T.C.

SELÇUK ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

TURİZMİN GELİŞİMİNE BAĞLI OLARAK İKİNCİL KONUTLARDA MEKAN ANALİZİ; MANAVGAT ÖRNEĞİ

Mehtap YILDIZ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Mimarlık Anabilim Dalını

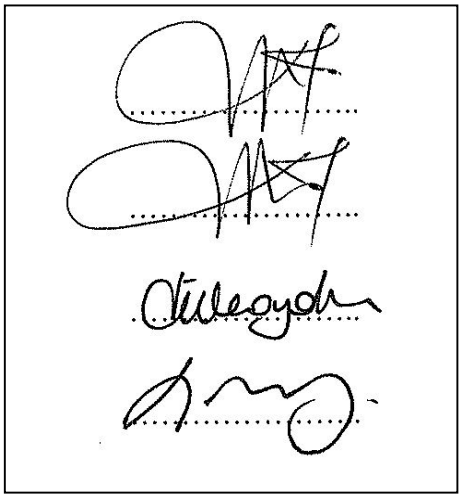
Şubat- 2012

KONYA

Her Hakkı Saklıdır

TEZ KABUL VE ONAYI

Mehtap Yıldız tarafından hazırlanan "Turizmin Gelişimine Bağlı Olarak İkincil Konutlarda Mekan Analizi; Manavgat Örneği" adlı tez çalışması 13/02/2012 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından oy birliği ile Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı'nda YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri	**İmza**
Başkan Prof. Dr. Kerim ÇINAR	
Danışman Prof. Dr. Kerim ÇINAR	
Üye Doç. Dr. Dicle AYDIN	
Üye Doç. Dr. Koray ÖZCAN	

Yukarıdaki sonucu onaylarım.

Prof. Dr. Aşır GENÇ
FBE Müdürü

TEZ BİLDİRİMİ

Bu tezdeki bütün bilgilerin etik davranış ve akademik kurallar çerçevesinde elde edildiğini ve tez yazım kurallarına uygun olarak hazırlanan bu çalışmada bana ait olmayan her türlü ifade ve bilginin kaynağına eksiksiz atıf yapıldığını bildiririm.

DECLARATION PAGE

I hereby declare that all information in this document has been obtained and presented in accordance with academic rules and ethical conduct. I also declare that, as required by these rules and conduct, I have fully cited and referenced all material and results that are not original to this work.

Mehtap YILDIZ
Tarih: 13.02.2012

ÖZET

YÜKSEK LİSANS TEZİ

TURİZMİN GELİŞİMİNE BAĞLI OLARAK İKİNCİL KONUTLARDA MEKAN ANALİZİ; MANAVGAT ÖRNEĞİ

Mehtap YILDIZ
Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü
Mimarlık Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Kerim ÇINAR

2012, 131 Sayfa

Jüri
Prof. Dr. Kerim ÇINAR
Doç. Dr. Dicle AYDIN
Doç. Dr. Koray ÖZCAN

Bir konut türü olan ikincil konutlar aynı zamanda, turistlerin konaklamaları için tasarlanmış, özellikle ülkemiz kıyı alanları boyunca konumlanan bir turizm yapısıdır. Geçmişten günümüze gelebilmeyi başarmış ikincil konut kavramı turizmin gelişimine bağlı olarak yıllar içinde değişim ve gelişim göstermiştir.

Ülke açısından önemli kıyı alanlarında konumlanan bu konutların; amacına uygun tasarlanması, kullanıcının isteklerine cevap vermesi ve kullanılabilir olması, ülke için gerek ekolojik, gerekse ekonomik açıdan önemlidir. Bu önem neticesinde; ikincil konutları ve ikincil konut mekanlarını tanımak, ikincil konutların yıllar içinde geçirdiği değişimi bilmek gerekmektedir.

Bu amaç doğrultusunda çalışma boyunca ikincil konutlar, turizmin gelişimine bağlı olarak mekansal açıdan ele alınmaktadır.

İlk olarak çalışma hakkında ana hatlarıyla bilgi sahibi olunması amaçlanarak, çalışmanın amacı, kapsamı ve metodu hakkında bilgi verilmiş, araştırma ile ilgili tanımlar ve kavramlar; turizm, ikincil konut ve mekan başlıkları altında ele alınmıştır.

Daha ayrıntılı bir araştırma içinse konu; gerek coğrafi özellikleri, gerekse iklimsel ve kültürel özellikleri itibariyle her yıl yerli ve yabancı birçok ziyaretçiyi ağırlayan; bünyesinde bu ziyaretçilerin konaklamaları için tasarlanmış yoğun ikincil konut yerleşkeleri bulunan Manavgat bölgesine indirgenmiştir. Manavgat bölgesi içerisinden farklı dönemlerde inşa edilen beş ikincil konut yerleşkesi seçilerek incelenmiştir. İncelenen örnekler ışığında, turizm gelişime bağlı olarak ikincil konut mekanlarında yaşanan değişim; iç mekan, yarı açık mekan ve dış mekan başlıkları altında ele alınmıştır.

Yapılan araştırma sonucu; turizmin gelişiminin, ikincil konut kullanıcı profilini değiştirdiği gözlemlenmiştir. İkincil konut kullanıcı profilinde yaşanan değişim, ikincil konut mekanlarına yansımıştır. Yıllar içinde; yaşam alanı m²'lerinde büyüme, yatak odası sayısında artış ve yatak odalarının en az bir tanesinde banyo eklentisi eklendiği gözlemlenmiştir. Turizmindeki gelişimin, sonuç olarak; ikincil konut toplam kullanım alanlarında artışa ve bu konutların bulunduğu yerleşkelerin sosyal donatı alanı açısından zenginleşmesine neden olmuştur.

Sonuç olarak; turizmin gelişmesiyle birlikte, dış mekan tasarımı açısından amacına uygun tasarımlar yapılırken, iç mekan tasarımı ve özellikle alanı ile ilgili amacına uygun olmayan birincil konut kriterlerinde tasarımlar yapılmaya başlanmıştır.

Anahtar Kelimeler: İkincil konut, konut, Manavgat, mekan, turizm

ABSTRACT

MS THESIS

TOURISM DEVELOPMENT ANALYSIS OF ITS SPACE AS A SECONDARY HOUSE; MANAVGAT EXAMPLE

Mehtap YILDIZ
THE GRADUATE SCHOOL OF NATURAL AND APPLIED SCIENCE OF SELÇUK UNIVERSITY
THE DEGREE OF MASTER OF THE DEPARTMENT OF ARCHİTECTURE
Advisor: Prof. Dr. Kerim ÇINAR

2012, 131 Pages

Jury
Prof. Dr. Kerim ÇINAR
Doç. Dr. Dicle AYDIN
Doç. Dr. Koray ÖZCAN

A dwelling which is a type of secondary houses at the same time, designed for the accommodation of tourists, a tourist structure situated along the coastal areas, especially in our country.

These homes located in coastal areas important for the country, for the purpose of designing, and be available to respond to user requirements, the need for the country, ecological, and economic aspects are important. As a result of this importance, secondary houses and places of residence to recognize the secondary, the secondary housing is necessary to know its changes over the years.

For this purpose, secondary houses throughout the study, depending on the spatial aspects of tourism development are discussed.

Being informed about the study as outlined in the first goal was study, we were informed about the scope and method, definitions and concepts related to the research, tourism, the secondary housing and space are discussed under the headings.

For a more detailed research topic; its geographical features, climatic and cultural properties as well as many visitors each year welcomes domestic and foreign, within the accommodation is designed for those visitors were reduced to Manavgat in dense secondary house campuses. Manavgat area within the five secondary housing development was built in different periods were chosen. Samples examined in the light, depending on tourism development, the change in the secondary house premises; interior space, is discussed under the headings of semi-open space and outdoor.

As a result of this research, tourism development, the secondary housing alters the user profile. The change in the secondary house user's profile, reflected in the secondary housing sites. Over the years, living space, m s of growth, the increase in the number of bedroom and bathroom extension added to the observed in at least one of the bedrooms. Tourism development, as a result, a secondary increase in areas of housing and residential premises, this has led to the enrichment of social reinforcement area.

As a result, with the development of tourism, in terms of exterior design for the purpose of making designs and especially non-primary houses criteria for the purposes related to the field started to make designs.

Keywords: House, Manavgat, secondary house, space, tourism

ÖNSÖZ

"Turizmin Gelişimine Bağlı Olarak İkincil Konutlarda Mekan Analizi; Manavgat Örneği" adlı bu çalışma, Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, yüksek lisans tezi olarak hazırlanmıştır.

Yüksek lisans eğitimim boyunca ve tezin hazırlanma aşamasında, danışmanlığımı üstlenerek, her konuda yardımını, bilgisini ve desteğini benden esirgemeyen Prof. Dr. Kerim Çınar'a;

Bugüne kadar eğitim ve öğrenimime katkıda bulunmuş tüm eğitmenlerime;

Bu çalışmanın hazırlık aşamasında, yardımını ve desteğini benden esirgemeyen, arkadaşım Mimar İkbal Tugay'a;

Son olarak tüm hayatım boyunca her zaman yanımda olarak, her türlü maddi ve manevi desteği benden esirgemeyen, canım aileme sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Mehtap YILDIZ
KONYA- 2012

İÇİNDEKİLER

ÖZET ..... **iv**

ABSTRACT ..... **v**

ÖNSÖZ ..... **vi**

İÇİNDEKİLER ..... **vii**

SİMGELER VE KISALTMALAR ..... **ix**

1. GİRİŞ **1**

1.1. Araştırmanın Amacı 1
1.2. Araştırmanın Kapsamı 2
1.3. Materyal ve Metot 3

2. KAYNAK ARAŞTIRMASI **5**

3. GENEL TANIM ve KAVRAMLAR **9**

3.1. Turizm Kavramı 9
3.1.1. Dünyada turizmin tarihsel gelişimi 9
3.1.2. Türkiye'de turizmin tarihsel gelişimi 11
3.1.3. Günümüz Türkiye'sinde turizmin önemi ve Türkiye'deki turizm potansiyeli 12
3.2. İkincil Konut Kavramı 15
3.2.1. Dünyada ve Türkiye'de ikincil konut kavramının tarihsel gelişimi 15
3.2.2. Konut kavramı içerisinde ikincil konutun yeri 19
3.2.3. İkincil konutların tasarım kriterleri 20
3.2.3.1. Kullanım süreleri ve konumlarına göre 20
3.2.3.2. İklimsel ve çevresel faktörlere göre 22
3.2.3.3. Yerleşim düzenlerine göre 23
3.2.3.4. Yapı malzemelerine göre 24
3.2.4. İkincil konutların çevresel etkileri 24
3.2.4.1. Kırsal alana etkisi 25
3.2.4.2. Kıyı alanlarına etkisi 26
3.2.4.3. Görsel açıdan çevreye etkisi 27
3.2.5. Turizm sektörü içerisinde ikincil konutun yeri 28
3.2.6. Türkiye'de ikincil konut kavramı ve potansiyeli 29
3.3. Mekan Kavramı 35
3.3.1. İç (kapalı) mekan 36
3.3.2. Yarı açık mekan 38
3.3.3. Dış mekan 38

4. ARAŞTIRMA ALANI İÇERİSİNDE TURİZMİN GELİŞİMİNE BAĞLI OLARAK İKİNCİL KONUTLARDA MEKAN ANALİZİ **40**

4.1. Manavgat Bölgesi 40

4.1.1. Bölgenin tarihsel gelişimi....40
4.1.2. Coğrafi konumu....41
4.1.3. İklimsel özellikleri....42
4.1.4. Bitki örtüsü....43
4.1.5. Nüfusu ve ekonomik yapısı....43
4.1.6. Ulaşım....45
4.1.7. Araştırma alanının turizmdeki yeri ve önemi....46
4.2. Manavgat'ta İkincil Konut Olgusu....48
4.2.1. Manavgat bölgesinde ikincil konut talebinin nedenleri....50
4.3. Araştırma Alanı İçerisinden İkincil Konut Örnekleri....51
4.3.1. Örnek No:1....53
4.3.1.1. Konumu ve yerleşim özellikleri....53
4.3.1.2. Mekansal analizi....54
4.3.2. Örnek No:2....59
4.3.2.1. Konumu ve yerleşim özellikleri....59
4.3.2.2. Mekansal Analizi....61
4.3.3. Örnek No:3....66
4.3.3.1. Konumu ve yerleşim özellikleri....66
4.3.3.2. Mekansal Analizi....67
4.3.4. Örnek No:4....80
4.3.4.1. Konumu ve yerleşim özellikleri....80
4.3.4.2. Mekansal analizi....81
4.3.5. Örnek No:5....91
4.3.5.1. Konumu ve yerleşim özellikleri....91
4.3.5.2. Mekansal analizi....92
4.4. Araştırma Alanı İçerisinde Turizmin Gelişimine Bağlı Olarak İkincil Konutlarda Mekan Analizi....102
4.4.1. İç (kapalı) mekan analizi....104
4.4.1.1. Salon....105
4.4.1.2. Mutfak....107
4.4.1.3. Yatak odası....109
4.4.1.4. Banyo-wc....111
4.4.2. Yarı açık mekan analizi....112
4.4.2.1. Teras....114
4.4.2.2. Balkon....115
4.4.3. Dış mekan analizi....115
4.4.3.1. Yüzme havuzu....116
4.4.3.2. Oturma ve dinlenme alanı....118
4.4.3.3. Spor alanları....119
4.4.3.4. Çocuk oyun alanı....119
4.4.3.5. Otopark ve yeşil alan....120

6. SONUÇLAR ve ÖNERİLER....122

KAYNAKLAR....128

ÖZGEÇMİŞ....131

SİMGELER VE KISALTMALAR

Simgeler

° : Derece
% : Yüzde

Kısaltmalar

A.B.D.	: Amerika birleşik devletleri
E.	: Ebeveyn
Ha.	: Hektar
Kg.	: Kilogram
Km.	: Kilometre
m²	: Metrekare
Matso	: Manavgat Ticaret ve Sanayi Odası
M.Ö.	: Milattan önce
M.S.	: Milattan sonra
S.d. ve o.k.a.	: Sosyal donatı ve ortak kullanım alanları
Tursab	: Türkiye seyahat acenteleri birliği
Yy.	: Yüzyıl

1. GİRİŞ

Turizm; insanların sürekli ikamet ettikleri, çalıştıkları ve her zaman ki olağan ihtiyaçlarını karşıladıkları yerlerin dışına yaptıkları seyahatler ve seyahat ettikleri bu yerlerdeki, geçici konaklamalarından doğan olaylar ve ilişkiler bütünüdür. İnsanların geçmiş zamanlarda zorunlu olarak yaptıkları seyahatler, günümüzde yerini gezmek, görmek, dinlenmek ve yeni yerler keşfetmek için yapılan seyahatlere bırakmıştır. Şüphesiz seyahat kavramında yaşanan bu değişime etken olarak; içinde bulunduğumuz yüzyılda birbirini kovalarcasına süregelen teknolojik buluşlar ve bilimsel gelişmeler sonucu ulaşımda yaşanan gelişmelerle birlikte, insanların seyahat etmesinin kolaylaşması gösterilmektedir. Tartışmasız ulaşımın kolaylaşması, turizm olgusunun gelişmesine neden olmuş, bu durum da turizmi dünyanın en önemli ekonomik kaynaklarından biri konumuna getirmiştir.

Ekonomik açıdan önemi tartışılmaz bir gerçek olan turizm sektörü için en önemli konu olarak konaklama sorunu görülmektedir. Eski çağlardan günümüze kadar bu sorun için birçok çözüm yolu üretilmiş ve üretilmeye devam edilmektedir.

Anadolu'daki hanlar ve kervansaraylarla başlayan bu serüven günümüze kadar gelmiştir. Günümüzde turizmin popülerliğine paralel, farklı kültürlere, eğitimlere ve ekonomik standartlara uygun olarak farklı konsepte tasarlanmış, birçok konaklama yapısı bulunmaktadır. Araştırma konumuz olan ikincil konutlarda bu konaklama yapılarından biridir.

1.1. Araştırmanın Amacı

Turizm sektörü içerisinde, daha çok yerli turiste hitap eden ikincil konutlar; çevresel ve ekonomik açıdan, ülkemizde birçok sorun teşkil etmektedir. Günümüzde birçok akademisyen ve bilim adamı bu soruna çözüm aramaktadır. Bunun en iyi kanıtı 2010 yılı içerinde 6.'sı düzenlenen "Mehmet Kemal Dedeman Araştırma ve Geliştirme Projesi Yarışmasının" konusu olan "Türkiye'de Mevcut İkincil Konutların Turizme Kazandırılması"dır. Bu yarışmayla beraber bu sorun resmileşmiş, Turizm Bakanlığı da konunun ne kadar önemli olduğunu açıklamıştır.

Günümüzde var olan mevcut ikincil konut stokuna ek olarak, özellikle kıyı alanları boyunca yeni ikincil konut yerleşkeleri ve ikincil konutlar inşa edilmektedir. Önemli kıyı alanları ve tarım arazileri üzerinde tasarlanan bu konutların ileriki yıllarda

atıl kalmaması, turizmde aktif olması, kullanılabilir olması ve çevreye zarar vermemesi için, kullanıcının istek ve ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde tasarlanması gerekmektedir. Kullanıcının isteklerini karşılayan, amacına uygun bir tasarım için öncelikle, ikincil konut mekanlarını iyi tanımak ve bilmek gerekmektedir. Bu doğrultuda çalışma içerisinde ikincil konutlar mekansal açıdan ele alınmakta ve bu konutların turizmle ilişkisi incelenmektedir. Böylece bu çalışma ikincil konutlar hakkında genel hatlarıyla bilgi sahibi olmamızı sağlamaktadır.

Sonuç olarak bu çalışmanın amacı; turizm bir parçası olan, özellikle kıyı şeridi boyunca yerleşmiş ve geniş alan kaplayan ikincil konut yerleşkelerini ve ikincil konutları mekan analizi yöntemi ile mekansal açıdan tanıtmak, günümüzde inşa edilen ikincil konutların amacına uygun tasarlanmasını sağlamak ve tüm bunların neticesinde, doğru ikincil konut tasarımı ile bu konutların turizmde aktif olarak kullanımına önayak olarak bu konutların atıl vaziyete düşmesini engellemektir.

1.2. Araştırmanın Kapsamı

Günümüzün en önemli ticari pazarlarından biri olan turizm sektörü, dünyada ve Türkiye'de önemli bir yere sahiptir. Özellikle ülkemiz için vazgeçilemez bir gelir kaynağı olan bu sektör, birçok parçadan oluşmaktadır. Araştırma kapsamında turizmin parçalarından biri olan, turistlerin konaklama ihtiyaçlarını karşılayan ikincil konutlar mekansal açıdan ele alınmaktadır.

Araştırmanın amacı doğrultusunda, araştırma; ülkemiz için daha çok sorun teşkil eden, kıyı bölgelerinde bulunan ve yoğun yerleşmelerden oluşan ikincil konut yerleşkelerini ve burada bulunan ikincil konutları kapsamaktadır. Daha ayrıntılı bir araştırma içinse ülkemizin güney kıyı şeridinde bulunan Manavgat bölgesi araştırma alanı olarak seçilmiştir.

Araştırma alanı olarak Manavgat bölgesinin seçilme nedeni; gerek tarihi dokusu gerekse iklimsel ve çevresel özellikleriyle Türkiye'nin önemli turizm merkezlerinden biri olmasıdır. Her yıl yerli ve yabancı birçok turist ağırlayan Manavgat; birçok konaklama tesisi ve ikincil konutu bünyesinde barındırmaktadır. Manavgat kıyı alanı boyunca yoğun bir yerleşime sahip olan ikincil konutların; çoğunluğunun kooperatifler ve özel girişimciler (müteahhitler) tarafından yapılan ikincil konut yerleşkelerinden oluşması ve yılın kısa bir süresi kullanılarak diğer zamanlarda atıl vaziyette kalması araştırma bölgemizin seçilmesindeki ana etkenlerden biridir. Bu bölgenin araştırma

alanı olarak seçilmesindeki diğer bir etken ise turizme bağlı olarak bölgedeki ikincil konut mimarisinde yaşanan değişimin açık ve net bir şekilde görülmesidir.

1.3. Materyal ve Metot

Araştırma içerisinde, ilk olarak veri toplama adına, gözlem ve literatür araştırması yapılarak, konuyla ilgili internet sayfaları incelenmiştir. Araştırma sonucu elde edilen kaynaklar, ikinci bölümde belirtilmektedir.

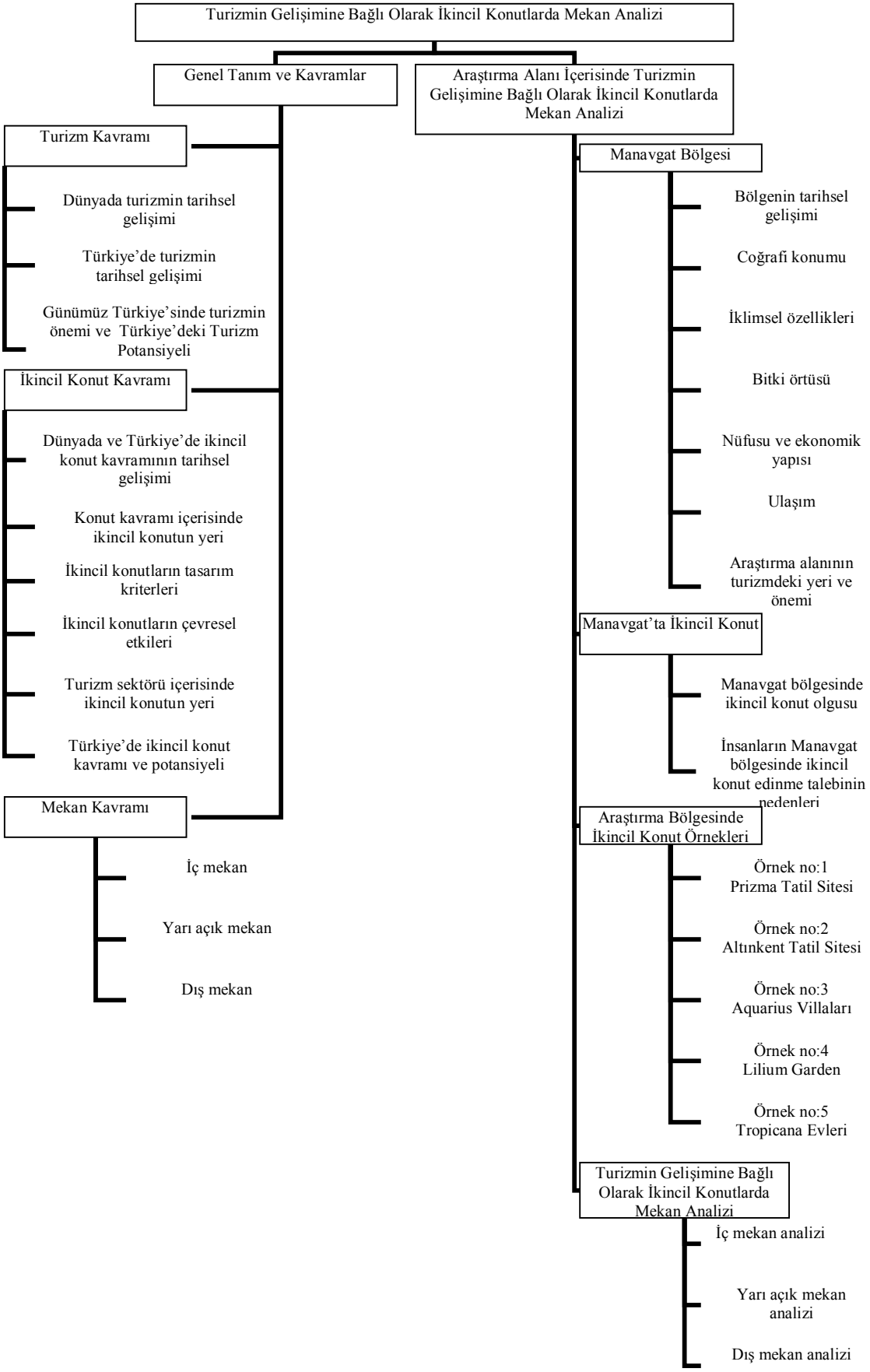
Üçüncü bölümde, incelenen makaleler, tezler, anketler ve raporlar neticesinde, konuyla ilgili tanım ve kavramlar; turizm, ikincil konut ve mekan kavramı başlıkları altında açıklanmaktadır.

Dördüncü bölümde daha kapsamlı bir araştırma için konu Manavgat bölgesine indirgenmiş, bölgede bulunan ikincil konutlar, turizmin gelişimine bağlı olarak mekansal açıdan ele alınmıştır. Öncelikle bu bölümde literatür araştırması ve bölgede yapılan incelemeler neticesinde, Manavgat bölgesi hakkında bilgi verilmiştir. Bir sonraki adımda; bölgeden tesadüfü örneklem yöntemi ile seçilen, farklı dönemlerde inşa edilen, beş ikincil konut yerleşkesinde bulunan ikincil konutlar, mekan analizi yöntemi ile incelenmiştir.

Örnekler, öncelikle bireysel olarak ele alınmıştır. İncelenen ikincil konut yerleşkelerini ve burada bulunan ikincil konut mekanlarının neler olduğunu belirlemek, donatı elemanlarını saptamak, kullanılan yapı malzemelerini incelemek ve unutulan eksikleri sonradan tamamlamak adına ikincil konut yerleşkelerinin fotoğrafları çekilmiş, yerleşkelerle ilgili belgeler (proje, rapor vb.) özel şahısların (mimar, yüklenici firmavb.) arşivlerinden elde edilerek değerlendirilmiştir. Değerlendirme sırasında ilk olarak; örneklerin konumu ve yerleşim özellikleri belirtilmiş, bir sonraki adımda oluşturulan ortak tablo yardımı ile mekansal analizi yapılmıştır.

Son olarak, incelenen beş ikincil konut yerleşkesi örneğinde elde edilen bulgular, kolay yorumlanabilmesi, anlaşılabilir olması için; iç mekan, yarı açık mekan ve dış mekan başlıkları altında, tablolardan, grafiklerden faydalanarak ve fotoğraf teknikleriyle görselleştirilerek mekansal analiz yöntemi ile karşılaştırmalı olarak incelenmiştir.

Çizelge 1.1. Çalışma kapsamında izlenen yol



2. KAYNAK ARAŞTIRMASI

Kaynak araştırması sırasında, ilk olarak araştırma konusu ile ilgili temel kavramlar belirlenmiş, bu doğrultuda çalışmalara başlanmıştır. Turizm, mekan, Manavgat, konut ve ikincil konut başlıkları ele alınarak bu başlıklar altında ayrıntılı literatür araştırması yapılmıştır. Bu doğrultuda elde edilen kaynaklar aşağıda belirtilmektedir.

Akayoğlu T., 2008, "İzmir Kentinde Örnek Olarak Seçilen Toplu Konut Alanları Dış Mekanlarının İrdelenmesi" adlı yüksek lisans tezinde; toplu konut ve dış mekan kavramlarını ele almaktadır. İzmir kentini araştırma alanı olarak seçen araştırmacı, bu kent içinden, örnek alan olarak seçtiği toplu konutların, dış mekanlarının kullanılabilirliğini, kullanım şekli ve yeterliliği konusunda saptamalar yapmaktadır.

Alpaslan Ö.- Ortaçeşme V., 2009, "Side-Manavgat Kıyı Kesimi Alan Kullanımlarının Kıyı Planlaması ve Yönetimine Yönelik Değerlendirilmesi" adlı makalesinde; Side- Manavgat kıyı alanlarını incelemekte ve bölgedeki kıyı kullanım alanları ile ilgili bilgi vermektedir. Ayrıca makale içerisinde bölge kıyılarına yönelik yönetim ve planlama önerileri sunmaktadır.

Bahçeci İ., 2006, "Katı Atık Deponi Yer Seçiminde Coğrafi Bilgi Sistemlerinin Kullanımı; Side-Manavgat Örneği" adlı yüksek lisans tezinde; Side –Manavgat bölgesi araştırma alanı olarak seçmiş katı atık deponi yer seçimine neden olan coğrafi etkenlerden bahsetmiştir. Bu doğrultuda çalışma içerisinde, Manavgat'ın coğrafi konumu ve özellikleri hakkında verilen bilgilerden faydalanılmaktadır.

Bakırcı S., 2007, "Yabancıların İkinci Konut Talebinin Fiziksel Çevreye Etkisi: Dalyan Örneği" adlı yüksek lisans tezinde; İkincil konut kavramı hakkında genel bilgiler vererek, bu konutların yabancı yatırımcılarla ilişkisini incelenmektedir. Ayrıca araştırmacı bu araştırma içerisinde, yabancıların ikincil konut talebinin nedenlerini ve bu talebin fiziksel çevreye etkilerini, Dalyan sınırları içerisinde ele almaktadır.

Bekdemir A., 2003, "İstanbul-Bahçeşehir Toplu Konut Yerleşmesinde Dış Mekan Kullanım Olanaklarının İrdelenmesi" adlı yüksek lisans tezinde; mekan ve dış mekan kavramlarını açıklayarak, toplu konut yerleşmelerinde dış mekanın öneminden bahsetmektedir. araştırmacı çalışma içerisinde Bahçeşehir Toplukonut Yerleşmelerini inceleyerek, mevcut dış mekan kullanım yoğunluklarını saptamaya çalışmış ve kullanıcı gereksinimlerine bağlı olarak değerlendirmeler yapmıştır.

Ching F. D. K., 2004, " İç Mekan Tarsımı" adlı kitabında; İç mekan kavramından söz ederek, iç mekan düzenlemeleri hakkında bilgi vermiştir.

Çelik E., 2008, "Türkiye'de Popüler Kültürün Turizm Yapılarına Yansımaları: 1980 Sonrası Konaklama Tesisleri" adlı yüksek lisans tezinde; Turizm kavramını incelenerek; popüler kültürün turizm ve turizm yapıları üzerindeki etkilerini, 1980 sonrası konaklama yapıları üzerinde ele almaktadır.

Çimat A.ve Bahar O., 2003, "Turizm Sektörünün Türkiye Ekonomisi İçindeki Yeri ve Önemi Üzerine Bir Değerlendirme" adlı makalede; Turizm sektörünün Türkiye ekonomisi içindeki yerini inceleyerek, turizm sektörünün ülkemiz açısından önemi üzerinde durmaktadır.

Çimen H., 2010, "İkinci Konut Almada Destinasyon Kalitesinin Etkisi: Alanya Örneği" adlı doktora tezinde; İkinci konut edinmede, destinasyon faktörünü incelemektedir. Araştırmacı bu kapsamda, Alanya bölgesi kapsamında düzenlediği anket formundan faydalanarak, destinasyon kalitesinin ikinci konut edinmedeki etkisini irdelemektedir.

Dora E. A., 2008, "Mekanlarda Kimlik Belirleme ve Değerlendirme" adlı makalede; mekan kavramından bahsederek, mekanların yaşam biçimleri ile ilişkilerine değinerek, mekan kimliğinden ve mekan kimliğini etkileyen etkenlerden bahsetmektedir.

Erdoğan,A.,2008, "Markalaşma Yolunda Side-Manavgat Müşteri Analizi 2007" adlı çalışmasında; Bölge bazında yapılan inceleme neticesinde ortaya çıkan, sayısal veriler ışığında Manavgat'ın 2007 yılı ticari ve turizm raporu verilmektedir. Ayrıca çalışma neticesinde, bölgedeki turizm potansiyeli hakkında net verilere ulaşmak mümkündür.

Eren Ş., 2007, "Kıyı Gelişimine Hassas Bir Yapı Dizisi – 30 Evler/ Altınoluk" adlı çalışmasında; İkincil konut kavramını ele alarak, 30 Evler/ Altınoluk örneği üzerinden, bu konutların kıyı alanlarındaki hassasiyetinden ve yerleşiminden bahsetmiştir.

Güçlü K., "Ülkemizde Sahil Bantlarında İnşa Edilen Yazlık Evler ve Yarattığı Sorunlar" adlı makalesinde; Ülkemizde 1950'li yıllarla birlikte popülerliği artan ve kıyı şeridi boyunca konumlanan ikincil konutların başta betonlaşma olmak üzere çevreye verdiği sorunlardan bahsetmektedir.

Gündüz E., 2003, "Tatil Amaçlı İkincil Konutların Fiziksel ve Sosyal Yapıya Etkileri Mahmutlar Örneği" adlı yüksek lisans tezinde; İkincil konut kavramından

bahsetmektedir. Araştırmacı, Mahmutlar kapsamında ele aldığı ikincil konutların, fiziksel ve sosyal yapıya etkilerini incelemektedir.

Gürçınar Y. ve Yüceer N., 2000, " Mersin- Silifke Kıyı Şeridindeki Yapılaşmanın Çevreye Etkileri" adlı makalede; Kıyı alanlarında büyük ölçüde alan kaplayan ikincil konut yerleşkelerinin, planlama şekillerinden bahsederek çevreye etkilerini incelemektedir.

Kılıçaslan Ç., 2006, "İkincil Konutların Deniz Kıyılarına Etkisi" adlı makalede; İkincil konutları çevresel yönleriyle ele alarak, bu konutların kıyı alanlarına olumlu ve olumsuz etkilerini incelemektedir.

Kısa P., 1998, "İkincil Konut Mimarlığında Cephe, Kütle ve Dış Mekan Oluşumu (Bodrum-Antalya Arası Kıyı Yerleşmeleri)" adlı çalışmasında; İkincil konutları tanımlayarak, Bodrum-Antalya kıyı alanlarındaki ikincil konutları ele almakta ve bu konutları cephe- kütle ve mekan oluşumları açısından incelemektedir.

Manavgat Ticaret ve Sanayi Odası, 2010, "Manavgat Ticaret ve Sanayi Odası Stratejik Planı 2010- 2014" adlı çalışmasında; Ticaret alanında Manavgat'ın 2010 ve 2014 yılları arasındaki stratejik planını vermektedir.

Manisalı K., 2007, "İkincil Konutların Turizm Sektöründe Yeniden Kullanılabilmesine İlişkin Bir Model Önerisi" adlı doktora tezinde; İkincil konut kavramı hakkında bilgi vererek, ülkemizdeki ikincil konut sorununa değinmekte ve bu konutların turizm sektörü içerisinde yeniden kullanılabilmesine ilişkin bir model önerisi sunmaktadır.

Manisalı K. ve Yerliyurt B., 2010; "Türkiye'deki İkinci Konut Stokunun Turizm Sektörüne Entegrasyonu ve Turistik Mekanların Çevre ve Fizik Mekan Kalitesine Katkılarının İncelenmesi" adlı çalışmada; ikincil konutların turizme entegre edilebilmesi için neler yapılabileceği araştırmış ve bu konuyla ilgili çözüm önerileri sunmuştur.

Seçer F., 2006, "Teknolojik Gelişmelerin Konut İç Mekan Tasarımına Etkisi ve Akıllı Evler" adlı sanatta yeterlilik tezinde; konut mekanlarını tanımlayarak, teknolojik gelişmelerin konut iç mekan tasarımına yansımasını ve bu gelişmelerin kullanıcıya sağladığı yararları incelemektedir.

Sever Ö., 2008, " Otellerde Mekansal Analiz" adlı yüksek lisans tezinde; turizm konaklama tesislerinden bahsederek, otelleri mekansal açıdan ele alarak, incelemektedir.

Ulusoy C., 2006, "Kuşadası'nda İkincil Konut Alanlarının Turizme Girdi Sağlayacak Bir Kaynak Olarak Değerlendirilmesi Amaçlı Kentsel Tasarım Projesi" adlı yüksek lisans tezinde; İkincil konut ve turizm kavramından bahsetmektedir. Ayrıca atıl vaziyetteki ikincil konutların turizme kazandırılmasının gerekliliğine değinerek, bu doğrultuda Kuşadası'ndaki ikincil konut yerleşimleri için kentsel tasarım projesi önerisi hazırlamıştır.

Türkiye Seyahat Acenteleri Birliği Arge Departmanı, 2007, "Türkiye İç Seyahat ve Turizm Pazarı" adlı araştırmasında; Türkiye iç turizm anketinin sonuçları açıklanarak, iç turizm potansiyeli hakkında bilgi verilmektedir.

3. GENEL TANIM ve KAVRAMLAR

3.1. Turizm Kavramı

Çok boyutlu bir kavram olarak turizm; insanların günlük yaşantılarını sürdürdükleri çevrelerden ayrılarak sosyal, kültürel ve ekonomik özellikleri içeren bir süreci değişik çevrelerde yaşamalarını ve kısa, orta ve uzun süreli konaklamalarını ifade etmektedir.

Turizm sözcüğünü ilk kez 19. yy. bazı İngilizlerin Avrupa'ya yaptıkları yolculuklar için kullanılmaya başlanmıştır (Çelik, 2008).

Turizm kavramına ilişkin yapılan çalışmalar 19.yy.'ın sonlarına kadar uzanmaktadır. Guyer-Feuler tarafından 1905 yılında ilk turizm tanımı yapılmıştır. Guyer-Feuler'e göre turizm, gittikçe artan hava değişimi ve dinlenme gereksinmeleri, doğa ve sanatla beslenen göz alıcı güzellikleri tanıma isteğine; doğanın insanlara mutluluk verdiği inancına dayanan ve özellikle ticaret ve sanayinin gelişmesi ve ulaşım araçlarının kusursuz hale gelmelerinin bir sonucu olarak ulusların ve toplulukların birbirlerine daha çok yaklaşmasına olanak veren 'modern' çağa özgü bir olaydır (Çelik, 2008).

Kısaca turizm, insanların sürekli konakladıkları yer dışına yaptıkları seyahatlerdir. Bu seyahatler başta konaklama olmak üzere birçok ihtiyacı da beraberinde getirmektedir. Araştırma kapsamında inceleyecek olduğumuz ikincil konutlar; turistlerin konaklama ihtiyacını karşılamaları için tasarlanan, konaklama yapılarından sadece biridir. Araştırmamız içerisinde ikincil konutları daha iyi tanımlamak adına, öncelikle turizm olgusunun dünyada ve Türkiye'deki gelişiminden kısaca bahsetmek, ülkemizdeki turizm anlayışı ve potansiyeli hakkında bilgi vermek gerekmektedir.

3.1.1. Dünyada turizmin tarihsel gelişimi

Turizm, günümüzdeki anlamını kazanıncaya kadar tarih içerisinde birçok değişime uğramıştır. Şüphesiz ki bu değişimin en büyük nedeni teknolojide yaşanan gelişmelerdir.

Turizmin tarihçesinden söz ederken, medeniyetlerin gelişmesinde büyük rol oynayan büyük seyahatlerden söz etmemek mümkün değildir. Yeni yerler görme ve

keşfetme duygusu şüphesiz ki insanlarda ezelden beri var olan bir histir. Keşfetme duygusu dışında insanın, en ilkel şartlarda bile çoğu zaman tehlikelerden kaçmak güdüsü ile uzun mesafeler kat edebileceğinin ortaya çıkması, özellikle yer değiştirme hususunun, oldukça eski tarihlere uzandığının ispatıdır (Ulusoy, 2006). Ayrıca M.Ö 4000 yılında Sümerlerin yazıyı, parayı ve tekerleği ilk kez bulması ve buna bağlı olarak ticaretin gelişmesini sağlamaları, seyahat çağının başlamasına neden olmuştur (Bulut,1998).

Seyahat çağının başlamasına paralel olarak, insanlar Avrupa'daki kutsal yerleri ve emanetleri görmek için dinsel, ticari faaliyetleri için ticari ve M.Ö. 700'lü yıllarda olimpiyat oyunlarının başlamasıyla birlikte sportif seyahatlerde bulunmuştur.

Yeni ve Yakın Çağ'daki turizmin izlediği tarihi seyir ise "Rönesans" hareketleri sonucu değişmeye başlamış, bu akımla birlikte bilimde, sanatta, dinsel inanışta ve yönetim şekillerinde yeni arayışlar ortaya çıkmıştır (Ulusoy, 2006). Bu Çağda Aristokrat sınıf için Avrupa'yı gezmek, medeniyetin temellerini oluşturan sanat ve yapı öğelerini görmek iyi bir eğitimin vazgeçilmez parçası haline gelmiştir. Buna rağmen olanakların kısıtlılığı, turizmin sadece elit kabul edilen, çok az kişinin uyguladığı bir aktivite olmanın ötesine gidememiştir.

18. yy. sonlarında endüstri devriminin getirdiği toplumsal değişiklikler günümüzün modern turizm anlayışının ortaya çıkmasına önayak olmuştur. Endüstri devriminden sonra toprağa bağlı olmayan, sermaye birikimine sahip oluşan sosyal sınıf, turizmin geniş kitlelere ve alana yayılmasını sağlamıştır. Turizmin geniş kitlelere ve alana yayılmasının en önemli nedenlerinden biri olarak, gelişen teknoloji ile birlikte ulaşım imkânlarının artması gösterilmektedir.

20. yy. da yaşanan iki dünya savaşı, bir taraftan ekonomik ve sosyal refahı, seyahat özgürlüğünü ve güvenliğini azaltarak turizmi olumsuz yönde etkilerken diğer taraftan da ulaşım araçları teknolojisindeki önemli gelişmelerle birlikte turizmin günümüzdeki anlamını almasını sağlamıştır. Bu dönemde; karayollarının yapımıyla otomobillerin artması ve seyahatlerin demiryollarından karayollarına kayması, hava ulaşımında gerçekleşen olumlu gelişmelerle hızlı ve kolay ulaşımın sağlanması turizm için bir dönüm noktası sayılmaktadır. Özellikle kitle ulaşım araçlarının gelişmesi ile ulaşım maliyetlerinin düşmesi daha büyük kitlelerin turizme ilgi duymasını sağlamaktadır.

Turizm günümüze gelene kadar, ekonomik ve sosyal alanlardaki değişimlere paralel olarak, önemli gelişmeler göstermiş ve günümüzde etkileri ve kapsamı giderek

artan bir sosyo-ekonomik olaya dönüşmüştür. 20. yy.'ın ikinci yarısında bir genişliğe ve önemli yapısal değişikliklere uğrayan turizm olayının gelecekte de bu gelişme hızını daha da artırarak sürdüreceği söylenebilmektedir (Ulusoy, 2006).

3.1.2. Türkiye'de turizmin tarihsel gelişimi

Türkiye, coğrafi konumu nedeniyle, tarihin çok eski çağlarından itibaren birçok seyahatlere sahne olmuştur. Özellikle Selçuklular döneminde, önemli yollar üzerinde bulunan han ve kervansaraylar Anadolu'nun yolcu trafiğini hareketlendirmiştir. Ticaret yolu üzerinde bulunan bu han ve kervansaraylar, 1870 yılında İstanbul'u Paris'e bağlayan Şark demiryolunun açılmasından sonra yerini daha modern konaklama yapıları olan otellere bırakmaya başlamıştır.

I. Dünya Savaşı ardından ve Kurtuluş Savaşı yıllarında ise, ülkemizde turizm hareketleri azalmış, turizmin tekrar canlanması ancak Cumhuriyetin ilk yıllarında ulaşım faaliyetlerinde yapılan düzenlemeler ile olmuştur. 1923 yılında Atatürk'ün önderlik ettiği Türkiye Seyyahın Cemiyeti (Turing Otomobil Kurumu) ile birlikte ilk ciddi kurumsallaşma deneyimi başlatılmıştır. Turizmle ilgili ilk yasal çalışmalar ise 1937 Cemal Bayar hükümetinde, İktisat Bakanlığı içinde kurulan Turizm Müdürlüğü içerisinde gerçekleşmiştir. 1957 yılından itibaren ise Türkiye'de turizm sektörü bakanlık düzeyinde ele alınmaya başlanmıştır (www.rehberim.net).

