

**YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**İKİNCİL KONUTLARIN TURİZM SEKTÖRÜNDE
YENİDEN KULLANILABİLMESİNE İLİŞKİN BİR
MODEL ÖNERİSİ**

Y.Mimar Kunter Manisa

**FBE Mimarlık Anabilim Dalı Bina Araştırma ve Planlama Programında
Hazırlanan**

DOKTORA TEZİ

Tez Savunma Tarihi :

Tez Danışmanı : Doç. Dr. Tülin Görgülü (YTÜ)

Jüri Üyeleri : Prof. Dr. Harun Batırbaygil (YTÜ)

: Prof. Dr. Hülya Turgut Yıldız (İTÜ)

: Prof. Dr. Nur Esin (İTÜ)

: Doç. Dr. İclal Dinçer (YTÜ)

İSTANBUL, 2007

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
KISALTMA LİSTESİ	ii
ŞEKİL LİSTESİ	iii
ÇİZELGE LİSTESİ	iv
RESİM LİSTESİ.....	vi
ÖNSÖZ	vii
ÖZET	viii
ABSTRACT	ix
1. GİRİŞ	1
1.1 Araştırmanın Amacı.....	9
1.2 Araştırmanın Kapsamı	10
1.3 Araştırmanın Yöntemi	11
2. TEMEL TANIM VE KAVRAMLAR.....	13
2.1 İkincil Konut / Tatil Konutu	14
2.1.1 İkincil Konut/Tatil Konutu Kavramı ve Temel Özellikleri	14
2.1.2 İkincil Konutların Ortaya Çıkışı ve Gelişimleri	17
2.1.3 Türkiye’de İkincil Konutların ve Gelişimleri	19
2.1.4 İkincil Konut Sınıflandırılması ve Türleri	20
2.1.4.1 Konum, Kullanım Süresi ve Sıklığına Göre İkincil Konutlar	21
2.1.4.2 Kullanım Amacına Göre İkincil Konutlar	22
2.1.4.3 Yerleşme Düzenlerine Göre İkincil Konutlar	23
2.1.5 İkincil Konutlara İlişkin Verilerin Türkiye Ölçeğinde İrdelenmesi	25
2.2 Turizm Sektörü ve İkincil Konutlar.....	27
2.2.1 Turizm ve İkincil Konut Kullanım Alışkanlıklarındaki Değişimler.....	27
2.2.2 Turizm Sektöründe İkincil Konutlar.....	29
2.3 Bölümün Sonuçları	38
3. ÖRNEKLEM ALANIN İKİNCİL KONUT MİMARİSİ VE KONUT SAHİPLERİNİN EGİLİMLERİNİN TESPİTİ	40
3.1 Mimari Tespitler (plan şemaları) ve Mülakatlar (turistik konut)	43
3.1.1 Kalkan Bölgesi Mimari Tespitler	43
3.1.2 Kaş Bölgesi Mimari Tespitler.....	51
3.1.3 Demre Bölgesi Mimari Tespitler	52
3.2 Anket Çalışmaları ve Mimari Tespitler (Yerleşim, Kütle).....	56
3.2.1 Mersin Bölgesi Mimari Tespitler ve Anket Çalışması	57
3.2.2 Side Bölgesi Mimari Tespitler ve Anket Çalışması	61
3.2.3 Marmaris Bölgesi Mimari Tespitler ve Anket Çalışması	62
3.2.4 Datça Bölgesi Mimari Tespitler ve Anket Çalışması	65

3.2.5	Bodrum Bölgesi Mimari Tespitler ve Anket Çalışması	66
3.3	Tespit Sonuçları ve tatil-yazlık Konutun Turistik Konuta Dönüşümü ve İkincil Konutlarda Yaşanan Temel Değişimler.....	69
3.4	Bölümün Sonuçları	72
4.	İKİNCİL KONUTLARIN TURİZM SEKTÖRÜNDE DEĞERLENDİRİLMESİ / MODEL ÇALIŞMASI.....	75
4.1	Amaçlar ve Hedefler	79
4.2	Planlama	84
4.2.1	Stratejik Planlar	86
4.3	Organizasyon ve Örgütlenme	93
4.4	Organizasyonun Dış Sistemler ile İlişkisi.....	101
4.5	Alt Birimler ve Görevleri (Taktiksel Planlama).....	103
4.6	Alt Birim İnsan Kaynakları (Taktiksel Planlama).....	109
4.7	Organizasyonun İşleyişinde; İkinci Konut Mimarisi ve Kullanıcı Gereksinimlerine Bağlı Olarak Modelin Gerekletirdiği Öneriler	112
4.7.1	İkincil Konut ve Çevresine İlişkin Öneriler (Değişim ve Dönüşüm Olanakları)	112
4.7.2	İkincil Konut Sahiplerine İlişkin Öneriler (Anlaşma Koşulları)	114
4.7.3	İkincil Konut Turistlerine İlişkin Öneriler (Hedef Turist Özellikleri).....	116
4.8	Model Çalışmasının Örneklem Alan Üzerinde Değerlendirilmesi.....	118
4.9	Bölümün Sonuçları	127
5.	SONUÇLAR ve ÖNERİLER	131
	KAYNAKLAR.....	141
	EKLER	146
Ek 1	Tatil Konutu Sahibi Anket Formu	146
Ek 2	Anket Sonuçları Raporu (Dökümü).....	153
Ek 3	İkincil Konut Katalog Örnekleri	173
Ek 4	Mimari Tespit Çalışması Sayısal Veriler.....	178
	ÖZGEÇMİŞ.....	184

KISALTMA LİSTESİ

DİE	Devlet İstatistik Enstitüsü
GATTs	Hizmet Ticareti Genel Anlaşması
GSMH	Gayrisafi Milli Hasıla
II	Interval International
INSEE	Fransız İstatistik Enstitüsü
MTO	Mersin Ticaret Odası
RCI	Resort Condominiums International
TUIK	Türkiye İstatistik Kurumu
VB	Ve Benzeri
VD	Ve Diğerleri
YTL	Yeni Türk Lirası

ŞEKİL LİSTESİ

	Sayfa
Şekil 1.1 Tez çalışmasının çatkısı	11
Şekil 3.1 Anket ve tespit çalışması yapılan yerleşmeler	41
Şekil 3.2 Villa Rubi zemin kat planı (Kalkan).....	45
Şekil 3.3 Villa Rubi üst kat planı (Kalkan).....	45
Şekil 3.4 Villa Ekici zemin kat planı (Kalkan)	46
Şekil 3.5 Villa Ekici üst kat planı (Kalkan)	46
Şekil 3.6 Villa viewpoint zemin kat planı.....	48
Şekil 3.7 Villa viewpoint üst kat planı.....	48
Şekil 3.8 Kuluhana apart plan	49
Şekil 3.9 My apart plan	50
Şekil 3.10 Lycia apart plan	51
Şekil 3.11 Ay ışığı sitesi tip 1 plan	52
Şekil 3.12 Ay ışığı sitesi tip 2 plan	53
Şekil 3.13 Ay ışığı sitesi tip 3 plan	53
Şekil 3.14 Atilla bey zemin kat planı.....	55
Şekil 3.15 Atilla bey evi 1. kat planı.....	55
Şekil 3.16 Atilla bey evi 2. kat planı.....	56
Şekil 4.1. Modelin amacı.....	75
Şekil 4.2 Organizasyon ilişki şeması.....	76
Şekil 4.3 Yönetim yaklaşımları	77
Şekil 4.4 Modelin amacı.....	80
Şekil 4.5 Türkiye’deki ikinci konut stokunun coğrafi bölgelere göre dağılımı	87
Şekil 4.6 Türkiye’deki en büyük beş metropoliten alan ve ikinci konut etkileşim	89
Şekil 4.7 Deniz ve güneş turizmine hizmet eden ikinci konutların turizm mevsim uzunlukları	89

ÇİZELGE LİSTESİ

	Sayfa
Çizelge 1.1 Bina nedenli küresel kaynak tüketimi (Edwards, 2001)	4
Çizelge 2.1 İkinci konutları konumları, kullanım süreleri ve kullanım sıklığına göre sınıflandırılması.....	22
Çizelge 2.2 İkinci konutları kullanım amacına göre turizm türleri ile ilişkisi.....	23
Çizelge 2.3 Türkiye’de bina adetlerinin fonksiyonlarına göre dağılımı (T.U.I.K.,2000)	25
Çizelge 2.4 Türkiye’de hane halkının oturduğu konut dışında sahip olduğu konutların kullanım şekilleri	26
Çizelge 2.5 Dünyada uygulanan ikinci konut pazarlama sistemleri.....	31
Çizelge 4.1 Stratejik Planlama çerçevesinde bölgelere göre hedef ikincil konut stokunun birim zamana dağılımı.....	90
Çizelge 4.2 Modelin organizasyon şeması	97
Çizelge 4.3 Ölçeklere göre ikinci (tatil-yazlık konut) konutlarda yapılabilecek değişimler1 13	
Çizelge 6.1 Tatil Konutu sahiplerinin yaş grupları	154
Çizelge 6.2 Tatil konutu sahiplerinin eğitim durumları	154
Çizelge 6.3 Tatil Konutu sahiplerinin meslek grupları	155
Çizelge 6.4 Tatil konutu sahiplerinin aylık gelir düzeyleri	155
Çizelge 6.5 Tatil konutu sahiplerinin aile büyüklüğü	156
Çizelge 6.6 İkinci konut sahiplerinin tatil konutuna ulaşım şekli	156
Çizelge 6.7 İkinci konut sahiplerinin tatil konutunu elde ediş biçimi	157
Çizelge 6.8 İkinci konut sahiplerinin tatil konutunu kullanım sıklığı	157
Çizelge 6.9 İkinci konut sahiplerinin tatil konutunu kullanım süresi.....	158
Çizelge 6.10 Tatil konutlarının yaşı	159
Çizelge 6.11 Tatil Konutlarının büyüklüğü.....	159
Çizelge 6.12 Tatil konutlarından kent merkezine ulaşım süresi.....	160
Çizelge 6.13 Tatil Konutlarının kat yükseklikleri	160
Çizelge 6.14 İkinci konut sahiplerinin tatil konutu edinme amacı	161
Çizelge 6.15 İkinci konut sahiplerinin şuan kullandıkları tatil konutu satın alma nedenleri162	
Çizelge 6.16 İkinci konut sahipleri tatil konutu edinmeden önce nasıl tatil yapıyorlardı	162
Çizelge 6.17 İkinci konut sahipleri tatil konutlarını turizme açma nedenleri	163
Çizelge 6.18 İkinci konut sahipleri tatil konutlarını turizme açmak istememe nedenleri	163
Çizelge 6.19 İkinci konut sahiplerinin tatil konutlarını turizme açma model tercihleri.....	164
Çizelge 6.20 İkinci konut sahipleri tatil konutlarını turizme açtıklarında hangi mevsim kullanmak isterler.....	164
Çizelge 6.21 İkinci konut sahipleri tatil konutlarında ne tür değişiklikler yapılmasına izin verirler	165
Çizelge 6.22 Konut sahipleri şahsi eşyalarının kullanılması konusunda ne düşünüyorlar...165	
Çizelge 6.23 İkinci Konut sahipleri tatil konutlarını turizme açmaları durumunda yıllık gelir beklentisi	166
Çizelge 6.24 Konut sahiplerinin eğitim durumu	167
Çizelge 6.25 İkinci konut sahiplerinin eğitim durumu – turizme açma eğilimi ilişkisi	167
Çizelge 6.26 İkinci konut sahiplerinin gelir düzeyi konutlarını turizme açma eğilimi ilişkisi	167
Çizelge 6.27 İkinci konut sahiplerinin bina yaşları - turizme açma eğilimleri	168
Çizelge 6.28 İkinci konut sahiplerinin ikinci konutları dışında tatil yapma durumu – konutlarını turizme açma eğilimi ilişkisi.....	169
Çizelge 6.29 İkinci konut sahiplerinin konut büyüklükleri – konutlarını turizme açma eğilimi	

	ilişkisi	169
Çizelge 6.30	Konutlarını turizme açmak isteyen konut sahiplerinin konut büyüklüklerine göre dağılımı.....	169
Çizelge 6.31	Konutlarını turizme açmak istemeyenlerin konut sahiplerinin konut büyüklüklerine göre dağılımı	170
Çizelge 6.32	İkinci konut sahiplerinin gelir düzeyi – konut büyüklükleri ilişkisi	170
Çizelge 6.33	Tömük ve Limonludaki tatil konutu sahiplerinin ikamet ettiği iller	171
Çizelge 6.34	Side’deki tatil konutu sahiplerinin ikamet ettiği iller.....	172
Çizelge 6.35	Marmaris, Bodrum ve Datça’daki tatil konutu sahiplerinin ikamet ettiği iller.....	172

RESİM LİSTESİ

	Sayfa
Resim 2.1 Cleconfort uygulamasının yapıldığı midi-pyrenees bölgesi.....	37
Resim 2.2 Cleconfort uygulamasına dahil bir ikinci konut örneği.....	37
Resim 3.1 Kalkan merkezin genel görünümü	44
Resim 3.2 Villa Rubi (Kalkan)	44
Resim 3.3 Villa Ekici (Kalkan)	45
Resim 3.4 Villa viewpoint (Kalkan).....	47
Resim 3.5 Kuluhana apart (Patara evleri mevki).....	49
Resim 3.6 My apart görünüş	50
Resim 3.7 Atilla bey evi görünüş	54
Resim 3.8 Tömük beldesi karadan görünüm	57
Resim 3.9 Flamingo 8 sitesi (Tömük)	58
Resim 3.10 Tömük beldesi kıyı bandı.....	58
Resim 3.11 Limonlu beldesi kıyı bandı.....	59
Resim 3.12 Faruk Dihman sitesi (Limonlu)	60
Resim 3.13 Gökmen sitesi (Limonlu)	60
Resim 3.14 Çolaklı (Side)	61
Resim 3.15 Çolaklı kıyı bandı (Side)	61
Resim 3.16 Çolaklı Sol sitesi (Side).....	62
Resim 3.17 Armutalan (Marmaris).....	63
Resim 3.18 Turunç (Marmaris)	63
Resim 3.19 Amos koyu - Profesörler sitesi (Marmaris).....	64
Resim 3.20 Amos koyu - Profesörler sitesi (Marmaris).....	64
Resim 3.21 Datça'dan örnek bir site	65
Resim 3.22 Datça'dan örnek bir site	66
Resim 3.23 Bitez (Bodrum).....	67
Resim 3.24 Bağla koyu (Bodrum).....	68
Resim 3.25 Gündoğan (Bodrum)	68

ÖNSÖZ

Her yıl yüz milyonlarca insan çeşitli nedenlerden dolayı turistik aktivitede bulunmakta ve son yıllarda dünya ve ülkemizde turizm hızla gelişerek çeşitlenmektedir. Diğer yandan ülkemizde; turizm sektörünün bir parçası olarak kabul edilen ikinci konutların sayıları sosyal ve ekonomik sebeplerden dolayı hızla artmaktadır. Çoğunlukla kıyı alanlarında inşa edilen bu konut stoku mülk sahipleri tarafından yılın belli dönemlerinde 2-3 haftası gibi çok kısa süreli olarak kullanılmaktadır. Bina tipleri içinde en verimsiz kullanılan bu yapı türünün turizm amaçlı olarak değerlendirilerek geniş bir zaman diliminde daha verimli kullanılması ülke ekonomisi açısından büyük önem taşımaktadır.

Bununla beraber; Küreselleşen dünyada çok uluslu sermayenin yatırımlarını inşaat sektörüne aktarması, Avrupa birliğine entegrasyon sürecinde Avrupa birliği vatandaşlarının Türkiye’de konut sahibi olabilmesine olanak tanınması ve her yıl artan turist sayısı son 4-5 senede üretilen ikinci konutların mimarisinde temel değişimlere yol açmıştır. İkinci konut mimarisinde meydana gelen bu farklılaşmayı doğuran nedenlerin araştırılması ve ikinci konutların niteliklerinde meydana gelen temel değişimlerin tespit edilmesi de bu yeni bina tipinin belgelenmesi açısından faydalı olacaktır.

Doktora tez çalışmamın her aşamasında gösterdiği yakın ilgi ve fikir desteği için tez yürütücüm hocam sayın Doç. Dr. Tülin Görgülü’ye, yapıcı eleştirilerinden dolayı danışman hocalarım Prof. Dr. Harun Batırbaygil ve Prof. Dr. Hülya Turgut Yıldız’a, tezin hazırlanması sürecinde maddi katkıda bulunan üniversiteme, alan çalışmalarında bilgi ve olanaklarını esirgemeyen Mersin Ticaret Odası ve Meavilla firması yöneticisi Erdoğan Sivritepe’ye ve akademik çalışmalarına maddi ve manevi destek olan babam Prof. Dr. Erol Manisalı ve annem Nuriye Manisalı’ya sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

ÖZET

Güney Ege ve Akdeniz bölgesinde bulunan ikinci konutların çevre verilerinin ve mimarilerinin tespiti, mülk sahiplerinin konutlarını turizm açma eğilimleri ve biçimlerinin saptanması ve bu saptamalarda araç olarak anket, mülakat ve tespit yöntemleri yardımıyla ikinci konutların turizm sektöründe kullanılmasına ilişkin bir model kurgulanması tezin amacını oluşturmaktadır.

Bu amaç doğrultusunda tez beş bölümden oluşmaktadır;

Birinci bölümde; Konuya giriş sonrasında araştırmanın amacı, kapsamı ve yöntemi sunulmaktadır.

İkinci bölümde; ikinci konut kavramı ve temel özellikleri, tarihsel perspektifte Dünyada ve Türkiye’de ortaya çıkışları ve gelişimleri, ikinci konutların türleri ve sınıfları ile Türkiye ölçeğinde ikinci konutların rakamsal verilerinin irdelenmesi ortaya konmaktadır.

Üçüncü bölümde; örneklem alan olarak seçilen Güney Ege ve Akdeniz bölgelerinde mimari tespit çalışmaları mülakat ve anket çalışmaları sunulmakta ve sonuçları değerlendirilmektedir. Mimari tespit çalışmaları plan şemaları, yerleşim şekilleri ve bina kütleleşmeleri gibi konuları kapsamaktadır. Anketler ise; konut sahibi kimlik bilgileri, konut sahiplerinin turizm alışkanlıkları, konut sahiplerinin tatil konutu kullanım alışkanlıkları, ikinci konut bilgileri (konut, yakın ve bölge ölçeklerinde), konut sahiplerinin ikinci konutlarını turizme açma eğilimleri ve ikinci konutlarını turizme açmaları durumunda açma biçimleri konularını içermektedir.

Dördüncü bölümde; model çalışması kurgulanmaktadır. Kurgu içinde sırasıyla, amaç ve hedeflerin tespiti, planlama, organizasyon ve örgütlenme, organizasyonun dış sistemlerle ilişkisi, taktiksel planlama çerçevesinde örgütün alt birimlerinin görevleri ve insan kaynakları konuları irdelenmektedir. Ayrıca organizasyonun işleyişinde, ikinci konut mimarisi ve kullanıcı gereksinimlerine bağlı olarak modelin gerektirdiği öneriler sunulmaktadır.

Beşinci bölümde; araştırmanın genel sonuçları sunulmakta ve değerlendirmeler yapılmaktadır.

ABSTRACT

This thesis work on the analyze of secondary housing architecture on South Aegean and Mediterranean coastal areas of Turkey, determination of the way and the tendencies of secondary housing owners to participate in a tourism activity that rents their property and to design a model on reusing of secondary housing in tourism sector by the help of interview, questionnaire, analytic research methods.

In this point of view, this research is based on 5 chapters.

Chapter 1; the introduction, aim, scope and the methodology of the research are shown in this chapter.

Chapter 2; the concept and the main characteristics, constitution and the development in Turkey and in the other side of the world, types and categories, examination of quantitative datum in Turkey of secondary housing are shown in this chapter.

Chapter 3; the interview, survey and the analytic research results are shown in this chapter. The architectural analytic research is consisted of secondary housing plan schemes, settlement types and building mass. Questionnaire is consisted of secondary housing owners' profiles, their tourism activity and secondary housing usage addiction, secondary housing characteristics, their tendencies to participate in a tourism activity that rent their property and its method.

Chapter 4; this chapter is consisted of the model study. Determination of the objectives, planning, and organization, interrelations of the organization with other systems, human resources and the duties of the units in tactical planning perspectives are the subjects that are considered in the model. Proposals of the model requirements are also shown according to architecture of secondary housing and user requirements in the operation of the organization.

Chapter 5; conclusion and evaluation of the research are shown in this chapter.

Keywords: Secondary housing architecture, Secondary housing in tourism sector, management and organization

İKİNCİL KONUTLARIN TURİZM SEKTÖRÜNDE YENİDEN KULLANILABİLMESİNE İLİŞKİN BİR MODEL ÖNERİSİ

1. GİRİŞ

Üretim, tarih boyunca hem nitelik hem de nicelik olarak insanoğlunun çözmeye çalıştığı en büyük sorun olmuştur. İçgüdüsel ve evrimsel olarak bu sorunun çözümü için sarf edilen çapa insanlığın kaderini çizmiş ve üzerinde yaşadığımız yerküreyi şekillendirmiştir. Bu nedenle, bugün geline nokta dünyamızın durumu ve insanlığın geleceğine ilişkin düşünce ve tartışmaların bu olgu çerçevesinde gerçekleştirilmesi kaçınılmazdır.

İnsanlık tarihinin en önemli devrimleri olan tarım ve endüstri devrimlerini hazırlayan unsur üretim anlayışının bir başka deyişle üretim ekonomisinin değişimidir. Tarım devrimi sonrası nüfus artışı ve gerçekleştirilen ilkel tarım nedeniyle M.S. 3.y.y.'da Latin Tarımcıların orman alanlarının korunması ile ilgili aldığı önlemler ilk ekolojik hareketler olarak ortaya çıkmıştır.(Tanilli, 2001) Sanayi devrimiyle yığmsal üretime başlanması ve sonrasında yaşanan gelişmelerin ardından bugün geline nokta kapitalist ekonominin etkin olduğu dünyamız çevre sorunları ile karşı karşıyadır ve tarih boyunca üzerinde çalıştığı üretim kavramı kendisi bir sorun haline dönüşmüştür. Bu dönemde hiçbir engel dinlemeden, gelecek hakkında endişe duymadan, doğadan alınabilecek her şeyi koparmak başarının en büyük ve geçerli ölçüsü olarak benimsenmiştir. (Yavuz, 1983) Ancak dünyamızın ve kaynaklarının üretim artışına dayanan, sürekli tüketimi körükleyen ve yeni pazarlara ihtiyaç duyan bu ekonomik düzenin gereksinimlerini karşılayamayacağı apaçık ortadır.

Geçen yüzyılın son çeyreğinde dünyanın geleceğine yönelik yapılan araştırmalar ve sunulan raporlar artık fütüroloji (bilimsel ütopyacılık, sistemli spekülasyon) olmaktan çıkmıştır. Örneğin: Merkezi Cenevre'de bulunan Roma Kulübünün hazırladığı ilk kitap olan "Büyümenin Sınırları"nda (Meadows vd., 1972); bazı yanlış ve hatalarına karşın nüfus, sanayi ve tarımsal üretim, doğal kaynaklar ve kirlenme konularında ürettiği felaket senaryoları artık çok da ütöik görülmemektedir.

Dünya nüfusunun %20'sinin dünya kaynaklarının %80'i tükettiği (Madge, 1997) ve dünya nüfusunun tümünün Kuzey Amerikalılar gibi yaşayabilmesi için üç dünyaya daha ihtiyaç duyulan (Simpson, 1997) bir düzende sürdürülebilirlikten söz etmek ne kadar gerçekçi olabilir. Rio ve Johannesburg zirvelerinde uluslar arası çevre politikaları oluşturmak amacıyla yapılan tartışmalar sonucunda tam bir fikir birliğine varıldığından söz etmek mümkün olmamıştır.

Çevre sorunları sanıldığı gibi son yüzyılın sorunu değildir, insanın yerleşik düzene geçişi ve üretime başlamasına paralel olarak ortaya çıkmıştır, ancak bunların yıkıcı sonuçları bu zaman diliminde gözler önüne serilmiş ve bir çevre bilinci oluşmaya başlamıştır.

Bu gelişmeler ışığında ekonomik gelişmişliğin simgesi olarak kabul edilen Gayri Safi Milli Hâsıla (Bir ülkenin tüm üretimi ve hizmetlerinin değeri) kavramı bile tartışılır hale gelmiştir. Çünkü çevre ekonomistleri çevreyi tüketen ekonomik faaliyetlerin G.S.M.H. içinde eksi hanesine eklenmesi gerektiğini savunmaktadırlar. Çünkü bir ülkenin ekonomisi onun sahip olduğu doğal sermayeye (ormanlar, tarım toprakları, yaban hayatı, sulak alanlar vb.) dayanır. (Brundtland, 1987) Bu nedenle üretim sonucu meydana gelecek çevresel kayıplar, eninde sonunda gelecek kuşaklara ödetilecek olan doğal sermaye kayıplarıdır. Bu kayıplar hesaba katılmadan gerçekleştirilecek ekonomik büyüme, sürdürülebilir nitelikte değildir, kısa vadeli yanılsamadır. Bu bakış açısıyla yapılan hesaplamalara göre; Endonezya'nın 1971-84 yılları arasında %7 olarak gösterilen ekonomik büyümesinin %4 (Repetto, 1989), devamlı büyüdüğüne inanılan A.B.D. ekonomisinin aslında çevre ve doğal kaynak kayıpları hesaba katıldığında 1970'den beri büyümediği öne sürülmüştür. (Daly vd., 1989) Buna karşın Japonya Ülke topraklarının %60'ı ormanlarla kaplı iken tüm kereste ihtiyacını ithal ederek karşılamaktadır. Bu uygulama G.S.M.H.'sının azalmasına neden olur ancak işin aslında ormanların ekolojik işlevlerinin değeri kereste olarak elde edilecek değerinden yüksektir. (Fukuoka, 1985) Aslında Japonya'nın bu tercihi Japonya ekosistemi içinde doğru bir tavır gibi görünse de, dünya ekosistemi çerçevesinde çok da doğru bir tavır olmadığını belirtmekte fayda var.

Ortaya çıkan çevre kavramı ışığında artık gelişmişlik düzeyi salt üretime dolayısıyla tüketime bağlı bir olgu olmaktan çıkmıştır. İhtiyacından fazla üretmek, Neolitik dönemde başlayıp

günümüze değin kabul gördüğü gibi, salt ekonomik bir artı değil aynı zamanda çevresel sermayenin (kaynakların) tüketimi anlamına gelmektedir.

Çevre Bilimi olarak adlandırabileceğimiz Ekoloji bilimi biyolojinin bir dalı olarak ortaya çıkmasına karşın artık disiplinler arası bir alan haline dönüşmüştür. Bu noktada mimarın rolü nedir? 7 milyara yaklaşan insan nüfusunun barındığı ve içinde ihtiyaçlarını giderdiği binaların tasarımcıları olan mimarlar son yüzyılda gelişen ve şekillenen çevre bilinci çerçevesinde nasıl bir tavır sergilemekte veya sergilemelidir? Konuya mimari perspektiften bakıldığında; sürdürülebilir mimarlık, ekolojik mimarlık, yeşil mimarlık vb. bir çok kavram ve farklı görüşün ortaya konduğu kaotik bir ortam söz konusu. Modern çevreciliğin çıkış noktası olan iki ayrı ideolojik düşüncenin (ecocentric mode, McConnell 1965 ve Technocentric mode, Hayes 1959) ayrı mimari anlayışları etkilediğini söylemek mümkündür. (O’Riordon, 1976) Genel olarak bakıldığında; bina tasarımı ve malzeme kullanımına çevresel etkileri üzerinden bakmayı ve fikir, yöntem üretmeye yönelik bir çok çalışma göze çarpmaktadır. Bununla beraber, bina iç ortam kalitesinin insan üzerindeki etkilerinin incelenmesi ve iyileştirmesi de ayrı bir araştırma konusudur.

Ancak mevcut bina stokunun ne kadar olduğu, bu birikimin insan ihtiyaçlarına yetip yetmeyeceği veya daha verimli kullanılıp kullanılamayacağı konusunun ise biraz göz ardı edildiği düşünülebilir. Çünkü bu tür bir tavır mevcut ekonomik konjonktüre ve üretim-tüketim kalıplarının doğasına ters düşecek sonuçlar doğurabilir. Bu anlamda mimarların tasarladığı binaların yaşam döngüleri ve çevresel etkileri üzerinde durmakta fayda var;

Binaların yaşam süreleri en basit lineer modele göre tasarım, yapım, kullanım/işletme ve yıkım olmak üzere 4 evreden oluşur. (Kim vd., 2001) Bütün bu süreç boyunca bina; enerji tüketir, doğal kaynakları tüketir (malzeme kullanımı), atık üretir ve dolayısıyla doğal çevreye zarar verir. Bu kaçınılmazdır. Ekolojik çerçevede binalar ile ilgili yapılan araştırma ve çalışmalarda binaların doğa üzerindeki olumsuz etkilerini azaltmak yönündedir. Bu etkiler ile ilgili bazı istatistikler aşağıdaki tablolarda sergilenmektedir; (Edwards, 2001)

Bina nedenli kaynak tüketimi	küresel kaynakların
Enerji.....	50%
Su.....	42%
Malzeme.....	50%
tarım alanı kaybı.....	48%
Bina Kaynaklı Kirlilik	küresel kirliliğin
şehirlerdeki hava kalitesi.....	24%
küresel ısınmaya neden olan gazların..	50%
Atıklar.....	50%

Çizelge 1.1 Bina nedenli küresel kaynak tüketimi (Edwards, 2001)

Yukarıdaki verilerin ışığında binaların doğal çevre üzerindeki olumsuz etkilerinin bilimsel olarak net bir şekilde ortaya konulabilmesi biz mimarları tasarım konusunda yeni bakış açıları üretmeye itmiştir. Binaların tükettiği kaynaklar ve yol açtığı çevre kirliliği perspektifinde artık;

- Kaynak korunmasına dikkat eden,
- Atık tüketimine dikkat eden,
- Sağlıklı iç mekânlar oluşturan,
- Yerleştiği ortama zarar vermeyen,

binaları tasarlamak ve üretmek mimarların en önemli tasarım kriterleri haline gelmiştir. (Morhayim, 2003) Kriterlerin tasarımlara yansıtılması ve uygulanması konularında kavram, insan-doğa ilişkisi, teknoloji, kır-kent ikilemi konularında farklı görüşler tartışmalara yol açsa da tasarımcıların ve üreticilerin geçmişe nazaran konuya daha duyarlı ve bilinçli yaklaşıtlarını söyleyebiliriz. Bu noktada şunu belirtmek gerekir ki; gelişmekte olan veya az gelişmiş üçüncü dünya ülkeleri gerek teknoloji ve bilgi birikimi gerekse de ekonomik olarak gelişmiş batılı ülkelere nazaran dezavantajlıdır. Uluslar arası Çevre ve Kalkınma Konferanslarında fikir ayrılıklarının temelinde de bu durum yatmaktadır. Ekolojik kıstaslara uygunluk anlamında tasarlanan binaların ilk yatırım maliyetlerinin yüksek oluşu, teknolojiyi ülke dışından ithal etme mecburiyeti vb. sorunlar bu ülkelerin ekonomilerini zorlamakta ve sanayileşme süreçlerini henüz tamamlamamış olmaları nedeniyle çevre kirliliği konusunda alınması gereken önlemleri uymalarını güçleştirmektedir. Bununla beraber tüketim biçim ve miktarlarını değiştirmek istemeyen A.B.D. gibi gelişmiş ülkeler (örneğin sera gazlarının azaltılması konusunda) uluslar

arası antlaşmalara imza atmayarak, fakir ve az gelişmiş ülkelerden kota satın alarak yeni bir sömürgecilik biçimi gerçekleştirmektedirler. (Davey, 2001)

Teorik olarak gelecekte tasarlanarak uygulanacak binalar açısından yukarıda bahsi geçen ekolojik yaklaşım konusu çok problemli görünmemektedir. Ancak son çeyrek yüzyılda inşa edilmiş mevcut bina stoku konusu bir problem olarak karşımızda durmaktadır. Mimari nitelik veya nicelik anlamında ister beğenelim ister beğenmeyelim, üretilmiş bir başka anlamda doğaya külfet oluşturmuş bir bina stoku mevcuttur. Bunların içinden nitelik ve nicelik olarak yetersiz olanlarını veya verimli olarak kullanılamayanlarını yıkmak bir çözüm olabilir, ancak bunları yok etmek hem harcanmış emek ve maddiyatın hem de harcanacak yeni emek ve maddi israfı anlamına gelmektedir. Bu anlamda bu binaların yetersiz olanlarının rehabilite edilmeleri verimsiz kullanılanların daha verimli kılınmasının sağlanması en mantıklı çözüm yoludur.

Mevcut yapı stokunun verimli kullanılması perspektifinde; Türk yapı stok içerisinde sayıları yaklaşık 480.000'i bulan ikinci konut stoku (yazlık-tatil konutu) önemli bir kaynak oluşturmaktadır. Çünkü bu bina tipi kullanıcıları tarafından en verimsiz kullanılan yapı grubunu oluşturmaktadır. Bu noktada sunu belirtmek gerekir ki; D.İ.E.¹ tarafından yapılan çalışmalarda ikinci konuttan mülk sahiplerinin asıl konutları dışında kalan konutlar kastedilmektedir. Bunların sayısı da 2000 verilerine göre 3.500.000 civarındadır. Ancak tez çalışmasına konu olan ikinci konutlar; mülk sahiplerinin tatil yapmak amacıyla asıl konutları dışında kullandığı yazlık veya tatil konutu kastedilmektedir. D.İ.E. tarafından yapılan tespitlerde bu yapı tipinin açılımı ikinci konut başlığı altında; hane halkı tarafından sezonluk/mevsimlik veya hafta sonu kullanılan ikinci konut ve sezonluk kiracı tarafından kullanılan ikinci konut olarak yapılmaktadır.

Bu yapıların çoğunluğu İstanbul'dan başlayarak İskenderun'a kadar Marmara, Ege ve Akdeniz kıyılarında bulunmaktadır. Çıkartılan 2634 numaralı Turizm Teşvik Yasası

¹ Devellet İstatistik Enstitüsünün adı 2005 yılında Türkiye İstatistik Kurumu (T.U.İ.K.) olarak değiştirilmiştir.

² ve 1163 ve 3476 numaralı kooperatifler kanunu sonucunda özellikle 1980 sonrasında yatırım amaçlı olmak üzere ikinci konut üretimi hızla artmıştır. Yasal olarak kamusal alan olan kıyı alanları yukarıda bahsi geçen kanunlar sonucunda özel şahısların eline geçmiştir. Bu yerleşmeler yazın kısmen dolu kışın ise hayalet kentleri anımsatan manzaralar sergilemişlerdir. Yaz kış nüfusu arasındaki bu dengesizlik, uzun süre boş kalan yapıların eskimesi ve onarım gerektirmesi gibi problemler ortaya çıkmıştır.

Bu dönem de yapılan uygulamalarda; yerel mimari ve doğal çevre dikkate alınmaması kıyılarımızın turizm aktivitesine ters düşecek biçimde betonlaşmasına yol açmıştır. Bunun sonucunda birçok gözde turizm beldesi popülaritesini kaybetmiştir. Yapılan uygulamalarda; kumul alanların üzerine inşa edilen 21 katlı apartman bloklarına bile rastlanmaktadır. (Tömük/Mersin)³

Bununla beraber bu dönemde yerel mimari ve doğal çevrenin korunmasına ilişkin bir takım uygulamalar da göze çarpmaktadır. Bunlara örnek olarak Bodrum yarımadasını vermek mümkündür. Yarımada da mevcut yapı karakterinin korunması adına bina kütlelerinde renk, doku, oran ve boyutlar konusunda bir takım sınırlandırmalar getirilmiştir. Ancak vaziyet planlarında bina yerleşimlerinin yeterince sınırlandırılmaması yapılaşmanın yoğunluğunu arttırmış ve yarımada silüetinde monotonluk ve tek düzeliğin hâkim olduğu bir görüntü oluşmuştur.

1999 yılında yaşanan Gölçük depremi ve 2001 yılında yaşanan ekonomik kriz akabinde inşaat sektörünün küçülmesi ikinci konut üretiminde zaten yaşanan azalmayı iyice durdurmuştur. Emlak fiyatları düşmüş ve ülke genelinde boş ve kullanılmayan ikinci konut yerleşmeleri ortaya çıkmıştır. Bunlara örnek olarak Silivri, Selimpaşa gibi İstanbul metropol alanının hinterlandında kalan ikinci konut alanlarını göstermek mümkündür. 2002 yılında yapılan tespitlerde; Silivri’de bir tatil sitesinde bulunan 80 m2 bir dairenin fiyatının 5.000 Y.T.L.’ ye düştüğü saptanmıştır. (Manisa ve Görgülü, 2005)

² 16.03.1982 tarihli, 17635 sayılı Resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

³ Detaylı bilgi için bkz. bölüm 3.2.1

Türkiye’de 2005 yılı inşaat sektörü için bir dönüm noktasıdır. Sektör o yıl %21,5 gibi rekor bir büyüme ile sektör değeri 21 milyar 312 milyon Y.T.L.’ ye yükselmiştir. Bunda 2004 yılına göre konut kredilerindeki %300’lük artış etken olmuştur. Böylece bireysel tasarruflar konut sektörüne kaymıştır. Ancak bunun küresel olarak adlandırabileceğimiz temelleri bulunmaktadır. Şöyle ki;

Geçen yüzyılda İkinci Dünya Savaşı sonrasında, Kıta Avrupa kentleri çoğunlukla bayındır olmuşlar ve gelişimlerini tamamlamışlardır. Nüfus artışının düştüğü Avrupa ülkelerinde finans ve inşaat sektörlerinde; ilgi dünyanın başka alanlarına kaymıştır. Savaş sonrası yerle bir olan Irak ve Afganistan gibi ülkeler öncelikli ilgi alanlarıdır. Bunun dışında Doğu bloğunun çözülmesi, Çin ve Hindistan gibi büyük devletlerin dünyaya açılması ve petrol zengini Ortadoğu ülkelerinin kentlerini bayındırlaşma çabaları, büyük sermaye gruplarının yatırımlarını bu alanlara kanallandırmalarına neden olmuştur. Rusya ve Sovyetler Birliğinden ayrılan ülkelerin kimi (Bulgaristan, Romanya vb.) Avrupa birliğine dâhil olmak yoluyla diğerleri (Beyaz Rusya, Ukrayna, Moldova, Kazakistan vb.) ise bireysel çabalar sonucunda bu sürecin birer parçası olmuşlardır. Ayrıca sermayenin bu ilgisinin farkına varan bazı ülkeler yaptıkları yasal düzenlemeler ve sağladıkları kolaylıklar ile yabancı sermayeyi ülkelerine çekmeye çalışmışlardır. Bunun en güncel örnekleri Dubai, Londra ve Shangay gibi kentlerdir. Türkiye’de Avrupa Birliğine entegrasyon sürecinde; Avrupa Birliği vatandaşlarının Türkiye’de mülk sahibi olabilmesine olanak tanınması emlak fiyatlarını hızla yükseltmiştir.

İkinci konut anlamında; Türkiye Avrupa’nın tatil ülkesi olan İspanya’ya alternatif tatil ülkesi durumuna gelmiştir. Çünkü artan konut fiyatlarına rağmen halen Türkiye’de bir tatil konutunun fiyatı İspanya’dakinin çok altındadır. Böyle bir süreçte; durağanlaşan ikinci konut üretimi tekrar yükselen bir ivme ile artmaya başlamıştır. 1980 sonrasında ulaşım güçlüğü ve altyapı yetersizliği gibi nedenlerden dolayı ikinci konut anlamında rağbet görmeyen kıyı beldeleri de (Kaş, Kalkan, Demre vb.) yavaş yavaş yapılaşmaya başlamıştır.

Bu noktada şunu belirtmek gerekir ki; bu süreç sonunda yakın zamanda üretilen konutların bir kısmında kullanım amacına bağlı olarak değişik planlama anlayışının geliştiği gözlemlenmektedir. Emlak fiyatlarındaki artışın süreceği beklentisi içindeki bazı mülk sahipleri;

yakın zamanda inşa ettirdikleri konutları bir süre daha ellerinde tutarak değerlenmesini beklemektedirler. Bu süreçte ekonomik anlamda zarar etmemek amacıyla ikinci konutlarını parçalı veya bütüncül olarak, farklı turist profillerine hitap edecek biçimde turistik kullanıma uygun olarak üretmişlerdir.⁴ Bununla beraber; mülk sahipleri konuk ettikleri turistleri konutu satın alabilecek potansiyel müşteri olarak görmektedirler. Bu tip konutları satın alan yabancıların bir kısmının kendi ülkelerinden turistleri konutlarında ağırladıkları ve konaklama bedelinin mali karşılığını kendi ülkelerinde tahsil etmeleri nedeniyle vergiye tabi olmadıkları alan çalışmasında yapılan mülakatlarda denekler tarafından dile getirilmiştir.

Bu tür konutların dışında son derece lüks ve donanımlı villa tarzı konutlarında üretildiği gözlemlenmektedir. Bu tip ikincil konutlar genellikle Bodrum, Marmaris gibi popüler ve havayolu ulaşımına uygun turist beldelerinde inşa edilmektedirler.

Yukarıda bahsedilen süreçte; ikinci konutların hukuki ve sosyal statüsünde değişim ve dönüşüm olduğu tezin alan çalışmalarında gözlemlenerek belgelenmiştir. İkincil konut tanımının yeniden ele alınarak farklı oluşumları için; yazlık konut, tatil konutu, turistik konut vb. tanımların konması ve bunların hukuki karşılıklarının tanımlanması gerekliliği doğmuştur. Çünkü imar planlarında ikinci konutlara ilişkin bir lejant bulunmamaktadır ve lejant ifadesi plancılarının inisiyatifindedir.

⁴ Bu ikinci konut tipi tez içinde “turistik konut” olarak anılmaktadır.

1.1 Araştırmanın Amacı

İkincil konutları turizm sektöründe değerlendirilmesiyle verimli kılmak tezin başlangıç amacı olmasına karşın, alan çalışmalarında son 3-4 yılda üretililmiş ikincil konutlardaki farklılaşmaların tespiti de amaçlardan bir diğeri olmuştur.

İkincil konutlar oluşumları, kullanımları ve statüleri itibariyle pek çok konuyu içinde barındıran bir fenomendir. Bu nedenledir ki; pek çok bilim alanında çalışma konusu olmuştur. Bu alanları; şehir ve bölge planlama, mimarlık, turizm, sosyoloji vb. olarak sayabiliriz. Ayrıca ikinci konutlar dinamik bir yapıya sahiptir. Ekonomi ve siyasi konjonktürden, inşaat ve turizm sektöründeki değişimlerden etkilenmektedirler.

Bu bakış açısıyla; tezin amacı ikincil konutların daha verimli kullanılmasına ilişkin turizme dayalı bir model oluşturulmanın yanı sıra, Türkiye’de kitlesel olarak üretilmeye başladıkları 1980’lerden günümüze geçirdiği evrimi belgelemek, son 3-4 yılda ortaya çıkan yeni ikincil konut oluşumunu tespit etmek olarak tanımlamak mümkündür. Bununla beraber araştırma; ikinci konutları planlama, hukuk ve mali yönlerini tartışmaya açmayı hedeflemektedir.

Araştırmanın alt amaçları ise şöyle sıralanabilir;

- İkincil konutların turizm amaçlı kullanımlarında değişim-dönüşüm potansiyellerinin tespit edilmesi.
- Stratejik planlama çerçevesinde, ikinci konutların sisteme katılım zamanlama ve sıralamasının saptanması.
- İkincil konut sahipleri ile anlaşma koşullarının belirlenmesi.
- İkincil konutlarda ikamet edecek hedef turist kitlesinin belirlenmesidir.

1.2 Araştırmanın Kapsamı

Tezin amaçları çerçevesinde; tez çalışmasının kapsamına giren iki temel konu bulunmaktadır. Bunlar ikincil konut kavramı ve gelişimi sürecinde ortaya çıkan tipleri ile ikinci konutları daha verimli kullanmak için kurgulanan turizm amaçlı model çalışmasıdır.

Bu anlamda; anket ve tespit çalışmaları için Güney Ege ve Akdeniz bölgelerinde bulunan ikinci konutlar çalışmanın kapsamı içine alınmıştır. Bu bölgelerin seçimine ilişkin kıstasları şu şekilde özetlemek mümkündür;

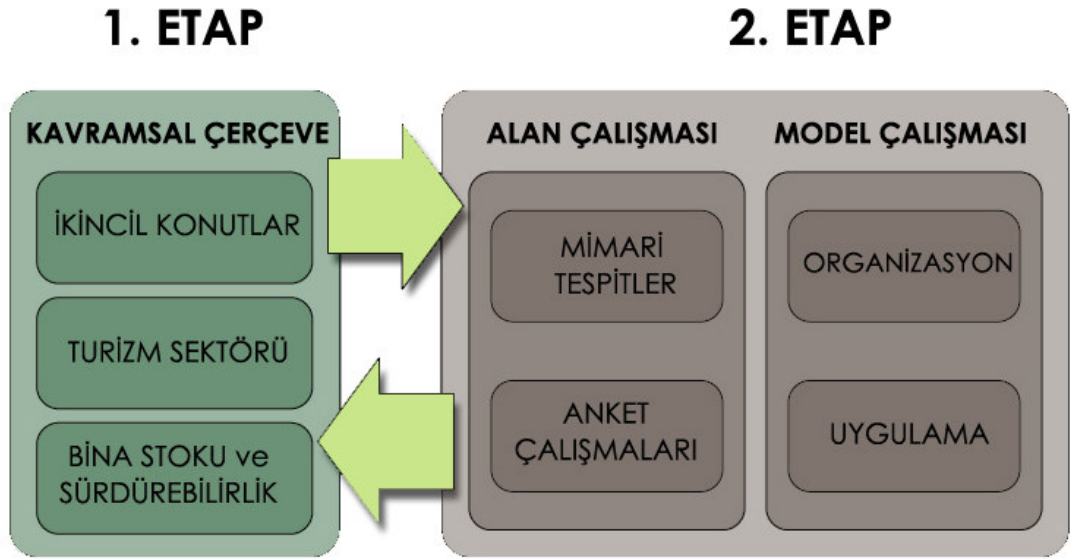
- Türkiye’deki turist eğilimlerine paralel olarak deniz, kum, güneş turizmine yönelik olarak konumlanmaktadır.
- Güney Ege ve Akdeniz bölgelerinde bulunmaları nedeniyle aktif sezon (mevsim) uzunlukları en fazla olan bölgelerdir. (5–7 ay)
- Türkiye’de en çok ikinci konut stoku bulunan bölgelerdendirler.
- Metropol kentlerin hinterlandında (yakın çevresinde) bulunmamaları sebebiyle sahipleri tarafından kısa süreli ve sık kullanılmazlar. (Kiralınmaya daha uygundurlar.)

Yukarıdaki kıstaslar doğrultusunda bu bölgeler; model içinde kurgulanan organizasyona en uygun ikinci konut stoku profiline sahip olmaları sebebiyle modelin sonuçlarına daha doğru ve etkin veriler elde edileceği düşünülerek seçilmişlerdir.

Model kurgusu içinde ise; amaçlar ve hedefler, stratejik planlama, organizasyon ve örgütlenme, sistemin dış sistemlerle ilişkisi ile taktiksel planlama çerçevesinde alt birimlerin görevleri ve insan kaynakları kapsam içine alınmıştır. Bu kapsam içinde örgütlenmenin genel yapısı içerisinde mimariyi ilgilendiren parçaları detaylı olarak sunulurken, diğer parçaları detaylandırılmamıştır.

1.3 Araştırmanın Yöntemi

Tez çalışması temel olarak iki adımdan oluşmaktadır. Birinci etapta kavramsal çerçeve ortaya konarken ikinci etapta alan çalışması ve model ortaya konmaktadır.



Şekil 1.1 Tez çalışmasının çatkısı

Kavramsal çerçeve; sürdürülebilirlik ve ekolojik kaygılarından yola çıkarak mevcut bina stoku, ne şekilde ve verimde kullanıldığı, ikincil konutlar ile turizm sektöründe ikincil konutların kullanım biçimlerini kapsamaktadır.

Dünyada süregelen üretim anlayışı, bu sürecin doğaya olumsuz etkileri, üretim içinde inşaat sektörü ve bina stoku, bina stokunun verimli kullanılmasıyla doğaya verilen zararın azaltılması ve bina stoku içinde en verimsiz kullanılan bina türü olarak ikincil konutlar kavramsal çerçevede ele alınan konulardır. Bununla beraber; ikincil konutlara ilişkin literatürde farklı alanlarda yapılan bir çok tanım ve atfedilen özellik bulunmaktadır. Bu nedenle tezin kapsamına alınan ikincil konutlar ve özellikleri kavramsal çerçevede ele alınan diğer bir konudur. Yine kavramsal bölümde; dünyada ikincil konutların turizm sektöründe kullanılmasına ilişkin

modeller incelenmiş ve tez içinde kurgulanan modele girdi teşkil etmesi açısından bu modellerin temel özellikleri ve farklılıkları ortaya konmuştur.

Alan çalışması mimari tespitler ve ikincil konut sahipleri ile yapılan anket çalışmalarını içermektedir. Alan çalışmasının iki farklı aşamadan oluşmasının nedeni süreç içinde ikincil konutlarda meydana gelen değişim sonucu ortaya çıkan yeni ikincil konutların tespit edilmesidir. Tez içinde turistik konut olarak tanımlanan bu ikincil konutlarda modele girdi teşkil etmesi amacıyla mimari tespit çalışmaları yapılmıştır. Mimari tespit çalışması Kaş, Kalkan ve Demre’de 139 ikincil konutta gerçekleştirilmiştir.

Kavramsal çerçevede tanımlanan özelliklere uyan ikinci konutların sahipleri ile anket çalışması yapılmıştır. Anketler Mersin, Side, Datça, Bodrum ve Marmaris’te 606 mülk sahibi ile gerçekleştirilmiştir. Anket çalışmasında ikincil konut sahiplerinin kimlik bilgileri, turizm alışkanlıkları, tatil konutu kullanım alışkanlıkları, ikinci konut bilgileri (konut, yakın ve bölge ölçeklerinde), ikinci konutlarını turizme açma eğilimleri ve ikinci konutlarını turizme açmaları durumunda açma biçimleri tespit edilmiştir. Mimari tespit çalışması yapılan ikincil konut sahiplerinin; konutlarını turizme açmaya eğilimli olmaları nedeniyle anket çalışması yapılmayaarak mülakat yapılmıştır.

Model çalışması ise organizasyonel yapı ve modelin uygulama safhasını içermektedir. Amaç ve hedeflerin saptanması, stratejik planlama, örgütlenme organizasyonel yapı içinde sunulurken; ikincil konutlarda değişim ve dönüşüm olanakları, ikincil konut sahipleri ile anlaşma koşulları ve hedef turist kitlesi modelin uygulama safhası içinde ele alınmıştır. Bununla beraber alan çalışması yapılan örneklem alan model açısından değerlendirilmiştir. Model içinde yer alan organizasyonel yapı ve uygulama safhaları alan çalışmalarında ortaya çıkan iki farklı ikincil konut tipi için ayrı ayrı ele alınmış ve model açısından farklılıkları ortaya konmuştur.

Tezin sonuç bölümünde ise; ikincil konut fenomeni ve alan çalışması sonucunda model içine alınan “turistik konut” kavramı farklı yönleriyle ele alınarak değerlendirilmiş ve model çalışmasının bilime ve ekonomiye katkıları üzerinde durularak dünyada uygulanan diğer modellerden farklılıkları ortaya konmuştur.

2. TEMEL TANIM ve KAVRAMLAR

Bu bölüm başlığı altında iki temel tanım ve kavram üzerinde durulmaktadır. Bunlardan ilki çalışmanın konusu olan ikincil konutlardır. Literatürde farklı araştırma alanlarında; ikincil konutlara ilişkin olarak yapılmış birçok tanım bulunmaktadır. Bu nedenle bu bölüm içinde ikincil konutlara ilişkin yapılmış tanımlar ortaya konarak bu çalışma kapsamına alınan ikincil konutun tanımı ve temel özellikleri ortaya konmaktadır. Ayrıca dünya ve Türkiye ölçeğinde ikincil konutların ortaya çıkışları ve gelişimleri model çalışmasına katkıda bulunacağı düşünüldükçe bölüm içinde aktarılan diğerk bir husustur.

Bölüm içinde ele alınan diğerk bir konu ise turizm ve turizm sektöründe ikincil konutların kullanım modelleridir. Tezin konusu olan ikincil konutların turizm sektöründe değerklendirilmesine ilişkin model çalışmasına örnek teşkil edebilecek dünyada uygulanan tüm sistemler anılarak temel özellikleri yine bölüm içinde ortaya konmaktadır.

2.1 İkincil Konut/tatil Konutu

Bu bölüm başlığı altında İkincil konut kavramı ve temel özellikleri, Türkiye ve Dünyada ortaya çıkış ve gelişimleri, türleri ve sınıflandırmaları ile Türkiye ölçeğindeki ikincil konut verileri ele alınmıştır.

2.1.1 İkincil Konut/tatil Konutu Kavramı ve Temel Özellikleri

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

Bu çalışmada inceleme kapsamına alınan ikincil konut, sanayileşmenin sonucu olan şehirleşme, ekonomik imkânların artışı, ulaşımın gelişmesi, artan boş zamanlar ve bu konuda etken olan moda gibi unsurların sonucu ortaya çıkmıştır. (Özgüç, 1977) İkinci konutların zaman ve mekâna bağlı olarak farklı bazı özelliklere sahip olmaları zaman içinde bu bina tipi ile ilgili farklı tanımlamaların yapılmasına neden olmuştur. Çalışma içinde ikincil konuttan kastedilen kavramın temel özelliklerini belirleyebilmek için bugüne kadar yapılmış uluslararası tanımlamaları göz atmakta fayda bulunmaktadır;

Fransız İstatistik Enstitüsünün (I.N.S.E.E.) tanımına göre; “İkinci evler sahiplerince yılın kısa bir süresince kullanılan konutlardır, turistlere günlük kiralanan mobilyalı konutları (oteller hariç), tatil konutlarını kapsarlar.” (Kısa, 1998)

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

Farklı bilim dallarında ikincil konutlar ile ilgili çalışan bilim adamlarının ortaya koyduğu tanımlara bazı örnekler vermek gerekir ise;

İkinci konutlar; rekreatif amaçlarla uzun dönem için kiralanın veya satın alınan bir başka yerde oturan kullanıcının zaman içinde yaşadığı konuttur, (Arkon, 1989) bir kimsenin sürekli yaşadığı evinden ayrı dinlencelerinde, ya da kısa süreli gezilerinde kullanılan konut birimidir. (Keleş, 1980) Dinlenme fırsatını kullanmak için tatil zamanlarında yararlanılan ve kentsel yaşam koşullarının dışında yer alan bir özel emlak yatırıdır. (Çubuk, 1981) Çoğunlukla rekreatif amaçlar ile uzun dönemler kiralanın veya satın alınan ve başka yerde oturan kullanıcıların zaman zaman içinde yaşadığı sabit yapılardır veya başka bir yerde ikamet edip çalışmaları koşulu ile sabit temelli yapılardan oluşan, dayanıklı malzeme ile yapılmış konut birimleridir. (Tayfun, 1981) Kent yerleşmelerine yakın su kıyılarında rekreasyonel amaçlarla oluşturulan, yılın belirli zamanlarında ve belirli sürelerde kullanılan konutlardır ve tatil evi, hafta sonu evi, sayfiye evi, kır evi vb. isimlerde çoğu zaman aynı anlamda kullanılmaktadır. (Özkan, 1982)

Yukarıda sunulan bazı tanımların dışında ikincil konut/tatil konutları ile ilgili burada sunulmayan birçok tanımda mevcuttur, ancak işin özünde ve bütününde bu bina tiplerinin şu temel (ortak) özellikleri mevcuttur;

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

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

konuta olan mesafesine göre, hafta sonu evi veya tatil konutu olarak adlandırılmaktadırlar.

