



YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

34734

KEMER YÖRESİ TATİL KÖYLERİ 'NİN
BAKIM - ONARIM SORUNLARINA
YÖNELİK BİR İNCELEME

Mimar Bora ÖRNEK

F.B.E. Mimarlık Anabilim Dalı Yapı Programında
hazırlanan

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Tez Danışmanı : Yrd.Doç.Dr. Kutlu ALEMDAR

İSTANBUL, 1994

İÇİNDEKİLER

sayfa no

TEŞEKKÜR	vi
ÖZET	vii
SUMMARY	viii
BÖLÜM 1. GİRİŞ	1
1.1. SORUNUN BELİRLENMESİ	1
1.2. AMAÇ	3
1.3. KAPSAM	3
1.4. YÖNTEM	4
1.5. TANIMLAR	4
1.5.1. Bakım-Onarımla İlgili Tanımlar	4
1.5.2. Araştırmada Kullanılan Diğer Terimler	5
BÖLÜM 2. TATİL KÖYÜ OLGUSU VE ÜLKEMİZDEKİ UYGULAMALAR	8
2.1. TATİL KÖYÜ KAVRAMI	8
2.1.1. Tatil Köylerinin Doğuşu ve Tarihçesi	8
2.1.2. Tanım ve Kapsam Olarak Tatil Köyleri	10
2.1.3. Tatil Köylerinde Bulunan Birimler ve Aktiviteler	11
2.1.4. Tatil Köylerinde Yer Seçimi	17
2.1.5. Genel Konsepti Bakımından Tatil Köyü Tipleri	19
2.1.6. Kullanıcı Yaklaşımı Yönünden, Diğer Turizm Yapıları Arasında Tatil Köylerinin Yeri	20
2.2. TÜRKİYE'DE TATİL KÖYLERİNİN GELİŞİMİ	22
2.2.1. Tatil Köylerinin Tanım, Amaç ve Görevleri	24
2.2.2. Tatil Köylerinin Turizm Bakanlığı'na Denetimi	27
2.2.3. Türkiye Turizmi'nde Tatil Köylerinin Yeri	29
2.2.4. Türkiye'deki Tatil Köylerinin Dağılımı	32
2.2.5. Türkiye Turizmi'nde Kemer ve Kemer Yöresi Tatil Köyleri	36

BÖLÜM 3. KEMER YÖRESİ TATİL KÖYLERİNDE, TASARIM VE UYGULAMA YAKLAŞIMLARININ, BAKIM VE ONARIMA ETKİLERİ	40
3.1. TASARIM AŞAMASI	40
3.1.1. Yerleşim	41
3.1.2. Biçimsellik	45
3.1.3. Gereç Seçimi	48
3.1.3.1. Gereç-Standart-Bakım İlişkisi	49
3.1.3.2. Gereç-Nitelik-Bakım İlişkisi	52
3.1.3.3. Gereç-İşlev-Bakım İlişkisi	52
3.1.3.4. Gereç-İklim-Bakım İlişkisi	53
3.1.4. Detay Çözümleri	59
3.1.5. Proje Örgütlenmesi	62
3.2. UYGULAMA AŞAMASI	65
3.2.1. Denetim	65
3.2.2. İşçilik	68
BÖLÜM 4. KEMER YÖRESİ TATİL KÖYLERİNDE, İŞLETME VE BAKIM-ONARIM İLİŞKİSİNE YÖNELİK YAKLAŞIMLAR	72
4.1. BAKIM-ONARIM EKİPLERİ	72
4.1.1. Yapısal Mimari Öğelerle İlgili Bakım-Onarım Ekipleri	73
4.1.2. Elektrik Donanımıyla İlgili Bakım-Onarım Ekipleri	74
4.1.3. Su Donanımıyla İlgili Bakım-Onarım Ekipleri	74
4.1.4. Isıtma-Soğutma Donanımıyla İlgili Bakım-Onarım Ekipleri	75
4.1.5. Makina ve Motor Donanımıyla İlgili Bakım-Onarım Ekipleri	76
4.1.6. Rekreatif Alanlarla İlgili Bakım-Onarım Ekipleri	76
4.1.7. Tatil Köyü Genel Donanımıyla İlgili Bakım-Onarım Ekipleri	77
4.2. BAKIM-ONARIM PLANLAMALARI	77
4.3. İŞLETME-BAKIM-MALİYET İLİŞKİSİ	79

	<u>sayfa no</u>
BÖLÜM 5. SONUÇ VE ÖNERİLER	80
KAYNAKLAR	83
EK 1 - ANKET ÇALIŞMALARININ İÇERİĞİ	87
EK 2 - ANKET SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	88
EK 3 - TATİL KÖYÜ TEKNİK MÜDÜRLERİYLE YAPILAN GÖRÜŞÜMLER	94
ÖZGEÇMİŞ	

TEŞEKKÜR

**Sayın Hocam, Yrd.Doç.Dr. Kutlu ALEMDAR `a ...,
Aileme ...,
Elif `e ...,
Dostlarıma ...,
Ve bu çalışmanın oluşmasında emeği geçen herkese,**

Bora ÖRNEK, İSTANBUL, 1994.

ÖZET

Bu çalışma ; Kemer Yöresi Tatil Köyleri'nin, tasarım - uygulama süreci kararlarından ve kullanım evresi yaklaşımlarından kaynaklanan "bakım-onarım sorunları"nı ve bu sorunların çözümüne yönelik bir incelemeyi içermektedir. Araştırma, beş bölüm ve üç ekten oluşmaktadır.

1. Bölüm'de ; araştırmaya konu olan sorun belirlenerek, çalışmanın "amacı, kapsamı ve yöntemi" açıklanmış, "bakım-onarım olgusu" ve çalışmada kullanılan diğer terimler tanımlanmıştır.

2. Bölüm'de ; incelemeye veri sağlanması amaçlanmış, tatil köyleri ; konsept, kapsam ve yaşayışı ile genel anlamda tanımlanarak, ülkemizdeki uygulamalarına yer verilmiş, Turizm Bakanlığı'nın konuya yaklaşımı ilgili yasa ve yönetmeliklerle açıklanmıştır. Kemer Yöresi Tatil Köyleri'nin, Türkiye Turizmi'ndeki yeri ve önemi vurgulanarak, istatistiksel verilerle desteklenmiştir.

3. Bölüm'de ; Kemer Yöresi Tatil Köyleri'nin, tasarım ve uygulama evresi yaklaşımları sonucu oluşan bakım-onarım sorunları belirlenmiş, şekil ve fotoğraflarla örneklenmiştir.

4. Bölüm'de ; Kemer Yöresi Tatil Köyleri'nin, "işletme ve bakım-onarım ilişkileri" ile ilgili izlenimler ; "bakım-onarım ekipleri", "bakım-onarım planlamaları" ve "işletme-bakım-maliyet ilişkisi" başlıkları altında anlatılmıştır.

5. Bölüm'de ; incelemenin sonucu yer almaktadır.

Ek 1'de ; anket çalışmalarının amacı ve kapsamı, anket yapılan tatil köylerinin yatak sayıları ve işletmeye açıldıkları yıllara göre dağılımları belirtilmiştir.

Ek 2'de ; anket sonuçları değerlendirilmiştir.

Ek 3'de ; tatil köyü teknik müdürleriyle yapılan görüşümlere yer verilmiştir.

SUMMARY

This study covers maintenance problems due to the design and construction decisions and the use of buildings in holiday villages in Kemer, and an approach to solve those of problems. It consists of five chapters and three appendices.

In first chapter, the problem which is subject to this study and the aim and method of the study are explained, and the concept of the maintenance and other terms which are used in the study are defined.

In second chapter, it is aimed to collect data for the research. Holiday villages are defined in general according to the concept, contents and the use, and approaches of The Ministry of Tourism to the subject are explained with related clauses and regulations. The place and importance of Kemer Holiday Villages in tourism in Turkey are expressed with the support of statistical data.

In third chapter, the maintenance problems of Kemer Holiday Villages due to the design and construction decisions are defined, and photographs and figures are given as examples of those of maintenance problems.

In fourth chapter, observations related to the maintenance approaches of managements in Kemer Holiday Villages are explained under these headings: "maintenance teams", "maintenance programmes" and "relationships between management, maintenance and cost".

In fifth chapter, the results of the research are given.

In first appendix, the aim and the contents of the questionnaires, number of beds of Kemer Holiday Villages that were surveyed and their distribution according to the opening years of the villages are stated.

In second appendix, the result of questionnaires are evaluated.

In third appendix, the meetings with the managers of the holiday villages are given.

BÖLÜM 1. GİRİŞ

1.1. SORUNUN BELİRLENMESİ

Günümüz turizmi, ülkelerin gelirlerine sağladığı katkı ve ülkelerin tanıtımında oynadığı rol ile, sürekli dünya gündeminde kalan bir olgudur.

Uluslararası turizm istemi son 10 yıllık dönemde % 43.7 düzeyinde artış göstermiş, aynı dönemde uluslararası turizm geliri % 120.5 oranında artarak 1990'da " 230.000.000.000.-\$ " değerine ulaşmıştır (1). Ekonomik, siyasi, sosyal, ticari ve diğer etmenlerin, aynı etkinlikte süregelmeleri durumunda, 2000 yılında global turist sayısının 638.000.000'a ve global turizm gelirlerinin 527.000.000.000.-\$'a ulaşması beklenmektedir (1).

Bu hızlı gelişmenin temelindeki nedenler ; yeni ülkeleri ve kültürleri tanıma , yüksek yoğunluklu kentsel alanlardan kaçma , doğayla bütünleşme ve iş hayatının yarattığı gerilimden kurtulma özleminin güçlenmesidir.

Turist çeken ülkeler, büyüyen bu pazardan daha yüksek pay alabilmek amacıyla, giderek artan bir çekişme içine girmişlerdir. Bu ülkeler arasında, turizm gelirleri, toplam ülke gelirlerinin %60'ıyla %80'ini oluşturan, Güney Amerika ve Uzak Doğu ülkeleri başta gelir (2).

Türkiye de, dünya turizm pazarı içinde son 10 yılda etkin bir konuma gelerek, %2 oranında "toplam turizm geliri payı"na sahip olmuştur (3). Bu payın artmasında, uygulanan turizm politikalarının etkisi büyüktür. Türkiye Turizmi, 1982 yılında yürürlüğe giren "Turizmi Teşvik Kanunu" ile devletin desteği, kontrolü ve denetimi altına girmiştir (4). İlgili kanun ile, birçok turizm yatırımı için, devlete ait topraklardan yararlanılmasına izin verilmiş, devlet tarafından teşvik ve kredi olanağı sağlanmıştır.

Ülkemizdeki turistik konaklama tesisleri, T.C. Turizm Bakanlığı'na; "otel, motel, tatil köyü, pansiyon, kamping, oberj, apart otel, kaplıca, özel belgeli tesisler ve golf tesisleri" olmak üzere "10" gruba ayrılmıştır (5).

1992 yılına ait "konaklama ve gecemelerin turistik tesis türlerine göre dağılımı" incelendiğinde ; otellerin, "% 79 konaklama - % 90 geceleme" ile ilk sırayı aldığı, 2.sırada ise, "% 6 konaklama - % 14 geceleme" ile tatil köylerinin geldiği görülmektedir (6). Ancak tatil köyleri, otellerin yatak kapasitesinin % 20'sine sahip olarak hizmet verebilmektedir.

Tatil köylerinin, Mayıs - Haziran - Temmuz - Ağustos - Eylül aylarını kapsayan , turist yoğunluğunun en çok olduğu sezondaki doluluk oranının % 65'le % 95 arasında olduğu belirlenirken, otellerin doluluk oranı %32'yle % 58 arasında kalmaktadır (6).

İstatistiksel verilerde de görüldüğü gibi, tatil köyleri Türkiye Turizmi içinde önemli bir konuma gelmiştir. Köyü andıran yerleşimi, içerdiği fonksiyonlar ve genel konsepti ile en çok tercih edilen tatil türü olmuştur (Bölüm 2.2.3.)

Turizmi Teşvik Kanunu'ndan sonra, turistik konaklama tesisi sayılarında büyük bir artış gözlenmiş, bu artışta en yüksek %'yi de "tatil köyleri" almıştır. 1982 yılında "12" olan "turizm işletmesi belgesi" tatil köyü sayısı, 1992 de "52"ye ulaşmıştır (6).

Son yıllarda tatil köylerinde yapılan incelemeler sonucu, birimleri oluşturan gereç, parça, bileşen ve öğelerde fiziksel eskime ve performans düşüklüğü gözlenmiş, bununda kullanıcı konforunu olumsuz yönde etkilediği belirlenmiştir (Ek: 2.2.20). Öğelerin yararlı ömür süreleriyle yakından ilgili olan bu olayın, tasarımcı, uygulayıcı, kullanıcı ve işletmecilerin bakım yaklaşımlarıyla da ilişkisi vardır.

Ülkemizdeki tatil köylerinin büyük bölümünün, 8 - 10 yıllık bir kullanım sürecine sahip olması nedeni ile, yapı öğelerinin yararlı ömür süreleri yeni yeni dolmaya başlamıştır. İşletmelerce yeterli ve gerekli bakım işlemleri uygulanmadığı için daha da kısalan bu süreç sonunda, tatil köyü birimlerinde onarım gerektiren birçok sorun ortaya çıkmıştır. Bu sorunların oluşumunda tasarım aşamasını kapsayan ; "yerleşim, biçimsellik, gereç seçimi, detay çözümleri ve proje örgütlenmesi" gibi ölçütlerin, çevresel

etmenlere, uygulama ve kullanım evrelerine yönelik tepkileri araştırılmadan verilen kararlarla birlikte, uygulama aşamasını kapsayan ; "denetim ve işçilik" gibi ölçütlerin gereği gibi ele alınmaması da önemli etki yapmıştır (Bölüm3).

Yapı verimliliğini ve yapı ömrünü azaltan, "bakım maliyetini" dolaylı olarak "işletme maliyetini" arttıran, turist konforunu ve turizmi olumsuz yönde etkileyen bu sorunlara, tasarım-uygulama ve kullanım evrelerinde getirilecek önlemlerle çözüm aranması, bir gereklilik olarak karşımıza çıkmaktadır.

1.2. AMAÇ

Bu araştırmada, Bölüm 1.1.'de belirlenen sorunu oluşturan, tasarım-uygulama ve kullanım evresi yaklaşımları incelenerek, tatil köyü birimlerini oluşturan, gereç-parça-bileşen ve öğelerin bakımı için gerekli bakım yaklaşımı belirlenecektir.

Tatil köylerinin, bakım-onarıma yönelik tasarım aşaması kararları (yerleşim, biçimsellik, gereç seçimi, detay çözümleri, proje örgütlenmesi) ve uygulama aşaması kararları(denetim, işçilik) irdelenerek, kullanım aşamasını içeren, işletme-bakım-onarım yaklaşımlarının (bakım-onarım ekipleri, bakım-onarım planlamaları, işletme-bakım-maliyet ilişkisi) gereği gibi ele alınıp alınmadığı saptanacaktır.

1.3. KAPSAM

Türkiye genelindeki "turizm işletmesi belgeli" 52 adet tatil köyünün, bölgelere ve illere göre dağılımı incelendiğinde, sayı ve yatak kapasitesi olarak en yüksek oranın, bölge bazında "Akdeniz Bölgesi"nde, il bazında ise, "Antalya İli"nde olduğu görülmektedir (1992 resmi verileri, Bölüm: 2.2.4, tablo: 2.7, 2.9). Ülkemizde ki tatil köyü yatak kapasitesinin %56'sına sahip olan Antalya'daki tatil köyü dağılımı ise "Kemer Yöresi"nde yoğunluk göstermektedir (1994 resmi olmayan verileri, Bölüm: 2.2.5, tablo: 2.10).

Tatil köylerinin bakım ve onarım sorunları, çevresel etmenlere (iklim, flora, fauna, v.b.) bağlı olarak farklılıklar gösterdiğinden, model olarak "Kemer Yöresi" seçilmiş, araştırmalar bu yörede yapılmıştır.

Kemer Yöresi yalnız tatil köyleri açısından değil, diğer tesisler ve doğal güzellikler bakımından da bir turistik merkez konumundadır. Yörenin bu denli yoğunluk göstermesinde, "Güney Antalya Turizm Gelişim Projesi" içinde "destek kent" olarak yer alması da rol oynamıştır (Bölüm: 2.2.5).

1.4. YÖNTEM

Bu çalışmada ; öncelikle sorun ve alt sorunlar belirlenerek, bu sorunların ne şekilde çözüme ulaştırılacağı saptanmıştır. Gerekli araştırmalar yapılarak, kaynak ve belgeler toplandıktan sonra oluşturulan içerik üzerinde ayrıntılara girilmiştir. Çalışmanın örneklemelerle desteklenmesi düşünülerek, Kemer Yöresi Tatil Köyleri'nin 14'ünü kapsayan bir anket çalışması yapılmıştır. İlgili tatil köylerinin işletmeci ve bakım sorumlularıyla görüşülmüş, birimlerde gözlenen bakım - onarım sorunları ve hatalı bakım yaklaşımları fotoğraflarla belgelenmiştir.

1.5. TANIMLAR

1.5.1. Bakım-Onarımla İlgili Tanımlar

* Yapıda Eskime : Gerçek özelliklerini yitiren yapının, olumsuz yönde yeni özellikler kazanmasıdır. Bakım yönünden yaklaşıldığında, fiziksel ve işlevsel olarak iki tipte incelenebilir (7).

* Fiziksel Eskime : Yapıyı oluşturan öğelerin; doğa olaylardan (rüzgar, yağış, nem, radyasyon, ısı değişimleri, v.b.), kullanımdan (sürtünme, çarpma, burulma, v.b.), kimyasal tepkilerden (korozyon, pas, yanma, v.b.) ve çevreden (hava kirliliği, toz, biyolojik etkiler, v.b.) kaynaklanan iç ve dış etkenler sonucunda, yıpranarak, yararlılıklarını yitirmesidir (7).

* İşlevsel Eskime : Yapı bölümleri arasında uyumun bozulması, kullanıcı gereksinimlerinin değişmesi ve yapının ihtiyaçlara cevap verememesiyle beraber oluşan yapısal eskimedir (7).

* Yararlı Ömür : Bir öğenin kullanım sürecinde, istenen dayanıklılığı gösterme süresidir (8).

* Bakım : Kuruluş ve işletmelerde araç, gereç, yapı gibi fiziksel öğelerin ömrünü arttıracak ve bu öğeleri belirli standartlarda tutacak eylem biçimidir (9).

* Bakımın Nitel Değerlendirilmesi : Öncelikli bakım, denetleyici bakım, koruyucu bakım, onarma, değiştirme ve yenileme eylemlerini kapsayan bakım yaklaşımıdır (7).

* Bakımın Nicel Değerlendirilmesi : Bakım araları ve bakım aşamalarını kapsayan bakım yaklaşımıdır (7).

* Onarma : Yapı öğe ve bileşenlerinin çeşitli iç ve dış etkiler (hatalı kullanım, yapım kusurları, iklimsel olaylar, eskime v.b.) sonucu bozulmasıyla oluşan durumun giderilmesi ve eski haline getirilmesi çalışmalarıdır (7).

* Değiştirme : Bozulan öğeyi onarma yerine yenileme işlemidir (7).

* Denetleme : Yapı bileşen ve öğelerinin bakım işlemlerinin gözden geçirilmesi ve mevcut durumunun belgelendirilmesidir (7).

* Koruma : Yapı öğelerinde olası ya da oluşmuş aksaklıkları başında giderme amacını içeren bakım yaklaşımıdır. Temizleme, yağlama, koruma amaçlı değiştirme ve düzeltme etkinliklerini kapsar (7).

* Bakım Araları : Yapıların işlevlerine, yapıyı oluşturan gereç, parça, bileşen, öğe ve birimlerin fiziksel özelliklerine göre belirlenen bakım periyodlarıdır. Bakım araları ; günlük bakım (G.B.), haftalık bakım (H.B.), aylık bakım (A.B.), 3 aylık bakım (3.A.B.), 6 aylık bakım (6.A.B.) ve yıllık bakım (Y.B.) olarak oluşturulabilir (10).

* Bakım Maliyeti : Yapının kullanım sürecindeki , makina ve donatı giderleri, gereç giderleri ve işgücü giderlerini kapsayan maliyet türüdür. Kurum dışı hizmet giderleri ve işletme genel giderlerini de belirli oranda kapsamı içine alır (9).

1.5.2. Araştırmada Kullanılan Diğer Terimler

* Turizm Yatırım Belgesi : Turizm sektöründe yatırım yapan kişi veya kuruma, belirlenen yatırım dönemi için Turizm Bakanlığı'na verilen belge(5).

* Turizm İşletmesi Belgesi : Turizm sektöründe hizmet veren turizm işletmelerine Turizm Bakanlığı'na verilen belge (5).

* Belgeli Turizm Yatırım veya İşletmeleri : Turizm Bakanlığı'na belgelendirilmiş yatırım veya işletmeler (5).

* Turizm Tesis : Turizm yatırımı kapsamında bulunan veya turizm işletmesi hizmetlerinin yapıldığı mekan ve yapılarla, bunların tamamlayıcı bölüm ve birimleri (5).

* Konaklama : Asıl fonksiyonları geceleme ihtiyacını sağlamak olan, bunun yanında yeme-içme ve eğlence gereksinimleri için de yardımcı ve tamamlayıcı birimleri bünyelerinde bulunduran tesisler (5).

* Otel : "Turizm Yatırım ve İşletmelerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik"-te belirlenen temel nitelikleri taşıyan konaklama tesisleri (5).

* Motel : Yerleşim merkezleri dışında karayolu, mola noktaları veya yakın çevrelerinde inşa edilen, motorlu araçlarıyla yolculuk yapanların konaklama, yeme - içme ve araçlarını park etme ihtiyaçlarını karşılayan en az 10 odalı konaklama tesisleri (5).

* Pansiyon : Konaklama tesisi olarak planlanıp inşa edilmiş olan, yönetimi basit, kullanıcıya yeme-içme hizmeti veren veya kullanıcıların kendi yemeklerini hazırlama olanağı sağlayan en az 5 odalı konaklama tesisleri (5).

* Kamping : Karayolları ile kolaylıkla ulaşılabilecek deniz, göl, dağ, nehir gibi doğal güzellikler ile tarihi ve turistik özelliği olan çevrelerde kurulan, kampçıların çadır ve karavanları ile geceleme-yeme-içme-dinlenme ve spor gibi günlük ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri en az 20 üniteli tesislerdir (5).

* Apart Otel : Belgeli bir otel veya tatil köyü yatırım ve/veya işletmesi bütünü içinde yer alan, kullanıcılarının kendi yeme-içme gereksinimini sağlayabilmesi için gerekli donanımına sahip, bağımsız apartman veya villa tipinde inşa ve tefriş edilmiş konaklama tesisleridir (5).

* Kaplıca : Termal kaynaklar üzerine veya yakınına kurulan, içinde mineralize termal suyun yalnız veya çamurla birlikte kullanılması sonucunda insan sağlığına olumlu uygulamaların ve tedavilerin yapıldığı tesislerdir (5).

* Gereç : Doğal ya da yapay süreçler sonunda oluşan ve tanımlanabilecek bir geometrik biçimi olmayan, kütleli temel ürünler ile bunların karışım ve alaşımlarıdır (11).

* Parça : Gereçlerin özel bir işlev için biçimlenmesi sonucu oluşan, bir kaç bir araya gelince bir bütünü oluşturan nesnelerin her biri (11).

* Bileşen : Gereç ve parçaların birleştirilmesi ya da özel olarak biçimlendirilmesi sonucu, yapı bütününde, belirli bir yeri ve işlevi olan özel gereç kümeleridir (11).

* Öge : Yapının işlevlerinden bir ya da bir kaçını fiziksel olarak karşılamak amacıyla, gereç, parça ve bileşenlerin çeşitli yöntemlerle bir araya getirilmesinden oluşan bütündür (11).

* Birim : Öğelerin birleştirilmesiyle oluşan, tek başına bir kullanımı yerine getiren, yapı bölümleridir (11).

* Yapı : Kullanıcıların çeşitli gereksinmelerini, yeterli düzeyde karşılamak için düzenlenmiş yapay çevredir (11).

* İşletme : İnsanların gereksinmelerini doğrudan ya da dolaylı karşılamak amacıyla işleyen ya da işletilen her iktisadi birime "işletme" adı verilir (12).

* Performans : Gerecin, bileşenin veya bir sistemin kullanıcı isteklerine uygun olarak arzulanan davranışı en iyi biçimde göstermesine ilişkin organize işlemler veya kurgu (13).

* Nitelik : Üstünlük, değerlilik, elverişlilik aşaması, vasf, kalite (14).

* İşlev : Bir gereç, parça, bileşen veya ögenin gördüğü iş, iş görme yetisi, fonksiyon (14).

* Standart : Belirli ölçülere, yasaya, kullanıma uygun olan. Örnek veya temel olarak alınabilen, tek biçim (14).

* Korozyon : Metaller, içindeki diğer kimyasal maddelerle birlikte bulundukları maden cevherinden elde edilir. Saf durumdayken çoğu metal kimyasal olarak etkin ya da kararsızdır ve kararlı duruma gelebilmek için diğer kimyasal maddelerle birleşir. Bu süreç içinde de metal-olmayana dönüşürler. Saf durumdan, bileşik durumuna geçmeye "korozyon (kimyasal aşınma)" denir. Korozyon, kuru ya da ıslak olabilir (15).

* Morfolojik Yapı : Bir yörenin ; röliyesi, manzarası, zemin ve sahildeki kumunun nitelikleri, deniz tabanının taslık, kayalık veya yosunlu oluşu gibi özellikleridir (16).

BÖLÜM 2. TATİL KÖYÜ OLGUSU VE ÜLKEMİZDEKİ UYGULAMALAR

2.1. TATİL KÖYÜ KAVRAMI

Tatil yapma kavramı, günümüz insanı için, lüks olmaktan çıkmış, bir ihtiyaç halini almıştır. Yılın 11 ayı sürekli olarak çalışan ve yapacağı bir aylık, belkide 15 günlük tatilin hayalini kuran birey, tatilden çok şey beklemektedir.

