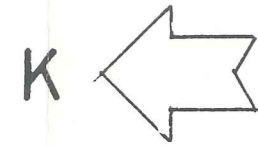
Genelde Alman ve Orta Avrupa'lı turistlere hizmet vermeyi amaçlayan tesis 1985 ten 1987 ye kadar ülkemiz şartlarına göre kısa bir sürede tamamlanmıştır.

Ormanla kumsal arasındaki bir kıyı bandına kurulmuş olan tatil köyünde en çok inşaat alanına sahip olan yatma üniteleri Zemin+2 katlı olarak inşaa edilmiştir.

Uygulama imar planında herhangi bir sınırlama getirilmemesine rağmen büyük olarak seçilen arazide işletme sistemi ve hitap edeceği kesim nedeni ile 82 yatak-Hektarla uygun bir yoğunlukta kalınmıştır.

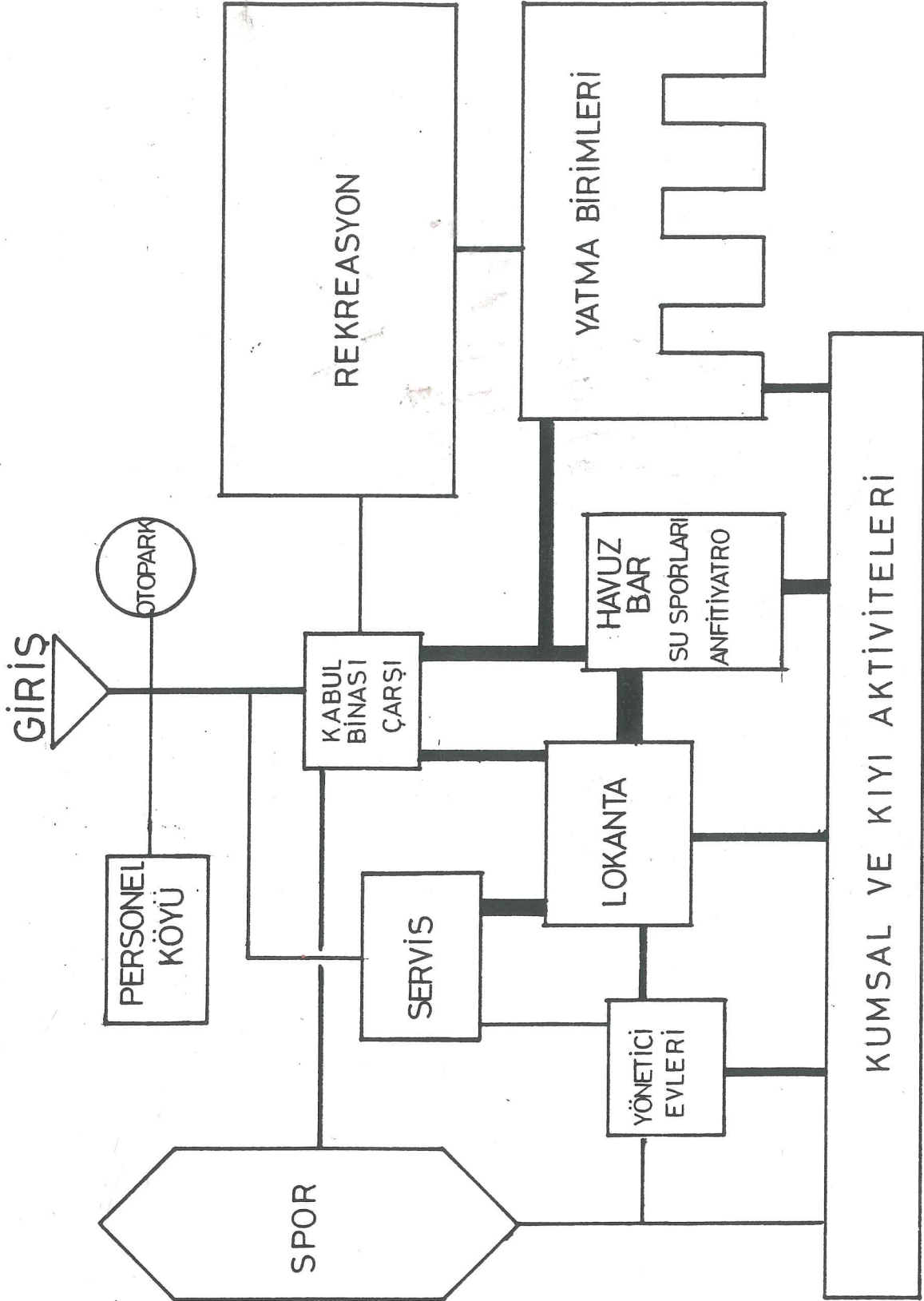
PAMFİLYA TATİL KÖYÜ

VAZİYET PLANI



BİNA İSMİ	BİNA NO
GENEL KAMPUS	11
KARNAK BİNASI	12
LOKAL TUVALET	13
MUTFAK - ÇAMAŞIRHANE	14
HAZIR DANIŞ	15
RESTORAN - BAR - DANIŞ	16
LOKAL RESTORAN	17
PERSONEL KAMPUSU	18
BASKI ATÖLYESİ	19
TYATRO - SAHNE	21
BATH VE SEYİRCİ	22
ATÖLYELER	23
HARMAN	24
GECE KULÜBÜ	25
SPOR TESİSLERİ	26
ETKİ BAP	27
31-32-33-34	31-32-33-34
TİCARET EV BLOK A-B-C-D	
35-36-37	35-36-37
SERVIS PERSONELİ KÖYÜ	
BLOK A-B-C	
38	38
SALON ÜNİTESİ	
DOĞRULU EV	
40	40
KORNAK ÜNİTESİ	
A-B-C GRUPLARI	
50	50
KORNAK ÜNİTESİ	
D-E GRUPLARI	
51-52-53-54-55-56	51-52-53-54-55-56
KORNAK ÜNİTESİ	
D-E GRUPLARI	
60	60
ENE SUTU TESİSİ	
71	71
TURKİYE ÇEŞME	
83	83
FİSİS KÖYÜ	
84	84
TUZİNE HAVALİZİ	
85	85
SU SİSTEMİ TESİSİ	

PAMFİLYA TATİL KÖYÜ FONKSİYON ŞEMASI



Uygulama imar planının ikinci maddesinde kıyı bandınının 80 m olarak belirlenmiş olması ve orman faktörü denizden uzaklaşan yapı gruplarının arazide geri planı boş bırakarak 80 m sınırında dizilmelerine neden olmuştur.

Tesis, işletmeci firma olan Club Robinson'un planlamadan yatırıma kadar işin başından beri devrede olması nedeni ile ülkemizde uygulanan örneklerine nazaran oldukça avantajlı bir süreç yaşamıştır.

Düzenlendiği alan ve fonksiyonu greği Çamyuva'ya göre daha canlı, daha animasyona yönelik bir mekân organizasyonuna gidilmiştir.

Köy, orman ve kumsal arasındaki nispeten dar ve eğimli bir arazide yoğun bir yapılaşma karakteri ile oluşmuştur. Orman ve denize yönlendirilen konaklama birimlerinde 650 yetişkin, 250 çocuk yatağı tasarlanmış, ayrıca çocuk restoranı, çocuk klübü ve çocuk havuzu gibi birimlere yer verilmiştir.

Bar, havuz, restoran üniteleri, tiyatro ve çarşı iç içe bir yapı içinde sunulmuş, eğimli arazi bu birimler arasında merdivenli geçişleri gerektirmiştir. Köyün arkasındaki orman, bir gezinti parkuru olarak kullanılmak üzere olduğu gibi bırakılmış, bunun dışındaki boş arazi tenis kortları ve atçılık için rekreasyon amaçlı organize edilmiştir.

Pamfilya'da işletme kriterleri açısından ciddi bir aksama olmamakta, ancak arazinin kısıtlılığı servisleri zorlamaktadır.

4.1.3.Lykia Tatil Köyü;

Muğla ili Fethiye ilçesi,Hisarönü köyünün Kıdırak Mevkiinde yer alan tesis Fethiye-Göçek özel çevre koruma bölgesinin sınırına bitişik, ancak dışında kalmaktadır. (Bkz. H.8)

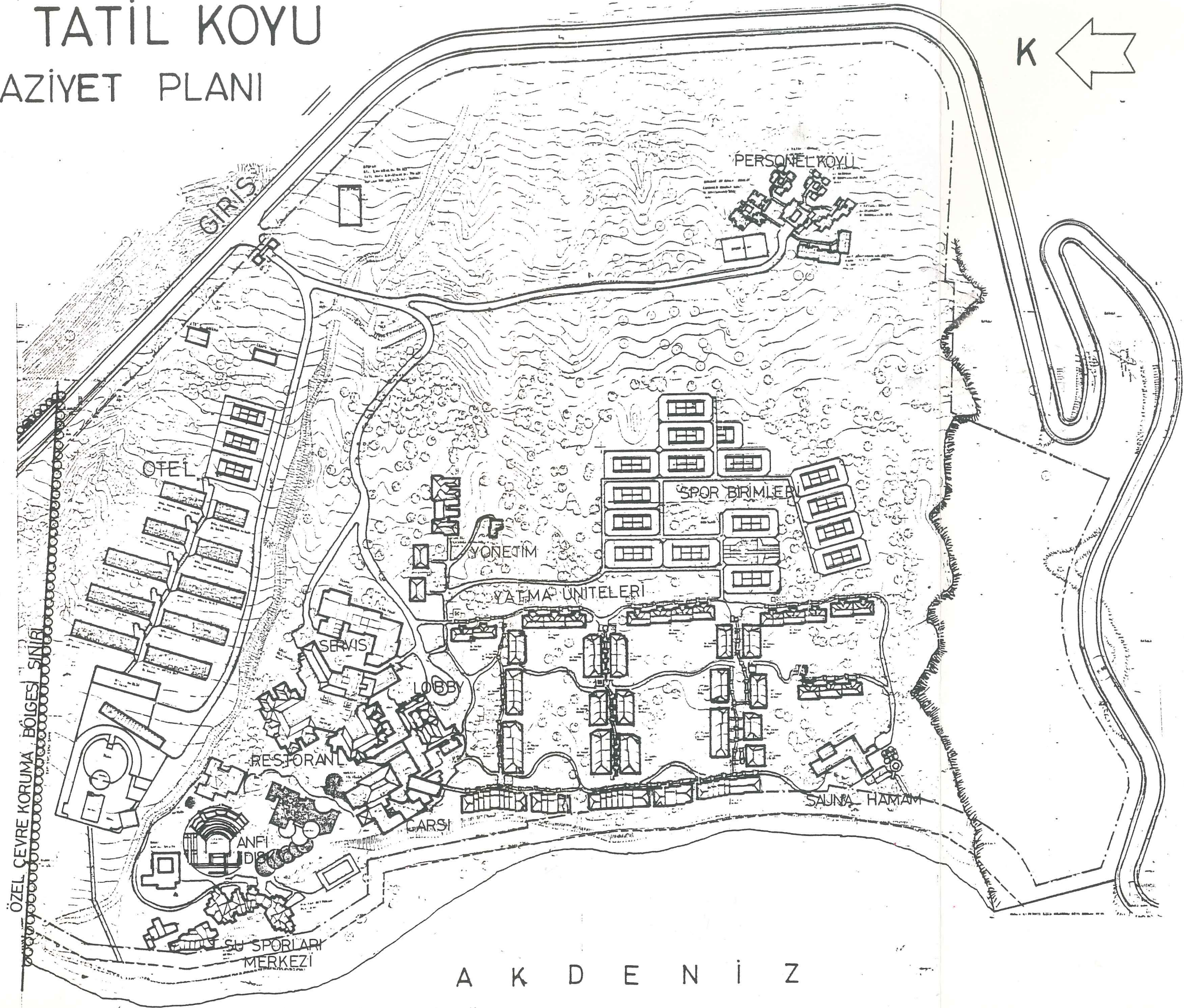
Yapımına 1989 da başlanan tesis Fethiye'ye 13 km, Dalaman havalimanına 60 km ve Muğla'ya 147 km uzaklıkta bulunmaktadır. Çamyuva,Pamfilya ve Lykia Alman kökenli "Robinson club" tarafından işletilmektedir.Söz konusu işletmeci firmanın ilkelerinden olan "havalimanına en fazla 1 saate ulaşılabilirlik" şartı sağlanmıştır.

Lykia tatil köyü'nün kurulduğu alan 356 000 m2 olup, diğer iki tesisten oldukça büyüktür.Tesis bu alan içerisinde 63.000 m2 inşaat alanı ile 1280'i tatil köyünde, 650'si otelde olmak üzere toplam 1930 yatak kapasitesine sahiptir.

