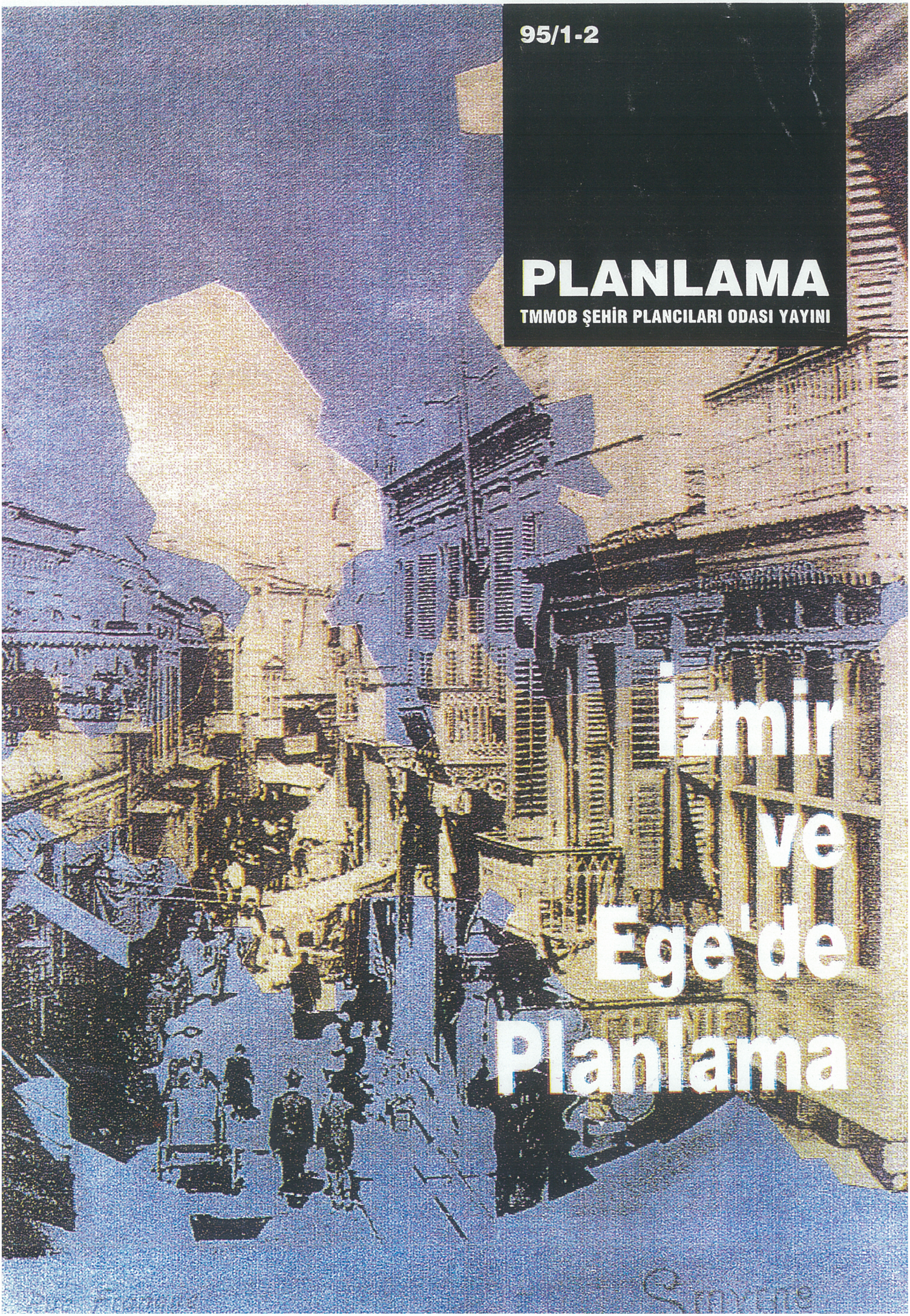
# EGE KIYILARINDA TATİL KONUTU OLGUSU

**PLANLAMA**
**TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 95/1-2, sayı:12,**
**Ocak-Haziran 1995, İzmir ve Ege'de Planlama,**
**s.25-31, Ankara.**

95/1-2

# PLANLAMA

TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI YAYINI



# İzmir ve Ege'de Planlama

95/1-2
Sayı: 12
OCAK - HAZİRAN 1995
JANUARY - JUNE 1995

# PLANLAMA

TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI YAYINI
Journal of the Chamber of City Planners
UNION OF CHAMBERS OF TURKISH ENGINEERS AND ARCHITECTS

**Sahibi ve Sorumlusu:**
*TMMOB Şehir Plancıları Odası adına:*
M. Remzi SÖNMEZ

**Yayın Kurulu**
*Ankara Ekibi*
Mustafa ACAR
Seydihan ÇAMUR
Erhan DEMİRDİZEN
Umut DUYAR
Nihal EKİN
Funda ERKAL
Nilgün GÖRER
Gülten KUBİN
Fatma ŞENOL
Dilek YILDIZ

*İzmir Ekibi*
Mine ATÇALI
Tolga ÇİLİNGİR
Şenay DUYDUKOĞLU
A. Tuncay KARAÇORLU
Yener ÖZTÜRK
Ömür SAYGIN
Pervin ŞENOL