Bunu izleyen yıllarda ülkemiz, uluslar arası turizm olgusu ile tanışmaya başlamıştır. 1950 yılında ülkemizi ziyaret eden turist sayısı sadece 30 bin iken bu rakam 1965'te ilk kez yarım milyonu geçmiş, 1985 yılında ise 2 milyonu bulmuş, 1988'de dünya turizminde görülen olumlu değişikliklerin bir yansıması olarak 1990 yılında 5 milyonun üzerine çıkmıştır (Ertin).

Turizm bu yıllardan sonra ekonomik, sosyal ve çevresel yönleri ile birlikte ele alınmaya başlanmıştır. Çünkü Türkiye'de elde edilen sayısal büyüklüklerin sahip olduğumuz doğal ve tarihi zenginliklerin karşılığı olmadığı görülmüştür. Bunun için yasal düzenlemeler yapılarak turizm teşvik kanunları çıkartılmış, vergi ve gümrük muafiyetleri özel döviz tahsisleri verilmiştir. Bu önlemlerle büyük gelişmeler sağlanmış 1984-1990 yılları arasında turizm ortalama %12.1 büyüyen bir sektör olmuştur (Çimat-Bahar, 2003).

Nihayet 1997 yılında 10 milyon sınırına yakın turisti ağırlayan ülkemiz, günümüzde en çok turist ve turizm geliri çeken 20 ülke arasına girmiştir (Ertin).

Ülkemizde turizmin başarılı bir şekilde gelişmesinde devlet ve özel sektörün çabaları yadsınamaz bir gerçektir. Devletin 5 yıllık kalkınma planlarında turizme yer vermesi, Marmara, Ege ve Antalya'yı pilot bölge olarak seçmesi dikkat çekicidir. 1955 yılında kurulan Türkiye Turizm Bankası ve bu bankanın teşvik kredileri, konaklama tesislerinin sayılarında önemli artışlara neden olmuştur. Günümüzde Türkiye, konaklama tesisleri ve turizm merkezleri ile birlikte dünyada, turizm açısından önemli bir konumda bulunmaktadır.

3.1.3. Günümüz Türkiye'sinde turizmin önemi ve Türkiye'deki turizm potansiyeli

Türkiye ekonomisi için önemli bir gelir kaynağı olan turizm, ülkemiz için önemli bir noktadadır. Ekonomi için önemli bir döviz kaynağı oluşturan bu sektör, yeni istihdam olanaklarının meydana getirilmesinde, dolayısıyla da işsizliğin azaltılmasında ve ödemeler dengesi problemlerinin giderilmesinde önemli rol oynamaktadır. Bu nedenle de turizm sektörü, Türkiye'nin ekonomik kalkınma stratejisinde anahtar sektör olarak kabul edilebilecek bir konuma sahiptir (Çimat-Bahar, 2003).

Ülkemiz; gerek coğrafi, gerekse iklimsel ve tarihi özellikleri bakımından önemli turizm merkezlerine sahiptir. Tüm bunların yanı sıra, ülkemizde devlet teşviklerine paralel olarak artan turizm işletmeleriyle birlikte, ülkemiz turizmi her yıl artan bir popülerliğe kavuşmuştur. Özellikle Ege ve Akdeniz kıyı şeridi dış turizm açısından, dünya turizminde önemli bir konumda bulunmaktadır.

1982 yılında yürürlüğe giren 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu sektörün bugünkü düzeyine ulaşmasında belirleyici rol oynamıştır. 2003 yılı itibariyle Avrupa turizm pastasından %2.5, dünya turizm pastasından %1.8'lik pay alan Türk turizmi, özellikle gelişmiş Batı Avrupa ülkelerinde moda ülke konuma gelmiştir (Çimat-Bahar, 2003).

Tursab'ın hazırladığı "Yıllar İtibariyle Turist Sayısı ve Turizm Geliri" tablosunda yabancı ziyaretçiler 1980'den 2010'a kadar incelenmektedir. Bu tablonun, ülkemiz turizmde 1980'den 2010'a kadar gerçekleşen, olumlu değişimin gözler önüne serilmesi açısından önemi büyüktür (Çizelge 3.1.).

Çizelge 3.1. Türkiye'de yıllar itibariyle turist sayısı ve turizm geliri (http://www.tursab.org.tr/tr/istatistikler/turist-sayisi-ve-turizm-geliri/1963-sayi-gelir-ve-degisim_68.html, 06.10.2011)

YILLAR İTİBARIYLA TURİST SAYISI VE TURİZM GELİRİ				
Yıllar	Yabancı Ziyaretçi Sayısı (bin kişi)	Değişim%	Yabancı Ziyaretçi Harcaması (Milyon$)	Değişim%
1980	1 288	-15,4	326	16,4
1981	1 405	9,1	381	16,9
1982	1 391	-1	370	-2,9
1983	1625	16,8	411	11,1
1984	2 117	30,3	840	104,4
1985	2 614	23,5	1 482	76,4
1986	2 391	-8,5	1 215	-18
1987	2 855	19,4	1 721	41,6
1988	4 172	46,1	2 355	36,8
1989	4 459	6,9	2 556	8,5
1990	5 389	20,9	2 705	5,8
1991	5 517	2,4	2654	-1,9
1992	7 076	28,3	3 639	37,1
1993	6 500	-8,1	3 959	8,8
1994	6 670	2,6	4 321	9,1
1995	7 726	15,8	4 957	14,7
1996	8 614	11,5	5 650	13,9
1997	9 689	13	7 008	23,9
1998	9 752	0,6	7177	2,4
1999	7 464	-23,4	5 193	-27,64
2000	10 412	39	7 636	47
2001	11 569	11	8 090	5,9
2002	13 247	14,5	8 481	4,7
2003	14 030	5,3	9 677	14,1
2004	17 517	24,86	12 125	25,3
2005	21 124	20,6	13 929	14,8
2006	19 819	-6,2	12 553	-9,8
2007	23 341	17,77	13 990	11,4
2008	26 337	12,83	16 761	19,81
2009	27 077	2,81	15 853	-5,42
2010	28 511	5.74	15 577	-1.74

Ülkemizde turizm her yıl artan bir ivmeyle devam ederken, Turizm Bakanlığı 2023 Turizm Stratejisinde hedefini açıklamıştır. "Türkiye Turizm Stratejisi 2023"

belgesinde belirtildiği üzere; “Türkiye uzun vadeli bir turizm stratejisine sahiptir ve bu stratejinin ana hedefi 2023 yılında dünyanın en çok turist çeken ve en fazla turizm geliri elde eden ilk 5 ülkesinden biri olmaktır” .

Turizm sektöründe, en az dış turizm kadar önemli olan iç turizm potansiyeli hakkında kesin bilgi edinmek ise oldukça güçtür. Yerli turistlerin genelde kendi araçlarıyla seyahat etmeleri ve konutlarda konaklamaları bu konuyu güç kılan en önemli unsurların başında gelmektedir. Fakat Tursab 2000 yılında bu konuyla ilgili bir anket düzenlemiştir. Tursab’ın hazırladığı “İç Turizm Anketi” Türkiye’deki yerli turist potansiyeli hakkında bizlere az da olsa bilgi vermektedir.

Bu ankete göre, tatilcilerin bölge tercihi; %55.7’lik bir oranla Akdeniz bölgesidir (Çizelge 3.2.).

Çizelge 3.2. Türkiye iç turizminde tatilcilerin bölge tercihi (Türsab Ar-Ge Departmanı, 2000)

Tatilcilerin bölge tercihleri		
Bölge	**%**	**Sayı**
Akdeniz	55,7	233.320
Ege	30,1	126.085
İç Anadolu	6,3	26.390
Marmara	3,3	13.823
Karadeniz	3,2	13.404
Güney Doğu	1,1	4.608
Toplam		418.887
Yanıtlayan acenta sayısı 10 toplam müşteri sayısı 418.887		

İç turizmde tatilcilerin en çok tercih ettiği ay ise; %27.7 ve % 30.7’lik oranla temmuz ve ağustos aylarıdır (Çizelge 3.3.).

Çizelge 3.3. Türkiye iç turizminde en çok tercih edilen aylar (Türsab Ar-Ge Departmanı, 2000)

İç turizmde en çok tercih edilen aylar	*%*
Ocak	*5.3*
Şubat	*3.6*
Mart	*6.9*
Nisan	*3.0*
Mayıs	*5.7*
Haziran	*10.2*
Temmuz	*27.7*
Ağustos	*30.7*
Eylül	*7*
Yanıtlayan acente sayısı 9 toplam müşteri sayısı 324.137	

Tursab'ın hazırladığı bu anket her ne kadar yerli turist sayısı hakkında yeterli bilgi vermese de, yerli turistlerin yer ve ay tercihi hakkında bizleri aydınlatmaktadır.

Günümüzde Türkiye; iç ve dış turizminde, uluslar arası standartlarda bir turizm anlayışı benimseyerek dünyanın sayılı turizm ülkeleri arasına girmeyi başarmıştır. Ayrıca turizm sektörü, ülke ekonomisinin karşılaştığı sıkıntıların aşılmasında da önemli görevler üstlenmektedir.

Sonuç olarak Turizm, günümüzde döviz girdisini artırıcı ve istihdam sağlayıcı özellikleriyle ulusal ekonomiye katkıda bulunan, uluslar arası kültürel ve toplumsal iletişimi sağlayıcı ve bütünleştirici etkisi ile dünya barışının korunmasında büyük payı olan bir sektördür. Türk ekonomisinin vazgeçilmez temel taşlarından birisi olan turizm, bugünkü dış ticaret açığına, enflasyona, işsizliğe çare arayan ve hükümetlerin önemle üzerinde durduğu bir konudur (Çimat-Bahar, 2003) .

3.2. İkincil Konut Kavramı

Turizm sektörü içerisinde bir kavram olan ikincil konutlar, tatil konutu olarak da adlandırılmaktadır. Çünkü bu konut tipinde asıl amaç barınma ihtiyacının yanı sıra tatildir. Bu amaç doğrultusunda, birincil konutlarla arasında birtakım farklılıklar bulunan ikincil konutlar, daha iyi tanımlanmak adına konut kavramı ve turizm kavramı içerisinde ele alınacaktır.

3.2.1. Dünyada ve Türkiye'de ikincil konut kavramının tarihsel gelişimi

3.2.1.1. Dünyada ikincil konut kavramının tarihsel gelişimi

İkincil konut kavramının ne zaman ortaya çıktığı tam olarak bilinmemekle birlikte, bu kavramın çok eski zamanlardan beri var olduğu ve günümüze kadar geldiği düşünülmektedir.

Örneğin; M.Ö. Eski Babil yöneticisi Şulgi vergisini ödeyen asiller için dinlenme evleri inşa etmiştir. 17.yy.da ise İsveçli asiller Stockholm çevresinde yazlık evler inşa etmişlerdir (Manisa, 2007). Tüm bu örnekler ikincil konut olgusunun eski zamanlardan beri var olduğunu kanıtlar niteliktedir.

18. yüzyıl boyunca ise ikincil konut önce küçük kasabalarda ve sonra kıyı kasabalarında görülmüştür. Bu konutların sık sık kent yaşamından kaçmak için

mevsimlik olarak kullanıldığı bilinmektedir. Tarih boyunca yeni ulaşım olanaklarının ikincil konutların coğrafyası üzerinde önemli etkisi olmuştur. Örneğin Stockholm'de ikincil konutların buharlı gemilerin işlediği hat boyunca inşa edildikleri görülmektedir (Bakırcı, 2007).

1950'den sonra ikinci konut sahipliğindeki büyük artış, gelirlerdeki artışlarla kişisel hareketliliği destekleyen araç sahipliğinin artması, yolların gelişmesiyle kıyı ve kırsal alanların erişebilirliğinin artması ve son olarak da kentsel yaşam tarzına adapte olmaya karşı tavırların artmasıyla ortaya çıkmaktadır. Bu çerçevede büyük ölçekte ikinci konut inşasının metropoliten alanların çeperinde özellikle 1950-1980 yılları arasında gerçekleştiği görülmektedir (Bakırcı, 2007). Genellikle ulaşımın kolay olduğu kent çevrelerine yerleşen ikincil konutlar, endüstri devrimi ile birlikte, ulaşımın gelişmesine paralel olarak kent merkezlerinden daha uzak noktalara taşınmıştır. Ulaşımda yaşanan olumlu gelişmeler kentlerin büyümesine neden olmuş, kent çevresinde bulunan birçok ikincil konut, kent içinde kalmış ve birincil konuta dönüşmüştür.

Aslında ikincil konut gelişimi ülkelerin gelişmişlik düzeyine paralel olarak da değişim göstermektedir. Örneğin A.B.D.'de 1905 yılında Pazar günlerinin tatil olmasıyla, tatil, dinlenme ve dinlenme mekanları gündeme gelmiş, insanlar tatil yapmak amacıyla kent çevreleriyle ilgilenmeye başlamıştır. Böylece A.B.D.'de ikincil konut yerleşmelerinin ilk temelleri atılmıştır (Manisa, 2007).

Ülkemizde olduğu gibi tüm dünyada, genellikle yerel halkın tatil ihtiyacındaki konaklama sorununu gidermek için tasarlanan ikincil konutlar, geçmişten günümüze kadar popülerliğini korumayı başararak günümüze kadar gelmiş bir turizm kavramıdır.

3.2.1.2. Türkiye'de ikincil konut kavramının tarihsel gelişimi

Günümüzde kıyı şeridi boyunca yerleşen ikincil konut kavramı, Türk insanı için eski zamanlardan bu yana devam etmektedir. Osmanlılar döneminde bulunan yazlık saraylar, İstanbul'daki ada evleri, Anadolu'nun çeşitli bölgelerinde bulunan bağ ve yayla evleri, 2001'de yıkılan Manavgat çardakları birer ikincil konut örneğidir (Şekil 3.1., Şekil 3.2.).

Şekil 3.1. İstanbul ada evleri (wowturkey.com)

Şekil 3.2. Anadolu'daki yayla evleri

Türkiye özelinde ikincil konut olgusu Osmanlı İmparatorluğu döneminden günümüze dek varlığını sürdürmüştür (Kısa, 1998). Fakat ikincil konutların, kıyı şeridini tehdit eder boyutta yoğun yerleşimi, son 40 yıl içerinde gerçekleşmiştir. Şüphesiz ki, bu yoğun yerleşimin en büyük nedenleri; 16.03.1982 tarihli, 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu, 24.04.1969 tarihli, 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu, devletin sağladığı kredi olanakları ve ulaşımda yaşanan hızlı gelişimler olduğu düşünülmektedir.

Tüm dünya ülkeleri gibi Türkiye'de, Endüstri devriminin sonuçlarından etkilenmiş, 1950'lerden sonra hızlı ekonomik kalkınma ve toplumsal yapı değişikliği dönemine girmiştir. Bu da kentleşmenin artmasına buna bağlı olarak kent sakinlerinin kentin ezici baskısından ve yoğunluğundan kaçmak için ikincil konut alanlarına yönelmelerine neden olmuştur (Kısa, 1998).

Ülkemizde ilk düzenli ikincil konut yerleşimi, 1950'li yıllarda İzmir- Çeşme kıyılarında tesis edilmiş olup, bu konuda asıl gelişme 1960'lı yıllardan itibaren görülmeye başlanmıştır (Kılıçaslan, 2006)

1960 yıllarda kıyıların spekülatif amaçlarla, birer kaynak olarak görülmesi ve ülke kalkınmasının turizme bağlanması, turizmin bir devlet politikası konumuna gelmesi, bu yıllarda ikincil konut gelişmelerini körüklemiştir.

Türkiye'de ikincil konutların niceliksel ve niteliksel sıçraması 1980'li yıllarda belirginleşmiştir. 1985 sonrasında ise, sayısal artışın ve dönüşümün dorukta olduğu yıllardır. 1980'li yılların sonu ve 1990'lı yıllarda plan sınırları genişletilerek yapılaşmaya eğimli alanlar nazım ve uygulama planları kapsamı içine alınmış, bir taraftan da hızlı yapay yerel yönetim oluşumları körüklenmiştir. Bu durum yer yer tarım arazisi açısından verimli toprakların, ikincil konut alanlarına açılmasına neden olmuştur (Bakırcı, 2007).

Nitelik ve nicelik bakımından zamanla aşama kaydetmiş bu yapılar; 1985-1990 yılları arasında 3194 sayılı imar kanunu ve kooperatifçiliğin artması ile birlikte, sayıları ve yerleşim şekilleri açısından kıyı şeridimizi tehdit eder konuma gelmiştir (Şekil 3.3.). Şüphesiz bunda en büyük etken imar kanununun getirdiği köklü değişikliklerdir. Bu kanunla birlikte, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde plan yapma ve onama yetkisi, merkezi yönetimlerden yerel yönetimlere devredilmiştir.

Şekil 3.3. Kıyı şeridi boyunca yerleşen ikincil konut yerleşimleri (www.turizmdebusabah.com)

Yasanın 1985 yılında onanmasından bu yana ilave imar planı, mevzi imar planı ve imar planı değişiklikleri ile getirilen düzenlemeler doğal çevresel değerlerin birçok yerde yok olması ve tahrip olmasına neden olmuştur(Bakırcı, 2007).

Ülkemizde 2003 yılında yabancılara mülk edinim sürecinin kolaylaşması, 2008 yılında ise; yabancılara mülk satışının yasallaşmasıyla birlikte ikincil konut kavramı bambaşka bir boyut kazanmıştır. Yabancılara sağlanan bu imkanlar, kıyı şeridimiz boyunca, tamamı yabancı yatırımcılar için, birçok sosyal aktiviteyi ve lüksü içinde barındıran ikincil konut yerleşimlerinin gelişimine neden olmuştur.

Günümüzde; kıyı alanları ve yakın çevresindeki arsalar spekülatörler tarafından kapatılmakta ve yöre çiftçisinden kendi istekleri doğrultusunda satın alınmaktadır. Bir kişinin alamayacağı kadar yüksek fiyata satılan bu arsalar ortaklaşa alınmaktadır. Kooperatifler yüksek fiyata aldıkları arsalar da maliyeti düşürmek adına çok katlı ve iç içe bina yapımına neden olmaktadır (Güçlü). Sonuç olarak kıyı şeridimiz boyunca yerleşen, sağlıksız bir dokuya neden olan, büyük bir çoğunluğunun atıl vaziyette olduğu bu ikincil konutlar, ekonomik ve ekolojik anlamda birçok soruna da gebe olmaktadır.

3.2.2. Konut kavramı içerisinde ikincil konutun yeri

İnsanlar ezelden beri barınmaları için kapalı mekânlara ihtiyaç duymuşlardır. Tarih öncesi dönemlerde mağaralarda karşılanan bu ihtiyaç göçebe hayat tarzından dolayı zamanla çadırlara taşınmıştır. İnsanların yerleşik yaşam tarzını benimsemesi ile birlikte konut dediğimiz yapı türü ortaya çıkmış, geçen yıllar ve gelişen teknolojiyle birlikte konut kavramı da yıllar içinde gelişmiş ve değişmiştir. Günümüzde her birey kendi ihtiyaçları ve çevre şartları doğrultusunda, kendisine en uygun konuta sahip olmak istemektedir.

Kelime anlamı olarak inceleyecek olursak, konut; insanların barınma gereksinimi karşılayan, onları dış etmenlerden koruyan ve güvenlik içinde yaşamlarını sürdürmesini sağlayan ilk ve en önemli yapı türüdür (Kısa, 1998). Bir başka anlatımla konut, bir ya da daha çok insanın ikamet ettiği yerdir (Hasol, 2008). Konut kavramı; insanların yaşadığı mekânlar olmasının yanı sıra, insanların en çok zaman geçirdiği yer olması açısından da yaşamımızda ve mimaride ayrı bir önem arz etmektedir.

Günümüzde konut kavramı, işlevine göre birincil konut ve ikincil konut kavramı olarak iki başlık altında incelenmektedir.

Birincil konut kavramı; kullanıcının tüm yaşamsal eylemlerini rahatlık ve güven duygusu içinde gerçekleştirebileceği, yaşama süresince içinde barınabileceği, toplumsal bir çevre içine yerleşerek istek ve gereksinimlerini giderebileceği esas konuttur (Kısa, 1998).

İkincil konut kavramı ise; insanların tatil yapma, dinlenme ve kentsel ortamdan uzaklaşma istemlerinden oluşan rekreasyon amaçlı eylemleri için genelde kısa süreli konaklama gereksinimlerini karşılayabilecekleri tatil konutudur (Kısa, 1998).

Tanımı biraz daha genişletecek olursak ikincil konut; çoğunlukla rekreatif amaçlara hizmet etmesi amacı ile kiralanan veya satın alınan, kıyılarda, nehir, göl gibi diğer su kenarlarında yer alan konutlar, dağ, yayla gibi havası temiz olan yerlerde bulunan konutlar, orman kenarı, kaplıca özelliği gösteren yerleşimlerde ve arkeolojik niteliği ağır basan yerleşimlerde bulunan konutlar olarak çeşitlenebilir (Bakırcı, 2007).

İkincil konut kavramı, İngilizce de ise “second home” terimi yerine kullanılmaktadır. Burada ikincil sözcüğü ile anlatılmak istenen, sahip olunan evler içerisinde kaçıncı olduğu değil, kullanımda yüklendiği karakteristiktir (Ulusoy, 2006).

Sonuç olarak; kıyı mekânlarının en büyük arazi kullanıcılarından birisi olan ikincil konutlar, çoğunlukla kent yerleşimi yakınında, rekreasyonel kullanım yönünden

uygun, deniz kıyısı boyunca çizgisel biçimde gelişen ve kıyıların elverişsiz olduğu yerlerde noktalanan, yılın büyük bölümünü boş geçiren, dinlenme amaçlı daimi konutlardır (Ulusoy, 2006).

Son olarak söyleyebiliriz ki; konutun öncelikli amacı barınmadır. Her iki konut tipi içinde bu durum geçerlidir. Fakat barınma dışındaki amaçlar konutları, birincil ve ikincil konut olmak üzere iki şekilde incelemeyi gerektirmektedir. Bu iki konut tipini ayıran en büyük fark ise ikincil konutların tatil amacı gütmesidir.

3.2.3. İkincil konutların tasarım kriterleri

Yukarıdaki bilgiler ışığında, ikincil konutları; daha çok tatil amaçlı kullanılan, sürekli ikamet edilmeyen konutlar olarak tanımlayabiliriz. Bulundukları bölgenin tarihi, kültürel ve doğal dokusuna zarar vermeyecek şekilde tasarlanması gereken bu konut tipi kullanımı açısından da bazı tasarım kriterlerine sahiptir.

3.2.3.1. Kullanım süreleri ve konumlarına göre

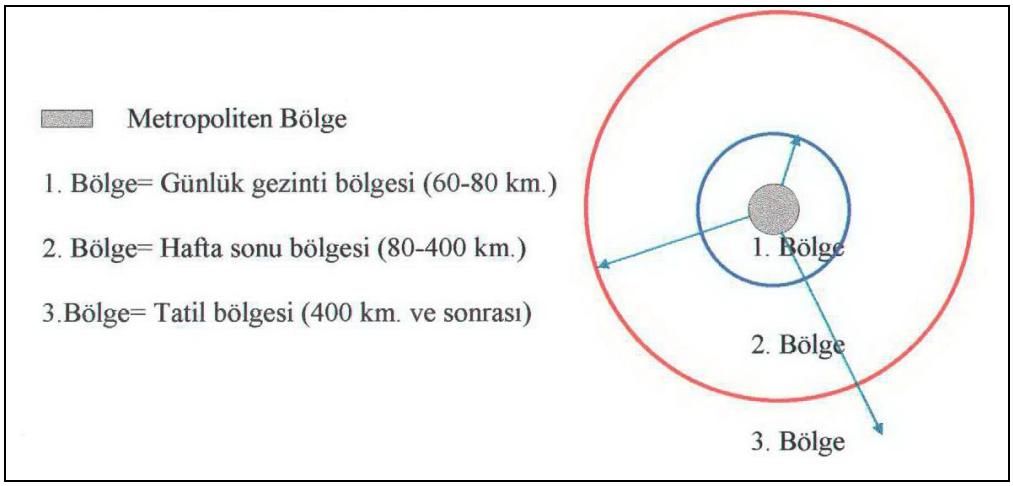
İkincil konutlar genellikle; tatil yapmaya ve dinlenmeye elverişli, fiziksel çekiciliği olan, manzara açısından zengin alanlarda konumlanmaktadır.

İkincil konutlar şehirlerin hemen yanında, çevresinde yer alabileceği gibi, onlardan biraz uzakta ayrı üniteler halinde de, ya eski bir yerleşmenin önem kazanıp gelişmesiyle, ya da fizik şartlarının elverişli olduğu bir alan üzerinde oluşmaktadır (Kısa, 1998).

Kullanım süreleri ve yerleşim merkezlerine olan uzaklıkları ikincil konut tasarımını etkileyen en önemli etmenlerden biridir. Unutulmamalıdır ki bu konutların yerleşim merkezlerine olan uzaklıkları kullanım süreleriyle de doğrudan ilişkilidir. Bu durum ikincil konutların, kendi içinde ayrılmasına ve iki tip ikincil konut türünün ortaya çıkmasına neden olmaktadır.

Sonuç olarak, uzaklık kavramı ikincil konutların kendi içinde ayrılmasına neden olmakta ve konumları itibariyle iki tip ikincil konut tipini ortaya çıkarmaktadır. Bunlardan ilki daha kısa süreli ancak daha sık kullanım sağlayan ve kent (Metropoliten Bölge) çevresinde konumlanan, kent merkezine 80-400 km. arası mesafede bulunan, hafta sonu evi olarak adlandırılan ikincil konutlardır. İkincisi ise uzun süreli fakat seyrek aralıklarla kullanıma olanak veren, 400km. ve daha fazla uzaklıkta bulunan

turizm bölgesi içerisinde konumlanan, tatil konutu olarak adlandırılan konutlardır (Şekil 3.4., Çizelge 3.4.).



Şekil 3.4. Metropoliten bölge çevresinde rekreatif eylem bölgeleri (Kısa, 1998)

Çizelge 3.4. İkincil konutların mekan zaman özellikleri (Bakırcı, 2007)

İKİNCİ KONUT FONKSİYONU	ZİYARETLERİN SIKLIĞI	ZİYARETLERİN UZUNLUĞU	HAREKETLİLİĞİN ÇEŞİDİ	İLK KONUTA GÖRELİ OLARAK KONUMU
Hafta sonu evi	Yüksek	Kısa	Sürekli Dolaşım	Bağımlı
Tatil evi	Düşük	Uzun	Mevsimsel Göç	Bağımsız
Gelecekte kalıcı ev	Düşüyor	Artıyor	Göç	Bağımsız

Sonuç olarak kullanım sürelerine ve konumlarına göre ikincil konutlar hafta sonu konutu ve tatil konutu olarak ikiye ayrılmaktadır. Fakat belirtilen mesafeler ülkeden ülkeye, kentlerin coğrafi konumuna, doğal kültürel potansiyeline, ulaşım olanaklarına, ekonomik yapısına bağlı olarak değişkenlik gösterebilmektedir (Manisa, 2007).

Tasarım açısından da hafta sonu evi ve tatil konutu arasında birtakım farklılıklar bulunmaktadır.

Kullanım sürelerinin kısalığı hafta sonu evlerinin tasarımında esas ölçüttür. Metropoliten bölge çevresinde gelişim gösteren bu konutlar özünde 2-3 gün gibi kısa bir zaman dilimi kullanılmaktadır. Burada amaç; tatil-dinlenme süresi boyunca barınarak, rekreatif eylemde bulunmak ve kent ortamının verdiği yorgunluğu atıp, yeni haftaya dinlenmiş ve rahatlamış olarak başlamaktır. Bu konutların kış mevsimi süresince

kullanılabileceği unutulmamalı, tasarım aşamasında mekana yeni kullanımlara cevap verebilecek esneklik kazandırılmalıdır (Kısa, 1998).

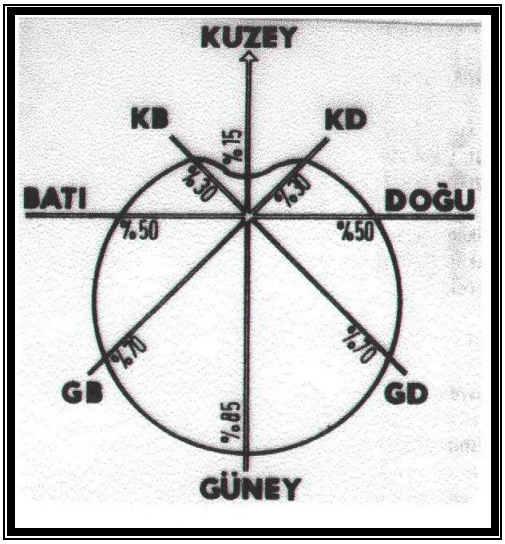
Hafta sonu konutlarına göre daha uzun kullanım süresine sahip tatil konutlarında kullanıcıların tatil boyunca ihtiyaç duyabileceği her türlü donatı bulunmaktadır. Bu yüzden bu konutlar hafta sonu konutlarına göre daha kapsamlı ele alınarak tasarlanmalıdır.

Genellikle yaz mevsiminde kullanılan tatil konutlarında; tasarım, iklim koşulları dikkate alınarak yapılmaktadır. Ayrıca bu konutlarda, yarı açık ve açık mekan tasarımlarına önem verilmektedir.

3.2.3.2. İklimsel ve çevresel faktörlere göre

İkincil konutlar, diğer tüm konut tiplerinde olduğu gibi, bulunduğu arazi ve iklim koşullarına uyum sağlamalı kullanıcının gereksinimlerine karşılık verebilecek şekilde tasarlanmalıdır. Genellikle yaz mevsiminde kullanılması düşünülerek, kıyı alanlarımızda tasarlanan bu konutlar için iklimsel konfor en önemli tasarım ölçütlerindendir.

İkincil konutlarda iklimsel konforu sağlamak adına, konutun inşa edileceği bölgenin hakim rüzgar yönü ve güneşlenme diyagramı incelenmelidir. İkincil konutlar rüzgar ve güneş faktörünün tasarım üzerindeki etkisi de düşünülerek, uygun yönlendirilme sağlanarak tasarlanmalıdır (Şekil 3.5.).



Şekil 3.5. Güneşlenme diyagramı (Kısa, 1998)

Güneşlenme diyagramından anlaşılmalıdır ki; kuzey endirekt radyasyon alır ve serin karakterdedir; güney, direk radyasyon almakta ve sıcak karakterdedir. Bu veriler ışığında yapının, güneşin etkilerine göre değerlendirilerek, ikincil konutların yönlenmesinin en uygun şekilde düzenlenmesi gerekmektedir (Kısa, 1998).

Unutulmaması gereken bir husus da, bu konut tipinin birincil konuta göre, güneş enerjisine ihtiyacının az olmasıdır. İkincil konut tasarımında öncelikli amaç serin mekanlar yaratmaktır. Çünkü bu konutlar genellikle kıyı alanlarında bulunmakta ve yaz aylarında kullanılmaktadır. Bu yüzden bölge rüzgar etkisi iyi incelenerek, konut içinde doğal hava sirkülasyonunu sağlamak gerekmektedir. Bu durum ikincil konuttaki yaşam konforunun maksimum düzeye çıkmasına yardımcı olarak yapay havalandırma ihtiyacını en aza indirilmesini sağlayacaktır.

Sonuç olarak ikincil konutlarda; doğal hava sirkülasyonunu sağlamak, ekonomik anlamda konut sahiplerine, ekolojik anlamda ise çevreye avantaj sağlanmaktadır.

3.2.3.3. Yerleşim düzenlerine göre

Ekonomik koşullar, kullanıcı profilleri ve istekleri, imar mevzuatı ve hukuksal boyutlar, çevresel ve iklimsel özellikler; ikincil konut yerleşim düzenlerinde farklılıklara neden olmaktadır. Bu etkenler, ikincil konut yerleşimlerini, tekil ve toplu ikincil konut yerleşimleri olmak üzere ikiye ayırarak, ikincil konut tasarımlarını doğrudan etkilemektedir.

Tekil ikincil konutlar; Bir arsa içine konumlandırılan, fonksiyonel açıdan bütünlük oluşturan tek bir konuttan oluşurlar. Tekil yerleşmelerin özünde sahiplenme ve mahremiyet duygusu yatmaktadır (Kısa, 1998).

Tekil yerleşmeler, toplu yerleşmelere göre; arsa, altyapı maliyeti açısından daha çok gelir düzeyi yüksek kullanıcılara hitap etmektedir.

Toplu yerleşim düzenine sahip ikincil konutlar; mülkiyeti ve kullanım hakkı bir aileye ait olan ve bulunduğu arazi parçasında birden fazla ikincil konut bulunan yerleşmelerdir (Manisa, 2007) (Şekil 3.6.). Bu tür yerleşmeler ülkemizde tatil sitesi olarak da adlandırılmaktadır. Bu tür siteler arsa ve altyapı maliyetleri açısından tekil yerleşimlere göre daha ekonomiktir. Bu yüzden toplu yerleşimler, daha çok gelir düzeyi yüksek olmayan aileler tarafından tercih edilmektedir.

Şekil 3.6. Manavgat'ta toplu ikincil konut örneği

Sonuç olarak; ikincil konutlarda yerleşim düzenlerine bağlı olarak ortaya çıkan farklılıklar, konut sahibi profillerini doğrudan etkilemekte, buda ikincil konut tasarımlarına yansımaktadır.

Düşük yoğunluklu olan fakat geniş bir alan kaplayan, farklı gelir ve kültür düzeyindeki kullanıcı profillerinin oluşturduğu, daha çok kıyı alanlarında konumlandırılan toplu ikincil konutlar yani tatil siteleri araştırmamızın kapsamını içermektedir.

3.2.3.4. Yapı malzemelerine göre

İkincil konutlar sazdan, ahşaptan basit biçimde bungalov ve ağaç ev biçiminde tasarlandıkları gibi tekli yada ikiz dubleks evlerden, apartman tipindeki blok binalara ve villalara kadar değişik tiplerde de inşa edilebilmektedir.

Ülkemizde kırsal alanlarda özelikle yaylalarda tasarlanan ikincil konutlarda ahşap ve yığma taş gibi daha çok geleneksel yapı malzemesi seçilirken, deniz kıyısında tasarlanan ikincil konutlar genelde betonarmedir. İkincil konutlarda betonarme sistemin seçilmesinin en büyük nedeni, genellikle kıyı alanlarında tekdüze inşaat edilen bu yapıların inşası sırasında sağladığı ekonomik avantajlardır.

Yurtdışında ise ikincil konutların yapı malzemeleri, ülkelerin gelişmişlik düzeyine paralel olarak değişim göstermektedir.

3.2.4. İkincil konutların çevresel etkileri

Günümüzde kıyı şeridi boyunca büyük alan kaplayan ikincil konutlar, birçok çevresel sorunu da bünyesinde barındırmaktadır.

Ekolojik dengenin bozulabileceği göz ardı edilip, doğayla iç içe olma arzusu adına, ikinci konutların kıyılara yönlendirilmesi, insanları oraya çeken özelliklerin tüketilmesine, bunun sonucunda da taşıma kapasitesinin sınırlarını zorlayan ve aşan, büyük kentlerde rastlanan çarpık kentleşme, betonlaşma gibi söylemlerin kıyı kentlerinin gündemine girmesine neden olmaktadır (Kılıçaslan,2006).

Ayrıca kıyı şeridi boyunca yerleşen ikincil konutların birçok altyapı sorununa da neden olduğu bilinmektedir. Kış nüfusuna göre hazırlanan altyapı, yazın artan nüfusla birlikte yetersiz kalmakta buda birçok sorunu beraberinde getirmektedir.

3.2.4.1. Kırsal alana etkisi

Türkiye'de ikincil konut yerleşimleri genel olarak, kıyı şeridinde yer alan verimli tarım arazileri üzerindedir.

Özellikle ikincil konut yapılaşmalarının yoğunlaştığı kıyı alanlarında (Ege ve Akdeniz sahillerinde) yörenin bitki örtüsü, kırsal peyzajı geri dönüşü olmayacak şekilde değiştirmekte, orman arazileri ve tarım alanlarının ikincil konutlara açıldığı görülmektedir (Bakırcı, 2007) (Şekil 3.7.). Şüphesiz ki bunun en büyük nedeni arazi sahiplerinin çoğunluğunun kolay kazanç sağlama isteğidir.

Şekil 3.7. Kırsal alanda konumlanan ikincil konutlar (Manavgat)

Özellikle Ege ve Akdeniz sahillerinde değerli tarım alanları kıyılarda yer almaktadır. Özel mülkiyetin elindeki tarım toprakları, kolay kazanç sağlayan ikincil konut ve diğer turistik amaçlı kullanımlara dönüşmektedir. Bu dönüşümde küçük tarım işletmelerinin yeterli ve güvenilir gelir kaynaklarının bulunmaması gibi faktörler de etkili olmaktadır. Bunun yanında 1985'te imar planı hazırlama görevinin belediyelere verilmesi, belediyeleri ilgili oldukları bölgeler üzerinde tam yetkili kılarken, yerel

yönetim ve toplum ilişkilerinde yoğun uğraşı gerektiren tarımsal üretim arka plana atılmıştır (Kılıçaslan,2006).

3.2.4.2. Kıyı alanlarına etkisi

Kentleşmenin hızlanması, sanayinin kent merkezleri dışında da kuruluş yerleri aramaya başlaması, halkın dinlenme ve gezinme alışkanlıklarındaki değişmeler, turizm ve ulaşım ihtiyaçları, ikincil ve dinlence konutu edinme eğilimlerinin güçlenmesi, kıyılara olan istemi büyük ölçüde kamçılamıştır (Gündüz, 2003).

Tatil ve dinlenme amacıyla kullanılan ikincil konutların, iklim ve tatil avantajları nedeniyle kıyı alanlarında ve yakın çevresinde yer almak istemeleri nedeniyle bu yapılar kıyı şeridi boyunca şeritsel bir yerleşim oluşturmuştur.

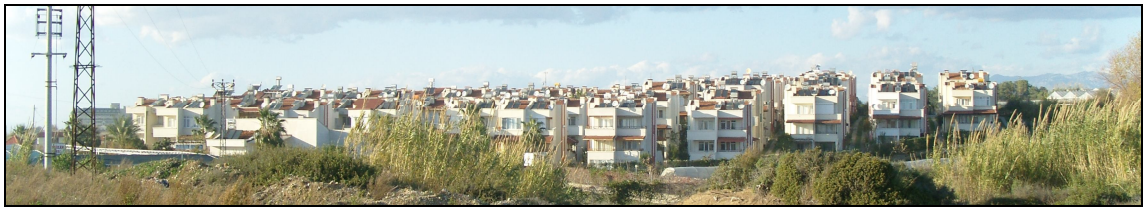
Özellikle Kıyı Kanunu çıkarılmadan önce gerçekleştirilen ve kıyıya çok yakın inşa edilmiş olan, kıyıya paralel olarak uzanan ikinci konutların olduğu yörelerde, yollarında kıyıya paralel olarak uzandığı görülmektedir. Bu durumda, denizle binalar arasındaki bağlantı yolla koparılmakta, mevcut kumsallar yok edilmekte, plajların görsel kalitesi düşürülmektedir (Bakırcı, 2007).

Kıyı şeridi boyunca yerleşen bu konutların, büyük bir çoğunluğunun geniş bir alan üzerine yerleşmesi, dış turizm gelişimi ve doğal kaynakları koruma açısından olumsuz nitelik taşımaktadır. Ülkemiz genel olarak incelendiğinde, ikincil konut yerleşimin yoğun olduğu bölgelerde dış turizmin gelişmediği açık olarak görülmektedir. Buna verilebilecek en iyi örnek Mersin-Silifke kıyı şeridinde, yoğun ikincil konut yerleşimi dolayısıyla bir türlü gelişemeyen dış turizmdir. Bölgedeki yatak kapasitesini de önemli ölçüde azaltan bu yapıların ülke ekonomisine verdiği zarar da yadsınamaz bir gerçektir.

İkincil konutlar, dağınık olarak inşa edilmeleri, yol, altyapı ve diğer gerekli tesisler için de alana ihtiyaç göstermelerinden dolayı, az sayıdaki yatak kapasitesi için çok büyük alanların tahsisini gerektirmektedir. İkincil konutların israflı alan kullanımları ve bu alandan yalnız bu ev sahiplerinin yılın son derece sınırlı bir bölümünde yararlanmaları, dinlenme amaçlı kullanıma uygun geniş alanların israflı bir biçimde aynı yerde ve civarda ikinci eve tahsisi irrasyonel arazi kullanımın tipik örneğini vermektedir (Gündüz, 2003)

3.2.4.3. Görsel açıdan çevreye etkisi

Binaların tekdüzeliği, çevreye uyumsuz, yanlış malzeme seçimleri, yöresel mimari anlayışın göz ardı edilmesi, mevcut parselasyonların neden olduğu mekân parçalanması, yüksek yoğunluktaki yapılaşmalar, konutların genelde iki katlı olması ve yatayda yayılış göstermesi nedeniyle çok fazla arazi tüketmesi gibi faktörler görsel kirlilik yaratmaktadır (Kılıçaslan, 2006) (Şekil 3.8.).



Şekil 3.8. Manavgat bölgesinde ikincil konutların neden olduğu görsel kirlilik

İkincil konutlarda görsel kirlilik yaratan bir diğer etmen ise binaların terk edilme faktörüdür. Kıyı şeridinde yer alan ikincil konutların birçoğu, kaderine terk edilmiş ve kullanılmamaktadır. Kullanılmayan ve bakımı yapılmayan bu binalarda zamanla görsel kirliliğe neden olan birçok sorun ve dış cephe hasarları ortaya çıkmaktadır.

Ülkemiz için önemli kıyı alanları üzerinde yer alan bu yapıların birçoğunda ise mimari projeye aykırı yapılaşma vardır. Kaçak kat çıkmak ve dış mekanları iç hacme dahil etmek, günümüzde bu durumun en sık rastlanan örnekleridir (Şekil 3.9.). Unutulmamalıdır ki mimari projeye aykırılık, görsellik açısından çevreye olumsuz etki bırakmaktadır. Oysa bu yapılar ülke prestijimiz için oldukça önemli alanlar üzerinde bulunmaktadır. Ülkemize gelen birçok turist bu yapıları görerek ülkemiz hakkında olumlu yada olumsuz öngörüye sahip olmaktadır.

Şekil 3.9. Zamanla mimari açıdan değişime uğrayan ikincil konut yerleşkesi

3.2.5. Turizm sektörü içerisinde ikincil konutun yeri

Türkiye'de turizm, yerli ve yabancı birçok kişiye hitap eden, ülkemiz için önemli, ekonomik bir gelir kaynağıdır. Türkiye; ekonomisi için oldukça önemli bir kaynak olan, turizm sektörü için önemli yatırımlar yapmış ve yapmaya devam etmektedir. Şüphesiz ki bu yatırımların en büyüğü kıyı şeridimiz boyunca yerleşen konaklama tesisleridir.