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

4.Emlak yatırımı: İkinci/tatil konutlar emlak yatırımlarıdır. Bu ayırt edici bir özelliktir, çünkü turizm amaçlı olarak kullanılan otel, motel, tatil köyü vb. işletmelerde bu bölümde ortaya konan diğer özelliklere sahiptirler. Turizm Bakanlığı tarafından 1990 yılında yayınlanan “1989 İkinci Konut Envanteri” araştırmasında tespit edilen bazı veriler bu özelliği destekleyecek yöndedir. Bu araştırmaya göre Türkiye’de 1989 yılı itibariyle inşa edilmiş ikincil konutların %45’i apartman katıdır. Bu durum ikincil konutların kullanım amacına ters düşmektedir. Çünkü konut sahipleri kentsel yaşantılarında sahip oldukları düzeni tatil ve dinlenme zamanlarındaki yaşantılarında tekrarlamaktadırlar. Bu anlamda bu tür ikincil konut sahipleri ikincil konutu asıl olarak emlak yatırımı olarak görmektedirler.

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

Yukarıda ortaya konan özelliklerin özetlenebilmesi ve bu çalışmaya konu olan olgunun ortaya konabilmesi için ikincil/tatil konutlarını şu şekilde tanımlamak mümkündür; Başka bir yerde ikamet edip çalışmaları koşuluyla kullanıcıları tarafından satın alma veya kiralama yoluyla yılın belli dönemlerinde rekreatif amaçlı olarak kullanılan, fiziksel çekiciliği yüksek bölgelerde

(akarsu, göl, kaplıca, deniz kıyısı vb.) inşa edilmiş, turizm sektörüne entegre ve bir emlak yatırımı özelliği gösteren sabit mülktür.

2.1.2 İkincil Konutların Ortaya Çıkışı ve Gelişimleri

Her ne kadar yukarıda bahsi geçen tanımlar son yüzyılın başında, endüstri devrimi sonrasında ortaya çıkan kavramlar olsalar da, aslında bu konut tipinin kökeni çok eskilere dayanmaktadır. Örneğin; Milattan önce, eski Babil yöneticisi Şulgi vergisini ödeyen asiller için dinlenme evleri inşa etmiştir. 17 y.y.'da İsveçli asiller Stockholm çevresinde yazlık evler inşa etmişlerdir. (Ongan,1988) Bu örneklerden ikincil konutların endüstri devrimi öncesine kadar sadece asiller ve zenginler tarafından inşa edildiği ve kullanıldığı düşünülebilir ancak durum böyle değildir. Çünkü bunun aksi örneklerde rastlamak mümkündür; Anadolu'nun kıyı alanlarında yaşayan orta ve alt tabakadan insanlarda yaz sıcaklarından kaçmak amacıyla yaylalara göç etmişler ve buralarda basit ahşap evler inşa etmek veya çadır kurmak yoluyla yılın belli dönemlerinde konaklamışlardır. Bu tür örnekler halen günümüzde de sürmektedir.

Yukarıda sözü edilen konaklama birimleri İkinci konutların ilk ve en eski uygulamaları olsalar da günümüz örneklerinden konumları, nitelikleri ve nicelikleri itibarıyla pek çok farklılıkları bulunmaktadır. Günümüz ikincil konutlarının ortaya çıkışında farklı oluşumlara ve örnekler rastlamak mümkündür;

Örneğin; A.B.D.'de 1905 yılında Pazar günlerinin tatil olmasıyla, tatil, dinlenme ve dinlenme mekânları gündeme gelmiştir. Tatil yapmak amacıyla kent çevreleriyle ilgilenilmeye başlanmış, bu gelişme daha sonra A.B.D.'de tatil konut kullanımlarının ilk örneklerini oluşturacak yerleşmelerin temellerini atmıştır. O günün koşullarında tatil sürelerinin kısıtlı olması ve ulaşım olanaklarının yeterli ve süratli olmaması nedeniyle insanlar yaşadıkları yerlerin yakın çevresindeki alanlar ile ilgilenmişler ve bu bölgelerde tatil konutları inşa etmişlerdir. Zaman içinde endüstrileşmeye bağlı olarak hızlı kentleşme sonucunda, 1840 yılında kurulan Paris'in Auteil semtinin başına gelenler gibi o dönemde inşa edilen kent çevresindeki tatil konutu alanları zamanla büyüyen kentlerin içinde kalarak birincil konut alanlarına dönüşmüşlerdir. Bu

duruma ülkemizden en belirgin örnekler; Florya, Yeşilköy, Pendik ve Kadıköy gibi zamanla kentin büyümesiyle İstanbul metropoliten alanı içinde kalan semtlerdir.

Diğer bir oluşum ise, Avrupa ve A.B.D.'de kırdan kente göç eden kırsal alan sakinlerinin boşalttıkları alanlarda bulunan konut birimlerinin (çiftlik, kulübe vb.) daha sonradan kentliler tarafından satın alınarak kullanılmasıyla ortaya çıkan ikincil konut alanlarıdır. Özellikle Avrupa kentleri çevresinde bulunan bu tür ikincil konut alanları 2. Dünya savaşı ve sonrasında (1940–1945); bu kentlerin tahrip olması ve dolayısıyla çekilen konut sıkıntısı sebebiyle birinci konut alanlarına dönüşmüşlerdir. Örneğin; Fransa'da, 1938 yılında 320.000 olan ikincil konut sayısı savaş sonrasında yaşanan bu gelişmeler sonucunda yarıya düşmüştür.(Akgün, 1993)

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

Örneğin İngiltere'de banliyölerde bahçeli evlerde yaşayan ailelerin ikincil konut sahipliğine gerek duymadığı ve 1967 yılı itibariyle İngiltere'de ailelerin sadece %1'nin ikincil konut sahibi olduğu tespit edilmiştir. Buna karşın İsveç, Danimarka ve Norveç gibi İskandinav ülkelerinde ise ikincil konut sahipliğinin adeta bir alışkanlık olduğu ve 1960'larda İsveç'te 400.000, Norveç'te 190.000 ve Danimarka'da 145.000 ikincil konut bulunduğu tespit edilmiştir. (Demarküz, 1993)

Yine aynı yıllarda; A.B.D.'inde toplam konutların %5'ini tatil konutlarının oluşturduğunu ve her inşa edilen 10 konuttan birinin bu konut tipinde olduğu yapılan araştırmalardan çıkan diğer bir sonuçtur. (Turizm Bakanlığı, 1992)

2.1.3 Türkiye’de İkinci Konutlar ve Gelişimleri

Türk toplumunun yaşam tarzı incelendiğinde, yazlık ve kışlık konut kullanımının çok eskilere dayandığını söylemek mümkündür. Beylikler ve Osmanlı döneminde kullanılan yazlık saraylar ve Anadolu’nun çeşitli bölgelerinde inşa edilmiş yayla ve bağ evleri bu alışkanlığın en belirgin örnekleridir. (Kısa, 1998) Ancak yukarıda ortaya konan ikincil/tatil konutu kavramı ve temel özellikleri göz önüne alındığında; ülkemizde ikincil konutların ilk örneklerine 1950’li yılların başında rastlanmaktadır. Bu anlamdaki ilk merkezlerin, İstanbul yakınında bulunan Silivri-Kumburgaz kıyı bandı ve çevresidir. Aslında daha önceleri İstanbulluların rekreatif ihtiyaçlarını gidermek için kullandıkları Yeşilköy, Pendik, Florya ve Kadıköy gibi semtler zaman içinde şehrin büyümesine bağlı olarak şehir merkezi içinde kalmışlardır.

1960’larda hem kıyıların spekülatif amaçlarla kullanılabilecek bir kaynak olarak görülmesi hem de ülke turizm sektörünün ülke kalkınmasının en önemli unsurlarından biri olarak görülmeye başlaması ülkemiz kıyı alanlarında ikincil konut üretiminin artmasına yol açmıştır. 1980’li yıllardan 1990 yılına gelinen zaman zarfında uygulanan planlama çalışmaları ve yürütülen ekonomi politikaları sonucunda ülke kıyılarımız ekolojik ve ekonomik anlamda bir tehdit ve atıl kapasite oluşturacak boyutlarda ikincil konutlarla dolmuştur.

İkincil konut üretim artışı 1990-2000 yılları arasında artan bir ivme ile devam etmiştir. Yapılan araştırmalara ve tespit çalışmalarına göre; 1989 yılında 102.400 olan ikincil konut sayısı

⁵1999 yılında 480.000’e yükselmiştir.⁶

⁵ Turizm Bakanlığı, Yatırımlar Genel Müdürlüğü, Araştırma ve Değerlendirme Daire Başkanlığı, Yayın no:1992/2, “İkinci Konutların Turizm Amaçlı İşletme Modelinin Tespiti Araştırması”, ISBN 975-7478-17-2, 1992

⁶ Turizm Bakanlığı, Yatırımlar Genel Müdürlüğü, Araştırma ve Değerlendirme Daire Başkanlığı, Yayın no:1992/2, “İkinci Konutların Turizm Amaçlı İşletme Modelinin Tespiti Araştırması”, ISBN 975-7478-17-2, 1992

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

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

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

2.1.4 İkincil Konut Sınıflandırması ve Türleri

Dünyada ve ülkemizde ikincil konutlara yönelik yapılmış çeşitli sınıflandırmalar bulunmaktadır. Bunlardan bir tanesi Mardsen tarafından Queensland kıyılarındaki tatil konutları üzerine yapılan sınıflamadır ve aşağıdaki gibidir;

- 1.Sahipleri ve konukları tarafından yaz tatilinde ve hafta sonları kullanılan özel tatil konutları,
2. Sahiplerince, çoğu kez yaz mevsiminde olmak üzere, gelir elde etmek amacıyla kiralanan konutlar,
3. Özel tatil konutu olarak, ailenin kısa süreli kullanımına açık, ancak yılın diğer bölümlerinde başka kuruluşlar tarafından işletilenler

4. Yatırım amacıyla satın alınan ancak işletmesi ve kiralanması bir şirket tarafından yapılan tatil konutları. (Mardsen, 1977)

İkincil konutlar nitelik ve nicelik itibarıyla çok farklı ve çeşitli olabilirler, bu nedenle amaca yönelik olarak çeşitli sınıflandırmalar yapmak mümkündür. Ancak bölüm içinde bu bina tipinin oluşumunda etkin rol oynayan ve bölüm 2.1’de ortaya konan temel özellikleri bağlamında (konum, kullanım amacı, kullanım süresi ve sıklığı, mülk, emlak yatırımı ve turizm sektöründeki yeri) sınıflandırma yapmakta fayda var. Bu noktada şunu belirtmek gerekir ki; ikincil konutların oluşumları ve temel nitelikleri bir neden sonuç ilişkisi içinde düşünülmelidir, bu durum sınıflandırma işleminde bazı benzerlik ve çakışmalara yol açmaktadır. Şöyle ki; bir ikincil konutun konumu birinci konuta olan mesafesi ile ilgili olduğu gibi aynı zamanda kullanım amacına bağlı faktörlere de bağlıdır ve aynı zamanda eğer turizm sektörü içinde yer alıyorsa ise iştirak ettiği turizm tipi de kullanım amacıyla birebir ilintilidir. Bu girift ilişki sınıflandırmalarda göz önünde bulundurulmalıdır.

2.1.4.1 Konum, Kullanım Süresi ve Sıklığına Göre İkincil Konutlar

Daha önceki bölümlerde belirtildiği gibi ikincil/tatil konutları ulaşım olanaklarının yetersiz olduğu dönemlerde kent çevresindeki alanlara inşa edilmişlerdir. İkinci konutlar ulaşım olanaklarının gelişmesi ve kentlerin büyümesi sonucunda daha uzak mesafelere inşa edilme olanağı bulmuşlardır. Böylece iki tip ikincil konut ortaya çıkmıştır; Bunlardan ilki daha kısa süreli (hafta sonları) ancak daha sık kullanıma olanak sağlayan ve kent çevresinde konumlanan, ikincisi ise uzun süreli ancak seyrek aralıklarla kullanıma olanak veren turizm bölgeleri çevresinde konumlanan ikincil konutlardır.

A.B.D.’inde California Public Outdoor Recreation Comitte’nin yaptığı araştırmada rekreasyon aktiviteleri bulundukları mesafeye göre üç farklı kategoriye bölünmüşlerdir. (Baud vd., 1977) Buna göre; kent merkezine 60–80 km.lik mesafedeki bölgeler günlük gezinti alanları, 80–400 km.lik mesafedeki bölgeler hafta sonu gezinti alanları, 400 km. ve daha uzak mesafelerdeki bölgeler tatil alanları olarak belirtilmiştir. (Çizelge 2.1)

konum	mesafe	kullanım küresi ve sıklığı
Metropolitan alan çevresi (kent çevresi)	1. bölge (60-80 km.)	Günlük ve hafta sonu (kısa süreli)
	2. bölge (80-400 km.)	sık aralıklarla hafta sonu (kısa süreli) sık aralıklarla
Turizm bölgesi ve çevresi	3. bölge (400 km. ve üstü)	Tatillerde (uzun süreli) seyrek kullanım

Çizelge 2.1: İkincil konutları konumları, kullanım süreleri ve kullanım sıklığına göre sınıflandırılması (Baud vd., 1977)

Bu noktada şunu belirtmek gerekir ki; belirtilen mesafeler ülkeden ülkeye kentlerin coğrafi konumuna, doğal kültürel potansiyeline, ulaşım olanaklarına, ekonomik yapısına ve halkının sosyo-kültürel yapısına bağlı olarak değişkenlik gösterebilir. Bu anlamda; M. Boud Bovy ve F. Lawson’a göre; hafta sonu tatilleri için kullanılan tatil konutları yerleşmelerin 100 kilometrelik hinterlandı içinde yer almaktadır. (Baud vd., 1977) Büyük şehirler ve metropolenler için bu mesafe 150–200 kilometreyi bulmaktadır. Mevsimlik veya sezonluk olarak kullanılan tatil konutları ise daha küçük yerleşmelerin çevrelerinde bulunmaktadır.

2.1.4.2 Kullanım Amacına Göre İkincil Konutlar

İkinci/tatil konutlarının rekreatif amaçlara hizmet etmesi en temel özelliklerinden biridir. Rekreatyon aktivitesi de çok çeşitli ve farklıdır. İkinci/tatil konutların rekreatif amaçlı olarak kullanılması veya kiralanabilmesinin yanı sıra bulundukları bölgede yoğunluk anlamında dönemsel farklılıklar oluşturması, ekonomik girdi sağlaması, fiziksel ve sosyal yapısında değişiklik meydana getirmesi anlamında turistik tesislerin yarattığı etkiyi yarattığını ve turizm sektörünün bir parçası olduğunu bölüm 2.1’de belirtmiştik. Bu anlamda ikincil konutların turizm türlerinden hangilerinde yoğunluk kazandığı ve hangi tür rekreatif amaca daha çok hizmet ettiğini bir tabloda inceleyelim;

	turizm türleri	ikincil konut kullanımı
1.	Kıyı turizmi (deniz, güneş, kum)	var
2.	Kır turizmi (dağ, yayla, akarsu-göl kıyısı, orman)	var
3.	Sağlık turizmi (kaplıca, kür tedavisi vb.)	yok
4.	Spor turizmi (kapalı, açık)	yok
5.	Dağ turizmi (kayak, tırmanma, yürüyüş vb.)	var
6.	Kongre turizmi (ulusal, uluslar arası)	yok
7.	Politik turizm (siyasi ilişkiler)	yok
8.	Dini turizm (dini yerleri ziyaret)	yok
9.	Kültür ve eğitim turizmi	kısmen var
10.	Alış-veriş turizmi	yok

Çizelge 2.2: İkinci konutları kullanım amacına göre turizm türleri ile ilişkisi

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

Çizelge 2.2'den anlaşıldığı gibi ikincil konutlar daha çok doğal ve fiziksel potansiyeli yüksek olan bölgelerde konumlanmakta ve kıyı ve kır turizmi amacıyla kullanılmaktadırlar.

2.1.4.3 Yerleşme Düzenlerine Göre İkincil Konutlar

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

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

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

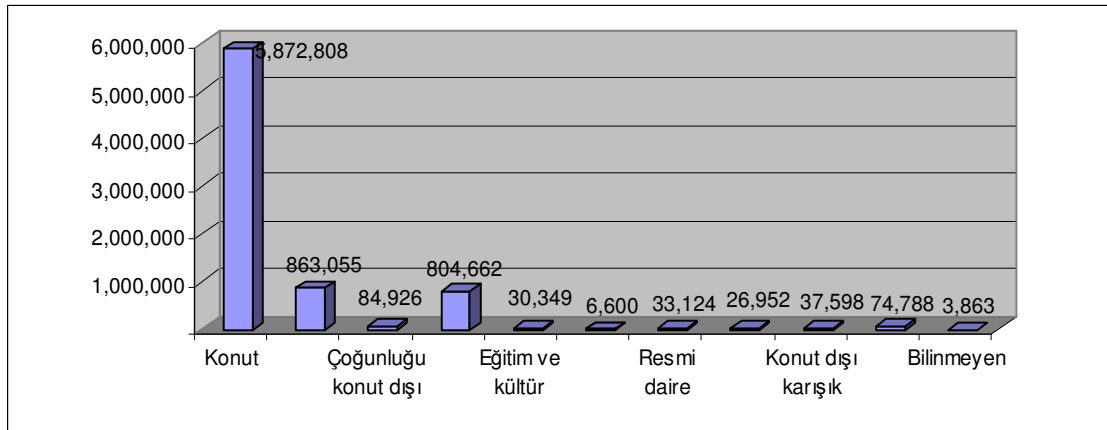
Tekil yerleşme düzenine giren ikincil konutlar; mülkiyeti bir aileye ait olan ve bütünü aile fertleri tarafından kullanılır. Bu konutlar imar planı ve yapılanma koşullarına bağlı olarak tekil veya bitişik nizamda olabildikleri gibi yine yapılanma koşullarına, aile büyüklüklerine ve kullanıcı tercihlerine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

Toplu yerleşme düzenine göre ikincil konutlar; mülkiyeti veya kullanım hakkı bir aileye ait veya ortak olan ve bulunduğu arazi parçasında birden fazla olan çeşitli işletmeleri şeklinde inşa edilmişlerdir. Bu tip yerleşmeler tatil siteleri veya devre-mülk tatil konutları olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak bu noktada şunu belirtmek gerekir ki; bu çalışmada bir apartman bloğunda bulunarak kat mülkiyetleri tekil bireylere ait ikincil konut daireler toplu yerleşme düzeni içinde kabul edilmektedir. Çünkü bu tip yerleşmelerde her ne kadar ailelerin bireysel mülkiyet hakları bulunsun da hem arsa mülkiyeti hem de işletme anlamında bir ortaklık söz konusudur. Tek katlı, iki katlı, üç katlı vb. olabilen tek veya ikiz evler ile apartman bloklarından oluşan ortak sosyal donatıları ve arsayı kullanan tatil siteleri veya devre-mülk tatil konutları da toplu yerleşme düzenine sahip ikincil konutlar sınıfına girmektedir.

2.1.5 İkincil Konutlara İlişkin Rakamsal Verilerin Türkiye Ölçeğinde İrdelenmesi

Türkiye’de bina ve konut stokuna ilişkin Türkiye İstatistik Kurumu ve T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresinin yaptığı üç çalışma bulunmaktadır. Bunlar 1984 ve 2000 yıllarında yapılan bina sayımları ve 1999 yılında yapılan Türkiye Toplu Konut Araştırmasıdır. Bu tespit çalışmalarına göre; Türkiye’de 1984 yılında 7.096.277 olan konut sayısı %129’luk bir artış ile 2000 yılında 16.235.830’a ulaşmıştır. Bu konutların 12.735.395’i sahiplerinin birincil (yaşadığı) konutu durumundaki iken geriye kalan 3.500.435 konut ikincil konut niteliğindedir. 2000 yılı verileri itibariyle Türkiye’deki mevcut binaları fonksiyonlarına göre incelediğimizde; bina stoku içinde yer alan konutların rakamsal olarak diğer fonksiyonlara nazaran çok fazla sayıda oluşudur.

D.İ.E. ve T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresinin 1999 yılında yaptığı Türkiye Toplu Konut Araştırmasına göre hane halkının oturduğu konut dışında sahip olduğu 3.500.435 adet konutun kullanım durumu ise aşağıdaki tablodaki gibidir;



Çizelge 2.3: Türkiye’de bina adetlerinin fonksiyonlarına göre dağılımı (D.İ.E., 2000)

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

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

Çizelge 2.4: Türkiye’de hane halkının oturduğu konut dışında sahip olduğu konutların kullanım şekilleri (D.İ.E., 1999)

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

2.2 Turizm Sektörü ve İkinci Konutlar

2.2.1 Turizm ve İkinci Konut Kullanım Alışkanlıklarındaki Değişimler

İlk ortaya çıkışından bugüne gelinen süreçte tatil kavramı değişmiş sanayileşme sonrası modernleşme sürecinde dünyadaki ekonomik refah artışı, ulaşım olanakların gelişmesi ve dolayısıyla turizm sektörünün büyümesiyle artık modern insanın tatil yapmak için tatil konutu kullanımı azalmış ve tatil konutu kullanımı ve sahipliği lüks bir tüketim aktivitesine dönüşmüştür. Bununla beraber iletişim olanaklarının gelişmesi de bu değişimin en önemli hazırlayıcısıdır.

Toplumlar, nesiller arasındaki farklılıklar insan davranış ve yaşam biçimlerinde çeşitliliğe yol açmaktadır. Turizm aktivitesinde bu farklılığın doğal sonucu olarak ülkeden ülkeye veya kuşaktan kuşağa bu çeşitliliği içinde barındırır. Bugün gelinen noktada; gelişen iletişim araçları toplumları ve toplumların yaşam tarzlarını birbirine tanıtmakta ve yakınlaştırmaktadır. Örneğin, artık bir Türk bir Çinli'nin nasıl yaşadığını, nasıl giyindiğini, neler yediğini daha iyi bilmekte hatta onun bu davranış kalıbını benimseyerek hayatına tatbik edebilmektedir. Bu anlamda post-modern toplumda insanların kendisine açılan bu engin perspektifte eskiden gelen alışkanlıklarını sürdürmesi pek mümkün olmamıştır. Sürekli aynı yere giderek ve tatil /dinlenme amacıyla aynı aktivitelerde bulunmak modern insana monoton ve sıkıcı gelmeye başlamıştır. Dünyayı gezerek farklı coğrafyaları ve kültürleri tanımayı, yaşamdan farklı hazlar duymayı tercih etmeye başlamıştır.

Ancak ülkemizde ikincil konutların (yazlık) tatil aktivitesinin gerçekleştirildiği bir mekân olmasının yanında ekonomik bir getirim sağlama aracı olarak da görülmektedir. Bu bakış açısı; tam olarak modernleşme sürecini tamamlayamamış Türk insanının Marmara, Ege ve Akdeniz kıyılarında yoğun olarak yazlık konut sahibi olma eğilimini arttırmıştır.

Bununla beraber Türk toplumu Batılı toplumların aksine aile merkezli bir toplum olma özelliğini dolayısıyla tatil ve dinlenme ihtiyacını ailecek yapma alışkanlığını nispeten sürdürmektedir. Ailenin ebeveynleri çocuklarına veya torunlarına daha düşkündür ve tatilde

onların yanlarında bulunmasını tercih etme eğilimindedirler. Bu alışkanlığın sosyal ve kültürel temellerinin olmasının yanı sıra ekonomik nedenleri de mevcuttur. Ekonomik getirim elde etmenin dışında, Türk aile yapısının sayısal olarak batıdaki türevlerine nazaran daha büyük oluşu tatil konutunda ailecek dinlenmeyi gerek ulaşım gerekse de konaklama anlamında yakın zamana kadar daha ekonomik kılmıştır. Bu eğilimin yavaş yavaş değişmeye başladığının en önemli kanıtı ülkemizin yüksek tirajlı gazetelerinde her gün sayfalarca yer alan yurtiçi ve yurtdışı tatil ilanları ve reklâmlarıdır. Küreselleşen dünyada belli toplumların diğerlerini etkilediği, tüketim kalıplarını dayattığı ve dünyadaki kültürel çeşitliliği yok ettiği yadsınamaz bir gerçek ise; Türk toplumunda turizm/dinlenme alışkanlıklarının yakın bir zamanda değişeceğini öngörmek çok yanlış olmaz. Şu unutulmamalıdır ki; turizm insan davranışına ve motivasyonuna bağlı olan son derece esnek ve duyarlı bir üründür. Bu anlamda medya ve diğer iletişim aygıtları insanların davranış kalıplarını değiştirmeye ve yönlendirmeye fazlasıyla yatkındırlar.

Bu gelişmeler ışığında toplumumuzun yaşamakta olduğu sosyal ve ekonomik değişimlerin tatil alışkanlığını ve ikincil konut kullanımını ne yönde etkileyebileceği üzerine bazı varsayımlarda bulunmak gerekir; Öncelikle ülkemizde nüfus artış oranlarının düşmesi, aile büyüklüklerinin hem ekonomik hem de eğitimsel gelişmelere bağlı olarak küçülmesi ikincil konuta olan talebi azaltacağı düşünülebilir. Az çocuklu ailelerin ikincil konut yerine turizm tesislerini tercih ettiği sosyal araştırmacılar tarafından tespit edilmiştir. Aile yapısının değişimi de tatil alışkanlığını etkileyen faktörlerden biridir. Bu noktada annenin aile içindeki rolü çok önemlidir. Geleneksel ailede annenin ev hanımı olması daha sık rastlanan bir durumken modern ailede anne artık iş yaşantısına girmeye başlamıştır. Bu durum ikincil konut kullanımını azaltan önemli bir faktördür. Çünkü iş sahibi olan anne yoğun iş temposuna bağlı olarak hem tatil süresinin kısalması hem de tatil dönemlerinde ev işleri ile uğraşmak istememesi nedeniyle yazlık konutu tercih etmez ve turizm tesislerine yönelir.

Ekonomik istikrarsızlıkların yüksek olduğu ülkelerde konut sahibi olma isteği kendini garanti altına alma anlamında ekonomik refah seviyesi yüksek ülkelere nazaran daha fazladır. Bu durum ikincil konut sayılarının artmasına sebep olduğu gibi yapısal farklılaşmalara uğramalarına da neden olur. Rekreasyon aktivitesi olan turizm amacıyla kullanılan ikincil

konutlar böyle ülkelerde var oluşuna ters düşecek biçimde çevreyle daha az barışık ama altyapı yatırımı daha düşük olan apartman dairelerine dönüşmeye başlar. Turizm Bakanlığı'nın 1992 yılında yaptırdığı araştırmaya göre o tarihte ikincil konutların %45'ini apartman daireleri oluşturduğu tespit edilmiştir.

Ekonomik refah artışına bağlı olarak emeklilik yaşının düşmesi de ikincil konutları etkilemektedir. Büyük şehirlerde ve metropollerde uzun süre yaşayarak yaşlanan insanlar emekli olduklarında hem birikimlerini değerlendirmek hem de yaşaması daha kolay olan sakin ve doğal sayfiye yerleşmelerine göç etmektedirler. Buda ikincil konutları birinci konutlara dönüşmesine yol açmaktadır.

Dünyada yaşanan gelişmeler, toplumumuzun sosyal yapısındaki değişimler göz önüne alındığında ve ülkemizde ekonomik refahın yükseleceği öngörüsünde bulunulduğunda; ikincil konut sahipliliğinin ve kullanımının önümüzdeki yıllarda azalacağı düşünülmektedir. 2003 yılına kadar, ikincil konut üretimi azalacağı ve mevcut stok dönüşüme uğrayacağı tahmin ediliyordu. Ancak yaşanan gelişmeler farklı oldu. İkinci konut üretimi yabancıların konut edinmesine olanak tanınması ve emlak değerlerinin hızla artması vb. nedenlerden dolayı azalmadı ancak yakın zamanda üretilen konutlarda içerik anlamında değişimler meydana geldi. Yakın zamanda üretilen ikincil konutlar aynı zamanda bir turistik aktiviteye ev sahipliği yapacak biçimde farklı kullanımlara olanak tanıyacak esnek planlı konutlara dönüştüler. Bu anlamda Türkiye'de iki farklı tipte ikincil konut stokundan söz etmek mümkündür. İlki 2000'li yılların başına kadar üretilen geleneksel veya klasik olarak adlandırabileceğimiz ikincil-yazlık konutlar, diğeri ise daha esnek kullanımlara olanak tanıyan son 3-4 yılda üretilen "turistik konut" olarak adlandırabileceğimiz konut türüdür. Her iki tipinde; bölüm 3'te aktarılan alan çalışmalarından yola çıkarak ortaya konduğu gibi mimari anlamda farklı türleri ve varyasyonları mevcuttur. Tezin bundan sonraki bölümlerinde bu iki tür konut üzerinde durulmaktadır.

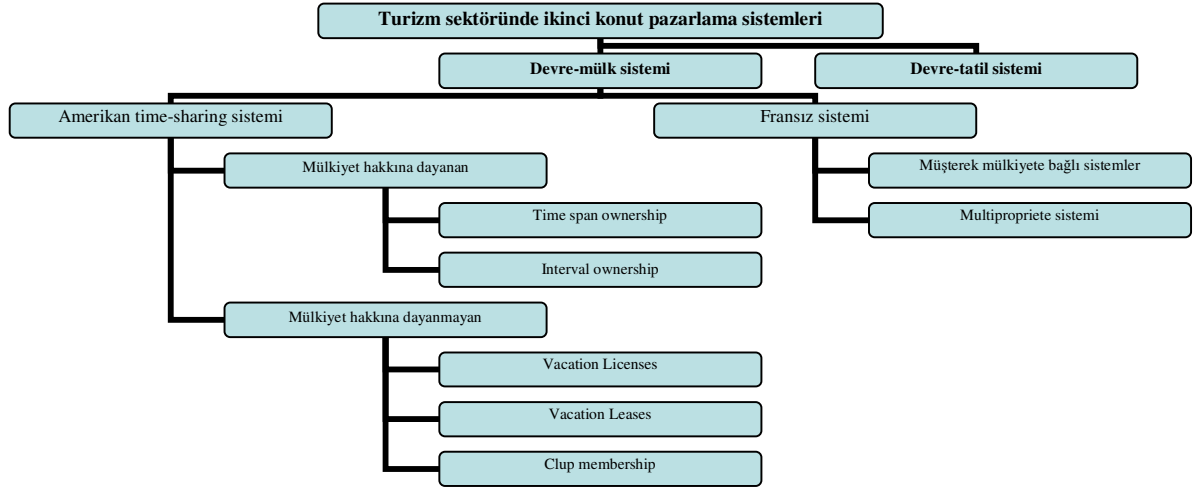
2.2.2 Turizm Sektöründe İkincil Konutlar

İkinci konutların bulundukları bölgede yarattıkları nüfus, kültürel ve ekonomik etki anlamında turizm endüstrisinin bir parçası olduğunu daha önceden belirtilmişti. Bununla beraber ikincil

konut stokunun turistik konaklama ve tatil amacıyla farklı kişilere ve kuruluşlara pazarlandığı sistemlerde mevcuttur. Ancak bu sistemler salt ikincil konutların pazarlanması ve işletilmesi için değil aynı zamanda apart otel, resort otel, tatil köyü vb. turistik tesisler pazarlanması ve işletilmesi amacıyla kullanılmaktadır. Bu sistemler kendi içlerinde çeşitlilik göstermelerine karşın literatüre girmiş Devre-mülk ve Devre-tatil olmak üzere iki temel sistem mevcuttur.

Bu sistemleri dünya ölçeğinde kullanan uluslar arası firmalar olduğu gibi yerel ölçekte çalışan firmalarda bulunmaktadır. Uluslar arası alanda faaliyet gösteren iki büyük firma olan R.C.I. ve I.I. yaklaşık olarak pazar payının %85'ini ellerinde bulundurmaktadırlar. Bu firmalar 1970'lerin başından beri faaliyet göstermekte ve sistemin kurucuları olarak da kabul görmektedirler.

1973 yılında yaşanan petrol krizi ve bu yıllarda artan inşaat maliyetleri sonucunda insanların yılın belli bir dönemini tatil amacıyla ikincil konutlarda geçirmek için oldukça yüklü bir parayı bağlamak cazip olmaktan çıkmıştır. Bu nedenle A.B.D.'de yukarıda bahsi geçen kuruluşlar insanların tatil ihtiyaçlarını daha ucuz karşılayabilmelerini sağlayan uygulamaları ilk olarak Hawaii'de başlatmışlardır. Buna benzer uygulamalar aşağı yukarı aynı dönemlerde Fransa, İspanya ve Britanya'da rastlamak mümkündür. Daha sonraları bu şirketler "uluslar arası tatil değişim sistemi" adını verdikleri yeni bir sistem geliştirerek orta sınıf Amerikalılara Avrupa'da ve Afrika'da çok ucuz tatil yapma olanağını sunarak sistemi uluslar arası arenaya taşımışlardır.



Çizelge 2.5: Dünyada uygulanan ikincil konut pazarlama sistemleri (Turizm Bakanlığı, 1992)

Türkiye ölçeğinde ise; ikinci konutları Avrupa ülkelerine pazarlamak amacıyla faaliyet gösteren Meavilla firması 357 konutluk bir portföye sahiptir. Bu firma Almanya’da ortaklık kurduğu firmalar ile beraber bu ikinci konut stokunu öncelikle Almanya olmak üzere tüm Avrupa’ya pazarlamayı (kiralamayı) hedeflemektedir. Ancak firmanın yürüttüğü faaliyetler bununla kısıtlı kalmayıp aynı zamanda bu konutların satışı ile de ilgili faaliyet göstermektedirler. Çünkü firma yetkilileri; konutları kiralayan müşterilerin potansiyel olarak konutları satın alabilecek kişiler olduğunu düşünmektedirler. Türkiye’deki ikincil konut fiyatlarının İspanya’dakinin 4’te biri olması da bunda büyük bir etkidir. Firmanın hedef kitlesi çok çocuklu Alman aileleri olması nedeniyle fiyatlandırma politikası da buna göre şekillenmektedir;

Ana sezon: 15 Haziran–31 Ağustos

Ara sezon: 1–15 Haziran, 1–15 Eylül (Ana sezondan %25–30 daha ucuz)

Ölü sezon: 15 Eylül–1 Haziran (Ana sezondan %60 daha ucuz)

Bu noktada sunu belirtmek gerekir ki; firmanın portföyünde bulunan konutların hemen hemen tamamı bölüm 3’te ortaya konan “turistik konut” diye adlandırdığımız ikincil konutlar niteliğindedir.

Meavilla gibi Türkiye pazarına girmeyi planlayan Avrupa kökenli büyük firmalar bulunmaktadır. Bu firmalar Avrupa ve Kuzey Afrika'daki ikincil konutları turizme açmakta ve özellikle Balkan ülkeleri ve Türkiye'yi yeni pazar olarak görmektedirler. Bu firmaların en büyükleri şunlardır;

- Interhome (İsviçre)
- Novasol (Danimarka)
- Thomas Cook (İngiltere)
- Wolters-TUI (İsviçre)

Bu firmaların ortak özelliklerini şu şekilde özetlemek mümkündür;

1. Firmalar; ilk olarak kendi ülkelerinde faaliyet göstererek büyümüşler ve akabinde uluslararası platforma faaliyet alanlarını taşımışlardır.
2. Hepsi büyüme eğilimindedirler ve faaliyet alanlarını pazar farklılaştırarak yapmaktadırlar.
3. İkinci konut pazarlanması yanında ulaşım, transfer vb. ek hizmetler vermektedirler.
4. Kiraladıkları konutlar ile ilgili detaylı tespit çalışmaları yürütmekte, standart oluşturmakta ve ürünü sınıflandırmaktadırlar.
5. Ürünün fiyatlandırılması, konut standartları, sezon ve kullanıcı profiline göre yapmaktadırlar.
6. Pazara sundukları ikincil konutları kataloglamaktadırlar.

Bu noktada; çok çeşitli uygulamaları olan ikincil konut kiralama sistemlerini incelemekte fayda var;

Devre-mülk Sistemleri:

A.K. Havutçu devre-mülkü; “mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden her biri lehine, bu yapı veya bağımsız bölümden yılın belirli dönemlerinde müşterek mülkiyet payına bağlı olarak istifade edilmek üzere kurulan bir irtifak hakkı” (Havutçu, 1987) olarak tanımlamaktadır. Bu tanıma çok benzer bir tanımda 1985 yılında

yürürlüğe giren 3227 sayılı kanuna eklenen 57, 58, 59, 64 ve 65 numaralı maddelerde bulunmaktadır.⁴

Bununla beraber dünyada bu sistemin uygulamaları daha eskilere dayanır ve bunların en başarılıları Amerikan ve Fransız sistemleridir;

Amerikan (time-sharing) Sistemi:

Time-sharing olarak adlandırılan sistemin Türkçe karşılığı zaman paylaşımı'dır. Genel anlamı ile; bir kişinin veya bir ailenin, belirlenen zamanlar boyunca sürekli olarak, tatil amacı ile konaklama ünitelerinde yılda bir ya da birkaç hafta boyunca kullanım hakkını ifade etmektedir. Bu sistem alıcılara zaten yılın belli dönemlerinde kullandıkları tatil haklarını daha az bir para ödeyerek sahip olmalarına imkân tanımakta, satıcılara da tesisin kurulması ve işletilmesi vb. konular için finansal bir rahatlama sağlamaktadır.

Bu sistemde mülkiyet hakkına dayanan ve dayanmayan olmak üzere iki temel uygulama mevcuttur;

Mülkiyet hakkına dayanan time-sharing sistemi;

Bağımsız bir bölüm üzerindeki mülkiyet hakkının birden çok zaman periyoduna bölünmesini ifade eden sistemdir. Bu sistem mal sahipliğini arttırmak için oluşturulmuştur ve bağımsız bölümlerin sahipleri malikler kurulunu oluştururlar. Sistemin işleyebilmesi amacıyla işletmecide sözleşmede belirlenen süre zarfında bakım ve onarım işlerini yapabilmek amacıyla kendine zaman ayırır. Bu sistem içinde time “time span ownership ve interval ownership” olmak üzere iki ayrı uygulamadan söz etmek mümkündür;

Time span ownership sistemi;

Bu sistemin uygulanmasında, kişiler bağımsız bölümlerin malikleridir ve bunların hepsi tek ve bir bütün olan mülkiyeti paylaşırlar. Kullanım konusunda yapılması zorunlu olan ayrıntılı bir

⁴ Kat mülkiyeti kanununa Devre-mülk hakkı ile ilgili maddeler eklenmesine dair kanun (3227 s.k.), Resmi Gazete, No:18792, 1985

sözleşme ile malikler bağımsız olarak zilliyet olma hakkını elde ederler ve sistemin sürekliliğin sağlanması amacıyla paylaşımı talep hakkından ise feragat ederler. (Özmen, 1998)

Time Interval ownership sistemi;

Bu sistemde pay sahibi her yıl belirlenmiş olan zaman diliminde, o bağımsız bölümün bağımsız ve tek başına sahibi olma hakkını elde eder, böylelikle hak sahibine taşınmaz üzerinde zamana bağlı mülkiyet hakkı ve bağımsız tapu verilmesi olanağı sağlanır. Diğer sistemde olduğu gibi hak sahipleri, bağımsız bölüm haricinde kalan yerlere birlikte sahiptirler ve ortak yerlerin hakkını talep etmeleri sözleşme ile yasaklanır.

Mülkiyet hakkına dayanmayan “time-sharing” sistemi;

Girişimcilerin hem mülkiyet hakkını elden çıkarmamak (sadece bir takım haklar devredilir) hem de sisteme bağlı formalitelerden kurtulmak amacıyla uyguladıkları bir sistemdir. Bu sistemin 3 farklı uygulama şekli bulunmaktadır;

Vacation Lciences sistemi;

Bu sitemle; alıcı ve girişimci arasında belli sürelerle bağlı ve değiştirilebilir bir anlaşmaya (lisansa) bağlı olarak alıcıya anlaşma ile taşınmaz mülkiyetin bir bölümünün yılın belirli bir dönemi için kullanma hakkı sağlanmaktadır.

Vacation Leases sistemi;

Bu sistemde “Vacation Lcience” sistemine tıpa tıp benzemektedir, aradaki fark girişimcinin yapılan anlaşma senedinde taşınmaz mülkün sahibi, alıcının ise kiracı statüsünde olmasıdır.

Clup Membership sistemi;

Bu sistemde; kar amacı gütmeyen şirketlerin üyelerine belirli zaman aralığında periyodik olarak istifade sağlama amacı güdülmektedir. (Özmen, 1998)

Fransız Sistemi:

Müşterek mülkiyete bağlı sistemler;

Bu sistem temel olarak, bağımsız bir bölümden sağlanan istifadenin belli zaman periyotlarına bağlı olmak üzere her sene veya devamlı olmak üzere birden fazla kişiye sağlanmasıdır. Alıcılara bağımsız bölümün mülkiyet hakkını vermeksizin, müşterek mülkiyet payını veya kullanma hakkını belirli zamanla sınırlı olarak sağlamak, hem masrafların bölünmesi hem de bağımsız bölümün daha uzun süreler kullanılması olanağını sunar. Bu tür uygulamaların bağımsız bölümlerin kullanımını 1–2 aydan 4–5 aya çıkardığı gözlemlenmiştir.

Birçok Avrupa ülkesinde, yıllık özel kullanımı düşük olan eski konaklar, şatolar, kulüp binaları ve yaşlanan insanların özel konutları turistik firmalar tarafından kataloglanarak kongre, konferans, seminer vb. organizasyonlara pazarlanmaktadır. Uluslar arası bazı turistik pazarlama şirketleri ikincil konut sahipleri ile anlaşarak, reklam-tanıtım ve promosyon imkanları aracılığı ile gençlere, yerel turistlere ve sosyal, kültürel, sportif amaçlı kulüp üyelerine ekonomik fiyatlarla, güvenceli ve eğlenceli dinlenme imkanları sunmaktadırlar.

Multipropriete sistemi;

Multipropriete kelime anlamı ile eklips bir hak anlamına gelmektedir. Bununla kastedilen dönemlere bağlı olarak ortaya çıkması ve kaybolmasıdır. Şirket taşınmazın tek sahibidir, sadece ortaklarına senenin belirli devresinde her sene olmak üzere kullanım hakkı sağlamak ve bu hak sadece şirketin varlığı süresince geçerli olmaktadır. (Özmen, 1998)

Bu sistemde idare, şirket organları aracılığıyla resmi bir sözleşme niteliğindeki bir tüzük vasıtasıyla yapılmaktadır. Kullanım hakkının devri ve kiralama hakları mevcut olması nedeniyle miras kalma durumu da söz konusudur.

Devre-tatil Sistemleri:

Devre tatil terimi ile işletmecinin sözleşme yaptığı kişiye (devre tatil sahiplerine) devre-mülk gibi aynı bir hak sağlamamakla birlikte şahsi talep niteliğindeki devre-tatil konusu, tesislerden

yararlanma olanağı veren ve işletmeciye yöneltilen nispi hak ifade etmektedir. (Tok, 1996) Dünya geneline bakıldığında, bu sistem içinde yer alan kuruluların; yatırımcı, pazarlama kuruluşları, işletme şirketleri, tatil değişim sistemleri, garantör kuruluşlar, devre-tatil yatırımcıları birlikleri ve devre-tatil tüketicileri birlikleri olduğu görülmektedir. Bu sistemin uygulama alanı turistik tesisler olduğu gibi ikincil (yazlık) konutlarda olabilmektedir.

Bu sistemde, bir şirket bağımsız bölümler üzerinde her sene ve senenin bir döneminde istifade hakkı sağlayan bir sözleşme vasıtasıyla daha sonra devre-tatil evine, kişilerinde ortağı olmak zorunda bulundukları kurulacak bir şirkete tatil ünitesinin mülkiyetini devretmeyi, kendisinin de yalnızca ünitelerin işletmesini sağlayacağını taahhüt eder.⁵

Devre-tatil sistemi yatırımcıya; finans, doluluk endişesi yaşamama vb. olanaklar sunarken, tüketiciye ekonomik tatil yapma, konforlu konaklama, farklı ve çeşitli tatil yapma olanağı sunmaktadır.

Cleconfort uygulaması:

Dünya ölçeğinde çalışan sistemlerin yanı sıra bölgesel ölçekte konut sahiplerinin oluşturduğu oluşumlarda mevcuttur. Fransa'nın Midi Pyrenees Bölgesinde 1985 yılında Bölgesel Turizm Büroları Federasyonu tarafından gerçekleştirilen uygulamada ikincil konutlar sınıflandırılmış, belirli bir standart oluşturularak nitelikleri ve pazarlama gücü artırılarak turizme sunulmuştur.

Cleconfort kelime anlamı itibarıyla anahtar ve konfor kelimelerinden oluşmaktadır. Bunun nedeni ikincil konutlar otellerdeki yıldız sistemine benzer bir sistem ile sınıflandırılıp simge olarak konforun anahtarını ifade ettiği düşünülen anahtar seçilmiştir. Sisteme katılmak isteyen konut sahiplerinin yatırdığı paralar vasıtasıyla, konutlar yeniden tefriş edilmiş ve üç sınıftan oluşan kalite belgeleri verilerek sözleşme yapılmıştır. Bölgedeki konutlara ait dokümanlar ve kayıt formları hazırlanarak yurtiçi ve yurtdışı seyahat acentelerine dağıtılmış ve bir rezervasyon

⁵ Turizm Bakanlığı Yatırımlar Genel Müdürlüğü, 1992 2. konut araştırması

ağı kurulmuştur. Bu sisteme katılan konut sahiplerine teknik yardım ve ucuz devlet kredileri sağlanarak, bölgedeki turizm potansiyeli arttırılmıştır.



Resim2.1 Cleconfort uygulamasının yapıldığı midi-pyrenees bölgesi (www.cleconfort.com)



Resim 2.2 Cleconfort uygulamasına dahil bir ikinci konut örneği (www.cleconfort.com)

2.3 Bölümün Sonuçları

Temel tanım ve kavramlara ilişkin bu bölümde ikincil konutlar ve turizm olmak üzere iki temel konu üzerinde durulmaktadır. Aktarılan yapılmış çalışma ve araştırmaların ışığında çalışma kapsamına alınan ikincil konutlara ilişkin şu yargılarda bulunmak mümkündür.

- İkinci konutların temel özellikleri sabit birer mülk ve emlak yatırımı olmaları ve turizm sektöründe yer almalarıdır. Bununla beraber konumları, kullanım amaçları ve sürelerine bağlı olarak da farklılıklar göstermektedirler.
- Çalışma kapsamına alınan ikincil/tatil konutlarını şu şekilde tanımlamak mümkündür; Başka bir yerde ikamet edip çalışmaları koşuluyla kullanıcıları tarafından satın alma veya kiralama yoluyla yılın belli dönemlerinde rekreatif amaçlı olarak kullanılan, fiziksel çekiciliği yüksek bölgelerde (akarsu, göl, kaplıca, deniz kıyısı vb.) inşa edilmiş, turizm sektörüne entegre ve bir emlak yatırımı özelliği gösteren sabit mülktür.
- Yukarıda aktarılan tanım perspektifinde; özelliklerin birbirine olan baskınlıkları ikincil konutların birbirinden farklılaşmasına yol açmaktadır. Bu farklılaşmaların yansımaları konut mimarisini yakından ilgilendirmektedir. Bölüm 3’de bu konuya detaylı olarak değinilmektedir. (tatil konutu-turistik konut)

Aktarılan yapılmış çalışma ve araştırmaların ışığında turizm ve ikincil konutları turizm sektörü içinde pazarlayan organizasyon yapılarına ilişkin şu yargılarda bulunmak mümkündür;

- Dünya’da ikincil konutların turistlere pazarlanmasına ilişkin çok çeşitli ve farklı sistemler bulunmaktadır. Ancak temel olarak iki farklı uygulama vardır; Bunlardan ilki mülke (ikincil konut) bağlı diğeri ise tatil kavramına bağlı sistemlerdir. Mülke bağlı sistemlerde; sabit mülkün farklı dönemlerde farklı kullanıcılar tarafından kullanılması söz konusudur. Tatile bağlı sistemlerde ise; tatil paketini alan kişilerin yılın belli dönemlerinde ve sürelerde sisteme dahil

tüm konutlarda tatil yapımları mümkün kılınmıştır. Bu noktada şunu belirtmek gerekir ki; tatile bağlı sistemlerin turistik tesislerde de sıkça uygulandığı görülmektedir.

- Devre-mülk organizasyon yapılarında ise; Amerikan, Fransız gibi literatüre girmiş sistemler ve bunların varyasyonları bulunmasına karşın temelde iki farklı uygulama vardır. Bunlar sabit mülkün (ikincil konut) mülkiyet hakkının kullanıcıya ait olduğu ve olmadığı durumlardır. Olmadığı durumlarda mülkiyet ya ortaktır ya da organizasyonu işleten kuruma ait veya belli süreler için devredilmiştir.

- Her ne organizasyon yapısını kullanırsa kullansın sistem içine katılan konut sayılarının ve çeşitliliğinin artması sistemin işlerliğini arttırmaktadır. Bunun faydalarını şu şekilde özetlemek mümkündür; Maliyetler düşer ve sunulan ürün ucuzlar, ürün yelpazesi genişler, hem turist hem de konut sahibi açısından sisteme olan güvenilirlik artar.

- Büyük organizasyon yapılarının yanısıra “cleconfort” örneğinde olduğu gibi bölgesel organizasyonlara da rastlamak mümkündür. Ancak bu organizasyonlar daha fazla müşteriye ulaşabilmek adına yinede bu büyük organizasyonlar ile müşterek çalışmak durumundadırlar.

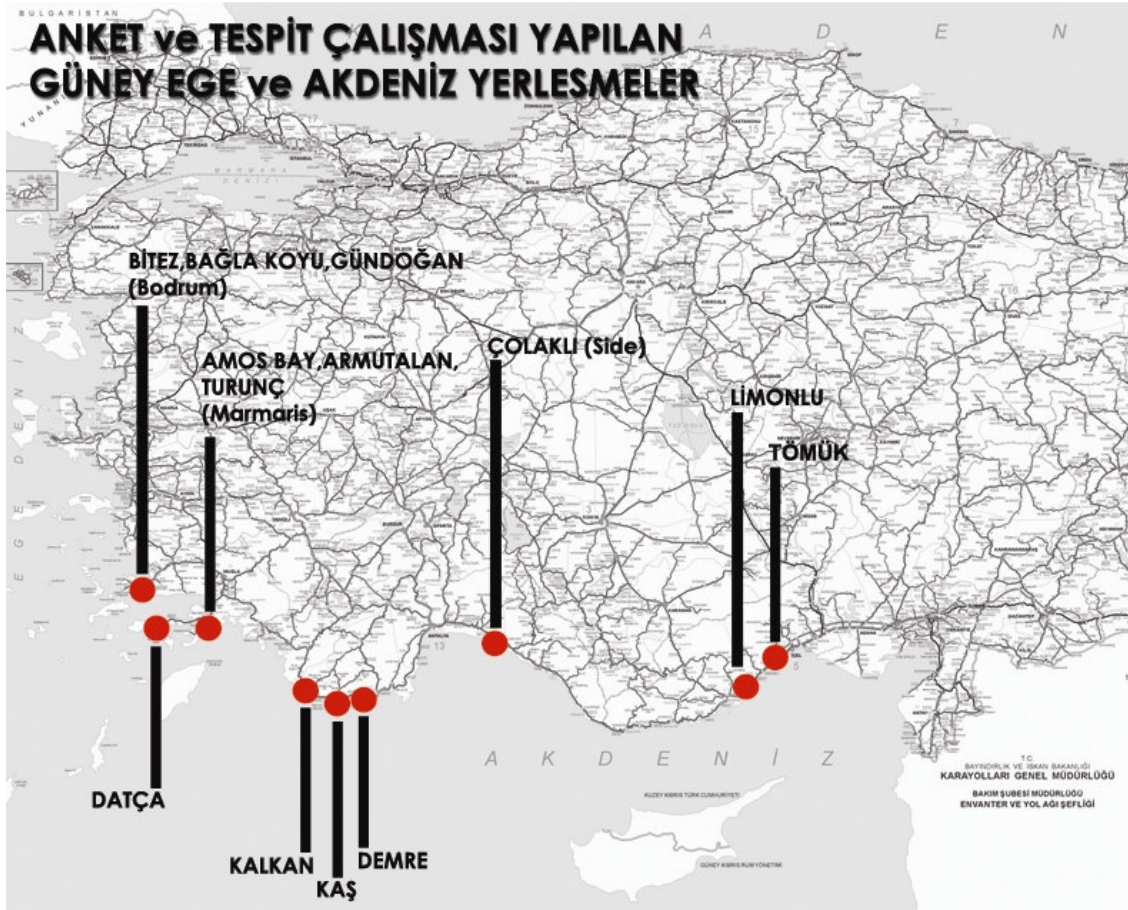
3. ÖRNEKLEM ALANIN İKİNCİL KONUT MİMARİSİ VE KONUT SAHİPLERİNİN EĞİLİMLERİNİN TESPİTİ

Bu bölümde sonuçları aktarılan mimari tespit ve ikincil konut sahipleri eğilim belirleme çalışmaları; 2005 yılının ağustos ayında Tömük/Limonlu (Mersin), Side, Marmaris, Datça ve Bodrum’da yapılan anket ve mimari tespit ile 2006 yılının eylül ayında Kaş, Kalkan ve Demre bölgelerinde yapılan mimari tespitlerden oluşmaktadır. Bu bölgeler; yapılan çevre analizi sonucunda çalışma alanı olarak seçilmişlerdir. Bu kıstasları kısaca anmak gerekir ise;

- Türkiye’deki turist eğilimlerine paralel olarak deniz, kum, güneş turizmine yönelik olarak konumlanmaktadır.
- Güney Ege ve Akdeniz bölgelerinde bulunmaları nedeniyle aktif sezon (mevsim) uzunlukları en fazla olan bölgelerdir. (5–7 ay)
- Türkiye’de en çok ikincil konut stoku bulunan bölgelerdendirler.
- Metropol kentlerin hinterlandında (yakın çevresinde) bulunmamaları sebebiyle sahipleri tarafından kısa süreli ve sık kullanılmazlar. (kiralanmaya daha uygundurlar.)

Yukarıdaki kıstaslar doğrultusunda çalışma alanı olarak seçilen Güney Ege ve Akdeniz yerleşmelerinde iki farklı uygulamaya gidilmiştir. Bu duruma alan çalışmaları sırasında tespit edilen ikincil konut mimarisi ve kullanıcı tercihleri etkili olmuştur. Şöyle ki; Kaş, Kalkan ve Demre bölgeleri ikincil konut anlamında yakın zamanda yapılaşan bölgelerdir. Konut sahipleri ikincil konutlarını ülkemizde son yıllarda inşaat ve turizm sektöründe yaşanan gelişmeler nedeniyle turizme açmaya meyillidirler. İkinci konutun tasarlanması ve üretilmesi aşamasında; mimari ve planlama bu kullanım şekline göre yönlendirerek ikincil konutların mimarilerinin şekillenmesinde etkin rol almışlardır. Bu anlamda Kaş, Kalkan ve Demre bölgelerinde ikincil konut mimarileri tespit edilerek temel özellikleri ve tipleri ortaya konmuştur. Bu anlamda, ikincil konut sahiplerinin konutlarını turizme açma eğilim ve tercihlerinin sorgulanmasına ihtiyaç duyulmamıştır.

