T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

KONUT ARAŞTIRMALARI 1993 SEMPOZYUMU

1-2 Temmuz 1993

Türkiye 'de Kıyı Yerleşmelerinde Tatil Konutları ve Sahiplerine İlişkin Özellikler

Yrd.Doç.Dr. Ülker Seymen
Yrd.Doç.Dr. Hülya Koç

T.C. BAŞBAKANLIK
TOPLU KONUT
İDARESİ BAŞKANLIĞI

KONUT ARAŞTIRMALARI 1993 SEMPOZYUMU

1-2 Temmuz 1993
VakıfBank Genel Müdürlük Konferans Salonu
Atatürk Bulvarı 207 Kavaklıdere, Ankara

KAM

ODTÜ MİMARLIK FAKÜLTESİ
KONUT ARAŞTIRMALARI MERKEZİ

P R O G R A M

1 TEMMUZ 1993 PERŞEMBE

AÇILIŞ
9:30-11:00

Açılış Konuşmaları
Yiğit GÜLÖKSÜZ (Toplu Konut İdaresi Başkanı)
Prof. Dr. Suha Sevük (ODTÜ Rektörü)

Konuk Konuşmacılar

Açılış Tebliği
Prof. Dr. İlhan TEKELİ (ODTÜ Ş. B. Pl. Bölümü)
Türkiye'nin Konut Konusunda
Çözmeye Çalıştığı Temel Sorunlar

Ara
11:00-11:30

BİRİNCİ OTURUM
Oturum Başkanı
Prof. Dr. Gönül TANKUT (ODTÜ Ş. B. Pl. Bölümü)

11:30-11:50
Doç. Dr. Ali TÜREL (ODTÜ Ş. B. Pl. Bölümü)
Türkiye'de Konut Yapım ve
Mülk Konut Edinme Süreçleri
11:50-12:10
Y. Doç. Dr. Murat BALAMİR (ODTÜ Ş. B. Pl. Bölümü)
Türkiye'de Kiracılar ve
Kiracılık Kesiminde Politika Seçenekleri
12:10-12:30
Prof. Dr. Tansı ŞENYAPILI (ODTÜ Ş. B. Pl. Bölümü)
Örgütlenemeyen Gecekondulara
Örgütle Çözüm: Çözümsüzlük

Tartışma ve Sorular
12:30-13:00

Yemek Arası
13:00-14:30

İKİNCİ OTURUM

Oturum Başkanı

Prof. Dr. Rüştü YÜCE

(ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dekanı ve KAM Başkanı)

14:30-14:50

Y. Doç. Dr. Gülden BERKMAN (ODTÜ Ş. B. Pl. Bölümü)

Kooperatiflerin Konut Üretimine Katkısı ve Başarı Ölçütleri

4:50-15:10

Öğr. Gör. Sevin OSMAY (ODTÜ Ş. B. Pl. Bölümü)

Konut Kooperatiflerinin Hedef Kitlesi Nedir, Ne Olmalıdır?

15:10-15:40

Doç. Dr. A. Şule ÖZÜEKREN (İTÜ Mimarlık Fakültesi)

Konut Kooperatiflerinde Örgütsel Yapı ve Başarı Göstergeleri Arasındaki İlişkiler

15:40-16:20

Y. Doç. Dr. Ülker SEYMEN, Y. Doç. Dr. Hülya KOÇ

(Dokuz Eylül Üniversitesi, Ş. B. Pl. Bölümü)

Türkiye'de Kıyı Yerleşmelerinde Tatil Konutları ve Sahiplerine İlişkin Özellikler

Ara

16:20-16:50

ÜÇÜNCÜ OTURUM

Oturum Başkanı

Gökhan MENTEŞ

(Toplu Konut İdaresi Başkan Yardımcısı)

16:50-1710

Öğr. Gör. Özcan ALTABAN (ODTÜ Ş. B. Pl. Bölümü)

Toplu Konut Alanlarında Yönetim ve İşletme Sorunları; Yeni Mülkiyet ve Örgütlenme Arayışları

17:10-17:30

Y. Doç. Dr. Murat GÜVENÇ (ODTÜ Ş. B. Pl. Bölümü)

Konut Üretimine İlişkin Mekansal Denetimlerin Etkileri Üzerine Eleştirisel Bir Yaklaşım

Tartışma ve Sorular

17:30-18:30

Kokteyl

18:30-20:00

2 TEMMUZ 1993 CUMA

DÖRDÜNCÜ OTURUM

Oturum Başkanı

Prof. Dr. Yıldız SEY (İTÜ Mimarlık Fakültesi)

9:30-9:50

Prof. Dr. Olcay İMAMOĞLU (ODTÜ Psikoloji Bölümü)

İnsan Evi ve Çevresi Toplu Konut Araştırma Projesi

Sosyal Psikolojik Bazı Gözlemler

9:50-10:10

Prof. Dr. Vacit İmamoğlu (ODTÜ Mimarlık Bölümü)

İnsan Evi ve Çevresi Toplu Konut Araştırma Projesi

Mimari Bazı Gözlemler

10:10-10:30

Öğr. Gör. Önder SEREN (ODTÜ Mimarlık Bölümü)

Ankara Toplu Konut İnşaatlarında Gözlenen Proje, İşçilik ve Malzeme Kullanım Hataları

10:30-10:50

Öğr. Gör. Mehmet ASATEKİN.

(ODTÜ Endüstri Ürünleri Tasarımı Bölümü)

Düşük Metrekareli Konutta Mobilya Tasarıma Yaklaşım ve Örnekleme Çalışması

Ara

10:50-11:20

BEŞİNCİ OTURUM

Oturum Başkanı

Ömer KIRAL

(T. K. İ. Başkanlığı Erzincan Depremi Koordinatörü)

11:20-11:40

Prof. Dr. Yıldız SEY (İTÜ, Mimarlık Fakültesi)

Doç. Dr. Murat ÇIRACI

Y. Mimar Malike TINAZTEPE

Mimar Nagihan ÇİÇEKYÜZLÜ

Mimar Orhan ESKİ

Halkalı ve Eryaman Konutlarının Karşılaştırmalı Maliyet Analizi

11:40-12:00
Doç. Dr. Hale ÇIRACI (İTÜ Mimarlık Fakültesi)
Halkalı ve Eryaman Toplu Konut Alanlarında Çevre Düzenleme ve Altyapı Maliyetleri

Tartışma ve Sorular
12:00-12:30

Yemek Arası
12:30-14:00

ALTINCI OTURUM
Oturum Başkanı
Prof. Dr. Haluk PAMİR (ODTÜ Mimarlık Bölümü)

14:00-14:20
Doç. Dr.Yurdanur DÜLGEROĞLU
(İTÜ Mimarlık Fakültesi)
Farklı Toplu Konutlarda Blok ve Konut Birimlerinin Mevcut ve Tercih Edilen Mekansal Özelliklerinin Karşılaştırılması
14:20-14:40
Y. Doç. Dr. Gülçin PULAT (İTÜ Mimarlık Fakültesi)
Toplu Konutlarda Kullanıcı Memnuniyetinin Değerlendirilmesi
14:40-15:00
Doç. Dr. Semra AYDINLI (İTÜ Mimarlık Fakültesi)
Toplu Konutların Değerlendirilmesinde Fenomenolojik (Olgusal) Bir Yaklaşım

15:00-15:20
Doç. Dr. Zerrin YILMAZ (İTÜ Mimarlık Fakültesi)
Araş. Gör. Mustafa ÖZGÜNER
Toplu Konutlarda İç İklim ve Kullanıcıların İklimsel Tepkileri Üzerine Bir araştırma

Tartışma ve Sorular
15:20-16:00

Kapanış ve Çay
16:00

T.C. BAŞBAKANLIK
TOPLU KONUT
İDARESİ BAŞKANLIĞI

25.06.1993

Sayın
Yrd.Doç.Dr. Hülya KOÇ

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Orta Doğu Teknik Üniversitesi Konut Araştırmaları Merkezi (ODTÜ-KAM) ile işbirliği içinde, konut üretimi, kullanımı ve finansmanı konularını kapsayan araştırmalarla ilgili bildirilerin sunulacağı bir sempozyum düzenlemiş bulunmaktadır.

Ekli programda belirtilen bildiriler, 1 ve 2 Temmuz 1993 tarihlerinde Vakıfbank Genel Müdürlük Konferans Salonunda sunulacak ve tartışılacaktır.

Katılmanızı ve değerli katkılarınızı bekliyoruz.

Saygılarımla.

YİĞİT GÜLÖKSÜZ
BAŞKAN

T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI TARAFINDAN VERİLEN ÖĞLE YEMEĞİNİ ONURLANDIRMANIZ DİLEĞİYLE

GÜN : 1 Temmuz 1993, Perşembe
YER : Vakıfbank Atatürk Bulvarı
207 Kavaklıdere / ANKARA
LCV : 418 21 99 - 418 27 29

MUTLU ÇOĞUNLUK İÇİN

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

KONUT ARAŞTIRMALARI 1993 SEMPOZYUMU

1-2 Temmuz 1993

Türkiye 'de Kıyı Yerleşmelerinde Tatil Konutları ve Sahiplerine İlişkin Özellikler

Yrd.Doç.Dr. Ülker Seymen
Yrd.Doç.Dr. Hülya Koç

KONUT ARAŞTIRMALARI SEMPOZYUMU

1-2 Temmuz 1993

Konut Araştırmaları Dizisi : 1

T.C. BAŞBAKANLIK
TOPLU KONUT

T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

KONUT ARAŞTIRMALARI SEMPOZYUMU

(1-2 Temmuz 1993)

Konut Araştırmaları Dizisi • 1

1996

© T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 1996
(Kaynak gösterilmek koşulu ile alıntı yapılabilir)

ISBN 975-19-1181-8
Düzenlenmiş 2. Baskı

Bu sempozyum Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından araştırma - geliştirme projeleri kapsamında finanse edilmiş ve yayını Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca gerçekleştirilmiştir. Bu kitapta yer alan görüşler yazarların kendi düşünceleridir. Toplu Konut İdaresi'nin görüşünü belirtmez.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
Bilkent Plaza B1 Blok
06530 Bilkent, ANKARA
Tel : (0-312) 266 76 80 (20 hat)
Fax : (0-312) 266 77 30

Teknik Editör : Vahdi BİNGÖL
Kapak Tasarımı : Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
Dizgi : Abdullah CAN
Baskı : ODTÜ Basım İşliği, ANKARA

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ

YETMİŞ YIL İÇİNDE TÜRKİYE'NİN KONUT SORUNUNA NASIL ÇÖZÜM ARANDI 1
Prof.Dr. İlhan TEKELİ

TÜRKİYE'DE KONUT YAPIM VE MÜLK KONUT EDİNME SÜREÇLERİ 13
Prof.Dr. Ali TÜREL

ÖRGÜTLENEMEYEN NÜFUSA ÖRGÜTLÜ ÇÖZÜM: ÇÖZÜMSÜZLÜK 33
Prof.Dr. Tansı ŞENYAPILI

İMAR MEVZUATININ ETKİLERİ ÜZERİNE 51
Doç.Dr. Murat GÜVENÇ

TÜRKİYE'DE KİRACILAR VE KİRALIK KESİMDE POLİTİKA SEÇENEKLERİ 79
Doç.Dr. Murat BALAMİR

TOPLU KONUT ALANLARINDA YÖNETİM VE İŞLETME SORUNLARI - YENİ MÜLKİYET VE ÖRGÜTLENME ARAYIŞLARI 95
Yrd.Doç.Dr. Özcan ALTABAN

KONUT KOOPERATİFLERİNDE ÖRGÜTSEL ÖZELLİKLER VE BAŞARI GÖSTERGELERİ ARASINDAKİ İLİŞKİLER 115
Prof.Dr. A. Şule ÖZÜEKREN

TÜRKİYE'DE KONUT KOOPERATİFLERİNİN KONUT ÜRETİMİNE KATKISI VE BAŞARI VE BAŞARISIZLIKLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 153
Yrd.Doç.Dr. Gülden BERKMAN

KONUT KOOPERATİFLERİNİN HEDEF KİTLESİ NEDİR? NE OLMALIDIR? 189
Öğr.Gör. Sevin OSMAY

TÜRKİYE'DE KIYI YERLEŞMELERİNDE TATİL KONUTLARI VE SAHİPLERİNE İLİŞKİN ÖZELLİKLER 223
Doç.Dr. Ülker SEYMEN, Yrd.Doç.Dr. Hülya KOÇ

TOPLU KONUTLARDA KULLANICI MEMNUNİYETİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ YERLEŞMELERDE SOSYAL ETKİLEŞİMİN İRDELENMESİ 279
Yrd.Doç.Dr. Gülçin PULAT

FARKLI TOPLU KONUTLARDA BLOK VE KONUT BİRİMLERİNİN MEVCUT VE TERCİH EDİLEN MEKANSAL ÖZELLİKLERİNİN KARŞILAŞTIRILMASI 299
Doç.Dr. Yurdanur DÜLGEROĞLU

TOPLU KONUTLARDA İÇ İKLİM KOŞULLARI VE KULLANICILARIN İKLİMSEL TEPKİLERİ 321
Prof.Dr. Zerrin YILMAZ, Ar.Gör. Mustafa ÖZGÜNLER

TOPLU KONUTLARDA KALİTE KAVRAMININ FENOMENOLOJİK BİR YAKLAŞIMLA DEĞERLENDİRİLMESİ 329
Doç.Dr. Semra AYDINLI

İNSAN, EVİ VE ÇEVRESİ ARAŞTIRMA PROJESİ: MİMARİ BAZI GÖZLEMLER 349
Prof.Dr. Vacit İMAMOĞLU

İNSAN, EVİ VE ÇEVRESİ ARAŞTIRMA PROJESİ: SOSYAL PSİKOLOJİK BAZI GÖZLEMLER 367
Prof.Dr. Olcay İMAMOĞLU

ANKARA TOPLU KONUT İNŞAATLARINDA GÖZLENEN PROJE, İŞÇİLİK VE MALZEME KULLANIM HATALARI 379
Öğr.Gör. Önder SEREN, Öğr.Gör. Ercüment ERMAN

DÜŞÜK METREKARELİ KONUTTA MOBİLYA : TASARIMA YAKLAŞIM VE ÖRNEKLEME ÇALIŞMASI 395
Öğr.Gör. Mehmet ASATEKİN

HALKALI VE ERYAMAN KONUTLARININ KARŞILAŞTIRMALI MALİYET ANALİZİ 409
Doç.Dr. Murat ÇIRACI, Prof.Dr. Yıldız SEY, Y.Mim. Malike TINAZTEPE, Mim. Nagihan ÇİÇEKYÜZLÜ, Mim. Hülya USTA, Mim. Orhan ESKİ

HALKALI VE ERYAMAN TOPLU KONUT ALANLARINDA ÇEVRE DÜZENLEME VE ALTYAPI MALİYETLERİ 437
Doç.Dr. Hale ÇIRACI

TÜRKİYE'DE KIYI YERLEŞMELERİNDE TATİL KONUTLARI VE SAHİPLERİNE İLİŞKİN ÖZELLİKLER

Doç.Dr. Ülker SEYMEN
Yrd. Doç. Dr. Hülya KOÇ
9 Eylül Üniversitesi
Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

1. GİRİŞ

Dünyada ve özellikle Türkiye'de "tatil konutları" olgusu bir taraftan turizm sektörü, turizm politikaları, kıyı ve çevre sorunları ile birlikte diğer taraftan da kırsal-kentsel bölgelerde yerleşme yapıları, idari ve örgütsel yapılanmalar, yerel yönetimler, yerel yönetimlere ilişkin sorunlar, koruma sorunları, nüfus hareketleri, ülkesel-bölgesel-kentsel-kırsal planlama, planlama anlayışlarında ve uygulamalarındaki yeni eğilimler, toprakta mülkiyet yapısı, değişim ve dönüşümleri vb. konularla iç içe girmiş bir biçimde ortaya çıkıyor. Konuya yönelik sorun alanları da yukarıda sıralanan ilişki düzlemleri çakışma noktalarında gündeme geliyor. tatil konutlarına ilişkin sıralanan boyutlar, bunlara yönelik politikalar bağımsız tek başlarına ve birbirlerinden kopuk ele alındığında konular yeterince kapsamlı tanımlanamıyor; ilişkiler sağlıklı kurulamadığında sorun tanımları da birbirinden kopuk ve sağlıksız gelişebiliyor.

Türkiye özelinde "tatil konutu" olgusu 20.yy.'ın başlarından beri görülmekle birlikte, 1950"li yılların sonlarında farklı bir nitelik kazanıyor, nitel ve nicel sıçramayı 1970'li yıllarda gösteriyor. 1980'li yıllar ise sayısal artışın ve dönüşümün dorukta olduğu yıllar. Elimizdeki örneklere ve bulgulara göre 1985 sonrası özellikle 90'lı yıllar sayısal artışın en fazla olduğu yıllar. Aslında Türkiye'de geleneksel yaşam biçimleri incelendiğinde, örneğin 19. yüzyılda yöreye göre farklılaşmakla ve yapısal değişiklikler göstermekle birlikte yazlık ve kışlık ayrımının yaşam içinde yer almış olduğunu görmekteyiz.

1950'li yılların sonlarından başlamak üzere, tatil konutu olgusu hem yerel yönetim örgütlenmeleri açısından hem de planlama konuları

açısından önemli bir sorun haline gelmiştir. Ülkedeki kurumsal örgütlenme biçimleri, bu örgütler arasındaki eşgüdümün eksikliği ve yetersizliği, benimsenen planlama anlayışlarının parçacı ve durağan nitelikler taşıması, olgu ve sorunlara yaklaşımda yetersiz araçlar olarak işlevlerini yerine getiremez oluşları, planlama yaklaşımlarının yöneldiği ölçekler arasındaki kopukluk ve eksiklikler, bölgesel ve kırsal planlama anlayışlarının kentsel planlama yaklaşımları ile bütünleşmemiş olmaları bugünkü duruma yol açan nedenlerin başında gelmektedir. Ayrıca ülke genelinde turizm olgusunun turistlerden elde edilecek döviz miktarını maksimize edecek araçlar bütünü olarak son derece eksik ve yanlış ele alınması, iç turizm-dış turizm dengelerinin yeterince sağlıklı kurulamayaşı, iç turizmin çeşitli toplumsal kesimlerdeki kişilerin enerjilerini, fiziksel ve moral sağlıklarını, yaratıcı güçlerini yeniden kazanacakları dinlenim etkinlikleri bütünü olarak kavranamaması ve ilişkili olarak bu tür hedeflere yönelik plan/programların ülkesel ölçekte gündeme gelememesi, "tatil konutu" ve "ikinci konut" olgusunun temeldeki ana belirleyici sorun alanlarından bağımsız, kendi başına bir sorun alanı olarak, genelde yüzeysel sorun tanımlamaları kapsamı ile sınırlandırılmış bir biçimde ele alınmasına neden olmuştur.

Tercihlenen ana politikaların hayata geçmesini sağlayan yasal alt yapı da 1950'li yıllardan hatta daha öncelerden bugüne sözkonusu politikaların yoruma açık temel araçları olarak işlev görmüşlerdir. Geçmişi çok daha önceki yıllara dayanan fakat temelleri 1960'lı yılların turizm politikaları ile atılan "dış durizme dayalı ekonomik büyüme" atılımları zamanında aydın çevrelerin tutarlı eleştirileri gözlenmemiştir. 1970'li yılların başında Sn. Tekeli (1971: 330). Ülkede tercih edilen turizm planlaması ve turizm fiziki planlaması anlayışlarını eleştirerek ilgili kurumlara uyarılarda bulunmuştur:

".... turizm fiziki planlamasını yalnızca dış turistten elde edilecek döviz miktarını maksimize etmeye yönelmiş bir araç değil, ülkede endüstrileşmenin sonucu ortaya çıkacak eğlence ve dinlenme ihtiyaçlarının karşılanmasında mevcut kaynakların kullanılmasını düzenleyen bir araç olarak düşünmek gerekir."

2. TATİL KONUTLARINA YÖNELİK TANIMLAR

Ülkemizde geçerlikte olan yasa ve yönetmeliklerde tatil konutlarına yönelik işlemsel veya işlemsel olmayan bir tanım yer almamaktadır. 3194 sayılı yasa ile ilişkili yönetmeliklerde tatil konutları bir gösterim (lejant ola-

rak) yer almaktadır. 2985 sayılı Toplu Konut Yasası'nın uygulama yönetmeliğinde, kredilerin açılması ve kullanılmasına ilişkin genel konular içinde tatil konutlarını dolaylı olarak tanımlayan anlatımlar bulunmaktadır. Bu çerçeve içinde "arsası, yerleşme yerinin imar planı sınırları dışında ve planı mevzii olarak onanmış ve ikincil konut (yazlık konut) niteliğinde olan konutlar için konut ihtiyacının yüksek olduğu yerleşme yerlerindeki konut açığı giderilinceye kadar kredi açılmaz" diye bir hüküm bulunmaktadır. Yalnız sözü edilen tatil konutlarının niteliklerinin nasıl tanımlandığı belirtilmemektedir (Arkon, 1989: 8).

Genellikle pratiğin bize verdiği deneyimler ve konuya ilişkin araştırmalarda tanıma yönelik temel ölçütler içinde "kullanılma süresi" yer almaktadır. Tatil konutu kapsamı içine, kıyılarda yer alan konutlar, nehir göl vb. diğer su kenarlarında yer alan konutlar, dağ, yayla, vb. havası hafif ve temiz olan yerlerde yer alanlar, köylerde yer alan tatil konutları (orman kenarı, kaplıca özelliği gösteren yarleşmeler, arkeolojik nitelikleri ağır basan yerleşmeler) olası çeşitlemeleri oluşturmaktadır. Ayrıca tipine göre hareketli karavanlar, çiftlik evleri, kurulabilir sökülebilir hafif portatif üniteler yine tatil konutu yelpazesi içinde belirli noktalarda yer almaktadırlar.

Genellikle son yıllarda yapılan çalışmalarda, "çoğunlukla rekreatif amaçlarla uzun dönem için kiralanan (1-2 ay) veya satın alınan ve başka bir yerde oturan kullanıcının zaman zaman içinde yaşadığı "sabit yapılar" olarak (Arkon 1989: 9) veya "uzun bir dönem için kiralanan veya 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 (Taner, 1981: 13) tanımlanmaktadır.

