

## RESORT PLANLAMASI: TURİZM PLANLAMASI İÇİNDEKİ YERİ VE ÖNEMİ

Gökçe ÖZDEMİR\*

### ABSTRACT

Today tourism is one of the most important global activities and tourism planning in many countries makes it develop in a controlled and systematic way. Both macro and micro tourism planning studies and research are being carried out in this direction.

Resort planning, considered as a part of destination planning, aims at preservation of environmental resources, efficient use of economical resources and proper evaluation of socio-cultural assets. Such an approach consists of extensive and systematic process for establishing a new resort facility or for developing or renewing an old resort. Resort planning becomes a necessity where the sustainable development of tourism gains an increasing importance. It is by such planning that the problems and losses of unplanned development can be prevented. The waste of social, environmental and financial resources can also be prevented by such an approach.

### ÖZET

Turizm, günümüzde küresel hareketlerin en önemlisini teşkil etmektedir. Turizm planlaması ise, turizmin sistemli ve kontrollü gelişimini sağlayan değişik bir planlama tipini ifade etmektedir. Makro açıdan genel turizm planlaması ve mikro açıdan bölgesel ve yerel turizm planlaması araştırma ve çalışmaları birçok ülkede yoğun olarak sürdürülmektedir.

Destinasyon planlaması içinde değerlendirilebilecek olan resort planlaması ise çevresel kaynakların korunması, ekonomik kaynakların etkin kullanımı ve sosyo-kültürel varlıkların uygun olarak değerlendirilmesi sonucunda yeni bir resortun kurulmasını, mevcut bir resortun canlandırılmasını veya geliştirilmesini sağlayan kapsamlı ve sistematik süreçlerden oluşan bir planlama türüdür. Sürdürülebilir turizmin gün geçtikçe daha çok önem kazanması, resort planlaması gerekliliğini de ortaya koymaktadır. Böylece plansız bir

---

\* Yaşar Üniversitesi

gelişimin yaratacağı sorun ve kayıpların önüne geçilmiş, aynı zamanda çevresel, sosyal ve finansal kaynakların israfı da engellenmiş olacaktır.

## I. PLANLAMA VE TURİZM PLANLAMASI

Planlama bir öngörü olarak, gelecekteki bir sürecin önceden tahminlenmesini gerektirir. Bir geleceği biçimlendirmek üzere planlamanın, ya da en azından kısa dönemli bir planlamanın, bulunmaması bazı işleyiş yanlışlıklarının ortaya çıkmasına neden olmaktadır, (Gunn, 1988;5). Turizmin bir ülkede ya da bölgede gelişmesinin sosyal, ekonomik ve çevresel faydaları ve maliyetleri göz ardı edilemeyecek kadar önemlidir. Turizm, toplumsal refah ve gelişme bakımından çok önemli bir potansiyele sahip olmasına karşın, aynı zamanda kendi kaynaklarını yok edebilecek bir potansiyele de sahiptir, (Var, İçöz, 2002; 62). Bu sebepten turizm planlaması da uluslararası, ulusal, bölgesel ve yerel anlamda gerekli olduğu kadar dikkatle ve özenle ele alınması gereken hassas bir konudur.

Turizm planlamasında, turizmin sağlayacağı ekonomik, sosyal ve siyasal avantajlar kadar, turizm gerçeğini oluşturan insan ve sermaye hareketlerinin, ülkenin ekonomik ve sosyal yaşantısı, kültürel ve doğal çevresi üzerine yapacağı olumsuz etkilerin de gerçekçi bir açıdan değerlendirilmesi zorunluluğu vardır, (Olalı, 1990; 365). Yapılan değerlendirmeler sonucunda sistemli ve düzenli planların oluşturulması ve uygulamaya geçirilmesi, bilinçli turizm sektörü yetkilileri, çalışanlar ve hatta yerel halk önderliğinde ve kontrolünde sağlanmalıdır.

Turizmin sürdürülebilir bir yapıda geliştirilebilmesi için, turizmin gelişmesini yok etmeden çevrenin korunması ve ilgili mekanların planlanması gerekmektedir, (Kahraman, 1995; 141). Turizm planlaması, her şeyden önce, süreklilik göstermeli ve bir döngü olarak ele alınmalıdır. Çünkü planlamanın aşamalarında meydana gelen herhangi bir değişiklik, diğer aşamaları da etkilemektedir. Sürekli planların temel amaçları ziyaretçi tatmini, mal sahiplerine fayda sunmak, çevre koruma ve turizmin toplum yaşamına entegre edilmesidir, (Inskeep, 1988; 363).

Turizm planlaması kavramı, belli bir dönemde turizmde ulaşılmak istenen hedefleri, bu hedeflere ulaşmak için kullanılacak araçları, olanakları, yapılacak işleri ve bu işlerin sonuçlarını gösteren disiplinli bir düzenleme olarak tanımlanabilir, (Olalı, 1990; s.35).