**Yayın Sekreteri**
Serdar KARADUMAN

**Dizgi & Baskı**
ARMONİ 232 19 15

**Yayın Yeri**
Meşrutiyet Cad. 46/3
Yenişehir/ANKARA
Tel&Fax: 432 43 08 - 09

**Baskı Tarihi**
Temmuz 1995

**Ederi**
80.000.- TL
Öğrencilere % 50 indirimli
Üyelere bedelsiz

**REKLAM ÜCRETLERİ**

| | |
|---|---|
| Arka Kapak | : 20.000.000.- TL |
| Kapak İçleri | : 15.000.000.- TL |
| İç Sayfa (S/B) | : 7.500.000.- TL |

## İÇİNDEKİLER

SUNUŞ 2

KENTİN BİÇİMLENİŞİ VE KAPİTAL BİRİKİM SÜREÇLERİ 3
İlhan TEKELİ

KENTSEL MEKANIN ÜRETİMİNİ ANLAMADA TOPLUMSAL EKONOMİ KURAMI MERKEZLİ SERMAYE BİRİKİM SÜRECİ YAKLAŞIMININ SAĞLADIĞI OLANAKLAR 5
Funda ALTINÇEKİÇ, Sezai GÖKSU

KAMU ARAZİLERİNİN ÖZELLEŞTİRİLMESİ SÜRECİNDE İZMİR'İN PAYINA DÜŞENLER 9
Semahat ÖZDEMİR

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜNDE NAZIM PLAN ÇALIŞMALARI ÜZERİNE BİR İNCELEME 14
Cemal ARKON, Ali Rıza GÜLERMAN

MODERNİST PLANLAMA ANLAYIŞINDA: DOĞAL SİT ALANLARINA YÖNELİK POZİTİVİST-DETERMİNİST YAKLAŞIMA ELEŞTİRİ 21
Emel GÖKSU

EGE KIYILARINDA TATİL KONUTU OLGUSU 25
Hülya KOÇ, Ülker SEYMEN

BİR KÜLTÜREL VE DOĞAL MİRAS, BİR KENTİN KOLLEKTİF EMEĞİ, KÜLTÜR PARK 32
A. Tuncay KARAÇORLU

ŞEHİR PLANCILARI ODASI'NIN 25. YILINDA "ŞEHİR PLANLAMA" 37
Panel

KENT PLANLAMASINDA KAMU ARAZİLERİ 44
Özelleştirme ve Kamu Arazileri Komisyonu

ÖZELLEŞTİRME VE PLANLAMA 48
Melih ERSOY

MOGAN VE EYMİR GÖLLERİ ÇEVRESİNİN PLANLAMA SORUNLARININ BELİRLENMESİ VE YAKLAŞIM ÖNERİLERİ 53
Kübra (CİHANGİR) ÇAMUR

TÜRKİYE'DE TOPLUMSAL GELİŞME SÜRECİNDE, "KENTSEL KORUMA"NIN İŞLEVİNİN YENİDEN TANIMLANMASINA YÖNELİK ÖNERİLER 60
Koruma Komisyonu

EKOLOJİYE YÖNELTİLMİŞ BÜTÜNLEŞTİRİLMİŞ PLANLAMA METODOLOJİSİ: POLONYA ÖRNEĞİ 65
Sevin AKSOYLU

DERGİLERDEN SEÇMELER 70
Ömür TÜRKSOY

# Ege Kıyılarında Tatil Konutu Olgusu

**Hülya KOÇ**
**Ülker SEYMEN**

*Yrd. Doç. Dr. Hülya Koç 1978 yılında Ege Üniversitesi Mimarlık Bölümünden mezun oldu. 1981 yılında DEÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümünden yüksek lisans, 1989 yılında doktora derecesi aldı. Halen aynı bölümde öğretim görevlisidir.*

*Doç. Dr. Ülker Seyman 1976 yılında IDGSA Yüksek Mimarlık Bölümünden mezun oldu. 1988 yılında DEÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümünden doktora derecesi aldı. Halen aynı bölümde öğretim görevlisidir.*

Dünyada ve özellikle Türkiye'de tatil konutları olgusu, bir taraftan, turizm sektörü, turizm politikaları, kıyı ve çevre sorunları ile birlikte, diğer taraftan, kırsal-kentsel bölgelerde yerleşme yapıları, idari ve örgütsel yapılanmalar, yerel yönetimlere ilişkin sorunlar, koruma sorunları, nüfus hareketleri, ülkesel-bölgesel-kentsel-kırsal yapılanma, planlama anlayışlarındaki ve uygulamadaki yeni eğilimler, toprakta mülkiyet yapısı, değişim ve dönüşümleri vb. konularla içiçe girmiş bir biçimde ortaya çıkmaktadır. Konuya yönelik sorun alanları da yukarıda sıralanan ilişki düzlemleri ile çakışma noktalarında gündeme gelmektedir.

