

46058

T.C.
MİMAR SİNAN ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
KENTSEL PLANLAMA
YÜKSEK LİSANS PROGRAMI
1994-95 ÖĞRETİM YILI

EKOLOJİK AÇIDAN
TURİZM YERLEŞİMLERİNİN KIYI KULLANIMINA ETKİSİ
(İKİNCİ KONUT OLGUSU-SİLİVRİ ÖRNEĞİ)

TEZ DANIŞMANI
Yrd.Doc.Dr. GÜZİN KAYA

HAZIRLAYAN
KENT PLANCISI
SÜLEYMAN SABANCI

İSTANBUL
HAZİRAN,1995.

YÜKSEKÖĞRETİM KURULU
KENTSEL PLANLAMA ANBİTASYON BİRİMİ

İÇERİK

| | Sayfa No |
|--|-----------|
| <i>I-ÖNSÖZ</i> | <i>1</i> |
| 1. BÖLÜM: TÜRKİYE'DE İKİNCİ KONUT GELİŞİMİ | 2 |
| 1.1. İKİNCİ KONUT KAVRAMI | 2 |
| 1.1.1. İKİNCİ KONUTLARIN GELİŞİMİ VE GELİŞİM NEDENLERİ | 3 |
| 1.1.2. İKİNCİ KONUTLARIN NİTELİKLERİ | 4 |
| 1.2. TÜRKİYE'DE İKİNCİ KONUT OLGUSU VE GELİŞİMİ | 6 |
| 1.2.1. TÜRKİYE'DE İKİNCİ KONUT ÜRETİM BİÇİMLERİ | 12 |
| 1.3. İKİNCİ KONUT OLGUSUNUN KIYI KAVRAMI İLE İLİŞKİSİ | 13 |
| 1.3.1. KIYI KAVRAMI VE DEĞİŞİK AÇILARDAN TANIMLARI | 14 |
| 1.3.1.1. Doğal Coğrafya Verilerine Göre Yaklaşım | 15 |
| 1.3.1.2. Ekolojik Verilere Göre Yaklaşım | 15 |
| 1.3.1.3. Peyzaj Verilerine Göre Yaklaşım | 16 |
| 1.3.2. KIYI SORUNLARI VE İKİNCİ KONUT | 16 |
| 1.3.2.1. Kıyı Mekanına Yasal ve Yönetimsel Yaklaşım | 17 |
| 1.4. EKOLOJİK PLANLAMA, KIYI VE İKİNCİ KONUT İLİŞKİSİ | 24 |
| 1.5. BÖLÜM SONU DEĞERLENDİRMESİ | 26 |
| 2. BÖLÜM: SİLİVRİ'DE İKİNCİ KONUTLAR | 28 |
| 2.1. SİLİVRİ'NİN SEÇİLME NEDENLERİ | 28 |
| 2.2. İKİNCİ KONUTLARIN PLANLAMA ÇALIŞMALARI İÇİNDEKİ YERİ | 29 |
| 2.2.1. SİLİVRİ'DE İKİNCİ KONUTLARIN YERLEŞİM AÇISINDAN TARİHSEL GELİŞİMİ | 30 |
| 2.2.2. SİLİVRİ'DE İKİNCİ KONUTLARIN OLUŞTURDUĞU PROBLEMLER | 31 |
| 2.3. SİLİVRİ'DE İKİNCİ KONUT OLGUSU VE GELİŞİMİ | 33 |
| 2.3.1. SİLİVRİ'DE İKİNCİ KONUTLARIN ÜRETİM SÜRECİ | 35 |
| 2.3.2. SİLİVRİ'DE İKİNCİ KONUT OLGUSUNUN TOPRAK RANTINA ETKİSİ | 36 |
| 2.3.3. SİLİVRİ'DE İKİNCİ KONUTLARIN NİTELİKLERİ | 37 |
| 2.3.4. İKİNCİ KONUTLARIN EKOLOJİK AÇIDAN İRDELENMESİ | 43 |
| 2.4. BÖLÜM SONU DEĞERLENDİRMESİ | 46 |
| 3. BÖLÜM: ÖNERİLER VE DEĞERLENDİRME | 48 |
| 3.1. ÇÖZÜM ÖNERİLERİ | 48 |
| 3.2. GENEL SONUÇ VE DEĞERLENDİRME | 50 |
| <i>II- SONSÖZ</i> | <i>53</i> |
| - FOTOĞRAFLAR | |
| - KAYNAKLAR | |

I- ÖNSÖZ

20.yy'ın başından itibaren sosyal ve ekonomik alanda kazanılan haklar doğrultusunda gelişen ve gün geçtikçe artan ikinci konutlar konunun ana temasını oluşturmaktadır.

Türkiye 'de ise; özellikle yüzyılımızın yarısından itibaren gelişen ve günümüzde ise artık boyutları ülke çapında olan, doğal ve kültürel değerler üzerinde baskı oluşturan ikinci konutların kıyıyı ekolojik açıdan da gözönüne alarak etkilemesinin irdelenmesi üzerinde durulacaktır.

Türkiye 'de ikinci konutların ekolojik dengeyi tahrip edici boyutlara ulaştığı, sözlü ve yazılı basın kuruluşları vasıtası ile daha belirgin olarak anlaşılmıştır. Bundan dolayı Silivri ilçesi özel konumu (İstanbul metropolüne yakınlığı) nedeni ile uygulama alanı olarak seçilmiştir. Bu alanda ikinci konutların kıyıyı nasıl etkilediğinin, ekoloji bilimini de gözönüne alarak irdelenmesi yapılacaktır.

1. BÖLÜM: TÜRKİYE’DE İKİNCİ KONUT GELİŞİMİ

Bu bölüm içerisinde açıklanacak olan konular sıra ile; ikinci konut kavramı, dünyada ikinci konut gelişimi ve gelişim nedenleri, ikinci konutların nitelikleri, Türkiye’de ikinci konut olgusu ve gelişimi, Türkiye’de ikinci konut üretim biçimleri, ikinci konut olgusunun kıyı kavramı ile ilişkisi, kıyının değişik açılardan tanımları, kıyı sorunları ve ikinci konut ilişkisi, kıyı mekanına yasal ve yönetsel yaklaşım, ekolojik planlama kıyı ve ikinci konut ilişkisi ana başlıklarıyla ortaya konacaktır.

1.1. İKİNCİ KONUT KAVRAMI

Kent insanının yaşadığı ortamdaki hızlı, bunaltıcı ve yoğun tempolu hayattan uzaklaşmak, senenin bazı dönemlerinde ve hafta sonlarında dinlenmek, eğlenmek gibi rekreatif amaçlarla değişik ortamlarda bulunmak istemesi sonucu kullandığı, kentten uzak ve daha çok doğal çevre içerisinde bulunan konutlara ikinci konut diyoruz.

Genellikle pratikte kazanılmış olan deneyimler ve konuya ilişkin araştırmalarda tanıma yönelik olarak kullanılan temel ölçütler içerisinde “**Kullanılma Süresi**” yer almaktadır. İkinci konut kapsamı içerisinde, kıyılarda yeralan konutlar, nehir, göl v.b. diğer su kenarlarında yeralan konutlar, dağ, yayla v.b. havası hafif ve temiz olan yerlerde yeralanlar, köylerde yeralan ikinci konutlar (orman kenarı, kaplıca özelliği gösteren yerleşimler, arkeolojik niteliği ağır basan yerleşimler) olası çeşitlemeleri oluşturmaktadır.

Son dönemlerde yapılan çalışmalarda “çoğunlukla rekreatif amaçlarla uzun dönem için kiralanılan veya satın alınan ve başka bir yerde oturan kullanıcının zaman zaman içinde yaşadığı sabit yapılar olarak veya uzun bir dönem için kiralanılan veya ona sahip olanların genellikle başka bir yerde ikamet edip çalışmaları koşuluyla, sabit temelli yapılardan oluşan, dayanıklı

malzeme ile yapılmış, kullanım amaçları özellikle rekreatif/turistik konut birimleri”(1) olarak tanımlanmaktadır.

Taner’e göre “Apart-Oteller” ülkemizde yazlık katlar şeklinde kullanılmaktadır. Ayrıca yapılan tanımlarda “bir işletmenin sahiplerinin kullanımında olmayan sürelerde bunları kiralaması ve gelirlerinin yine malikleri arasında pay edilmesi ilkesinin bulunması”(2) özelliği vardır.

İkinci konut kavramı Türkçe olarak yayınlanmış olan kentbilim terimleri sözlüğünde aşağıda yer aldığı gibi tanımlanmıştır;

“ İkinci konut bir kimsenin sürekli yaşadığı evinden ayrı dinlencelerinde, yada kısa süreli gezilerinde kullandığı konut birimidir.”(3)

1.1.1. İKİNCİ KONUTLARIN GELİŞİMİ VE GELİŞİM NEDENLERİ

19. yy'da sanayi devrimi ile gelir artışının sağlanması ve tatil kavramının ortaya çıkması, çalışan nüfusun tatil zamanlarında sayfiye yerleri kullanmasına neden olmuştur. O zamanki olanaklar nedeni ile ulaşımın zor olması bu sayfiye yerlerinin belirli noktalarda yoğunlaşmasına neden olmuştur.