Turizm planlaması, turizm gelişim ve yönetiminde başarıya ulaşmak için her aşamada önemlidir. Uzun vadeli olarak ele alındığında, dünyadaki birçok turizm alanında yaşananlar, planlı bir turizm yaklaşımının belirgin sorunları ortadan kaldırdığını ve turistlerin tatmin olmalarında rol oynadığını göstermiştir. Plansız şekilde turizmin geliştiği bölgeler, zaman içerisinde çevresel ve sosyal sorunlarla karşılaşmaktadır. Bu sorunlar hem yerel halk, hem de turistler için sakıncalıdır ve sonuçta pazarlamada zorluklara neden olmaktadır. Bununla beraber, elde edilmesi beklenen ekonomik katkılarının miktarı da azalmaktadır. Kaldı ki, plansız gelişen bölgeler, planlı gelişen turizm bölgeleri ile hiçbir şekilde rekabet edememektedir. Her ne kadar plansız gelişen turizm bölgeleri tekrar planlanabilse de, bu durum için oldukça fazla zaman ve finansal yatırım gerekmektedir, (W.T.O., 1994; 6). Dolayısıyla mikro anlamda, resort tesislerinin de kendi alanlarında planlanmalarının doğru ve de bilimsel bir yaklaşımla yapılması, aynı zamanda bölgesel, hatta ulusal ve uluslararası, turizmin geleceğini de olumlu yönde etkileyeceği söylenebilir.

## II. RESORT VE RESORT YAŞAM EĞRİSİ

Resort, özellikle rekreasyon, dinlenme, sağlık ve deneyim yaşama amaçlı düzenlenmiş çok çeşitli turizm faaliyetleri ve hizmetler sunan, nispeten her türlü tesis ve faaliyeti içinde barındıran konaklama alanlarıdır.

Resortların çok sayıda ve tipte odası olmakla birlikte, çeşitli derecelerde konaklama olanağı sağlar. Bunların bir veya daha fazla önemli hizmeti vardır; kendine yeter niteliktedir; özel restoranları, çok çeşitli spor sahaları, alışveriş merkezleri spa ve eğlence alanları ile kongre olanakları mevcuttur, (Huffadine, 1999; s.3).

Resort yaşam eğrisi, zaman içinde destinasyonların kuramsal gelişimlerini aşamalar itibariyle grafikte açıklayan evrensel bir modeldir, (Agarwal , 2002; 26 ). Resort yaşam eğrisi konaklama tesisi olarak tanımlanan resort işletmeleri için de geçerli sayılabilmektedir.

Resort yaşam eğrisi bir resortun işletilmeye başlamasından kapatılmasına kadar geçen zaman içinde yaşadığı durumu ifade etmektedir, (Lundtorp, Wanhill, 2001; s. 947-950). Yaşam eğrisi aşamaları yönetimin bir parçası olarak bilinçli ve tedbirli kararlar alınarak genişletilebilmekte ve canlandırılabilir, (Priestley, Mundet, 1998;88). Yaşam eğrisi Richard Butler tarafından incelenmiş olup altı aşamada ele alınmıştır. Bunlar keşif, nüfuz, gelişme, olgunluk, durgunluk ve durgunluk sonrası dönemlerdir, (Butler, 1980; 9). Bu aşamalardan “durgunluk” ve “durgunluk sonrası” son aşamalar olup, sonuç olarak ya bu aşamalara geçilecek, ya da yeniden bir yapılanmaya girilerek, olgunluk aşaması uzatılacaktır,(Agarwal ,1997; 65).

Planlama süreci boyunca, resortlar çevresel değişimler ve yeni pazar ve ürünlerin gelişimi ile sıkça yenilenebilmektedir. Ayrıca, uygun ve de iyi bir planlama ile yeni tamamlanmış resortlar er geç düşüş aşamasını yaşamak zorunda kalmadıkları gibi, devam eden planlama süreci boyunca turizm piyasasında kendilerini göstermeyi başarabilmektedir. Proaktif planlama çerçevesinde, gerekli yeniden yatırım ve yenilenme ile ilgili politikalar uygulandığı takdirde, resortun izleyeceği normal seyir değişecektir. Ancak söz konusu yaklaşımlarda gerçekleşecek bir hata veya ihmal, resortun düşüş aşamasına geçmesine sebep olacaktır. Bu durumda resort ancak sürekli yapılacak fiyat indirimleri ile turistleri çekebilecek ve yenileme çalışmaları için gerekli yatırım böylelikle ertelenmiş olacaktır, (Ryan, 2003; s.131). Ayrıca günümüzde artık tüm resortlar yaşam sürecinin keşif ve gelişim aşamalarından geçmemekte ve yoğun pazarlama faaliyetleri ile büyük çaplı bir gelişim sağlayarak kısa sürede popülerlik ve beraberinde de önemli bir müşteri kitlesi kazanabilmektedir.