Türkiye'de tatil konutu olgusu 20. yüzyılın başlarından beri görülmekle birlikte, 1950'li yılların sonlarında farklı bir nitelik kazanmaya başlamış, niceliksel ve niteliksel sıçrama 1980'li yıllarda belirginleşmiştir. 1985 sonrası ise, sayısal artışın ve dönüşümün dorukta olduğu yıllardır.

1950'li yılların sonlarından başlamak üzere, kıyı yerleşmelerindeki tatil konutu olgusu, hem yerel yönetim örgütlenmeleri açısından, hem de planlama konuları açısından önemli bir sorun durumuna 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 olarak eksik ve yanlış ele alınması, iç turizm-dış turizm dengelerinin yeterince sağlıklı biçimde kurulamayışı, 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 de bu olgunun temeldeki ana belirleyici sorun alanlarını oluşturmaktadır.

### Tatil Konutları ve Sahiplerine İlişkin Özellikler :

Tatil konutlarının site, bina ve kullanıcılarına ilişkin özellikleri, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi tarafından desteklenen, tesbit ve anket çalışmaları 1992 yılında gerçekleştirilen araştırmanın (1) verilerine dayanmaktadır. Belirleme ve anket çalışmaları, Ege kıyılarında tatil konutlarının yoğun biçimde yer aldığı ve kendi başlarına farklı alt bölgelerin örnek alanlarını oluşturan üç ilçe özelinde yapılmıştır. Bu

(1) Sözkonusu araştırma, Dr. Ülker Baykan Seymen ve Dr. Hülya Koç'un Araştırmacı olarak katıldıkları "Türkiye'de Kıyı Yerleşmelerinde Tatil Konutları ve Sahiplerine İlişkin Özellikler" isimli çalışmadır.

üç ilçe, Burhaniye, Çeşme ve Bodrum'dur.

Yürütülen tatil konutu saptamalarında altı konutun bir arada bulunduğu konut grubu "site" tanımı için yeterli minimum sayı olarak saptanmıştır. Araştırma, toplu olarak inşa edilen tatil konutu gruplarına ağırlık olarak eğildiğinden bağımsız konutlar tesbit çalışmalarında içerilmemiştir.

Bu çerçeve içinde, Burhaniye İlçesi'nde; Merkez İlçe Belediyesi, Pelitköy, Karaağaç ve yeni ilçe statüsü kazanan Gömeç belediyeleri, Bodrum'da; Merkez İlçe Belediyesi, Turgutreis Belediyesi, Gündoğan ve Yalıkavak Belediyeleri, Çeşme ilçesinde; Merkez İlçe Belediyesi ve Alaçatı Belediyeleri araştırma kapsamında yer almıştır.

**Örnek Olarak Seçilen Üç İlçeye İlişkin Genel Değerlendirme :**

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. Bu ilçelerde 1970 ve 80'li yıllar boyunca 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 yapılaşmaya eğilimli 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 ayrıntılı, sağlıklı veri bulunmadığından, yerinde yapılan çalışmalarla, belediyelerin yardımı ve iskan ruhsatlarının incelenmesi, TEK dökümanlarının incelenmesi ile, muhtarlıklardan toplanan bilgilerle ve alanda dolaşılarak tesbit listeleri oluşturulmuştur. Buna göre :

Burhaniye'de tamamı veya bir bölümü biten site ve/veya kooperatif sayısı: 30, birim konut sayısı : 6087'dir. İnşaat durumunda (1992 yılı) tatil konutları site ve/veya kooperatif sayısı : 95, birim konut sayısı: 7287'dir. İnşaatlar tamamlandığında erişilecek site sayısı 125, birim konut sayısı 13374 olarak belirlenmiştir.

Burhaniye, 1950'li yıllardan beri Balıkesir, Eskişehir, ağırlıklı olarak da İstanbul'a hizmet veren bir tatil yöresidir. Türkiye'nin ilk yazlık kooperatiflerinden birisi de Burhaniye Belediyesi'nin bir mahallesi olan Ören'de yer almaktadır. Burhaniye Merkez Belediyesi, çok yakın zamanlarda belediye statüsüne kavuşan Pelitköy, Karaağaç ve Gömeç'le karşılaştırıldığında, mevcut yazlık konutlar açısından en yoğun belediyedir. Buna karşın, Pelitköy, Karaağaç ve Gömeç'te yazlık siteler ağırlıklı olarak 1985 sonrası gelişmelerdir. İlçe statüsüne kavuşmuş olan Gömeç ise yazlık kooperatifler açısından en yeni gelişme gösteren yöredir.

Eskiden birer köy yerleşmesi olan Pelitköy, Karaağaç ve Gömeç'in yerleşme merkezleri kıyıdan içeride yer almaktadır. Dolayısıyla yerleşme merkezleri ile kıyılardaki tatil konutu gelişmeleri birbirlerinden kopuk biçimde yer almaktadır.

Çeşme ilçesinde, tamamı veya bir bölümü biten tatil konuttları site ve/veya kooperaif sayısı, 186, birim konut sayısı: 11184'dür. İnşaat durumunda tatil konutları site ve/veya kooperatif sayısı, 29, birim konut sayısı: 2711'dir. İnşaatlar tamamlandığında erişilecek site sayısı: 215, birim konut sayısı 13895 olarak belirlenmiştir.