Ülkemizde, turizm açısından ayrı bir önem arz eden bu konaklama tesislerinin yanı sıra kıyı şeridi boyunca, daha çok yerli turiste hitap eden, geniş bir alana yayılmış ikincil konutların sayısı da azımsanmayacak kadar fazladır. Büyük ölçekli konaklama tesislerinin yerli turist için pahalı gelmesi ve yerli halkın tatil yapamaması, yerli halkı ikincil konutlara yönlendirmiştir. Fakat zamanla insanlar arasında statü meselesi konumuna gelen ikincil konut sahipliği, insanların gereksiz konut edinmelerine sebep olmuştur. Gün geçtikçe popülerliğini kaybeden ikincil konutların birçoğu, günümüzde atıl vaziyette önemli tarım ve kıyı alanlarımızı işgal etmektedir.

İkincil konutlarla ilgili bir diğer gerçekse, ikincil konut yerleşiminin fazla olduğu önemli kıyı alanlarında dış turizm gelişememesidir. İkincil konutlar aslında seyahat ve turizm olgusunun endüstrileşmesinin önünde önemli bir engeldir. Her yıl aynı yerde muhtemelen de yaşanılan büyük kente yakın bir bölgede geçirilen tatiller yazlık sahiplerinin yurdun farklı bölgelerini ziyaret ederek görmelerini engellemektedir (Türsab, 2007).

Bu yüzden ikincil konutların gelişimi planlanmalı, iç seyahat ve turizmin faaliyetlerinin geri kalmış bölgelerin ekonomik kalkınmasına katkısı, turizmin endüstriyel gelişiminin sağlanması, eğitim ve sosyal uzlaşmaya olan katkısına zarar vermeyecek düzeyle sınırlandırılmalıdır (Türsab, 2007).

Ülkemiz için oldukça önemli olan kıyı alanlarımızı, ekonomik açıdan verimli kullanmak, bu konutları, turizme kazandırmak gerekmektedir. Dünyanın birçok bölgesinde, ikincil konutlar önemli oranda yerel ve uluslar arası seyahat edenlerin varış noktalarını oluşturmaktadır. Formel sektörün sunduğundan daha fazla yatak sayısına sahiptirler. Özellikle çeper alanlardaki birçok varış noktalarında, ikincil konutlar bölgesel ekonominin en önemli destekleyicisidirler. Bireysel düzeyde ise ikincil konutlar, yerin kimliği ve anlamı açısından önemli olabilmekte, özellikle aile büyüklerinin yaşadığı ve çocukluğunun geçtiği alanlarla ilişki ve bir bağ kurulmasını temsil edebilmektedir (Bakırcı, 2007).

Dünyada turizm açısından önemli birçok ülkede; bu konutların, turistik konaklama ve tatil amacıyla faklı kişi ve kuruluşlara pazarlandığı sistemler mevcuttur. Ancak bu sistemler salt ikincil konutların pazarlanması ve işletilmesi için değil aynı zamanda apart otel, resort otel, tatil köyü vb. turistik tesisler pazarlanması ve işletilmesi amacıyla da kullanılmaktadır. Bu sistemler kendi içinde çeşitlilik göstermesine karşın literatüre girmiş, Devre-mülk ve Devre-tatil olmak üzere iki temel sistem mevcuttur (Manisalı, 2007). Bu sistemler içerisinden Devre-mülk sistemi Amerikan ve Fransız Uygulamaları olarak iki alt başlıkta incelenmektedir. Bu uygulamalardan kısaca bahsedecek olursak;

Amerikan Uygulaması (Time-sharing); bir kişinin ya da bir ailenin, belirlenen zamanlar boyunca sürekli olarak, tatil amacı ile konaklama ünitelerinde yılda bir yada birkaç hafta boyunca kullanım hakkını ifade etmektedir (Manisalı, 2007). Bu uygulama içerisinde, mülkiyet hakkına dayanan ve mülkiyet hakkına dayanmayan olmak üzere iki alt uygulama mevcuttur.

Fransız Uygulaması (Multipropriete); bir taşınmazın özel bir bölümden tüketiciye zamanla sınırlı istifade sağlayan birçok sistem üretilmiştir. Bu sistemlerin özü, bir bağımsız bölümden sağlanan istifadenin, periyotlara bağlı olmak üzere her sene ve devamlı olarak birden çok kişiye tanınmasına dayanmaktadır (Gündüz, 2003).

Bu uygulamaları kullanarak, uluslararası alanda faaliyet gösteren firmalardan, R.C.I. ve I.I. yaklaşık pazar payının %85'ini ellerinde bulundurmaktadır. Ayrıca bu uygulamalar uluslar arası firmalarda görüldüğü gibi yerel firmalarda da görülmektedir. Ülkemizde ikincil konutları Avrupa ülkelerine pazarlamak adına internet üzerinden faaliyet gösteren birçok yerel firma mevcuttur (Manisalı, 2007).

Ülkemizde turizme kazandırılmayı bekleyen, milyonlarca atıl vaziyette ikincil konut bulunmaktadır. Unutulmamalıdır ki bu konutların turizme kazandırılması geniş bir yatak kapasitesini de beraberinde getirecektir. Şüphesiz böyle bir durumun ülkemiz turizmi açısından, ülkemize ekonomik anlamda büyük getirileri olacaktır.

3.2.6. Türkiye'de ikincil konut kavramı ve potansiyeli

Ülkemizde, geçmiş zamanlardan beri var olan ikincil konut olgusu, geçen yılların izini bünyesinde barındırarak günümüze kadar gelmiştir. Günümüzde, özellikle kıyı şeridi boyunca konumlanan birçok ikincil konut yerleşimi mevcuttur.

Turizmin bir parçası olan ikincil konutların, ülkemizde genellikle kıyı şeridi boyunca konumlanmasının en büyük nedeni; ülkemizdeki turizm anlayışının genellikle deniz, kum, güneş turizmine yönelik olmasıdır. Bunun dışında, İkincil konutların kıyı alanlarında yoğunlaşmasının diğer nedenleri arasında; bu bölgelerin doğal ve tarihi zenginlikleri ile birlikte, birer çekim bölgesi olması; iklimsel avantajları ile birlikte, yıllık güneşli gün sayısının standartlara göre oldukça yüksek olması ve turizm faktöründen dolayı bu bölgelere ulaşımda gerçekleşen olumlu gelişmeler sayılabilmektedir. Bunun sonucu olarak ikincil konutlar ülkemizde, kıyı bölgelerinin ağırlıkta olduğu bir yerleşim alanına sahip olmuştur.

Büyük halk kitlelerinin hareketliliğinin artması, yolların kırsal alanlara ulaşması, özel oto sahipliğindeki gelişme, haftalık çalışma süresinin kısalması, erken emekli olma imkânlarının yaygınlaşması ve şehirdeki yerleşim şartlarının gittikçe bozulması ülkemizde ikincil konut talebini desteklemiştir. Bunların yanı sıra, ülkemizde ulaşım kolaylıklarının öncelikle kıyılara götürülmesi, turizmin tek kalkınma yoluymuş gibi gösterilmesi, kıyıda toprak sahipliğinin özendirilmesi ve dışa bağımlı turizm girişimlerinin türlü yollarla desteklenmesi kıyıya yönelik talepleri tetiklemiştir (Bakırcı, 2007).

1950'li yıllardan sonra özellikle Ege ve Akdeniz kıyıları başta olmak üzere, ikinci konutların sayısı hızlı bir artış göstermiştir. İnsanların kentlerin karmaşasından kurtulma ve yeni konut sahibi olma isteği, birçok rekreasyonel faaliyete olanak sağlayan kıyı alanlarının çekiciliği ve buna benzer birçok faktör kıyıların ikincil konutlarla dolmasına neden olmuş ve kıyı ikincil konutlarının sayısı her geçen gün artmıştır (Bakırcı, 2007).

1980'li yıllarla birlikte ikincil konutlar kıyı alanlarında yoğun yerleşkeler oluşturmaya başlamıştır. Şüphesiz bunda en büyük etki devletin sağladığı yasal imkanlar ve ulaşımda yaşanan gelişmelerdir.

Bu yıllarda bireyselden çok kooperatif ve özel yatırımcı firmalar tarafında inşa edilen ikincil konut yerleşkelerine rastlanmaktadır.

Sahillerde arsa kapatan müteahhitler ya da kooperatifler tarafından taşerona yaptırılan binalar kar amacıyla arsa üzerinde çok sayıda blok ve kat yerleştirmeyi esas aldıklarından sosyal tesislere ve yeşil alan miktarına gereken önemi vermemektedir (Güçlü).

2000'li yıllarla birlikte ikincil konut kullanıcı profilide değişim göstermiştir. Devletin sağladığı yasal imkanlarla birlikte, bu yıllarlarda ikincil konutlar yabancı

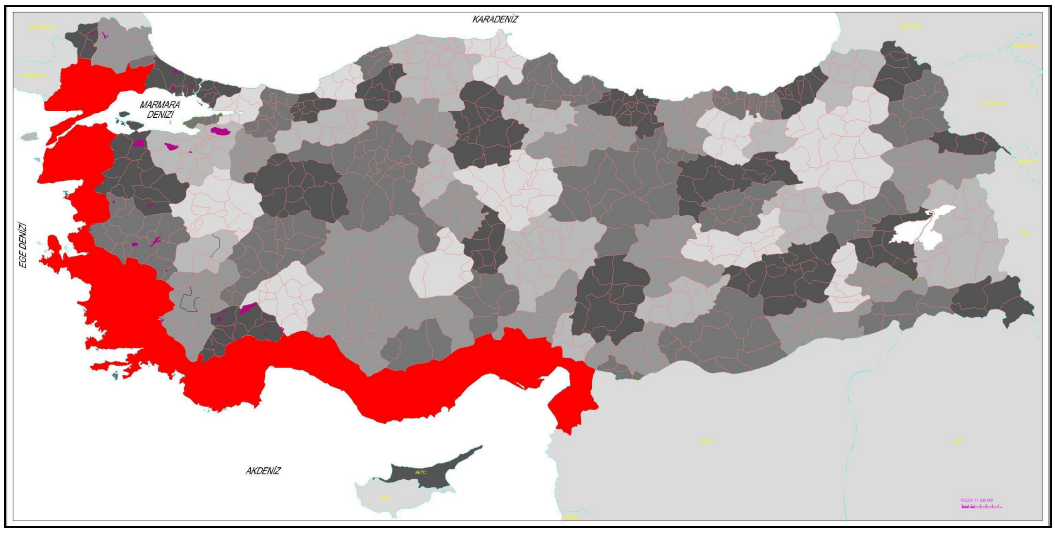
yatırımcıların da dikkatini çekmeye başlamış ve yabancı yatırımcılar tarafından da talep görmeye başlamıştır. Bu yıllarla birlikte kullanıcı profilinde yaşanan sosyo-kültürel ve sosyo-ekonomik değişim, ikincil konut mimarisine yansımış, ikincil konut tasarımlarında dış mekan tasarımı, en az iç mekan tasarımı kadar önem arz etmeye başlamıştır.

Sonuç olarak; günümüzde ikincil konutlar çeşitli nedenlerle, yerli ve yabancı yatırımcılar tarafından talep görmekte, bu doğrultuda ikincil konut tasarımları yapılmaktadır.

Ülkemizde, insanların ikincil konut edinme nedenleri ise Çimen H.'nin 2010 yılında hazırladığı doktora tezinde, aşağıdaki şekilde sıralanmaktadır.

- Tatilimi daha rahat geçirebilmek için
- Ailemin rahatı için
- Çocuklarıma yatırım olarak
- Daha ekonomik tatil için
- Eş, dost, akrabalarımla kalabalık tatil yaptığımız için
- Tatili tanıdıklarla komşuluk yaparak geçirmek için
- Otelde konaklamak istemediğim için
- Diğer zamanlarda yakınlarımın da yararlanabilmesi için
- Yörede tatil zevkime uygun otel olmadığı için

Tüm bunların sonucu olarak ülkemizde Ege ve Akdeniz kıyı alanları, ikincil konut yerleşmelerinin en yoğun olduğu bölgelerden olmuştur (Şekil 3.10.).



Şekil 3.10. Türkiye'de ikincil konut yerleşmelerinin en yoğun olduğu kıyı alanları

Ege ve Akdeniz dışında, Marmara ve Karadeniz kıyı şeridinde de azımsanmayacak sayıda ikincil konut bulunmaktadır. Bu bölgelerde bulunan ikincil konutların ağırlıklı olduğu iller ise şöyledir;

Akdeniz Bölgesi; Adana, Antalya, Hatay, İçel, Isparta(Eğirdir)

Ege Bölgesi; Aydın, İzmir, Manisa ve Muğla

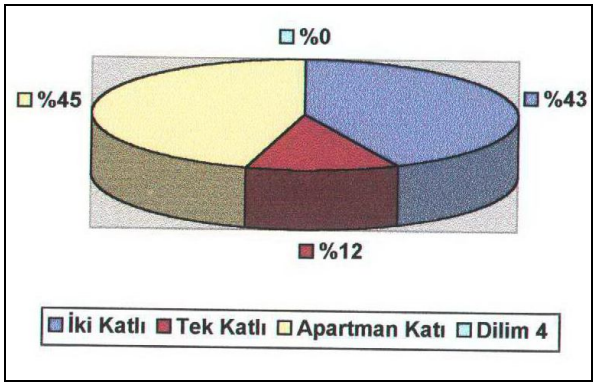
Karadeniz Bölgesi; Bolu, Kastamonu, Zonguldak

Marmara Bölgesi; Balıkesir, Bursa, İstanbul, Kocaeli, Sakarya ve Tekirdağ

Türkiye'deki ikincil konut potansiyeli incelendiğinde kesin verilere ulaşılamamaktadır. Ülkemizde, turizm bakanlığı tarafından geçmiş yıllarda ikincil konut potansiyeli ile ilgili yapılan araştırmalar elbette ki vardır. Fakat turizm bakanlığının konuyla ilgili yakın zamanda yaptığı herhangi bir araştırma bulunmamaktadır. Buna rağmen turizm bakanlığının yaptığı araştırmalar, günümüz ikincil konut potansiyeli ile ilgili bizlere azda olsa bilgi vermektedir.

İkincil konutlarla ilgili geçmişte yapılan araştırmalar; 1990 yılında yayımlanan "1989 İkinci Konut Envanteri" ve 1992'de yayımlanan "İkincil Konutların Turizm Amaçlı İşletme Modelinin Tespiti" araştırmasıdır.

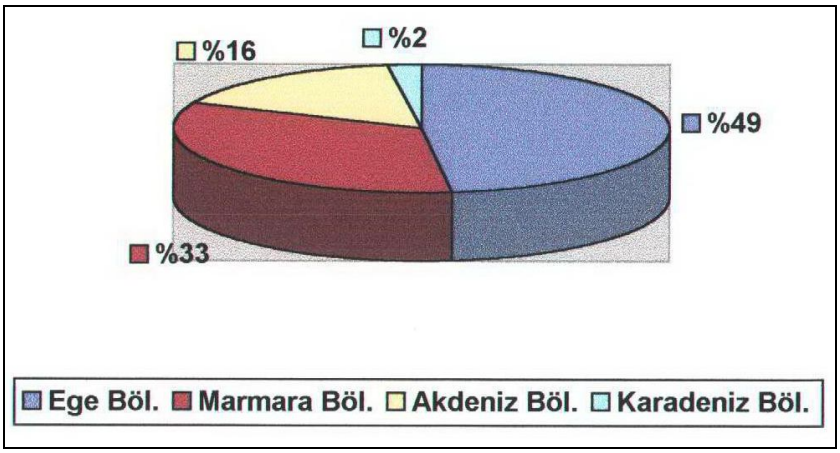
"1989 İkinci Konut Envanter"'ini inceleyecek olursak, o günlerde; ülkemizde toplam 102.000 adet ikinci konut bulunmaktadır. Bu miktarın 46.640 adedi blok apartman tipi konut, 43.881 adedi iki katlı (dubleks) konut, 11.879 adedi tek katlı konut tipindedir (Kısa, 1998) (Şekil3.11.).



Şekil 3.11."1989 İkinci Konut Envanter"'ine göre ikincil konutların bina cinsine göre dağılımı (Kısa, 1998)

1989 verilerine göre ikincil konutların bölgelere göre dağılımı ise şöyledir; "Birinci sırada 49.332 adet konutla Ege Bölgesi gelmektedir. 34.118 adet konutla Marmara bölgesi ikinci sırada, Akdeniz bölgesi ise 16.569 adet konutla üçüncü sırada

gelmektedir. Karadeniz bölgesi ise 2381 adet konutla son sırada yer almaktadır" (Kısa, 1998) (Şekil 3.12.).



Şekil 3.12."1989 İkinci Konut Envanter"'ine göre ikincil konutların bölgelere göre dağılımı (Kısa, 1998)

Yine 1989 verilerine göre, ikincil konutların cinslerinin bölgelere göre dağılımı ise aşağıdaki çizelgede belirtildiği şekildedir (Çizelge 3.5.).

Çizelge 3.5. "1989 İkinci Konut Envanter"'ine göre bölgelere göre bina cinsleri dağılımı (Kısa, 1998)

Bölgeler	Tek katlı	İki katlı	Apartman katı	Genel toplam
Marmara	3,977	10,597	19,544	34,118
Ege	7,020	30,052	12,260	49,332
Akdeniz	423	3,177	12,969	16,569
Karadeniz	459	55	1,867	2,381
Toplam	11,879	43,881	46,640	102,400

Türkiye'de Turizm Bakanlığı'nın 1992 yılında konuyla ilgili yaptığı en son araştırma bulgularına göre ise; Çanakkale-Balıkesir il sınırı ile Antalya-İçel il sınırı arasındaki kıyı şeridindeki 28.251 hektar yerleşme alanının %54'ü kentsel alan, %31.7'si ikincil konut alanı, bu bütünün %14.3'lük bölümü ise turizm alanıdır. Yani kıyıdaki %85,7'sini kentsel alanlar ve ikincil konutlar oluşturmaktadır (Gündüz, 2003).

Tüm bu araştırmaların dışında 2008'de Turizm Bakanlığının yayınladığı "2008 Turizm İstatistiklerini" inceleyerek günümüzdeki ikincil konut potansiyelinin bir kısmı hakkında bilgi sahibi olunabilmektedir. Turizm bakanlığının yaptığı bu araştırma; ülkemize yurtdışından gelen yabancı ve vatandaş (yurtdışında yaşayan) ziyaretçileri ele alınmakta ve incelenmektedir.

"2008 Turizm İstatistikleri Araştırmasına" göre ülkemizden 2006, 2007 ve 2008 yıllarında aylara göre çıkış yapan ziyaretçilerin sayısı aşağıdaki tabloda verilmektedir (Çizelge 3.6.).

Çizelge 3.6. Türkiye'de aylara göre çıkış yapan yabancı ve vatandaş ziyaretçilerin sayısı (Turizm Bakanlığı, 2008)

Aylara Göre Çıkış Yapan Yabancı ve Vatandaş Ziyaretçi Sayısı						
	2006		2007		2008	
	Çıkış yapan yabancı ziyaretçi	Çıkış yapan vatandaş ziyaretçi	Çıkış yapan yabancı ziyaretçi	Çıkış yapan vatandaş ziyaretçi	Çıkış yapan yabancı ziyaretçi	Çıkış yapan vatandaş ziyaretçi
Toplam	**19 275 948**	**3 872 721**	**23 017 081**	**4 197 907**	**26 431 124**	**4 548 855**
Aylar						
Ocak	714 502	247 473	809 424	239 502	919 539	253 197
Şubat	592 362	160 073	738 497	183 689	858 751	215 235
Mart	831 622	189 778	1 004 452	216 743	1 221 568	257 176
Nisan	1 176 916	215 814	1 326 008	250 584	1 411 495	266 372
Mayıs	1 662 413	208 057	1 994 216	227 907	2 509 997	259 181
Haziran	2 072 720	205 484	2 457 171	231 925	2 902 948	272 180
Temmuz	2 535 376	471 697	3 010 266	525 192	3 545 795	592 857
Ağustos	3 270 139	726 861	3 873 699	776 050	4 450 081	848 494
Eylül	2 496 134	639 245	3 057 442	628 262	3 286 998	630 101
Ekim	1 957 609	268 661	2 460 696	311 179	2 839 973	346 725
Kasım	1 085 716	262 065	1 311 983	306 720	1 444 305	318 007
Aralık	880 429	277 515	973 227	300 153	1 039 674	289 331

Bu tabloya göre ülkemizden 2006 yılı itibariyle 23 148 669 kişi, 2007 yılı itibariyle 27 214 988 kişi ve 2008 yılı itibariyle 30 979 979 kişi çıkış yapmıştır. Ülkemizden en çok çıkış yapılan aylar ise; temmuz, ağustos ve eylüldür.

Bu ziyaretçilerin 2006-2008 yılları arasında konaklama türüne (kendi evi ve kiralık ev) göre geceleme sayıları ise aşağıdaki tabloda verilmektedir (Çizelge 3.7.).

Çizelge 3.7. Türkiye'de çıkış yapan ziyaretçilerin konaklama türüne göre geceleme sayısı (Turizm Bakanlığı, 2008)

Çıkış yapan ziyaretçilerin konaklama türüne göre geceleme sayıları							
Yıllar	Konaklama Türü	Toplam		Yabancı Ziyaretçi		Vatandaş Ziyaretçi	
			%		%		%
2006	Kendi evi	89 319 985	33.4	25 849 598	15	63 470 387	67
	Kiralık ev	10 745 657	4.0	9 510 151	5.5	1 235 506	1.3
	Diğer	167 125 401	62.6	137 523 796	79.5	29 601 605	31.7
	Toplam	**267 191 043**	**100**	**172 883 545**	**100**	**94 307 498**	**100**
2007	Kendi evi	97 759 460	33.2	29 319 007	15.1	68 440 452	67.8
	Kiralık ev	13 350 414	4.5	10 618 157	5.5	2 732 258	2.7
	Diğer	183 458 892	62.3	153 659 640	79.4	29 799 252	34.2
	Toplam	**294 568 766**	**100**	**193 596 804**	**100**	**100 971 962**	**100**
2008	Kendi evi	99 298 692	30.6	31 802 266	14.4	67 496 425	65.3
	Kiralık ev	12 380 709	3.8	11 137 922	5.0	1 242 787	1.2
	Diğer	213 158 784	65.6	178 601 966	80.6	34 556 818	33.5
	Toplam	**324 838 185**	**100**	**221 542 154**	**100**	**103 296 030**	**100**

Yukarı tabloya göre ise; çıkış yapan ziyaretçilerin 2006 yılında %37.4'ü, 2007 yılında %37.7'si, 2008 yılında ise %34.4 'ü evde yani ikincil konutta konaklamaktadır. Sayısal veriler ışığında, vatandaş ziyaretçilerin ikincil konutta geceleme sayılarının yabancı ziyaretçilere göre daha fazla olduğu görülmektedir. Tabloda ortaya çıkan bir diğer gerçekse, yabancıların ikincil konutta geceleme sayılarının her yıl gösterdiği artıştır. Şüphesiz bu artışın en büyük nedeni olarak, yabancılara mülk satışının resmileşmesi gösterilmektedir.

3.3. Mekan Kavramı

Mekan 'kevn' yani olmak kökünden türemiş bir kelimedir. Sözlükte ise mekan kavramı; insanı çevreden belli bir ölçüde ayıran ve içinde eylemlerini sürdürmesine elverişli olan boşluk, boşun olarak tanımlanmaktadır (Hasol, 2008).

Bir başka tanıma göre mekan, genel olarak insan yaşamının geçtiği ortam veya çeşitli eylemlerin yer aldığı bir sahne, araç ya da gereçtir. Bu tanıma bağlı olarak

mekan; bir peyzaj mimarı, bir mimar ya da kent plancısı için biçimlenen fiziki ortam yani yaratılacak bir değişken ya da düzenlenen alandır (Bekdemir, 2003).

Çok geniş anlamı içinde ele almak gerekirse mekan; bütün nesneleri çevreleyen ve kapsayan, belirlenmemiş bir yaygınlığı anlatır. Mekanın tanımladığımız doğal özellikleri dışında, ona insanların kazandırdığı karakteristikler de vardır. Mimari mekan, kentsel mekan, turistik mekan, ekonomik mekan, toplumsal mekan … vb. gibi. Farklı bir tanıma göre de; insanın içerisinde çeşitli yaşam işlevlerini, elverişli koşullarda sürdürebildiği ortama mekan denir (Dora, 2008).

Yani mekan bir bakıma var olmaktır. Evrende evel, somuttan soyuta çok geniş anlamda düşünülebilecek bu varoluş fiziki ve ruhsal yönleriyle insan içinde geçerlidir. Mekanla birlikte anlam kazanan diğer varlıklar gibi insan da mekanla bir bütün teşkil eder, mekanla anlam kazanır. Mimarlık ise; mekanın kavranıp çevrelenmesiyle ve bir kalıba sokulup biçimlenmesiyle varlık kazanmaktadır (Sever, 2008).

Mimaride mekan iç ve dış mekan olmak üzere iki başlık altında tanımlanmaktadır.

Fizik ve moral ortamı oluşturan iç mekan ile doğal mekanın birbirine olan geçiş ve girişimleri, iç-dış mekanların bütünleşmesine etken olur. Döşeme duvar ve tavanın dıştan içe ve içten dışa olan devamlılığı, algılama sınırlarını büyüterek, mimari oluşumda, iç- dış mekan bütünlüğünün kurulmasını sağlar (Seçer, 2006).

3.3.1. İç (kapalı) mekan

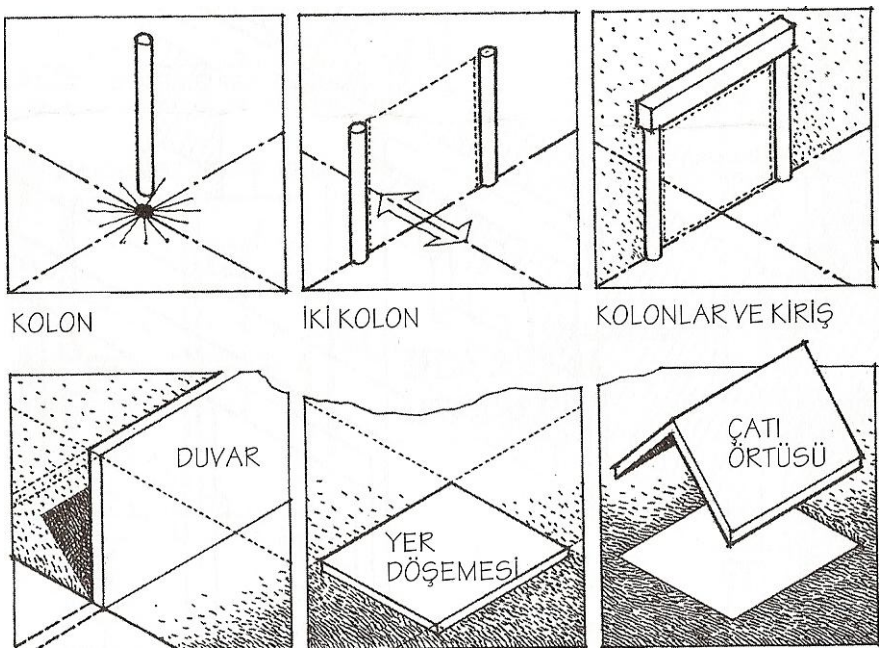
İç mekan binanın ruhu olan mekanın kendisidir. İçinde yaşadığımız oda veya salon bu mekanın bir parçasıdır, ona aittir, onunla beraberdir, ondan doğmadır. İçinde yaşanılan mekan bir bütün olarak bu şekilde düşünüldüğü zamandır ki, bu mekan mimarinin ta kendisidir (Yeşilkavak, 2007).

Ching'e göre ise iç mekan; nokta, çizgi, düzlem ve hacim gibi geometrik öğeler mekan mafsallandırmak ve tanımlamak amacıyla düzenlenebilir. Mimari ölçekte ise, bu ana öğeler yerini doğrusal kolon, kirişler, düzlemsel duvarlar, döşemeler ve çatılar haline gelirler. Bu kapsamda;

- Kolon; mekanda bir noktayı işaretler ve bu noktayı görünür kılar.
- İki kolon yan yana gelerek içinden geçebileceğimiz mekansal bir zar oluşturur.
- Bir kiriş taşıyan kolonlar şeffaf bir düzlemin kenarlarını belirler.

- Opaka bir düzlem olan duvar, sınırları belli olmayan mekandan bir parçayı ayırır.
- Bir döşeme, zeminde sınırlar çizerek, mekanın alanını tanımlar.
- Çatı örtüsü, altındaki mekan hacmi için korunak sağlar.

Sonuç olarak mimari tasarımda, bu öğeler, bir yapıya biçim vermek, içeriyi dışarıdan ayırmak ve iç mekanın sınırlarını belirlemek üzere düzenlenirler (Şekil 3.13.) (Chıng, 2004).



Şekil 3.13. İç mekanı tanımlayan öğeler (Chıng, 2004)

İç mekan tasarımında önemli olan yapının işlevi, kullanıcı profili ve kullanıcı sayısıdır. Kullanıcının isteklerine ve ihtiyaçlarına cevap vermek amacıyla tasarlanan iç mekanda gerçekleşecek eylemler, mekanın işlevlere göre ayrılmasına neden olmaktadır.

Bu kapsamda araştırma içerisinde ikincil konutlar mekansal açıdan ele alınmaktadır. İkincil konutlar iç mekan açısından incelendiğinde, salon, mutfak, yatak odası, ebeveyn yatak odası ve banyo- wc gibi her konutta bulunan mekanlardan oluştuğu görülmektedir.

İkincil konut iç hacminde bulunan mekanları kısaca tanımlamak gerekirse;

Salon; oturma, dinlenme, konuk ağırlama, yemek yeme, tv seyretme gibi eylemlerin gerçekleştiği mekandır.

Mutfak; konutlarda yemek hazırlama, pişirme, depolama, yemek yeme ve servis gibi eylemlerin gerçekleştiği mekandır.

Yatak odası; uyuma, giyinme, dinlenme ve depolama gibi eylemlerinin gerçekleştiği mekandır.

Banyo-wc ise; içinde vücut temizliği ve sağlık bakımı için özel tesisatlar ve donanımlar gerektiren bağımsız odalardır (Neufert,1998).

3.3.2. Yarı açık mekan

Konutlarda yarı açık mekanlar, balkon ve teras gibi üstü örtülü, yan kısımları ise açık mekanlardan oluşmaktadır.

Balkon; bir binanın üst katlarından dışarıya doğru çıkmış, önü ve yanları korkulukla çevrili yer olarak tanımlanmaktadır (Hasol, 2008).

Teras ise; Oturup hava almaya yarayan, düz ve çevresi açık yüksekçe yer olarak tanımlanmaktadır (Hasol, 2008).

Yarı açık mekanların önemi, konutun bulunduğu bölgenin iklimsel özelliklerine ve konutun türüne göre değişmektedir.

3.3.3. Dış mekan

Dış mekan; sokaklarda, alanlarda, parklarda, bahçelerde, özetle insan yapıtlarının arasında kalan ve bunlarla sınırlanan mekandır (Hasol, 2008).

Bir başka tanıma göre, mimarın fiziki mekanın bir kısmını duvarlar ve tavanla kapatması sonucu meydana gelen 6 düzlemli mekana iç mekan, bunun dışında kalan 5 düzlemli ve üst yüzeyi bulunmayan hacme ise dış mekan adı verilmiştir. Dış mekan için genel bir tanım yapılması gerekirse, yapılanmış çevre dışında kalan mekanlar "dış mekan" olarak adlandırılabilir. Dış mekanlar, binaların dışında kalan, bina dış duvarları, yeşil doku ya da başka elemanlarla sınırlanmış açık mekanlardır (Bekdemir, 2003).

Mekan ayrımlarına bakıldığında iç mekan ve dış mekan arasında yapı bakımından oldukça büyük farklar vardır. İç mekanın aksine, dış mekan daha geniş ve biçim olarak da daha serbesttir (Bekdemir, 2003).

İç mekan sadece konut kullanıcısına özel mekanlardan oluşurken, dış mekan sosyal donatı alanlarından ve ortak kullanım alanlarından oluşmaktadır. Araştırma kapsamında ele aldığımız ikincil konut yerleşkeleri; havuz, spor alanları, çocuk oyun alanı, otopark vb. dış mekanlardan oluşmaktadır.

Ortak mekanlar, tarihsel süreç içinde bireysel ve toplumsal yaşamın sürdürülmesi ve niteliği açısından önemli rol oynamış, insanların çeşitli fiziksel ve sosyal ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik işlevler üstlenmiştir (Uzun, 2001)

Dış mekanlar insanları birbirine yaklaştıran ve sosyal ilişkileri güçlendiren alanlardır. İnsanların iletişim kurmasını ve paylaşımını sağlayan bu mekanlar, insanların yeni arkadaşlıklar kurmasına ve mevcut arkadaşlıklarını güçlendirmesine ortam sağlamaktadır.

4. ARAŞTIRMA ALANI İÇERİSİNDE TURİZMİN GELİŞİMİNE BAĞLI OLARAK İKİNCİL KONUTLARDA MEKAN ANALİZİ

4.1. Manavgat Bölgesi

Ülkemizin Akdeniz'e en uzun kıyısı olan Antalya iline bağlı Manavgat; tarihi yapıları, kıyı kumul ormanları, uzun sahil şeridi, şelalesi, ırmağı, zengin flora ve faunası ile bir turizm cennetidir. Bu özelliklerin dışında, bölgenin iklimsel özellikleri de bölgeyi diğer bölgelerden ayrıcalıklı kılmaktadır. Tüm bu faktörler, Manavgat'ın turizm bakımından gelişmesine neden olarak, bölgenin Türkiye'de ve dünyada önemli turizm merkezlerinden biri olmasını sağlamıştır.

4.1.1. Bölgenin tarihsel gelişimi

Manavgat Peolotik çağdan, günümüze kadar birçok uygarlığa ev sahipliği yapmıştır. Bu günkü Manavgat, kuzeyde Toroslar, güneyde Akdeniz, doğuda Alaraçayı, batıda Köprüçayı ile çevrili olan Antik Pamfilyanın doğu kısımlarıdır. Pamphylia'nın kelime anlamı çok dil konuşulan, çok kabilelerden oluşmuş, ülke; kabileler ülkesi demektir. Bölgede ilk yerleşim hareketleri M.Ö.7. ve 8.yy.da Akdeniz kıyılarında başlamıştır (www.manavgat.bel.tr).

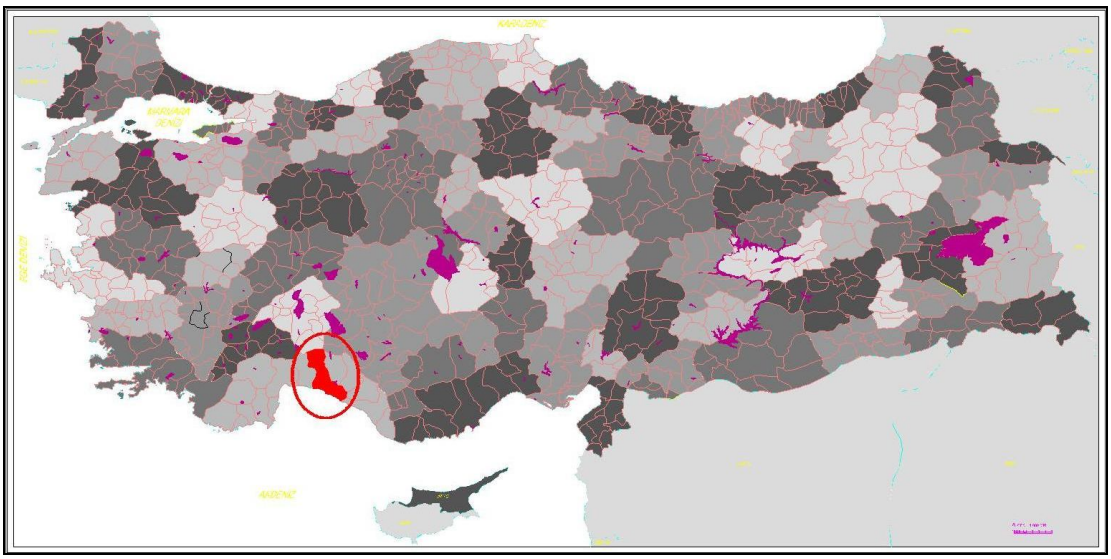
Oldukça önemli bir konumda bulunan bölge için; Antik dönemde yapılan birçok egemenlik savaşında Pamfilya (Manavgat), Alanya ve çevresiyle birlikte olayların içinde kalmış ve küçümsenmeyecek üne kavuşmuştur. M.S. 4. yy.da gittikçe Hıristiyanlaşan bölge M.S. 395 yılında Roma İmparatorluğunun, doğu ve batı olarak ikiye ayrılmasıyla Doğu Roma Bizans egemenliği altında kalmıştır. M.S. 7.yy'larda ise bölge ardı arkası kesilmeyen Arap korsanlarının akınlarına uğramış, bölgedeki Hıristiyan şehirlerin gittikçe önemi azalmıştır. Araplar tarafından sürekli yağma ve talan edilen bölgeyi korumak için Bizans İmparatorluğunun kurduğu özel donanmanın bile bölgeyi koruyamaması sonucu, bölge eski gücünü kaybetmiş ve yıpranmıştır. Manavgat bölgesi, 12. ve 13.yy.da ise Selçuklu Türklerinin yoğun yerleşimine sahne olmuştur. O dönemde bölge, Karamanoğulları beyliğine bağlıdır. 1492 yılında Fatih Sultan Mehmet'in Karamanoğulları beyliğini ortadan kaldırmasıyla bölge Osmanlı Egemenliği altına girmiştir. Sultan Abdülmecit zamanında (1859) yapılan yeni idari düzenleme ile birlikte Manavgat, Alanya ile birlikte Konya Eyaletine bağlanır. Böylece Manavgat

Irmağının batısı Tugay Beylerinin, doğusu Senir Beylerinin tımar, zeamet ve hasları olarak Cumhuriyetin ilanına kadar devam etmiş, daha sonraları buralar Beylerin üzerine tapu edilmiştir.(www.manavgat.bel.tr)

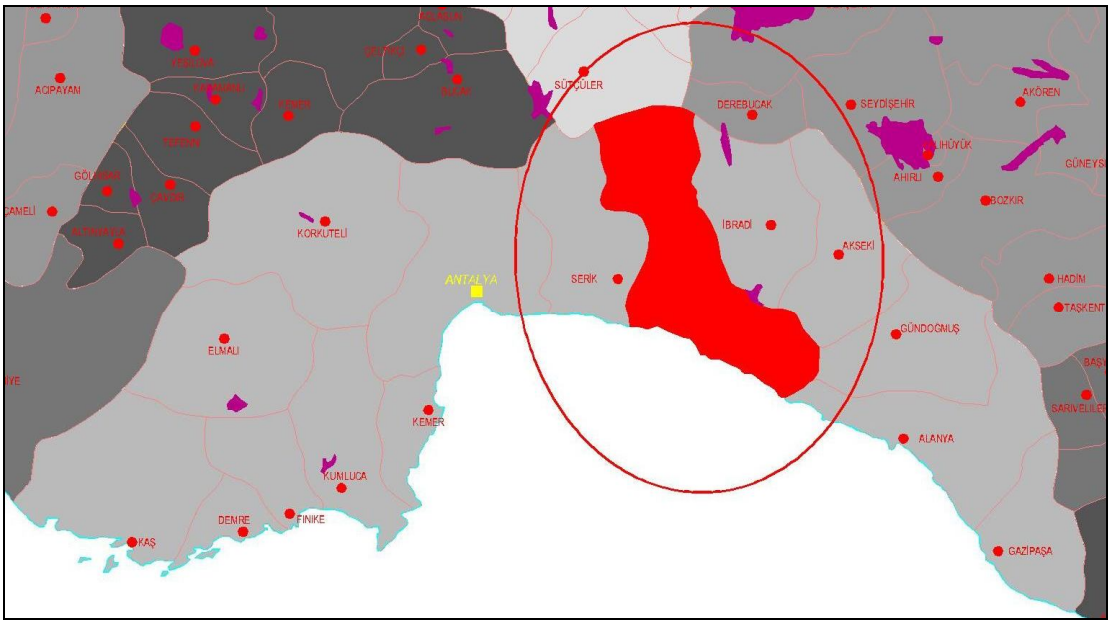
1923 Cumhuriyetin ilanıyla birlikte vilayet yapılan Antalya ile birlikte Manavgat'ta kaza yapılarak Antalya'ya bağlanmıştır. Cumhuriyetin ilk yıllarında elverişsiz doğal ortam (ırmak taşmaları, sıcaklık, sıtma hastalığının bir doğal afet olması) nedeniyle büyüyüp gelişemeyen Manavgat, o yıllarda bir sürgün kentidir. 1940 yılında 1162 nüfusu olan bölge; tarımın gelişmesi, hükümet ve belediyenin doğal şartlarla mücadelesi sonucu 1960'lı yıllardan itibaren gelişmeye başlamıştır. Şüphesiz bu gelişmede turizmin etkisi tartışılmaz bir gerçektir. Günümüzde Manavgat; doğal güzellikleri, geçmişte bölgede yaşayan farklı kültürlerin bıraktığı izlerle birlikte, ülkemiz ve hatta dünya için önemli turizm bölgelerinden biri konumuna gelmiştir.

4.1.2. Coğrafi konumu

Türkiye'nin güneyinde, bağlı olduğu Antalya'nın ise 74km. doğusunda yer alan Manavgat; Manavgat Irmağının her iki yanındaki verimli bir ova üzerine kurulmuştur. İlçe 2283 km.²'lik geniş bir alana sahiptir. İlçe sınırları; Kuzeyde Isparta ili Sütçüler ilçesi ile Konya ili Derebucak ilçesi, Doğusunda İbradı, Akseki, Gündoğmuş ve Alanya ilçeleri, Batıda; Serik ilçesi ve Güneyde Akdeniz ile çevrilidir (MATSO, 2010-2014 Stratejik Planı) (Şekil 4.1., Şekil 4.2.). İlçe merkezi Akdeniz kıyısından 4 km. içerde bulunmaktadır.



Şekil 4.1. Çalışma alanının ülke içerisindeki konumu



Şekil 4.2. Çalışma alanının Antalya ili içerisindeki konumu

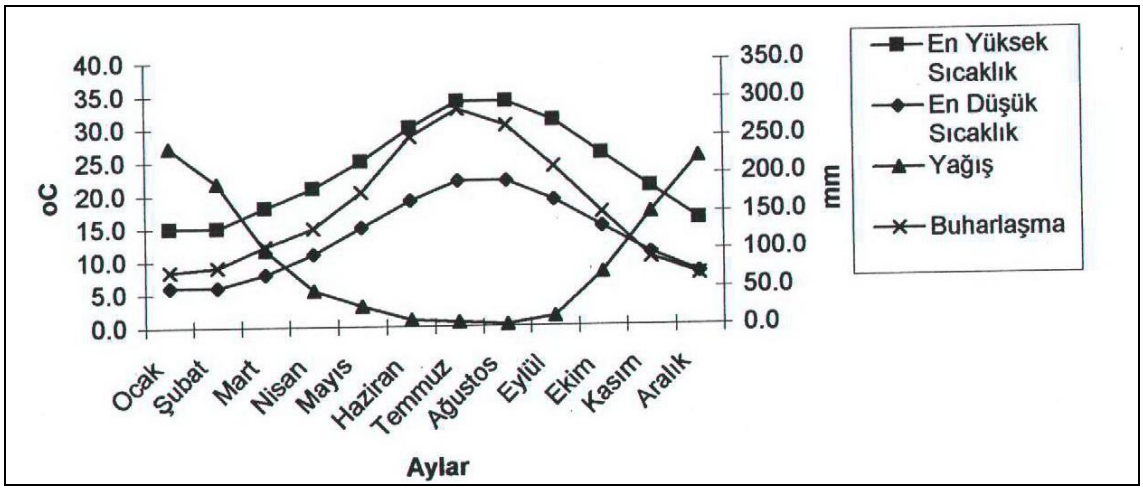
Ülke ve dünya turizminde önemli bir yere sahip olan Manavgat, Serik ilçesinin 5 km. doğusundan geçen Köprü çayından başlayıp, Alanya ilçesinin 30 km.'lik batısında bulunan Alara çayına kadar yaklaşık 64 km. uzunluğunda bir sahil şeridine sahiptir. Manavgat'ın sahil şeridinde ortalama 10 km. genişliğinde tarıma son derece elverişli araziler bulunmaktadır. Bu arazilerin bir kısmı düz, bir kısmı ise hafif dalgalı bir topografik yapıya sahiptir. Sahilden kıyıya doğru ilerledikçe topografik yapı yükselerek Toroslara ulaşmaktadır. Toros Dağları doğu- batı doğrultusunda denize paralel olarak yer almaktadır. Bu doğrultuda ilçenin denizden yüksekliği ise; 8m ve 2500m arasında değişmektedir (www.manavgat.bel.tr).