Buna karşın; Tömük/Limonlu (Mersin), Side, Marmaris, Datça ve Bodrum bölgeleri ikincil konut anlamında daha eski yerleşmelerdir. Mimari olarak ikincil konutlar turizm sektöründe değerlendirilebilmeleri için çeşitli değişim, dönüşüm ve modifikasyonlara ihtiyaç duyabilmektedirler.



Sekil 3.1: Anket ve tespit çalışması yapılan yerleşmeler

Binaların daha eski oluşu bakım-onarım ve yenileme gibi çeşitli maliyet unsurlarını doğurmaktadır. Konut sahiplerinin ikincil konutlarını turizme açma konusunda çeşitli çekinceleri ve beklentileri bulunması da diğer bir farklılık unsurudur. Bu nedenle bu bölgelerde mimari tespit çalışmalarının yanısıra konut sahipleri ile anket çalışması da yapılmıştır. Anketlerde şu konu başlıkları üzerinde durulmuştur;

- Konut sahibi kimlik bilgileri,
- Konut sahiplerinin turizm alışkanlıkları,

- Konut sahiplerinin tatil konutu kullanım alışkanlıkları,
- İkinci konut bilgileri (konut, yakın ve bölge ölçeklerinde),
- Konut sahiplerinin ikincil konutlarını turizme açma eğilimleri ve konut sahiplerinin ikincil konutlarını turizme açmaları durumunda açma biçimleridir.

İkinci konut sahibi anket soruları ve detaylı sonuçlarına ilişkin bilgiler ekler bölümünde sunulmaktadır. Şimdi sırasıyla alan çalışması yapılan bölgelerdeki tespitler ve anket çalışmaları üzerinde duralım;

3.1 Mimari Tespitler (Plan şemaları) ve Mülakatlar (Turistik Konut)

Kaş, Kalkan ve Demre bölgelerinde yapılan tespit çalışmalarında; alışlagelmiş ikincil konutlardan farklı olarak “turistik konut” olarak adlandırabileceğimiz turizme yönelik de kullanılabilen ikincil konutların bulunduğu gözlemlenmiştir. Son yıllarda inşaat ve turizm sektöründe yaşanan gelişmeler sonucunda; mülk sahiplerinin de ikincil konutlarını turizme yönelik olarak kullanabilmek amacıyla plan şemalarında farklı çözümler üretilmesi konusunda tasarımcıyla müdahale ettikleri yapılan mülakatlarda anlaşılmıştır. Bu bağlamda; Kalkan, Kas ve Demre bölgelerinde; diğer çalışma alanlarından farklı olarak plan şemaları tespiti ve mülakat yapılarak ortaya çıkan yeni mimari anlayış belgelenmeye çalışılmıştır. Bu mimari anlayışın ortaya çıkışından ikincil konutların temel özelliklerindeki değişimler ve tipleri bolum 3.3’te aktarılmaktadır.

3.1.1 Kalkan Bölgesi Mimari Tespitler

Kalkan Dalaman hava limanına 132 km. mesafede Antalya iline bağlı bir Akdeniz yerleşmesidir. Belde yerli turiste nazaran daha çok yabancı turistlerin ilgisini çekmektedir. İkinci konut ve turistik tesislerin iç içe bulunduğu beldede ikincil konut yerleşmeleri üç farklı bölgede bulunmaktadır. Bunlar Kalkan merkez, Kalamar koyu ve Patara evleri mevkileridir. Her üç mevkide farklı tipte ikincil konut yerleşmeleri mevcuttur ve tipler konutların bulunduğu mevkilere bağlı olarak benzerlikler içermektedir.

Kalkan merkezde yamaçlara yerleşen ikincil konutlardan tespit edilenlere en tipik örnek üç katlı villadır. (Villa Rubi) Sahibi tarafından turizm amaçlı kiralamak üzere iki adet olarak inşa edilmiştir.

Binanın ilk iki katı içinde havuz olan bahçe kullanımlı 140m² büyüklüğündeki dubleks villa, üçüncü katı ise bağımsız girişi olan 50m² stüdyo daire olarak planlanmıştır. Stüdyo daire tüm yıl sürekli bir kiracıya mobilyasız, dubleks ise sezonluk (mayıs-eylül) mobilyalı olarak turistlere kiralanmaktadır. Mimarideki farklılıklar ise şunlardır; Bina cepheleri itibariyle tek bir hane olarak algılanmaktadır ancak planlama itibariyle iki birimden oluşmaktadır. Dubleks dairede mekân büyüklükleri dengeli olarak planlanmamıştır. 140m² büyüklüğünde bir daireye için;

özellikle salon ve açık mutfak küçük olmasına karşın üst kattaki ebeveyn yatak odası ve hususi banyosu abartılı büyüklüktedir. Yatak odası sayısı da fazladır. Bunda; yaz mevsiminde yaşama mekânı olarak açık alanların tercih edilmesinin ve konut içinde mümkün olduğunca fazla sayıda insan konaklatabilme sebebi vardır. Dupleks tam donanımlı olarak tefriş edilmiştir. (Resim 3.1, Şekil 3.2, 3.3)



Resim 3.1 Kalkan merkezin genel görünümü



Resim 3.2: Villa Rubi (Kalkan)



Şekil 3.2: Villa Rubi zemin kat planı (Kalkan)



Şekil 3.3: Villa Rubi üst kat planı (Kalkan)



Resim 3.3: Villa Ekici tip 2



Şekil 3.4 Villa Ekici tip 1 zemin kat planı



Şekil 3.5 Villa Ekici tip 1 üst kat planı

Kalkan'da diğerk bir ikincil konut yerleşmesi ise belde merkezinin kuzeyinde konumlanan Kalamar koyu'dur. Merkez ile Kalamar koyu arasındaki yol üzerinde birçok ikincil konut sitesi olarak adlandırılabileceğimiz yerleşme bulunmaktadır.

Kalamar koyu üzerinde bulunan ikincil konutlar genelde tümü tek bir mal sahibine ait 15–30 villalık sitelerden oluşmaktadır. Bu ikincil konutlara en tipik örnek olarak Ekici villaları ve Viewpoint villalarını örnek gösterebiliriz. Bu iki site birbirine çok benzemektedir. Her iki sitede 2 tip villa bulunmaktadır. Villa tiplerinden ilki kendi özel havuzu bulunan 130 m² büyüklüğündeki üç katlı villalardır. (Ayrıca sitenin ortak havuzu da bulunmaktadır.) Binaların zemin katında büyük bir salon ve açık mutfak, üst katlarında ise hususi banyoları bulunan iki veya üç adet yatak odası bulunmaktadır, üçüncü katlarda ise hobi odası ve teras bulunmaktadır.



Resim 3.4 Villa viewpoint tip 1(Kalkan)

Diğeri tip ise 110m² büyüklüğündeki 3 katlı villalardır. Yapının zemin katı binanın konumuna göre ya stüdyo daire ya da siteye hizmet eden bir hobi mekânı olarak planlanmıştır. Yapının birinci ve ikincil katları ise müstakil girişleri bulunan dublekslerdir. Giriş katında yine salon, açık mutfak ve wc, üst katta ise banyolu bir ebeveyn odası ile 1–2 yatak odası ve banyo bulunabilmektedir. Sitelerde havuz, resepsiyon, açık-kapalı hobi mekânları ve güvenlik bulunmaktadır. Tüm tipler kiralanmak amacıyla inşa edilmişler ve sürekli kullanılan konut gibi tefriş edilmişlerdir.



Şekil 3.6 Villa viewpoint tip 1 zemin kat planı



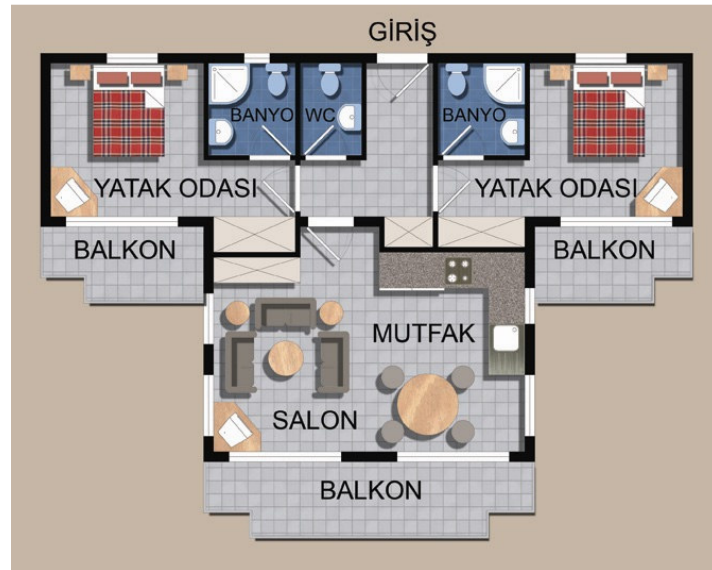
Şekil 3.7: Villa viewpoint tip 1 üst kat planı

Kalkan’da diğer bir ikincil konut yerleşmesi de Kalkan koyunun güneyinde bulunan Patara evleri mevkiidir. Bölgede ikincil konut anlamında eski ve yeni yapılar bulunmaktadır. Yeni ikincil konut yapıları içinde iki tip bina dikkat çekicidir. Tespit edilen binalardan “My apart” ve “Kuluhana apart” olarak adlandırılan yapılar bu tiplerin en belirgin örnekleridir.

“Kuluhana apart” her katı ayrı hane olacak biçimde 3 katlı olarak planlanmıştır. (Resim 3.11) Birinci ve ikincil kattaki dairelerin girişlerinde birer giriş holü ve wc, hususi banyoları bulunan iki yatak odasına holün iki tarafından bağlanılmaktadır. Yaşama mekânına ve açık mutfağa yine bu holden ulaşılmaktadır. Mülk sahibi tarafından kiralanmak üzere inşa edilen daireler esnek kullanıma sahiptir. İstendiğinde 2 çocuklu bir aile tarafından komple, gerektiğinde ise odalar ve yaşama mekânı kapatılarak iki kişilik birer otel odası gibi kısmi kullanılabilecek iki odaya dönüştürülebilmektedir. Oda tefrişleri de bağımsız kullanıma olanak sağlayacak şekilde düşünülmüştür. (Şekil 3.8) Yapının zemin katında ise konut sahibine ait diğerlerinden tamamen farklı bir daire bulunmaktadır.



Resim 3.5 Kuluhan apart (Patara evleri mevki)



Şekil 3.8 Kuluhan apart plan

My apart ise; 6 adet bağımsız haneden oluşan 3 katlı bir apartman yapısıdır. Binaya ait bir açık havuz ve teras kullanımı mevcuttur. Mal sahibi binayı 5-6 yabancı uyruklu aileye sezonluk kiralamak amacıyla inşa ettirmiştir ve ailecek grup halinde bağımsız ve güvenli tatil yapmak isteyen ailelerin sıkça tercih ettiğini dile getirmiştir. Daireler 40m2'lik 1 oda, 1 salon, açık mutfak ve banyodan oluşmaktadır. (Resim 3.6) Bu tip stüdyo dairelerden oluşan 3-4 katlı apartmanlar bölgede sıkça rastlanılan yapı tipleridir.



Resim 3.6 My apart görünüş

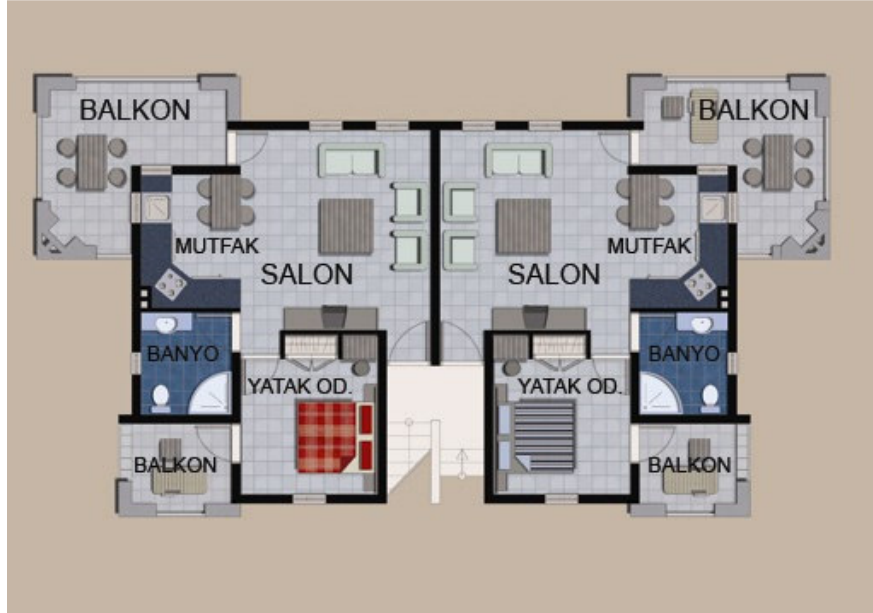


Şekil 3.9 My apart plan

3.1.2 Kaş Bölgesi Mimari Tespitler

Kaş Dalaman hava limanına 155 km. mesafede Antalya iline bağlı bir Akdeniz yerleşmesidir. İlçenin merkezinde ağırlıklı olarak turistik tesisler ve hizmetler sektörüne ait işletmeler bulunmaktadır. Kaş'ta ikincil konut yerleşmeleri yoğunlukla Çukurbağ yarımadasında bulunmaktadır. Yarımadanın batısında bulunan yerleşmelerde ikincil konutlar ve turistik tesisler iç içe konumlanmaktadır. Yapılar genellikle 3-4 katlı 6-8 daireli binalardır. Binaların müstakil havuzları ve otoparkları bulunmaktadır. Daireler genellikle büyük balkonlu 1 veya 2 odalı, açık mutfaklı stüdyo daireler şeklinde düzenlenmiştir. Bu planlama anlayışı hem turistik tesisler hem de ikincil konutlar için aynıdır. Kimi binaların bazen konut bazen de turistik tesis gibi kullanıldığı mal sahipleri tarafından yapılan sözlü mülakatlarda dile getirilmiştir. Yerleşme silüetinde de turistik tesisler ve konutlar arasında farklılık algılanamamaktadır. Binaların hukuki statüsü konusunda ayrı bir tartışma konusudur.

Çukurbağ yarımadasındaki Bu yapılaşmaya en tipik örnek “Lycia apart”’dır. (Şekil 3.6) Üç katlı 6 stüdyo daireden oluşan yapıda daireler (40m2) 1oda, 1 salon, açık mutfak olarak düzenlenmiştir.



Şekil 3.10: Lycia apart plan

3.1.3 Demre Bölgesi Mimari Tespitler

Demre Antalya'nın 200 km. batısında kalan bir Akdeniz yerleşmesidir. Kent merkezi kıyıda içeridedir. İkinci konut yerleşmeleri ise deniz kıyısında ve Demre-Antalya yolu üzerinde konumlanmaktadır. Bölgede genel olarak iki tip ikincil konut bulunmaktadır.



Şekil 3.11 Ay ışığı sitesi tip 1 plan

Bunlardan ilki daha çok Antalya-Demre karayolunun hemen arkasında bulunan 50–150 konutluk apartman blokları şeklinde düzenlenmiş sitelerdir. Bu sitelerde vaziyet planı ve bina kütleleri anlamında benzerlikler bulunmasına karşın daire planları çok çeşitli ve farklıdır. Diğeri ise; Demre merkezin deniz kıyısında yerleşmiş olan münferit veya site şeklindeki 2–3 katlı villalardır.



Şekil 3.12 Ay ışığı sitesi tip 2 plan



Şekil 3.13 Ay ışığı sitesi tip 3 plan

Ay ışığı sitesi, ilk tur ikincil konut yerleşmelerinin en tipik örneklerindendir. Demre merkeze 2 km. mesafe 110 konutluk 5 bloktan oluşan site havuz, bakkal ve çocuk oyun alanı gibi donatılara sahiptir. Mimari anlamda site; ikincil konutlarda sıkça rastlanan açık alan kullanımı, denize yönelik gibi tasarım kıstasları göz önünde bulundurulmadan tasarlanan 1+1, 2+1 ve 3+1'lik dairelerden oluşmaktadır. Site tek elden inşa edilerek, mal sahibi tarafından bir kısmı (%55) ikincil konut kullanımı amaçlı satılmıştır. Diğer kısmı ise mal sahibi tarafından sezonluk kiralanmaktadır.

Demre kıyısında bulunan Atilla Domez'in evi ise bölgede bulunan tipik örneklerdendir. İkiz villalar çatı katı kullanımı olan dört katlı standart yapı, giriş katında salon, mutfak nişi ve wc üst katta üç oda ve banyodan oluşmaktadır. Eğimden faydalanarak oluşturulan yapının zemin katında bağımsız girişli birçok amaçlı kullanılabilecek ardiye, hobi odası benzeri bir mekân bulunmaktadır.

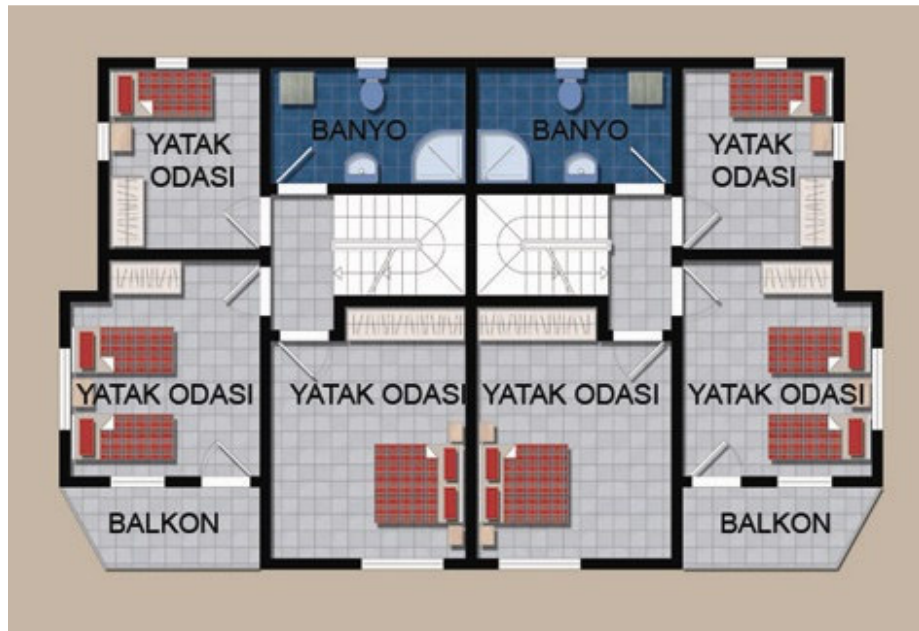
Yapıda iki farklı özellik dikkati çekmektedir. İlki çatı katında bulunan açık mutfak, geniş hol, oda ve geniş teras ayrı bir birim gibi düzenlenmiş olmasına karşın müstakil bir girişi bulunmamaktadır. (işlevsiz) Diğer; ikiz villalardan biri mal sahibi tarafından kiralanmak üzere tefrişli olarak boş tutulmaktadır.



Resim 3.7 Atilla bey evi görünüş



Şekil 3.14 Atilla bey zemin kat planı



Şekil 3.15: Atilla bey evi 1. kat planı



Şekil 3.16: Atilla bey evi 2. kat planı

3.2 Anket Çalışmaları ve Mimari Tespitler (Yerleşim, Kütle)

Mersin, Side, Datça ve Bodrum bölgeleri 1980-2000 yılları arasında üretilmiş ikincil konutların rastlandığı bölgelerdir. Bu konut stoku bölgelere göre farklılıklar gösteren mimari anlayışlarda üretilmiş “tatil-yazlık” konutlardır. Bu anlamda; mülk sahiplerinin ikincil konutlarını turizme açma eğilimleri ve biçimleri modele veri teşkil etmesi açısından önemlidir. Bu nedenle; bu çalışma alanlarında öncelikle ikincil konut sahipleri ile anket çalışmaları yapılmıştır. Anket çalışmaları ikincil konut sahiplerinin kimlik bilgileri, tatil alışkanlıkları, ikincil konutlarını kullanım alışkanlıkları, konutlarını turizme açma eğilim ve biçimleri ile konutlarına ait bilgileri içermektedir. Mimari tespitler ise; bölgeler arasındaki mimari farklılıkları ortaya koymak ve bu farklılıkların ikincil konut sahiplerinin alışkanlık ve eğilimlerine etkilerini anlayabilmek adına yapılmıştır. Bu nedenle yapıların konum ve yerleşimleri, kütleleşmeleri ve sahip oldukları teknik ve rekreatif donatılar üzerinde durulmuştur.

3.2.1 Mersin Bölgesi (Tömük-Limonlu) Mimari Tespitler ve Anket Çalışması

Ege ve Akdeniz bölgesini kapsayan çalışma sırasında Mersin’de Kumkuyu, Limonlu, Tömük, Kargapınarı, Çeşmeli ve Arpaçbahşiş bölgelerinde bulunan ikincil konut sahiplerinin

çoğunluğunun Güneydoğu ve Doğu Anadolu bölgelerindeki şehirlerde, Ankara ve İstanbul'da ikamet ettikleri tespit edilmiştir.

Mersin'de bulunan 6 beldede Mersin Ticaret Odasının 2004 yılında yaptığı tespit çalışmasına göre 104 adet ikincil konut sitesi ve 17.841 adet ikincil konut bulunduğu tespit edilmiştir. İkinci konutların tamamı site şeklinde inşa edilmiş ve karayolunun güneyinde deniz kıyısında konumlanmışlardır. Yapıların büyük çoğunluğu çok katlı (5–21 kat) olup, site birim sayıları 50–150 arasındadır.

Sitelerde sosyal tesisler ve donatılar, birim sayısının artması paralelinde çeşitlenmektedir. Pek çok sitede standart olarak bulunan spor alanı, havuz gibi donatılara, büyük ve nitelikli sitelerde ek olarak ticaret, özel güvenlik, ilk yardım, restoran, kafeterya gibi zengin donatılar eklenmektedir.



Resim 3.8: Tömük beldesi karadan görünüm

Mersin'de anket çalışması yapılan iki önemli bölge olan Limonlu ve Tömük beldeleri birbirine hem benzer hem de farklı özellikler göstermektedirler. Limonlu bölgesinde bina kat adetleri, Tömük'e göre daha azdır. Yazlık olarak ikamet edenlerin geldikleri yerler de şöyle dağılmaktadır; % 18 oranında Doğu ve Güney Doğu Anadolu bölgesinden, % 18'i Adana'dan, % 24'ü Ankara'dan, % 40'ı da Mersin'den gelmektedir. Birim büyüklükleri ise, % 70 gibi bir oranla 60–120 m² arasındadır. Limonlu beldesinde ikincil konut sahiplerinin konutlarını turizme açma eğilimi %41'dir.



Resim 3.9: Flamingo 8 sitesi (Tömük)

Bina yaşları ortalama olarak, 15–20 civarındadır. Geleneksel mimariden ve Akdeniz mimarisinden hiçbir biçimde etkilenme olmadığı gibi, ikincil konut gerekliliklerine cevap veren (iklimsel veriler, güneş, yön vb.) bir plan şeması ve kullanım biçimi düşünülmemiş, standart çok katlı konut tipleri uygulanmıştır. Konutların üretiminde olanakların el verdiği ölçüde maksimum birimi sığdırmak ve bu birimlerin denizle olan görsel bağlantılarını sağlayabilmek amaçlanmıştır. Binaları ikincil konut niteliğine yaklaştıran en önemli özellik açık alan bağlantılı, galerili konut girişleri ve büyük balkonlardır.

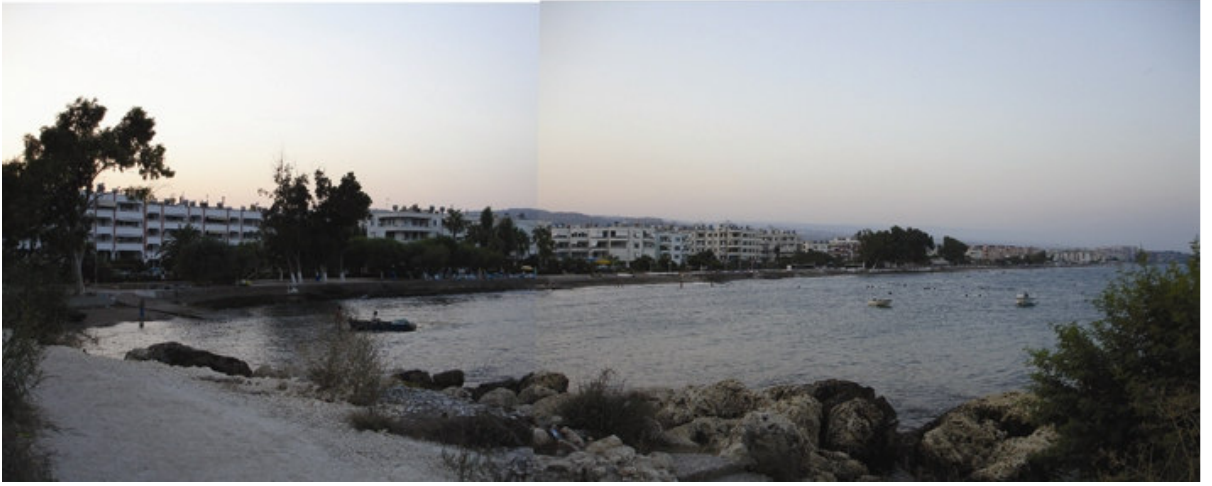


Resim 3.10: Tömük beldesi kıyı bandı

Tömük beldesinde kat adetleri 21'e kadar çıkmaktadır. İmar yoğunluğu Limonlu'ya göre çok fazladır. Sitelerdeki birim adetleri ve donatıları da anket yapılan bölgeler arasında en çok olanıdır. Birim büyüklükleri de bu paralelde artmakta, % 55 oranında birim 121 m²'den daha

büyük, 60–100 m2 arasındaki birim büyüklüklerinin oranı % 33'tür. Bu bölge kullanıcılarının % 6'sı Diyarbakır'dan, % 11'i Kocaali'den, % 32'si Adana'dan, % 17'si Ankara'dan, % 28'i Mersin'den, % 6'sı İstanbul'dan gelmektedir. Tömük beldesinde ikincil konut sahiplerinin konutlarını turizme açma eğilimi %50'dir.

Sitelerde; geniş ve zengin içerik sunan ortak alanların çevrelerine yerleşmiş yüksek bloklar gözlenmektedir. Havuz büyük ve tatil köylerinin rekreatif alanları aratmayan nitelikte alanlar yaratılmıştır. Kullanıcıların dış mekânlarla ilişki kurabildikleri yegâne mekânlar balkonlardır.



Resim 3.11 Limonlu beldesi kıyı bandı

tasarımlara yansıtılmamıştır. Plan şemaları da benzer şekilde standart apartman dairesi biçiminde tasarlanmıştır. Tömük'teki sitelere tipik örnek olarak; Flamingo siteleri, Club Lido, Öner sitesi, Tropik sitesi, Altın sitesi vb. siteleri gösterebiliriz. (Bakınız resim 3.23, 3.24) Limonlu'daki sitelere ise; Faruk Dihman ve Gökmen sitelerini örnek olarak göstermek mümkündür.



Resim 3.12: Faruk Dihman sitesi (Limonlu)



Resim 3.13 Gökmen sitesi (Limonlu)

3.2.2 Side Bölgesi Mimari Tespitler ve Anket Çalışması

Güney Ege Bölgesindeki diğer bir araştırma ve tespit alanı ise Side’de Çolaklı’dır. Çolaklı özellikle ikincil konut ağırlıklı bir yerleşmedir. Turistik konaklama tesisi hiç bulunmamakta ve bölge tamamen kooperatifler vasıtasıyla üretilmiş ikincil konut yerleşmesi durumundadır. Bölgede bulunan ikincil konutların yoğunlukları diğer araştırma alanlarına göre daha düşük, kat adetleri de daha azdır.



Resim 3.14: Çolaklı (Side)

yüksekliklerinin 2 veya 3 olduğu sitelerdeki binalar, açık alanlar ile bağlantılı düşünülmüş, sıcak iklim nedeni ile de kütle aralarında dar sokaklar tasarlanarak, gölgelik mekânlar oluşturulmuştur.



Resim 3.15: Çolaklı kıyı bandı (Side)

Gerek bina boyutlarında gerekse açık alan kullanımlarında ve bu mekân kullanımlarının, konutlarla ilişkilerinde insan boyutunu ve iklimi esas alan bir yaklaşımdan söz edilebilir. Bunda; Side bölgesine ait imar koşullarından, hem de tasarımcı mimarın bu konudaki duyarlılığından kaynaklanmaktadır.

Bölgede bulunan ikincil konutların en yenisi 15 yaşında olması itibariyle “*turistik konut*” olarak tanımladığımız hem konut hem de turizm amaçlı kısmen veya bütüncül kiralamaya uygun nitelikte değildirler. Zemin katta yasama mekânı ve mutfakın bulunduğu, üst katlarda yatak odalarının bulunduğu villa tipi konutlar çoğunluktadır. Bazı kütleler ise 3 katlı çözülerek en üst kata teras kullanımlı 1+1 daireler yerleştirilmiştir. (Bakınız resim 3.29, 3.30) Bu bölgedeki ikincil konut sahipleri konutlarını % 57 oranında turizme açmaya eğilimlidirler.



Resim 3.16: Çolaklı Sol sitesi (Side)

3.2.3 Marmaris Bölgesi Mimari Tespitler ve Anket Çalışması

Araştırma bölgelerinden biri diğeri; Marmaris'tir. Marmaris bölgesinde ikincil konut yerleşmeleri ağırlıklı olarak Armutalan, Turunç köyü ve Amos koyunda bulunmaktadır. Marmaris merkez ve İçmeler'de ise; ağırlıklı olarak turistik konaklama tesislerinin bulunmaktadır. Armutalan Marmaris merkez ile artan nüfus ve yapılaşma sonucunda birleşmiş durumdadır. Mimari anlamda karakteristik bir plan tipinden söz etmek mümkün değildir. İmar koşulları doğrultusunda her tip yerleşme ve plan şemasından bahsetmek mümkündür.



Resim 3.17: Armutalan (Marmaris)



Resim 3.18: Turunç (Marmaris)

Turunç'da ise hem turistik konaklama tesislerinin hem de ikincil konutlar bir arada bulunmaktadır. Koyu denize paralel ortadan ikiye bölen ana caddenin denize yakın kısmında turistik konaklama tesisleri yerleşmeyi çevreleyen dağa doğru kimsen ikincil konutlar ağırlıklı olarak konumlanmaktadır.

İkinci konutlar; münferit olarak imar koşullarının müsaade ettiği ölçülerde 2 katlı olup çatı arasından ekseriyetle faydalanılarak, çok çeşitli plan şemalarına sahiptirler.



Resim 3.19: Amos koyu - Profesörler sitesi (Marmaris)

Amos'taki ikincil konutlar; çok özel konuma sahip bir koyda, sık yeşil doku içinde başarılı biçimde konumlandırılmış ve bir site bütününde konumlanmaktadır. Zemin ve açığa çıkan bodrum katları kullanan tek ailelik konutlardan oluşan bu yerleşmenin yoğunluğu oldukça düşüktür. Yoğunluğun düşük olma gerekçesi de elbette bu çok özel yöreye özgü, imar koşullarıdır. Yöresel malzeme kullanımı ile doğaya uyumlu olarak tasarlanan yapılar vaziyet planındaki başarılı yerleşimleri birbirlerinin dış mekânlarını oluşturarak gölgelik alanların oluşumuna olanak vermişlerdir.



Fotoğraf 3.20 Amos koyu - Profesörler sitesi (Marmaris)

Ortak açık alanlarda doğal peyzaja fazla müdahalede bulunulmadan doğal bitki dokusunun devamlılığı sağlanmıştır. Ancak süreç içerisinde siteye ek olarak yapılan yeni konutların tasarımlarında aynı duyarlılık sağlanamamış, geleneksel ve doğal taş dokunun yerini yeşil içinde oldukça göze batan beyaz binalar almıştır. Araştırma alanındaki konutların yaşları şu biçimdedir; 11–15 yıllık % 72, 16–20 yıllık % 14, 1–5 yıllık % 14, büyüklükler açısından irdelendiğinde ise; 60–100 m² arasında % 71, 120m² üzeri % 29 gibi oranlar göze

çarpmaktadır. Eğitim ve gelir seviyesi yüksek olan ikincil konut sahiplerinin konutlarını turizme açma eğilimi % 14 gibi çok düşük bir yüzdendir.(Bakınız ek 2)

Marmaris bölgesinde bir diğer ikincil konut yerleşmesi biçimi ise dağ yamaçlarında yabancılar için üretilen ikincil konut siteleridir. Bu siteler dışarıdan kimsenin içeri alınmadığı güvenli ve sadece o site mensuplarının girebildiği sitelerdir. Genellikle Hollandalı ve İngilizlere aittirler.

3.2.4 Datça Bölgesi Mimari Tespitler ve Anket Çalışması

Araştırma alanlarından bir tanesi de Datça bölgesidir. Doğu batı istikametinde uzanan yarım adada da ikincil konut yerleşmeleri doğal sit alanları dışında kalan genelde adanın güneyindeki koylara dağınık olarak yerleşmişlerdir. Datça bölgesinde de kat yükseklikleri imar koşulları gereği 2 ila 3'le sınırlanmıştır, yerleşmeler genellikle siteler şeklinde tasarlanmış, yoğunluklarda düşük tutulmuştur. Datça'nın yakın zamana dek ulaşılması güç bir yer oluşu; gerek turizm gerekse ikincil konut açısından talebin düşük olmasına ve dolayısıyla yapılaşma yoğunluklarının düşük oluşmasını sağlamıştır.

Anket yapılan alanlarında yoğunluklar düşük tutulmasına karşın geleneksel ve yöresel mimariden söz etmek çok olanaklı değildir. Geleneksel ve iklimsel özelliklerin tamamen göz ardı edildiği, standartlaşmış plan ve yerleşme kararları ile oluşturulan bir yapılaşma söz konusudur.



Resim 3.21: Datça'dan örnek bir site

Bölgenin bir diğer özelliği ise hem konut hem de devre-mülklerin beraber içice bulunduğu sitelerin çokça bulunmasıdır. Anket yapılan sitelerdeki yapıların çoğunluğu 11-15 yaşında ve 81-100m² büyüklüğündedir. İkinci konut sahipleri İstanbul ve Ankara’da sürekli ikamet etmektedirler ve %21 oranında ikincil konutlarını turizme açma eğilimindedirler



Resim 3.22: Datça’dan örnek bir site

3.2.5 Bodrum Bölgesi Mimari Tespitler ve Anket Çalışması

Araştırmanın diğer bir çalışma sahası Bodrum yarımadasında bulunan Bağla, Gündoğan ve Bitez beldeleridir. Bodrum yarımadası Türkiye’de İstanbul’un sayfiye yerlerinden sonra en eski ikincil konut yerleşmelerindendir. Son dönemlerde özellikle Bodrum havaalanının işlemeye başlamasından sonra ikincil konut yapılaşması hızla artmıştır.

Bodrum’da ilk yapılaşmaların yoğunlaşmaya başladığı dönemde yapılan imar planlarıyla imar koşullarında yükseklik, renk ve malzeme sınırlamaları getirilmiştir. Yarımada bütününe uygulanan kurallar, geleneksel mimariye aykırı yapılaşmaya engel olabilmek için yapı kütleleri anlamında başarılı olmuş ancak yoğunluk ve yerleşim planlaması anlamında eksiklikler içermesi nedeniyle monotonluğu da beraberinde getirmiştir. Kütlelerin özen gösterilmeden gelişigüzel konumlandırılmaları nedeni ile yarımada silueti gitgide bozulmaktadır. Yapıların pek çoğu kooperatifler aracılığı ile inşa edilmiştir.

2003 yılı itibariyle konut fiyatlarında ciddi yükselmelere neden olduğunu daha önceki bölümlerde nedenleriyle ortaya konulmuştu. Bodrum yarımadası da yeniden büyük inşaat firmalarının hem yerli hem de yabancı üst gelir gruplarına yönelik konut üretmek amacıyla mesken tuttuğu en popüler yerlerden biri haline gelmiştir. Geniş bahçeler içinde büyük kullanım alanlarına sahip bu konutlarda taş ve ahşap gibi doğal malzemeler kullanılarak, beyaz rengin yarattığı monotonluk kırılmaya çalışılmıştır.



Resim 3.23: Bitez (Bodrum)

Bu süreçte iki farklı türde konut üretiminden söz etmek mümkündür. Bahçe içinde büyük kullanım alanlarına sahip konutlar, Diğer ise; imar koşullarının olanak tanıdığı maksimum yüksekliği (9.50m.) kullanan apartmanlardır. Bu konutların bir kısmı da aslında imar durumu koşullarına göre turizm alanı olarak işlevlendirilen kıyı alanlarında inşa edilmektedir. Aslında doğru olan, bu yapıların imar durumlarının turizm işlevi altında apart otel veya pansiyon olarak yeniden düzenlenmesidir. Bu yapılar 2 oda, salon, banyo ve açık mutfak olarak çok katlı tasarlanmaktadır. Satış kataloglarına incelendiği zaman da apart olarak tanımlanmaktadırlar.



Resim 3.24: Bağla koyu (Bodrum)



Resim 3.25: Gündoğan (Bodrum)

Anket yapılan sitelerde bina yaşları itibariyle belli bir zaman diliminde yığılma söz konusu değildir. Bina yaşları 1 ile 20 yıl arasında homojen olarak dağılmaktadır. Konut büyüklükleri de çok çeşitlidir. 61-80m², 81-100m² ve 120m² ve üzeri olmak üzere eşit ağırlıklı olarak dağılmıştır. İkinci konut sahipleri çoğunlukla İstanbul, İzmir ve Muğla'da ikamet etmektedirler. Konut sahipleri konutlarını %29 oranında turizme açmaya eğilimlidirler.

3.3 Tespit Sonuçları ve “Tatil-yazlık” Konutun “Turistik” Konuta Dönüşümü ve İkinci Konutlarda Yaşanan Temel Değişimler

Küreselleşen dünyada çok uluslu sermayenin yatırımlarını inşaat sektörüne aktarması, Avrupa birliğine entegrasyon sürecinde Avrupa birliği vatandaşlarının Türkiye’de konut sahibi olabilmesine olanak tanınması ve her yıl artan turist sayısı son 4-5 senede üretilen ikincil konutların mimarisinde temel değişimlere yol açmıştır. Güney Ege ve Akdeniz bölgelerinde yapılan tespit çalışmalarında bu farklılaşma ve değişim gözlemlenmiş ve tespit edilmiştir. Bu anlamda iki tip ikincil konut olgusundan söz etmek söz konusudur. Bunlardan ilki bölüm 2’de aktarılan süreçte özellikle 1980-2000 yılları arasında üretilen “*tatil-yazlık konut*” olarak adlandırabileceğimiz ikincil konutlar, diğeri ise son 4-5 yıllık süre zarfında üretilen turistik kullanıma olanak tanıyan “turistik konut” olarak adlandırabileceğimiz ikincil konutlardır.

Bu anlamda; öncelikle bu farklılaşmayı doğuran ikincil konutların niteliklerinde meydana gelen temel değişimleri tespit etmekte fayda bulunmaktadır;

1. Emlak yatırımı olma özelliği;

İkinci konutlar rekreatif amaçlı belli sürelerde kullanılan konutlar olma özelliği azalarak emlak yatırımı olma özelliği artmıştır. Turizm amaçlı kullanımlar da gündeme gelmiş, toplumda “özel eşyaların yabancılar tarafından kullanması vb.” rahatsızlıkların azaldığı gözlemlenebilmektedir.

2. İkinci konut sahipliği;

Konut sahipleri büyük şehirlerde oturup tatil amaçlı yöreye gelen kişiler olmaktan çıkmış, ya bölgede arazi sahibi olan yerli insanlar ya da bölgeye yatırım amacıyla gelip arazi satın alarak konut inşa eden veya konut satın alan yerli ve yabancı kişilerdir.

3. Kullanım amacı ve süresi;

Bu konutlar genellikle yaz aylarında kiralanmakta, kış aylarında ise yörede oturan sahiplerinin zaman zaman ikamet ettikleri meskenler olarak kullanılmaktadırlar. Yabancıların satın aldıkları konutlarda kısmen ikamet etmekte kısmen de kendi vatandaşlarına kiralamaktadırlar.

4. Mimari özellikleri ve donatılar;

Araştırma ve tespit yapılan 8 bölgede farklı mimari özelliklerin bulunduğu tespit edilmiş ve önceki bölümlerde sunulmuştur. Mersin (Tömük, Limonlu), Marmaris (Armutalan, İçmeler, Amos koyu), Bodrum (Bağla koy, Bitez, Gündoğan) ve Side (Çolaklı) ikincil konut yerleşmeleri anlamında uzun süredir yapılaşmaya maruz kalan bölgelerdir. Datça, Kas, Kalkan ve Demre ise ikincil konut yerleşmesi anlamında yoğunlaşmalar son 4–5 sene içinde gerçekleşmiştir. Bu anlamda “turistik konut” olarak adlandırabileceğimiz yapı tiplerine bu bölgelerde rastlamak daha olasıdır.

Yukarıda anılan temel değişimler sonucunda ortaya çıkan turistik konutların değişik tip ve varyasyonları bulunmaktadır. Turistik ikici konutlarda 5 farklı mimari planlama ve dolayısıyla kullanım şekli olduğu yapılan çalışmalarda tespit edilmiştir. Bunlardan üçü kütle ölçeğinde, diğer ikisi yerleşim planı ile ilgili farklılaşmalardır;

Kütle ölçeğinde;

- Parsel büyüklüğünün olanak tanıdığı durumlarda tek kütlede birden fazla villa tipi konut çözülmüştür. Her konutun bağımsız girişleri mevcuttur. (mal sahibi birini kullanmak diğerlerini kiraya verme amacıyla inşa edilir ve tefrişlidirler.)

- İmar koşullarının olanak tanıdığı maksimum yüksekliğe bağlı olarak tek kütle; ilk iki kat dubleks kullanımlı 2. kat ise stüdyo daire kullanımlı olarak iki hane biçiminde çözülmüştür. Her hanenin bağımsız girişi bulunmaktadır. Bahçe kullanımı dublekse aittir. Stüdyo dairenin ise geniş teras kullanımı mevcuttur. Duruma göre mal sahibi hanelerden birini kullanırken diğerini kiraya vermektedir.

- Daire veya villa içinde yatma hacimleri müstakil banyolu ve girişli planlanır. Böylece hane gerektiğinde komple gerektiğinde ise parçalı olarak kiralanabilmektedir. Yatak odalarına TV, mini buzdolabı gibi mobilyalar konarak amaca uygunluk sağlanmış olur.

Yerleşim planı ölçeğinde;

- Site içinde birden fazla villa tipi planlanmıştır. Havuz, lokanta, kafeterya, resepsiyon-güvenlik vb. donatılarla desteklenen sitede konutların kiralanabilirliği arttırılmak amaçlanmaktadır. Villa

tipleri çeşitlendirilerek farklı gelir düzeyindeki müşteriler hedeflenmektedir. Bazı çözümlerde sitenin ortak havuzu olmasına karşın haneye özel ayrı bir havuz yerleştirildiğine incelenen örneklerde rastlanmıştır.

●6-8 haneli stüdyo daireden oluşan müstakil havuzlu 3-4 katlı “apart” olarak adlandırılan bina tiplerine de sıkça rastlamak mümkündür. Bu tip yapılar çoğunlukla mahremiyete önem veren aile grupları tarafından tercih edilmektedirler.

3.4 Bölümün Sonuçları

Güney Ege ve Akdeniz bölgesinde (Kaş, Kalkan, Demre Tömük/Limonlu (Mersin), Side, Marmaris, Datça ve Bodrum) yapılan anket ve tespit çalışmalarının temel olarak iki tür sonucu olmuştur. Bunlardan ilki ikincil konut sahiplerinin konutlarını turizme açma eğilimleri, biçimleri ve çekinceleridir. İkincisi ise; çalışma alanlarındaki ikincil konut mimarisinin tespitidir. Bölüm içindeki sıra ile aktarılanları kısaca anmak gerekir ise;

Anket çalışması sonuçları:

- İkinci konut sahiplerine ilişkin veriler;
 - İkinci konut sahipleri çoğunlukla 50 yaş ve üstü kişilerden oluşmaktadır.(%79)
 - İkinci konut sahiplerinin % 42'si emekli, %38'i kendi işine sahiptir.
 - İkinci konut sahipleri %82 oranında orta ve üniversite eğitimi görmüşlerdir.
 - İkinci konut sahipleri %95 oranında birinci konutlarının mülkiyetlerini ellerinde bulundurmaktadırlar.
- İkinci konut sahiplerinin tatil konutu kullanım alışkanlıkları;
 - İkinci konut sahipleri %78 oranında konutlarına şahsi vasıtalarıyla gelmektedirler.
 - İkinci konut sahipleri konutlarını %85 oranında yılda bir kez kullanmaktadırlar.
 - İkinci konut sahiplerinin % 62'si konutlarını 2 ay ve daha kısa süreli olarak kullanmaktadır.
- İkinci konut sahiplerinin tatil konutu hakkında görüşleri;
 - İkinci konut sahipleri %80'i tatil ve emeklilikte kullanmak amacıyla ikincil konut edindiklerini bildirmişlerdir.
 - İkinci konut sahipleri çoğunlukla konutun bulunduğu yöre ve doğal çevre ile oturan insanların şuan kullandıkları ikincil konutu almalarında etkili olduğunu dile getirmiştir.

- Konut sahiplerinin yarısı tatil konutu dışında tatil yapma alışkanlığını sürdürmektedirler. Tatillerini genellikle yılda 1-2 kez olmak üzere 7-14 gün olarak gerçekleştirmektedirler.
- İkinci konut sahiplerinin tatil konutu turizme açma eğilim ve biçimleri;
 - İkinci konut sahiplerinin %37'si konutlarını turizme açmayı düşünmektedir.
 - İkinci konut sahiplerinin %80'i ekonomik gelir elde etmek veya bos durmaması için tatil konutlarını turizme açmayı düşünmektedirler.
 - İkinci konut sahiplerinin %55'i şahsi eşyalarının başkaları tarafından rahatsız oldukları için, % 26'sıda uzun süreli kullandıkları için tatil konutun turizme açmak istememektedirler.
 - İkinci konut sahiplerinin tamamı turizme açtıkları konutlarının mülkiyetini ellerinde bulundurmamak istemektedirler.
 - İkinci konut sahiplerinin %86 turizme açtıkları konutlarını 16-30 gün kullanmak istediklerini dile getirmişlerdir.
 - İkinci konut sahiplerinin %95'ı konutlarında bakım onarım yapılmasına izin vermektedirler.
 - İkinci konut sahiplerinin %60'ı şahsi eşyalarının başkaları tarafından kullanılmasından rahatsız olmamaktadırlar.

Mimari tespit çalışmalarında; oluşturulacak modele veri teşkil etmesi açısından iki temel tür ikincil konut tespit edilmiştir. Bunlardan ilki olan tatil-yazlık konut ile ilgili özellikler; temel tanım ve kavramların aktarıldığı bölüm 2'deki literatürel veriler ile örtüşmektedir. Ancak "turistik konut" olarak adlandırabileceğimiz ikincil konutlar ise yakın zamanda üretilmiş olmaları anlamında henüz yeni bir olgudur. Bu bina tipi üzerine henüz literatürde yapılmış çalışma bulunmamaktadır. Bölüm içinde bu ikincil konut tipinin alışlagelmiş ikincil konutlardan ayrıldığı temel özellikler ortaya konmakta ve tespit edilmiş örnekler üzerinden tipolojileri oluşturulmaya çalışılmaktadır. Buna göre bölüm içinde aktarılan;

Tatil-yazlık konuttan turistik konuta geçişte ikincil konutlarda yaşanan temel özellik değişimlerini şu şekilde özetleyebiliriz;

- Emlak yatırımı olma özelliği artmıştır.
- Mülk sahiplerinin profilleri değişmiştir. Büyük şehirlerden tatil yapmak için gelen kullanıcıların yerini yerli veya yabancı yatırımcı almıştır.
- Kullanım amacı ve süresi değişmiştir.
- Mimari özellikleri ve donatıları değişmiştir. Turistik ve esnek (parçalı-bölünebilir) kullanıma olanak tanıyan planlama anlayışının yanısıra konaklamayı ve konforu cazip kılan ek donatılara sahiptirler.

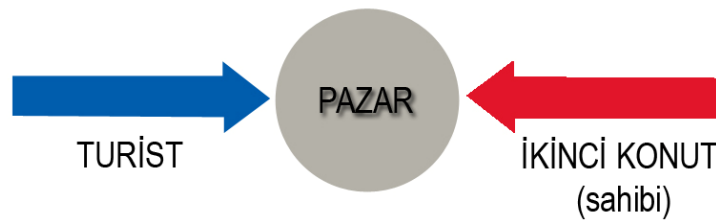
Yukarıda kısaca tarif edilen özellik değişimlerine bağlı olarak ortaya çıkan çalışma alanlarında tespit edilmiş beş tip turistik konuttan söz etmek mümkündür;

- Mülk sahibi tarafından biri kiralanmak üzere tefriş edilmiş, müstakil girişleri olan tek kütle olarak inşa edilmiş ikiz villalar,
- Mülk sahibi tarafından biri kiralanmak üzere tefriş edilmiş, müstakil girişleri olan çatı katı stüdyo diğer iki kati bahçe kullanımlı olarak inşa edilmiş 3 katlı villalar,
- Ortak donatıları zengin (havuz, güvenlik, resepsiyon, yeşil alanlar vb.), farklı gelir gruplarına kiralamaya uygun, değişik standartlarda, genellikle tek mülk sahibine ait, tamamı tefriş edilmiş 2-3 katlı villalardan oluşan siteler, (Bazı örneklerde sitenin ortak havuzu bulunmasına karşın özel havuzları bulunan villalarında bulunduğu sitelere rastlanmıştır.)
- 6-8 stüdyo daireden oluşan, havuz kullanımlı, tümüyle veya tekil kiralanmaya uygun olarak üretilmiş 3-4 katlı apartmanlardır.

4. İKİNCİL KONUTLARIN TURİZM SEKTÖRÜNDE DEĞERLENDİRİLMESİ / MODEL ÇALIŞMASI

İkinci konutları bir model çerçevesinde turizm sektörü içine almak hem turizm sektörünün dinamikleri ve hızla değişen dünya konjonktürü hem de pazarlanan bir ürün olarak ikincil konutun sahip olduğu özellikler açısından karmaşık ve çok boyutlu bir bakış açısı gerektirmektedir. Turizm olgusu konaklama, ulaşım, pazarlama, reklâm, insan kaynakları vb. birçok unsuru içermekte, kültür, sosyoloji, tarih, doğal kaynaklar gibi alanlar ile etkileşim içinde bulunmakta ve dünyadaki siyasal ve ekonomik gelişmelerden etkilenmektedir. Turizm ürünü diğer mal ve hizmetlerden farklıdır, değişik ve çok çeşitli kuruluşlarca tamamlanan bileşik bir üründür. İkinci konutlar ise coğrafya, doğal çevre, mimari vb. birçok unsura göre farklılık göstermektedir. Bütün bu faktörlerle beraber bu iki unsurun bir araya gelmesinden kaynaklanan turist ve konut sahiplerinin profilleri ve tercihleri, finansman, lojistik ve iletişim teknolojileri gibi unsurlar modelin yapısını, ilişkiler ve işleyiş şemasını daha da karmaşıklştırmaktadır.

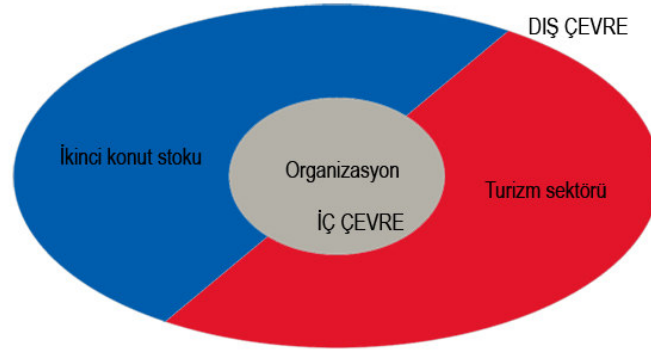
Bütün bu karmaşık yapının kurgulanabilmesi amacıyla konunun tüm boyutlarını tekil olarak ortaya konabilmesi ve modelin bütününe tümevarım yöntemiyle ulaşarak işlerlik kazandırılması, çalışmanın yöntemini oluşturmaktadır.



Şekil 4.1: Modelin amacı

Modelin temel hedefi, ikincil konutların (Türkiye) turistler (yerli ve yabancı) ile buluşturulduğu bir pazar oluşturmaktır. (şekil 4.1) Amacın nasıl gerçekleştirileceği ve hangi enstrümanların kullanılacağı konusu modelin içeriğini oluşturmaktadır.

Bu noktada dikkat edilmesi gereken en önemli husus; hem ürünü satın alan turist hem de ikincil konutunu bu pazara (sisteme) sokan konut sahibi müşteri durumundadır. Çift yönlü çalışan bu mekanizmaya işlerlik kazandıracak olan bir organizasyona ve bu organizasyonu işletecek bir yönetim veya yönetimler biçimine ihtiyaç duyulmaktadır. Organizasyonun işlerliğini etkileyen iç ve dış faktörler bulunmaktadır. İç faktörler organizasyonun işlerliğini sağlayacak olan alt bölümler, birbirleriyle ilişkileri ve yönetsel anlayışlarıdır. Dış faktörler ise; turizm sektörü, ikincil konut stoku gibi organizasyonun etkileşim içinde olduğu dış çevre olabildiği gibi, seçilecek organizasyon yaklaşımına bağlı olarak organizasyon dışına taşınan veya başka kurum veya kuruluşlara yüklenebilecek alt bölüm (iç çevre) görevleri olabilmektedir. (Şekil 4.2)



Şekil 4.2: Organizasyon ilişki şeması

Yönetim, başta insanlar (beşeri kaynaklar) olmak üzere parasal kaynakları, donanımı, demirbaşları, hammaddeleri, yardımcı malzemeleri ve zamanı birbirleriyle uyumlu, verimli ve etkin kullanabilecek kararları alma ve uygulatma süreçlerinin toplamıdır. (Eren, 2003) Araştırma ve uygulama alanı olarak; doğan yeni ihtiyaçlar, verimliliği artırma çabaları ve karmaşıklaşan üretim ve organizasyon şemalarına bağlı olarak değişim, gelişim göstermiştir.



Şekil 4.3: Yönetim yaklaşımları (Taylor, 1997)

İşletmecilik ve yöneticilik tarihi Mezopotamya'nın ilk yerli halkları olan Sümerlere kadar uzanmaktadır, Ancak konunun sosyal bir bilim haline gelmesi F. Taylor'ın 1911 yılında yazdığı "Bilimsel Yönetim" adlı kitabından sonra olmuştur. (Taylor, 1997) F. Taylor'dan günümüze kadar; rasyonelden sosyale ve kapalıdan açık sisteme olmak üzere değişen düşünce sistemleri, eğilimler ve yaklaşımlar sergilenmiştir. (Şekil 4.3)

Çağdaş ve bilimsel yaklaşıma göre; yönetimin altı temel fonksiyonu bulunmaktadır; Bunlar; planlama, örgütleme, kumanda ve liderlik, koordinasyon, kontrol, yetiştirme ve geliştirmedir.