İkinci konut yerleşmeleri iç turizmi ilgilendiren bir konudur ve ilk örnekleri ikinci dünya savaşı sonrası ekonomik olarak gelişmiş ülkelerde görülmeye başlanmış ve bu gelişim sonraları hız kazanmıştır. " Bu gelişimin önemli nedenleri olarak şunlar sıralanabilir;

- 1- Gelir artışı.
- 2- Boş zamanların artması.
- 3- Otomobil sahipliğinin artması.
- 4- Karayolu ulaşımının gelişmesi.

(1) Taner, Tayfun. ,” İkinci Konutlar Sorununa ve Çevresel Etkilerine Olumlu Bir Planlama Yaklaşımı”,S.16., Ege Üniversitesi Doçentlik Tezi, 1982.

(2) Taner, Tayfun..... a.g.e.

(3) Keleş, Ruşen. ,” Kentbilim Terimleri Sözlüğü”, S.58., Türk Dil Kurumu, Ankara 1981.

5- İkinci konut, kent yaşamının olumsuzluklarından kurtulmak için ödenen bir bedeldir. Kentsel çevreden uzaklaşıp doğal bir yaşam isteği sonucu ortaya çıkmıştır.

6- İyi bir yatırım aracıdır.

7- Kısa dönemde eğlenme ve dinlenme mekanıdır.

8- Uzun dönemde emeklilik sonrası sürekli kullanılacak bir mekandır."(4)

İkinci konutların ortaya çıkmasında sosyal kriterlerle, doğa kriterlerinin yanısıra ticari ve ekonomik nedenlerde sözkonusudur. Günümüzde parasal yatırım araçlarının ikinci konuta kaydığı ve bu yatırımın gerektiği sürece kullanılarak ihtiyaç anında paraya çevrilebilmesi özelliğinin kişilere cazip geldiği görülmektedir. Nede olsa kıyı şeridinin yapılarla kaplanması sonucu yapılmış olan bir ikinci konut her zaman değerini korumaktadır.

Sosyal açıdan çevrenin bir ikinci konuta sahip olmaya özentisi, ikinci konut almayı düşünmeyen kişilerde bile bir mecburiyet duygusu yaratmaktadır. Toplumsal açıdan yerini sağlamlaştırmak ve günümüzün sosyal faktörlerinden modanın da gerisinde kalmamak amacı ile kişi ikinci konut sahipliğine itilebilmektedir.

1.1.2. İKİNCİ KONUTLARIN NİTELİKLERİ

İkinci konutların en önemli özellikleri kullanım zamanı olarak belirli dönemlerde kullanılması diğer zamanlarda boş kalarak ölü yatırım denilecek düzeyde kalmasıdır. Kullanıcı kişi sadece kent yaşamında ortaya çıkan fırsatlarda ve boş zamanlarda bu konutu kullanabilmektedir.

" Kullanım zamanı olarak ,

a) Yalnızca büyük tatillerde kullanılan ikinci konutlar

b) Hafta sonları kullanılan ikinci konutlar

(4) Arkon, C., "Turizm ve İkincil Konut Politikalarının Çevresel etkileri", Ulusal Bölge Planlama Kongresi İ.T.Ü., İstanbul, 1989.

c) Hem haftasonu hemde tatillerde kullanılan ikinci konutlar

şeklinde üç ayrı grupta toplanabilir."(5)

Hafta sonu kullanılacak ikinci konutların kente yakın bir erişme uzaklığında olması gerekir. Bu gibi ikinci konutlarda yerleşim yerinin doğal özellikleri fazla gözönünde bulundurulmaz. Bunun yanısıra büyük tatil sürelerince kullanılan ikinci konutlarda, yaz tatilinde kullanılacaksa deniz yada göl kıyısı yerleşimler, kışları kullanılacak ise dağ yada orman yerleşimleri tercih edilmektedir. Böylece zamana uygun rekreasyonel ve sportif faaliyetlerden faydalanma mümkün olacaktır.

Yer Seçimi Açısından; İkinci konut sahibi olmak isteyen kişi, kente mümkün olduğunca yakın, erişilebilirliği kolay, ulaşım zorlukları çözülmüş bir çevreye ilgi duymaktadır. Bunun nedeni ise kısa tatil ve hafta sonlarında bu konuttan faydalanabilmek, uzun tatillerde hafta sonları gidip gelme imkanının olması, konutun daha iyi korunabilmesidir. Fakat bu şekilde düşünüp ikinci konut almak isteyen insanlar, seçtikleri yerin gündün güne büyüyen ve genişleyen şehir dokusunun ve kalabalığının içinde kaldığını görüp daha uzak bir mesafede yeni bir konut aramaya başlamışlardır. Buna en güzel örnekler İstanbul'dan verilebilir. Bir zamanlar İstanbul'da Bostancı, Maltepe, Yeşilköy, Florya gibi semtler yazlık sayfiye yerleşimi olarak kullanılırken, İstanbul'un korkunç gelişmesi İstanbul'u yoketmiş, bugün yüksek katlı bloklarla kaplı yoğun yerleşim bölgeleri haline getirmiştir.

Yapı Şekilleri ve Tipolojileri açısından; ikinci konutlar çok değişik özellikler taşımaktadır. Dünyada esas konutun dışında rekreasyonel amaçla kullanılan her türlü diğer kullanımlar ikinci konut kapsamı içerisinde yer almaktadırlar. Bunlara örnek vermek gerekirse; çadırlar, karavanlar, ahşap yada prefabrike bungalowlar, çiftlik ve köy evleri, tek kişiye ait villalar, apartman blokları gibi konutlar ikinci konut olarak ele alınırlar. Bu ikinci konut birimleri de, kendi içlerinde kendilerine özel hizmet gereksinimleri, sosyal oluşumları ve kullanım şekilleri ile birbirinden ayrılarak sınıflandırılırlar.

Karavan ve çadırlar dışındaki örnekler kent çevresinde yoğunlaşarak zamanla kent bünyesi içerisinde yer alır ve devamlı yerleşim üniteleri haline

(5) Arkon, C..... a.g.e.

gelerek ikinci konut özelliklerini kaybederler. Bunun sonucu hem kentin büyümesi, hem de ikinci konut yerleşmelerinin kentten biraz daha uzağa taşınması ve zaman içerisinde konsantirik halkalar şeklinde gelişmesi göze çarpmaktadır.

" İklim ve doğa koşullarına bağımlı olarak ikinci konutlara bakıldığında, özellikle deniz, göl gibi su kenarlarında oluşan yerleşimlerin % 80-90 gibi büyük bir orana sahip oldukları görülmektedir."(6)

Uzun süreli yaz tatilini değerlendirmek amacı ile ikinci konut alan kişiler, doğal olanaklardan faydalanmayı maximum istemekte ve bundan dolayı da deniz kıyısı yerleşmelerini seçerek kıyıların daha çok yerleşim alanı haline gelmesine katkıda bulunmaktadır.

Son dönemlerde özellikle son 10 yıl içerisinde ikinci konutun geniş kapsamı içerisinde yeralan, fakat bugüne kadar insanların fazlaca ilgisini çekmemiş olan dağ ve çiftlik evleri de kıyılarda bulunan ikinci konutlar kadar rağbet görmektedir. Bu tipte konutlar üçüncü konutlar olarak adlandırılmak istense de, bu konutlar ikinci konut kavramı kapsamına girmektedir. Asıl ilgilendiğimiz konu kıyılarda bulunan ikinci konutlar ve bunların ekolojik açıdan kıyı kullanımını nasıl etkilediği olduğundan, üçüncü konut olarak anılan bu konutlara değinmeyeceğiz.

1.2. TÜRKİYE'DE İKİNCİ KONUT OLGUSU VE GELİŞİMİ

Türkiye'de ikincikonut olayı 20.yy'a kadar dayansa da bu ikinci konutlar sadece İstanbul'da ve kentin az yoğun olan kesimlerinde bulunan sayfiye evlerinden ibaret olarak gözükmekteydi. Bu sayfiye evleri çoğunlukla Şişli, Osmanbey, Galata çevresinde oturan azınlık toplulukların yazları kullandıkları Erenköy, Bostancı, Kartal, Yeşilköy, Florya semtlerinde bulunan deniz kıyısından ziyade iç kesimlerde bahçe içerisinde tek evlerden oluşan ikinci konutlar şeklinde görülmekteydi. Bugün bu evler yüksek katlı binalar şekline dönüşmüşlerdir.

(6) Arkon, C.,..... a.g.e.

Türkiye'de 1950'li yıllardan sonra kentleşmenin hızlanması sayfiye bölgelerini devamlı yerleşik alan içerisinde bırakmış ve bu alanlara yüksek katlı, yoğun apartman yapımı başlamıştır.