Dünya insanının sürekli olarak artan tatil ihtiyacını en iyi şekilde karşılamak ve "kullanıcıya dış dünyayı tümüyle unutturacak sürekli animasyon aktiviteleriyle gün boyunca içinde yaşayanlara eğlenceli bir ortam sağlayacak" tesis türünü bulmak, turizm işletmecilerini uzun araştırmalara sürüklemiştir. Fransız kuruluş "Club Medditerraneé" bu soruna çözüm getirmiş ve "tatil köyü" felsefesini ortaya atmıştır.

1950' li yıllarda ortaya çıkan ve turizmden gelir elde eden ülkelerce çok benimsenen "tatil köyü" kavramı, çeşitli gelişim evreleri geçirdikten sonra bugünkü konumuna gelmiştir.

Yaşayışı ve içerdiği fonksiyonları ile diğer turistik tesis türlerinden ayrılan tatil köyleri, genellikle bir dağ köyü veya sahil kasabası atmosferini yansıtacak şekilde tasarlanır. En önemli özelliği doğayla içiçe olması ve yapımında "yerel gereç kullanımı"na özen gösterilmesidir.

Tatil köyü planlamaları ; arazi konumu, iklim özellikleri ve kullanıcı isteklerine göre değişik tiplerde oluşturulabilir.

2.1.1. Tatil Köylerinin Doğuşu ve Tarihçesi

Endüstri Devrimi'nden sonra, bir yandan ulaşım araçları nicelik ve nitelik olarak gelişmeye, diğer yandan da kara taşıtları için yollar yapılmaya başlanmıştır. Bir bakıma "uzaklıkların yakınlaşması" demek olan bu olgu, insanda zaten var olan güdüyü açığa çıkarmış, "gezme-seyahat ve öğrenme" isteğiyle turizm hareketleri oluşmaya başlamıştır (17).

Önceleri belirli bir kesimin yararlandığı seyahat olanakları, daha sonraları endüstri ve hizmetler sektörlerinde çalışanlara "yıllık izin" sisteminin getirilmesiyle yaygınlaşmıştır (18).

Turizm yapıları, bu gereksinmenin değişik yöntemlerle karşılanmasına olanak sağlayabilmesi için, işlevsel ve biçimsel yönden farklılaşmalar gösterir. Özet olarak ;

- a) Toplu taşıma araçlarının gelişmesi,
 - b) İşçi sınıflarının iyileştirilmesi, dolayısıyla hayat standartlarının yükselmesi,
 - c) Boş zamanları, yeni yerler görmek ve doğadan yararlanarak değerlendirmek arzusu,
 - d) Tatil süresince kargaşadan ve sürekli bir amaca ulaşmak için çabalayan kalabalıktan uzaklaşmak isteği,
 - e) Öncelikle erkeğe serbesti tanıyan ve kadını çalışmaya yöneltip (örneğin, yemek yapma, bulaşık yıkama gibi), erkek - kadın arasında denge-sizlik doğuran campinglerden zevk alınamaz oluşu (19),
- gözönüne alınarak oluşturulan otel, motel v.b. turizm yapılarının arasında "tatil köyleri" ; motorlu araçlardan arındırılmış (yatayda gelişen aküyle çalışanlar dışında), doğa - yapı uyumunu en iyi biçimde gerçekleştiren tatil biçimidir (18).

Dünyada tatil köyleri, 2. Dünya Savaşı'nı izleyen yıllarda hızlı, yoğun ve gergin kent yaşamından hiç değilse tatil süresince kurtulmanın bir biçimi olarak ortaya çıkmış, "kırsal yaşam ve köy yaşamının güzelliği" anlayışıyla, Fransız kuruluş "Club Medditerraneé" tarafından 1950 yılında İspanya'nın Alcudia sahillerinde hayata geçirilmiştir (20).

Club Med, bu girişiminin ilk yıllarında kent yaşamıyla tamamen ters düşmesi açısından, "çadır tipi yaşam" temasını işlemiş, sazlardan yapılmış kulübelerde, kullanıcıların yeme - içme aktivitelerine katılımlarını sağlayarak, doğayla içiçe bir tatil biçimini geliştirmiş ve bu anlamdaki ilk tatil köyünü 1954 yılında açmıştır (20).

- * Güzel doğal çevre - zengin ve hareketli coğrafya ,
- * Düşük insan ve yapı yoğunluğu ,
- * Sokakları, meydanları ve çarşısıyla tipik köy atmosferi ,
- * Yöresel mimariyle uygun yapılaşma ,
- * İyi planlanmış ve yüksek standarda sahip iç mekanlar ,
- * Bütün yaş gruplarına göre organize olmuş çevre ,

Club Med'in mekan ve konsept anlayışını şekillendiren ana prensipleridir.

2.1.1.2. Tanım ve Kapsam Olarak Tatil Köyleri

Ansiklopedik terim olarak, "Dış ve iç turizme hizmet vermek üzere gerçekleştirilmiş, genellikle büyük bir alana yayılmış, bir-iki katlı bungalov türü yapılardan oluşan konaklama tesisi (Devletçe veya özel, yerli ve yabancı sektörçe işletilen tatil köylerinde lokanta, kafeterya, diskotek, sauna, yüzme havuzu ve çeşitli spor tesisleri gibi ortak kullanım alanları bulunur)." (21) şeklinde tanımlanan "tatil köyleri", D.T.Ö.(Dünya Turizm Örgütü)'nce "Şehir merkezlerinden uzak alanlarda, morfolojik değerlerin ve doğal güzelliklerin içiçe bulunduğu çevrelerde kurulan, yalın yaşam tarzının yanı sıra yoğun spor ve animasyon aktivitelerinin sağlandığı, genellikle tek katlı ve yerel malzemeden yapılmış geceleme birimleri bulunan turistik konaklama tesisleri." olarak belirtilmiştir (22).

Çağımız insanının bir gereksinimi olan tatil yapma, tatil köyünde; spor + eğlence + resim, seramik, v.b. sanat çalışmalarıyla desteklenerek programlanır (17).

İnsan yaşamının duygusal, görsel ve düşünsel çerçevesini zenginleştirecek mekanlar yaratmak ve bu tip alanlarda yerleşmek temel planlama ilkelerindendir.

Tatil köyü, insanları tatilleri süresince kent yaşamından soyutlamak için, doğal güzelliklerin hakim olduğu, etnografik, arkeolojik sitlere yakın yerlerde en az 700 yatak birim olarak kurulur. Bir kıyı tatil köyünün yerleştirilebileceği alan, en az 300 m.'lik bir kumsalı ve bu kumsalın arkasında

ağaçlık kısımları bulunan, ortalama "25 hektar" büyüklüğünde bir bölge olmalıdır (19).

Tatil köyünde program süreklidir. Konukların hangi programlara, hangi süreyle katılacağı düşünülmez. Bu bakımdan, her konuk dilediği saatte yatmak, dilediği spor ve eğlence programına katılmak konularında sınırsız bir özgürlük içindedir.

Tatil köylerindeki rekreasyonel alanların kullanımları için, aktivite programlarının alt yapısı oluşturulmakta ve ilerideki çalışmalar için gerekli programlama verileri belirlenmektedir (23). Tatil köylerindeki rekreasyonel eylemler genel anlamda ; Spor Eylemleri, Dinlenme Eylemleri ve Eğlenme Eylemleri olarak üç sınıfta toplanabilir (23).

2.1.3. Tatil Köylerinde Bulunan Birimler ve Aktiviteler

Tatil köyü tasarımında amaç ; kullanıcının tüm bir yılın yorgunluğunu çıkarabileceği, kentin yıpratıcı çalışmasından kurtulabileceği, meslek yorgunluklarını atabileceği ortamlar yaratmak ve tam anlamıyla doğal güzellikler içinde; spor, eğlence ve resim, seramik, heykel, bale, dramatik sanatlar v.b. sanat çalışmalarına zemin hazırlayacak, dinlendirici ve yüceltici aktiviteler oluşturmaktır (17). Genellikle bu amaç doğrultusunda planlamalarını şekillendiren tasarımcıların, tatil köyü konsepti içine aldıkları birimler ve mekansal yaşam içinde oluşturdukları fonksiyonlar aşağıda açıklanmıştır ;

* bungalovlar :

Tatil köyünün diğer tesislerinin gürültüsünden uzak bir konumda, basit ve genellikle ; taş, ahşap, kamış gibi doğal gereçlerle üretilen bu birimler, betonarme veya karma sistemlerle de üretilir. Prefabrik yapı sistemlerinin kullanıldığı bazı uygulamalara da rastlanmıştır. Örneğin, İsrail'de, hücre sistemle üretilmiş bungalovlara sahip tatil köyleri bulunmaktadır.

Bungalovlar, kullanıcının, salt yatma ve temizlenme işlevlerini karşılamaktadır. Bu nedenle bir bungalov ; en az iki yataklı bir oda ve bu odaya

ait tuvalet - lavabo - duş bölümlerinden oluşmaktadır. Ayrıca, kullanıcıların giysi ve eşyalarını koyabilecekleri bir dolap ve komidin de bungalov tefrişinde yer alır.

Asgari 11 m² olarak planlanan bungalovlar, 2-3 ve 4 kişilik gecelemelere göre farklı büyüklük ve tasarımlarda oluşturulabilir. Bungalovlar tek katlı ve ayrıık düzende olabildiği gibi, iki katlı veya blok şeklinde de inşa edilebilir (24).

Bungalov üretiminde kullanılan yapı gereçlerinin özellikle yöresel malzemenen seçilmesi önemlidir. Doğa - mekan - kullanıcı ilişkisinin çok iyi kurgulanmasını gerektiren tatil köyü planlamalarında, kullanıcıya kent ortamını hatırlatacak gereç kullanımlarından kaçınılır.

Tatil köylerinde genel bir güven hakimdir. Bu yüzden, "bungalov" olarak adlandırılan "geceleme birimleri" genellikle kilitsizdir. Kullanıcılar, korunmasını istedikleri önemli eşyalarını danışmaya teslim ederler.

* barlar :

Tatil köylerinde barlar, en yoğun sosyal etkinliklerin yaşandığı, yeni dostlukların kurulduğu önemli merkezlerdendir. Barlar, tatil köyü tasarımlarında, genellikle odak noktalarına yerleştirilir. Genel yerleşim içinde, farklı mimari anlayış ve fonksiyonda tasarlanmış, 3 - 4 adet bar bulunabilir.

Kumsal, havuz ve iskele gibi nemle direkt ilişkili birimlerde oluşturulan barlarda, genellikle suya dirençli yapı malzemeleri (seramik, mermer, granit gibi) kullanılır. Ancak, p.v.c. esaslı malzemeyle kaplanmış ve suyla ilişkisi kesilmiş ahşap gereçlerinde sıkça kullanıldığı görülmektedir.

* restoranlar :

Tatil köylerinde, sabah, öğle ve akşam yemeğinin yendiği ana restoran dışında, değişik mimari formlarda düzenlenmiş, otantik ve etnik bir atmosferin hakim olduğu lokal tarzında restoranlar da oluşturulur. Bu en-time

restoranlar, yaklaşık 500 - 600 kişinin yemek yiyebileceği şekilde düzenlenen ana restorana oranla çok daha düşük kapasitede, 40 - 80 kişi oturumlu olarak tasarlanır. Ana restorana hizmet eden, aynı anda 300 - 350 kişiye servis verebilen ana mutfak dışında, en - time restoranlarında kapasitelerine göre düzenlenmiş özel mutfakları bulunur (24).

Restoranlarda genellikle büyük açıklıklar bulunduğundan, "betonarme taşıyıcı sistem" tercih edilir. Tatil köyünün doğal yaşayışına uygun, ahşap direkler üzerine çadırbezi v.b. örtülerek, asma - germe sistemle oluşturulmuş restoranlara da rastlanmaktadır.

Tatil köyü atmosferine hakim alanlara ve odak noktalarına yerleştirilen restoranlar, kullanıcı istekleri ve iklim koşulları gözönüne alınarak, kapalı, yarı açık ve tam açık mekanlara sahip olacak şekilde düzenlenir.

* anfitiyatro :

Tatil köyünün en önemli eğlence merkezlerinden biri olan anfitiyatro, eski Yunan ve Grek mimari felsefesinde "insanların toplandığı alan" olarak tanımlanan, "arena" anlayışını yansıtacak şekilde tasarlanır. Küçük bir açık-hava tiyatrosu görünümündedir.

Genellikle kullanıcıların akşam yemeğinden sonra toplandıkları, tatil köyü personeli ve kullanıcılarının ayrı ayrı veya birlikte çeşitli animasyon etkinliklerini gerçekleştirdikleri, gerektiği zaman diskotek olarakta kullanılan anfitiyatroda, her akşam ayrı showlar düzenlenir.

Anfitiyatro ; seyirci bölümü, sahne, dans pisti, soyunma odaları, ses - ışık - multivizyon merkezi, depo ve w.c. gibi birimlerden oluşur. Bazı anfitiyatrolarda bar da bulunur (25).

* diskotek :

Diskotek, son yıllarda pek çok tatil köyünün programı içinde yer almıştır. Disko - pop türü müziğin yayınlandığı, ses ve ışık merkezidir.

Ses ve müziğin yüksek düzeyde olduğu diskotekler genellikle bungalovlardan uzak alanlarda oluşturulur. Bu anlamda bir yerleşime olanak vermeyen planlamalarda, diskoteklerin yüksek bir duvarla çevrili olması ve ses-yutucu gereçlerle kaplanmış olması gereklidir.

* sinema :

Köy içinde, yatak kapasitesine göre hesaplanan konuk sayısının % 35 ine hizmet edebilecek bir açık hava sinemasıda bulunabilir. Genellikle 8 - 15 yaş arası çocukların tercihi olan bir birimdir (26).

Oturma grupları; kırılma, çizilme ve yıpranmaya dayanıklı, kolay temizlenebilir gereçlerden oluşturulur.

* çok amaçlı salon :

Konserler, sosyal toplantılar, yerel eğlenceler, folklor ve dans gösterileri, seminerler ve kongreler için düşünülmüş, iyi bir klima sistemiyle donatılmış birimlerdir.

200 - 400 yatak kapasitesine sahip tesislerde yaklaşık 200 m², 400 den fazla yatak kapasitesine sahip tesislerde ise yaklaşık 800 m² olarak düşünülür (24).

* kütüphane ve okuma salonu :

Bazı tatil köylerinde ödünç kitap verme servisi de olan (1000 - 10000 kitaplı), kütüphaneler bulunur. Okuma salonları, farklı fonksiyonlara da hizmet verebilecek şekilde planlanır.

İlgi çekici etnolojik ve tarihi değerleri olan, arkeoloji, doğal güzellik ve morfolojik açıdan önemli yörelerdeki tatil köylerinde, kütüphane ve okuma salonu bünyesinde oluşturulmuş bir müze ve sanat galerisi de bulunabilir.

Kütüphanelerin depoları ve okuma salonu iyi bir klima sistemine sahip olmalıdır.

* gençlik merkezi :

Gençlerin kaynaşabileceği, dekorasyonunda sıcak renkler kullanılmış, kapsamı içine ; "oyun masaları, oturma grupları, milk bar, bilgisayar oyunları merkezi, bilardo masaları, çocuk oyun odaları ve iş atölyeleri"ni alan bir birimdir.

Tatil köyünün kapasitesine göre, 200 - 800 m² arasında düşünülür (26).

* sauna :

Kuzey Avrupa kaynaklı saunalar, tüm dünyada istenilen bir banyo türüdür. Soyunma bölümü, soğuk oda, soğuk su havuzu ve buhar odasından oluşur.

Genellikle ahşap kullanılarak oluşturulan saunalardan başka, Türkiye'de doğup dünyaya yayılan "Türk Hamamı"da, tatil köylerinin özel banyoları arasında yerini almıştır. Türk hamamları ; geleneksel biçimiyle, mermerden ve kubbeli olarak inşa edilebildiği gibi saunaların banyo bölümlerinin mermerle kaplanarak, döşemeden ve duvardan ısıtılmasıyla da oluşturulabilir.

* yüzme havuzu :

Genellikle olimpik olmasına özen gösterilen, dekoratif ışıklarla aydınlatılmış, 1.sınıf ve işlevine uygun malzemeye yapılmış bir yüzme havuzu, tatil köyünde yaya sirkülasyonun odaklaştığı önemli noktalardan biridir.

Yüzme, su sporları, akrobasi v.b. yarışma veya gösterilerin yapıldığı, renkli ışık kaynakları ile etkili şekilde aydınlatılmış bir havuz, geceleri de eğlence ve toplantılar için uygun bir mekan oluşturmaktadır.

Havuz bölümü, denge odası, makina dairesi ve filtre odasından oluşan "yüzme havuzları"; tatil köyü kapasitesine göre 500-2500 m² arası veya daha fazla bir alanı kaplayacak şekilde düzenlenebilir (26).

Yüzme havuzlarının çevresindeki döşeme kaplamaları, kaymayan gereçlerden seçilir. Havuz içinde kullanılan derz dolgu malzemeleri de su geçirmeyen türdendir.

* sanat atölyesi :

Tatil köylerinde, olağan spor - eğlence etkinliklerinden sıkılan ya da değişik bir uğraş türü aramak isteyenler için düzenlenmiş "sanat atölyeleri" bulunur. Sanat atölyeleri, genellikle, seramik ve kumaş desenleri üzerine uygulamalı çalışmalar yapılan, 25 - 50 kişilik kapalı ve açık bölümü olacak şekilde tasarlanmış mekanlardır (24).

* plaj tesisleri :

Tatil köyü deniz veya göl kıyısında yer aldığında ; "denize atlama yerleri, yüzme bilmeyenler için ayrılmış yüzme yerleri, cankurtaran, deniz motoru, sınırlama şamandıraları, su sporları merkezi, güneşlenme bölümleri, dinlenme terasları, duşlar, soyunma kabinleri, iskele ve sal", plaj tesislerinde yer alması gereken ana birimlerdir (17).

* spor tesisleri ve aktiviteleri :

Tatil köyü kapsamı içinde bulunabilecek max. spor aktivitelerini şöyle sıralayabiliriz : balıkçılık, balıkadam sporu, yelken, avcılık, görüntü avcılığı, dağcılık, jogging, aerobik, yürüyüş, wind - surf, basketbol, voleybol, futbol, golf, su kayağı, okçuluk, atıcılık, kürek, deniz bisikleti, badmington, masa tenisi, tenis.

500 - 600 kişilik bir tatil köyü için, asgari, 8 tenis kortu, 1 - 2 voleybol ve basketbol sahası gereklidir. Kullanıcı tipi ve ilgisine göre : tenis,

golf ve bowling, iklime göre ise ; su sporları, avcılık, dağcılık, kar kayağı ve buz pateni, spor tesisleri kapsamına alınır veya alınmaz (26).

Bazı tatil köylerinde ; judo, boks, güreş, yoga ve yüzme sporlarının iklim farklılıklarından etkilenmeden yapılabilmesi için oluşturulan "kapalı spor salonları"na da rastlanmaktadır.

* servis birimleri :

a) Giriş Tesisleri : Tatil köyünün mimari anlayışı ve atmosferi ile kullanıcıların ilk karşılaştığı birimlerdir. Bu tesislerde ; bekçi kulübesi, yatak sayısının en az % 50'si oranında otopark, benzin istasyonu veya benzin ikmalini yapacak donanım ve tesisat bulunur (17)(24)(26).

b) Yönetim Tesisleri : Danışma, vezne, emanet ve bagaj bölümleri ile idari personel odalarından oluşur. Kullanıcılarla tatil köyü personelinin sürekli olarak içiçe olduğu bir birimdir (23)(26).

c) Teknik Servisler : "Bakım ve tamir atölyeleri, klima merkezi ve trafo-jeneratör merkezi", teknik servisleri oluşturan ana birimlerdir. Bazı tatil köylerinde, büyük kapsamlı "marangozhaneler" de bulunmaktadır.

"Personel tesisleri, çarşı, iletişim - haberleşme merkezi, banka, revir, depolar ve çamaşır-ütü-dikiş üniteleri" diğer servis birimleridir.

2.1.4. Tatil Köylerinde Yer Seçimi

Tatil köylerinin dünya turizm hareketi içindeki yeri, her geçen gün biraz daha artmaktadır. Gözlenen bu artış, hem tesis sayısı, hem de pazar-daki gelir payı yönünde olmaktadır. Tatil köyü sayısı arttıkça, kullanıcıların önündeki seçenek sayısı da artmıştır.

Durum böyle olunca kullanıcılara yüksek konfor ve hizmet sağlamak, tesisin doluluk oranının artması yönünden, planlamacı ve işletmecilerin en büyük amacı olmuştur.

Bu amacı gerçekleştirmek, öncelikle tatil köyünün kurulacağı yerin iyi etüd edilerek seçilmesine bağlıdır. Yer seçiminde ; doğal kaynaklar, alt yapı ve ulaşım, temel etüd ölçütlerini oluşturmaktadır.

* doğal kaynaklar :

Kullanıcılar açısından, diğer turizm yapıları arasında tatil köylerinin tercih nedeni olmasını sağlayan ve tanımı içinde de yer alan temel etmen "doğa ile içiçe bir yerleşim göstermesi"dir.

Doğal kaynakların çeşitli biçimlerdeki birleşimleri, tatil köylerinin kurulabileceği uygun alanlar yaratabilir. Tatil köyü planlamalarında, genel konsept içerisinde oluşturulan aktivite ve fonksiyolardan kullanıcıların gerektiği gibi yararlanabilmesi, "planlama - doğal kaynak ilişkisi"nin doğru kurulması ile olanaklıdır.

İklim, bitki örtüsü (flora), hayvanlar (fauna), kumsal, deniz, morfolojik yapı ve tarihi güzellikler tatil köylerinde yer seçimini belirleyen temel doğal kaynak ölçütleridir (16).

* alt yapı :

Tatil köylerinin kurulacağı bölgelerde alt yapı sorunlarının çözülmüş olması gerekir. Alt yapı kavramı içine giren "elektrik, içme suyu, kanalizasyon ve haberleşme sistemi şebekeleri"nin sağlıklı çözümlerle uygulandığı bölgeler, tatil köyü yerleşimi için uygun ortamlar oluşturur (27).

Alt yapı sistemlerinin düzenli olması, tesis kullanıcılarının konforu ve bakım - işletme maliyetinin azalması demektir (28).

* ulaşım :

Tatil köyü yerleşim alanlarının ulaşım merkezlerine yakın olması önemli bir tercih nedenidir. Tesislerin havalimanlarına en çok "100-140 km." uzaklıkta olması istenir. Havalimanlarının, donanım ve planlama açısından

uluslararası charter (taşıt uçak) seferlerine hizmet verebilecek nitelikte olması gereklidir (19).

Tatil köyünün kurulacağı yöredeki kara ve deniz taşımacılığı da, uluslararası düzeyde etkin bir ulaşım ağı ve ekipmanına sahip olmalıdır. Kara taşımacılığı açısından ; iklim şartlarına dayanıklı, uzun ömürlü ve yeterince geniş yollarla birlikte akışkan bir trafik, yer seçiminde aranan özelliklerdendir. Uluslararası liman ve marinalar çevresinde oluşan bir yerleşim de tatil köyleri için uygundur (28).

Uluslararası düzeydeki ulaşım ağının yanısıra, tatil köyünün kurulacağı yörenin ve ülkenin de iyi bir toplu-taşıma ağına sahip olması gereklidir.

2.1.5. Genel Konsepti Bakımından Tatil Köyü Tipleri

Dünyada tatil köyleri konusunda en gelişmiş ülke Fransa'dır. 1950'li yıllarda ilk tatil köyünü kuran "Club Méditerranée" ve daha sonraki yıllarda atılım yaparak, kendi yaklaşımı ve kimliği ile ortaya çıkan "Club Européen", Fransız kuruluşlarıdır.

Tatil köylerinin hemen hemen tümünde ana üniteler aynı düşünülmüştür. Genel konsept olarak farklılaşma, "bungalov" olarak tanımlanan kullanıcıların geceleme birimlerinde oluşmaktadır. Tatil köyleri bu doğrultuda 3 ana tipte şekillenir ;

a) Club Méditerranée Tipi Tatil Köyleri :

Bungalovlarında su ve sıhhi tesisat yoktur. Birkaç bungalov ortak bir w.c. ve banyoyu kullanır. Bu tip bungalovlarda yalnızca 2 yatak ve 1 elbise dolabı bulunur. Kullanım alanı ortalama 11 m²'yi geçmez. Yapı malzemesi olarak genellikle, taş, ahşap ve kamış gibi yerel gereçler kullanılarak oluşturulur. Taşıyıcı sistem çoğunlukla yığma olarak seçilir.

b) Club Europeén Tipi Tatil Köyleri :

Bu tipte de bungalovlar asgari boyutta tasarlanır. Ancak içinde, duş, w.c. ve lavabo bulunan bir temizlenme bölümü ve elektriği vardır. Club Europeén tipi tatil köylerinde, kuruluş sahasının yetersizliğine veya mimari yaklaşıma göre, birkaç ünite tek blokta toplanabilmekte veya çok katlı olarak inşa edilebilmektedir. Taşıyıcı sistem iskelet veya yığma olarak seçilebilir.

c) Karma Tip Tatil Köyleri :

Tefriş bakımından Club Mediterranée ve Club Europeén tipi tatil köylerinden daha gelişmiş olup, birer haftasonu evi niteliğindeki ünitelerin uygulandığı tiptir. Karma tip tatil köylerinin apart otel niteliklerine sahip bungalovları, blok veya çok katlı olarak inşa edilebilir. Diğer tatil köyü tiplerinde kullanılan yapım sistemleriyle beraber, prefabrik yapı üretim sistemleri ve çelik konstrüksiyonla oluşturulmuş bungalovlara da rastlamak olanaklıdır (19).

Türkiye'de genellikle Club Europeén tipi bungalovlara sahip tatil köyleri inşa edilmektedir. Club Mediterranée'nin işletmesinde bulunan tatil köylerinde ise geleneksel yaklaşım sürmektedir.

2.1.6. Kullanıcı Yaklaşımı Yönünden, Diğer Turizm Yapıları Arasında Tatil Köylerinin Yeri

Turizm yapıları arasındaki otel, motel ve tatil köyleri, kullanıcıya sağladığı olanaklar yönünden diğerlerine oranla farklılıklar gösterir ve büyük yatırımlar gerektirir.

Genel olarak düşeyde gelişme gösteren oteller, büyük kitleli ve formal bir yapıya sahiptirler. Çoğunlukla kalabalık yerleşim alanlarında ve büyük şehirlerde gelişen oteller, son yıllarda turistik merkezler çevresinde de yer almaya başlamıştır. Çoğu zaman, sakin ve doğal bir yaşayış içinde, düşey bir kitlenin yerleşmesi, çözümü güç peyzaj problemleri yaratabilir.