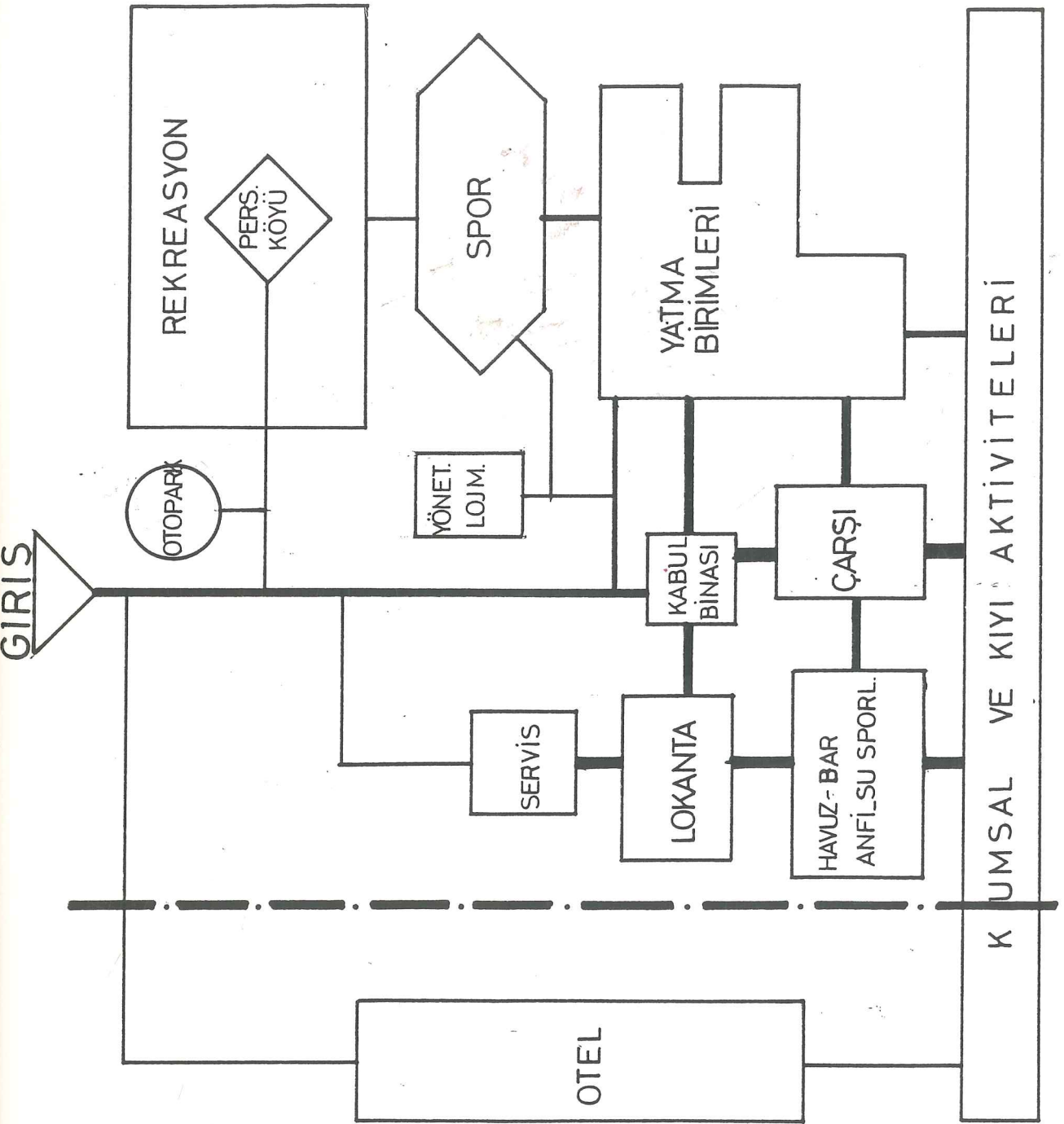
1992 de işletmeye açılması hedeflenen tesiste öncelikle 1280 yataklı tatil köyünün bitirilmesi planlanmış, otel daha sonraki aşamaya bırakılmıştır.

LYKIA TATIL KÖYÜ

VAZİYET PLANI



LYKIA TATİL KÖYÜ FONKSİYON ŞEMASI



Tesisin yerleştiği alanda Turizmi teşvik amacı ile Dünya Bankası'nın finanse ettiği altyapı hizmetleri mevcut olup, her türlü ulaşımı da sağlamıştır. Parsel bünyesinde bulunan otel kompleksi Şekil 4.3'den izlendiği gibi tatil köyünden belirgin bir şekilde ayrı tutulmuş, tatil köyü yatma birimleri ile otel arası sosyal merkezle takviye edilip, perdelenmiştir

4.2. BÖLGELEME ÖLÇÜTÜ ;

Bölgeleme (zoning) kavramı; bir ana fonksiyon içerisinde ter alan alt fonksiyonların planlanacak alan üzerinde lekeler halinde belirlenmesi anlamındadır. Bölgeleme içinde temel işlevi yerine getirecek alt fonksiyonların birbirleri ilişkileri ve çevre ile ilişkileri önem kazanmaktadır.

Bölgeleme çalışmasında lekeler düzenini etkileyecek faktörler başlıca aşağıdaki gibidir.;

- a) Yasalar
- b) Fonksiyon lekesinin büyüklüğü
- c) Topoğrafya ve bitki örtüsü (eşikler)
- d) Yön
 - .Manzara yönü ve görsel faktörler
 - .Güneşlenme yönü
- e) İklim
 - .Rüzgar
 - .Yağış
- f) Birinci dereceden ilişkiler (vazgeçilemeyen)
- g) İkinci dereceden ilişkiler (esnek)
- h) Ulaşım
 - .Dış ulaşım bağlantısı
 - .İç ulaşım ilişkisi

Tatil köyleri bağlamında konu ele alındığında öncelikle alt fonksiyonların belirlenmesi gerekmektedir. Tatil köyü adı altında gerekli ana işlevi yerine getirecek olan tesisin alt fonksiyonlarını başlıca üç grupta toplayabiliriz ;

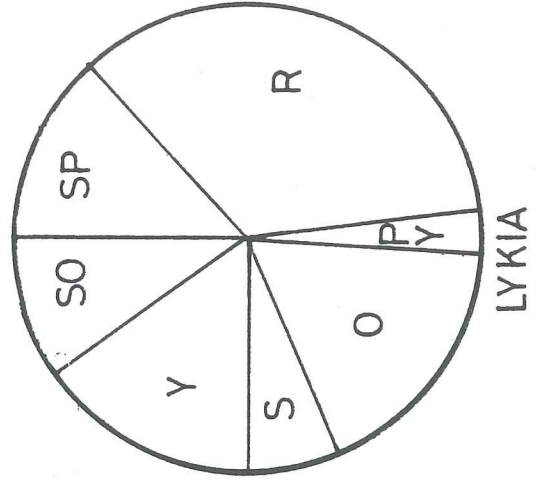
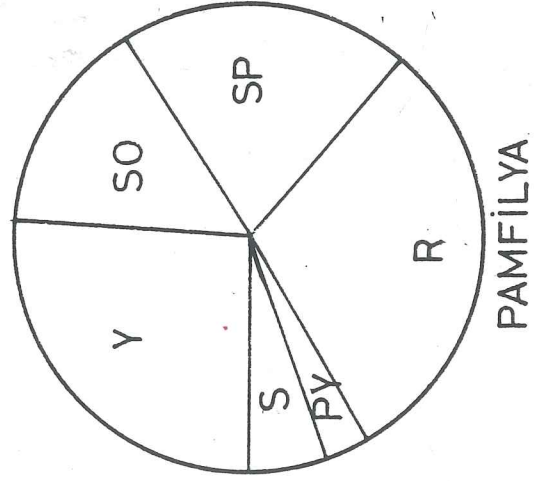
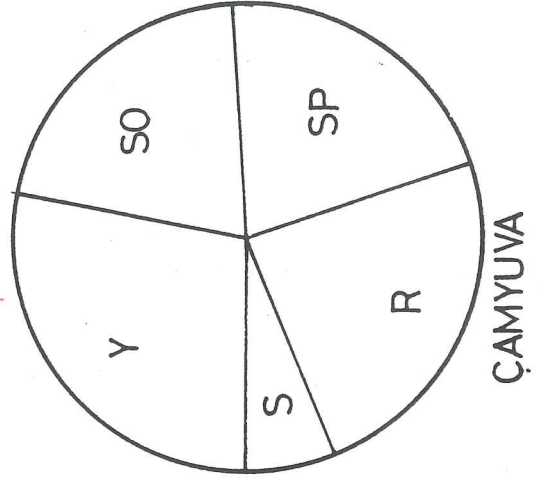
- 1-Konaklama birimleri
- 2-Sosyal merkez
- 3-Servis ve spor

Tesisin büyüklüğü, hizmet verdiği kesim ve işletme sistemine göre bu alt fonksiyonlar kendileri kadar önem kazanan çok değişik şekillerde alt işlevlere dallanırlar:

- 1- Konaklama birimleri ;
 - .Asli konaklama (müşteri) birimleri
 - .Personel konaklama birimleri

TABLO 4.3

FONKSİYON ADI	TOPLAM		YATMA		SOSYAL MER.		SPOR		REKREASYON		PERSONEL Y.		OTEL		SERVİS	
	Hα	%	Hα	%	Hα	%	Hα	%	Hα	%	Hα	%	Hα	%	Hα	%
TESİS ADI																
ÇAMYUVA TATİL K.	7	100	1.96	28	1.47	21	1.47	21	1.68	24	-	-	-	-	0.35	5
PAMFİLYA TATİL K.	11	100	2.86	26	2.65	15	2.2	20	308	28	0.33	3	-	-	0.77	7
LYKIA TATİL KÖYÜ	356	100	5.34	15	3.56	10	4.62	13	12.4	35	0.89	2.5	6.4	18	2.1	6



2- Sosyal merkez ;

- .Karşılama, kabul ve alış-veriş birimleri
- .Yeme-içme, eğlenme birimleri

3- Servis ve spor ;

- Servis .Geri besleme servisi (görünmez)
- .Müşteri servisi (görünür)

- Spor .Kapalı yada açık alan (karada yapılan) sporları
- .Su sporları merkezi

Bölgeleme ölçütünde fonksiyonların kesin ayrılması ve farklı bölgelere yerleştirilmesi yaklaşımı ile bazı fonksiyonların, diğerleri içinde dağınık yerleşmesi söz konusu olmaktadır. Fonksiyonların kesin ayrıldığı bölgeleme yaklaşımı genellikle daha küçük arazilerde konaklama birimleri, sosyal merkez ve servis-spor alanlarının birbirinden kesin olarak ayrılması şeklinde ortaya çıkmaktadır. (48)

Bölgeleme kavramının somut örnek üzerinde nasıl gerçekleştiğini görmek amacı ile örnek alınan Çamyuva, Pamfilya ve Lykia Tatil köylerinde sırası ile irdelenecektir.

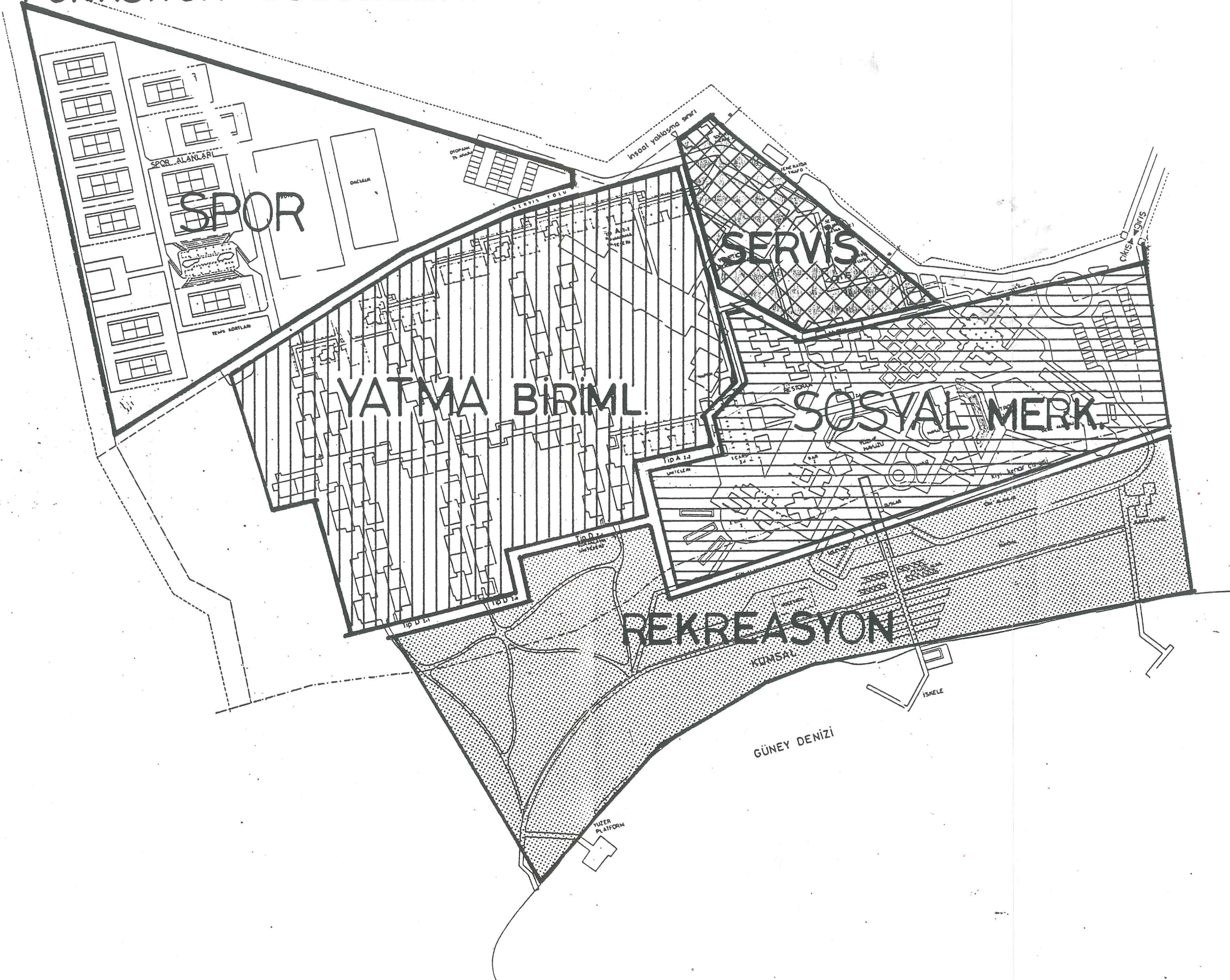
* Çamyuva Tatil Köyü ;

Parsel genişliğince güneybatı yönünde denize cephesi olan yerleşmede kıyı bandı ve parsel derinliğinin uygun olması nedeniyle fonksiyon lekeleri net bir şekilde ayrılmıştır.

Yasanın getirdiği denizden 80 m gerideki kıyı kenar çizgisi deniz ve kumsala yönelik aktivitelerin yer alacağı kıyı bandını kesin bir şekilde belirlemiştir.

7 Hektarlık yerleşme alanında % 28'lik bir oranla en büyük lekeyi oluşturan yatma birimleri söz konusu alanda çapına uygun olarak parselin orta kısmında yer almıştır. Yatma birimlerinin bulunduğu yerden başka sosyal merkez ya da spor lekeleri tarafında düşünülmesi durumunda ; birincisinde yatma birimleri kıyı ile servis yolu arasında sıkışacak ve dar bir bant olarak diğer lekelerin içine doğru uzamak zorunda kalacaktır. Servis yolu ve kıyı aktivitelerinin gürültüsü derinliği olmayan yatak bandını rahatsız edecektir. İkincisinde, yani spor lekesinin olduğu bölümde yatma birimlerinin konumlanacak olması durumunda bu defa yürüme mesafelerinin uzaması, manzara görüşünün zayıflaması ve iç ulaşımında ortak mekanlardan eşit yararlanmanın ortadan kalkması gibi durumlar oluşacaktır.