1970'lerden itibaren yine kent yakınında ikinci konut arayışına gidilmesi Marmara denizi kıyısında bazı yerleşimleri ikinci konut merkezi haline getirmiştir. Bu yıllarda ilk merkezler Erdek, Yalova, Çınarcık, Kumburgaz, Silivri yerleşimleridir. Bu bölgelerdeki yapılar yazın kullanılan kısım boş bırakılan yüzlerce daireden oluşan yüksek katlı binalardan oluşmaktadır. Günümüzde bu yerleşmeler kapasitelerini aşmış, çok problemlili alanlar olmalarına rağmen kente yakınlıkları nedeni ile hala tercih edilmektedirler. Bu yerleşimler genelde İstanbul, Ankara, Eskişehir gibi büyük kent insanlarınca kullanılmaktadırlar.

Büyük kentlerde 1970 sonrasında nüfusun daha hızlı artışı, sanayi alanları ile konut alanları arasındaki ilişkinin bir düzene girmesi ve tatil bilincinin oluşması, turizm hareketlerinin gelişmesine ve ikinci konut isteminin hızla artmasına neden olmuştur.

Kıyıya olan talebin çok hızlı artması, bir kıt kaynak olan kıyıların dengeli bir şekilde dağılımına, kişi ve toplum yararına kullanımının düzenlenmesine ve gerekli önlemlerin alınmasına fırsat vermemiş, kıyı yağmalamasının ve kıyıların ticari amaçlar uğruna bozulmasının önüne geçilememiştir.

T.C.'de insanları ikinci konut sahibi olmaya iten sebeplerden birkaçı ise; işten kalan boş zamanların ve gelirlerin artması, daha iyi ekonomik ve sosyal düzeyler, eğitim düzeyinin yükselmesi, kentsel çevreden uzaklaşma ve doğa ile içiçe yaşama, kısaca kentsel olmayan rekreasyonel faaliyetlerle uğraşma arzusu büyük rol oynamaktadır. Ayrıca kara ulaşım sistemlerinin gelişmesi, gelirlerin yükselmesi ile otomobil sahipliğinin artması ve ikinci konutların gelecek garantisi açısından da iyi yatırım aracı olması ikinci konutun gelişme ve yaygınlaşmasında önemli etkisi olan faktörlerdir. Bu nedenler daha çok büyük kentlerde yaşayanlar için geçerlidir.

80'li yıllarda kıyı boyunca yapılan ikinci konut sitelerinin aralarında boşluk olmaksızın merkezleri birbirine bağladığını görmekteyiz. (Örnek: İstanbul-Tekirdağ kıyı şeridi).

Türkiye'de ikinci konut anlayışına son yıllarda egemen olmaya başlayan başka bir sistem ise, devre-mülk tatil köyü adı ile ortaya konan büyük çaplı yerleşimlerdir. Bu sistemin amacı tatil arayışındaki kişilere senede bir veya iki kez belirli dönemlerde kullanma fırsatı verilen konutların bulunmasıdır. Bu sayede bir konut sene içerisinde çok sayıda aile ve kişinin emrine verilmiş olmaktadır.

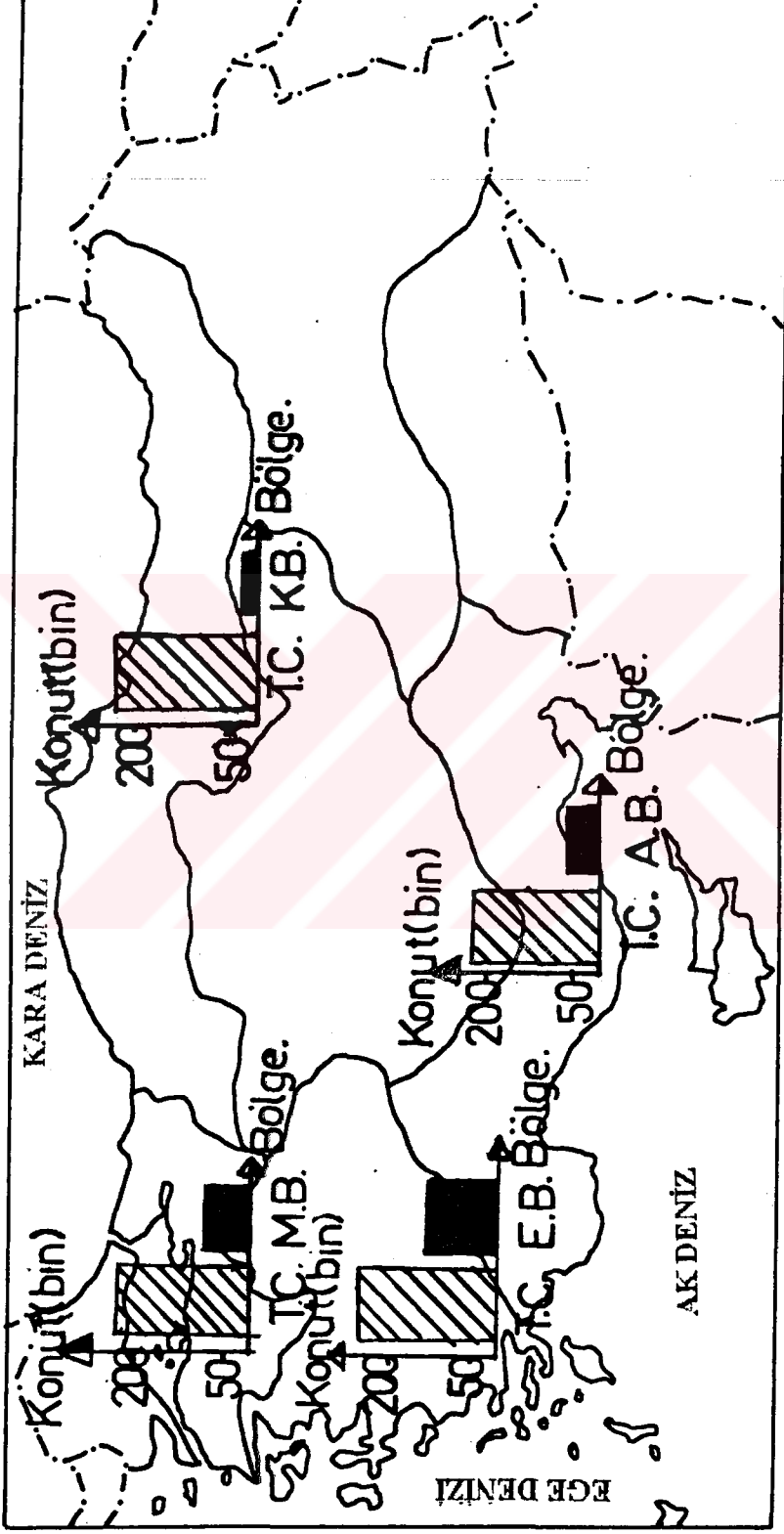
Büyük çaplı devre-mülk sitelerinin ve tatil köylerinin Akdeniz ve Ege kıyılarında kurulması da, bu çevrede ki temiz denizden, iyi iklim şartlarından, doğal ve tarihi zenginliklerden faydalanmak isteyen kişilerin yoğun talebine sebep olmaktadır.

1980 sonrasında kıyılardaki aşırı bozulmanın ana nedenlerinden birisi de moda olmuştur. Moda dolayısıyla dönüşü olmayacak şekilde yağma edilen, denizle ilgisi olmayan yörelerde, tepelerde hiçbir altyapı olanağı olmayan yerlerde binlerce konut yapılmıştır. Bu konutlara örnek olarak bodrum kıyı şeridini gösterebiliriz. Burada aşırı yapılaşma sonucunda kıyı şeridi yapılarla dolmuş, çevrede ne kadar doğal koy ve liman varsa ikinci konut, otel ve devre-mülk siteleri ile gelişigüzel yokedilmiştir. Bu yapılmış olan yapılardan da tüm kamunun yararlandığı söylenemez. Bodrumu takipeden diğer kıyı yerleşmeleri ise Marmaris, Kuşadası, Fethiye, Side, Kalkan gibi hem doğal, hemde tarihi zenginliklerle dolu yerleşmelerdir. Tüm bu kıyıları ve doğal güzellikleri turizm adına ticari amaçlar için devletin de desteği ile harcanmaktadır.

Türkiye'de ikinci konut talebini oluşturan ve bu konutların yayılmasını sağlayan faktörleri ve gelişim sürelerini kısa olarak şöyle sıralayabiliriz:

1960'lı yıllarda dış turizm yolu ile ülke kalkınmasını sağlamanın devlet politikası olarak benimsenerek desteklenmesi, yatırımları öncelikle denize dönük eylemlerin bulunduğu kıyılara yönlendirmiş, gerek turizm işletmeleri, gerekse kamu kuruluşlarına ait tesislerin beraberinde getirdikleri altyapı olanakları ile *kıyı kesimine özel bir çekici güç* oluşturmuşlardır.