4.1.3. İklimsel özellikleri

Akdeniz ikliminin hakim olduğu Manavgat bölgesinde; yazları sıcak ve kurak, kışları ise ılık ve yağışlı geçmektedir. Manavgat'ta yılık ortalama güneşli gün sayısı oldukça yüksektir. Bu durum deniz ve kum turizmi için ilçeyi oldukça avantajlı kılmaktadır. Yıllık ortalama sıcaklığı 18,3 °C olan ilçede; sıcaklığın en fazla olduğu aylar olan Temmuz ve Ağustos aylarında ise ortalama sıcaklık 43 °C, en soğuk ay olan Ocak ayında ise -2 °C'dir (Alparslan ve ark., 2009) (Çizelge 4.1.). Yıllık m²'ye düşen yağış miktarı ise yaklaşık 945.6 kg/m²'dir. En fazla yağış 236.9 kg. ile Aralık ayında, en

düşük yağış ise 0.2 kg. ile Ağustos ayında gerçekleşmiştir (MATSO 2010-2014 Stratejik Planı).

Çizelge 4.1. Antalya ili iklim diyagramı (Bahçeci, 2006)



4.1.4. Bitki örtüsü

Manavgat bölgesinde; sahil şeridinden itibaren, Toroslara kadar uzanan alan, tamamen ziraat alanıdır. Değişik bitkiler, meyveler ve ağaçlarla kaplıdır. Tarım arazilerinden sonra Toroslara çıkıldıkça maki ve orman arazileri başlar. Torosların güneyinde alçak kısımlarda kızıl çam ormanları yer almaktadır. Yükseklere çıkıldıkça kızılçamın yerini kara çam, ladin, sedir ve ardıç almaktadır.

Fakat sanayi devrimi ve 1982 yılında çıkarılan Turizm Teşvik Kanunu ile birlikte ziraat alanları ve orman arazilerinin önemli bir kısmı, yerini turizm yapılarına bırakmıştır. Bölgede koruma altındaki birçok orman arazisi yaz aylarında sebebi belirlenemeyen yangınlarla yok olmaktadır. Birçok canlıyı da içinde barındıran bu orman arazileri yok olmasının üzerinden çok zaman geçmeden yerini turizm yapılarına bırakmaktadır. Ülkemizin acı bir gerçeği olan bu durum, geleceğimiz için birçok tehlikeyi de içinde barındırmaktadır.

4.1.5. Nüfusu ve ekonomik yapısı

Manavgat ilçesinin nüfus dağılımı incelendiğinde, 0-49 yaş arasında yoğunlaşan genç bir nüfus yapısının bulunduğu; 65 yaş ve üstü yaş grubundaki kişilerin az sayıda olduğu görülmektedir. Kadın-erkek nüfus dağılımının, 0-60 yaş aralığında erkekler

lehine fazla olduğu, ancak 60 yaş ve üstü yaş aralıklarında kadın nüfusunun daha fazla olduğu dikkat çekmektedir (MATSO, 2010-2014 Stratejik Planı).

Manavgat ilçesinde bir merkez ilçe, dokuz belde belediyesi (Side, Ilıca, Çolaklı, Evrenseki, Sarılar, Taşağıl, Oymapınar, Gündoğdu, Kızılot) olmak üzere 10 belediye ve 78 köy mevcuttur (MATSO, 2010-2014 Stratejik Planı).

Kentte turizm olgusunun gelişmesi ve buna bağlı iş olanaklarının artması sonucu iç bölgelerden, kente göç hızlanmıştır. Kentin; 1985 nüfus sayımında 21.520 olan merkez nüfusu, son yapılan 2008 nüfus sayımında 77.320 olmuş, 2010 yılında ise 82.000'e ulaşmıştır. Buna ek olarak turizm sezonu olan yaz aylarında, diğer kentlerden çalışmaya gelen sezonluk işçiler, yurtiçi ve yurtdışından gelen turist sayısı ile birlikte kentin nüfusu, normal nüfusun yaklaşık 3 katına çıkmaktadır.

Yıllar	**Kent Nüfusu**
2010	82.000
2008	77.320
2007	75.163
2000	71.679
1990	38.498
1985	21.520

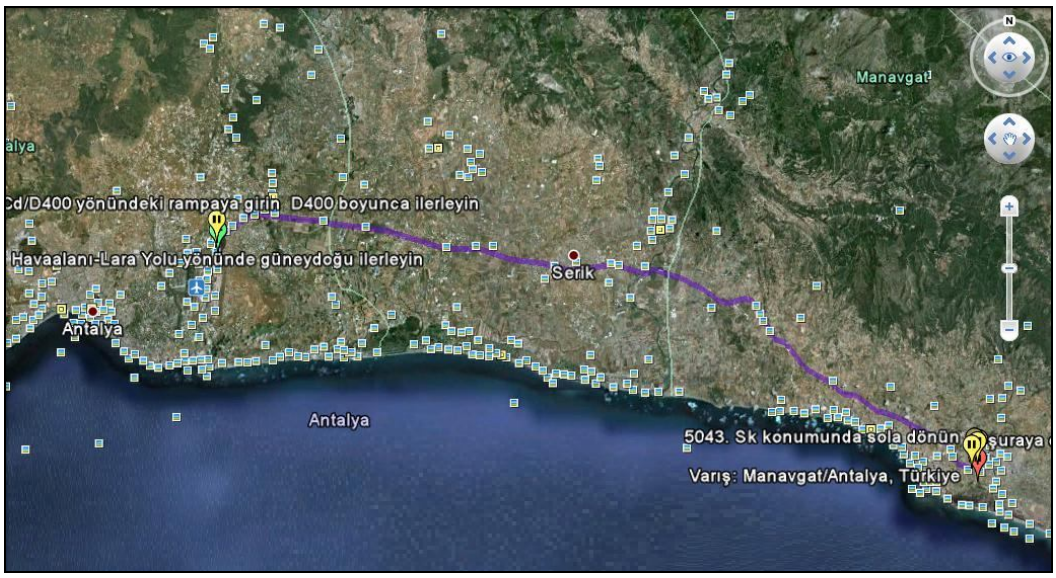
Bölgenin yıllara göre nüfus sayıları incelendiğinde, en önemli değişikliğin 1990-2000 yılları arasında gerçekleştiği ve bu dönemde kentte %86.18 bir nüfus artışı yaşandığı görülmektedir. Şüphesiz bunda en büyük etken gelişen turizm sektörüdür.

Bölgedeki nüfus hareketliliğinin en büyük nedeni olan turizm, ekonomik anlamda da bölgedeki en önemli geçim kaynağıdır. Araştırma bölgesinde, büyük ve küçük ölçekli birçok turizm tesisi ile birlikte birçok ikincil konut bulunmaktadır. Bölgedeki bu turizm yapıları yeni iş sahalarının oluşmasına sebep olarak, birçok aileye iş imkanı sağlamaktadır. Tüm bunların dışında bölgedeki turizm yapılarının, ülke ekonomisine katkısı da yadsınamaz bir gerçektir. Bölgede var olan geniş yatak kapasitesi, Türkiye'deki turizm gelirinin önemli bir kısmını oluşturmaktadır.

Bölgedeki bir diğer geçim kaynağı ise tarımdır. Manavgat Ovası 2500 km.2'lik alanı ile Antalya ilinin en verimli ovası olup, başta pamuk olmak üzere buğday, arpa, çavdar ile 45 çeşit meyve ve sebzenin üretildiği verimli tarım arazilerine sahiptir(www.sideguide.net). Günümüzde, bölgede pamuk üretimi giderek azalmakta, narenciye, açık alan ve seracılıkta artma görülmektedir. Son yıllarda tarım alanında bölgede zeytincilik giderek önem kazanmıştır. İlçede tarıma dayalı birçok fabrika bulunmasına karşı, sanayicilik gelişmemiştir. Tarım dışında ilçede hayvancılığın geliştiği bölgelerde vardır.

4.1.6. Ulaşım

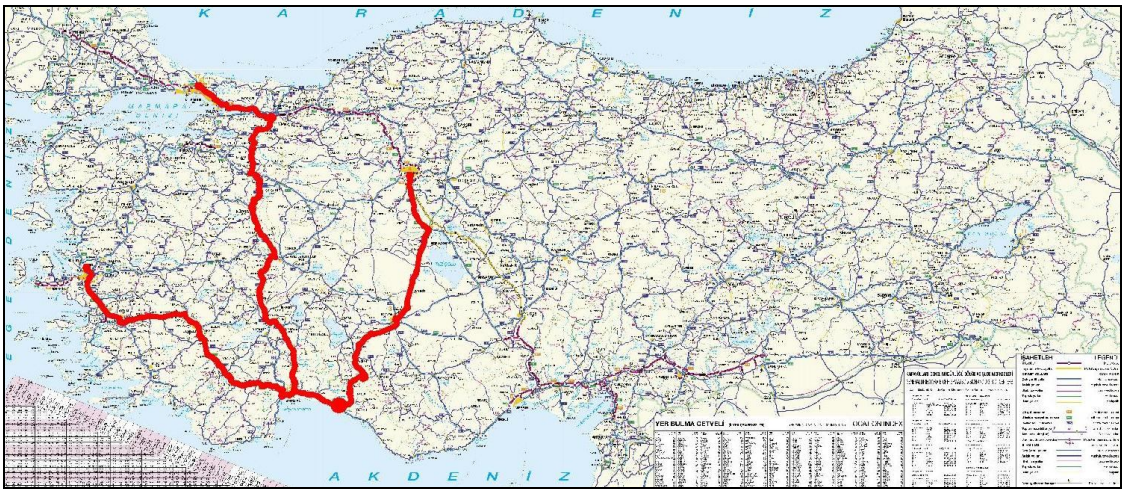
Antalya- Alanya transit yolu üzerinde bulunan Manavgat'a gerek kara gerekse hava yolu ile ulaşım oldukça kolaydır. Bölgeye hava ile ulaşım Antalya ve Gazipaşa Havalimanlarından sağlanmaktadır. Antalya Havalimanına 52 km. mesafede bulunan Manavgat'a, havalimanından ulaşım ise kara yolu ile sağlanmaktadır (Şekil 4.3.).



Şekil 4.3. Antalya Havalimanı – Manavgat ulaşımı

Manavgat'ın bazı merkez illere olan uzaklığı ise aşağıdaki gibidir (Şekil 4.4.);

Manavgat - Antalya	78 km.
Manavgat - İstanbul	802 km.
Manavgat - Ankara	466 km.
Manavgat - İzmir	524 km.



Şekil 4.4. Manavgat'ın merkez illerle bağlantısı

4.1.7. Araştırma alanının turizmdeki yeri ve önemi

Türkiye'nin turizm destinasyonlarından biri olan Manavgat-Side bölgesi, turizm bakanlığının sitesinde şöyle tanımlanmaktadır; " Antalya iline bağlı olan Manavgat, tarih ve doğanın iç içe girdiği her türlü turizm aktivitesinin yapılabildiği bir turizm merkezidir."

Antalya İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü verilerine göre, ülkemizin en popüler turist çekim merkezlerinden biri durumundaki Antalya ili; ülke çapındaki toplam yatırım belgeli tesislerin %45,5'ine, işletme belgeli tesislerin ise %42,4'üne sahiptir. 2006 yılı esas alındığında, ülkemize gelen turistlerin %30,3'ünün bu ili tercih ettikleri görülmektedir. Bu açıdan, Antalya ili turizm sektörü açısından en önemli iller konumundadır. Antalya iline bağlı ilçelerin çoğu, iç ve dış turizm talebini karşılayacak miktarda ve kalitede konaklama tesisine sahiptir (Markalaşma Yolunda, 2007). Araştırma bölgemiz Manavgat da bu ilçelerden sadece birisidir.

1960'lardan önce bir sürgün kenti olan (salgın hastalıklar, sıcaklık vb. faktörler) Manavgat bölgesi 1982 yılında çıkarılan Turizm Teşvik Kanunu ve hayata geçirilememiş "Side Projesi" ile birlikte turizmde her yıl artan bir popülerliğe ulaşmıştır.

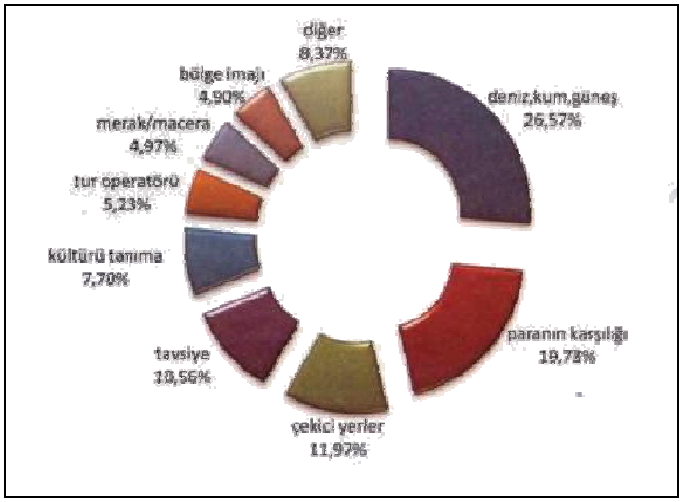
Bölgede, turizm açısından dönüm noktalarından biri de Antalya Havalimanının açılmasıdır. 1998 yılında açılan Antalya Dış Hatlar Terminali bölgedeki turizm faaliyetleri açısından oldukça önemlidir. O günden sonra bölgeye gelen yabancı turist sayısında hızlı bir artış görülmüş ve bu artış artan bir ivmeyle günümüze kadar gelmiştir. Günümüzde Antalya Havalimanı, Türkiye'nin toplam yolcu trafiği açısından

ikinci, dış hatlar yolcu trafiği bakımından birinci havalimanıdır (tr.vikipedia.org). Yolcu trafiğindeki bu yoğunluk sonucu yetersiz görülen havalimanı geçtiğimiz yıllarda büyütülmüş ve kentin diğer bir uç noktası olan, Gazipaşa ilçesinde bulunan havalimanı da işletmeye açılmıştır. Şüphesiz ki bu olayda en büyük kar sahibi (Gazipaşa'ya yakınlığından dolayı) Alanya ve Manavgat olacaktır.

Günümüzde Manavgat; Türkiye turizminde önemli bir yere sahip Antalya ilindeki ilçeler arasında hem geceleme, hem ortalama kalış süresi, hem de doluluk oranı olarak ilk sırada yer almaktadır. Aynı zamanda Antalya Turizm gelirinin yaklaşık %30'u bu ilçeden elde edilmektedir (Markalaşma Yolunda, 2007).

Manavgat sahil bandında; Titreyengöl, Side, Ilıca, Çolaklı, Evrenseki ve Gündoğdu turizm alanları; Manavgat Kızılağaç köyünde Orman Bakanlığınca tahsis edilen turizm alanı; Evrenseki, Çolaklı, Gündoğdu beldeleri ile Kısalar, Perakende, Denizkaya köylerinin D–400 karayolu ile kıyı arasındaki Özel Çevre Koruma alanında kalan alanlar mevcuttur. Side/Manavgat turizm işletmecileri derneği verilerine göre, Manavgat ilçesinde 543 tesiste toplam 105. 654 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Turizm Bakanlığı 2006 yılı verilerine göre; Antalya ilinde konaklayan yerli ve yabancı turist sayısı 5.661.890 olarak tespit edilmiş olup, Manavgat bölgesindeki tesislerde konaklayan yabancı turist sayısı 1.211.218, yerli turist sayısı 404.387 olmak üzere toplam 1.615.605 olarak gerçekleşmiştir (Markalaşma Yolunda, 2007).

Manavgat; birçok tatil köyü ve oteli içinde barındıran, Türkiye'nin ve dünyanın önemli turizm merkezlerinden birisidir. Bölgeye gelen turistlerin Manavgat'ı seçme nedenlerinin başında ise deniz, kum ve güneş faktörü gelmektedir (Şekil 4.5.).



Şekil 4.5. Eylül-Ekim 2007 döneminde turistlerin Manavgat bölgesini seçme nedenleri (Markalaşma yolunda, 2007)

4.2. Manavgat'ta İkincil Konut Olgusu

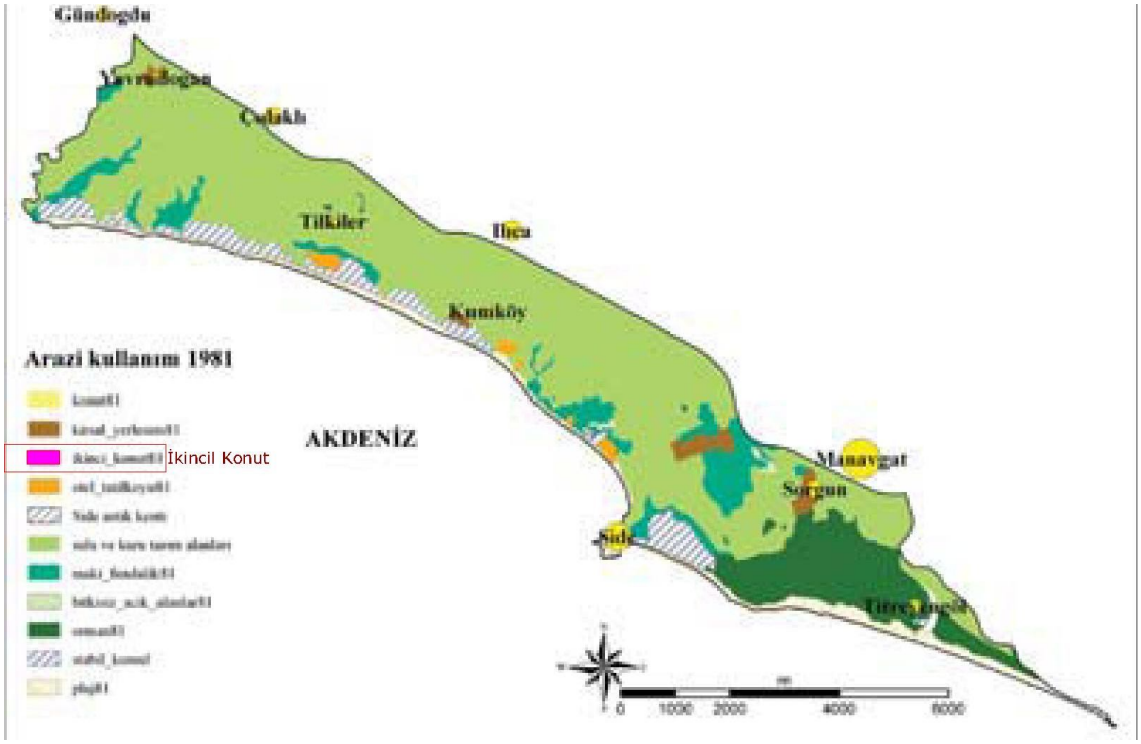
Bölge halkı açısından, ikincil konut olgusu ezelden beri var olan bir kavramdır. Bunun en iyi kanıtı; eski zamanlarda, yaz mevsiminde, sıcaktan ve nemden bunalan yöre halkının bir kısmı yayla evlerine, bir kısmının ise deniz kıyısı boyunca konumlanan çardaklara taşınmasıdır.

Manavgat yerel halkı açısından, önemi büyük olan çardaklar; sahil şeridi boyunca konumlanan, ahşaptan inşa edilen, prefabrik yapılardır. Örenşehir altı, Sorgun ve Manavgat boğazı kıyılarında konumlanan ve yerel halkın 50 yıla yakın tatil ihtiyacını gideren Manavgat çardakları, 2001 yılına kadar varlığını sürdürmüştür. 2000'li yılların başında sayıları yaklaşık 1500 adet olan çardaklar, görüntü kirliliği ve altyapı sorunu başta olmak üzere birçok çevresel soruna neden olmuştur (Şekil 4.6.). Tüm bu sorunlar neticesinde çardaklar, 2001 yılında Turizm Bakanlığının aldığı karar sonucu yıkılmıştır.

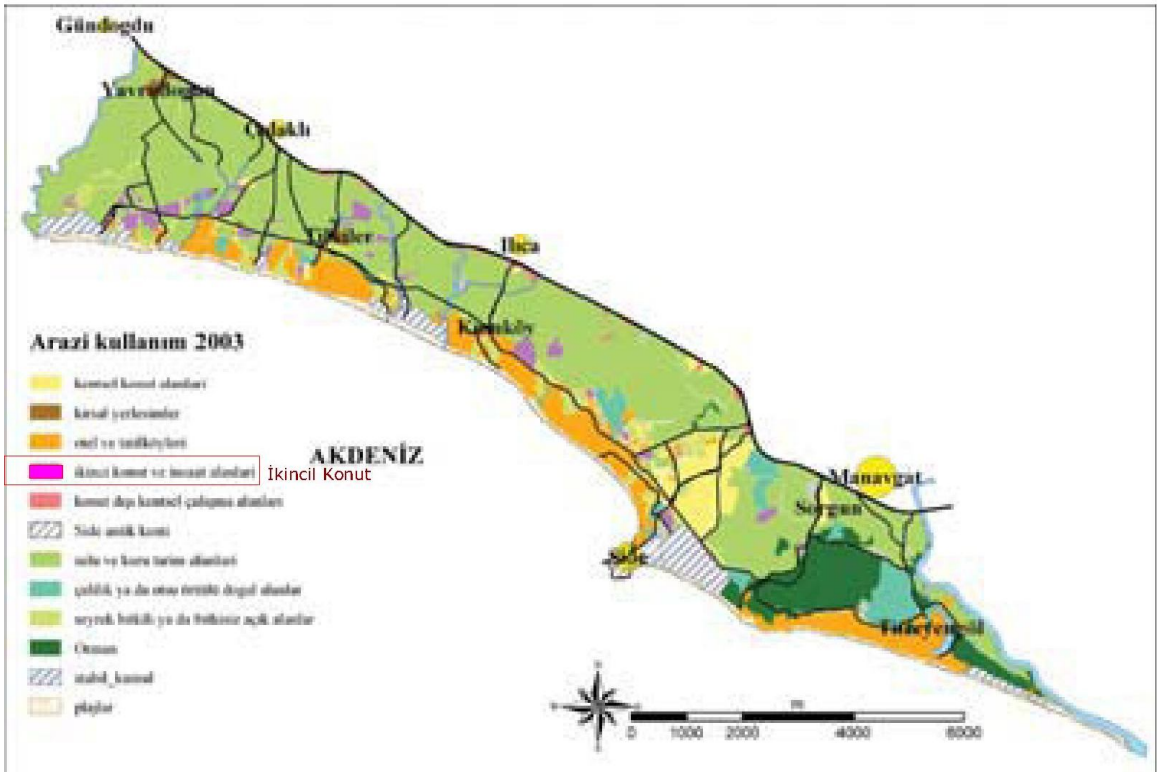
Şekil 4.6. Manavgat çardakları

Daha çok yöre halkının tercih ettiği çardakların yıkılması, bölgede ikincil konut talebinde artışa neden olmuştur. Böylece, önceki yıllarda daha çok komşu illerden ve yurtdışından gelen vatandaşlar tarafından talep edilen ikincil konutlar, 90'li yılların sonu ve 2000 yılların başı itibariyle bölge halkı tarafından da talep edilmeye başlanmıştır.

Artan talep neticesinde, özel girişimciler ve kooperatif kuruluşları tarafından kıyı alanlarında birçok ikincil konut yerleşimi inşa edilmiştir. Bu durum Alparslan'ın Manavgat'ın batı kıyı alanlarını incelendiği çalışmasında açıkça görülmektedir (Şekil 4.7., Şekil 4.8.).



Şekil 4.7. Batı Manavgat kıyı alanları, 1981 yılı arazi kullanım haritası (Alparslan, 2009)



Şekil 4.8. Batı Manavgat kıyı alanları, 2003 yılı arazi kullanım haritası (Alparslan, 2009)

Alparslan'ın çalışmasına göre; 1981yılında 1 ha.'lık alan kaplayan ikincil konutların, 2003 yılı itibariyle %99.2'lik bir artış göstererek 124 ha.'lık alan kapladığı açıkça görülmektedir (Çizelge 4.2.).

Çizelge 4.2. 1981 ve 2003 yılı Manavgat batı kıyıları arazi kullanımı (Alparslan, 2009)

Arazi Kullanımı	**1981(Ha)**	**2003 (Ha)**	**Değişim**	
			Ha	%
İkincil Konut	1	124	123	99.2
Orman Alanları	534	327	-207	-38.7
Tarım Alanları	2987	2362	-625	-21
Oteller ve Tatil Konutları	39	534	495	92.7

Bölgede bulunan ikincil konut yerleşkeleri genellikle; Side, Ilıca, Kızılot, Çolaklı, Evrenseki beldelerinde ve Çenger, Kızılağaç, Sorgun köylerinde bulunmaktadır.

Bölgedeki en eski ikincil konut yerleşimleri ise Side bölgesinde bulunmaktadır. Fakat Side de bulunan ikincil konut yerleşimleri zamanla apart otele çevrilerek turizme kazandırılmış, böylece geniş bir yatak kapasitesi elde edilmiştir. Günümüzde Side de ikincil konut yoğunluğu diğer bölgelere oranla düşüktür.

Yabancılara mülk satışının resmileşmesi ile birlikte bölgedeki ikincil konut kavramı farklı bir boyut kazanmıştır. Daha önceki yıllarda yerel halk için tasarlanan bu konutların tasarımlarında, kullanıcı profilinin değişmesine paralel olarak farklılıklar gözlenmeye başlanmıştır.

Sonuç itibariyle Manavgat bölgesi kıyı alanlarında, 80'li yıllardan günümüze kadar, yerel ve yabancı kullanıcı talebini karşılamak adına, ikincil konut yerleşkeleri inşa edilmiş ve edilmeye devam etmektedir. Bölgedeki ikincil konut talebinin nedenleri ise aşağıdaki başlıkta açıklanmaktadır.

4.2.1. Manavgat bölgesinde ikincil konut talebinin nedenleri

Türk kültüründe tatil olgusunun tam olarak gelişememesi ve tatil ihtiyacının ülkemiz insanları için ekonomik anlamda büyük bir külfet olarak görülmesi, insanları ucuz tatil ve yaşam arayışlarına yönlendirmiştir. Tüm bu arayışların sonucu olarak yerli

halkın tatil ihtiyacını karşılamak adına ikincil konutlara yönelmesi, kıyı bölgelerinde ikincil konut yerleşimlerinin artmasına neden olmuştur. Şüphesiz Manavgat içinde ikincil konut talebindeki artışın başlangıç noktası ve ana nedeni budur.

Manavgat da genelde kooperatifler tarafından inşa edilen ikincil konut yerleşkeleri, özellikle yakın ve komşu illerde yaşayan insanlar tarafından tercih edilmektedir. İnsanların bu tercihinde, bu konutların maliyetinin ve giderinin tekil ikincil konutlara göre oldukça düşük olması ve bu insanların ikincil konutlarına devamlı yaşadıkları bölgelerden kısa sürede ulaşmaları etkili olmuştur.

İklimsel özelliklerdeki çekicilik, doğal ve çevresel özellikler, insanların büyük kentlerden kısa süreliğine de olsa uzaklaşma isteği, bölgedeki turizm hareketliliği ve insanların bu konutları birer yatırım aracı olarak görmesi ve bunlardan kazanç sağlama isteği, bölgedeki ikincil konut talebini artırmıştır.

Bölgede ikincil konut talebini artıran bir diğer etken ise yabancılara mülk satışının resmileşmesidir. Yabancılara mülk satışının resmileşmesi ile birlikte, yabancı yatırımcılarda Manavgat bölgesinde ikincil konut edinmeye başlamışlardır. Manavgat bölgesini seçen yabancıların en büyük özelliği ise; önceki yıllarda bölgeye turist olarak gelmeleri ve bölgeyi iyi tanımalarıdır.

Yabancı yatırımcıların bölgeyi seçmelerindeki ana etkenler arasında; ucuz yaşam olanakları, bölgedeki çok uluslu yaşam, bölgenin iklimsel avantajları, doğal ve tarihi güzellikleri sayılabilmektedir.

Sonuç olarak bölgede, yerli ve yabancı yatırımcıların talepleri doğrultusunda inşa edilen ve geniş bir alana yayılan birçok ikincil konut yerleşkesi bulunmaktadır.

4.3. Araştırma Alanı İçerisinden İkincil Konut Örnekleri

Araştırma kapsamında, konuyu daha iyi kavramak adına, Manavgat bölgesinden farklı zamanlarda inşa edilmiş; Prizma Tatil Sitesi, Altınkent Tatil Sitesi, Aquarius Villaları, Lilium Garden ve Tropicana Evleri adlı, beş ikincil konut yerleşkesi incelenmektedir (Şekil 4.9.).

Şekil 4.9. İncelenen örneklerin araştırma alanı içerisindeki konumu

4.3.1. Örnek No:1

YAPININ ADI : PrizmaTatil Sitesi
YAPIM YERİ : Gündoğdu- Manavgat
YAPIM YILI : 1990
YAPININ MİMARI : Muhammet T. Dayal
YAPIM SİSTEMİ : Betonarme karkas
BLOK SAYISI : 12
KONUT SAYISI : 63
SOSYAL DONATI VE ORTAK KULLANIM ALANLARI: Havuz

4.3.1.1. Konumu ve yerleşim özellikleri

Prizma tatil sitesi, Gündoğdu mevkiinde bulunan, Antalya Havaalanına 50 km., Manavgat'a 12 km. uzaklıkta bir ikincil konut yerleşkesidir. Yerleşke çevresinde birçok ikincil konut yerleşkesi ve konaklama tesisi bulunmaktadır (Şekil 4.10.).

Şekil 4.10. Prizma tatil sitesi hava fotoğrafı

Prizma Tatil Sitesi, bitişik nizam dubleks ikincil konutlardan oluşmaktadır. 63 adet konutun bulunduğu yerleşkede toplam 12 blok bulunmaktadır. Yerleşkede bulunan bloklar, 2,5, 6, 8, 5, 6, 4, 8, 4, 5, 6 ve 4 'lü gruplar halinde oluşturulmuştur. Yerleşke içerisinde ortak kullanım ve sosyal donatı alanları ise merkez bir noktada çözümlenmiştir (Şekil 4.11.).

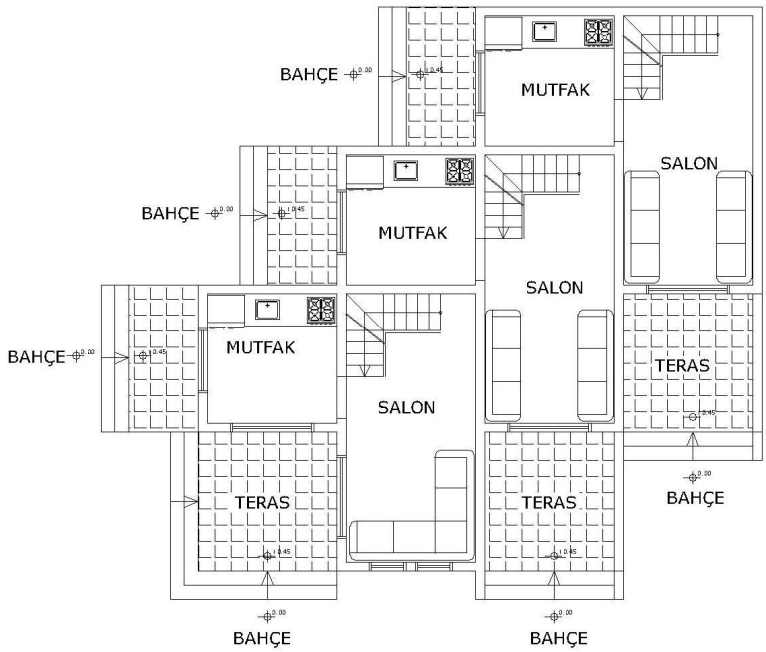
Örnek:1 Prizma Tatil Sitesi

Şekil 4.11. Vaziyet planı

4.3.1.2. Mekansal analizi

Prizma Tatil Sitesinde yer alan ikincil konutlar, yaşam alanlarının bulunduğu, zemin kat ve dinlenme mekanlarının bulunduğu birinci kattan oluşmaktadır (Şekil 4.12.).

Örnek:1 Prizma Tatil Sitesi

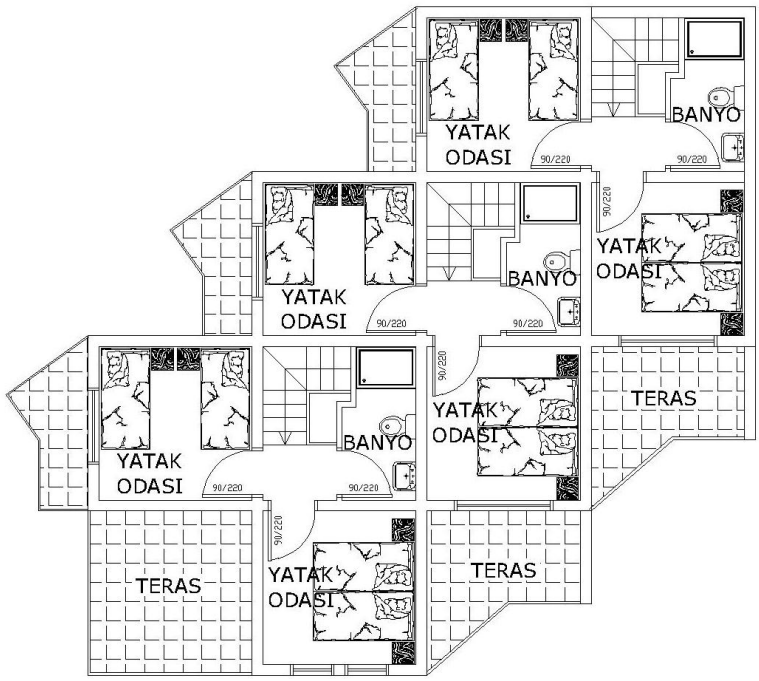


Şekil 4.12. Zemin kat planı

Zemin kat; 16.24 m²'si salon ve 7.84 m²'si mutfak olmak üzere toplam; 27.9 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Zemin katta bulunan, bahçeyle bağlantılı, salon ve mutfağa ait teraslar ise sırasıyla 8.4 m² ve 4.5 m²'dir.

Bu yerleşkede bulunan konutlarda birinci kat ise 2 adet yatak odası, banyo ve yatak odalarına ait teras ve balkondan oluşmaktadır (Şekil 4.13.).

Örnek:1 Prizma Tatil Sitesi



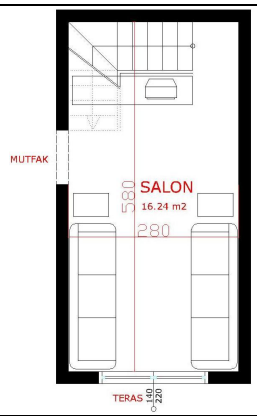
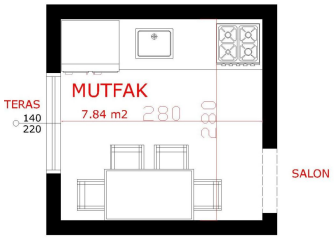
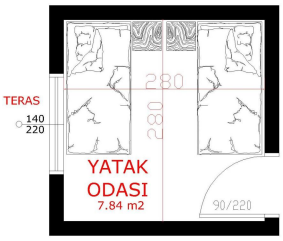
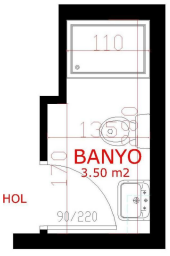
Şekil 4.13. Birinci kat planı

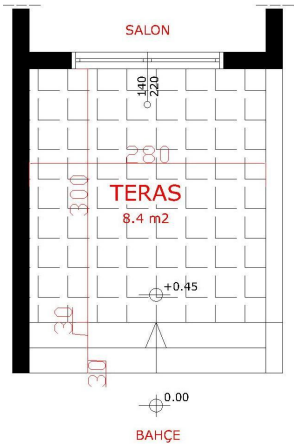
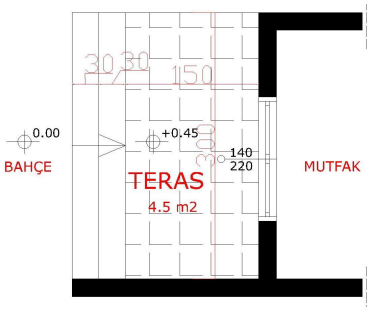
Birinci katta bulunan yatak odaları; eş büyüklükte ve 7.84 m² kullanım alanına sahiptir. Bu mekanların kullanımı için düzenlenen banyo ise 2.79 m²'den oluşmaktadır. Yatak odalarına ait yarı açık mekanlar ise; 2.79 m² ve 5.57 m²'dir.

Bu doğrultuda Prizma Tatil Sitesinde yer alan her bir konut, 55.8 m²'si kapalı, 21.26 m²'si yarı açık olmak üzere toplam, 77.06 m² alana sahiptir.

Yerleşkede bulunan konutların mekanları, kat planları doğrultusunda, aşağıdaki tabloda daha ayrıntılı bir şekilde incelenmektedir (Çizelge 4.3.).

Çizelge 4.3. Prizma Tatil Sitesi mekan analizi

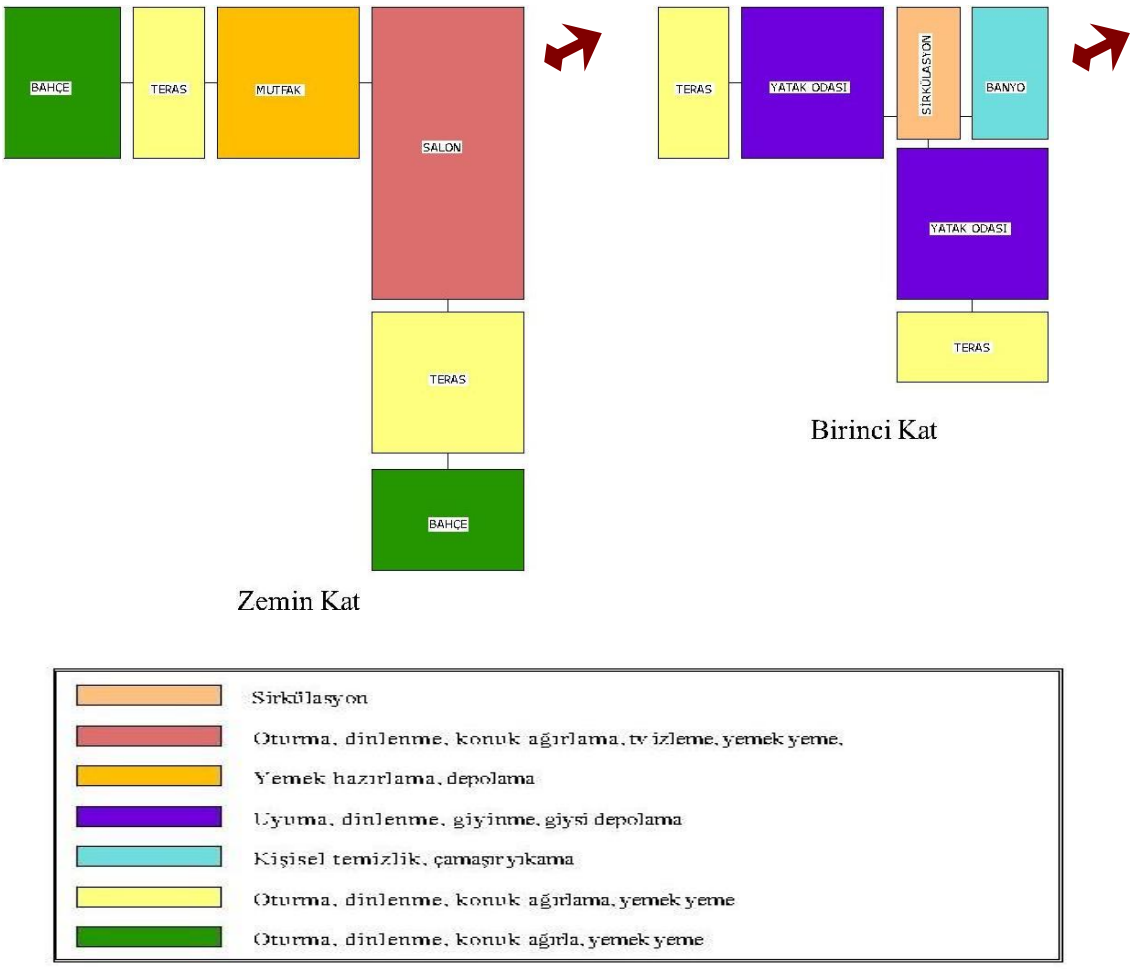
Örnek:1			Prizma Tatil Sitesi		
İç (Kapalı) Mekan Analizi					
Mekanlar			**Yerleşim düzeni**	**Yapı Malzemeleri**	**Donatı elemanları**
	Salon	Zemin kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Sıva + boya • Tavan: Sıva + boya • Doğrama: Ahşap doğrama	• Tv • 2 Adet üçlü koltuk
	Mutfak	Zemin kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Sıva + boya • Tavan: Sıva + boya • Doğrama: Ahşap doğrama	• Buzdolabı • Yemek masası+sandalye • Fırınlı ocak • Bulaşık makinesi • Eviye
	Yatak odası	Birinci kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Sıva + boya • Tavan: Sıva + boya • Doğrama: Ahşap doğrama	• İki adet tek kişilik yatak • İki adet komidin
	Yatak odası	Birinci kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Sıva + boya • Tavan: Sıva + boya • Doğrama: Ahşap doğrama	• Çift kişilik yatak • Komidin
	Wc-banyo	Birinci kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Fayans • Tavan: Sıva + boya • Doğrama: Ahşap doğrama	• Duşa kabin • Lavabo • Klozet

Örnek:1			Prizma Tatil Sitesi	
Yarı Açık Mekan Analizi				
			Yerleşim düzeni	**Yapı Malzemeleri**
Mekanlar	**Teras**	Zemin kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Sıva + boya • Tavan: Sıva + boya • Korkuluk malsemezi: Tuğla duvar+demir
	Teras	Zemin kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Sıva + boya • Tavan: Sıva + boya • Korkuluk malzemezi: Tuğla duvar+ demir
	Teras	Birinci kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Sıva + boya • Tavan: Sıva + boya • Korkuluk malzemezi: Tuğla duvar+ demir
	Balkon	Birinci kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Sıva + boya • Tavan: Sıva + boya • Korkuluk malzemezi: Tuğla duvar+ demir

Bağlı Olduğu Mekan
Salon
Mutfak
E. yatak odası
Yatak odası

Kat planları ve mekansal analiz sonucunda oluşturulan işlev ve fonksiyon şeması ise aşağıda yer almaktadır (Şekil 4.14.).

