

TERMAL TURİZM BÖLGELERİNDE İKİNCİL KONUTLARIN TURİZME KAZANDIRILMASI: KÜTAHYA - YONCALI TERMAL TURİZM BÖLGESİ ÖRNEĞİ

Hüseyin ÖNDER⁴

Özer ÖZÇELİK*

Yavuz ODABAŞI*

ÖZET

İkincil konutlar turizm sektöründe planlı bir şekilde ele alınmadığında turizm sektörü açısından oldukça riskli bir durum ortaya çıkarabilmektedir. İkincil konutların turizm sektöründe değerlendirilmesi denildiğinde, genellikle sahil bölgelerindeki konutların turizme kazandırılması akla gelmektedir. Bu çalışmada ise termal bölgelerde yer alan ikincil konutların turizme kazandırılması için Kütahya – Yoncalı termal bölgesinden hareketle bir proje önerisi getirilmeye çalışılmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Termal Turizm, İkincil Konutlar, Gelir Paylaşım Modeli

BRING SECONDARY HOMES INTO THE TOURISM SECTOR IN THE THERMAL REGION; THE EXAMPLE OF THE YONCALI – KÜTAHYA THERMAL TOURISM REGION

ABSTRACT

When secondary homes discuss without planning in the tourism sector, very risky situation may be come up for tourism sector. Estimating the secondary homes into the tourism sector makes us think firstly, re-doubling the homes which are in the coastal reach into the tourism sector. In this study, for bring in the secondary homes which are in the

⁴ Dumlupınar Üniversitesi İ.İ.B.F İktisat Bölümü (Arş. Grv.)

thermal region, into the tourism sector, suggesting a project with starting Kütahya- Yoncalı thermal region.

Key Words: Thermal Tourism, Secondary Homes, Revenue Sharing Model

GİRİŞ

Turizm ve turist kavramları 19. yy başlarında tanımlanmasına rağmen antik çağlardan itibaren güçlü bir olgu olarak karşımıza çıkmaktadır. Antik çağlarda bile, turizmin artı ekonomik değeri bölgelerin zenginliklerini arttırmıştır. Bu çağlarda özellikle termal kaynaklara yönelik sağlık amaçlı turizme büyük bir ilgi gösterilmiştir. Bu ilgi 21. yy. da dahi devam etmektedir.

Bu çalışma ile kentsel ve ekonomik anlamda bir sorun olarak görülen ikincil konutların, kullanılmadığı dönemlerde turizme kazandırılarak artı ekonomik değer elde etmesini sağlayacak bir modelin açıklanması amaçlanmıştır. Bu yapılar iken Türkiye'nin koşullarına uygun olarak kamu – özel sektör işbirliği ile gelir paylaşımı modeli üzerinde durulmuştur.

Özellikle kıyı bölgelerinde ikincil konutlar kentsel ve doğal örtüyü tahrip etmektedir. Bu tahribat görüntü kirliliği, atıklarla oluşan kirlilik, kentsel dönüşümdeki eksiklik gibi faktörlerden oluşmaktadır. İkincil evlerin turizme kazandırılması konusunda Türkiye'de gerekli ilgi oluşmamıştır. Termal bölgelerdeki ikincil evlerin turizme kazandırılması hususunda hem yerli hem yabancı literatürde çok fazla çalışma bulunmamaktadır. Bu evlerin turizme kazandırılmasında yörenin diğer doğal, tarihsel ve kültürel değerlerinin de kullanılması hem termal turizme olan ilgiyi daha da arttıracak, hem de yörenin diğer doğal, tarihsel ve kültürel değerleri işlevsel hale getirilecektir.

Çalışmada Kütahya Yoncalı Termal Turizm bölgesi özelinden hareketle termal bölgelerdeki ikincil konutların turizme kazandırılması ve diğer termal bölgelerde de uygulama olanağı bulacak bir model önerisi oluşturmak amaçlanmaktadır.

1. TURİZM KAVRAMI

Turizm kavramı ilk kez 1811 yılında Oxford English Dictionary Word'de tanımlanmıştır. Fakat turizm kavramı çok daha eskilere dayanmaktadır. Eski Romalı ve Yunanlılar termal banyo ve sağlık için birçok bölgeye seyahat ettikleri bilinmektedir (Ceballos, 1996:1; Honey, 2008:9).

Turizm tanımı çok basit bir konu olmamakla birlikte çeşitli öğelere göre farklı tanımlamalar yapılabilmektedir. Boş zamanı değerlendirmek, eğlence, seyahat turizmin içerisinde yer almaktadır. Fakat turizmin tanımında yer alan bu öğeler yapılan tanımlamalara göre sıklıkla değişmektedir (Vanhove, 2005:1). Bu öğelerinde yer aldığı ortak noktalar itibari ile turizmin genel olarak tanımı; daimi olarak ikamet edilen yerler dışında ziyaretçi ve tüketici olarak tatil, eğlence, dinlenme kültürü v.b. gereksinimlerin giderilmesi için yapılmış olan seyahat ve geçici konaklama hareketleri olarak yapılabilir (Gürbüz, 2002:50). Turizmin kapsamlı bir tanımının yapılabilmesi için dört nokta gerekmektedir. Bunlar turist, turistik mal ve hizmet üreten iş adamları, ev sahibi ülke hükümeti ve yerel halktır. Böylece turizm; turistik mal ve hizmet üreten iş adamları, ev sahibi hükümetler, yerel halklar ile turistlerin karşılıklı birbirleri arasındaki etkileşimin ve faaliyetlerin bir bütün olarak yer aldığı süreç olarak tanımlanabilir (Goeldner ve Ritchie, 2003:4-5). Bu süreçte turist; ev sahibi ülke hükümeti, yerel halk ve iş adamlarından hizmet almaktadır. Almış olduğu bu hizmet karşılığında bir ödeme yaparak ziyaretçisi olduğu ülkenin ekonomisine olumlu katkılar sağlamaktadır. İş adamları da ülkenin hükümetinden turistik alanda yapacağı yatırımlar nedeni ile teşvik beklemekte, elde ettiği kazançlar içinde vergi ödemektedir. Yerel halk ise turizm sektöründeki iş alanlarında çalışarak veya turistik hizmetler sağlayarak bir gelir elde etmektedir.