Sn. Arkon'un (1989:9) belirttiği gibi;

"İkincil konut terimi İngilizce'deki second home terimi yerine kullanılmaktadır. İkincil sözcüğü ile anlatılmak istenen, sahip olunan evler içinde bu evin kaçıncı sırayı aldığı değil, kullanımda yüklendiği karakteristiklerdir. Bunlar da tanım içerisinde belirtilmiştir.

Dünyada ve ülkemizde tatil konutlarına yönelik çeşitli sınıflamalar yapılmıştır. Bunlardan biri Marsden (1977:2) tarafından Queensland kıyılarındaki takil konutları üzerine yapılan sınıflamadır. Söz konusu dörtlü sınıflama aşağıda verilmektedir.

I- Sahipleri ve konuklar tarafından yaz tatilinde ve hafta sonları kullanılan özel tatil konutları,

II- Sahiplerince, çoğu kez yaz mevsiminde olmak üzere, gelir elde etmek amacıyla kiralanan konutlar,

III- Özel tatil konutu olarak, ailenin kısa süreli kullanımına açık, ancak yılın diğer bölümlerinde başka kuruluş tarafından işletilenler,

IV- Yatırım amacıyla satın alınan ancak işletmesi kiralanması bir şirket tarafından yapılan tatil konutları.

Sn. Arkon (1989:10) bugün Türkiye'deki planlama pratiğinin ikincil konutları, turistik tesisten ayırt etme ölçütlerinden birisi olarak "mülkiyet" özelliğini getirdiğini belirtmektedir. Yapılan açıklamalara göre:

• "Turizm alanında ferdi mülkiyetin tesis edilemeyeceği plan hükümlerine bağlanmakta böylece turizm tesisleri için ülkede izlenen her türlü teşvik uygulamasından yararlanma olanağı yalnızca kamu kullanımına açık tesislere tanınmaktadır. Turizm ve ikilcil konut arasında bir yerde durduğu tartışılan "devre mülk" ve "apart-otel" sistemlerinin değerlendirilmeleri de en doyurucu biçimde mülkiyete bakılarak yapılabilir. Apart-otel sistemi sınırlandırılmamış bir mülkiyet ve kullanım getirdiğinden ikincil konutların bizce temelde bir ayrıcalığı yoktur ve ikincil konut olarak tanımlandırılmalıdır. Çünkü bir tesisi turistik tesis yapan herkese açık olması ve dileyenin ücretini ödeyerek dilediği zamanda kullanabilmesidir. Devre mülk sisteminin dahi bu açıdan belli kişilere, belli sürelerde kullanım tahsisi getirmesi nedeniyle turistik tesis niteliği sınırlıdır ve ikincil konut özelliği ağır basmaktadır"

Taner "apart-otel"lerin ülkemizde yazlık katlar şeklinde kullanıldığını belirtmektedir. Ayrıca yapılan tanımlarda "bir işletmenin, sahiplerinin kullanımında olmayan sürelerde bunları kiralaması ve gelirlerinin yine maliklerin arasında pay edilmesi ilkesinin bulunması" gerektiği dikkati çekmektedir. Devre mülk tanımlamasını yaparken tatil konutu mülkiyetine yılın sadece belirli zaman dilimleri içinde sahip olma özelliğine değinmektedir (Taner, 1982: 16). İkincil konut veya tatil konutu yalnız küçük yerleşme birimlerindeki (çoğunlukla kırsal) konut özelliğini kapsamamakta, bazı sakinlerin bir başka kentte de tatil konutuna sahip olabildiği görülmektedir.

3. TARİHSEL GELİŞİM SÜRECİ İÇİNDE TATİL KONUTU OLGUSU, İLGİLİ YASAL ÇERÇEVELER

İlgili yasal çerçevelerin tarihsel gelişimine bakıldığında Osmanlı toprak düzeninde kıyıların devlet malı sayıldığı ve herkesin yararlanmasına açık tutulduğu bilinmektedir (Geray, 1976:5).

1858 tarihli Arazi Kanunu'nda, 1876'da yürürlüğe giren Mecelle'e ve 1882 tarihli Ebniye Kanunu'nda halkın yararlanmasına ait yerler ile ilgili hükümlerin bulunduğu, ancak bunların sonradan yozlaştığı bilinmektedir (Taner, 1982: 39). 1933 yılında yürürlüğe giren Yapı ve Yollar Kanunu'nda kıyıların toplum yararına kullanımını öngören açık hükümler bulunmaktadır (Unaran,1976:1). Yürürlükte kaldığı 24 yıl içinde, kıyılarda yapı yasağını, bu yasanın 4'F maddesi düzenlemiştir. Bu maddeye göre kıyıda 10m. içeriye doğru bir şerit kıyı şeridi sayılıyor ve korunuyordu (Geray, 1976:66)

Bu yıllarda kamu mallarının, özellikle kıyıların korunması, yönetimi ve kullanımı konularında herhangi bir açık kapı bırakmayan net ve kesin kurallar taşıyan bir yasanın bulunmayışı spekülatif gelişimleri arttırmıştır. 1949 yılında kamu mallarına ilişkin hazırlanan yasa tasarısı, ayrıca Yurttaşlar Yasası'nın yeniden düzenlenmesine ilişkin tasarıda, kıyıların kullanımına ve mülkiyet durumuna yönelik kapsamlı ve açık seçik hükümler bulunmamaktaydı. Zamanında bu tasarılar öneri halinde kalarak yasalaşma olanağına kuvuşamamıştır (Geray, 1976:66).

Türkiye'de ilk kez 1953 yılında 6086 sayılı Turizm Endüstrisini Teşvik Kanunu çıkartılmıştır. Bu yasanın 8. maddesi devletin malı ve kullanımında olan arsaların Bakanlar Kurulu kararı ile devredilebileceğini gündeme getirmiştir (Taner, 1982:40)

Cumhuriyet döneminde kıyıdan herkesin eşitlikle, özgürce, ortaklaşa yararlanmasını gerçekleştirmek, bunu önleyen engelleri kaldırmak, Anayasa ile devlete verilmiş bir görevdir. Buna karşın gerek Yurttaşlar Yasası, gerek Tapu Yasası, 766 sayılı Tapulama Yasası (1966 yılında yürürlüğe girmiştir), Turizm Endüstrisini Teşvik Yasası gibi yasalarda bulunan bazı yoruma uygun ve açık noktalar, fırsattan yararlanmak isteyen kişiler için olanaklar yaratmış ve spekülatif gelişmelere fırsat sağlamıştır.

1956 tarihli 6785 sayılı İmar Yasası'nda kıyıların toplum yararına kullanımını öngören açık hükümler bulunmamaktadır. Yasanın 25. maddesi, yapıların yol ve su kenarlarına olan uzaklıklarını saptama yetkisini yönetmeliklere tüzüklere bırakmıştır. 1957 yılında yayınlanan İmar Tüzüğü'nün 40. maddesi, "su kenarından en az 30 m. mesafede özel inşaata izin verilmez" hükmünü getirmiştir. Bu maddede "su kenarı" tanımlanmadığı için sağlıklı ve toplum yararına yönelik kıyı kullanımı açısından yeterli önlemler getirilmemiştir (Unaran, 1976:1)

1953 tarihli Turizm Teşvik Kanunu'nda kıyı topraklarının satılamayacağına dair hükümler bulunmaktadır. Pratikte bu hükümler aşılmıştır. 7/52 sayılı 12.1.1970 tarihli Bakanlar Kurulu kararı ile kıyılardaki alım satım,

kiralama işlemleri durdurulmak istenmiştir. Kıyılardaki olumsuz gelişimlere yönelik etkili tepkiler daha 1960'lı yılların sonunda meslek odalarından gelmesine karşın (1967 Mimarlar Odası Su Kıyıları Planlaması Komisyonu) bilinen süreçler bugüne değin yaşanmıştır.

Bilindiği gibi kıyı düzenlemelerine ilişkin olumlu adımlar olarak değerlendirilen Ek 7. ve 8. maddeler 6795 sayılı İmar Kanunu'na 1972 yılı Temmuz ayında yürürlüğe giren 1605 sayılı yasa ile eklenen maddelerdir. Ek 7. ve 8. maddeler ve bunlara ilişkin yönetmelikte yer alan düzenlemelere göre, ayırma ve birleştirme işlemleri sırasında oluşturulacak yapı adası ve parsellerin kıyılara 100 metreden daha çok yaklaştırılması yasaklanmıştır. Bu yasanın tatil konutları gibi özel mülkiyet esaslı bir kullanım biçimini kıyı şeridine sokmamak gibi bir temel unsur vardır (Arkon, 1989:19).

Ek 7. ve 8. maddeler ile özellikle kıyıların kullanımının bir düzen altına alınması, kıyıların daha sıkı ve gerçekçi önlemlerle kamu yararına uygun kullanımına yasal temel hazırlama amaçlanmıştır. Uygulamada, daha önce benzeri konularda olduğu gibi, yasal düzenlemeler istenildiği gibi işletilememiştir. Farklı önlemler kapsamında 1710 sayılı Eski Eserler Yasası'ndan yararlanma yolu denenmiştir. Ayvalık, Didim, Bodrum ve diğer kıyı yerleşimlerinde geniş alanlar doğal ya da arkeolojik sit olarak ilan edilerek koruma yollarına gidilmiştir. Uygulamada sorumlu kurulun kararlarında vermiş olduğu yapılanma koşullarına uyulmamıştır. Çeşitli güç dengeleri sonucu 1983 yılı başlarında Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu ve ilgili yasa kaldırılarak, 21.7.1983 tarihinde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasası (KTVK) yürürlüğe girmiştir. 1987 yılında yürürlüğe giren 3386 sayılı yasa KTVK Yasası'nın bazı maddelerinde değişiklikleri ve ayrıca bazı maddelerde ilaveleri içermektedir (Arkon, 1989:21).

Ek 7. ve 8. maddelerin yürürlüğe girdiği yazın sonbaharında (1972 Ekim), "Kıyılar ve Turistik Alanlar Yasa Tasarısı" Meclise sunulmuş ancak gerçekleşememiştir.

1950'li yılları tekrar geri dönersek İmar ve İskan Bakanlığı 1958 tarih ve 7116 sayılı yasa ile kurulmuş, bakanlığın görevleri arasında "turistik" imar bölgelerinin saptanması konusu da yer almıştır. 21 Temmuz 1963 tarih ve 265 sayılı yasa ile Turizm ve Tanıtma Bakanlığı kurulmuş, bakanlığa "ülkenin turistik imkanlarını değerlendirecek ve turizmi geliştirecek her türlü etüd ve planların yapılması" görevi verilmiştir (Günay, 1981:336).

Türkiye'de turizm fiziki planlaması salt yatak kapasitesi ve bu kapasiteyi taşıyabilecek alanların belirlenmesi olarak uygulama görmüştür. Ayrıca turizme yönelik fiziksel planlama daima yatak arzını arttırıcı bir

unsur olarak ele alınmış ve bu ele alış çizilen politikaları biçimlendirmiştir. İlk olarak Mimarlar Odası tarafından 1968 yılında düzenlenen 1. Milli Fiziki Plan Semineri ile turizm planlaması'na "koruma" "dinlence" gibi yeni boyutlar kazandırılmıştır (Günay, 1981:337).

1968 yılında Turizm Bankası yapısı içinde kurulması düşünülen Fiziksel Planlama Birimi, bürokratik güçlükler nedeniyle kurulamamıştır. 1969 yılında Balıkesir-Antalya kıyı bandı turizm gelişim bölgesi ilan edilmiştir.

Türkiye'de 1974 yılında fiilen fiziksel planlama dönemi başlamıştır. Bu dönemde turizme dönük kontrol ve planlama çevrelerinin karşı koymalarına karşın bir orta ve üst-orta sınıf hareketi olarak ikinci konut olgusu planlama çalışmaları kapsamı içinde yer almıştır.

Türkiye'de ilk turizm fiziki planlama çalışmalarını, herhangi bir alan için gerek gördüğü takdirde plan yapıp onama yetkisine sahip bulunan İmar ve İskan Bakanlığı yapmıştır. Bakanlık hem kendisi turizme dönük fiziksel planlar yapmış, hem de Turizm ve Tanıtma Bakanlığı'nın yaptığı planları İmar Yasası'nın 26. ve 29. maddeleri uyarınca resen onamıştır. Kıyıların turizm amaçlı kullanımını tehdit eden ikinci konut gelişmelerine Turizm Bakanlığı karşı çıkarken, bu eylemi yürütmek isteyen grupların etkilerine açık olan İmar ve İskan Bakanlığı ikinci konut isteminin varlığının yasal önlemlerle önlenemeyeceği görüşü ile bu konuda daha hoşgörülü davranmıştır (Günay, 1981:339).

İmar ve İskan Bakanlığı'nın Turizm Fiziksel Planlaması kapsamında yaptığı çalışmalar 1/25.000 ölçeği ile sınırlı kalmış, uygulamaya yönelik diğer alt ölçeklerde çalışmalar yapılamamıştır. Bu çalışmalar kapsamında turizm açısından potansiyel noktalar ve alanlar belirlenmekte, genel talebin eğilimlerine göre mevzi planlarla uygulamaya geçilmektedir.

1976 yılında Turizm Bankası içinde "turizm sektörü"nde fiziksel planların yapılması görevi ile "Fiziksel Planlama Grubu" kurulmuştur. Bu grup 1978 yılında Turizm ve Tanıtma Bakanlığı Turizm Planlaması Genel Müdürlüğü'ne bağlanmıştır. Turizm ve Tanıtma Bakanlığı Fiziksel Planlama Grubu tarafından Ege Denizi, Doğu Anadolu ve Muğla ili kıyılarının 1/200.000 ölçekli çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Bir alt ölçekte, üst ölçekle ilişkili olarak 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planları hazırlanmış, ayrıca bu planlama çalışmaları ile ilişkili olarak önemli altyapı yatırımları gerçekleştirilmiştir (karayolu, havaalanı vb.). Fiziksel Planlama Grubu tarafından Çanakkale-Antalya arasında kalan tüm kıyı bandının 1/25.000 ölçekli turizme dönük çevre düzeni planları hazırlanmıştır (Günay, 1981:341)

Turizm planlamasının belirtilen kapsamı içinde turizm amacıyla getirilen alt yapı, kıyılarda büyük bir oranda kamu ve hazine arazilerinin çeşitli mekanizmalarla özel mülkiyete dönüşmesine, parçalanıp bölünmesine yol açmış, büyük turizm yatırımlarının aksine kıyılarda tatil konutu olgusu temel arazi kullanım türü ve yapılanma biçimi olarak zaman içinde her dönemde giderek daha da yoğunluk kazanmıştır.

1982-1992 on yılı içindeki dönemde yapılan yasal düzenlemelerden kıyılar ve tatil konutlarını birlikte ve doğrudan ilgilendiren yasal yapılanmaların en önemlilerinden biri 12.3.1982 tarihinde çıkarılmış olan 2634 sayılı Turizm ve Teşvik Yasası'dır. Yasa ile ilgili uygulama biçimini gösteren yönetmelik 1983 yılı başlarında yürürlüğe girmiştir. Turizm Teşvik Yasası'yla birlikte, Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın planlamasıyla sorumlu daire başkanlıkları, turizm açısından önceliği bulunan yörelerden başlamak üzere, Edremit'ten Alanya'ya kadar uzanan kıyı kuşağında bir dizi planlama çalışmaları yapmıştır.

Edremit-Burhaniye, Ayvalık-Küçükköy, Bergama-Dikili, Çeşme-Karaburun, Seferihisar-Dilek, Yenihisar-Didim-Güllük-Akbük, Bodrum-Karatoprak, Datça, Bozburun Yarımadası, Köyceğiz-Dalyan, Sarıgerme, Fethiye-Dalaman, Belek, Selek-Manavgat-Alanya, Pamukkale (Denizli) bölglerini kapsayan planlama çalışmaları 1/5.000 ölçeğinde "Çevre Düzeni Nazım İmar Planları" olarak gerçekleştirilmiştir. Yine Bakanlıkça, 1/25.000 çevre düzeni planlarındaki ilkeler ışığında düzenlenerek yürürlüğe giren turizm bölgelerine ait 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları aşağıda sıralanmaktadır.

Çeşme-Altınkum, İzmir-Alaçatı, Selçuk-Pamucak, Ekincik, Sultaniye, Küçükkaraağaç, Tekirova, Çamyuva, Kemer, Kızıltepe, Beldibi, Antalya-Kaleiçi, Side ve çevresi, Yalova Termal Su-şehri, Bolu-Köroğlu Dağı, Mustafapaşa.

Yukarıda adları sıralanan, planlarda "korunmaya" ve "kamu yararına" yönelik düzenlemelerin, uygulama süreci içinde eksiklikleri giderici yönde zenginleştirilmesi gerekirken, planların korumacı niteliklerinin güçlendirilmesi doğrultusunda yeniden ele alınmasını önermek gerekirken, tam tersine günübirlik ve kamping gibi kullanımlara ayrılan yerlerde plan değişiklikleri ile, yapılaşma öngörülmeyen bölgelerde ise ilave planlarla Güney Ege ve Akdeniz kıyı planlaması nitelik değiştirmiştir. Plan değişiklikleri ve olumsuz gelişmeler yalnızca girişimcilerin istekileri ve bu isteklerin yetikili kurullarca kabul görmesiyle değil, doğrudan devletin müdahalesi ile de hız kazanmıştır. Sonuçta belirtilen bölgelerin

imar planlarının çoğunda, hızla yoğunluğu arttırıcı değişiklikler yapılmıştır (Ekinci, 1988:34-35),

2634 Sayılı Turizmi Teşvik Yasası'nın hükümlerinin uygulanmasına ilişkin usul ve şartları belirlemek amacını taşıdığı belirtilen Kamu Arazilerinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkındaki Yönetmelik (28.4.1983) devletin hüküm ve tasarrufu altındaki arazilerin turizm amaçlı yatırım yapmak isteyen yerli ve yabancı şirketlere "tahsisini" düzenleyen bir yönetmelik netiliğindedir. Bu yönetmelik Turizmi Teşvik Yasası'ndaki "çevre koruması" ve "kamu yararı" ilkelerini gözardı eden uygulamalara yasal dayanak olan ilk ve en önemli belgedir. Bu yönetmeliğin yürürlüğe girmesi ile koruma ve kamu yararı sözleri yasada kalmış, bunu yaşama geçirmek üzere düzenlemesi gereken yönetmelikte ise, salt 8. madde'nin (arazilerin tahsisi) uygulama biçimleri ele alınmıştır. Böylece ilgili meslek çevrelerinin değerlendirmelerine göre kamu malı olan araziler, "doğal-kültürel karakterine" bakılmaksızın ve "halkın yararlanması" kuralı gözardı edilerek yatırımcılara dağıtılmaya başlanmıştır (Ekinci, 1988:33). 2872 "Çevre Kanunu" 1983 yılının Ağustos ayında yayınlanmış, benzer eğilimler Çevre Kanunu'nda kendini göstermiştir.

Yukarıda gelişmelere ek olarak 1988 tarihli ve 86/10479 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile, ormana ait kıyıların da kiraya verilebileceği ve bunun "koşullarını" gösteren bir yönetmeliğin Tarım-Orman ve Köyişleri Bakanlığı'nca hazırlanması öngörülmüştür. Bu kararla, kamu arazilerinin tahsisi hakkında yönetmelik çerçevesinde girişimcilere verilen yerlerle yetinilmediği, uygulamanın daha geniş bölgelere yaygınlaştırılmasına gereksinim duyulduğu ortaya çıkmıştır.

Bakanlar Kurulu'nun istediği bu yönetmelik, 7 Şubat 1988 tarih ve 19718 sayılı Resmi Gazete'de "6831 sayılı Orman Kanunu'nun 16, 17, 18 ve 115.maddeleri gereğince yapılacak Arazi Tahsisleri ve Verilecek İzinlere Ait Yönetmelik" adıyla yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

Bu yönetmeliklerde de "Kamu Arazilerinin Tahsisi" hakkındaki yönetmeliğe benzer bir yaklaşım içinde çevre koruması ve kamu yararı ilkelerine hiç değinilmeden, bu kez orman mülkiyetindeki "kamu" arazilerinin nasıl ve kimlere verileceği düzenlenmiştir (Ekinci, 1988:36).

5 Temmuz 1988'de Türkiye'de ilk kez doğal ve tarihsel özelliklerinden ötürü korunması gereken belli bölgelere yönelik, özel olarak yasa gücünde bir kararname çıkarılmış ve belirli alanlar Bakanlar Kurulu kararıyla "Özel Çevre Koruma Bölgeleri" olarak ilan edilmiştir. Birkaç yıl sonra Resmi Gazete'de yayınlanan bir dizi ek kararla "Özel Çevre Koruma Bölgeleri" doğrudan Başbakanlı'ğa bağlı ve aynı adı taşıyan bir kurum tarafından

korunmaya başlandı. Özel çevre koruma bölgelerindeki tüm fiziksel planlama kararları, her türlü inşaat, büyük yatırımlar ve turizm amacına yönelik hazine ve orman arazilerinin tahsislerini içeren izinler, merkezi yönetimin en üst kademesine bağlı bu kurumun yetkisiyle gerçekleşti (Ekinci, 1992:96), 1990 yılı içinde özel çevre koruma bölgelerinin sayıları ek kararnamelerle çoğaltıldı. Özel Çevre Koruma Kurulu'nun geniş yetki sınırları içinde gerek nazım ve uygulama imar planları konusunda gerekse sit kararları konusunda yeni bir yetki kargaşası geldi, böylelikle her türlü sağlıksız yapılaşmanın önü sınırsız açılmış oldu.