ÇAMYUVA TATİL KÖYÜ FONKSİYON BÖLGELERİ



Yatma birimleri ve kıyı bandının parsel içindeki yerini alması ile geriye kalan sosyal merkez ve spor lekelerinin de nerelerde yer alacağı açık bir şekilde görülmektedir. Deniz, kumsal ve kıyı aktiviteleri ile doğrudan bir ilişkisi bulunmayan spor lekeleri (su sporları dışında) fonksiyonu gereği yürüme mesafesi ihmal edilerek parselin tarafsız arka kısmına yerleştirilmiştir.

Böylece odasından çıkan kullanıcının (müşteri-turist) diğer fonksiyonlar arasında tercihini yaptığı lekeye doğru hemen hemen eş yürüme mesafesinde ulaşması sağlanmıştır.

Yerleşmede sosyal merkezin servis yoluna paralel uzuyor olması servisi en kısa yoldan almasını sağlamış, böylece tesisin ortalarına dek uzayan bir servis yolu gerektirmemiştir.

* Pamfilya Tatil Köyü ;

Acısu-Sorgun (Side) Turizm Merkezi sınırları içinde kalan tesis batı cephesi boyunca Acısu Deresi, güneyden Akdeniz ile sınırlanan bir alanda konumlanmıştır.

11 Hektarlık yerleşme alanında mevcut olan yaklaşık 3.5 hektarlık orman alanının varlığı rekreasyon lekesinin en önemli belirleyicisi olmuştur. Söz konusu alanda orman alanının varlığı, parsel derinliğinin fazla oluşu ve kıyı bandınının 80 m olması zorunluluğu gibi nedenler denize bağımlı olan bu tesiste fonksiyon lekelerinin dere ve deniz yönünde yoğunlaşmalarına neden olmuştur.

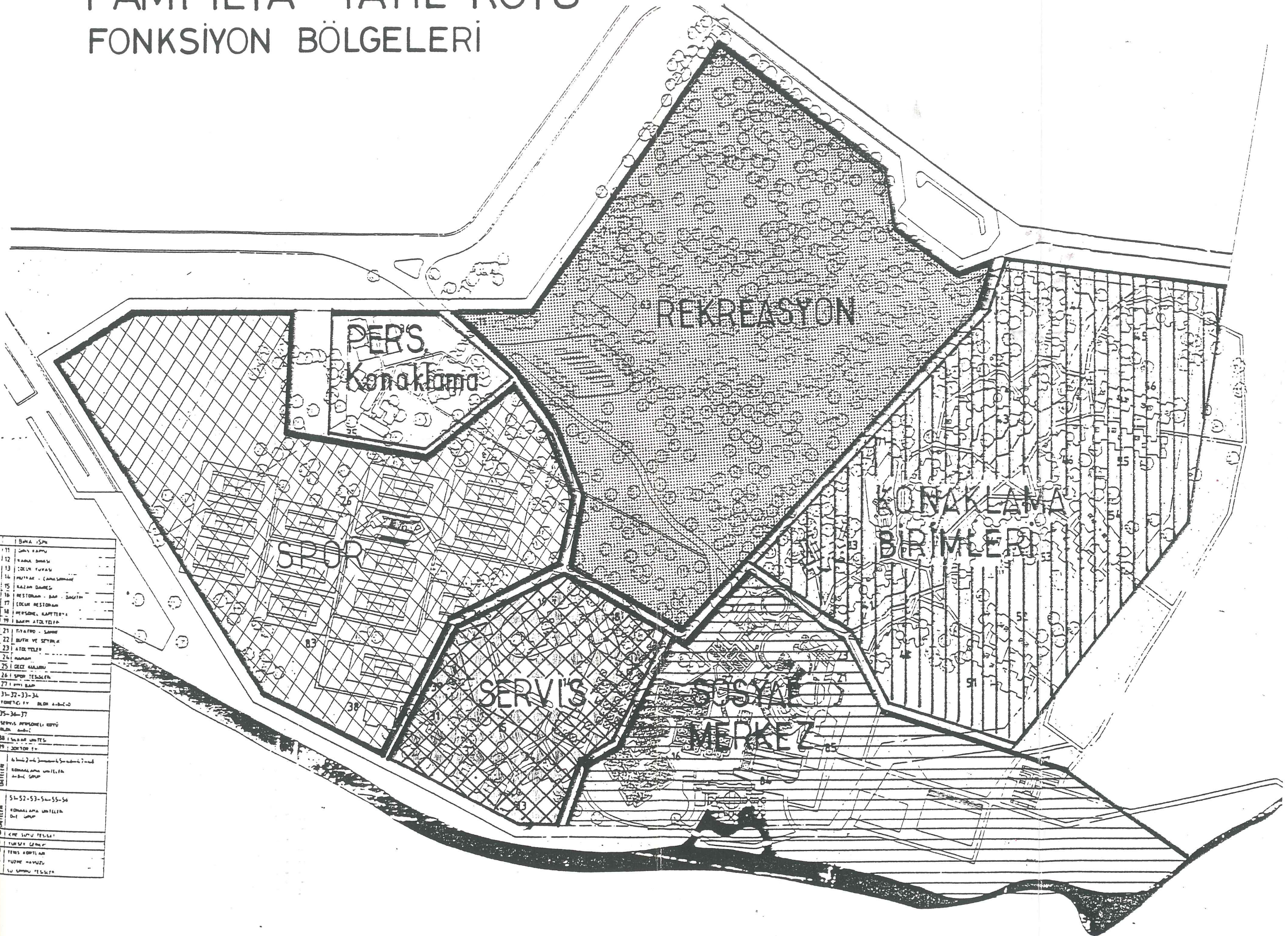
Özellikle denizle yakın ilişkide olması gereken sosyal merkez kabul binası, lokantalar, yüzme havuzu, eğlence birimleri il birlikte, denize bağlantılı, akarsuya dönük olarak düzenlenmiştir. Sosyal merkezden ayrılamaz bir fonksiyon lekeleri olan servis lekesinde bu birimlere ulaşabilmek amacı ile su kenarında yer almak zorunda kalmıştır.

Yaz turizmi amaçlı tesiste bu birimlerin denize çok yakın bir bağımlılıkları vardır. Ancak 80 m ötede kalan deniz ilişkisi, bu birimler için parseli batı yönünde sınırlandırıp daha ileride deniz ile buluşan akarsu yanında zayıf kaldığından, su sporları dahil sosyal merkez içindeki tüm aktivite alanları dere yönünde konumlanmışlardır.

Rekreasyon, sosyal merkez ve servis lekelerinin kapladığı alan ve çizdiği sınırdan geriye iki adet tarafsız bölge kalmaktadır. Bunlardan yatma birimleri lekesinin yer aldığı bölgenin olumlu yönleri; servis ile ters yönde, sosyal merkeze dönük ve deniz manzarasına hakim olmasıdır. Yatma birimleri lekeleri bu hali ile doğru yerindedir ancak komşu parselere yerleştirilecek gürülyü kaynaklı bir fonksiyonun gelecekte bu birimleri rahatsız edebileceği ihtimali de olumsuz bir yönüdür.

PAMFİLYA TATİL KÖYÜ

FONKSİYON BÖLGELERİ



11	BİNA İSİMİ
12	YAMA DİREKİ
13	YOLUN KUVVETİ
14	YOLUN GENİRLİĞİ
15	RAZAR DİREKİ
16	RESTORAN - BAR - DİĞER
17	ÇOKU RESTORAN
18	PERSONEL KAPITERYA
19	BAŞER ATOLYELERİ
21	TYATRO - SAHNE
22	BUTİK VE SERVİS
23	ATOLYELER
24	MANAV
25	DEĞER MAHALİSİ
26	SPOR TESİSLERİ
27	YERİ BAĞI
31-32-33-34	YERİ BAĞI İV. BLD. A-B-C-D
35-36-37	SERVİS PERSONELİ KÖYÜ
38	İSİMLERİ ÜNİTELERİ
39	DOĞRULAN İV.
40	İSİMLERİ ÜNİTELERİ
51-52-53-54-55-56	İSİMLERİ ÜNİTELERİ
61	KİME SÜPÜRÜ TESİSLERİ
71	TURKİYE ÇİMNERİ
81	FİRMASININ KAPITERYA
84	TUZEHE HAVUZU
85	LU HAVUZU TESİSLERİ

* Lykia Tatil Köyü ;

İncelenen örnekler içinde 35 Hektar ile en büyük alana sahip tatil köyü kendi bünyesinde otel ve tatil köyü karakteri olmak üzere iki ayrı bölümden oluşmaktadır.

Lykia tatil köyünde yatma birimleri değişik doluluk oranları için planlanmamış, ona alternatif olabilecek ayrı bir otel kompleksi düşünülmüştür. Söz konusu otel yaz sezonunda fazla kapasiteyi alıcı, kış sezonunda da tatil köyüne alternatif oluşturucu bir özellik göstermektedir.

Lykia tatil köyünün yerleştiği alana genelde bakacak olursak; kuzeyden özel çevre koruma alanı ile sınırlanmış, batıdan deniz ile ilişkili ve güneyinde parsel boyunca uzayan yüksek kayalıklarla perdelenen yerleşimi ile çevreden gelebilecek rahatsızlıklardan uzak bir konumu vardır.

35 Hektarlık alanda 6.4 Hektar ile parselin %18'ini kaplayan otel kompleksinden geriye kalan bölgede tatil köyüne ait fonksiyonlar şu şekilde sıralanmıştır;

Temel fonksiyon birimlerini bünyesinde toplayan lekeler, Kuzey Güney yönünde uzayan kıyı boyunca dar sayılabilecek bir bant üzerinde yer almışlardır. Parselin deniz yönünü olduğu gibi kaplayan bu yapı grupları hemen arkalarındaki boş alanla kontrast yaratacak bir yoğunluğa sahiptir.

650 yataklık kapasitesi ile daha küçük bir alanı kapsayan (6.4 Ha) Otel kompleksi, parsel konumu böyle olunca kıyıda da yararlanabileceği şekilde parsel derinliğinin en az olduğu kuzey kesiminde yer almıştır. Ortalama %10'luk bir eğimle deniz yönünde alçalan bir alanda konumlanan otelin avan proje niteliğindeki yerleşme düzeninde kıyıda geriye doğru sırsıyla;

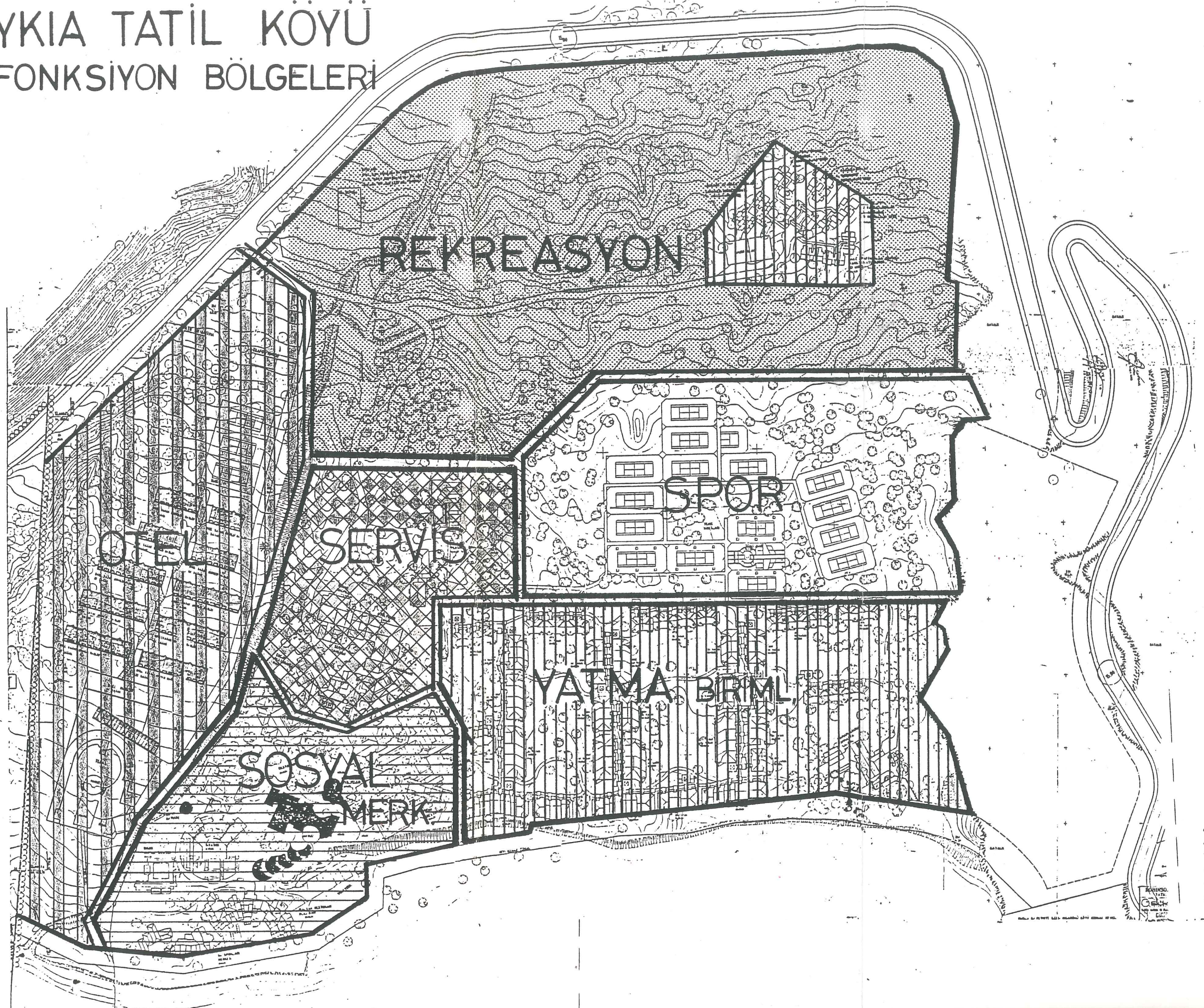
- . Havuz ve güneşlenme terasları
- . Yeme içme birimleri
- . Karşılama ünitesi (lobi,yönetim vb.)
- . otel yatma birimleri
- . ve en geride spor alanları şeklindedir.