Turizm denildiğinde Türkiye’de ve dünyada genellikle deniz, kum ve güneş akla gelmektedir. Bu turizm çeşidi 3 S (Sea, Sand ve Sun) turizmi olarak adlandırılmaktadır. Fakat toplumunun ihtiyaçları, merakları ve değişen ilgi alanları ile birlikte klasik turizmin tıkanma belirtileri insanları farklı arayışlara ve alternatiflere itmektedir. Ülkeler ve turizm firmaları da bu noktadan hareketle, mevcut potansiyellerini arttırmak ve dünya turizminden daha fazla pay alabilmek için, rekabet edebilir ve satılabilir ürünler geliştirme ve stratejiler oluşturmaya çalışmışlardır. Bunun bir sonucu olarak da alternatif turizm kavramı ortaya çıkmıştır (Uygur ve Baykan, 2007:32).

Alternatif turizm kavramı 1980’lerin sonunda, bazı ünlü seyahat yazarları ve turizm şirketleri tarafından hızlı bir şekilde benimsenerek popüler hale gelmiştir (Smith, 1992:135). Yukarıda bahsedilen 3 S kavramı değişerek 3 E (Entertainment, Education, Excitement) olarak eğlence, eğitim ve heyecan turizmi olarak adlandırılan alternatif turizm türlerine yönelmiştir (Yeşiltaş ve Öztürk, 2008:9).

Turizm Bakanlığının yapmış olduğu tanıma göre alternatif turizm; sosyal ve ekolojik uyuma yerel ve yabancı müteşebbislerin işbirliğine ve gelişimde yerli malzeme kullanılmasına öncelik verme amacını güden bir turizm çeşididir. Başka bir tanıma göre ise klasik kitle turizminin olumsuz etkilerini düşürmek amacıyla oluşturulmuş yeni turistik destinasyonların bir araya getirildiği turizm çeşididir (Yıldız ve Kalağan, 2008:43).

Alternatif turizmin üzerinde anlaşılmış evrensel kriterleri henüz oluşmamıştır. Fakat farklı yazarlar tarafından alternatif turizm ile kitle turizm arasındaki farklılıklar vurgulanmaktadır. Bu farklılıklardan bazıları şu şekilde tanımlanmaktadır; Etkinlikler küçük ölçekli ve yereldir. Elde edilen kârlar yüksek bir oranda yerel bölgelerde kalmaktadır (Holden, 2008:232).

Alternatif turizm ile ilgili yapılan tanımsal tartışmaların yanında bu turizm çeşidinin neler olması gerektiği konusu da literatürde tartışılmaktadır. Alternatif turizmin neleri içereceğine yönelik ülkenin çekicilik özelliklerinin yanı sıra dünya konjonktüründeki moda eğilimlerinin de dikkate alındığı görülmektedir (Çontu, 2006: 11-12). Buna rağmen alternatif turizm çeşitleri şu şekilde sıralanabilir (Bayer, 1997:7).

- ❖ Yat Turizmi,
- ❖ İnanç Turizmi,
- ❖ Doğa Turizmi,
- ❖ Av Turizmi
- ❖ Tarih Turizmi,
- ❖ Kongre Turizmi,
- ❖ Spor Turizmi,
- ❖ Golf Turizmi, Dağ ve Kış Turizmi,
- ❖ Festival Turizmi,
- ❖ Tren, Bisiklet ve Karavan Turizmi,
- ❖ Termal Turizm.

Yukarıda sayılan alternatif turizm çeşitleri bir ülke veya yöre için tek başına bir çekicilik ifade ettikleri gibi birbirleri ile oluşturdukları etkileşim çerçevesinde de belli bir ülkenin veya yörenin çekiciliğini daha da arttırılabilmektedir. Bu sayılan alternatif turizm çeşitleri termal turizm haricinde belli bir zaman dilimi ile sınırlı olarak ortaya çıkmaktadır. Fakat termal turizm belli bir zaman dilimi ile sınırlı olmayıp yılın her günü için geçerli olan bir aktivitedir.

Termal turizm mineralize termal sular ile çamurları, kaynağın bölgesinde çevre ve ekolojik faktörler ile beraber insan sağlığına olumlu bir katkı sağlamak üzere, konusunda uzman doktorların denetimi ve programında fizik tedavi, rehabilitasyon ve egzersiz gibi destek tedaviler ile birlikte kür uygulamaları için yapılan turizm hareketidir (Çontu, 2006:31). Bir başka tanıma göre termal turizm doğal şekilde belirli bir sıcaklığa sahip olarak yer yüzüne çıkan ve faydalı mineralleri içeren şifalı suların ve şifalı çamur ve buharların bulunduğu yörelerde, o bölgeye ilişkin iklim şartları içerisinde gerçekleşen turizm türüdür (İlban vd., 2008:106; Öztürk ve Yazıcıoğlu, 2002:192).

Termal sulardan eski çağlardan beri yararlanıldığı bilinmektedir. İlk çağlarda suların kutsallık taşıdığı, insanlara sağlık başıslayan tanrıların suları ısıttığı düşünülürdü. Bu sebeple termal suların bulunduğu alanlar korunur yılın belli dönemlerinde buralarda törenler düzenlenirdi (Mergen vd., 2006:109). Astekler ve Kızılderililer jeotermal kaynakların kutsal, iyileştirici ve mucizevi olduğuna inanmışlardır (Özbek ve Özbek, 2008:102). Eski Romalılar geniş imparatorluk sınırları boyunca şifalı suları tespit ederek tesisler yaparak sağlıklarını açısından kullanmışlardır (Minghetti ve Furlan, 2006:155-156). Antik çağlardan itibaren insan sağlığı ile yakın ilişkisi sebebinden dolayı, termal kaynaklara büyük önem verilmiş ve bu tip kaynakların fiziko - kimyasal özelliklerini inceleyen balneoloji (şifalı sular bilimi) ile balneoterapi (termal kaynaklarla tedavi) büyük önem kazanmıştır (Sandıkçı ve Gürpınar, 2008:104).

Sağlık turizminin de en önemli kaynağı termal bölgelerdir. Bu tür turizm bu nedenle termalizm olarak da isimlendirilir. Termal turizm yatırımları, genellikle yaşlı ve gelir düzeyi yüksek turistlere hizmet ettiği için, katma değeri oldukça yüksektir. Türkiye’de turizm tesislerindeki doluluk oranlarına bakıldığında; golf turizmi ve tatil köylerinden sonra en yüksek doluluk oranı %41 ile termal otellere ait olduğu görülmektedir (Karaaslan ve Çakaroğulları, 2006:6). Bu nedenle termal tesislerin diğer turistik tesisler arasında oldukça önemli bir turistik tesis türü olduğu söylenebilir. Bu bölgelerdeki ikincil evlerin turizme kazandırılması ile termal turizmde yeni bir işletme türünün devreye alınması sağlanmış olacaktır. Fakat ikincil evlerin turizme kazandırılmasında ev sahiplerini ikna edebilecek ve sağlıklı bir şekilde işleyebilecek bir sisteme gereksinim duyulmaktadır.