Bu dönemlerde yüksek talep aşamasına karşın, planlama örgütleri arasındaki tutarsızlıklar, iletişim eksiklikleri ikinci konutların belli bir plan dahilinde gelişimini önlemiştir. İkinci konutlar kendileri için en uygun koşulların bulunduğu, doğal sit, orman alanı ve tarımsal niteliği önemli olan, bitki örtüsü zengin olan alanlar üzerinde yerleşme imkanı bulmuştur.



Harita-1. Bölgelere Göre İkinci Konut Sayısının Türkiye Geneli İçerisindeki Yeri.
 (Kaynak: 1993 Yılı İkinci Konut Durumu (İstanbul Valiliği ve T.C. Turizm Bakanlığı))

1985 yılından günümüze kadar geçen sürede ise yerel yönetimler aracılığı ile kıyılarda bulunan hazine arazilerinin, uygun fiyatlarla ikinci konutlara tahsis edilmesi ve ikinci konutlar için kooperatifleşmeye olanak verilip kredi verilmesi ikinci konut gelişimini hızlandırarak günümüzde içinden çıkılmaz boyutlara ulaştırmıştır.

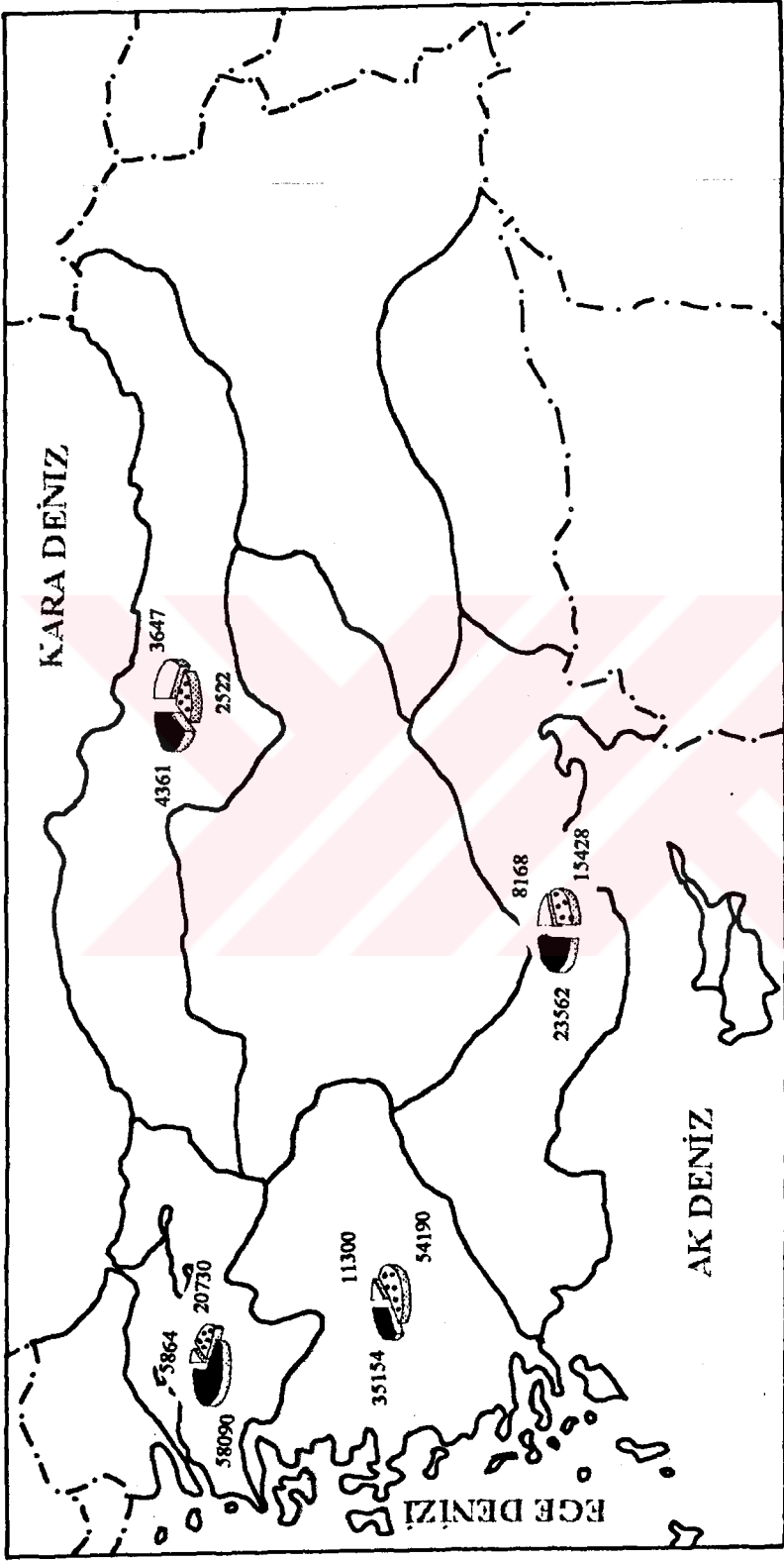
1989 yılında T.C. Turizm Bakanlığı tarafından yapılmış olan ikinci konut envanterinde dört kıyı yöremizde 102400 adet ikinci konut olduğu saptanmıştır. Fakat saptanan bu rakam hem çok düşük, hem de eksik kalmıştır. Çünkü bu dört bölgedeki tüm illerin hepsinin ikinci konuta sahip olan ilçelerinin tümünden veriler alınmamıştır(iletişim noksanlığı ve dataların iyi ortaya konamaması yüzünden).




Oysa ki İstanbul valiliğinden aldığımız bilgiler ışığında 1993 yılında Turizm bakanlığı böyle bir çalışmayı daha kapsamlı olarak tekrar yaptırmış fakat verileri tam olarak ortaya konup bir döküm yapılmamıştır. Bunun üzerine yaptığımız araştırmada İstanbul valiliği vasıtası ile 1993 yılına ait tüm ülkemizi içerisine almış olan bir envanteri tam resmileşmeden ve yayımlanmadan önce verilerini tezimizde kullanmak üzere ele almış bulunmaktayız.

Buna göre Marmara, Ege, Akdeniz ve Karadeniz bölgelerinde yapılan araştırmalar ve kapsamlı çalışmalar sonucunda şu verilere ulaşılmıştır. Toplam olarak bu dört bölgede 243016 adet ikinci konut saptanmıştır. Bu konutların ikinci konut tipolojilerine göre dağılımı ise 28979 tek katlı ikinci konut, 92870 adet dubleks ikinci konut, 121167 adet apartman katı tipinde ikinci konut olarak ayrımı yapılmıştır.

Türkiye’de bu tipolojik dağılımlardan da anlaşıldığı üzere, apartman tipolojisinde ikinci konut türü daha fazladır. Buradaki fazlalığın altında ise, apartman tipolojisindeki ikinci konutların tek katlı ve dubleks tipolojisindeki ikinci konutlara oranla daha ucuz olması ve orta gelir grubunun daha çok bu tipolojiyi seçmesi yatmaktadır. Görsel açıdan ise bu yüksek yapılar kıyının estetik ve peyzaj güzelliğini azaltırken, toprağın daha verimli olarak kullanılmasını ilk etapta sağlamıştır. Bunun yanında bu konutlar altyapı eksikliğinin daha fazlalaşmasına neden olmuşlardır. Ekolojik yönden de kıyının kirlenmesine ve doğal dengenin bozulmasına ortam hazırlamışlardır.

Toplam ikinci konutlar içerisinde tek katlı ikinci konutların oranı %11.92, dubleks ikinci konutların toplam içerisindeki oranı %38.21 ve



-  Tek Katlı İkinci Konut Sayısı.
-  Dupleks İkinci Konut Sayısı.
-  Apartman Katı İkinci Konut Sayısı.

Harita-2. 1993 Yılı Verilerine Göre Türkiye'de Bölgelere Göre İkinci Konut Sayıları.
 (Kaynak: 1993 Yılı İkinci Konut Durumu (İstanbul Valiliği ve T.C. Turizm Bakanlığı))

apartman tipolojisindeki ikinci konutların toplam içerisindeki oranı ise %49.87 olarak ortaya çıkmıştır.

İkinci konutların bölgesel dağılımına baktığımızda Ege bölgesi en fazla oranla ilk sırada yer almaktadır.(100644 adet ikinci konut ve %41.41 oranla). İkinci sırada Marmara bölgesi yer almaktadır. Bu bölgede 84684 adet ikinci konut saptanmış ve bu konutların toplam içerisindeki yüzdesi %34.84 olarak tesbit edilmiştir. Akdeniz bölgesi ve Karadeniz bölgesinin ikinci konut sayıları ve oranları ise sırasıyla 47158 adet ikinci konut ve %19.40 oran, 10530 adet ikinci konut ve %04.35 oranla 3. ve 4. sırada yer almaktadırlar.(Bkz. Tablo-1.)