1982 Anayasa'sının 43. Maddesi'nde "Kıyılar, Devlet'in hüküm ve tasarrufu altındadır. Deniz göl ve akarsu kıyılarıyla deniz ve göllerin kıyılarını çevreleyen sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetilir. Kıyılarla sahil şeritlerinin kullanış amaçlarına göre derinliği ve kişilerin bu yerlerden yararlanma imkan ve şartları kanunla düzenlenir" denilmektedir. 35. Madde'de ise, mülkiyet ve miras haklarının kamu yararı amacı ile, yasayla sınırlandırılabileceği belirtildikten sonra, mülkiyet hakkının kullanılmasının toplum yararına aykırı olamayacağı hükme bağlanmıştır (Keleş, 1983:19).

1982 Anayasası'sında yer alan 56. Madde'de çevreyi geliştirmenin, çevre sağlığını korumanın ve çevre kirlenmesini önlemenin devlete ve yurttaşlara bir ödev olarak verildiği, "herkesin sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkı olduğu" belirtilmiştir. Anayasa'da bulunan tüm bu hükümler, açıkça kıyılardan ve sahil şeritlerinden yararlanma ve bu alanların kullanımı ile ilgili olarak özel bir yasal düzenlemenin gereğini ortaya koymaktadır (Arkon, 1989:20). Bu gereksinim doğrultusunda 1984 yılında 3086 sayılı kıyı yasası çıkmış fakat iptali sonucunda 1985-1990 arasında geçerliliği söz konusu olamamıştır.

Ayrıca 1983 yılında çıkan İmar ve Gecekondu Mevzuatı'na Aykırı Yapılar ile ilgili 2805 sayılı Yasa'da "kıyı şeridini" deniz, göl ve akarsu kenarlarında, kara yönünde, kıyı kenar çizgisinden başlamak üzere

a) İmar planı olan yerlerde yatay olarak en az 10 metre,

b) Planı olmayan köy ve kasabalarda, toplu yerleşme alanlarından en az 30 metre,

c) Öteki yerlerde ise en az 10 metre

genişliğindeki bir arazi olarak tanımlamıştır. Yasa kıyı tanımı içerisine giren yerlerdeki özel mülkiyete konu olan yapılması gereken yapılar olarak nitelerken, kıyı şeridi içerisine giren yerlerdeki yapıların toplumun yararlanmasına ayrılan ya da bu amaçla kullanılmaya uygun duruma getirilebi-

len, kullanılan ya da kullanılmaya hazır duruma gelmiş yapıları korunacak yapılar olarak tanımlamıştır (Arkon, 1989:20).

Böylece Cumhuriyet Dönemi'nden bugüne gerek kıyılara, gerek doğal ve arkeolojik kültür alanlarına gerekse ilgili yerleşmelere yönelik düzenleyici, kamu yararını ön plana getiren, yenilenebilir bir kaynak olarak kıyıların sağlıklı düzenlenmesini-kullanımını amaçlayan bir dizi yasa ve yönetmelik yeterince uygun uygulama alanına kavuşamamış, söz konusu yasa ve yönetmeliklerle alınan kararlara, özünde karşı içerik taşıyan bir dizi yasa yönetmelik kararname ve benzeri yasal düzenlemelerle, gerek mülkiyet konusunda, gerek kıyıların kamu yararına hakça kullanımı ve sağlıklı yapılaşması açısından olumsuz süreçleri başlatan koşulların gelişmesine neden olmuştur.

Bu çerçeve içinde gerek karar karmaşaları, gerek yerel veya merkezi yönetimlerin örgüt desteklemeleri hatta kışkırtmaları ile ikinci konut yapılaşmaları her tür insanca amacı/gereksinimi engeller biçimde gelişmeye olanak bulmuştur. Ayrıca Türkiye özelinde ve diğer gelişmekte olan ülkelerde Turizm sektörünün kısıtlı bir anlayışla, her ne pahasına olursa olsun Devlet'çe desteklenmesi, ağırlıklı turizm yatırımlarından çok alt yapı olanaklarını hazırlaması, mülkiyet değişimlerinin gerçekleştirilmesi doğrultusunda yazlık konut olgusunun aşırı ve sağlıksız gelişmesine neden olmuştur. Ayrıca orta ve üst-orta gelir grupları da yaşanılan toplumsal-ekonomik yaşamın, yaşam biçiminin kıskacından biçimsel bir kurtuluş yolu olarak tatil konutu sahipliğine yönelmiştir. Devlet'in döviz girdilerini arttırma amacıyla resmi politikalar kapsamında turizmi desteklemesi ve diğer ekonomik gelişmeler (yazlık konutların enflasyonist ve spekülasyona açık bir ortamda bir gelecek güvencesi olarak görülmesi) kısa bir zamanda özellikle dış turizm için planlanan alanlarda tatil konutlarının beklenmedik boyutlarda yer almasına neden olmuştur.

Aslında doğal gereksinim olarak düşünülebilecek tatil konutları olgusu, Türkiye'deki gelişme biçimi ile çevrenin kirlenmesinde, doğal ve kültürel değerlerin tahribinde veya tamamen yok olmasında önde gelen etmenlerden birini oluşturmuştur. Ayrıca gerek iç gerekse dış turizmi olumsuz yönde etkileyen yapılanma biçimiyle turizm ve dinlenmeye ayrılması gereken alanlarda, onlara zarar verecek biçimde yanlarında yer almıştır.

Tatil konutlarına olan istem her geçen gün gözle görülür bir biçimde artmaktadır. Bu hızlı artış ve olgunun gelişme süreci uzun zamandır planlama etkinlikleri kapsamında, ülke, bölge, çevre düzeni, nazım plan, uygulama planı bütünlüğü içinde ele alınamamıştır. Kırsal-kentsel planlama bütünlüğü içinde dinamik bir olgu olarak değerlendirilememiştir.

Gerek dünyada, gerek ülkemizde tatil konutu olgusunu bilimsel bir temele oturtan, ilgili verileri değerlendiren akademik ve/veya bilimsel çalışmaların sayıları oldukça sınırlıdır.

4. ARAŞTIRMA KAPSAMI VE KONUYA İLİŞKİN BAZI DEĞERLENDİRMELER

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından desteklen bu çalışma kapsamında "Türkiye'de Kıyı Yerleşmelerinde tatil konutları" olgusu ile ilgili Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, Turizm Bakanlığı, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı gibi kurumlardan elde edilen istatistiksel veriler değerlendirilecek ayrıca konu ile ilgili diğer araştırma-inceleme çalışmalarının bulguları yorumlanarak değerlendirilecektir. Bir taraftan çalışmanın kuramsal-kavramsal çerçevesi kurulurken diğer taraftan da kendi başlarına farklı alt bölgelerin örnek alanlarını oluşturan üç ilçe tatil konutları olgusu ve bu olgu çerçevesinde konut kooperatiflerinin konumu açısından ayrıntılı ele alınarak incelenecektir. Çalışmanın saha araştırmaları kapsamında uygulanan anketlerin değerlendirilmesi üç alt bölge ölçeğinde gerçekleştirilerek tatil konutlarının organize olma ve yönetim biçimlerine yönelik tipolojiler geliştirilecek; tatil konutu kullanıcılarının sosyal-ekonomik özellikleri, tatil konutlarında çevre ve alt yapı özellikleri, yönetim biçimleri ana başlıklar halinde incelenecektir. Ayrıca alt bölge olarak seçilen üç ilçeye yönelik mekansal irdelemeler de araştırma kapsamı içinde yer alacaktır.

Türkiye'de tatil konutlarına yönelik en kapsamlı anket ve saha çalışması

---

* Tatil konutları konusunu da kapsayan "kıyılara" yönelik sempozyum ve seminerlerin belirli aralıklarla gerçekleşmesine karşın, tatil konutu olgusunu inceleme konusu olarak ele alan çalışmalar aşağıda olduğu gibi sıralanabilir:
Cemal ARKON, "İkincil Konutlar: Sorunları ve Potansiyelleri ile planlama İçerisindeki Konumu (İzmir Örneği), Yayınlanmamış profösörlük tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi, Mühendislik-Mimarlık Fakültesi, MM/ŞBP-87 EY, İzmir:1989.
Sema DOĞAN, "The Distribution and The Demand Structure of Second Homes on İzmir Coastal Areas", Yayınlanmamış Y.Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, İzmir:1991.
Tayfun TANER, "İkincil Konutlar Sorununa ve Çevresel Etkilerine Olumlu Bir Planlama Yaklaşımı", Yayınlanmamış doçentlik tezi, Ege Üniversitesi Güzel Sanatlar Fakültesi, İzmir:1981.
Turizm Bakanlığı, Yatırımlar Genel Müdürlüğü, Araştırma ve Değerlendirme Dairesi Başkanlığı, "İkinci Konut Envanteri: 1989", Yayın No: 1990/3, Ankara:Mart 1990.
Turizm Bakanlığı, Yatırımlar Genel Müdürlüğü, Araştırma ve Değerlendirme Dairesi Başkanığı, "İkinci Konutların Turizm Amaçlı İşletme Modelinin Tesbiti Araştırması", ISBN-7478-17-2, Ankara:1992/2.

Turizm Bakanlığı tarafından "İkincil Konutları Turizm Amaçlı İşletme Modelinin Tesbiti Araştırması" kapsamında gerçekleştirilmiştir. Söz konusu anket çalışması yine aynı Bakanlığın 1990 tarihli İkincil Konut Envanteri kapsamında gerçekleştirdiği envanter çalışması temel alınarak örneklem seçimi yapılmıştır.

Envanter çalışmasının belirtilen amacı "mevcut ve atıl yatak arzının turizm sektöründe nasıl değerlendirilebileceğine ışık tutmak için ikinci konut denilen yazlık evlerin bir envanterini çıkarmak"dır (IKE:3). Envanter çalışması kapsamında kıyı şeridi üzerinde, Marmara, Ege, Akdeniz ve Karadeniz Bölgelerinde ikinci konutların yoğun olduğu iller tesbit edilmiştir. İller aşağıda olduğu gibi sıralanmaktadır:

MARMARA Bölgesi : Balıkesir, Bursa, İstanbul, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ
EGE Bölgesi : Aydın, İzmir, Manisa, Muğla
AKDENİZ Bölgesi : Adana, Antalya, Hatay, İçel
KARADENİZ Bölgesi : Bolu, Kastomonu, Zonguldak

Turizm Bakanlığı'nın yaptığı envanter çalışmalarına göre söz konusu iller itibarı ile Türkiye açısından genel toplam 102.400 birim konuttur. Tatil konutlarının yoğunlaştığı iller sırasıyla Muğla (%19.68), Aydın (%16.95), İçel (%12.24), İzmir (%11.51) ve Balıkesir (%7.7)'dir. Bu illerdeki ikincil konutlar toplam ikincil konutların %68'ini oluşturmaktadır. Tatil konutları açısından en küçük payları olan iller Manisa (%0.4), Kastomonu (%0.6) ve Hatay (%0.10) dur.

Tatil konutlarının turizme açılması için hazırlanan örnek planında birinci aşamada tatil konutlarının yaklaşık %45'ini kapsayan üç il saptanmıştır. Bunlar Aydın, Balıkesir ve Muğla'dır. İkinci aşamada ise bu illere bağlı ilçelerde yoğun olarak bulunan 14 ilçe seçilmiştir. Bunlar Aydın'da Kuşadası ve Söke, Balıkesir'de Ayvalık, Burhaniye, Edremit, Erdek ve Gönen; Muğla'da Bodrum, Dalaman, Datça, Fethiye, Marmaris, Milas ve Ula'dır.

5. ARAŞTIRMANIN YÜRÜTÜLDÜĞÜ ÜÇ İLÇEYE YÖNELİK ÖN DEĞERLENDİRMELER

Eldeki araştırma kapsamında Kuzey Ege'de tatil konutlarının en yoğun yer aldığı Balıkesir İli'nin yine ilçe olarak en yoğun tatil konutlarının yer aldığı Burhaniye İlçesi örnek çalışma bölgesi olarak saptanmıştır. Burhaniye ilçesi özellikle, İstanbul, Balıkesir, Eskişehir ve kısmen Arkara'dan yazlık nüfus almaktadır. Merkez belediye dışında, Pelitköy,

Karaağaç, ve yeni ilçe statüsü kazanan Gömeç belediyeleri yer almaktadır. Yürütülen tatil konutu saptamalarında 6 birim konutun bir arada bulunduğu konut grubu "site" tanımı için minimum sayı olarak saptanmış, bağımsız konutlar tesbit çalışmalarında içerilmiştir. Özellikle Bodrum Merkez Belediyesi'nde olduğu gibi yerleşik doku ile iç içe kaynaşmış bulunan tatil beldelerinde, yazlık konut tespiti söz konusu zaman süresi içinde olanak dışı olduğundan, özellikle de araştırma toplu inşa edilen tatil konutu gruplarına ağırlıklı olarak eğildiğinden tespitler siteler ve konut kooperatifleri saptamaları ile sınırlandırılmıştır.

Bu çerçeve içinde Bodrum'da Merkez İlçe Belediyesi, Turgutreis Belediyesi, Gündoğan ve Yalıkavak Belediyesi araştırma kapsamında yer almıştır. Çeşme ilçesinde, Merkez İlçe Belediyesi ve Alaçatı Belediyesi yer almaktadır.

Üç ilçede de birkaç yıl önce köy statüsünde olan yerleşimler, ya belediye statüsü kazanarak şehir nüfusuna dahil olmuşlar, ya da belediyelerin veya ilçe yerleşim merkezlerinin mahalleleri haline gelmişlerdir. 1970 ve 80'li yıllar boyunca belediye ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında olan birçok yer mevzi planlar, ilave planlar, plan değişiklikleri ile onanma ve uygulamaya geçme olanakları bulurken, 1980'li yılların sonu ve 1990'lı yıllarda plan sınırları genişletilerek tüm mevzi planlar ve benzeri eğilim taşıyan yapılaşmaya eğilim alanlar, nazım ve uygulama planları kapsamı içine alınmış bir taraftan da hızlı yapay yerel yönetim oluşumları körüklenmiştir.

Örnek araştırma alanı olarak seçilen ilçelerde tatil konutu sayılarına yönelik herhangi bir sağlıklı veri, resmi kurumlardan ve belediyelerden elde edilememiştir.Bu anlamda istatiksel veri tabanı da henüz Türkiye özelinde yer almamaktadır. Bu durum genelde tatil konutu olgusuna bir araştırma inceleme konusu olarak yönelen çalışmaları etkilediği gibi, yürütülen araştırmanın başlangıç aşamasını da etkilemiştir. İlgili konu üzerinde sağlıklı veri ve bilgi bulunmaması üzerine saptama çalışmaları araştırma grubu tarafından doğrudan sürdürülmüştür. Yerinde çalışmalarla gerek belediyeler bazında, yapı kullanma izin belgeleri ve ilgili dosyalar değerlendirilerek, gerek TEK dökümanlarından ve müşteri dosyalarının teker teker incelenmesi yoluyla, gerek muhtarlıklardan toplanan bilgilerle, gerekse alanda dolaşarak tespitler sonucunda olanaklı olan en üst sağlıklılık düzeyinde tespit listeleri oluşturulmuştur. Bir aylık zaman süresini kapsayan yerinde tespit çalışmaları sonunda Burhaniye'de tamamı veya bir bölümü biten tatil konutları ve/veya kooperatif sayısı 30, birim konut sayısı 6087, inşaat durumunda tatil konutları site veya kooperatif

sayısı 95, birim konut sayısı 7287; inşaatlar tamamlandığında yakın gelecekte erişilecek site ve/veya kooperatif sayısı 125, birim konut sayısı 13.374 olarak saptanmıştır. Burhaniye İlçesi'nin belediyeleri açısından durum değerlendirildiğinde, Merkez Belediye'de tamamen veya bir bölümü biten tatil konutları site ve/veya kooperatif sayısı 19, birim konut sayısı 3449, inşaat durumunda site ve/veya kooperatif sayısı 11, birim konut sayısı 2055, inşaatlar tamamlandığında yakın gelecekte erişilecek toplam site ve/veya kooperatif sayısı 30, birim konut sayısı 5504'tür.

Pelitköy'de tamamı veya bir bölümü biten tatil konutları site ve/veya kooperatif sayısı 4, birim konut sayısı 481'dir. İnşaat durumunda 47 site ve/veya kooperatif, 2313 birim konut bulunmaktadır. Yakın gelecekte erişilecek toplam site ve/veya kooperatif sayısı 51, birim konut sayısı 2796'dir.

Karaağaç Belediyesi'nde tamamı veya bir bölümü tamamlanan tatil konutları site ve/veya kooperatif sayısı 6, birim konut sayısı 1945'dir. 1728 birimlik ARTUR kompleksi Karaağaç Belediyesi sınırları içinde yer almaktadır. Karaağaç Belediye'sinde inşaat durumunda 30 site ve/veya kooperatifi, 1040 birim konut yer almaktadır. Yakın gelecekte erişilecek toplam site ve/veya kooperatif sayısı 36, birim konut sayısı 2985'dir. Burhaniye Merkez Belediyesi Belediye ve mücavir alan sınırları içinde kalan alan 1950'li yıllardan beri Balıkesir, Eskişehir ağırlıklı olarak da İstanbul'a hizmet veren bir tatil yöresidir. Türkiye'deki ilk yazlık kooperatiflerenden birisi de Burhaniye Merkez Belediye'sinin bir mahallesi olan Ören'de yer almaktadır. Çok yakın zamanda belediye statüsüne kavuşan Pelitköy, Karaağaç ve Gömeç'le karşılaştırıldığında mevcut konutlar açısından ilçe sınırları içinde en yoğun belediyedir.

Buna karşın Pelitköy, Karaağaç ve Gömeç'te yazlık site veya konut kooperatifleri ağırlık olarak 1985 sonrası gelişmelerdir. Şu anda inşaat durumunda bulunan site ve kooperatiflerin çoğu 90-92 yıllarında aktif hale geçen kooperatiflerdir. Eskiden birer köy yerleşmesi olan Pelitköy, Karaağaç ve Gömeç yerleşme merkezleri kıyıdan içerde yer almaktadır. Dolayısı ile yerleşme merkezleri ile kıyılardaki tatil konutu gelişmeleri, birbirinden tamamen kopuk yer almaktadır.

Şu anda ilçe statüsüne kavuşan Gömeç ise yazlık kooperatifler açısından en yeni gelişme gösteren yöredir.

Burhaniye İlçesi'nde inşaat durumunda toplam site ve kooperatif sayısı yaklaşık mevcutların üç katıdır. Birim konut sayısı ise inşaat durumundakiler tamamlandıktan sonra ikiye katlanacaktır.

Çeşme İlçesi'nde tamamı veya bir bölümü biten tatil konutları site

ve/veya kooperatif sayısı 186, birim konut sayısı 11.184'dür. İnşaat durumunda site ve kooperatif sayısı 29, birim konut sayısı 2.711, yakın gelecekte erişilecek toplam site ve/veya kooperatif sayısı 215, birim konut sayısı 13.895'dir.

İlçe Merkez Belediyesi'nde tamamı veya bir bölümü biten tatil konutları site ve kooperatif sayısı 113, birim konut sayısı 6078, inşaat durumunda site veya kooperatif sayısı 15, birim konut sayısı 1559'dur. Yakın gelecekte erişilecek toplam site veya kooperatif sayısı 7637'dir.

Alaçatı Belediyesi'nde tamamı veya bir bölümü biten tatil konutları site veya kooperatif sayısı 73, birim konut sayısı 5106; inşaat durumunda site ve kooperatif sayısı 14, birim konut sayısı 1152; inşaatlar tamamlandığında erişilecek toplam site veya kooperatif sayısı 87, birim konut sayısı 6258'dir.

Çeşme İlçesi, oldukça fazla bir inşaat yoğunluğuna sahip olmasına karşın üç ilçe içinde oturulan site/kooperatif sayılarının, inşaatı devam eden kooperatif/site sayılarına oranı en yüksek ilçedir. Çeşme Merkez Belediyesi, özellikle Ilıca Mahallesi Türkiye'nin en eski sayfiye yerlerinden birisidir. Yetmişli yılların sonu ve seksenli yılların ortalarında Dalyanköy, Çiflikköy vb. yerleşmelerde tatil site ve kooperatiflerinin yoğunluğu artmış, bu yerleşmeler köy statüsünden çıkarak, Merkez Belediye'ye bağlı mahalleler haline gelmiştir. Alaçatı'nın bir sayfiye yerleşmesi olarak kullanılması oldukça yenidir. Bu Belediye'deki tatil site ve kooperatifleri özellikle 1980'li yıllarda gelişmiştir. Ildırı, Reisdere ve Germiyan gibi köy statüsündeki yerleşmeler de Alaçatı Belediyesi'nin birer mahalleleri durumuna gelmişlerdir. Kıyılar bu değişime karşı direnmişler ama sonuçta yenik düşmüşlerdir.

Yeni gelişen büyük kooperatifler özellikle eskiden köy olan bu yerleşmelerin sınırları içinde ve kıyılarda yer almaktadır. Alaçatı Belediyesi'nde de inşaatı tamamlanmış oturulan site/kooperatif sayısı, inşat durumunda olanlara oranla çok daha yüksektir.

Bodrum İlçesi'nde tamamı veya bir bölümü biten, halen kullanılmakta olan site/kooperatif sayısı 159, birim konut sayısı 11.358, inşaat durumunda site/kooperatif sayısı94, birim konut sayısı 13. 469, ikisinin toplam site ve kooperatif sayısı olarak 253, toplam birim konut sayısı olarak 24.827'dir.

Bu sayıların belediyeler itibari ile dağılımında Merkez Belediye'de tamamı veya bir bölümü tamamlanan site/kooperatif sayısı 86, birim konut sayısı 4.115, inşaat durumunda site/kooperatif sayısı 38, birim konut sayısı 3.905'dir İnşaatlar tamamlandığında 124 site/kooperatif, 8020 birim konut

Bodrum Merkez Belediyesi ve mücavir alanları sınırları içinde yer alacaktır.

TURGUTREİS Belediyesi'nde tamamı veya bir bölümü biten tatil konutu site/kooperatif sayısı 55, birim konut sayısı 5178'dir. İnşaat durumunda 32 site/kooperatif, 6023 birim konut bulunmaktadır. Toplam 87 site/kooperatif, 11.301 birim konut yakın bir gelecekte Turgutreis Belediyesi sınırları içinde yer alacaktır.