2. İKİNCİL KONUTLAR

İkincil konutlar; “başka bir yerde ikamet edip çalışmaları koşuluyla, kullanıcıları tarafından satın alma veya kiralama yoluyla yılın belli dönemlerinde insanların kendilerini yenileme amaçlı olarak kullanılan, serbest zaman faaliyetlerini yerine getirdiği, fiziksel çekiciliği yüksek bölgelerde (akarsu göl, kaplıca, deniz kıyısı vb.) inşa edilmiş, turizm sektörü ile bütünleşmiş ve bir emlak yatırımı özelliği gösteren sabit bir mülk” şeklinde tanımlanabilmektedir. (Gökdeniz vd., 2009:9). İkincil konut kavramı İngilizcedeki “secondary homes” veya “vacation homes” kelimelerinin karşılığı olarak kullanılmaktadır. Kavram içindeki ikincil terimiyle kişinin sahip olduğu konutun sırası ifade edilmemektedir. Burada anlatılmak istenen ikincil kavramı, kullanımda yüklenildiği amaçtır (Manisa ve Gül, 2009:9).

Diğer bir tanımda ikincil konut kavramı şu şekilde ifade edilmektedir. İnsanların boş zamanlarını geçirmek veya emeklilik dönemlerinde rahat ve huzur içerisinde yaşamaya olanak tanımak amacıyla, doğal, tarihi ve kültürel zenginliklere sahip alanlarda oluşan yaşam alanları ikincil konuttur (Uçar, 2009:5).

İkinci konutların, kısıtlandığı ve kontrollü gelişmesinin sağlandığı takdirde; iç turizmin gelişmesine katkıda bulunması, bölgesel ekonominin canlandırılması, v.b. olumlu etkileri olduğu söylenebilir. İkinci konutların olumsuz etkilerini ise şu şekilde sıralamak mümkündür. gereksiz altyapı maliyetleri, verimli tarım, ormanlık alanların ve turizm kaynaklarının tahrip olması, yılın 9-10 ayı kullanılmayarak atıl kapasite oluşurmasıdır (Uçar, 2009:6).

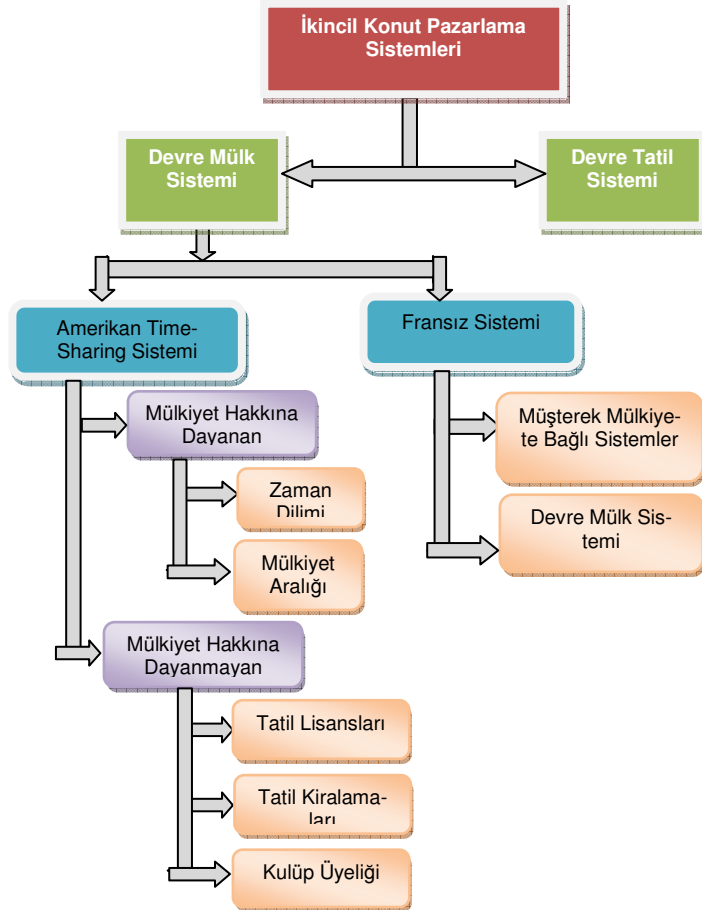
İkincil konutların pazarlama sistemleri genel olarak ikiye ayrılmaktadır. Bunlar devre mülk ve devre tatil sistemleridir. Devre mülk sistemleri de ikiye ayrılmaktadır. Bunlar Amerikan sistemi ile Fransız sistemleri’nde oluşmaktadır. Fransız sistemi müşterek mülkiyete bağlı sistem ile devre mülk sisteminden oluşmaktayken, Amerikan sistemi mülkiyet hakkına dayanan ve mülkiyet hakkına dayanmayan sistemler olarak iki ana gruba bölünmektedir (Manisa ve Görgülü, 2008:70).

Amerikan mülkiyet hakkına dayanan sistemde zaman dilimi mülkiyetliği ile mülkiyet aralığı sistemleri söz konusudur. Amerikan mülkiyet hakkına dayanmayan ikincil konut pazarlama sisteminde tatil lisansları, tatil kiralamaları ve kulüp üyeliği uygulamaları söz konusu olmaktadır. Bu sistemlerin şematik gösterimi şekil 1’de açık bir biçimde ifade edilmiştir.

1950’li yıllarda Fransız Alp’lerinde uygulanmasından itibaren devre mülk ve devre tatil sistemi zamanla turizm sektöründe hızlı büyüyen uygulamalar-

dan biri olmuştur. Devre mülk sistemi yıllık %16'lık büyüme oranı ile 1993'ten itibaren ABD'nin turizm sektöründe önde gelen bir pazar olmuştur. 2000'li yılların başında ise 110 ülkede 5000'e yakın devre mülk ve devre tatil dayalı hizmet sunan firma bulunmaktadır. Bu tesislerde tatil sahibi olan kişi sayısı 5 milyonun üzerindedir. Kuzey Amerika'da ise 3 milyona yaklaşan tatil sahibi kişi ile lider bölge durumunda iken bunu 750.000 devre mülk ve devre tatil sahibi kişi sayısı ve 1.800 tesis ile Avrupa izlemektedir. Fakat Türkiye'de ise nüfusun ne kadarının devre mülk ya da devre tatil sahibi olduğu bilinmemekle birlikte ciddi tutulmuş bir istatistiğe de rastlanmamaktadır (Selvi, 2003:87).