Çeşme Merkez Belediyesi, özellikle Ilıca mahallesi, Türkiye'nin en eski sayfiye yerlerinden birisidir. Yetmişli yılların sonu ve seksenli yılların ortalarında Dalyanköy, Çiftlikköy 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 belediyedeki tatil siteleri özellikle 1980'li yıllarda gelişmiştir. Köy statüsündeki Ildırı, Reisdere ve Germiyan yerleşmeleri de Alaçatı Belediyesi'nin birer mahallesi durumuna gelmişlerdir. Kıyılar bu değişime direnmişler ama sonuçta yenik düşmüşlerdir. Yeni gelişen büyük kooperatifler özellikle eskiden köy olan bu yerleşmelerin sınırları içinde ve kıyıda yer almaktadır.

Bodrum İlçesi'nde, tamamı veya bir bölümü biten tatil konutları site ve/veya kooperatif sayısı : 159, birim konut sayısı : 11358'dir. İnşaat durumunda tatil konutları site ve/veya kooperatif sayısı: 94, birim konut sayısı : 13469'dur. İnşaatlar tamamlandığında erişilecek site sayısı: 253, birim konut sayısı : 24827 olarak belirlenmiştir.

Bodrum İlçesi genelde, Ankara, İstanbul, İzmir ve diğer kentlerden yazlık nüfus alan kıyı ilçelerimizden birisidir. Yarımadanın kıyıları tamamlanmış tatil konutları kadar inşaat durumunda olan konutlarla da doludur.

*1980'li yılların sonu ve 1990'lı yıllarda plan sınırları genişletilerek yapılaşmaya eğilimli alanlar nazım ve uygulama planları kapsamı içine alınmış, bir taraftan da hızlı yapay yerel yönetim oluşumları körüklenmiştir.*

**Sitelere İlişkin Veriler :**

Tatil konutları site yöneticisi anketi Burhaniye'de 14, Çeşme'de 74, Bodrum'da 42 sitede olmak üzere toplam 130 sitede uygulanmıştır. Anket çalışmasından elde edilen verilerden bazıları aşağıda özetlenmektedir :

*Site Büyüklüğü :*

Sitelerin % 70'inin toplam konut sayısı 100 konut biriminden daha azdır. Sitelerin % 17'si 101-200 arası konut biriminden oluşmaktadır. 200 birim konutun üzerinde konutu bulunan sitelerin oranı ise, % 13'dür. Site büyüklüğünün dağılımı bakımından ilçeler arasında farklılıklar izlenmektedir. Örneğin, Çeşme ilçesinde 50 birim konuta kadar siteler, % 52.7 oranında iken, Bodrum'da bu oran, % 35.7, Burhaniye'de ise yalnızca, % 14.3'dür. Buna karşılık, 51-200 birim konut arası sitelerin oranı Çeşme'de % 36.5, Bodrum'da % 50, Burhaniye'de % 64.3'dür.

*Konut Birim Sayısı-Sitelerin Alan Büyüklükleri :*

20 birim konuta kadar sitelerin tamamı, 21'den 50 birim konuta kadar olan sitelerin % 87.5'u 20.000 metrekareden (2 hektardan) küçüktür. % 12.5'unun alan büyüklüğü 2-3 hektar arasındadır. 51-100 birim konut arasındaki sitelerin % 55.2'si 2. hektardan küçük, % 17.2'si 2-3 hektar arasında, % 20.7'si 3-4 hektar arasındadır. 101-200 birim konut arası sitelerin % 35'i, 2 hektardan küçük, % 25'i 2-3 hektar, % 15'i 3-4 hektar, % 20'si 5-10 hektar arasındadır. Konut sayısı 201-500 arası olan siteler çoğunlukla (%58.3'ü) 10-50 hektar arasındadır. Konut sayısı 501-1000 arası olan sitelerin tamamı 60-100 hektar arasındadır.

*Konut Birim Sayısı - Konut Yapımının Gerçekleştirilmesindeki Örgütlenme Türü*

Konut birim 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 arasında 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, % 26.3'ü mütaahhit ve şirketler tarafından organize edilmiştir.

Kooperatifler tarafından organize edilen sitelerin % 21.4'ünde konut birim sayısı 50'den az, % 32.1'inde 50-100 arası, % 46.4'ünde 100'den fazladır. Müteahhit ve şirketler tarafından organize edilen sitelerin % 57.8'inde konut birim sayısı 50'den az, % 20'sinde % 50-100 arası, % 22.2'sinde 100'den fazladır.

*Konut Birim Sayısı*
*İnşaata Başlama Tarihi :*

Burhaniye, Çeşme ve Bordum'da 1992 yılında oturulmakta olan sitelerin % 1.8'i 1970 öncesi, % 16.2'si 1970-1974 yıllarında, % 12.6'sı 1975-1979 yılları arasında olmak üzere % 30.6'sının inşaatı 1980 öncesi başlamıştır. 1980-1984 arası inşaata başlayan sitelerin oranı % 21.6 ve % 47.7 ile yarıya yakın oranda sitenin inşaatı ise 1985-1990 döneminde başlanmıştır.