Arazide bulunan dere yatağı görünümündeki parsel boyunca uzayan sevinde mimara bölgelemede yol gösterdiğini söyleyebiliriz.

Parselde bu şekilde konumlanan otel kompleksinin kıyı kesimde yer alan aktivitesi yüksek ve bir miktar gürültüyü de üretecek olan sosyal merkezi ortak yönleri nedeni ile tatil köyüne ait sosyal merkezinde hemen yakınında yer almasını gerektirmiş, böylece aslında diğer fonksiyon lekeleri için belirleyici olmuştur. Her iki kompleksin bir araya gelmesi ile kıyı kesiminin geri kalan kısmında tatil köyüne ait yatma birimleri kaplamıştır.

LYKIA TATİL KÖYÜ

FONKSİYON BÖLGELERİ



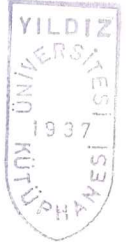
Bu lekelerin hemen arkasında sosyal merkezle ilişkili servis ve spor lekeleri yer almıştır. Tüm bu fonksiyonlar kendileri için yeterli alanı mümkün olduğunca kıyıya yakın bir yerde aldıktan sonra geri planda kalan ve parselin %13 ünü oluşturan bir zonda rekreasyon amaçlı kullanım için ayrılmıştır.

Tüm sezon boyunca ortalama % 95 doluluk oranı ile 1280 yatağa hizmet verecek olan sosyal merkez içinde ana başlıkları ile şu birimler yer almaktadır;

- .Restoran; Yetişkinler ve çocuklar için ayrı ayrı planlanmış olarak
- .Yüzme havuzları:Yetişkinler ve çocuklar için ayrı ayrı
- .Anfi-tiyatro
- .Disko, Kapalı tiyatro
- .Su sporları merkezi
- .İtalyan restoranı, plaj barı
- .Müşteri atölyeleri
- .Çarşı
- .Türk restoranı
- .Genel kabul hizmetleri; resepsiyon, lobi, yönetim vb hizmetler

Bunlardan başka tesiste sauna ve Türk hamamı kompleksi de mevcut olup, yatma fonksiyonuna daha yakın bir hizmet olduğundan yatma zonu bünyesinde düzenlenmiştir.

İşletmeciliğini Avusturya kökenli Robinson Club'ün üstlendiği Lykia tatil köyü, planlama aşamasından başlayıp, devam etmekte olan inşaat süresi boyunca işletmeci- yatırımcı- yapımcı ilişkisinin devam ettiği şanslı tesislerden biridir.



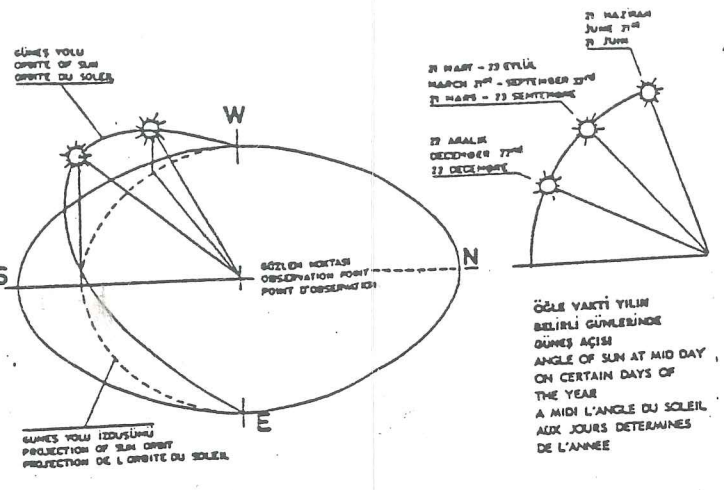
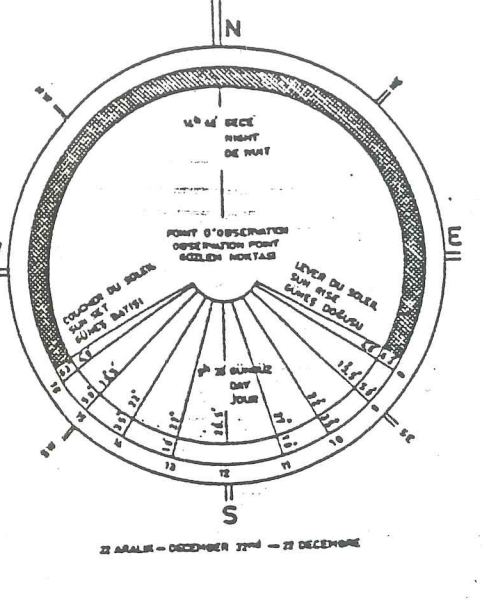
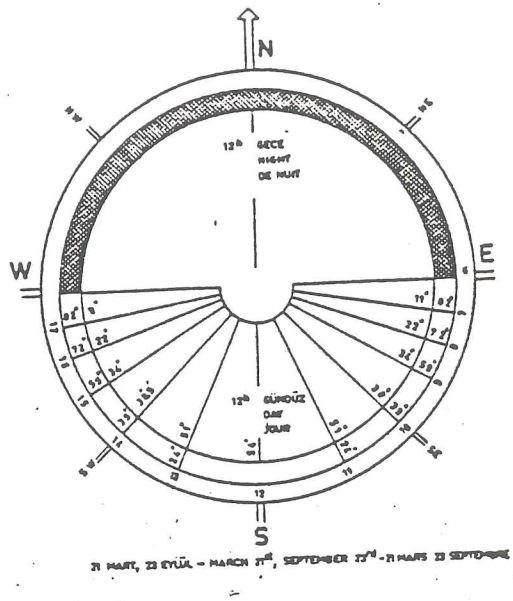
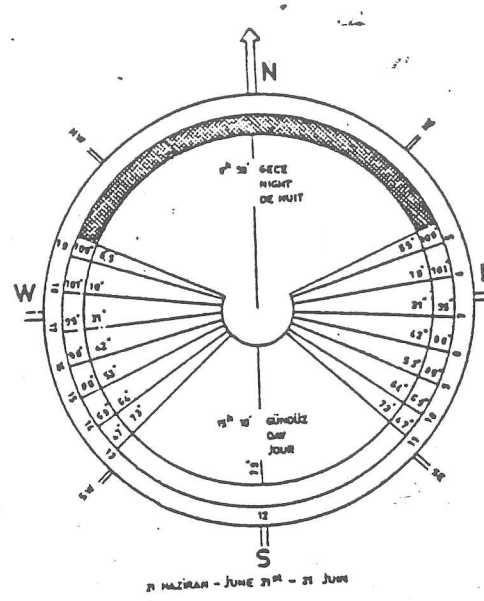
4.3. YERLEŞME DÜZENİ ÖLÇÜTÜ ;

Tatil köylerinde yerleşme düzeni ölçütü; biçimsel yaklaşım, yönlendirme, yaya ve oto ulaşım ilişkileri açısından ele alınabilir. Bu tür yerleşmelerde, diğer konut yerleşmelerinden farklı olarak deniz ile görsel ilişki kurmak önem kazanmaktadır.

Bu durumda tatil köylerindeki yerleşme düzeni sokak sistemi, avlular sistemi veya her ikisinin karması şeklinde ortaya çıkmaktadır. Sokak düzenli tatil köyü yerleşmelerinde sokakların denize dik olarak ve konaklama birimlerinin de deniz manzarasını görebileceği şekilde düzenlenmesi doğru olacaktır.

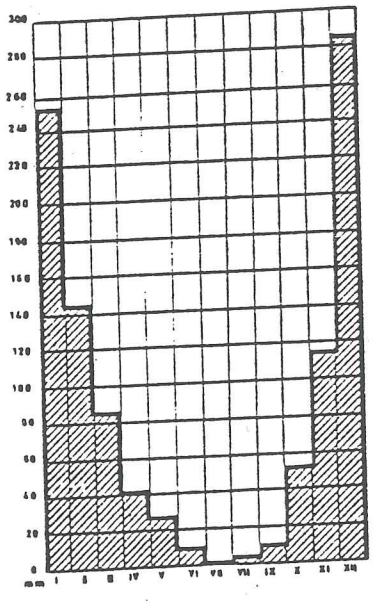
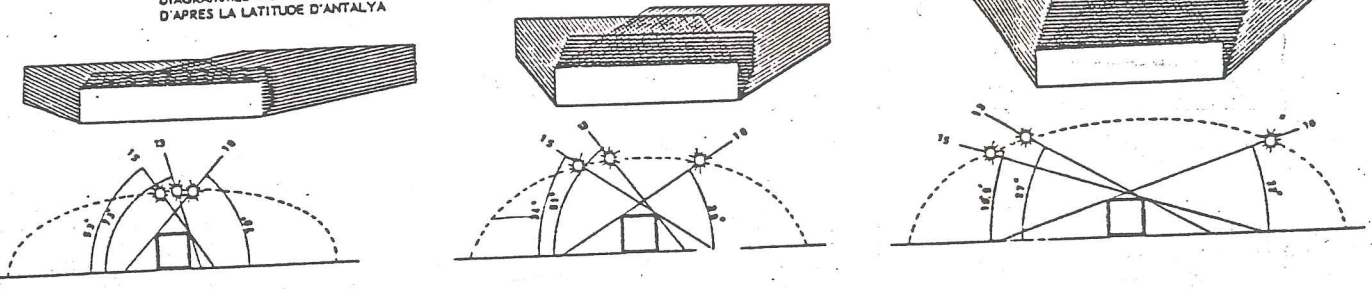
Planlama aşamasında bölgeleme (zoning) den sonra gelen yerleşme düzeninde rüzgar, güneşlenme ve manzara faktörleri yönlendirmeyi etkileyen en önemli ilkelere sahiptir.

Yerleşme düzeninde; her bir fonksiyon biriminin öncelikle kendi işlevi sağlanıp daha sonrada diğer birimler ile ilişkileri



GÖLGE YAKTI YILIN BELİRLİ GÜNLERİNDE GÜNEŞ AÇISI ON CERTAIN DAYS OF THE YEAR A MIDI L'ANGLE DU SOLER AUX JOURS DETERMINES DE L'ANNEE

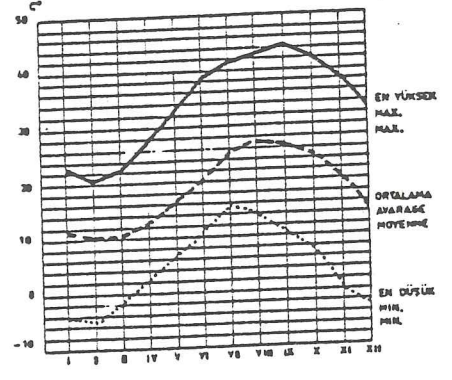
GÜN DÖNÜMLERİNDE GÜNEŞİN ANTALYA ENLEMİNE GÖRE BİR GÜNLÜK YOLUNU GÖSTERİR DİYAGRAMLAR DIAGRAMS SHOWING THE DAILY MOVEMENT OF SUN ACCORDING TO THE LATITUDE OF ANTALYA DIAGRAMMES MONTRANT L'ÉVOLUTION DU SOLEIL AUX EQUINOXES D'APRES LA LATITUDE D'ANTALYA



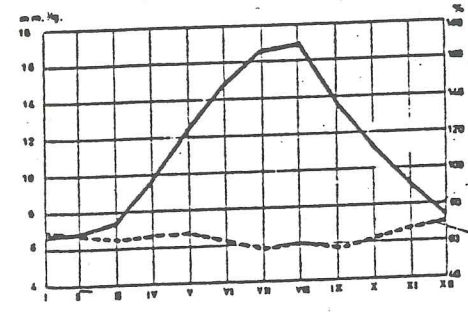
YAĞIŞ • PRECIPITATION • PRECIPITATION

DEĞERLER ANTALYA'YA GÖRE OLUP SONUÇLAR TAKLİSİDİR VALUES GIVEN ARE FOR ANTALYA ONLY AND THE RESULTS ARE APPROXIMATES LES VALEURS COMPENT POUR ANTALYA ET LES RESULTANTS SONT APPROXIMATIFS

GÜNÜN BELİRLİ SAATLERİNDE GÖLGE DURUMLARI POSITION OF SHADE AT CERTAIN HOURS OF THE DAY ETATS D'OMBRE AUX HEURES DETERMINEES DE LA JOURNEE