GÜNDOĞAN Belediyesi'nde tamamı veya bir bölümü biten 8 site/kooperatif, 622 birim konut; inşaat durumunda 7 site/kooperatif, 1.494 birim konut bulunmaktadır. Yakın bir gelecekte inşaatlar tamamlandığında 15 site/kooperatif, 2.116 birim konut Gündoğan Belediyesi sınırları içinde yer alacaktır.

YALIKAVAK Belediyesi'nde oturulan ve kısmen biten site ve kooperatifler sayısı 10, birim konut sayısı 1.443; inşaat durumunda 17 site/kooperatif, 2047 birim konut bulunmaktadır. Yakın bir gelecekte toplam 27 site ve kooperatif 3490 birim konut Yalıkavak Belediyesi sınırları içinde yer alacaktır. Yalıkavak ve Gündoğan belediye statüsüne yeni kavuşan yerleşmelerdir.

Bodrum İlçesi genelde, Ankara, İstanbul, İzmir ve diğer kentlerden yazlık nüfus alan kıyı ilçelerimizden biridir. Burada inşaat durumunda olan site ve kooperatiflerin önemli bir bölümünü yarım kalmış inşaatlar oluşturmaktadır. Yarımada'nın hemen hemen tüm kıyıları bu tür inşaatlarla doludur.

6. TATİL KONUTLARI SİTE YÖNETİCİSİ ANKETİ

Burhaniye'de 14, Çeşme'de 74 ve Bodrum'da 42 sitede olmak üzere toplam 130 sitede uygulanmıştır.

6.1. Site Büyüklüğü

Sitelerin % 70'inin toplam konut sayısı 100 konut biriminden daha azdır. %43'ünün ortak sayısı ise 50 konut biriminden daha azdır. Sitelerin %17'si 101-200 arası konut biriminden oluşmaktadır. 200 birim konutun üzerindeki sitelerin oranı yalnızca %13'dür.

Site büyüklükleri çoğunlukla 200 birim konutun altında bulunmakla birlikte 50 birim konuta kadar olan siteler bakımından ilçeler arasında farklılıklar izlenmektedir. Buna göre Çeşme İlçesi'nde daha az konut biriminden oluşan siteler daha yoğundur. Çeşme İlçesi'nde 50 birim konuta kadar siteler %52.7 oranında iken, Bodrum'da bu oranın %35.7,

Burhaniye'de yalnızca %14.3 olduğu izlenmektedir. 51-200 arası konut birimi bulunan sitelerin oranı ise Çeşme'de %36.5, Bodrum'da %50. Burhaniye'de %64.3'dür.

Konut birim sayıları bakımından en küçük sitelerin Çeşme, en büyüklerin ise Burhaniye'de bulunduğu görülmektedir.

6.2. Sitelerdeki Konut Sayısı İle Sitelerin Alan Büyüklükleri Arasındaki İlişki

20 birim konuta kadar olan sitelerin tamamı, 21 den 50 birim konuta kadar olan sitelerin %87.5 u 20.000 m^2 den (2 hektardan) küçüktür. %12.5'u 21-30.000 m^2 (2-3 ha) arasındadır. 50-100 birim konut arasındaki sitelerin %55.2 si 20.000 m^2 (2 ha) den az, %17.2 si 21-30.000 (2-3 ha) %20.7 si 31-40.000 m^2 (3-4 ha) dir. 101-200 birim konut arası sitelerin %35'i 20.000 m^2'den (2 ha) az, %25'i 21-30.000 m^2 (2-3 ha), %15'i 31-40.000 m^2 (3-4 ha) %20 si 51-100.000 m^2 (5-10 ha)arasındadır. Konut sayısı 201-500 arası olan siteler çoğunlukla (%58.3 ü) 10-50 hektar arasındadır. Konut sayısı 501-1.000 arası olan sitelerin tamamı 60-100 ha arasındadır.

6.3 Konut Yapımının Gerçekleştirilmesindeki Örgütlenme Türleri İle Site Büyüklüğü Arasındaki İlişki

Konut sayısı 50'ye kadar olan sitelerin %22.2 si kooperatifler tarafından %16.7'si arsa sahibi tarafından, %48.1'i müteahhit ve şirketler tarafından organize edilmiştir.

Konut sayısı 50-100 arası olan sitelerin %52.9'u kooperatifler tarafından %11.8'i arsa sahibi tarafından, %26.5'u müteahhit ve şirketler tarafından organize edilmiştir.

Konut sayısı 100'ün üzerinde olan sitelerin %68.4'ü kooperatifler tarafından %0'ı arsa sahibi tarafından, %26.3'ü müteahhit ve şirketler tarafından organize edilmiştir.

Kooperatifler tarafından organize edilen sitelerin %21.4 ünde konut sayısı 50 den az, %32.1'inde 50-100 arası %46.4'ünde 100'den fazladır.

Arsa sahibi tarafından organize edilen sitelerin %69.2 sinde konut sayısı 50 den az, %30.8 inde 50-100 arasındadır.

Müteahhit ve şirketler tarafından organize edilen sitelerin %57.8 inde konut sayısı 50'den az, %20'sinde 50-100 arası, %22.2'sinde 100'den fazladır.

6.4. İnşaata Başlama Tarihine Göre Dağılım İle Site Büyüklüğü İlişkisi

Burhaniye, Çeşme ve Bodrum'da (halen oturulmakta olan) sitelerin %30.6'sının inşaatı 1980 öncesi başlamıştır. (%1.8'i 1970 öncesi, %16.2 si 1970-74, %12.6 sı 1975-79'da)

1980-1984 arası inşaata başlayanların oranı %21.6 dır. Yarıya yakın, %47.7 oranında sitenin inşaatı ise 1985-1990 döneminde başlamıştır.

Toplam konut sayısı 50 konuta kadar olan sitelerin %24.4 ü 1980 öncesi, %22.2 si 1980-1984 döneminde %53.3 ü 1985-1990 döneminde inşaata başlamıştır. 50-100 konutluk sitelerin %26.7'si 1980 öncesi, %16.7'si 1980-1984 döneminde %56.7 si 1985-1990 döneminde başlamıştır. Toplam konut sayısı 100'den fazla olan sitelerin %41.7 si, 1980 öncesi, %25 i, 1980-1984 döneminde, %33.3 ü, 1985-1990 döneminde başlamıştır.

1980 öncesi inşaata başlayan sitelerin %32.4'ü 50 konuta kadar, %23.5'u 50-100 konut, %44.1 i, 100 konuttan fazladır.

1980-1990 döneminde inşaata başlayan sitelerin ise %44.1 i 50 konuta kadar %28.6 sı 50-100 konut, %27.3 ü, 100 konuttan fazladır.

Büyük sitelerin inşaatlarının tamamlanmasının küçük sitelerden daha uzun sürede gerçekleştiği düşünüldüğünden ve burada halen oturulan siteler ele alındığından yıllara göre site büyüklükleri bir kez de inşaatın bitiş tarihlerine göre incelenmiştir.

6.5. Site Büyüklükleri İle Yapım Tarihleri Arasındaki İlişki

Sitelerin inşaatlarının bitiş tarihlerine göre dağılımları izlendiğinde, sitelerin %22.7 sinin inşaatının 1980 öncesi tamamlandığı, (%0.9,u 1970 öncesi, %7.3 ü 1970-74, %14.5'u 1975-79'da) 1980-1984 arası inşaatı tamamlananların oranının %8.2 olduğu %69.1 oranında sitenin inşaatının ise 1985-1990 döneminde tamamlandığı görülür.

Toplu konut sayısı 50 konuta kadar olan sitelerin %22'si 1980 öncesi, %8'i 1980-1984 döneminde, %70'i 1985-1990 döneminde inşaatlarını tamamlamışlardır. 50-100 konutlu sitelerin %11.5'u 1980 öncesi, 7.7 si 1980-1984 döneminde %80.8'i 1985-1990 döneminde tamamlanmıştır. Toplam konut sayısı 100 den fazla olan sitelerin %32.4'ü 1980 öncesi, %8.8'i 1980-1984 döneminde, %58.8'i 1985-1990 döneminde inşaatları bitmiş olan sitelerdir.

1980 öncesi inşaatı tamamlanan sitelerin %44'ü 50 konuta kadar, %12'si 50-100 konut arası, %44'ü 100 konuttan fazla konutu kapsamaktadır.

1980-1990 döneminde inşaatı tamamlanan sitelerin ise %45.9'u 50 konuta kadar, %27'si 50-100 konut arası büyüklükte, %27'si 100 konuttan fazladır.

Sitelerin inşaata başlama ve bitiş tarihleri birkaç noktaya işaret etmektedir.

İlki, sitelerin yaklaşık dörtte üçünün 1980 sonrası gerçekleştiğidir.

Sitelerin inşaata başlamaları, 1970 sonrası, tamamlanmaları 1975 son rasında izlenebilmektedir. 1970 öncesi %1-2 oranındadır. 1985 sonrası ise yazlık konut inşaatı bakımından en yoğun dönemi yansıtmaktadır.

• Gerek 1980 öncesi gerek 1980 sonrası inşaatı başlayan ve inşaatı tamamlanan sitelerde 100 birim konuttan küçük sitelerin çoğunlukta bulunduğu izlenmektedir.50 birim konuta kadar olan sitelerin oranları zaman içinde fazla değişmemekle birlikte, 1980 sonrası 100 birim konuttan büyük sitelerden, 50-100 birim konut arası sitelere doğru bir kayma olduğu görülmektedir.

6.6. Site İnşaatlarının Başlama Tarihi İle Örgütlenme Biçimi Arasındaki İlişki

1980 yılına kadar başlayan site inşaatlarının %33.3'ü, 1980-84 arasında %54.7'si, 1985 ve sonrası %52'si kooperatiflerce organize edilmiştir. Arsa sahibi tarafından organize edilenler, sırasıyla bu dönemlerde %6.1, %16.7 ve %12 oranlarındadır. Müteahhit ve şirketlerin organizasyonu ise %48.5, %25 ve %34'dür.

İnşaatların bitiş tarihlerine göre 1980 öncesi tamamlanan sitelerin %20.8'i 1980-84 döneminde %44.4'ü 1985 ve sonrasında %53.4'ü kooperatiflerce organize edilmiştir.

Arsa sahibi tarafından organize edilenler 1980 öncesi yalnızca %4.2 oranında iken, 1980-84 döneminde %11.1 1985 ve sonrasında %12.3 oran-dadır. Müteahhit ve şirketlerin organize ettiği yazlık konut siteleri ise 1980 öncesi dönemde tamamlanan siteler arasında %58.3 oranı bulunurken 1980-84 döneminde %33.3, 1985-1990 döneminde %30.1 oranında bir paya sahip olmuştur.

6.7. Sitelerin İnşaatına Başlama Tarihleri

Site büyüklüklerinin dağılımı ile koşutluk taşıyan bir başka veri grubu sitelerin inşaatına başlama tarihleridir. Buna göre 1984 yılına kadar inşaatı başlayan sitelerin oranı Burhaniye'de %27.3 iken, Bodrum'da bu oran %31.6, Çeşme'de isi %69.3'dür.

6.8. tatil konutu Sitelerinin Kullanılma Süreleri

Tatil konutu, tanımında da yer aldığı gibi yılın belirli bir döneminde kullanılmamaktadır.

Örneğimizdeki tatil konutu sitelerinin %85.8'i yılda 4 aydan az, %14.2'si 4 aydan fazla kullanılmaktadır. Zamanlama bakımından en sık görülen kullanım süresi ise, 3 aydır. Toplamda her üç siteden birisi bu kadar süre kullanılmaktadır. 6 aydan fazla kullanılan sitelerin oranı yalnızca %6.3 dür.

Her üç ilçede de sitelerde yaz-kış sürekli oturan aileler bulunmaktadır. Sitelerin %36'sında sürekli oturanlar bulunmaktadır.

6.9. Siteleri Oluşturan Konut Gruplarının Türleri

Örneğimizdeki sitelerden %40.8'i kooperatif konutlarıdır. Kooperatifler biçimindeki gerçekleşme biçimi, ilçeler arasında farklı oranlarda ağırlığa sahiptir. Yazlık konutların yapımına başlanması daha yakın tarihte gerçekleşen Burhaniye'de kooperatif konutları oranı %78.6'ya tırmanırken, Bodrum'da %42.9 gibi yaklaşık yarıya yakın bir oranı bulmakta, Çeşme'de ise %32.4'e düşmektedir. Buna karşılık özel girişimciler (şirket/müteahhit) tarafından inşa edilen sitelerin oranı ise artmaktadır.

6.10. Sitelerin Alansal Büyüklükleri

Sitelerin konut birim sayıları ile koşutluk taşıyan bir veri grubu sitelerin alansal büyüklükleridir. Buna göre toplamda sitelerin yarıdan fazlasının (%58) 20.000 m^2'nin altında olduğu izlenir.

Bu oran en küçük sitelerin yer aldığı Çeşme'de %68.3, Bodrum'da %47.1, Burhaniye'de ise %30'dur.

6.11. Sitelerin Üzerinde Yer Aldıkları Alanın Önceki Mülkiyet Durumu ve Kullanma Biçimi

Sitelerin üzerinde yer aldıkları alan büyük çoğunlukla (%95.4) özel mülkiyettedir. Sitelerin üzerinde yer aldıkları alanları daha önce çeşitli kullanımlardadır. Tarım toprağı olarak kullanılırken yazlık tatil sitesine dönüşenler %22.5, Zeytinlik alanken yazlık sitelerin yer alması durumu %14'dür. Ancak, örneğimizdeki yazlık siteler çoğunlukla daha önce çorak arazi ve boş arazi olan topraklarda (%41.8) yer almıştır.

6.12. Örgütlenme Türleri

Sitelerin gerçekleştirilmesinde, organizasyon aşamasında en çok koope-

ratifler (%44.5) daha sonra müteahhitler (%25.4) ve şirketler (%10.3) etkili olmuştur. Arsa sahibinin organizasyonu yaklaşık %10 oranındadır. Organizasyon ne olursa olsun, inşaat aşamasında müteahhit tarafından topluca yapım en sık izlenen (%73.8) yapım biçimidir.

İlçeler arasında örgütlenme bakımından en belirgin fark kooperatiflerin Burhaniye'de etkin %71.4, müteahhitlerin Çeşme'de etkin (%35.1) olmasıdır.

6.13. Kredi Alma Durumu

Örneğimizdeki sitelerden 16 tanesinde (%12'sinde) kredi kullanıldığı belirtilmiştir. Bu 16 kooperatiften 14 adedinin kredi aldıkları yer saptanabilmiştir. 14 kooperatiften Burhaniye'de 2, Çeşme'de 4, Bodrum'da 2 olmak üzere 8 adedi Toplu Konut İdaresi'nden kooperatif kredisi kullanmışlardır. 4 adedi bankalardan tüketici kredisi kullanmıştır. Bu durumda, yazlık konutların yoğun biçimde yer aldığı bu üç ilçe kapsamında Toplu Konut İdaresi kooperatif kredisinden yararlanan sitelerin toplamın %6'sı olduğu görülmektedir. Bu oran, bu soruyu yanıtlayan siteler arasında ise %7'dir.

6.14. Konut Tipleri

Örneğimizdeki siteler arasında aşağıdaki konut tipleri belirtilen sayıda sitede yeralmaktadır.

Tek katlı (müstakil) ayrık	6
Tek katlı ikiz	5
Dublex-müstakil (ayrık)	29
Dublex-ikiz	63
Dublex-sıra ev	25
Triplex-müstakil (ayrık)	3
Triplex-ikiz	5
Tirplex-sıra ev	2
İki katlı her katı bağımsız ayrık	12
İki katlı her katı bağımsız ikiz ev	8
İki katlı her katı bağımsız sıra ev	9
Apartman	9
Diğer	3

Buna göre tatil konutu sitelerinde daha çok dublex-ikiz konutların uygulandığı görülmektedir. Örneğimizdeki sitelerin yaklaşık yarısında bu

konut tipi yer almıştır. Bu tipin uygulama oranı bakımından Çeşme, Burhaniye, Bodrum İlçeleri arasında da büyük farklar izlenmektedir. Bu tipten sonra en yaygın uygulanan tip dublex-ayrık nizam konutlar (%22.5) ve dublex-sıra evlerdir. (%19.4).

Örneğimizdeki sitelerden yalnız %7'sinde apartmanlar yer almaktadır. Buna göre, tatil konutunda, iki katlı, iki katı da aynı aileye ait olan ve ikiz düzende konutlar daha sıklıkla uygulama alanı bulmuştur, denilebilir.

6.15. Sitelerde Bahçe Kullanımı

Tatil konutu sitelerinde bağımsız bahçeli konutlardan oluşan düzen daha sıklıkla uygulanmaktadır. Örneğimizde üç ilçede bulunan sitelerin yarısında bağımsız bahçeli konutlardan oluşan bir site düzeni özel dış mekan kullanımını biçimlendirmiştir. Bazı sitelerde bağımsız bahçeli konutlarla birlikte sitenin ortak yeşil alanı da bulunmaktadır. Bu biçimdeki site düzenine sahip siteler örneğimizdeki sitelerin %9.3'ünü oluşturmaktadır. Konutların ortak bahçelerinin bulunduğu site düzeni ise sitelerin yaklaşık dörtte birinde uygulanmıştır. Tüm site üzerinde ortak mülkiyetin bulunduğu durum örneğimizdeki sitelerin %10.9'unda söz konusudur.

Bağımsız bahçeli konutlar uygulaması her üç ilçede de en sıklıkla uygulanan biçim olmakla birlikte ilçeler arasında farklı oranlar gözlenmektedir. Örneğin Çeşme'de bu tipte sitelerin oranı %58.1 iken, Bodrum'da %39, Burhaniye'de %35.7'dir. Bağımsız bahçeli konutlar yanında sitenin ortak yeşil alanının bulunması durumu da bu oranlara eklendiğinde Çeşme'de %68.7, Bodrum'da %46.3, Burhaniye'de %50 oranlarına ulaşılmaktadır. Ortak bahçeli konutlar bakımından ise, iki katlı ve her katı bağımsız konutlardan oluşan sitelerin diğer ilçelere göre küçük miktarda fazlalık gösterdiği Bodrum'da ortak bahçeli konutlardan oluşan sitelerin oranı diğer ilçelerden yüksektir.

6.16. Sitelerde Teknik Altyapı

6.16.1. Su

Su gereksinmesinin karşılanmasında yazlık konut sitelerinin yaklaşık yarısında (%48.5) artezyen kuyularından yararlanılmaktadır. Bunu, belediye su şebekesinden yararlanma %20.1 oranı ile izlemektedir. Yaklaşık her on siteden biri de (%9.2) hem belediye su şebekesinden yararlanmakta hem de diğer yollarla (kuyu, tanker vb.) su sağlamaktadır. Örneğimizdeki 130 siteden yalnız bir tanesinde henüz su bulunmadığı belirtilmiştir.

Sitelerin %81.4'ünde su devamlı akmaktadır. Bu oran Burhaniye'de

%92.3'e kadar yükselmekte, Çeşme'de %79.7'ye düşmektedir. Yaklaşık her dört siteden üçünde (%76.6) su deposu bulunmaktadır. Bu oran Bodrum'da %92.9'a kadar yükselmekte, Burhaniye'de %61.5'a düşmektedir. Çeşme'de %69.9'dur.

Sitelerde bulunan suyun içmeye elverişliliği bakımından ise yalnızca %30.5 oranında sitede olumlu yanıt belirtilmiştir. Burhaniye'de %61.5, Bodrum'da %46.3 olan bu oranı özellikle Çeşme'de bulunan siteler (%16.2) düşürmektedir.

Sitelerdeki su durumu ile sitenin bir yılda kullanılma süresi arasındaki ilişki incelenmiştir. Suyun devamlı akıp akmaması ile uzun süre oturma arasında belirgin bir fark gözlenmemiştir. Ancak su deposu bulunan sitelerin %12.4'ünde altı ay ve daha uzun süre oturulurken, su deposu bulunmayan siteler arasında altı ay ve daha fazla oturulan sitelerin oranı %3.6'dur. Sitede bulunan suyun içmeye elverişli olduğu sitelerde altı ay ve daha uzun süre oturanların oranı %15.8, elverişsiz olan sitelerde bu oran %8'dir.

6.16.2. Elektrik

Örneğimizdeki yazlık konut sitelerinin tamamında elektrik enerjisi gereksinmesi karşılanmıştır. Elektrik enerjisi çağunlukla (%70.8) TEK'e bağlı özel trafolarla sağlanmaktadır. (Çeşme'de: %81.1 Bodrum ve Burhaniye'deki sitelerin %57.1'i) TEK şehir şebekesine bağlı olarak elektrik sağlayan sitelerin oranı %13.1'dir (Çeşme'de %8.1, Bodrum'da %19, Burhaniye'de %21.4) Örneğimizdeki sitelerde konutlar kullanılmaya başladığı halde %13.1 oranındaki sitede şantiye elektriğinden yararlanılmaya devam edilmektedir. Bu oran Çeşme'de %6.8'e düşmekte, Burhaniye ve Bodrum'da her beş sitede bir siteye (%21.4) yükselmektedir.

6.16.3. Kanalizasyon

Teknik altyapı bakımından yazlık tatil konutu sitelerinde en zayıf olan yön kanalizasyondur. Sitelerin %62.3'ünde foseptik çukuru bulunmaktadır. Arıtma tesisinin de sağlanması %28.5'unda gerçekleştirilmiştir. Sitelerin yalnız %8.5'unda kanalizasyon şebekesi bulunmaktadır. Arıtma tesisi sağlama bakımından önde gelen ilçe Bodrum'dur. Buna karşılık kanalizasyon şebekesi bulunan ve arıtma tesisi bulunan sitelerin oranı birlikte izlendiğinde Burhaniye'de yer alan sitelerin %70'inin bu olanağı yakalamış olduğu görülür. Bu bakımdan en olumsuz etkiye sahip siteler %78.4 foseptik çukuru bulunduran Çeşme'dedir.

6.16.4. Çöp Toplama

Belediyeler yazlık tatil konutu sitelerinin çöplerinin toplanmasında %66.7 oran ile başta gelmekte, %27.8 orandaki sitede ise çöp toplama işini site yönetimi gerçekleştirmektedir. Buna karşılık sitelerin ancak %82'sinde çöplerin düzenli alındığı ifade edilmektedir.