1980 öncesi inşaata başlayan sitelerin % 32.4'ü 50 birim 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 birim konuta kadar, % 28.6'sı 50-100 konut, % 27.3'ü 100 konuttan fazladır.

1984 yılına kadar inşaata başlayan sitelerin oranı Burhaniye'de % 27.3 iken Bodrum'da bu oran % 31.6, Çeşme'de % 69.3'dür. Bu oranlar aynı zamanda kıyı ilçeleri arasında tatil konutlarının gelişim arasındaki farklı zamanlamayı da vermektedir.

*Örgütlenme Biçimi*
*İnşaata Başlama Tarihi :*

1980 yılına kadar başlayan site inşaatlarının % 33.3'ü, 1980-1984 arasında % 54.7'si, 1985 ve sonrasında % 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 sonrasında % 53.4'ü kooperatiflerce organize edilmiştir. Arsa sahibi tarafından organize edilen 1980 öncesi yalnızca % 4.2 oranında 1980-84 döneminde % 11.1 ve 1985 sonrasında % 12.3'dür. Müteahhit ve şirketlerin organize ettiği yazlık konut siteleri ise, 1980 öncesinde tamamlanan siteler arasında % 58.3 oranı bulurken, 1980-84 döneminde % 33.3, 1985-1990 döneminde % 30.1 oranında bir paya sahip olmuştur.

*Siteleri Oluşturan Konut Gruplarının Türleri :*

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

*Sitelerde Yer Alan Konut Tipleri :*

Örneğimizde, aşağıdaki konut tipleri belirtilen sayıda sitede yer almaktadır: Tek katlı-ayrık düzende : 6, tek katlı-ikiz düzende: 5, iki katlı (dubleks)- ayrık düzende :29, iki katlı (dubleks)- ikiz düzende: 63, iki katlı (dubleks)-sıra ev : 25, tribleks-ayrık düzende : 3, tripleks-ikiz düzende : 5, tripleks-sıra ev : 2, iki katlı-her katı bağımsız-ayrık düzende : 12, iki katlı-her katı bağımsız-ikiz düzende : 8, iki katlı-her katı bağımsız-sıra ev : 9, apartman : 9, diğer : 3.

Buna göre, örneğimizde, üç kıyı ilçesindeki sitelerde, iki katlı, iki katını tek ailenin kullandığı ikiz düzende konutların tatil konutu için en yaygın kullanılan konut tipi olduğu izlenmektedir.

*Buna göre, örneğimizde, üç kıyı ilçesindeki sitelerde, iki katlı, iki katını tek ailenin kullandığı ikiz düzende konutların tatil konutu için en yaygın kullanılan konut tipi olduğu izlenmektedir.*

**Tatil Konutu Sahiplerinin Karakteristikleri :**

Tatil konutu mülk sahibi anketi, örnek olarak seçilen üç ilçeden Burhaniye'de 162, Çeşme'de 311, Bodrum'da 232 olmak üzere toplam 705 konutta uygulanmıştır. Ayrıntılı bir anket çalışmasından elde edilen verilerden bazıları aşağıda özetlenmektedir :

Tatil konutu sahibi aile reisinin sürekli oturduğu il ile yazlık konutun bulunduğu kıyı ilçesi arasında yakın bir bağlantı gözlenmektedir. Üç ilçe, örneğimizdeki yazlık konut sahiplerinin % 33.8'i İzmir, % 22.0'si İstanbul, % 18.9'u Ankara'da oturmaktadırlar. Yani, her dört konuttan üçünün (% 74.6) sahipleri üç büyük ilde oturmaktadır.

Örneğimizde, Çeşme'deki tatil konutu sahiplerinin % 65'i sürekli olarak İzmirde, % 16'sı Ankara'da, % 6'sı İstanbul'da yaşamaktadır. Burhaniye'deki tatil konutu sahiplerinin sürekli oturdukları illere göre dağılımında, % 31 ile İstanbul, % 22 ile Ankara, % 17 ile Balıkesir ön sıralardadır. İzmir'in payı, % 12'ye düşmektedir. Bodrum'da ise örneğimizdeki yazlık konut sahiplerinin sürekli oturdukları illere göre dağılımında, % 37 ile yine İstanbul ilk sırayı alırken, Ankara'da oturanlar % 20, Muğla'da oturanlar % 17 ile onu izlemektedir. İzmir'in payı % 7'ye düşmektedir.

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

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

Tatil konutunun bulunduğu konut grubunun türüne göre ele alındığında 10 milyon TL'den fazla geliri olan ailelerin oranı kooperatif konutlarında % 13.9 iken, özel girişimciler tarafından inşa edilen sitelerde % 17.7'ye, bağımsız/bireysel inşa edilmiş konut gruplarında % 28.0'e yükselmektedir.

Tatil konutu 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 oranları ile onu izlemektedirler.

Tatil konutu sahibi aile reisinin çalışmakta olduğu işyerindeki faaliyet koluna göre dağılımda, daha çok hizmet sektörünün ağırlıkta olduğu izlenmektedir. Aile reislerinin % 37.9'u toplum hizmetleri, kişisel ve sosyal hizmetlerde, % 17.4'ü mali kurumlar, taşınmaz mallara ait işler ve kurumlar, yardımcı iş hizmetlerinde çalışmaktadırlar. Toptan/perakende ticaretle uğraşanlar % 13.5 oranı ile üçüncü, imalatta çalışanlar % 10.5 oranı ile dördüncü sırayı almaktadırlar.