ISI • TEMPERATURE • TEMPERATURE



NEM • HUMIDITY • HUMIDITE

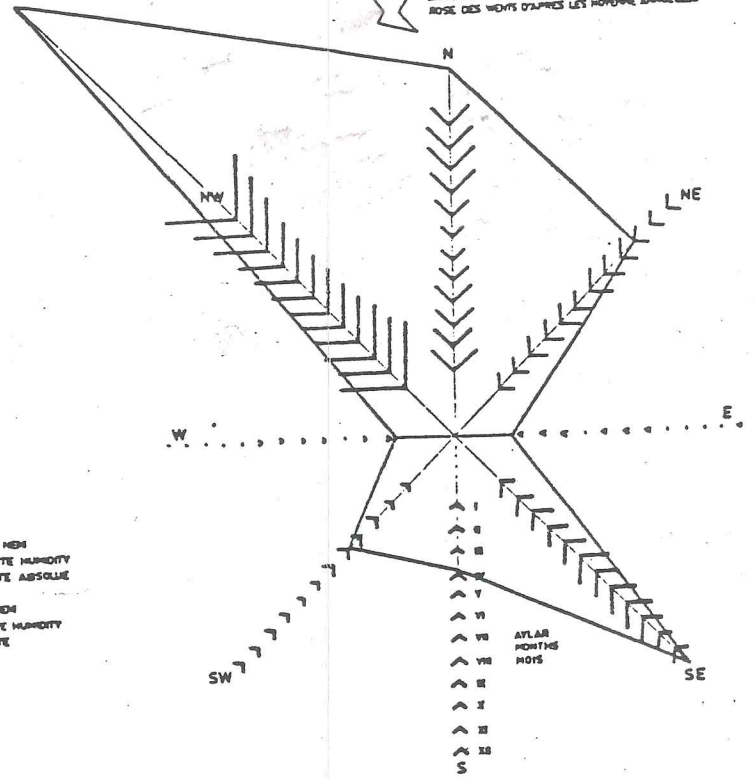
BASINÇ • ATMOSPHERIC PRESSURE PRESSIONS ATMOSPHERIQUES

ESİME HIZI VELOCITY OF WIND 0-3m/s VITESSE DU VENT

ESİME HIZI VELOCITY OF WIND MORE THAN 3 31-5 m/s VITESSE DU VENT PLUS DE 3

AYLIK ORTALAMALARA GÖRE 1 ESİME SAATİ ARAŞIĞI AVERAGE MONTHLY NUMBER OF WINDS 0 APRES LES MOYENNES MENSUELLES

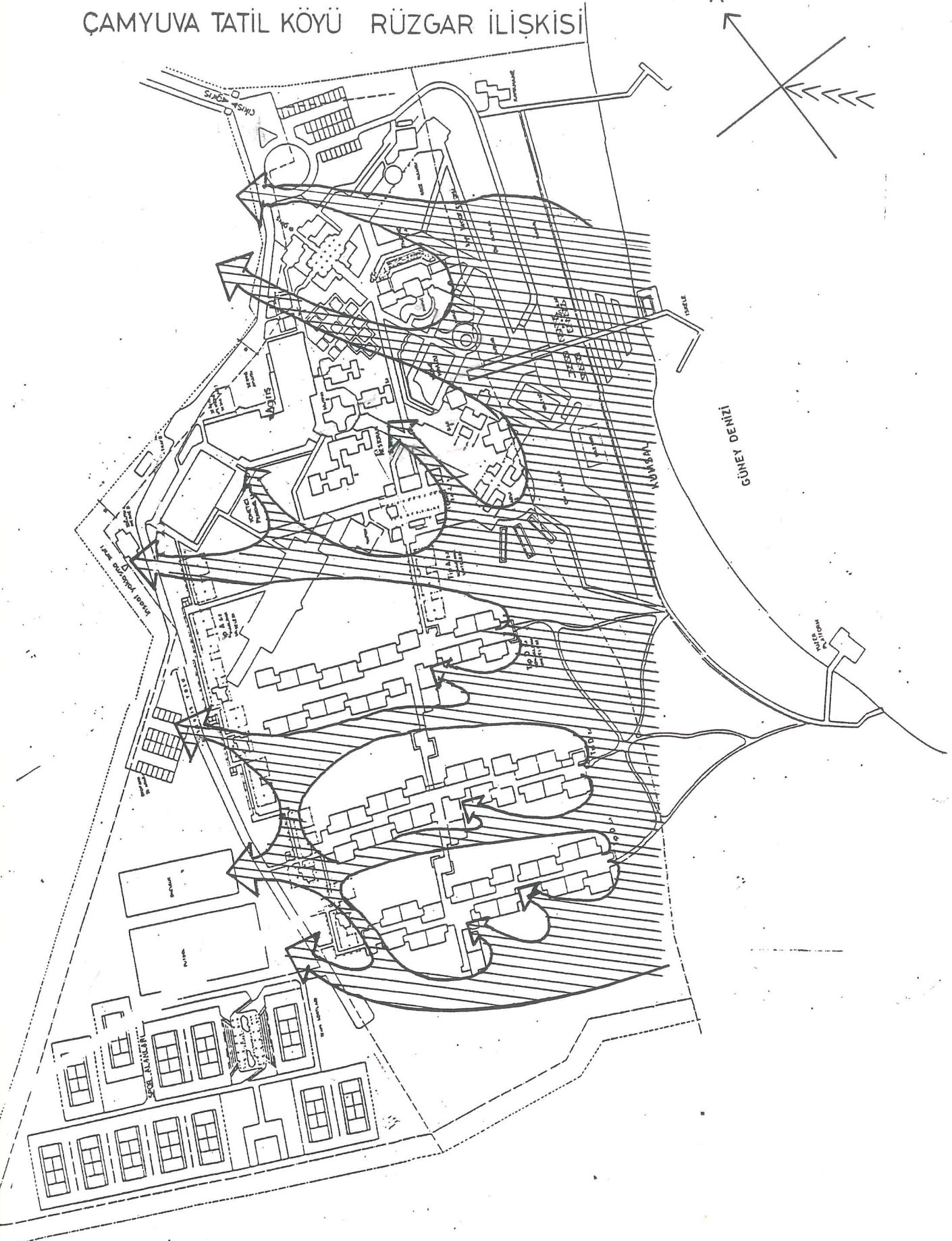
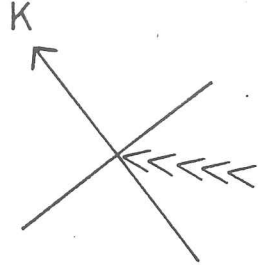
YILLIK ORTALAMALARA GÖRE RÜZGAR GÜLLÜ ARAŞIĞI YEARLY NUMBER OF WINDS ROSE DES VENTS D'APRES LES MOYENNES ANNUELLES



RÜZGAR DURUMU • STATE OF WIND • ETAT DE VENTS

ANTALYA İKLİM ELEMANLARI CLIMATIC ELEMENTS OF ANTALYA ELEMENTS CLIMATIQUES D'ANTALYA

ÇAMYUVA TATİL KÖYÜ RÜZGAR İLİSKİSİ



kurulur. Tatil köylerinde yerleşme düzeninin en çok etkilediği birimler konaklama eyleminin temel ihtiyacı olan yatma birimleridir. Bu nedenle incelenen örneklerde yatma birimleri ağırlıklı olarak irdelenecektir.

* Çamyuva Tatil Köyü ;

Yatma birimleri oldukça dar tutulan sokakların iki yanında dizilerek sokak düzeni halinde yerleştirilmiştir. Denize dik uzayan bu sokakların aralarında geniş ağaçlık alanlar oluşturularak yatma birimleri için manzara, ses yalıtımı ve serbestlik avantajları sağlanmıştır.

Yaz aylarında Akdeniz ikliminin 30-35 C. ye varan sıcaklığı sebebiyle yatma birimlerinin oluşturduğu yapı gruplarında serinletici önlemlerin alınması zorunludur. Bu önlemlerin en ekonomik olanıda yerleşme düzeni ölçeğinde rüzgar ve sokak ilişkisi ile sağlanabilir.

Çamyuva tatil köyünde denize dik uzayan sokaklar üzerindeki yatma birimlerinde bu düzen kısmen sağlanmıştır. Aynı şekilde spor alanından servis yoluna doğru uzayan sokağın denize paralel tutulmasına karşın doğru bir karar olarak bu sokak üzerinde yatma birimleri tek yönde yerleştirilmiştir. Söz konusu yatma birimlerinin manzara ve rüzgar ihtiyacı da denize dik uzayan sokaklar arasında bırakılan mesafeden sağlanmıştır.

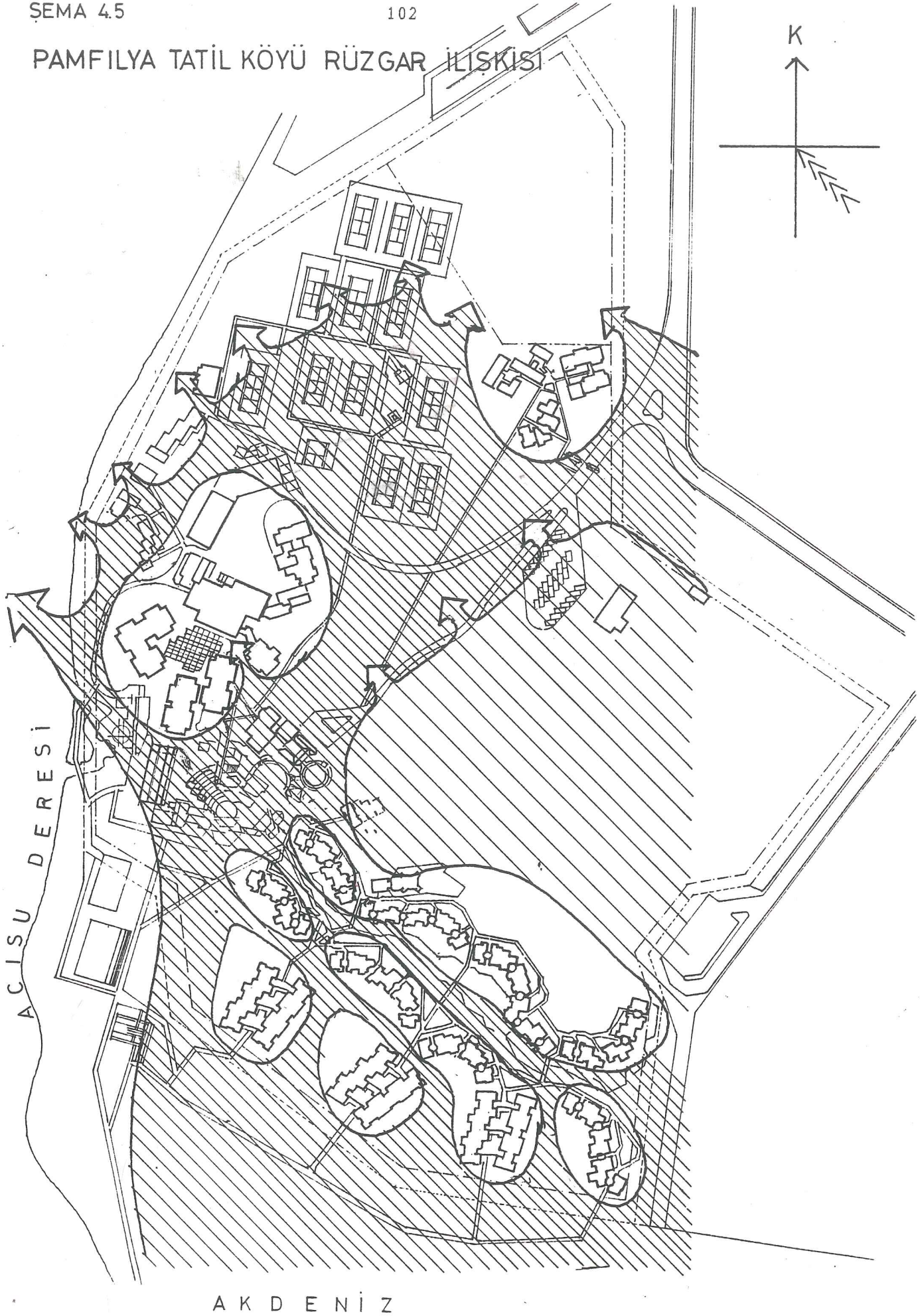
Çamyuva Tatil köyü yerleşmesine genelde bakacak olursak girişten itibaren yatma birimlerinin bitimine kadar etkili bir aks üzerinde ona dik bağlanan sokaklar düzeni mevcuttur.

* Pamfilya Tatil Köyü ;

Oldukça geniş alanın ve bol ağacın sağladığı avantajlar bu yerleşmede daha serbest (amorf) bir yerleşme düzeninin kurulmasını sağlamıştır. Tesiste üçer katlı yatma birimlerinin yerleşme şekli, organik bir şekilde güneydoğu kuzeybatı yönünde uzayan iki ayrı sokak düzeni üzerine kurulmuştur. Derinlemesine deniz manzarasını görmeye müsait iki ayrı sokak, kuzeydoğu-güneybatı yönünde serinletici rüzgardan da en uygun şekilde yararlanmaktadır.

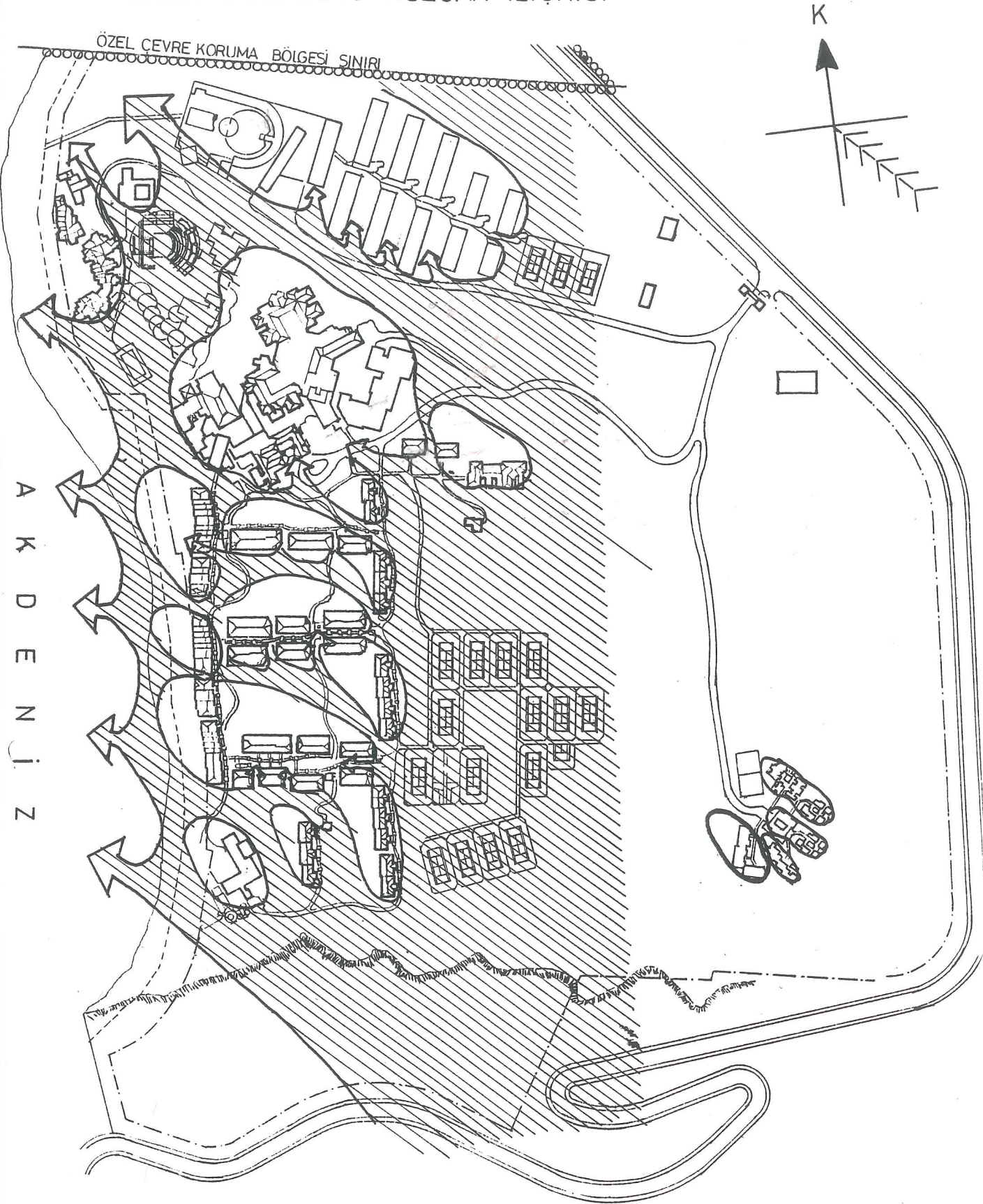
Çevre şartları tesise önemli manzara değerleri kazandırmıştır. Batı yönünde Acısu deresi, güneyde deniz ve arka planda ağaç topluluğu gibi önemli manzara faktörleri yerleşme düzeninde kitlelerin konumlanmasında etkili olmuştur. Bu doğrultuda gerek yatma unitelerinde gerekse sosyal merkezi oluşturan unitelerde değişik görüş açıları için kitleler farklı açılarda konumlanmıştır. Bu etkiyi yatma birimlerinde ve sosyal merkez içinde aynı fonksiyonu yüklenmiş restoran kitlelerinde kuvvetli olarak görebiliriz.