Buna göre; İkinci konutların turizm sektöründe yeniden kullanılabilmesine ilişkin model kurgulanmasında izlenecek süreç şu şekilde sıralanabilir;

1. Amaç ve hedeflerin saptanması
2. Stratejik planları oluşturmak,
3. Organizasyon şemasını (örgütlenme) tanımlamak,
4. Sistemin dış sistemlerle ilişkisini kurgulamak,

5. Alt birim ve görevlerini tanımlamak, (taktiksel planlama)
6. Alt birim insan kaynaklarını tanımlamak, (taktiksel planlama)
7. İkinci konut stokunu (hammadde) tanımlamak,
8. Sonuç ürünü tanımlamak,
9. Geri besleme mekanizmasını tanımlamak,

Belirlenen bu adımlar yönetim ve organizasyon ile ilgili literatüründen faydalanarak bu çalışmaya özgün olarak oluşturulmuştur.

Amaçlar ve hedefler bölümüne geçmeden şunu belirtmek gerekir ki; bölüm 3'te belirtildiği üzere model iki farklı ikincil konut stoku üzerinden kurgulanmaktadır. Organizasyon içinde bir taraf teşkil eden ikincil konutlar ve dolayısıyla konut sahipleri kendi içlerinde birbirinden farklılık göstermektedir. Konutların üretim amaçları ve dolayısıyla mimarileri birbirinden farklıdır. Model ve organizasyon şeması kapsamında; bu iki farklı ikincil konut stokuna bağlı olarak farklılaşmalar oluşacaktır. Bölüm içinde iki farklı ikincil konut türü “turistik konut” ve “tatil-yazlık konut” olarak anılacaktır.

4.1 Amaçlar ve Hedefler

Plan amaca erişmek için ne yapılması gerektiğini belirten araçtır. Planlama ise, amaçlar gerçekleştirmek için kuruluşun elindeki imkân ve kaynakların (maddi, beşeri) tahsisi, yapılacak işlerin zaman içinde programlanması, bu işleri yapacak personele görevlerin dağılması ile ilgilidir. Şu halde; her planın kapsadığı bir takım amaç ya da hedefler mevcuttur. Amaçsız bir plan ve faaliyetinden söz edilemez. Diğer bir deyiş ile planlama; amaçların gerçekleştirmenin yol ve araçlarını belirlemektir. Hatta bu yargıdan yola çıkarak “amaçlara göre yönetim ya da hedeflerle yönetim”⁷ adı altında bir yönetim akımı da oluşmuştur. Organizasyon hiyerarşisinde üç tür amaçtan söz etmek mümkündür;

1. *Genel amaçlar (stratejik amaçlar)*: Kuruluşun geneli veya bütünü ile ilgilidir. Genellikle pazar payı, yeni yönetim ve ürünler, karlılık, nakit akışı, fiziksel ve finansal kaynaklar, verimlilik, yönetsel ve örgütsel büyüme, müşteri ve topluma karşı sosyal sorumluluklar vb. hususları kapsarlar.
2. *Taktiksel amaçlar*: Kuruluş içindeki bölümlerin erişmek istedikleri kendilerine özgü amaç ve hedeflerdir.
3. *Eylemsel amaçlar (operasyonel)*: diğer amaçlara nazaran daha kesin, ölçülebilir ve kısa zaman süresi gerektiren hedeflerdir.

Sıralamadan anlaşılacağı gibi; yönetim ve organizasyonlarda amaçlar arasında bir hiyerarşi ve araç-amaç ilişkisi mevcuttur. Çünkü alt düzey amaçların gerçekleşmesi bağlı olduğu üst düzey amaçların da gerçekleştirilmesinde bir araç görevi yapmaktadır. (Eren, 2003)

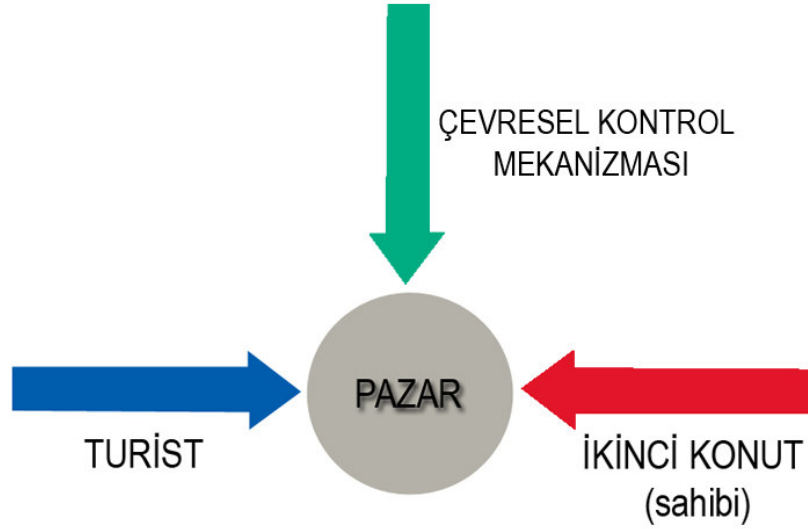
Buna göre modelin stratejik amaçları (kurum bütünü) şu şekildedir;

1. Yeni konaklama üniteleri inşa etmeden atıl kapasiteyi değerlendirmek ve turistik yatak kapasitesini arttırmak,
2. İstihdam yaratmak, ekonomik girdi sağlamak (konut sahipleri ve bölge sakinleri),
3. İkinci konut kullanımını daha geniş süreye yayarak yaz kış nüfusu arasındaki

⁷ Amaçlara göre yönetim ya da hedeflerle yönetim “management by objectives” in karşılığı olarak kullanılmıştır.

- dengelesizlikleri ortadan kaldırmak,
4. Konutların standartlarını yükseltmek, bakım onarımlarını sağlamak,
 5. Çevrenin fiziksel kalitesini yükseltmek, (doğal ve yapay çevre)
 6. Turistik tesislere alternatif oluşturmadan farklı bir ürün ortaya koymaktır.

Yukarıda belirtilen stratejik amaçlar ve giriş bölümünde belirtilen modelin çıkış noktası ışığında; sistemin ana çatkısına yeni bir bileşen daha eklemek gerekmektedir. Organizasyonu salt bir iktisadi işletme olmaktan öte, doğal çevrenin korunması ve sürdürülebilirliğinin sağlanması adına yeni ikincil konut üretimine sebebiyet vermeden mevcut atıl kapasitenin değerlendirilmesi olarak görmek gerekmektedir. (şekil 4.4) Bu da sistemin ana çatkısına üst kontrol mekanizması eklenmesi gerekliliğini doğurmaktadır. Çünkü alt bölümler kendi taktiksel amaçları gerçekleştirmek adına bu hususu göz ardı edebilirler.



Şekil 4.4: Modelin amacı

Modelin ana hedefinin, stratejik amaçlar doğrultusunda ikincil konutların (Türkiye) turistler (yerli ve yabancı) ile buluşturulduğu bir pazar oluşturmak olduğunu giriş bölümünde belirtmiştik. Buna göre organizasyon içinde iki ana bölüm ve bu bölümlerin birbiriyle koordinasyonunu sağlayacak bir ara bölüme ve sistemin genel işletme sistemini yürütecek merkezi bir bölüme ihtiyaç duyulmaktadır. Bu bölümlerin içerikleri bölüm 4.4'te (örgütlenme bölümünde) sunulmaktadır.

Taktiksel amaçlar; kurumsal yapı içinde kuruluşun başarısına katkıda bulunan bu üç ana bölümün amaçlarını oluşturmaktadır. Organizasyon içinde temel iki bölümün ve aracı-merkez bölümün taktiksel amaçları şu şekildedir;

İkinci Konuta İlişkin Bölümün Amaç ve Hedefleri:

Bu bölümde iki farklı konut tipi için hem ortak hem de farklı amaç ve hedefler söz konusudur. Buna göre “tatil-yazlık konuta” ve “turistik konuta” ilişkin ortak amaç ve hedefleri şu şekilde ifade edilebilir;

1. Çok sayıda tatil-yazlık konutu sistem içine dahil etmek: Organizasyon içindeki konut sayısının artması maliyetleri düşürdüğü gibi aynı zamanda ürün alternatiflerinin çeşitlenmesini sağlar. Bu nedenle “tatil-yazlık konut” sahiplerinin ikna edilmesi ve konutların sisteme dahil edilmesi gereklidir. Turistik konut sahipleri ise; konutlarını zaten turistik amaçlı kullandıkları için sistem içine alınmaları daha çok maddi beklentileri konusunda anlaşılması ile ilişkilidir.

2. İşletim ve lojistik desteğin sağlanması: Ulaştırma, sağlık hizmetleri, haberleşme ve rehberleri hizmetlerinin sağlanması her iki tip ikincil konut için geçerli amaç ve hedeftir.

“Tatil-yazlık konut”a ilişkin amaç ve hedefleri şu şekilde ifade edilebilir;

1. tatil-yazlık konut envanteri oluşturmak: Sisteme katılan veya katılma potansiyeli bulunan ikincil konutları makro ve mikro çevre verileri ile konutun mimari özelliklerinin tespit edilmesi ve arşivlenmesi gereklidir.

2. Tatil-yazlık konut ve çevresine ilişkin eksiklerin raporlanması: Üst ölçek bölümleri (aracı bölüm) tarafından belirlenen standartlar çerçevesinde yapılması gereken değişim, modifikasyon vb. iş kalemlerinin tespiti ve maliyetlerinin çıkartılması.

3. Tatil-yazlık konutların standartlar seviyesine getirilmesi: Aracı bölüm tarafından oluşturulan planlama çerçevesinde bölge içinde bulunan konutların standartlara getirilmesi (mikro çevresel ve konut). Bu amaç projelendirme ve uygulama olmak üzere 2 safhadan oluşturulmaktadır.

“Turistik konut”a ilişkin amaç ve hedefleri su şekilde ifade edilebilir;

1. Turistik konut envanteri oluşturmak: Sisteme katılan veya katılma potansiyeli bulunan ikincil konutları makro ve mikro çevre verileri ile konutun mimari özelliklerinin tespit edilmesi ve arşivlenmesi gereklidir.

2. Turistik konutların sınıflandırılması: Üst ölçek bölümleri (aracı bölüm) tarafından belirlenen sınıflandırma çerçevesinde konutların sınıflarının tespiti edilmesi.

Satış Pazarlama Bölümünün Amaç ve Hedefleri:

Bu bölümde iki farklı konut tipi için amaç ve hedeflerde ortaklık söz konusudur:

1. Pazarlama, reklam ve promosyon stratejilerinin saptanması: İki farklı konut tipi için farklı pazarlama, reklam ve promosyon faaliyetleri saptanabilir.

2. İnternet üzerinden rezervasyon ve satış için gerekli teknik alt yapının oluşturulması: Turistlerin (müşterilerin) İnternet üzerinden konutları ve çevresini inceleyebilmesine, rezervasyon yapabilmesine ve satın alabilmesine olanak sağlayan teknik alt yapının oluşturulması.

3. Seyahat Acenteleri ve Tur operatörleri ile anlaşmaların yapılması.

Merkez Bölümün Amaç Ve Hedefleri:

Bu bölüme ilişkin olarak iki farklı konut tipi için hem ortak hem de farklı amaç ve hedefler söz konusudur. Ortak amaç ve hedefler;

1. Hukuki ve mali planlama ve prosedürler: İkinci konut sahipleri ile yapılacak anlaşma stratejilerinin belirlenmesi ve sözleşme metinlerinin hazırlanması ve güncellenmesi,
2. Konut potansiyeline uygun hedef pazarların ve turizm türlerinin tespiti: Bu hedef turiste ilişkin bölüm ile koordinasyon içinde gerçekleştirilir. Değişen konjonktüre göre hedeflerin belli süreler (yıllık) ile güncellenmesi, her iki konut tipi için ortak bir çalışmadır.

Merkez bölümün “tatil-yazlık konut”a ilişkin amaç ve hedefleri su şekilde ifade edilebilir;

1. İkinci konutların standartlarını oluşturmak: Pazarlama bölümü tarafından belirlenen hedef turiste (turizm türüne) uygun olacak konut tipleri için standartların oluşturulması (mikro, makro çevre ve konut)
2. Standardizasyonun finansmanını sağlamak: İkinci konutların standartlara getirilmesi için gerekli maddi kaynağın temini.
3. Makro çevre standartların sağlanması: Makro çevre standartlarının sağlanması organizasyon ölçeğini aşan uygulamalar gerektirmektedir. Bu amaçların gerçekleştirilmesi için gerekli mercilerle görüşülmesi ve yardım alınması gerekmektedir.

Merkez bölümün “turistik konut”a ilişkin amaç ve hedefleri şu şekilde ifade edilebilir;

1. Konutların mimari özelliklerine, konumlarına ve donatılarına göre sınıflarının tespit edilmesi,
2. Turistik konutların fiyatlandırılması.

4.2 Planlama

Amaçlar belirlendikten sonra planlama süreci başlar. Bu sürecin başında ise misyon veya görev alanının belirlenmesi vardır. Misyon belirleme işi şu hususları kapsamaktadır; (Eren, 2003)

1. Hizmet veya mal üretim konuları,
2. Pazar ve müşteriler,
3. Yapılacak faaliyet biçimleri,
4. Oluşturulacak kuruluş içi değerler,
5. Ürün veya hizmet kalitesi ve standartları,
6. Çalışanlara karşı yönetsel felsefe

Plan türleri de aynı amaçlarla örtüşmesine karşın daha çeşitlidirler;

- a. Stratejik planlar: (5 yıldan fazla) Bu planlar sırasıyla, örgütsel faaliyet alanları ve pazarlarını, beşeri kaynakların bu alanlara ve pazarlara tahsisini, kontrolünü ve değerlendirilmesini içerirler.
- b. Taktiksel planlar: (1–2 yıl) İşletmenin stratejisinin kısımlara ayırarak icra edilmesi ve uygulanmasıdır.
- c. Eylemsel planlar: Aylık, haftalık ve hatta günlük olarak düzenlenen kesin, somut ve rakamlarla ifade edilen eylem programlarıdır.
- d. Bütçeler
- e. Tek kullanımlı planlar
- f. Sürekli planlar: Çeşitli faaliyetlere ilişkin politikalar (terfi, satış vb.), gen-yöntem (procedure), kural ve kaideler
- g. Durumsal planlar olarak sıralanabilir.

Planlama faaliyetlerinin organizasyonunda üç farklı yaklaşım vardır;

1. Merkezi planlama birimi oluşturma: Bu yaklaşım işletmenin tepe yöneticisine bağlı bir merkezi planlama birimi oluşturularak planlama faaliyetleri yürütülür. Bu yöntemin planlama organizasyon etkinliği zayıf olması itibarıyla kullanım dışı kalmıştır.
2. Planlama uzmanlarının yetkilendirilerek ana bölümlerde görevlendirilmesi: Merkezi planlama birimi dağıtılarak uzmanların ana üretim veya fonksiyonel birimlere

gönderilerek stratejik ve taktiksel planların geliştirilmesinden sorumlu yöneticilere yardımcı olmaları ile sağlanır. Ancak kuruluşun birbirini tamamlayan bir tamlştırılmış planının hazırlanması sağlanamamaktadır.

3. Planlama Komitesi yaklaşımı: Tepe yöneticisinin başkanlığında sorumlu komuta yöneticilerinin ve planlama kurmaylarının bir araya gelerek çeşitli uygulamacı birimlerin hazırladığı planlama taslaklarının geliştirilmesi ve birbiriyle uyumlu hale getirilerek tüm kuruluşun planının bütünleştirilmesi yaklaşımıdır.

Bu bölüm içinde stratejik planlama kapsam dahiline alınmıştır. Taktiksel planlama ve bütçeleme konuları içerikleri itibariyle alt birimler ve görevlerinin tanımlandığı bölüm 4.5'te aktarılacaktır. Diğer plan türleri dışında kalan plan türleri ise bu çalışma içine alınmamışlardır.

Buna göre; stratejik planlama içinde yer alan organizasyonun faaliyet alanları, hedeflediği pazar, örgütsel kaynakların bu alanlara tahsisi ve izlenecek genel stratejiler konularını sırayla ortaya koymakta fayda bulunmaktadır.

Organizasyonun Türkiye'deki ikincil konutları Türkiye ve dünya turizm pazarına açma hedefinde gerçekleştirmesi gereken temel faaliyetler alanlarını;

1. Türkiye'deki İkinci konut stokunun sistem içine alınması,
2. Sistem içine dahil edilen stokun satışı ve pazarlanması,
3. Hedeflenen turizm türleri veya turist profilleri doğrultusunda konutların değiştirilmesi, dönüştürülmesi veya eksiklerinin giderilmesi (tatil-yazlık konut),
4. Hedeflenen turizm türleri veya turist profilleri doğrultusunda konutların sınıflandırılması (turistik konut),
5. Satılan veya pazarlanan konutlarda yürütülecek turistik işletme faaliyetleri olarak sıralamak mümkündür. Bu planlama amaçlarından yola çıkarak stratejik planları şu şekilde detaylandırabiliriz.

4.2.1 Stratejik Planlar

Bu bölüm içinde organizasyonun stratejik planlama yaklaşımı ortaya konmaktadır. Bununla beraber çalışmanın devamında yer alan bölüm 4.4'te diğer alt bölümleri de stratejik planlama kapsamına girmelerine karşın, konunun sistematik olarak aktarılabilmesi ve anlaşılabilmesi amacıyla farklı başlık numaraları ile adlandırılmışlardır.

Stratejik planlama genel amaçlara erişebilmek için örgütsel faaliyet alanlarını ve pazarlarını belirlemek ve örgütsel kaynakları bu faaliyet alanlarına tahsisi ile ilgilidir. Yönetim ve organizasyon yaklaşımlarında yapılan sektörel çevre analizlerine bağlı olarak rakiplere göre izlenecek stratejiler belirlenmektedir. (Aktan, 2003) Ancak kurgulanmaya çalışılan bu organizasyon modelinde bir rekabetten söz etmek mümkün değildir. Çünkü organizasyon ülke genelinde tüm ikincil konutları sistem içine dahil etme ve uzun perspektifte dünyadaki diğer organizasyonlar ile entegre olmayı amaçlamaktadır. (genişleme ve büyüme stratejisi) Ancak uluslararası platformda benzer oluşumlara giden ülkeler ile olan rekabetten söz etmek mümkündür.

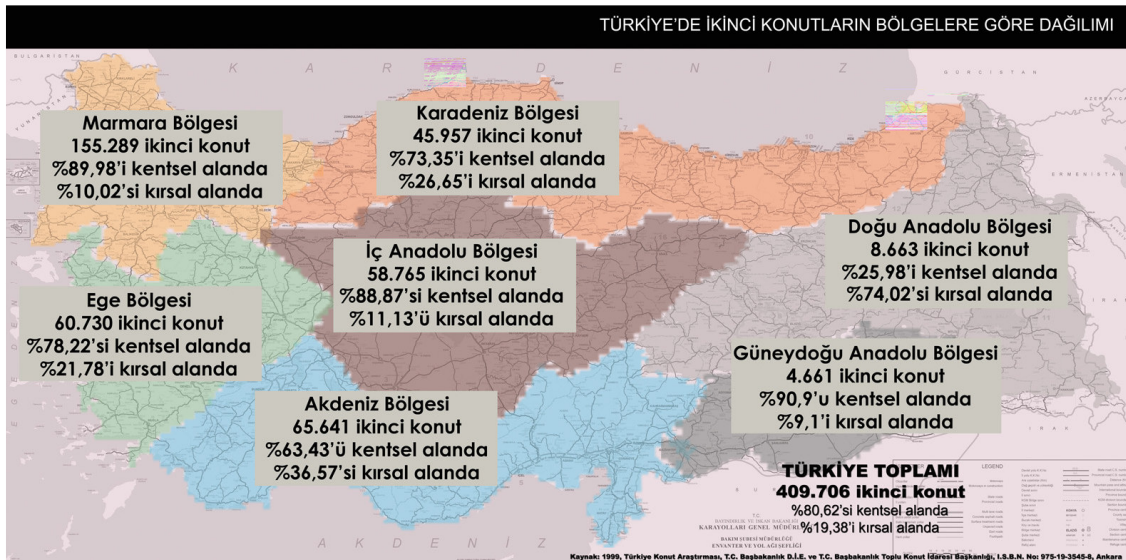
Bu nedenle Stratejik planlama kapsamında izlenecek stratejinin belirlenmesinde iki temel faaliyet alanının potansiyellerinin ortaya konması çevre analizi aşamasını oluşturmaktadır. Bunlar sistem içine dahil edilecek ikincil konut stokunun potansiyeli ve konutların satışının ve pazarlamasının yapılacağı turizm sektörüdür. Bu faaliyet alanlarında izlenecek stratejiler; alanların kendi potansiyellerine bağlı olduğu gibi aynı zamanda birbirlerinin potansiyellerinden etkilenerak de değişebilmektedirler. Konuyu biraz daha açmak gerekirse; Turiste sunabileceğiniz ikincil konutların özellikleri turist profilinizi (kullanıcıyı) belirleyebildiği gibi turistlerin tercihleri de sisteme katılacak konutların seçiminde ve konutlarda yapılacak değişim, dönüşüm ve eksiklerin giderilmesi konularında etkili olabilmektedir. Bu noktada başarılması gereken konu her iki faaliyet alanının potansiyellerinin çakıştığı ve birbirini bütünlediği noktaların analiz edilerek tespit edilmesi ve ortak bir strateji belirlenmesidir. Şimdi bu ana faaliyet alanlarının potansiyellerine kısaca bir göz atalım;

İkinci Konut Stoku Potansiyelleri ve İzlenecek Stratejiler (Çevre Analizi);

İkinci konutların potansiyellerine göre izlenecek stratejiler oluşturulurken tatil konutu-yazlık konut ve turistik konut ayrımına gitmek gerekir. Bunun iki nedeni bulunmaktadır. Bunlardan ilki; ikincil konutlara ilişkin rakamsal veriler 2000 yılına aittir. Bu nedenle bölüm 3'te aktarılan turistik konutlara ilişkin rakamsal veri bulunmamaktadır. Diğer neden ise; Tespit edilen iki farklı ikincil konut tipi için oluşturulacak stratejilerin farklı olması gerekliliğidir. Turistik konutlar planlama ve mimari anlamda hem ikincil konut hem de turistik konaklama özelliklerini taşımaktadır. Buna karşın tatil-yazlık konutlar ise daha çok konut özelliği taşımaktadırlar.

Tatil-Yazlık Konut Potansiyelleri ve İzlenecek Stratejiler;

Devlet İstatistik Enstitüsü 1999 yılı verilerine göre Türkiye'de 409.616 konut olduğunu bölüm 2.1.5'te belirtmiştik. Bu stok ülkenin 7 bölgesine yayılmış ve birçok yönüyle çok büyük farklılıklar içermektedir. Bu stokun tamamı organizasyon için potansiyel oluşturmaktadır. Ancak önceliklerin belirlenmesi ve iş-zaman ilişkisi kurmak için bu stok ile ilgili çevre analizi yapmakta fayda vardır;



Şekil 4.5: Türkiye'deki ikinci konut stokunun coğrafi bölgelere göre dağılımı (D.İ.E., 1999)

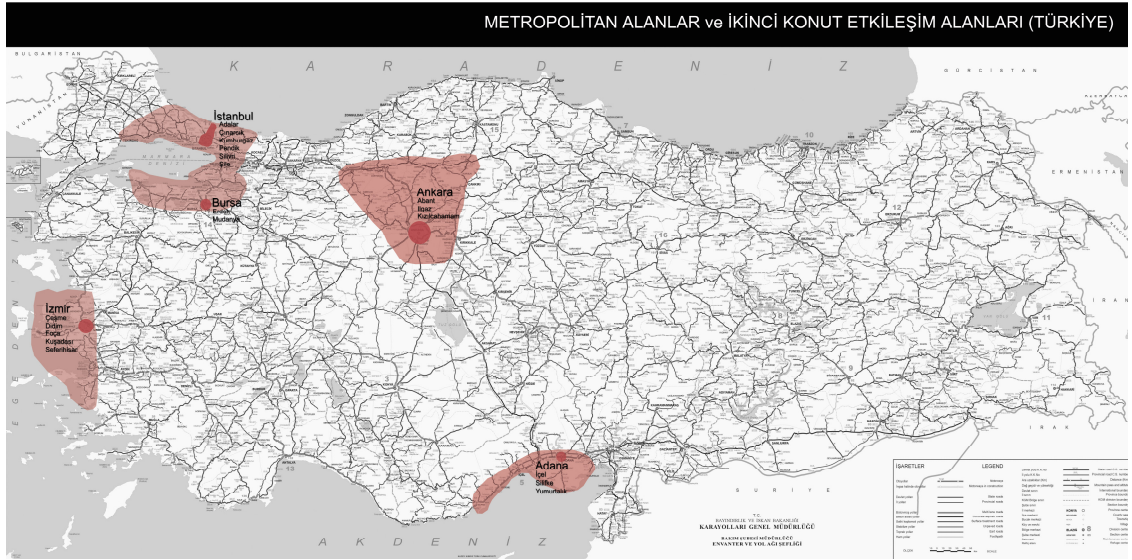
2005 yılının ağustos ayında Güney Ege ve Akdeniz bölgelerinde yapılan ön çalışma sırasında; Mersin'in Kumkuyu, Limonlu, Tömük, Kargapınarı, Çeşmeli ve Arpaçbahşiş beldelerinde bulunan ikincil konut sahiplerinin çoğunluğunun Güneydoğu ve Doğu Anadolu bölgelerindeki şehirlerde, Ankara'da ve İstanbul'da ikamet ettikleri tespit edilmiştir. Bu anlamda bu bölgede her ne kadar Adana metropoliten alanı etkileşim sınırları içinde kalmasına karşın hedef konut alanı içine alınması gerekmektedir.

Türkiye'de "tatil-yazlık konut" stoku coğrafi bölge ölçeğinde; sırasıyla Marmara bölgesi, Akdeniz bölgesi, Ege bölgesi ve iç Anadolu bölgesinde diğer bölgelere nazaran sayıca daha fazladır.(Şekil 4.5)

Bunların içinde Marmara ve İç Anadolu bölgesinde bulunan ikincil konutların kentsel alanda bulunma oranları diğer bölgelere nazaran daha yüksektir ve Türkiye ortalamasının üstündedir. Bunda İstanbul, Ankara ve Bursa gibi metropollerin etkisi büyüktür. Bu konutlar kullanıcıları tarafından tüm yıl boyunca hafta sonu ve tatillerde kısa süreli ve sık olarak kullanılırlar. Bu anlamda, konut sahiplerinin konutlarını sistem içine katmaya daha az eğilimli olacakları düşünülebilir.

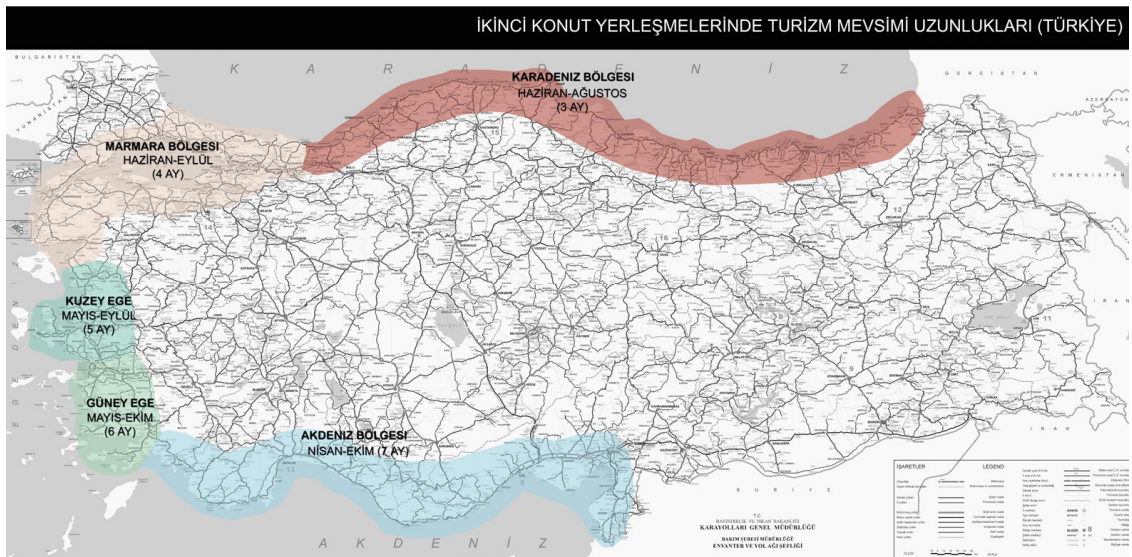
Nüfus yoğunluğu anlamında; Türkiye'de metropoliten alan olarak en büyük beş şehir ve bunların daha önceki bölümlerde belirtilen ulaşım sınırları içinde kalan tatil konutu alanları şekil 4.6'daki gibidir.

Bu noktada sunu belirtmek isterim ki; Antalya ve Konya illeri Bursa ve Adana illerinden nüfus yoğunluğu anlamında daha çok insan barındırmalarına karşın, kırsal alan nüfuslarının fazla olması nedeniyle kent merkezindeki nüfus yoğunlukları daha düşüktür. Bu nedenle sıralama nüfus yoğunluğu sıralamasından farklıdır.



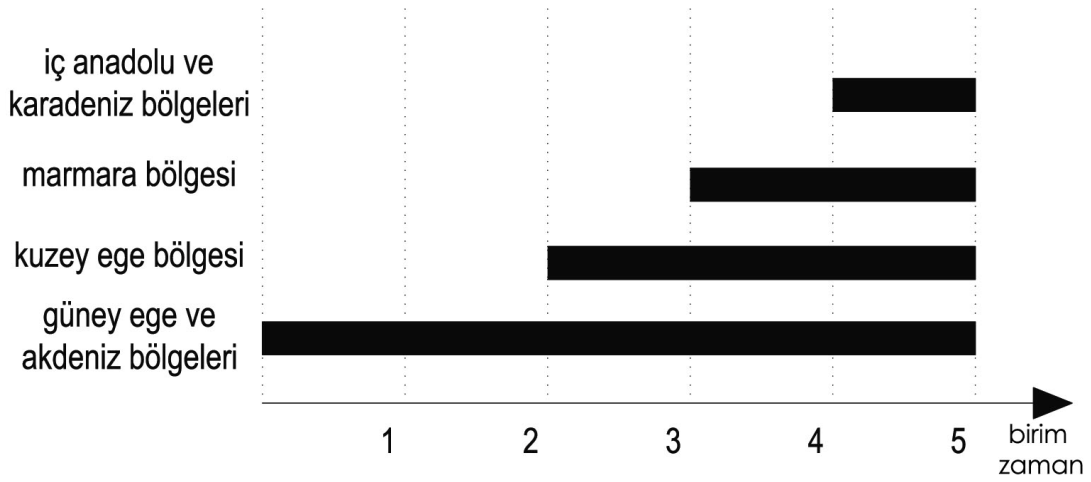
Şekil 4.6: Türkiye’deki en büyük beş metropoliten alan ve ikinci konut etkileşim alanları (D.İ.E., 1999)

Türkiye’de ikincil konut stokunun çoğunluğu deniz, kum, güneş turizmine hitap edecek biçimde kent kıyılarında inşa edilmişlerdir. Bu anlamda, mevsim uzunlukları konut sahiplerini önemli ölçüde kullanım zamanları açısından bağlamaktadır. Akdeniz ve Ege bölgesindeki konutlar diğer bölgelere nazaran daha avantajlıdır. (şekil4.7) çünkü kullanıma yönelik olarak bu bölgelerdeki konut stokunun aktif turizm sezonu daha uzundur.



Şekil 4.7 Deniz ve güneş turizmine hizmet eden ikinci konutların turizm mevsim uzunlukları (D.İ.E., 1999)

Yukarıdaki veriler ve analizlerden yola çıkarak örgütün başlangıç aşamasında; 5 birim zamanlık stratejik planlama dahilinde sisteme katılacak ikincil konut stokunda önceliğin Güney Ege ve Akdeniz bölgesinde, metropoliten etkileşim alanı dışında kalan konut alanlarına yoğunlaşması gerektiği düşünüle bilinir.



Çizelge 4.1: Stratejik planlama çerçevesinde bölgelere göre hedef ikincil konut stokunun birim zamana yayılımı

Bu noktada şunu belirtmek gerekir ki; bu hedefler ikincil konut stoku sayıları, aktif sezon uzunlukları ve metropoliten etkileşim alanı sınırları kıstaslarından yola çıkarak oluşturulan bir ön kestirimdir. Fiziksel ve doğal çevre, mimari vb. kıstaslar çerçevesinde bu bölgeler içinde hangi konut alanlarına hedeflenmesi gerektiği hususu taktiksel planlamanın konusudur. Bu bölgelerdeki mimari karakteristikler bölüm 3'te aktarılan alan çalışmalarında sunulmaktadır. Ayrıca hedef konut zamanlama ilişkisi uygulama esnasında her yılsonu yapılacak geri besleme ve kontrol mekanizmaları ile değerlendirilerek yeniden güncelleştirilmeleri gerekmektedir. Çünkü varsayımlar gerçekleştiğinde farklı sonuçlar doğurabilmektedir.

İkinci konutların sisteme katılması konusunda 5 birim zamanlık stratejik plan projeksiyonunda genişleme ve büyüme stratejisi benimsenmelidir. Bu strateji çerçevesinde beşeri kaynakların faaliyet alanlarına, pazarlara dağılımı ve görevlendirilmesi 4.5'de sunulmaktadır.

Turistik Konut Potansiyelleri ve İzlenecek Stratejiler;

“Turistik konuta” ilişkin Türkiye ölçeğinde herhangi bir kurum tarafından yapılmış bir araştırma olmadığını önceden belirtmiştik. O nedenle bu konut türüne ilişkin stratejiler saptanırken tatil-yazlık konutlarda olduğu gibi istatistiksel rakamlardan faydalanmak mümkün değildir. Ancak bir takım kabulleri yaparken; “tatil-yazlık” konut ile olan ortaklıklarından ve konut türünün bölüm 3’de aktarılan özellik ve niteliklerinden yararlanmak gerekmektedir. Ayrıca sayıları konusunda bir kestirim yapılamamasına karşın, inşaat sektöründe son yıllarda yaşanan gelişmeler ışığında turizm sektöründe değerlendirilebilecek rakamlara ulaştıklarını tahmin etmek çok da yanlış olmaz.

Öncelikle “turistik konutlar” aynı “tatil-yazlık konutlar” gibi deniz ve güneş turizmine hitap etmeleri sebebiyle Marmara, Ege ve Akdeniz bölgelerinde yoğunlaşmışlardır. Bununla beraber mevsim uzunlukları fazla olan Güney Ege ve Akdeniz bölgeleri verimli kullanım anlamında da öncelikli hedeflenmesi gereken bina stoku olarak avantajlıdır. 2006 Eylül ayında yapılan tespit çalışmalarında da “turistik konut” olarak adlandırabileceğimiz konut tiplerine de çoğunlukla Kas, Kalkan ve Demre gibi Akdeniz bölgesi beldelerinde rastlanmıştır.

Turistik konut olarak adlandırdığımız konut türü tatil-yazlık konuta göre bir takım farklılıklar içermektedir. Sahipleri tarafından turizm amaçlı üretilmeleri sebebiyle gerek sahiplerini sisteme katılmaları için ikna edilmeleri gerekse de konutların değişim ve dönüşüme ihtiyaç duymamaları anlamında ilk etapta değerlendirilmesi gereken ikincil konut stokunu oluştururlar.

Turizm Sektörü Potansiyelleri;

Türkiye’de ikincil konutların kıyı turizmi, kırsal turizmi ve kısmen de dağ ve eğitim-kültür turizmine hizmet ettiğini bölüm 2.1.4.2’de belirtmiştik. Bu durum kısmen konut sahiplerinin tercihlerinden kısmen de inşaat sektörünün uygulamaları ve ülke politikalarından kaynaklanmaktadır. Oluşturulacak bir turistik işletme kurgusunda ise; tespit edilen gerekli eksikliklerin giderilmesiyle her türlü turizm tipine dolayısıyla turist profiline hizmet

edebilecekleri düşünülebilir. Ancak bu noktada işletme tercihleri maliyet-fayda (fizibilite çalışması) değerlendirmelerine bağlı olarak yapılmalıdır.

Model açısından ülke içinde bir rekabet unsurundan söz etmek mümkün değildir. Çünkü modelin amaçlarından biri de turistik ülke genelindeki konaklama işletmeleri ile rekabet etmek değil, farklı bir hizmet sunarak mevcut kapasitenin artırılmasıdır. Bunu destekleyen en önemli veri Türkiye'ye gelen turist sayısının yıldan yıla artmasıdır. (Devlet İstatistik Enstitüsü verilerine göre 2005 yılında Türkiye'yi ziyaret eden turist sayısı 15 milyonu aşmıştır.) Ancak dünya ölçeğinde benzer uygulamalara giden uluslar arası büyük organizasyonlar bulunmaktadır. Bu çok uluslu organizasyonlar ile rekabet konusu yine stratejik planlama çerçevesinde ele alınmalıdır. Organizasyonun ilk 5 yılı kurulum ve işletmenin işlerliğinin sağlanması açısından gereklidir. Ancak bu aşamaların başarılması akabinde söz konusu organizasyonlar ile rekabet etmek yerine küreselleşmiş bu kurumlarla işbirliği içinde çalışmak satış ve pazarlama anlamında gereklidir.

4.3 Organizasyon Ve Örgütlenme

Organizasyon, işletmenin amaçlarına erişebilmesi için hangi işlevleri yapması gerektiğine ve bu işlevleri yapacak kısımların birbiriyle ahenkli çalışacak şekilde oluşturulmasına, bu organlarda çalıştırmak üzere gerekli olan beşeri ve maddi sermaye unsurlarının tedariki ve uyumlu hale getirilmesine ilişkin süreçlerden oluşmaktadır. (Genç, 2005) Bu süreci;

- a. Amaçlara ulaşmak için yapılacak işleri belirleme,
- b. Analizler yardımıyla birbirine benzer işleri bir araya getirerek gruplandırma,
- c. Her iş grubu için bu işleri göreceк sayı ve nitelikte personeli belirleme,
- d. Personelin yetenek, bilgi ve tecrübelerinin ne olması gerektiğini belirleme,
- e. Personelin yapacağı görev ve işlerin tanımlanması,
- f. Personelin yetki ve sorumluluklarının belirlenmesi,
- g. Personelin yatay ilişkilerinin belirlenmesi (iç çevre)
- h. Personelin yakın çevre ilişkilerini belirleme (dış çevre)
- i. Raporlama ilişkilerinin kurgulanması,
- j. Personeli bilimsel usuller ile istihdam etmek şeklinde ifade edebiliriz.

Bir örgütün yapısının gevşek organik veya katı mekanik olması gerektiğine karar verebilmek için örgüt yapısını etkileyen koşulsal veya durumsal faktörlere bakmak gerekir;

1. Örgütün stratejik amaçları: Örgütler iki farklı stratejik amaca yönelirler; maliyet liderliğine odaklanmak (ucuzluğu) veya farklılaşmaya odaklanmak. Maliyet düşürmeye odaklanan bir işletmede fonksiyonel örgüt yapıları uygundur. Farklılaşmaya odaklanan bir işletmede ise takım çalışması yapılabilen bir örgüt yapısı tercih edilmelidir.
2. Örgütün çevresi: Çevresel koşulların belirsizliği işletmeyi esnek bir yapıya sahip olmaya zorlamaktadır. Belirgin olması durumunda ise; biçimsel yapı ve merkezi karar verme sisteminin olduğu mekanik örgütlenme biçimi geçerli olmakta ve dikey kontrole önem verilmektedir.

3. Örgütün büyüklüğü: Küçük işletmelerde az iş bölümü, az sayıda resmi kural ve kurmay personel vardır ve kontrol sistemlerinin belirgin olmadığı bir yapıya sahiptir. Büyük işletmelerde ise; iş bölümü ileri düzeydedir. Bölümler birbirinden kesin hatlarla ayrılmıştır. Büyük ölçüde kurmay personel çalıştırılmakta ve bürokratik kurallar, düzenlemeler ile içsel denetim sistemleri bulunmaktadır.
4. Örgütün yaşam süresi: Örgütün yaşam evresi örgütün yapısının değişmesine yol açmaktadır. Doğuş evresinde esnek bir nitelik gösteren işletme, gençlik evresinde bürokratikleşmenin eşiğindedir. Orta yaş evresinde politikalar ve prosedürler oluşturulmuştur. (bürokrasi) Olgunluk evresinde ise çok geniş bürokratik yapıya ulaşır.
5. Örgüt içi bölümler arası bağıllık: Bölümler arası ilişkilerin yoğun olduğu örgütlerde proje ve takım çalışmaları (örneğin hastane işletmeleri), yatay ilişkileri (örneğin inşaat sektörü) ön plana çıkarmaktadır.
6. Üretim ve Hizmet Teknolojileri: Örgüt yapısı teknolojiye uyum sağlayabilmek için tasarlanır. Başka bir deyişle teknoloji örgüt yapısını şekillendirir

Organizasyonlarda bölümlere ayrılma hususunda birçok ilke bulunmaktadır. Bu ilkeler organizasyon yapısının kuruluş koşullarına uygun biçimde kurulmasını sağlar ve amaçların etkin ve verimli biçimde gerçekleştirilmesine yardımcı olurlar. Bu ilkeleri aşağıdaki sıralarken çalışma alanı ile direkt ilgili olanlar açıklamalı olarak sunulmaktadır; (Hilal, 2005)

- a. İş bölümünün yararlarından faydalanmak,
- b. Kontrolü kolaylaştırmak,
- c. Faaliyetlerin benzerliği ilkesi,
- d. Faaliyetlerin yakın ilgisi ilkesi: Birbiriyle fonksiyonel açıdan ilgili ve aynı amaca hizmet eden bölümlerin bir bölüme bağlanmasıdır. (örneğin; reklam, satış ve pazarlamanın pazarlama bölümü altında toplanması)
- e. İcra ve denetimin birbirinden ayrılması ilkesi: denetim sürecinin objektif olabilmesi için icraatı yapan birimin denetiminin başka bir birim tarafından yapılmalıdır.
- f. Önemli işe yüksek mevki verme ilkesi,

- g. Zamansal düzenleştirme ilkesi: Yaptıkları işler birbirinden farklı olmasına karşın, birbirinin tamamlayan veya bağlı işler yürüten birimlerin; koordinasyonun sağlanabilmesi için aynı bölüm altında toplanmasıdır.
- h. Politika amacına uygunluk ilkesi: Bir iş amaç bakımından hangi yönetsel fonksiyonun etkinliğine hizmet ediyor ise o bölüme bağlanmasıdır.
- i. İşletmenin mevcut personelini ve koşullarını göz önünde bulundurma ilkesi,
- j. Ekonomik olmaya özen gösterme ilkesi,
- k. Önderliği kolaylaştırma ilkesi.

Bir organizasyonu bölümlere ayırma hususunda farklı yaklaşımlar bulunmaktadır, ancak bu noktada şunu belirtmek gerekir ki, bu yaklaşımların bir kaçının birden kullanıldığı bölümleme yaklaşımları da mevcuttur. Bölümlemede ölçüt veya yöntem seçimi, organizasyon yapısının farklı kademelerinde sağladığı yararlaraya göre alternatiflendirilmelidir. (Efil, 2002)

1. İşlevlere göre bölümlere ayırma: Bu tür bölümlendirme hemen her tür işletmede vardır, fakat düzeyi farklılık gösterebilmektedir.

2. Sayı temeline göre bölümlere ayırma: Bir işletmecinin yönetimi altında bazı işleri yapacak belirli sayıda kişilerin bir araya toplanmasıdır. (ordular, tarım organizasyonları vb.)

3. Bölge ölçütüne göre bölümler ayırma: Fiziksel olarak yayılmış kuruluşlar için daha uygundur. Belirli bir bölgedeki faaliyetlerin gruplanması ve tek bir yöneticiye verilmesidir. Ancak finans bölümü bu şekilde bölümlendirilemez merkezden yönetilmesi gerekir. Coğrafi bölümlendirmenin faydalarını şu şekilde sıralayabiliriz;

- a. Yöre halkının düşüncelerine uygun politikalar izlenebilmesi,
- b. Koordinasyon ve kontrol sorunları azalır, işlemler daha ucuza malolur.
- c. Yetki devri nedeniyle geleceğin yöneticilerin deneyim kazanmalarını sağlar.

4. Ürün temeline göre bölümlere ayırma: Sermayenin etkin kullanımı, haberleşmenin basitleşmesi ve yalınlaşması, daha iyi zamanlama ve müşteri servisi verebilme açısından

faydalıdır. Ancak çoğu A.B.D. firması genel istihdam ve finans gibi konularda politika belirleme işlerini merkezileştirerek kendilerini korumaktadırlar.

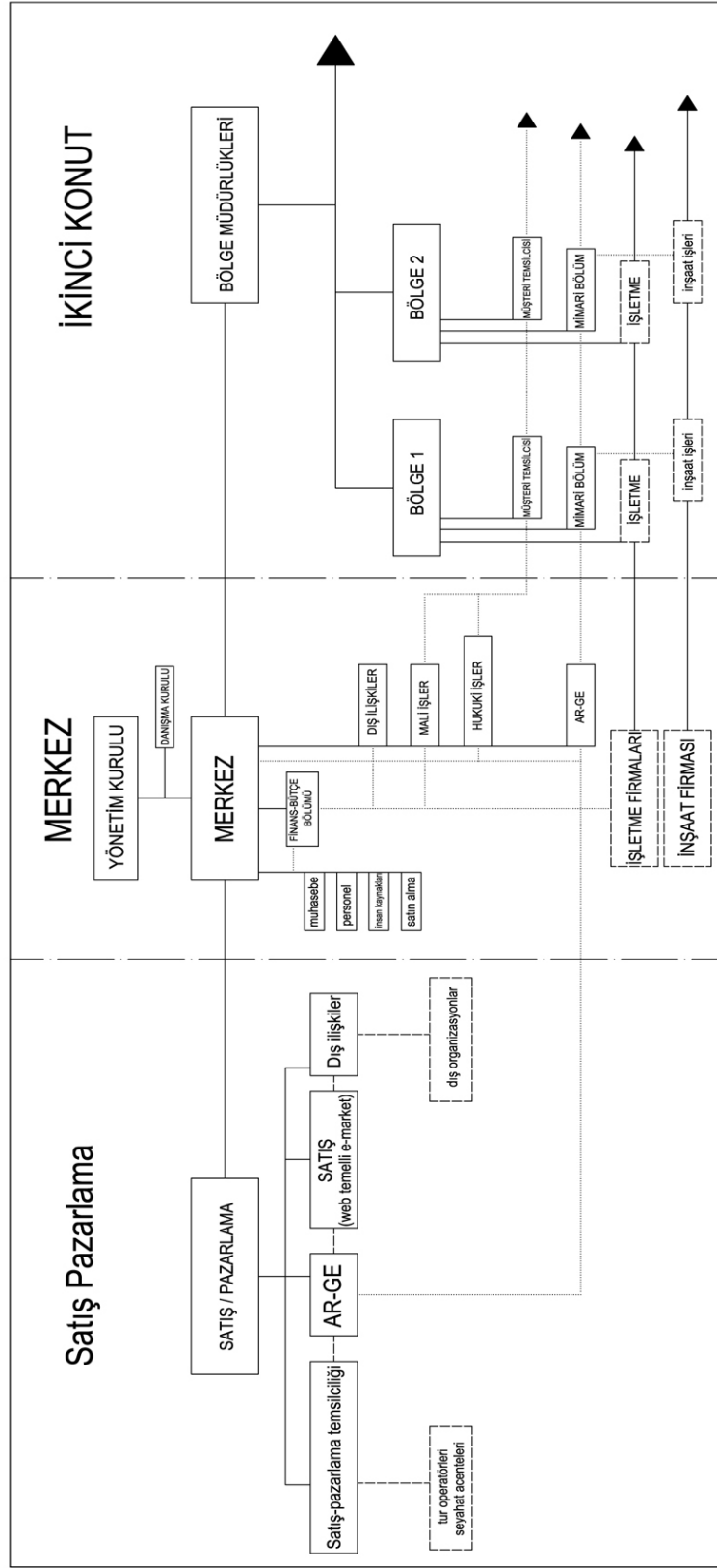
5. Müşteri temeline göre bölümlere ayırma,

6. Üretim işlemlerine ve donanımına göre bölümlere ayırma,

7. Zaman temeline göre bölümlere ayırma,

Organizasyonun örgüt yapısı maliyete odaklanan, fonksiyonel örgütlenmedir. İkinci konutların Türkiye ölçeğinde ikincil konut niteliklerinin konumlanmadan şekillenmesi bölge ölçütüne göre bölümlendirmeyi gerektirmektedir.

Bu bilgiler ışığında organizasyonun tasarlanan şeması çizelge 4.2’de sunulmaktadır. Organizasyon temel olarak üç parçadan oluşmaktadır. Öncelikle bu parçaların organizasyon şemalarını aktardıktan sonra sistem bütünüün örgütlenmesini ve bu bölümlerin birbirleriyle ilişkilerini kurgulamakta fayda vardır;



Çizelge 4.2 Modelin organizasyon şeması

İkinci Konut Bölümü Örgütlenmesi;

Organizasyonun bu bölümünün yukarıda belirtilen taktiksel amaçlarından yola çıkarak yerine getirmesi gereken işleri şu şekilde sıralamak mümkündür;

- 1.Konut sahipleri ile görüşmek, anlaşmak ve konutlara sisteme dahil etmek,
- 2.Konutların çevre verilerinin ve mimarisinin anlamında tespiti ve sınıflandırılması,
- 3.Hedef turizm türü ve belirlenen standartlara göre konutlardaki değişim veya dönüşümlerin projelendirilmesi, (tatil-yazlık konut)
- 4.Konutların sınıflandırılması, (turistik konut)
- 5.İşletim faaliyetlerinin yürütülmesi.

Bu faaliyetlerin yürütecek bölümlerin, organizasyonda bölümlere ayrılma ve temel ölçütleri ışığında bölgesel odaklı olması gerekmektedir. Çünkü sunulan ürün ve hizmet (ikincil konut) toprağa bağlı, Türkiye ölçeğinde farklı noktalara dağılmış ve bulunduğu bölgelere göre farklı özellikler içermektedir. Ancak bu noktada şunu belirtmek gerekir ki; konumlanmanın gerek konut sahibi profilinde ve konutta ikamet edecek turistte gerekse de konutların mimari karakteristiklerinde etkin oluşu bölge ölçütüne göre bölümlemenin aynı zamanda müşteri ve ürün temeline göre bölümlenme anlamına geldiği sonucun doğurmaktadır. Yapılacak işler doğrultusunda bu bölümün taktiksel planları ve alt birimleri bölüm 4.6’da sunulmaktadır.

Satış-Pazarlama Bölümü Örgütlenmesi;

Organizasyonun bu bölümünün taktiksel amaçlarından yola çıkarak yerine getirmesi gereken işleri şu şekilde sıralamak mümkündür;

1. Ürünün satışı,
2. Ürünün pazarlanması,
3. Reklam ve promosyon faaliyetleri,
4. Müşteri hizmetleri,
5. Analiz ve Pazar araştırması,
6. Fiyatlandırma.

Bu işler ile ilgili olarak şunu belirtmek gerekir ki; fonksiyonel açıdan ilgili ve aynı amaca hizmet eden reklâm, satış ve pazarlama hizmetlerinin faaliyetlerin yakın ilgisi nedeniyle pazarlama bölümü altında toplanmaları faydalı olacaktır.

Sunulan ürün ve hizmet her ne kadar yere bağlı olsa da turizm sektörünün küreselleşmesi ve müşteri memnuniyeti, tercihleri gibi hususlar rekabet ortamında ön plana çıkmaktadır. Organizasyon yapısı içinde satış-pazarlama bölümünün bölümlere ayrılması müşteri odaklı dolayısıyla müşteri temeline dayanması uygun olacaktır.

Küreselleşmenin yönetim faaliyetleri üzerindeki etkileri anlamında; dünya ölçeğinde organizasyon yapısı içinde satış ve pazarlama faaliyetlerini yürütmek çok büyük bir örgütlenme gerektirmekte ve dolayısıyla şirketlere büyük maliyetlere mal olmaktadır. Bu güçlüğü aşmanın iki yolu bulunmaktadır. Bunlardan ilki satış, pazarlama ve reklâm faaliyetlerini bu konuda uzmanlaşmış işletmelere yüklemektir. Bu konuda dünya ve Avrupa'da uzmanlaşmış firmalar ve işleyiş yöntemlerine ilişkin bilgiler bölüm 2'de sunulmaktadır. Bu işletmelerde turizm sektöründe tur operatörleri, seyahat acenteleri ve ikincil konut kiralama konusunda uzmanlaşmış firmalardır. Bir diğeri yol ise internet aracılığıyla reklâm, satış ve pazarlama faaliyetlerini yürütmektir. Buna da web temelli e-market adı verilmektedir.

Her iki yönteminde kullanılması hem etkin bir satış-pazarlama yürütmek adına hem de maliyetlerin düşürülmesi adına faydalı olacaktır.

Merkez Bölümün Örgütlenmesi;

Bu bölüm iki temel işlevi yerine getirmektedir. Bunlardan ilki işletmenin kendi içsel rutin işlerinin yürütülmesine ilişkin bölümlerdir. Bunlar personel, insan kaynakları, muhasebe, satın-alma vb. bölümlerdir ve çalışma alanının dışında kalmaktadır. Diğeri ise; yapılan işin yürütülmesini sağlayan bölümlerdir. Bu bölüm ve alt birimleri; satış-pazarlama ile ikincil konutlar ile ilgili bölümler arasındaki koordineli çalışmayı sağladıkları gibi diğer bölümler tarafından uygulanacak ve bir üst bakış gerektiren standartların ve kontrol mekanizmalarının

oluşturulması konularında işlev görmektedirler. Bu bolum işlev odaklı olarak bölümlendirilmesi faydalı olacaktır.

Organizasyonun bu bölümünün taktiksel amaçlarından yola çıkarak yerine getirmesi gereken işleri şu şekilde sıralamak mümkündür;

1. Araştırma ve geliştirme (tatil-yazlık konutlar için standartların saptanması, turistik konutlar için sınıflandırma ve fiyatlandırma kıstaslarının belirlenmesi),
2. Anlaşma şartlarının belirlenmesi için hukuki müşavirlik işleri,
3. Finansman ve bütçeleme işleri,
4. Organizasyon ile dış sistemlerin ilişkilerin kurulması,
5. Hedef turist ve konut özelliklerinin uyumlaştırılması için stratejik planlama işleri.

Organizasyonun Tümünün Örgütlenme Biçimi;

Organizasyon bütününde işlevsel bir örgütlenme yapısı göstermesine karşın (satış pazarlama, ikincil konutlar, merkez bölüm) gerçekleştirilen görevler çerçevesinde yatay bir örgütlenmede söz konusudur. Bu nedenle organizasyon matris bir örgütlenme yapısına sahiptir. Bunlara örnekler vermek gerekir ise;

İkinci konut sahipleri ile anlaşılması görevinde; Merkez bölümü içinde yer alan Finans-bütçe bölümü, mali işler ve hukuki işler bölümü ile bölgelerde yer alan müşteri temsilcilikleri koordineli olarak çalışmaktadır.

Satış pazarlama ve merkez bölümde bulunan araştırma geliştirme bölümleri ürün geliştirme görevini gerçekleştirmek için bölge ölçeğinde çalışan mimari bölümlerin verilerine ihtiyaç duymaktadır. Ayrıca mimari bölüm konutlarda yapılacak değişim ve dönüşümlerin tasarlanması ve projelendirmesi konusunda araştırma geliştirme bölümünün ürettiği kararları veri olarak kullanmaktadır. Bu anlamda her iki yönde çalışan yatay ilişkiler mevcuttur.

Konuyu özetlemek gerekir ise; bölge ve ürün temeline göre işlevsel olarak örgütlenen alt birimler gerçekleştirilecek görevlerin yatay ilişkiler gerektirmesi nedeniyle organizasyon bütününde matriks bir örgüt yapısını oluşturmaktadırlar.