Bu sistemlerin Türkiye'de özellikle Anadolu coğrafyasında uygulanabilirliği oldukça güçtür. Anadolu coğrafyasında insanların ikincil evlerini turizme tahsis etmesinde güven çok büyük bir unsurdur. Bu güveni tarihsel olarak devletin sunmuş olduğu güvence içerisinde arayan Türk halkına yönelik ikincil konutların turizme kazandırılmasında, uygulanacak sistemde kamu girişimi sistemin içerisinde olmalıdır.



Şekil 1: İkincil Konutları Pazarlama Sistemleri

Kaynak: MANİSA Kunter ve GÖRGÜLÜ Tülin (2008), İkincil Konutların Turizm Sektöründe Yeniden Kullanılabilirliğine İlişkin Bir Model, YTÜ Mimarlık Fakültesi E-Dergisi, Cilt 3, Sayı 1, sayfa 70.

Kıyı şeritlerinde bulunan ikincil konutların üçüncü şahıslara tahsis edilmesine yönelik uygulanacak sistemde yine Türkiye'ye özgü bazı kısıtlar bulunmaktadır. Kıyı şeritlerinde sezonun iklimsel nedenlerden dolayı 3 – 4 ay süre ile kısıtlı olması ve bu süre zarfında konut sahiplerinin çalışma hayatından kaynaklanan tatil dönemi belirsizliği yaşamaları en önemli nedenlerden biridir. Batı toplumları gibi tatil dönemi sene başından itibaren belirlenemesinden dolayı konut sahipleri sezonun herhangi bir döneminde yazlıklarını kullanmak isteyebileceklerdir.

Fakat termal bölgelerde bulunan ikincil konutlarda böyle bir kısıt söz konusu olmamaktadır. Termal bölgelerin sezon problemi bulunmamaktadır. Aksine bu bölgelerde ikincil konutu bulunan kişilerin yaz sezonunda kıyı şeritlerinde tatil yapma istekleri göz önüne alınırsa yaz aylarında termal bölgelerde yoğunluk daha düşük seviyelerde seyredebilmektedir.

Termal bölgelerde yer alan ikincil evlerin turizme açılmasındaki bir diğer önemli gösterge dünya turizm piyasasındaki tüketici eğilimindeki değişimlerdir. Dünya turizm piyasasındaki tüketici eğilimindeki değişimler termal turizme yönelik bir artışın yaşanacağını sinyallerini vermektedir. TÜBİTAK'ın Vizyon 2023 Ulaştırma ve Turizm Ön raporunda turizm alanındaki olası gelişmeleri şu şekilde sıralamaktadır (Avcıkurt v.d., 2003):

❖ *Turist tercihleri kutuplaşacak, yenilik ve çeşitlilik talebi artacak, konfor ve macera motifleri ağırlıklı olacaktır. Ürün geliştirmede 3 S'nin, yani deniz-kum-güneşin (sun-sand-sea) yerini 3 E, heyecan-eğlence-egitim (exciting-educational-entertainment) temel unsurları alacaktır.*

❖ *Ortalama insan ömrünün artmasına paralel olarak emeklilik süresi uzayacak, tatile daha çok zaman ayrılacaktır*

❖ *Bekar ve çocuksuz çiftler ile üçüncü yaş denilen 65 ve üzeri yaş grubunun dünya nüfusu içerisinde ağırlık kazanması ve seyahate ve eğlenceye daha fazla kaynak ayırmaları beklenmektedir. 2023 yılında 350 milyon Avrupalının 100 milyonu 65 yaşın üzerinde olacaktır.*

❖ *Ortalama çalışma süreleri kısalarak, tatile ayrılan süreler artacaktır,*

❖ *Tüketicinin bilgilendirilmesi ve korunması evrensel sistemlere bağlanacak, kalıcı ve dengeli bir turizm gelişimi için tüketicilerin sürdürdüğü kampanyaların etkisi artacaktır. 2023 yılına kadar turizm gelişmesinin önemli özelliklerinden biri de uzak ülkelerden gelen turistlerin artış göstereceğidir. Uzak ülkelerden gelen turistlerin payının Avrupa'da yüzde 12'den yüzde 15'e, Amerika'da yüzde 23'ten yüzde 38'e, Orta Doğu'da yüzde 58'den yüzde 63'e, Güney Asya'da yüzde 76'dan yüzde 86'ya yükseleceği, ilk kez seyahat edecek olan yoğun kitlelerin başlangıçta yakını tercih edeceği, bölgeler içi turistlerin payının Doğu Asya/Pasifik'te yüzde 79'dan yüzde 83'e, Afrika'da yüzde 58'den yüzde 64'e ulaşacağı tahmin edilmektedir.*

Bu olası gelişmelerden özellikle dünya nüfusunun yaşlanması, insan ömrünün uzaması, 3 S tipi turizmden kaymalar termal turizmin toplam turizm sektörü içindeki payının artacağını bir göstergesi olmaktadır. Ayrıca bir

birini tamamlayan alternatif turizm olanakları örneğin termal turizm ve tarih – doğa turizmi gibi destinasyonların daha çok turist çekmesi beklenmektedir.

3. KÜTAHYA YONCALI TERMAL TURİZM BÖLGESİ

Kütahya bünyesinde tarihi, kültürel ve doğal çeşitliliği ile pek çok termal bölge barındıran fakat yeteri turizm ivmesini sağlayamamış tabiri yerinde ise keşfedilmemiş zenginlikler barındıran bir ildir. Yoncalı termal turizm bölgesinin Kütahya merkezine yakın bir yerleşim yeri olması ve Yoncalı'ya termal turizm nedeni ile gelecek olan turistlere diğer tarihi, kültürel ve doğal güzelliklerin tanıtılması amaçlandığından öncelikle Kütahya ve Kütahya ilinin turizme yönelik zenginliklerine kısaca değinilecektir.