PAMFİLYA TATİL KÖYÜ RÜZGAR İLİSKİSİ



ŞEMA 4.6

LYKIA TATİL KÖYÜ RÜZGAR İLİŞKİSİ



Pamfilya Tatil köyünde yönlenme ve sessizlik açısından bu kadar avantaj sağlamasına karşın, üzerinde birer sıra yatma birimlerinin dizildiği yaya yolları organik olarak parsel sınırına dek varan oldukça uzun yürüme mesafeleri oluşturmaktadır.

Konu içinde daha önceden de değinildiği gibi bu yerleşmede ormanın varlığı ve parsel derinliğinin fazla oluşu nedeniyle zaten kıyıdan 80 m uzaklaşmak zorunda kalan parselin batı cephesi boyunca uzayan birimler kıyı kenar çizgisi üzerinde Acısu deresine ve kıyıya yaklaşıp, su kenarında yoğunlaşmasına neden olmuştur. Bu durumda tesisin girişi parsel sınırından değil, daha iç kısımda kıyıya iyice yaklaşan sosyal merkezden olmaktadır. Yerleşmede araç ulaşımı tesisin içine kadar sokulmuş, yer yer fonksiyonlar arası yaya ulaşımını da kesmiştir.

* Lykia Tatil Köyü ;

Lineer bant şeklindeki fonksiyonel düzenin iki ucunun birleştirilmesi ile ring sistemler, başka bir deyişle avlulu sistemler elde edilmektedir. Bu şekildeki yerleşim düzenlerine tatil köyleri konaklama birimleri bölgelerinde de rastlamaktayız. Avlulu yaklaşım özellikle Akdeniz gibi sıcak iklimli yörelerde gölgeli dış mekan gereksinimini karşılayıcı niteliktedir.

Avlulu konaklama birimleri yerleşiminin, sokak düzeni ile birleştirilerek uygulandığı Lykia Tatil köyü iki büyük avlu etrafında toplanan, gölgelikli, alt geçitlerle birbirine bağlanan doku niteliğinde düzenlenmiştir.

Öte yandan kısmen serinletici rüzgarları alan sokaklar boyunca gelişen konaklama dokusu, gölgeli geçitler ve orta avlularla her iki yönde derinlik ile görüş açıları kazanmaktadır.

35 Hektar gibi büyük bir alana sahip tatil köyünde yerleşme lekesi bu alanın ancak % 50 sini kaplayabilmistir. Lykia tatil köyü de Pamfilyada olduğu gibi kıyı bandı üzerinde yerleşmiş ancak yaya yürüme mesafeleri daha uygun ölçülerde çözülmüştür. Yatma birimlerinin sokağın her iki yanında dizilmeleri ve avlulu sistemin seçilmiş olması, yatma birimleri arasındaki yaya yürüme mesafesini kısaltmış, böylece yerleşmede iç ulaşım daha merkezi bir hale gelmiştir.

4.4. YOGUNLUK ÖLÇÜTÜ;

Kıyılarımızdaki uygulamalar genelinde yoğunluk ölçütü, az katlı sık dokulu sonuçlar olarak karşımıza çıkmaktadır. Türkiye'de özellikle düzensiz gelişen bölgelerde gördüğümüz yoğun yerleşime; dış turizme açık tatil yörelerinin tatil köylerinde rastlamamaktayız. Bu eğilimin devam edebilmesi, kıyılarımızın ve

kiyılardaki doğal güzelliklerin korunması için az yoğun, doğaya saygılı yaklaşımlar ve yoğunluklar örnek alınmalıdır. Yatak sayısını arttırabilmek için yoğun yerleşimlerin yapılması, kıyı kirlenmesi, doğanın yok edilmesi vb. nedenler yakın gelecekte işletilemeyen turizm yatırımlarının oluşmasına neden olacaktır.

Tatil köylerinde az yükselen, doğaya saygılı, sık dokulu yerleşim birimlerinin tercih ediliyor olması kıyılarımız açısından olumlu bir avantaj sayılabilir.

Örneklerimizi yoğunluk ölçütü açısından sırasıyla irdeleyecek olursak ;

* Çamyuva Tatil Köyü ;

Maksimum üç katlı kitlelerden oluşan tesiste bu kitleler araziye homojen bir şekilde dağılmışlardır. Diğer tüm konaklama tesislerinde olduğu gibi fonksiyon zonu ölçeğinde tesisin en düşük yoğunluklu olan bölümü spor alanlarının bulunduğu zondur.

Çizelge 4.1'den de izleneceği gibi kitlelerin oturduğu alan toplam parselin %20 si kadardır. Tesis içindeki A tipi denem yatma birimlerinin tabanda toprağa oturmayıp, kolonlar üzerinde 1 kat yukarıdan başladığını da hesaba katarsak TAKS oranı görsel olarak %15 lere kadar düşmektedir.

Çamyuva Tatil köyü 7 Hektarlık alanda 25.000 m²'lik inşaat alanı ile 0.36'lık bir KAKS'a sahiptir. (Çizelge 4.2) Ancak bu tesis diğer örnek projelerde görülen kısıtlı bir bant üzerindeki yoğunlaşmanın yanında görsel olarak hem parsel ölçeğinde hemde fonksiyon lekesi ölçeğinde daha az yoğundur.

Yoğunluk ölçütü yapı yoğunluğu açısından başka, burada yaşayacak olan insan sayısı yani yatak/Hektar açısından da irdeleyebiliriz.

Çamyuva Uygulama İmar Planı, plan hükümlerinde konaklama tesis alanlarına ilişkin (Bkz. harita 6) yapılaşma şartları, yoğunluğu 0.20 TAKS ve 0.40 KAKS, 13.50 m yükseklik ile sınırlamıştır. Plan hükümlerinin getirdiği yapılaşma şartlarına göre bu tesis için yatak sayısını hesaplayacak olursak ;

Toplam parsel alanı	70.000 m ²	
Taks	0.20	
Kaks	0.40	sartları doğrultusunda

Toplam inşaat alanı= 70.000 X 0.40 = 28.000 m² < 25.000 m² dir. Görüldüğü gibi imar planı Çamyuva tatil köyüne yapılandırma daha fazla bir yapılaşma hakkı vermiştir.

Tatil köylerinde denenerak bulunmuş yatak başına 38 m²'lik inşaat alanı üzerinden ;

yatak sayısı= 28.000/38=736 adet olarak çıkmaktadır.

Plan hükümlerine göre yapılaşma durumunda sözkonusu tesisteki yatak yoğunluğunda $736 / 7\text{Ha} = 105$ yatak/Ha olarak gerçekleştirilecektir. Bu durumda yabancı bir firma tarafından işletilen bu tesis daha düşük bir yoğunluk ile yetinirken imar planı daha fazla bir yoğunluğu teşvik etmektedir diyebiliriz.

* Pamfilya Tatil Köyü;

Tablo 4.1'de sayısal değerleri verilen tesis; maksimum üç kata ulaşan yatma birimleri ile sosyal merkez ve servis bölümlerinde ortalama 4.50 m yüksekliğinde kitlelerden oluşmaktadır.

Yerleşmedeki yapı yoğunluğu tüm parsel üzerinden hesaplandığında ortaya çıkan değer, uygulanmış halinin sergilediği görünüm ile bağdaşmamaktadır.

Toplam 11 Hektarlık tahsis alanının tümü için verilen yapılaşma koşullarında ortaya çıkan inşaat alanı yoğun bir bant şeklinde konumlanmıştır. Sözkonusu inşaat alanının özellikle kıyı kesiminde yoğunlaşmasının sebebi; parselde sık orman dokusunun yer alması, parsel boyunca akıp, denize karışan bir akarsuyun varlığı, kıyı bandından dolayı denizden uzakta kalınması gibi çevresel ve yasal faktörlerdir.

Çizge 4.1 ve 4.2 de parsel genelinde yapı yoğunluğunu belirleyen Taks ve Kaks değerleri verilmektedir. Bu değerlere göre Pamfilya tatil köyünde bina taban alanları toplamı tüm parselin %15 ini kaplamaktadır. Aynı hesaplama tesisteki toplam inşaat alanı da parselin %30 u kadardır.

Orman alanı nedeni ile yapılaşmanın olduğu alanlar Tablo 4.3 te izlenmektedir. Bu değerlere göre parsel içinde;

Yatma birimleri	2.86 Ha.
Sosyal merkez	2.65 Ha.
Spor alanı	2.2 Ha.
Personel yatma	0.33 Ha.

Toplam 8.04 Ha. lık lekelerde yapılanmıştır.

Yapı yoğunluğunu bu bölgeler toplamı için yeniden hesaplayacak

35.000 m ²	Toplam inşaat alanı	
-----		= 0.43 (KAKS)
80.400 m ²	Yapı adaları toplamı	

olarak gerçek görünümü yansıtmaktadır.

Aynı şekilde Çizelge 4.3 te 81.8 Yatak/Hektar olarak belirlenen yatak yoğunluğu da ;

900 Yatak

----- = 112 Yatak/Hektar olarak karşımıza çıkmaktadır.
8.04 Hektar

Sonuçta uygulama imar planında tahsis alanı tamamında yapılaşma şartı getirilmez iken, sözkonusu alanda mevcut olan doğal değerlerin korunması zorunluluğu getirilmiştir. Bu parsel için yoğunluk tehlikeli boyutlara ulaşmış, maksimum sınırdadır kalmıştır. Buradaki sorun kamu arazileri özel yatırımcılara tahsis edilirken tahsis alanı içinde bulunan korunması gerekli doğal değerlerin de yapılaşma hakkına dahil edilmesinde yatmaktadır.

Bugün bu değerlere saygı gösteren yabancı işletmelerin yerine başkaları geldiğinde durum ne olacaktır sorusu da yine yönetmelikle alınacak önlemlerle karşılanabilir.

* Lykia Tatil Köyü;

TAKS ve Brüt yoğunluk değerlerinin, ülkemiz şartlarında oldukça uygun ölçülerde kaldığı bu tesis, 35 Hektarlık bir alanın ancak %10 unda yapılanmıştır.

Kıyı kesimlerde özel yatırımcılara tahsis edilen büyük alanlarda, tüm alan için verilen yapılaşmanın yalnız kıyı kesiminde yoğunlaşması olayı bu tesiste de kendini göstermiştir.

Yatma birimlerinde üç kat, sosyal merkez ve diğer birimlerde ortalama 4.50 m yüksekliğindeki yapılaşma düzeni ile tesis, tüm parsel alanının % 20 si kadar bir inşaat alanına sahiptir.

Kıyı bandındaki yapı gruplarının gerisinde kalan ve gezi, koşma ve rekreasyon amaçlı alan Tablo 4.3 te görüldüğü gibi 12.4 Hektar ile parsel içinde % 35 lik bir paya sahiptir. Bu tesis için de net yoğunluk hesabı yapacak olursak ;

Yatma birimleri	5.35	Ha.
Sosyal merkez	3.56	Ha.
Spor tesisleri	4.62	Ha.
Personel yatma	0.89	Ha.
Otel	6.4	Ha.
Servis ünitesi	2.1	Ha.

Yapılaşmanın TOPLAM 23.00 Hektarlık bir alanda yoğunlaştığı ortaya çıkmaktadır. Bu alan üzerindeki KAKS değeri ;

Toplam İnşaat Alanı : 6.3 Ha

----- = 0.27 olarak gerçek değeri
Net Yapılaşma Alanı : 23 Ha yansıtmaktadır.

Aynı şekilde toplam parsel üzerinde yatak yoğunluğu, Çizelge 4.3 te görüldüğü gibi 55 yatak/Hektar iken ;

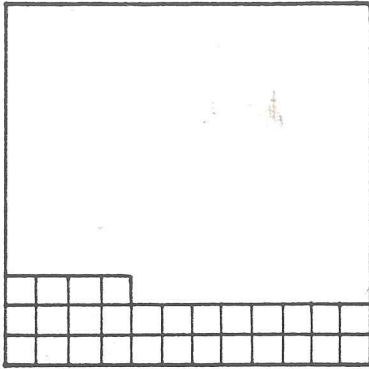
Toplam Yatak Sayısı 1930 Yatak
----- = 84 yatak/hektarlık bir
Net Yapılaşma Alanı 23 Ha.

yoğunluğun olduğu görülmektedir.

Tüm bu karşılaştırmalı değerlerde ikinci hesaplarda çıkan yoğunluklar gene de kabul edilebilir ölçülerde kalmıştır.