Örnek:1 Prizma Tatil Sitesi



Şekil 4.14. İşlev ve fonksiyon Şeması

İşlev ve fonksiyon şeması doğrultusunda söyleyebiliriz ki zemin kat; oturma, dinlenme, konuk ağırlama, yemek hazırlama ve yeme eylemlerinin gerçekleştiği, günün büyük bir çoğunluğunun geçtiği, salon, mutfak ve terasın bulunduğu yaşam alanlarından oluşmaktadır. Ayrıca bu mekanlar dışa açılımlı, bahçeyle birebir ilişkili tasarlanmıştır. Konut için sirkülasyon alanlarından tasarruf etmek amacıyla, ayrı bir giriş holü düşünülmemiştir. Konutun girişi terastan, mutfak ve salon mekanına direk açılmaktadır.

Birinci kat ise kullanıcının mahremiyetine uygun, yatak odalarından ve banyodan oluşmaktadır. Bu katta bulunan yatak odalarının her biri yarı açık mekanla birlikte düşünülerek, dışa açılımlı olarak tasarlanmıştır.

4.3.2. Örnek No:2

YAPININ ADI : Altınkent Tatil Sitesi
YAPIM YERİ : Çenger- Manavgat
YAPIM YILI : 1994
YAPININ MİMARI : Mustafa Özden
YAPIM SİSTEMİ : Betonarme karkas
BLOK SAYISI : 28
KONUT SAYISI : 56
SOSYAL DONATI VE ORTAK KULLANIM ALANLARI: Havuz, kamelya (oturma ve dinlenme alanı), spor alanı (voleybol), otopark

4.3.2.1. Konumu ve yerleşim özellikleri

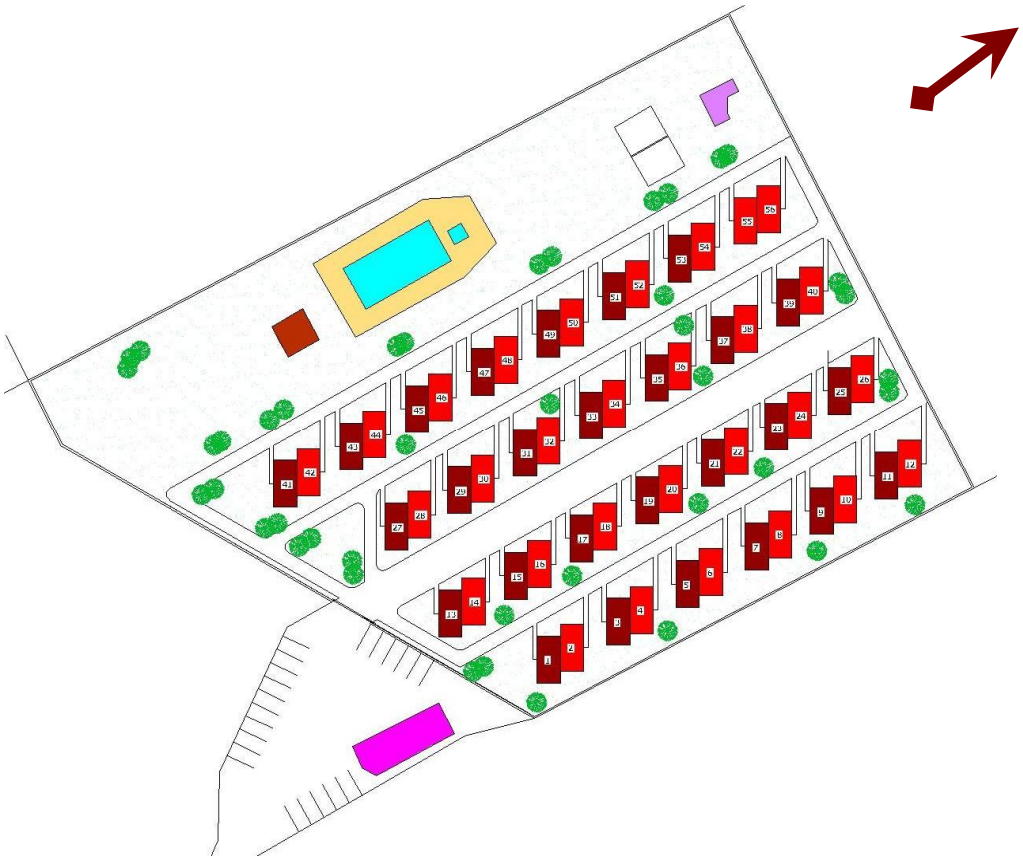
Altınkent Tatil Sitesi; Antalya – Alanya karayolu üzerinde, Antalya havaalanına 110 km, Manavgat'a 25 km uzaklıkta Manavgat- Çenger mevkiinde kurulmuş bir ikincil konut yerleşkesidir.

Altınkent Tatil Sitesinin çevresine baktığımızda; batısında Alahan Tatil Sitesi adlı ikincil konut yerleşkesi, güneyinde yani ön kısmında ise Melia Beach adlı beş yıldızlı tatil kompleksi görülmektedir(Şekil 4.15.).

Şekil 4.15. Genel yerleşim düzeni hava fotoğrafı

Yerleşke içerisinde bulunan 56 adet özdeş ikincil konut, 4 ana aks üzerine 8, 7, 7 ve 6'lık bloklar halinde konumlandırılmıştır (Şekil 4.16.).

Örnek:2 Altınkent Tatil Sitesi



Şekil 4.16. Vaziyet planı

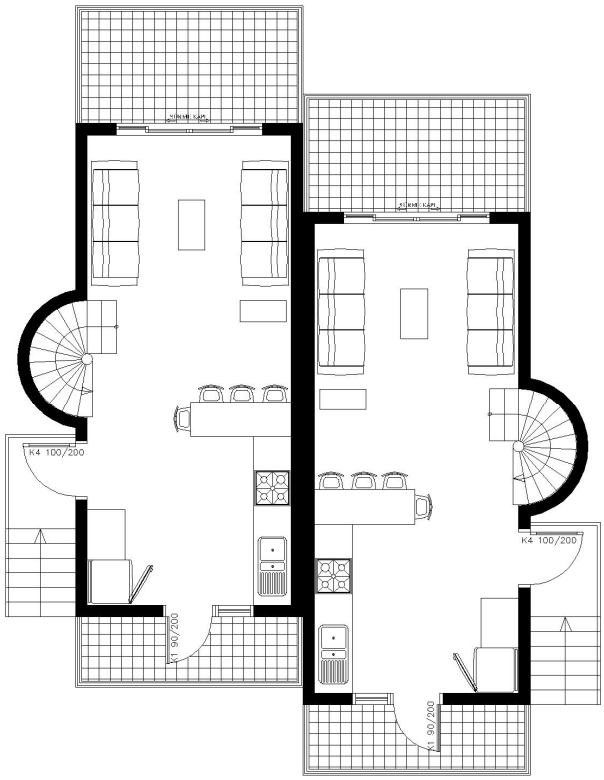
Konutlara ulaşım ise 4 ana akstan yaya yoluyla sağlanmaktadır. Fakat acil durumlar için üçüncü aks taşıt trafiğine açılabilecek kriterlerde tasarlanmıştır (Şekil 4.17.).

Şekil 4.17. Konutlara ulaşım

4.3.2.2. Mekansal Analizi

Yerleşke içerisinde bulunan blokların her biri; bodrum+2 kattan oluşan, ikiz villalardan oluşmaktadır. Bu konutların her birinde zemin kat; salon+mutfaktan ve terastan oluşan yaşam alanlarından oluşmaktadır. Zemin katta bulunan bu mekanlar sirkülasyon alanlarından tasarruf etmek amacıyla birlikte tasarlanmıştır. (Şekil 4.18) .

Örnek:2	Altınkent Tatil Sitesi

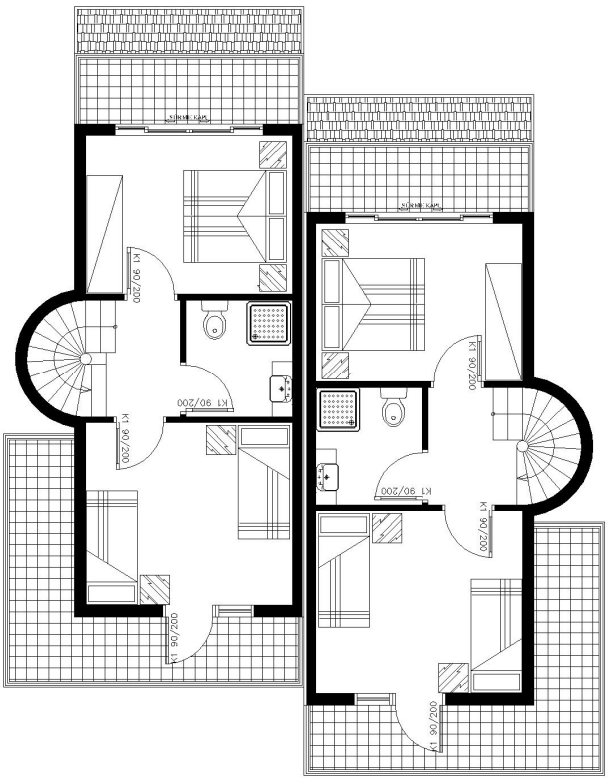


Şekil 4.18. Zemin kat planı

Zemin katta bulunan, salon ve mutfak mekanı toplam alanı, 24 m²'dir. Mekanın açıldığı yarı açık mekanlar ise teras ve balkondan oluşmaktadır. Bu mekanların alanı ise sırasıyla 6.8 ve 4.08 m²'dir.

Altınkent Tatil Sitesinde bulunan konutların, birinci katında ise; iki adet yatak odası ve banyodan oluşan gece bölümü bulunmaktadır (Şekil 4.19.).

Örnek:2	Altınkent Tatil Sitesi



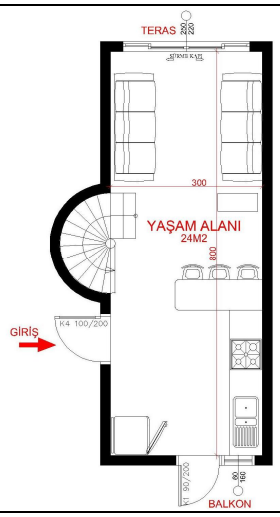
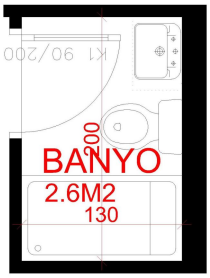
Şekil 4.19. Birinci kat planı

Kullanıcının mahremiyetine uygun olarak tasarlanan birinci katta ise; ebeveyn yatak odası; 8.1 m² ve ebeveyn yatak odasına ait balkon; 4.08 m²'dir. Birinci katta bulunan diğer yatak odası; 9m²'den ve bu mekana ait balkon ise; 9.24 m²'den oluşmaktadır. Birinci katta bulunan, iki yatak odasının kullanımına ait banyo ise; 2.6 m²'dir.

Sonuç olarak Altınkent Tatil Sitesinde bulunan her bir konut, bodrum kat hariç; 24.2 m²'si yarı açık olmak üzere toplam 84.6 m²'dir.

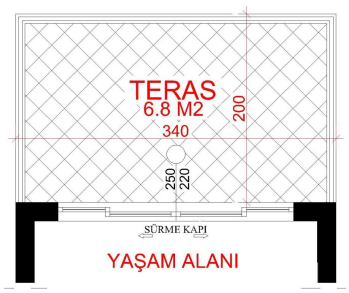
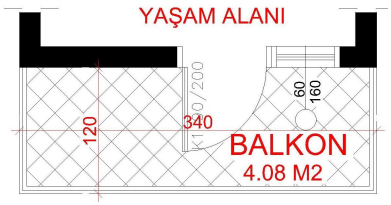
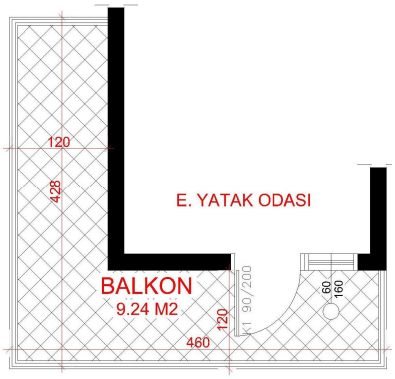
İncelenen kat planları doğrultusunda, yerleşkede yer alan konutların mekanları, aşağıda ayrıntılı bir şekilde incelenmektedir (Çizelge 4.4.).

Çizelge 4.4. Altınkent Tatil Sitesi mekan analizi

Örnek:2			Altınkent Tatil Sitesi		
İç (Kapalı) Mekan Analizi					
			Yerleşim düzeni	**Yapı Malzemeleri**	**Donatı elemanları**
Mekanlar	**Salon +mutfak**	Zemin kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Sıva + boya • Tavan: Sıva + boya • Doğrama: Ahşap doğrama	• Buzdolabı • Fırınlı ocak • Eviye • Tv • 2 Adet üçlü koltuk • Yemek masa+sandalye
	E. yatak odası	Birinci kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Sıva + boya • Tavan: Sıva + boya • Doğrama: Ahşap doğrama	• Çift kişilik yatak • 2 adet komedin • Elbise dolabı
	Yatak odası	Birinci kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Sıva + boya • Tavan: Sıva + boya • Doğrama: Ahşap doğrama	• 2 Adet tek kişilik yatak • Komedin
	Wc-banyo	Birinci kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Fayans • Tavan: Sıva + boya • Doğrama: Ahşap doğrama	• Küvet • Lavabo • Klozet

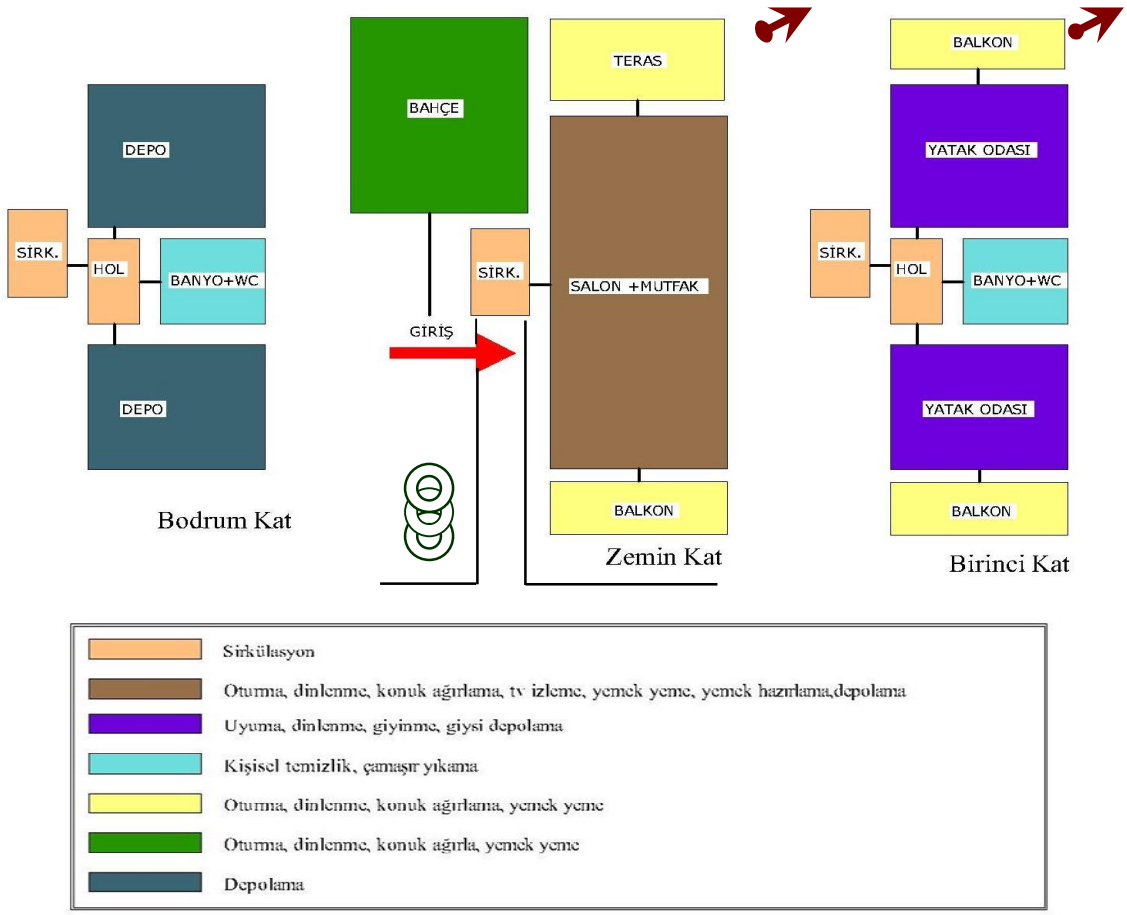
Örnek:2 Altınkent Tatil Sitesi

Yarı Açık Mekan Analizi

Mekanlar			Yerleşim düzeni	Yapı Malzemeleri	Bağlı Olduğu Mekan
	Teras	Zemin kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Sıva + boya • Tavan: Sıva + boya ve pvc kaplama • Korkuluk malsemezi: Tuğla duvar+demir	Salon+mutfak
	Balkon	Zemin kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Sıva + boya • Tavan: Sıva + boya • Korkuluk malzemezi: Tuğla duvar+demir	Salon+mutfak
	Balkon	Birinci kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Sıva + boya • Tavan: Sıva + boya • Korkuluk malzemezi: Tuğla duvar+demir	E. yatak odası
	Balkon	Birinci kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Sıva + boya • Tavan: Sıva + boya • Korkuluk malzemezi: Tuğla duvar+demir	Yatak odası

Aşağıda ise kat planları ve mekan analizi sonucunda oluşturulan, işlev ve fonksiyon şeması bulunmaktadır (Şekil 4.20.).

Örnek:2 Altınkent Tatil Sitesi



Şekil 4.20. İşlev ve fonksiyon şeması

İşlev ve fonksiyon şeması neticesinde söyleyebiliriz ki; zemin kat, terasla ilişkili yaşam alanlarından oluşmaktadır. Yaşam alanlarının bahçe ile ilişkisi ise tam olarak sağlanamamıştır. İkincil konut tasarımının en önemli koşulu olan sirkülasyon alanlarından tasarruf, birilikte tasarlanan salon ve mutfak mekanı ile bu örnekte de görülmektedir. Birinci kat ise yaşam alanlarından ayrılarak, daha çok kullanıcının kullanımına özel dinlenme mekanlarından yani yatak odalarından oluşmaktadır.

4.3.3. Örnek No:3

YAPININ ADI : Aquarius Villaları
YAPIM YERİ : Çolaklı - Manavgat
YAPIM YILI : 2007
YAPININ MİMARI : Şükriye Arıkan
YAPIM SİSTEMİ : Betonarme karkas
BLOK SAYISI : 27 +14= 41
KONUT SAYISI : 54 +14= 68
SOSYAL DONATI VE ORTAK KULLANIM ALANLARI: Havuz, kapalı spor salonu, tenis kortu, kamelya (oturma ve dinlenme alanı), sauna, kafeterya, çocuk oyun alanı

4.3.3.1. Konumu ve yerleşim özellikleri

Aquarius Villaları; Antalya Havaalanına 55 km., Manavgat'a 7 km. uzaklıkta, Çolaklı beldesinde bulunan bir ikincil konut yerleşkesidir.

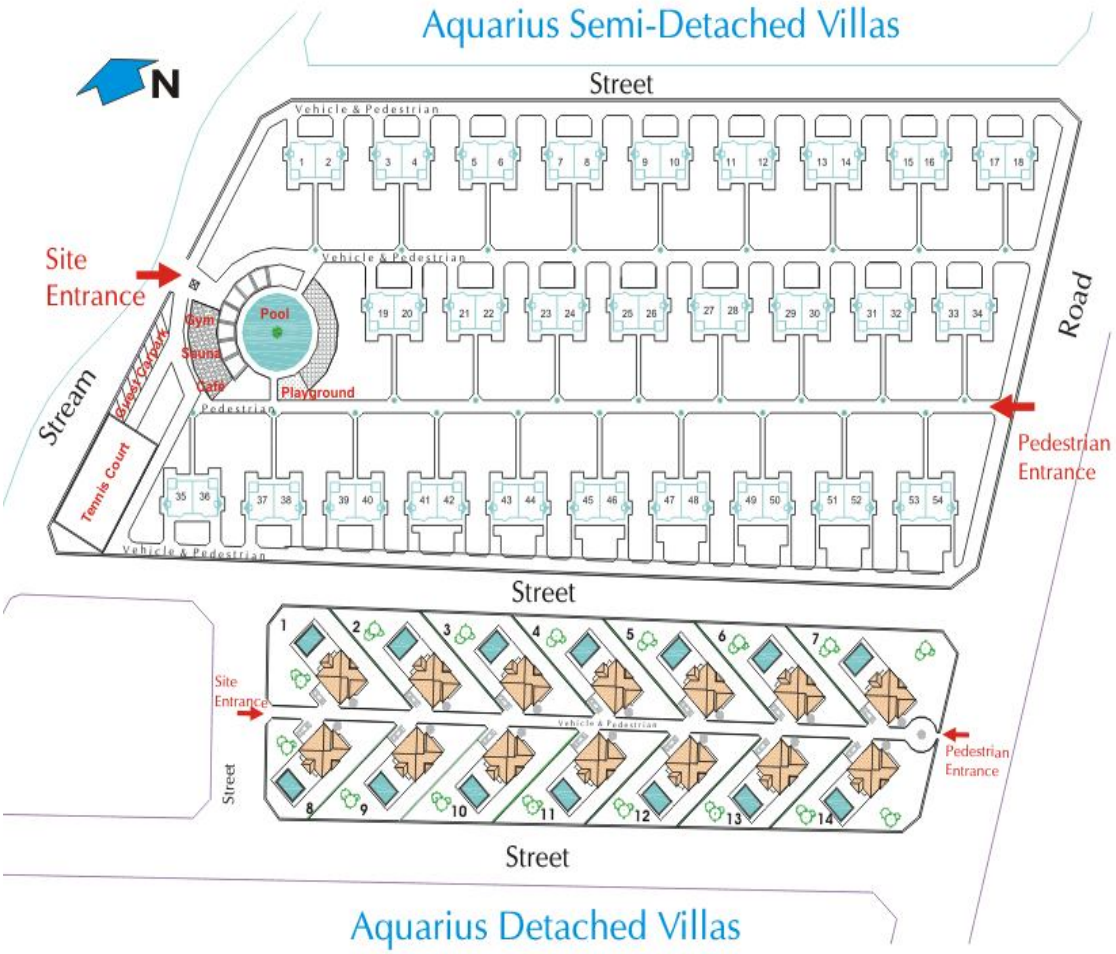
Denize 900m. mesafede konumlanan bu yerleşke, 36.000 m²'lik bir inşaat alanına sahiptir. Çevresinde birçok ikincil konut yerleşkesi ve konaklama tesisi bulunmaktadır (Şekil 4.21.).

Şekil 4.21. Aquarius Villaları genel yerleşim

Yerleşke içerisinde farklı kullanıcı profillerine uygun olarak, iki farklı konsepte tasarlanan ikincil konutlar, kendi içerisinde iki ikincil konut grubu oluşturmaktadır. Birinci grupta, 27 bloktan oluşan 54 adet ikincil konut, ikinci grupta ise birbirinden

bağımsız müstakil 14 adet olmak üzere, toplamda 68 adet ikincil konut bulunmaktadır. Yerleşke içerisinde yer alan iki konut grubu, yerleşkedeki taşıt ulaşımını sağlayan ana aksla birbirinden ayrılmaktadır. (Şekil 4.22.).

Örnek:2	Aquarius Villaları

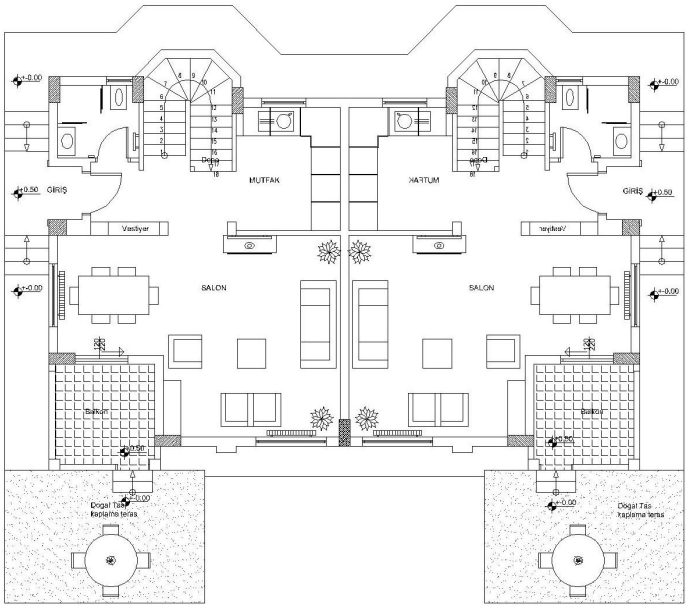


Şekil 4.22. Vaziyet planı

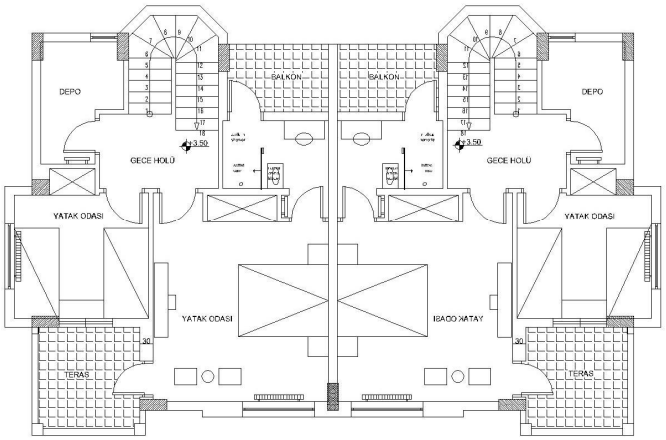
4.3.3.2. Mekansal Analizi

Birinci tip konut grubu; zemin, birinci kat ve çatı arası katından oluşmaktadır. Zemin kat; mutfak+ salon, teras ve wc'den oluşan yaşam alanlarından, birinci kat; iki adet yatak odası ve banyodan, çatı arası ise ebeveyn yatak odası ve banyodan oluşmaktadır (Şekil 4.23., Şekil 4.24., Şekil 4.25.).

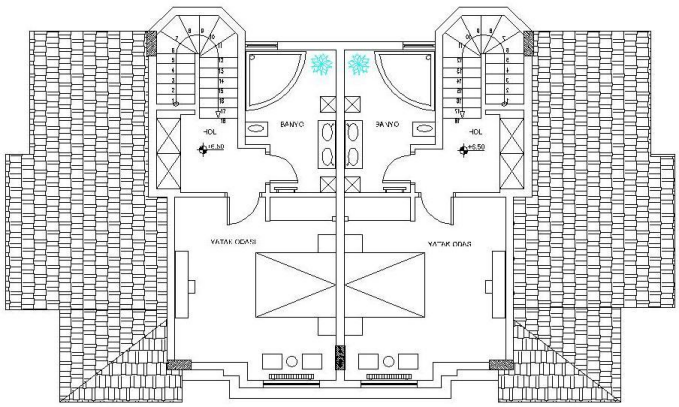
Örnek:3	Aquarius Villaları I. Tip



Şekil 4.23. Zemin kat planı



Şekil 4.24. Birinci kat planı



Şekil 4.25. Çatı arası katı planı

Zemin katta bulunan mekanları büyüklükleri ile birlikte ele alacak olursak, salon; 24.91 m², mutfak; 6.58 m², wc+banyo 3.04 m² ve teras 5.76 m²'den oluşmaktadır. Her bir konutun zemin kat toplam alanı; 56.6 m²'dir.

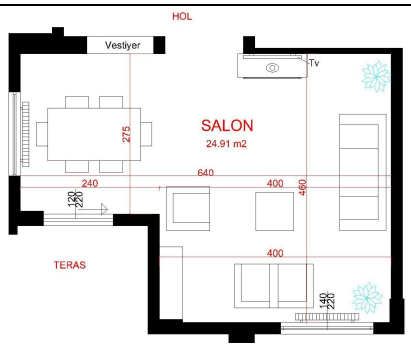
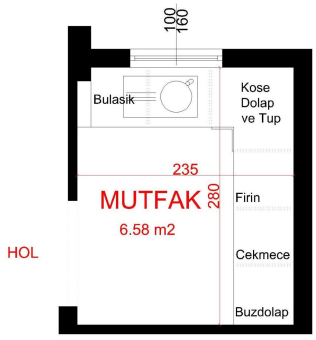
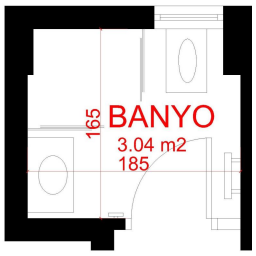
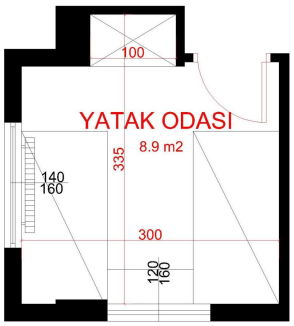
Birinci kat ise; depo, çocuk yatak odası, yatak odası+banyo ve teras olarak tasarlanmıştır. Bu mekanların m²'leri incelendiğinde, ebeveyn yatak odası+ banyo; 21.8 m²'den, yatak odası; 8.9 m²'den, depo 4.2 m²'den ve balkonların ise 3.37 ve 5.76 m²'den oluştuğu görülmektedir. Birinci kat toplam alan ise 60 m²'dir.

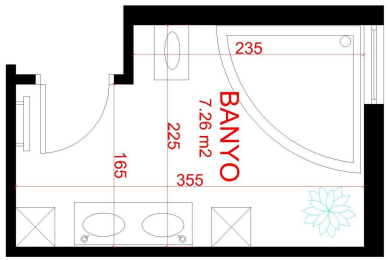
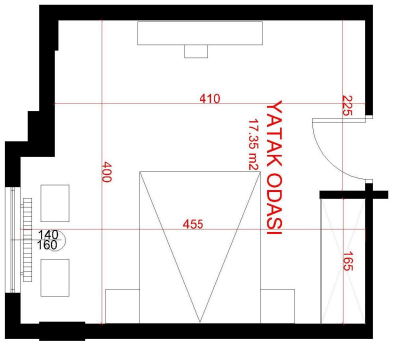
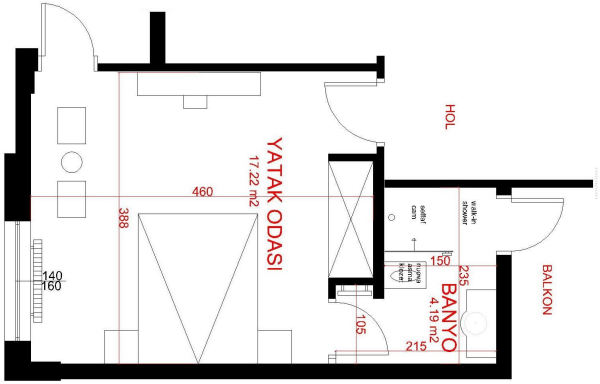
Çatı arası katında ise; 7.26 m²'lik bir banyo ve 17.35 m²'lik bir yatak odası bulunmaktadır. Çatı arası katı toplam m² ise 39.6'dır.

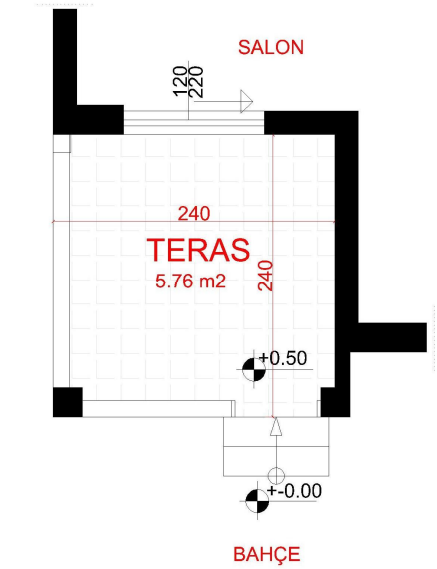
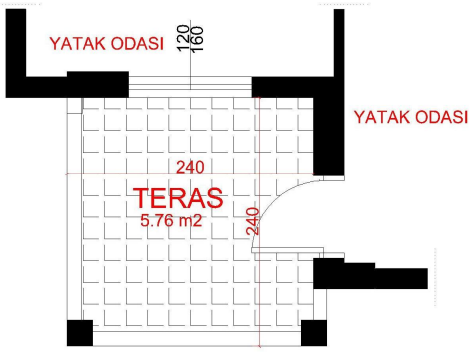
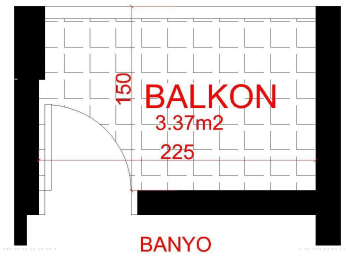
Sonuç olarak ikiz villalardan tasarlanan bu grup içindeki her bir ikincil konut, 15 m²'si açık olmak üzere toplam 156 m² kullanım alanına sahiptir.

Yerleşkede bulunan birinci konut grubunun mekanları, aşağıda kat planları doğrultusunda incelenmektedir (Çizelge 4.5.)

Çizelge 4.5. Aquarius Villaları mekan analizi I.tip

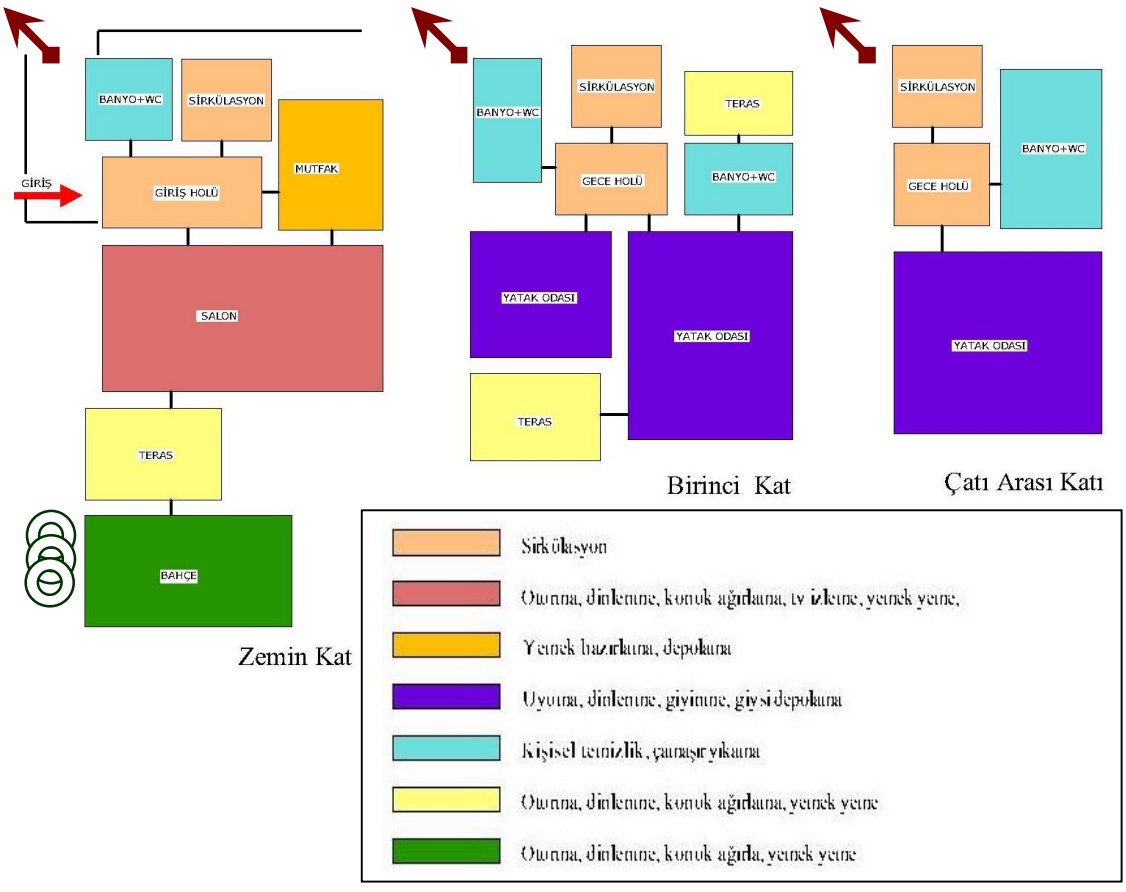
Örnek:3			Aquarius Villaları I. Tip		
İç (Kapalı) Mekan Analizi					
			Yerleşim düzeni	**Yapı Malzemeleri**	**Donatı elemanları**
Mekanlar	**Salon**	Zemin Kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Alçı sıva + boya • Tavan: Alçı sıva + boya • Doğrama: Plastik doğrama	• Oturma grubu • Orta sehpa • Yemek masa+sandalye • Tv ünitesi
	Mutfak	Zemin Kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Alçı sıva + boya • Tavan: Alçı sıva + boya • Doğrama: Plastik doğrama	• Buzdolabı • Fırınlı ocak • Eviye • Bulaşık makinesi
	Banyo-wc	Zemin Kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Fayans • Tavan: Alçı sıva + boya • Doğrama: Plastik doğrama	• Klozet • Lavabo • Duşa kabin
	Yatak odası	Birinci Kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Alçı sıva + boya • Tavan: Alçı sıva + boya • Doğrama: Plastik doğrama	• 2 adet tek kişilik yatak • 2 adet komedin • Gardırop

Banyo-wc	**Yatak odası**	**Yatak odası**
Çatı Arası Katı	Çatı Arası Katı	Birinci Kat
		
• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Fayans • Tavan: Alçı sıva + boya • Doğrama: Plastik doğrama	• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Alçı sıva + boya • Tavan: Alçı sıva + boya • Doğrama: Plastik doğrama	• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Alçı sıva + boya • Tavan: Alçı sıva + boya • Doğrama: Plastik doğrama
• Klozet • Lavabo 2 adet • jakuzi	• Çift kişilik yatak • 2 adet komedin • Tuvalet masası • Gardırop • Sehpa • 2 adet tekli koltuk	• Çift kişilik yatak • 2 adet komedin • Tuvalet masası • Gardırop • Sehpa • 2 adet tekli koltuk • Klozet • Lavabo • Duşa kabin

Örnek:3			Aquarius Villaları I. Tip		
Yarı Açık Mekan Analizi					
Mekanlar			**Yerleşim düzeni**	**Yapı Malzemeleri**	**Bağlı Olduğu Mekan**
	Teras	Zemin Kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Alçı sıva + boya • Tavan: Alçı sıva + boya • Korkuluk: Paslanmaz çelik+ cam	Salon, bahçe
	Teras	Birinci Kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Alçı sıva + boya • Tavan: Alçı sıva + boya • Korkuluk: Paslanmaz çelik+ cam	Yatak odası
	Balkon	Birinci Kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Alçı sıva + boya • Tavan: Alçı sıva + boya • Korkuluk: Paslanmaz çelik+ cam	Banyo

Kat planları ve mekanların ayrıntılı analizi neticesinde ortaya çıkan işlev ve fonksiyon şeması ise aşağıdaki şekildedir (Şekil 4.26.).

Örnek:3 Aquarius Villaları I. Tip

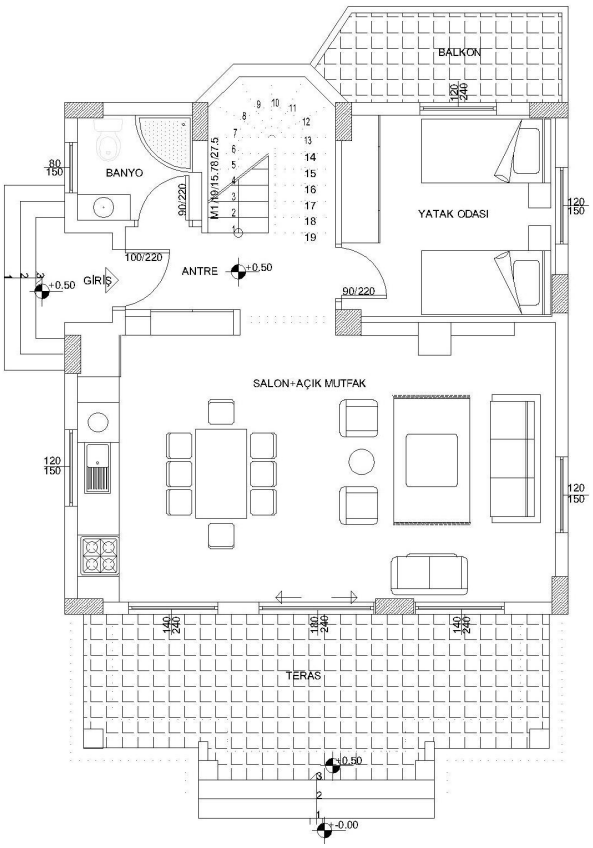


Şekil 4.26. İşlev ve fonksiyon şeması

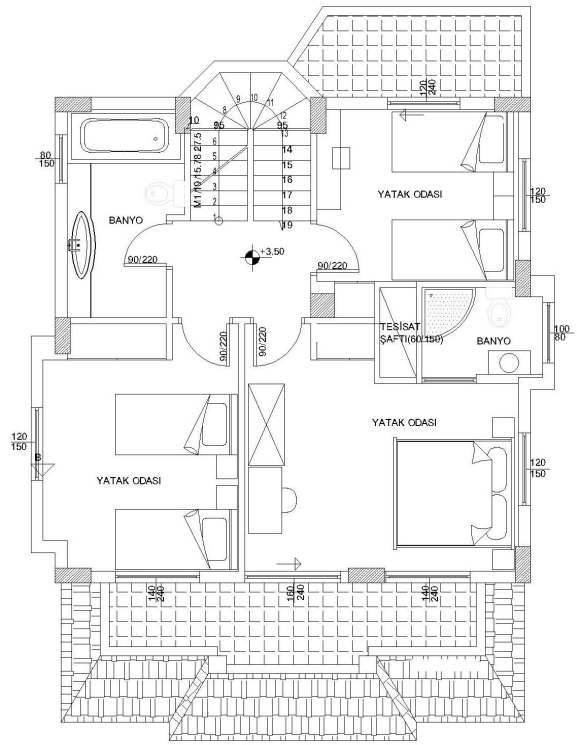
İşlev şemasında da görüldüğü üzere zemin kat, bahçe mekanı ile birlikte düşünülerek, dışa açılımlı tasarlanmıştır. Zemin kat, günün büyük bir çoğunluğunun geçtiği konuk ağırlama, oturma, dinlenme, yemek yeme ve yapma gibi eylemlerin geçtiği yaşam alanlarının bulunduğu salon, mutfak ve bunlara hizmet eden banyodan oluşmaktadır. Birinci kat ve çatı arası katında ise, yatak odalarından oluşan, dinlenme mekanları ve banyolar bulunmaktadır.