Örneğimizdeki tatil konutu sahiplerinin çoğunlukla (% 89.5) bir tatil konutu bulunmaktadır. İki yazlık konutu bulunduğunu belirtenlerin oranı % 8.2'dir. Üç ve daha fazla yazlık konutu bulunduğunu belirtenlerin oranı ise % 2.3'dür.

Örneğimizdeki üç ilçedeki tatil konutu sa-

hipleri tatil konutlarını çoğunlukla yazın kullanmaktadır. Sürekli kullanıldığı belirtilen konutların oranı yaklaşık onda birdir. (%9.9) Site yöneticisi anketine göre de örneğimizdeki tatil konutu sitelerinde zamanlama bakımından en sık görülen kullanım süresi üç aydır.

Mülk sahibi anketine göre tatil konutunu edinmede kooperatife girmek en sıklıkla izlenen (% 40.4) yoldur. Bunu, yapımcıdan (müteahhit veya şirketten) satın alma (% 22.7) izlemektedir. Önceki sahibinden satın alanlar ise % 23.2 ile yakın orandadır. Kendi yaptıranlar yalnızca % 7.7 oranındadır. Yapımcıya kat karşılığı yaptıranlar, miras yolu ile edinenler ve diğerleri oldukça küçük oranlarda izlenmektedir.

Tatil konutu bir kooperatif tarafından yaptırılan konut sahiplerinin yaklaşık yarısının (% 47.4) kooperatife giriş yılı 1980 yılı ve sonrasıdır. 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 konut edinmeyi kolaylaştırdığını belirtenlerin oranı % 36.3'dür. Ancak kooperatife üye olmasa daha kolay ve çabuk yazlık konut sahibi olabileceğini (% 13.6) ifade edenler de bulunmaktadır. Mülk sahibi anketine göre yazlık konut satın alırken ya da yaptırırken kredi kullandığını belirtenlerin oranı % 12.7'dir.

**Tatil Konutunun Nitelikleri :**

Mülk sahibi anketine göre, örneğimizdeki sitelerdeki yazlık konutların yaklaşık yarıya yakın (% 46.6) oranında oda sayısı üç'tür. Bunu % 36.7 oran ile dört odalılar izlemektedir. İki odalı konutlar % 11.7, beş ve daha fazla odalıların oranı % 4.9'dur.

Örneğimizdeki sitelerde yer alan konutlar daha çok (% 34.9), 61-80 metrekare arasındadır. Konut alanı % 26.4'ünde 81-100 metrekare arasındadır. 101-105 metrekare arasındakiler % 18.5 oranında iken 60 metrekareden küçük olanlar % 16.2ye yakındır. 150 metrekareden büyük olanların oranı yalnızca % 4'dür.

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

Tatil konutu büyüklüğünün tatil konutunun bina yaşına göre dağılımında, iki yıllık ve daha yeni konutların % 9.3'ünün 60 metrekareden küçük, % 40.7'sinin 61-80 metrekare arası, % 24.4'ünün 81-100 metrekare arası, % 25.6'sının ise 100 metrekareden büük olduğu görülmektedir. 3-10 yıllık konutlarda, aynı büyüklükteki konutların oranları sırası ile, % 13.2, % 31.2, % 32.4 ve 23.2'dir. 11-15 yıllık konutlarda oranlar % 27, % 34.8, % 24.7, ve % 13.5'dur. 16-20 yıllık tatil konutlarının büyüklük dağılımında ise % 30.1, % 41.1, % 21.9 ve % 6.8 oranları izlemektedir. Bu dağılımlara göre, örneğimizdeki tatil konutlarında 100 metrekareden büyük konutlarda zaman içinde oransal bir artış görülmektedir, denilebilir.

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 konutunun genel fiziksel durumu orta olarak nitelenebilir.

**Sonuç:**

Birey-doğa toplum arasında yaşam ilişkilerinin yeniden yapılanması, değişim ve dönüşümü kapsamında, Türkiye özelinde sorunlar irdelendiğinde Metropoliten/Kentsel alanların aşırı ve kontrolsuz büyümesi, insanca yaşama olanak vermeyen yoğunluklar, ulaşım karmaşası, sanayinin sağlıksız yer seçimi-gelişimi ve benzeri konular sorunların en önemli odak noktasını oluşturuyor gibi görünse de,

- Hızla nüfus kaybeden ve boşalan çeşitli büyüklükteki yerleşmeler,
- Bu yerleşmelerin işlevsizleşmesi
- Kırsal alanlardaki sağlıksız dönüşümler,
- Tek fonksiyona yönelik, çevreyi olumsuz yönde etkileyen, kısa dönemli kullanımlar (tatil konutları gibi),
- Bunların yerleşik nüfus açısından yarar sağlamayan işleyiş biçimler
- Çeşitli alanlara yatırılan toplumsal sermayenin, ekonomik/toplumsal yararlar yaratmayan biçimde gerçekleşmesi
- Doğal dengelerin, doğal çevrenin bunların sonucu olarak olumsuz dönüşümü, vb.

konular da en az kentsel/metropoliten olumsuzluklar ve dengesizlikler kadar zarar verici ve ülke açısından kritik öneme sahiptir.