6.16.5. Yol

Siteler en yakın yerleşmeye veya devlet karayoluna çoğunlukla asfalt (%62.3) ve orta kalitede (%38.5) yollarla ulaşmaktadırlar. Bu yolun yapımını ise çoğunlukla belediyeler (%57.6) gerçekleştirmiştir. Yolun cinsi bakımından incelendiğinde yeni sitelerin yer aldığı Burhaniye'de toprak yolların %35.7, Çeşme'de ise yalnızca %12.2 oranında olduğu görülmektedir.

Yol kalitesi bakımından da en yoğun yakınmalar son yıllarda inşaatların yoğun biçimde devam ettiği Bunhaniye'dedir. Bu ilçede kötü ve çok kötü olarak nitelenen yollara sahip sitelerin oranı %50'dir. Bu oran Çeşme'de %19, uzun süren inşaatların sıklıkla izlendiği Bodrum'da %47.6'dır.

6.16.6. Haberleşme

Örneğimizdeki yazlık konut sitelerinin %86'sında konutlarda telefon bulunmaktadır. (%58.5'unda konutlarda telefon + %27.1'inde konutlarda telefon ile ayrıca sitede telefon kulübesi) Bu oran Çeşme'de %97.3'e kadar yükselmekte, Burhaniye'de %50'ye düşmektedir. Bodrum'da %78.6'dır. Sitede telefon kulübesi bulunması toplamda %5.4, Burhaniye'de %14.3, Bodrum'da %9.5, Çeşme'de %1.4 oranlarına sahiptir.

6.16.7. Otoparklar

Örneğimizdeki sitelerin %56.2'sinde düzenli/planlı otopark yeri bulunmaktadır. Bu açıdan, en olumlu koşullar Bodrum'da (%69) en olumsuzlar ise Çeşme'de (47.3) bulunmaktadır. Düzenli otopark yeri sağlanan sitelerin %87.5'unda bu otoparkların sayılarının yeterli oluğu ifade edilmektedir. Burhaniye'de planlı olarak otopark yeri sağlanmış sitelerin tamamında otopark sayılarının yeterli olduğu ifade edilmiştir.

Site otoparklarının mülkiyet durumu incelendiğinde, çoğunlukla, (%70.8) site mülkiyetinde kalacak biçimde otopark düzenlemelerinin tatil konutu sitelerinde benimsendiği görülmektedir.

6.17. Sosyal Altyapı

6.17.1. Sağlık Kuruluşlarına Uzaklık

Toplamda, yaklaşık olarak her on siteden altısında sağlık kuruluşu en fazla 5 km uzaklıktadır. Bu açıdan farklı ilçelerdeki siteler arasında belirgin bir farklılık izlenmemektedir. Geri kalan %40'lık dilimde %26.8 oranında 6-10 km sınırları içinde sağlık kuruluşuna erişmek olanağı varken %13.4 oranında sitede ise sağlık kuruluşu 11 km'den daha uzakta yer almaktadır.

6.17.2 Sitelerde Konut Dışında Tesislerin Bulunma Durumu

Sitelerde, Konut dışında hangi tesislerin sağlanmış olduğu incelenmiştir. Toplam 130 sitenin %58.5'unda, konut dışı tesisler de yer almaktadır. Bu sitelerde bulunan kullanışların türü, bu kullanışı bulunduran site sayısı ve konut dışı tesis bulunduran sitelere oranları ise şöyledir:

Kullanış türü	Site sayısı	Oranı	İlçelerde bulunma oranına göre sıralama
Park	26	%34.7	Çeşme-Bodrum-Burhaniye
Çocuk Bahçesi	34	%45.3	Burhaniye-Çeşme-Bodrum
Çay Bahçesi	30	%40.0	Burhaniye-Bodrum-Çeşme
Veloybol sahası	27	%36.0	Burhaniye-Bodrum-Çeşme
Basketbol sahası	26	%34.7	Burhaniye-Bodrum-Çeşme
Futbol sahası	9	%12.0	Burhaniye-Bodrum-Çeşme
Tenis Kortu	17	%22.7	Bodrum-Burhaniye-Çeşme
Diğer Spor Tesisleri	11	%14.7	Bodrum-Çeşme-Burhaniye
Lokanta-Restoran	31	%41.3	Bodrum-Burhaniye-Çeşme
Bakkal, Market	45	%60.0	Burhaniye-Bodrum-Çeşme
Diğer alışveriş Mer.	8	%10.7	Burhaniye-Bodrum-Çeşme
Kafe-Bar	27	%36	Bodrum-Burhaniye-Çeşme
Kulüp-Diskotek	12	%16	Burhaniye-Bodrum-Çeşme
Sinema	1	%1.3	Burhaniye
Çamaşırhane	3	%4.0	Bodrum
Site yönetim binası	94	%58.7	Burhaniye-Bodrum-Çeşme
Turizm amaçlı Konaklama tesisi	9	%12.0	Burhaniye-Bodrum-Çeşme

Buna göre, sitelerde konut dışı tesislerden en fazla bakkal-market gibi günlük alışverişlerin yapılabileceği tesisler yer almaktadır. Sitelerin yaklaşık üçte birinde ise site yönetimi binası bulunmaktadır.

Bunun dışında çocuk bahçesi de birçok sitede bulunan konut dışı tesisler arasında ön sıralardadır.

Sitelerde konut dışı tesislar arasında yeme-içme ile ligili olarak çay bahçesi lokanta-restoran, kafe-bar gibi tesisler de spor amaçlı tesislere yakın oranlarda yer almaktadır.

6.17.3. Sitelerde Konut Dışı Tesis Bulunması İle Konut Sayısı İlişkisi

200 birim konutun üzerindeki sitelerin tamamında konut dışı tesisler de bulunmaktadır. Tesis türlerinin bulunup bulunmaması ile konut sayısı ilişkisi şöyledir. (Tablo 836-848)

Tesis Bulunan Sitelerin Oranı Sitedeki Konut Sayısı

	0-20	21-49	50-100	101-200	201-500	501-1000	1001
park	0.0	22.2	30.0	26.3	75.0	100.0	-
çocuk bahçesi	0.0	11.1	45.0	52.6	75.0	100.0	100.0
çay bahçesi	0.0	0.0	30.0	47.4	83.3	100.0	100.0
veloybol	10.0	11.1	25.0	36.8	75.0	75.0	100.0
basketbol	20.0	11.1	25.0	31.6	66.7	75.0	100.0
tenis kortu	10.0	22.2	15.0	26.3	25.0	50.0	100.0
lokanta-rest.	0.0	22.2	15.0	68.4	75.0	75.0	100.0
bakkal-market	0.0	11.1	60.0	84.2	91.7	100.0	100.0
kafe-bar	0.0	55.0	15.0	52. 6	50.0	50.0	100.0
kulüp-diskotek	0.0	0.0	0.0	26.3	33.3	50.0	100.0
site yönetim binası	0.0	44.4	45.0	78.9	91.7	100.0	100.0

Buna göre yazlık konut sitelerinde bakkal-market konusundaki eşiğin enaz 50 birim konut, park konusunda 200 birim konut, çocuk bahçesi konusunda 100 birim konut, lokanta-restoran konusunda 100 birim konut olduğu izlenmektedir. Buna karşılık küçük spor tesisleri küçük konut birim sayılarında da sitelerde yer almışlardır.

6.17.4. Denizden Yararlanma

Örneğimizdeki sitelerin %86.7'si deniz kıyısında yer almaktadır. Buna karşılık çoğunlukla sitenin önünden ücretsiz denize girilmesi sitelerin %60.6'sı için sözkonusudur. %15 oranındaki sitede ise genellikle ücretsiz girilebilen plajlardan yararlanılarak denize girilmektedir.

6.17.5. Yüzme Havuzu Bulunması

Örneğimizdeki sitelerin %38.5'unda yüzme havuzu bulunmaktadır. Yüzme havuzu bulunması denize girmek üzere plajlardan yararlananların oranının diğer ilçelere göre daha yüksek olduğu Bodrum'daki sitelerde daha yaygındır. Buradaki sitelerin yarısında yüzme havuzu yer almaktadır. Çeşme'de de yüzme havuzu yaklaşık her üç siteden birinde bulunurken Burhaniye'de bu olanak yaklaşık her beş siteden birinde sağlanmıştır.

6.17.6. Bakım-Yönetim

Site yönetimleri çoğunlukla konut sahiplerince oluşturulmuştur (%81.6). Yine çoğunlukla ücretsiz (%80.2'sinde) çalışmaktadırlar. Her üç siteden birinde site yönetiminde 3 kişi çalışmaktadır (%31.7). Yönetimde 3 kişi ve daha az kişi çalışan sitelerin oranı %59.3'dür. Site yönetiminde 5 kişinin çalışmasına ise %22.8 oranında sitede rastlanılmaktadır. Yönetimde daha fazla kişinin çalıştığı sitelerin oranı düşüktür.

Sitelerdeki konut sayısı arttıkça, site yönetimlerindeki kişi sayısı da artmaktadır. Örneğin 50 birim konuta kadar olan sitelerde site yönetimi çoğunlukla 3 kişiye kadardır. 500 birim konutun üzerinde çoğunlukla 6-7 kişiye yükselmektedir.

Yine, sitelerdeki birim sayısı arttıkça site yönetimlerinin ücret almaları söz konusu olmaktadır. Örneğin 100 birim konuta kadar olan sitelerde site yönetimlerinin %85'den fazlası, 200 birim konuta kadar %71'i ücret almaksızın çalışmaktadır. 200-500 birim konut arazi sitelerin yönetimlerinde ücret alma yaklaşık (%58.3) yarıya yakın orandadır. Buna karşılık 500 konutun üzerindeki sitelerin tamamında site yönetimleri ücretle çalışmaktadır.

Sitelerde ücretli çalışan kişi sayısı da sitedeki konut sayısına bağlı olarak artmaktadır. Örneğin 100 birim konuta kadar olan sitelerde çoğunlukla 2 veya daha az kişi ücretli çalışmaktadır. 100-500 konut arası sitelerde çoğunlukla 3-10 kişi çalışmaktadır. 500 birim konut üzerindeki sitelerde ücretli çalışan sayısı 10 kişiden fazladır.

Sitelerde ücretli çalışan kişi sayısı bakımından sitelerin dörtte üçünde (%75.5) 5 ve daha az kişi çalıştığı izlenmektedir. Diğer ilçelere göre daha az konut biriminden oluşan sitelerin daha fazla oranda yer aldığı Çeşme'de gerek yönetimde gerekse ücretli çalışmada daha az kişinin yer alması site büyüklükleri ile yönetici ve çalışan sayısının bağlantılı olduğunu yansıtmaktadır. Çeşme'deki sitelerin %90'ı konut sahiplerince oluşturulan ve %94'ü ücret almaksızın çalışan yönetimlerdir.

Site yönetimlerinin üstlendikleri sorumluluklar oldukça kapsamlıdır. Ancak çevre düzenleme ile ilgili aktivitelerle ilgilenme daha yüksek oranda sitede (40.5) sayılmıştır. Bunu bakım-onarım-boya vb. işlerin sorumluluğu izlemektedir. (%11.2). Bazı site yöneticileri (%16.4) çevre düzenleme, bakım, onarım, güvenlik, altyapı, ticari tesislerin işletilmesi, inşaat işleri gibi bütün işlerin site yönetiminin üstlendiği sorumluluklar arasında olduğunu ifade etmektedirler.

6.17.7. Site Yönetimleri-Belediye İlişkisi

Site yönetimlerinin yaklaşık yarısı (%54) bağlı bulunduğu belediyeden memnundur. Memnun olmama diğer ilçelere göre Bodrum'da daha yüksek orandadır. Sitelerin yalnız %10.7'sinin bağlı bulunduğu belediyeden bir beklentisi bulunmamaktadır. En fazla beklenilen hizmet yol ve sudur. Bunun dışında çöp toplama, temizlik, kanalizasyon, yeşil alan, ulaşım, haberleşme, ilaçlama gibi sitenin hemen her türlü gereksinmesi konusunda site yönetimleri bağlı bulundukları belediyelerden beklenti içindedirler.

Tatil konutu mülk sahibi anketi, örnek olarak seçilen üç ilçede Burhaniye'de 162. Çeşme'de 311, Bodrum'da 232 olmak üzere toplam 705 konutta uygulanmıştır. Bu anket, tatil konutu sahiplerinin sosyo -ekonomik yapılarına, tatil konutu sahibi olmadaki etkenlere ve site yöneticisi anketi ile birlikte tatil konutlarının fiziksel özelliklerinin belirlenmesine yönelik sorular içermekteydi. Elde edilen bulgular, tatil konutu sahiplerinin karakteristikleri ve site/konut karakteristikleri olmak üzere iki ana başlıkta incelenebilir.

7. TATİL KONUTU SAHİPLERİNİN KARAKTERİSTİKLERİ

Bu başlık altında, tatil konutu sahiplerinin yaşadıkları yer, neden tatil konutu sahibi olmayı tercih ettikleri, iş durumları gibi sosyal ve ekonomik yapılarına ilişkin özellikleri ele alınacaktır.

Tatil konutu mülk sahibi anketinin yapıldığı konutların %65'i kooperatif konutlarıdır. %30.5'u şirket ya da müteahhit tarafından inşa edilen sitelerdir. %6.3 oranındaki tatil konutu ise bağımsız/bireysel inşa edilmiş konut gruplarıdır. Devre/mülklerin oranı yalnızca %1.7'dir.

7.1. Tatil Konutu Sahiplerinin Doğdukları Yer

Kıyı ilçelerinde tatil konutu talep edenlerin özelliklerini belirlemede bir gösterge, tatil konutu aile reisinin "doğduğu yer"dir.

Örneğimizdeki üç kıyı ilçesindeki tatil konutu sahiplerinin %61.1'i; il merkezlerinde, %31.8'i kasabalarda doğmuşlardır. Doğum yeri köy olanların oranı yalnızca %5.1 dir. Üç büyük şehrin il merkezlerinde doğanların oranı ise toplamda %30.3'dir. Yani her üç tatil konutu sahibinden biri üç büyük şehrin il merkezinde doğmuştur.

7.2. Tatil Konutu Sahibi Aile Reisinin Doğduğu İl

Tatil konutu aile reisinin doğduğu il"e bakıldığında %38.6'lık oranın İstanbul-Ankara-İzmir doğumlu olduğu görülür. İzmir doğumluların %82.2'si Çeşme'de yer seçmişlerdir. İstanbul doğumluların yarıya yakını (%48.7) Bodrum'dadır. Ankara doğumlular her üç ilçeye de yakın oranda dağılmıştır.

7.3. Tatil Konutu Sahibi Aile Reisinin Sürekli Oturduğu İl

Tatil konutu sahibi aile reisinin sürekli oturduğu il ile yazlık konutun bulunduğu kıyı ilçesi arasında da yakın bir bağlantı gözlenmektedir. Üç ilçedeki yazlık konut sahiplerinin %74.6'sı İzmir (%33.8)-İstanbul (%22.0)-Ankara (%18.9)'da oturmaktadır. Yani her dört konut sahibinden üçü. Bu illeri sırasıyla Muğla (%5.5), Balıkesir (%4.0), Manisa (%3.0) ve Bursa (%1.7) izlemektedir. Bu iller dışındaki illerde yaşayanların bu kıyı ilçelerindeki toplam oranı %7.6, yurtdışında yaşayanların oranı %3.6'dır.

Çeşme'deki yazlık konut sahiplerinin %65'i sürekli olarak İzmir'de yaşamaktadır. Buna karşılık Çeşme'de yazlığı olup Ankara'da sürekli oturanlar %16, İstanbul'da sürekli oturanlar %6 oranındadırlar. Burhaniye'de tatil konutu bulunanların sürekli oturdukları illere göre dağılımında ise %31 ile İstanbul, %22 ile Ankara, %17 ile Balıkesir ön sıralardadır. Bu ilçede yazlığı olanlar arasında İzmir'de sürekli oturanların oranı %12'ye düşmektedir. Göreli olarak daha uzak konumda bulunan Bodrum'da ise konut sahiplerinin sürekli oturdukları illere göre dağılımda İstanbul (%37), Ankara (%20) ve Muğla (%17) ön sıraları alırken diğer illerde yaşayanların oranı da %12 ile Çeşme (%4) ve Burhaniye (%7)'de izlenenin oldukça üzerinde bir değeri bulunmaktadır. Bodrum'da tatil konutu olup İzmir'de yaşayanlar %7 ile daha küçük bir paya sahiptir. Kıyı ilçelerine göre üç büyük il ve kıyı ilçelerin bulunduğu il ve komşu illerde oturanların oranı,

Çeşme	: İstanbul	+ Ankara	+ İzmir	+ Manisa		= %92
Burhaniye	:	"	"	"	+Balıkesir+Bursa	=%86
Bodrum	:	"	"	"	+Muğla	=%81'dir.

7.4. Tatil Konutu Sahibi Aile Reisinin Sürekli Oturduğu İldeki Oturma Zamanı

Tatil konutu sahibi aile reisleri, sürekli oturdukları illerde çoğunlukla (86.2) en az 10 yıldır yaşamaktadırlar. Otuz yıldan daha uzun süredir aynı ilde oturanlar ise yarıya yakın (%51.6) orandadırlar. Tatil konutu sahiplerinin yalnızca %13.8'i on yıldan daha kısa süredir aynı ilde oturmaktadırlar.

Gerek doğdukları illere göre dağılımlar gerekse sürekli oturulan ildeki yaşama süresi tatil konutu sahiplerinin kentli, üç büyük ilde ve kıyı ilçelerinin bulunduğu il ve komşu illerde uzun süredir yaşayan kimseler olduklarını belirtmektedir.

7.5. Tatil Konutu Sahibi Ailenin Tüm Çalışan Bireylerinin Gelirleri

Tatil konutu sahibi ailelerin tüm çalışan bireylerinin net gelirlerinin aylık ortalaması çeşitli kategorilere düşmektedir. 1992 Ağustor-Eylül itibariyle Aylık geliri 5 milyona kadar olan ailelerin oranı %38.8, 5-10 milyon TL. arası %43.3, 10 milyon TL. dan fazla olanların oranı %17.9'dur.

İlçeler itibariyle izlendiğinde aylık geliri 5 milyon TL. kadar olan ailelerin oranı Burhaniye'de %50'ye kadar yükselmektedir. Çeşme'de bu oran %40, Bodrum'da %27.3'dür. Buna karşılık 5-10 milyon TL. arası orta kategoridekilerin oranı Burhaniye'de %38.6,Çeşme'de %38.0, Bodrum'da %54.7'dir. Aylık geliri 10 milyon TL. dan fazla olanların oranı Burhaniye'de %11'de kalırken Bodrum'da %18'dir. Çeşme'de ise bu oran %22'ye yükselmektedir.

7.6. Tatil Konutunun Bulunduğu Konut Grubu Türünün Konut Sahibi Ailenin Tüm Çalışan Bireylerinin Net Gelirlerinin Aylık Ortalamasına Göre Dağılımı

Aylık gelir	Kooperatif konutları	Bağımsız/bireysel inşa edilmiş konut grubu	Özel girişimler tarafından inşa edilen site
5 milyona kadar	%41.1	32.0	38.8
5-10 milyona kadar	%45.0	40.0	43.5
10 milyondan fazla	%13.9	28.0	17.7
	100.0	100.0	100.0

Göreli dağılımda 5 milyona kadar geliri olan grubun kooperatif konutlarında daha yüksek oranda, 10 milyondan fazla geliri olanların bağımsız/bireysel inşa edilmiş konut gruplarında yüksek oranda olduğu izlenmektedir.

7.7. Tatil Konutu Sahibi Ailede Gelir Elde Etmek Amacı İle Çalışan Kişi Sayısı

Tatil konutu sahibi ailede gelir elde etmek amacıyla çalışan kişi sayısı incelendiğinde (emekliler hariç) her dört aileden üçünde (%72.5) bir kişinin çalıştığı görülmektedir. İki kişi çalışan ailelerin oranı %24.5'dur. Üç ve dört kişi çalışan aileler oldukça küçük (%2.9) orandadır.

7.8. Aile Reisi Tarafından Tutulan İş

Tutulan işe göre dağılımda, emekliler %35.3 oran ile ön sırayı almaktadırlar, yani tatil konutu sahibi her üç aile reisinden biri emeklidir. Emeklilerin oranı üç ilçede de yüksek ve birbirlerine yakındır. İlmi ve teknik elemanlar, serbest meslek sahipleri ve bunlarla ilgili meslekler tutulan işe göre dağılımda en kalabalık grubu (33.7) oluşturmaktadır. Müteşebbisler, direktörler, üst kademe yöneticileri, ithalat ve ihracatçılar ile idari personel, büro personeli ve benzeri işlerde çalışanlar, çalışanlar arasında ikinci (%5.4) ve üçüncü (%5.1) sıraları almaktadırlar.

7.9. Gelir Elde Etme Konumu

Tatil konut sahibi aile reisinin gelir elde etme konumuna göre, ücretli ve maaşlılar %67.9 oran ile ön sırada yer almaktadır. Kendi hesabına çalışanlar %19.2 ve işverenler %12.2 oranlarla onu izlemektedirler. İlçeler bazında ücretli/maaşlıların oranı Burhaniye'de en yüksek (%76.3), Çeşme'de en düşüktür. (%63.2). İşverenler Çeşme'de en yüksek (%16.2), Bodrum'da en düşüktür (%8.2); kendi hesabına çalışanlar Bodrum'da en yüksek (%24.2) Burhaniye'de en düşük (%11.5) orandadırlar. Tatil konutunun bulunduğu konut grubunun türüne göre çalışma konumu farklılık göstermektedir.

Kooperatif konutlarında oturanların %74.1'i ücretli, bağımsız/bireysel inşa edilmiş konut gruplarında oturanların %65'i ücretli, özel girişimciler (müteahhit ya da şirket) tarafından inşa edilen sitelerde oturanların %57.5'u ücretlidir.