### III. RESORT PLANLAMASI

Çevresel kalite turizmin başarısının bir anahtarıdır. Aynı zamanda turizm doğal kaynaklardan fazlasıyla yararlanırken, uzun dönemde çevrenin ömrünü tehlikeye atmaktadır, (Piga, 2003; 886). Dolayısıyla bu noktada resort planlaması ayrıca önem arz etmektedir.

Resort planlaması gerek yeni resortların planlanması ve mümkünse gelişimi, bunların entegrasyonu ve daha geleneksel tipteki mevcut resortların yeniden canlandırılması şeklinde ele alınabilmektedir. Yeni bir resort projesinin başlangıcında iyi bir planlamanın önemi büyüktür; fakat mevcut resortlar için problemler genellikle daha duyarlı bir durum almaktadır, (Huffadine, 1999; s.7).

Sürdürülebilir gelişim, Brundtland Raporu'nda "mevcut kuşağın ihtiyaçlarını, gelecek kuşakların ihtiyaçlarını karşılamalarını tehlikeye atmadan" karşılayan gelişim olarak tanımlanmaktadır, (Ahn, Lee, Shafer, 2002; 1). Sürdürülebilir turizm, temelde sürdürülebilir gelişim için bir tür araç iken (Sharpley, 2002; 320), sürdürülebilir gelişim yatırımcıların ve gelişimcilerin en büyük kaygısı haline gelmekte, aynı zamanda toplumun ve çevrenin korunması ile ilgili bilinçlenmeleri de artırmaktadır, (Huffadine, 1999; s.6). Bu anlamda, arazinin turistik gelişme amacıyla düzenlenmesi, mevcut çevrenin özelliği ile yapılacak tesisler arasında uyumlu ilişkiler yaratacak şekilde gerçekleştirilmelidir (Olalı, 1990; 374).

### **A. Resort Planlama Süreci ve Aşamaları**

Resort planlaması kapsamında sadece çevresel planlama değil, tesis yapılarının iç ve dış tasarımlarının da yapılması gerekmektedir. Bununla birlikte, mevcut resortun yenilenmesi aşamasında binaların da gözden geçirilmesi gerekmektedir. Mevcut binalar değişmez mimariler olarak algılanmamalıdır. Bir binanın 6 katmanı bulunmaktadır. Bunlar mevki, yapı, deri veya kabuk, servisler, alan ve eşyalar olarak sıralanabilir, (Hall, 2000; s.194).

Çevresel ve sürdürülebilir gelişim çerçevesinde planlama aşamaları uygulanırken, resortun yerinin ve yakın çevresinin dikkatli ve de ayrıntılı araştırmasının ve analizinin yapılması gerekmektedir. Araştırma ve analiz sırasında dikkate alınması gereken ve planda gösterilen unsurlar aşağıdaki gibidir, (Inskeep, 1991; 205-207).

- Yerin mevkii ve büyüklüğü
- Doğal çevresel özellikler:
  1. Haritalarda gösterilen ve çoğunlukla eğim kategorilerine (%0-5, %6-10 gibi) ayrılmış arsanın detaylı topografyası;
  2. Mevsimsel bazda düşen yağmur miktarı, ısı, rüzgar düzeni, nem, sis ve güneşli gün sayısı dahil olmak üzere iklim ve resort alanın mikro-iklimsel durumu;
  3. Çevresinde veya tesis içinde varsa dereler ile nehirlerin akış özellikleri, göller ve göletler, kıyıdan uzak düzenlemeler, gel git oranları ve deniz kıyısındaki mevkilerde varsa kirliliğin tipi ve boyutu dahil olmak üzere sualtı topografyası ile su yüzeylerinin kalitesi; özetle tüm su ve sualtı özellikleri;

4. Doğal çekim unsurlarının boyutu, kalitesi ve örneğin deniz kıyısındaki alanlarda genişlik, uzunluk, tip ve sahil kumunun kalitesinin; kayak alanlarında kayak pistlerinin uzunluk, yükselti farkları, eğimlerinin durumu; dağ alanlarında manzaranın tipi ve boyutu ile tırmanma ve bisikletle çıkma olanakları; sağlık resortlarında kaynak sularının tipi, boyutu ve kalitesinin korunma ihtiyaçları. Çekim güçleri ile ilgili yapılan araştırma, resortun tipine mevkiine ve büyüklüğüne karar verilmesine yardımcı olması açısından ve resort planı ile uygulanması gereken koruma ve gelişme ölçülerinin entegrasyonunu belirlemek açısından bu evrede daha detaylı olarak araştırılmalı ve analiz edilmelidir;