4.4 Organizasyonun Dış Sistemler ile İlişkisi

Model çalışması çerçevesinde oluşturulan sistemin her üç ana bölüm ölçeğinde diğer sistemlerle ilişkisi bulunmaktadır. Bu durum hem modelin yapısından hem de organizasyonun içinde bulunduğu turizm sektörünün yapısından kaynaklanmaktadır. Ana bölümler çerçevesinde sistemin dış sistemler ile ilişkilerini ve bu ilişkilerin niteliğini şu şekilde özetlemek mümkündür;

İkinci Konut Bölümünün Dış Sistemler ile İlişkisi;

Bu bölümün 2 noktada dış sistemler ile ilişkisi bulunmaktadır. Bunlardan ilki işletimin hazırlık aşaması olan konut ve mikro çevre standartlarının oluşturulması görevindedir. Projelendirme ve uygulama işlerinde inşaat sektörü ile ilişki içinde olması gerekmektedir. Bu ilişki düzeneği “tatil-yazlık konutlar” için geçerlidir. Çünkü bu konutlar turistik amaçlı düşünülmeden üretilmeleri nedeniyle bir takım değişim, dönüşüm ve modifikasyonlara ihtiyaç duymaktadırlar. Buda inşaat faaliyetlerini beraberinde getirmektedir. Konut sahibinin bu işleri organizasyondan talep etmesi durumunda organizasyon işin sadece planlama ve programa işini üstlenecek, uygulamasını taşeron bir firmaya havale edecektir.

Diğeri ise; işletim esnasında; yerel ulaşım, sağlık, rehberlik, temizlik vb. lojistik desteğin yerel veya ülke ölçeğindeki hizmetler sektöründen sağlanması hususundadır. Ulusal veya uluslararası ulaşım şirketleri, yerel ticaret odaları, yerel belediyeler, Kültür ve Turizm Bakanlığının bölge temsilcilikleri, özel veya devlet sağlık kurumları, bölgede bulunan turistik tesisler vb. kurum veya kuruluşlar bunlardan bazılarıdır.

Satış Pazarlamanın Dış Sistemler ile İlişkisi;

Bu bölümün birçok noktada dış sistemler ile ilişkisi bulunmaktadır. Bunlardan ilki satış için seyahat acenteleri ve tur organizatörleriyledir. Ayrıca uluslararası konut pazarlama firmalarda bir diğer koordineli çalışılması gereken dış sistem grubunu oluşturmaktadır. Bu firmalardan Amerika Birleşik Devleti kökenli I.I.,

⁸ R.C.I.⁹, gibi firmalardan ziyade Interhome, Wolters, Novasol vb. Avrupa kökenli firmalar ile daha sıkı ilişkilerin kurulması daha yararlı olacaktır. Çünkü Türkiye daha çok Avrupa'dan turist çeken bir ülkedir.

Doğrudan satış işlemleri için ise; uluslararası havayolu şirketleri ile koordineli çalışabilmek turiste paket program sunabilmek adına önemlidir. Ayrıca sigorta şirketleri de gerek sağlık gerekse de tatil sürecinde yaşanabilecek mağduriyetlerin (hem turist hem de konut sahibi açısından) giderilmesi adına ilişkide bulunulması gereken dış sistem kurumlarıdır.

Diğeri bir dış sistem ögesi de Internet alt yapısını oluşturacak ve işletecek sektörler iledir. Sisteme katılan konutların artması web sayfasının sürekli güncellenmesini gerektirmektedir. Yine turistlerin internet üzerinden rezervasyon ve satın alma işlemleri de dinamik çalışması gereken bir aktivitedir. Bu nedenle bu işin profesyonel bir kuruma ihale edilmesi durumunda sürekli bir koordinasyon ve denetleme mekanizmasının işletilmesi şarttır.

Merkez Bölümün Dış Sistemler ile İlişkisi;

Bu bölüm öncelikle finansman konularında devlet, yerel yönetimler, bankalar ve kredi kurum ve kuruluşları ile ilişki içindedir. Bununla beraber yine devlet ve yerel yönetimler ile makro çevresel donatı eksiklerinin giderilmesi hususunda ve tatil-yazlık konutların standardizasyonu konularında turizm ve kültür bakanlığı ile koordinasyon içinde çalışması gerekmektedir. Turistik konutların sınıflandırılması içinde turizm ve kültür bakanlığı yetkili kurumdur.

İkinci konut stokunun turizm sektörüne entegrasyonunun sağlanması adına; seyahat acenteleri, tur operatörleri ve ulaştırma şirketleri ile destinasyonların ve ulaşım olanaklarının uyumlulaştırması amacıyla ilişki içinde bulunması gerekmektedir.

⁸ Interval International

⁹ Resort Condominiums International

4.5. Alt Birimler ve Görevleri (Taktiksel Planlama)

Organizasyon içinde bulunan bölümlerin amaç ve hedeflerini, stratejik planlarını ve örgütlenmelerini daha önceki bölümlerde ortaya koymuştuk. Buna göre bu bölümlerin içinde yer alan alt birimleri, görevlerini ve taktiksel planlama yaklaşımlarını sırasıyla ortaya koyalım;

İkinci Konuta İlişkin Bölümün Alt Birimleri ve Görevleri;

Bu bölümün alt birimleri bölgesel ölçekte çalışmakta ve organizasyon bölgedeki yönetim ve kontrol faaliyetlerini bir üst yönetici (bölge müdürü) vasıtasıyla gerçekleştirmektedir. Yönetici altında yürütülen 4 faaliyet alanı ve 3 alt bölüm bulunmaktadır. Bunlar müşteri temsilciliği, mimarlık ve işletme alt bölümleridir. Bu bölümler; bölge ölçeğinde faaliyetlerini yürütürken bölge yöneticisine altında çalıştıkları gibi yürüttükleri faaliyetlerin içeriği gereği, merkez bölümde konuyla ilgili stratejik planları oluşturan bölüm ile koordineli olarak çalışmaktadırlar. Şimdi bu bölüm altında işlev gören alt bölümlerin iş tanımlarını yapalım ve birbirleri ve diğer bölümlerle ilişkilerini kurgulayalım;

Müşteri Temsilciliğinin Görevleri;

Bu bölümün görevi bölge içinde bulunan ikincil konutların sahipleri ve site yöneticileri ile görüşerek konutların organizasyon içine katmaktır. Bu işlevi gerçekleştirirken yürüteceği faaliyetler şunlardır;

1. Bölgedeki konut sahiplerini organizasyon hakkında bilgilendirmek: Bu iş; bölgede yürütülecek reklam kampanyaları, sitelerde yapılacak grup toplantıları ve site yöneticileri ve konut sahipleri ile yapılacak mülakatlar vasıtasıyla gerçekleştirilecektir.
2. Toplantı ve mülakatların raporlanması: Yapılan antlaşmaların içerikleri merkez bölümün alt birimleri olan hukuk müşavirliği, finans-bütçe ve stratejik planlama bölümlerinin iş birliği ile hazırlanmaktadır. Ancak bölgesel müşteri temsilciliği bölümü toplantı ve ön mülakatlarda edindiği izlenimleri, görüşlerini ve fikirlerini merkez bölüme bir rapor halinde sunar ve antlaşma metinlerinde bu rapordan faydalanılarak hazırlanır.

3. Konut sahipleri ile antlaşmaların yapılması: Merkez bölümde oluşturulan antlaşma şartları ve metinleri üzerinden konut sahipleri ile antlaşmaların yapılmasıdır.

Mimari Bölüm Görevleri

Bu bölümün görevleri temel olarak 5 farklı safhadan oluşmaktadır. Bunlar tespit ve raporlama, projelendirme ve kontrolörlüktür. Buna göre; bölümün yürüteceği faaliyetleri şu şekilde detaylandırmak mümkündür;

1. Ön tespit ve raporlama faaliyetleri: Bu iş, bölge içinde kalan ikincil konut yerleşme alanlarının tespit edilmesi ve merkez bölüme raporlanmasıdır. Bu tespitler mimari bölümde tanımlanan makro ve mikro çevre verilerinden oluşmaktadır. Bu tespitlerin standartları bir kontrol listesi şeklinde ve rapor biçimi de merkez bölüm tarafından hazırlanmaktadır. Bu raporlardan faydalanan; merkez bölüm bölge içindeki önceliklerini ve stratejilerini oluşturacaktır.
2. Ön projelendirme faaliyetleri: Konut sahibi ile antlaşma yapılmasının ardından konutta ve çevresinde yapılacak değişiklikler doğrultusunda mimari ön projelerin hazırlanması ve kurulacak donanımların raporlanmasıdır.
3. Projelendirme faaliyetleri: Merkez bölüm tarafından onaylanan ön projelerin uygulama projelerinin çizilmesidir.
4. Uygulama kontrolörlüğü ve revizyon projelendirme faaliyetleri: Yüklenici firma tarafından gerçekleştirilen mimari uygulama işlerinin kontrolü ve uygulama sırasında projelerin revizyonudur.
5. Bakım onarım faaliyetleri: Sistem içine katılan ikincil konutların zaman içinde yıpranması sonucunda bakım ve onarımlarının yapılması faaliyetidir. Bakım onarım konularının tespiti ve uygulama sırasındaki kontrolörlük faaliyetleri yine bu bölümün çalışma alanına girmektedir.

İşletme Bölümü Görevleri;

Bu bölüm organizasyon tarafından ihale yoluyla taşeron firma veya firmalara verilecektir ve görevleri 4 farklı safhadan oluşmaktadır. Bunlar ulaşım, sağlık, temizlik ve rehberlik hizmetleridir. Buna göre; bölümün yürüteceği faaliyetleri şu şekilde detaylandırmak mümkündür;

1. Ulaşım hizmetleri: Ulaşım faaliyet 2 bölümden oluşmaktadır. Bunlardan ilki tatil başlangıcı ve bitişinde gerçekleşen konuta ulaşımıdır. Konutun bulunduğu bölgenin ve turistin ikamet ettiği yer ile olan ulaşım bağlantı yollarına bağlı olarak deniz, kara (demir veya karayolu) ve havayolu ile olabilmektedir. İkincisi ise tatil sırasında ulaşım hizmetleridir. Bu faaliyet içine araç kiralama, servis hizmetleri ve toplu taşıma araçları için bilet veya kart temin edilmesi girmektedir.
2. Sağlık hizmetleri: Bu faaliyet alanına; tatil esnasında meydana gelebilecek kazalara karşı ambulans, yerinde tedavi ve hastane hizmetleri girmektedir. Ayrıca üçüncü yaş turizmi için isteğe bağlı olarak refakatçi hasta bakıcı veya rutin kontrol hizmetleri de girebilmektedir.
3. Temizlik hizmetleri: Bu faaliyet alanına; turistin isteğine bağlı olarak günlük konut temizliği ve donanım (çarşaf, havlu, şampuan, sabun vb.) değişimi girmektedir.
4. Rehberlik hizmetleri: Bu faaliyet alanına; turistin ikincil konut bölgesinde veya çevresinde bulunan tarihi ve doğal yerler ile ilgili bilgilendirme ve rehberlik hizmetleri girmektedir.

Satış Pazarlama Bölümünün Alt Birimleri ve Görevleri;

Satış ve pazarlama faaliyeti her şeyden önce ürünün ve pazarın çakışması veya uyumluluğu olarak tanımlamak mümkündür. Bu anlamda satış ve pazarlama faaliyeti altında ürün planlama ve geliştirme, fiyatlandırma, dağıtım kanalları, tanıtma, satış geliştirme, reklam, Pazar araştırması ve analizi gibi alt birimler bulunmaktadır.

Bu bölümün örgütlenmesini bölüm 4.4.2’de sunmuştuk. Buna göre bu bölümün işleri satış, pazarlama, promosyon ve web temelli e-market satışı olmak üzere 2 temel alanda

yoğunlaşmaktadır. Bununla beraber dünyadaki turizm eğilimlerini ve pazarlarını izlemek ve merkez bölümü bilgilendirmek amacıyla bir araştırma-geliştirme işlevi bu bölüm altında bulunmaktadır. Buna göre; bölümün alt birimlerinin ve görevlerini şu şekilde detaylandırmak mümkündür;

1. Satış, pazarlama ve promosyon hizmetleri: Bu hizmet ekonomiklik ve dünya ölçeğinde etkin olabilmek adına turizm operatörlerine ve seyahat acenteleri tarafından gerçekleştirilmektedir. Ancak bu şirketler ile ilişkilerin kurulması ve yürütülmesi işleri organizasyon içinde yer alması gereken bir işlevdir. (tanıtma, fiyatlandırma, dağıtım kanalları ve satış geliştirme bölümleri)
2. Web temelli e-market hizmetleri: Bu hizmet 3 aşamadan oluşmaktadır. Bunlardan ilki teknolojik altyapının kurulması işidir ve bunu bu işin gerçekleşmesi yüklenici firma tarafından gerçekleştirilecektir. İkincisi ise web sayfasında kullanılacak verilerin organizasyonu işidir. Bu veriler ikincil konutlara ilişkin çalışan bölümlerin mimar birimleri tarafından toplanan verilerin merkez bölümdeki ar-ge bölümünün revize edilmesi ve satış pazarlama bölümü altında sunuma hazır hale getirilmesi şeklinde bir yol izlemektedir. Üçüncü iş ise web temelli e-market üzerinden interaktif satış işlerinin gerçekleştirilmesidir.
3. Araştırma Geliştirme hizmetleri: Bu hizmet güncel turizm eğilimlerinin değerlendirilmesi, satış ve pazarlama hizmetleri ile ikincil konut ile ilgili bölümün faaliyetlerinin bu eğilimler çerçevesinde yürütülmesi amacıyla planlama ve stratejiler üretilmesi işidir. (Pazar araştırması ve analizi, ürün planlama ve geliştirme bölümleri)

Merkez Bölümünün Alt Birimleri ve Görevleri;

Merkez bölümün görevini temel olarak 3 bölüme ayırmakta fayda bulunmaktadır. Bunlardan ilki organizasyonun rutin işlerinin yapıldığı muhasebe, insan kaynakları, personel, satın-alma vb. işletme içine yönelik çalışan alt birimlerdir ve bu çalışmanın kapsamına girmemektedirler. İkincisi Finans-bütçe bölümüdür. Bu bölüm organizasyonun kurulum aşamasında kaynak temini ve işletim esnasında ise elde edilen gelirlerin değerlendirilmesi ve harcama kalemlerine nasıl dağıtılacağı konusunda karar üretmektedir.

Üçüncüsü; organizasyonun yürüttüğü faaliyetlere ilişkin alt birimlerdir. Bu noktada bu bölüme ilişkin alt birimleri ve görevlerini tanımlayalım;

Hukuki İşler Bölümü Görevleri;

Bu bölümün görevi organizasyon tarafından antlaşmaya karar verilen ikincil konutların sahipleri ile yapılacak antlaşma metinlerini oluşturmak ve prosedürün mevzuat ve yasalara uygun olarak yürütülmesini sağlamaktır.

Mali İşler Bölümü Görevleri;

Bu bölümün dört tür mali işi bulunmaktadır. Bunları sırasıyla aktaralım;

1. Antlaşma yapılan İkinci konut sahiplerine ödenecek bedellerin ödeme koşullarına göre planlaması ve gerçekleştirilmesi faaliyeti,
2. ikincil konutlarda yapılacak inşaatların maliyetleri: Mimari bölüm tarafından projelendirilen ve yüklenici firmalar tarafından uygulanması planlanan inşaat işlerinin bütçelerinin planlanması ve ödeme koşullarının saptanarak yerine getirilmesi faaliyeti,
3. Satış ve pazarlama faaliyetleri için ayrılan bütçenin düzenlenmesi faaliyeti,
4. Araştırma ve Geliştirme faaliyetleri için ayrılan bütçelerin düzenlenmesi faaliyetidir.

Dış İlişkiler Bölümü Görevleri;

Bu bölümün görevi organizasyonun dış sistemler ile ilişkilerini yürütmektir. Bulunduğu sektör itibariyle turizm bakanlığı, ulaştırma şirketleri, diğer turizm organizasyonları, ikincil konutların makro çevrelerinde yapılabilecek değişimler için ilgili bakanlıklar, yerel yönetimler ve sivil toplum kuruluşları çalışma alanına girmektedir. Bu kuruluşlar proje bazında ikili ilişkiler kurarak organizasyonun devamlılığını sağlamakta önemli rol almaktadır.

Araştırma Geliştirme Bölümü Görevleri;

Bu bölümün organizasyon içinde iki temel görevi bulunmaktadır. Bu görevleri şu şekilde tanımlamak mümkündür;

1. İkinci konuta ilişkin çalışan bölümün mimari alt birimi tarafından toplanan verilerin düzenlenmesi ve arşivlenmesi,
2. Satış pazarlama bölümü altındaki araştırma geliştirme bölümü tarafından tespit edilen eğilimler ve ikincil konuta ilişkin çalışan bölümün mimari alt birimi tarafından toplanan verilerin karşılaştırılarak hedef bölge ve konut alanlarının tespiti,
3. Satış pazarlama bölümü altındaki araştırma geliştirme bölümü tarafından tespit edilen eğilimlerin fiziki mekâna yansımalarının tespiti,
4. İkinci konut standartlarının oluşturulması, güncellenmesi ve değişim, dönüşüm uygulamalarına veri teşkil edecek raporların konut veya site özelinde hazırlanması,
5. Hizmete sokulan konutların sınıflandırılması, derecelendirilmesi ve fiyatlandırılması,

4.6. Alt Birim İnsan Kaynakları (Taktiksel Planlama)

Bu bölümde, bölüm 4.6'da belirtilen alt birimler ve görevleri ışığında alt birimler içinde görev alacak çalışanlar, nitelikleri ve niteliklerinin geliştirilmesi için yapılacak uygulamalar aktarılmaktadır. Buna göre; alt birim insan kaynaklarını şu şekilde açıklamak mümkündür;

İkinci Konut Bölümünün İnsan Kaynakları;

Bu bölüm bölgesel ölçekte çalışması nedeniyle alt birimlerin üzerinde bir bölgesel yönetici bulunmaktadır. Bu yönetici müşteri temsilciliği, mimari ve işletme bölümlerinin yöneticilik işlevini yürüteceği gibi organizasyonun bölge ölçeğinde temsilciliğini yaparak, yerel kurum ve kuruluşlar ile ilişkilerini sağlayacaktır. (yerel yönetimler, yerel sivil toplum örgütleri vb.) Bu yönetici altında çalışan alt birimlerin insan kaynaklarını şu şekilde tanımlamak mümkündür;

Müşteri temsilciliği bölümü insan kaynakları;

Bu bölüm; bölüm 4.5.1.1'de tanımlanan görevleri çerçevesinde; hukuk müşavirleri ve reklam, pazarlama alanlarında deneyimli halkla ilişkiler uzmanlarından oluşmaktadır. Bu çalışanların sayıları bölge ölçeğine ve dolayısıyla bölgede bulunan ikincil konut stokuna bağlı olarak merkez bölüm tarafından tayin edilmektedir. Özellikle halka ilişkiler uzmanları seminerler vasıtasıyla mesleki eğitime tabi tutulduktan sonra görev yerlerinde çalışmaya başlayacaklardır. Bu uygulama bir sınav gibi kullanılarak; işe talip olanların bir seminerler zinciri sonrası sınava tabi tutulmaları ve sınav sonucuna göre işe alınmaları şeklinde de yürütülebilir.

Mimari bölüm insan kaynakları;

Bu bölüm; bölüm 4.5.1.2'de tanımlanan görevleri çerçevesinde; mimarlar ve mühendislerden oluşmaktadır. Ekip içinde tercihen; uygulama projesi çizebilen mimar, peyzaj mimarı, şantiye tecrübesi olan mimar, makine mühendisi, inşaat mühendisi bulunmalıdır. Ancak yine bu çalışanların nitelikleri ve sayıları bölgenin özelliklerine bağlı olarak merkez bölüm tarafından belirlenecektir.

İşletme bölümü insan kaynakları

Bu bölümün insan kaynakları; faaliyetin taşıron firmalara ihale edilerek gerçekleşmesinden dolayı çalışma alanı kapsamı dışında kalmaktadır.

Satış Pazarlama Bölümünün İnsan Kaynakları;

Satış ve pazarlama faaliyeti altında ürün planlama ve geliştirme, fiyatlandırma, dağıtım kanalları, tanıtma, satış geliştirme, reklâm, pazar araştırması ve analizi gibi alt birimlerin bulunduğunu bölüm 4.5.2’de belirtmiştik. Bu faaliyetin bir kısmı tur operatörleri ve seyahat acenteleri vasıtasıyla gerçekleştirileceği için bu firmalar ile ilişkileri yürütecek satış, pazarlama temsilcilerinin bulunması gereklidir.

Yine bu bölüm altında bulunan Web temelli e-market uygulaması geleneksel satış ve pazarlamadan farklı bir içerik arz etmektedir. Büyüyen ve dönüşen bir organizasyon içinde bu tür bir uygulama bilgilerin sürekli güncellenmesini gerektirmektedir. Bu bilgileri güncelleyecek teknik sorumlular, gerektiğinde ortaya çıkacak problemleri çevirim içi (online) olarak çözebilecek müşteri temsilcileri ve yine satış sorumluları bu alt bölümün insan kaynaklarını oluşturmaktadır.

Araştırma Geliştirme bölümünün insan kaynaklarını ise sektör uzmanlar ve stratejistler oluşturmaktadır. Gerekli görülen durumlarda dışarıdan danışman hizmeti de alınması söz konusu olabilir.

Merkez Bölümün İnsan Kaynakları;

Organizasyonun merkez bölümünün iki temel bölüme ayrıldığı ve bunlardan işletme içine yönelik olarak çalışan muhasebe, insan kaynakları, personel, satın-alma vb. alt birimlerin çalışma kapsamına girmediğinden önceki bölümlerde bahsetmiştik. Organizasyonun yürüttüğü işlere yönelik olarak çalışan Dış ilişkiler, Mali işler, Hukuki işler alt bölümlerinden ziyade Araştırma Geliştirme bölümü çalışmanın içeriği ile daha çok örtüşmektedir.

Bu bölüm altında çalışan ekip mimari ve şehircilik formasyonu olan stratejik plancılar ve uzmanlıklarını turizm pazarları ve standardizasyon üzerine yapmış turizmcilerdir. Tercihen organizasyonun işlerlik kazanmasından belli bir süre sonra ikincil konuta ilişkin bölümde çalışanların bu görevlere terfi edilmesi uygundur.

4.7 Organizasyonun İşleyişinde; İkinci Konut Mimarisi Ve Kullanıcı Gereksinimlerine Bağlı Olarak Modelin Gerektirdiği Öneriler

Bölüm içinde bu noktaya kadar modelin işlerliğini sağlayan organizasyonun amaç ve hedefleri, planlama anlayışı, örgütlenmesi (içyapısı ve işleyişini) tarif edilmeye çalışılmıştır. Ancak organizasyon iç dinamikleri dışında direkt ilgi alanına giren üç temel öge bulunmaktadır. Bunlar ikincil konut sahipleri, ikincil konutlar ve turistlerdir. Organizasyonun işleyişi açısından ikincil konut sahipleri, ikincil konutlara (mimarilerine) ve kullanıcı olarak turistlere ilişkin öneri ve değerlendirmeler aktarılmaktadır.

4.7.1. İkinci Konut ve Çevresine İlişkin Öneriler (Değişim Ve Dönüşüm Olanakları)

Bölüm 3'te aktarılan ikincil konut tespit çalışmalarında model açısından “tatil-yazlık konut” ve “turistik konut” olmak üzere iki tip ikincil konut oluşumunun bulunduğundan bahsetmiştik. Turistik konutların tasarım ve planlama anlamında turizm aktivitesine yönelik üretilmeleri organizasyona dahil olma açısından uygun olmalarını sağlamaktadır. Ancak tatil-yazlık konutlar bulundukları bölgelere bağlı olarak farklılık içermelerine karşın temelde farklı ölçeklerdeki çevre verilerinden ve mimarilerinden kaynaklanan değişim ve dönüşüm olanaklılıkları bulunmaktadır.

Tatil-yazlık konutlarda değişim-dönüşüm olanakları;

Bu bölüm başlığı altında sisteme katılacak ikincil konutların nitelikleri ve turistik bir ürüne dönüşümü için yapılacak değişim, dönüşüm olanakları ve esneklikleri ortaya konmaktadır.

Turistik ürüne dönüşecek bir ikincil konut endüstriyel bir üründen çok büyük farklılıklar içermektedir. Öncelikle turistik olmasından ileri gelen bileşik ürün olma özelliğidir. Bir turizm ürününü oluşturmada tüketici açısından sonsuz sayıda seçenek bulunmaktadır. (Barutçugil, 1982) Buna göre her ürün ayrı bir özellik içerir. Krippendorf turistik kaynaklara göre turistik bir ürünü şu şekilde sınıflandırmaktadır;

- Doğal unsurlar: iklim, bitki örtüsü, coğrafi durum
- Beşeri faaliyetler: Dil, zihniyet, folklor, kültür, misafirperverlik.
- Genel altyapı: Ulaşım, haberleşme, elektrik vb.
- Turistik donatım: Konaklama, eğlence, ticaret vb.

Diğer farklılık ise ikincil konutun belli sınırlarda değişim ve dönüşüme olanak veren mimari yapısından ileri gelmektedir. Bu anlamda bir ikincil konutta yapılabilecek değişiklikleri farklı ölçeklerde ortaya koymakta fayda var. (Çizelge 4.3)

	ÇEVRESEL VERİLER		KONUT VERİLERİ
	MAKRO	MİKRO	
DEĞİŞEBİLİR VERİLER	● sosyal donatılar ● ticaret alanları ● ulaşım olanakları	● peyzaj ● konfor koşulları ● teknik donatı	● iç bölüntüler ● konfor koşulları ● bağımsız birim sayısı
DEĞİŞEMEYEN VERİLER	● konum (doğal ve tarihi sit alanlarına mesafeler vb.) ● demografik yapı (bölge ölçeği)	● inşaat alanı (site ölçeği) ● demografik yapı (site ölçeği)	● strüktür ● topoğrafya - konum (manzara, güneşlenme vb.)

Çizelge 4.3: Ölçeklere göre ikinci (tatil-yazlık konut) konutlarda yapılabilecek değişimler

Model içinde İkinci konut stokunun hem kendi verilerinden kaynaklanan hem de bu verilerden yola çıkarak hedeflenen turist profiline (turizm türüne) bağlı olarak; ikincil konutta farklı ölçeklerde yapılabilecek işlemler şu şekilde sınıflandırılabilir;

Makro çevre ölçeğinde; sosyal donatı eksikleri giderilebilir veya geliştirilebilir, ticaret vb. fonksiyonlar eklenebilir. Mikro çevre ölçeğinde peyzaj, çevresel konfor koşulları ve teknik donat (alt yapı) olanakları geliştirilebilir. Konut ölçeğinde ise; konut içi bölüntülerde modifikasyonlar yapılabilir, konfor koşulları geliştirilebilir veya bağımsız birimler artırılabilir. Bu noktada şunu belirtmek gerekir ki; Mikro çevre verilerinde yapılacak değişiklikler kısmen ve konutun kendi bünyesinde yapılacak değişiklikler ve sağlıklılaştırma çalışmaları tamamen mimari ölçeğe girmekte ancak makro ölçekte yapılabilecek düzenlemeler ise daha üst ölçek kararlarını gerektirmektedir.

4.7.2. İkinci Konut Sahiplerine İlişkin Öneriler (Anlaşma Koşulları)

Tatil-yazlık konut ile turistik konut arasındaki mimari farklılıklar gibi mülk sahipleri arasında da konutlarını turizme açma eğiliminde açısından farklılıklar bulunmaktadır. Turistik konut sahibi ikincil konutunu turizme açmaya eğilimlidir. Ancak tatil-yazlık konut sahibinin olguya karşı bir takım çekinceleri bulunmakta ve sisteme katılım için ön koşullar önermektedirler. Bu noktada hem konut sahiplerinin ikna edilmesi hem de organizasyonun çıkarlarının korunması adına uzlaşma sağlanması çok önemlidir.

Anket çalışması verilerinden ve bölüm 4'te kurgulanan organizasyon yapısından yola çıkarak tatil-yazlık konut sahipleri ile anlaşılması konusunda çok farklı değişkenler söz konusudur. Bu değişkenleri şu şekilde sıralamak mümkündür; konutun mülkiyet durumu, konut sahibinin konutunu kullanım hakkı ve süresi, konutun sisteme katılma süresi ve bunun organizasyona maliyeti, konuta biçilen turizm türü hizmeti vb. Bu konu başlıkları üzerinden konut sahipleri ile anlaşma koşullarını şu şekilde ortaya koymak mümkündür;

1. Konutların mülkiyet durumu;

Türkiye'de ikincil konut sahipliği salt bir turizm ihtiyacının giderilmesi olarak görülmemektedir. Özellikle son yıllarda finans sektöründe yaşanan gelişmeler konutları bir yatırım aracı olarak görülmesine yol açmıştır. Bununla beraber ülkemizde kurumlara olan güvensizlik konut sahiplerinin mülkiyet haklarını bir kuruma temelli olarak vermesini veya devretmesini imkansız kılmaktadır. Diğer yandan bir ikincil konutun mülkiyetini satın almak organizasyon açısından hem bir risk oluşturmakta hem de yatırım maliyetini yükseltmektedir. Bu nedenle sistem içine alınacak ikincil konutların mülkiyetleri sahiplerinde bulunması koşuluyla belli süreler ile kullanım hakkının satın alınması uygun bir çözümdür.

2. Konut sahibinin konutunu kullanım hakkı;

Konut sahipleri gerek rasyonel gerekse de psikolojik faktörlerden dolayı konutlarını belli süreler zarfında kullanmaya eğilimlidirler. Bunlar; Konutların bulundukları bölgeyi sevmeleri, bir tatil konutunda tatil yapmaktan zevk almaları, komşuları ile görüşmek istemeleri vb. rasyonel faktörler olabileceği gibi başkaları tarafından kullanılan konutlarının ne durumda olduğunu

merak etmeleri gibi (organizasyona güven) psikolojik unsurlar olabilmektedir. Konut sahiplerinin konutlarını belirli süreler zarfından kullanım hakkını konut sahiplerine tanımak gerekir. Sisteme katılımın cazip kılınması adına konut sahiplerine tüm sistem içindeki konutları kullanabilme olanağı sağlanmalıdır.

3. Konut sahiplerinin konutlarını kullanım süreleri;

Konut sahiplerinin konutlarını kullanım süreleri konutlarından elde edecekleri gelirleri etkilemelidir. Konut sahiplerinin konutlarını uzun süreli ve aktif sezonda kullanmak istemeleri konutun sisteme katılmasını ekonomik kılmayabilir. Bu nedenle aktif sezonda veya pasif sezonda kullanım süreleri farklılaştırılmalıdır. Pasif sezon kullanım süresi hakkı aktif sezon daha uzun tutulmalıdır. Çünkü konuttan organizasyonun elde edeceği gelir aktif sezonda daha yüksektir.

Konut sahiplerinin konutlarını kullanma süre ve zamanları bir devre-mülk veya devre-tatil anlayışında anlaşma esnasında belirlenebileceği gibi yine sisteme katılımı cazip kılmak adına konut sahibinin dönemlik tercihlerine göre esnek olabilir. Ancak bu noktada işletim esnasında çakışmaları önlemek ve dolayısıyla organizasyonun bu esneklikten zarar görmemesi adına bu tercihlerin 6–12 ay önceden konut sahibi tarafından bildirilmesi zorunlu kılınmalıdır.

4. Konutların sisteme katılım süresi;

Konutun kullanım hakkı süresinin hizmet edeceği turizm türüne ve yatırıma göre belirlenmesi uygun bir yaklaşımdır. Bireysel turistlere hizmet eden konutlarda minimum kullanım hakkını satın alma süresi yapılacak fizibilite çalışmalarına göre belirlenmelidir. Bunda konutun sisteme katılması için yapılması gerekli işlemlerin maliyetleri en önemli kıstası oluşturmaktadır.

Kongre turizmi, spor turizmi veya kısmen 3. yaş turizmi gibi toplu konaklama gerektiren turizm türlerine hizmet etmesi planlanan ikincil konut veya konut grubunda (birbirine yakın veya bir site içinde belirli sayıda konut) konutların kullanım süreleri arasında eş zamanlılık oluşturmakta gereklidir. Bu tür turizm anlayışlarında; organizasyonların çok önceden yapılması, sisteme katılacak konutların kullanım haklarının uzun süreli olması gerekliliğini doğurmaktadır.

5. Konutun organizasyona maliyeti ve konut sahibinin elde edeceği gelir;

Konut sahibinin elde edeceği gelir, ikincil konutun organizasyona maliyeti (kiralama bedeli, değişim dönüşüm maliyeti) ve satışından elde edilecek gelir ile doğrudan ilişkilidir. Ancak modelin genel amaç ve hedefleri doğrultusunda sistemi bir bütün olarak düşünmek ve yapılacak fizibilite çalışmalarında sisteme katılması çok karlı görünmeyen ikincil konutlarında sisteme katılması hedeflenmelidir. Sisteme katılan konut sayısı arttıkça konutların organizasyona maliyetleri düşecektir.

Konut sahiplerine sisteme uzun süreli katılmanın cazip kılınabilesi adına; kiralama sürelerinin uzamasına bağlı olarak elde edecekleri gelirlerin artacağı bir düzenleme gerekmektedir. Buna ek olarak anlaşma koşulları içerisinde; sisteme belli bir süre zarfında katılmayı imzalanan sözleşme vasıtasıyla taahhüt etmiş bir ikincil konut sahibinin anlaşma şartları değişmemek koşuluyla konutunu satabilmesine olanak sağlanması gerekmektedir.

4.7.3. İkinci Konut Turistlerine İlişkin Öneriler (Hedef Turist Özellikleri)

Organizasyonun işlerliği açısından üçüncü temel öge ikincil konutlarda konaklayacak turistlerdir. Bu tür tatil anlayışını benimseyecek turistlerin profilleri ve eğilimlerinin belirlenmesi de organizasyonun işlerliğini sağlayacak diğer bir faktördür. Bu anlamda saha çalışması sırasında ikincil konutlarını turizme açmış mülk sahipleri ile yapılan mülakatlardan yola çıkarak; ikincil konutların turizme açılmasında hedef turist kitlesinin özellikleri şu şekilde sıralanabilir;

- Ucuz konaklamayı tercih eden,
- Uzun süreli tatil yapmayı tercih eden,
- Çok çocuklu aileye sahip,
- Grup halinde tatil yapmayı tercih eden,
- Mahremiyete özen gösteren,
- Konakladığı bölgede yerel halk ile iletişime girmek isteyen,
- Konakladığı bölgede doğal ve tarihi çevre ile ilgili olan,

- Daha rahat ve esnek tatil yapma isteyen (yemek, uyku saatine kendi karar vermek isteyen) turistler çoğunlukla ikincil konutlarda konaklamaya daha çok eğilimlidirler.

Bu noktada şunu özellikle belirtmek gerekir ki; Turistik konut sahipleri ile yapılan mülakatlarda; konut sahiplerinin turistlerin bu eğilim ve profillerine ilişkin olarak bilinçli oldukları ve konutlarını buna eğilimlere göre planlayarak ürettikleri tespit edilmiştir.

4.8 Model Çalışmasının Örneklem Alan Üzerinde Değerlendirilmesi

Bu bölümde çalışma alanlarındaki ikincil konut mimarisinin modele yansımaları, organizasyon açısından güçlü ve zayıf yönleri ortaya konması ve izlenecek stratejiler belirlenecektir.

Tömük, Limonlu (Mersin bölgesi);

Tömük ve Limonlu bölgesindeki ikincil konutlar diğer bölgelere nazaran farklılıklar içermektedir. Öncelikle mimari anlamda hem bölge bütününde hem de yerleşmeler ölçeğinde bir dil birliği olduğundan söz edebiliriz. İkinci konutların tamamı site şeklinde düzenlenmiştir. Tömük'te 16-21 katlı, Limonlu'da ise 4-5 katlı bloklardan oluşan tatil siteleri kamuya ait kıyı bandının hemen gerisinde konumlanmaktadır.

Model açısından Tömük ve Limonlu'nun avantajları;

- Tatil sitelerinin rekreasyonel donatıları ve bu donatıların standartları çok yüksektir.
- Kıyı alanları kamusal alan olması nedeniyle herkesin kullanımına açıktır.
- Konutların topluca bir arada bulunması ve birbirine benzerlikleri; sistem içine dahil olabilmeleri, işletim öncesindeki değişim, dönüşüm ve onarım aktiviteleri ve işletim esnasındaki faaliyetler açısından kolaylık ve ekonomiklik sağlamaktadır.
- Konut sahiplerinin ikincil konutlarını turizme açma eğilimi genel ortalamanın üzerindedir. (Tömük %50, Limonlu % 41)

Model açısından Tömük ve Limonlu'nun dezavantajları;

- Hava ulaşımının Adana havaalanı üzerinden yapılabilmesi ve bu hava alanının yurt dışı uçuşları açısından işlek olmayışı ulaşımı pahalı kılmaktadır.
- İkinci konutların apartman blokları şeklinde düzenlenmiş olması ve balkonların dış ortamla ilişki kurulabilen yegâne mekânlar oluşu tatil aktivitesine ters düşen bir ortam oluşturmaktadır.
- Sitelerin işletme maliyeti yüzünden sürekli çalıştırmadıkları arıtma sistemleri deniz kirliliği oluşturmaktadır.

Model açısından Tömük ve Limonlu'ya ilişkin öneriler;

- Ulaşım probleminin çözülerek ekonomik hale getirilmesi gerekir.

- Arıtma sistemlerinin sürekli çalışır hale getirilmesi çevre kalitesinin yükseltilmesi açısından önemlidir.
- Turist profili olarak ufak ve çok çocuklu aileler hedeflenmelidir.
- Zamanının çoğunu dışarıda rekreasyon aktivitesinde değerlendiren konuta sadece uyumak ve yemek yemek için giren turistler hedeflenmelidir. (konut kalitesini önemsemeyen)
- Ucuz ve uzun süreli tatil yapmayı tercih eden turistler hedeflenmelidir.

Çolaklı (Side bölgesi);

Çolaklı bölgesindeki ikincil konutların tamamı kooperatifler aracılığı ile üretilmiş ikincil konutlardır. Yapı yoğunluğunun düşük tutulduğu sitelerde yinelen kütlelerin fazlalığı yerleşme genelinde monotonluk yaratmaktadır. Peyzaj düzenlemelerinin ve rekreasyonel donatıların iyi olduğu sitelerde; 2-3 katlı kütleler içinde çözülmüş bahçeli villalar ve teras kullanımlı stüdyo daireler bulunmaktadır. Binaların tamamı 15 yaşından büyüktür.

Model açısından Çolaklı'nın avantajları;

- Hava ulaşımının Antalya havaalanı üzerinden yapılabilmesi ve bu hava alanının yurt dışı uçuşları açısından işlek oluşu ulaşımı kolay ve ucuz kılmaktadır.
- Çevre'deki tarihi ve doğal ören yerlerinin çokluğu,
- İkinci konut sahiplerinin asıl konutlarının çoğunlukla büyük şehirlerde ve uzak oluşu ve konutlarını genellikle yılda bir kez kullanmaları sonucunu doğurmaktadır.
- İkinci konutların siteler şeklinde düzenlenmiş olması rekreasyonel olanakların artmasını sağlamaktadır.
- Yapı yoğunlukların düşük olması ve konutların bahçe kullanımına olanak vermesi,
- Kumsal alanın genişliği ve kamusal alan olarak düzenlenmiş olması.

Model açısından Çolaklı'nın dezavantajları;

- Antalya kentine yakın olması nedeniyle, günü birlik turistlerin tatil günlerinde insan yoğunluğunun artmasına neden olması.
- Yerleşme genelinde konut tiplerinin birbirine benzemesi nedeniyle monotonluğun oluşması ve kullanıcılar açısından oryantasyon güçlüğü.

- İkinci konutlarını sisteme katmaya olumlu bakan konut sahiplerinin gelir beklentilerinin yüksekliği.
- Çevre’de turistik konaklama tesislerinin çokluğu.
- Binaların 15 yıldan eski olmaları bakım ve onarım gerektirmelerine yol açmaktadır.

Model açısından Çolaklı’ya ilişkin öneriler;

- Çevredeki ören yerlerinin fazla ve yakın olması nedeniyle konaklatılacak turistlere turistik rehberlik hizmetleri, tatil suresince ulaşım vb. ek hizmetlerin sunulması faydalı olacaktır.
- Çevrede konaklama tesislerinin fazla olması rekabete yol açabilir bu nedenle turistik ürünün ekonomiklik ve içerik anlamında farklılaştırılması gerekir.
- Esnek tatil anlayışını benimsemiş, sadece kum ve deniz değil kültür turizmine ve doğa sporlarına ilgi duyan turistler hedeflenmelidir.

Marmaris bölgesi;

Marmaris ikincil konut mimarisi anlamında tam bir kaos ortamı hakimdir. Özellikle Marmaris ve Armutalan tamamen yapılaşmış durumdadır. Bölgelerdeki yerleşmelerde yoğunluk, kütleleşme, malzeme kullanımı, plan tipleri anlamında her türlü mimari anlayışa rastlamak mümkündür. Bölgede düşük yoğunluk, doğaya uyumlu malzeme kullanımı, rasyonel plan anlayışı (ufak kapalı mekân, açık alan kullanımına olanak tanıyan plan anlayışı) anlamında Amos koyu diğer ikincil konut alanlarından ayrılmaktadır.

Model açısından Marmaris’in avantajları;

- Uluslararası platformda Marmaris’in bilinen bir marka olması,
- Dalaman havaalanına yakınlığı ulaşımı kolaylaştırmaktadır.
- Her ne kadar yerleşim merkezleri yapılaşmış olsa da çevredeki ormanlık alanların korunmuşluğu ve denizin temizliği.
- Kumsal alanların kamusal alan olarak düzenlenmiş olması.

Model açısından Marmaris’in dezavantajları;

- Çevre’de turistik konaklama tesislerinin çokluğu.
- Rekreasyonel donatı ve alanların yetersizliği.

- Amos koyu dışında kalan yerleşmelerdeki mimari karaktersizlik ve niteliksizlik.
- Turistik tesisler ile ikincil konutların iç içe geçmişliği.

Model açısından Marmaris'e ilişkin öneriler;

- Sisteme katılım anlamında öncelikli olarak Amos ve Turunç koylarındaki ikincil konutlar hedeflenmelidir.
- Çevrede konaklama tesislerinin fazla olması rekabete yol açabilir bu nedenle turistik ürünün ekonomiklik ve içerik anlamında farklılaştırılması gerekir.
- Esnek tatil anlayışını benimsemiş toplu davranış kalıplarını benimsemeyen turistler hedeflenmelidir.

Datça bölgesi;

Datça bölgesinde kent merkezi dışında kalan bölgelerde genellikle kooperatif aracılığıyla kurulmuş ikincil konut siteleri bulunmaktadır. 2-3 katlı konutların bulunduğu sitelerde yapı yoğunlukları düşük tutulmuştur. Ancak sitelerin çoğunluğunda yapı kaliteleri düşük ve rekreasyonel altyapıları zayıftır. Devre-mülk ve ikincil konutların iç içe berber bulunduğu siteler yapı kalitesi ve rekreasyonel altyapı anlamında genelden farklıdırlar. Kıyı alanlarında ise hem kamusal ve hem de özel mülkiyete ait kullanımların olduğu örneklerle rastlamak mümkündür.

Model açısından Datça'nın avantajları;

- Doğal çevrenin korunmuşluğu.
- Turistik konaklama tesislerinin azlığı.
- Yapı yoğunluklarının düşüklüğü ve 2-3 katlı yapılaşmış ikincil konutlar.
- Devre-mülklerin ve ikincil konutların iç içe bulunduğu sitelerin varlığı.

Model açısından Datça'nın dezavantajları;

- Ulaşım güçlüğü.
- Kalitesi düşük ve sıradan ikincil konut yapıları,
- Rekreasyonel alt yapısı eksik siteler.

Model açısından Datça'ya ilişkin öneriler;

- Turist profili olarak orta yaş ve üstü çocuksuz aileler hedeflenmelidir.
- İkinci konut sitelerinde peyzaj ve rekreasyonel altyapı anlamında iyileştirmeye gitmek gerekmektedir.
- Kış aylarının sert geçmesi aktif sezon öncesinde yapıların düzenli bakım-onarımdan geçmesi gerekliliğini doğurmaktadır.
- Kamusal alan olarak kullanılan kıyı alanları yerel yönetim veya ikincil konut sahipleri tarafından sahiplenilmemeleri nedeniyle bakımsız durumdadırlar. Fiziksel iyileştirme yapmak gerekliliği mevcuttur.

Bodrum bölgesi;

Bodrum ikincil konut mimarisi anlamında Türkiye'deki tüm yerleşmeler içinde farklı bir yeri bulunmaktadır. Hem İstanbul ve yakın çevresi dışında en eski ikincil konut yerleşmelerinden biri olması nedeniyle hem de Türkiye'nin en popüler turistik yerleşmelerinden biri olması sebebiyle eski ve yeni ikincil konut stokunun bir arada bulunduğu bir yapıya sahiptir.

Bununla beraber yarımada da yapılaşma koşullarında; yükseklik, kütleleşme, malzeme kullanımı, kütle ve pencere boşluklarının oranları, renk, doku vb. konularda çeşitli kuralların konduğu ve uygulandığı ilk turistik yerleşmedir. Bölgeye has konut tipleri olan musandıralı ev, sakız tipi ev ve kule evin korunabilmesi ve yerel mimarinin sürdürülebilmesi adına uygulanan bu kuralların, konumlanma, yoğunluk ve yerleşim anlamında getirilememesi yarımada silüetini bozmuştur. Yarımada silüetinde; eski ile yeninin ayrımının yapılamadığı beyaz kütlelerin gruplar halinde kümeleştiği bir manzarayı doğurmaktadır. Bunda artan emlak fiyatları ve yarımada üzerinde emlak yatırımcılarının oluşturduğu baskının etkisi büyüktür.

Model açısından Bodrum'un avantajları;

- Uluslararası platformda Bodrum'un bilinen bir marka olması,
- 1997 yılında hizmete giren Milas-Bodrum havaalanının yolcu kapasitesinin 2 milyon kişi/yıl yabancı, 600.000 kişi/yıl yerli turiste çıkartılması.¹⁰
- Her türlü turiste hizmet edebilecek alternatif tatil anlayışlarına uygun oluşu.

¹⁰ <http://www.dhmi.gov.tr/dosyalar/limanvemeydanlar/bodrum/bodrum.asp>

- İkinci konut stokunun rakamsal olarak çok oluşu,
- Farklı yerleşme özelliklerine ve niteliklere sahip ikincil konutların bulunmasının sunulacak ürün anlamında alternatif oluşturabilmesi. (tekil-site içinde yerleşim, lüks-standart konut)

Model açısından Bodrum'un dezavantajları;

- Emlak fiyatlarının yüksekliğinin kira fiyatlarına yansması ve sistem açısından ekonomik olmaması,
- İkinci konutlarını sisteme katmaya olumlu bakan konut sahiplerinin gelir beklentilerinin yüksekliği.
- Turistik konaklama tesislerinin fazlalığı.

Model açısından Bodrum'a ilişkin öneriler;

- Çevrede konaklama tesislerinin fazla olması rekabete yol açabilir bu nedenle turistik ürünün ekonomiklik ve içerik anlamında farklılaştırılması gerekir.

Kalkan bölgesi;

Kalkan bölgesi ikincil konut anlamında; Merkez, Patara evleri ve Kalamar koyu mevkilerinde yapılaşmalara rastlamak mümkündür. Bölgede “turistik konut” olarak adlandırılabileceğimiz mülk sahipleri tarafından aynı zamanda parçalı veya bütüncül kiralanmak üzere üretilmiş ikinci konut tiplerine rastlamak mümkündür. Yabancıların ülkemizde mülk sahibi olabilmesine olanak tanınmasından sonra bölge özellikle İngilizlerin ilgisini çekmiş ve emlak fiyatları hızla yükselmiştir. Bu nedenle bölgede ikincil konut stokundan son 3-4 yılda hızlı bir artış söz konusu olmuştur.

Model açısından Kalkan'ın avantajları;

- Konut sahiplerinin ikincil konutlarını turizm amaçlı kiralamaya olumlu bakması.
- İkinci konut tiplerinin gerek plan şemaları olarak gerekse de rekreasyonel donatı enleminde donanımlı olması. (turistik konut)
- İkinci konutların değişim, dönüşüm ve onarım gibi maliyetleri arttıracak unsurlara gerek duymaması.
- Ulaşılması güç olması nedeniyle çevresel anlamda çok bozulmamış olması.

Model açısından Kalkan'ın dezavantajları;

- Ulaşım güçlüğü.
- Mülk sahipleri içinde yabancı uyruklu kişilerin fazlalığı ve bu kişilerin bir kısmının kendi ülkelerinde anlaştıkları kişileri misafir gibi göstererek evlerinde konaklatarak vergi ödemedi gelir elde etmeleri.

Model açısından Kalkan'a ilişkin öneriler;

- Konut sahiplerinin tutumu ve turistik konutların varlığı nedeniyle Kalkan; organizasyon içine ilk etapta dahil edilmesi gereken ikincil konut stokunun bulunduğu bölgelerdendir.
- Mesafeler ve ikincil konut tipleri göz önüne alındığında; modelin işleyişi açısından Kalkan bölgesi Kaş ve Demre ile beraber düşünülmesi faydalı olacaktır.
- Yabancıların mülkiyetinde olan ikincil konutlardan turistik konaklama amacıyla kullanılanların sistem içine dahil edilerek kayıt dışılıkları ortadan kaldırılmalı ve haksız rekabet engellenmelidir.

Kaş bölgesi;

Kaş beldesi turistik tesis ağırlıklı bir yerleşmedir. İkinci konut yerleşmeleri beldeye bağlı Çukurbağ Yarımadasında yoğunlaşmaktadır. Kaş aynı Kalkan gibi “turistik konut” olarak adlandırdığımız ikincil konutların yoğunlukla bulunduğu bir bölgedir. Ancak Kalkan'dan farklı olarak çukurbağ yarımadasında, apart dairelerin bulunduğu 3-4 katlı binaların egemen olduğu bir yapılaşmaya söz konusudur. Bu binaların bir kısmı turistik konut olarak kullanılırken diğer bir kısmı apart otel olarak işletilmektedir. Mülkiyetinin bir kısmının yabancı uyrukluların elinde bulunduğu kimi ikincil konutlar gayri resmi olarak turistik konaklama tesisi olarak işletilmektedir.

Model açısından Kaş'ın avantajları;

- Konut sahiplerinin ikincil konutlarını turizm amaçlı kiralamaya olumlu bakması.
- İkinci konut tiplerinin gerek plan şemaları olarak gerekse de rekreasyonel donatı anlamında donanımlı olması. (apart konutlar-turistik konut)
- İkinci konutlarda değişim, dönüşüm ve onarım gibi maliyetleri arttıracak unsurlara gerek duyulmaması.

- Ulaşılması güç olması nedeniyle çevresel anlamda çok bozulmamış olması.

Model açısından Kaş'ın dezavantajları;

- Ulaşım güçlüğü.
- Mülk sahipleri içinde yabancı uyruklu kişilerin fazlalığı ve bu kişilerin bir kısmının kendi ülkelerinde anlaştıkları kişileri misafir gibi göstererek evlerinde konaklatarak vergi ödemedi gelir elde etmeleri.

Model açısından Kaş'a ilişkin öneriler;

- Konut sahiplerinin tutumu ve turistik konutların varlığı nedeniyle Kalkan; organizasyon içine ilk etapta dahil edilmesi gereken ikincil konut stokunun bulunduğu bölgelerdendir.
- Mesafeler ve ikincil konut tipleri göz önüne alındığında; modelin işleyişi açısından Kalkan bölgesi Kaş ve Demre ile beraber düşünülmesi faydalı olacaktır.
- Yabancıların mülkiyetinde olan ikincil konutlardan turistik konaklama amacıyla kullanılanların sistem içine dahil edilerek kayıt dışılıkları ortadan kaldırılmalı ve haksız rekabet engellenmelidir.

Demre bölgesi;

Demre beldesi Kaş ve Kalkan'a çok yakın olmasına karşın, turizm anlamında çok gelişmemiş bir bölgedir. Beldenin turizm aktivitesini ağırlıklı olarak ikincil konutlar oluşturmaktadır. İkinci konutlar anlamında iki farklı yerleşme şekli bulunmaktadır. Bunlar; denize paralel olarak uzanan şehirlerarası yolun kara tarafında bulunan 4-5 katlı binaların oluşturduğu tatil siteleri ile belde merkezinin hemen güneyinde bulunan yarım ada üzerinde bulunan kimi site içinde kimi tekil olarak inşa edilmiş 2-3 katlı villalardır.

Model açısından Demre'nin avantajları;

- Konut sahiplerinin ikincil konutlarını turizm amaçlı kiralamaya olumlu bakması.
- İkinci konutlarını sisteme katmaya olumlu bakan konut sahiplerinin gelir beklentilerinin düşüklüğü.
- Ulaşılması güç olması nedeniyle çevresel anlamda çok bozulmamış olması.
- Üçağz (Kekova), Noel baba (Saint Nicholas) gibi özellikli ören yerlerinin çevrede olması.

Model açısından Demre'nin dezavantajları;

- Ulaşım güçlüğü.
- Yapıların çok bakımlı olmaması nedeniyle tadilat gerektirmesi.
- Yerleşme çevresindeki yol, kaldırım, peyzaj, kent mobilyaları vb. alt ve üst yapı öğelerinin yetersiz ve köhnemiş olması.

Model açısından Demre'ye ilişkin öneriler;

- Bölgenin nispeten diğer ikincil konut yerleşmelerine göre daha az bilindik ve az gelişmiş olması nedeniyle; turistik ürün olarak pazarlanacak ikincil konutların çevredeki özellikli yerler ile beraber düşünülerek bir paket olarak pazarlanmasında fayda bulunmaktadır.
- Ulaşım güçlüğü nedeniyle uzun süreli ve çevrede dolaşmayı tercih eden turistler hedeflenmelidir.
- İkinci konutların alan olarak büyük olması nedeniyle ucuz ve kalabalık seyahat etmeyi tercih eden turist profili hedeflenmelidir.

4.9 Bölümün Sonuçları

İkinci konutların turizm sektöründe değerlendirilmesine ilişkin bir model oluşturmak amacıyla bir organizasyon yapısı kurgulanırken; literatürden faydalanılarak şu şekilde bir yol izlenmiştir;

1. Amaç ve hedeflerin saptanmıştır.
2. Stratejik planları oluşturulmuştur.
3. Organizasyon şemasını (örgütlenme) tanımlanmıştır.
4. Sistemin dış sistemlerle ilişkisini kurgulanmıştır.
5. Taktiksel planlama yapılmıştır.

Alt birim ve görevlerini tanımlanmıştır.

Alt birim insan kaynaklarını tanımlanmıştır.

Bu çatkıdan yola çıkarak bölüm içinde aktarılan konuları şu şekilde özetlemek mümkündür; Organizasyonun;

Amaçlar ve hedefleri:

- Modelin ana amacı çevresel değerlerin bozulmasına sebebiyet vermeden (çevresel kontrol mekanizması) turistlerin ve ikincil konutların bulunduğu bir pazar oluşturmaktır.

Stratejik planları:

- Stratejik planlama dahilinde; turizm mevsimi uzun, ikincil konut stoku fazla ve metropol alanları hinterlandı dışında kalan Güney Ege ve Akdeniz bölgeleri tatil- yazlık konutlar organizasyonun ilk etapta hedeflemesi gereken stok durumundadır.
- Turistik konutlar sahipleri tarafından ikincil konut olmasının yanı sıra turizm amaçlı olarak üretilmeleri nedeniyle stratejik planlama dahilinde öncelikli sisteme katılması gereken stoku oluşturmaktadır.