Kooperatif konutlarında oturanların %9.4'ü işveren, bağımsız/bireysel inşa edilmiş konut gruplarında oturanların %15'i işveren, özel girişimciler tarafından inşa edilen sitelerde oturanların %17.3'ü işverendir.

Kooperatif konutlarında oturanların %16.0'sı kendi hesabına, bağımsız/bireysel inşa edilmiş konut gruplarında oturanların %20'si özel girişimciler tarafından inşa edilen sitelerde oturanların %23.5'u kendi hesabına çalışmaktadır.

7.10. İşe Giriş Yılı

Tatil konutu aile reisleri çoğunlukla en az 10 yıldır çalışmaktadırlar. İşe giriş yılına göre dağılımda aile reislerinin %80'e yakın oranının (%79.2) işe giriş yılı 1980 ve öncesidir.

7.11. Bireyin Çalışmakta Olduğu İş Yerinde Faaliyet Kolu

Tatil konutu sahibi aile reisinin çalışmakta olduğu işyerindeki faaliyet koluna göre dağılımda daha çok hizmet sektörünün ağırlıkta olduğu izlenir. %37.9'u toplum hizmetleri, sosyal ve kişisel hizmetlerde çalışırlar, %17.4'ü mali kurumlar, taşınmaz mallara ait işler ve kurumları, yardımcı iş hizmetlerinde çalışmaktadırlar. Toptan/parekende ticaretle uğraşanlar %13.5 oranı ile üçüncü (küçük) imalat işlerinde çalışanlar %10.6 oranı ile dördüncü sırayı almaktadırlar.

7.12. Tatil Konutu Sahiplerinin Sürekli Yaşadıkları Konutların Mülkiyet Durumu

Tatil konutu sahibi kimselerin sürekli yaşadıkları konutların çoğunlukla mülk konutlar olması beklenilmektedir. Nitekim, üç ilçe bazında çoğunlukla mülk konutlarında yaşayan kimselerin aynı zamanda tatil konutlarının da bulunduğu belirmektedir. Örneğimizde, sürekli olarak yaşadıkları konutları, kendi mülk konutları olan tatil konutu sahiplerinin oranı %85.6'dır Bu oran Burhaniye'de %77.8, Çeşme'de %88.1, Bodrum'da %87.8'dir. Bu durum bir başka göstergeyle birlikte ele alınabilir:

7.13. Tatil Konutu Sahibi Ailenin Sahip Olduğu Toplam Mülk Konut Sayısı

Tatil konutu sahibi ailelerde tek bir konutu olduğunu ifade edenlerin oranı %6.9'dür. Ailelerin %93.1'inin birden fazla konutu bulunduğuna göre bazı ailelerin (%7.5 kadar) mülk konutu bulunduğu halde sürekli yaşadıkları konutlarda çeşitli nedenlerle kiralık konutta yaşadıkları söylenebilir. Konut sahipliği açısından ilçelere göre dağılımda en az iki konutu bulunanların oranı Burhaniye'de %90.6, Çeşme'de %94.8, Bodrum'da %92.6 olduğu görülür.

Tatil konutu sahibi ailenin sahip olduğu toplam mülk sayısı 2 olan

ailelerin oranı %54.1'dir. 3 konutu olan ailelerin oranı %22.2, 4 mülk konutu bulunan ailelerin oranı %7.7'dir. Beş adet mülk konutu bulunan ailelerin oranı %3.2 iken, %5.9 oranında aile ise beşten daha fazla konut sahibidir. Bu ailelerin oranı Çeşme'de %8.8'e yükselmektedir.

7.14. Tatil Konutu Sahibi Ailenin Toplam Yazlık Konut Sayısı

Örneğimizdeki tatil konutu sahiplerinin çoğunlukla (%89.5) bir tatil konutu bulunmaktadır. İki yazlık konutu bulunduğunu belirtenlerin oranı %8.2'dir. Üç adet yazlık konutu bulunanların oranı yalnızca %1.2'dir. Dört ve daha fazla yazlık konutu bulunanlar da %1.2 oranındadır.

7.15. Başka Tatil Konutu Edinme Girişimi

Tatil konutu sahibi ailenin bir başka tatil konutu edinmek için girişimi olup olmadığı sorusunu ise %7.6 oranında aile olumlu olarak yanıtlamıştır. Bu oran Çeşme'de %8.9, Burhaniye'de %8.1, Bodrum'da %6.1'dir. Halen yapımı sürmekte olan başka bir tatil konutu bulunan ailelerin oranı da %7.4'dür.

7.16. Taşınmaz Mülk

Tatil konutu sahibi ailenin tatil konutu ve sürekli oturduğu mülk konutu dışında başka taşınmaz mülkü olup olmadığı sorusunu tatil konutu sahiplerinin %54.9'u olumlu yanıtlamışlardır. Bu oran Çeşme'de %63.5, Bodrum4da %57.5, Burhaniye'de %34.6'dır.

7.17. Tatil Konutu Sahibinin Özel Otomobilinin Bulunma Durumu

Tatil konutu sahiplerinin %72.1'inin özel otosu bulunmaktaır. %27.9 oranında tatil konutu sahibinin özel otosu yoktur. Özel oto sahipliği oranı yönünden ilçeler arasında farklılıklar izlenmektedir. Burhaniye'de özel oto sahipliği oranı %63.4 iken Bodrum'da %70.9'dur. Çeşme'de ise %77.5'a yükselmektedir.

7.18. Tatil Konutunun Garajının Bulunma Durumu

Üç ilçede sitelerde yer alan tatil konutlarının ancak %7.4'ünün garajı bulunmaktadır. Bu oran Burhaniye'de %4.3'e düşmekte, Çeşme'de %10.4'e yükselmektedir. Bodrum'da %5.7'dir.

7.19. Özel Oto Sayısı

Özel otosu bulunanların %85'inin 1 adet özel otosu bulunmaktadır. Özel oto sahipleri içinde 2 adet özel otosu bulunanların oranı %13.5, 3 ve 4 özel otosu bulunanların oranı %1.6'dır.

Tatil konutu bahiplerinin içinde 1 adet özel otosu bulunanlıran oranı %61, 2 adet özel otosu bulunanların oranı ise %9.6'dır. 3 ve 4 özel otosu bulunanlar yalnız %1 oranındadır.

7.20. Tatil Konutu Edinme Nedeni

Tatil konutu sahibinin bir tatil konutu edinmeyi tercih etme nedenleri çeşitlidir. En sık belirtilen neden "aileme yazlık tatil olanağı sağlamak için" (%43.9) dir. Bunu "emekliler için" bir tatil konutu edinmeyi tercih etme izlemektedir. (%35.9)

"Aileye yazlık tatil olanağı sağlamak" bir yazlık konuta sahip olmayı tercih etmede ikinci derecede önem verilen nedenler arasında da %39.8 oranı ile ilk sırada gelmektedir. Böylelikle, toplamda %68.7 oranında konut sahibi tarafından belirtilmiş olmaktadır.

Sosyal prestiji nedeniyle bir tatil konutu edinmeyi tercih ettiklerini belirtenlerin oranı %8'dir. Ancak ikinci sıradaki tercih nedenleri belirtenler arasında bu konu %16.5 oranında tatil konutu sahibi tarafından belirtilmiştir. Toplamda %18.3 oranında belirlenmiştir. "paramı en iyi değerlendirme biçimi olduğu için" ve "ileride oldukça iyi değer kazanacak bir yatırım olduğu için" gibi daha çok ekonomik nedenlerle tatil konutu edinenlerin oranı ilk tercih edilen nedenler arasında %3.5 ve %2.2 gibi daha düşük oranlardadır. Ancak ikinci derecede tercih nedenleri arasında belirtenlerde %16.5 ve %14 oranları ile toplamdaki mülk sahiplerinin %12 kadarının değindiği bir konu olarak belirmiştir.

7.21. Tatil Konutunu Edinmenin Temel Nedeni

Tatil konutu sahiplerine bu konut birimini edinmesinin temel nedeni sorulmuştur. %60.5 oranında "sadece kullanım" amacı belirtilmiştir. Hem yatırım hem de kullanım amacı ile tatil konutu edinenler %37.9 oranındadırlar. Tatil konutunu satmayı düşünen %4.9'luk kitlenin bir bölümünü oluşturmaları beklenebilir.

7.22. Tatil Konutunu ve Siteyi Tercih Nedeni

Birkez tatil konutu edinmek düşünüldüğünde konutu ve bulunduğu siteyi seçim ikinci adım olmaktadır. Acaba tatil konutu sahipleri bu seçimde hangi etkenlere öncelik verdiler?

Örneğimizdeki tatil konutu sahipleri birçok tercih nedeni saymışlardır. Burada herbir tercih nedeninin sayılma sıklığına göre oransal dağılım verilmektedir.

İlk olarak, havasının ve denizinin çok güzel olması %89.0 oranında tatil konutu sahibi tarafından bilirtilmiştir. Daha sonra sırasıyla:

2. Sakin ve huzurlu bir yer olması %86.7
3. Yakın doğal çevresinin çok güzel ve sakin olması %86.2
4. Kıyıya yakınlık %77.3
5. Prestijli ve beğenilen bir tatil yöresinde olması %71
6. Ekonomik koşulların uygunluğu %71
7. Manzaranın güzel olması %58.5
8. Tanıdık, dost ve akrabalara yakın olması %55.0
9. Kolay erişilebilirlik %49.5
10. Konforlu bir ulaşım %40.4
11. Sürekli oturulan konuta yakınlık %40.3
12. Sürekli oturulan İl'e yakınlık %39.3
13. Rekreatif ve sportif faaliyetlere uygunluk %35.7
14. Merkezi eğlence alanına yakınlık %34.7
15. Kar sağlayıcı bir yatırım alanı olması %32.6
16. Ve diğer nedenler

7.23. Daha Önceki Tatil Olanakları

Tatil konutu sahibinin bir yazlık konut edinmeden önce yazlık dinlenme eğlenme gereksinmelerini karşılamada "turistik tesislerde" (%38.2) geçirilen tatiller çoğunluktadır. Tatil konutu edinmeden önce %25.1 oranındaki kitle "kampa giderken ", %10.7'si "akrabaların yazlığı"nda, %6.8'i "başka yazlıkta" %7.9 oranında ise "yazlık kiralayarak" daha önceki yazlık tatillerini geçirdiklerini belirtmektedirler. %11.1 oranında ise yazlık konut edinmeden önce "tatile gitmediklerini" belirten yazlık konut sahibi bulunmaktadır.

Tatil konutu sahibinin bir yazlık konut edinmeden önce yazlık dinlenme eğlenme gereksinmelerini karşılama biçimlerinin tatil konutu sahibinin konut edinme biçimine göre dağılımı izlendiğinde kampa gidenlerin oranı kooperatifler yoluyla konut edinenlerde yüksekdir. (%35) Bu oran kendi yapanlarda %24, önceki sahibinden satın alanlarda %17.6, yapımcıdan satın alanlarda %19.7'dir. Daha önce turistik tesislerde yaz tatilini geçirenlerin oranı önceki sahibinden satın alanlarda yüksektir. (%43.2) Bu oran kooperatif üyelerinde %36, yapımcıdan satın alanlarda %38.2, kendi yaptıranlarda %27.8'dir. Yazlık kiralayanların oranı kendi yaptıranlarda

yüksektir. (11.1) Bu oran kooperatif üyelerinde %5.8, yapımcıdan satın alanlarda %8.9, önceki sahibinden satın alanlarda %8.8'dir. Daha önce tatile gitmeyenler kendi yaptıranlarda %14.8, yapımcıdan satın alanlarda %14.7, kooperatif üyelerinde %10.8, önceki sahibinden satın alanlarda %9.5'dır. Önceki sahibinden satın alanların %13.5'u daha önce akrabalarının yazlığına giderken, kooperatif üyelerinden %8.3'ü yapımcıdan alanların %11.5'u, kendi yaptıranların %7.4'ü bu yolu benimsemiştir.

7.24. Siteden Memnun Olma/Olmama

Tatil konutu sahiplerinin bulunduğu siteden memnun olanlarının oranı %86.9'dur. %13.1 oranında tatil konutu sahibi ise bulunduğu siteden memnun olmadığını ifade etmiştir. Siteden memnuniyet ilçeler bakımından büyük farklılık göstermektedir. Burhaniye'de %85, Çeşme'de %87.5 Bodrum'da %87'dir.

Siteden memnun olma nedenleri arasında en sık sayılan unsur "komşuluk ilişkilerinin iyi olması" dır. (26.7) "temiz, güvenilir, sessiz, huzurlu" siteler (%15.8) de memnun olmada etkilidir. Bir grup neden belirtilmemiştir. (%15.1) havası iyi , manzarası güzel (%10.1)siteler ile "uyumlu ve ihtiyaç duyulan herşey bulunan" siteler (%8.4) de memnun olma konusunda sayılanlar arasındadır. Denize yakın olması, denizin temiz olması siteden memnuniyet nedenleri arasında daha sonra gelmektedir. (%6.7) "Altyapı hizmetleri bulunması, kooperatifin iyi çalışıyor olması" da (6.6) deniz kadar dikkate alınmaktadır.

Siteden memnun olmama konusunda en sık sayılan neden (%24.4)"altyapı yetersizliği"dir.

"İnşaatların devam etmesi", "yerleşim düzeninin iyi olmaması", "yönetim aksaklığı", "pis ve bakımsız siteler" siteden memnun olmama nedenleri arasında eşit ağırlıkla yer almaktadır. (%12.2) Bunu "insan ilişkilerinin iyi olmaması" "yapılaşmanın yoğun olması", "inşaat kalitesinin bozuk olması" ve "sosyal tesis bulunmaması" ndan yakınanlar izlemektedir.

Siteden memnun olma nedenleri arasında "denize yakınlık - denizden yararlanma" konularına verilen önem "komşuluk ilişkilerinin iyi olmasına", "temiz, güvenilir, sessiz huzurlu olması"na verilen önemden çok daha az öncelik almaktadır. Bu yanıtlar kıyı ilçelerinde, deniz olanağı da aranmasına karşın insanların huzurlu ve anlaşabilecekleri insanların bulunduğu bir sitede tatile verdikleri önemi vurgulamaktadır.

7.25. Site Yönetiminden Memnun Olma/Olmama

Örneğimizdeki üç kıyı ilçesinde, site yönetimi kurulmuş konut gruplarındaki mülk sahiplerinden %78.1'i site yönetimlerinden memnundur.

Site yönetiminden memnun olma nedenleri arasında (memnun olanların %46'sı) "iyi, düzenli, dürüst çalışmaları, anlayışlı, yardımcı olmaları ve sorumluluklarını bilmeleri" konuları başta gelmektedir. Site yönetimlerinden memnun olanların %39.7'si ise "sorun çıkarmamaları, uyumlu çalışmaları" gibi nedenleri memnun olma konusunda öncelikle belirtmektedir.

Site yönetimlerinden memnun olanların %4'ü ise yönetimin "çöplerin toplanması, temizlik, sinekle mücadele vb. temel hizmetleri yerine getirmeleri" konusunu dile getirmektedirler.

Siteden memnuniyette olduğu kadar site yönetiminden memnuniyette de insanlararası uyum ön plana çıkmaktadır.

Site yönetiminden memnun olmamanın başlıca nedenleri isi "ilgisiz, sorumsuz olmaları, kötü hizmet vermeleri, iyi çalışmamalarıdır". Memnun olmayan her üç kişiden biri (%33.8) bu konuyu ifade etmiştir. Site yönetimlerinden memnun olmayanların %27.8'i ise "plansız, düzensiz, yavaş çalışmaları," nedeniyle memnun olmadıklarını belirtmektedirler.

7.26. Taşınma İsteği

Tatil konutu sahiplerinin bulundukları siteden memnun olmaları (%86.9'u memnun), girdikleri denizden memnun olmaları (%86.4 memnun) paralelinde olarak çoğunlukla, tatil konutu sahiplerinin %90.8'i, yeni bir yazlık konut alarak bulundukları siteden taşınmak istememektedirler. Yeni bir yazlık konut alarak taşınmak isteyen tatil konutu sahiplerinin oranı yalnız %9.2'dir.

7.27. Konutun Geleceğine İlişkin Görüşler

Taşınma isteğinin düşük oranlarda oluşuna paralel olarak tatil konutu sahiplerinin konutun geleceğine ilişkin düşünceleri de daha çok ailenin kullanımına yöneliktir. İlk tercihlerde %40.6 aynen korunmalı, %27.4 onarıp bakımdan geçirerek korumak, %17.2 çocuklarına bırakmak düşüncesindedirler. Emeklilikte sürekli oturmak isteyen %9'luk bir kitle vardır. Bu kategorilerin toplamı %93.8'i bulmaktadır. İlk tercih olarak satmak isteyenler %4.6, kiraya vermek isteyenler yalnız %0.7 oranındadır. Turistik amaçlı işletmek isteyenler %0.6 ile önemsiz bir oranda kalırken akrabalara vermeyi düşünenler %0.3 ile ilk tercihteki en küçük kitleyi oluşturmaktadır.

İlk tercih ile beraber ikinci ve üçüncü tercih olarak tatil konutunun geleceğine ilişkin düşüncelerde, aynen korumak isteyenler bütün içinde %41.1, onarıp bakımdan geçirerek kullanmayı düşünenler %36.6, çocuk-

lara bırakmayı isteyenler %40.3, emeklilikte sürekli oturmayı düşünenler %26.5, satmak isteyenler %4.9, turistik amaçlı işletmeyi düşünenler %2.7, akrabalara vermeyi bir seçenek olarak dikkate alanlar %1.9, kiraya vermeyi düşünenler %1.4 oranındadırlar.

7.28. Tatil Konutunu Kullanma Zamanı

Örneğimizdeki üç ilçede tatil konutu sahipleri konutlarını çoğunlukla (%87.3) yazın kullanmaktadırlar. Sürekli kullanılan konutların oranı %9.9 dur. Yani her 10 konuttan biri sürekli kullanılmaktadır. Hafta sonları kullanılan tatil konutları %2.7'lik bir kitle iken, kışın kullanılanlar yalnızca %0.1'dir. (1 konut)

7.29. Tatil Konutunu Bir Yıl İçinde Kullanma Süresi

Örneğimizdeki üç ilçede tatil konutlarını bir yıl içinde kullanma süresi çoğunlukla 1-3 ay arasındadır. (%57.6) Her beş tatil konutu sahibinden biri ise (%21.0) tatil konutunu 3-6 ay arasında bir süre kullanmaktadır. Tatil konutunu 6 aydan fazla kullananlar %10.2 oranındadır. Sürekli kullanan kitle (%9.9) ile çok yakın orandadır. Tatil konutunu yıl içinde bir ay ve daha kısa süre kullananların oranı %11.2'dir. Yani 10 tatil konutu sahibinden yaklaşık 1 adedi konutunu 1 ay, 8'i 1 ay-6 ay arası süre, 1'i de 6 aydan daha uzun süre kullanmaktadırlar.

8. TATİL KONUTUNUN SİTE/KONUT KARAKTERİSTİKLERİ

8.1. Tatil Konutunun Bina Yaşı

Kıyı ilçelerinde tatil konutları yapımının son yıllarda yoğunlaştığı izlenmektedir. Mülk sahibi anketi bulgularına göre, örneğimizdeki tatil konutlarının yarısı (%50) dört yıllık ve daha yeni konutlardır yani 1988 sonrası tamamlanmışlardır. Örneğimizdeki yaklaşık her dört tatil konutundan biri (%27.3) 1990 sonrası tamamlanmıştır.

Örneğimizdeki tatil konutlarının bina yaşları itibariyle dağılımı 20 yıldan daha eski tatil konutları oranının yalnız %3.5 olduğunu %25.6 oranında tatil konutunun bina yaşının 11-20 arasında olduğunu göstermektedir. Yani yaklaşık her dört tatil konutundan biri de 1972-81 arasında tamamlanmıştır. Tatil konutlarının %43.6'sı 3-10 yıl arasında bina yaşına sahiptir. Tatil konutlarının %70.9'u 10 yıldan daha yenidir.

8.2 Tatil Konutunun Bina Yaşı ile Tatil Konutunun Bulunduğu Konut Grubunun Türüne Göre Dağılımı

İki yıllık ve daha yeni olan konutların %77.5'i kooperatif konutlarıdır. 10 yıllık ve daha yeni olan konutların %64.6'sı kooperatif konutlarıdır. Tüm kooperatif konutlarının %35.4'ü iki yıllık ve daha yenidir. Kooperatif konutlarının %76.4'ü 10 yıllık ve daha yenidir. Tüm konutların ise %21.2 'si 2 yıllık ve daha yeni olan kooperatif konutlarıdır.

8.3. Tatil Konutunun İnşaatının Tamamlanma Süresi

İnşaatının tamamlanması iki yıla kadar olan tatil konutlarının oranı %33.8'dir. İnşaatı 3-4 yıl sürenlerin oranı %24.2'dir. İnşaatı 5-10 yıl arasında tamamlanan tatil konutlarının oranı ise %27.6'dir. %13.9'u oranında tatil konutunun inşaatı ise 10 ile 20 yıl arasında sürmüştür.

İnşaat süresi bakımından ilçeler arasında farklılıklar izlenmiştir. İnşaatın tamamlanma süresi 4 yıla kadar olan konutların oranı Burhaniye'de %51.4, Bodrum'da %50.8 olmak üzere yaklaşık yarıyarıyadır. Buna karşılık Çeşme inşaat süresi bakımından daha kısa süren konutların bulunduğu ilçedir. İnşaatın tamamlanma süresi 4 yıla kadar olan konutların oranı %67.9'dur. İnşaat süresi 5-10 yıl arasında olan konutların oranı Burhaniye'de %31.8, Çeşme'de %20.5, Bodrum'da %33.3'dür. Buna karşılık 10 yıldan daha uzun süren inşaatların oranı Burhaniye %16.9, Bodrum %15.8, Çeşme ise %11.5'dur.

8.4. Oturulan Konutu Teslim Alış Yılı

Mülk sahibi anketine, göre, tatil konutu sahibi ailenin oturulan konutu teslim alış yılı çoğunlukla 1980 yılı sonrasına rastlamaktadır. 1970 öncesi teslim alanlar %1 oranındadır. 1980 öncesi teslim alanlar %17.8 oranındadır. Her dört ailede bir aile (%25.9) tatil konutunu 1991 ve 1992 yıllarında teslim almıştır. Tatil konutlarının yarıdan fazlasının (%56.3) teslim alınış yılı 1980-1990 yılları arası dönemdedir.