Belki de bu tür sorunların, dengesizliklerin, potansiyellerin olumlu anlamda dönüştürülmesi, küçük yerleşmelerde yaşam düzeyi ve kon-

*Tatil konutu sahibi aile reisinin sürekli oturduğu il ile yazlık konutun bulunduğu kıyı ilçesi arasında yakın bir bağlantı gözlenmektedir.*

forunu yükseltecek, aşırı metropoliten/kentsel yığılmaların önünü alabilecek, çevresel krizleri engelleyebilecek önemli stratejilerden birisi olabilir. Bunun için, temel müdahale, ana sorunun (veya sorunların) da içerildiği sistem bütününe yönelik olmalıdır.

Makro kararlarla eşgüdüm içinde çalışmalara alt ölçeklerden başlayarak, mikro öçekte ayrıntılı bir analizi gerçekleştirmek, bu alanlara yönelik doğrudan ve dolaylı kararları tekdüzelikten kurtararak, yaşam kalitesi ve gereksinmelerin karşılanmasında zenginleştirici bir etki sağlayacaktır. Her mikro birimde doğanın taşıma kapasitesinden hareketle yerleşebilirlik olanaklarının sınanması, genelde uzun vadede kır/kent, kıyı/kent ayrımını ortadan kaldırmayı da amaçlayan yeni yerleşim/yaşam dengelerinin kurulmasında farklı bir tavır, farklı bir yöntem olarak ortaya çıkmaktadır.

Tüm yerleşmelerle birlikte, özelde kıyı yerleşmelerinde, gündemdeki ekolojik yaklaşımlar karmaşasını netleştirmek anlamında, kıyılar ve diğer tüm doğal kaynaklar açısından amaç: Ekolojik verilerin, insan ve doğa üstü güçlerle donanmış mevcut planlama yöntem ve yaklaşımlarına entegre edilerek mevcut planlama sisteminin rehabilite edilmesi değil; planlamanın doğanın sahip olduğu ve sağladığı olanakların zenginliğini, sürekli artırıcı anlamda, doğanın bir parçası olan insana ve doğal bütüne hizmet eden bir araç olarak ele alınmasıdır.

*Kıyılara Yönelik Politikalar*
*Genelde Ele Alındığında:*

İç ve dış turizm dengesi içinde, iç turizm, çeşitli toplumsal kesimlerde yer alan kişilerin enerjilerini, fiziksel ve moral sağlıklarını yeniden kazanacakları dinlenim etkinlikleri bütünü olarak ele alınmalı ve bu tür hedeflere yönelik plan ve programlar ülkesel ölçekte sağlanmalıdır. Yazlık konutlar da bu çerçevede yeniden değerlendirilmelidir.

Belirli desantralizyon politikaları bağlamında, uygun yerleşme birimlerinin yakın çevresi içinde yer alan kıyı yerleşmeleri için, yazlık konutların konut stokundaki yeri gözönünde bulundurularak, sürekli kullanıma olanak sağlayacak plan bütünlüğü içerisinde ve uygun donatı standartları ile yoğunlukları artırılmadan ele alınması gerekmektedir.

Kıyılarımızda sayıca mevcut kullanılabilir yazlık konutlar kadar, inşaat halinde tamamlanmamış potansiyel yazlık konut stoğu bulunmaktadır. Bu potansiyel konut stoğunun, iç turizm ağırlıklı alternatif kullanım biçimleri gerçekleştirilebilir. Örneğin, donatıları yeterli büyük sitelerin turistik tesis olarak kullanımına olanak sağlayabilecek organizasyon biçimleri geliştirilmelidir.

Yazlık konut stoğunun rasyonel kullanımı açısından bazı kamu kuruluşları kiralama yoluyla, ilgili bulundukları kesime yönelik tatil ve dinlenim olanakları sağlayabilirler. Örneğin, öğrenciler, kamu hizmetlileri, emekliler vb. kesimler bu kapsam içinde düşünülebilir.

Yerel yönetimler açısından tatil/dinlenim konutlarının yoğun biçimde yer aldığı tatil yerleşmelerindeki yerel yönetimlere özel statü kazandırılarak, tatil konutu sahiplerine yönelik yeni vergilendirmelerle (örneğin, tatil konutu veya yazlık konut kullanma vergisi gibi), yerel yönetimlerin finans olanakları zenginleştirilmelidir.

*Yerleşmelere Yönelik Politikalar*

Planlama kararlarının statik, genelgeçer eğilimleri olumlayıcı atamalar halinde değil de farklı bir anlayışla, süreç içinde, ele alınan yörenin, alt bölge, havza veya bölgelerin doğal/sosyal taşıma kapasiteleri doğrultusunda, gerçekçi verilere dayanarak, yerel insiyatif veya insiyatiflerin de katılımıyla gerçekleşebilmesi, kaynakların (doğal, sosyal, kültürel) büyük bir oranda savruk biçimde kullanılmasını ve tüketilmesini önleyecek; gelecek açısından, çevre sağlığı bakımından önemli kazanımların gerçekleşmesini olanaklı kılacaktır.