Kütahya'nın batısında yer alan Yoncalı kaplıcaları merkeze 16 km. uzaklıktadır. Altyapısı ve çevre düzenlemesi tamamlanmış olan Yoncalı Kaplıcaları 17.09.1993 tarihinde "Termal Turizm Merkezi" ilan edilmiştir (Kültür ve Turizm Bakanlığı, 17/08/2009).

Yoncalı'daki termal suların kullanımı Sultan II.Alaaddin Keykubat dönemine kadar uzanmaktadır. Sultan II.Alaaddin Keykubat insanların şifa bulması için Yoncalı' da havuzlu büyük bir hamam ve bir camii yaptırmıştır. Kitabesinden bu yapıların 1233 yılında inşa edildiği anlaşılmaktadır. Tarihi hamam ve caminin bulunduğu kaplıca halen bir yerleşim merkezidir. Kaplıcada halen açık yüzme havuzu, çamur havuzları, tarihi büyük ve küçük hamam ve çelik hamamı bulunmaktadır.

Yoncalı Termal Turizm Merkezi'nde Sağlık Bakanlığına bağlı 200 yataklı Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Hastanesi bulunmaktadır. Kaplıca merkezinde 73 oda ve 180 yatak kapasiteli 4 yıldızlı Yoncalı TÜTAV Termal Otel ve kür merkezi ile 4'er kişilik 37, 2'şer kişilik 20 apart, Belediye belgeli otel ve moteller, 5 hamam, 3 kapalı, 2 açık havuz bulunmaktadır. Yoncalı Kaplıcalarının suları 42 C derece sıcaklıkta olup bikarbonatlı sular grubuna girer. Kalsiyum, magnezyum ve kükürt içeren kaplıca suları muhtelif hastalıklara iyi gelmektedir. Ayrıca parafin banyosu, selülit tedavisi vb. uygulanmaktadır (Kütahya İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü).

Yoncalı termal turizm bölgesine 6. Km uzaklıkta kurulu bulunan Dumlupınar Üniversitesi de 5 yıldızlı termal otel inşaatı 2010 yılı içerisinde bitirilmiş fakat işletmeye açılması 2011 yılı içerisinde gerçekleşmesi beklenmektedir. Ayrıca Dumlupınar Üniversitesinde fizik tedavi ve rehabilitasyon bölümü bu alanda yetişmiş insan gücünü bölgeye kazandırmaktadır.

Yoncalı'da değişik özelliklerde ve sıcaklıklarda şifa kaynakları vardır. Dübecikler Yüzme Havuzu: % 83 oranında radyoaktiviteye sahiptir. Karaciğer bozuklukları ile böbrek hastalıkları için iyileştirici özelliği bulunmaktadır. Çelik Suyu Hamamı: Radyoaktivite daha yüksektir. Yaşlanmaktan koranlara moral ve dinçlik aşılar. Halk arasında gençlik suyu olarak da bilinir. Batak (Çamur Banyosu): Türkiye' nin en yüksek radyoaktivite miktarına sahip hamamıdır. Bilhassa romatizmal hastalıklara iyi gelmektedir (<http://yoncalikaplicari.net>).

4. YONCALI TERMAL TURİZM BÖLGESİNDE İKİNCİL KONUTLARIN KULLANILMASINA YÖNELİK BİR PROJE ÖNERİSİ

4.1. Projenin Amacı

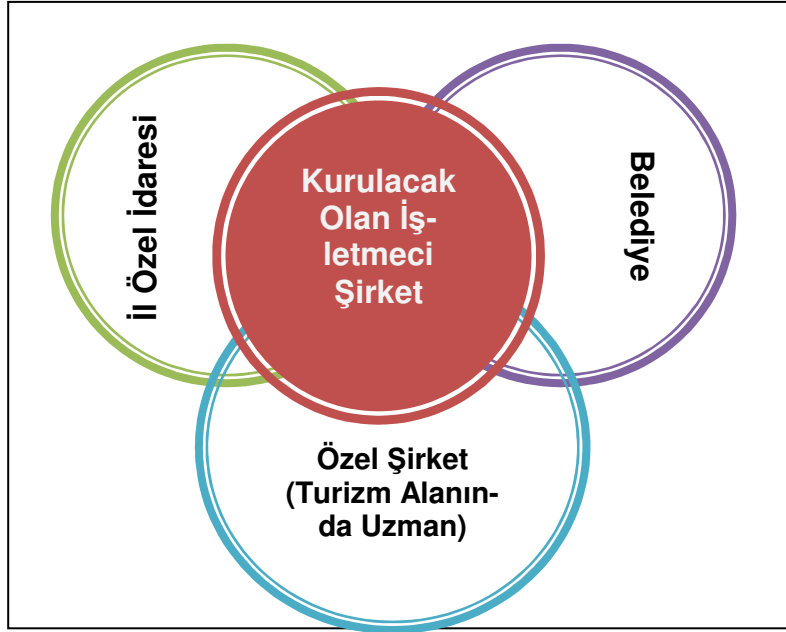
Bu projede sunulan öneriler turistik bölgelerde bir soruna dönüşen ikincil konutların turizme kazandırılmasında farklı bir bakış açısı getirmektir. İkincil konutların genellikle sahil bölgelerinde bir sorun oluşturduğu ve turizme kazandırılarak bu sorunun avantaja döndürülmesi bu alanda sıklıkla yapılan tartışmaların başında gelmektedir.

Şehir merkezlerine yakın olan ve son yıllarda popülaritesi oldukça artan sağlık-termal turizmde ikincil konutların turizme kazandırılması oldukça ihmal edilmiş bir konu olarak göze çarpmaktadır. Özellikle Türkiye'nin mevcut yatak kapasitesinin 2/3'ünün sahil bölgelerinde yoğunlaştığı bilinmektedir (DPT, 2006:35). Türkiye önemli bir jeotermal kuşak üzerinde yer almaktadır. Kaynak zenginliği ve potansiyeli açısından dünyada ilk yedi ülke içerisinde yer almaktadır. Ayrıca Türkiye'de sıcaklıkları 20°C ile 100°C arasında değişen 1000'in üzerinde kaynak mevcuttur. Bu kaynakların sadece 200'ü üzerinde termal merkez oluşturulabilmiştir (Oruç, 2004:30; Maç, 2006:6). Termal bölgelerin tarihte medeniyetlere ev sahipliği yapmış bölgeler olması nedeni ile tarih turizmi ile birleştirilmesi bu alanda büyük bir ilgi çekeceği düşünülmektedir. Bu projede Yoncalı Termal Turizm bölgesindeki ikincil konutların turizme kazandırılarak bölgede mevcut olan tarihi ve termal kaynakların değerlendirilmesi amaçlanmaktadır.