8.5. Tatil Konutu Sahibinin Konutu Edinme Biçimi

Mülk sahibi anketine göre tatil konutunu edinmede kooperitife girmek en sıklıkla izlenen (%40.4) yoldur. Bunu yapımcı-müteahhit ya da şirketten satın alma (%22.7) izlemektedir. Önceki sahibinden satın alanlar ise %23.2 ile buna yakın orandadır. Kendi yaptıranlar ancak %7.7 oranı ile gözlenmektedir. Yapımcıya kat karşılığı yaptıranlar, miras kalanlar ve diğer yollarla edinme çok küçük oranlardadır.

8.6. Kooperatife Giriş Biçimi

Tatil konutu bir kooperatif tarafından yaptırılan konut sahiplerinin yaklaşık yarısının (%47.4) kooperatife giriş yılı 1980 yılı ve sonrasındadır. Kooperatiflerden %71.4'ü işyeri kooperatifleridir. Kendi çalıştığı işyerinde kooperatife girenlerin oranı %13.3 başka bir işyerinde kurulan kooperatife aradaki arkadaşlarının aracılığı ile girenlerin ise %58.1 oranındadır. Bir derneğin kurduğu kooperatife girenlerin oranı %4.4, bir sendikanın kurduğu kooperatife girenlerin oranı %0.4'dür. Diğer kooperatiflere girenler %23.8 oranındadır.

8.7. Kooperatife Girmenin Yazlık Konut Sahibi Olmayı Etkilemesi

Kooperatife girmenin yazlık konut sahibi olmayı etkilemesi bakımından, kooperatife üye olanların yaklaşık yarısı (%48.7) kooperatife girmese asla yazlık konut sahibi olamayacağını ifade etmektedir. Kooperatife girmenin yazlık konut sahibi olmayı kolaylaştırdığını belirtenler %36.3 oranındadır. Ancak yazlık konut sahibi olmak için kooperatife üye olmasına gerek olmasına gerek olmadığını veya kooperatife üye olmasa daha kolay ve çabuk yazlık konut sahibi olabileceğini ifade edenler de (%13.6) bulunmaktadır.

8.8. Kredi Kullanımı

Mülk sahibi anketine göre yazlık konut satın alırken ya da yaptırırken kredi kullandığını belirtenlerin oranı %12.7'dir

8.9. Tatil Konutu Sahibinin Konutu Edinme Biçiminin Yazlık Konutu Alırken Kredi Kullanma Durumuna Göre Dağılımı

Üyesi bulunduğu kooperatifçe yaptırılan konutlardan edinenlerin %21.8'i, yapımcıdan satın alanların %3.8'i, kendi yaptırılan %9.6'sı, önceki sahibinden satın alanların %9.2'si kredi kullanmışlardır. Kredi kullananların %69.3'ü üye olunan kooperatiflerce yaptırılan konuttan edinenler, %17'si önceki sahibinden satın alanlar, %5.7'si kendi yaptıranlardır.

Kredi kullananların %9'u 60 m^2 den küçük, %39.8'i 61-80 m^2 arası, %28.4'ü 81-100 m^2 arası %22.7'si 100 m^2 den büyük konutlar için kredi kullanmışlardır.

8.10. Kredilere İlişkin Görüşler

Kredi kullanan konut sahiplerinin %33'ü kredilerin çok yararlı olduğunu ifade etmektedir. Miktarı az bulanların oranı %25.7, faizi yüksek bulanların oranı %19.6, vadeyi kısa bulanların oranı %9.5, geri ödemede aylık taksitleri yüksek bulanların oranı %7.4'dür. %4 oranında da krediyi hiç yararlı bulmayan vardır.

8.11. Tatil Konutlarının Arsasının Büyüklüğü

Tatil konutlarının arsalarının büyüklüğü bakımından dağılımında 300 m^2 ve daha küçük arsası olanların oranı %83.7'dir. Arsası 301-500 m^2 arasında olanların %11.8, 501-1000 m^2 arasında olanlar %4.3 oranındadır. 1000 m^2 den büyük arsası olanlar yalnızca %0.2'dir.

8.12. Tatil Konutlarının Taban Alanının Büyüklüğü

Çoğunlukla (%51) 31-50 m^2 arasındadır. %29.7'sinin ise 51-70 m^2 arasıdır. %8.8'inde 71-90 m^2, %6'sında 91 m^2 den büyük, %4.4'ünde ise 30 m^2 ve daha küçüktür.

8.13. Tatil Konutunun Toplam Oda Sayısı

Üç ilçedeki yazlık konut sitelerinde tatil konutlarının yaklaşık yarıya yakın bölümünde (%46.5) oda sayısı 3'dür. Bunu 4 odalılar %36.7 oranı ile izlemektedir. 2 odalılar %11.7'dir. Beş ve daha fazla odalıların oranı %4.9 da kalmaktadır.

Toplam oda sayısı bakımından ilçelere göre dağılım izlendiğinde, iki, üç ve dört yatak odalıların oranı Burhaniye'de sırası ile %10.5-%42.0 ve %46.3'dür. Çeşme'de %10.5-44.8-37.0'dir. Bodrum'da %14.3-52.2 ve %29.6'dır. Dörtten fazla odalı konutların oranı Burhaniye'de %1.2 - Çeşme'de %7.7, Bodrum'da ise %9.5'dur.

8.14. Tatil Konutundaki Banyo ve Tuvalet Sayısı

Yaklaşık her üç tatil konutundan birinde tuvaletle beraber bir banyo yer almaktadır. (%37.7), bir banyo tuvalet ve bağımsız tuvaletin yer alması durumu da %37.1 oranı ile buna yakın sıklıkta izlenmektedir. İkisi birlikte ele alındığında örneğimizdeki ilçelerde her dört tatil konutundan üçünde (%74.9) bir banyo tuvaletin yer aldığı söylenebilir. İki banyo tuvaletin beraber yer alması oranı %14.4 ile banyo tuvalet ve bağımsız tuvalet bulunması ise %59 oranı ile diğer kategorilerden daha sık izlenilen durumları oluşturmaktadırlar.

8.15. Tatil Konutunun Büyüklüğü

Örneğimizdeki üç kıyı ilçesindeki yazlık konut sitelerinde yer alan konutların büyüklük dağılımında en sık izlenen durum %34.9 oranı ile 61-80 m^2 arası büyüklükteki konutlardır. Bunu %26.4 oranı ile 81-100 m^2 arası olanlar izlemektedir. İkisi birlikte ele alındığında %61.3'lük bir grubun büyüklüğünün 61-100 m^2 arası olduğu söylenebilir. Daha büyük olanlar 101-150 m^2 arasındakilerin oranı %18.5 ile 60 m^2 den küçük olanlara göre (%16.2) daha fazladır. Örneğimizdeki tatil konutlarının yalnızca %4'ünün büyüklüğü 150 m^2 den fazladır.

Tatil konutlarının büyüklüğünün dağılımı bakımından ilçeler arasında farklar izlenmektedr. 60 m^2 den küçük konutlar Burhaniye, Çeşme ve Bodrum'da sırası ile %15.6-%15.2-%18.2 oranları ile birbirine yakındır. Ancak 100 m^2 den büyük konutlar bakımından Çeşme %27.9 oranı, Bodrum %25 oranı ile, Burhaniye'de izlenen %8.8'in oldukça üzerinde değerler göstermektedirler

8.16. Tatil Konutunun Büyüklüğünün Tatil Konutunun Bulunduğu Konut Grubunun Türüne Göre Dağılımı

Kooperatif konutlarının %13.9'u 60 m^2'den küçük, %39.4'ü, 61-80 m^2 arası, %28.7'si 81-100 m^2 arası, %18'i 100 m^2'den büyüktür.

Bağımsız/bireysel inşa edilmiş konut gruplarında 100 m^2'den büyük konutların oranı %34.9, özel girişimciler tarafından inşa edilen sitelerde %30'dur.

8.17. Tatil Konutunun Büyüklüğünün Tatil Konutunun Bina Yaşına Göre Dağılımı

	60m^2'den az	61-80m^2	81-100m^2	100m^2'den büyük
-2 yıl	%9.3	40.7	24.4	25.6
3-10 yıl	%13.2	31.2	32.4	23.2
11-15 yıl	%27.0	34.8	24.7	13.5
16-20 yıl	%30.1	41.1	21.9	6.8

Tatil konutlarının yaklaşık %60-65 oranında bir bölümü 61-100 m^2 arası inşa edilmektedir, bu eğilim zaman içinde de sürmektedir. Ancak son yirmi yıl izlendiğinde 60 m^2'den küçük konutlarda oransal bir azalma, 100 m^2'den büyük olanlarda ise bir artış görülmektedir.

8.18. Tatil Konutlarında Isıtma Sistemi

Tatil konutlarında %69.8'inde kış ayları için ısıtma sistemi bulunmamaktadır. %14.6'sında soba, %11.6'sında şömine, %3.3'ünde kat kaloriferi bulunmaktadır. Merkezi ısıtma, kat koloriferi + şömine bulunanların oranı %1'lerin altındadır. Isıtma sistemi bulunmayan konutların oranı Burhaniye'de %64.6, Bodrum'da %66.8 iken Çeşme'de %74.6'ya yükselmektedir.

8.19. Tatil Konutunda Bulunan Dayanıklı Tüketim Malları

Örnek olarak seçilen ilçede bulunan tatil konutlarının %99.3'ünde buzdolabı bulunmaktadır. %43.6'sında çamaşır makinesi %36.6'sında otomatik çamaşır makinası bulunmaktadır.

Tatil konutlarının %81.8'inde renkli, %14.6'sında siyah-beyaz televizyon, her üç tatil konutundan birinde (%32.9) müzik seti bulunmaktadır. Video bulunan tatil konutlarının oranı %9.6, klima bulunanların %4, mikro dalga fırın bulunanların oranı %8, Lazer disk çalar bulunanlar ise %5.2'dir. Her dört tatil konutundan birinde ise (%25.8) spor gereçleri de bulunmaktadır.

8.20. Tatil Konutu- Deniz İlişkisi

Örneğimizdeki üç kıyı ilçesinde bulunan tatil konutları daha çok denizden yararlanmaya dönük konumlanmışlardır. Üç kıyı ilçesinde tatil konutlarının %85'i deniz kıyısında yer almaktadır. %86'sının ise deniz kıyısına uzaklığı 500 m. den daha azdır. Tatil konutlarının deniz kıyısına uzaklığı bakımından ilçeler arasında farklılıklar bulunmaktadır. Deniz kıyısına 500 m. ve daha yakın olan tatil konutları oranı Burhaniye'de %91 iken, Çeşme'de %89'dur. Bodrum'da ise %77'ye düşmektedir.

Tatil konutu sahibi ailelerin %73'ü sitenin önünden denize girebilmektedir ve ücretsiz olarak bu olanağı bulmaktadır. %7.3'ü civar sitelerin önünden, %8.5'i plajlardan ücretsiz olarak denize girebilmektedir. %5.7 oranında tatil konutu sahibi aile ücretli girilebilen plajlardan denize girmeye uygun olan herhangi bir kıyıdan denizden yararlanmaktadır.

Üç ilçe toplamında, tatil konutu sahibi ailenin girdiği denizden memnun olması %86.4 oranını bulmaktadır. %13.6 oranında aile ise girdiği denizden memnun değildir.

Tatil konutlarının yalnız %5.7'sinde özel yüzme havuzu bulunmaktadır. Bu oran Çeşme'de %8, Burhaniye'de %5.5, Bodrum'da %2.7'dir.

8.21. Tatil Konutunun Tipi

Tatil konutlarında en sıklıkla rastlanılan konut tipi dublex-ikiz nizam-

da konutlardır. (%31.2) Her üç konuttan birisi bu tiptedir. Bunu dublex-sıra evler izlemektedir.(%21.9) Dublex-ayrık nizamda konutlar da katıldığında dublex (iki katlı aynı ailenin kullandığı) konutlar bütünde %66.9'luk bir paya sahip olmaktadır.

Tek katlı konutlar %5.9 ayrık, %3.5 ikiz ve %4.7 sıra nizamında olmak üzere %14.1'lik bir paya sahiptir.

Triplex konutlar ise %1.5 ayrık, %2.1 ikiz, %1.3 sıra nizamında olmak üzere %4.9'lük bir orandadır. İki katlı ancak ayrı ailenin yaşadığı ayrık, ikiz ve sıra evlerin toplam oranı %6.9'dur. Apartmanlar yalnızca %7.1 oranındadırlar.

8.22. Yapı Nizamı

Tatil konutlarında en sık rastlanılan yapı nizamı ikiz nizamdır. (%36.3), bunu sıra düzeninde konutlar izlemektedir. (%35.7) Ayrık nizamda olanlar da %19.3 oranındadırlar. Bloklar %8.7 ile en küçük orandaki grubu oluşturmaktadır.

8.23. Tatil Konutunun Manzara Durumu

Tatil konutlarının %53.9'u deniz/göl manzaralıdır. %15.3'ü bahçesine bakmaktadır. %21.8'i öndeki bloku görmekte %7.9'u manzara görmemektedir.

8.24. Tatil Konutunun Su Gereksinmesi

Örneğimizdeki üç ilçede yer alan sitelerde bulunan tatil konutlarından %60.2'si site artezyeninden yararlanmaktadır. %17.5 oranında tatil konutu yerleşmenin su şebekesinden %3.9'u kısmen su şebekesinden kısmen diğer yollardan yararlanmaktadır. Tatil konutlarının %9.2'si su gereksinmesini karşılamada tankerlerle gelen sudan yararlanmaktadır. %5.2'sinin bağımsız kuyusu bulunmaktadır.

Tatil konutlarının %86.2'sinin suyu devamlı akmakta %13.8'inin suyu devamlı akmamaktadır. Suyu devamlı akan tatil konutları oranı Burhaniye'de %96.3 iken, Bodrum'da %83.0, Çeşme'de ise %83.3'dür.

Tatil konutunun kullanma suyunun içmeye elverişliliği bakımından konutların %31.5'inde kullanma suyu içilebilir durumdadır.

Tatil konutlarının %56.5'unda su deposu bulunmaktadır. Bu oran Çeşme'de %58.6, Burhaniye'de %30.9, Bodrum'da %71.9'dur.

Tatil konutlarının %79.2'sinde sürekli sıcak su bulunmaktadır. Sıcak su gereksinmesinin karşılanmasında %51.2 oranında konut güneş enerjisinden, %46.8 oranında konut şofben ve termosifondan yararlanmaktadır. Merkezi ısıtma ile sıcak su bulunan konutların oranı yalnızca %1.4'dir.

8.25. Tatil Konutu-Yol Niteliği

Örneğimizdeki üç ilçede yer alan tatil konutlarının %24.8'i asfalt yoldan yararlanmaktadır. Konutun önündeki yol %36.3'ünde ise betondur. %21.2 oranında tatil konutunun önünde toprak yol, %11 oranında tatil konutunun önünde ise stabilize yol bulunmaktadır. %3.1'inde taş kaplama, %2.7'sinde parke döşeme yol bulunmaktadır.

Toprak yol bulunması ilçeler arasında farklılık göstermektedir. Çeşme'de bu oran %12.1 iken, Bodrum'da %21.1'e, Burhaniye'de %39.1'e yükselmektedir.

8.26. Tatil Konutlarında Kanalizasyon Durumu

Örneğimizdeki üç ilçede yer alan sitelerde bulunan tatil konutlarının %41.8'inin foseptiği bulunmaktadır. %34.8 oranında bir bölümü arıtma tesisinden %21.5'u kanalizasyon şebekesinden yararlanmaktadır. Yalnız Burhaniye'de %0.9 oranında konutta ise doğrudan denize verilmektedir.

8.27. Tatil Konutlarında Elektrik Sağlama Biçimleri

Tatil konutlarının yaklaşık yarısı (%52.4) TEK'e bağlı özel trafolardan konut abonesi olarak yararlanmaktadırlar. %18.3 oranında konutta ise özel trafo bulunmakta ancak şantiye elektriğinden yararlanmaktadırlar. Bu oran inşaatların yoğun biçimde sürdüğü Burhaniye'de %30.8'dir. Bodrum'da %20.3 iken, Çeşme'de %10.3'e düşmektedir.

8.28. Tatil Konutlarında Telefon Olanağı

Örneğimizdeki üç ilçede yer alan sitelerde bulunan tatil konutlarının %66.6'sında telefon bulunmaktadır. Bu oran Burhaniye'de %50, Çeşme'de %81.6, Bodrum'da %58.1'dir.

8.29. Tatil Konutlarında Çöplerin Toplanma Durumu

Örneğimizdeki tatil konutlarının %89.6'sında çöpler düzenli biçimde alınmaktadır. %7.3'ünde düzensiz alınmaktadır, %2.1'inde hiç alınmamaktadır. Çöpleri düzenli alınan konutların oranı Burhaniye'de %94.4, Çeşme'de %89, Bodrum'da %86.8'dir.

8.30. Tatil konutunun Genel Fiziksel Durumu

Örneğimizdeki üç kıyı ilçesindeki sitelerde yer alan tatil konutlarının %15.5'u çok iyi %62.6'sı iyi olmak üzere %78.1'i iyi ve çok iyi durumdadırlar. %20.1 oranındaki tatil konutu ortadır. Yalnızca %1.8 oranındaki tatil konutunun genel fiziksel durumu çok kötü olarak nitelenebilir.

Bağımsız bahçesi bulunan tatil konutlarında bahçenin genel durumu %73.2 oranında konutta iyi ve çok iyi, %20.1 oranında "orta"dır. %6.8 oranında tatil konutunda ise kötü ve çok kötü olarak nitelenebilmektedir. Bu durumda konuta bakım konusundaki özenin bahçeye bakım konusunda korunmadığı söylenebilir.

Bağımsız bahçesi bulunmayan tatil konutlarında ortak bahçe ve/veya site yeşil alanlarının bakım durumunda ise iyi ve çok iyi olarak nitelenebilecekler %64.3 oranına düşmektedir. "Orta" olanlar %24.7, kötü ve çok kötü olarak nitelenebilecekler %10.9 oranındadır. Bu durumda da ortak yeşil alanların bakımı konusuna verilen önemin, bağımsız bahçelere verilen öneme göre daha az olduğu söylenebilir.

9. İNŞAAT ve NÜFUS İSTATİSTİKLERİNİN KARŞILAŞTI-RILMASI YOLUYLA TATİL KONUTLARI SAYILARININ BELİRLENMESİ ÜZERİNE BİR DENEME

Devlet İstatistik Ensitüsü tarafından yayımlanın inşaat istatistikleri ve nüfus istatistiklerinden yararlanılarak Türkiye'de kıyı yerleşmelerinde yer alan tatil konutlarının sayısını yaklaşık olarak saptayabilmek üzere bir hesaplama yolu denenmiştir. Bu bölümde uygulanış biçimi ve elde edilen değerlere yer verilmektedir.

9.1. Yöntemin Tanıtılması

Bu yolla, yerleşmede belirli bir zaman diliminde artan nüfusa karşılık gelen hane halkı sayısı ile aynı zaman diliminde inşaat ruhsatı alınan ve yapı kullanma izin kağıdı alınan konut sayısı, yani, inşaatına başlanan ve tamamlanan konutların sayısı karşılaştırılmaktadır. Bir yerleşmede nüfus ve konut yapımı değerlerinin belirli bir dengede bulunması beklenmektedir. Gerek kara gerekse kıyı illerinden örnekler ele alındığında, kıyı illerinde tatil konutlarından dolayı fazla olan konut sayısının belireceği düşünülmektedir.

9.2. Veriler

Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından her yıl yayımlanan inşaat istatistikleri ve beş yılda bir yapılan nüfus sayımlarından sağlanan verilerdir. Hesaplama, bu verilerin ayrıntısında ve doğruluğu varsayımıyla uygulanmıştır.

9.3. Verilerin Ayrıntı Düzeyi ve Karşılaştırılabilirlik Durumu

Nüfus verilerinde; idari sınırlara göre her bir il ve merkez ilçe için şehirler ve köyler nüfusu ayrı ayrı verilmektedir. Nüfus istatistiklerinde ifade edildiği biçimiyle,

Şehir = İl ve ilçe merkezlerinin belediye sınırları içinde kalan alan.

Köy = İl ve ilçe merkezlerinin belediye sınırları dışında kalan bucak ve köy muhtarlıklarıdır.

Ayrıca inceleme kapsamına alınan her bir il için 1990-1985-1980-1975 ve 1970 yıllarında, isimleri ile belediye nüfuslarını ayrıntılı olarak belirten listeler hazırlanmıştır.

İnşaat istatistiklerinde iller ve şehirler (belediyeler) ayrı ayrı belirtilmektedir. Yalnız, belediyelerde, nüfusu 10.000'in altında bulunan yerleşmeler isim belirtilerek bulunmakta, bu yerleşimlerin toplamı tek bir sayı ile verilmektedir.Nüfusu 10.000-25.000 arası yerleşmelerden yalnız il merkezlerinin inşaat istatistiğini ayrı bir veri olarak bulmak mümkündür., diğerleri, "diğer belediyeler" biçiminde toplam bir değer olarak sunulmaktadır.

Verilerin bu durumu nedeniyle, (özellikle inşaat istatistiklerini küçük yerleşmeler bazında ayrı olarak bulmanın mümkün olmaması nedeniyle), nüfus-konut yapımı dengesi il bazında incelenmek durumunda kalınmıştır. Ancak, inşaat istatistiklerinin bulunduğu merkez ilçe dışındaki bazı ilçeler için de hesaplama yapılmıştır.

İl bazındaki incelemede, inşaat istatistiklerinde yer almayan gecekonduların neden olabileceği sapmayı azaltabilmek için merkezi ilçe olarak belirtilen, il merkez belediyeleri il toplamından çıkartılarak bulunan değerler izlenmiştir. İl merkezlerinin dışlanmasının sakıncası ise Mersin (İçel) gibi hem il merkezi olan hem de kıyıda bulunan birkaç belediye için sözkonusu olabilir.