İncelenen 3 örnekte de yabancı kaynaklı bu işletme sistemlerinin bu kıyılar için imar planlarımızdan daha saygılı davrandığını söyleyebiliriz.
Olursak;

TESİS BAŞINA T.AKS DAĞILIMI

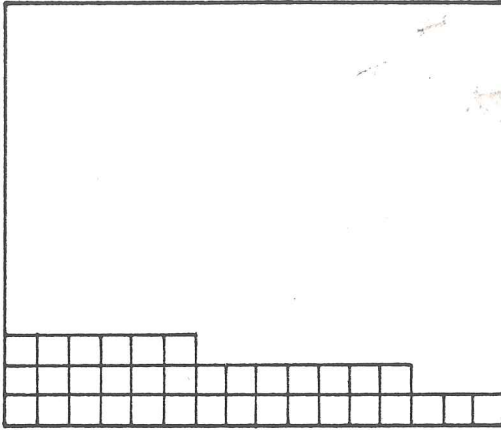


ÇAMYUVA

TOPLAM TABAN ALANI : 14.000 m²

PARSEL ALANI : 70 000 m²

TABAN ALANI KATSAYISI : 0.20



PAMFİLYA

TOPLAM TABAN ALANI : 10 500 m²

PARSEL ALANI : 110 000 m²

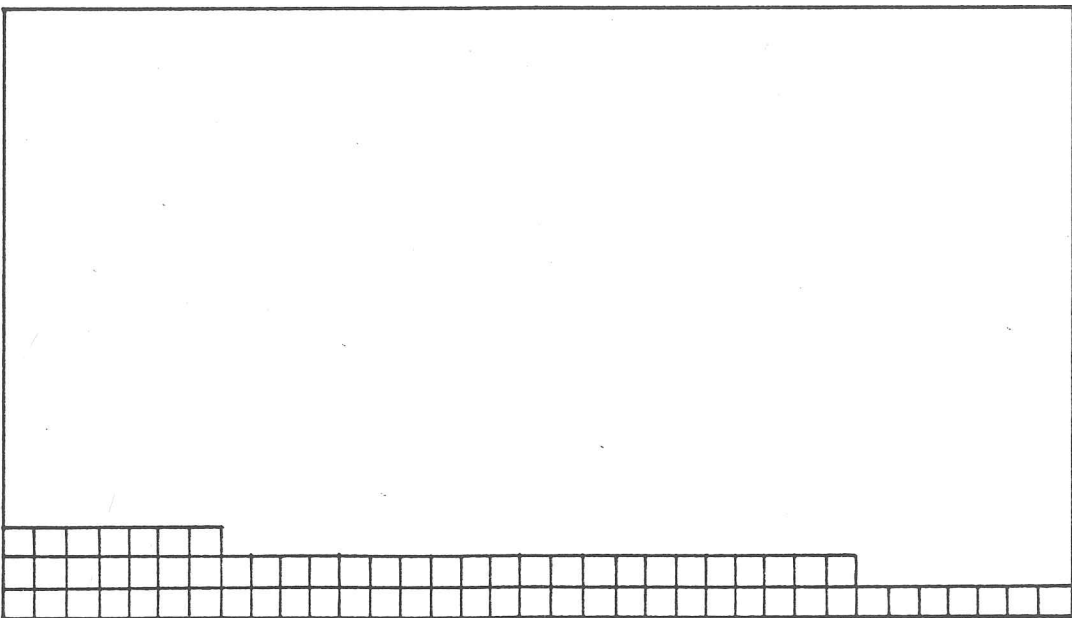
TABAN ALANI KATSAYISI : 0.15

LYKİA

TOPLAM TABAN ALANI : 35 600 m²

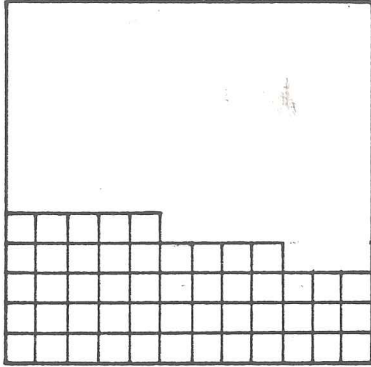
PARSEL ALANI : 356 000 m²

TABAN ALANI KATSAYISI : 0.10



Her kare 500 m² lik alanı göstermektedir.

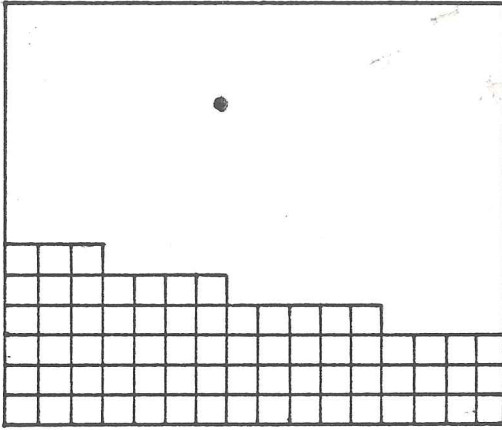
TESİS BAŞINA K.A.K.S DAĞILIMI



ÇAMYUVA

TOPLAM İNŞAAT ALANI: 25000 m²PARSEL ALANI : 70000 m²

KAT ALANI KAT SAYISI: 0.36



PAMFİLYA

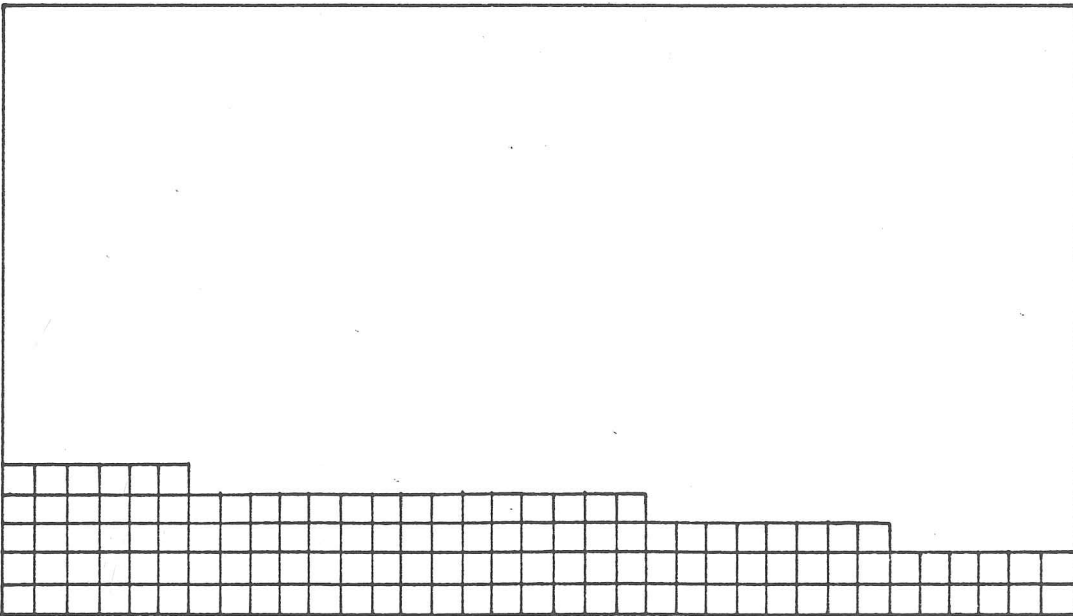
TOPLAM İNŞAAT ALANI: 35 000 m²PARSEL ALANI: 110 000 m²

KAT ALANI KATSAYISI: 0.30

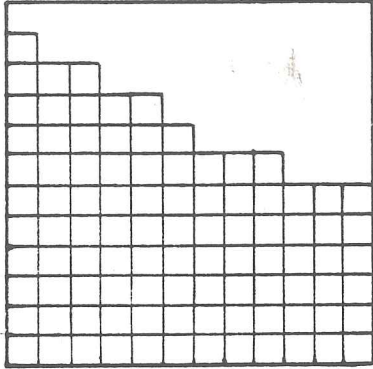
LYKIA

TOPLAM İNŞAAT ALANI: 63 000 m²PARSEL ALANI: 350 000 m²

KAT ALANI KATSAYISI : 0.20

Her kare 500 m² lik alanı göstermektedir.

TESİS BAŞINA YATAK YOĞUNLUKLARI

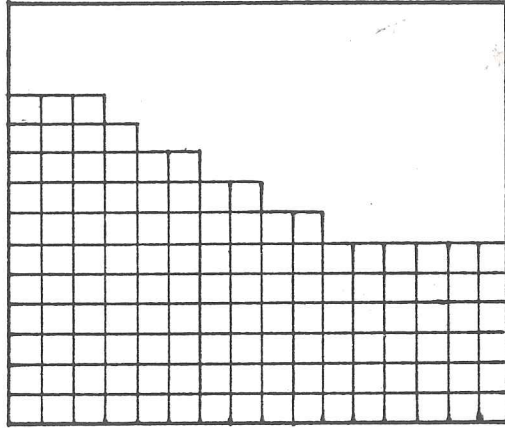


ÇAMYUVA

665 YATAK

7 HEKTAR

YATAK YOĞUNLUĞU : 95 Y/Ha



PAMFİLYA

900 YATAK

11 HEKTAR

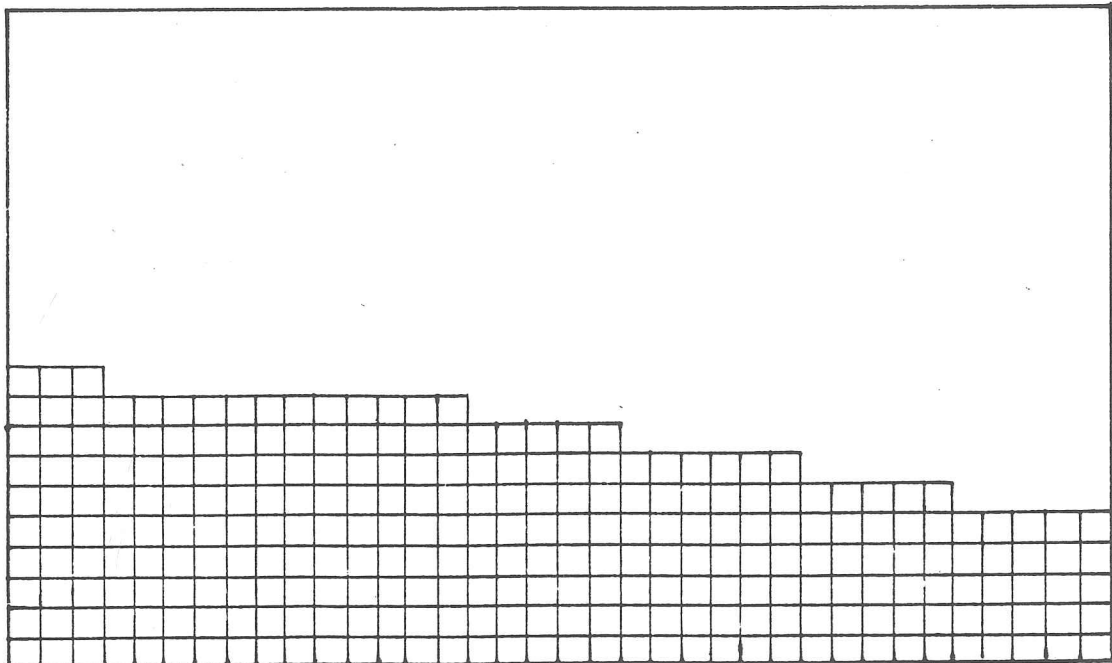
YATAK YOĞUNLUĞU : 81.8 Y/Ha

LYKIA

1930 YATAK

35 HEKTAR

YATAK YOĞUNLUĞU: 55 Y / Ha



Her kare 7 adet yatağı göstermektedir.

5. SONUÇ VE TARTIŞMA

Türkiye'de kıyı ilçelerinin yüzölçümü toplamı,ülke yüzölçümü toplamının yüzde 14 ünü oluşturmaktadır. Kıyı alanlarımızın bu kadar fazla olması bütün turizm yatırımlarının bu kesimlerde yapılmasını gerektirmemelidir.

Yanlış bir adım olarak kalkınma hedefinin turizme dayandırılmaya çalışıldığı ülkemizde son yıllarda bu doğrultuda birçok taviz verilmiştir.

Turizm olgusunun insanlarımızca hala deniz ve güneşe dayalı dinlenme olarak algılanması, kıyıları üzerinde spekülasyona neden olmuştur.

Bugün kıyılarımızı tehdit eden iki önemli faktör mevcuttur. Bunlardan biri konaklama tesisleri, diğeri ise ikinci konutlardır. Denize cepheli parsellerin fiyat yükünü ancak ticaret amacı güden tesisler kaldıracığından çoğunlukla ikinci konutlardan daha ön saflarda yer almışlardır.

Kıyılardaki yerleşim konusunu düzenleyen 15 ayrı yasanın bulunması ve 18 ayrı kuruluşun bu yasalara göre yetkili olması önemli bir karmaşanın yaşanmasına neden olmaktadır. Söz konusu karmaşanın çözümü de ancak bu yasaların ve yetkilerin birleştirilmesi ile mümkün olacaktır.

Bir yanda çevre düzeni planları, diğeri yanda yerel imar planları yapılan ülkemizde imar planını hazırlayan yerel yönetimler ile çevre düzeni planını yaptıran valilik ya da bakanlık üçlüsü arasında koordinasyon kopukluğu önemli boyuttadır. Tüm bu değişik boyuttaki planlamaları kapsayan Turizm master planı hazırlanmalı, söz konusu imar planları ve çevre düzeni planları da onun mozaiklerini oluşturmalıdır. Bu amaçla çevredeki yerel imar planlarını birleştirici, çevre düzeni planına ve master plana bilgi aktarım, müdahale etmeye yetkili, Yerel Yönetimler ile Merkezi Yönetim arasında bir yetkili Birim oluşturulmalıdır.

Türkiye'de bölgesel anlamda fiziki turizm planlaması kavramı beşer yıllık planlı dönemin ilki ile başlamıştır. Güney Antalya Turizm Gelişim Projesi de bu çabaların bir ürünüdür. Dünya Bankasının da devreye sokulması ile tüm altyapısı ve sosyal üst yapısı gerçekleşmiş olan proje alanı, Turizmi Teşvik Kanunu'ndan sonra hızlı bir yapılaşma sürecine girmiştir. Çevre Düzeni Planı anlayışı içinde bir bütün olarak ele alınan alanda ikinci konut kooperatifleri gelişme olanağı bulamamıştır. Söz konusu alanda sayıca ve büyüklük olarak en büyük yatırımları tatil köyleri oluşturmaktadır.