Yerleşkede bulunan ikinci konut grubunda ki, her bir konut, zemin ve birinci kattan oluşan dubleks müstakil villalardan oluşmaktadır (Şekil 4.27, Şekil 4.28.).

Örnek:3	Aquarius Villaları II. Tip



Şekil 4.27. Zemin kat planı



Şekil 4.28. Birinci kat planı

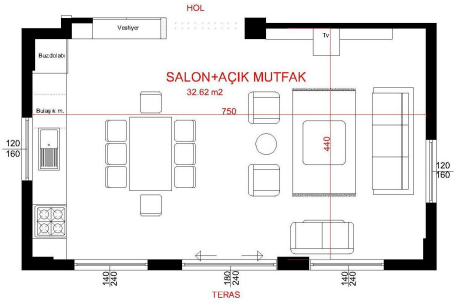
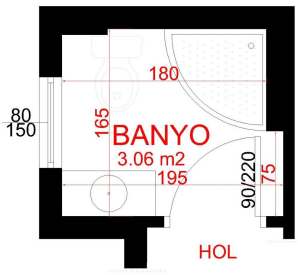
Bu plan tipi incelendiğinde, zemin katta bulunan; mutfak +salonun 32.62 m²'den, yatak odasının 10.41 m²'den, banyo+wc'nin 3.06 m²'den ve terasın 17.17 m²'den oluştuğu görülmektedir. Zemin kat toplam alanı ise; 87 m²'dir.

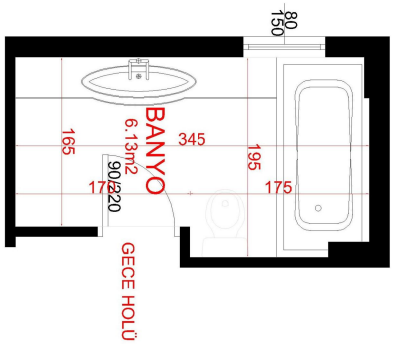
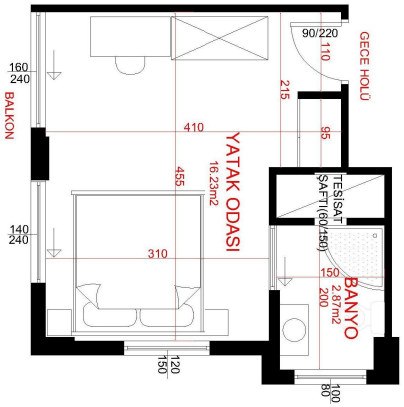
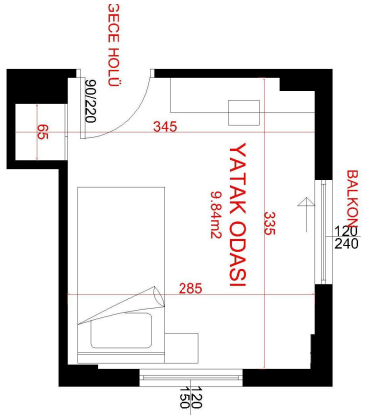
Bu konut grubunun birinci katında ise; iki adet çocuk yatak odası, banyo, ebeveyn yatak odası+banyo ve balkonlar bulunmaktadır. Bu mekanların m²'leri ise; yatak odaları; 9.84 m² ve 12.85m²; ebeveyn yatak odası+banyo 20.3 m², banyo 6.13 m² ve balkonlar 5.63m² ve 8.51 m²'dir. Bu katın toplam alanı; 81 m²'den oluşmaktadır.

Sonuç olarak bu yerleşkede yer alan ikinci grup ikincil konutlar; 36 m²'si açık olmak üzere 168 m² kullanım alanına sahiptir.

Yerleşkede bulunan birinci konut grubunun mekanları, aşağıda kat planları doğrultusunda incelenmektedir (Çizelge 4.6.)

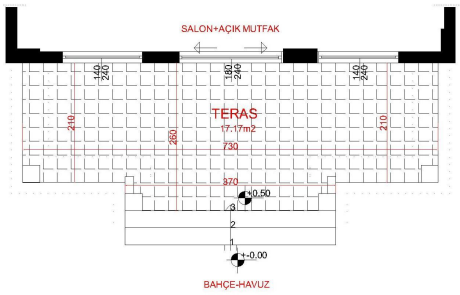
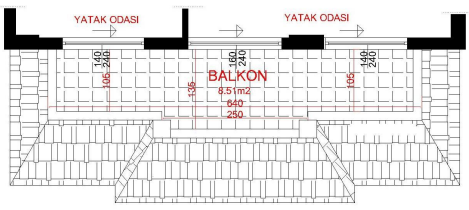
Çizelge 4.6. Aquarius Villaları mekan analizi II.tip

Örnek:3			Aquarius Villaları II. Tip		
İç (Kapalı) Mekan Analizi					
Mekanlar			**Yerleşim düzeni**	**Yapı Malzemeleri**	**Donatı elemanları**
	Salon +mutfak	Zemin Kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Alçı sıva + boya • Tavan: Alçı sıva + boya • Doğrama: Plastik doğrama	• Buzdolabı • Fırınlı ocak • Eviye • Tv • Oturma Grubu • Orta sehpa • Yemek masa+sandalye
	E. yatak odası	Zemin Kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Alçı sıva + boya • Tavan: Alçı sıva + boya • Doğrama: Plastik doğrama	• 2 Adet tek kişilik yatak • 2 adet komedin • Elbise dolabı
	Banyo-wc	Zemin Kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Fayans • Tavan: Alçı sıva + boya • Doğrama: Plastik doğrama	• Duşa kabin • Klozet • Lavabo
	Yatak odası	Birinci Kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Alçı sıva + boya • Tavan: Alçı sıva + boya • Doğrama: Plastik doğrama	• 2 Adet tek kişilik yatak • 2 adet komedin • Elbise dolabı

Banyo-wc	**Yatak odası**	**Yatak odası**
Birinci Kat	Birinci Kat	Birinci Kat
		
• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Fayans • Tavan: Alçı sıva + boya • Doğrama: Plastik doğrama	• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Alçı sıva + boya • Tavan: Alçı sıva + boya • Doğrama: Plastik doğrama	• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Alçı sıva + boya • Tavan: Alçı sıva + boya • Doğrama: Plastik doğrama
• Küvet • Klozet • Lavabo	• Çift kişilik yatak • Komedin • Elbise dolabı • Tuvalet masası • Duşa kabin • Klozet • Lavabo	• Tek kişilik yatak • Komedin • Elbise dolabı • Tuvalet masası

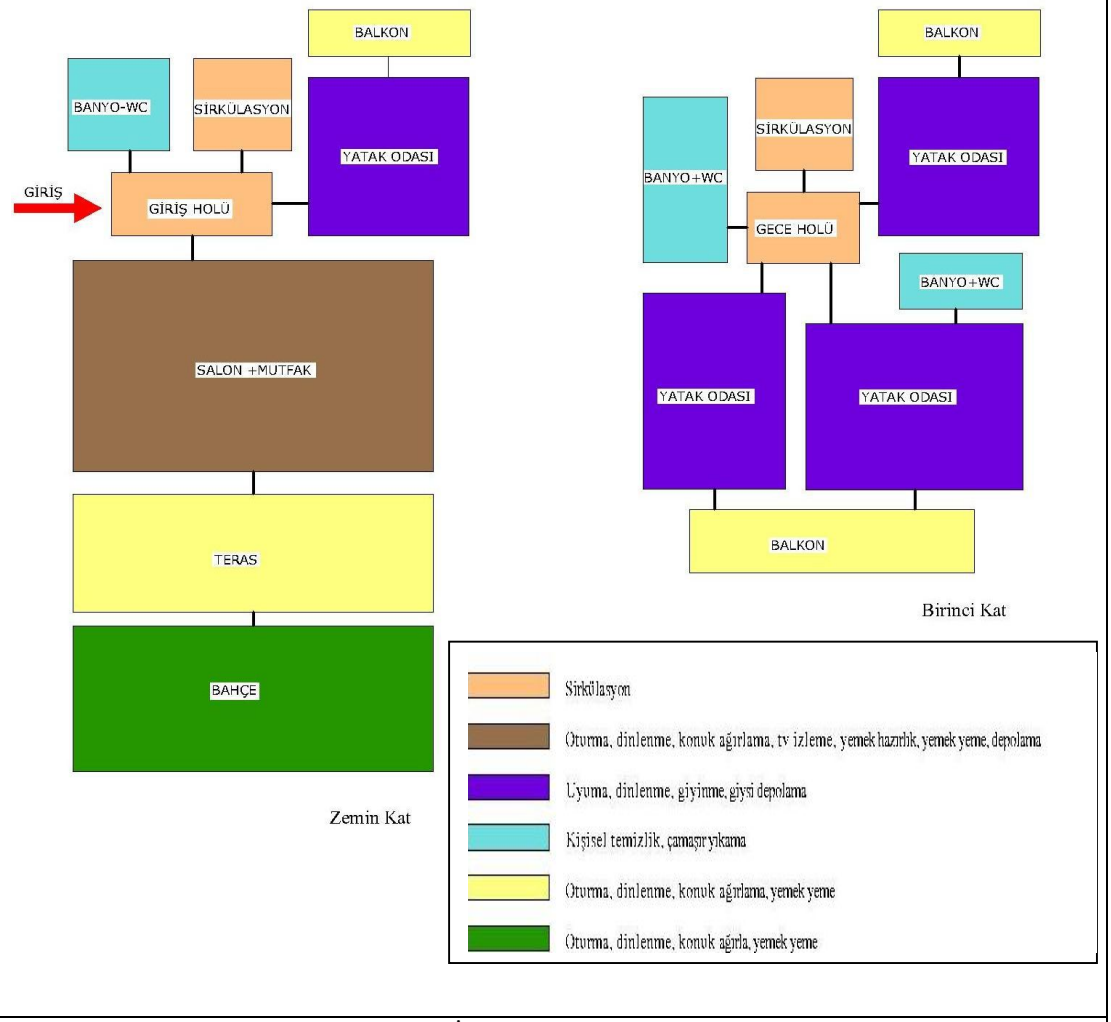
Örnek:3 Aquarius Villaları II.Tip

Yarı Açık Mekan Analizi

		Yerleşim düzeni	Yapı Malzemeleri	Bağlı Olduğu Mekan
Mekanlar	**Teras** Zemin Kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Alçı sıva + boya • Tavan: Alçı sıva + boya • Korkuluk:Alçı	Salon+mutfak
	Balkon Zemin Kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Alçı sıva + boya • Tavan: Alçı sıva + boya • Korkuluk:Alçı	Yatak odası
	Balkon Birinci Kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Alçı sıva + boya • Tavan: Alçı sıva + boya • Korkuluk:Alçı	Yatak odası
	Balkon Birinci Kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Alçı sıva + boya • Tavan: Alçı sıva + boya • Korkuluk: Alçı	E. yatak odası, yatak odası

Kat planları ve mekanların, ayrıntılı analizi neticesinde oluşturulan işlev ve fonksiyon şeması ise aşağıdaki şekildedir (Şekil 4.29.).

Örnek:3 Aquarius Villaları II. Tip



Şekil 4.29. İşlev ve fonksiyon şeması

İşlev ve fonksiyon şemasına bağlı olarak söyleyebiliriz ki; bu örnekte salon ve mutfak mekanı birlikte tasarlanarak, sirkülasyon alanlarından tasarruf edilmiştir. Ayrıca yaşam alanlarının bulunduğu bu mekan, teras ve bahçe ile birlikte düşünülerek, dışa açılımlı mekan tasarımı yapılmıştır. Zemin katta bulunan yatak odası dışında diğer yatak odaları birinci katta, kullanıcının mahremiyetine uygun olarak tasarlandığı görülmektedir.

4.3.4. Örnek No:4

YAPININ ADI : Lilium Garden
YAPIM YERİ : Side - Manavgat
YAPIM YILI : 2009
YAPININ MİMARI : Şebnem Akar
YAPIM SİSTEMİ : Betonarme karkas
BLOK SAYISI : 7
KONUT SAYISI : 28
SOSYAL DONATI VE ORTAK KULLANIM ALANLARI: Havuz, kapalı spor salonu, sauna

4.3.4.1. Konumu ve yerleşim özellikleri

Lilium Garden Antalya- Manavgat'a ise 5 km. uzaklıkta Side beldesinde bulunan bir ikincil konut yerleşkesidir. Konumu itibariyle turizm açısından hareketli bir bölgede bulunan yerleşke çevresinde birçok ikincil konut yerleşkesi ve konaklama tesisi bulunmaktadır (Şekil 4.30.).

Şekil 4.30. Lilium Garden genel yerleşim

7 blok ve 28 adet ikincil konuttan oluşan yerleşkede, ortak kullanım alanları ve sosyal donatı alanları, her bir konutun hakim olacağı şekilde, merkezi bir noktada tasarlanmıştır. Yerleşkenin otopark sorunu ise yerleşke girişinde çözümlenmiştir.

Örnek:4	Lillium Garden

Şekil 4.31. Vaziyet planı

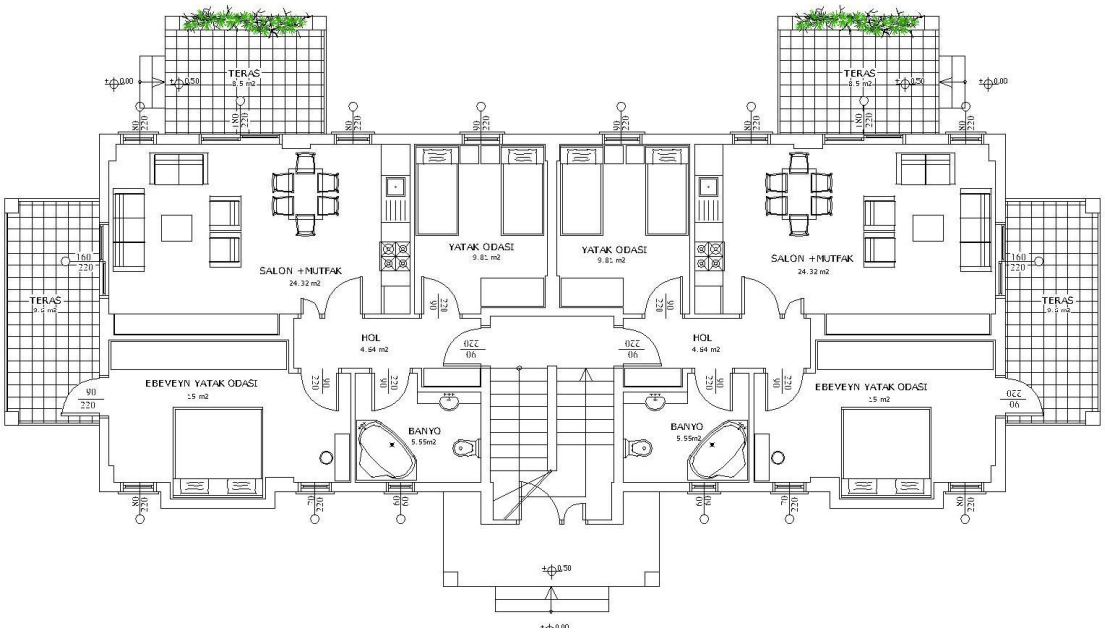
4.3.4.2. Mekansal analizi

Lilium Garden iki farklı plan şemasından oluşmaktadır. Yerleşke içerisinde 7 bloktan oluşan toplam 28 adet konut bulunmaktadır. Yerleşkede içerisinde yer alan her bir blok; zemin katta bulunan 2 adet daire ve birinci katta, çatı arası katıyla birlikte tasarlanmış, 2 adet dubleks daire olmak üzere, 4 ikincil konuttan oluşmaktadır. Sonuç olarak yerleşke içerisinde, farklı kullanıcı profillerine uygun olarak tasarlanmış, iki tip ikincil konut bulunmaktadır.

Aşağıda ilk olarak zemin katta bulunan I. tip ikincil konutlar incelenmektedir.

Yerleşkede bulunan I. tip konut grubunun her biri; salon +mutfak, banyo+wc, ebeveyn yatak odası ,yatak odası ve bahçeyle ve yaşam alanlarıyla birebir ilişkili iki adet terastan oluşmaktadır (Şekil 4.32.).

Örnek:4	Lilium Garden I. Tip



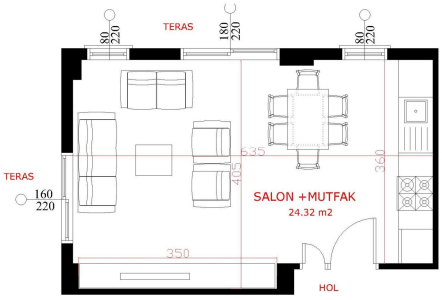
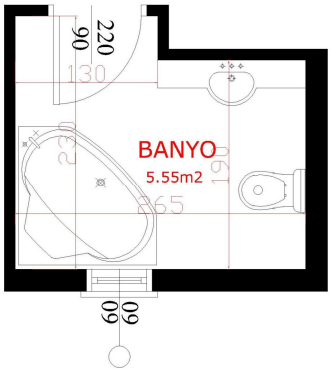
Şekil 4.32. Zemin kat planı

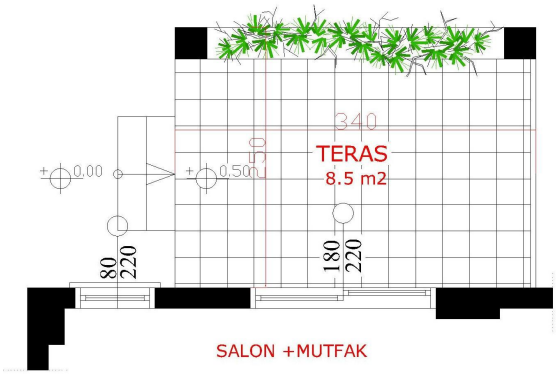
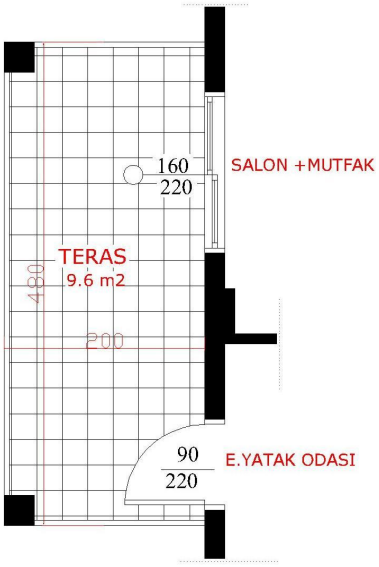
I. tip konut grubunda yer alan mekanları m² bakımın ele alırsak, salon+mutfak; 24.32 m², ebeveyn yatak odası; 15 m², yatak odası; 9.81 m², banyo +wc; 5.55 m² ve 4.64 m² hol olmak üzere toplam 67.62 kapalı alana sahiptir. Bu plan tipinde yaşam alanlarının bağlı olduğu teraslar ise; 8.5 m² ve 4.64 m² olmak üzere toplam 13.14 m² alan kaplamaktadır.

Sonuç olarak bu yerleşkede yer alan I.tip plan tipindeki her bir konut, toplam 80.76 m² alan kaplamaktadır.

İncelenen planlar doğrultusunda, bu konut tipinde bulunan mekanlar aşağıda ayrıntılı olarak incelenmektedir (Çizelge 4.7.).

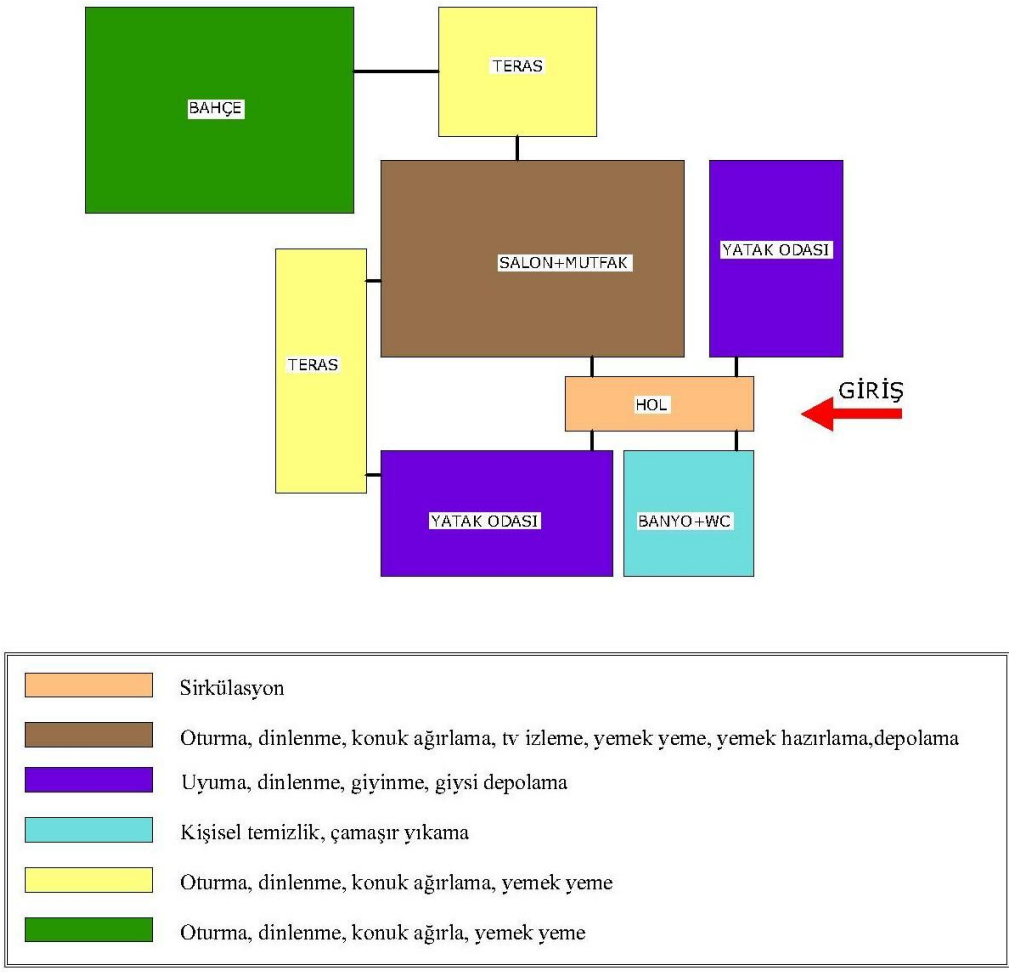
Çizelge 4.7. Lilium Garden mekan analizi I.tip

Örnek:4			Lilium Garden I. Tip		
İç (Kapalı) Mekan Analizi					
Mekanlar			**Yerleşim düzeni**	**Yapı Malzemeleri**	**Donatı elemanları**
	Salon +mutfak	Zemin Kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Alçı sıva + boya • Tavan: Alçı sıva + boya • Doğrama: Plastik doğrama	• Buzdolabı • Fırınlı ocak • Eviye • Bulaşık makinesi • Tv ünitesi • Oturma grubu • Orta sehpa • Yemek masa+sandalye
	E. yatak odası	Zemin Kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Alçı sıva + boya • Tavan: Alçı sıva + boya • Doğrama: Plastik doğrama	• Çift kişilik yatak • 2 adet komedin • Elbise dolabı • Tuvalet masası
	Yatak odası	Zemin Kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Alçı sıva + boya • Tavan: Alçı sıva + boya • Doğrama: Plastik doğrama	• 2 Adet tek kişilik yatak • Komedin • Elbise dolabı
	Wc-banyo	Zemin Kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Fayans • Tavan: Alçı sıva + boya • Doğrama: Plastik doğrama	• Küvet • Lavabo • Klozet

Örnek:4			Lilium Garden I. Tip		
Yarı Açık Mekan Analizi					
Mekanlar			**Yerleşim düzeni**	**Yapı Malzemeleri**	**Bağlı Olduğu Mekan**
	Teras	Birinci Kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Alçı sıva + boya • Tavan: Alçı sıva + boya • Korkuluk: Demir	Salon+mutfak
	Teras	Birinci Kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Alçı sıva + boya • Tavan: Alçı sıva + boya • Korkuluk: Demir	Salon+mutfak, Yatak odası

Lilium Garden yerleşkesinde bulunan I. tip konut grubunun işlev ve fonksiyon şeması, incelen kat planı ve mekan analizi sonucu aşağıdaki gibidir (Şekil 4.33.).

Örnek:4 Lilium Garden I. Tip

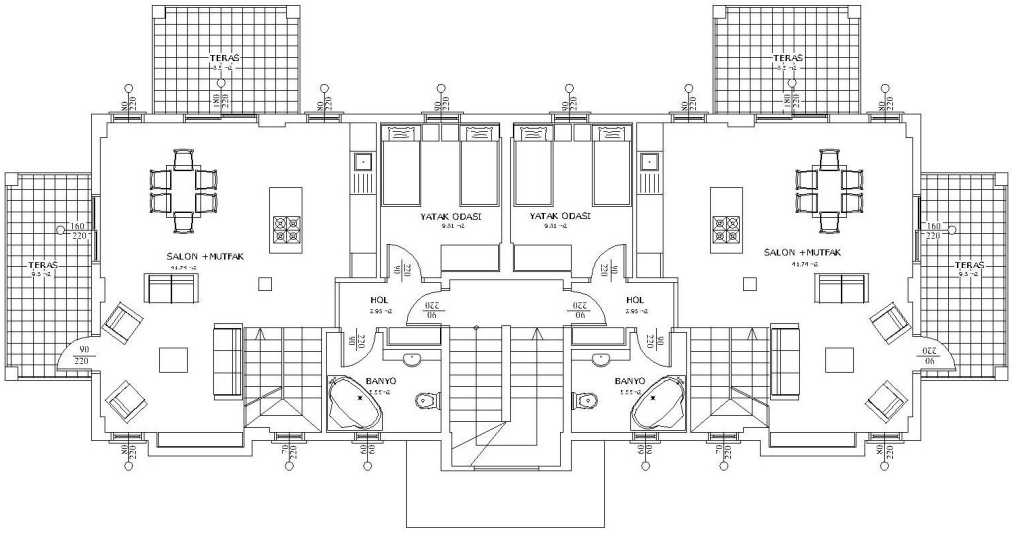


Şekil 4.33. İşlev ve fonksiyon şeması

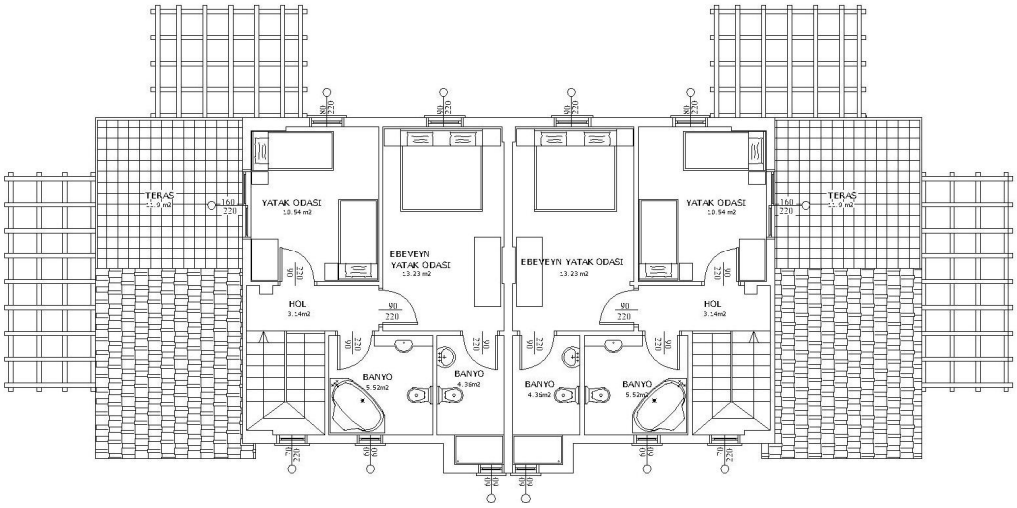
İşlev ve fonksiyon şeması doğrultusunda söyleyebiliriz ki, salon ve mutfaktan oluşan yaşam alanları birlikte tasarlanarak, teras ve bahçe ile ilişkilendirilmiştir. Tek katta çözülen bu konut grubunda yatak odalarının yaşam alanlarında soyutlanması düşünülmemiş, tüm mekanlar ortak bir hole bağlanmıştır.

Yerleşke içerisinde yer alan ve dubleks daire şeklinde tasarlanan ikinci tip konutta ise, birinci kat; salon +mutfak, banyo_wc ve 1 adet yatak odasından, çatı arası katı ise; yatak odası, banyo, ebeveyn yatak odası +banyo ve terastan oluşmaktadır (Şekil 4.34., Şekil 4.35.).

Örnek:4 Lilium Garden Tip II.



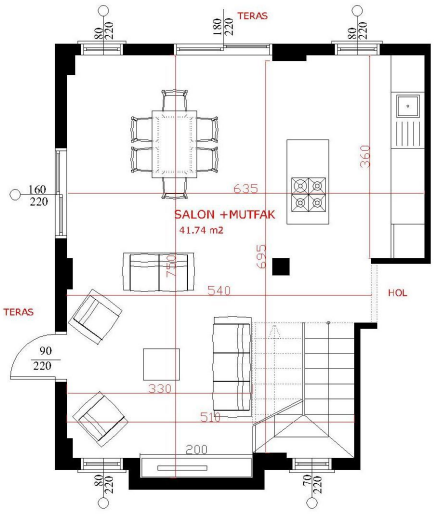
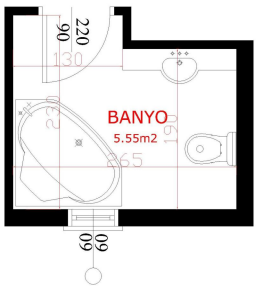
Şekil 4.34. Dubleks birinci kat palanı

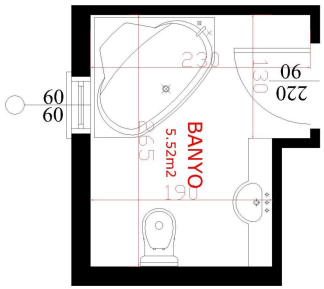
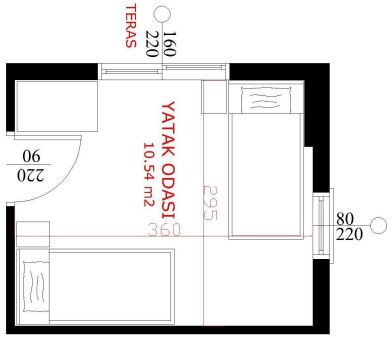
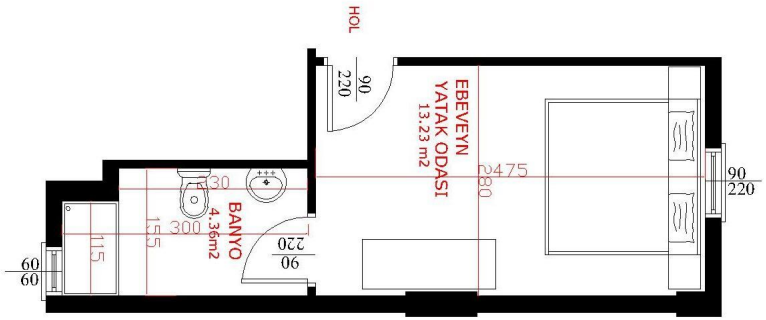


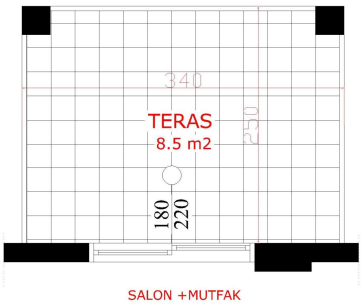
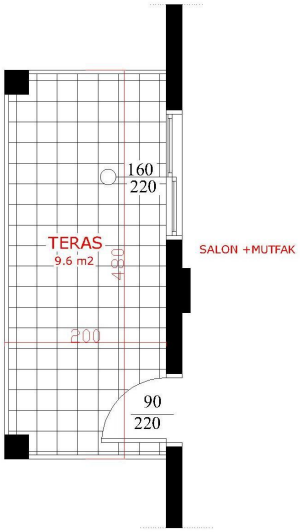
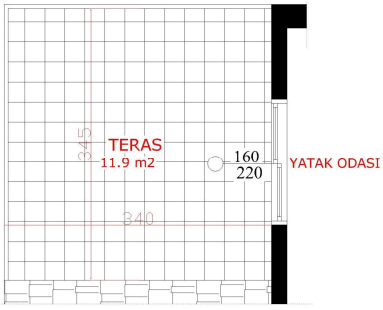
Şekil 4.35. Dubleks çatı arası katı planı

II. tip konut grubu incelendiğinde, birinci kat; 41.74 m² salon+mutfaktan, 9.81 m² yatak odasından, 5.55 m² banyo+wc'den ve 2.96 m² holden, olmak üzere toplam 67.62 m² kapalı alan ve 9.6 ve 8.5 m²'den oluşan, 18.1 m²açık alana sahiptir. Çatı arası katı ise; 10.54 m² yatak odasından, 13.23 m² ebeveyn yatak odası+banyodan, 5.52 m² banyodan ve 3.14 m² gece holünden oluşan, sirkülasyon alanı ile birlikte toplam 47.47 m² kapalı alana ve 11.9 m² terastan oluşan açık alana sahiptir. Bu doğrultuda söyleyebiliriz ki; bu konut grubunda yer alan bir ikincil konut toplam, 145.09 m² alana sahiptir. Aşağıdaki çizelgede ise bu konut grubunda yer alan mekanlar incelenmiştir(Çizelge 4.8.).

Çizelge 4.8. Lilium Garden mekan analizi II.tip

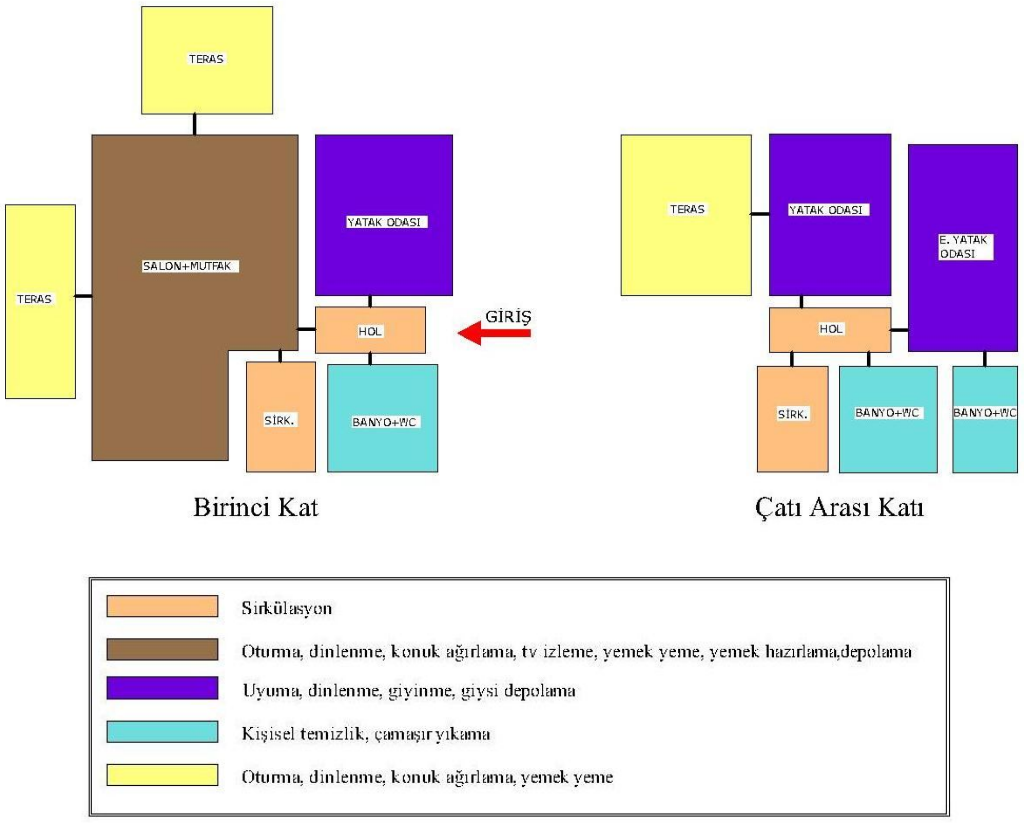
Örnek:4			Lilium Garden II. Tip		
İç (Kapalı) Mekan Analizi					
Mekanlar			**Yerleşim düzeni**	**Yapı Malzemeleri**	**Donatı elemanları**
	Salon +mutfak	Birinci Kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Alçı sıva + boya • Tavan: Alçı sıva + boya • Doğrama: Plastik doğrama	• Buzdolabı • Fırınlı ocak • Eviye • Tv • Oturma grubu • Orta sehpa • Yemek masa+sandalye
	Yatak odası	Birinci Kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Alçı sıva + boya • Tavan: Alçı sıva + boya • Doğrama: Plastik doğrama	• 2 adet tek kişilik yatak • 2 adet komedin • Elbise dolabı
	Wc-banyo	Birinci Kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Fayans • Tavan: Alçı sıva + boya • Doğrama: Plastik doğrama	• Küvet • Lavabo • Klozet

Wc-banyo	**Yatak odası**	**Ebeveyn yatak odası**
Çatı Arası Katı	Çatı Arası Katı	Çatı Arası Katı
		
• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Fayans • Tavan: Alçı sıva + boya • Doğrama: Plastik doğrama	• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Alçı sıva + boya • Tavan: Alçı sıva + boya • Doğrama: Plastik doğrama	• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Alçı sıva + boya • Tavan: Alçı sıva + boya • Doğrama: Plastik doğrama
• Küvet • Lavabo • Klozet	• 2 adet tek kişilik yatak • 2 adet komedin • Elbise dolabı	• Çift kişilik yatak • 2 adet komedin • Elbise dolabı • Lavabo • Klozet • Duşa kabin

Örnek: 4			Lilium Garden II. Tip		
Yarı Açık Mekan Analizi					
Mekanlar			**Yerleşim düzeni**	**Yapı Malzemeleri**	**Bağlı Olduğu Mekan**
	Teras	Birinci Kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Alçı sıva + boya • Tavan: Çelik pergole • Korkuluk: Demir	Salon+mutfak
	Teras	Birinci Kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Alçı sıva + boya • Tavan: Çelik pergole • Korkuluk: Demir	Salon+mutfak
	Teras	Çatı Arası Katı		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Alçı sıva + boya • Korkuluk: Demir	E. yatak odası

İncelenen plan ve mekan analizi sonucu ortaya çıkan işlev ve fonksiyon şeması ise aşağıdaki şekildedir (Şekil 3.36.).

Örnek:4 Lilium Garden II. Tip



Şekil 4.36. İşlev ve fonksiyon şeması

İşlev ve plan şeması neticesinde söyleyebiliriz ki; bu plan şemasında da salon ve mutfak mekanları birlikte çözümlenmiş ve terasla ilişkilendirilmiştir. Yaşam alanlarının bulunduğu katta bulunan yatak odası haricinde diğer yatak odaları, çatı arası katında çözümlenmiştir.

4.3.5. Örnek No:5

YAPININ ADI : Tropicana Evleri
YAPIM YERİ : Side - Manavgat
YAPIM YILI : Şubat-2011
YAPININ MİMARI : Şevket Altındal
YAPIM SİSTEMİ : Betonarme karkas
BLOK SAYISI : 15
KONUT SAYISI : 71
SOSYAL DONATI VE ORTAK KULLANIM ALANLARI: Havuz, kapalı spor salonu, sauna, kafeterya, çocuk oyun alanı, açık oturma alanı, kapalı yüzme havuzu, otopark

4.3.5.1. Konumu ve yerleşim özellikleri

Tropicana Evleri; Antalya Havaalanına 60 km. uzaklıkta, Side beldesinde bulunan bir ikincil konut yerleşkesidir.

12.000 m²'lik bir inşaat alanına sahip olan yerleşke çevresinde birçok ikincil konut yerleşkesi bulunmaktadır (Şekil 4.37.).

Şekil 4.37. Tropicana Evleri hava fotoğrafı

Yerleşke, 15 bloktan oluşan, toplam 71 adet ikincil konuttan oluşmaktadır. Yerleşkenin sosyal donatı ve ortak kullanım alanları ise tüm konutların hakim olabileceği şekilde merkezi bir noktada çözümlenmiştir. Rekreasyonel açıdan, birçok zenginliği içinde barındıran yerleşkede, alanın %85'i rekreasyon alanı olarak kullanılmaktadır (Şekil 4.38.).

Örnek:5	Tropicana Evleri

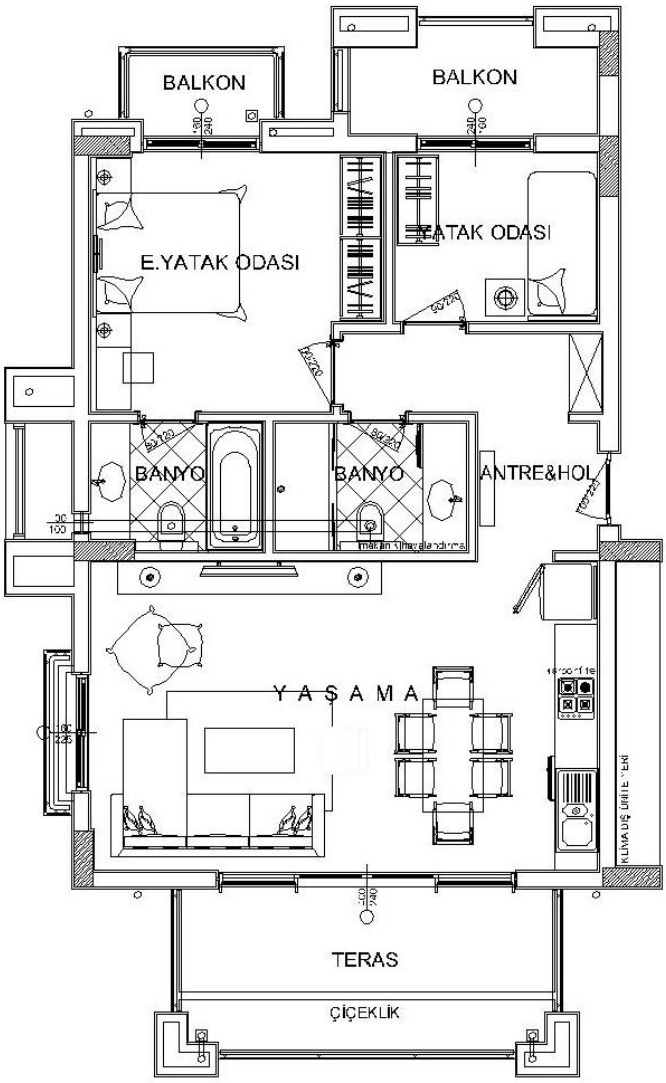
Şekil 4.38. Vaziyet planı

Yerleşkede bulunan 71 adet ikincil konut, müstakil villa ve apartman daire şeklinde tasarlanan 2 farklı plan şemasına sahiptir.

4.3.5.2. Mekansal analizi

I. tip konutlar iki kattan oluşan apartman daire şeklinde tasarlanmıştır. Dairelerin her biri, salon+mutfak, ebeveyn yatak odası+banyo, yatak odası, banyo ve terastan oluşmaktadır (Şekil 4.39.).