İnşaat verileri (inşaat ruhsatı ve yapı kullanma izin kağıdı alınan konut birimi sayıları) il ve şehir (belediye) bazında, 1971'den itibaren verilmiştir. Beşer yıllık toplamlar ayrıca belirtilmiştir.

İnşaat verilerinden, yanan, yıkılan ve fonksiyon değişikliğine uğrayan yapılar için belirli bir oranda azaltma yapılması yoluna bu aşamada gidilmemiştir. Tüm illerde benzer oranda gerçekleştiği takdirde, konut yapımı/hane halk sayısı oranını fazla etkilemeyeceği varsayılabilir.

Nüfus verileri ile inşaat verileri karşılaştırılırken nüfus olarak iki farklı değer kullanılmıştır. İlk olarak, belirli bir yılda o ildeki tüm belediyelerin nüfusunun toplamı ile beş yıl sonra bu belediyelerin nüfusunun toplamının farkı hesaplanmıştır. Hesaplamalarda bu nüfus farkları dikkate alınmıştır.

İkinci olarak, bazı yerleşmelerde beşer yıllık dilimlerde nüfus iniş çıkışlarının olduğu gözönüne alınarak negatif değerler yani nüfusu azalan yerleşmeler dikkate alınmaksızın beş yıllık dönemde yalnızca nüfusu artan yerleşmelerin nüfusu toplanmış, aradaki nüfus farkı hesaplanmıştır. Nüfus azalmaları özellikle belediye olabilmek için 2000 üzeri yapay bir nüfusa eriştirilen ancak daha sonraki yıllarda 1500-1700 kişi civarında olan gerçek nüfusları artış gösteren yerleşmelerde izlenmektedir. Bunun dışında, yine nüfus değerleri beş yılda sürekli tutarsızlık taşıyan yerleşmeler de bulunmaktadır.

Nüfus verilerinden nüfus sayımlarında yapılan düzeltmeler de dikkate alınmıştır. Dolayısıyla belirli bir yıl için, örneğin 1985, 1980'e göre farkı alınırken bu yılın değeri, 1990 ile farkı alınırken 1990'a göre dözeltilmiş değeri kullanılmıştır

İllerdeki nüfus/konut dengesiyle ilgili olarak katsayılar her hesaplama için ayrı ayrı verilmiştir.

Nüfus artışı/konut yapımı karşılaştırmasında, belediyelerin müfus artışlarına karşılık gelen hane halkı sayılarını bulabilmek için o yerleşmenin ortalama hane halkı büyüklüklerine ihtiyaç duyulmuştur. 1990 yılı, nüfusun sosyal ve ekonomik yapı özelliklerini, dolayısıyla ortalama hane halkı büyüklüklerini belirten kitaplar henüz yayımlanmamıştır. 1990 yılı için 1985 değerleri aynen kabul edilmiştir.

1985 yılı için il toplamı, il merkezi ve ilçe merkezleri bazında ortalama hane halkı büyüklükleri yayımlanmıştır. 1980 ve 1975 nüfus verilerinde (her il için hazırlanan, nüfusun sosyal ve ekonomik yapı özelliklerini belirten kitaplar dahil) bu ayrıntıda bilgi yer almamakta, yalnızca il toplamındaki hane halkı sayısı verilmektedir. Bu durum yıllar arasındaki karşılaşmanın ortak tabana oturtularak karşılaştırılmasında güçlük yaratmaktadır. 1970 yılı nüfus istatistiklerinde ise (nüfusun sosyal ve ekonomik yapı özellikleri kitabı) İl toplamı, İl merkezi ve İlçe merkezleri bazında hane halkı sayıları verilmiştir. Bu veriyi aynı mekansal sınırlardaki nüfus değerine bölerek ortalama hane halkı büyüklüğü değerleri bulunmuştur. Yani, 1985 il ortalama değeri için il merkezi ve ilçe merkezleri ortalama hane halkı büyüklüklerinin ortalaması, 1970 il ortalama değeri için il ve ilçe merkezleri nüfusu toplamının il ve ilçe merkezleri hane halkı sayısına oranı ile bulunan ortalama hane halkı değeri kullanılmıştır. Her ilde, 1970'den 1985'e ortalama hane halkı değerlerinin azaldığı izlenmektedir. 1975 ve 1980 yılları için bu azalmanın eşit miktarlarda gerçekleştiği varsayılarak bölünmüş ve 1975 ve 1980 yıllarına ait ortalama hane halkı büyüklüğü değerleri hesaplanmıştır

Belirli bir dönemde artan nüfusa karşılık gelen hane halkı sayısını hesaplamada sondaki yıla ait ortalama hane halkı büyüklüğü değeri dikkate alınmıştır. Örneğin 1980-1985 döneminde artan nüfusa karşılık gelen hane halkı hesaplamada, 1985'teki ortalama hane halkı büyüklüğü dikkate alınmıştır. Böylelikle hane halkı sayısı gerçekten küçük bir miktar fazla çıkacaktır. Ancak konut fazlasını hesaplamadaki yanılmayı pozitif yönde (konut ihtiyacını fazla gibi göstererek) etkileyecektir.

Bir diğer hasaplama, aynı verilerle yalnız bu kez son on yıllık değerler (1980-1990 arası) dikkate alınarak yapılmıştır. İl bazında yirmi yıllık ve on yıllık dönemlerin karşılaştırması ile dönemler itibariyle konut yapımı yönünden belirgin farklılıklar varsa izleme fırsatını sağlayabileceği düşünülmektedir.

Hesaplamada dört bölgeden 26 kıyı ili yer almıştır. Ayrıca çoğu aynı bölgelerde yer alan 12 kara ili de, karşılaştırmaya olanak vermek üzere hesaplamaya katılmıştır.

Başta da belirtildiği gibi, belirli bir zaman diliminde nüfus artışına karşılık konut yapımının karşılaştırmasını içeren bu çalışmada, her yerleşme için ruhsatı alınan konut sayısının hane halkı sayısından bir miktar fazla olacağı beklenmektedir. Kara illerinde hane halkı başına konut sayıları izlenerek belirli bir katsayısının üzerinde kalan konut sayıları kıyı illerinde yazlık konutlara karşılık olarak dikkate alınacaktır.

Kara ve kıyı illeri için hesaplanan katsayılar karşılaştırıldığında genelde, yazlık konutların yer aldığı birçok ilde katsayıların kara illeri için hesaplanan katsayılara göre daha yüksek olduğu izlenebilmektedir. Kara illeri için hesaplanan katsayılar dikkate alınarak kıyı illerinde ruhsatlar ve yapı kullanma izin kağıtları için ayrı ayrı katsayılara göre bilirli oranların üzerindeki konut sayıları hesaplanmıştır. Birçok yerleşmede tatil konutları olarak yorumlanabilecek anlamlı sayılar elde edilmiş ancak bazı yerleşmelerde beklenen sonuçlar çıkmamıştır. Bu yerleşmelerde sayılar beklenenin çok üzerinda veya çok azdır, bazılarında ise tatil konutları olarak dikkate alınabilecek konut fazlası hiç belirmemektedir.

Bu yolla hesaplamada tüm yerleşimler için beklenen sonuçların çıkmamasının çeşitli nedenleri bulunabilir. Bunlardan biri başta da belirtildiği gibi inşaat verilerinin, istatistiklerin belirli bir nüfus grubu altındaki yerleşmeler için ayrı olarak bulunmayışı nedeniyle hesapların il bazında yapılmasıdır. İl bazında hesaplamada, o yerleşmede kıyı ilçeleri sayısı azsa ve çok sayıda kara ilçesi varsa, il bazında, kıyı ilçesi/ilçelerindeki konut fazlası toplam sayıda etkili olmamaktadır.

Nüfus/konut dengesinde ruhsatsız konutların farklı yerleşmelerde kat-

sayıları farklı biçimde etkilememesi için il merkez belediyeleri değerleri il toplamından çıkartılmıştır. Ancak yerleşmede il merkez belediyesi dışındaki belediyelerde de gecekondu/ruhsatsız konut yapımı büyük sayılarda ise, yine bu yolla hesaplamada beklenti dışı sonuçlara yol açmaktadır.

Yerleşmedeki ruhsatsız (gecekondu ve kaçak yapı) konutların oranı da önemlidir. Bir yerleşmede (tüm konut yapımında) ruhsatlı konutların oranı çok yüksek, diğerinde daha düşükse, ruhsatlı konutların büyük oranda bulunduğu yerleşmede belirli bir dönemde artan nüfusa karşılık gelen hane halkı sayısı ile konutlar arasında, konutlar lehine fazlalık, diğerinde eksik bulunacaktır. Bu durum katsayıları da etkileyecek ve yazlık konut olmadığı halde bazı yerleşmelerde konut fazlası görünümü verebilecektir.

Bazı yerleşmelerde oldukça yüksek çıkan konut sayıları ise, belirli bir dönemde uygulamaya konulan büyük bir toplu konut projesi gibi koşullarla ilgilidir. Bunlar dışında o yerleşmedeki nüfusa bağlı nedenler de bulunabilir. Örneğin, sayım günü yerleşmede bulunmayan ancak konut talebi üzerinde etkili olan bir nüfus (öğrenci gibi) bulunması da hane halkı/konut dengesinde sapmalara yol açabilecektir.

Kıyı yerleşmelerindeki tatil konutlarının hesaplamalarda beklendiği ölçüde yansımasını önleyebilen bir diğer neden, bu çalışmanın ilk aşamasında örnek seçilen üç ilçedeki gözlemlerimize dayanılarak belirtilebilir. Bu durum, Bodrum ve Burhaniye'de oldukça yoğun bir yazlık konut kitlesinin 1992 yılının Haziran ayında henüz inşa halinde veya yeni tamamlanmış olmasıdır. 1990 yılına kadar olan hesaplamada, yazlıkların yapı kullanma izin kağıtlarına ve inşaat ruhsatlarına yansımasının zaman zaman beklendiği ölçüde olamamasına bu durum da yol açmaktadır.

Ayrıca, tatil konutlarının asıl yoğunlaştığı bir zaman kesitini kapsamakla beraber, bu yol, temelde 1970-1990 yılları arasında nüfus artışı, konut yapımı ilişkisini incelediğinden, başlangıç yılı olan 1970'de, yerleşmelerde var olan konut fazlası ya da konut açığı hesaba katılamamaktadır, nüfus/konut ilişkisinin dengeli olduğu varsayılmaktadır. Ancak, 1970 yılında yerleşmede konut açığı büyükse, ve 1970-90 dönemindeki konut sunumunda etkili olmuşsa hesaplamalardaki katsayıları da etkileyebilecektir.

Sonuç olarak, yukarıda belirtilen sakıncalarını da gözönünde tutmak koşulu ile il ve ilçe bazında hesaplamalarda nüfus/konut dengesini yansıtmada yararlı bir yol olarak kullanılabileceği söylenebilir. Bu yolla hesaplamada Türkiye toplamı olarak yazlık konutlar için tek bir sayı vermek güçtür. Farklı katsayılara göre yerleşmelerde, yazlık konutların sayısının hangi sınırlar arasında olabileceği ekteki tablolardan izlenebilir.

9.4. İl Bazında (Merkez Belediyeler Çıkartıldığında) 1970-1990 Arası Yirmi Yıllık Nüfus ve İnşaat Verileri ile Hesaplanan Hane Halkı Başına Konut Sayıları (Özet Tablo)

İLİN ADI	Ruhsatlarda hane halkı başına konut sayısı		YKİK'da hane halkı başına konut sayısı	
	Belediye nüfusuna göre	Artan Bel. nüfusuna göre	Belediye nüfusuna göre	Artan Belediye nüfusuna göre
Adana	1.19	0.79	0.27	0.18
Afyon	1.44	1.22	0.68	0.58
Amasya	1.67	1.32	0.77	0.61
Antalya	1.89	1.76	0.68	0.64
Artvin(15 yıl)	2.21	1.80	0.95	0.78
Aydın	2.70	2.53	1.33	1.25
Söke		5.12		2.51
Balıkesir	3.52	3.22	2.05	1.88
Edremit(15yıl)		7.80		4.36
Bilecik(15yıl)	1.34	1.33	0.63	0.63
Bolu	2.00	1.89	1.00	0.95
Burdur	2.04	1.42	0.84	0.59
Bursa	2.20	2.13	1.13	1.09
Gemlik(15yıl)		2.37		1.40
Çanakkale	2.54	2.26	1.04	0.93
Çorum	1.22	1.13	0.70	0.65
Denizli	2.18	1.59	1.01	0.74
Edirne	2.39	2.10	1.20	1.06
Keşan(15yıl)		2.64		1.72
Giresun	1.22	1.11	0.61	0.56
Hatay	1.09	1.06	0.47	0.46
Isparta	1.70	1.32	0.90	0.70
İçel	1.55	1.48	0.41	0.39
İstanbul	0.92		0.42	
Yalova(15yıl)		2.12		2.01
İzmir		1.55		0.74
Kastomonu	2.13	1.92	1.13	1.02
Kayseri	0.88	0.72	0.43	0.36
Kırklareli	2.70	2.47	1.59	1.46
Lülüburgaz hariç		2.28		1.26
Kocaeli	1.21	1.20	0.62	0.61
Gölcük		3.02		2.15
Kütahya	2.20	1.61	1.14	0.83
Manisa	1.49	1.41	0.81	0.77
Muğla	3.31	3.03	1.16	1.06
Ordu	0.74	0.69	0.37	0.34
Rize	1.69	1.33	0.54	0.42
Sakarya	1.60	1.55	0.72	0.70
Samsun	1.80	1.74	0.95	0.92
Sinop	2.49	2.21	1.14	1.02
Tekirdağ	2.71	2.69	1.16	1.15
Tokat	1.10	0.95	0.53	0.46
Trabzon	1.45	1.05	0.47	0.34
Uşak	2.75	2.26	1.38	1.13
Zonguldak	2.01	2.00	1.25	1.24

9.5. İl Bazında (Merkez Belediyeler Çıkartıldığında) 1980-1990 Arası On yıllık Nüfus ve İnşaat Verileri ile Hesaplanan Hane Halkı Başına Konut Sayıları (Özet Tablo)

İLİN ADI	Ruhsatlarda hane halkı başına konut sayısı	YKİK'da hane halkı başına konut sayısı
Adana	1.17	0.26
Afyon	0.80	0.50
Amasya	1.40	0.76
Antalya	1.68	0.63
Artvin	1.29	0.63
Aydın	2.27	1.23
Balıkesir	3.18	1.83
Bilecik	1.26	0.64
Bolu	1.71	1.10
Burdur	1.41	0.70
Bursa	2.11	1.17
Çanakkale	2.61	0.99
Çorum	1.21	0.82
Denizli	1.12	0.65
Edirne	2.27	1.28
Giresun	0.96	0.62
Hatay	1.35	0.67
Isparta	0.97	0.69
İçel	1.74	0.47
İstanbul (Yalova)	2.44	2.11
İzmir	2.05	1.21
Kastamonu	1.97	1.23
Kayseri	0.71	0.45
Kırklarelli	2.70	1.70
Lüleburgaz hariç	2.86	1.81
Kocaeli	1.12	0.62
Kütahya	1.20	0.73
Manisa	1.43	0.85
Muğla	3.12	1.00
Ordu	0.58	0.30
Rize	1.47	0.52
Sakarya	1.40	0.69
Samsun	1.82	1.12
Sinop	1.94	1.06
Tekirdağ	2.89	1.16
Tokat	0.73	0.40
Trabzon	0.92	0.35
Uşak	2.07	1.42
Zonguldak	1.76	1.43

9.6 Konut Üzerindeki İkinci Konutların Payının Belirlenmesine Yönelik Olarak Nüfus ve İnşaat Verilerinin Karşılaştırılması ile Hesaplanan İkinci Konut Sayıları - 1970-1990 Arası

	Ruhsatalara göre uygulanan katsayılar		YKİK göre uygulanan katsayılar
İlin Adı	1.60	1.65	0.85
Adana	-	-	-
Antalya	6352	4370	-
Aydın	37120	35131	15862
Balıkesir	58731	56920	37362
Bolu	4091	3375	1363
Bursa	22761	20598	10438
Çanakkale	8736	8070	1001
Edirne	5245	4728	2181
Hatay	-	-	-
İçel	-	-	-
İst.(yalnız Yalova)	4700	4247	10465
İzmir	-	-	-
Kastamonu	2293	1933	1245
Kırklareli	3841	3559	2313
Kocaeli (yalnız Gölcük)	10710	10332	9848
Muğla	33200	32040	4941
Sakarya	-	-	-
Samsun	3023	1973	1482
Sinop	2775	2547	756
Tekirdağ	27588	26323	7569
Zonguldak	13920	12163	13578
Toplam	245086	228309	120404

9.7. Konut Stokunda (Binalar Cetvellerinden) Yararlanarak Bir Yerleşmede Tatil Konutlarının Belirlenmesi Üzerine Bir Deneme

Yazlık tatil konutları, yılın belirli bir döneminde kullanılan konutlar olduğundan bir yerleşmede giderek hane halkı sayısı ve konut sayısı karşılaştırmasında yansıması beklenmektedir.

Nüfus-konut karşılaştırmaları yapmada yararlanılabilecek kaynaklardan biri de bina sayım cetvelleridir. Bilindiği gibi genel nüfus sayımları öncesi sayıma hazırlık çalışmaları arasında binalar cetvellerinin düzenlenmesi işi de yer almaktadır.

"Genel nüfus sayımının adres temelini oluşturmak üzere sayımdan önce bütün sokak ve caddelere isim veya numara verilmesi ve içinde insan bulunan veya bulunması muhtemel olan bütün yapıların numaralanması gerekmektedir" (DİE, 1991, 1990 genel nüfus sayımı, s.IX).

Numaralama çalışmaları Nisan 1990 tarihinde bu konuda eğitilmiş elemanlar tarafından yapılmıştır. Numaralama çalışmaları, belediye teşkilatı bulunan yarlerde belediyelerce, belediye teşkilatı bulunmayan yerlerde köy muhtarlıklarınca yapılmıştır. Numaralama çalışmalarının tamamlanmasından sonra belediye elemanlarınca, -Form Nüfus 1- isimli binalar cetvelleri alanda düzenlenmiş ve daha sonra daktilo ile üç nüsha çoğaltılmıştır. Belediye teşkilatı olmayan yerlerde -Form Nüfus 2-isimli binalar cetvelleri üç kopya olarak düzenlenmiştir.

Form Nüfus 1 ve Form Nüfus 2 olarak anılan binalar cetvellerinin bir nüshası DİE'ne gönderilmiştir. (DİE, 1991, 1990 genel nüfus sayımı, S.IX-X).

Ancak bu sayımlardan giderek yerleşmeler bazında bina ve konut birim sayılarına ilişkin yayınlanmış bir istatistik bulunmamaktadır. Binalar cetvelleri her il için ayrı klasörler içinde ve ham bilgiler olarak "Form Nüfus1" ve Form Nüfus 2"cetvelleri biçiminde DİE'de korunmaktadır.

Yerleşmelerde nüfus/konut dengesinin karşılaştırılarak konut fazlasını hesaplamak için DİE yetkililerinin izni ile bu binalar cetvellerindeki konut birimleri tarafımızdan tek tek sayılmıştır. Bu çalışmada, belirli bir yerleşmede 1990 kesitindeki konut birimi sayısı bu tek tek sayımlar sonucu ulaşılan sayıdır. 1990 genel sayımına göre yerleşmeler bazında hane halkı sayılarını belirten Nüfusun Sosyal ve Ekonomik özellikleri kitapları, henüz yayımlanmamıştır. Yerleşmedeki hane halkı sayısı, o yerleşmenin 1990 Genel Nüfus Sayımı İdari Bölünüş kitabından sağlanan nüfusu, 1985 yılı için Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Nitelikleri kitabında yer alan ortalama hane halkı büyüklüğüne bölünerek hesaplanmıştır.

Elbette her yerleşmede bir miktar boş, kullanılmayan konut bulunması beklenilir. Hane halkı sayıları ile konut sayılarının karşılaştırılarak konut fazlasının belirlenmesi için bu boş konutları da kapsamına alacak ve 1'in üzerinde bir katsayı tesbiti yoluna gidilmiştir.

Bu raporda bu yöntemden yararlanarak nüfus/konut dengesini karşılaştırmak üzere bir kaç yerleşme örnek olarak verilmektedir.

Yerleşmedeki konut fazlası kabulünde yaklaşık %5 oranında boş tonut bulunabileceği kabulü ile, hane halkı sayısı 1.05 katsayı olarak dikkate alınmıştır. Tabloda bazı kıyı ilçeleri için hesaplanan değerler izlenmektedir.

9.8. Toplu Konut İdaresi Tarafından Kredilendirilen (Alan İçi ve 89/1 Tebliğine Göre) Kooperatiflar Arasında Kıyı İlçelerinde Yer Alanları

Ekteki bilgiler Toplu Konut İdaresi bilgisayar kayıtlarında yer alan verilerden yararlanılarak hazırlanmıştır. Liste hazırlanırken kıyı ili ve ilçeleri temel alınarak hesaplanmıştır. Liste oluşturma sistemi içinde kıyı illerinin merkez ilçeleri dahil edilmemiştir.

* Antalya ve Artvin'e ilişkin olarak 89/1 verileri ise elimizde bulunmamaktadır.

* Bazı illerde kooperatif sayılarının sağında parentez içinde belirtilen sayılar ise, ayrı ayrı kredi açılan ancak ismi aynı olan kooperatiflerin tek bir kooperatif olarak sayılması ile elde edilen sayılardır.

Alan içi ve 89/1'egöre Toplu Konut İdaresi tarafından kredilendirilen kıyı il/ilçelerinde kooperatif sayısı ve konut birim sayılarına göre ilk sıralardaki iller aşağıda verilmektedir. (Merkez ilçeler hariç tutulmuştur)

Kooperatif sayısına göre

1. Kocaeli
2. İçel
3. İstanbul
4. Balıkesir
5. Aydın
6. İzmir

Konut sayılarına göre

1. Kocaeli
2. İstanbul
3. Balıkesir
4. İçel
5. Aydın
6. Muğla
7. Tekirdağ