5. Korunması gereken ilginç jeolojik oluşumlar, yeraltı su kaynakları ve yeraltı suyunun kalitesi ile jeolojik unsurlar;

6. Önemli ağaçların yeri ve tipi ile diğer korunması gereken bitkiler açısından bitki örtüsünün incelenmesi;

7. Bölgeye özgü yaban hayatı ve korunması açısından taşıdığı önem;

8. Peyzaja, sınıflandırmaya ve inşaat yapımı ile ilgili olarak toprakların tipi ve derinliği;

9. Arsanın veya arsanın bir parçasının yüksek rüzgarlara ve yağmura dayanıksızlığı, depremler, toprak kaymaları, erozyon ve sel gibi olası çevresel tehlikeler;

10. Önemli ekolojik sistemler ve çevre koruma açısından taşıdıkları önem;

11. Arsaya belirli bir özellik katan ve korunması gereken manzaralı yerler ve düzlükler; özetle tüm görsel değerlerdir.

▪ Arazi kullanımı, mülkiyet yapısı ve altyapı modelleri:

1. Mevcut herhangi bir turizm gelişimi ve yöredeki arazi kullanımındaki değişimleri de kapsayan arazi kullanımı ve yerleşimi modellerinin varlığı;

2. Yöre hakkında yararlı bilgi sağlayacak önceki arazi kullanım modelleri dahilindeki tarihi alanların veya unsurların kullanımı;

3. Resort planına dahil edilebilecek olan, koruma amacıyla dikkate alınması gereken, ya da bilimsel amaçlar için araştırılması gereken, tipte ve konumda mevcut arkeolojik ve tarihi mekanlar;

4. Yöre gelişmeye müsait ve henüz işlenmemiş olduğu takdirde toprak mülkiyeti modelleri;

5. Mevcut veya öneri karayollarının, demiryollarının, patikalarının veya diğer tipteki ulaşım faaliyetleri ve hizmetleri ve bunların özellikleriyle kullanım boyutları ve

6. Diğer altyapı faaliyetleri, hizmetleri ve bunların özellikleridir.

▪ Sosyo ekonomik özellikler:

1. Yöredeki mevcut nüfusun dağılımı ile bunun sosyo-ekonomik özellikleri;

2. Mevcut ekonomik faaliyetler ve iş dallarının dağılımı ve

3. Yörede henüz işlenmemiş olup, gelişmeye müsait arsaların değerleridir.
- Çevrede incelenecek olan yerlerin özellikleri ise şunlardır:
    1. Resort gelişimini etkileyecek veya gelişimden etkilenebilecek olan yakın çevredeki ve bitişindeki arsalar ile yörenin görsel kalitesini etkileyebilecek olan arsaların çevresel özellikleri;
    2. Resort gelişimini etkileyecek veya gelişimden etkilenebilecek olan arazi kullanımları, ulaşım faaliyetleri, yakın çevredeki ve bitişindeki arsaların altyapısı; yöreyi etkileyebilecek hava, su, gürültü veya çevre kirliliği yaratabilecek mevcut veya olası altyapı çalışmaları ve
    3. Resortta çalışacak personelin istihdamının, resort çalışanları için barınacak yer ile toplum faaliyet ve hizmet imkanları; resortun gelişiminin getireceği muhtemel sosyal etkiler gibi yakın çevredeki alanların sosyo ekonomik özellikleridir.

Resort ünitelerinin nelerden ibaret olacağı planlanan resortun tipine ve bir anlamda da büyüklüğüne bağlıdır. Geniş bir alana kurulacak olan resort, örneğin nispeten daha küçük ölçekli bir resortdan daha çok ticari, rekreasyonel ve kültürel aktiviteleri içine alan bir fiziksel yapılanma yoluna gitmelidir. Çünkü misafir sayısı da aynı oranda arzı destekleyen bir talebe işaret etmektedir. Büyük bir kombine sahil resortu veya kayak resortu farklı yıldızlarda oteller, villalar, sayfiye evleri, studio daireler gibi farklı tiplerde konaklama birimlerini, alışveriş birimlerini, gece kulüpleri ve diskoları, restoranların toplu olarak bulunduğu bir resort merkezini, küçük bir müze ve gösteri sahnesi, rekreasyon alanları, ayrı bir kongre binası ile ayrıca bir sahili, bir marinayı veya kayak pistleri gibi ana çekici unsurları bünyesinde barındırabilir.