Örnek:5 Tropicana Evleri Tip I

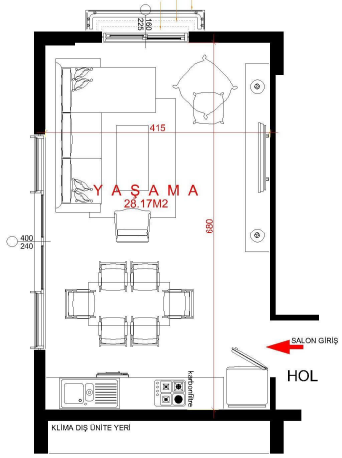
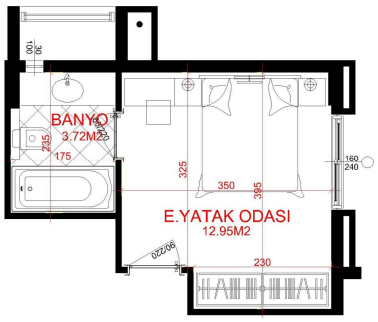
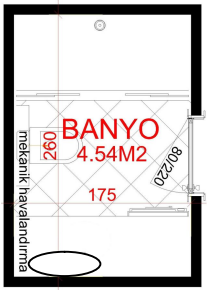


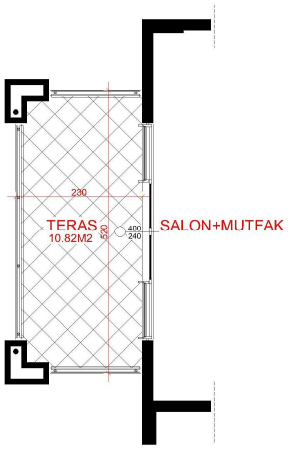
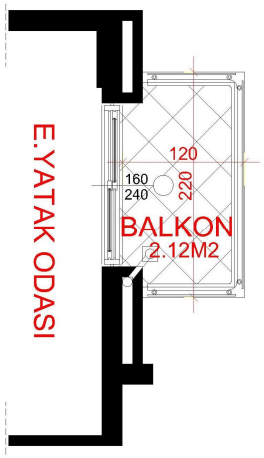
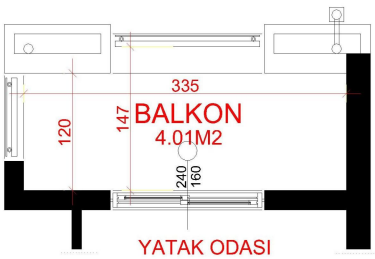
Şekil 4.39. Kat planı

I. Tip dairelerde; salon+mutfak; 28.17 m², ebeveyn yatak odası+banyo; 16.67 m², yatak odası; 6.32m², banyo; 4.54m², olmak üzere hol ile birlikte 72.20 m² kapalı alan bulunmaktadır. Açık alan ise; 10.82 m² teras ve 4.01 ve 2.12 m² balkon olmak üzere toplam 16.95 m²'dir. Toplam daire alanı ise; 89.15 m²'dir.

Kat planı doğrultusunda I. tip konut grubunun mekan analizi aşağıdaki şekildedir (Çizelge 4.9.).

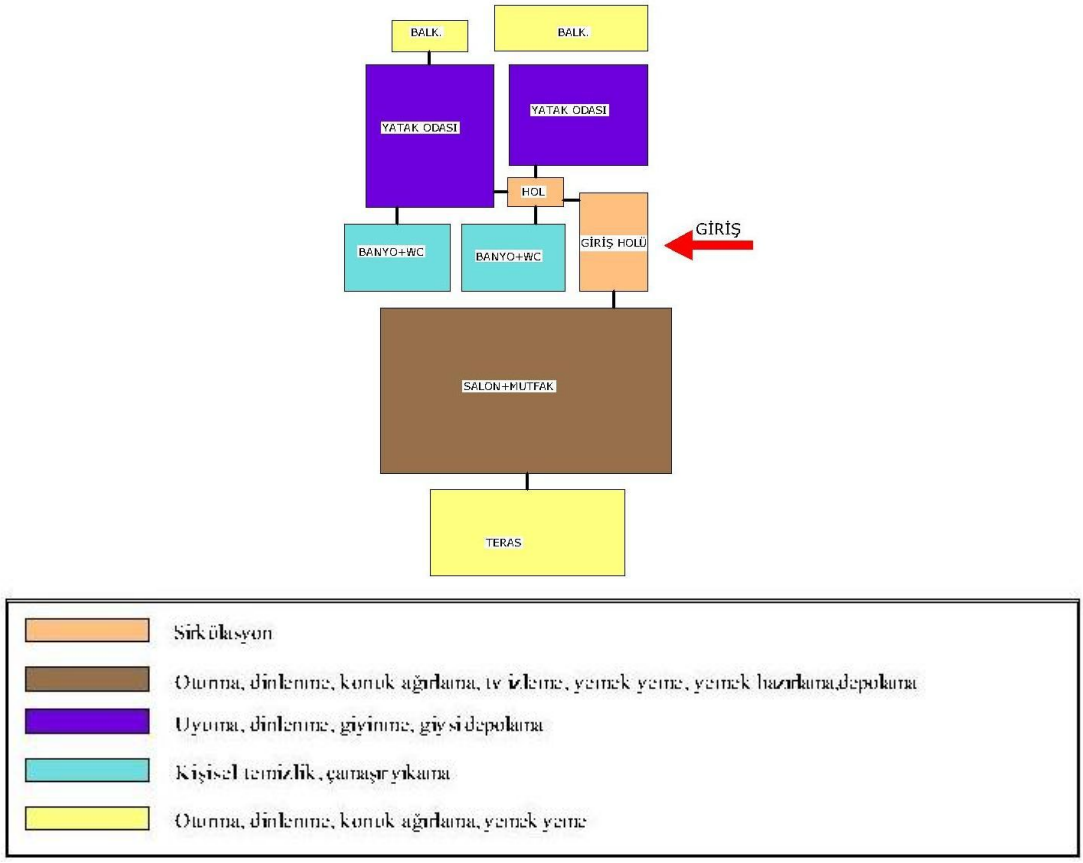
Çizelge 4.9. Tropicana Evleri mekan analizi I.tip

Örnek:5		Tropicana Evleri Tip I		
İç (Kapalı) Mekan Analizi				
Mekanlar		**Yerleşim düzeni**	**Yapı Malzemesi**	**Donatı elemanları**
	Salon +mutfak		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Alçı sıva + boya • Tavan: Alçı sıva + boya • Doğrama: Plastik doğrama	• Buzdolabı • Fırınlı ocak • Bulaşık makinesi • Eviye • Tv + tv ünitesi • Oturma grubu • Orta sehpa
	E. yatak odası + banyo		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Alçı sıva + boya • Tavan: Alçı sıva + boya • Doğrama: Plastik doğrama elemanı	• Çift kişilik yatak • 2 adet komedin • Tuvalet masası • Elbise dolabı • Küvet • Klozet • Lavabo
	Yatak odası		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Alçı sıva + boya • Tavan: Alçı sıva + boya • Doğrama: Plastik doğrama elemanı	• Tek kişilik yatak • Komedin • Elbise dolabı
	Wc-banyo		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Fayans • Tavan: Alçı pan.+a.sıva+boya • Doğrama: Plastik doğrama elemanı	• Lavabo • Klozet • Küvet • Çamaşır makinesi

Örnek:5			Tropicana Evleri Tip I	
Yarı Açık Mekan Analizi				
Mekanlar		**Yerleşim Düzeni**	**Yapı Malzemesi**	**Bağlı Bulunduğu Mekan**
	Teras		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Sıva + boya • Tavan: Sıva + boya • Korkuluk malzemesi:	Salon+ mutfak
	Balkon		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Sıva + boya • Tavan: Sıva + boya • Korkuluk malzemesi:	Ebeveyn yatak odası
	Balkon		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Sıva + boya • Tavan: Sıva + boya • Korkuluk malzemesi:	Yatak odası

Kat planı ve mekanların ayrıntılı analizi sonucu oluşturulan işlev ve fonksiyon şeması aşağıdaki şekildedir (Şekil 4.40.).

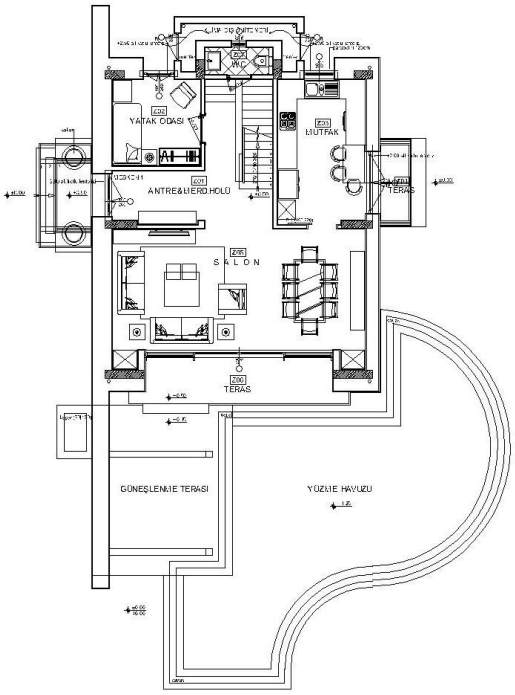
Örnek:5 Tropicana Evleri Tip I



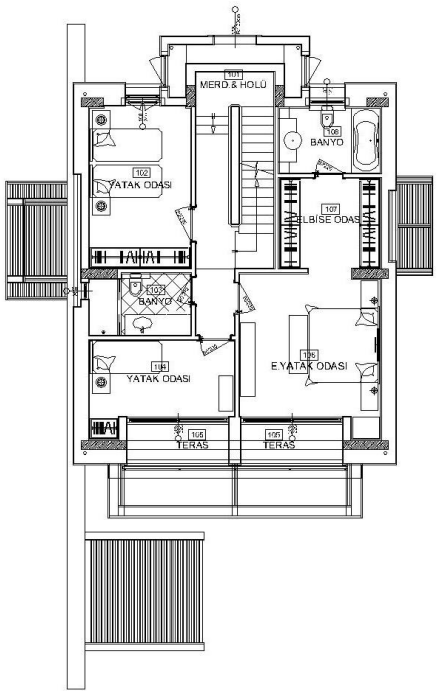
Şekil 4.40. Fonksiyon ve işlev şeması

Yerleşkede bulunan 2. tip ikincil konutlar ise dubleks tasarlanmıştır. Bu konut tipinin zemin katında; salon, mutfak, yatak odası, wc ve teras bulunmaktadır. Birinci kat ise yatak odalarının bulunduğu gece bölümünden oluşmaktadır. Bu doğrultuda zemin kat; 32.29 m² salon, 13.13 m² mutfak, 7.98 m² yatak odası, 1.98 m² wc, 4.13 m² balkon ve 9.40 m² terastan oluşmaktadır. Birinci kat ise; 7.26 m² giyim odası ve 5.32 m² banyoya sahip toplam, 29.18 m² ebeveyn yatak odasından ve 9.26 ve 12.94 m²'den oluşan diğer yatak odaları ile bu odaların kullanımına ait 4.85 m² banyodan oluşmaktadır. Ayrıca birinci katta; 3.13 m²'den oluşan iki adet balkon bulunmaktadır. (Şekil 4.41, Şekil 4.42.).

Örnek:5	Tropicana Evleri Tip II



Şekil 4.41. Zemin kat planı

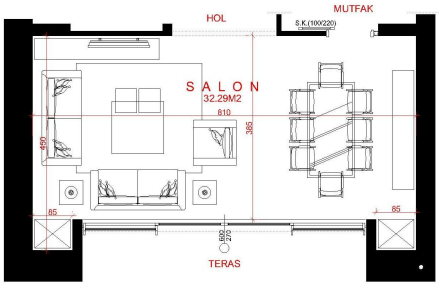
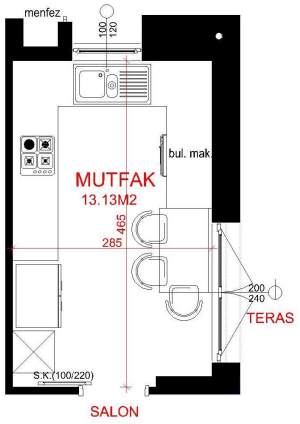
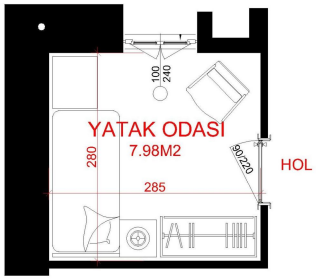
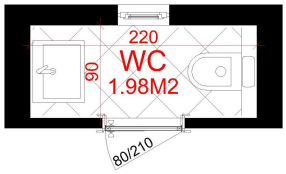


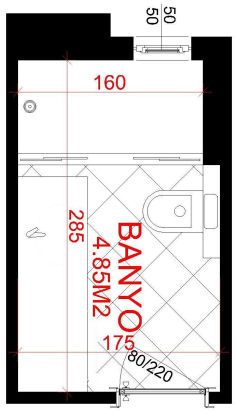
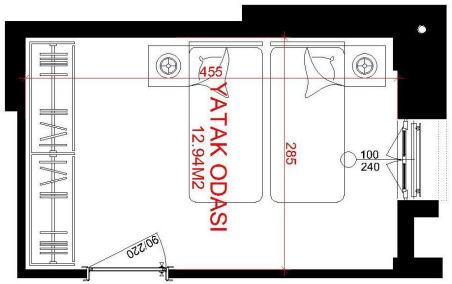
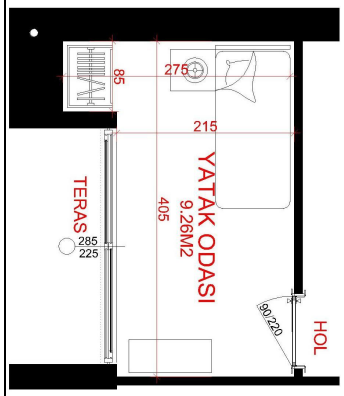
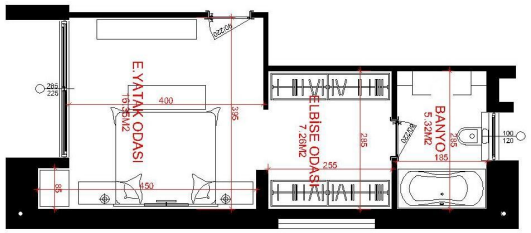
Şekil 4.42. Birinci kat planı

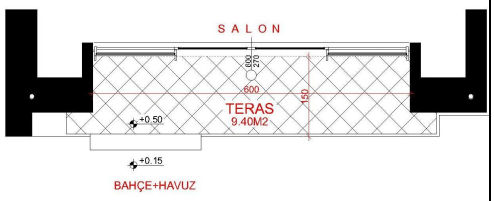
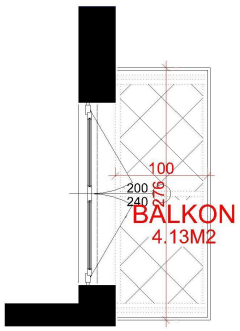
Kat Planları

Planlar doğrultusunda oluşturulan, yerleşkede bulunan II. tip ikincil konutların, mekan analizi aşağıdaki şekildedir (Çizelge 4.10.)

Çizelge 4.10. Tropicana Evleri mekan analizi II.tip

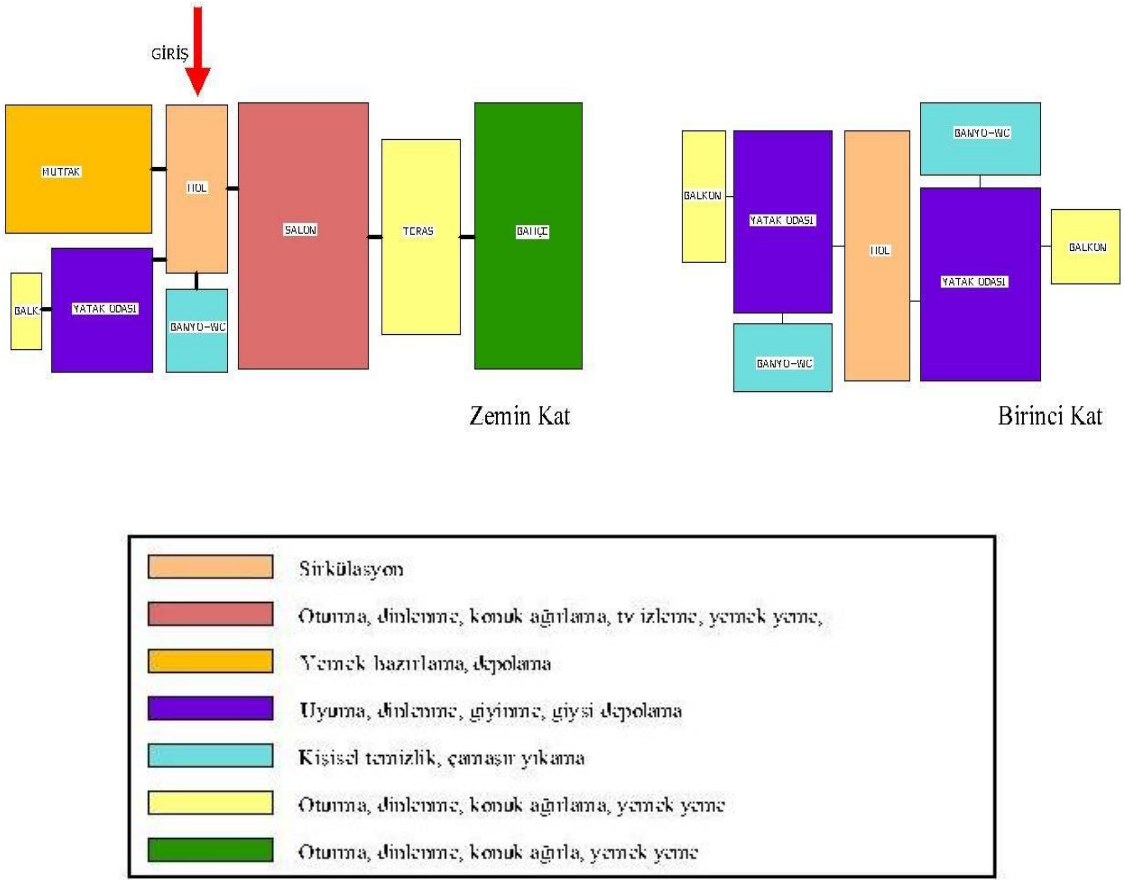
Örnek:5			Tropicana Evleri Tip II		
İç (Kapalı) Mekan Analizi					
			Yerleşim düzeni	**Yapı Malzemesi**	**Donatı elemanları**
Mekanlar	**Salon +mutfak**	Zemin kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Alçı sıva + boya • Tavan: Alçı sıva + boya • Doğrama: Plastik doğrama	• Tv + tv ünitesi • Oturma grubu • Orta sehpa • Yemek masası • Konsol
	Mutfak	Zemin kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Alçı sıva + boya • Tavan: Alçı sıva + boya • Doğrama: Plastik doğrama elemanı	• Buzdolabı • Fırınlı ocak • Bulaşık makinesi • Eviye • Yemek masası
	Yatak odası	Zemin kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Alçı sıva + boya • Tavan: Alçı sıva + boya • Doğrama: Plastik doğrama elemanı	• Tek kişilik yatak • Komedin • Elbise dolabı
	E. yatak odası	Zemin kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Fayans • Tavan: Alçı pan.+a.sıva+boya • Doğrama: Plastik doğrama elemanı	• Lavabo • Klozet

Banyo	**Yatak odası**	**Yatak odası**	**Yatak odası**
Birinci kat	Birinci kat	Birinci kat	Birinci kat
			
• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Fayans • Tavan: Alçı pan.+a.sıva+boya • Doğrama: Plastik doğrama elemanı	• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Alçı sıva + boya • Tavan: Alçı sıva + boya • Doğrama: Plastik doğrama elemanı	• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Alçı sıva + boya • Tavan: Alçı sıva + boya • Doğrama: Plastik doğrama elemanı	• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Alçı sıva + boya – Banyo:Fayans • Tavan: Alçı sıva + boya • Doğrama: Plastik doğrama elemanı
• Lavabo • Klozet • Küvet • Çamaşır makinesi	• 2 Adet tek kişilik yatak • Komedin • Elbise dolabı	• Tek kişilik yatak • Komedin • Elbise dolabı	• Çift kişilik yatak • 2 adet komedin • Tuvalet masası • Elbise dolabı • Küvet • Klozet • Lavabo

Yarı Açık Mekan Analizi					
Mekanlar			Yerleşim Düzeni	Yapı Malzemesi	Bağlı Bulunduğu Mekan
	Teras	Zemin kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Sıva + boya • Tavan: Sıva + boya • Korkuluk malzemesi: •	Salon
	Balkon	Zemin kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Sıva + boya • Tavan: Sıva + boya • Korkuluk malzemesi: •	Mutfak
	Balkon	Birinci kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Sıva + boya • Tavan: Sıva + boya • Korkuluk malzemesi: •	Yatak Odası
	Balkon	Birinci kat		• Zemin döşemesi: Seramik kaplama • Duvar: Sıva + boya • Tavan: Sıva + boya • Korkuluk malzemesi: •	E. Yatak Odası

Planlar ve mekan analizi neticesinde, işlev ve fonksiyon şeması ise aşağıda verilmektedir (Şekil 4.43).

Örnek:5 Tropicana Evleri Tip II.



Şekil 4.43. Fonksiyon ve işlev şeması

İşlev ve fonksiyon şeması neticesinde söyleyebiliriz ki; oturma, dinlenme, yemek hazırlama- yemek yeme ve konuk ağırlama gibi gündelik eylemler zemin katta, teras ve bahçe ile ilişkilendirilerek çözümlenmiştir. Ayrıca zemin katta misafir ya da çalışanların kullanımına özel, bir adet yatak odası bulunmaktadır. Birinci kat ise kullanıcıların mahremiyetine özel dinlenme mekanlarının bulunduğu yatak odalarından oluşmaktadır.

4.4. Araştırma Alanı İçerisinde Turizmin Gelişimine Bağlı Olarak İkincil Konutlarda Mekan Analizi

Öncelikli amacı tatil olan ikincil konutlarda mekan düzenlemeleri, diğer tüm tasarımlarda olduğu gibi kullanıcının istek ve gereksinimlerini karşılayacak şekilde düzenlenmektedir. Bu konutlarda kullanıcının gereksinimi olarak, örneklerde de görüldüğü üzere; barınma, yemek yapma ve yeme, temizlik ve bakım, oturma ve dinlenmenin dışında ikincil konutların tatil amacı gütmesi nedeniyle sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarda sayılabilmektedir.

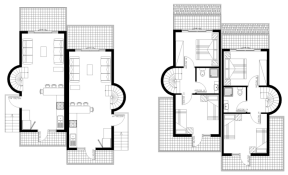
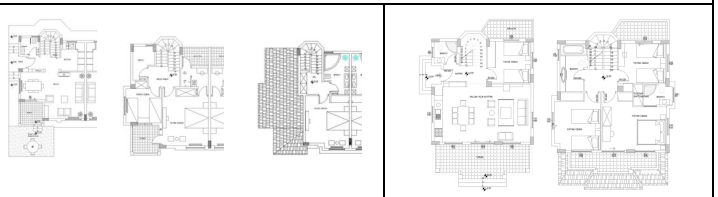
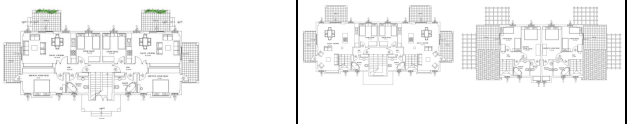
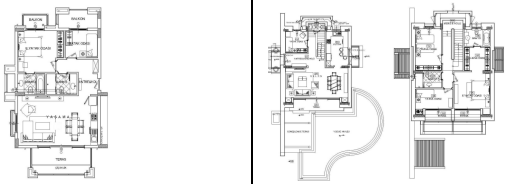
Sonuç olarak, ikincil konutlarda amaç; tüm bu gereksinimleri karşılayacak, kullanıcıların ihtiyaçlarına cevap verebilecek şekilde, birbiriyle birebir ilişkili iç ve dış mekanlar tasarlamaktır.

İkincil konutlarda iç ve dış mekan tasarımını etkileyen en önemli etken kullanıcı profilidir. Geçen yıllarla birlikte turizmde yaşanan değişim ve gelişim ikincil konutlarda kullanıcı profiline yansımıştır. 2000'li yıllardan önce yerli turiste hitap eden bu konutların, 2000'li yıllarla birlikte yabancı yatırımcılar tarafından da talep görmesi, kullanıcının sosyo-kültürel ve sosyo-ekonomik durumunu etkilemiş, bu durum da ikincil konutlarda birtakım farklılıklara neden olmuştur.

Özellikle 2000'li yıllarla birlikte inşa edilen ikincil konut yerleşkelerinde tasarımcılar; farklı kullanıcı profillerine hitap etmek amacı ile aynı yerleşke içerisinde, farklı plan şemalarına sahip, farklı büyüklüklerde ikincil konutlar inşa etmişlerdir.

Araştırma kapsamında; bu farklılığı gözlemlemek amacıyla, farklı dönemlerde inşa edilen beş ikincil konut örneği incelenmiştir(Çizelge 4.11.). İncelenen örnekler ışığında; turizmin gelişimine bağlı olarak ikincil konutlar, iç mekan, yarı açık mekan ve dış mekan başlıkları altında, mekansal açıdan incelenmiştir.

Çizelge 4.11. Manavgat Bölgesi İkincil Konut Örnekleri

	Yapı Kimliği	Genel Yerleşim	Planlar
Prizma Tatil Sitesi	YAPIM YERİ: Gündoğdu- Manavgat YAPIM YILI:1990 YAPININ MİMARI: Muhammet T. Dayal YAPIM SİSTEMİ: Betonarme karkas BLOK SAYISI: 12 KONUT SAYISI: 63 S.D.ve O.K.A.: Havuz		
Altınkent Tatil Sitesi	YAPIM YERİ: Çenger- Manavgat YAPIM YILI: 1994 YAPININ MİMARI: Mustafa Özden YAPIM SİSTEMİ: Betonarme karkas BLOK SAYISI: 28 KONUT SAYISI: 56 S.D.ve O.K.A.: Havuz, kamelya (oturma ve dinlenme alanı), spor alanı (voleybol), otopark		
Aquarius Villaları	YAPIM YERİ: Çolaklı - Manavgat YAPIM YILI: 2007 YAPININ MİMARI: Şükriye Arıkan YAPIM SİSTEMİ: Betonarme karkas BLOK SAYISI: 27 +14= 41 KONUT SAYISI : 54 +14= 68 S.D.ve O.K.A.: Havuz, kapalı spor salonu, tenis kortu, kamelya (oturma ve dinlenme alanı), sauna, kafeterya, çocuk oyun alanı		
Lilium Garden	YAPIM YERİ: Side - Manavgat YAPIM YILI: 2009 YAPININ MİMARI: Şebnem Akar YAPIM SİSTEMİ: Betonarme karkas BLOK SAYISI: 7 KONUT SAYISI : 28 S.D.ve O.K.A.: Havuz, kapalı spor salonu, sauna.		
Tropicana Evleri	YAPIM YERİ: Side - Manavgat YAPIM YILI: Şubat-2011 YAPININ MİMARI: Şevket Altındal YAPIM SİSTEMİ: Betonarme karkas BLOK SAYISI: 15 KONUT SAYISI : 71 S.D.ve O.K.A.: Havuz, kapalı spor salonu, sauna, kafeterya, çocuk oyun alanı, açık oturma alanı, kapalı yüzme havuzu, otopark		

4.4.1. İç (kapalı) mekan analizi

İkincil konutlarda iç hacimde; salon, mutfak, yatak odası, banyo ve wc gibi her konutta bulunan mekanlar bulunmaktadır. Fakat bu mekanları, birincil konutta bulunan mekanlardan ayıran en önemli fark büyüklükleridir. İkincil konutlarda yaşamın büyük bir çoğunluğunun dış mekânlarda geçmesinden dolayı, tasarımlar dışa dönük yapılmakta, iç mekanlar ise minimum ölçülerde tasarlanmaktadır.

İncelenen örnekler neticesinde, ikincil konutlarda ihtiyaç duyulan mekanlar ve bu mekanlarda yapılan işlevler, gerekli donatı elemanlarıyla birlikte aşağıdaki çizelgede verilmektedir (Çizelge 4.12.).

Çizelge 4.12. İkincil konutlarda mekan, eylem ve donatı ilişkisi

MEKAN	EYLEMLER	DONATI ELEMANLARI
Salon	Oturma, dinlenme, konuk ağırlama, yemek yeme, tv seyretme	Koltuk, sehpa, tv, yemek masası-sandalyesi
Mutfak	Yemek hazırlama- pişirme, servis, yemek yeme	Çalışma tezgahı, eviye, ocak-fırın, dolap, buz dolabı, bulaşık makinesi
Yatak Odası	Uyuma, dinlenme, giyinme, giysi depolama	Yatak, gardırop, komedin, tuvalet masası
Banyo-Wc	Kişisel temizlik, çamaşır yıkama	Lavabo, klozet, küvet veya duş teknesi, çamaşır makinesi
Teras	Oturma, dinlenme, konuk ağırlama, yemek yeme	Koltuk, yemek masası- sandalyesi

İkincil konutlar genellikle villa tipi, müstakil konut şeklinde tasarlanmaktadır. Fakat apartman-daire şeklinde tasarlandığı örneklere de (Tropicana Evleri) rastlamak mümkündür. Villa tipi tasarlanan ikincil konutlarda zemin kat bahçe ile birebir ilişkili düşünülmektedir. Bu kat; oturma, dinlenme, yemek hazırlama, yemek yeme ve konuk ağırlama gibi işlevlere uygun olarak tasarlanmaktadır. Bu doğrultuda zemin kat, günün büyük bir çoğunluğunun geçtiği salon ve mutfak mekânlarından oluşan, yaşam alanlarından; birinci kat ise, kullanıcının mahremiyetine uygun bir şekilde kullanıcıya özel, yatak odası ve banyo gibi özel mekânların bulunduğu, dinlenme alanlarından oluşmaktadır.

4.4.1.1. Salon

Konutlarda salon; oturma, dinlenme, konuk ağırlama, yeme- içme, tv seyretme gibi eylemlerin gerçekleştiği, yaşamın büyük çoğunluğunun geçtiği, konutun en önemli alanı olarak tanımlanmaktadır. Fakat ikincil konutlarda yaşamın büyük çoğunluğunun açık ve yarı açık mekanlarda geçmesi, oturma, dinlenme eylemlerinin bahçe, teras ve balkonlara taşmasına neden olmaktadır. Bu yüzden bu konutlarda salon mekanı birincil konutun aksine minimum ölçülerde tasarlanmaktadır.

İkincil konut tasarımında, salon mekanının dışa açılımlı olmasına ve mekanın balkon, teras, bahçeyle birebir ilişkili olmasına dikkat edilmektedir (Şekil 4.44.). Ayrıca bu mekanlarda doğal hava sirkülasyonun sağlanması iklimsel konfor açısından önem teşkil etmektedir. Unutulmamalıdır ki; genelde yaz aylarında kullanılan ikincil konutlarda önemli olan, güneş enerjisinden ziyade serin mekanlar yaratmaktır.

Şekil 4.44. Birbiriyle ilişkili iç ve dış mekan tasarımı- Aquarius Villaları

İkincil konutlarda günün büyük bir çoğunluğunun dış mekanlarda geçmesine bağlı olarak, birincil konutlarda büyük alan kaplayan, oturma ve mutfak mekanlarından oluşan yaşam alanları, genellikle birlikte tasarlanmaktadır. (Şekil 4.45.).

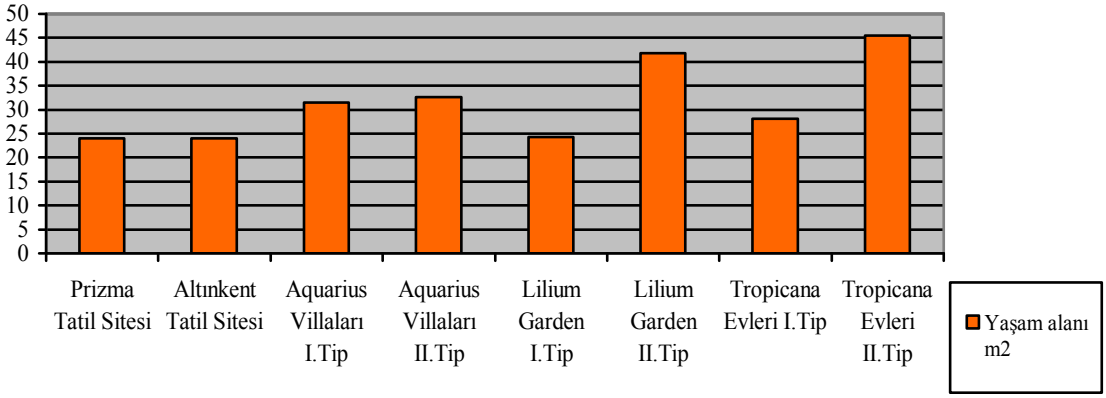
Şekil 4.45. Birlikte tasarlanmış salon mutfak tasarımı- Tropicana Evleri

Aşağıdaki çizelgede ise, incelenen örnekler üzerinden ikincil konutlarda yaşam alanı analizi yapılmıştır (Çizelge 4.13., Çizelge 4.14.).

Çizelge 4.13. İncelenen örnekler üzerinden ikincil konutlarda yaşam alanı analizi

		Salon (m²)	Mutfak (m²)	Salon+ Mutfak (m²)	Yaşam Alanı Toplam (m²)	Bağlı Olduğu Mekanlar
Örnek No:1 Prizma Tatil Sitesi		16.24 m²	7.84m²	—	24.08 m²	Bahçe, teras
Örnek No:2 Altınkent Tatil Sitesi		—	—	24m²	24m²	Teras
Örnek No:3 Aquarius Villaları	I.Tip	24.91 m²	6.58m²	—	31.49 m²	Bahçe, teras
	II.Tip	—	—	32.62 m²	32.62 m²	Bahçe, teras
Örnek No:4 Lilium Garden	I.Tip	—	—	24.32 m²	24.32 m²	Bahçe, teras
	II.Tip	—	—	41.74 m²	41.74 m²	Teras
Örnek No:5 Tropicana Evleri	I.Tip	—	—	28.17 m²	28.17 m²	Teras
	II.Tip	32.29 m²	13.13 m²	—	45.42 m²	Bahçe, teras

Çizelge 4.14. İncelenen örnekler arasında yaşam alanı m² ilişkisi



İncelenen örnekler neticesinde; ikincil konutlarda, yaşam alanları hakkında söyleyebiliriz ki;

- Salon ve mutfak mekanları birlikte tasarlandığı gibi ayrı ayrı da tasarlanabilmektedir.
- Bu konut tipinde, yaşam alanı tasarımında en önemli kriterlerden olan, salon ve mutfak mekanlarının teras veya bahçe ilişkilendirilmesi tüm örneklerde görülmektedir.
- Yaşam alanı büyüklükleri ise turizmin gelişmesine ve buna bağlı olarak değişen kullanıcı profiline bağlı olarak, farklılık göstermiştir.

İkincil konut salonlarına yapı malzemesi açısından bakıldığında ise; genellikle zemin kaplaması olarak seramik kaplama, duvar ve tavan malzemesi olarak ise alçı sıva seçildiği görülmektedir. Doğrama elemanı olarak geçmiş yıllarda seçilen ahşap doğrama elemanının yerini günümüzde plastik doğrama elemanı almıştır.

4.4.1.2. Mutfak

İkincil konut mutfak tasarımında, yemek hazırlama ve yemek yeme gereksinimlerini karşılayan bir mekân tasarımından ziyade, yaşam ile iç içe, diğer mekânlarla bütünleşen bir tasarım istenmektedir. Bu yüzden bu konutların büyük bir çoğunluğunda mutfak minimum ölçülerde ve salon mekânıyla birlikte tasarlanmaktadır (Şekil 4.46.).

Şekil 4.46. Lilium Garden salon ve mutfak mekanı tasarımı

Fakat bu durum salon mekânında olduğu gibi kullanıcının profiline ve tasarımcı kriterine göre farklılık gösterebilmektedir. Günümüzde bazı ikincil konutlarda standartların aksine, salondan bağımsız, m² bakımından büyük mutfak mekânlarına rastlamak mümkündür (Çizelge 4.15.).

Çizelge 4.15. İncelenen örneklerde bağımsız mutfak tasarımı

		Mutfak	**Salon+mutfak**
Örnek No:1 Prizma Tatil Sitesi		7.84 m²	—
Örnek No:2 Altınkent Tatil Sitesi		—	24 m²
Örnek No:3 Aquarius Villaları	**Tip I.**	6.58 m²	—
	Tip II.	—	32.62 m²
Örnek No:4 Lilium Garden	**Tip I.**	—	24.32 m²
	Tip II.	—	41.74 m²
Örnek No:5 Tropicana Evleri	**Tip I.**	—	28.17 m²
	Tip II.	13.13 m²	—

İkincil konutlarda mutfaklar yapı malzemesi açısından incelendiğinde, salonla birlikte tasarlandığı için benzerlik göstermektedir. Bu doğrultuda genellikle zemin kaplaması olarak seramik kaplama, duvar ve tavan malzemesi olarak ise alçı sıva seçildiği görülmektedir.

4.4.1.3. Yatak odası

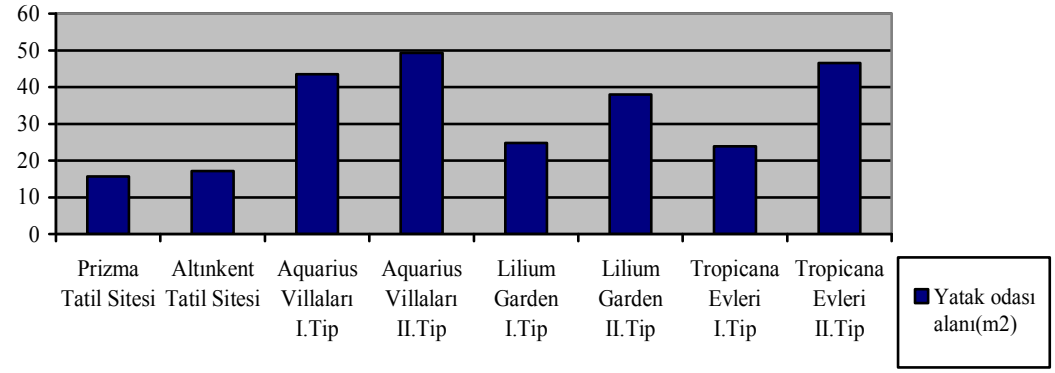
En önemli işlevi uyuma ve dinlenme olan yatak odaları, tüm konut tiplerinde olduğu gibi ikincil konutlarda da, salon ve mutfak gibi yaşam alanlarından ayrılarak tasarlanmaktadır. Bu durumun öncelikli nedeni kullanıcının mahremiyet duygusudur.

Aşağıdaki çizelgede ise incelenen örneklere bağlı kalınarak ikincil konutlarda yatak odası analizi yapılmıştır (Çizelge 4.16., Çizelge 4.17.).

Çizelge 4.16. İncelenen örnekler üzerinden ikincil konutlarda yatak odası analizi

	Yatak Odası Sayısı	Yatak Odası m2	Yatak Odası Toplam m2	Bağlı Mekanlar	Bulunduğu Kat
Örnek No:1 Prizma Tatil Sitesi	2	7.84 m²	15.68 m²	Balkon	Birinci
		7.84 m²		Balkon	Birinci
Örnek No:2 Altınkent Tatil Sitesi	2	8.1 m²	17.1 m²	Balkon	Birinci
		9 m²		Balkon	Birinci
Örnek No:3 Aquarius Villaları	Tip I: 3	8.9 m²	43.47 m²	_	Birinci
		17.22 m²		Balkon- Banyo	Birinci
		17.35 m²		_	Çatı arası
	Tip II: 4	10.41 m²	49.33 m²	Balkon	Zemin
		12.85 m²		Balkon	Birinci
		9.84 m²		_	Birinci
		16.23 m²		Balkon- Banyo	Birinci
Örnek No:4 Lilium Garden	Tip I: 2	9.81 m²	24.81 m²	_	Zemin
		15 m²		Teras	Zemin
	Tip II: 4	9.81 m²	37.94 m²	_	Birinci
		10.54 m²		Teras	Çatı arası
		17.59 m²		Banyo	Çatı arası
Örnek No:5 Tropicana Evleri	Tip I: 2	12.95 m²	23.9 m²	Balkon- Banyo	Giriş
		10.95 m²		_	Giriş
	Tip II: 4	7.98 m²	46.53 m²	_	Zemin
		16.35 m²		Balkon- Banyo- Giyim odası	Birinci
		9.26 m²		Balkon	Birinci
		12.94 m²		_	Birinci

Çizelge 4.17. İncelenen örneklerde yatak odası alanı ilişkisi



İncelenen örnekler neticesinde söyleyebiliriz ki, ikincil konutlarda yatak odası tasarımında;

- Yatak odaları, kullanıcının mahremiyeti ve gürültü faktörü göz önünde bulundurularak, gerek hol, gerekse farklı katlarda tasarlanarak yaşam alanlarından ayrılmıştır.
- 2000'li yıllardan önce tasarlanan örneklerde, yatak odaları minimum ölçülerde, 2 adet tasarlanırken, 2000'li yıllarla birlikte kullanıcı profiline bağlı olarak değişim göstermiştir. Bu yıllarda tasarlanan ikincil konutlarda yatak odası sayısı artmış, alan olarak birincil konut kriterlerine uygun tasarımlar yapılmaya başlanmıştır.
- Günümüzde inşa edilen ikincil konutlarda, yatak odalarının en az bir tanesinde banyo eklentisi bulunmaktadır.

İkincil konut yatak odaları yapı malzemesi bakımından incelendiğinde; genellikle zemin kaplaması olarak seramik kaplama, duvar ve tavan malzemesi olarak ise alçı sıva seçildiği görülmektedir (Şekil 4.47.).

Şekil 4.47. Tropicana evleri yatak odası tasarımı

4.4.1.4. Banyo-wc

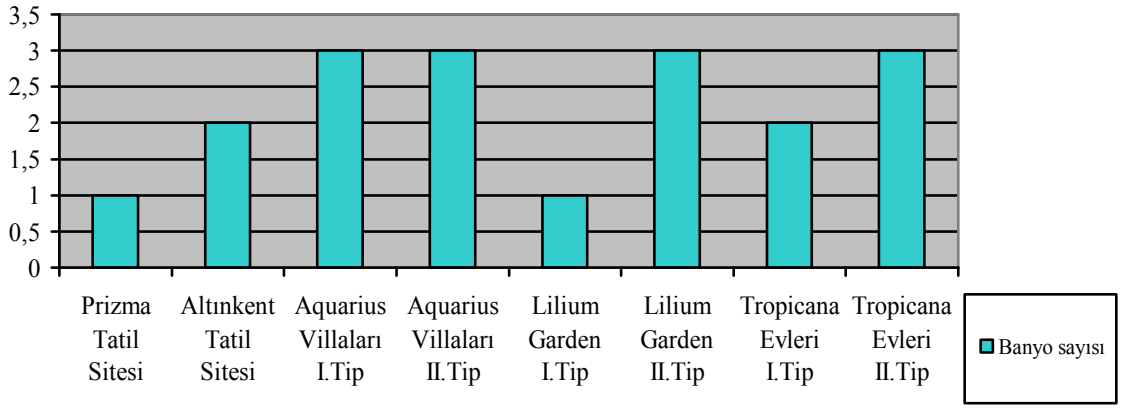
İkincil konutlarda banyo ve wc mekanlarının ayrı ve beraber tasarlandığı örneklere rastlamak mümkündür. Genelde yaşam alanlarının bulunduğu zemin katta wc, dinlenme alanlarının bulunduğu katta ise banyo ve wc mekanları birlikte tasarlanmaktadır. Konutun kullanıcı profiline göre konutta bulunan banyo sayısı farklılık gösterebilmektedir. Bazı ikincil konut tasarımlarında, ebeveyn yatak odasına özel banyo tasarımı yapılabildiği gibi, tüm yatak odalarına özel banyo tasarımının yapıldığı örneklere rastlamak mümkündür.