Otellerden daha az işlevsel olan motellerde ise, kitleleri bakımından yatayda bir gelişme gözlenir.

Farklı üniteler halinde, fonksiyonel ve rekreasyonel imkanlara sahip bir gelişme gösteren motellerin en önemli özelliği, sade ve ucuz konaklama tesisleri olmalarıdır.

Moteller genellikle iç ve dış turizm gelişmelerine paralel olarak, ticari ve turistik merkezleri bağlayan yollar veya turistik önemi olan doğal ve arkeolojik değerler yakınında yerleşmektedir. Turizm merkezlerinde kurulan motellerin, gerek konaklama, gerekse eğlence yönünden, lüks birer tesis halini aldığı görülür.

Doğa güzellikleri içinde yerleşmişse olsa, büyük kitleli tesisler ; gerek yapıları ile doğal çevrede yarattıkları baskı, gerekse sağladıkları lüks ve denetimli yaşantı ile şehirlerin dışında rekreasyon imkanı arayan kullanıcıların ruhsal gerginliklerini giderebilmesine olanak sağlamazlar. Çünkü genel atmosferi ile şehir hayatını devam ettirme özelliğine sahiptirler.

Oteller ve moteller, yerleştikleri çevrenin karakterine göre; transit turizme, tatil turizmine ya da her ikisine birden hizmet ederler (4).

Tatil köyleri ise, kuruluşu yönünden yalnızca tatil turizmine hizmeti amaç edinmiş ve tatil rekreasyonu ile ilgili her türlü olanağı hazırlamaya yönelmiş turistik konaklama tesisleridir. Bu bakımdan, iyi planlanmış tatil köyleri, genellikle yalın olan yapıları ile doğal çevre içinde uyumlu bir görünüm sağlarlar.

Tatil köyleri, otel ve motellerden daha ucuz konaklama ve yeme-içme olanağı sağladıkları için de, turistler tarafından daha çok tercih edilir. Çevre düzenlemesi iyi kurgulanmış ve rekreatif faaliyetleri gereksinime yarın verebilecek şekilde düşünülmüş tatil köylerinde, şehir insanının özlediği kırsal yaşantı ve doğa içindeki serbest dolaşım imkanı max. düzeyde sağlanır.

Tatil köylerinde insanlar, tüm baskılardan arındırılmış doğal bir ortamda kendilerini tam anlamıyla özgür hisseder ve bedence olduğu kadar ruhsal yönden de dinlenir.

Çeşitli toplumlardan gelen insanlar, tatil köylerinde, ortamında sağladığı bir rahatlıkla birbirleriyle kaynaşırlar. Çünkü doğa içindeki bir yaşantı insanları daha sıcakkanlı yapar ve karşılık beklemeden samimi dostlukların kurulması sonucunu doğurur (29).

Tatil köylerini diğer turizm yapılarından ayıran en önemli yanlardan biri de, planlı bir rekreatif faaliyet ile günün ilk ışıklarından gece geç saatlere kadar süren "animasyon aktiviteleri"dir. Böylece turist, tatilinin her anını dolu dolu geçirebilme olanağı bulur.

2.2. TÜRKİYE`DE TATİL KÖYLERİNİN GELİŞİMİ

2. Dünya Savaşı`nın bitiminden bu yana, Türk toplumu, toplumsal hareketlilik olayının etkisinde kalmış ve bunun sonucu olarakta yapısında oldukça hızlı değişme eğilimleri ortaya çıkmıştır. Turizm de, bu değişim eğilimlerini yaratan etmenlerden birisidir.

1950 - 1960 yılları arasında plansız olarak gelişen Türkiye Turizmi, 1960`tan sonra "Basın, Yayın ve Turizm Vekaleti"nin denetimi altında gelişme göstermeye başlamıştır. Türkiye`de 1960 yılını izleyen bu döneme "Planlı Dönem" adı verilir (30). Planlı Dönem`de turizm konusunda özgün politikalar oluşturmak ve uygulamak zorunluluğu ciddi olarak ortaya çıkmıştır. Böylece, günümüzde de "Turizm Bakanlığı" olarak çalışmalarını sürdüren "Turizm ve Tanıtma Bakanlığı", 12 Temmuz 1963 gün ve 265 sayılı yasa ile kurulmuştur (31).

1962 yılında geçici bir planla başlayan Planlı Dönem, günümüze değin devam etmiştir. Bu dönem içinde, "Kalkınma Tipi Plan" olarak nitelenen üç ayrı tip planlama yapılmıştır. "Perspektif Planlar", "Beş Yıllık Kalkınma Planları" ve "Kısa Dönemli Planlar" olarak adlandırılan planlamalar, üç ayrı süreç ve uygulamayı içermektedir (30).

Turizmin bir bakanlıkça planlanmaya, geliştirilmeye ve denetlenmeye başlandığı dönem içerisinde, yabancı kuruluşların yatırımları da büyük artış göstermiştir. Bu süreç içerisinde Türkiye'nin ilk tatil köyü olan "Foça Tatil Köyü", Fransız kuruluş Club Méditerranée tarafından 1966 yılında işletmeye açılmıştır. Dünyadaki ilk tatil köyünün de kurucusu olan Club Méd'in tatil köyleri zincirine daha sonra Kuşadası ve Kemer Tatil Köyleri de eklenmiştir.

Tatil köyleri ile ilgili yasal düzenleme, 1982 yılında kabul edilerek yürürlüğe giren 2634 sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu"nın ilgili yönetmeliklerinde yer alan maddelerle yapılmıştır. Kanunun ilgili yönetmeliklerinde tatil köylerinin tanım, amaç, kapsam ve görevleri belirlenmiştir. Tatil köylerinin de kapsamı içine girdiği, turizm yatırım, işletme ve kuruluşlarının denetimide, 1983 yılında 18 023 sayı ile yürürlüğe giren yönetmelikle resmi olarak belirlenmiştir (32).

1982'den sonra, devletin desteği ve ilgili bakanlıkların denetimi ile gerek yurt içi, gerekse yurt dışında büyük bir gelişme gözlenmiştir. Bu gelişme ; tesis sayısı, Türkiye Turizmi'nin dünya turizm pazarındaki gelir payı, Gayri Safi Milli Hasıla içindeki %, Türkiye'ye gelen turist sayısı ve turizm gelirleri, gibi ölçütlerde gözlenen önemli artışlarla izlenebilmektedir.

Turizm Bakanlığı Yatırımlar Genel Müdürlüğü Araştırma ve Değerlendirme Dairesi Başkanlığı'na yapılan araştırma ve incelemeler sonucu ortaya çıkan istatistikler, Türkiye Turizmi içinde tatil köylerinin diğer turistik tesislere oranla daha etkin konumda olduğunu göstermektedir (6).

Gün geçtikçe gelişerek tüm dünyaya yayılan ve turistik konaklama tesisleri arasında tercih olarak ilk sıraya yerleşen tatil köyleri, ülkemizde de büyük talep görmektedir. Türkiye'de, Akdeniz Bölgesi'nde yoğunlaşan tatil köyleri, sayı ve yatak kapasitesi dağılımı açısından yöre bazındaki en yüksek %'yi, Antalya'nın "Kemer" ilçesinde göstermektedir.

2.2.1. Tatil Köylerinin Tanım, Amaç ve Görevleri

Türkiye`de bulunan tatil köyleri ile ilgili yasal düzenleme, 12.03.1982 de kabul edilen ve 16.03.1982`de yürürlüğe giren 2634 sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu" ile bu kanunun ilgili yönetmeliklerinde yer almaktadır (4).

Bu kanun, "turizm sektörünü düzenleyecek, geliştirecek dinamik bir yapı ve işleyişe kavuşturacak tertip ve tedbirlerin alınmasını sağlamayı" amaçlamaktadır (4).

Kanunda, kapsamına tatil köylerininde girdiği turizm işletmelerinden, "Türk ve yabancı uyruklu, gerçek veya tüzel kişilerce birlikte veya ayrı ayrı gerçekleştirilen ve turizm sektöründe faaliyet gösteren ticari işletmeler" olarak söz edilmektedir.

1983 yılında yürürlüğe giren ve son olarak 30.05.1991 yılında, eklenen ve kaldırılan hükümleriyle yayımlanan "Turizmi Teşvik Kanunu Turizm Yatırım ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliği" içinde, tatil köylerinin de kapsandığı turistik tesislerde bulunması gereken özellik ve nitelikler genel kapsamda belirtilmektedir. Yönetmeliğin tatil köyleri ile ilgili sekizinci bölümünde ise, bu tür işletmelerin tanıtım, kuruluş ve işleyiş özellikleri belirlenmektedir.

Tatil köyleri, bu yönetmeliğin 1.bölüm - 4. maddesinde ; "doğal güzellikler içerisinde ya da arkeolojik değerler civarında kurulmuş, rahat bir konaklama yanında çeşitli spor ve eğlence hizmetlerinin de sağlandığı, odaları otel odası, suit veya bunların kombinasyonu şeklinde olan ve dağınık yerleşme düzenindeki yapılardan oluşan en az 60 odalı konaklama tesisleri" olarak tanımlanmaktadır (5).

"Turizmi Teşvik Kanunu Turizm Yatırım ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliği" nin tatil köylerinin tanım, kuruluş ve işleyiş özellikleri ile ilgili sekizinci bölümündeki maddeler aşağıdaki gibi belirlenmiştir ;

* Gözönünde Bulundurulacak Konular.

Madde 76 - Tatil köyü tesislerinde doğal karakterin ve yöresel değerlerin korunmasına özen gösterilir. Serbest zamanların değerlendirilmesine yardımcı tesislerin sağlanmasına ağırlık verilir.

* Asgari Kuruluş Alanı.

Madde 77 - Tatil köylerinde kuruluş alanı devletin hüküm ve kullanımı-
mında olan kıyı bölümü hariç her yatak için en az 85 m² olarak hesaplanır.

Tatil köylerinin kuruluş alanı içerisinde bulunan çarşı, eğlence tesisleri, kültürel etkinlik yerleri gibi birimlere çevreden de kişilerin girebilmesini sağlayacak düzenlemeler yapılabilir.

* Hizmet Birimleri.

Madde 78 - Tatil köyü planlamalarında aşağıda belirtilen hizmet birimlerine yer verilir ;

- a) Giriş tesisleri ve yönetim bölümü ,
- b) Geceleme birimleri (bungalovlar) .
- c) Lokanta, mutfak ,
- d) Çocuk bahçesi, eğlence, spor ve dinlenme tesisleri ve yüzme havuzu ,
- e) Personel birimleri ,
- f) Servis ve bakım birimleri ,
- g) Arazinin çeşitli yerlerinde yardım çağırılacak resepsiyon irtibatlı tesisat.

* Giriş ve Yönetim Bölümleri.

Madde 79 - Tatil köyü sınırları emniyet altına alınır ve burada girişte bekçi kulübesi olmak üzere 30. maddeye uygun şekilde otopark yapılır (5).

* Yönetim Tesisleri.

Madde 80 - Yönetim tesisleri aşağıdaki üniteleri kapsar ;

- a) Resepsiyon, danışma, vezne, emanet, bagaj, telefon kabini, w.c. ve bekleme yerlerinden oluşan bir kabul alanı ,
- b) Müdür, muhasebe ve santral yerleri .
- c) Bekleme holü, doktor odası, hasta odası, ilaç dolapları ve lavabodan oluşan bir revir ,
- d) Odalarla bağlantılı acil imdat zili .
- e) Müzik ve ses yayını düzeni ile odalara kabul servisinin haberleşmesini sağlayacak tesisat.

* Geceleme Birimleri .

Madde 81 - Geceleme birimleri, tatil köyünün diğer tesislerinin gürültü ve rahatsız edici etkilerinden korunacak biçimde düzenlenir.

* Lokanta - Mutfak .

Madde 82 - Lokanta, tatil köyünün yapı ve işletme nitelikleri ile uyumlu ve yatak kapasitesinin en az % 20'si oranında kapalı, yatak kapasitesinin %50'si oranında açık oturma yeri sağlayacak şekilde düzenlenir. Ayrıca her 50 yatak için bir kadın ve bir erkek olmak üzere lokanta yakınına w.c. yapılır.

Açık yemek salonları için doğal havalandırma, güneş ve yağmurdan koruyucu önlemler alınır.

Mutfak için, servis avlusu ve servis girişi düzenlenir.

* Spor, Eğlence ve Dinlenme Tesisleri ve Çevre Düzenlemesi .

Madde 83 - Tatil köylerinde, çocuk bahçesi ve bu yerlerde çocuklar için özel w.c.ler düzenlenir.

Tesisin kuruluş yerine uygun nitelikte çeşitli spor imkanları (jimnastik salonu, aerobik salonu, golf sahası, tenis sahası, voleybol sahaları, deniz sporları v.b.), dinlenme terasları, oyun kültürel faaliyetler ve okuma salonları, açık veya kapalı bar, snack bar, orkestra yeri, dans alanı, açık hava tiyatrosu v.b. tesisler gerçekleştirilir.

* Satış Yerleri.

Madde 84 - Tatil köylerinin satış yerleri, çeşitli ihtiyaç maddeleri, hatıra ve hediyelik eşya satan dükkanlardan oluşur. Buralarda kitap, gazete, dergi, kırtasiye ve zorunlu ihtiyaç maddelerinin satışına özen gösterilir.

* Personel Tesisleri.

Madde 85 - Personel tesisleri, kadın ve erkek bölümleri ayrı ayrı olmak üzere, soyunma dolapları, w.c. ve lavabo, duş, yemek ve dinlenme yerleri ile tatil köyünde kalan personel için yatakhane veya idari personel için lojmanlar, şeklinde düzenlenir.

* Servis ve Bakım Tesisleri.

Madde 86 - Tatil köylerinde ; çamaşır yıkama, kurutma, ütüleme, kuru temizleme ve dikiş hizmetlerinin verileceği tesislerle temiz çamaşırların korunacağı depo ve bakım onarım atölyeleri bulunur.

* Plaj ve Havuz Tesisleri.

Madde 87 - Tatil köylerindeki plaj ve havuz tesisleri 130 ve 137. maddelere göre düzenlenir (5).

* Sınıflandırma.

Madde 88 - Yerleşme özellikleri, yapı, tesisat, donatım dekorasyon ve servis yönlerinden üstün özellikler gösteren, ek eğlence, spor imkanları, çocuk yuvası sağlayan tatil köyleri "iki yıldızlı tatil köyleri", diğerleri ise "bir yıldızlı tatil köyleri" olarak sınıflandırılır.

2.2.2. Tatil Köylerinin Turizm Bakanlığı'na Denetimi

Tatil köylerini de kapsamı içine alan "Turizm Yatırım, İşletme ve Kuruluşlarının Denetimi Hakkında Yönetmelik" ile Türkiye'deki tüm turistik konaklama tesislerinin denetimi resmi olarak, "T.C. Turizm Bakanlığı'nın yetkisi altına girmiştir (32).

19.04.1983 gün ve 18 023 sayı ile resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren yönetmeliğin amacı, 1. maddede "2634 sayılı Turizmi Teşvik

Kanunu'na tabi turizm yatırım ve işletmeleri ile 1618 sayılı Kanuna göre kurulmuş Türkiye Seyahat Acentaları Birliği'nin denetimine ve denetleme elemanlarının niteliklerine, atanmalarına, çalışmalarına ve yetkilerine ait esasların tespiti" olarak belirlenmiştir (32).

Yönetmelik, "insan ve çevre sağlığı ile can ve mal güvenliği de dahil olmak üzere belgeli turizm yatırım ve işletmelerinin, belgeye esas olan özelliklerinin, tarifelerinin, temizlik, düzen, servis, idare ve işletme şekilleri ile özelliklerin ve Türkiye Seyahat Acentaları Birliği'nin denetlenmesine, denetleme elemanlarının niteliklerine, atanmalarına ve yetkilerine ait hükümleri" kapsar.

Turizm Bakanlığı'nın bu yönetmelik uyarınca yaptığı denetimler :

- a) Turizm kontrolörleri ,
- b) Turizm Genel Müdürü, Bakanlık Müfettişleri ve Turizm Bölge Müdürleri ,
- c) Geçici veya özellik gösteren (şans oyunları alanları, yat limanları, charter gibi) işletmeler için bakanlıkça belirli iş ve süreyle görevlendirilecek personel, aracılığı ile yapılır.

Tatil köylerinin denetimi "yatırım dönemi" ve "işletme dönemi" olarak iki aşamada yapılır ;

* Yatırım Dönemi Denetimleri'nde ,

- a) Yatırımın belgeye ve projeye uygunluğu,
 - b) Malzeme, yapı elemanları, tesisat, ekipman, mefruşat ve dekorasyonun sınıfı ile uyumu,
 - c) Yatırımın ön görülen zamanlaması ile yatırım belgesinde belirtilen sürenin uyumu (32),
- incelenir.

* İşletme Dönemi Denetimleri'nde ,

- a) Tamamlanan yatırımın, yatırım belgesine asıl projeye veya doğrudan işletme belgesi isteğinde, dosyasındaki projeye uygunluğu,

- b) Tesisin dış ve iç mekanları ile malzeme, ekipman, tesisat, mefruşat ve dekorasyonunun sınıfı ile uyumunun korunup korunmadığı,
 - c) Belge almaya asıl özelliklerin devam edip etmediği,
 - d) İşletme belgesi verilmesinde esas alınan veya alınacak olan nitelikleri belirleyen yönetmelik hükümlerine uyumu,
 - e) Mekanların amaçlarına uygun kullanımlarının devamı,
 - f) İşletmenin, belgede belirtilen sahip ve - veya işletmecisinin mülkiyet ve - veya yönetiminin devamı,
 - g) Personelin niteliğinin sınıfına ve yönetmeliğe uygunluğu,
 - h) Genel temizlik ve hizmet standardının sınıfı ile uyumu.
- gözönüne alınan ana ölçütlerdendir (32).

Tatil köyleri işletmeye açıldıktan sonra belirli aralıklarla devam eden "işletme dönemi denetimleri"nde, tesisin sınıf değiştirmesi veya kapatılması gibi durumlar, kontrolörlerce tespit edilerek uygulanır.

2.2.3. Türkiye Turizmi`nde Tatil Köylerinin Yeri

Son 10 yıl içinde, Türkiye`nin en önemli gelir kaynakları arasında yer alan turizm gelirleri, her geçen yıl daha da artarak ülke ekonomisine büyük katkılar sağlamaktadır. 1992 yılı sonu itibariyle, turizmden elde edilen döviz geliri ; Gayrı Safi Milli Hasıla`nın % 3.4`ü düzeyine ulaşmıştır. Türkiye`nin 1992 yılında turizmden elde ettiği döviz geliri toplam döviz gelirinin % 14`ü, ihracatın ise % 25`i düzeyine ulaşmıştır. Aynı yıl turizm sektörünün sağladığı döviz geliri ve bu gelirin Türkiye`nin ulusal gelirinin, ihracatının ve toplam döviz gelirlerinin içindeki payları, sektörün bu güne kadar gerçekleştirdiği en yüksek paylar ve oranlardır (3).

Türkiye, 219 940 adet gibi yetersiz yatak kapasitesine rağmen dünya-daki turizm hareketi içinde % 2`lik oranla pay sahibi olmayı başarmıştır (2).

1992 yılında 3.639.000.000.-\$ döviz bırakarak ülkemizde konaklayan 7.076.096. (33) turistin en çok tercih ettiği turistik konaklama tesisi türünün, campinglerden sonra "tatil köyleri" olduğu görülmektedir (tablo: 2.1).

Tablo : 2.1 YÖRETE DE KONAKLAYAN İKİSİ,GECELERİNE,ORTALAMA KALIS SÖRESİ VE DOĞUDU ORANLARININ YERİS CİNS VE SİYİRLERİNE GÖRE DAĞILIMI (1992)

YERİS CİNS VE SİYİRLERİ	KONAKLAYAN İKİSİ Number of Arrivals			GECELERİ Nights Spent			ORTALAMA KALIS SÖRESİ Average Length of Stay			DOĞUDU ORANI Occupancy Rate		
	YARANCİ Foreigner	YERLİ Citizen	YÖPLAN Total	YARANCİ Foreigner	YERLİ Citizen	YÖPLAN Total	YARANCİ Foreigner	YERLİ Citizen	YÖPLAN Total	YARANCİ Foreigner	YERLİ Citizen	YÖPLAN Total
OTEL Hotel												
***** YILDIZ	164 078	115 615	279 693	1 715 414	368 628	2 084 042	10.45	3.19	7.45	53.43	11.40	84.91
**** YILDIZ	79 199	48 840	128 039	839 351	138 328	977 679	10.60	2.83	7.84	56.55	9.32	65.87
*** YILDIZ	209 008	160 155	369 163	1 559 412	310 155	1 869 567	7.46	1.94	5.06	51.19	10.18	61.37
** YILDIZ	132 260	137 569	269 829	875 669	286 366	1 162 035	6.62	2.08	4.31	44.78	14.64	59.42
* YILDIZ	51 472	48 862	100 434	415 495	97 010	512 505	8.01	1.88	5.10	41.92	9.79	51.71
ÖZEL MEĞELİ	13 104	4 381	17 485	125 207	18 476	143 683	9.55	3.76	8.10	94.29	12.41	106.70
YÖZER OTEL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TEPELİ OTEL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
APART OTEL	6 187	131	6 318	50 978	288	51 267	8.24	2.20	8.11	55.56	0.31	55.87
YÖPLAN Total	655 308	515 673	1 170 981	5 581 527	1 217 281	6 798 808	8.52	2.36	5.81	51.15	11.16	62.30
HOTEL Hotel	1 327	1 260	2 587	5 378	2 662	8 040	4.05	2.11	3.11	13.28	6.57	19.85
PANSİYON Boarding House	35 876	20 357	56 233	199 378	64 030	263 406	5.56	3.15	4.68	44.79	14.39	59.18
ÖBÜRİ Inn	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
YATIL KÖYÜ Holiday Village	174 813	50 400	225 213	2 088 269	278 481	2 366 750	11.95	5.49	10.50	68.20	9.03	77.23
KAMP Camping	4 839	1 560	6 399	103 314	11 661	114 975	21.35	7.48	17.97	70.15	7.92	78.07
GENEL YÖPLAN Grand Total	872 163	589 250	1 461 413	7 977 864	1 572 085	9 549 949	9.15	2.67	6.53	54.62	10.76	65.38

Kaynak : T.C. Turizm Bakanlığı, Yatırımlar Genel Müdürlüğü, Araştırma ve Değerlendirme Dairesi Başkanlığı, Konaklama İstatistikleri Bülteni, 1993/5.

Tablo : 2.2

YATIL KOTU - Holiday Village (GECELEME - Nights Spent)

AYLAR - Months

MILLİYET	OCAK January	ŞUBAT February	MART March	NİSAN April	MAYIS May	HAZİRAN June	TEMMUZ July	AĞUSTOS August	EYLÜL September	EKİM October	KASIM November	ARALIK December	TOPLAM Total	MİLLİYET
AVUSTURYA	1 032	933	1 091	6 074	31 636	53 159	68 953	70 058	56 264	29 755	1 621	1 248	321 824	Austria
B. ALMANYA	5 667	8 666	17 430	124 594	346 694	255 277	249 770	282 798	218 531	198 250	13 761	6 846	1 788 274	Germany, Fed. Rep.
BELGİYE (11)	479	479	478	4 234	14 595	28 779	31 205	29 506	21 344	9 441	508	480	141 528	Belgium, C. (11)
İSRAİLİYE BÖLGE (12)	-	9	24	6 904	3 599	7 111	7 403	5 771	5 971	6 952	-	-	43 744	Scandinavia C. (12)
FRANSA	12	14	12	12 243	40 860	48 026	80 440	124 812	79 006	25 880	383	10	411 698	France
İNGİLİZERE	-	20	-	485	12 829	11 832	12 814	21 010	15 958	5 654	6	6	60 614	U Kingdom
İSPANYA	39	-	4	125	320	215	267	368	300	1 784	1	5	3 389	Spain
İSVİÇRE	6	71	162	4 373	17 364	17 774	22 517	14 675	19 090	13 982	324	1	110 392	Switzerland
İTALYA	-	-	16	708	5 362	17 967	20 997	59 069	22 112	3 042	-	-	129 279	Italy
YUNANİSTAN	-	-	-	22	170	50	303	30	12	-	-	3	610	Greece
A. B. D.	22	100	4	398	954	1 187	685	869	1 297	304	-	-	5 820	U.S.A.
AVUSTURALYA	284	-	-	-	42	12	30	95	69	46	-	-	578	Australia
JAPONYA	2	-	-	10	39	51	28	5	4	36	-	-	175	Japan
KANADA	-	20	-	17	54	39	172	50	12	15	-	-	379	Canada
BULGARİSTAN	-	55	37	39	112	65	90	239	1	2	-	1	652	Bulgaria
HACARİSTAN	-	56	36	39	-	6	104	-	-	168	-	-	409	Hungary
POLONYA	16	36	-	4	16	14	-	977	895	1	14	27	2 000	Poland
ROMANYA	3	52	52	44	161	120	110	263	15	137	8	-	965	Romania
S. S. C. B.	88	69	10	35	396	1 078	2 085	1 506	1 001	1 287	485	46	8 098	U.S.S.R.
YUGOSLAVYA	23	52	34	51	17	36	88	93	15	14	7	-	437	Yugoslavia
İRAN	-	-	-	-	-	-	-	2	890	-	-	-	892	Iran
KUVEYT	66	51	25	60	21	97	106	118	67	5	27	26	689	Kuwait
LİBYA	41	9	-	8	-	2	6	9	27	2	-	2	106	Libyan Arab Jan.
LÜBNAN	2	4	-	-	-	-	-	-	1	-	6	3	16	Lebanon
MİSİR	-	2	41	23	105	1	26	45	-	16	-	-	259	Egypt
SURİYE A. CUM.	8	-	44	70	169	23	28	-	5	-	2	1	350	Syria A. Rep.
SUDAN ARABİSTAN	94	190	101	119	94	110	280	244	216	187	95	103	1 833	S. Arabia
ORDUN	6	-	-	-	-	45	-	-	10	-	-	-	61	Jordan
İRAN	104	177	126	60	80	86	115	302	235	277	106	103	1 771	Iran
PAKİSTAN	10	8	-	17	3	-	196	59	18	26	3	2	343	Pakistan
MİSER	11	150	386	725	1 644	3 111	10 217	13 914	9 275	8 637	221	7	47 698	Other
YABANCI TOPLAM	8 032	11 224	20 113	161 461	477 206	446 277	508 912	607 160	512 659	305 312	17 578	8 927	3 084 861	
TÜRKİYE	7 133	8 136	6 062	34 251	39 789	99 778	110 294	137 258	99 171	47 431	9 718	8 816	607 847	
GENEL TOPLAM	15 165	19 360	26 175	195 712	517 005	546 055	619 206	744 418	611 830	352 743	27 296	17 743	3 692 708	

(11) PERELUX BÖLGE : BELGİYE, HOLLANDA, LÜKSEMBURG - Belçika, Hollanda, Lüksemburg
 (12) İSRAİLİYE BÖLGE : İSVİÇRE, NORVEÇ, DANIYALAND, FİNLANDİYA - İsveç, Norveç, Danimarka, Finlandiya

Kaynak : T.C. Turizm Bakanlığı, Yatırımlar Genel Müdürlüğü, Araştırma ve Değerlendirme
 Dairesi Başkanlığı, Konaklama İstatistikleri Bülteni, 1993/5.