1980 sonrası Türkiye'de tatil köyü adı altında büyüklü küçüklü birçok turistik tesis yapılmıştır. Bu tesislerin en önemli ortak özellikleri ise kanunun tanımladığı en az 50 odalı ve ısrarla deniz kenarında olma özellikleridir. Bu ortak iki özellikten başka, büyüklük, işletme sistemi, hitap ettiği kesim, fiyat tarifesi ve yapılaşma koşulları açılarından oldukça farklı tesisler hizmet vermektedir.

Tatilin yalnızca yaz aylarında yapılması gerektiği fikri değiştirilmeli, bizde de kış turizmine, kaplıca turizmine, yayla turizmine yönelik tatil köyü tipleri geliştirilmelidir.

Çalışmanın içeriğinde de vurgulandığı gibi tatil köyleri özellikle Akdeniz kıyılarının Güney Antalya kesiminde yoğunlaşmıştır. Bölgede kıyılar için hazırlanan ve yürürlükte olan uygulama imar planları tatil köyleri açısından aşağıdaki sakıncaları içermektedir.

Tahsis alanı içinde varsa korunması gerekli" doğal ve tarihi değerlerin korunması zorunluluğu" olumlu bir karar iken yapılaşmanın tüm tahsis alanı üzerinden verilmesi, uygulamalarda net alan üzerinde yapı yoğunluğunun artmasına izin vermektedir.

Çalışma konusu olarak irdelenen Tatil Köyleri İmar planının verdiği yapılaşma koşullarının altında kalan bir yoğunluğa sahip olmasına rağmen bu yapılar silsilesinin kıyılar boyunca devam ettiğini düşünürsek kabul edilmesi güç bir görünüm ortaya çıkmaktadır.

Kıyılarımızın morfolojik yapısını ve silüet değerlerini bozucu yönde yoğun yapılaşmayı seçen tesis tipleri yerine daha toprağa yakın, daha parçalı, gerek malzeme, gerekse form olarak çevreyle uyumlu bir köy yaratılmalı, bu birimler içinde ziyaretçiler için gerekli konfor düzeyi sağlandıktan sonra sokak düzeninden tekil kitleye, sokak kaplamasından dekorasyona kadar yöresel hava yaratılmalıdır.

Özellikle yaz sezonunda konaklama tesislerinin yoğunlaştığı yerleşmelerimizde artık çevre kirliliği olarak kabul edilen gürültü olayını hiç olmazsa tesis bazında engellemek için imar planlarında yanyana gelecek tesislerde aktif ve pasif alanların konumlarına öneri getirilebilir.

Büyük çaplı tatil köyü yatırımları genel olarak yabancı kaynaklıdır ve paket turlar ile getirilen yabancı turistlere hizmet vermektedir. Ülkemizin stratejik konumu gereği çıkabilecek her kriz durumunda sözkonusu tesisler önemli derecede etkilenmektedirler. Kendi içine kapalı bir sistemde çalışan bu tesisler bir defadan fazla konaklayan turistler için sıkıcı olmaya başladığından işletme sistemleri yeni çözüm arayışı içine girmektedirler. Her yıl kısıtlı bir çevrede konuklarını memnun

etmeye çalısan tatil köyleri, artık geri dönülmez bir şekilde kıyılarımızda yer almışlardır. Her biri için dar çevre sorununa çözüm önerisi olarak;

Tatil Köyleri'nin yoğunlaştığı kıyı ve yerleşmelerde bütüncül bir entegrasyona gidilmesi, yaz turizmi konuklarına her yıl sıkılmadan gelip, konaklayacakları daha kapsamlı aktivitelere katılacakları geniş bir çevre sağlanması gerektiğini söyleyebiliriz.

KAYNAKÇA ;

- (1) KALKAN O. Kültür ve Turizm Bakanlığı Bakanlık Müsaviri
Turizm Mevzuatımız S.12
- (2) KALKAN O. Kültür ve Turizm Bakanlığı Bakanlık Müsaviri
Turizm Mevzuatımız S.12
- (3) O.C.D.E. "Le Tourizme Dans les pays de L.O.C.D.E.
Paris 1966 S.3
- (4) DİNÇ H. Turizm Politikamızda Kronik Bir Yanılgı: İç
Turizmin İhmali
Türkiye de son On Yılda Turizm Yapıları
Uygulamaları Sempozyumu Y.Ü. 6-7 Nisan 1989
S.116
- (5) İRİYARI F. İstanbul'un Ülke Turizmine Katkısı ve Bir Öneri
Gelişim Projesi YL.Tezi,Y.Ü.1988 S.2
- (6) TOSKAY T. (1978), Turizm (Turizm Olayına Genel Yaklaşım)
İstanbul:İ.Ü.İktisat Fakültesi Yayını, No:431,
S.174
- (7) TOSKAY T. (1978), Turizm (Turizm Olayına Genel Yaklaşım)
İstanbul:İ.Ü.İktisat Fakültesi Yayını, No:431,
S.174
- (8) DİNÇ H. Turizm Polıştkamızda Kronik Bir Yanılgı, İç
Turizmin İhmali, Türkiye'de Son On Yılda Turizm
Yapıları Sempozyumu Y.Ü.
- (9) EZEL G. (1984)Konaklama Tesislerinde Üretim Sürecinin Uzama
Sorunları Y.L. Tezi, İTÜ.
- (10)NAZİLLİ S Selçuk, (1986) Turizmin Sektörel Gelişimi : Nereye,
Nasıl? , T.C.Turizm Bankası AŞ. Turizm
Yıllığı , S.147.
- (11) EZEL G. (1984)Konaklama Tesislerinde Üretim Sürecinin Uzama
Sorunları Y.L. Tezi, İTÜ.,S.10
- (12) Prof Dr.İNCEOĞLU N. Yeni Bir Turizm Anlayışına Doğru,
Cumhuriyet Gazetesi, 30 Kasım 1989 S.2
- (13) EZEL G. (1984)Konaklama Tesislerinde Üretim Sürecinin Uzama
Sorunları Y.L. Tezi, İTÜ.,S.13
- (14) KAN S. Turizm Politikaları ve Uygulanan Teşvikler,
Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile Belediyeler
Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü Eğitim
Yayınları, No: 17, S.2,5-15

- (15) Turizmi Teşvik Kanunu, 16.3.1982 Tarihli Resmi Gazete
- (16) EKİNCİ O. Çevre Koruma Kararı ve Mimarlar Odası Raporu
Mimarlık, 88/5, S.30
- (17) MİMARLAR ODASI, "Özel Çevre Koruma Bölgeleri" Kararına
İlişkin Mimarlar Odası Görüşleri,
Mimarlık, 88/5, S.39
- (18) EKİNCİ O. Turizm Yapılaşmasında Tarihsel/Doğal Çevre ve
Mevzuatımız
- (19) Mimarlar Odası Antalya Şubesi, Güney Antalya Turizm Gelişim
Projesi, Mimarlık, 88/5, S.57
- (20) KAN S. Turizm Bölge, Alan ve Merkezi Politikaları ile
Güney Antalya Gelişim Projesi
Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile Belediyeler
Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü
Eğitim Yayınları, No:17, S.2,5-18
- (21) KAN S. Turizm Bölge, Alan ve Merkezi Politikaları ile
Güney Antalya Gelişim Projesi
Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile Belediyeler
Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü
Eğitim Yayınları, No:17, S.2,5-18
- (22) Mimarlar Odası Antalya Şubesi, Güney Antalya Turizm Gelişim
Projesi, Mimarlık, 88/5, S.57
- (23) ANON; Batı Akdeniz ve Güney Ege Turizm Gelişim Araşt.,
Güney Antalya Turizm Gelişim Projesi Sentez Raporu
T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yay., Ankara
- (24) PULAT G. Turizm Konaklama Tesislerinin Endüstrileşmesi
Doğrultusunda Farklı Tip Turizm Binalarının
Mimari Plan Kuruluşlarına Uyumlu Yapı
Sistemlerinin Belirlenmesi Üzerine Bir İnceleme
Y.L.Tezi, İTÜ, 1984, S.71
- (25) ANON, 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve İlgili
Yönetmelikler,
İstanbul Ticaret Odası Mevzuat Dizisi,
No:10, İstanbul, 1987
- (26) a.g.e. S.103-106
- (27) ALTINOLUK Ü. "Tatil Köyünde Yaşam Programı" ,Türkiye'de Son
On Yılda Turizm Yapıları Uygulamaları
Sempozyumu, Y.Ü. 6-7 Nisan 1989, S.17

- (28) ALTINOLUK Ü. "Tatil Köyünde Yaşam Programı" ,Türkiye'de Son On Yılda Turizm Yapıları Uygulamaları Sempozyumu, Y.Ü. 6-7 Nisan 1989, S.22
- (29) PULAT G. Turizm Konaklama Tesislerinin Endüstrileşmesi Doğrultusunda Farklı Tip Turizm Binalarının Mimari Plan Kuruluşlarına Uyumlu Yapı Sistemlerinin Belirlenmesi Üzerine Bir İnceleme Y.L.Tezi, İTÜ, 1984, S.73
- (30) RIZAOĞLU B. Kat Mülkiyetli Otel, Devre Mülk ve Devre Tatil Sistemi, Türkiye Kalkınma Bankası Turizm Yıllığı 1987 S.116
- (31) PULAT G. Turizm Konaklama Tesislerinin Endüstrileşmesi Doğrultusunda Farklı Tip Turizm Binalarının Mimari Plan Kuruluşlarına Uyumlu Yapı Sistemlerinin Belirlenmesi Üzerine Bir İnceleme Y.L.Tezi, İTÜ, 1984, S.75
- (32) ANON, Turizm Yatırım ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliği, Resmi Gazete No:18060, Madde:91
- (33) HİMMETOĞLU B. Tatil Köylerinin Amaç, Görev ve İşletme Sorunları Turizm Geliştirme ve Eğitim Vakfı
- (34) GÜNER O. Turizm Yatırımlarında Yer Seçimi Türkiye'de Son On Yılda Turizm Yapıları Uygulamaları Sempozyumu, Y.Ü. 6-7 Nisan 1989 S.190
- (35) ERAYDIN A. Turizm Sermayesinin Oluşumu ve Mekansal Arayışlar Türkiye'de Son On Yılda Turizm Yapıları Uygulamaları Sempozyumu, Y.Ü. 6-7 Nisan 1989 S.163
- (36) GÜNER O. Turizm Yatırımlarında Yer Seçimi Türkiye'de Son On Yılda Turizm Yapıları Uygulamaları Sempozyumu, Y.Ü. 6-7 Nisan 1989 S.193
- (37) ATABAY S. Turizm Planlamasında Doğal Kaynakların Kullanımı Üzerine, Türkiye'de Son On Yılda Turizm Yapıları Uygulamaları Sempozyumu, Y.Ü. 6-7 Nisan 1989 S.35
- (38) TOSKAY T. (1978), Turizm (Turizm Olayına Genel Yaklaşım) İstanbul, İ.Ü. İktisat Fakültesi Yayını No:431 S:192

- (39) ARCAN F. Tatil Köylerinde Rekreatyonel, Sosyal, Kültürel
KAPKIN M. Aktiviteler ve Temel Spor Faaliyetlerinin
Planlanmasına Bir Programlama Yaklaşımı
Türkiye'de Son On Yılda Turizm Yapıları
Uygulamaları Sempozyumu, Y.Ü. 6-7 Nisan 1989 S.25
- (40) ÖNDER E. Tatil Köylerinde Yaya Sirkülasyonu- Yerleşme
DERMAN B. Biçimi ilişkisi
ÖZTÜRK F. Türkiye'de Son On Yılda Turizm Yapıları
SAMUR S. Uygulamaları Sempozyumu, Y.Ü. 6-7 Nisan 1989
S.101-104
- (41) HİMMETOĞLU B. Tatil Köylerinin Amaç, Görev ve İşletme
Sorunları,
TUGEV Satılık Yayın S.17
- (42) A.g.e. S.105, Madde 88
- (43) MANİSALI E. "Türk Turizm Endüstrisi Araştırması"
YARCAN S. T.C. Turizm Bankası A.Ş. İnceleme, Araştırma
Dizisi, No:2, 1987, S.31-32
- (44) YARCAN S. "Türkiye'nin Turizm Pazarı"
Yayınlanmamış İnceleme Raporu, B.Ü., 1988, S.9
- (45) BİRLEŞMİŞ MİMARLAR, South Antalya South Sea-Çamyuva Holiday
Village Project, 1982
- (46) KENTEL M. "İşletme Modeli-Mekan Organizasyonu Etkileşimi
Açısından Tatil Köyleri ,
Türkiye'de Son On Yılda Turizm Yapıları
Uygulamaları Sempozyumu, Y.Ü. 6-7 Nisan 1989
S.248-249
- (47) HACIHASANOĞLU O. "Tatil Köylerinde Yerleşme İlkeleri"
Türkiye'de Son On Yılda Turizm Yapıları
Uygulamaları Sempozyumu, Y.Ü. 6-7 Nisan
1989 S.207
- (*) ERAYDIN A. Turizm Sermayesinin Oluşumu ve Mekansal
ERAYDIN H. Arayışları.
Türkiye'de Son On Yılda Turizm Yapıları
Uygulamaları Sempozyumu, Y.Ü. 6-7 Nisan 1989
S.163

KISA ÖZGEÇMİŞ ;

- 1965 Sivas-Divriği doğumluyum.
1971-1976 yılları arasında Divriği Mustafa Necati İlkokulu'nda
1976-1979 yılları arasında Divriği Lisesi Ortaokul Bölümünü
1979-1982 yılları arasında Divriği Nuri Demirağ Endüstri Meslek
Lisesini okudum.
1982 yılında girdiğim Yıldız Üniversitesi Mimarlık
Fakültesi'nden,
1987 yılında mezun oldum.
1987 yılında Yıldız Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü
Şehir ve Bölge Planlama Bölümünü kazandım.
Devam etmekte olduğum Yüksek Lisans programımın tez
aşamasında bulunmaktayım.

Lisans eğitimim sırasında büro stajımı Maya İnşaat bünyesinde
Y.Mim. İlhan Tayman'ın yanında, santiye stajımı TIMLO'nun
kontrollüğünü yürüttüğü İstanbul Emniyet Müdürlüğü İnşaatında
tamamladım. Halen çalışmakta olduğum özel bir şirkette son beş
yıldır Turistik tesisler konusunda, iki yıldır da Ticaret Merkezi
konusunda çalışmaktayım.

Saygılarımla

Celal Özpolat