Aşağıda ise incelenen örneklere bağlı olarak yapılan banyo-wc mekanı analizi bulunmaktadır (Çizelge 4.18., Çizelge 4.19.).

Çizelge 4.18. İncelenen örnekler üzerinden ikincil konutlarda banyo-wc analizi

		Banyo Sayısı	Banyo m²	Bağlı Olduğu Mekan	Bulunduğu Kat
Örnek No:1 Prizma Tatil Sitesi		1	3.50 m²	Hol	Birinci kat
Örnek No:2 Altınkent Tatil Sitesi		2	2.6 m²	Hol	Bodrum kat
			2.6 m²	Hol	Birinci kat
Örnek No:3 Aquarius Villaları	**Tip I.**	3	3.04 m²	Giriş holü	Zemin kat
			4.19 m²	E. yatak odası	Birinci kat
			7.26 m²	Hol	Çatı arası katı
	Tip II.	3	3.6 m²	Giriş holü	Zemin kat
			6.13 m²	Gece holü	Birinci kat
			2.87 m²	E. yatak odası	Birinci kat
Örnek No:4 Lilium Garden	**Tip I.**	1	5.55 m²	Hol	Zemin kat
	Tip II.	3	5.55 m²	Giriş holü	Birinci kat
			5.52 m²	Gece holü	Çatı arası katı
			4.36 m²	E. yatak odası	Çatı arası katı
Örnek No:5 Tropicana Evleri	**Tip I.**	2	4.54 m²	Gece holü	
			3.72 m²	E. yatak odası	
	Tip II.	3	1.98 m²	Hol	Zemin kat
			4.85 m²	Gece holü	Birinci kat
			5.32 m²	E. yatak odası	Birinci kat

Çizelge 4.19. İncelenen ikincil konut örneklerinde banyo-wc sayısı ilişkisi



İncelenen örnekler neticesinde söyleyebiliriz ki;

- Geçen yıllar ve değişen kullanıcı profili ile birlikte, ikincil konutlarda banyo sayısı ve alanı artış göstermiştir.
- 2000'li yıllarda inşa edilen ikincil konut örneklerinde, yatak odalarının en az bir tanesinde banyo eklentisi bulunmaktadır.

Banyo mekânları yapı malzemesi açısından incelendiğinde ise; zemin ve duvar kaplama malzemesi olarak seramik yapı malzemesi seçildiği görülmektedir. Tavan malzemesi olarak plastik yapı malzemesinden asma tavan yapıldığı gibi, alçı sıva uygulamasının yapıldığı tavanlara da rastlamak mümkündür.

4.4.2. Yarı açık mekan analizi

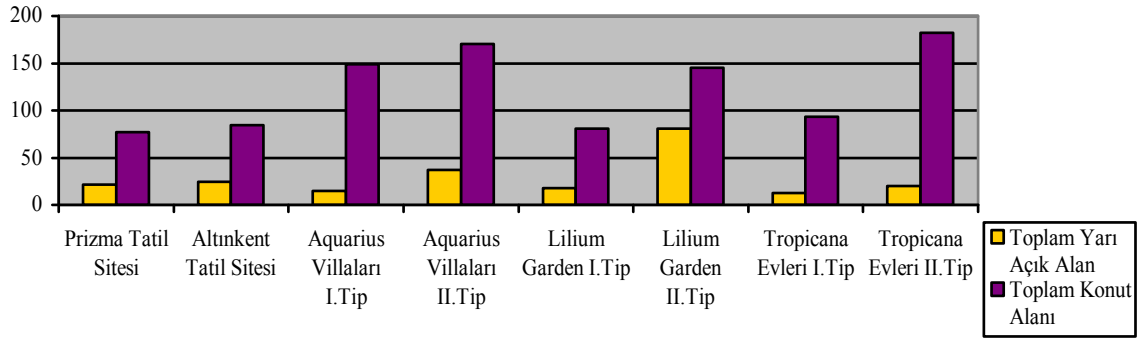
Genelde yaz aylarında kullanılan ikincil konutlarda, balkon ve terastan oluşan, yarı açık mekan tasarımı en az iç mekan tasarımı kadar önemlidir. Bu mekanların ferah ve havadar olması; konuk ağırlama, oturma ve dinlenme, yemek yeme gibi eylemlerin yarı açık mekanlara taşmasına neden olarak, günün büyük bir çoğunluğunun bu mekanlarda geçmesini sağlamaktadır. Konumu itibariyle yaşam alanları ve bahçe ile birebir ilişkili olarak tasarlanan yarı açık mekanların, işlevine uygun olarak tasarlanması ve geniş, ferah, havadar olması kullanıcı konforu açısından önemli bulunmaktadır.

Aşağıda ise incelenen örneklere bağlı kalınarak, yarı açık analizi yapılmıştır (Çizelge 4.20., Çizelge 4.21.).

Çizelge 4.20. İncelenen örnekler üzerinden yarı açık mekan analizi

		Teras		Balkon		Toplam yarı açık alan	Toplam konut alanı
		m²	Bağlı olduğu mekanlar	m²	Bağlı olduğu mekanlar		
Örnek No:1 Prizma Tatil Sitesi		8.4 m²	Salon, bahçe	2.79 m²	Yatak odası	21.26 m²	77.06 m²
		4.5 m²	Mutfak, bahçe				
		5.57 m²	Yatak odası				
Örnek No:2 Altınkent Tatil Sitesi		6.8 m²	Salon+mutfak	4.08 m²	Salon+mutfak	24.2 m²	84.6m²
				4.08 m²	E. yatak odası		
				9.24 m²	Yatak odası		
Örnek No:3 Aquarius Villaları	**Tip I.**	5.76 m²	Salon, bahçe	3.37 m²	Banyo	14.89m²	149 m²
		5.76 m²	Yatak odası				
	Tip II.	17.17 m²	Salon+mutfak, bahçe, havuz	5.62 m²	Yatak odası	36.92 m²	170 m²
				5.62 m²	Yatak odası		
				8.51 m²	Yatak odası		
Örnek No:4 Lilium Garden	**Tip I.**	8.5 m²	Salon+mutfak, bahçe	—	—	18.1 m²	80.76 m²
		9.6 m²	Salon+mutfak, e. yatak odası				
	Tip II.	8.5 m²	Salon+mutfak	—	—	30 m²	145.09 m²
		9.6 m²	Salon+mutfak				
		11.9 m²	Yatak odası				
Örnek No:5 Tropicana Evleri	**Tip I.**	10.82 m²	Salon+mutfak	2.12 m²	E. yatak odası	16.95 m²	89.15 m²
				4.01 m²	Yatak odası		
	Tip II.	9.40 m²	Salon, bahçe	4.13 m²	Mutfak	19.79m²	182.3 m²
				3.13 m²	Yatak odası		
				3.13 m²	Yatak odası		

Çizelge 4.21. ikincil konut örneklerinde konut alanı ve yarı açık alan ilişkisi



İncelenen örneklere bağlı olarak oluşturulan çizelgeler neticesinde, ikincil konutlarda teras ve balkon mekanları hakkında aşağıda bilgiler verilmektedir.

4.4.2.1. Teras

İncelenen örneklere bağlı olarak, ikincil konutlarda teras mekanı hakkında söyleyebiliriz ki;

- Teraslar yaşam alanlarından oluşan salon ve mutfak mekanı ile ilişkilendirilmiştir.
- Bazı örneklerde, teras ve bahçe birlikte düşünülerek, kademeli geçişlerle bütünlük sağlanmıştır.
- Bitişik nizam ikincil konutlarda teraslar, kullanıcının mahremiyeti düşünülerek gerek tasarım aşamasında, gerekse sonrasında oluşturulan parapet duvarlarla birbirinden ayrılmıştır (Şekil 4.48.).

Şekil 4.48. Prizma Tatil Sitesi ve Altınkent Tatil Sitesi yarı açık mekan tasarımı

4.4.2.2. Balkon

İncelenen örneklere bağlı olarak, ikincil konutlarda teras mekanı hakkında söyleyebiliriz ki;

- Balkonlar, ikincil konutlarda teraslara nazaran geri planda kalmaktadır.
- Genellikle dinlenme mekanlarından oluşan yatak odaları balkon mekanı ile birlikte düşünülmektedir.
- Lilium Garden hariç incelenen tüm örneklerde balkon bulunmaktadır.
- Terasta olduğu gibi, balkon mekanında da mahremiyet ön plandadır.

4.4.3. Dış mekan analizi

Tatil amacı gütmesinden ötürü, ikincil konutlarda dış mekan tasarımı en az iç mekan tasarımı kadar önem arz etmektedir. Özellikle dış mekanlarda tasarlanan ortak kullanım alanlarının, ikincil konut kullanıcıları için önemi büyüktür.

İkincil konutların tatil amacı gütmesinden ötürü bu konutlar, rekreatif özellikler açısından zengin dış mekanlara sahip olmak zorundadır. Bu yüzden tasarımcı, ikincil konut dış mekan tasarımında bu konutların; rekreatif açıdan zengin, insanların sosyalleşmesine ortam sağlayacak, birçok sosyal aktiviteyi içinde barındıran sosyal donatı alanlarına sahip olmasına dikkat etmektedir.

Kullanıcı profiliyle doğrudan ilişkili olan ikincil konut dış mekan tasarımı, kullanıcının sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel özelliklerine göre farklılık gösterebilmektedir. Ayrıca turizminde oluşan değişim ve gelişiminde, ikincil konut dış mekan tasarımını etkilediği yadsınamaz bir gerçektir.

2000 yılından önce inşa edilen, yerli yatırımcıya yönelik tasarlanan, ikincil konut yerleşkeleri sosyal donatı alanı açısından, 2000 yılından sonra inşa edilenlere göre oldukça fakirdir. İncelenen örnekler üzerinde de bu durum açıkça görülmektedir (Çizelge 4.22.)

Çizelge 4.22. İncelenen örnekler üzerinden ikincil konutlarda dış mekan analizi

Örnek No:1	Örnek No:2	Örnek No:3	Örnek No:4	Örnek No:5
Prizma Tatil Sitesi	**Altınkent Tatil Sitesi**	**Aquarius Villaları**	**Lilium Garden**	**Tropicana Evleri**
* Yüzme havuzu	* Yüzme havuzu * Oturma ve dinlenme alanı * Otopark * Spor alanı (voleybol)	* Yüzme havuzu * Kapalı spor salonu * Tenis kortu * Oturma ve dinlenme alanı * Kafeterya * Çocuk oyun alanı	* Yüzme havuzu * Kapalı spor salonu * Sauna	* Yüzme havuzu * Kapalı yüzme havuzu * Kapalı spor salonu * Sauna * Oturma ve dinlenme alanı * Kafeterya * Çocuk oyun alanı

Özellikle günümüzde tasarımcılar, yabancı yatırımcıları ikincil konutlara çekebilmek adına dış mekan açısından zengin, birçok sosyal aktiviteyi içinde barındıran, ikincil konut tasarımları yapmaktadır (Şekil 4.49.).

Şekil 4.49. Aquarius Villaları sosyal donatı alanları

4.4.3.1. Yüzme havuzu

İkincil konut yerleşkelerinde yüzme havuzu tasarımı; her konuta ait bireysel ya da yerleşke içerisindeki tüm konutların ortak kullanımına açık olmak üzere iki şekilde tasarlanabilmektedir. Ayrıca havuz tasarımında çocukların da dikkate alınması ve çocuklara özel bölüm tasarlanması gerekmektedir.

Havuz büyüklüğü yerleşkede bulunan kullanıcı sayısına ve profiline göre değişkenlik gösterebilmektedir. Havuzun yerleşim düzeni ve şekli ise tamamen tasarımcının inisiyatifindedir (Şekil 4.50.).

Şekil 4.50.Tropicana havuz tasarımı

Havuz çevresinde, kullanıcı sayısına uygun olarak, gerekli büyüklükte güneşlenme alanı ve havuz öncesi kullanım için gerekli sayıda duş alanı tasarlanmalıdır. Bu alanın kaymayı önleyici zemin kaplaması ile kaplanması ve düzenlenmesi gerekmektedir (Şekil 4.51.).

Şekil 4.51. Güneşlenme alanı tasarımı- Tropicana evleri

Havuzun zemin ve duvarları ise uygun ve nitelikli malzeme ile kaplanmalı, gerekli aydınlatma elemanları havuza yerleştirilmelidir. Havuzda bulunan kademe farkları ise rampalarla kontrollü bir biçimde sağlanmaktadır. Ayrıca havuz çevresinde, içinde havuz suyunun devamlı temizliğini saplayan filtretasyon ve dezenfeksiyon sisteminin bulunduğu makine dairesi bulunmaktadır.

Tüm bunların dışında havuz çevresinde gerekli güvenlik önlemleri alınması, havuz derinliği ve havuz kullanım kurallarının tabelalarla belirtilmesi gerekmektedir.

4.4.3.2. Oturma ve dinlenme alanı

İkincil konutlarda dinlenme ve oturma alanları yol kenarında bank şeklinde düzenlenebildiği gibi kamelya şeklinde toplu oturmaya imkan verebilecek şekilde de düzenlenebilmektedir (Şekil 4.52.). Genellikle yerleşke içinde konumu itibariyle çocuk oyun alanlarına ve spor alanlarına yakın konumdadır.

Şekil 4.52. Açık oturma alanları _ Tropicana

Tüm bunların dışında oturma ve dinlenme alanlarının kafeterya şeklinde düzenlendiği örneklere de rastlamak mümkündür (Şekil 4.53.).

Şekil 4.53. Kafeterya tasarımı- Tropicana

4.4.3.3. Spor alanları

İkincil konutlarda en çok tercih edilen spor türleri ise; tenis, voleybol ve basketboldur.

Ayrıca bu tür mekanlarda oluşacak gürültü faktörü göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Bu soruna çözüm olarak tasarımcı genellikle spor alanlarının, yeşil doğal çitle ayrılmasını ve böylece ses yalıtımının bir nebze de olsa sağlanmasını tercih etmektedir. Spor alanlarının yerleşke içindeki konumu genellikle konutlardan uzak bir noktada, diğer sosyal aktivite alanlarıyla birlikte olmaktadır.

Günümüzde tasarımcılar, yerleşkelerde açık spor alanları dışında kapalı spor alanlarına da yer vermektedir. Bu tür alanlarda tasarımcı, kullanıcı sayısı ve gerekli donatı elemanlarını belirleyerek, ihtiyaç duyulan alan neticesinde tasarımını yapmaktadır (Şekil 4.54., Şekil 4.55.).

Şekil 4.54. Kapalı spor alanı- Lilium garden

Şekil 4.55. Kapalı spor alanı- Tropicana evleri

4.4.3.4. Çocuk oyun alanı

İkincil konutlarda çocuk oyun alanı, oturma ve dinlenme mekanları ile birlikte düşünülmektedir. Böylece ebeveynler, çocukları oynarken, hem onları gözetlemek hem de sohbet edip ve dinlenmek için fırsat bulabilmektedir.

Yerleşke içerisinde genellikle bitkisel çit ile çevrilen bu alanın zemininde, herhangi bir düşme anında çocuklara zarar vermeyecek şekilde yumuşak zemin malzemesi kullanılmaktadır.

4.4.3.5. Otopark ve yeşil alan

İkincil konutlar tatil amacı gütmesi ve insanların bu konutlarda dinlenme amacıyla konaklamaları, ikincil konut yerleşkelerinin yeşil alan açısından yeterli alana sahip olmasını gerektirmektedir. (Şekil 4.56., Şekil 4.57.).

Şekil 4.56. Altınkent Tatil Sitesi

Şekil 4.57. Prizma Tatil Sitesi

Yeşil alan dışında yerleşkede ki kullanıcılar için gerekli olan otopark alanının da düşünülmesi gerekmektedir. Tasarımcı, ikincil konut yerleşkelerinde konut sayısına göre, gerekli otopark alanını ayırmak zorundadır. Ayrıca otopark tasarımında düşünülmesi gereken bir diğer nokta, otoparkın yaya yoluna geçiş ve konutlara ulaşımının mümkün olduğunca kısa mesafede tasarlanacak olmasıdır.

Otopark alanları, büyük sitelerde gruplar halinde ikincil konutların aralarında belli sayıda konuta hizmet edecek şekilde, daha küçük sitelerde ise konutlara bağlı ya da konutların yakın çevrelerinde düzenlenebilmektedir.

6. SONUÇLAR ve ÖNERİLER

Günümüz dünyasının ekonomik açıdan en önemli sektörlerinden biri olan turizm sektörü, dünyada ve Türkiye'de önemli bir konumda bulunmaktadır. Turizm sektörü, günümüzdeki anlamını kazanıncaya kadar tarih içinde birçok evreden geçmiştir. Gelişen teknoloji ve ülkeler arasında gerçekleştirilen yasal düzenlemelerle birlikte ulaşımın ve buna paralel olarak insanların seyahat etmesinin kolaylaşması, turizmin günümüzdeki popülerliğine ve potansiyeline kavuşmasındaki en önemli etkenlerden olmuştur.

Geçmişten günümüze, her yıl artan bir ivmeyle devam eden turizm potansiyeli ve bu potansiyele paralel olarak artış gösteren ziyaretçi sayısı, tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde de konaklama yapılarının önemini artırmıştır. Bu doğrultuda ülkemizde, özellikle kıyı alanları boyunca, ihtiyaç duyulan yatak kapasitesine cevap verebilmek amacıyla, birçok konaklama yapısı inşa edilmiştir.

Araştırma kapsamında incelenen, bu konaklama yapılarından biri olan ikincil konutlar, eski çağlardan günümüze kadar gelebilmeyi başarmış, tüm dünyada örneklerine rastlanan bir konut türüdür.

Ülkemizde büyük ölçekli konaklama yapılarının yerli halk için pahalı gelmesi, yerli halkı ikincil konutlara yönlendirmiştir. Gerek ikincil konutların sağladığı ekonomik avantajlar, gerekse bu konutların birer yatırım olarak görülmesi ikincil konutlara talebi artırmıştır. Bu doğrultuda 80'li yıllarla birlikte, kooperatif ve özel girişimciler tarafından, özellikle kıyı alanları boyuca birçok ikincil konut yerleşkesi inşa edilmiştir. Ayrıca ikincil konut ediniminin yerli halk açısından "statü" meselesi olarak algılanması, insanların gereksiz konut edinimine neden olmuştur.

Sonuç olarak ülkemizde; özellikle kıyı alanları boyunca yoğunlaşan ikincil konut yerleşkeleri ve ikincil konutlar bulunmaktadır.

Kıyı alanları boyunca konumlanan bu konutların büyük bir çoğunluğu yılın kısa bir süresi kullanılmakta, diğer zamanlarda atıl vaziyette kalmaktadır. Önemli bir çoğunluğu ise tamamen kaderine terk edilmiştir.

Unutulmamalıdır ki bu konutların kullanılabilir olması için en önemli koşul; kullanıcının isteklerine cevap vererek, amacına uygun tasarlanmasıdır. Amacına uygun bir tasarım içinse öncelikle kullanıcı gereksinimlerini bilmek, gerekli ikincil konut mekanlarına hakim olmak gerekmektedir. Bu doğrultuda çalışma içerisinde ikincil konutlar turizmin gelişimine bağlı olarak mekansal açıdan incelenmiş, daha kapsamlı bir araştırma içinse Manavgat bölgesi ele alınmıştır.

Sonuç olarak; İkincil konutlarda mekan analizi; iç (kapalı) mekan, yarı açık mekan ve dış mekan olmak üzere üç başlık altında incelenmektedir (Çizelge 4.23.).

Çizelge 4.23. İkincil konutlarda mekan analizi

Turizmin gelişmesi ise, ikincil konut kullanıcı profilinde farklılıklara neden olmuştur. 2000'li yıllara kadar yerli yatırımcıların gözdesi olan bu konut tipi, 2000'li yılların başında gerçekleşen yasal düzenlemelerle birlikte, yabancı yatırımcılarında dikkatini çekmiştir. Bu olay sonucu değişen kullanıcı profiline bağlı olarak, ikincil konut mimarisinde farklılıklar gözlemlenmiştir.

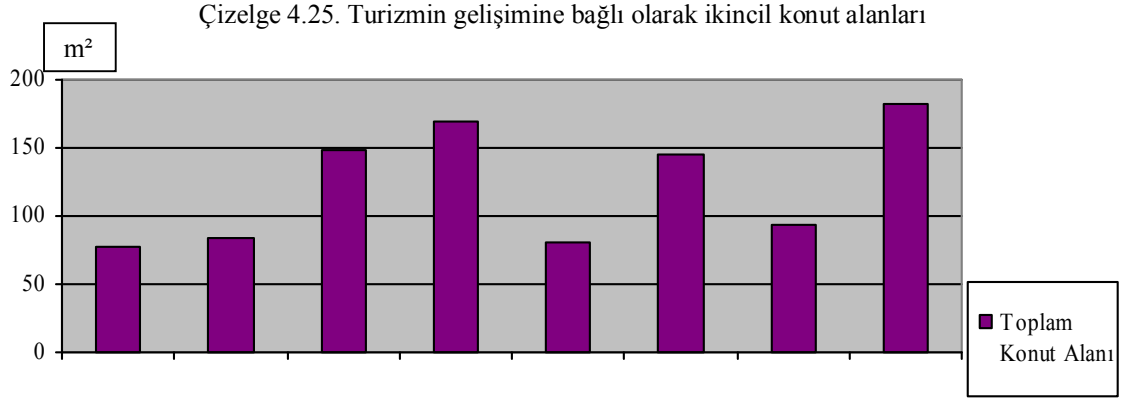
Bu kapsamda araştırma içerisinde, birbiriyle karşılaştırmak adına, farklı dönemlerde inşa edilen beş ikincil konut örneği incelenmiştir. İncelenen örnekler neticesinde ortaya çıkan veriler ise aşağıda belirtilmektedir (Çizelge 4.24.).

Çizelge 4.24. İncelenen örnekler ışığında ikincil konutlarda mekan analizi

		İç Mekan	Yarı Açık Mekan		Dış Mekan
				Bağlı olduğu mekan	
Örnek No:1 Prizma Tatil Sitesi		Salon Mutfak Ebeveyn yatak odası Yatak odası 1 adet banyo+wc	Teras	Salon	Yüzme havuzu
			Teras	Mutfak	
			Teras	E. yatak odası	
			Balkon	Yatak Odası	
Örnek No:2 Altınkent Tatil Sitesi		Salon+mutfak Ebeveyn yatak odası Yatak odası 2 adet banyo+wc	Teras	Salon+mutfak	* Yüzme havuzu * Oturma ve dinlenme alanı * Otopark * Spor alanı (voleybol)
			Balkon	Salon+mutfak	
			Balkon	Yatak Odası	
			Balkon	E. yatak odası	
Örnek No: 3 Aquarius Villaları	**I.Tip**	Salon Mutfak Ebeveyn yatak odası+banyo 2 adet yatak odası 2 adet banyo+wc	Teras	Salon, bahçe	* Yüzme havuzu * Kapalı spor salonu * Tenis kortu * Oturma ve dinlenme alanı * Kafeterya * Çocuk oyun alanı
			Teras	E. yatak odası	
			Balkon	Banyo	
	II.Tip	Salon+mutfak Ebeveyn yatak odası+banyo 3 adet yatak odası 2 adet banyo+wc	Teras	Salon+ mutfak, bahçe	
			Balkon	Yatak odası, E. yatak odası	
			Balkon	Yatak odası	
			Balkon	Yatak odası	
Örnek No:4 Lilium Garden	**I.Tip**	Salon+mutfak E. yatak odası Yatak odası 1 adet banyo+wc	Teras	Salon+mutfak	* Yüzme havuzu * Kapalı spor salonu * Sauna
			Teras	Salon+mutfak, E. yatak odası	
	II.Tip	Salon+mutfak E. yatak odası+ banyo 2 adet yatak odası 2 adet banyo+wc	Teras	Salon+mutfak	
			Teras	Salon+mutfak	
			Teras	Yatak odası	
Örnek No: 5 Tropicana Evleri	**I.Tip**	Salon+mutfak E. yatak odası +banyo Yatak odası 1 adet banyo+wc	Teras	Salon+mutfak	* Yüzme havuzu * Kapalı yüzme havuzu * Kapalı spor salonu * Sauna * Oturma ve dinlenme alanı * Kafeterya * Çocuk oyun alanı
			Balkon	E. yatak odası	
			Balkon	Yatak odası	
	II.Tip	Salon Mutfak Ebeveyn yatak odası+banyo 3 adet yatak odası 1 adet banyo+wc 1 adet wc	Teras	Salon+ bahçe	
			Balkon	E. yatak odası	
			Balkon	Yatak odası	
			Balkon	Yatak odası	

- Turizmin gelişimine bağlı olarak ikincil konut alanları artış göstermiştir (Çizelge 4.25.).

Çizelge 4.25. Turizmin gelişimine bağlı olarak ikincil konut alanları



- İncelenen örneklere bağlı olarak; 90'lı yıllarda inşa edilen ikincil konut yerleşkelerinde tek plan tipi görülürken, 2000'li yıllarla birlikte inşa edilen ikincil konut yerleşkelerinde, farklı kullanıcı profillerine uygun olarak, farklı büyüklüklerde, farklı plan tiplerinin uygulandığı görülmektedir.(Çizelge 4.26).

Çizelge 4.26. Turizmin gelişimine bağlı olarak ikincil konut yerleşkelerinde uygulanan farklı plan tipleri ve m² ilişkisi

	Yapım Yılı	**Plan Tipi**	**Metrekare (m2)**
Örnek No:1 Prizma Tatil Sitesi	1990	I. Tip	77,06
Örnek No:2 Altınkent Tatil Sitesi	1994	I. Tip	84,6
Örnek No:3 Aquarius Villaları	2007	I. Tip	149
		II.Tip	170
Örnek No:4 Lilium Garden	2009	I. Tip	80,76
		II.Tip	145,09
Örnek No:5 Tropicana Evleri	2011	I. Tip	93,7
		II.Tip	182,3

- İkincil konutlarda, yaşamın büyük bir çoğunluğunun yarı açık mekanlar ve dış mekanlarda geçmesinden ötürü, yarı açık mekan ve dış mekan tasarımı en az iç mekan tasarımı kadar önem arz etmektedir. Bu yüzden bu konutlarda; iç mekan tasarımı minimum ölçülerde, dış ve yarı açık mekanlarla bağlantılı olarak tasarlanmaktadır.
- İkincil konutlar genellikle dubleks konut şeklinde tasarlanmaktadır. Zemin katlar bahçeyle bire bir ilişkili yaşam alanlarından oluşurken,

birinci kat yatak odalarının bulunduğu dinlenme bölümünden oluşmaktadır.

- İkincil konutlarda salon ve mutfak mekanlarının bulunduğu yaşam alanları; birlikte tasarlandığı gibi, bu mekanlar birbirinden ayrı da tasarlanabilmektedir. Burada önemli olan bu mekanların birbiriyle ilişkili olmasıdır. Prizma Tatil Sitesi ve Tropicana Evlerinde de görüldüğü üzere salon ve mutfak mekanları ayrı tasarlanmasına karşın, mutfaktan salona geçiş bulunmaktadır.
- İkincil konutlarda, yaşam alanı büyüklükleri ise geçen yıllarla birlikte artış göstermiştir (Çizelge 4.27).

Çizelge 4.27. Turizmin gelişimine bağlı olarak yaşam alanı büyüklükleri

	Örnek No:1 Prizma Tatil Sitesi	**Örnek No:2** Altınkent Tatil Sitesi	**Örnek No:3** Aquarius Villaları		**Örnek No:4** Lilium Garden		**Örnek No:5** Tropicana Evleri	
			I.Tip	II.Tip	I.Tip	II.Tip	I.Tip	II.Tip
m²	24.08	24	31.49	32.62	24.32	41.74	28.17	45.42

- Örneklerde açıkça görülmektedir ki, birincil konutta bulunan ve günün büyük bir çoğunluğunun geçtiği oturma odası kavramı ikincil konutta bulunmamaktadır.
- Dubleks konut şeklinde tasarlanan ikincil konutlarda, yatak odaları yaşam alanlarından ayrılarak, birinci katta tasarlanmaktadır. 90'lı yıllarda inşa edilen iki örnekte, iki adet min. ölçülerde tasarlanan yatak odası için ortak banyo tasarımı yapılmıştır. 2000'li yıllarda yapılan örneklerde ise konutlardaki yatak odası sayısı artış göstermiştir. Yatak odalarının en az bir tanesinde ise banyo eklentisi bulunmaktadır.
- İkincil konutlarda banyo sayısı, turizmin gelişmesine bağlı olarak değişen kullanıcı profiline bağlı olarak artış göstermiştir (Çizelge 4.28.).

Çizelge 4.28. Turizmin gelişimine bağlı olarak banyo sayısı

	Örnek No:1 Prizma Tatil Sitesi	**Örnek No:2** Altınkent Tatil Sitesi	**Örnek No:3** Aquarius Villaları		**Örnek No:4** Lilium Garden		**Örnek No:5** Tropicana Evleri	
			I.Tip	II.Tip	I.Tip	II.Tip	I.Tip	II.Tip
Adet	1	2	3	3	1	3	2	3

- İkincil konutlarda salon, teras ve bahçe ile bir bütün olarak düşünülürken, diğer tüm mekanlar, balkon ya da teras gibi yarı açık mekanlara açılmaktadır.
- Yıllar itibariyle artış gösteren ikincil konut toplam kullanım alanlarına karşın, yarı açık mekan alanlarında büyük bir değişiklik görülmemektedir. Turizmin gelişimine bağlı olarak incelenen örnekler neticesinde söyleyebiliriz ki; ikincil konut toplam kullanım alanları baz alındığında yarı açık mekan alanlarının toplam kullanım alanlarına göre yüzdesel değeri düşmektedir (Çizelge 4.29.).

Çizelge 4.29. Turizmin gelişimine bağlı olarak toplam kullanım alanı ve yarı açık mekan alanı ilişkisi

	Örnek No:1 Prizma Tatil Sitesi	**Örnek No:2** Altınkent Tatil Sitesi	**Örnek No:3** Aquarius Villaları		**Örnek No:4** Lilium Garden		**Örnek No:5** Tropicana Evleri	
			I.Tip	II.Tip	I.Tip	II.Tip	I.Tip	II.Tip
Toplam kullanım alanı(m^2)	77.06	84.6	149	170	80.76	145.09	89.15	182.3
Toplam yarı açık alan(m^2)	21.26	24.2	14.89	36.92	18.1	30	16.95	19.79
%	**27.58**	**28.60**	**9.99**	**21.71**	**22.41**	**20.67**	**17.97**	**10.85**

- İkincil konutlarda turizmin gelişmesine bağlı olarak mekansal açıdan en büyük değişim, dış mekan tasarımlarında yaşanmıştır. Turizmin gelişmesine bağlı olarak, kullanıcı profilinde yaşanan sosyo- kültürel ve sosyo- ekonomik değişim neticesinde ikincil konutlar, sosyal donatı ve ortak kullanım alanları açısından zengin konutlara dönüşmüştür.

Tüm bunların sonucunda söyleyebiliriz ki, ikincil konutlar rekratif özellikleri baskın, sosyal donatı alanı açısından zengin, dinlenme ve tatil konutlarıdır.

Ülkemizde inşa edilen ikincil konut yerleşkeleri, başlangıçta yüklenici firmaların, rant kaygısı ve arsadan maksimum gelir elde etme isteğiyle birlikte, rekreatif açıdan zayıf, birbiri içine girmiş konutlardan oluşmuştur. Fakat yıllar içinde, geçmiş yıllarda inşa edilen bu konutların büyük bir çoğunluğunun atıl vaziyette kalması ve kullanıcı profilinde yaşanan sosyo-kültürel ve sosyo ekonomik değişim, yatırımcıları, özellikle dış mekan tasarımı açısından, amacına uygun ikincil konut tasarımlarına yönlendirmiştir. Fakat tüm bunlarla birlikte, dış mekan tasarımının aksine, iç mekan açısından birincil konutlarla yarışabilecek büyüklükte amacına uygun olmayan ikincil konut tasarımları yapılmaya başlanmıştır.

Sonuç olarak tarafsız bir gözle baktığımızda, incelenen örnekler neticesinde, doğru ikincil konut tasarımı olarak; 90'lı yıllarda inşa edilen ikincil konutların iç mekan tasarımı ile birlikte 2000'li yıllarda inşa edilen ikincil konutların dış mekan tasarımının birleşimini gösterebiliriz. Başka bir deyişle, bahçe ve yarı açık mekanlarla bağlantılı olarak, minimum ölçülerde tasarlanmış iç mekana; ortak kullanım ve sosyal donatı alanı açısından zengin dış mekana sahip, gerekli yeşil alan miktarı bırakılmış ikincil konut tasarımları ile birlikte bu konutların kullanıcıya hitap etmesi ve kullanılabilir olması sağlanabilir.

Tasarımın yanı sıra ikincil konutların turizmde aktif olarak kullanılabilir olması için çeşitli pazarlama stratejilerinin de belirlenmesi gerekmektedir. Özellikle İspanya ve İtalya gibi ülkelerde bu konutlar "villa turizmi" adı altında turizmde aktif hale getirilmiştir. Bu sistem ülkemizde uygulanmasına karşın henüz yeterli düzeye ulaşamamıştır. Şüphesiz bu sistemin başarılı olabilmesi için gerekli altyapının hazırlaması gerekmektedir.

Unutulmamalıdır ki; doğru ikincil konut tasarımı ve doğru pazarlama ile birlikte, bu konutların turizmde aktif olarak kullanılabilir olması, geniş bir yatak kapasitesini beraberinde getireceği gibi ekonomik açıdan da ülkemize büyük kazanç sağlayacaktır.

KAYNAKLAR

Akayoğlu T., 2008, İzmir Kentinde Örnek Olarak Seçilen Toplu Konut Alanları Dış Mekanlarının İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, *Ege Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, İzmir, 49-68.

Alparslan Ö., 2009, Antalya Kıyı Bölgesi Planlama Sürecinin Kıyı Alanlarına Etkileri: Side-Manavgat Örneği, *Planlama Dergisi*, 2009/2, 67-71.

Alpaslan Ö.- Ortaçeşme V., 2009, Side-Manavgat Kıyı Kesimi Alan Kullanımlarının Kıyı Planlaması Ve Yönetimine Yönelik Değerlendirilmesi, *Akdeniz Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi*, 2009-22(2), 169-178.

Anonim, 2010, Dünden Bugüne Türkiye Turizmi ve Seyahat Acenteliğinin Gelişimi, http://www.rehberim.net/forum/c-d-455/68263-dunden-bugune-turkiye-turizmi-ve-seyahat-acenteliginin-gelisimi.html (Ziyaret Tarihi: 30.03.2011)

Bahçeci İ., 2006, Katı Atık Deponi Yer Seçiminde Coğrafi Bilgi Sistemlerinin Kullanımı; Side-Manavgat Örneği, Yüksek Lisans Tezi, *Akdeniz Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Antalya.

Bakırcı S., 2007, Yabancıların İkinci Konut Talebinin Fiziksel Çevreye Etkisi: Dalyan Örneği, Yüksek Lisans Tezi, *Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Ankara, 1-45.

Bekdemir A. P., 2003, İstanbul- Bahçeşehir Toplukonut Yerleşmelerinde Dış Mekan Kullanım Olanaklarının İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, *İstanbul Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul.

Bulut E., 1998, Turizmin Türkiye Ekonomisindeki Yeri ve Ekonomik Etkileri, Yüksek Lisans Tezi, *Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Ankara.

Chıng F. D. K., 2004, İç Mekan Tasarımı, ISBN: 975-8599-37-2, *Yapı Endüstri Merkezi*, İstanbul, 10-11.

Çelik E., 2008, Türkiye'de Popüler Kültürün Turizm Yapılarına Yansımaları: 1980 Sonrası Konaklama Tesisleri, Yüksek Lisans Tezi, *Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Ankara.

Çimat A. ve Bahar O., 2003, Turizm Sektörünün Türkiye Ekonomisi İçindeki Yeri ve Önemi Üzerine Bir Değerlendirme, *Akdeniz İ.İ.B.F. Dergisi*, (6)2003, 1-18.

Çimen H., 2010, İkinci Konut Almada Destinasyon Kalitesinin Etkisi: Alanya Örneği, Doktora Tezi, *Gazi Üniversitesi Eğitim Bilimleri Enstitüsü*, Ankara, 40.

Dora E. A., 2008, Mekanlarda Kimlik Belirleme ve Değerlendirme, *Yapı 319*, 1300-3437, 58-61.

Eren Ş. G., 2007, Kıyı Gelişimine Hassas Bir Yapı Dizisi- 30 Evler Altınoluk, *Planlama*, 2007/1, 15-28.

Erdoğan,A.,2008, Markalaşma Yolunda Side-Manavgat Müşteri Analizi 2007, Manavgat,Manavgat Ticaret ve Sanayi Odası, *Akdeniz Üniversitesi Manavgat Meslek Yüksekokulu,*2008, 1-12.

Ertin G., Türkiye'de Turizm, yıl, dergi, 201-216.

Güçlü K., Ülkemizde Sahil Bantlarında İnşa Edilen Yazlık Evler ve Yarattığı Sorunlar, *Atatürk Üniversitesi Ziraat Fakültesi Bahçe Bitkileri Bölümü*, Erzurum.

Gündüz E., 2003, Tatil Amaçlı İkincil Konutların Fiziksel ve Sosyal Yapıya Etkileri Mahmutlar Örneği, Yüksek Lisans Tezi, *Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Konya, 5-6.

Gürçınar Y. ve Yüceer N., 2000, Mersin Silifke Kıyı Şeridindeki Yapılaşmanın Çevreye Etkileri, *Çev-Kor*, 09/ 36, 18- 24.

Hasol D., 2008, Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü, 975-7438-30-8, *Yapı Endüstri Merkezi Yayınları*, İstanbul, 277.

Kılıçaslan Ç., 2006, İkincil Konutların Deniz Kıyılarına Etkisi, *Süleyman Demirel Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi*, 1302-7085, 147-156.

Kısa P., 1998, İkincil Konut Mimarlığında Cephe, Kütle ve Dış Mekan Oluşumu (Bodrum-Antalya Arası Kıyı Yerleşmeleri), Yüksek Lisans Tezi, *Trakya Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Edirne, 1-56.

Manavgat Belediyesi, 2008, Her çağda Manavgat, Antalya http://www.manavgat.bel.tr/anasayfa/createpage.php?pid=19 (Ziyaret Tarihi: 30.03.2011)

Manavgat Ticaret ve Sanayi Odası, 2010, Manavgat Ticaret ve Sanayi Odası Stratejik Planı 2010-2014, Matso, Antalya, 12-23.

Manisalı K., 2007, İkincil Konutların Turizm Sektöründe Yeniden Kullanılabilmesine İlişkin Bir Model Önerisi, Doktora Tezi, *Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul, 17-30.

Manisalı K. ve Yerliyurt B., 2010, Türkiye'deki İkincil Konut Stokunun Turizm Sektörüne Entegrasyonu ve Turistik Mekanların Çevre ve Fizik Mekan Kalitesine Katkılarının İrdelenmesi, *Turizm ve Mimarlık Sempozyumu 3*, Antalya, 57-64.

Neufert E., 1998, Neufert Yapı Tasarımı, ISBN: 975-486-928-9, Çağla Özaslan, *Beta Basım*, İstanbul, 246.

Seçer F., 2006, Teknolojik Gelişmelerin Konut İç Mekan Tasarımına Etkisi ve Akıllı Evler, Sanatta Yeterlilik Tezi, *Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul.

Sever Ö., 2008, Otellerde Mekansal Analiz, Yüksek Lisans Tezi, *Karadeniz Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Trabzon, 77

Side-Manavgat Turizm İşletmecileri Derneği, 2008, Manavgat, Antalya, http://www.sideguide.net/detay.asp?tuder=bolgemiz&icerik=manavgat (Ziyaret Tarihi: 30.03. 2011)

Ulusoy C., 2006, Kuşadası'nda İkincil Konut Alanlarının Turizme Girdi Sağlayacak Bir Kaynak Olarak Değerlendirilmesi Amaçlı Kentsel Tasarım Projesi, Yüksek Lisans Tezi, *Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, İzmir, 26-46.

Uzun İ., 2001, Mimarlıkta Ortak Mekan Kavramı Kapsamında Atriumlar Üzerine Bir Araştırma, Yülsek Lisans Tezi*, Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, İzmir, 1.

Turizm Bakanlığı,2007, Türkiye Turizm Stratejisi 2023 Eylem Planı 2007-2013, *T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı*, ISBN 978-975-17-3260-6, Ankara.

Tursab, 2010, Turist Sayısı ve Turizm Geliri, *Tursab*, İstanbul.

http://www.tursab.org.tr/tr/istatistikler/turist-sayisi-ve-turizm-geliri/1963-sayi-gelir-ve-degisim_68.html (Ziyaret Tarihi: 06. 10. 2011)

Türkiye İstatistik Kurumu, 2008, Turizm İstatistikleri 2008, Tuik ISSN:1013-6150, Ankara,

Türkiye Seyahat Acenteleri Birliği Arge Departmanı, 2007, Türkiye İç Seyahat ve Turizm Pazarı, Türsab Arge Departmanı ve Kasım 2007.

Yeşilkavak F., 2007, Apartman Konut Mutfaklarının İç Mekan Tasarımının Kullanıcı Memnuniyetine Etkileri, Yüksek Lisans Tezi, *Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Ankara.

Wikipedia Özgür Ansiklobedi, 2009, http://tr.wikipedia.org/wiki/Antalya_havaliman%C4%B1 (Ziyaret Tarihi: 30.03.2011)

ÖZGEÇMİŞ

KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı : Mehtap Yıldız
Uyruğu : T.C.
Doğum Yeri ve Tarihi : Manavgat/ANTALYA 25.02.1985
Telefon : 0242 742 1348-0532 306 1448
Faks : 0242 742 9990
e-mail : mehtapyildizz_@hotmail.com

EĞİTİM

Derece		**Adı, İlçe, İl**	**Bitirme Yılı**
Lise	:	Manavgat Anadolu Lisesi, Manavgat/ANTALYA	2003
Üniversite	:	Trakya Üniversitesi, EDİRNE	2008
Yüksek Lisans	:	Selçuk Üniversitesi, KONYA	-

İŞ DENEYİMLERİ

Yıl	**Kurum**	**Görevi**
2007	Star Mimarlık / Edirne	Mimar
2008/2009	Manavgat Belediyesi İmar Servisi	Mesleki Denetim
2010/---	Yıldız Mimarlık / Manavgat	Mimar

UZMANLIK ALANI
Bina bilgisi/Mimarlık Anabilim Dalı

YABANCI DİLLER
İngilizce