4.2. Projenin Aktörleri

İkincil konutların turizme kazandırılmasında kamu ve özel sektör ortaklığı kaçınılmaz bir süreçtir. Kamunun bu süreçte yer alması Türk halkının doğasından gelen "devlet" güveni hissi vermesi ile yerel halkın ikincil evlerini kamu-özel sektör ortaklığı ile kurulacak olan şirkete vermesini kolaylaştıracaktır. Özel sektörün dinamizmi ve pazarlama-yönetim anlayışı kurulacak

olan şirketin kârlılığını ve başarısını sağlayacaktır. Bu nedenle Yoncalı termal bölgesinde yer alan ikincil konutların turizme kazandırılmasında kamu-özel sektör birlikteliği ile kurulacak olan bir şirket vasıtası ile bu konu değerlendirilebilecektir. Kurulacak olan işletmeci şirket; il özel idaresi, belediye ortaklığı ile özel sektörden turizm alanında çalışan bir şirket birlikteliğinde oluşturulmalıdır.



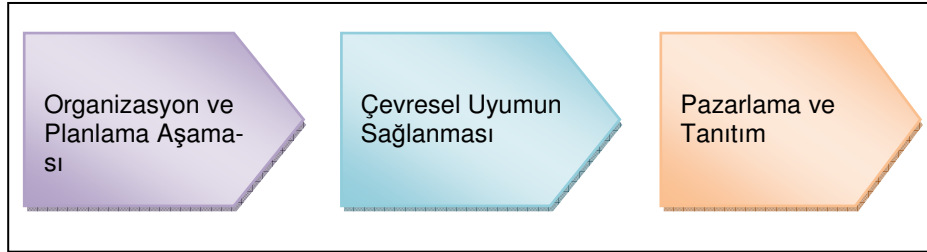
Şekil 2: Projenin Aktörleri

4.3. Proje Süreci

Proje süreci şekil 3'den de görüldüğü üzere üç basamağa ayrılmaktadır. Bunlar organizasyon ve planlama aşaması, çevresel uyum aşaması, pazarlama ve tanıtım aşamasıdır. Bu aşamalardan ilk ikisi kamunun düzenleyeceği aşamalardır. Organizasyon ve planlama aşamasında kamu Yoncalı Termal Turizm bölgesinde yer alan ikincil konutları tespit edecektir. Bu konutların fiziksel özellikleri ayrıntılı olarak belirlenerek bunlara ilişkin bir veri havuzu oluşturacaktır. Bu veri havuzunda yer alan ikincil ev sahipleri birebir görüş-

meler ile ikna edilme yöntemine gidilecektir. Sisteme dâhil olma yönünde irade beyan eden ikincil konut sahiplerinden turizm tesislerinin belgelendirilmesine ve niteliklerine ilişkin yönetmelikte belirtilen apart oteller için aranan ve aşağıda sıralanan asgari nitelikleri sağlamaları istenecektir. Bu nitelikler şunlardır:

- ❖ Tefriş elemanlarında standart birliktelik,
- ❖ Yatak odalarında; yatak, komodin, gece lambası, elbise dolabı ile yataklarda; çarşaf ve kılıflı yastıklar, iklim şartlarına göre pike ve battaniye,
- ❖ Yaşam odasında; kapasiteye uygun koltuk, yemek masası, sandalyeler ve sehpa,
- ❖ Mutfakta; ocak, buzdolabı, yeterli servis malzemesi, dolaplar ve kapalı metal çöp kutusu,
- ❖ Banyo, çamaşır yıkama ve ütöleme hizmeti verilmemesi halinde otomatik çamaşır makinesi,
- ❖ İlk yardım dolabı.



Şekil 3: Proje Süreci

Bu nitelikleri sağlayan ev sahipleri ile kamu – özel sektör işbirliği tarafından kurulan şirket arasında sözleşme düzenlenmelidir. Bu sözleşme ile evler gelir paylaşımı usulü ile kurulacak lan işletmeci şirkete kiralanacaktır. Sisteme katılan evlerin yanında sistemin işleticisi olan şirket sistemde yer alan evlerin temizliği, tefriş işlemlerini yürütecek organizasyonu sağlamalıdır.

Şu anda var olan evlerin yanı sıra gelecekte inşa edilecek evlerin de muhtemel ikinci konut olabileceği için imar planında değişiklik yapılarak tek tip olması sağlanmalıdır. Buna benzer bir uygulama Muğla'nın Ula ilçesi, Akyaka beldesinde uygulanmaktadır. Bu beldede tek tip mimari zorunluluğu vardır. Ula'nın eski evleri modern mimari ile birleştirilerek Akyaka'ya has bir sentez oluşturulmuştur. Yoncalı termal turizm bölgesinde yapılacak olan evlerin de Selçuklu mimarisi ile modern mimari birleşiminden oluşan Kütahya

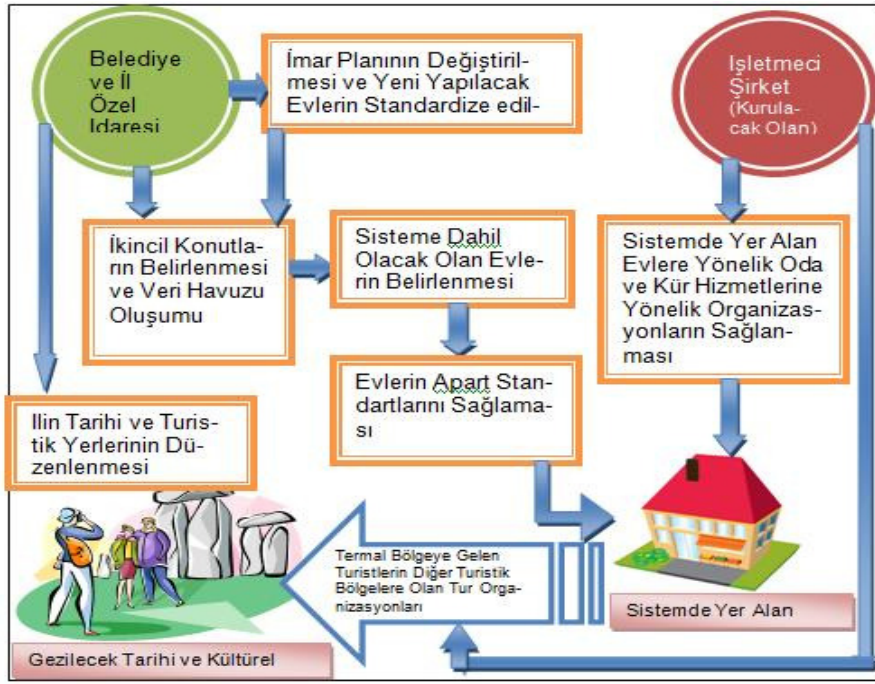
konaklarını yansıtan sentez olması amaçlanmaktadır. Yeni yapılan evlerin böylece sisteme daha sağlıklı entegre edilmesi sağlanacaktır. Ayrıca sistem içerisine alınacak evlerin seçiminde özellikle site yerleşimli villa tipi evlere öncelik verilmelidir.