Diğer turistik konaklama tesisi türlerinden içeriği, konsept ve yaşayışı ile ayrılan tatil köylerinin sayısında 1980'li yıllardan sonra büyük artış izlenmiştir. 1992 sonu itibariyle "Turizm İşletmesi Belgeli", 52 tatil köyünün 32 700 yatak kapasitesi ile hizmet verdiği, ancak 164 166 yatak kapasitesine sahip 1116 otelden daha yüksek doluluk %'sine sahip olduğu, T.C. Turizm Bakanlığı istatistiklerinde belirlenmiştir (tablo: 2.1). 1992'de ülkemizde geceleyen yaklaşık 7,5 milyon yabancı turistin 2.088.269'u tatil köylerini tercih etmiştir. Bu da Türkiye'de geceleyen yabancıların % 25'i gibi yüksek bir orana denk düşmektedir. Tatil köylerinde geceleyen yabancıların büyük çoğunluğunu Alman turistler oluşturmaktadır. Fransız ve Avusturyalı turistlerinde tatil köylerindeki geceleme sayılarının yüksek olduğu gözlenmektedir (tablo: 2.2).

2.2.4. Türkiye'deki Tatil Köylerinin Dağılımı

T.C. Turizm Bakanlığı'nca her yıl hazırlanan ve son olarak Mayıs. 1993'de yayımlanan "Turizm Bakanlığı, Yatırımlar Genel Müdürlüğü Araştırma ve Değerlendirme Dairesi Başkanlığı, Konaklama Tesisleri Bülteni"nde Türkiye'de, "52" adet tatil köyü bulunduğu belirtilmiştir (tablo: 2.3).

T.C. Turizm Bakanlığı İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından 1992 verilerine göre hazırlanan "Belgeli Turizm İşletmeleri Yıllığı"nda da tatil köylerinin illere ve bölgelere göre dağılımları incelenmiştir. Bu dağılımlar "Turizm İşletmesi Belgeli" ve "Turizm Yatırımı Belgeli" olmak üzere iki grupta yapılmaktadır (tablo: 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9).

Tablo: 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8 ve 2.9'daki veriler birlikte değerlendirildiğinde ortaya şu sonuçlar çıkmaktadır ;

a) Türkiye'deki tatil köylerinin sayısı 1987 - 1992 yılları arasında %100'den fazla bir artış göstermiştir.

b) Tatil köyleri Akdeniz ve Ege Bölgeleri'nde yoğunlaşmaktadır.

c) Antalya ilinin yatak kapasitesi, Türkiye'deki tüm tatil köyü yatak kapasitesinin % 56'sını oluşturarak "1. sırada" yer almaktadır.

Tablo : 2.3 TURLERİNE VE SINIFLARINA GÖRE BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNİN SAYISI 31.12.1992
Figures on Licenced Accommodation Establishments by Types and Classes 31.12.1992

TÜRU Type	SINIFI Class	TÜRİZM YATIRIMI BELGELİ Tourism Investment Licences			TÜRİZM İŞLETİMESİ BELGELİ Tourism Operation Licences		
		(A)	(B)	(C)	(A)	(B)	(C)
OTEL Hotel	5 YILDIZ/5 Star	55	15 557	33 593	63	17 317	36 051
	4 YILDIZ/4 Star	132	20 578	43 100	76	10 777	21 937
	3 YILDIZ/3 Star	624	51 382	106 107	284	23 748	48 224
	2 YILDIZ/2 Star	513	22 355	45 254	447	20 914	40 914
	TEK YILDIZ/1 Star	121	3 757	7 294	246	8 944	17 040
HOTEL Hotel	1.SINIF/1.Class	25	984	2 022	16	892	1 743
	2.SINIF/2.Class	59	1 382	2 716	34	840	1 684
TATIL KÖYÜ Holiday Village	1.SINIF/1.Class	73	19 043	41 006	43	14 217	30 852
	2.SINIF/2.Class	23	4 247	8 965	9	840	1 848
PANSİYON Boarding House		264	4 532	8 842	179	3 008	5 862
KAMPING Camping		23	2 020	5 863	28	2 371	6 998
OBERJ Inn		1	56	150	8	376	1 181
APART OTEL Apartment Hotel		-	-	-	18	467	1 440
KAPLICA Thermal Resort		-	-	-	1	20	40
ÖZEL BELGELİ Special Licence		22	1 816	2 956	46	1 745	4 126
GOLF TESİSLERİ Golf Course Estab.		3	398	1 271	-	-	-
T O P L A M T o t a l		1 938	146 017	309 139	1 498	106 476	219 940

Kaynak : T.C. Turizm Bakanlığı, Yatırımlar Genel Müdürlüğü, Araştırma ve Değerlendirme
Dairesi Başkanlığı, Konaklama İstatistikleri Bülteni, 1993/5.

tablo : 2.4 Turizm İşletmesi Belgeli Tatil Köylerinin
İllere Göre Dağılım ve Kapasiteleri (1987)

Bulunduğu İl	Tesis Sayısı			Yatak Sayısı
	1.s.	2.s.	topl.	
ANTALYA	9	-	9	6 716
AYDIN	3	-	3	2 607
BALIKESİR	-	2	2	629
İZMİR	2	1	3	2 150
MUĞLA	5	1	6	3 172
TOPLAM	19	4	23	15 274

tablo : 2.5 Turizm Yatırım Belgeli Tatil Köylerinin
İllere Göre Dağılım ve Kapasiteleri (1987)

Bulunduğu İl	Tesis Sayısı			Yatak Sayısı
	1.s.	2.s.	topl.	
ANTALYA	25	2	27	18 823
AYDIN	3	-	3	1 634
BALIKESİR	-	2	2	360
DENİZLİ	1	-	1	320
İSTANBUL	1	-	1	514
İZMİR	3	1	4	3 415
KIRKLARELİ	-	1	1	124
MUĞLA	17	7	24	12 036
TOPLAM	50	13	63	37 226

tablo : 2.6 Turizm İşletmesi Belgeli Tatil Köylerinin
Bölgelere Göre Dağılımı (1987)

Bölge	Tes.Say.	Tes.%	Yat.Say.	Yat.%
AKDENİZ.....	9.....	39,13.....	6 716.....	44,00
EGE.....	12.....	52,17.....	7 929.....	52,00
MARMARA.....	2.....	8,70.....	629.....	4,00

tablo : 2.7 Turizm İşletmesi Belgeli Tatil Köylerinin
İllere Göre Dağılım ve Kapasiteleri (1992)

Bulunduğu İl	Tesis Sayısı			Yatak Sayısı
	1.s.	2.s.	topl.	
ANTALYA	25	-	25	18 310
AYDIN	2	1	3	2 062
BALIKESİR	-	4	4	931
DENİZLİ	1	-	1	352
İZMİR	3	2	5	2 648
MUĞLA	12	2	14	8 397
TOPLAM	43	9	52	32 700

tablo : 2.8 Turizm Yatırımı Belgeli Tatil Köylerinin
İllere Göre Dağılım ve Kapasiteleri (1992)

Bulunduğu İl	Tesis Sayısı			Yatak Sayısı
	1.s.	2.s.	topl.	
ANTALYA	37	6	43	24 786
AYDIN	4	-	4	1 691
ÇANAKKALE	1	-	1	240
İZMİR	7	5	12	5 851
KIRKLARELİ	-	1	1	124
MUĞLA	23	11	34	16 899
VAN	1	-	1	380
TOPLAM	73	23	96	49 971

tablo : 2.9 Turizm İşletmesi Belgeli Tatil Köylerinin
Bölgelere Göre Dağılımı (1992)

Bölge	Tes.Say.	Tes.%	Yat.Say.	Yat.%
AKDENİZ.....	25.....	48,08.....	18 310.....	56,00
EGE.....	23.....	44,23.....	13 459.....	41,15
MARMARA.....	4.....	7,69.....	931.....	2,85

Kaynak : T.C. Turizm Bakanlığı Belgeli Turizm İşletmeleri İstatistik Yıllığı, 1993.

d) Akdeniz Bölgesi'nin tatil köyü sayısı ve yatak kapasitesini tek başına Antalya ili karşılamaktadır.

e) 1987 yılında "Turizm Yatırımı Belgesi" verilen tatil köylerinin büyük çoğunluğu işletmeye açılmıştır.

2.2.5. Türkiye Turizmi'nde Kemer ve Kemer Yöresi Tatil Köyleri

Sınırları içinde Türkiye'nin en çok tatil köyünü barındıran Antalya ilinde, "Kemer Yöresi" yoğunluk ve kapasite bakımından ilk sırada yer almaktadır (tablo: 2.10).

Kemer Yöresi, yalnız tatil köyleri açısından değil, diğer turistik konaklama tesisi türleri bakımından da bir turizm merkezi konumundadır. Yerli ve yabancı turistlerin tercihleri de bu yörede yoğunlaşmıştır (tablo:2.11).

Kemer Yöresi'nin bu kadar yoğunluk göstermesinde, doğal güzellikleri arkeolojik değerleri, iklimi, morfolojik yapısı, flora ve faunası etkili olduğu kadar, "Güney Antalya Turizm Gelişim Projesi" içinde "destek kent" olarak yer almasının da önemli rolü vardır (34).

Projenin temelini 07.07.1977 tarihinde yürürlüğe giren "Çevre Düzeni Planları" oluşturmaktadır. Antalya Körfezi'nin güneybatısında, Antalya iline 13 km. uzaklıktaki Sarısu'dan Galidonya Burnu'na kadar uzanan 3 - 10 km. genişliğinde 80 km. uzunluğunda kırsal özellikteki alanı kapsayan projenin ana planlama ilkesi ; "bölgenin ekonomik ve sosyal gelişmesinde turizmin katkısını sağlamak ve arttırmak" olarak belirlenmiştir (34).

Projede, Kemer Yöresi'nin 1996 yılı nüfusu "10 000" olarak planlanmıştır. Kemer'de geliştirilecek nüfusun temelini turizmde çalışan personelin oluşturacağı varsayılmıştır. Kemer'in gelecekteki işlevi ; bölgenin dağıtım merkezi, bölgeye giren ürünlerin depolama merkezi ve turizm yerleşme noktalarının eğlence merkezi, olarak tanımlanmıştır. 1996 yılı için planlanan nüfusa 1990'da ulaşılmış ve resmi nüfus sayımı sonuçlarına göre Kemer'in nüfusu "9739" olarak tespit edilmiştir (35).

tablo : 2.10 Antalya'da ki Tatil Köylerinin Yörelere Göre Dağılımı (1994)

Yöre	Mevkii	Tesis Sayısı			Tes. %
		1.s.	2.s.	topl.	
ALANYA...	Konaklı.....	5.....	-.....	5.....	13,88..
	...İncekum.....	1.....	-.....	1.....	2,77..
	Ara Toplam.....	6.....	-.....	6.....	16,65..
KEMER....	Merkez.....	4.....	-.....	4.....	11,13..
	Göynük.....	3.....	-.....	3.....	8,33..
	Çamyuva.....	4.....	-.....	4.....	11,13..
	Beldibi.....	4.....	-.....	4.....	11,13..
	Tekirova.....	1.....	-.....	1.....	2,77..
	Ara Toplam.....	16.....	-.....	16.....	44,49..
BELEK....	Merkez.....	2.....	-.....	2.....	5,55..
	Ara Toplam.....	2.....	-.....	2.....	5,55..
SİDE.....	Manavgat.....	6.....	1.....	7.....	19,44..
	Titreyen Göl.....	2.....	-.....	2.....	5,55..
	Kızıl Ağaç.....	2.....	-.....	2.....	5,55..
	Kumköy.....	1.....	-.....	1.....	2,77..
	Ara Toplam.....	11.....	1.....	12.....	33,31..
TOPLAM.....		35.....	1.....	36.....	100,00..

* Tablodaki veriler 1994 yılında "Turistik Otelciler ve İşletmeciler Birliği (TUROB)" tarafından yayımlanan ve resmî olmayan "Hotel Guide-94" rehberinden alınmıştır.

tablo : 2.11

1992 YILINDA KONAKLAYAN KİŞİ GECEKİRAHATLARI, YATIRI VE YATAY SAYILARININ İL VE İLÇELERE GÖRE DAĞILIMI
Distribution of Number of Arrivals, and Nights Spent, Number of Establishments and Beds By Provinces and Towns

İL/Provinces	KONAKLAYAN KİŞİ/Number of Arrivals			GECEKİRAHAT/Nights Spent			AKTİF OYUNLAMA/Surveyed		CEVAP ALINAN (AYLIK ORTALAMA)/Questionnaires Returned (Monthly Average)	
	YABANCI/Foreigner	YERLİ/Citizen	TOPLAM/Total	YABANCI/Foreigner	YERLİ/Citizen	TOPLAM/Total	N. of Establ.	N. of Beds	N. of Establ.	N. of Beds
ADANA										
Seyhan	16 304	103 582	119 886	38 678	183 246	221 924	11	1 715		
Yüreğir	4 614	13 408	18 022	15 104	27 073	42 177	3	391		
Kadirli	-	-	-	-	-	-	1	83		
Pozantı	40	2 253	2 293	40	3 521	3 561	1	50		
Yumurtalık	738	3 284	4 022	974	3 706	4 680	1	56		
Toplam	21 696	122 527	144 223	54 796	197 546	252 342	17	2 294	15,3	2 174,1
ADYAMAN										
Merkez	3 319	18 170	21 489	3 403	19 764	23 167	4	322		
Lahna	6 684	425	7 309	9 787	827	10 594	3	112		
Toplam	10 203	18 595	28 798	13 170	20 591	33 761	7	434	5,1	370,3
AFYON										
Merkez	2 520	18 892	21 912	3 547	21 708	25 255	3	206		
Sandıklı	61	18 742	18 803	61	18 822	18 883	2	123		
Toplam	2 581	37 734	40 715	3 608	40 530	44 138	5	329	4,4	295,1
AGRI										
Doğubeyazıt	7 416	8 741	16 157	9 260	13 894	23 154	4	657		
Toplam	7 416	8 741	16 157	9 260	13 894	23 154	4	657	2,7	321,0
AKHİSAR										
Merkez	2 100	7 530	9 630	2 797	10 174	12 971	1	74		
Sarıova	522	3 481	4 009	608	3 754	4 362	1	32		
Toplam	2 622	11 017	13 639	3 405	13 928	17 333	2	106	2,0	106,0
ANKARA										
Altındağ	39 688	222 215	261 903	77 653	395 284	472 937	26	2 977		
Çankaya	134 197	285 125	419 322	275 617	523 930	809 547	35	6 069		
Tatvanlı	272	124	396	308	209	517	2	928		
Beypazarı	-	3 985	3 985	-	3 985	3 985	1	78		
Etimesgut	-	571	571	-	956	956	1	33		
Haymana	-	3 893	3 893	-	13 919	13 919	3	175		
Lazca	177	2 015	2 192	177	2 121	2 298	1	48		
İncecihan	743	9 286	10 029	1 023	14 837	15 860	3	355		
Toplam	175 077	527 214	702 291	354 778	645 241	1 000 019	72	10 603	65,0	9 158,5
ANTALYA										
Merkez	149 589	111 976	261 565	684 684	292 031	896 715	52	5 995		
Alanya	189 188	28 337	217 525	1 975 483	129 237	2 104 720	82	15 842		
İzmir	8 950	4 297	13 247	24 619	16 101	40 720	8	418		
İzmir	215 723	78 783	294 506	2 166 621	413 441	2 580 062	70	16 687		
Manavgat	53 650	7 586	61 236	727 610	44 444	772 054	2	3 154		
Serik	9 346	1 387	10 733	116 444	6 666	123 110	1	649		
Side (1)	153 400	17 330	170 730	2 187 574	83 152	2 270 726	24	9 188		
Kalkan (1)	2 907	1 348	4 255	13 445	4 341	17 786	9	380		
Toplam	782 753	250 804	1 033 557	7 815 880	989 289	8 805 169	255	52 891	100,1	41 411,4
ARTVİN										
Merkez	9 932	12 383	22 315	11 889	13 583	25 472	1	86		
Hoopa	3 334	11 235	14 569	6 346	17 403	23 749	2	131		
Toplam	13 266	23 618	36 884	18 235	30 986	49 221	3	217	3,0	227,0

Kaynak : T.C. Turizm Bakanlığı, Yatırımlar Genel Müdürlüğü, Araştırma ve Değerlendirme Dairesi Başkanlığı, Konaklama İstatistikleri Bülteni, 1993/5.

Güney Antalya Turizm Gelişim Projesi'nde planlanan hedeflere günümüzde büyük ölçüde ulaşıldığı son yıllarda yapılan istatistiklerde açıkça görülmektedir. Bu olay, Türkiye Turizmi açısından sevindirici bir gelişmedir.

Havaalanına 55 km. uzaklıkta bulunan yörede geniş bir kara ulaşım ağıda oluşturulmuştur. Antalya ve çevre ilçelere 15 dk. arayla midibüs seferleri yapılmaktadır.



BÖLÜM 3. KEMER YÖRESİ TATİL KÖYLERİ'NDE, TASARIM VE UYGULAMA YAKLAŞIMLARININ, BAKIM VE ONARIMA ETKİLERİ

3.1. TASARIM AŞAMASI

Bu bölümde ; Kemer Yöresi Tatil Köyleri'nde yapılan incelemeler sonucu, "tasarım süreci yaklaşımlarının, bakım ve onarıma etkileri" üzerine edinilen izlenimler ;

- a) Yerleşim,
 - b) Biçimsellik,
 - c) Gereç seçimi,
 - d) Detay çözümleri,
 - e) Proje örgütlenmesi,
- başlıkları altında değerlendirilecektir.

İncelenen tatil köylerinin tasarımları ; "bağımsız tasarım kurumları", "yatırımcı kuruma bağlı birimler" veya "uygulayıcı kuruma bağlı birimler" tarafından, 3 farklı yolla oluşturulmuştur. Bu tasarımlar ; yönetmelik ve şartnamelere göre, T.C Turizm Bakanlığı'na bağlı birimler(Bölüm: 2.2.2) ve ilgili belediyelerce denetlenmektedir. Ayrıca, "yatırımcı ve uygulayıcı kurum tarafından gerçekleştirilen tasarımlar" işletme içinde, "bağımsız kurumlar tarafından gerçekleştirilen tasarımlar" ise, yatırımcı ve uygulayıcı kurumlarca denetlenir.

Tatil köyü tasarımlarında istenen sonucun alınabilmesi için, tüm sorunlar, tasarım sürecinde değerlendirilmeli, uygulama ve kullanım evrelerinde ki sonuçları düşünülerek, gerekli eşgüdümle eyleme geçirilmelidir (7).

Tasarım sürecindeki bakıma yönelik çalışmaların, işletme giderleri ile doğrudan ilişkili olduğu gözlenmiştir. Bakım olgusunun, doğrudan kullanım sürecinde ele alınması, bakım giderlerini olumsuz yönde etkilemektedir. İngiltere'deki uygulamalar da, yatırımcı kurumun bakım yönetmeni ile, tasarım evresinde ilişki kurularak oluşturulan eşgüdümle, bakım giderlerinin azalması sağlanmıştır (36).

3.1.1. Yerleşim

Tatil köylerinin fiziksel planlama ve tasarımlarında, işlevsellik kadar, "işletme, kullanma ve bakım" yönünden de rasyonelliğin sağlanması, doğuracağı sonuçlar bakımından, büyük önem taşımaktadır.

Kemer Yöresi Tatil Köyleri'nde, yerleşime yönelik incelemeler sonucu edinilen en önemli izlenim ; Antalya kale oluşumu ve kaleiçi kent dokusunun, ısrarla ana ölçüt olarak ele alınmasıdır. Güneşten korunmayı sağlayan, hareketli ve dar sokak örgüsü farklı mimari yaklaşımlarla tekrarlanmıştır. Ancak bu yaklaşımlar, bazı bakım sorunlarını da beraberinde getirmiştir.

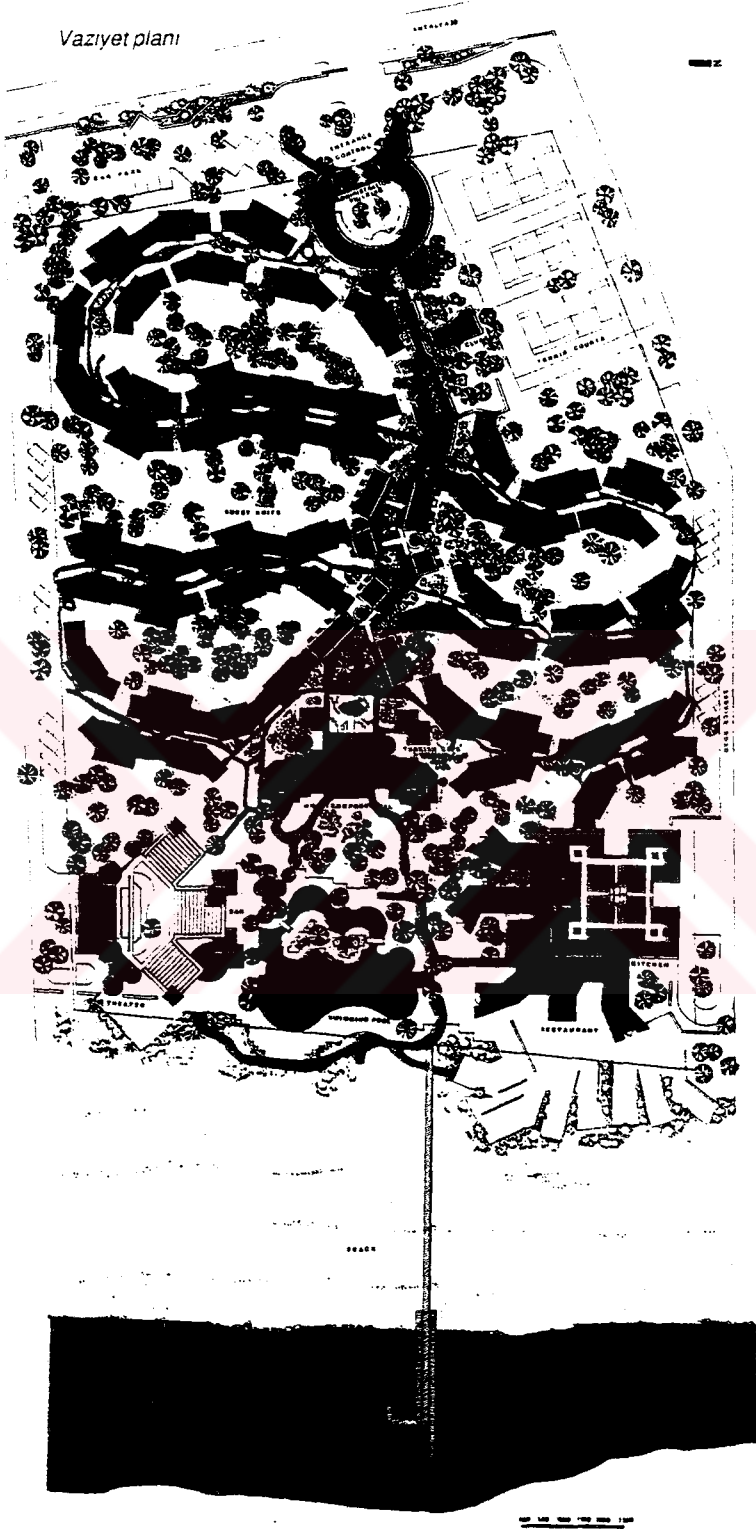
Gölge etkisi sağlanmış dar sokaklar üzerindeki bungalov yerleşimleri, iç mekan havalandırmasını zorunlu kılmaktadır. Doğal veya yapay yolla yapılan havalandırma, iç hava niteliğini dengede tutarak, yapı içi öğelerin nemden kaynaklanan bakım sorunlarını azaltır (37).

Bungalovlar da yeterli havalandırma olanağı sağlanarak oluşturulan sokak dokusu yerleşimlerinin, çok az sayıda tatil köyünde gerçekleştirildiği izlenmiştir. Örneğin ; Ulusoy Kemer Tatil Köyü'nde bu anlayış gerektiği gibi ele alınmış, geceleme birimlerinin tasarımında iki yönlü doğal havalandırma sağlanarak, iç ortam nemi dengede tutulmuştur (Şekil: 3.1)(Şekil:3.2).