İkinci konut türlerinin ilk örneklerinin Marmara Bölgesinde olmasına rağmen, Ege Bölgesinde toprak rantının Marmara bölgesine göre daha düşük olması ve doğal özellikler açısından (özellikle ekolojik denge açısından) daha zengin olması bu bölgenin daha fazla tercih edilmesini sağlamıştır. Ayrıca Ege Bölgesinin Türkiye'nin kuzey ve güney uçlarına ulaşım açısından da yakınlığı, bölgede ikinci konuta olan talebi artırmıştır.

Tablo-1.'den ele alacağımız Marmara bölgesinin verilerinin Türkiye geneli içerisindeki durumu aşağıdaki şekildedir;

Bölgede 5864 tek katlı ikinci konut, 20730 adet dubleks ikinci konut, 58090 adet apartman katı ikinci konut ve bu tipolojilerin toplam içerisindeki oranları da sırası ile tek katlı ikinci konutlar %20.33, dubleks ikinci konutlar %22.32, apartman katı ikinci konutlar %47.94 olarak ortaya çıkmaktadır. Burada dikkati çeken ikinci konutlar içerisinde apartman katı tipolojisinde olan ikinci konutların en fazla Marmara Bölgesinde oluşudur. Buradan çıkarılacak sonuç ise daha önceki bölümlerde belirttiğimiz üzere *Marmara Bölgesinde toprak rantının çok yüksek olmasıdır.*

Tipolojik ayrımlar gözönüne alınarak aşağıda vereceğimiz rakamsal verileri iki ayrı tabloda bir sonraki sayfada vereceğiz. Burada Tablo-1.'de bölgelerdeki tipolojilerin, toplam Türkiye'de ki ikinci konut tipolojilerine oranlarını vereceğiz.(Örneğin: Marmara Bölgesindeki tek katlı konutların, toplam Türkiye'de ki tek katlı ikinci konutlar içerisindeki yüzdesi %20.23 (5864 Adet) olarak verilecektir.). Tablo-2.'de ise bölgelerin kendi içlerinde tipolojik toplamları verilecektir. (Buna göre Marmara'da 84684 (%100) ikinci konut olurken, bunun %06.92'si (5864 Adedi) tek katlı, %24.47'si (20730

| BÖLGE | T.KAT | % | DUBLEKS | % | AP. KATI | % | TOPLAM | % |
|-----------|-------|-------|---------|-------|----------|-------|--------|-------|
| MARMARA | 5864 | 20.23 | 20730 | 22.32 | 58090 | 47.94 | 84684 | 34.84 |
| EGE | 11300 | 38.99 | 54190 | 58.35 | 35154 | 29.01 | 100644 | 41.41 |
| AKDENİZ | 8168 | 28.18 | 15428 | 16.61 | 23562 | 19.44 | 47158 | 19.40 |
| KARADENİZ | 3647 | 12.40 | 2522 | 02.72 | 4361 | 03.61 | 10530 | 04.35 |
| G.TOPLAM | 28979 | 100 | 92870 | 100 | 121167 | 100 | 243016 | 100 |

Tablo-1. Bölgelere Göre İkinci Konut Dağılımı ve Toplam İçerisindeki Yüzdeleri.

(Kaynak: 1993 Yılı İkinci Konut Durumu (İstanbul Valiliği ve T.C. Turizm Bakanlığı))



| BÖLGE | T.KAT | % | DUBLEKS | % | AP. KATI | % | TOPLAM | % |
|-----------|-------|-------|---------|-------|----------|-------|--------|-----|
| MARMARA | 5864 | 06.92 | 20730 | 24.47 | 58090 | 68.61 | 84684 | 100 |
| EGE | 11300 | 11.22 | 54190 | 53.84 | 35154 | 34.94 | 100644 | 100 |
| AKDENİZ | 8168 | 17.32 | 15428 | 32.71 | 23562 | 49.97 | 47158 | 100 |
| KARADENİZ | 3647 | 34.63 | 2522 | 23.95 | 4361 | 41.42 | 10530 | 100 |

Tablo-2. Bölgelerin Kendi İçerisinde Tipolojilerine Göre Oransal Dağılımı

(Kaynak: 1993 Yılı İkinci Konut Durumu (İstanbul Valiliği ve T.C. Turizm Bakanlığı))

Adedi) dubleks, %68.61'i (58090 Adedi) apartman katı şeklinde oranlar bulacaktır).

Marmara Bölgesinde konut tipolojisinin kendi içerisinde oransal dağılımı ise; tek katlı ikinci konutlar %06.92, dubleks ikinci konutlar %24.47, apartman katı tipinde ikinci konutlar %68.61'dir.(Bkz. Tablo-2.)

Daha önceki bölümlerde de belirttiğimiz üzere Marmara Bölgesinde ikinci konutlar, toprağın çok değerli ve kıt olmasından dolayı apartman tipolojisinde fazlaşmıştır. Bu konutlar İstanbul, Bursa v.b. büyük kentlere hizmet etmektedirler.

Marmara Bölgesi içerisinde ikinci konutların illere göre dağılımına baktığımızda, en fazla ikinci konut sayısında *İstanbul 31234 adet ve %36.88'lik oranla* ilk sırada yer almaktadır. Daha sonra sıra ile *Balıkesir 15632 adet ikinci konut ve %18.45'lik oran, Tekirdağ 14499 adet ikinci konut ve %17.12'lik oran, Bursa 12448 adet ikinci konut ve %14.69'lük oran, Kocaeli 7785 adet ikinci konut ve %09.19'lük oran, Sakarya 3086 adet ikinci konut ve %03.67'lik oranla* sıralanmaktadır.(Bkz. Tablo-3.)

İkinci konut dağılımında en fazla oranın İstanbul'da olmasını; T.C.'de ilk ikinci konut diyebileceğimiz yazlık konak ve yalıların İstanbul metropolünde olması ve düzenli anlamda ikinci konut olgusunun İstanbul'un çevresindeki ilçelerde gelişmiş olmasını gösterebiliriz. Günümüzde İstanbul metropolüne hafta sonları yada yazları belli dönemlerde hizmet eden Silivri, Kumburgaz v.b. yerleşimler bu kentteki ikinci konut sayısının fazla olmasının başka bir nedenidir.

İkinci bölümde üzerinde asıl duracağımız bölge olan Silivri ilçesi ikinci konut durumuna bakabilmek için kademeli olarak Türkiye, Marmara Bölgesi verilerini ortaya koyduktan sonra İstanbul ilinin ikinci konut durumunu da ortaya koymamız gerektiğinden hareketle; İstanbul ili için ikinci konutların tipolojik ayrımı Tablo-4.'te yapılmıştır. *Bu tablodan da anlaşılacağı üzere apartman türünde ikinci konutların 25246 adet ve %80.82 gibi büyük bir orana sahip olduğu görülecektir.* Tek katlı ikinci konutlar ise 1986 adet ve %06.35 oranla, dubleks ikinci konutlar da 4002 adet ve %12.83'lük oranlarla birbirlerini takip etmektedirler.

| İLLER | İKİNCİ KONUT SAYILARI | % |
|-----------|-----------------------|--------|
| BALIKESİR | 15632 | 18.45 |
| BURSA | 12448 | 14.69 |
| İSTANBUL | 31234 | 36.88 |
| KOCAELİ | 7785 | 09.19 |
| SAKARYA | 3086 | 03.67 |
| TOPLAM | 84684 | 100.00 |

Tablo-3. Marmara Bölgesinin Kendi Toplamı İçerisinde İllere Göre Dağılımı
(Kaynak: 1993 Yılı İkinci Konut Durumu (İstanbul Valiliği ve T.C. Turizm Bakanlığı))

| İL | T. KAT | % | DUBLELS | % | AP. KATI | % | TOPLAM | % |
|----------|--------|-------|---------|-------|----------|-------|--------|-----|
| İSTANBUL | 1968 | 06.30 | 4002 | 12.81 | 25246 | 80.89 | 31234 | 100 |

Tablo-4. İkinci Konut Tipolojisinin İstanbul İline Göre Dağılımı

(Kaynak: 1993 Yılı İkinci Konut Durumu (İstanbul Valiliği ve T.C. Turizm Bakanlığı))

1.2.1. TÜRKİYE’DE İKİNCİ KONUT ÜRETİM BİÇİMLERİ

“ Türkiye’de dünden bugüne ikinci konut üretim biçimlerini şu şekilde sıralayabiliriz;

a) Kendi şahsi katkılarıyla ikinci konut üretiminde bulunmak

b) Kooperatifler kanalıyla ikinci konut üretiminde bulunmak

b.1) Büyük yapı kooperatifleri(yap-satçılar)

b.2) Küçük yapı kooperatifleri “(7)

a) Türkiye’de ikinci konut üretim biçimi olarak ilk etapta kişilerin kendi başlarına şahsi servetleri ile ikinci konut üretiminde bulduklarını ikinci konutun tarihi gelişiminden çıkartmaktayız. Kişiler aynen şehir yaşamında olduğu gibi, dinlenme amaçlı olarak kıyı kesiminde ikinci konut sahibi olmak istemektedirler. Yazın büyük bir bölümünü bu tip konutlarda geçirmek amacıyla ve kıyının değerlendirilip toprak rantının artmasındanda yararlanmayı düşünmektedirler. Genel olarak bu tipte konutların dahil oldukları tipolojiler ise; tek katlı yapılar yada dubleks yapılar olarak yüzyılımız başından günümüze kadar gelmektedir.