Resort planlaması kapsamında dikkate alınması gereken bir diğer kavram “taşınma kapasitesi”dir. Taşınma kapasitesi WTO’nun tanımına göre, “bir arazinin kaldırabileceği en yüksek ziyaretçi kullanım seviyesini” gösterir. Taşınma kapasitesinin sosyal ve ekonomik olduğu kadar ekolojik olarak da değerlendirilmesi mümkündür. Şu halde taşınma kapasitesini; fiziksel çevrede herhangi bir değişiklik ve rekreasyonel deneyimin kalitesinde bir düşüş yaratmadan, bir alanı kullanabilecek azami insan sayısı olarak tanımlamak mümkündür, (Simon, Narangajavana, Marques, 2004; s.277). Bu durumda resort tesislerinin de taşınma kapasiteleri olduğu düşünülerek, resort planlamalarının bu kapasiteler dikkate alınarak yapılması gerekmektedir. Otel kapasitesi ise satılmaya hazır tüm odaların veya yatak sayılarının toplamıdır, (Prideaux, 2000; s.228). Ancak resortlarda, odalara ek olarak çeşitli

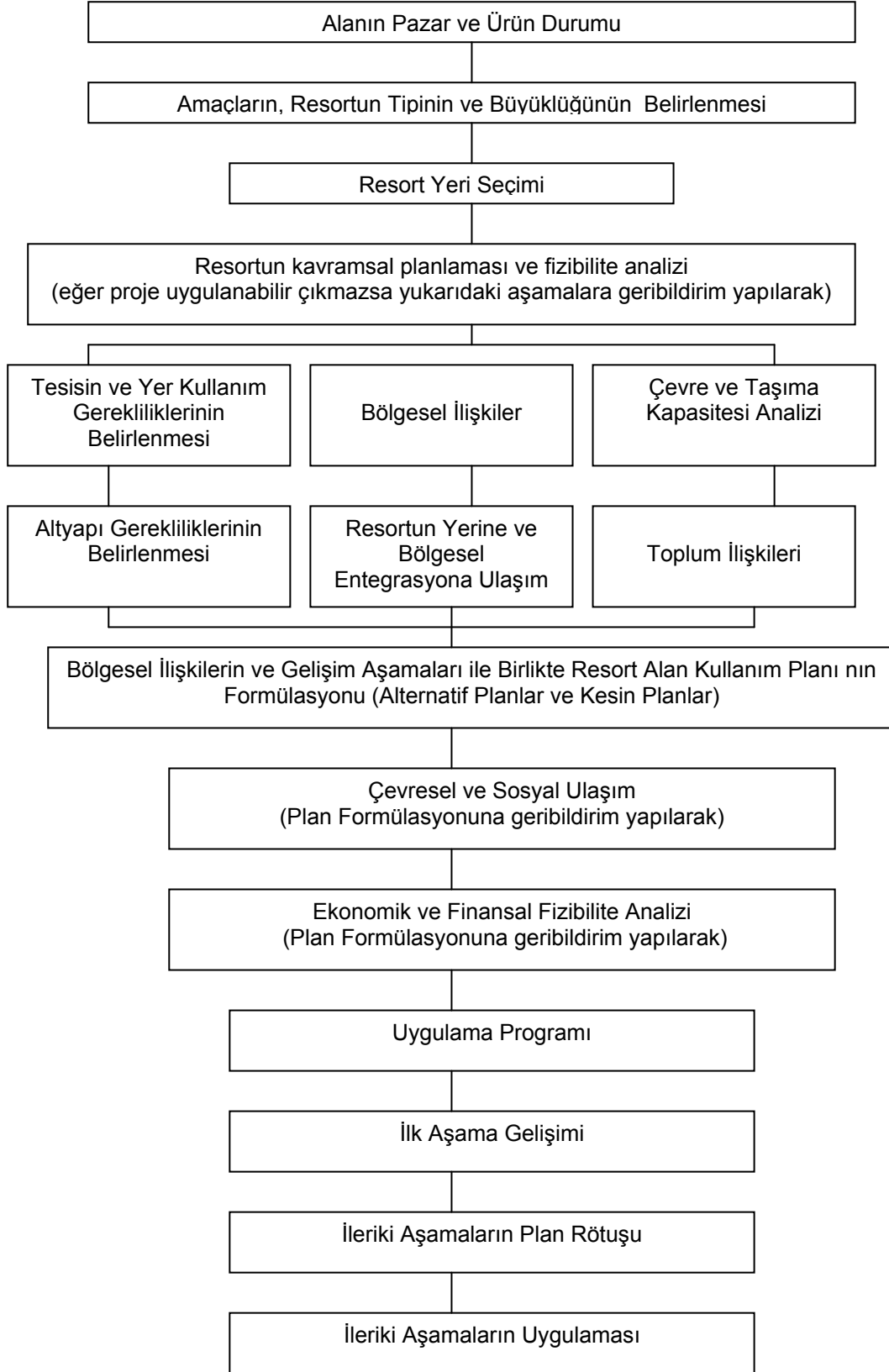
aktivite imkanları sunulduğu için, söz konusu aktivite alanlarının da otelin azami konaklama kapasitesi göz önünde bulundurularak düzenlenmesi gerekmektedir.