Ayrıca Yoncalı termal turizm bölgesine gelen turistlerin boş zamanlarında ilin diğer tarihi ve turistik bölgelerini ziyaret etmesini sağlayacak organizasyonlar sağlanmalıdır. Böylece Kütahya ilinin zengin tarihi⁵ ve kültürel olanakları da turizme termal turizm aracılığı ile kazandırılmış olacaktır. Burada atıl durumda olan kültürel ve tarihi miras termal turizm aracılığı ile değerlendirilecektir.

Proje sürecinin ikinci aşamasında Yoncalı termal bölgesine belediyenin belediyeçilik hizmetlerini daha seçkin bir hale getirmesi gerekmektedir. Belediyelerin sunmuş olduğu hizmetin tüm yerleşim birimlerinde seçkin olması beklenmektedir. Fakat bu beklenti her zaman karşılığını bulamamaktadır. Bu nedenle proje kapsamında olan Yoncalı bölgesindeki hizmetlerin projenin başarısı için ayrıcalıklı bir hale getirilmesi gerekmektedir. Bahçe, peyzaj, aydınlatma, temizlik ve kent mobilyalarını seçkin bir şekilde belirlenecek konseptte göre uygulaması gerekmektedir. Bölgede yer alan kamu binalarının modernizasyonu ve belirlenen konseptte uygun bir şekilde yeniden düzenlenmesi ve hizmet kalitelerinin artırılması il özel idaresi kanalı ile gerçekleştirilmelidir.

Proje sürecinin en son aşamasında yer alan pazarlama ve tanıtım işlemleri ile sürecin doğal işleyişinden kaynaklanan hizmetlerin ise özel sektör firması tarafında sağlanması beklenmektedir. Böylece kamudan kaynaklanabilecek bir savurganlık ve kayırmacılık önlenmiş olacaktır.

⁵ Kütahya; Lidyalılar'dan Frigyalılar'a, Selçuklular'dan Osmanlılar'a uzanan bir çok Anadolu medeniyetine ev sahipliği yapmış ve bunlara ait pek çok tarihi ve kültürel zenginliği barındırmaktadır.



Şekil 4: Projenin Organizasyon ve Planlama Aşamaları

Proje döngüsü içerisinde elde edilen gelir tüm taraflar ve ikincil konutların sahipleri arasında gelir paylaşımı yoluyla bölüşülecektir. Sistemin işleme başlamasından sonra kısa vadede sorunlar çıkmasına karşılık orta ve uzun vadede sistem içerisine dahil olan konutların kalitesi ve sayısındaki artış ile sistem daha sağlıklı bir hale gelecektir.

SONUÇ

Projenin hayata geçmesi ve işlemesi ile öncelikle ikincil konutların turizme kazandırılmasında ulusal ve uluslararası alanda başarılı bir örnek olacaktır. Ayrıca bölgedeki ikincil evler ekonomiye kazandırılacak ve bölgeye gelecek turistlerin oluşturacağı ekonomik hareketlilik bölge halkının yeni kazanç kapısı olacaktır.

Zengin bir kültürel ve tarihi dokuya sahip olan Kütahya'nın bu mirasını değerlendirecek ülke turizm merkezlerine bir yenisi eklenebilecektir. Kütahya'nın tüm ilçelerinde yer alan tarihi ve turistik bölgeler yoncalı termal turizm bölgesine gelen yerli ve yabancı turistlerin programına dâhil olması ile turistik hareketler tüm ilçelere yayılabilecektir. Bu sayede il genelinde mevcut olan işsizlik ve göç probleminin çözümünde bir katkı meydana gelebilecektir.

Turizmin getireceği hareketlilik ilin ana geçim kaynaklarından biri olan çinici-lik sektörünü de etkilemesi kaçınılmaz bir süreç olacaktır.

KAYNAKÇA

ARICI Serkan (2009), Mersin Ticaret Ve Sanayi Odası "İkinci Konutların Turizme Kazandırılması Projesi" Mehmet Kemal Dedeman Vakfı Araştırma ve Geliştirme Proje Yarışması, Turizm Sektörü, İkincilik Ödülü

AVCIKURT Cevdet, KÖROĞLU Ahmet ve DOĞDUBAY Murat, (2003), "Alternatif Turizm Planlamasında Swot Analizinin Uygulanması", Türkiye'nin Alternatif Turizm Potansiyeli ve Güncel Sorunları" Konferansı, 3-4 Mayıs Çankırı.

BAYER Ertuğrul (1997), Türk Termal Turizm Potansiyeli İle Tesisleri ve Bir Uygulama, Süleyman Demirel Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Isparta

CEBALLOS Hector (1996), Tourism Ecotourism and Protected Areas, International Union for Conservation of Nature and Natural Resources, Gland, Switzerland

ÇONTU Mehmet (2006), Alternatif Turizm Çeşitleri ve Kızılcahamam Termal Turizm Örneği, Abant İzzet Baysal Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bolu.

DPT (2006), Turizm Özel İhtisas Komisyonu Raporu, Dokuzuncu Kalkınma Planı, 24 Ocak, Ankara

GOELDNER Charles R. ve RITCHIE Brent J. R. (2003), Tourism, Principles, Practices, Philosophies, 9 th. Edition, John Wiley & Sons Inc., Hoboken, New Jersey

GÖKDENİZ Ayhan, DİNÇ Yakup, ÇABUK Soner, TAŞKIR Hayri ve YOLCU Özlem (2009), Türkiye'de İkinci Konutların Turizme Kazandırılması Ve Ayvalık'ta İkinci Konutlar (Sahip Ve Kullanıcılar) Üzerinde Yapılan Araştırma Işığında Uygulanabilir Bir Model Önerisi, Mehmet Kemal Dedeman Vakfı Araştırma ve Geliştirme Proje Yarışması, Turizm Sektörü, Üçüncülük Ödülü.