b) Kooperatifler kanalıyla ikinci konut üretiminde bulunmak ise özellikle orta sınıf insanlar için düşünülüp uygulanmaya çalışılmış bir sistem olarak ortaya çıkmaktadır. Fakat yinede orta sınıfın üzerinde üst sınıf için daha lüks ve daha çok müstakil yapılaşma düzeninde ikinci konutlarda bu kooperatifçilerce(özellikle yap-satçılarca) yapılarak satılmıştır.

b.1) Büyük yapı kooperatifleri ikinci konut alımına talebin arttığı 1960’lı yılların sonları ile 1970’li yıllardan günümüze kadar olan süre içerisinde hem orta gelir grubuna hitap edecek (orta sınıfın gelir düzeyi ile uygun) yapıları yapmış, hem de üst gelir grubuna hitap edecek yapıları yapıp satmışlardır. Bu yapıları tipolojik açıdan ikinci konut gelişiminde bir yerlere oturtmak gerekirse daha çok orta gelir grubunun edindiği konutlar apartman katları ve apartman siteleri şeklinde olmakta, üst gelir grubu ise müstakil tek

(7) Tekeli, İ.,”Kıyı Planlamasının Değişik Boyutları”, Mimarlık Dergisi, 1976.

kat yada dubleks yapılar ve bunların oluşturduğu sitelerde ikinci konut sahibi olmaktadır.

b.2) Küçük yapı kooperatifleri ise 70'li yıllarda birkaç kişinin biraraya gelerek kıyı kesimlerini mekan tutan ikinci konut yapımına ya kendi olanakları ile yada belli yüzdelerle inşaat şirketlerine yaptırarak elde ettikleri ikinci konutlar olmaktadır. Bunların tipolojileri de imkanlar elverdiğince dubleks yada tek katlı, imkanların yetmediği orta sınıf için apartman olarak ortaya çıkmaktadır.

1.3. İKİNCİ KONUT OLGUSUNUN KIYI KAVRAMI İLE İLİŞKİSİ

Bu bölüme kadar anlattıklarımızda ikinci konutların ne gibi bölgelerde edinildiği, genelde hangi süreler içerisinde kullanıldığı dünyadaki gelişimine paralel (aynı zaman diliminde olmasa dahi) bir gelişim sürecinden ülkemizde de geçtiğini görmekteyiz.

Genelde hangi alanların ikinci konut sahibi olmak için insanlara ideal geldiğini ve üretim biçimlerini de gene daha önceki bölümlerden çıkarmaktayız. İnsanların ikinci konut sahibi oldukları yerler şu alanlar olmaktadır;

- *Kıyı yörelerinde(Göl, Akarsu, Deniz kıyılarında)*

- *Ormanlık alanlarda*

- *Kısa süreli tatiller için kent yerleşim birimine yakın alanlarda, ikinci konuta sahip olmak istemektedirler.*

Ülkemizde ikinci konut yada yazlık denince akla ilk olarak gelen deniz kıyılarındaki konutlar olduğundan konumuzun seçiminde kıyı ile alakalı olmasına özellikle özen gösterdik. Bu nedenle bundan sonra sırası ile ele alacağımız konular; kıyının farklı açılardan tanımları, kıyı sorunları ile ikinci konutun ilişkilerinin ortaya konması, kıyı mekanına yasal yaklaşımın nasıl olduğunun belirlenmesi, ekolojinin planlama içerisindeki önemi, kıyı ve ikinci konutlarla ilişkisi olacaktır.

1.3.1. KIYI KAVRAMI VE DEĞİŞİK AÇILARDAN TANIMLARI

Kıyı kavramı ve değişik açılardan tanımları başlığı altında kıyının ne olduğunu farklı boyutlardan nasıl görüldüğünü açıklamaya ve ortaya koymaya çalışacağız.

“ Dünyanın 3/4’ü yaşamın başladığı ve hala bir denge unsuru olan denizlerle kaplıdır. Kuzey yarıkürenin %61’i , güney yarıkürenin ise %81’i denizlerle kaplıdır. Dünya kabuğunun yüklü olduğu enerji ile şekil değiştirmesi sürecinde karalarla denizleri ayıran çizgi olarak tanımlayabileceğimiz kıyı oluşumu değişik etkenlerle yoğurularak şekil almıştır. Denizin doğal uzantısı olarak nitelendirilebilecek dar anlamda kıyı şeridi ise karaların %0.003’ü kadar bir alanı 150000 km²’yi kapsamaktadır.”(8)

Kıyı bireysel olarak insanın dinlenme, yenilenme, sağlığını bulma gereksinimlerine cevap bulabileceği bir ortamdır. Kıyı bölgeleri bu yüzden üzerinde oluşan büyük talep sonucu kıyı kültürleri, kıyı uygarlıkları oluştururken, bir çok yer ve dönemde kendisine özel yasal tanımlar bulmuştur. Kıyıları kendi üzerlerine çektikleri bu olağanüstü ilgi nedeni ile bir yandan çağlar boyu insan elinin değmesi ile özellik kazanırken, yakın dönemde de nüfus patlamasına koşut olarak hızla artan kaynak ve mekan

(8) Erinc, S., “Jeomorfoloji II “, İstanbul Üniversitesi Coğrafya Enstitüsü Yayınları, No:23, İstanbul, 1971.

gereksinmesi sonucunda, şekil değiştirmeye, özelleşmeye, kirlenmeye ve tükenmeye başlamıştır.

Değişik bilim dallarının kıyı ve kıyı kullanımına bakış aıllarını incelersek aşağıda vereceğimiz başlıklar altında bunları görebiliriz.

1.3.1.1. Doğal Coğrafya Verilerine Göre Yaklaşım

Coğrafi verilere göre kıyı tanımı şöyledir; kara ile denizin temas noktalarının meydana getirdiği bir çizgi boyunca uzanır ve bütün kıtaları çevreler.

Kıyı mekanı için salt coğrafya kendi başına bir tanım getiremez. Ancak belirli bir kesimde içerdiği alt birimlerden hangilerinin varolduğu saptanabilir.

1.3.1.2. Ekolojik Verilere Göre Yaklaşım

“Ekoloji (Yunanca Oikos: Ev, Logos:Bilim) canlı varlıklarla çevreleri arasındaki karşılıklı ilişkiyi araştıran, Biyolojinin bir kolu olarak uzun zamandır bilim alanında yer alan bir deyimdir. Deyimi ilk olarak kullanan biyolog *Haeckel(1866)* olmuştur. Çevre sorunlarının bir kısmını oluşturan, canlı varlıkların, yaşam ortamlarının olumsuz yönde şekil değiştirmesi sonucunda varlıklarını sürdürülebilirlik sorunu ekoloji alanına konu oluşturmaktadır.” (9)

Kıyı mekanı, kendisini oluşturan alt birimlerin herbirinde, denizlerdeki eriyik oksijen ve mineraller, ısının dengeli ve iklimin yumuşak, bölgenin sulak olması nedeni ile kendine özel bir ekolojik zincir oluşturmuştur. Ekoloji ile kıyı mekanının birbirinden soyutlanamayacak boyutta içiçe olduğu doğal

(9) Alexander, T.F., “Ecologie”, S.4., Hachette, Paris.

denge açısından yadsınamaz. Kıyı ile ilgili doğal güzelliklerin yanısıra kıyının flora ve faunası ile de ekoloji bilimi çok fazla alakalıdır.

1.3.1.3. Peyzaj Verilerine Göre Yaklaşım

“ Kıyı çizgisi , iki değişik yapıda uzay kuruluşunu ayıran bir çizgidir. Deniz ve kara üzerinde dört yönde gelişen uzay kuruluşları kıyı üzerinde çakışır. Aslında bir görsel mekan olarak ele alındığında kıyı, denizde ufuk çizgisine karşı olarak karada siluet çizgisine dayanan ve üçüncü boyutta havaya ve su altına doğru devam eden bir bütündür.” (10)

Kıyı bu yapısı yüzünden bir çizgi yada yüzey gibi iki boyutlu değil üç boyutlu bir mekandır. Doğal yapılarının değişik olması yüzünden her kıyı parçası kendi özelliklerini taşıyan bir sit, kıyı mekanı ise bir sitler dizisidir. Alan olarak ufak bile olsa, bu sitler bazan akarsu ağzları, kıyı yamaçları, koylar, adalar, boğazlar gibi nitel değerler kazanırlar.