Örgütlenme yapısı:

- Organizasyon maliyete odaklanan fonksiyonel bir örgütlenmedir.
- Organizasyon temel olarak ikincil konutlar, satış-pazarlama ve merkez bölüm olmak üzere üç bölümden oluşmaktadır.

- Organizasyonun örgütlenme yapısı matristir. İşlevsel bölümlenmenin bulunmasına karşın bölümler arası yatay iliksilerin mevcudiyeti bu tur bir örgütlenme yapısını kaçınılmaz kılmaktadır.
- İkinci konutlara ilişkin bölüm bölge ölçütüne göre bölümlenmelidir.
- Satış-pazarlama bölümü müşteri temeline dayalı olarak bölümlenmelidir.
- Merkez bolum işlev odaklı (fonksiyonel) olarak bölümlenmelidir.

Dış sistemlerle ilişkisi:

- Turizmin sektörünün çok yönlü ve boyutlu yapısı organizasyonun farklı bölümlerinin çok farklı kurum ve kuruluşlarla işbirliği ve ilişki içerisinde bulunmasını kaçınılmaz kılmaktadır;

İkinci konut bölümü: İnşaat firmaları, ulusal veya uluslararası ulaşım şirketleri, yerel ticaret odaları, yerel belediyeler, turizm bakanlığının bölge temsilcilikleri, özel veya devlet sağlık kurumları, bölgede bulunan turistik tesisler,

Satış-pazarlama bölümü: seyahat acenteleri, tur operatörleri, tatil konut pazarlama firmaları, Internet alt yapısını oluşturacak ve işletecek sektörler,

Merkez bölümü: devlet, yerel yönetimler, bankalar ve kredi kurum ve kuruluşları, turizm ve kültür bakanlığı, seyahat acenteleri, tur operatörleri ve ulaştırma şirketleri ilişki içerisinde.

Alt birimleri:

- organizasyon bünyesinde yaralan bölüm ve alt birimleri şu şekildedir;

1.İkinci konut bölümü

Müşteri Temsilciliği bölümü

Mimari bölüm

İşletme bölümü

2.Satış pazarlama bölümü

3.Merkez bölüm

Hukuki işler

Mali işler bölümü

Dış ilişkiler bölümü

Araştırma geliştirme bölümü

Bölüm içinde organizasyonun yapısı tarif edildikten sonra organizasyonun islerliği açısından üç temel öge olan ikincil konut sahipleri, ikincil konutlar ve ikincil konutlarda konaklayacak turistler ilişkin öneriler geliştirilmektedir.

Mimari öneriler (tatil-yazlık konutların değişim ve dönüşüm olanakları);

- Çevresel makro veriler anlamında; sosyal donatılar, ticaret alanları ve ulaşım olanakları değişebilir verileri oluştururken, konum ve demografik yapı (bölge ölçeği) değişmez verileri oluşturmaktadır.
- Çevresel mikro veriler anlamında; peyzaj, konfor koşulları ve teknik donatı değişebilir verileri oluştururken, inşaat alanı (site ölçeği) ve demografik yapı (site ölçeği) değişmez verileri oluşturmaktadır.
- Konut verileri anlamında; iç bölüntüler, konfor koşulları ve bağımsız birim sayısı değişebilir verileri oluştururken, strüktür, topografya ve konum değişmez verileri oluşturmaktadır.

İkinci konut sahiplerine ilişkin öneriler (anlaşma koşullarına ilişkin prensipler);

- İkinci konutun mülkiyeti konut sahibinde olmalıdır.
- Konut sahiplerinin konutlarını belirli süreler zarfından kullanım hakkına sahip olabilmelidirler.
- Konut sahiplerinin konutlarını kullanım süreleri sisteme katılmaları ile elde edecekleri gelir ile ters orantılı olmalıdır.
- Konutun kullanım hakkı süresinin hizmet edeceği turizm türüne ve yapılacak yatırıma göre belirlenmelidir.
- Konut sahiplerine sisteme uzun süreli katılmanın cazip kılınabilesi adına; kiralama sürelerinin uzamasına bağlı olarak elde edecekleri gelirlerin artacağı bir düzenleme yapılmalıdır.
- İkinci konut sahibinin anlaşma şartları değişmemek koşuluyla konutunu satabilmesine olanak sağlanmalıdır.

İkinci konut turistlerine ilişkin öneriler (hedef turist özellikleri);

- Ucuz konaklamayı tercih eden,
- Uzun süreli tatil yapmayı tercih eden,
- Çok çocuklu aileye sahip,

- Grup halinde tatil yapmayı tercih eden,
- Mahremiyete özen gösteren,
- Konakladığı bölgede yerel halk ile iletişim isteyen,
- Konakladığı bölgede doğal ve tarihi çevre ile ilgili olan turistler.

5. SONUÇLAR ve ÖNERİLER

Gerçekleştirilen tez çalışmasının iki temel çıktısı olmuştur. Bunlardan ilki tezin olgunlaşması sürecinde değişen ikincil konut stoku profiline uygun olarak güncellenen “ikincil konutların turizm sektöründe yeniden kullanılmasına ilişkin model” çalışmasıdır. Diğeri ise “turistik konut” olarak adlandırılabilcek yeni bir ikincil konut türünün tespiti ve örneklendirilmesidir. Bununla beraber araştırma alanlarında yapılan tespit çalışmaları; Akdeniz ve Güney Ege bölgelerinde inşa edilmiş ikincil konutların mimari karakterlerinin ve niteliklerinin belgelenmesine de olanak tanımıştır.

Bu perspektifte; bölüm içinde öncelikle ikincil konut profilinde yaşanan bu değişim ve dönüşüm üzerinde durulacak, sonrasında kurgulanan model çalışmasının güncel uygulanan sistemlerle kıyaslaması yapılacaktır.

Türkiye’de ilk ikincil konut yerleşmelerinin başlangıcının İstanbul çevresinde bulunan Florya, Bakırköy, Silivri, Kadıköy ve Bayramoğlu gibi beldeler olduğunu daha önceki bölümlerde ifade etmiştik.¹¹ Ancak ikincil konut yerleşmelerinin tüm Türkiye kıyılarına yayılması ve stok anlamında hatırı sayılır büyüklüklere ulaşması 1980 sonrasına rastlamaktadır.

1980 sonrasında ülke kıyılarının süratle ikincil konut yapılaşmalarına maruz kalmasının şu gibi nedenleri bulunmaktadır;

- Hızla gelişen ulaşım ağı (havayolu-araç yolu),
- Büyüyen inşaat sektörü,
- Büyüyen turizm sektörü,
- 16.03.1982 tarihinde çıkarılan 2634 sayılı, Turizm Teşvik Kanunu,
- 24.04.1969 tarihinde çıkarılan 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu ve bu kanuna 16.10.1998 tarihinde 3476 sayılı kanunla yapılan değişikliklerdir.

¹¹ Osmanlı ve Beylikler dönemindeki ikinci konut kullanımı dahil edilmemiştir. (yazlık saraylar, yayla evleri vb.)

Bu yapılaşmada özellikle 2634 numaralı Turizm Teşvik Kanunu ve 1163 numaralı Kooperatifler Kanununun önemli rolü bulunmaktadır. Özellikle 1980–1990 yılları arasında turizm teşviki adı altında turizm alanı ilan edilen bölgelerde imar planlarında yapılan değişikliklerle kıyı alanlarına birçok ikincil konut sitesinin inşa edildiğini görmekteyiz. Bu sitelerin birçoğu kıyı kenar çizgisinden itibaren inşaata yasak olan ilk 100m.’lik¹² alan içinde konumlanmaktadırlar.

Yine bu dönemde kıyılarda inşa edilen yapıların bir çoğunluğu kooperatifler kanalıyla üretilmiş ikincil konutlardır. Kooperatifler aracılığı ile üretilen ikincil konutların mimari anlamda niteliksiz ve kalitelerinin düşük olduğu göze çarpmaktadır. Niteliksiz mimariden kasıt; yöre mimarisi ve malzeme kullanımı, yazlık konut olma özelliği ve kapalı hacim büyüklükleri dikkate alınmaması ve ülkenin her yerinde rastlanabilecek standart konut tiplerinin inşa edilmiş olmasıdır. Ayrıca site şeklinde hane sayıları çok fazla olarak üretilmeleri nedeniyle kıyı silüetlerinde betonlaşmış ve monoton görüntüler oluşturdıkları gözlemlenmektedir.

Bu kooperatifler genellikle tatil veya yatırım amaçlı olarak çeşitli meslek grubu insanların, bir grup kamu çalışanının veya bir firma çalışanlarının bir araya gelmesiyle oluşturulan kooperatifler kanalıyla üretilmişlerdir. (örneğin; doktorlar sitesi, profesörler sitesi, mülkiyeliler sitesi, gazeteciler sitesi, petrol ofisi tatil sitesi vb.) Bu yolla üretilen ikincil konutların çok nitelikli olmamaları ve kimilerinin inşasının çok uzun yıllar sürmesinde mülk sahiplerinin finansman güçlükleri de önemli rol oynamaktadır. Bu yapılar ülke kıyılarını çevresel anlamda olumsuz etkiledikleri gibi yılın 2-3 haftası kullanılan verimsiz bir yapı stoku grubunu oluşturmuşlardır.

1990’lı yıllarda; inşaat sektöründe yaşanan küçülme, ülke genelinde turistik tesislerin artışı ile tatil yapmanın ucuzlaması ve sonrasında yaşanan 1999 depremi ve 2001 ekonomik krizi ikincil konuta olan talebi azaltmıştır. Bu dönemde ikincil konut üretimi

¹² İmar kanununa göre kıyı kenar çizgisinden itibaren ilk 50m.’de hiçbir yapılaşma yapılamamakta, ikinci 50m.’de ise takılabilir, sökülebilir geçici yapılara izin verilmektedir.

sadece Bodrum, Çeşme ve Marmaris gibi popüleritesi yüksek turistik beldelerde oldukça az sayıda gerçekleşmiştir.

2003 yılı Türkiye’de hem inşaat sektörü hem de ikincil konutlar için bir dönüm noktası olmuştur. Gerek dünyada gerekse de Türkiye’de yaşanan gelişmeler inşaat sektöründe büyümeye ve dolayısıyla konut üretiminde artışa neden olmuştur. Bu gelişmeleri kısaca anmak gerekir ise;

Dünya ölçeğinde;

- Uluslararası sermayenin yatırımlarını inşaat sektörüne yapması,¹³
- A.B.D. ve Avrupa ülkelerinin bayındır olmaları nedeniyle inşaat sektörüne yatırım yapan şirketlerin etkinlik alanlarını farklı bölgelere kaydırmaları, (Afganistan, Irak gibi savaş sonrası yerleider olmuş ülkeler, A.B.’ye yeni dahil olacak veya entegre olmaya çalışan ülkeler (Romanya, Bulgaristan, Türkiye vb., S.S.C.B.’den ayrılan doğal kaynak zengini ülkeler (Kazakistan, Türkmenistan vb., Dünyaya açılan Çin ve petrolden kazandıklarını inşaat yatırımlarına aktaran orta doğudaki Müslüman ülke şehirleri)
- Avrupa ve A.B.D.’de inşaat işlerinin azalması sonucu iş bulmakta güçlük çeken meslek adamlarının iş bulmak amacıyla başka ülkelere yönelmeleri ve bu çerçevede mesleki denklik ve serbestlik anlaşması olan G.A.T.T.S.’ in¹⁴ ülkelerce kabul görmesidir.

Türkiye ölçeğinde;

- Konut kredi faizlerinin düşmesi,
- A.B.’ne uyum sürecinde Avrupalıların Türkiye’de mülk sahibi olabilmesine olanak tanıyan yasanın yürürlüğe girmesi,¹⁵
- Enflasyonun düşmesi sonucu, borsa ve dövizin yatırım aracı olmaktan çıkması, gibi faktörler emlaka olan ilgiyi arttırmış ve emlak fiyatları kısa bir zamanda hızla yükselmiştir.

¹³ Küreselleşme perspektifinde sermayenin ve iş gücünün serbest dolaşımı anlamında ele alınmaktadır.

¹⁴ Dünya Ticaret Örgütü Hizmet Ticaret Anlaşması anlamında kullanılmıştır.

¹⁵ 5444 sayılı Tapu kanunu

Küreselleşme perspektifinde; Tatil konutu üretiminde dünyada çeşitli uygulamalar bulunmaktadır. İspanyol devleti yabancı sermayeyi ülkesine çekebilmek adına literatüre İspanyol modeli olarak gecen bir uygulamaya gitmiştir. Ülke; Avrupa’da dolaşımın serbestleşmesi akabinde Avrupa’nın en popüler tatil bölgesi haline dönüşmüştür. İspanyol hükümeti de yabancı sermayeden faydalanabilmek adına bazı bölgeleri turizm alanı ilan ederek yabancılara ikincil konut inşa edebilecekleri alanlar üretme yoluna gitmiştir. Bu yolla ülke 10 yılda 350 milyar avro yabancı sermaye çekmiştir. Ancak bu uygulama zamanla turizmin varlığına ters düşecek anlamda çevresel bozulmayı da beraberinde getirmiştir. (Kılıç, S., NTV-MSNBC, 29.03.2007)

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı’da benzer bir uygulamaya gitmek amacıyla araştırma çalışmaları başlatmıştır. Bu anlamda denize kıyısı bulunan 22 ilde yapılan araştırmalar sonucunda 3 il pilot bölge olarak seçilmiştir. Bunlar İzmir, Antalya ve Aydın’dır.

Antalya-Kızılcı ve Aydın- Didim, modelin ilk uygulama alanları olarak belirlenmiştir. Bu iki bölgede “cazibe merkezleri” oluşturularak, yabancılar için özel sektör kanalıyla golf sahaları, ikincil konut niteliğinde konutlar ve sosyal tesisler inşa edilmesi planlanmaktadır. Pilot bölgelerden bir diğeri olan İzmir Çeşme- Reisdere’de Norveçliler hedeflenmektedir. 5000 kişiye hizmet sunacak projede emekliler için konutların yanı sıra huzurevi, sağlık tesisleri, sosyal tesisler ve spor alanları oluşturulması planlanmaktadır. Proje ile ilgili olarak Norveç Sosyal Güvenlik Teşkilatı ile gerekli görüşmelerin yapıldığı Cumhuriyet gazetesinin 8 Ocak 2007 tarihli sayısında dile getirilmiştir.

Bu uygulamalara altlık hazırlayan düzenlemeler ise; Avrupa Birliği’ne uyum sürecinde Yabancıların mülk edinebilmesine ilişkin yasa tasarısının T.B.M.M.’den geçerek yasallaşmıştır.¹⁶ Yasa tasarısı tartışmaya açılıp müzakere edilmeden önce kamuoyunda duyulması da emlak fiyatlarında ani bir yükselişe neden olmuştur. Süreç içinde yabancılar tapu sahibi olamamalarına karşın noter vasıtasıyla yaptıkları anlaşmalar ile konut sahibi olmaya başlamışlardır.

¹⁶ 5442 sayılı yasa ile Tapu kanunun 35. maddesi

Bayındırlık ve İskân Bakanlığının 2007 yılının ocak ayında yaptığı araştırmaya göre Türkiye’de yabancıların sahip olduğu 63.484 taşınmaz mülkün %88’i 10 ilde toplanmaktadır. İllere göre dağılımı ise aşağıdaki gibidir;

<u>İL</u>	<u>ADET</u>
Antalya	14.610
İstanbul	10.695
Muğla	8.251
Aydın	5.839
İzmir	4.572

Yabancıların elinde bulundurdukları taşınmaz mülklerin uyrukları 70 ülke gibi geniş bir yelpaze göstermektedir ve en çok mülk sahibi olan ülke vatandaşları da aşağıdaki gibidir;

<u>UYRUK</u>	<u>ADET</u>
Almanya	15.278
İngiltere	12.749
Yunanistan	12.813

Konut fiyatlarında ve dolayısıyla üretimindeki bu artış eğer önlem alınmaz ise yakın zamanda ülke kıyılarının hızla yapılaşacağını ve çevresel sorunlar ile yüz yüze kalacağını göstergesidir. İspanya, son 10 yılda geçirdiği süreç itibariyle bir örnek teşkil etmektedir. Türkiye’nin ve Adriyatik kıyısındaki Hırvatistan’ın Avrupalılar nazarında popülerleşmesinin nedeni hem İspanya, Fransa ve İtalya’ya nazaran nispeten daha az yapılaşmış olması hem de emlak fiyatlarının daha düşük olmasıdır.

Kanun tasarısının yasalaşması ardından kamuoyunda ortaya çıkan tepkiler ve dile getirilen sakıncalar doğrultusunda, uygulamada sınırlandırmalar getirilmesi durumu

ortaya çıkmıştır. 03.07.2003 tarihinde Anayasa Mahkemesine yapılan itiraz doğrultusunda mevcut hükümet yasaya ek maddeler koyarak il ölçeğinde kota koymayı planlamaktadır. Ancak bu bile yabancıların Türkiye’de konuta olan ilgisini azaltamamıştır.¹⁷

Ülke ve dünya ölçeğinde ikincil konut üretimini arttıran faktörler; sadece ikincil konut fiyatlarını ve üretimini arttırmakla kalmamış, mimari anlamda da bir takım değişimlere uğramasına da yol açmıştır. Bu anlamda;

- Bina kalitesi yükselmiştir. (malzeme, işçilik)
- Plan şemaları değişmiş, esnek kullanımlara olanak tanıyan plan şemaları kullanılmaya başlanmıştır.
- Binaların ve sitelerin rekreasyonel donatı standartları yükselmiştir (havuz, peyzaj, güvenlik vb.)
- Bina kütleleşmelerinde ve site içindeki bina tiplerinin farklılaşmasında değişimler meydana gelmiştir.

İkinci konutların Türkiye’de ortaya çıkışından günümüze kadar geçirdiği evrim sonucunda oluşan ikincil konut stokunun model açısından iki türünden söz etmek mümkündür. Bunlar yoğun olarak 1980-1990 yılları arasında üretilen tatil-yazlık konutlar ile 2003 yılı sonrasında üretilen turistik ikincil konutlardır. Model açısından turistik konutlar; sahiplerinin konutlarını turizme açma eğilimleri, konutların yeni ve bakımlı olması nedeniyle bakım-onarım ihtiyacı duyulmaması, esnek ve turizme elverişli plan şemaları ile rekreasyonel donatıları nedeniyle en uygun ikincil konut tipleridir. Tatil-yazlık konutlar ise; konut sahiplerinin konutlarını organizasyona dahil edilmesi açısından ikna edilmeleri gerekmesi, bir kısmının bakım, onarım gerektirmesi vb. faktörler açısından çözülmesi gereken problemleri barındırmaktadırlar. Ancak amaç verimsiz kullanılan bir tür yapı stokunu verimli kullanmak olduğu noktada tüm ikincil konutların

¹⁷ <http://www.temfed.org.tr/index.asp?mg=41&subg=0&varSiraNo=915&varLang=T>

sisteme katmak hedeflenmeli ve bu süreçte ortaya çıkan sorunların aşılması ve çözümler üretilmesi gerekmektedir.

Model açısından ikincil konutlar ile ilgili olarak; konutların sistem içine alınması, işleyen bir dinamik organizasyon yapısının işletilmesi gibi problemlerin aşılması gerekirken, genel anlamda mevcut durum göz önünde tutulduğunda, sürecin devamında konut stokunun artması ve ortaya çıkabilecek sorunlar üzerinde durmakta fayda var;

Öncelikle geçmişte yaşanan tecrübelerden yola çıkarak emlak fiyatlarındaki artışın ve ikincil konuta olan talebin mevcut konjonktürdeki gibi devam etmeyeceği yargısında bulunmak çokta yanlış olmaz. Bu konjonktürün devam etmesi durumunda; ikincil konutların bulunduğu kıyı alanları çevresel anlamda daha çok tahrip olmuş ve “turistik konut” olarak adlandırdığımız bir ikincil konut stoku tipi oluşmuş olacaktır. Model çalışması bu konutların verimli kullanılabilmesine ilişkin bir çözüm yöntemi önermektedir. Ancak olası ortaya çıkacak sorunlar ile ilgili olarak çözümler üretilmesi gerekliliği mevcuttur. Bu konuları kısaca anmak gerekir ise;

- Mevcut konjonktürün devam etmesi durumunda yabancıların mülkiyetindeki ikincil konut sayısı artacaktır. Yabancıların mülkiyetinde bulunan ikinci konutların sisteme katılabilmesi için gerekli yasal düzenlemelerin yapılması gerekecektir. Bu iki açıdan önemlidir. Birincisi; organizasyon ticari bir işletmedir ve rakamsal olarak sayıları çokça artacak gibi görünen bu konut stokunun sisteme içine alınması organizasyon açısından ekonomik anlamda faydalı olacaktır. İkincisi ise; Tespit çalışmalarında Kaş ve Kalkan bölgelerinde ikincil konut sahibi yabancıların kendi ülkelerinden turistleri misafir olarak göstererek konaklattıkları ve kayıt dışı ticaret yaparak gelir elde ettikleri tespit edilmiştir. Bu yasal düzenlemeler haksız rekabet ortadan kaldırılarak elde edilen gelirlerin vergilendirilmesi açısından faydalı olacaktır.

- İkinci konutlar arasında gerek fiyat gerekse de kalite açısından bir derecelendirme yapabilmek için sınıflandırma yapılması gerekecektir. Tek bir skala üzerinden

sınıflandırma yapmak çok çeşitli olan ikincil konut stok profili nedeniyle sağlıklı sonuçlar vermeyebilir. Derecelendirme bina tipi üzerinden olabileceği gibi, bölgeselde olabilir. Bu anlamda; bölge içinde bir sınıflandırma sistemine gidilebileceği gibi tekil konutlar ve apartman tipi konutlar kendi içinde sınıflandırılabilir.

- Mevcut konjonktürün devam etmesi durumunda; yoğunlukla kıyı alanlarında inşa edilen ikincil konutlar çevresel anlamda daha bozulmuş ve yapılaşmış bir çevre içerisinde bulunacaklardır. Doğal çevrenin korunmuşluğunun turizm aktivitesinin sürdürülebilirliği açısından önemli olduğu düşünüldüğünde çevrenin korunması için organizasyondan fon aktarılması durumu söz konusu olabilir. Buna benzer bir uygulama valilikler kanalıyla yapılmaktadır. Emlak vergilerinden elde edilen gelirin bir kısmı valiliklerde oluşturulan bir havuzda toplanmakta ve bu gelir valiliğe başvuran belediyelerin ürettikleri projelere aktarılmaktadır.¹⁸

- İkinci konutlar rekreatif aktivitelere hizmet etmeleri nedeniyle konaklama konforundan çok fiziksel çevre konforunun daha önem kazandığı yapı tiplerinden biridir. Türkiye’deki ikincil konutların yoğunluğunun deniz-kum-güneş turizmine hizmet eden konutlaromasi nedeniyle ikincil konut kullanıcılarının zamanlarının çoğunu konutlarının dışında geçirmektedirler. Bu anlamda sistem içine katılacak ikincil konutların fiziksel çevresinin kalitesi daha da önem kazanmaktadır. Site ve konutların şahıs mülkiyetlerine ait olan alanların fiziksel çevresi ile ilgili olarak çok problemli görünmese de kimi beldelerde kamusal alanın fiziksel çevresi ile ilgili iyileştirmeye gidilmesi gerekecektir. Bu anlamda organizasyondan elde edilecek gelirlerin bir kısmının bu tür faaliyetlere aktarılması söz konusudur.

Tez içinde ikincil konutların turizm sektöründe değerlendirilmesi amacıyla oluşturulan model dünyada uygulanan mevcut ikincil konut kiralama sistemlerinden bazı yönleriyle benzerlikler bazı yönleriyle ise farklılıklar içermektedir. Bu benzerlik ve farklılıkları ve modele olan katkılarını şu şekilde sıralayabiliriz;

¹⁸ Restorasyon, çevre düzenleme, kentsel tasarım vb. projeler

- Mülkiyet sahipliği konusunda diğer modellerden daha esnek;

Model yapısı içinde; İkinci konutların mülkiyeti mal sahibine ait ancak anlaşma koşullarına bağlı olarak mülk sahibi kullanım hakkını bir süreliğine organizasyona devredebilir veya anlaşılan koşullar üzerinden talebe bağlı olarak kısa süreli kullanım hakkı verebilir. Bu anlamda kurgulanan model mülk sahibi açısından modellere nazaran daha cazip kılınmıştır.

- Model içinde sadece ikincil konutların kiralanması amaçlanıyor;

Organizasyon yapısı içine sadece ikincil konutlar dahil ediliyor, dünyada uygulanan diğer sistemlerdeki gibi turistik tesisler sistem içine alınmıyor. Bu anlamda turistik tesisler ile rekabet değil farklı bir turistik ürün ortaya koyuyor.

- Model işleyiş açısından mülkiyet esasına dayanan devre-tatil sistemlerle benzerlikler içeriyor;

Sadece mülk sahiplerinin ikincil konutlarını kiralamayı amaç edinmiyor aynı zamanda mülk sahiplerini sistem içine dahil edilen ikincil konutlarda ucuz tatil yapabilmesine de olanak sağlıyor. Bu yönüyle devre-tatil sistemlerine benziyor.

- Model diğer sistemlere nazaran çevresel sorunlara daha duyarlı;

Model ikincil konut alanlarında yaşanan veya yaşanması olası çevresel sorunların çözülebilmesi için maddi fon oluşturuyor. Diğer konut kiralama sistemlerinin böyle bir kaygısı yok.

- Model ikincil konut alanlarının fiziksel çevresine daha duyarlı;

Model ikincil konut alanlarının yapılı çevresinin sağlıklılaştırılması için fon oluşturmayı amaçlıyor. Cleconfort vb. örneklerde benzer uygulamalara rastlanmaktadır, ancak bu tür yaklaşımlar genellikle ufak ölçekli modellerde uygulanmaktadır. Kurgulanan model ölçeğindeki ve daha büyük ölçekli uygulamalar daha az sorunlu, fiziksel çevresi belli bir kalite ve standardın üzerindeki ikincil konut alanlarını tercih etmektedirler.

İkinci konut fenomeni modern anlamda; dünyada ve Türkiye’de ortaya çıkışından günümüze gerek kullanım şekli gerekse de inşa edildiği alanlar ve bu alanlara etkileri konusunda sürekli tartışma konusu olmuştur. Bilimsel platformlarda; çevresel tahribat, nüfus dengesizlikleri, atıl kapasite oluşturma, sosyal dengesizlikler vb. sorunlarla anılmış ve bu sorunların çözümleri için öneriler üretilmiş ve bir kısmı da uygulanmıştır. Bütün bu görüş ve çalışmalarda ortaya çıkan ortak fikir bu konut stokunun daha verimli kullanılması gerekliliği olmuştur. Ancak bunun nasıl olacağı konusu ise farklı fikir ve önerileri beraberinde getirmektedir. Üretilen fikirler ve çalışmalarda göze çarpan nokta ise; uygulama yöntemleri ve ölçekler arasındaki farklılıklardır.

Bu anlamda tez çalışması gerek modelin işleyişi gerekse de ülke ölçeğini hedeflemesi anlamında diğer model önerilerinden ve uygulamalardan farklıdır. Bununla beraber mimarlık alanında yapılmış bir çalışma olmasına karşın yönetim-organizasyon, turizm, sosyoloji gibi model ilişkisi olan diğer alanlarla ilgili görüş ve öneriler içermektedir.

Çalışma içinde tatil konutu olarak adlandırılan ikincil konut tipinin tespiti de model ile beraber çalışmaya özgü bir bulgudur. Bu bina tipinin varlığı model açısından da önemlidir. Çünkü esnek planlama anlayışı ve turistik aktiviteye uygunluğu açısından model çalışmasının gerçeklemeye çalıştığı amaç ve hedefleri destekleyen bir oluşumu temsil etmektedir. Bu bina tipi ve varyasyonlarının ortaya çıkışı modelin ortaya çıkışında duyulan kaygıların bir kısmının toplumun bireyleri tarafından da hissedildiği ve bireylerin buna karşılık olarak yeni ürettikleri ikincil konutlarında değişim ve dönüşümlere gittiği ve kendilerince çözümler ürettiği düşünülebilir. Bu düşünce içerisinde toplumsal bir karşı reaksiyon içinde turistik konut olarak adlandırdığımız ikincil konut tipi ortaya çıkmıştır.

Tez; verimsiz kullanılan bina stoku olarak ikincil konutların turizm sektöründe değerlendirilmesi için model ortaya koymaktadır. Bununla beraber alan çalışmalarında elde edilen tespitler; tez içinde “turistik konut” olarak adlandırılan farklı bir ikincil konut türünün belgelenmesine olanak tanımıştır. Turistik konutların farklı tipleri ve daha önce üretilmiş ikincil konutlardan farklılaşan özellikleri tez içinde ortaya konan diğer bir konudur.

KAYNAKLAR

- Aktan, C. (2003), “Değişim Çağında Yönetim”, ISBN 975-8156888, Çizgi Kitabevi, Konya
- Akyay, U. ve Göral, R. (2000), “Yönetim ve Organizasyon”, ISBN 975-591-830, Nobel Yayın Dağıtım, İstanbul
- Anadolu Uygarlıkları Ansiklopedisi (1982), cilt 1, İstanbul
- Arkon, C. (1989), “İkincil Konutlar: Sorunları ve Potansiyelleri ile Planlama İçerisindeki Konumu, İzmir Örneği”, Dokuz Eylül Üniversitesi, İzmir
- Aslanoğlu, R.,A. (1998), “Kent, Kimlik ve Küreselleşme”,ISBN 975-814-908-3, Asa Kitabevi, Bursa
- Barutçugil, İ. (1982), “Turizm İşletmeciliği”, Uludağ Üniversitesi, Bursa
- Baud-Bovy ve M., Lawson, F. (1977), “Tourism and Recreation Development”, Architectural Pres, Londra
- Baykal, B. (1981), “Organizasyonların Yönetimi”, Met-Er, İstanbul
- Begel,E.Ernest (1997), “Kentlerin Doğuşu”, Cogito Dergisi, Yapı Kredi Yayınları sayı:8, İstanbul
- Berkes,F. ve Kışlalıoğlu,M. (1999), “Çevre ve Ekoloji”, Remzi Kitabevi, ISBN No: 975.14.0163.1, İstanbul
- Bhabha, H. (1994), “The Location of Culture”, Routledge
- Brundtland, G. (1987), “Ortak Geleceğimiz”, Dünya Çevre ve Kalkınma Komisyonu Raporu, Ankara: Türkiye Çevre Sorunları Vakfı
- Bursalı, O. (2003), “Bilişim, Hükümet ve YÖK”, Cumhuriyet Bilim Teknik
- Ciravoğlu, A. (2006), “Mimarlık Düşüncesine Sürdürülebilirlik Kapsamında Eleştirisel bir Bakış”, Doktora Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul
- Cook, J. ve Özkeresteci, İ. (2001), “Ekolojinin Mimarisi”, Domus M, 10:52-57.
- Çubuk, M. (1981), “Turizmin Dinlenme, Eğlenme ve Boş Zamanları Değerlendirme ile Bütünleşmesi, Yeniden Tanım Denemesi ve Turizm Planlamasında Sistemli Bir Yaklaşım”, Doktora Tezi, Mimar Sinan Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, İstanbul
- Daly, H.E. ve Cobb, J.B. (1989), “For The Common Good”, Boston

- Davey, P. (2001), "Designing Our Future", Architectural Review, n.1247, vol.209, p.4-5
- Draft, R. (1999), "Management, 8.Edition, Wiley
- Edwards, B. (2001), Design Challenge of Sustainability, Green Architecture, p.20-31.
- Efil, İ. (2002), "İşletmelerde Yönetim ve Organizasyon, ISBN 975-316-2723, Alfa yayınları, İstanbul
- Erkan,R. (2002), "Kentleşme ve Değişim", Ankara
- Eren, E. (2003), "Yönetim ve Organizasyon-Çağdaş ve Küresel Yaklaşımlar", ISBN 975-486-971-2, Beta basım, İstanbul
- Erkelens, P.A. (2003) "Zero Waste In Renovation", Open House International, vol.28 no.1, p.83-89
- Ertürk, M. (2000), "İşletmelerde Yönetim ve Organizasyon", ISBN 975-486-491-8, Beta basım, İstanbul
- Ferry, L. (2000), "Ekolojik Yeni Düzen", ISBN No:975.08.0037.0, YKY Yayınları, İstanbul
- French, H. (2000), "Vanishing Borders-Protecting The Planet in The Age of Globalization", Worldwatch Institute Book, A.B.D.
- Fukuoka, K. (1985), "The economics of Coexistence Between Man and Nature", Tokyo
- Genç, N. (2005) "Yönetim ve Organizasyon - Çağdaş Sistemler ve Yaklaşımlar", Seçkin yayıncılık, İstanbul
- Giddens, A. (1991), "Modernity and Self-Identity: Self and Society in Late Modern Age", Polity Pres, Cambridge
- Görgülü, T. ve Manisa, K. (2007), "İkinci Konutların Turizm Sektöründe Yeniden Kullanılmasına Yönelik Model Önerisi", Y.T.Ü. Bilimsel Araştırma Projeleri Koordinatörlüğü
- Güney, S. (2001), "Yönetim ve Organizasyon", ISBN 975-591-2444, Nobel Yayın Dağıtım, İstanbul
- Hacıoğlu, N. (2005), "Turizm pazarlaması", ISBN 975-591-829-9, Nobel yayın No: 844, Ankara
- Hilal, C. (2005), "Yönetim ve Organizasyon", ISBN:975-7351156, Siyasal Kitabevi, Ankara

- İçöz, O. (2003), “Seyahat Acenteleri ve Tur Operatörleri Yönetimi”, ISBN 975-7425-79-6, Turhan Kitapevi yayınları, Ankara
- Kavrakoğlu, İ. (1991), Toplam Kalite Yönetimi, Kalder Yayını, no.1
- Keleş,R. (2000), “Kentleşme Politikası”,ISBN No:975.533.053.4, İstanbul
- Keleş,R. (1980), Kentbilim Terimleri Sözlüğü, T.D.K. Yayını, Ankara
- Kılıçaslan, C. (2006), “İkinci konutların deniz kıyısına etkisi”, Süleyman Demirel Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi, sf. 147-156, sayı 1, ISSN 1302-7085, Isparta
- Kısa, P. (1998), “İkincil Konut Mimarlığında Cephe, Kütle ve Dış Mekan Oluşumu”, Yüksek Lisans Tezi, Trakya Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Edirne
- Kılıç, S.’ın 29.03.2007 tarihli haberi, NTV-MSNBC
- Kışlalıoğlu,M. ve Berkes,F. (2001), “Ekoloji ve Çevre Bilimleri”, Remzi Kitabevi, ISBN No: 975.14.0187.9, İstanbul
- Kibert, C.J. (2001), “Deconstruction As An Essential Component Of Sustainable Construction”, Proceedings CIB World Building Congress, p.1-11, Wellington/New Zealand
- Kim, J., Rigdon, B. ve Graves, J. (1998) Sustainable Architecture Module: Qualities, Use, And Examples Of Sustainable Building Materials, College of Architecture and Urban Planning, The University of Michigan, National Pollution Prevention Center for Higher Education
- Klunder, G. ve Van Nunen, H. (2003), “The Factor Of Time In The Life Cycle Assesment Of Housing”, Open House International, vol.28 no.1, p.20-27
- Kohler, N. ve Hassler, U. (2002), “The building Stock As A Research Project”, Building Research&Information, Vol30(4), 226-236
- Liebel, T. (2002), “Sustainable Design Issues In Adaptive Reuse/Historic Preservation Projects”, AIA, Baltimore
- Lofflad, H. (2002), “Das Global Recyclings Fahige Haus”, PhD Thesis, Technische Universiteit Eindhoven
- Madge, P., (1997), “Ecological Design: A New Critique”, Design Issues vol.13, p.44-54, Manisa, K. ve Görgülü, T. (2005), “ Güncelliğini Kaybetmiş Bir İkinci Konut Yerleşmesi Çalışması”, 22. Dünya Mimarlık Kongresi, İstanbul

- Manisalı, E. (2002), “Dünya’da ve Türkiye’de Büyük Sermaye”, ISBN 975-353-286-5, Derin Yayınları, İstanbul
- Mardsen, B.S. (1977), “Holiday Homescapes of Quensland”, Second Homes: Curse or Blessing? Der. J.T. Coppock, Pergamon Press, London
- Mizam, G. (1994), “Turizm ve İkinci Konut Gelişiminin Doğal Çevre Üzerindeki Etkilerinin İncelenmesi: Dilek Yarımadası ve Yakın Çevresi Örneği”, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
- Morhayim, L. (2003), “Ekolojik Mimarlık Anlayışının İstanbul’daki Yüksek Ofis Yapıları Örneğinde Değerlendirilmesi”, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü
- Ongan, S. (1998), “Türkiye’deki Yazlık Konut ve Kamu Kamplarının İncelenmesi”, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Turizm Ana Bilim Dalı, İstanbul
- O’Riordan, T. (1976), “Environmentalism”, ISBN No:0.85086.056.3,Pion Limited, Londra
- Özel, H., (1983), “Turizm Pazarlaması”, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Eğitim Dairesi Başkanlığı Yayınları, Ankara
- Özel,Ö.A. (1997), “Kentsel ve Yarı Kentsel Alanlarda Dar Gelirliler için Konut Politikaları ve Mimarın Rolü”, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü.
- Özgüç, N., (1977), “İkinci Konutlar”, İ.T.Ü. Şehircilik Enstitüsü Dergisi, İstanbul
- Özkan, B. (1982), “Deniz Kıyısı İkinci Konutları Üzerine”, Çevre Sempozyumu, Ege Üniversitesi, İzmir
- Özmen, E., S. (1998), Devre-mülk Hakkı, Ankara
- Repetto, R., vd., (1989), “Wasting Assets: Natural Resources in the National Income”, Washinton D.C.:World Resources Institute
- Rızaoğlu, B., (1987), “Kat Mülkiyeti Otel, Devremülk ve Devre-tatil Sistemi”, Türkiye Kalkınma Bankası Turizm Yıllığı
- Robertson, R. (1992), “Globalization: Social Theory and Global Culture, Sage, London
- Shaw,I.A.C., De Meo,L.J.ve De Souza,K.M. (1998), “The Application of a Lifecycle Approach to a Model Residential Steel Frame House”, Sustainable Steel Conference, Orlando, Florida

Simpson, R. (1997), "The Logic Of Ecology in Architecture", Architecture and Urbanism, Mayıs No:5, p.124-131

Smith, M. ve Whilegg, J. (1998), "Greening The Built Environment", Earthscan, London
Sunikka, M. (2003), "Sustainable Housing Policies For The Existing Housing Stock In Europe", Open House International, vol.28 no.1, p.4-11

Şimşek, M.Ş. (2005), "Yönetim ve Organizasyon", ISBN 975-933-431-3 kendi yayını, İstanbul

Tanilli, S. (2001), "Değişimin Diyalektiği ve Devrim", İstanbul

Tayfun, T. (1981), "İkincil Konutlar Sorununa ve Çevresel Etkilerine Olumlu Bir Planlama Yaklaşımı", Ege Üniversitesi Güzel Sanatlar Fakültesi, İzmir, s.12

Taylor, F., W. (1997), "The Principles of Scientific Management", Dover Publications, ISBN 978-0486299884

T.C. Başbakanlık ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (1996), "Türkiye'de Kıyı Yerleşmelerinde Tatil Konutları", Konut Araştırmaları Dizisi: 17, I.S.B.N. 975-19-1436-1, Ankara

T.C. Turizm Bakanlığı (1990), "1989 İkinci Konut Envanteri", Ankara

Tok, T. (1996), "Devre Mülk ve Devre Tatilde Yönetim", Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, S.B.E., Ankara

Turizm Bakanlığı, Yatırımlar Genel Müdürlüğü, Araştırma ve Değerlendirme Daire Başkanlığı (1992), Yayın no:1992/2, "İkinci Konutların Turizm Amaçlı İşletme Modelinin Tespiti Araştırması", ISBN 975-7478-17-2

Türk Yapı Sektörü Raporu 2006 (2007), Yapı-Endüstri Merkezi Yayınları, İstanbul
Ülgen, H. (1989), "İşletmelerde Organizasyon ilkeleri ve Uygulamaları", İ.Ü. İşletme Fak. Yayını 212, İstanbul

Woodward, J. (1965), "Industrial Organizations, Theory and Practice", London
Yavuz, F. ve Keleş, R. (1983), "Çevre Sorunları", Ankara

"1999 Fortune Global 500" (1999), Fortune Magazine Devlet Gelirleri, The World Factbook, US Central Intelligence Unit

Yavuz, F. (1983), Çevre sorunları,

EK 1

TATİL “İKİNCİ” KONUTU SAHİBİ ANKETİ

Kimlik bilgileri

Ad-soyadı
Doğum yeri
Doğum tarihi
Eğitim durumu
Meslek

1. Sürekli oturduğunuz konut nerede bulunmaktadır?

Ülke..... İl.....
İlçe.....

2. Sürekli oturduğunuz konut kendinize mi ait?

☐ Evet ☐ Hayır

3. İkinci konutunuza nasıl ulaşıyorsunuz?

.....

4. İkinci konutunuzu hangi sıklıkta ve ne kadar kullanıyorsunuz?

.....

5. Aileniz kaç kişiden oluşmaktadır? (çekirdek aile)

.....

6. Yazlık “ikinci” konutu kullanan geniş aile bireyleri kimlerdir?

	aile reisine yakınlık	yaş	yazlık konutu kullanma sıklığı	eğitim durumu
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				

7. Ailenizin aylık toplam geliri ne kadardır?

.....

8. Ailenizde kaç kişi çalışmaktadır? (çekirdek aile)

	aile reisine yakınlık	yaş	meslek
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			

İkinci konut bilgileri (nitelik, konum, çevre)

9. Konutunuz hangi tarihte inşa edilmiştir?

.....

10. Konutunuzu hangi yolla elde ettiniz?

- ☐ 1. Üyesi olduğum kooperatif tarafından yapıldı.
- ☐ 2. Yapımcı mütahit ve/veya şirketten satın aldım.
- ☐ 3. Yapımcıya kat karşılığı yaptırım.
- ☐ 4. Kendim yaptırım.
- ☐ 5. Önceki sahibinden satın aldım. (ikinci el)
- ☐ 6. Miras kaldı.
- ☐ 7. Diğer.....

11. Konutunuz hangi turizm türüne hitap etmektedir? (anketör tarafından doldurulacaktır, birden çok işaretlenebilir.)

- ☐ Kıyı turizmi (deniz, güneş, kumsal)
- ☐ Kır turizmi (dağ, yayla, akarsu-göl kıyısı, orman)
- ☐ Sağlık turizmi (kaplıca, kür tedavisi vb.)
- ☐ Spor turizmi (kapalı, açık)
- ☐ Dağ turizmi (kayak, tırmanma, yürüyüş vb.)
- ☐ Kongre turizmi (ulusal, uluslararası)
- ☐ Politik turizm (siyasi ilişkiler)
- ☐ Dini turizm (dini yerleri ziyaret)
- ☐ Kültür ve eğitim turizmi
- ☐ Alış-veriş turizmi

12. Konutunuzun konumu nedir? (anketör tarafından doldurulacaktır.)

- a. ☐ Kent merkezinde
☐ Kırsal alanda
- b. Kırsal alanda ise,
En yakın kent merkezine mesafesi nedir?

.....

- c. Kent merkezine ulaşım olanakları ve ulaşım süresi nedir?

.....

13. Konutun tipi nedir? (anketör tarafından doldurulacaktır, birden çok işaretlenebilir.)

- a. ☐ Site İçinde
☐ Bağımsız
- b. Tek ailelik (müstakil) ☐ tek ev ☐ Sıra ev ☐ İkiz ev
- Çok ailelik (apartman) ☐ nokta blok ☐ sıra blok
- c. Tek ailelik ise;.....katlı
Çok ailelik ise;.....katlı,.....daireli
Site içinde ise;.....birimli
- Site içinde ise;

14. Konutunuzun bulunduğu sitede ne tür donatı alanları bulunmaktadır?

- ☐ kumsal alan
☐ yeşil alan
☐ spor alanları.....
☐ çocuk oyun alanları
☐ kafeterya, lokanta vb.
☐ market
☐ yüzme havuzu
☐ diğer.....

15. Konutunuzun büyüklüğü nedir?

.....m²

16. Konutunuzun içinde hangi mahaller bulunmaktadır?

- ☐ salon.....adet
☐ mutfak.....adet
☐ banyo.....adet
☐ wc.....adet
☐ yatak odası.....adet
☐ oturma odası.....adet
☐ çalışma/hobi odası.....adet
☐ çamaşır odası vb.....adet
☐ depo.....adet
☐ sığınak.....adet
☐ kapalı garaj.....adet

17. Konutunuzda hangi açık, yarı açık alanlar bulunmaktadır?

- ☐ evet ise;
☐ balkon.....adet.....m²
☐ teras.....adet.....m²
☐ hayır

18. Konutunuzda aşağıdaki donanımlardan hangisi bulunmaktadır?

- ☐ telefon, faks
- ☐ tv
- ☐ buzdolabı
- ☐ çamaşır makinesi
- ☐ bulaşık makinesi
- ☐ fırın, mikro dalga fırın vb.
- ☐ bilgisayar
- ☐ internet bağlantısı
- ☐ ısıtma tesisatı.....
(soba, şömine, kat kaloriferi, merkezi ısıtma, diğer)
- ☐ soğutma tesisatı.....
- ☐ su deposu.....
- ☐ kanalizasyon
(kanalizasyon şebekesi, arıtma tesisi, fosseptik çukuru, doğrudan denize, diğer)
- ☐ sıcak su.....
(güneş enerjisi, merkezi ısıtma, şofben, termosifon, diğer)
- ☐ elektrik
(jeneratör, T.E.K.'e bağlı şebeke, diğer)

İkinci konut hakkında görüşler

19. Bir tatil konutuna sahip olmak istemenizin nedeni nedir? (Tercih sırası belirtilmeli, birden çok işaretlenebilir.)

- () Yatırım amaçlı,
- () Emeklilik için,
- () Tatil amaçlı,
- () Sosyal amaçlı,
- () Diğer.....

20. Bir tatil konutuna sahip olmaktan memnun musunuz? (Nedeni yazılmalı)

- ☐
Evet.....
.....
- ☐
Hayır.....

21. Bu tatil konutunuza sahip olma nedeniniz nedir?

(Yöre, ulaşım kolaylığı, oturan insanlar, bina kalitesi, doğal çevre vb.)

.....
.....
.....
.....
.....

22. Bir tatil konutu edinmeden önce tatil ihtiyacınızı nasıl gideriyordunuz? (Birden fazla işaretlenebilir.)

- ☐ Turistik tesislerde (otel, motel, tatil köyü vb.)
- ☐ Akrabalarımızın yazlığında,
- ☐ Tatil konutu kiralayarak,
- ☐ Devremülk, devretatil,
- ☐ Akrabalarımızın yazlığında,
- ☐ Kampa giderek,
- ☐

Diğer.....

23. Tatil konutunuz dışında tatil yapıyor musunuz?

- ☐ Evet ise;
 - Ne tür.....
 - Hangi sıklıkta.....
 - Ne kadar.....
- ☐ Hayır

İkinci konutları turizme açmak ile ilgili görüşler

24. Tatil konutunuzu turizme açmayı düşünür müsünüz?

- ☐ Evet ise neden?
.....
- ☐ Hayır ise neden?
.....

Evet ise;

25. Tatil konutunuzu turizme açmanız durumunda; İşletme modeline göre tatil konutunuzun mülkiyet durumu konusunda fikirleriniz nedir?

- ☐ Mülkiyet şahsıma ait olmalı
- ☐ Mülkiyeti devredebilirim
- ☐ Mülkiyeti belli bir süre devredebilirim (.....yıllığına)
- ☐ Fikrim yok

26. Tatil konutunuzu turizme açtığınızda kullanmak ister misiniz?

☐ Evet ise;

Hangi sıklıkta.....

Ne zaman.....

Ne kadar.....

☐ Hayır

27. Tatil konutunuzu turizme açmanız durumunda ne kadar gelir elde etmeyi düşünürsünüz?

Yıllık.....Y.T.L.

28. Tatil konutunuzu turizme açmanız durumunda; konutunuzda değişiklik yapılmasına izin verir misiniz?

☐ Evet ise;

Ne tür değişiklikler?

☐ Bakım onarım

☐ Gerekli görülen donanımların kurulması

☐ Modifikasyonlar

☐ Hayır

29. Tatil konutunuzu turizme açmanız durumunda; şahsi eşyalarınızın başkaları tarafından kullanılması sizi rahatsız eder mi?

☐ Evet

☐ Hayır

Anketör tarafından yapılacak değerlendirmeler

SİTE;

30. Sitenin fiziksel durumu nedir?

☐ Çok iyi

☐ İyi

☐ Orta

☐ Kötü

☐ Çok kötü

Notlar.....

.....

31. Sitede ortak alanların durumu nedir?

☐ Çok iyi

- ☐ İyi
- ☐ Orta
- ☐ Kötü
- ☐ Çok kötü

32. Sitenin konumu nedir? (çevre verileri, yöneliş vb.)

.....

.....

.....

.....

KONUT;

33. Konutun fiziksel durumu nedir?

- ☐ Çok iyi
- ☐ İyi
- ☐ Orta
- ☐ Kötü
- ☐ Çok kötü

Notlar.....

.....

32. Konutun konumu nedir? (çevre verileri, yöneliş vb.)

.....

.....

.....

.....

NOT: Anket aile reisi ile yapılmalıdır. Eğer aile bireylerinden bir başkası ile yapıldı ise aşağıdaki kutuyu işaretleyiniz.

☐

EK 2 ANKET RAPORU

1. ANKETİN AMACI

Anket çalışmasının amacı ikinci konutların turizm sektöründe yeniden kullanılmasına yönelik oluşturulacak modele ilişkin konut sahiplerinin ve bu tip uygulamalar gerçekleştiren firmaların bilgi ve görüşlerini almaktır.

2. ANKETİN YONTEMİ

Anket çalışması; 14-30 Ağustos 2005 tarihleri arasında 5 noktada gerçekleştirilmiştir;

- Mersin (Tömük, Limonlu)
- Antalya (Çolaklı)
- Marmaris (Amos, Armutalan)
- Datça
- Bodrum (Bitez, Bağla koyu, Gündoğan)

Bu çalışmada; 32 sorudan oluşan anket 606 ikinci konut sahibine uygulanmıştır. Bununla beraber; Mersin'deki ikinci konutları turizme açmak için bir çalışma başlatan M.T.O.¹⁹ yetkilileri ile mülakat yapılarak fikirleri alınmış ve proje hakkında bilgi edinilmiştir.

3. ANKET ÇALIŞMASI SONUÇLARI

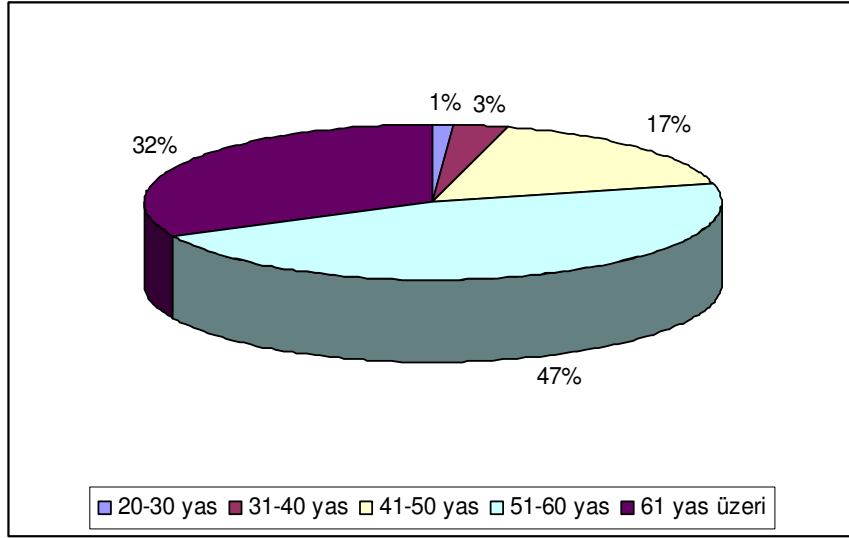
Tatil konutu sahipleri ile yapılan anket çalışması temel olarak 5 konu başlığını sorgulamayı amaçlamaktadır. Bunları; konut sahiplerine ilişkin profil bilgileri, turizm alışkanlıkları, tatil konutu kullanım alışkanlıkları, tatil konutu bilgileri, tatil konutunu turizme açma eğilimleri ve açma biçim tercihleri olarak gruplamak mümkündür.

Beş temel konu başlığının sonuçları tekil olarak model çalışmasına veri teşkil edebileceği gibi birbiriyle ilişkileri ve çapraz sorgulamalarda önemli ipuçları olabilirler. Örneğin tatil konutu sahibinin gelir düzeyi veya eğitim durumu ile konutunu turizme açma eğilimi ve biçimi arasında bir ilişki olduğu düşünülebilir. Buna göre bir soru diğer bir sorunun sonucunu doğurabileceği gibi cevapların doğruluğunu ve samimiyetini sorular arasındaki sebep sonuç ilişkileri ile sınamak mümkündür.

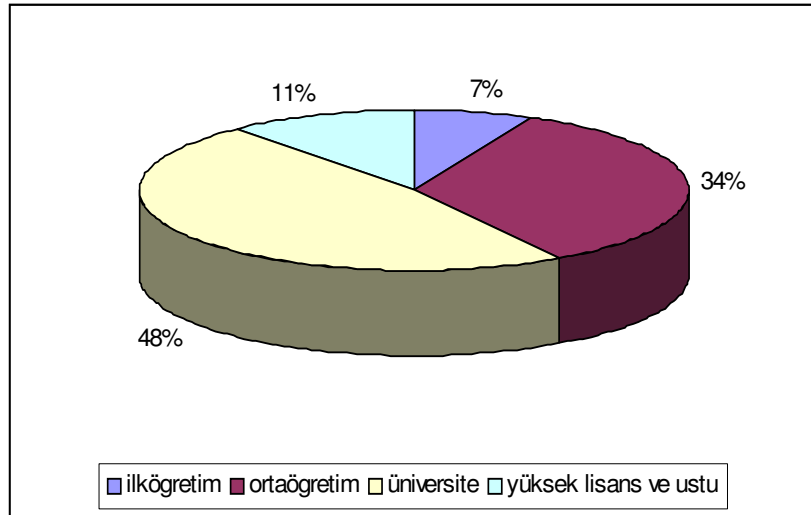
3.1 Tatil Konutu Sahiplerinin Profilleri

Anket çalışması 2 haftalık süre zarfında 3 anketör tarafından gerçekleştirilmiştir. Mersin'de (Tömük, Limonlu) 210 adet, Side'de 84 adet, Marmaris'te 42 adet, Bodrum'da (Bitez, Bağla koyu, Gündoğan) 186 adet ve Datça'da 84 adet olmak üzere toplam 606 tatil konutu sahibiyle anket yapılmıştır.