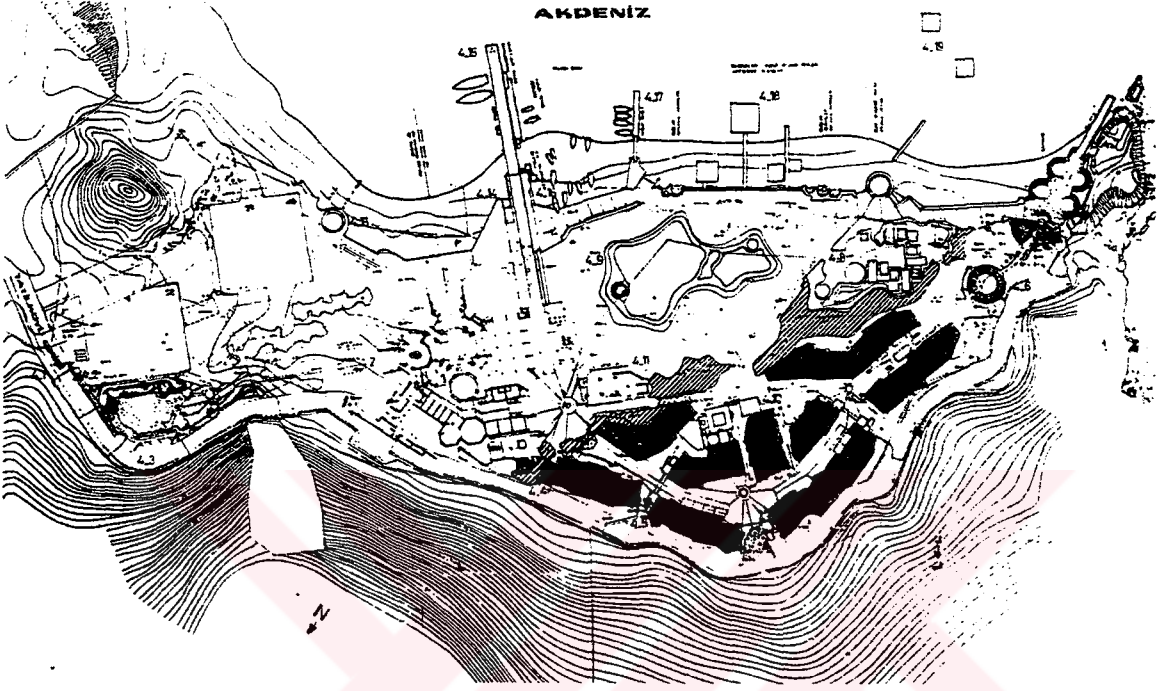
Şekil: 3.1 Ulusoy Kemer Tatil Köyü

Vaziyet planı



Şekil: 3.2 Ulusoy Kemer Tatil Köyü yerleşim planı

Ancak, bu anlayıştaki yerleşimlerde, tek yönlü doğal havalandırmanın dahi yapılmadığı geceleme birimleri bulunan tatil köylerine de rastlanmıştır. Bunun en açık örneği, Eldorador Phaselis Tatil Köyü'dür (Şekil:3.3).

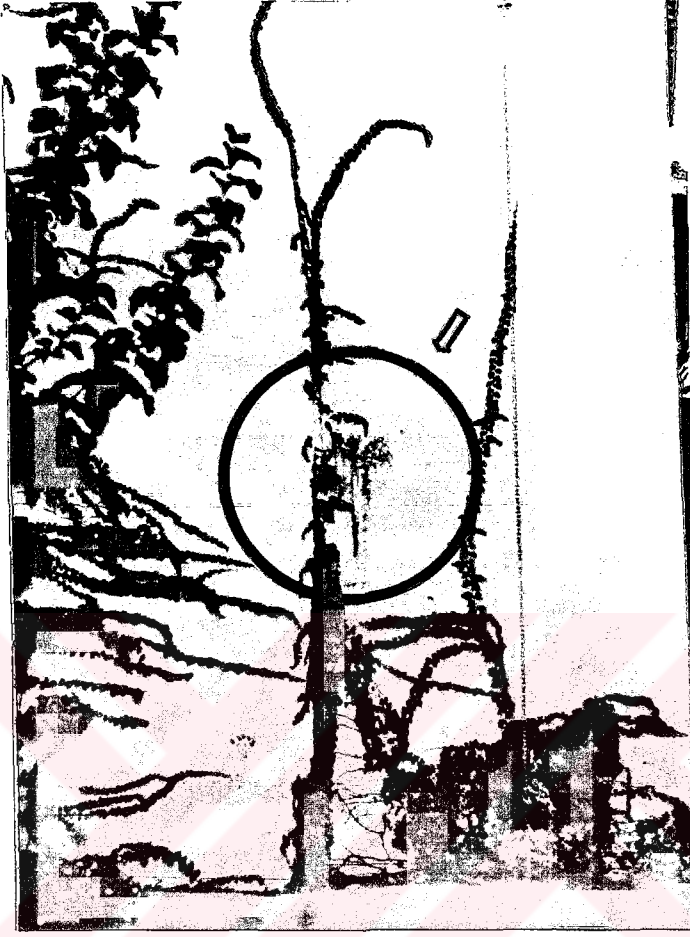


Şekil: 3.3 Eldorador Phaselis Tatil Köyü yerleşim planı

Bu örnekte ; sokak dokusu yerleşiminin benimsendiği bungalov birimlerindeki banyoların doğal havalandırma olanağı sağlanmamıştır. Bunun sonucu olan aşırı nemin, yapısal iç öğelerin bakım - onarım sürelerini sıklaştırdığı, tesis teknik müdürü ile yapılan görüşümde, önemle belirtilmiştir (Ek:3.2.6).

Geceleme birimlerinin güneş etkisinden korunması amacıyla, gölge etkisi yaratılmış sokaklar üzerinde yerleşmesi, yapısal dış öğelerde de bakım ve sürekli onarım gerektiren sorunlar yaratmıştır.

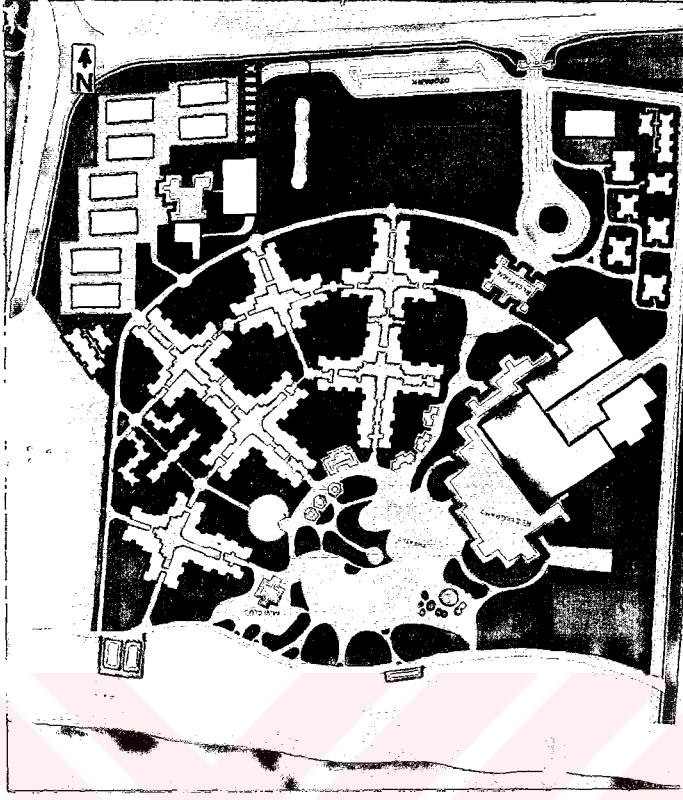
Örneğin ; Marco Polo Tatil Köyü'nde, sokak cephesinin sürekli nem etkisinde kalması, dış yüzey kaplamalarında, çürüme ve dökülme gibi deformasyonlara neden olmuştur (Fotoğraf: 3.1).



Fotoğraf: 3.1 Marco Polo Tatil Köyü, bungalov sokak cephesi görünüşü.

Yapılan incelemeler sırasında, tatil köyü yerleşimlerinde bakıma etki yapan diğer önemli etmenin ; "aynı yapı öğelerinden oluşturulmuş birimlerin, farklı yönlerde yerleşimi" olduğu saptanmıştır.

Ana yaya akslarının ; "yüzme havuzu, çarşı ve restoranın bulunduğu odak noktasında" toplandığı, ışınsal bir arazi yerleşimi gösteren Marco Polo Tatil Köyü'nde, bungalov birimleri, kuzey ve batı yönleri arasında yapılaşmıştır (Şekil: 3.4).



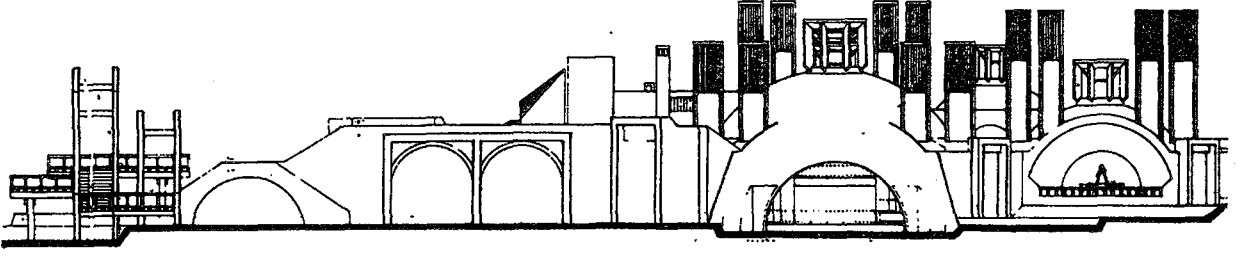
Şekil: 3.4 Marco Polo Tatil Köyü yerleşim planı

Bungalov birimlerinin farklı yönlerde yerleşmesi, aynı yapısal öğeleri, farklı iklim etkileriyle karşılaştırmıştır. Bu da, aynı yapısal öğeler için, farklı bakım planlamaları oluşturulmasını gerektirmiştir.

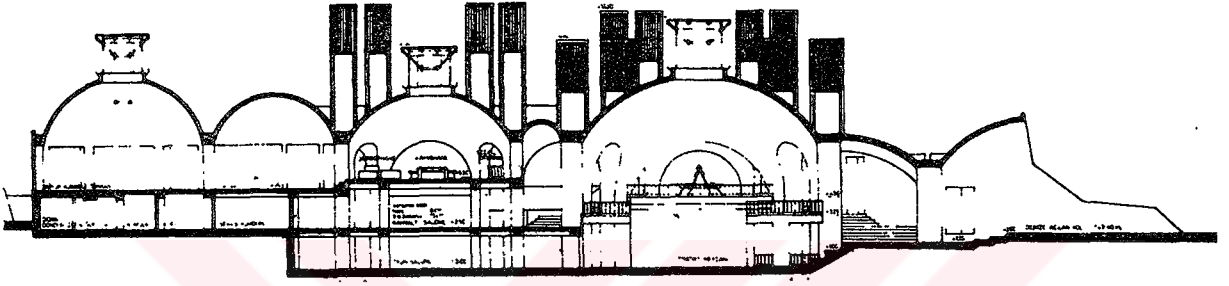
3.1.2. Biçimsellik

Tasarımcıların, "şaşırtıcı ve alışılmamış formlarda mimari öğeler yaratarak, kullanıcının dikkatini çekme" ve "Türk - Osmanlı mimari anlayışını çağdaş bir yorumlamayla biçimlendirme" isteği, bazı tatil köylerinde, bakım kolaylığı ve bakım maliyetine yönelik sorunlar yaratmıştır.

Eldorado Phaselis Tatil Köyü'nde ; danışma, çarşı, türk kahvesi, v.b. sosyal birimlerin birarada bulunduğu kitlenin (Şekil: 3.5) (Şekil: 3.6) çatı konstrüksiyonu, 7.5 - 15 m. çapında, brüt beton kubbelerle oluşturulmuştur. Bu tip kubbesel formlarda, yüzeyin her köşesine ulaşamadığından, bakım gereği gibi yapılamamaktadır.

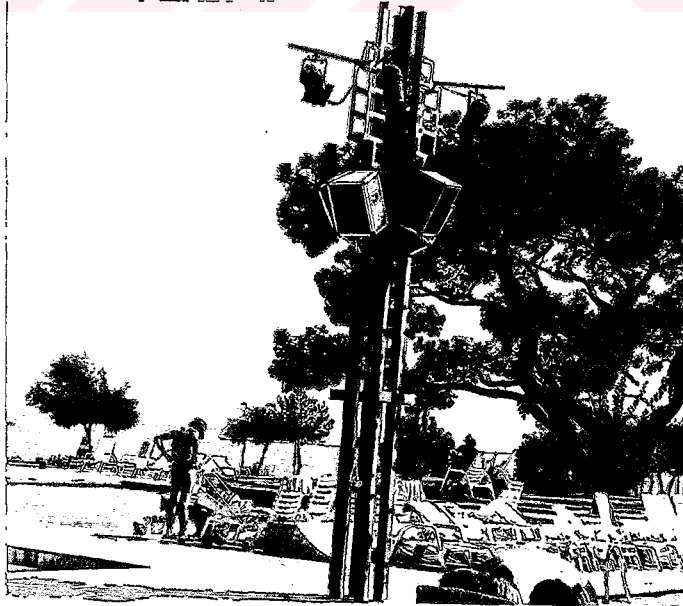


Şekil: 3.5 Eldorado Phaselis Tatil Köyü, sosyal merkez cephesi



Şekil: 3.6 Eldorado Phaselis Tatil Köyü, sosyal merkez kesiti

Aynı tatil köyünde, tesisin çeşitli noktalarına yerleştirilmiş, aydınlatma ve ses etkili plastik öğeler de, formel özelliklerinden dolayı bakım zorlukları yaratmaktadır (Fotoğraf: 3.2).



Fotoğraf: 3.2 Eldorado Phaselis Tatil Köyü, plastik öğe

Kemer Yöresi Tatil Köyleri arasında, biçimselliğin bakıma olumsuz etki yaptığı diğer örnek, Çamyuva Robinson Club Tatil Köyü'dür. En-time restoran terasının çatısı, 8 küçük kırma çatıyla oluşturulan konstrüksiyonla örtülmüştür (Fotoğraf: 3.3). Tek eğik dereyle veya teras olarak çözümlenebilecek çatıda, 7 adet eğik dere oluşturulmuştur. Bu da, en basit bakım yaklaşımıyla, 1 eğik dere yerine 7 eğik derenin bakımı demektir. Çatıyı taşıyan çelik direklerin, biçimsel ve görsel etki yaratmak amacıyla, gereğinden fazla sıklıkta kullanılması da, bakım maliyetini arttırmaktadır.



Fotoğraf: 3.3 Robinson Club Tatil Köyü, en-time restoran ön görünüşü

Aynı tatil köyünde, animasyon gösterilerinin izlenebilmesi için oluşturulmuş 2 katlı kitle, biçimsellik-bakım maliyeti ilişkisinin hatalı kurgulandığı en çarpıcı örneklerden biridir (Fotograf:3.4). Çatı konstrüksiyonunu taşıyıcı niteliğe sahip "dikme ve payanda" gibi ahşap öğelerin, işlevi dışında, salt biçimsel etkileycilik için kullanılması, gereğinden fazla ahşap yüzey yaratmıştır. Bakım maliyetini arttırıcı bu tutum, uygulama maliyeti ile de yakından ilişkilidir.



Fotoğraf: 3.4 Robinson Club Tatil Köyü

3.1.3. Gereç Seçimi

Gereç seçimi ; bakım ve onarıma yönelik tasarım süreci kararları arasında, etkinliği en yüksek olan ölçüttür.

Kemer Yöresi Tatil Köyleri'nde yapılan anket çalışmalarının sonuçları arasında ; kullanım evresinde yapılan onarımların büyük bölümünün, niteliksiz ve işlevsel olmayan gereç seçiminden kaynaklandığı, görülmüştür (Ek:2.2.21).

Tatil köyü tanımları içinde yer alan ve tatil köylerinin geleneksel yapım kurallarından biri olan " yöresel gereç seçimi ", yaratacağı doğal etkinin yanı sıra, bakım açısından da yararlılıklar sağlamaktadır. İncelemelerde, bu kurala sıklıkla uyulduğu, ancak, tasarımcıların ; kullanıcıya ve doğal -

yapma çevreye bağlı çevresel etmenleri (sıcaklık, su, nem, ses, ışık, donatı, yerleşim, biçimsellik, taşıyıcı sistem, yangın)(11), gereği gibi etüd etmeden seçtikleri gereçlerin kullanım süreci içindeki verimlilik ve performanslarının düşük olduğu gözlenmiştir.

Kemer Yöresi Tatil Köyleri'nde, bakım - onarıma yönelik gereç seçimi yaklaşımları ve edinilen izlenimler aşağıdaki başlıklar altında açıklanmıştır :

3.1.3.1. Gereç - Standart - Bakım İlişkisi

Tasarımcıların, standart gereç seçimine yeteri kadar önem vermedikleri, yapılan araştırmalar ve anket sonuçlarında açıkça görülmüştür (Ek: 2.1.3). Fiziksel özellikleri farklı gereçlerin, çevresel etmenlere karşı gösterdikleri tepkiler de farklı olmakta, bu da ; bakım programlarının kapsamlarının zorunlu olarak genişletilmesine ve bakım maliyetinin artmasına neden olmaktadır.

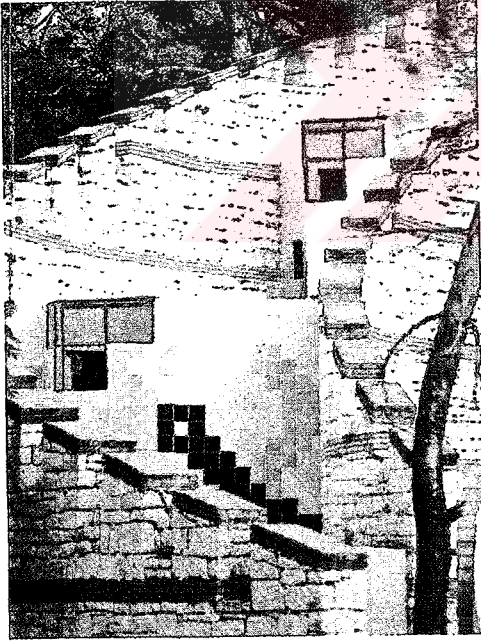
Çamyuva Robinson Club Tatil Köyü ve Ulusoy Kemer Tatil Köyü'nde bu tür örnekler sıkça görülmektedir. Robinson Club Tatil Köyü'nde, çarşı ve giriş birimlerini ayıran, bir geçit-kapı niteliğindeki ögenin oluşumunda, brüt beton, press tuğla ve seramik duvar kaplaması gibi farklı fiziksel özellikler içeren 3 ayrı gereç kullanılmıştır (Fotoğraf: 3.5).

Ulusoy Kemer Tatil Köyü'nde ise ; genel bir taş duvar örgüsünün içinde, prekast bir beton parçasına veya amorf bir fiberglass elemana rastlanabilmektedir (Fotoğraf: 3.6). Ayrıca, geleneksel bir yığma taş duvar düzenlemesi içinde çağdaş yorumlar yaratmak isteğiyle, hiçbir bakım kaygısı duyulmadan oluşturulan, alüminyum + reflektif cam ögelere ve renkli brüt beton + seramik rölyeفلere yer verildiği gözlenmiştir (Fotoğraf: 3.7, 3.8).

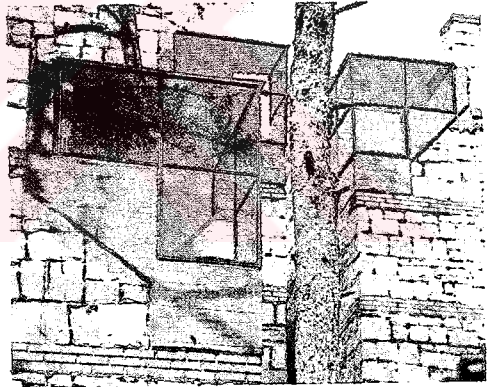
Gereç-standart-bakım ilişkisinin hatalı kurgulandığı örneklerin yanı sıra, dengeli ve bakımı kolay gereçlerin kullanıldığı örneklerle de karşılaşmıştır (Fotoğraf: 3.9) (Fotoğraf: 3.10).



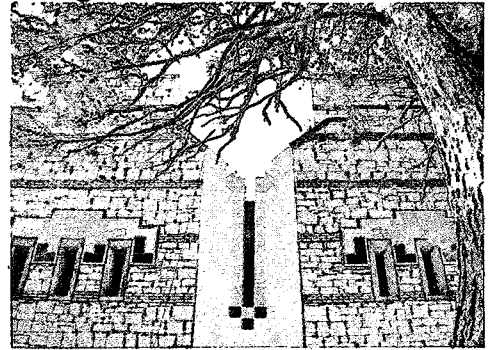
Fotoğraf: 3.5 Robinson Club Tatil Köyü, geçit-kapı ön görünüşü



Fotoğraf: 3.8



Fotoğraf: 3.6



Fotoğraf: 3.7

Fotoğraf: 3.6, 3.7, 3.8, Ulusoy Kemer Tatil Köyü



Fotoğraf: 3.9 Renaissance Resort, bungalov ön görünüşü



Fotoğraf: 3.10 Marco Polo Tatil Köyü, giriş birimleri ön görünüşü

3.1.3.2. Gereç - Nitelik - Bakım İlişkisi

Yapı öğelerinin, kullanım evresinde istenilen dayanıklılığı gösterme süresi ; "yararlı ömür" olarak tanımlanmıştır (8). Tasarımcıların, bakıma yönelik gereç seçiminde, dikkate almaları gereken bu ölçüt ; kullanım sürecinde, istenilen verimlilik ve performansın elde edilmesiyle yakından ilişkilidir.

"Bakım kolaylığı sağlaması, sık onarım gerektirmemesi, çevresel etmenlerden min. düzeyde etkilenmesi ve yararlı ömrünün uzun olması", nitelikli bir gerecin temel özellikleridir.

Ülkemizde, yapı gereçlerinin nitelikleri T.S.E (Türk Standartları Enstitüsü) tarafından belirlenir ve gereç seçiminde, T.S.E belgeli ürünlerin tercih edilmesi istenir.

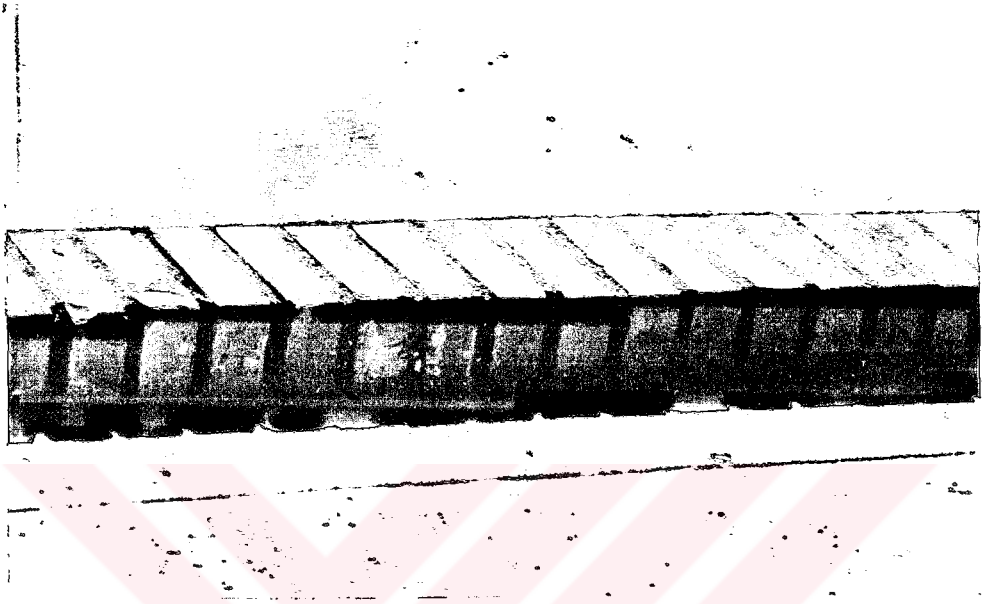
Kemer Yöresi Tatil Köyleri'nde yapılan incelemelerde, T.S.E belgeli gereçlerin, T.S.E belgesi olmayan, niteliksiz gereçlerle aynı oranda kullanıldığı görülmüştür (Ek: 2.1.7). Ayrıca, niteliksiz gereç seçiminin, bakım sorunları doğurduğu ve onarımı arttırıcı bir ölçüt olduğu, yapılan anket çalışmasında belirlenmiştir (Ek:2.2.21). TS 3450 (38) ve TS 4037 (39) ye uymayan granit ve seramik seçimi, en sık görülen örnektir.

3.1.3.3. Gereç - İşlev - Bakım İlişkisi

Doğru işlev için doğru gereç seçimi, bakım ve onarıma yönelik büyük yararlılıklar sağlamaktadır. Bu da ; seçilecek gerecin, mekanik, fiziksel, kimyasal ve atmosfer olayları karşısında alacağı davranışların, gereçten beklenen işleve uygun olup olmadığının önceden araştırılmasıyla olanaklıdır.

Tatil köyü teknik müdürleri, gereç - işlev - bakım ilişkisinin gereği gibi etüd edilmemesinin, önemli bir onarım ölçütü oluşturduğunu belirtmişlerdir (Ek: 2.2.21). Kemer Palmariva Tatil Köyü'nde, press tuğlayla oluşturulan kot farkı, bu ölçüte açık bir örnektir. Doğrudan çarpma etkisine direnimi düşük olan gereç, yanlış bir işlev için kullanılmıştır. Bunun sonucu

olarakta, fiziksel deformasyona uğramış ve onarım görmesi kaçınılmaz olmuştur (Fotoğraf: 3.11).



Fotoğraf: 3.11 Palmariva Tatil Köyü

Kemer Yöresi Tatil Köyleri'nde, gereç-işlev-bakım ilişkisinin hatalı kurgulandığı bir diğer izlenim, derz dolgu malzemelerinin seçimiyle ilgilidir. Yapılan incelemeler sonucu, sürekli su ve nem etkisindeki (yüzme havuzu gibi) birimlerde kullanılan derz dolgularının, geçirimsiz bir yapıda olmadığı ve sürekli su kaçaqlarına neden olduğu görülmüştür (Ek: 3.1.18), (Ek:3.2.14).

3.1.3.4. Gereç - İklim - Bakım İlişkisi

Gereç-iklim-bakım ilişkisi ; hem gerecin iklim özellikleri karşısında gösterdiği davranışları, hem de gerecin kötü iklim şartlarından etkilenmesini önleyen koruyucuların niteliklerini içerir.

"Yoğun nem ve yüksek sıcaklık", Antalya-Kemer Yöresi Tatil Köyleri'nde, gereç-iklim-bakım ilişkisine etki yapan iklim özellikleri arasında, etkinliği en fazla olan ölçütlerdir (tablo: 3.1).

tablo: 3.1 Antalya - Burdur - Isparta İlleri İklim Özellileri.