Resort tesisinin, arsa kullanımının ve altyapı ihtiyaçlarının resortun genel tip ve büyüklüğüne, bölgesel planda veya resort planlama çalışmasının bir parçası olarak tespit edilmesine, bölgesel ve toplumsal bağlantıları ile yörenin çevresel analizinin girdilerine bağlı olarak belirlenebilmektedir. Dikkate alınması gereken genel resort tesisleri ve arazi kullanımları şu unsurları içermektedir, (Inskeep, 1991; 208-209):

- Konaklama; otel ve villa, karavan parkları, kamp alanları, apartman daireleri, müstakil ev gibi diğer tip konaklama çeşitleri,
- Ticari üniteler; restoranlar, el yapımı eşya satan dükkanlar, kuaför ve güzellik üniteleri,
- Rekreasyon ve kültürel üniteler; golf kursları, tenis ve diğer oyun sahaları, yüzme havuzları, kumsal, dalış veya kayak tesisleri, çocuk oyun alanları, kültür merkezleri ve gösteri sahneleri ve küçük müzeler,
- Sağlık üniteleri içinde masaj ve egzersiz üniteleri, saunalar, termal banyolar,
- Çeşitli tip ve büyüklükte konferans ve toplantı üniteleri,
- Gece kulüpleri, kumarhaneler, sinemalar ve tiyatro gibi uzman eğlence üniteleri,
- Resort yönetimi, yöre altyapısının yönetimi ve gelişimi için gerekli çalışma ve bakım üniteleri, resort idari işlemleri, resort ortak alanlarının (yollar, rekreasyon alanları, peyzaj ve resort ticaret merkezi) ile bunların bakımı,
- Birincil ve ikincil çekim özellikleri olarak yörede bulunan ve hizmet veren arkeolojik ve tarihi mekanlar,
- Resort için önemli bir çekim gücü olabilecek belirli çevresel unsurların, arazi ve doğal kaynakların koruma alanları; botanik bahçeleri ve kuş barınakları,
- Resort fidanlıkları: büyük resortların peyzaj elemanlarının yetiştirilmesi için geliştirilir; ayrıca resortlarda küçük botanik bahçeleri düzenlenebilir,
- Bahçe alanları ve sınır bölgeleri; ferahlık duygusu verir, sınırların belirlenmesine yardımcı olur; gelişime müsait olmayan alanlardan veya bitişikteki arsalardan ayırıcı bir nitelik taşır,
- Otel ve catering üniteleri ile turizm eğitimi veren okullar çok yaygın olmasa da büyük bir resort bünyesine dahil edilebilir ve son olarak,
- Çalışanlara konaklama ve diğer hizmetlerin aynı alan içinde ya da civarında sunulmasıdır.



Şekil 1 : Resort Planlama Süreci



**Kaynak:** Inskeep, 1991; 195

## A. Resort Planlama İlkeleri

Resort planlarının sistematik bir yaklaşımı ve aynı derecede önemli olan hayal gücü ve yaratıcılığa sahip bir takım tarafından hazırlanması gerekmektedir. Temel yaklaşım burada, ulusal veya bölgesel bir plan oluşumundaki gibi, alternatif plan taslaklarını oluşturma, bunları değerlendirme ve daha sonra da seçimi ile birlikte nihai planın oluşturulması şeklinde işlemektedir.

Resort planlama ilkeleri, planlama süreci boyunca dikkate alınması gereken temel ilkelerdir ve ondört maddeden oluşmaktadır, (Inskoop, 1991; 211-214):

1. **Özel Çevresel Özelliklerin Korunması:** Bunlar resort özelliklerinin sağlanması için korunması gereken deniz alanları, gölleri, göletleri, arkeolojik ve tarihi alanları, kayak yamaçlarını, büyük ağaçları ve ağaç gruplarını, eşi olmayan coğrafi oluşumları ve tepeler gibi temel çekicilik özelliklerini kapsamaktadır. Bataklık ve dik yamaç gibi gelişmeye uygun olmayan alanların da korunması gerekir. Bu alanlardan ilgi çekici çevresel özellikler yaratılabilir. Örneğin, dik yamaçlarda manzararaya sahip yerlerde patikalar geliştirilerek manzara noktaları, ıslak arazilerde ise bot gezileri yapılabilir.

2. **Manzara Alan ve Koridorlarının Korunması:** Resort karakterini korumak ve de güçlendirmek amacıyla resortun çevresinde bulunan dağ, sahil, okyanus, göl ve önemli arkeolojik ve tarihi yapılar gibi önemli çevresel özelliklerin korunmasını içermektedir.

3. **Resort Ünitelerinin ve Faaliyetlerinin Gruplandırılması:** Farklı tiplerdeki konaklama, rekreasyon ve ticari etkinliklerin işlevsel olarak gruplandırılması ziyaretçilerin etkin kullanımını, altyapının etkin şekilde hizmet vermesini ve aktivitelerin sessiz-sakin ve yoğun-hareketli olarak dağılımına olanak verir.