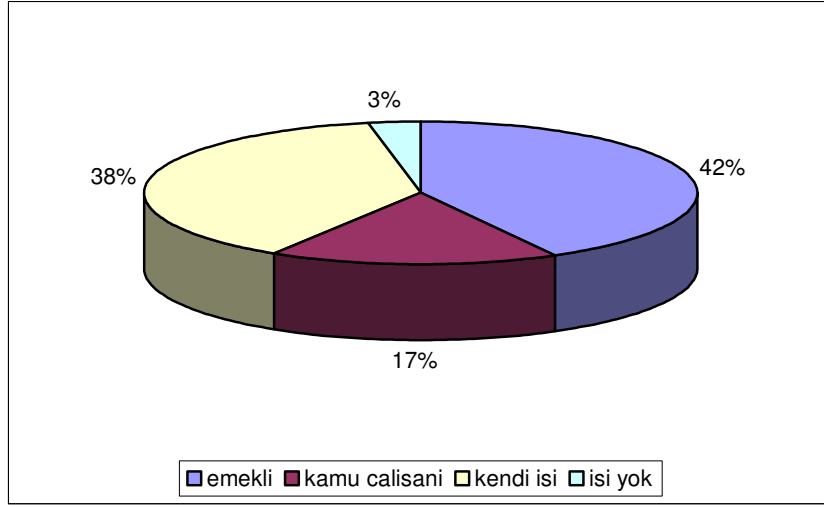
¹⁹ Mersin Ticaret Odası



Çizelge 6.1: Tatil Konutu sahiplerinin yaş grupları



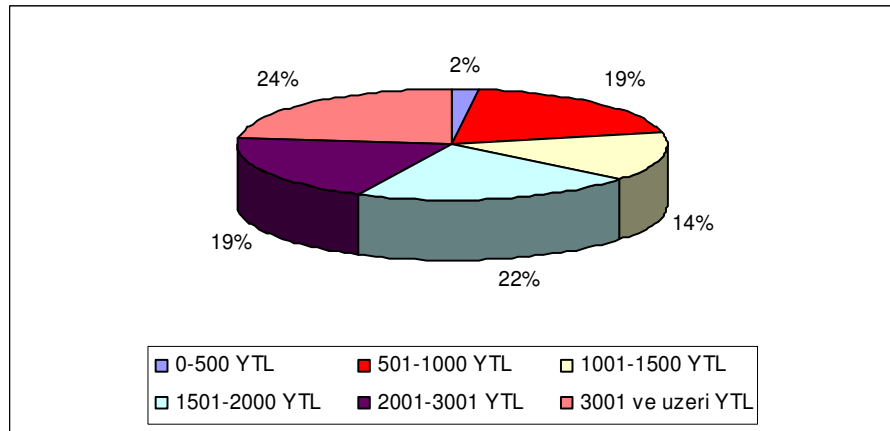
Çizelge 6.2: Tatil konutu sahiplerinin eğitim durumları



Çizelge 6.3 Tatil Konutu sahiplerinin meslek grupları

Tatil konutu sahipleri 50 yaş üstü, orta ve üniversite mezunundan oluşmaktadır. Çoğunlukla %42 oranda emekli ve %38 kendi işleri ile uğraşan konut sahipleri farklı şehirlerde ikamet etmektedirler, Ankara ve İstanbul en çok ikamet edilen şehirlerdir.

Mersin ve Adana bu iki büyük metropolü takip etmektedir, ancak bu gruba dahil denekler çoğunlukla Limonlu ve Tömük'te tatil konutu sahibi olan kişilerden oluşması nedeniyle genele ilişkin bir veri oluşturmamaktadır. Çünkü Doğu ve Güneydoğu Anadolu bölgelerindeki şehirlerde ikamet eden kişiler çoğunlukla yakınlığı nedeniyle Mersin ve Adana'da bulunan ikinci konut yerleşmelerinde mülk edinmeyi tercih etmektedirler. (Tatil konutunun konumu ile sahip olunan ikametgâhın konumu arasındaki ilişki 7. bölümdeki çapraz sorgulama kısmında daha detaylı olarak ele alınacaktır.) Bununla beraber tatil konutu sahipleri %95 oranında asıl konutlarının mülkiyetlerini ellerinde bulundurmaktadırlar.



Çizelge 6.4 Tatil konutu sahiplerinin aylık gelir düzeyleri

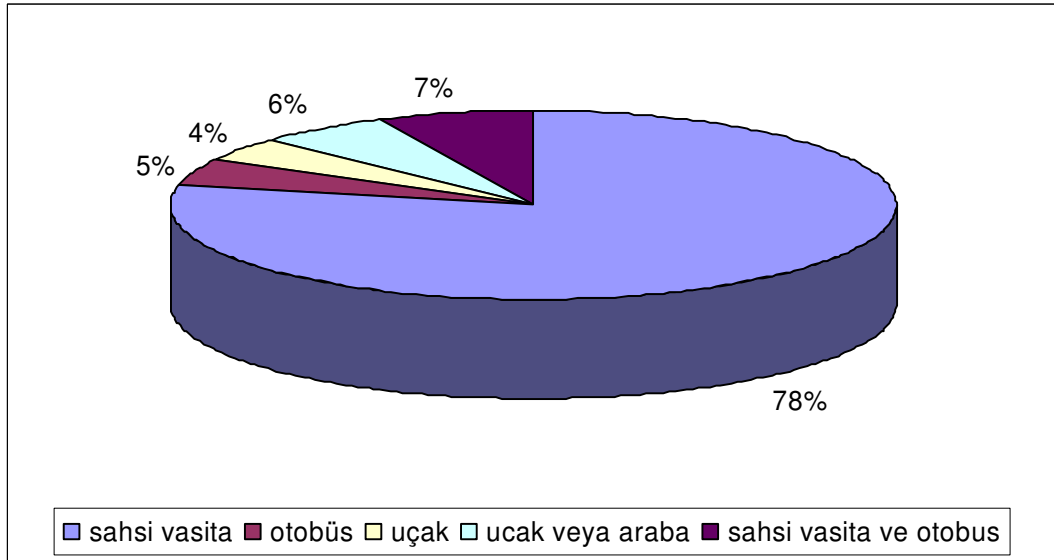


Çizelge 6.5 Tatil konutu sahiplerinin aile büyüklüğü

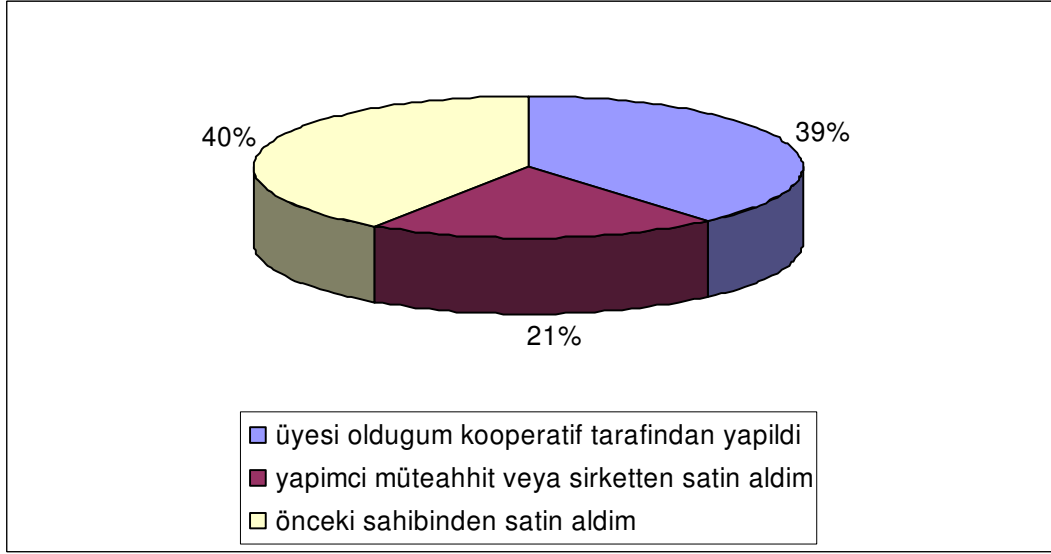
Tatil konutu sahiplerinin çekirdek aile büyüklükleri ve aylık gelir düzeyleri çok çeşitlidir ve belirli bir eğilim söz konusu değildir.

3.2 Konut Sahiplerinin Tatil Konutu Kullanım Alışkanlıkları

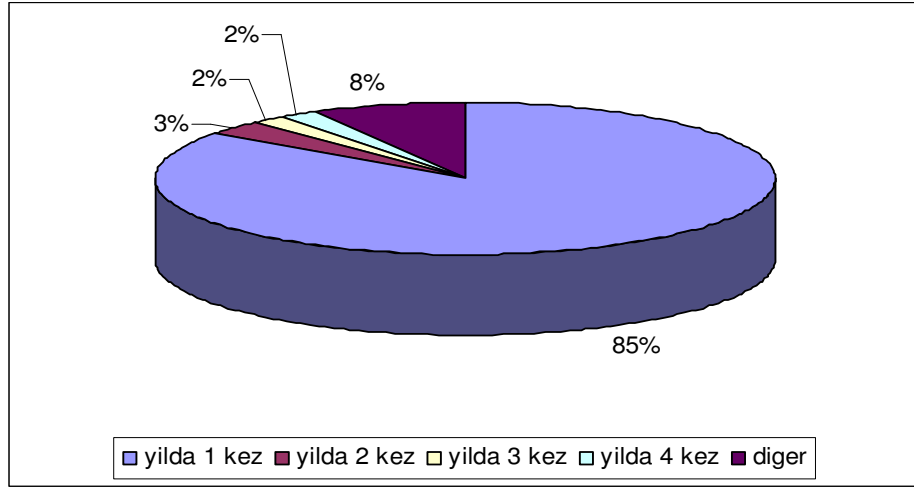
Konut sahipleri çoğunlukla tatil konutlarına şahsi vasıtalarıyla ulaşmayı tercih etmektedirler. Bununla beraber çoğunlukla yılda bir kez olmak üzere; %31 oranında 16-30 gün, %22 oranında 91 gün ve üzeri, %20 oranında 46-60 gün, %16 oranında 61-90 gün tatil konutlarında ikamet etmektedirler. 15 günden az ve 31-46 gün ikamet edenlerin sayısı oldukça azdır. Bu anlamda tatil konutu sahiplerinin %62'si konutlarını 2 ay ve daha az süreli kullanmaktadırlar.



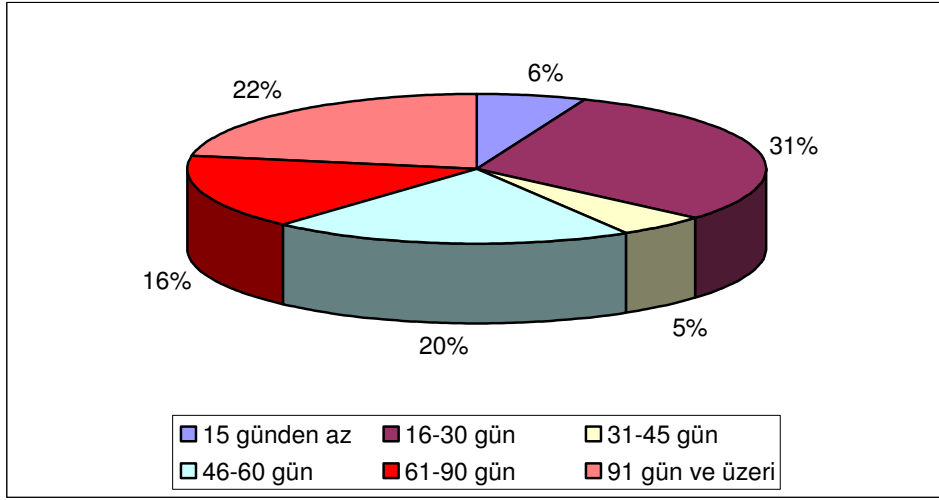
Çizelge 6.6 İkinci konut sahiplerinin tatil konutuna ulaşım sekli



Çizelge 6.7 İkinci konut sahiplerinin tatil konutunu elde ediş biçimi



Çizelge 6.8 İkinci konut sahiplerinin tatil konutunu kullanım sıklığı



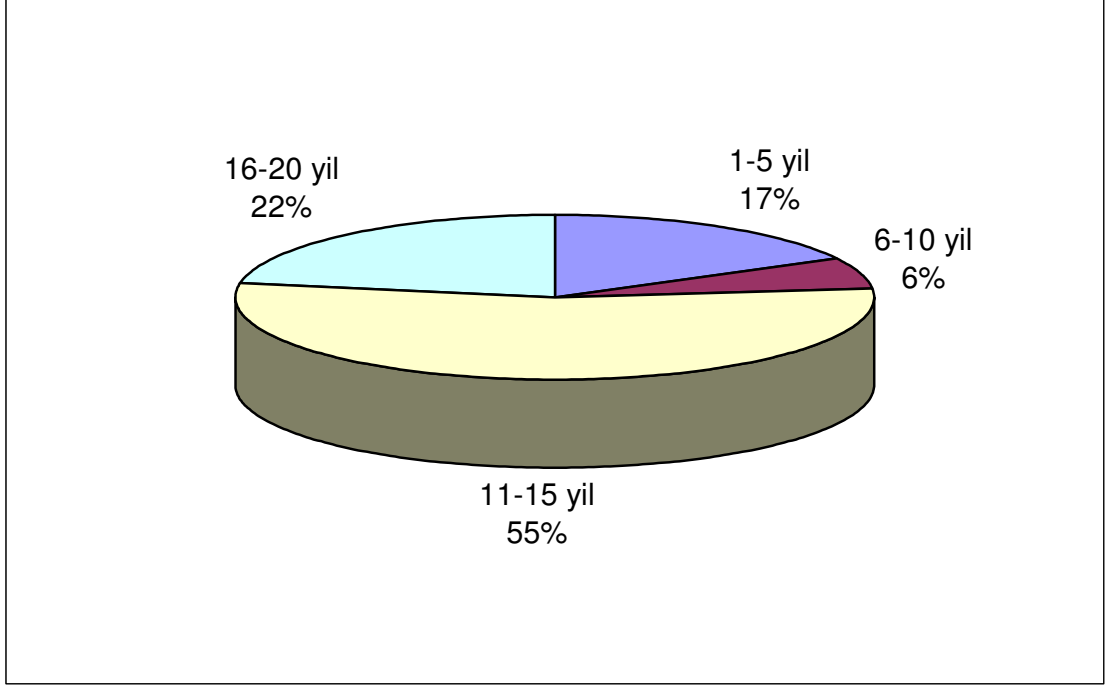
Çizelge 6.9 İkinci konut sahiplerinin tatil konutunu kullanım süresi

Bu durum aktif turizm sezonu içinde Akdeniz Bölgesindeki konutların çoğunluğunun en az 5 ay ve Güney Ege bölgesindeki konutların en az 4 ay boş kaldığı ve turizme açılma potansiyellerinin olduğunu göstermektedir.

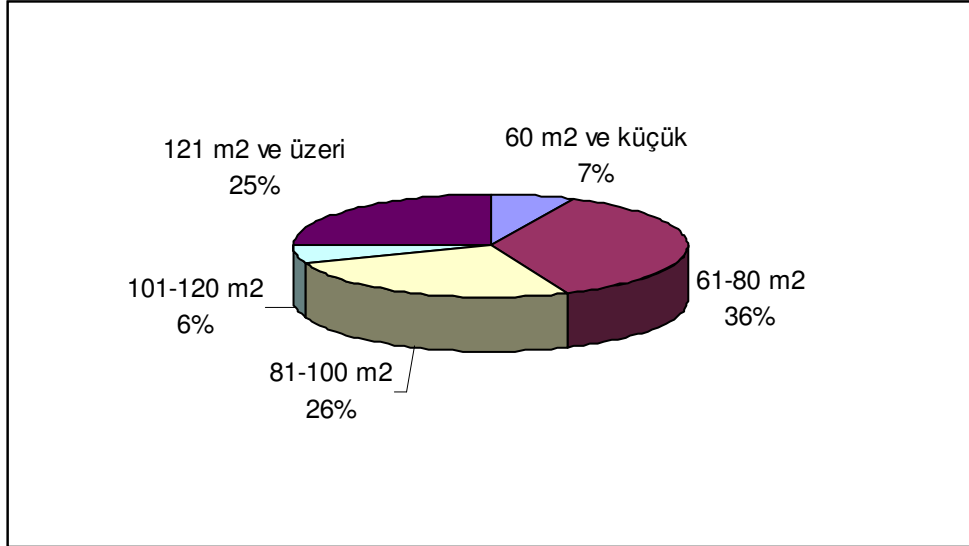
Tatil konutunu geniş aile bireylerinden kullananların oranı %34 ile kullanmayanlara oranla daha düşüktür. Tatil konutu sahipleri konutları çoğunlukla üyesi olduğu kooperatif tarafından inşası ile ya da önceki sahibinden satın alarak elde etmiştir. Konutlarını yapımcı mütahit veya şirketlerden alan sayısı da oldukça fazladır.

3.3 Tatil Konutu Bilgileri

Anket uygulanan konutların çoğunluğu 1990-1995 yılları arasında inşa edilmiştir, büyüklükleri ise 61-100 m² arasında yoğunlaşmaktadır. 60m²'den küçük ve 101-120 m² büyüklükteki konutlara çok nadiren rastlanmaktadır. Buna göre %7 oranında 60m² ve küçük, %36 oranında 61-80 m², 26 oranında 81-100 m², %6 oranında 101-120 m² ve %25 oranında 121 m² ve daha büyük konutlar tespit edilmiştir.

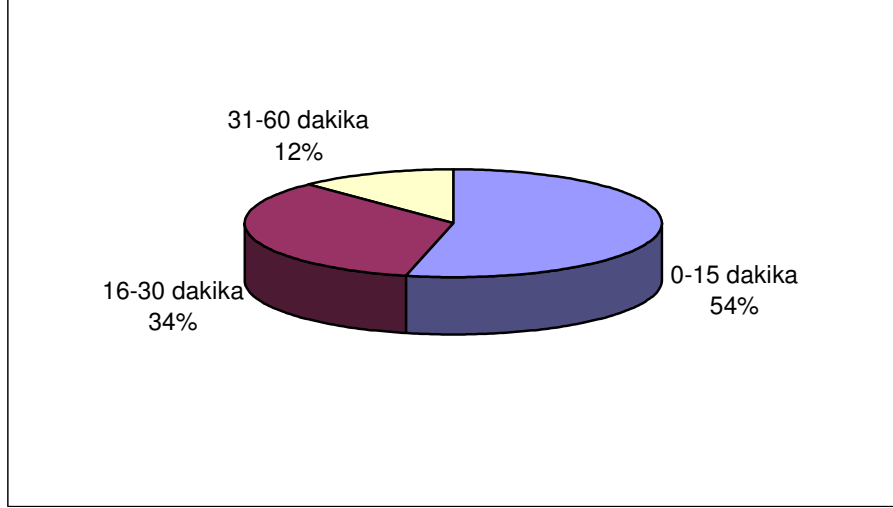


Çizelge 6.10 Tatil konutlarının yaşı

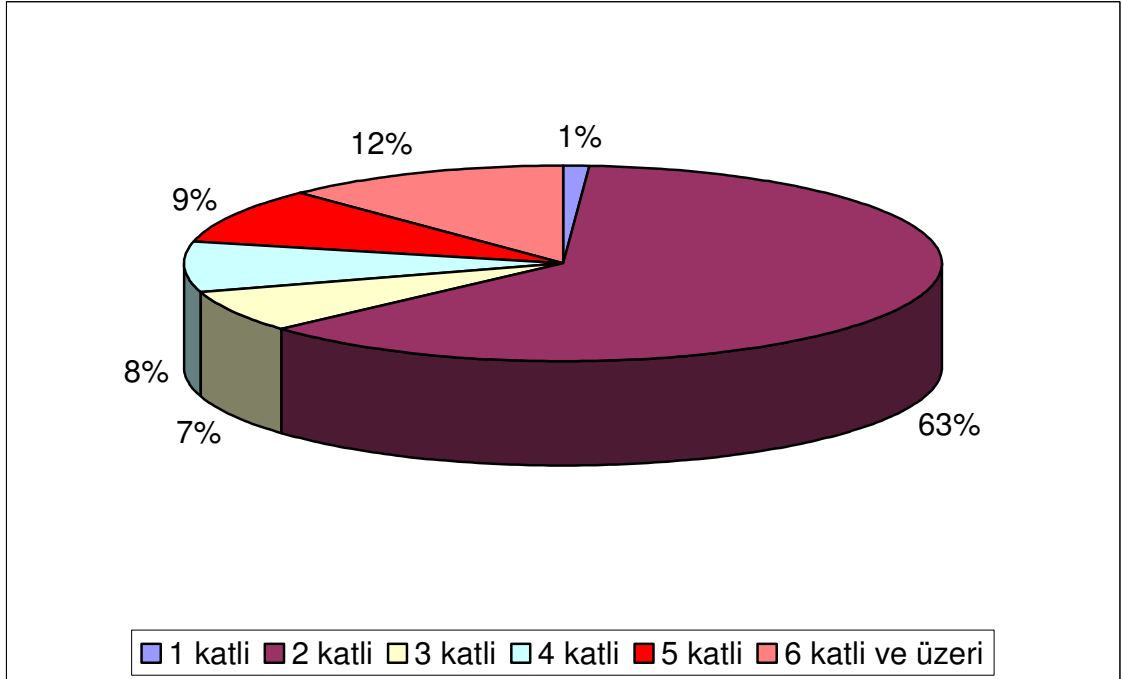


Çizelge 6.11 Tatil Konutlarının büyüklüğü

Tamamı site içinde bulunan konutların %65'i tek ailelik, %35'i ise çok ailelidir. Çoğunluğu kırsal alanda konumlanmakta olan tatil konutlarından kent merkezine toplu taşıma olanakları ile ulaşım süresi genellikle 0-15dk. sürmektedir, 30 dk.'dan daha uzun ulaşım süresine nadiren rastlanmaktadır.



Çizelge 6.12 Tatil konutlarından kent merkezine ulaşım süresi

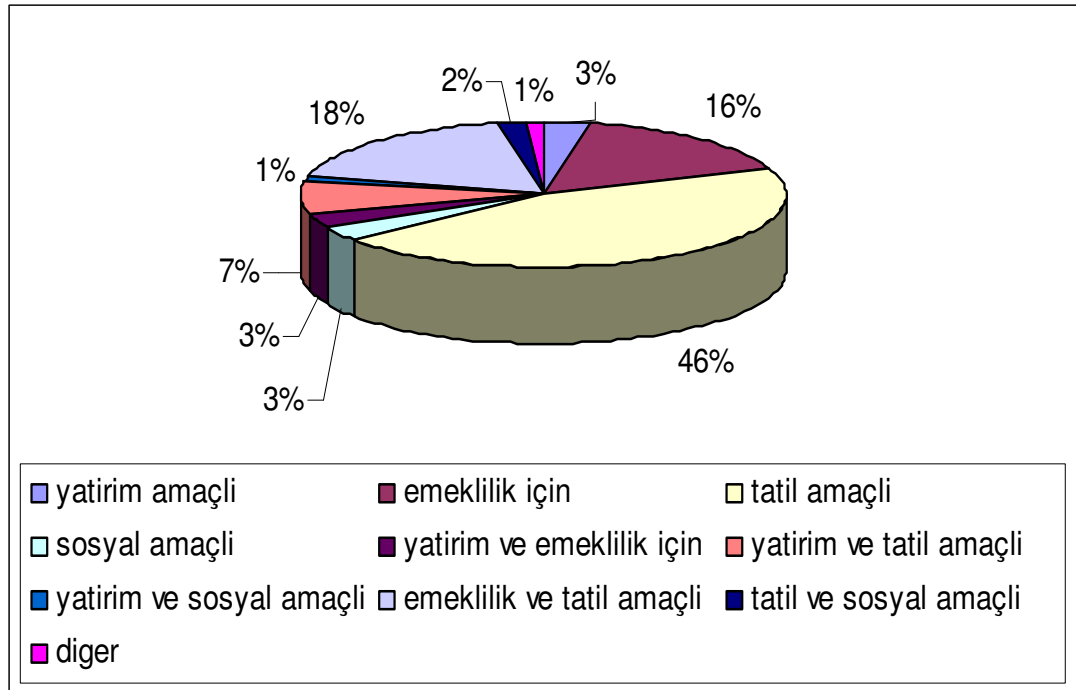


Çizelge 6.13 Tatil Konutlarının kat yükseklikleri

Çok çeşitli yüksekliklerde olabilen yazlık konutlar Mersin bölgesi dışında (Tömük ve Limonlu) genellikle 2 katlıdır.

3.4 Konut Sahiplerinin Tatil Konutu Hakkında Görüşleri

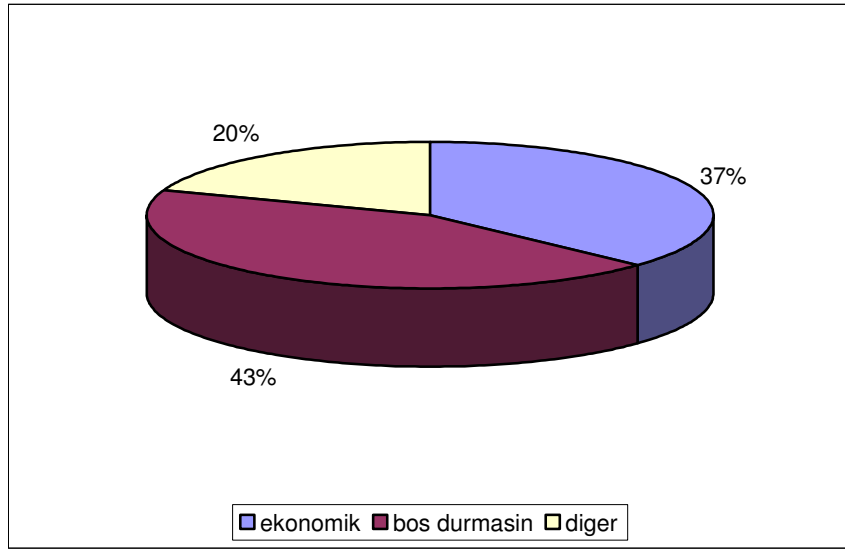
Konut sahiplerinin çoğunluğu tatil yapma amacıyla bir tatil konutu edindiklerini dile getirmişlerdir. Bununla beraber emekli olduktan sonra kullanmak amacıyla ve yatırım amacıyla konut edinenlerin sayısı da çoktur. Konutun bulunduğu yöre ve doğal çevre ile oturan insanlar sahip oldukları ikincil konutları satın almalarına neden olmuştur. Anket çalışmasına katılan deneklerin tümü bir tatil konutuna sahip olmaktan memnun olduklarını ifade etmişlerdir.



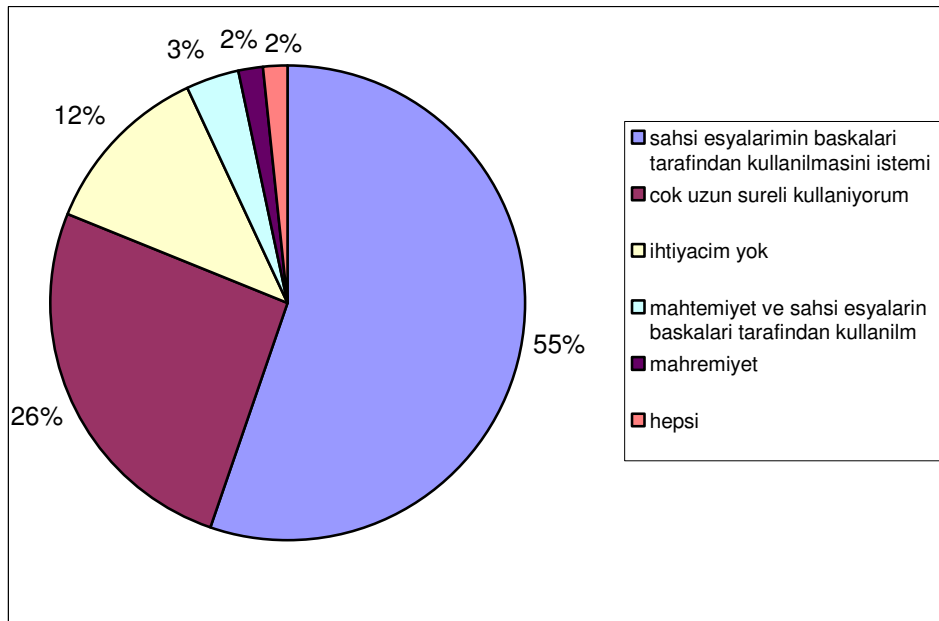
Çizelge 6.14 İkinci konut sahiplerinin tatil konutu edinme amacı

3.5 Konut Sahiplerinin Tatil Konutlarını Turizme Açma Eğilimleri

Tatil konutu sahiplerinin %37'si konutlarını turizme açmayı düşünmekte, %63'ü ise açmayı düşünmemektedir. Turizme açmayı düşünenler genellikle boş durmasının veya ekonomik gelir elde etmek amacını gütmektedirler. Konutlarını turizme açmak istemeyenler ise çoğunlukla şahsi eşyalarının başkaları tarafından kullanılmasından rahatsız olacaklarını dile getirmişlerdir. Ayrıca çok uzun süreli kullandıkları için turizme açmayı düşünmeyenlerin sayısı da oldukça fazladır.

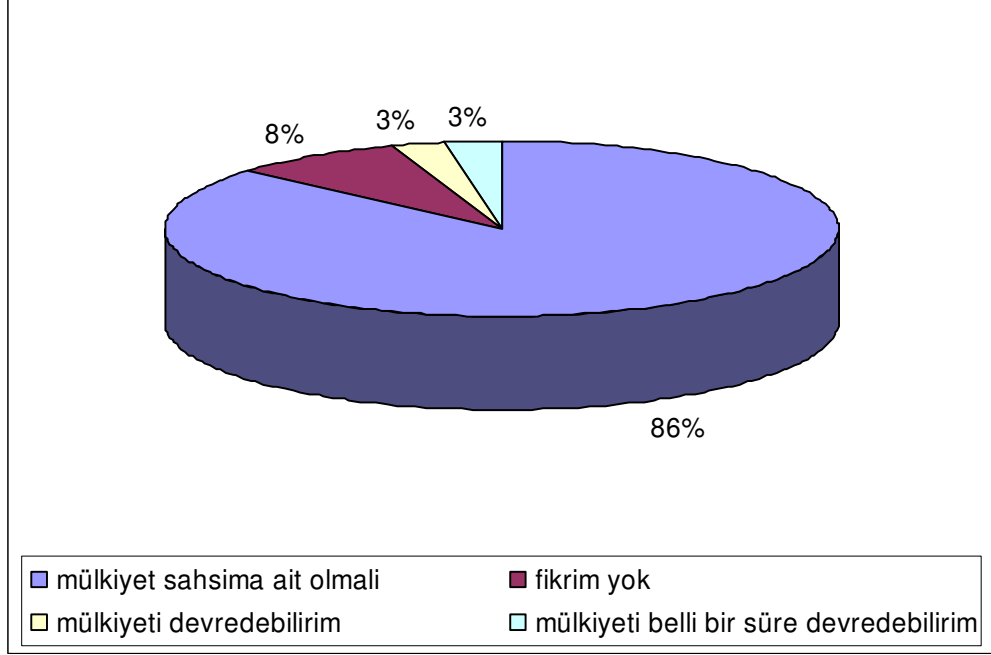


Çizelge 6.17 İkinci konut sahipleri tatil konutlarını turizme açma nedenleri

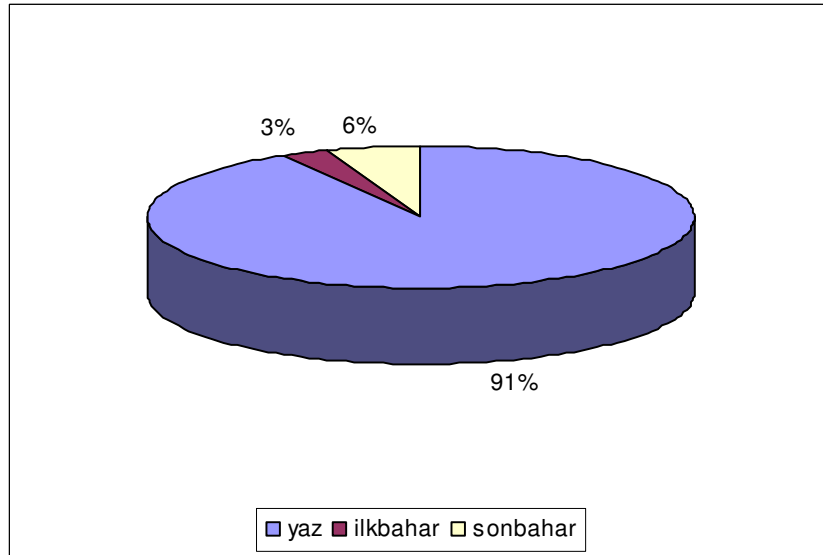


Çizelge 6.18 İkinci konut sahipleri tatil konutlarını turizme açmak istememe nedenleri

Konutlarını turizme açmayı düşünen konut sahipleri çoğunlukla mülkiyetin kendilerine ait olmasını tercih etmektedirler. Konutlarını turizmi açarken aynı zamanda kullanmak isteyenlerin oranı %92'dir. Konut sahiplerinin büyük çoğunluğu yaz mevsiminde kullanmayı tercih ettikleri tatil konutlarında %86 oranında 16-30 gün süre ile ikamet etmeyi tercih ettikleri göze çarpmaktadır.

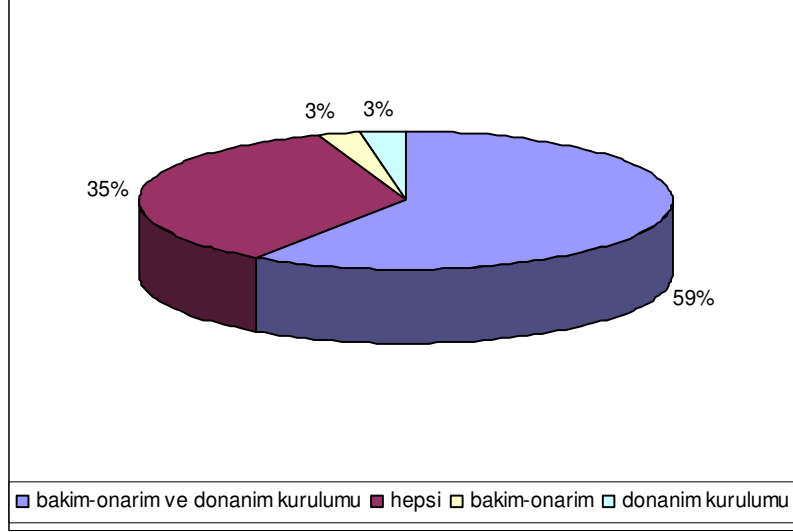


Çizelge 6.19 İkinci konut sahiplerinin tatil konutlarını turizme açma model tercihleri

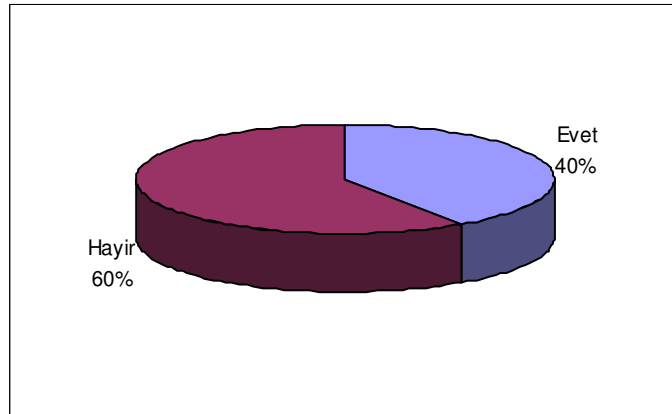


Çizelge 6.20 İkinci konut sahipleri tatil konutlarını turizme açtıklarında hangi mevsim kullanmak isterler

Konut sahipleri turizme açılması durumunda %95 oranında konutlarında değişiklik yapılmasına izin vermektedirler. Bakım-onarım yapılması ve eksik görülen gerekli donanımların kurulması konut sahiplerinin en çok kabul ettiği değişiklik türleri iken, konut içerisinde mimari değişiklik yapılmasına çok sıcak bakmadıkları dikkat çekmektedir.

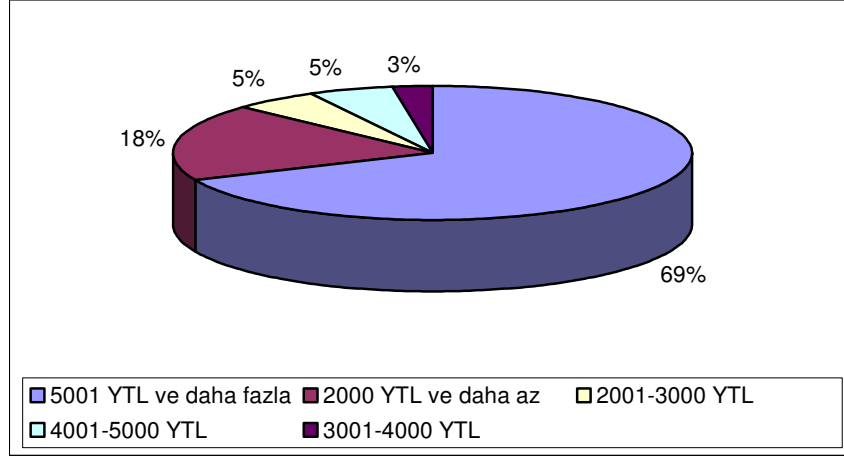


Çizelge 6.21 İkinci konut sahipleri tatil konutlarında ne tür değişiklikler yapılmasına izin verirler



Çizelge 6.22 Konut sahipleri şahsi eşyalarının kullanılması konusunda ne düşünüyorlar

Konutlarını turizme açan konut sahiplerinin %60'ı şahsi eşyalarının başkaları tarafından kullanılmasında rahatsız olmamaktadırlar. Tatil konutları üzerindeki turizm aktivitesinden ise çoğunlukla yıllık 5001 Y.TL.'den fazla gelir beklentisi içindedirler.



Çizelge 6.23 İkinci Konut sahipleri tatil konutlarını turizme açmaları durumunda yıllık gelir beklentisi

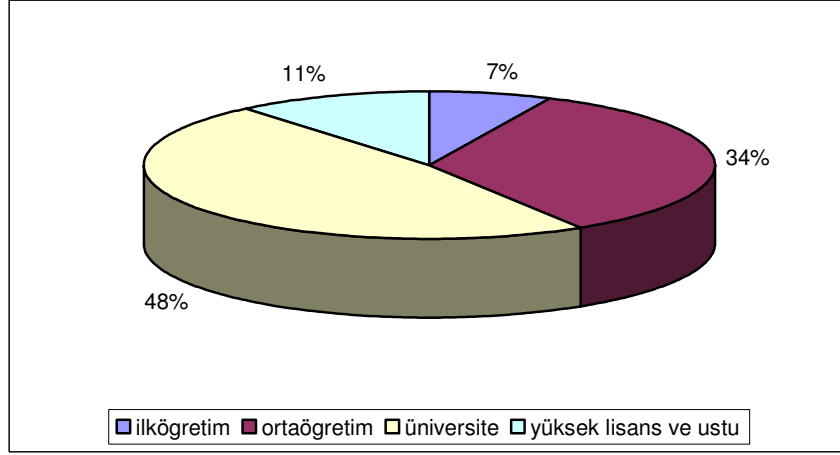
4. Çapraz Sorgulamalar

4.1 İkinci Konut Sahiplerinin Tatil Konutunu Turizme Açma Eğilimi

Eğitim düzeyi – tatil konutunu turizme açma eğilimi;

Tatil konutu sahipleri çoğunlukla üniversite ve lise mezunu olduğu az sayıda da ilköğretim ve yüksek lisans eğitimi almış kişilerden oluştuğu anket çalışması sonucu tespit edilmiştir.

İlköğretim mezunu tatil konutu sahipleri %57,1 ve yüksek öğrenim sahibi %54,5 ile konutlarını en fazla turizme açma eğilimi olan denek gruplarını oluşturmaktadırlar, ancak sayıca diğer gruplara nazaran çok az sayıdadırlar. Her iki denek grubunun toplamı %18'i geçmemektedir. Bu anlamda bu çapraz sorguda belli bir eğilim ortaya çıkmamıştır. Eğitim seviyesinin artması veya azalması deneklerin konutlarını turizme açma eğilimini etkilememektedir.



Çizelge 6.24 Konut sahiplerinin eğitim durumu

eğitim durumu	turizme açma eğilimi	
	evet	hayır
ilköğretim	%57,1	%42,9
lise	%29,4	%70,6
üniversite	%33,3	%66,7
yüksek öğretim	%54,5	%45,5

Çizelge 6.25 İkinci konut sahiplerinin eğitim durumu – turizme açma eğilimi ilişkisi

Gelir düzeyi – tatil konutunu turizme açma eğilimi;

Aylık geliri 3000 YTL.'nin altında olan konut sahipleri aylık geliri arttıkça konutlarını turizme açma eğilimi azalmaktadır. Ancak 3001 YTL. Üzerinde aylık geliri olan konut sahipleri %52,2 gibi yüksek bir oranda konutlarını turizme açmaya eğilimlidirler.

gelir düzeyi	turizme açma isteği	
	evet	hayır
0-500 YTL	50%	50%
501-1000 YTL	%31,6	%68,4
1001-1500 YTL	%42,9	%57,1
1501-2000 YTL	%38,1	%61,9
2001-3000 YTL	%21,1	%78,9
3001 ve üzeri	%52,2	%47,8

Çizelge 6.26 İkinci konut sahiplerinin gelir düzeyi konutlarını turizme açma eğilimleri ilişkisi

Bu noktada aylık geliri 3001 YTL. üzerinde olan konut sahipleri diğer konut sahiplerine nazaran daha eğitilidirler. Bu denek grubunda %73,9 oranında üniversite ve yüksek lisans mezunu var iken 3001 YTL.'den az geliri olanlarda bu oran %41'dir. Bu anlamda daha eğitim olmaları daha bilinçli olmalarına neden olabilir. Bu durum eğitim düzeyi-tatil konutunu turizme açma eğilimi çapraz sorgusunun tersi bir sonuç çıkarmaktadır.

Bina Yaşı – tatil konutunu turizme açma eğilimi;

Bina yaşının artması bakım onarım masraflarının artması anlamına gelmektedir. Bu anlamda tatil konutunun eskimesi bina sahiplerinin artan bakım-onarım masraflarını karşılamak amacıyla konutlarını turizme açmaya daha eğilimli olabilecekleri düşünülebilir. Ancak çapraz sorgudan çıkan sonuç tam tersini göstermektedir. Çünkü bina yaşı arttıkça bu eğilim azalmaktadır.

bina yaşı	turizme açma isteği	
	evet	hayır
1-5 yıl	50%	50%
6-10 yıl	%31,6	%68,4
11-15 yıl	%40,7	%59,3
16-20 yıl	%36,4	%63,6
21-25 yıl	0	0
26 ve üstü	0	0

Çizelge 6.27 İkinci konut sahiplerinin bina yaşları - turizme açma eğilimleri ilişkisi

Özellikle konutlarını yakın zamanda satın alan 1-5 yaşındaki tatil konutları sahiplerinin tatil konutunu bir yatırım aracı olarak gördükleri ve bu nedenle konutlarını turizme açmaya daha meyilli oldukları düşünülebilir. Bu konut sahipleri %41,2 oranında emeklilik ve %41,2 oranında tatil amaçlı olarak bir tatil konutu sahibi olduklarını dile getirirler de bir yatırım amacı güdüldüğü açıkça ortadadır. Bu noktada emeklilik amacıyla konut sahibi olanların çoğunlukla tamamen yerleşmeyi düşünmedikleri varsayılabilir.

Tatil konutu dışında tatil yapan ve yapmayan konut sahipleri – tatil konutunu turizme açma eğilimi;

Tatil konutu dışında tatil yapmayan konut sahiplerinin konutlarını turizme açma eğilimi tatil yapanlara oranla daha fazladır. Bu noktada şu tespiti yapmak mümkün olabilir; Tatil konutu dışında tatil yapmayanların vakitsizlik nedeniyle diğer bir tatil şeklini tercih etmedikleri düşünülebilir. Bu anlamda konutun kısa süreli kullanılması söz konusu olacaktır ve boş durmaması amacıyla turizme açma eğiliminin arttığı düşünülebilir.

	turizme açma isteği	
	evet	hayır
tatil konutu dışında tatil yapanlar	%27,5	%72,5
tatil konutu dışında tatil yapmayanlar	46%	54%

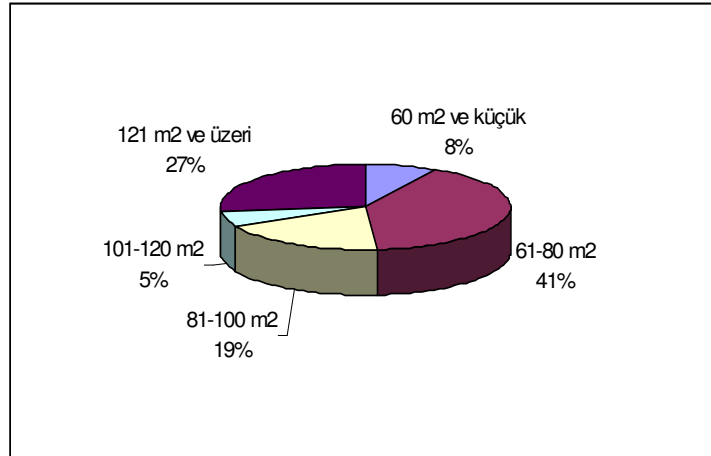
Çizelge 6.28 İkinci konut sahiplerinin ikinci konutları dışında tatil yapma durumu – konutlarını turizme açma eğilimi ilişkisi

Konut büyüklüğü– tatil konutunu turizme açma eğilimi;

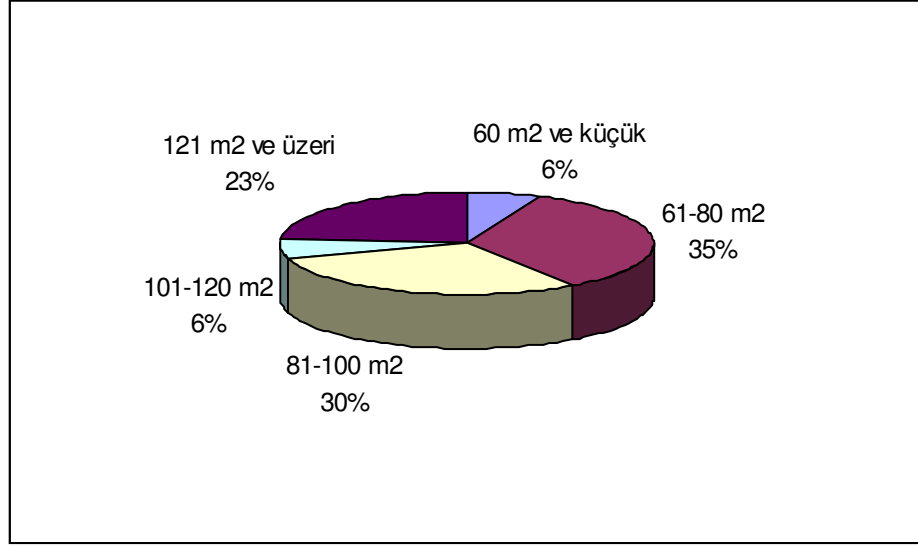
Sahip oldukları konut büyüklüklerine göre konut sahiplerinin tatil konutlarını turizme açma eğilimi 60 m2’den küçük, 61-80 m2 ve 121 m2’den büyük konutlarda diğerlerine göre daha fazladır. Ancak 60 m2’den küçük konutların sayıca diğerlerine nazaran az sayıda olması nedeniyle değerlendirmeye alınmaması daha doğru olur. Buna göre; 61-80 m2 ve 121 m2’den büyük tatil konutlarının sahipleri konutlarını turizme açmaya daha eğilimli olması değerlendirilmeye alınmalıdır.

Konut büyüklüğü	evet	hayır
60m2'den küçük	42%	58%
61-80 m2	41%	59%
81-100 m2	27%	73%
101-120 m2	33%	67%
121 m2'den büyük	40%	60%

Çizelge 6.29 İkinci konut sahiplerinin konut büyüklükleri – konutlarını turizme açma eğilimi ilişkisi



Çizelge 6.30 Konutlarını turizme açmak isteyen konut sahiplerinin konut büyüklüklerine göre dağılımı



Çizelge 6.31 Konutlarını turizme açmak istemeyenlerin konut sahiplerinin konut büyüklüklerine göre dağılımı

4.2 Tatil Konutu sahipleri profil ve konut özellikleri

Gelir düzeyi – tatil konutunu büyüklüğü;

Tablo'dan anlaşıldığı üzere tatil konutu sahiplerinin aylık gelirlerinin az veya fazla olması sahip olunan konutun büyüklüğünde bir değişiklik yaratmamıştır. Bunun diğer bir kanıtı ise; çekirdek aile büyüklüğü ve tatil konutunu kullanan geniş aile bireylerinin artması konut büyüklüğünü etkilememesidir. Hatta bazı durumlarda ters orantılı olarak küçülmenin olduğu durumlarda söz konusudur.

4.3 Tatil Konutu sahipleri profil ve konut özellikleri

Gelir düzeyi – tatil konutunu büyüklüğü;

gelir düzeyi	60m2 ve küçük	61-80 m2	81-100 m2	101-120 m2	121m2 ve büyük
0-500 YTL	0	50%	50%	0	0
501-1000 YTL	%21,1	%36,8	%10,5	%10,5	%21,1
1001-1500 YTL	0	%42,9	%14,3	0	%42,9
1501-2000 YTL	0	%33,3	%33,3	%4,8	%28,6
2001-3000 YTL	%5,3	%42,1	%21,1	%10,5	%21,1
3001 ve üzeri	0	%30,4	%43,5	%4,3	%21,7

Çizelge 6.32 İkinci konut sahiplerinin gelir düzeyi – konut büyüklükleri ilişkisi

Bu durum tatil konutlarının büyüklük veya küçüklüğünün ihtiyaca bağlı olarak kullanıcı tarafından bilinçli bir tercih sebebi olmadığını göstermektedir. Bununla beraber 60 m2'den ufak ve 101-120 m2 büyüklüğünde konutların çok az sayıda bulunması aslında yapımcı firma veya mutahitlerin belli konut büyüklüklerini ve plan şemalarını piyasaya empoze ettiği izlenimi yaratmaktadır.

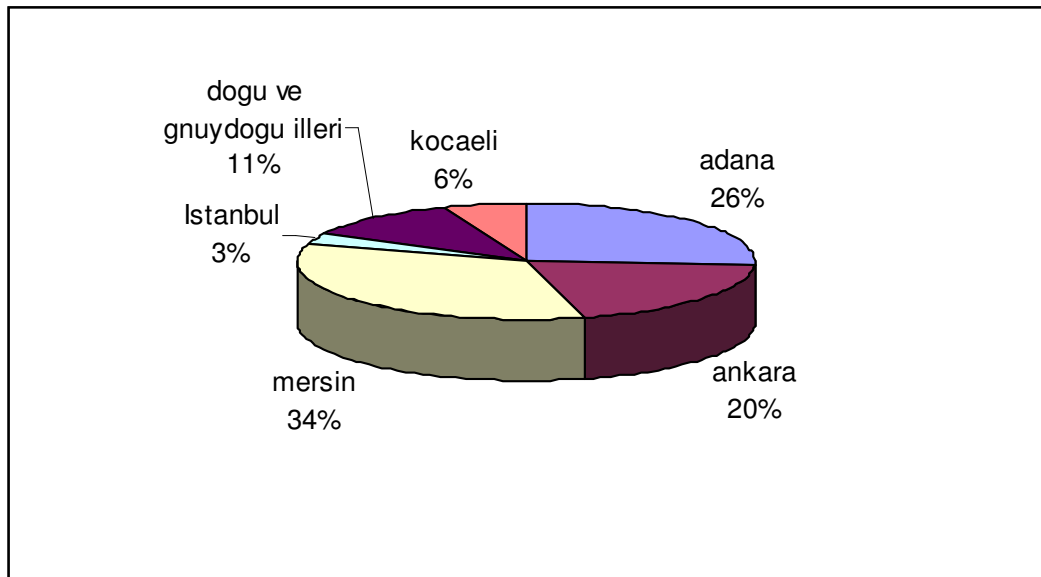
Anket yapılan yerlere göre konut sahiplerinin ikamet ettiği illerin dağılımı;

Anket yapılan bölgeleri temel olarak 3 başlıkta gruplamak mümkündür. Bunlar;

- Tömük ve Limonlu
- Side
- Marmaris, Datça ve Bodrum'dur.

Bu gruplama gerek tatil konutunu yerleşmelerinin konumunda ve gerekse de konut sahiplerinin ikamet ettiği iller düşünülerek öngörülmektedir.

Buna göre; Limonlu ve Tömük bölgesi (Mersin) yoğunlukla Adana-Mersin bölgesi ve Güneydoğu-Doğu Anadolu'da bulunan illerde oturan kişilerce cazip görülmektedir. Bunun dışında ulaşım kolaylığı itibari ile metropol olarak Ankaralıları tarafından tercih edilmektedir.

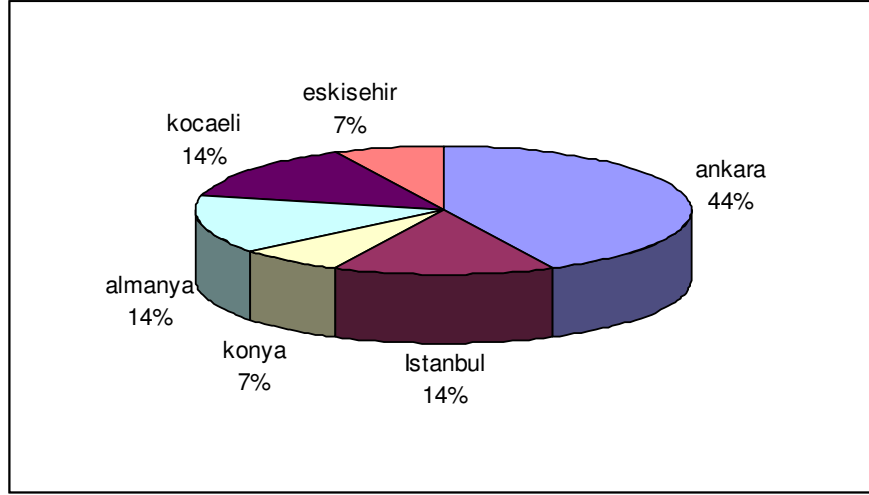


Çizelge 6.33 Tömük ve Limonludaki tatil konutu sahiplerinin ikamet ettiği iller

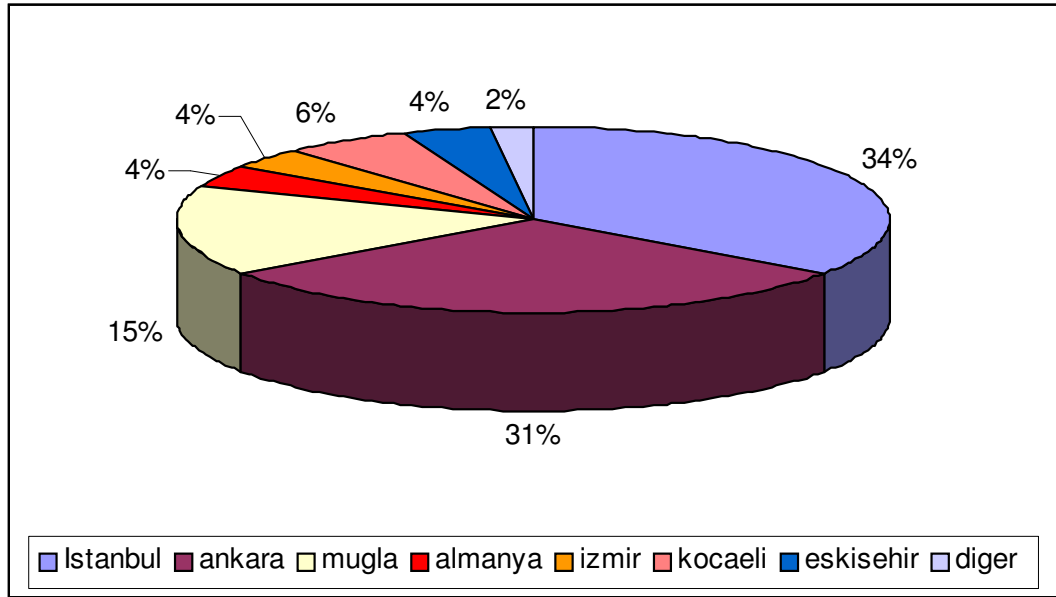
Side bölgesi (Antalya) yine yakınlığı nedeniyle Ankara, Konya ve Eskişehirli tarafından rağbet edilmekte ve ayrıca uluslararası havaalanı bulunması nedeniyle Almanya kökenli kişilerce rağbet görmektedir.