İlk bakışta pek alakalı olarak görülmeyen peyzaj yaklaşımı aslında zamanla yapılan araştırmalar sonucunda insan psikolojisi üzerinde yaptığı olumlu, olumsuz, uyarıcı, eğitici, dinlendirici etkilerinin bulunması ile birlikte kıyı ile çok yakından alakalı olduğu görülmüştür.

1.3.2. KIYI SORUNLARI VE İKİNCİ KONUT

T.C.'de deniz kıyıları, Anadolu kıyıları (6480 km) , Trakya kıyıları (786 km) ve adalar(1067 km) olarak adlandırılırlar ve toplamda 8333 km uzunluğa erişirler.

İkinci dünya savaşı sonrası başlayan yeniden yapılaşma sürecinde sanayileşme hareketlerine ağırlık verildiği, toplumsal organizasyonun geliştiği

(10) Karabey, H., “ Kıyı Mekanının Tanımı, Ülkesel Kıyı Mekanının Düzenlenmesi İçin Bir Yöntem Önerisi”, Doktora Tezi, M.S.Ü. Yayınları 1978.

ve sanayiye dayalı bir yaşam modelinin oluştuğu görülmektedir. Bu model içerisinde düzenli çalışma hayatı olan bireylerin tatil gereksinimleri de bir zorunluluk olarak ortaya çıkmıştır. Bu düzeyde daha önce üzerinde durulmayan kıyı kent ve kasabaları yeni tatil merkezleri olarak değişime uğramış ve turizm hareketinin birer parçası olmuşlardır.

Kıyıların ve denizden yararlanmaya yönelik turizmin keşfi zaman içerisinde kaçınılmaz olarak kıyı sorunlarını da beraberinde getirmiştir. Sonuçta doğal gelişim sürecinde oluşmuş ve kıt kaynak olarak nitelendirilen kıyıları kısa zaman içerisinde kapasitelerinin üzerinde ve kötü kullanımlar sonucunda değerlerini yitirmeye başlamışlardır.

Türkiye’de ise kıyı sorunlarının algılanabilir boyutlara ulaşması 1970’li yıllara rastlamaktadır. Bu zamandan başlayarak sorunlar günümüze hızla büyüyerek gelmiştir. Türkiye’de sanayileşmenin beraberinde tatil hakkı ve süresi gibi konuların ağır adımlar atarak bir düzenin içine oturması geç gerçekleştiği için bilinçli turizm hareketleri de 1970’li yıllardan sonra gerçekleşmiştir. Önceleri sadece küçük boyutta ikinci konutlar ve daha küçük oteller-pansiyonlar şeklinde görülen iç ve dış turizm, 80’li yıllarda *turizm teşvik kanunu ve kıyılardaki yapılaşmanın hızını kontrolde yetersiz kalan kanunlar nedeni ile yüksek kapasiteli lüks oteller, tatil köyleri ve çok yoğun ikinci konut yapılaşmaları şeklinde sorunları içinden çıkılmaz hale getirmiştir.*

1.3.2.1. Kıyı Mekanına Yasal ve Yönetimsel Yaklaşım

Kıyılarıyla ilgili kararlar Osmanlı imparatorluğundan günümüze kadar çeşitli boyutlarda ele alınmıştır. Osmanlılardaki mecelle hukukunda imparatorluk toprakları sınıflandırılmış ve bu sınıflandırılma çerçevesinde kıyı ile alakalı olarak padişah fermanı ve fetvalar ile kararlar yürürlüğe sokulmuştur.

“ 1858 tarihli arazi kanunda, 1876’da yürürlüğe giren Mecelle’de ve 1882 tarihli Ebniye kanununda halkın yararlanmasına ait yerler ile ilgili hükümlerin bulunduğu ancak bunların sonradan yozlaştığı bilinmektedir”(11)

Yukarıda belirttiğimiz kanunlarda doğrudan ikinci konutu ele alan bir tanımlama mevcut değildir. Bu dönemlerde zaten Osmanlı’da yazlık ve kışlık konut kavramı bulunmaktadır. Genel hatlarıyla İstanbul’da tarihi yarımada da ve Beyoğlu’nda, Galata Kulesi ve etrafında kışlık konutlar bulunurken, kıyıda İstanbul yakasında Ortaköy, Arnavutköy, Bebek, Emirgan v.b. yerlerde, Şişli, Nişantaşı, Taksim gibi kıyı ile alakalı olmayan yerlerde, Anadolu yakasında Beylerbeyi, Kanlıca, Vaniköy v.b. kıyı bölgelerinde yazlık konutlar (köşk ve konaklar) bulunmaktaydı.

Kıyılarla ilgili asıl gelişim Türkiye Cumhuriyeti kurulduktan sonra yani 20.yy’ın ilk çeyreğinden itibaren olmuştur. Kronolojik açıdan bu gelişime gözetarsak;

Ülkemizde özellikle son çeyrek yüzyılda hatta 1950’lerden günümüze kadar geçen sürede toplumsal özelliklerimizde belirgin değişimler olmuştur. Bu değişimlerin yansımaları dinlenme ve turizm hareketlerinde de görülmüştür.

Turizm ve ulaşım gereksinimleri, ikinci konut edinme eğilimlerinin artması, kıyılara yerleşme taleplerini büyük ölçüde artırmış ve bu talep kıyı korunması ve geliştirilmesi için önlemler almayı zorunlu hale getirmiştir.

“ Kıyının Türk hukukunda ilk yasal tanımı ve korunması ilkesi 1926 yılında kabul edilen 743 sayılı medeni kanunda yer almaktadır. Medeni kanunun 641. maddesinde sahipsiz şeyler ile menfaati umuma ait olan malların devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu, hilafı sabit olmadıkça menfaati umuma ait olan sular ile ziraate elverişli olmayan yerler ile kayalar, dağlar ve onlardan çıkan kaynakların hiçkimsenin mülkü olmadığı hükme bağlanmıştır.

Kimsenin özel mülkiyetinde olmayan ve kamunun kullanımına tahsis edilen bu tür taşınmazların tescile tabi olmadığı yine medeni kanunun 912. maddesinde hüküm altına alınmıştır.”(12)

(11) Eke, F., “ Türkiye’de Kıyı Kullanım Politikaları ve Mevzuatın Gelişimi “, Kıyılarımız Semineri, T.C. Bayındırlık Bakanlığı Yayınları, Ankara 1993.

(12) Eke, F.,..... a.g.e.

Dikkat edilirse kanuni açıdan ilk tanım Cumhuriyetin ilk yıllarında ortaya konulmuştur. Yalnız burada “hilafı olmadıkça” diye tarif edilmeye çalışılan umuma açık kıyı alanlarının devletçe tescil edilmesi diye bir şey söz konusu değildir.

“1926 yılında çıkan kanundan 4 yıl sonra 06.05.1930 tarih ve 1593 sayılı umumi hıfsızsihha kanununun 238 ve 242. maddeleri ise içme suyu kaynakları çevresinin korunması için konut ve sanayi artıklarının zararsız hale getirilmeden verilmesini yasaklamıştır.”(13)

1930 yılında çıkarılan bu kanun doğrudan kıyı ile alakalı olmasa da, kıyının geleceğini teminat altına almak amacı ile kıyının flora ve faunasını da koruyacak tedbirlerin alınmasını öngören ilkelerin tesbitini yaptığı için önemlidir. Bu kanundan anlaşıldığı üzere bu yıllarda içme suyu havzaları etrafında konutların bulunduğu yargısı çıkarılabilir. Bu dönemde yazlık konutlar özellikle İstanbul’da bulunmaktadır.

“1933-57 yılları arasında yürürlükte bulunan 2290 sayılı belediye, yollar ve yapı kanununun kıyılarda yapı yasağına ilişkin 4/f maddesine göre de kıyidan on metre içeriye doğru bir şerit kıyı şeridi sayılıyor ve korunuyordu”(14)

Dikkat edilirse 2290 sayılı kanunun içeriğinde yukarıda özetlenen 10 metrelik kıyı şeridinden bahsedilmekte böyle bir bandın zorunluluğu ortaya konarak umuma ait olan kıyıların bir nebze yapılaşmadan korunması ve kirliliğin önlenmesi amaçlanmaktadır.

Bu dönem içerisinde kıyı bölgelerinde ikinci konutların artması sebebi ile toplumun bütün kesimlerinin yararlanması amacına yönelik tahdidler konulmuştur. Ayrıca bu tahdidler vasıtası ile doğal dengenin de korunması amaçlanmıştır.

Buraya kadar olan sürede kıyı ile ilgili pek fazla detaylı düzenlemeler ve kanunlar çıkarılmamıştır. Asıl kapsamlı düzenlemeler kıyı kullanımı üzerinde artan baskı ve talepler sonucunda 1970’li yıllarda yasalarda yerini almıştır.

(13) Eke, F..... a.g.e.

(14) Eke, F..... a.g.e.