İklim Faktörleri	Antalya	Burdur	Isparta	Bölge
Ortalama Yağış (Yıllık mm.)	1 030,5	439,8	613,6	694,6
Yağışlı günler ort. sayısı	- 74,3	85,6	103,3	87,7
Dolulu günler ort. sayısı	2,4	2,4	4,5	3,1
Karla örtülü günler ort. sayısı	-	9,5	15,5	8,3
Nisbi nem ortalaması (%)	64	57,	62,	61
Ortalama sıcaklık (Yıllık C°)	18,7	13,2	12,1	14,7
En yüksek sıcaklık	44,6	39,6	37,5	40,6
En düşük sıcaklık	- 7,1	- 16,7	- 17,8	- 13,9
Günlük en yüksek sıcaklık farkı	23,0	23,2	23,3	23,2
Yaz günleri ort. sayısı (≥25°C)	160,9	124,0	111,8	132,2
Tropik günler ort. sayısı	86,8	65,2	47,12	66,4
Kış günleri ort. sayısı	-	7,7	7,9	5,2
Donlu günler ort. sayısı	1,4	57,4	67,4	42,06
En erken don tarihi	4, XII	17, X	13, X	13, X
En geç don tarihi	5, III	20- V	24, IV	24, IV
Toprak üstü en düşük sıcaklık	-	- 16,5	- 19,3	- 17,9
Açık günler ort. sayısı	140,5	129,3	119,1	129,6
Kapalı günler ort. sayısı	54,6	61,1	68,1	61,3
Bulutlu günler ort. sayısı	170,0	174,6	177,8	174,1
Bulutluluk	3,9	4,2	4,3	4,13
Günlük ort. güneşlenme (saat)	8,7	7,8	6,6	7,7
Buharlaşma (mm)	1 438,6	1 043,4	307,7	1 263,2
Günlük en çok buharlaşma (mm)	26,9	13,8	18,4	19,7
Ort. Aktüel basınç (mb)	1 007,4	904,8	897,2	936,5

Kaynak : Meteoroloji Bülteni. Devlet Meteoroloji İşleri Genel Müd.. Ankara. 1974.

İncelemeler sonucu, yoğun nemin, yapısal iç ve dış öğelerde, terleme ve yoğunlaşma etkisi yarattığı, bunun da ; sıva çürümesine, boya kabarmasına, ahşap gereçlerde deformasyona, metal gereçlerde ise korozyona (kimyasal aşınma), neden olduğu gözlenmiştir (Ek: 3.2.6). Bu yapısal sorunların oluşumunda, deniz suyunun buharlaşmasıyla açığa çıkarak havaya karışan tuz kristallerinin de rolü vardır (Ek: 3.1.22).

Marco Polo Tatil Köyü'nde, dış duvar kaplamalarının gözenekli nitelikte olmaması ; duvar içi öğelerde, uygulama hatasından veya yoğunlaşmadan dolayı bulunan fazla suyun, hava alış-verişiyle dışarıya atılmasını engelleyerek, kabarma ve dökülmelere neden olmuştur (Fotoğraf: 3.12).

Aynı örnekte, dış duvar kaplamalarının suyun kaymasını önleyici ve toz tutucu özellik göstermesi de, bakım - onarım sorunu yaratmaktadır.



Fotoğraf: 3.12 Marco Polo Tatil Köyü, dış duvar kaplaması

Kemer Yöresi Tatil Köyleri'nde metaller üzerindeki korozyonun, genellikle, çelik konstrüksiyonlu öğelerde olduğu gözlenmiştir. Ancak ; kolon, kiriş ve döşemelerdeki demir donatıların ve sıhhi tesisatta kullanılan demir

boruların da, korozyondan etkilendiği örneklere rastlanmıştır (Ek: 3.1.22) (Ek: 3.2.14).

Korozyon, kuru veya ıslak olarak iki şekilde oluşabilir. Kuru korozyon, bir metalin gazla reaksiyona girmesi sonucu oluşur. Alüminyum ya da ısıtılan çeliğin kararması bu yolla olur. Islak korozyon ise, "demir ve çeliğin paslanması" olarak açıklanabilir (15).

Islak korozyonun en etkin olduğu öge, "deniz iskelesi"dir. Akdeniz'in yüksek tuz oranının da etkisiyle, hızlı oluşan paslanma, büyük bakım ve onarım sorunlarını da beraberinde getirmiştir. Genel olarak tüm tatil köylerinde gözlemlenen bu sorun Renaissance Resort Tatil Köyü'nde max. düzeyde oluşmuştur (Fotoğraf: 3.13).



Fotoğraf: 3.13 Renaissance Resort, deniz iskelesi

Çamyuva Robinson Club Tatil Köyü'nde ise, deniz iskelesi dışında, çelik konstrüksiyonla oluşturulan çatı örtüsü de korozyona uğramıştır (Fotoğraf: 3.14).



Fotoğraf: 3.14 Robinson Club Tatil Köyü, çelik çatı konstrüksiyonu

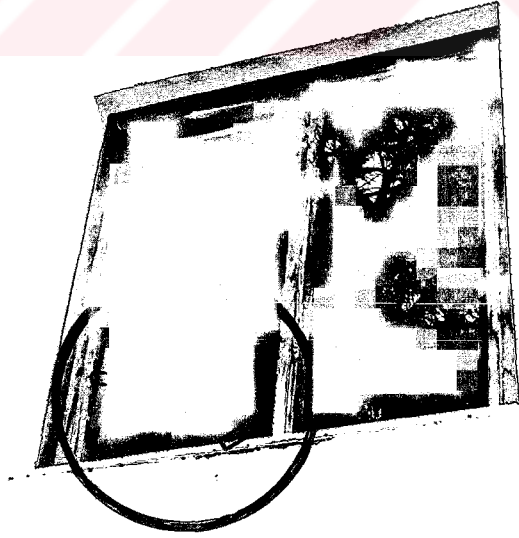
Yukarıdaki 2 örnekte de, korozyona karşı direnimli gemi çeliği kullanılmadığı ve kullanılan çeliklerin de ; suya, neme, havadaki tuz kristallerine ve paslanmaya karşı etkisiz gereçlerle kaplandığı saptanmıştır.

Bakıma yönelik gereç seçiminde, tasarımcılar tarafından gereği gibi dikkate alınmayan bir diğer iklimsel etmen de "yöredeki yüksek sıcaklık"tır. Yıllık sıcaklık ortalaması yaklaşık 19 °C olan ve yılın 5.5 ayı sıcaklığın 25 °C'nin üstünde olduğu yörede, günde ortalama 9 saat güneş etkisi yaşanmaktadır (tablo: 3.1).

Genellikle yapısal dış öğelerde kendini gösteren bu etmen, daha çok, güneşin uzun süre kaldığı ve güneş-gölge etkisinin dengeli sağlanmadığı bölgelerde sorun yaratmaktadır.



Fotoğraf: 3.15 Champion Tatil Köyü, yaya yolu döşemesi



Fotoğraf: 3.16 Clup Alda Tatil Köyü, pencere doğraması

Champion Tatil Köyü'ndeki yaya yolları, bu ölçüte net bir örnek oluşturmaktadır. Isı genleşme katsayısı düşük olan yapay mermer kullanılarak oluşturulan döşemede, gerecin yüksek sıcaklık karşısında plastik özellik göstermesinden dolayı, kırılma ve çatlamlar gözlenmiştir (Fotoğraf: 3.15). Derz dolgusu olarakta, plastik özelliğe sahip çimento kullanıldığı için, sonuç kaçınılmaz olmuştur.

Ahşap yüzeylerde gözlenen yüksek sıcaklık etkileri ise, iki yönlüdür. Bu etkiler ; bazı yüzeylerin koruyucu sürülmeden bırakılması veya koruyucu amaçla sürülen gerecin yanlış seçiminin yarattığı bakım ve onarım sorunları, olarak açıklanabilir.

Plaj, açık teras, anfiteatro gibi sürekli güneş etkisindeki birimlerde bulunan hareketli ve/veya hareketsiz ahşap öğelerle, ahşap pergola ve doğramalarda, güneş etkisiyle oluşmuş deformasyonlara sıkça rastlanmıştır.

Clup Alda Tatil Köyü'nde, doğramaları yüksek sıcaklıktan korumak için sürülen verniğin, amacına uygun seçilmemesinden kaynaklanan bakım sorunları ile sıkça karşılaşmıştır (Fotoğraf: 3.16).

3.1.4. Detay Çözümleri

Detay hatalarının, tatil köylerinde bakım ve onarım sorunu yaratan önemli ölçütlerden biri olduğu, incelemeler sırasında açıkça görülmüştür (Ek: 2.2.21). Detaylandırmaya bağlı sorunlar, "tasarım aşamasındaki hatalı detay çözümleri veya yapım sürecindeki yanlış detay uygulamaları" olarak, iki yönde oluşur.

Tasarım sürecinde ;

- * Detayı oluşturan yapı gereçlerinin, çevresel etmenlere karşı gösterdikleri fiziksel tepkilerin gereği gibi etüd edilmemesi,

- * Detayı oluşturan gereçlerin, birbirleriyle olan ilişkilerinin yanlış kurgulanması,

* Detayın, beklenen işlevine göre çözümlenmemesi, bakım - onarım maliyetini arttırmakta ve bakım zorluğu yaratmaktadır.

Champion Tatil Köyü'nde, hatalı "dilatasyon (genleşme derzi) detayı" çözümleri sıkça görülmektedir (Fotoğraf: 3.17). Genleşme derzinin dış yüzeyinde sıva çatlakları oluşmuştur. Bu da, derz yüzeyinin, yapıda oluşabilecek basınç ve çekme etkilerini (aşırı sıcaklık, su emme, deprem, zemin kayması, v.b.) absorbe edebilen, elastik veya elasto-plastik özellikteki gereçler yerine, plastik özellik gösteren sıvayla kapatılmasından kaynaklanmıştır.



Fotoğraf: 3.17 Champion Tatil Köyü

Clup Alda ve Eldorador Phaselis Tatil Köyleri'nde de, detay-işlev ilişkisinden doğan, bakım-onarım sorunlarıyla karşılaşmıştır. Clup Alda'da, bungalovların çatı örtüsünü oluşturan alaturka kiremitler, işlevine aykırı biçimde, çatı eğimine dik olarak yerleştirilmiştir. Bu detaylandırma sonucu; yağmur suları kiremitlerin arasında birikerek alt katmanlara sızmış, su kesici gereçlerinde işlevlerini yitirmesinden dolayı, oda içlerine kadar inerek, tavan ve duvarlarda deformasyonlara neden olmuştur (Fotoğraf: 3.18). Eldorador Phaselis Tatil Köyü'nde ise ; yüzme havuzundaki suyu dengelemek amacıyla oluşturulan "taşma ızgaları"nın, yer yer 2 m.'yi aşan uzaklıklarda

düşünülmesi ve taşma aralığındaki derz dolgusununda, havuz suyunda bulunan asit ve bazlardan etkilenen nitelikte olması, bakım-onarım sorunları yaratmaktadır (Ek: 3.2.14)(Fotoğraf: 3.19).



Fotoğraf: 3.18 Clup Alda



Fotoğraf: 3.19 Eldorador Tatil Köyü

Bakım maliyetini arttırıcı detay çözümleriyle, Çamyuva Robinson Club Tatil Köyü'nde karşılaşılmıştır. Su sporları merkezinin, "kıрма çatı alın detayı"nda ; ana taşıyıcı mertegen altındaki diğer mertek, işlevsiz olarak, yalnızca dekoratif amaçla kullanılmıştır (Fotoğraf: 3.20). Bu da gereğinden fazla yüzeyin bakımı demektir.

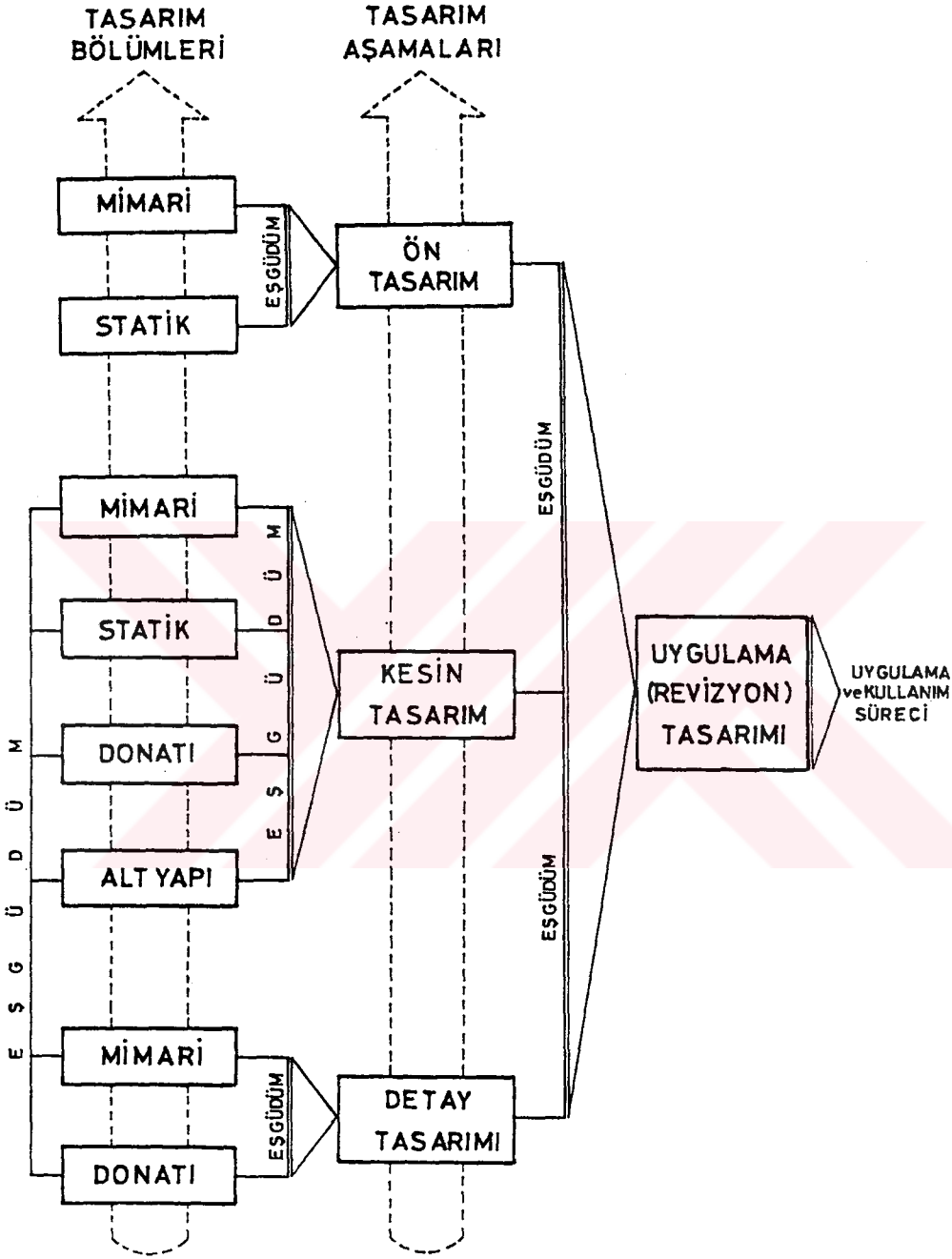


Fotoğraf: 3.20 Robinson Club Tatil Köyü

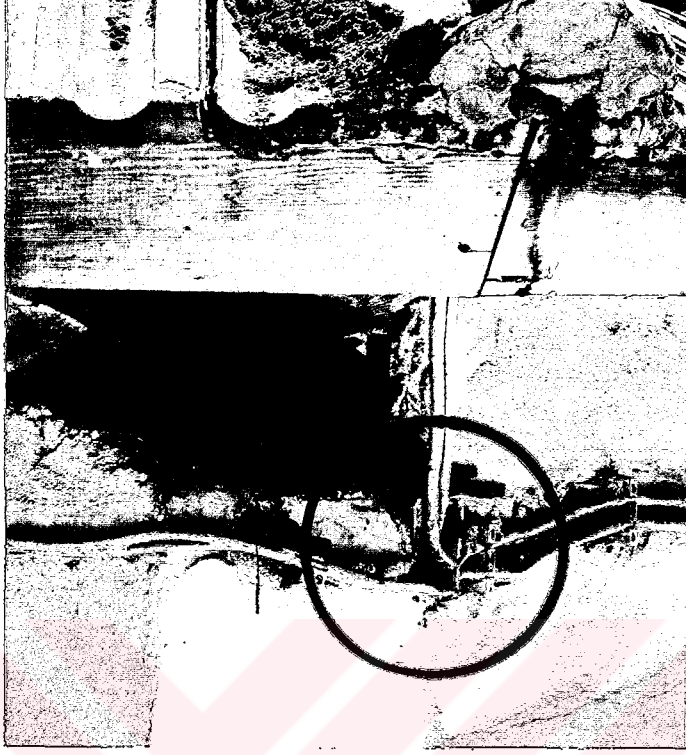
3.1.5. Proje Örgütlenmesi

Tatil köylerinin tasarım sürecinde, mimari, statik, donatı (temiz su, elektrik, telefon, anten, güvenlik sistemi, bilgisayar-network sistemi, v.b.) ve alt yapı tasarım bölümleri arasındaki eşgüdümün yeterli düzeyde gerçekleşmemesi, uygulama ve kullanım evrelerinde, giderilmesi zor, bazı durumlarda da olanaksız, bakım - onarım sorunları yaratmıştır (Ek: 2.2.4).

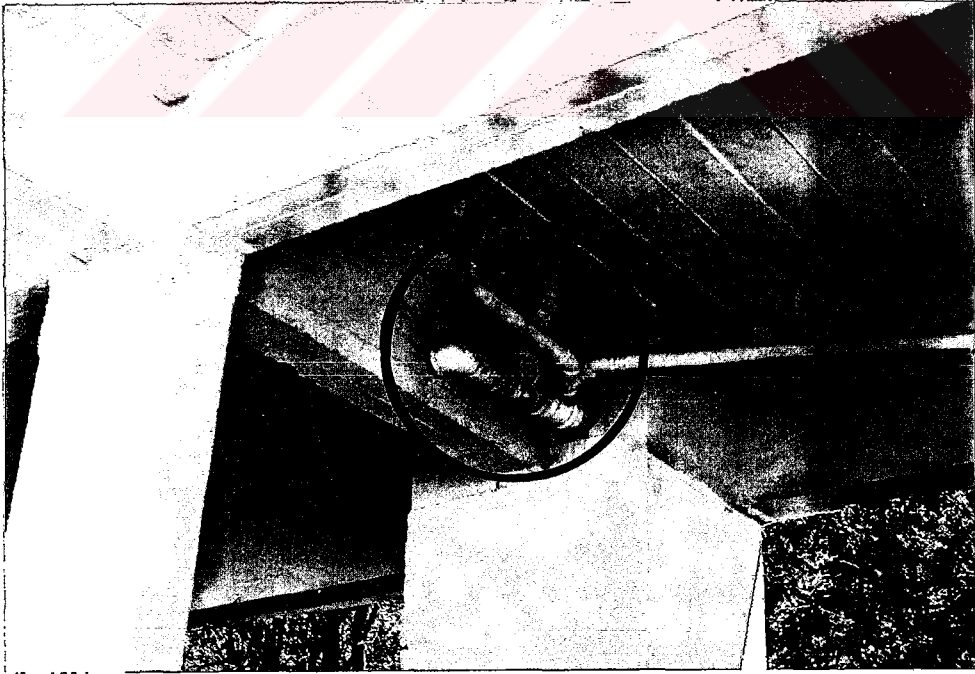
Şekil: 3.7'de anlatılan, "tasarım aşaması-tasarım bölümü-eşgüdüm ilişkisi"nin hatalı işleyişinden kaynaklanan bakım-onarım sorunlarına, Champion (Fotoğraf: 3.21) ve Eldorado Phaselis Tatil Köyü (Fotoğraf: 3.22) örnek verilebilir.



Şekil: 3.7 Tasarım aşaması-tasarım bölümü-eşgüdüm ilişkisi



Fotoğraf: 3.21 Champion Tatil Köyü



Fotoğraf: 3.22 Eldorador Phaselis Tatil Köyü.

3.2. UYGULAMA AŞAMASI

Uygulama aşaması, "yapıma başlama ve yapıyı kullanıcı kuruma teslim etme" anına kadar geçen süreyi kapsar. Tasarım ve kullanım aşamaları arasında bir köprü oluşturur. Kullanıma yönelik tüm kararların, tasarım evresinde verilmiş olmasına karşın, uygulama sürecindeki eylemler, beklenen sonucun alınmasını olumsuz yönde etkileyebilmektedir. Tatil köyü uygulamaları, "bağımsız yapım kurumların"ca veya "yatırımcı kurum" tarafından gerçekleştirilir.

Bu bölümde ; Kemer Yöresi Tatil Köyleri'nde yapılan incelemeler sonucu, "uygulama süreci yaklaşımlarının, bakım ve onarıma etkileri", üzerine edinilen izlenimler ;

- a) Denetim,
 - b) İşçilik,
- başlıkları altında değerlendirilecektir.

Yapım evresinde uygulayıcı kurum niteliği, yaratacağı etkinlik açısından son derece önemlidir. Uygulayıcı kurumun, konusunda deneyimli ve araştırmacı olması bir çok sorunu da ortadan kaldırmaktadır.

3.2.1. Denetim

"Turizm Yatırımı Belgeli" tatil köylerinin uygulama sürecindeki denetimi, resmi olarak, "T.C. Turizm Bakanlığı" (Bölüm: 2.2.2.) ve ilgili belediyelerce yapılmaktadır. Resmi olmayan denetimler ise iki yönlü oluşur. Bağımsız yapım kurumlarınca gerçekleştirilen uygulamalar, "tasarımcı ve yatırımcı kurumlar" tarafından, yatırımcı kurumlarca yapılan uygulamalar ise, yalnızca "tasarımcı kurum" tarafından denetlenir.

Kemer Yöresi Tatil Köyleri'nde uygulanan anket sonucunda ; uygulama sürecindeki denetim eksikliğinin onarımı arttırıcı nedenlerden biri olduğu gözlenmiştir (Ek: 2.2.21).

Yapılan incelemelerde, uygulama aşamasında görev yapan bir "bakım örgütü"nin olmadığı görülmüştür. Diğer kurumlar dışında, böyle bir örgütün yapacağı denetimlerin de olumlu sonuçlar vereceği, "tatil köyü teknik müdürleri"nce belirtilmiştir (Ek: 2.2.8).

Tatil köylerinin uygulama evrelerinde, aşağıdaki eylemlerin yeterince denetlenmemesi, kullanım sürecinde yapı verimliliği ve performansını düşürücü etki yapmıştır :

- * Uygulamanın, Turizm Bakanlığı ve belediye yönetmeliklerine göre yapılması. İnce yapı, donatı ve alt yapı uygulamalarının, ilgili özel veya resmi kurumca hazırlanmış teknik yönergeye göre oluşturulması. Teknik yönergenin gerektirdiği koşullar sağlanamadığı durumlarda, ilgili kurumun yardımının istenmesi.

- * Uygulamanın, "uygulama (revizyon) tasarımı"nda belirlenen kararlar doğrultusunda oluşturulması. Herhangi bir tasarım bölümünde oluşabilecek değişikliklerin, uygulamaya zamanında, doğru ve diğer tasarım bölümleriyle eşgüdüm içinde geçirilmesi.

- * Kullanılan gereçlerin, beklenen işleve uygun nitelikte olması. Gereçlerin T.S.E. standardına sahip olması. T.S.E. standardına sahip gereçlerin nitelik testlerinin yapılması.

- * Şantiyede üretilen yapı gereçlerinin(harç, sıva, beton), direnç ve nitelik testlerinin yapılması.

- * Uygulayıcı kurum ekip ve ekipmanlarının nitelikli ve yeterli sayıda olması. Yapım süreci ile yapım aşamaları arasındaki ilişkiyi belirleyen iş programına uyulması. İş programı - yapım ekipleri ve ekipmanları arasında eşgüdüm sağlanması. Gerektiğinde, destek ekip ve ekipman oluşturulması.

- * Uygulayıcı kurumun, yapım maliyetini azaltma isteğiyle, niteliksiz ekip, ekipman ve gereç kullanması.

İncelemeler sırasında, bir çok tatil köyünde, detay uygulamalarının, detay çözümlerine göre yapılmamasından kaynaklanan bakım-onarım sorunlarıyla karşılaşmıştır.

Champion Tatil Köyü ve Eldorador Phaselis Tatil Köyü'ndeki, teras çatı uygulamaları, bu ölçüte örnek verilebilir. Champion Tatil Köyü'nde, teras çatı, döşeme betonu üzerine su yalıtım gereci serilerek oluşturulmuştur. Su yalıtımı, koruyucu betonla kaplanmadığından, çatı yüzeyinde ve çatı parapeti birleşimlerinde, yüksek sıcaklık etkisiyle kılcal çatlaklar oluşmuştur. Su yalıtımının yararlı ömrünü kısaltan bu uygulamada, "kılcal çatlaklardan sızan su" da yapı içi öğeleri olumsuz yönde etkilemektedir(Ek: 3.1.20) (Fotoğraf: 3.23).

Eldorador Phaselis Tatil Köyü'ndeki uygulamada ise ; bungalovların teras olan çatılarında hiç bir su yalıtımı yapılmamış, döşeme betonunun yüzeyi sıvanarak bırakılmıştır (Ek: 3.2.2).



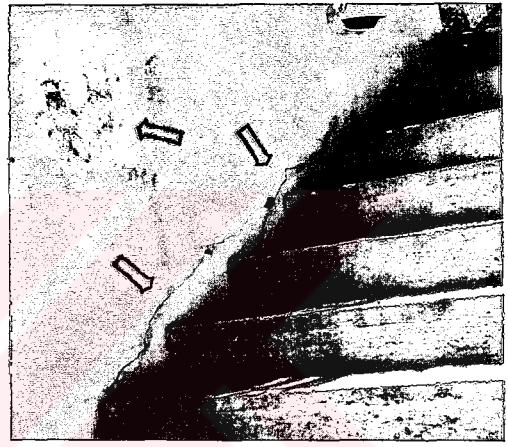
Fotoğraf: 3.23 Champion Tatil Köyü

Uygulayıcı kurumun, yapım maliyetini düşürmek ve yapım süresini kısaltmak yönündeki olumsuz yaklaşımlarının gereği gibi denetlenmediği de, sıkça gözlenmiştir.