4. **Temel Konaklama Alanlarının, Resortun Temel Çekici Unsurları ile Uygun Şekilde İlişkilendirilmesi:** Bu ilke sahil, su alanları ve golf mekanlarına, bunların temel yapısına zarar vermeden, konumlandırılmış otel ve diğer konaklama alanlarını içermektedir. Dağ ve kayak alanlarında tesislerin yeri güzel bir manzara içermeli, ancak diğer manzaraları da önlememeli ve çekiciliğe sahip mekanlara kolay bir ulaşım sağlayabilen nitelikte olmalıdır.

5. **Ticari ve Rekreatif Tesislerin Uygun ve Merkezi Konumu:** Genel olarak resort merkezinde yer alan ticari, kültürel ve ilgili diğer üniteler temel konaklama tesislerine uygun uzaklıkta olmalıdır. Mutlaka merkezde bulunmaları gerekmez de, ana rekreasyon ünitelerine ulaşım her yerden kolaylıkla sağlanmalıdır.
6. **Resorta Denetimli Ulaşım:** Denetimli ulaşım resorttaki trafiği sınırlar ve trafik problemlerinin gerçekleşme olasılığını azaltır. Genelde resortlarda bir veya iki temel giriş noktası yeterlidir. Hizmet araçları için ayrı bir giriş noktası sağlanmalıdır.
7. **Etkili ve İlgi Çekici İç Dolaşım Ağı:** İç dolaşım ağı, yeterli park alanı ve güzel bir peyzaj ile düzenlenmiş ve hızlı araç kullanımını engelleyecek şekilde ve dikkati dağıtacak manzaraya sahip olmayan bir düzenleme yapılmalıdır. Ayrıca tesis içi yay ulaşım sisteminin ve hava kirliliğine sebep olmayacak bir taşıt ulaşım biçiminin geliştirilmesine önem verilmelidir.
8. **Resort Etrafında Tampon Alan:** Peyzaj mimarları tarafından tesisi çevre işletmelerden ayırt edici, sınırlarını belirleyici, tesisi çevre sınırlandıran tampon alanlar oluşturulmaktadır. Bu alanlar tesisin diğer peyzaj özellikleri ile uyum içinde olmalıdır.
9. **Resorta ve Temel Çekici Ünitelerine Halkın Girişinin Sağlanması:** Resort ve temel çekici ünitelerine halk ve aynı zamanda bölge sakinleri tarafından da giriş sağlanmalı ve bu mekan sadece turist kullanımına açık olmamalıdır.
10. **Yeterli Altyapının Sağlanması:** Çevresel sorunların yaşanmaması için iyi bir ulaşım ve tesis içi dolaşım sistemine ek olarak, resortta yeterli su kaynağı, elektrik, katı atıkların bertarafı imkanları, drenaj ve haberleşme sistemlerinin olması gerekmektedir. Bu sistemlerin işleyebilmesi resortta makul bir ekonomik yük getiriyor olmalıdır.
11. **Uygun Etkinlik Tasarımı ve Peyzaj:** Uygun konumlandırma, mimari dizayn ve peyzaj, resortun çevresini güçlendirmekle birlikte, resorta özel bir özellik sağlar ve turistler için ilginç ve çekici bir yapı oluşturur.

12. **Resortun Çevresel Kapasitesitelerini Geçmemek:** daha önceden de belirtildiği gibi, resortun sürekliliği ve pazar çekiciliğini sürdürmek ve çevresel veya sosyal sorunlarla uğraşmamak için taşıma kapasitelerinin aşılması önemlidir.

13. **Resort Çalışanları İçin Yeterli Barınma ve Diğer Toplum Hizmetlerinin Sağlanması:** Eğer resort var olan bir kasaba veya yerleşme yakınlarında kurulduysa, bu durumda çalışanlar söz konusu yerde kalacaktır. Ancak uzak alanlarda veya çalışanların sayıca çok fazla olduğu durumlarda, konaklama ve ilgili diğer etkinlikler için bir yeterli donanım sağlanmalıdır.

14. **Gelişimin Aşamalandırılması:** Resort zaman içinde gelişiminin aşamalandırılabilceği şekilde planlanmış olmalıdır. Etaplama adı da verilen bu aşamalandırma planlaması her aşamanın kendi içinde bir bütün oluşturması ve diğer aşamalar geliştirilmeden önce etkin bir şekilde işleyebilmesini açıklamaktadır.