Marmaris, Bodrum ve Datça bölgesi özellikle İstanbul ve Ankara gibi metropollerde yaşayanlar tarafından tercih edilmekte ve ulaşım kolaylığı nedeniyle Muğla kent merkezinden rağbet görmektedir. Burada en dikkat çekici nokta bölgenin İzmir gibi bir

metropol'e yakın olmasına karşın İzmirli tarafından çokça tercih edilmemesidir. Bunun nedeni Çeşme, Kuşadası, Foça gibi diğer bazı turistik bölgelerin İzmir'e çok yakın olmasından ileri geldiği düşünülebilir.



Çizelge 6.34 Side'deki tatil konutu sahiplerinin ikamet ettiği iller



Çizelge 6.35 Marmaris, Bodrum ve Datça'daki tatil konutu sahiplerinin ikamet ettiği iller

SJEVERNA DALMACIJA

Vir (continuation)

► Nice, cosy apartment house "Vesela", outside the resort, 1 km from the centre of Vir, in a sunny position, 150 m from the beach, in the green, surrounded by trees. For shared use: grounds 5000 m², garden with lawn, trees. Orchard. Outside shower. Patio, garden furniture, barbecue, children's playground. Parking by the house. Shop 500 m, restaurant 1 km. Shingle beach 150 m. Shared bowling pitch. Extra costs payable locally: pets EUR 35.00/week.

5 pers. *** 

H4050/120A - 3-room apartment 60 m², on the ground floor, nice and cosy furnishings: small living/dining room with satellite-TV. 1 room with 1 bed and double bed, exit to the terrace. 1 room with 2 beds, exit to the terrace. Open kitchen (4 hotplates, oven). Shower/WC. Heating. Terrace, covered, south facing position. Terrace furniture.

5 pers. *** 

H4050/120B - 3-room apartment 60 m² on 1st floor: living/dining room with satellite-TV, exit to the terrace. 1 double bedroom, exit to the balcony. 1 room with 1 bed and double bed, exit to the balcony. Open kitchen (4 hotplates, oven). Shower/bidet/WC. Balcony, south facing position. Terrace furniture. Distant view of the sea.

4 pers. *** 

H4050/121A - 2-room apartment, on the ground floor, nice and modern furnishings: 1 double bedroom. 1 room with 2 beds, exit to the terrace. Kitchen/living room with satellite-TV, exit to the terrace (4 hotplates, oven). Shower, sep. WC. Terrace, covered, south facing position. Terrace furniture.

4 pers. *** 

H4050/121B - 2-room apartment on 1st floor, nice and modern furnishings: 1 double bedroom. 1 room with 2 beds, exit to the balcony. Kitchen/living room with satellite-TV (4 hotplates, oven). Shower, sep. WC. Balcony, south facing position. Terrace furniture. Distant view of the sea.

► Small, nice detached house "Nikolina", outside the resort, 1 km from the centre of Vir, in a sunny position, 150 m from the sea, in the green, surrounded by trees. For shared use: grounds 5000 m². Barbecue, children's playground. Private: garden with lawn. Parking by the house. Shop 500 m, restaurant 1 km. Shingle beach 150 m. The house is built on the same plot of land as house n. H4050/120. Extra costs payable locally: pets EUR 35.00/week, air-conditioning/according to use.

4 pers. *** 

H4050/125 - 2-room house 47 m²: living/dining room with double sofa bed, satellite-TV. 1 double bedroom. Kitchenette (4 hotplates, oven). Shower/WC. Air-conditioning (extra). Terrace, covered. Terrace furniture. House built on the same grounds of H4050/120

► New house "Ana", outside the resort, 1 km from the centre of Vir, 150 m from the sea, in the green, surrounded by trees. For shared use: grounds 5000 m², garden with lawn, trees. Orchard. Outside shower. Barbecue, children's playground. Parking by the house. Shop 500 m, restaurant 1 km. Shingle beach 150 m. The house is built on the same plot of land as house number H4050/120.

4 pers. ***

H4050/130A - 2-room apartment, on the ground floor, nice and modern furnishings: 1 double bedroom. 1 room with 2 beds. Dining room with satellite-TV, exit to the garden, to the terrace. Kitchenette (4 hotplates, oven, deep freezer). Shower/WC. Heating (extra), air-conditioning (extra). Terrace 12 m², covered. Terrace furniture. Extra costs payable locally: air-conditioning/according to use, heating/according to use.

4 pers. ***

H4050/131A - 2-room apartment, on the ground floor, nice and modern furnishings: living/dining room with double sofa bed, satellite-TV, exit to the terrace. 1 double bedroom. Kitchenette (2 hotplates). Shower/WC. Heating (extra), air-conditioning (extra). Terrace, south facing position. Terrace furniture. Extra costs payable locally: air-conditioning/according to use, heating/according to use.

► House "Mir", 400 m from the centre, in a quiet, sunny position, 200 m from the sea. For shared use: garden with lawn, plants. Outside shower. Barbecue. Parking by the house. Shop, restaurant 400 m. Pebble beach, shingle beach 200 m.



4 pers. **

H4050/140A - 2-room apartment, on the ground floor: living/dining room with satellite-TV, exit to the garden, to the terrace. 1 room with 1 x 2 bunk beds and double bed. Kitchenette (2 hotplates, oven). Shower/WC. Terrace, covered. Terrace furniture.

4 pers. **

H4050/141A - 2-room apartment, on the ground floor: living/dining room with satellite-TV,

exit to the garden, to the terrace. 1 room with 1 x 2 bunk beds and double bed. Kitchenette (2 hotplates, oven). Shower/WC. Terrace, covered. Terrace furniture.

3 pers. **

H4050/142A - 1-room apartment, on the ground floor: 1 room with 1 sofa bed and double bed, satellite-TV, exit to the garden, to the terrace. Kitchenette (2 hotplates, oven). Shower/WC. Terrace furniture.

► New, nice house "Buba", in a quiet, sunny position, 100 m from the sea. For shared use: outside shower. Barbecue. Parking by the house. Shop 200 m, restaurant 300 m. Pebble beach, shingle beach 100 m. Boat and wind surfing board of the owner are available for hire (extra).

6 pers. ***

H4050/150A - 3-room apartment 60 m², on the ground floor, nice furnishings: living/dining room with double sofa bed, satellite-TV, air-conditioning, exit to the loggia, south facing position. 2 double bedrooms. Kitchenette (4 hotplates, oven). Shower/WC. Terrace furniture. View of the sea. Facilities: washing machine.

6 pers. type 36 ***

H4050/150B - 3-room apartment 60 m² on 1st floor, nice furnishings: living/dining room with 2 sofa beds, satellite-TV, air-conditioning, exit to the loggia, south facing position. 2 double bedrooms. Kitchenette (4 hotplates, oven). Shower/WC. Terrace furniture. View of the sea.

6 pers. ***

H4050/151A - 3-room apartment 60 m², on the ground floor, nice furnishings: living/dining room with double sofa bed, satellite-TV, air-conditioning, exit to the loggia, south facing position. 2 double bedrooms. Kitchenette (4 hotplates, oven). Shower/WC. Terrace furniture. View of the sea.

► New house "Silvija" in the resort, 60 m from the sea. For shared use: grounds. Natural garden. Barbecue, children's playground. Parking by the house. Shop, restaurant 100 m. Pebble beach, shingle beach 60 m.



4 pers. type 24 ***

H4050/155B - 2-room apartment on 1st floor, nice and modern furnishings: large living/dining room with double sofa bed, satellite-TV, exit to the balcony. 1 double bedroom, exit to the balcony. Kitchenette (2 hotplates). Shower/WC. Terrace furniture. Nice view of the sea.

► Cosy villa "Volga", outside the resort, 1.5 km from the centre of Vir, in a secluded, quiet, sunny position, 350 m from the sea, in the green. Private: grounds 3000 m² (fenced) with trees. Natural garden, meadow, orchard. Patio, barbecue. Parking by the house. Shop 700 m. Pebble beach, shingle beach 400 m. Extra costs payable locally: heating/according to use.

8 pers. ***

H4050/160 - 5-room house 120 m², comfortable and tasteful furnishings: living room with double sofa bed, air-conditioning, exit to the terrace. Large dining room with air-conditioning, exit to the garden, to the terrace. 1 double bedroom. 2 double bedrooms with shower/WC. Kitchen (4 hotplates, oven, dishwasher). Bath/WC. Large terrace, covered. Terrace furniture. Facilities: washing machine.



► Nice house "Marino", outside the resort, 1 km from the centre of Vir, in a sunny position, directly by the sea, on a side street, in the green. For shared use: grounds 1500 m², garden with flowers and trees. Patio, arbour, garden furniture, barbecue. Parking by the house. Shop 500 m, restaurant 1 km. Shingle beach 20 m.



4 pers. **

H4050/165A - 2-room apartment, on the mezzanine: living/dining room with double sofa bed, satellite-TV. 1 double bedroom. Kitchenette (2 hotplates). Shower/WC. Balcony, south facing position. Terrace furniture. View of the sea.

Galizien

Spanien



6 Pers. 105 qm • Muros
Karte 7/A1 La Coruña
Anf. Leistung Unterbr.
FH GAL01001 F

Direkt am Meer auf einem offenen Grundstück mit Pinienbäumen gelegenes Ferienhaus bei Tal de Albaixo an der ursprünglichen Nord-West-Küste Galiziens. Einfache, zweckmäßige Einrichtung. Ideal für Gäste, die die raue, wilde Natur lieben. Santiago de Compostela ca. 67 km. Im Sommer gibt es im Ort verschiedene Volksfeste.

2 Wohnzimmer, Schlafcouch • 2 Schlafzimmer (2B)+(1D) im EG, 1 Schlafzimmer (1D,1B) im OG • 2 Kü-



5 Pers. 70 qm • Beluso
Karte 7/A1 Santiago de Compostela
Anf. Leistung Unterbr.
FH GAL01008 F

Rustikal eingerichtetes Ferienhaus auf 140000 qm Garten-/Naturgrundstück auf dem Land, in der Nähe von kleinen, ruhigen Stränden.

1 Wohn/Esszimmer • 3 Schlafzimmer (2B)+(2B)+(1B) • 4-flammiger Gaskocher, Kühlschrank mit Gefrierfach • 1 Bad mit Dusche, Badewanne, WC, 2. Bad mit Dusche, WC • Waschmaschine, Zentralheizung • überdachte Terrasse, Gartenmöbel • Meer 2,5 km, Sandstrand 2,5 km, Einkauf 2 km, Restaurant 2 km, nächster größerer Ort (Pontevedra) 20 km. NK vor Ort (EUR): Heizung. Im Preis inkl.: Endreinigung.

chen, komb. Gas-/E-Herd, Kühlschrank mit Gefrierfach, Kaffeemaschine • 1 Bad mit Badewanne, WC, Handbrause, 2. Bad mit Badewanne, WC, Handbrause, Außendusche • Waschmaschine • Außen-sitzplatz, Grill, Pkw-Stellplatz • Sandstrand 30 m, Einkauf 500 m, nächster größerer Ort 67 km. Haustier auf Anfrage. Im Preis inkl.: Endreinigung, Bettwäsche, Handtücher • Anreisetag täglich. • Besonderheiten: Auf Anfrage: Belegung mit 2 zusätzlichen Kindern.

A 499 B 664 C 771 D 870 E 889

A 599 B 699 C 725 D 735 E 783



4 Pers. 65 qm • Arcade
Karte 7/A1 Vigo
Anf. Leistung Unterbr.
FH GAL01003 F

Auf einem ca. 27.000 qm großen Grundstück direkt am Fluss Verduga gelegenes, gemütliches Ferienhaus mit Aussicht auf bewaldete Hügel und das Flusstal. Eigener Anlageplatz mit Ruderboot. Obst darf gepflückt werden. Ruhige, grüne Umgebung, ideal zum Entspannen und Wandern. Angeln von Forellen im Fluss. Sehr mildes Klima im Herbst und Frühling. Lebhaftes örtliche Volksfest in der Hauptsaison.

1 Wohn/Esszimmer • 2 Schlafzimmer (1D)+(2B) • Kü-



4 Erw./2 Kd. 75 qm • Gondomar
Karte 7/A1 Vigo
Anf. Leistung Unterbr.
FH GAL01002 F

In leicht erhöhter Lage mit wunderbarer Aussicht auf das Miño-Tal und die Bucht von Baiona in einer kleinen Siedlung gelegenes Ferienhaus. Die Umgebung lädt zu Ausflügen zu den hübschen Dörfern oder zum Hafen der Stadt Baiona ein. Im Sommer gibt es verschiedene Volksfeste in der Region.

1 Wohn/Esszimmer, SAT-TV • 3 Schlafzimmer (1 ETB)+(1D)+(2B) • Küche, komb. Gas-/E-Herd, Kühlschrank mit Gefrierfach, Kaffeemaschine, Tiefkühler

• 1 Bad mit Badewanne, Handbrause, WC • Waschmaschine, Zentralheizung • Terrasse, Gartenmöbel, Grill, Garage • Sandstrand 4 km, Einkauf 3,5 km, nächster größerer Ort 16 km. Im Preis inkl.: Endreinigung, Bettwäsche, Handtücher, Wahlweise vorab buchbar (EUR); Haustier p.W. 21,- • Anreisetag täglich. • Besonderheiten: Terrasse verglast. Es befindet sich eine separate Einliegerwohnung in dem Ferienhaus.

A 319 B 399 C 462 D 570 E 589



6 Pers. 280 qm • La Guardia
Karte 7/A1 Vigo
Anf. Leistung Unterbr.
FH GAL01004 F

Gut erhaltenes Haus aus dem Jahr 1769, vollständig renoviert anno 1982, auf einem abgeschlossenen, ca. 4000 qm großen Grundstück mit Obstbäumen und anderen über 100 Jahre alten Bäumen. Elegant eingerichtet, teils mit Antiquitäten, teils mit modernen Möbeln. Zu Fuß gelangt man nach ca. 800 m zum Wochen- und Fischmarkt und zum Hafen, überall gibt es herrlichen frischen Fisch oder Krustentiere. Lebhaftes örtliche Volksfest gibt es in der Haupt-



salon.
1 Wohn/Esszimmer, Farb-TV • 3 Schlafzimmer (1D)+(2B)+(2B) im OG • Küche, komb. Gas-/E-Herd, Kühlschrank mit Gefrierfach, Tiefkühler, Mikrowelle, Kaffeemaschine • Badewanne/WC, 1 Bad mit Badewanne, WC, 2. Bad mit Badewanne, WC, Gästetoilette • Zentralheizung, Billardtisch • Terrasse, Gartenmöbel, Grill, Garage • Meer 2 km, Fluss 5 km, Sandstrand 2 km, Einkauf 100 m. Im Preis inkl.: Endreinigung, Bettwäsche, Handtücher • Anreisetag täglich. • Besonderheiten: Achtung: Keine Treppengeländer im Haus!

A 769 B 899 C 999 D 1015 E 1050

4 Pers. 80 qm • Tabagon
Karte 7/A1 Vigo
Anf. Leistung Unterbr.
FH GAL01005 F

Originelles kleines Ferienhaus in ländlicher Umgebung im klimatisch begünstigten „El Rosal“, ca. 1 km vom Rio Minho entfernt gelegen. Ehemaliges Stallgebäude von 1890, an das Landhaus der Besitzer angebaut und 1982 komplett renoviert - die Originalmauern wurden erhalten. Terrasse mit Weinlaub und hübschem Patio zum Sitzen. Lebhaftes örtliche Volksfest in der Hauptsaison.

1 Wohn/Esszimmer • 2 Schlafzimmer (2B)+(2B) • Kü-

che, komb. Gas-/E-Herd, Kühlschrank mit Gefrierfach, Kaffeemaschine, Tiefkühler • 1 Bad mit Badewanne, WC • Waschmaschine, E-Heizung • Terrasse, Patio, Gartenmöbel, Grill, Pkw-Stellplatz • Fluss 3 km, Baden 3 km, Einkauf 150 m. Im Preis inkl.: Endreinigung, Bettwäsche, Handtücher. • Anreisetag täglich. • Besonderheiten: Haustier auf Anfrage. Feinsandiger Flussbadestrand Eiras ca. 3 km.

A 334 B 399 C 455 D 599 E 649

Mehr Infos im Internet



Ideal: Katalog & Internet

Noch mehr Detailinformationen können wir im Internet unterbringen (z. B. mehr Bilder und Anreisepläne).

Suchen Sie über die Homepage Ihres Reisebüros nach Wolters Reisen oder wählen Sie:
www.wolters-reisen.de

EK3.3

Portugal

Nordportugal

Ortsverzeichnis und Karten ab



6 Erw./2 Kd. 150 qm • Mindelo
Karte 2/A2 Porto

Anf. Leistung Unterbr.
FH PON03133 F

Dieses Ferienhaus verfügt über eine moderne und rustikale Einrichtung, und für die kalten Abende bietet der Kamin eine gemütliche Atmosphäre. Das Ferienhaus liegt an einer Strandstraße, die alle Küstenorte verbindet.

1 Wohn/Esszimmer, SAT-TV • 2 Schlafzimmer (je 1D) im EG, 2 Schlafzimmer (1D)+(2B) im Dachgeschoss • Küche, Gasherd, Kühlschrank mit Gefrierfach, Kaffeemaschine, Geschirrspüler • 1 Bad mit Badewanne,

WC, Gästetoilette, sep. WC • Terrasse, Gartenmöbel, Grill, Pkw-Stellplatz • Meer 100 m, Sandstrand 100 m, Einkauf 400 m, Restaurant 400 m, nächster größerer Ort 20 km, Tennis 400 m. NK vor Ort (EUR): Holz. Im Preis inkl.: Endreinigung, Bettw./Handtücher. • Anreisetag täglich. • Besonderheiten: Schrägdecke in den Schlafräumen und in der oberen Etage.

A 319 B 454 C 570 D 675 E 795

4 Pers. 90 qm • Parada de Todela
Karte 2/A2 Porto

Anf. Leistung Unterbr.
FH PON03146 F

Direkt am Fluss Sousa auf einem ca. 20.000 qm großen Grundstück gelegenes Ferienhaus bestehend aus zwei ansprechend eingerichteten Studios (nur zusammen zu mieten), mit schönem Blick auf den Fluss und die grünen Hügel. Anbau mit Kaminzimmer und Kochegelegenheit (Gasherd).

1 Wohn/Esszimmer, 2 SAT-TV • 2 Schlafzimmer (1D)+(1D) • Küchenzeile, 2 E-Platten, Kühlschrank mit Gefrierfach, Kaffeemaschine • 2 Badewanne/Du-

sche/WC • Zentralheizung • überdachte Terrasse, Gartenmöbel, Grill, Swimmingpool (30 qm), Pkw-Stellplatz • Meer 40 km, Einkauf 1 km, Restaurant 1 km. NK vor Ort (EUR): Gas, Heizung. Im Preis inkl.: Endreinigung, Bettw./Handtücher. • Anreisetag täglich. • Besonderheiten: Kochplatten u. Mini-Kühlschrank jeweils in den Studios Waschmaschine außerhalb. Besitzer bewohnen gegenüber ein kleines Wohnhäuschen (meist am Wochenende). Die Küche des Hausbesitzers mit sep. Eingang befindet sich im Ferienhaus. Puttinggreen (9 Loch) auf dem Grundstück.

A 725 B 825 C 850 D 995 E 1115



6 Pers. 150 qm • Ponte de Ferro-Fornos
Karte 2/A2 Porto

Anf. Leistung Unterbr.
FH PON03160 F

An einem Hang direkt am Fluss Tâmega auf einem ca. 8000 qm großen Grundstück gelegenes Ferienhaus. Ausflüge nach Amarant und Regua ins Dourogebiet bieten sich an. Pool mit überdachtem Grillhaus auf dem Grundstück. Am Fluss direkter Zugang zum Angeln und eine weitere Grillhütte mit Bar.

1 Wohnzimmer, SAT-TV, Radio • 3 Schlafzimmer (1D)+(1D)+(2B) • Fitnessraum • Küche, E-Herd, Kaffeemaschine, Kühlschrank, Tiefkühler • 1 Bad mit Dusche, WC, 2. Bad mit Badewanne, WC • Waschmaschine, Zentralheizung • Terrasse, Gartenmöbel, Grill, Swimmingpool (20 qm), Pkw-Stellplatz • Meer 45 km, Einkauf 2 km, Restaurant 2 km. NK vor Ort (EUR): Gas, Holz. Im Preis inkl.: Endreinigung, Bettw./Handtücher. • Anreisetag täglich. • Besonderheiten: Bahnlinie in der Nähe. 2 weitere DU/WC bei Fitnessraum u. Sauna. Pool, Sauna, Fitnessraum, Tennisplatz werden gelegentlich auch von den Besitzern genutzt, die ab und zu am Wochenende kommen.

A 995 B 1155 C 1190 D 1298 E 1471

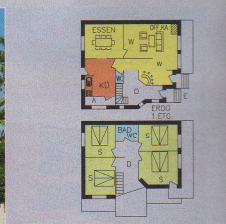


6 Pers. 130 qm • Vila do Conde
Karte 2/A2 Porto

Anf. Leistung Unterbr.
FH PON03123 F

Etwas außerhalb von Vila do Conde befindet sich ein 1995 gebautes, im portugiesischen Stil rustikal eingerichtete Ferienhaus mit offenem Kamin. Die brennenden Hunde, Hähne und Hühner. 1 Esszimmer, 1 Wohnzimmer, SAT-TV • 3 Schlafzimmer (je 1D) im OG • Küche, komb. Gas/E-Herd, Kühlschrank mit Gefrierfach, Kaffeemaschine • 2 Badewanne/Waschmaschine • Terrasse, Gartenmöbel, Grill, Pkw-Stellplatz • Meer 800 m, Sandstrand 800 m, Einkauf 1 km, nächster größerer Ort ca. 27 km. NK vor Ort (EUR): Im Preis inkl.: Endreinigung, Bettw./Handtücher, Anreisetag täglich.

A 395 B 462 C 476 D 554



7 Pers. 100 qm • Vila Chã
Karte 2/A2 Porto

Anf. Leistung Unterbr.
FH PON03163 F

In der Ortschaft Vila Chã befindet sich diese Ferienwohnung in einer Doppelhaushälfte im 1. Stock, (Erdgeschoss verschlossen), ca. 12 km nördlich vom Flughafen Porto. Im nahe gelegenen Vila do Conde findet freitags ein Markt statt. Der Ort ist ausserdem bekannt für Kunsthandwerk (Klappspitze) und das Kloster Santa Clara.

1 Wohn/Esszimmer, SAT-TV, dt. Programme • 3 Schlafzimmer (1B)+(1D)+(1D) • Nebengebäude,

(2B), Dusche/WC • Küche, komb. Gas/E-Herd, Kaffeemaschine, Geschirrspüler, Kühlschrank, Tiefkühler • 2 Dusche/WC, 3. Bad mit Badewanne, Handbrause, WC • Waschmaschine • Balkon, Gartenmöbel, Liegen, Grill, 2 Pkw-Stellplätze • Meer 1 km, Sandstrand 1 km, Einkauf 200 m, Restaurant 500 m. Im Preis inkl.: Endreinigung, Bettw./Handtücher. • Anreisetag täglich.

A 508 B 578 C 595 D 692 E 779

6 Pers. 150 qm • Vila do Conde
Karte 2/A2 Porto

Anf. Leistung Unterbr.
FH PON03108 F

In einem Wohngebiet außerhalb von Vila do Conde gelegenes, rustikal eingerichtetes Ferienhaus mit ca. 150 qm Garten. Idealer Ausgangspunkt für Ausflüge, z.B. nach Porto und ins Dourogebiet.

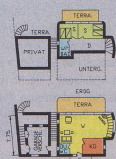
1 Esszimmer, 1 Wohnzimmer • 4 Schlafzimmer (1D)+(1D)+(1D) im OG (1D) im OG • Küche, Gasherd, Kühlschrank mit Gefrierfach, Kaffeemaschine • 1 Bad mit Badewanne, Handbrause, WC, sep. WC • offene Terrasse, überdachte Terrasse, Gartenmöbel, Grill •

Meer 700 m, Sandstrand 700 m, Einkauf 300 m, Restaurant 300 m, nächster größerer Ort 27 km. NK vor Ort (EUR): Im Preis inkl.: Endreinigung, Bettw./Handtücher, Anreisetag täglich.

A 435 B 495 C 646 D 830 E 1115

WOLTERS - 2005 / PORTEKIZ / Nordportugal-S32

Ortsverzeichnis und Karten ab S. 194



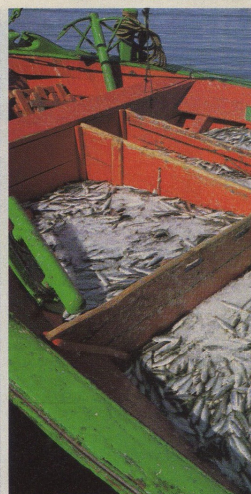
4 Pers. 110 qm • Tavira
Karte 2/D2 Vila Real de Santo António

Anf. Leistung Unterbr.
FH ALG01142 F



Auf einem Hügel mit herrlicher Rundschau auch bis zum Meer in der Ferne liegt diese neuere, geräumige Villa mit Pool. Eigener Zufahrtsweg. Ideal für Ruhesuchende. Gute Wandermöglichkeiten in die kleinen Dörfer des Hinterlandes.

1 Wohn/Esszimmer, SAT-TV • 2 Schlafzimmer (je 2B)
• Küche, komb. Gas-/E-Heiz, Kühlschrank mit Gefrierfach, Kaffeemaschine, Toaster • Badewanne/ WC, 2. Bad mit Dusche, WC • Waschmaschine • überdachte Terrasse, Dachterasse, Gartenmöbel, Liegen, Grill, Swimmingpool (50 qm), Pkw-Stellplatz
• Sandstrand 12 km, Einkauf 4 km, nächster größerer Ort 12 km, Golf 10 km. NK vor Ort (EUR): Holz. Im Preis inkl.: Endreinigung, wöchentl. Wäschewechsel.
• Minstdauer 14 Nächte. • Besonderheiten: Privatraum/Garage verschlossen. Große überdachte Terrasse am Wohnraum (38 qm).



A 599 B 693 C 821 D 988 E 1029



2 Pers. 30 qm • Raposeira
Karte 2/D1 Vila do Bispo

Anf. Leistung	Unterbr.
FH ALG01017	F



Apartment in einer kleinen Ferienanlage am Hang eines zum Strand führenden Tales mit schönem Blick Richtung Meer. Raposeira ist ca. 4 km entfernt.
1 Wohnzimmer, (2 B) • Küchenzeile, 2 E-Platten, Kühlschrank, Kaffeemaschine • Dusche/WC • Zentralheizung • Balkon, Gartenmöbel, Liegen, Gemeinschaftspool, geöffnet vom 01.01. bis 31.12., Pkw-Stellplatz • Einkauf ca. 4 km, Restaurant ca. 900 m. NK vor Ort (EUR): Heizung. Im Preis inkl.: Endreinigung.

nigung. • Anreisetag täglich. • Besonderheiten: Warmwasser durch Solar. Grillecke. Bettwäsche- wechsel 1 x pro Woche, Handtuchwechsel 2 x pro Woche, Wöchentliche Reinigung. Appartement nur über Treppe erreichbar. PKW erforderlich.

A 238 B 269 C 332 D 414 E 466



4 Pers. 70 qm • Raposeira
Karte 2/D1 Vila do Bispo

Anf. Leistung	Unterbr.
FH ALG01018	F



Dieses Appartement liegt mit Blick zum Meer am Ende eines Tals auf einem 7000 qm eingezäunten und mit Bananenstauden, Büschen und Blumen bewachsenen Grundstück, in einer kleinen Ferienanlage am Hang des zum Strand führenden Tales. Der Strand „Praia do Zavial“ ist nur 900 m entfernt.
1 Wohn/Esszimmer, SAT-TV • 2 Schlafzimmer (1D) + (2B) • Küchenzeile, Gasherd, Kühlschrank, Kaffeemaschine • Dusche/WC • Balkon, Gartenmöbel, Lie-

gen, Gemeinschaftspool (40,5 qm), geöffnet vom 01.01. bis 31.12., Pkw-Stellplatz • Einkauf ca. 4 km, Restaurant ca. 900 m. Im Preis inkl.: Endreinigung; Anreisetag täglich. • Besonderheiten: Warmwasser über Solaranlage, Grillecke. Off. Kamin. Bettwäsche-wechsel 1x pro Woche, Handtuchwechsel 2 x pro Woche, wöchentliche Reinigung, Wäsche waschen gegen Gebühr möglich. Faro ca. 110 km. PKW erforderlich. Zentralheizung qq. Gebühr.

A 477 B 518 C 642 D 777 E 881



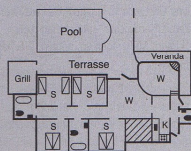
2 Pers. 38 qm • Lagos
Karte 2/D1 Lagos

Anf. Leistung	Unterbr.
FH ALG01019	F



Ferienwohnung im OG, auf ca. 800 qm Gartengrundstück, an einer Straße gelegen.

1 Wohnzimmer, SAT-TV, 1 Schlafzimmer (1D) • Küchezeile, Gasherd, Kühlschrank, Kaffeemaschine, Toaster • Dusche/WC • Gasheizung • Balkon, Gartenmöbel, Liegen, Gemeinschaftspool, geöffnet vom 01.01. bis 31.12., Pkw-Stellplatz • Sandstrand 800 m, Einkauf 100 m, Restaurant 100 m. NK vor Ort (EUR): Heizung. Im Preis inkl.: Endreinigung, Bettw./Handtücher. • Anreisetag täglich. • Besonderheiten: Besitzer bewohnt EG. Mietwegen empfohlen. Wohlrentliche Reinigung. Besitzer hat Hund. Keine Haustiere erlaubt.



8 Pers. 120 qm • Luz-Espiche
Karte 2/D1 Lagos

Anf. Leistung	Unterbr.
FH ALG01013	F



Einzelhaus mit einfacher portug. Einrichtung u. off. Kamin im Wohnraum. Das Haus liegt ca. 100 m zurückgesetzt von der Straße auf ca. 1000 qm Gartengrundstück zwischen Espiche u. Luz, nur ca. 1,5 km vom Strand „Praia da Luz“ entfernt. In der Nachbarschaft Hunde u. Katzen.

1 Wohn/Esszimmer, SAT-TV + 2 Schlafzimmer (je 1D), 2 Schlafzimmer (je 2B) • Küche, Gasherd, Kühlschrank, Kaffeemaschine, Toaster • Dusche/WC, 2. Bad mit Badewanne, WC + 2 Terrassen, Gartenmöbel, Liegen, Swimmingpool (35 cm), geöffnet vom 01.01. bis 31.12., Pkw-Stellplatz • Einkauf ca. 500 m, Restaurant ca. 500 m. Hauslief auf Anfrage. Auf Wunsch vor Ort (EUR): Kinderbett p.W. 25,-. Im Preis inkl.: Endreinigung, wöchentl. Wäschewechsel, An- und Ausreiseg. täglich. • Besonderheiten: Wöchentliche Reinigung, Wäschewaschen gg. Gebühr möglich. Überdacht Grillhaus. Abstellraum verschlossen. Gute Zufahrt zum Grundstück - vom Tor bis zum Haus ca. 80 m unbefestigter Weg.

A 999 B 1036 C 1347 D 1599 E 1761

VALLE D'AOSTA

Sarre (continuation)

utes takes someone up to the ski resort of Pila. In Saint Nicolas (11 km) there is a well known cross country ski trail. The position of this valley enjoys a great deal of sun, almost 8 hours a day, even during the winter season.

► House situated at 1200 m of altitude with wonderful view of the valley and the surrounding mountains, ideal starting point for local excursions. Cable cabin to Pila approx. 15 km. Detached house on the outskirts, 9 km from the centre of Sarre, 10 km from the centre of St Nicolas, in a quiet, sunny position. Parking. Grocers 9 km, restaurant 600 m. Riding stables 5 km, cross-country ski trail 10 km.



4 pers. ** 
i3016/100 - 2-room house 40 m² on 2 levels: living/dining room with double sofa bed, open fireplace, TV. Kitchenette (oven). Gas heating. Upper floor: 1 double bedroom. Hip bath/bidet/WC. Terrace.

► New house with 2 apartments, 3 storeys, in a quiet, sunny position. For shared use: terrace, garden furniture. Parking by the house. Grocers 8 km, restaurant 200 m. Cable car 13 km, cross-country ski trail 8 km. Please note: car essential. The village is at approx 1200 m altitude.

4 pers. ** 
i3016/450A - 2-room apartment 40 m² on 2 levels, on the ground floor: living/dining room with double bed (2 x 140 cm), open fireplace, TV. Kitchenette (micro wave, deep freezer). Shower/bidet/WC. Upper floor (outdoor steps): 1 room with sloping ceilings with 3 beds. Shower/bidet/WC. Gas heating (extra). Balcony. View of the mountains. The outdoor stair is situated 10 m from the main entrance door. 1 of the 3 beds in the bedroom is situated at 2 m high. Extra costs payable locally: heating/according to use.



► Ville sur Sarre 8 km from Sarre: new apartment house, in a quiet, sunny position. Public parking at 300 m. Grocers 8 km, restaurant 200 m. Cable car 13 km, cross-country ski trail 8 km. Please note: car essential.



6 pers. **
i3016/460A - 3-room apartment 60 m², on the ground floor: living/dining room with double sofa bed, open fireplace, TV. 1 room with double bed (2 x 160 cm). 1 room with 1 x 2 bunk beds. Kitchenette (oven, deep freezer). Shower/bidet/WC. Terrace.

► 2-storey house, built in the Val d'Aoste style, at 1200 m of altitude. In a quiet and sunny position with lovely view of the valley and the mountains. Good starting point for trips to nearby places of interest. Restaurant 600 m. Shops at Sarre 9 km. Riding school 5 km. Shared: garden. Reserved parking.

6 pers. ** 
i3016/500A - 3-room apartment 70 m², on the ground floor, rustic furnishings: living/dining room with TV. 1 room with 1 bed and double bed, 1 room with 1 bed and 1 x 2 bunk beds. Kitchenette (oven). Shower/bidet/WC. Gas heating (extra). Access to the shower via 2 steps down. Extra costs payable locally: heating/according to use.



► New house with 3 apartments, 3 storeys, 3 km from the centre of Aosta, in a quiet, sunny position. In house: central heating. Parking. Grocers, restaurant 200 m. Swimming pool indoor swimming pool 2 km, tennis 1 km, cross-country ski trail 16 km. Mountain railways to Aosta with connection to Pila.



4 pers. ** 
i3016/600A - 2-room apartment 45 m², on the upper floor: living/dining room with double sofa bed, TV. 1 double bedroom. Kitchenette (oven). Bath/bidet/WC. Balcony 6 m². Access to the apartment via 6 steps.

Introd

Valle d'Aosta, 679-2960 m

Small, peaceful resort, at an altitude of 880m, 14km from Aoste, where the Valleys of Gran Paradiso (Valsavarenche and Val di Rhemes). Easy access to ski resorts of Rhemes Notre Dame 19km, Valsavarenche and Valgrisenche 30km approximately. In winter: Resort situated at an altitude of 880m and 14km from Aoste, where you will find the cable cars that take you to the ski area of Pila, one of the most famous in the Val d'Aoste. Easy access to ski resorts of Rhemes Notre Dame 19km, Valsavarenche and Valgrisenche 30km approximately.

► Starting point for interesting excursions in the valley and the National Parc of Gran Paradiso. Detached house, 17 km from the centre of Aosta, in a quiet, sunny position. For shared use: garden 200 m². Garden furniture. Covered parking. Grocers 100 m, restaurant 1.2 km, bus stop 50 m. Cable car 17 km.

4 pers. ** 
i3017/10 - 3-room house 55 m² on 1st floor: living/dining room with TV. 2 double bedrooms. Open kitchen (oven). Shower/bidet/WC. Terrace 6 m². Facilities: washing machine. It is situated 20 m from i3017/11A.



► House with 2 apartments, 17 km from the centre of Aosta, in a quiet, sunny position. For shared use: garden 200 m². Garden furniture. In house: central heating. Parking, communal covered parking. Grocers 100 m, restaurant 1.2 km, bus stop 50 m. Cable car 17 km. Starting point for interesting excursions in the valley and the National Parc of Gran Paradiso. It is situated only 20 m from i3017/10.



5 pers. ** 
i3017/11A - 3-room apartment 75 m², on the upper floor: large living/dining room with dining table, TV. 1 double bedroom. 1 room with 2 beds and 1 x 2 bunk beds. Open kitchen (oven). Bath/bidet/WC. Access to the house over 5 steps.

► Les Combes (1350 m) 7 km from Introd: house, 2 storeys, in an elevated position. Private: grounds 50 m². Garden furniture, barbecue. Public parking at 50 m. Shop 7 km, restaurant 10 m, bus stop 7 km. Please note: car essential.

4 pers.
i3017/20 - 3-room house 75 m² on 2 levels, rustic furnishings: living/dining room with cable TV, radio. Open kitchen (oven, deep freezer). Upper floor: 1 double bedroom. 1 double bedroom with 1 double bed (140 cm). Shower/bidet/WC. Gas heating (extra). Balcony 2 m². Facilities: washing machine. Extra costs payable locally: heating/according to use.



La Salle

Valle d'Aosta, 994 m

The small village is situated between Courmayeur (7 km) and Aosta (24 km) on the left hand side of the valley. La Salle is ideally situated for excursions to the side valleys des Valle d'Aosta such as La Thuile, Val Grisenenche, Val Rheme, Val Savarenche or Val di Cogne. Winter sports in Courmayeur and Aosta. In winter: La Salle is situated at 1000 m in altitude, 10 km from Courmayeur and 16 km from La Thuile, resorts which offer two of the largest ski areas in Valle d'Aosta. La Thuile is linked to the ski area of La Rosiere (France), totalling 140 km of pistes, served

EK 4 Mimari Tespit Çalışması Sayısal Veriler

Kaş, Kalkan ve Demre beldelerinde 15-30 ağustos 2006 tarihinde yapılan saha çalışmasında tespit edilen konut tipleri ve adetleri aşağıdaki gibidir;

Kaş bölgesi	tip	adet
1.Lycia apart	1 tip stüdyo daire	8 adet
Demre bölgesi		
2.Atilla Domez evi	ikiz villa	2 adet
3. Ay ışığı sitesi	3 tip daire	50 adet
Kalkan bölgesi		
4. My apart	1 tip ikiz villa	8 adet
5. Villa Rubi	2 tip villa	2 adet
6. Viewpoint villaları	2 tip villa	21 adet
Viewpoint villaları	2 tip apart daire	13 adet
7. Ekici villaları	2 tip villa	13 adet
Ekici villaları	2 tip apart daire	4 adet
8. Kuluhana evleri	1 tip villa	3 adet
Kuluhana evleri	1 apart daire	3 adet
Toplam	18 tip	137 adet

Yukarıda liste şeklinde sunulan konutların mimari sayısal verileri aşağıdaki gibidir;

1. Lycia apart

Genel veriler:

Yer: Kaş / Antalya
Konum: Çukurbağ yarımadası (Kaş'ın 5 km. kuzeyi)
Ulaşım: Dalaman Havaalanı 160 km. mesafede, Kaş'ta otogar mevcut
Yol: Binaya kadar asfalt
Güvelik:Kaş'ta jandarma mevcut
Sağlık: Kaş'ta devlet hastanesi mevcut
Diğer: Kaş'ta her türlü hizmetler sektörü gelişmiş durumda

Bina verileri:

Kat adedi: 4
Bina durumu: Bakımlı
Manzara durumu: 3 ve 4. kattan
Otopark: mevcut / özel
Bahçe: mevcut / ortak / bakımlı
Havuz: Açık / Ortak
Deniz: 50 m. mesafede, ortak kullanım, kayalık

Daire verileri:

Tip: Stüdyo daire
Adet: 8 adet
Büyüklik: 35 m2
Salon, açık mutfak, 1 adet yatak odası, 1 adet banyo, 1 adet w.c., 2 adet balkon

Daire donanımı:

Salon: uydu, TV, 4 kişilik oturma grubu, klima
Mutfak: 4 kişilik yemek masası, set ustü ocak, buzdolabı, tost makinesi, su ısıtıcısı
Yatak odası: 2 kişilik yatak, gardırop, etajer, klima, makyaj masası
Banyo: Duşakabin, çamaşır makinesi, güneş enerjisi ısıtılmal sıcak su

2. Atilla Domez evi

Yer: Demre / Antalya
Konum: Demre sahil

Ulaşım: Antalya Havaalanı 200 km. mesafede, Demre’de otogar mevcut
Yol: Binaya kadar asfalt
Güvelik: Demre’de jandarma mevcut
Sağlık: Demre’de devlet hastanesi mevcut
Diğer: Hizmetler sektörü turistik bir belde için eksik

Bina verileri:

Tip: ikiz villa
Kat adedi: 3
Bina durumu: Bakımlı
Manzara durumu: her kattan
Otopark: Mevcut / özel
Bahçe: mevcut / ortak / bakımsız
Havuz: yok
Deniz: 100 m. mesafede, ortak kullanım, kumsal

Bina içi veriler:

Büyüklik: 144 m2
Salon, mutfak, 3 adet yatak odası, hobi odası, 1 adet banyo, 1 adet w.c., 2 adet balkon, 1 adet teras

Donanım:

Salon: uydu, TV, 4 kişilik oturma grubu, klima
Mutfak: 4 kişilik yemek masası, set ustı ocak, buzdolabı, tost makinesi, su ısıtıcısı, mikro dalga fırın
Yatak odası 1: 2 kişilik yatak, gardırop, etajer, klima, makyaj masası
Yatak odası 2: 1 kişilik yatak, gardırop, etajer, klima, çalışma masası
Yatak odası 3: 1 kişilik yatak, gardırop, etajer, klima
Banyo: Duşakabin, çamaşır makinesi, güneş enerjisi ısıtılmalı sıcak su

3. Ay ışığı sitesi

Yer: Demre / Antalya
Konum: Demre-Antalya otoyolu üzerinde kıyıya paralel uzanan yolun kara tarafında konumlanmaktadır.
Ulaşım: Antalya Havaalanı 180 km. mesafede, Demre’de otogar mevcut
Yol: Binaya kadar asfalt
Güvelik: Demre’de jandarma mevcut
Sağlık: Demre’de devlet hastanesi mevcut
Diğer: Hizmetler sektörü turistik bir belde için eksik

Bina verileri:

Tip: Apartman
Kat adedi: 5
Bina durumu: Bakımsız
Manzara durumu: deniz tarafına bakan dairelerden her kattan
Otopark: Mevcut / özel
Bahçe: mevcut / ortak / bakımsız
Havuz: açık / ortak
Deniz: 40 m. mesafede, ortak kullanım, kumsal, otoyol geçmek gerekiyor.

Daire verileri:

Tip 1

Tip: Stüdyo daire
Adet: 15 adet
Büyüklik: 60 m2
Salon, açık mutfak, 1 adet yatak odası, 1 adet banyo, 1 adet balkon

Donanım:

Salon: TV, 8 kişilik oturma grubu, 4 kişilik masa
Mutfak: set ustı ocak, buzdolabı, su ısıtıcısı
Yatak odası : 2 kişilik yatak, gardırop, etajer
Banyo: Duşakabin, güneş enerjisi ısıtılmalı sıcak su

Tip 2

Tip:	2+1 daire
Adet:	15 adet
Büyüklik:	85 m2
Donanım:	Salon, mutfak, 2 adet yatak odası, hobi odası, 1 adet banyo, 2 adet balkon,
	Salon: TV, 8 kişilik oturma grubu, 4 kişilik masa
	Mutfak: set ustü ocak, buzdolabı, su ısıtıcısı
	Yatak odası 1: 2 kişilik yatak, gardırop, etajer,
	Yatak odası 2: 1 kişilik yatak, gardırop, etajer
	Banyo: Duşakabin, güneş enerjisi ısıtılmalı sıcak su

Tip 3

Tip:	3+1 daire
Adet:	10 adet
Büyüklik:	110 m2
Donanım:	Salon, mutfak, 3 adet yatak odası, 1 adet banyo, 1 adet w.c., 3 adet balkon
	Salon: TV, 7 kişilik oturma grubu, 4 kişilik masa
	Mutfak: set ustü ocak, buzdolabı, tost makinesi, su ısıtıcısı
	Yatak odası 1: 2 kişilik yatak, gardırop, etajer
	Yatak odası 2: 2 kişilik yatak, gardırop, etajer
	Yatak odası 3: 1 kişilik 2 adet yatak, gardırop, etajer
	Banyo: Duşakabin, güneş enerjisi ısıtılmalı sıcak su

4. My apart

Yer:	Kalkan/ Antalya
Konum:	Patara evleri mevki
Ulaşım:	Dalaman Havaalanı 137 km. mesafede, Kalkan' otogar mevcut
Yol:	Binaya kadar asfalt
Güvelik:	Kalkan'da jandarma mevcut
Sağlık:	Kas'ta devlet hastanesi mevcut (23 km.)
Diğer:	Kalkan'da her türlü hizmetler sektörü mevcut.

Bina verileri:

Tip:	Apartman
Kat adedi:	3
Bina durumu:	Bakımlı
Manzara durumu:	deniz tarafına bakan dairelerden her kattan
Otopark:	mevcut
Bahçe:	mevcut / ortak / bakımlı
Havuz:	açık / ortak
Deniz:	400 m. mesafede

Daire verileri:

Tip:	Stüdyo daire
Adet:	15 adet
Büyüklik:	35 m2
Donanım:	Salon, açık mutfak, 1 adet yatak odası, 1 adet banyo, 2 adet balkon
	Salon: TV, 3 kişilik oturma grubu, klima
	Mutfak: set ustü ocak, buzdolabı, 4 kişilik yemek masası
	Yatak odası : 2 kişilik yatak, gardırop, etajer, klima
	Banyo: Duşakabin, güneş enerjisi ısıtılmalı sıcak su

5. Villa Rubi

Yer:	Kalkan/ Antalya
Konum:	Bezirgan yol ayrımı
Ulaşım:	Dalaman Havaalanı 137 km. mesafede, Kalkan' otogar mevcut

Yol: Binaya kadar asfalt
Güvelik: Kalkan'da jandarma mevcut
Sağlık: Kas'ta devlet hastanesi mevcut (23 km.)
Diğer: Kalkan'da her türlü hizmetler sektörü mevcut.

Bina verileri:

Tip: villa
Kat adedi: 3
Bina durumu: Bakımlı
Manzara durumu: her kattan
Otopark: Mevcut / özel
Bahçe: mevcut / özel / bakımlı
Havuz: mevcut / özel
Deniz: 3 km. mesafede, ortak kullanım, kumsal

Bina içi veriler:

Büyüklik: 140 m2
Salon, mutfak, 3 adet yatak odası, hobi odası, 2 adet banyo, 1 adet w.c., 2 adet balkon, 1 adet teras

Donanım:

Salon: TV, 5 kişilik oturma grubu, şömine, klima
Mutfak: 4 kişilik yemek masası, set ustı ocak, buzdolabı, bulaşık makinesi, çamaşır makinesi, tost makinesi, su ısıtıcısı, mikro dalga fırın
Yatak odası 1: 2 kişilik yatak, gardırop, etajer, klima, makyaj masası, müstakil banyo
Yatak odası 2: tek kişilik 2 yatak, gardırop, etajer, klima, çalışma masası
Yatak odası 3: tek kişilik 2 yatak, gardırop, etajer, klima, bilgisayar, internet bağlantısı
Banyo: Duşakabin, çamaşır makinesi, güneş enerjisi ısıtılmalı sıcak su

6. Viewpoint villaları

Yer: Kalkan/ Antalya
Konum: Kalamar koyu
Ulaşım: Dalaman Havaalanı 137 km. mesafede, Kalkan' otogar mevcut
Yol: Binaya kadar asfalt
Güvelik: Kalkan'da jandarma mevcut
Sağlık: Kas'ta devlet hastanesi mevcut (23 km.)
Diğer: Kalkan'da her türlü hizmetler sektörü mevcut.

Site verileri:

Tip: 2 tip villa, apart daire
Kat adedi: 2 ve 3 katlı villalar
Bina durumu: Bakımlı
Manzara durumu: yok
Otopark: Mevcut / özel
Bahçe: mevcut / ortak / bakımsız
Havuz: var
Deniz: 700 m. mesafede, ortak kullanım, kumsal

Villa tip 1

Büyüklik: 110 m2
Salon, mutfak, 2 adet yatak odası, 2 adet banyo, 1 adet w.c., 2 adet balkon,

Donanım:

Salon: uydu, TV, 5 kişilik oturma grubu, klima, şömine
Mutfak: 6 kişilik yemek masası, set ustı ocak, buzdolabı, bulaşık makinesi, tost makinesi, su ısıtıcısı, mikro dalga fırın
Yatak odası 1: 2 kişilik yatak, gardırop, etajer, klima, makyaj masası, müstakil banyo
Yatak odası 2: 2 kişilik yatak, gardırop, etajer, klima, makyaj masası, müstakil banyo

Villa tip 2

Büyüklik: 130 m2
Salon, mutfak, 2 adet yatak odası, 2 adet banyo, 1 adet w.c., 2 adet balkon,

Donanım:

Salon:	uydu, TV, 5 kişilik oturma grubu, klima, şömine
Mutfak:	6 kişilik yemek masası, set ustı ocak, buzdolabı, bulaşık makinesi, tost makinesi, su ısıtıcısı, mikro dalga fırın
Yatak odası 1:	2 kişilik yatak, gardırop, etajer, klima, makyaj masası, müstakil banyo
Yatak odası 2:	2 kişilik yatak, gardırop, etajer, klima, makyaj masası, müstakil banyo
Diğer:	Sitenin ortak havuzu olmasına karşın özel havuzu mevcut

7. Ekici villaları

Yer:	Kalkan/ Antalya
Konum:	Kalkan merkez
Ulaşım:	Dalaman Havaalanı 137 km. mesafede, Kalkan' otogar mevcut
Yol:	Binaya kadar asfalt
Güvelik:	Kalkan'da jandarma mevcut
Sağlık:	Kaş'ta devlet hastanesi mevcut (23 km.)
Diğer:	Kalkan'da her türlü hizmetler sektörü mevcut.

Site verileri:

Tip çeşitleri:	2 tip villa
Kat adedi:	tripleks villalar
Bina durumu:	bakımlı
Manzara durumu:	yok
Otopark:	Mevcut / özel
Bahçe:	mevcut / ortak / bakımsız
Havuz:	var
Deniz:	700 m. mesafede, ortak kullanım, kumsal

Villa tip 1

Büyüklik:	150 m2
Donanım:	Salon, mutfak, 3 adet yatak odası, 3 adet banyo, 1 adet w.c., 4 adet balkon, teras
Salon:	uydu, TV, 9 kişilik oturma grubu, klima, şömine
Mutfak:	6 kişilik yemek masası, set ustı ocak, buzdolabı, bulaşık makinesi, tost makinesi, su ısıtıcısı, mikro dalga fırın
Yatak odası 1:	2 kişilik yatak, gardırop, etajer, klima, makyaj masası, müstakil banyo
Yatak odası 2:	tek kişilik 2 yatak, gardırop, etajer, klima, makyaj masası
Yatak odası 3:	tek kişilik 2 yatak, gardırop, etajer, klima, çalışma masası
Banyo 1:	jakuzi, güneş enerjisi ısıtılmalı sıcak su
Banyo 2:	Duşakabin, çamaşır makinesi, güneş enerjisi ısıtılmalı sıcak su
Diğer:	Sitenin ortak havuzu olmasına karşın özel havuzu mevcut

Villa tip 2

Büyüklik:	108 m2
Donanım:	Salon, mutfak, 2 adet yatak odası, 1 adet banyo, 1 adet w.c., 2 adet balkon,
Salon:	uydu TV, 5 kişilik oturma grubu, klima
Mutfak:	4 kişilik yemek masası, set ustı ocak, buzdolabı, bulaşık makinesi, tost makinesi, su ısıtıcısı, mikro dalga fırın
Yatak odası 1:	2 kişilik yatak, gardırop, etajer, klima, makyaj masası,
Yatak odası 2:	tek kişilik 2 yatak, gardırop, etajer, klima, makyaj masası,
Banyo :	Duşakabin, çamaşır makinesi, güneş enerjisi ısıtılmalı sıcak su

8. Kuluhana evleri

Yer:	Kalkan/ Antalya
Konum:	Patara evleri
Ulaşım:	Dalaman Havaalanı 137 km. mesafede, Kalkan' otogar mevcut
Yol:	Binaya kadar asfalt
Güvelik:	Kalkan'da jandarma mevcut
Sağlık:	Kas'ta devlet hastanesi mevcut (23 km.)
Diğer:	Kalkan'da her türlü hizmetler sektörü mevcut.

Genel veriler:

Tip:	1 tip villa, apart daire
Kat adedi:	2 katlı villalar, 3 katlı apartman
Bina durumu:	Bakımlı
Manzara durumu:	var
Otopark:	Mevcut / özel
Bahçe:	mevcut / ortak / bakımsız
Havuz:	var / ortak
Deniz:	40 m. mesafede, ortak kullanım, kumsal

Tip 1

Tip:	ikiz villa
Kat adedi:	2 katlı

Büyüklik: 105 m2

Salon, mutfak, 2 adet yatak odası, 2 adet banyo, 1 adet w.c., 2 adet balkon,

Donanım:

Salon:	uydu, TV, 6 kişilik oturma grubu, klima
Mutfak:	4 kişilik yemek masası, set ustü ocak, buzdolabı
Yatak odası 1:	2 kişilik yatak, gardırop, etajer, klima, makyaj masası, 2 kişilik oturma grubu
Yatak odası 2:	tek kişilik yatak, gardırop, etajer, klima, makyaj masası, 2 kişilik oturma grubu

Tip 2

Tip:	apart daireler
Kat adedi:	3 katlı
Büyüklik:	75 m2

Salon, mutfak, 2 adet yatak odası, 2 adet banyo, 1 adet w.c., 3 adet balkon,

Donanım:

Salon:	TV, 6 kişilik oturma grubu, klima
Mutfak:	4 kişilik yemek masası, set ustü ocak, buzdolabı
Yatak odası 1:	2 kişilik yatak, gardırop, etajer, klima, makyaj masası, TV, mini buzdolabı, müstakil banyo
Yatak odası 2:	2 kişilik yatak, gardırop, etajer, klima, makyaj masası, TV, mini buzdolabı, müstakil banyo
Diğer:	Sitenin ortak havuzu olmasına karşın özel havuzu mevcut

ÖZGEÇMİŞ

Doğum tarihi	08.07.1976	
Doğum yeri	İstanbul	
Lise	1987-1994	Özel Şişli Terakki Lisesi İ.S.T.E.K. Vakfı Özel Atanur Oğuz Deneme Lisesi
Lisans	1984-1999	Yıldız Üniversitesi Mimarlık Fak. Mimarlık Bölümü
Yüksek Lisans	1999-2001	Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı, Bina Araştırma ve Planlama Programı
Doktora	2001-2007	Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı, Bina Araştırma ve Planlama Programı

Çalıştığı kurumlar

2000-Devam ediyor YTÜ Mimarlık Fak. Mimarlık Bölümü Araştırma
Görevlisi