Yerleşmeler düzeyinde bu anlamda elde edilecek verilerin alt bölgeler (coğrafi anlamda yarımadalar), bölgeler veya havza ölçeğinde ele alınması, yerine göre aşırı yoğunlaşmaları, yerine göre hızlı nüfus kaybını önleyerek bölgesel anlamda geçerli olabilecek desantralizasyon politikalarının hayata geçebilmesini sağlayacaktır. Kıyılarda veya kırsal alanlarda yer alan konut stoğu ussal olmayan sermaye yatırımları olmaktan kurtarılarak, kullanılabilirlikleri artacaktır.

Örneğin, İzmir sözkonusu olduğunda, Dikili Foça, Selçuk, Kuşadası, Gülbahçe, Karaburun, Urfa, Seferhisar, Çeşme, Alaçatı gibi küçük yerleşmeler, sahip oldukları kentsel siteler ve mevsimlik kullanılan konut stokları ile İzmir Büyük Kent Bütünü'nün alt desantralizasyon bölgelerini oluşturacaktır.

Bu anlamda metropoliten bir alanın merke-

*Yazlık konut stoğunun rasyonel kullanım açısından bazı kamu kuruluşları kiralama yoluyla, ilgili bulundukları kesime yönelik tatil ve dinlerim olanakları sağlayabilirler.*

zini oluşturan İzmir Büyük Kent Bütünü'nün nüfus açısından daha da yoğunlaşmasını engelleyebilecek koşullar gerçekleşebilecektir. İzmir Büyük Kent Bütünü'nün kentsel gelişme alanları açısından ikinci konutların mevcutta yoğunlaştığı alanlar kentsel gelişme alanları olarak belirlenmelidir. Bu alanlar kentin nazım planıyla bütünlük içinde ele alınmalı, kentsel gelişme alanları olarak değerlendirilecek yoğun ikinci konut alanları altyapıları ve sosyal donatımları tamamlanarak sağlıklı kentsel yerleşme alanları haline dönüştürülmelidir. Kuşkusuz bu tür gelişmelerde her tür etaplama ve öncelik sırası gözönünde bulundurmalıdır. Bu tür alanlarda yoğunluk artışı önlenmelidir.

Bodrum İlçesi büyük kentlerle ilişkileri açısından özellikli bir konuma sahip bulunmaktadır. İzmir, Ankara, İstanbul gibi büyük yerleşmelere bir veya birbuçuk saatte gidilebilir bir yazlık yerleşme özelliğinde değildir. Muğla-Milas yerleşmeleri ile ilişki içinde, Bodrum İlçesi içinde ve civarında, bölgesel anlamda yapılacak sosyal donatı yatırımları ile kendi kendini yaşatabilecek daha küçük bir yerleşme odağı oluşturabilme potansiyelleri bulunmaktadır. Daha farklı bir konumda bulunan Burhaniye'de Balıkesir, Eskişehir ve diğer civar kentsel yerleşmelerle ilişkisi içinde, konut stoğunun bir bölümünün sürekli kullanımı açısından değerlendirilebilir.

Tatil konutlarının sürekli kullanımına ilişkin gelişmeler, içinde bulunduğumuz dönem içinde İzmir Büyük Kent Bütünü örneğinde gerçekleşmeye başlamıştır. Özellikle, Narlıdere, Güzelbahçe, Seferhisar, Urla, Çeşme aksında sürekli kullanımlar için konut gelişme alanları oluşmaya ve yaşanmaya başlamıştır.

Bu açılardan, bölgeler ve alt bölge sınırları yer alan küçük yerleşmeler yeniden gözden geçirilerek irdelenmeli, bugün için tamamlanmış konut stoğu ile (ikinci konutlar açısından) inşaat durumunda olan konut stoğu gözönünde bulundurularak, potansiyel nüfus, yerleşmelerin doğal / sosyal taşıma kapasiteleri açısından irdelenerek karşılaştırılmalıdır. Belediye sınırları, mücavir alan sınırları ve bu sınırlar dışındaki yerleşmelere ait mevcut plan nüfusu ve yoğunlukları ile karşılaştırılmalıdır. Gerekirse, sınır değişikliklerine gidilmelidir. Yerleşmeler, yarımadalar, akarsu havzaları ve benzeri doğal alanlar çevre düzeni planları kapsamında irdelenerek, yakın bir gelecekte, çevre düzeni bulunmayan hiçbir alanlarının yerleşilebilirlikleri yeniden irdelenmeli ve gerekli yerlerde plan değişikliklerine gidilmelidir. Ayrıca, şu anda yapılanmış veya inşaat durumundaki yerleşmelerde sosyal donatılar, dolu/boş alan dengesi kontrol edilerek, planlar yerel ve bölgesel anlamda yeniden ele alınmalıdır.



*Kıyılarda veya kırsal alanlarda yer alan konut stoğu ussal olmayan sermaye yatırımları olmaktan kurtarılarak, kullanılabilirlikleri artacaktır.*