Bu yöndeki en sık rastlanan uygulama ise ; sıva yapılırken deniz suyu kullanılmasıdır. Deniz suyunun içindeki tuzun ; beton ve sıvada "patlama ve çürüme"ye, demir donatılarda "korozyon"a, dış cephe kaplamalarında da, "kabarma ve dökülmeler"e neden olduğu gözlenmiştir (Ek:3.1.22) (Fotoğraf:3.24) (Fotoğraf: 3.25).



Fotoğraf: 3.24 Clup Alda Tatil Köyü



Fotoğraf: 3.25 Palmariva
Tatil Köyü

3.2.2. İşçilik

Karkas veya detay yapım uygulamalarında, istenilen sonucun elde edilebilmesindeki en önemli etmen "nitelikli işçilik"tir. İşçilik; doğrudan uygulayıcı ekipteki elemanları içine alan bir ölçüt gibi görünsede, denetimle de ilişkilidir. Nitelikli işçilik ; "nitelikli ekip, yeterli ekipman, örgütlenme ve denetim"le gerçekleşir.

"Nitelikli işçilik" oluşturan etmenlerin eksikliği dışında ;

- * Uygulayıcı kurumun yapım maliyetini düşürme isteği,
 - * Konusunda uzmanlaşmış eleman sayısının yetersiz oluşu,
 - * Bir konuda uzmanlaşmış elemanın, ilgisi olmayan diğer konularda da etkili olabileceği yanılgısıyla farklı işlerde kullanılması,
- gibi eylemler, kullanım evresinde bakım-onarım sorunları yaratan işçiliklere neden olmaktadır.

Kemer Yöresi Tatil Köyleri'nde, bakım sorumlularının en çok yakındıkları onarım nedenleri arasında yer alan bu ölçütün (Ek: 2.2.21), genellikle detay uygulamalarında etkili olduğu gözlenmiştir.

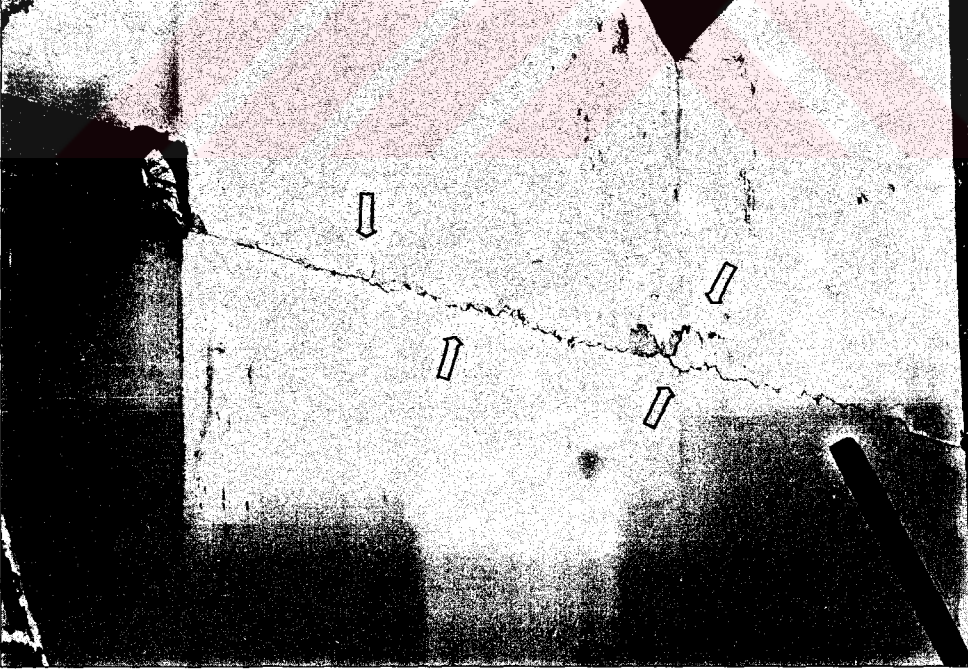
Eldorador Phaselis Tatil Köyü'nde, ana restoranın çatı örtüsünü oluşturan alaturka kiremitler, gereği gibi dizilmediği ve sabitleştirilmediği için (tel veya harçla), sert bir rüzgar etkisi veya sağanak bir yağmurda, onarım gerektiren sorunlar yaratmaktadır (Fotoğraf: 3.26).



Fotoğraf: 3.26 Eldorador Phaselis Tatil Köyü



Fotoğraf: 3.27 Champion Tatil Köyü



Fotoğraf: 3.28 Champion Tatil Köyü

Detay yapım uygulamalarındaki işçilik hatalarıyla ilgili bir diğer örnekle de, Champion Tatil Köyü'nde karşılaşılmıştır. Restoran bacasının, alt başlık detayında ; bacaya kaynaklanan çinko saç, kiremitlerin altına gizlenmemiş ve kenarlarına ağırlık koyulmamıştır (Fotoğraf: 3.27). Böylece çinko saçla kiremitlerin arasından giren su, toz ve rüzgar çatıyı oluşturan bileşenlerde fiziksel deformasyon yaratmaktadır.

Karkas yapım uygulamalarında ise, sıva işçiliğinin gereği gibi yapılmamasından kaynaklanan bakım-onarım sorunları gözlenmiştir. TS 1481 (40) de belirtilen standartlara uyulmadan ve nitelsiz işçilikle yapılan sıvalarda, çatlama ve kırılmalar oluşmuştur (Fotoğraf: 3.28).



BÖLÜM 4. KEMER YÖRESİ TATİL KÖYLERİ'NDE, İŞLETME VE BAKIM-ONARIM İLİŞKİSİNE YÖNELİK YAKLAŞIMLAR

4.1. BAKIM-ONARIM EKİPLERİ

Kemer Yöresi Tatil Köyleri'ni kapsayan anket çalışmalarında ; tüm tesislerin, kendi içinde bakım ve onarım ekipleri oluşturduğu gözlenmiştir (Ek: 2.2.12). Sorumlular tarafından; oluşturulan bakım - onarım ekip ve ekipmanlarının yeterli düzeyde olduğu, gerektiğinde tesis dışından da destek sağlandığı açıklanmıştır (Ek: 2.2.13).

Tatil köylerinin bakım - onarımdan sorumlu yöneticileri olan, "teknik müdür"lerin büyük çoğunluğunun mesleği "makina mühendisi"dir. Mimar ve inşaat mühendisi olanlar ise, çok düşük bir oran içermektedir (Ek: 2.2.23). İşletmecilerin teknik müdür seçimlerinde makina mühendislerini yeğlemele-
rinin ana nedeni ; tesis genelindeki donatıların (elektrikli donatılar, makina donatıları, v.b.) bakım - onarımına daha fazla önem verilmesidir. Diğer bir düşünce ise ; "yapısal mimari öğelerin bakımının gereksizliği" ve "sorun oluştuğunda doğrudan gereç değişimine gidilme" yaklaşımıdır.

Tatil köylerinde, genellikle teknik müdürler dışında bakım ve onarım sorumlusu olmamasına karşın, bazı tesislerde; "teknik lise, yüksek okul veya dengi öğretim kurumu"nu bitirmiş "teknik müdür yardımcıları"da görev yapmaktadır.

İncelemeler sonucu, Kemer Yöresi Tatil Köyleri'ndeki bakım - onarım ekiplerinin, tatil köyü konsepti içinde ;

- a) Yapısal mimari öğeler,
 - b) Elektrik donanımı,
 - c) Su donanımı,
 - d) Isıtma - soğutma donanımı,
 - e) Makina ve motor donanımı,
 - f) Rekreaktif alanlar,
 - g) Tatil köyü genel donanımı,
- ile ilgili olarak bölümlendirildiği belirlenmiştir.

4.1.1. Yapısal Mimari Öğelerle İlgili Bakım-Onarım Ekipleri

Tatil köyü birimlerini oluşturan mimari öğelerde (temel, döşeme, çatı, taşıyıcı sistem, merdiven, v.b.) bulunan ;

* "Doğal taşlar (granit, bazalt, mermer, v.b.), metaller (demir, çelik, bakır, alüminyum, kurşun, v.b.), ahşap, doğal lifler (kamuş, saz, mantar, v.b.), yapay lifler (cam yünü, asbest, v.b.), sentetikler (plastik, asfalt, mastik, v.b.), alaşımlar (bronz, pirinç, v.b.), karışımlar (çimento harcı, kireç harcı, beton karışımları, alçı harcı, v.b.), bağlayıcılar (doğal ve sentetik), birleştiriciler (kaynak, lehim, cam macunu, v.b.), koruyucular (anti-paslar, su ve nem önleyiciler, yanma önleyiciler, boyalar, v.b.)", gibi "gereç"ler,

* "Blokler, tuğlalar, profiller, yer ve duvar seramikleri, kalın plak ve örtüler, ince plak ve örtüler, birleştirici parçalar", gibi "parça"lar ve,

* "Döşeme betonları, şap, yalıtım, pencere ve kapılar, çatı bileşenleri (çatı gövdesi, dış ve iç çatı kaplamaları, ışıklıklar, eğik ve yatay dereler v.b.), kolonlar, kirişler, çerçeveler, iç ve dış kaplamalar", gibi "bileşen"lerin, bakım - onarımıyla ilgili ekiplerdir.

Bu bakım - onarım ekiplerinin (tatil köyleri genelinde) ;

- * Boya işleri sorumluları (1-2 kişi),
 - * Sıva + seramik işleri sorumluları (1-2 kişi),
 - * Ahşap işleri sorumluları (3-5 kişi) ve,
 - * Demir işleri sorumlularından (1-2 kişi),
- oluşturulduğu gözlenmiştir.

Ekiplerin, ekipman açısından yeterli düzeyde olduğu, ancak, ahşap işleri ekipmanlarına daha fazla ağırlık verildiği belirlenmiştir. Tatil köylerinin % 93'ün de, tüm ahşap işleme makinalarına sahip bir marangozhane bulunmaktadır.

4.1.2. Elektrik Donanımıyla İlgili Bakım-Onarım Ekipleri

Tatil köyü birimlerinin, "elektrik sağlayan ve kullanan servis öğeleri"ni oluşturan ;

* "Elektrik, telefon, haberleşme v.b. donanımlara ait kablolar, borular, sabitleme elemanları", gibi "parça"lar ve,

* "Elektrikli mutfak donanımı aygıtları (fırın, microwave fırın, elektrikli ocak, buzdolabı, bulaşık makinası, v.b.), aydınlatma donanımı aygıtları (spotlar, floresanlar, tavan ve duvar aplikleri, v.b.), güvenlik donanımı aygıtları (kameralar, dedektörler, v.b.), haberleşme donanımı aygıtları (telefon, fax, uydu-link, v.b.), ses donanımı aygıtları (amplifikatörler, hoparlörler, v.b.), elektrikli genel donanım aygıtları (televizyon, video, v.b.), elektrik döşemi aygıtları (anahtarlar, duylar, prizler, sortiler, topraklama kolonları), jeneratör ve trafo aygıtları", gibi "bileşen"lerin, bakım - onarımıyla ilgili ekiplerdir.

Elektrik donanımıyla ilgili bakım - onarım ekiplerinin (tatil köyleri genelinde) ;

- * Elektrik döşemi + aydınlatma donanımı + elektrikli donatı sorumluları (3-5 kişi),
- * Ses donanımı sorumluları (1-2 kişi) ve,
- * Haberleşme donanımı sorumlularından (1-2 kişi), oluşturulduğu belirlenmiştir.

4.1.3. Su Donanımıyla İlgili Bakım-Onarım Ekipleri

Tatil köyü birimlerinin, "su kullanan ve sağlayan servis öğeleri"ni oluşturan ;

* "Su döşemi boruları (galvaniz boru, polipropilen boru, polivinilcarbon boru, v.b.), su döşemi fittings elemanları (rekor, dirsek, v.b.), sabitleme elemanları (kelepçe, conta, v.b.), gibi "parça"ların ve,

* "Sıcak su - soğuk su kolonları, armatürler, vitrifiye elemanları (lava-bo, klozet, v.b.), radyatörler", gibi "bileşen"lerin, bakım - onarımıyla ilgili ekiplerdir.

Su donanımıyla ilgili bakım - onarım ekipleri, farklı dallarda uzmanlaşmış, "su döşemi sorumluları"ndan kurulmuştur. Ekiplerin, (tatil köyleri genelinde) 2-3 kişiden oluşturulduğu gözlenmiştir.

4.1.4. Isıtma-Soğutma Donanımıyla İlgili Bakım-Onarım Ekipleri

Tatil köyü birimlerinin, "ısıtma ve soğutma ile ilgili öğeleri"ni oluşturan ;

* "Klima kanalları ve ızgaraları, fan - coil kanalları ve ızgaraları", gibi "parça"lar ve,

* "Katı, sıvı veya gaz yakıt kullanan kazanların aygıtları (hidrofor, basınç denge bölümleri, su çıkış ve giriş boruları, su kolonları, v.b.), iklimlendirme sistemi aygıtları (hava hazırlama santrali, iç ve dış hava klapeleleri, hava filtreleri, ısıtıcılar, nemlendiriciler, soğutucular, vantilatörler, v.b.)", gibi "bileşen"lerin, bakım - onarımıyla ilgili ekiplerdir.

Isıtma - soğutma donanımıyla ilgili bakım - onarım ekiplerinin (tatil köyleri genelinde) ;

* Kazan dairesi sorumluları (1-2 kişi) ve,

* İklimlendirme sistemi sorumlularından (1-2 kişi),

oluşturulduğu gözlenmiştir. Ancak, bu sorumluların büyük bölümü konuyla ilgili bir belge veya sertifikaya sahip değildir. Ekipler, ekipman açısından da oldukça yetersizdir.

4.1.5. Makina ve Motor Donanımıyla İlgili Bakım-Onarım Ekipleri

Tatil köylerinde bulunan ;

- * Taşıyıcı servis bileşenleri (asansör, monşarj, v.b.),
- * Yüzme havuzu mekanik donanımı (filtre sistemi, su devinim sistemi, v.b.) ile,
- * Petrol ve aküyle çalışan taşıtların, "makina ve motor donanımları"-nın bakım - onarımıyla ilgili ekiplerdir.

Bu ekiplerin (tatil köyleri genelinde) ;

- * Makina sorumluları (1-2 kişi) ve,
 - * Motor sorumlularından (1-2 kişi),
- oluşturulduğu belirlenmiştir. Ekipler (taşıyıcı servis bileşenlerinden sorumlu olanlar dışında), çıraklıktan yetişmiş elemanlardan kurulmuştur ve büyük bölümünün sertifikası yoktur. Ekipman açısından ise yeterli düzeydedirler.

4.1.6. Rekreatif Alanlarla İlgili Bakım-Onarım Ekipleri

Tatil köylerinin, rekreatif alanlarını oluşturan ;

- * "Futbol - basketbol - voleybol sahası, tenis - golf sahası, dinlenme - giyinme alanları", gibi "genel spor alanları",
 - * "Plaj - kumsal alanları, plaj kabinleri, iskele", gibi "su sporları alanları",
 - * "Yaya - gezinti patikaları, güneşlenme - manzara terasları", gibi "gezi alanları",
 - * "Eğlence ve çocuk parkı, botanik ve hayvanat bahçesi", gibi "oyun alanları",
 - * "Animasyon - sahne ve seyirci oturma alanları", gibi "anfitiyatro ve diskotek bölümleri"nin,
- bakım - onarımıyla ilgili ekiplerdir.

- * Çevre temizliği sorumluları (7-10 kişi),
 - * Bahçe sorumluları (3-5 kişi) ve,
 - * Plaj sorumlularından (7-10 kişi),
- oluşturulan ekipler, ekipman olarak yeterli düzeydedir.

4.1.7. Tatil Köyü Genel Donanımıyla İlgili Bakım-Onarım Ekipleri

Tüm tatil köyü birimlerinin genel bakım ve temizliği ile ilgili ekiplerdir. Ekiplerin, eğitim düzeyi düşük elemanlardan (genellikle yöre halkından) oluşturulduğu gözlenmiştir.

Tatil köyü genel donanımıyla ilgili bakım - onarım ekipleri, "genel temizlik sorumluları"ndan (10 - 15 kişi) oluşturulmuştur.

4.2. BAKIM-ONARIM PLANLAMALARI

Kemer Yöresi Tatil Köyleri'ni kapsayan anket çalışmaları ve incelemelerde ; tesislerin bakım - onarım işlerinin, bir planlama içerisinde ele alındığı, belirli zamanlarda sürekli bakım yapıldığı ve planlanan bakımın tam olarak uygulandığı, bakım sorumluları tarafından belirtilmiştir (Ek: 2.2.6). (Ek: 2.2.3) (Ek: 2.2.7). Ancak bu bakım planlamalarının nitel açıdan, gerekli düzen ve aralık içinde yapılmadığı, bir önceki planlama ve uygulamanın, bir sonrakine etkisi olmadığı gözlenmiştir (Ek: 2.2.22).

Araştırma yapılan tesislerde ; bakım planlamalarına ölçüt oluşturmak amacıyla, sezon sonu ve sezon başlarında, tatil köyü genelini kapsayan tespitler yapıldığı ve bunun için özel bir ekip oluşturulduğu belirlenmiştir. Oluşturulan bakım - onarım tespit ekibi ; "teknik müdür, teknik müdür yardımcısı ve bakım ekipleri şefleri"nden kurulmuştur. Bazı durumlarda, "tesis müdürü" ve "tesis sahibi" de ekibe katılmaktadır.

Tatil köylerinin, bakıma yönelik planlamalarında ; elektrik, ısıtma - soğutma ve makina - motor donanımlarına daha fazla ağırlık verilmiş,

yapısal mimari öğeleri oluşturan bileşenler ise ikinci derecede ele alınmıştır (Ek: 2.2.2)

Elektrik, ısıtma - soğutma ve makina - motor donanımlarının bakımı, planlamalar içinde, "koruyucu bakım ve sürekli bakım etkinliği" şeklinde ele alınmış, ilgili donanımları oluşturan bileşenler için, "bilgi kartları" tutulmuştur (Ek: 2.2.10). Ayrıca, bu donanımların bakım araları (bileşen niteliğine göre) ; günlük bakım (GB), haftalık bakım (HB) ve aylık bakım (AB) gibi sıklık gösteren periyotlarda düzenlenmiştir.

Yapısal mimari öğelerin bakımı ise, genellikle, "onarım ve süreli bakım etkinliği" şeklinde ele alınmış, bileşenler için "bilgi kartları" tutulmamıştır (Ek: 2.2.9). Bilgi kartı tutulmaması, tatil köylerinin bakım sorumluları olan "teknik müdür"lerin görevden ayrılması (ki sıklık gösteren bir durumdur)(Ek: 2.2.24) veya işletme değişikliği gibi durumlarda, bileşenle ilgili bakım - onarım bilgilerinin yok olmasına, bileşenin hangi süreçler içinde hangi bakım etkinliklerine uğradığının bilinmemesine neden olmaktadır. Bileşenlerin bakım araları ise ; 6 aylık veya sezonluk (YB) olarak, uzun periyotlar içinde düzenlenmiştir.

"Bakım - onarım tespit ekibinin yaptığı saptamalar", "öge ve bileşenlerin kullanım nitelikleri" ve "kullanıcı şikayetleri" doğrultusunda gelişim gösteren "bakım - onarım planlamaları", teknik müdürlerce hazırlanan programlara göre uygulanmaktadır. Bu programlarda, "bakım işlemi-bakım ekibi-bakım süresi-bakım sırası" ilişkisi belirlenmektedir. Bakım planlamalarının uygulama aşamalarını belirleyen "bakım programlamaları"nda, küçük ekiplerin, uzun sürelerle çalıştırılmasını öngören yaklaşımların çoğunlukta olduğu gözlenmiştir. Bakım giderlerini azalttığı düşünülen bu yaklaşımlar gerçekte ters etki yaratarak, işletme maliyetini yükseltmektedir.

Bakım - onarım planlamalarında, bakım ekiplerinin iyileştirilmesi için de çeşitli etkinlikler düşünülmüştür. Bakım ekiplerine konularında uzman kişilerce kurslar verilmesi, ekiplerin eğitici yayınlarla bilgilendirilmesi ve deney uygulamaları yaptırılması da, planlamaların kapsamına alınmıştır (Ek:2.2.15).

4.3. İŞLETME-BAKIM-MALİYET İLİŞKİSİ

Kemer Yöresi Tatil Köyleri'nde, "işletme - bakım - maliyet" ilişkisine yönelik yaklaşımlar gereği gibi ele alınmamış, belirli ekip ve ekipmanla hizmet üreten bakım birimleri, bir alt işletme birimi olarak nitelendirilmemiştir. Bakım uygulamaları ile ilgili kararlar, doğrudan bakım yönetiminin yetkisi ile değil, genel yönetime bağlı olarak verilebilmektedir.

Tesislerin bakım - onarım işleri için gerekli bütçe, bakım yönetimince hazırlanmaktadır. Bakım - onarım bütçesi, bakım planlamaları sonucunda belirlenen ; tatil köyü genel donanımı, öge ve bileşenlerinin giderleri (makina - motor donanımıyla ilgili yedek parçaların bakım - onarımı, yapısal mimari öğelerin bakım - onarımı, v.b.), bakım - onarım ekibi giderleri, bakım - onarım ekipmanı giderleri ve işletme dışı hizmet giderlerinden (destek bakım - onarım ekibi, taşıma, danışmanlık, v.b.) oluşmaktadır.

Bakım yönetimi tarafından hazırlanan bütçe, genel yönetime bildirilmekte ve genel tatil köyü giderleri içinde ayrılan bir ödenekle karşılanmaktadır (Ek: 2.2.16). Tasarım ve uygulama süreçlerindeki hatalı yaklaşımlar sonucu (Bölüm.3.) artış gösteren bakım - onarım giderleri için, ayrılan ödenek genellikle yeterli olmakta (Ek: 2.2.17), bakım işlemleri ve onarım işlemleri ayrı ayrı ele alınmakta (Ek:2.2.1) ve harcama dengeli olarak yapılmaktadır (Ek: 2.2.18).

BÖLÜM 5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Tatil köyleri, 1982 sonrası sayı ve yatak kapasitesi bakımından büyük artış göstermiş, Türkiye Turizmi içinde önemli bir yer edinmiştir. Ancak ; gerek devletin ilgili "destek ve denetim uygulamaları"ndaki eksiklikleri, gerekse yatırımcı kurumların "min. zamanda, min. finansla, max. sayıda tesis üretme" düşüncesi, işletmeye açılan tatil köylerinden beklenen "kullanıcı konforu, yapısal konfor, performans ve verimliliğin" düşük olmasına, dolayısıyla kullanım evresindeki bakım-onarım sorunlarının artmasına neden olmuştur.

T.C. Turizm Bakanlığı'na yapılan "yatırım ve işletme dönemi" denetimlerinde, uygulamaların tesis sınıfı ile uyumu gözönüne alınmakta, tesisi oluşturan birimlerde kullanılan gereç, parça ve bileşenlerin nitelik ve standartları ise gözardı edilmektedir. Bununla birlikte, tasarımcı ve uygulayıcı kurumlar da, doğrudan yatırımcı istekleri doğrultusunda geliştirdikleri, gerekli veri araştırmalarından uzak yaklaşımları ile kullanım evresindeki birçok bakım - onarım sorununu önceden oluşturmaktadır.

Devletin, yatırımcıların, tasarımcıların ve uygulayıcıların, konuya yaklaşımlarındaki hatalar sonucu oluşan bakım sorunları, kullanım sürecinde izlenen bakım politikalarıyla daha da artmıştır.

Kemer Yöresi Tatil Köyleri'nde yapılan araştırma ve incelemelerde; bakım işleminin gereği gibi ele alınmadığı, birimlerde fiziksel deformasyon oluştuğunda doğrudan onarım yapıldığı belirlenmiştir. Planlanan bakım uygulamalarında, bakım yapılan nesneler için gerekli aralıkları içermediği ve daha çok "elektrik, ısıtma-soğutma ile makina-motor donanımları" üzerinde yoğunlaştığı gözlenmiştir. Bu yaklaşımın en önemli nedenlerinden biri, bakım sorumlularının "makina mühendisleri"nden oluşturulmasıdır.

Kemer Yöresi Tatil Köyleri'nde yapılan incelemede belirlenen bakım-onarım sorunlarının çözümü için ;

* T.C. Turizm Bakanlığı'nın, turistik tesislerin denetimi ile ilgili yönetmeliğinde (32), uygulamalarda kullanılan gereçlerin nitelik ve standartlarını iyileştirmeye yönelik hükümlere yer verilmelidir.

* Tasarımcı ; yerleşim, biçimsellik, gereç seçimi ve detay çözümleriyle ilgili kararları almadan, tesisin kurulacağı yöredeki çevresel etmenleri iyi etüd etmeli, bu kararların yapıyı kullanım evresinde ne şekilde etkileyeceğini düşünmelidir.

* Tasarım sürecinde, tasarımı gerçekleştiren bölümler eşgüdüm içinde olmalı, olası değişiklikler uygulama evresinde eyleme geçirilmemelidir.

* Uygulayıcı kurum, yapım aşamasındaki her evreyi denetlemeli, uygulama (revizyon) tasarımına sağdık kalmalı ve nitelikli işçilik sağlamalıdır.

* Tasarımcı, uygulayıcı, yatırımcı ve işletmeci kurumların her birinin temsilcileriyle oluşturulacak "bağımsız bir bakım örgütü", tatil köyünü gerçekleştiren tüm süreçlerde denetim yapmalıdır.

* Tasarımcı ve uygulayıcı kurumlar tarafından bir "bakım rehberi" hazırlanmalı ve işletmeci kuruma verilmelidir.

* Bakım planlamalarında, tatil köyünün tüm birimleri aynı etkinlik içinde ele alınmalıdır.

* Bakım planlamalarının hazırlanmasında, uzman kişilerin danışmanlığından yararlanılmalıdır.

* Yapılan bakım işlemleri, uygulama sonunda yazılı veya görsel döküman olarak belgelenmeli, tüm yapı bileşenleri için bakım-onarım bilgi kartları ve arşiv oluşturulmalıdır.