## SONUÇ

Resort planlaması, gerek yeni kurulması düşünülen resortlar için, gerekse mevcut resortların gelişimi için düzenlenen bir planlama çeşididir. Bir süreci ifade etmekle birlikte, söz konusu süreç içinde farklı yaklaşımlara, farklı değerlendirmelere gerek duyulmaktadır. Resort planlaması iklim, toprak, tarihi ve kültürel değerler vb. her türlü unsuru ayrıntılı biçimde inceleme, araştırma ve planlama kapsamında belirleyici faktörler olarak değerlendirme anlamına gelmektedir. Resortları diğer konaklama tesislerinden ayıran pek çok özellik bulunmakta ve bu yüzden ayrıntılı bir çalışmayı gerektirmektedir. Bu anlamda resort planlamasını gerçekleştirecek uzman kent plancılarına, kentsel tasarımcılar ile mimar ve peyzaj mimarlarına ve de doğal olarak, bilinçli girişimcilere ihtiyaç bulunmaktadır.

Bölgesel planlamanın bir parçası olan resort planlaması bu üst ölçekli planlamaya uyumlu olmak zorundadır. Bölgesel planlama ile resort planlaması birbiri ile paralellik göstermesine rağmen, resort planlaması bölgesel planlamanın alt kavramlarından biri olarak karşımıza çıkmaktadır. Bölgesel planlama ilke ve süreçlerine dahil olan, ancak resort planlaması içinde değerlendirilmeyen pek çok unsura rastlamak mümkündür. Resort planlaması bütünün bir parçası olarak nitelendirilebileceğinden, genel turizm planlamasının başarısını da yakından etkilemektedir. Planlama tek başına çare olmamakla birlikte, planın

uygulanması ve doğru uygulanmasının kontrolü de yetkili yönetimler tarafından gerçekleştirilmelidir.

Bu anlamda plansız gelişim turizm kaynaklarımızın israfına ve yok olmasına neden olmaktadır. Sürdürülebilir bir yaklaşımla gerek genelde turizm olmak üzere, gerek bölgesel ve gerekse resort planlamalarının rasyonel bir bakış açısıyla ele alınması şart gözükmektedir.

**REFERANSLAR**

Bruce Prideaux, (2000) “The Role of The Transport System in Destination Development”, **Tourism Management**, Vol. 21

Bruce Prideaux, (2000) “ The resort development spectrum – a new approach to modeling resort development, **Tourism Management**, Vol. 21

Bum Yong Ahn, BongKoo Lee, C. Scott Shafer (2000) “Operationalizing sustainability in regional tourism planning: an application of the limits of acceptable change framework”, **Tourism Management**, Vol 23

C. Michael Hall (2000), **Tourism planning: policies, processes and relationships**, Pearson Education Limited

Chris Ryan (2003), **Recreational Tourism: Demand and Impacts**, Channel View Publications

Clare Gunn,(1988) **Tourism Planning**, Taylor & Francis Publishing, New York

Claudio A.G. Piga (2003) “Territorial Planning and tourism development tax”, **Annals of Tourism Research**, Vol.30, No.4

Edward Inskip, (1988) “Tourism Planning: An Emerging Specialization”, **Journal of the American Planning Association**, Summer, Vol. 54, No. 3

Edward Inskip,(1991) **Tourism Planning: An Integrated and Sustainable Development Approach**, John Wiley and Sons, Canada

Fernando J. Garrigos Simon, Yeamduan Narangajavana, Daniel Palacios Marques, (2004) “Carrying capacity in the tourism industry: a case study of Hengistbury Head”, **Tourism Management**, Vol. 25

Gerda Priestley, Lluís Mundet (1998) “The poststagnation phase of the resort cycle”, **Annals of Tourism Research**, Vol. 25, No.1

Hasan Olalı (1990) **Turizm Politikası ve Planlaması**, Yön Ajans, İstanbul

Margaret Huffadine (1999), **Resort Design: Planning, Architecture & Interiors**, Blacklick, OH, USA: Mcgraw Hill Professional Book Group

**National and Regional Tourism Planning: Methodologies and Case Studies**, (1994) A World Tourism Organization Publication, U.S.A

Nüzhet Kahraman (1995) “Sürdürülebilir Kalkınma ve Turizm”, **I. Turizm Sempozyumu**, Dokuz Eylül Üniversitesi Yayınları, İzmir

Richard Sharpley, David J. Telfer (2002), **Tourism and Development: Concepts and Issues**, Channel View Publications

Richard W. Butler (1980) “The concept of a tourist area cycle of evolution: Implications for management of resources”, **Canadian Geographer**, Vol. 24, No. 1

Sheela Agarwal (2002) “restructuring seaside tourism: the resort lifecycle”, **Annals of Tourism Research**, Vol. 29, No.1

Sheela Agarwal (1997) “The Resort Cycle and Seaside Tourism: an Assesment of Its Applicability and Validity”, **Tourism Management**, Vol.18, No.2

Svend Lundtorp, Srephen Wanhill (2001) “The Resort Lifecycle Theory: Generating Processes and Estimation”, **Annals of Tourism Research**, Vol.28, No.4

Turgut Var, Orhan İçöz, İbrahim İlhan (2002) **Turizm Planlaması**, Turhan Kitabevi, Ankara

“