GÜRBÜZ Ahmet (2002), "Turizmin Sosyal Çevreye Etkisi Üzerine Bir Araştırma" Teknoloji Dergisi, Yıl 5, Sayı, 1-2, ss: 49-59

HOLDEN Andrew (2008), Environment and Tourism, Second Edition, Routledge, Taylor & Francis Group, USA

HONEY Martha (2008), *Ecotourism and Sustainable Development: Who Owns Paradise*, 2 th. Edition, Island Press, ABD.

İLBAN Mehmet Oğuzhan, KÖROĞLU Ahmet ve BOZOK Düriye (2008), *“Termal Turizm Amaçlı Seyahat Eden Turistlerde Destinasyon İmajı: Gönen Örneği”*, İstanbul Ticaret Üniversitesi, Sosyal Bilimler Dergisi, Yıl 7, Sayı 13, Bahar, ss:105-129.

KARAASLAN Huriye Şule ve ÇAKAROĞULLARI Özlem (2006), Eskişehir’de Jeotermal Kaynaklara Bağlı Olarak Geliştirilecek Sağlık Turizminin Kapasitesi Ve En Uygun Yerin Seçimi, Mehmet Kemal Dedeman, Araştırma Geliştirme, Proje Yarışması, Turizm Sektörü, Üçüncülük Yarışması, Ankara.

Kütahya İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, <http://www.kutahyakulturturizm.gov.tr/web/defaulta.aspx>. 15-08-2009

MAÇ Nazlı, Alternatif Turizm Potansiyeli ve Konya, Konya Ticaret ve Sanayi Odası, Etüd ve Araştırma Servisi, Bilgi Raporu, Sayı 2006-255-215, Konya

MANİSA Kunter ve GÖRGÜLÜ Tülin (2008), *“İkincil Konutların Turizm Sektöründe Yeniden Kullanılabilmesine İlişkin Bir Model”*, YTÜ Mimarlık Fakültesi E-Dergisi, Cilt 3, Sayı 1, ss:68-78.

MANİSA Kunter ve GÜL Hasan (2009), Türkiye’deki Mevcut İkinci Konutların Turizm Sektöründe Değerlendirilmesine İlişkin Bir Model Çalışması, Mehmet Kemal Dedeman Vakfı Araştırma ve Geliştirme Proje Yarışması, Turizm Sektörü, Birincilik Ödülü

MERGEN Haluk, MERGEN Berna Erdoğmuş ve ERDOĞMUŞ A. Berkan (2006), Jeotermal Enerji ve Balneoterapi Uygulamaları, Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Bilimleri Dergisi, Cilt 9, Sayı 3, ss:108-113.

MINGHETTI Valeria ve FURLAN Maria Carla (2006), *From Medical Holidays to Global Wellness Experiences: The New Age of Health Tourism*, (Ed: Weiermair, Pechlaner ve Bieger) içinde *Time Shift Leisure and Tourism: Impact of Time Allocation on Successful Products and Services*, ESV Publishing, Germany

ORUÇ Onur (2004), *Bir Alternatif Turizm Türü Olan Doğa-Atlı Spor Turizminin Kastamonu Örneği Üzerinde İrdelenmesi*, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.

ÖZBEK Dilek ve ÖZBEK Toros (2008), Jeotermal Kaynakların Sağlık ve Termal Turizme Entegrasyonu, TMMOB Jeoloji Mühendisleri Odası Haber Bülteni, 2008 sayı 2-3, Nisan – Eylül, ss:99-113

ÖZTÜRK Yüksel ve İrfan YAZICIOĞLU (2002), Gelişmekte Olan Ülkeler İçin Alternatif Turizm Faaliyetleri Üzerine Teorik Bir Çalışma, Gazi Üniversitesi Ticaret ve Turizm Eğitim Fakültesi Dergisi, 2, ss:185-195.

SANDIKÇI Mustafa ve GÜRPINAR Koray (2008), Termal Turizm İşletmelerinde Kür Hizmetlerinin Algılanan Önemi: Ege Bölgesinde Bir Araştırma, Afyon Kocatepe Üniversitesi, İ.İ.B.F. Dergisi, Cilt 10, Sayı 1, ss:103-121.

SELVİ Murat Selim (2003), Kaplıca Merkezinde Devre Mülk Uygulama Modeli, Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, Cilt 5, Sayı:4, ss: 84-104.

SMITH Valene L.(1992), “Boracay, Philippines: A Case Study In Alternative Tourism” (Ed:Valene L. Smith ve William R. Eadington) içinde Tourism Alternatives Potentials and Problems in the Development of Tourism, International Academy for the Study of Tourism, USA, pp:133-157

UÇAR Çetin (2009), Türkiye'deki İkinci Konutların Turizm İşletmesine Dönüştürülmesi Modeli Ve Yeni Bir İkinci Konut Pazarlama Sistemi, Mehmet Kemal Dedeman Vakfı Araştırma ve Geliştirme Proje Yarışması, Turizm Sektörü, Teşvik Ödülü.

UYGUR Selma Meydan ve BAYKAN Eda (2007) Kültür Turizmi Ve Turizmin Kültürel Varlıklar Üzerindeki Etkiler, Ticaret ve Turizm Eğitim Fakültesi Dergisi Yıl: 2007 Sayı: 2, ss:30-49.

VANHOVE Norbert (2005), The Economics of Tourism Destinations, Elsevier Publications, London, England.

YEŞİLTAŞ Murat ve ÖZTÜRK İlker (2008), “Bölgesel Kalkınma Çerçevesinde Alternatif Turizm Faaliyetlerine Yönelik Bir Değerlendirme: Sivas Örneği” Cumhuriyet Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, Cilt 9, Sayı 1, ss:1-18

YILDIZ Zafer ve KALAĞAN Gökhan (2008), “Alternatif Turizm Kavramı ve Çevresel Etkileri”, Yerel Siyaset Dergisi, Kasım, ss:42-44.

Yoncalı Kaplıcaları, <http://yoncalikaplicali.net>. 17/08/2009