* Tatil köyü birimlerini oluşturan gereç, parça, bileşen ve öğeler için gerekli bakım araları belirlenmeli, planlamalar bu yönde düzenlenmelidir (tablo: 5.1).

tablo : 5.1 Kemer Yöresi Tatil Köyleri'ndeki Birimleri Oluşturan "Gereç, Parça, Bileşen ve Öğeler"in Bakımı İçin Gerekli Aralar

[illegible]

KAYNAKLAR

- 1 - AYDIN, Muammer. Turizmi Teşvik Kanunu Turizm Yatırım ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliği, s: V, ASIAD Yayınları, No: 3, Ankara, 1992.
- 2 - ANON., Dünya Gazetesi, İstanbul, 25 Eylül 1993.
- 3 - ANON., İpek Yolu, Sayı: 2, T.C Turizm Bakanlığı Yayınları, Ankara, Kış 1993.
- 4 - ANON., Turizmi Teşvik Kanunu, Sayı: 2634, Ankara, 16 Mart 1982.
- 5 - ANON., Turizmi Teşvik Kanunu Turizm Yatırım ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliği, Ankara, 1983.
- 6 - ANON., 1992 Yılı Konaklama İstatistikleri Bülteni, T.C. Turizm Bakanlığı, Yatırımlar Genel Müdürlüğü, Araştırma ve Değerlendirme Dairesi Başkanlığı Yayınları, Ankara, 1993.
- 7 - ALEMDAR, Kutlu. Türkiye'de Kamu Yatırımlı Genel Hizmet Yapılarında Bakım Sorununun İncelenmesi ve Bir Yöntem Araştırması, Doktora Tezi, İ.D.M.M.A., İstanbul, 1981.
- 8 - ÖKE, A. İşletme Anlayışına Uygun Konut Tasarlaması, s: 64, İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi, İstanbul, 1971.
- 9 - TANRIKUT, M. Bakım - Onarım, İşletmecilik ve Yönetim Sistemi Ens. Yayınları, O.D.T.Ü., Ankara, 1978.
- 10 - AKBOSTANCI, H. Bakım ve Tamir Sorunları Sempozyumu, s: 215-217, MPM Yayınları, Ankara, 1972.
- 11 - BALANLI, Ayşe. Gereç Seçim Yöntemleri Ders Notları, Y.Ü. Mimarlık Fakültesi, İstanbul, 1993.

12 - OLUÇ, M. İşletme Organizasyonu ve Yönetimi, İ.Ü. İktisat Fakültesi, İstanbul, 1963.

13 - SEZEN, Füsün. Ders Notları, Y.Ü. Mimarlık Fakültesi, İstanbul, 1993.

14 - ANON., Türkçe Sözlük, Milliyet Gazetesi Yayınları, İstanbul, 1990.

15 - ANON., Bilim ve Teknik Ansiklopedisi, Cilt: 4, s: 796, Görsel Yayınları, İstanbul, 1983 - 84.

16 - GÜNER, Orhan. Turizm Yatırımlarında Yer Seçimi, Türkiye'de Son On Yılda Turizm Yapıları Uygulamaları Sempozyumu, s: 189-196, Y.Ü. Mimarlık Fakültesi, İstanbul, 1989.

17 - ALTINOLUK, Ülkü. Tatil Köyünde Yaşam Programı, Türkiye'de Son On Yılda Turizm Yapıları Uygulamaları Sempozyumu, s: 16-22, Y.Ü. Mimarlık Fakültesi, İstanbul, 1989.

18 - ALTINOLUK, Ülkü. Tatil Köyleri, Tasarım Dergisi, Sayı: 25, s: 102-103, İstanbul, Haziran 1992.

19 - KÖPRÜLÜ, Tali. Turistik Tatil Köyleri, Mimarlık Dergisi, Sayı: 4, s:16-18, İstanbul, 1965.

20 - KENTEL, Münevver. İşletme Modeli - Mekan Organizasyonu Etkileşimi Açısından Tatil Köyleri, Türkiye'de Son On Yılda Turizm Yapıları Uygulamaları Sempozyumu, s: 245-251, Y.Ü. Mimarlık Fakültesi, İstanbul, 1989.

21 - ANON., Büyük Larousse Sözlük ve Ansiklopedisi, Cilt: 22, İnterpress Basın ve Yayıncılık A.Ş., İstanbul, 1986.

22 - ANON., Turizm Bülteni, Sayı: 10, T.C. Turizm Bakanlığı Yayınları, Ankara, Ekim 1993.

- 23 - ARCAN, Enis Faik. Meral KAPKIN. Tatil Köylerinde Rekreatif, Sosyal, Kültürel Aktiviteler ve Temel Spor Faaliyetlerinin Planlanmasına Bir Programlama Yaklaşımı, Türkiye'de Son On Yılda Turizm Yapıları Uygulamaları Sempozyumu, s: 23-31, Y.Ü. Mimarlık Fakültesi, İstanbul, 1989.
- 24 - KAWSON, Fred. Hotels - Motels and Condominiums Design Planning and Maintenance, Architectural Press, London, 1976.
- 25 - CANDILIS, George. Planning and Design for Leisure, Karl Kramer Verlag, Stuttgart, 1972.
- 26 - KÜÇÜK, Hakan. Türkiye Geneline Turizm ve Tatil Köyleri Üzerine Bir İnceleme, Yüksek Lisans Tezi, Y.Ü. Mimarlık Fakültesi, İstanbul, 1989.
- 27 - HACIHASANOĞLU, Orhan. Tatil Köylerinde Yerleşme İlkeleri, Türkiye'de Son On Yılda Turizm Yapıları Uygulamaları Sempozyumu, s: 205-210, Y.Ü. Mimarlık Fakültesi, İstanbul, 1989.
- 28 - GOELDNER, Charles R. Robert W. MC INTOCH. Turizm İlkeleri - Uygulama - Felsefeleri, Colorado Üniversitesi, A.B.D., 1989.
- 29 - DENİZCİ, Müfit. Türk Turizminde Konaklama Yapıları ve Tatil Köyleri Üzerine Bir Araştırma - Bodrum'da Bir Tatil Köyü Tasarımı, Yüksek Lisans Tezi, Y.Ü. Mimarlık Fakültesi, İstanbul, 1988.
- 30 - AKOĞLAN, Meryem. Nazmi KONAK. Metin KOZAK. Genel Turizm-İlkeler - Kavramlar, Ankara, 1994.
- 31 - ANON., Turizm Bakanlığı 30 Yaşında(1963-1993), T.C. Turizm Bakanlığı, Turizm Eğitimi Genel Müdürlüğü Yayınları, Ankara, 1993.
- 32 - ANON., Turizm Yatırım - İşletme ve Kuruluşlarının Denetimi Hakkında Yönetmelik, T.C. Turizm Bakanlığı, No: 18 023, Ankara, 19 Nisan 1983.

- 33 - ANON., 1992 Yılı Turizm Gelir-Gider Dengesi Ortalama Harcamalar Tablosu, Merkez Bankası Anketleri, Ankara, 1993.
- 34 - ANON., Güney Antalya Gelişim Projesi Raporları, Mimarlar Odası An-talya Şubesi, Antalya, 1985-86-87.
- 35 - ANON., 1990 Genel Nüfus Sayımı Sonuçları, D.İ.E., Ankara, 1991.
- 36 - ANON., Ministry of Public Building and Works, Practice in Property Maintenance Management, London, 1970.
- 37 - UYAR, Handan. Sağlıklı Yaşam - Sağlıklı Yapı - Yapı Biyolojisi, Yapı Dergisi, Sayı : 79, Y.E.M. Yayınları, İstanbul, Haziran 1988.
- 38 - ANON., TSE. Gre - Seramik Karolar Dış Çevre Şartlarına Dayanıklı, TS 3450, Ankara, Eylül 1984.
- 39 - ANON., TSE. Seramik Karolar - İç Mekanlar İçin, TS 4037, Ankara, Eylül 1984.
- 40 - ANON., TSE. Sıva Yapım Kuralları, TS 1481, Ankara, Nisan 1988.

EK 1 - ANKET ÇALIŞMALARININ İÇERİĞİ

Anketin ana amacı, "kullanım evresinde, işletmecilerin bakım ve onarım sorununa yaklaşımları"nı belirlemektir. "Tasarımcı ve uygulayıcı yaklaşımlarının yapı bakımına etkilerini" de açığa çıkarmayı amaçlayan anket çalışması, Kemer Yöresi'ndeki "14" tatil köyünü kapsamaktadır. Anket uygulanan tatil köylerinin ;

- a) Yatak sayılarına göre dağılımı ,
 - 300 - 600 yataklı = 4 ad. (% 29)
 - 601 - 900 yataklı = 6 ad. (% 42)
 - 901 -1200 yataklı = 4 ad. (% 29)
- b) İşletmeye açıldıkları yıllara göre dağılımı ,
 - 1980'den önce = 2 ad. (% 14)
 - 1980 - 1985 = 4 ad. (% 29)
 - 1986 - 1990 = 8 ad. (% 57)

şeklindedir.

Tatil köyü teknik müdürlerince yanıtlanan çalışma ;

- a) Tatil köylerinin genel özellikleri ,
 - b) İşletmelerin bakım ve onarım yaklaşımları ,
- olmak üzere, 2 aşamada gerçekleştirilmiştir.

EK 2 - ANKET SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

2.1. Tatil Köylerinin Genel Özellikleri Hakkında Teknik Müdürlerin Verdiği Yanıtların Dökümü

2.1.1. Tatil köyündeki birimler hangi taşıyıcı sistemlerle oluşturulmuştur ?

Saz ve kamış çatki.....%1
 Taş yığma.....%16
 Tuğla yığma.....%25
 Betonarme.....%58

2.1.2. Toplam yapı alanını biliyor musunuz ?

Evet.....%7
 Hayır.....%93

2.1.3. Tesiste standart gereç seçimine önem verilmiş mi ?

Evet.....%28
 Hayır.....%72

2.1.4. Tatil köyünüzde kullanılan yapı gereçlerinin toplam uzunluk, alan veya hacimleri hakkında bilginiz var mı ?

Evet.....%0
 Hayır.....%100

2.1.5. Tatil köyü birimlerinde kullanılan çatı kaplamalarını belirtiniz.

Alaturka kiremit.....%59
 Marsilya kiremit.....%3
 Teras çatı.....%38

2.1.6. Kullanılan dış cephe kaplamalarını belirtiniz.

Serpme sıva.....%10	Mermer sıva.....%4
Mozaik.....%10	Seramik.....%6
Boya.....%45	Kireç badana.....%16
Ahşap.....%4	Press tuğla.....%5

2.1.7. Yapım evresinde kullanılmış gereçler T.S.E. normlarına uygun mu ?

Evet.....%50

Hayır.....%50

2.1.8. Isıtma hangi sistemle yapılmaktadır ?

Kalorifer.....%50

Fan - Coil.....%25

Gün - Isı.....%16

Split Klima.....%9

2.1.9. Klima tesisatınız var mı ?

Evet.....%72

Hayır.....%28

2.1.10. Tatil köyünüzde jeneratör var mı ?

Evet.....%100

Hayır.....%0

2.2. İşletmelerin Bakım ve Onarım Yaklaşımları Hakkında Teknik Müdürlerin Verdiği Yanıtların Dökümü

2.2.1. Tatil köyünde birimlerin bakım ve onarım işleri ne şekilde nitelendiriliyor ?

Bakım ve onarım birlikte ele alınıyor.....%30

Bakım işleri onarımdan ayrı olarak ele alınıyor.....%50

Bozulma ve eskime olduğunda onarım yapılıyor.....%20

2.2.2. Tesisin bakım işlemleri hangi kısımlara önem verilerek uygulanıyor ?

Yapı bileşenlerinin bakımı olarak.....%25

Tüm birimleri kapsayacak şekilde.....%5

Isıtma, aydınlatma, havalandırma gibi

tesisat ve cihazların bakımı olarak.....%70

2.2.3. Tatil köyünde bakım hangi şekilde yapılıyor ?

Belirli zamanlarda sürekli bakım yapılıyor.....%93

Ödenek ayrıldığında yapılıyor.....%7

2.2.4. Mimari, statik, tesisat ve elektrik projeleri arasında tasarım sürecinde işbirliği yapılmamasından kaynaklanan bakım ve onarım sorunlarınız var mı ?

Evet.....%72

Hayır.....%28

2.2.5. Tesisin bakımı için tasarımcı ve-veya uygulayıcı firmalar tarafından hazırlanmış bir bakım yönetmeliği veya bakım klavuzunuz var mı ?

Evet.....%0

Hayır.....%100

2.2.6. Bakım işlemleri için bir planlama yapılıyor mu ?

Evet.....%93

Hayır.....%7

2.2.7. Planlanmış bir bakım varsa, tam olarak uygulanabiliyor mu ?

Evet.....%100

Hayır.....%0

2.2.8. Sizce bağımsız bir bakım örgütünün tasarım ve uygulama evresinde yapacağı bir denetim kullanım evresindeki bakım sorunlarını azaltabilir mi ?

Evet.....%100

Hayır.....%0

2.2.9. Tatil köyünde her birimin içindeki yapı bileşenleri için durum belirleyici bilgi kartları tutuluyor mu ?

Evet.....%7

Hayır.....%93

- 2.2.10. Elektrikli cihaz ve donatılar için bilgi kartları tutuluyor mu ?
 Evet.....%100
 Hayır.....%0
- 2.2.11. Tesisinizde sizden başka bakım ve onarım işlerinden sorumlu idareci var mı ?
 Evet.....%14
 Hayır.....%86
- 2.2.12. İşletmenizin bakım ve onarım işlerini yerine getiren, kendi içinizde oluşturduğunuz bir bakım ekibiniz var mı ?
 Evet.....%100
 Hayır.....%0
- 2.2.13. İhtiyaç duyulduğunda bakım için tesis dışından ekip sağlanıyor mu ?
 Evet.....%93
 Hayır.....%7
- 2.2.14. Bakım işleri ile görevli personel başka işlerde çalıştırılıyor mu ?
 Evet.....%28
 Hayır.....%72
- 2.2.15. Bakım personelinin eğitimi yapılıyor mu ?
 Kurslar veriliyor.....%44
 Eğitici yayınlar veriliyor.....%22
 Uygulamalar yaptırılıyor.....%34
- 2.2.16. İşletme tarafından bakım ve onarım için özel bir bütçe ayrılıyor mu ?
 Evet.....%72
 Hayır.....%28
- 2.2.17. Ayrılan ödenek sizce yeterli mi ?
 Evet.....%72
 Hayır.....%28

2.2.18. Ayrılan bütçedeki harcama ne şekilde yapılıyor ?

Bakım için.....%50

Onarım için.....%50

2.2.19. Sizce tatil köyünüzdeki bakım ve onarım işleri yeni bir organizasyon gerektiriyor mu ?

Evet.....%86

Hayır.....%14

2.2.20. Tesiste en çok onarım yaptığınız bölümleri belirtiniz.

Yapısal dış öğeler.....%16

(Çatı ve çatı örtüsü, yağmur iniş boruları, oluklar, dereler, dilatasyon)

Yapısal iç öğeler.....%12

(Döşemeler, pencereler, kapılar, merdiven ve küpeşteler, banko, tezgah, sabit dolap v.b)

Dış duvar kaplamaları.....%16

İç duvar kaplamaları.....%8

Mekanik donatılar.....%12

(Isıtma elemanları, kazanlar, klima v.b.)

Elektrik donatıları.....%8

(Aydınlatma elemanları, telekomünikasyon cihazları, jeneratör, asansör)

Mutfak donatıları.....%12

Rekreatif alanlar.....%4

(Bahçe, otopark, yaya yolları)

Alt yapı - sıhhi tesisat.....%12

2.2.21. Sizce bu onarımların nedenleri nelerdir ?

Kalitesiz gereç kullanımı.....	%19,3
Uygun olmayan gereç kullanımı.....	%19,3
Niteliksiz işçilik.....	%19,3
Hatalı kullanım.....	%10,4
Detay hataları.....	%15
Yapım evresinde ki denetim eksikliği.....	%10
Bakım eksikliği.....	%6,7

2.2.22. Tesisin bakım ve onarımı ile ilgili raporlar tutuluyor mu ?

Evet.....	%7
Hayır.....	%93

2.2.23. Mesleğiniz ?

Mimar.....	%7
İnşaat Mühendisi.....	%7
Makina Mühendisi.....	%86

2.2.24. Kaç yıldır bu tesiste çalışıyorsunuz ?

1 yıldan az.....	%79
1 - 2 yıl.....	%14
2 yıldan fazla.....	%7

EK 3 - TATİL KÖYÜ TEKNİK MÜDÜRLERİYLE YAPILAN GÖRÜŞÜMLER

Kemer yöresinde bazı tatil köyü teknik müdürleriyle yüz yüze görüşmeler yapılmıştır. Bu görüşmelerde, anket kapsamında yer alan bazı soruların tatil köyü bazındaki yanıtları ve işletme tarafından uygulanan bakım-onarım politikalarının teknik müdürlerce yapılmış bir özeleştirisi yer almaktadır.

(+) ile belirtilen konuşmalar araştırmacıya, (*) ile belirtilen konuşmalar ise teknik müdürlere aittir.

3.1. CHAMPION TATİL KÖYÜ

3.1.1. + Genel anlamda bakım ve onarımla ilgili olarak işletmenizin tutumu nedir ?

3.1.2. * Bakım sıklıkla yapılmıyor. Genellikle onarım yapılıyor. Hemen hemen her yıl iç cephe ve koridorların boyası yapılıyor. Dış cephe duruma göre 4 - 5 yılda bir boyanıyor.

3.1.3. + En çok onarım gerektiren yapı bileşenleri hangileri ?

3.1.4. * Sıva çürümesi çok sık görülüyor. Tüketime dayalı öğelerde de zaman zaman gereç değişimleri oluyor.

3.1.5. + Tatil köyünüzde hangi ahşap türleri kullanılmış ?

3.1.6. * Çam, sedir ve oküma.

3.1.7. + Dış pencere ve kapı doğramalarında ?

3.1.8. * Sedir kullanılmış.

3.1.9. + Tefriş elemanlarında ?

3.1.10.* Bazıları oküma, bazıları çam.

3.1.11.+ Ahşap yüzeyleri nemden ne şekilde koruyorsunuz ?

3.1.12.* Pinotex ve vernik kaplıyoruz .

3.1.13.+ Seramiklerde veya döşeme kaplamalarında ısı genleşmelerinden kaynaklanan çatlama ve kırılmalar oluyor mu ?

3.1.14.* Çoğunlukla bu tip sorunlarla karşılaşıyoruz. Yaz aylarında genleşme, kış aylarında büzülme olduğu için genellikle kış mevsiminde ortaya çıkıyor.

3.1.15.+ Bu olay tesisin hangi bölümlerinde sıklıkla görülüyor ?

3.1.16.* Güneşin çok uzun süre kaldığı bölgelerde. Örneğin, genleşme katsayısı düşük olan gereçlerle yapılmış yürüyüş yollarında, derz araları da az bırakıldığı için kırılmalar oluyor.

3.1.17.+ İşlevlere göre hangi tip derz dolgu malzemeleri kullanılmış ?

3.1.18.* Restoranda derz dolgu macunu, yüzme havuzu da dahil diğer tüm birimlerde beyaz çimento kullanılmış.

3.1.19.+ Çatılarda sorun var mı ?

3.1.20.* Tatil köyündeki birimlerden bazıları teras olarak bırakılmış , bazıları alaturka kiremitle örtülmüş. Teras çatılarda, parapet ve çatı birleşim yerlerinde gözle görülmeyen kılcal çatlaklar var. Bu çatlaklardan içeriye su sızıyor. Kiremit çatılarda, detay ve işçilik hatalarından dolayı oluşan problemler var. Kiremitler düzgün yerleştirilmediği için sağanak bir yağmurda birleşim yerlerinden su sızıyor. Su yalıtımı için kullanılan rüberoidler de ömürlerini doldurmuş. İlk bakım programımızda değiştireceğiz. Kiremit aralarından giren su, alt tabakada geçirgenliği önleyecek bir malzeme olmadığı için en alt yüzeye kadar iniyor.

3.1.21.+ Sizce sıvalardaki patlamaların ve boya kabarmalarının nedenleri ?

3.1.22.* Uygulama aşamasında sıva yapılırken deniz suyu kullanılması. Ayrıca deniz suyunun içindeki tuz kristalleri hava sıcaklığı arttığında sıva, beton ve demirleri çürütüyor. Tuz kristalleri yüzeydeki çatlaklardan da içeri girebiliyor. Uygulama sırasında sıvaya su tutucu yatılım katkısıda yapılmamış. Biz yaptığımız onarımlarda sıvaya bağlayıcılığı arttıran katkı malzemeleri karıştırıyoruz.

3.1.23.+ Bu olay nasıl önlenebilirdi ?

3.1.24.* Uygulamayı üstlenen firmanın maliyeti düşürmek için bu tür yollara başvurmaması gerekir. Bu tür uygulamalar bakım maliyetini arttırıyor.

3.1.25.+ Sıva ile ilgili, uygulama hatasından kaynaklanan problemlerinizi var mı?

3.1.26.* Kirişlerin üzerindeki sıva tuğlaya oranla daha kalın ve farklı zamanlarda yapılmış. Dolayısıyla birbiriyle iyi yapışmadığı için açılma yapıyor. Bu olay, kiriş ve tuğlanın ısı karşısında farklı çalışmasından da kaynaklanıyor. Hatalı dilatasyon çözüm ve uygulamalarından doğan sorunlarda var.

3.2. ELDORADOR PHASELİS TATİL KÖYÜ

3.2.1. + Sizce tesis genelinde onarım gerektiren yapı bileşenleri hangileri ?

3.2.2. * Ben 10 aydır bu tesiste çalışıyorum. Tesis tam olarak tanıyamadım. Ancak, teras çatılarda su yalıtım sorunları vardı. Uygulama sırasında çatılarda hiç yalıtım yapılmamış. Bürüt beton üzeri sıva olarak bırakılmış. Çatı yüzeylerine yalıtım malzemesi sürerek suyun alt tabakalara geçmesini engellemeye çalıştık. Tesis genelinde tesisat sorunları da çok. Tatil köyü 8 - 10 yıl kadar önce yapılmış. Şu an kullanılan cihazların tümü demode hale gelmiş. Kazanlar kullanılamaz durumda. Buhar kazanları kesinlikle kullanılamıyor. Odalardaki konfor, sıhhi tesisat ve elektrik tesisatı olarak olumsuz yönde.

3.2.3. + Ortam neminin yüksek oluşu ne gibi sorunlar doğuruyor ?

3.2.4. * Tesis denize sıfır bir yerleşim gösteriyor. Yaz - kış aşırı nem var. Bungalovlarda klima tesisatı yok. Bu yüzden özellikle alt katlarda aşırı rutubetlenme oluyor. Sorunu gidermek için klima santralleri kurmak gerekli. Ancak maliyet açısından, işletme konuya sıcak bakmıyor.

3.2.5. + Nemin yapı gereçleri üzerinde ne gibi etkileri oluyor ?

3.2.6. * Banyolarda doğal havalandırma yok. Bu yüzden iç yüzeylerde sürekli terleme oluyor. Tavan ve duvarlardaki terlemeler kabarmalara yol açıyor. Boyalar direkt su etkisinde kalmış gibi dökülüyor. Odaların duvarları seramik kaplanamayacağına göre, iyi bir havalandırma sisteminin gerekliliği tekrar ortaya çıkıyor.

3.2.7. + Tesisin hangi bölümlerinde bakım ve onarım gerektiğini ne şekilde tespit ediliyor ?

3.2.8. * Sezon başında ve sonunda oda oda dolaşıyoruz .

3.2.9. + Bu ekipte kimler bulunuyor ?

3.2.10.* Halk teknik elemanı, teknik servisten ben veya yardımcım olan tesisatçı, inşaat işiyle ilgili eleman ve marangozumuz. Yapılan tespitler kış sezonunda değerlendirmeye alınıyor. "Teknik Mahal" dediğimiz ; kazan dairesi, mutfak ve elektrikli cihazların bulunduğu barların onarımında, kullanıcı şikayetleri dikkate alınıyor. Mutfakta elektrikli donatılarla ilgili problemlerimiz vardı. Bazı fırın ve ocakları yeniledik. Mutfakla ilgili bir tasarım sorunu da var. Çok basık yapılmış ve yerleşim dar.

3.2.11.+ Teknik ekip kapasiteniz nedir ?

3.2.12.* 11 teknik elemanımız var. Genellikle branşlarına göre birer eleman görev yapıyor. Ahşap, kilit v.b. işlerle ilgilenen bir marangozumuz, klimalar ve soğuk odalar için bir elemanımız, boyacımız, havuzla ilgili bir elemanımız, kazan dairesiyle ilgili bir elemanımız, 4 elektrikçi ve 2 sıhhi tesisatçımız var. Elektrikçiler günde 8 saat vardiyalı olarak çalışıyor.

3.2.13.+ Havuz problem yaratıyor mu ?

3.2.14.* Evet. Daha çok yapılışından kaynaklanan su kaçakları sorun yaratıyor. Havuz yapılırken taşma aralığı çok geniş tutulmuş. Yer yer 2 m.yi geçen taşma ızgaraları var. Ayrıca havuz ve çevresi doğal bir görünüm amaçlanarak "sille taşı" olarak da bilinen doğal taşlarla kaplanmış. Aralarına harç doldurulmuş. Derz dolgusu olarak yalnızca çimento harcı kullanılması su kaçaklarına sebep veriyor. Zaten doğallaşmayla günde 10 ton su buharlaşıyor. Bunun 2 katı da kaçaklardan gidiyor. Ayrıca havuz tesisatında kullanılan demir borular artık paslanmış ve çürümüş. Değiştirilmesi gerekli.

ÖZGEÇMİŞ

Doğum Tarihi.....: 15 Ocak 1971
Doğum Yeri.....: İstanbul
İlk Öğrenim.....: Dikilitaş Mehmetçik İlkokulu, İstanbul, 1976-1981.
Orta Öğrenim.....: Haydarpaşa Lisesi, İstanbul, 1981-1984.
Lise.....: Haydarpaşa Endüstri Meslek Lisesi-Elektronik
Bölümü, İstanbul, 1984-1987.
Yüksek Öğrenim.....: Yıldız Teknik Üniversitesi - Mimarlık Fakültesi -
Mimarlık Bölümü, İstanbul, 1987-1991.
Yıldız Teknik Üniversitesi-Fen Bilimleri Enstitüsü
Mimarlık Anabilim Dalı, İstanbul, 1992-.
Mesleki Hayatı.....: Alp & Alp Mimarlık Bürosu, İstanbul, 1991.
Peyzaj Tur.İnş.Ltd.Şti., İstanbul, 1991-1994.