“12.01.1970 gün ve 7/52 sayılı bakanlar kurulu kararı ile deniz ve göl kıyılarındaki devlete, belediyelere, özel idarelere, köy tüzel kişiliklerine ait arazi ve arsaların satılması, kamp yeri olarak tahsis edilmesi, irtifak hakkı tesisi sureti ile gerçek ve tüzel kişilere devri yasaklanmıştır.”(15)

12.01.1970 tarihli Bakanlar Kurulu kararı ile kıyılardaki alım satım, kiralama işlemleri durdurulmak istenmiştir. Kıyılardaki olumsuz gelişmelere bu dönemde meslek odalarından da tepkiler gelmesine rağmen, bildiğimiz olumsuz gelişmeler günümüze kadar gelişip, büyüyerek gelmiştir.

Ülkemizde deniz, göl ve akarsu kıyıları ile bu yerlerin etkisinde ve devamı niteliğinde olan sahil şeridinde planlama ve yapılanmaya ilişkin imar mevzuatı kapsamında yapılan ilk yasal düzenleme 11.07.1972 tarih ve 1605 sayılı kanun ile 6785 sayılı kanuna eklenen ek.7. madde ile olmuş, böylece kıyı bölgelerimiz de imar düzenine tabi kılınmıştır.

Bu madde ile deniz, göl, nehir kenarlarında 10 metreden az olmamak sureti ile İmar ve İskan Bakanlığınca tesbit edilecek mesafe dahilinde özel şahıslarca toplumun kullanımına ayrılmayan bina inşa edilemeyeceği, mevcutlara ilave yapılamayacağı hükme bağlanmıştır. Buradan anlaşıldığı gibi bakanlığın belirleyeceği mesafe içerisinde hiçbir yapı yapılamayacaktır. Bunlara ikinci konutlarda dahildir.

Ayrıca deniz, göl, nehir kenarlarında bölgenin şartlarına ve mahallin özelliklerine göre İmar ve İskan Bakanlığının tesbiti ve Bakanlar kurulu kararı ile tesbit ve ilan olunan sahalara ait imar planlarını öncelikle hazırlanacağı ve hazırlanacak plan esaslarına ve bu madde uyarınca çıkarılacak yönetmelik hükümlerine aykırı tatbikat yapılamayacağı açıklanmıştır.

Ek.7. madde ile öngörülen en az 10 metrelik şerit içerisinde bulunan binalı ve binasız arazi ve arsaların özel mülkiyete devrolunamayacağı ve bu yerlerde denizden doldurma ve bataklık alanları kurutarak özel mülkiyet adına arsa ve arazi kullanılamayacağı da belirtilmiştir.

Görüldüğü gibi kıyı şeridi oluşturma zorunluluğu 1970’li yıllarda kıyıya olan aşırı talepten dolayı ortaya çıkmış ve ilk etapta 10 metrelik bir şerit dahilinde şahıs veya tüzel kişiliklere ait bina ve benzeri yapıların yapılamayacağı, yalnızca tüm toplumun yararlanacağı yapıların olması

(15) Eke, F..... a.g.e.

gerektiği kanun koyucu tarafından belirlenmiştir.

Ek.7. madde ile öngörülen kıyıda ve sahil şeridinde kalan arsa ve arazilerin kullanımını, ifraz ve tevhidini, bunlar üzerinde yapı yapılması, mevcut yapıların genişletilmesi ve binaların kullanımını belirlemek üzere düzenlenen yönetmelik ise, 18.01.1976 tarihi ve 15122 sayılı resmi gazetede yayımlanmıştır. Çıkarılan bu yönetmelikle imar yetkisi İmar ve İskan Bakanlığı'na verilmiş ve kıyıların herkesin mutlak bir eşitlik ve serbestlikle yararlanmasına açık bulunduğu bu alanlarda *kıyının kamu yararına kullanımını sağlamayı kolaylaştırmak* yada kıyıyı korumak amacıyla yönelik kamu yararlı iskele, liman, dalgakıran, rıhtım, kayıkhanesi, köprü, menfez, fener, tuzla, dalyan gibi yapı ve tesislerin dışında hiçbir yapı yapılamayacağı hükme bağlanmıştır. *Kısaca kıyı rantından fazlaca yararlanacak olan ikinci konut, apartman, otel, motel, gibi yapılar kıyıda yapılamayacaktır.*

Ayrıca deniz ve göl kenarlarında kara yönünde en az 100 metre genişlikteki kuşakta *ilk 50* metre içerisinde hiçbir yapının yapılamayacağı, *ikinci 50* metre içerisinde ise sadece *günübirlik tesislerin* yapılabileceğine izin verilmiştir. Ancak bu hükmün *imar planı olan yerlerde* en az 10 metre, köy ve kasabaların yerleşik alanlarına en az 30 metrelik şerit için uygulanması öngörülmüştür.

Bu madde kıyıda bulunan toprakların kullanımını, kıyıya yakınlık ve uzaklık derecelerini, doğal ortamın en az zararlı sürdürülebilirliğini sağlamaya yönelik olarak çıkarılmıştır.

Ek.7 ve 8. maddeler ve bunlara ilişkin yönetmelikte yer alan düzenlemelere göre, ayırma ve birleştirme işlemleri sırasında oluşturulacak yapı adası ve parsellerin kıyılara yüz metreden daha çok yaklaştırılması yasaklanmıştır. Bu yasanın ikinci konutlar gibi özel mülkiyet esaslı bir kullanım biçimini kıyı şeridine fazlaca sokmamak gibi bir özelliği de vardır.

Ek.7 ve 8. maddeler ile özellikle kıyıların kullanımının bir düzen altına alınması, kıyıların daha sıkı ve gerçekçi önlemlerle kamu yararına uygun kullanımına yasal temel hazırlama amaçlanmıştır. Uygulamada daha önce benzeri konularda olduğu gibi, yasal düzenlemeler istenildiği gibi işletilememiştir. Farklı önlemler kapsamında 1710 sayılı Eski Eserler Yasasından yararlanma yolu denenmiştir. Kıyı bandı parsel tevhidini ile kapatılmış, kamu önceliği ortadan kalkarak kıyıları dolmuştur. Ayvalık, Didim, Bodrum ve diğer kıyı yerleşmelerinde geniş alanlar doğal yada arkeolojik sit olarak ilan

edilerek koruma yollarına gidilmiştir. Bu uygulamalara karşın ekolojik dengenin ikinci konutlarca tahrip edilmesi önlenememiştir. Sorunlar daha da artarak günümüze kadar gelmiştir.

1982 anayasasının 43. maddesinde şu ifade yer almaktadır;

“ Kıyılar devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Deniz, göl, ve akarsu kıyılarıyla, deniz ve göllerin kıyılarını çevreleyen sahil şeritlerinden yararlanmada öncelik ve kamu yararı gözetilir.

Kıyılarla sahil şeritlerinin kullanılış amaçlarına göre derinliği ve kişilerin bu yerlerden yararlanma imkan ve şartları kanunla düzenlenir.”(16)

Yukarıda belirttiğimiz özelliklere göre düzenlenen 3086 sayılı kıyı kanunu 01.12.1984 tarih ve 18592 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

3086 sayılı kıyı kanunu, kıyılarda ancak plan kararı ile kıyıların kamu yararına kullanımını kolaylaştırmak veya kıyıcıyı korumak amacıyla yönelik olan yapı ve tesisleri ile faaliyetlerinin özelliği gereği kıyıda yapılması zorunlu tesisler ve eğitim, spor ve turizm amaçlı tesislerde yapılabileceğini hükme bağlamış ayrıca kamu önceliği olan yerler dışında bakanlar kurulunca onaylanacak plan kararları ile *özel yapılanmalara* olanak tanımıştır.

3086 sayılı kanuna itirazlar sonucu bu kanun anayasa mahkemesince iptal edilmiş ve yerine 4 Nisan 1990 tarihinde 3621 sayılı kanun yürürlüğe girmiştir. 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve kanuna ilişkin uygulama yönetmeliğinde korunması esas kabul edilmiş ve su kirliliği kontrolü yönetmeliğinin geçerli olduğu 1380 sayılı su ürünleri kanunu 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve yönetmelik hükümlerinin saklı olduğu uygulama yönetmeliğinin genel esaslar başlıklı 5. maddesinde hükme bağlanmıştır. Bu kanuna göre kıyıda ve sahil şeridinde planlama ve uygulama yapılabilmesi için onaylı kıyı kenar çizgisinin bulunması zorunludur.

30 Mart 1990 tarihli 21890 sayılı Bayındırlık ve İskan Bakanlığında, Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğinin Değiştirilmesi Hakkında Yönetmelik adı altında bir yönetmelik çıkartılmıştır. Bu yönetmelikte; Daha önceki kanunun uygulanmasına ait yönetmelikte yer alan

(16) Eke, F.,...a.g.e.

“Günübirlık Turizm Tesisleri” ve “Kısmi Yapılaşma” tanımları değiştirilmiştir.

Burada ikinci konuta ilişkin doğrudan bizi ilgilendiren;

“Günübirlık Turizm Tesisleri: Kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen, duş, gölgelik, soyunma kabini, WC, cafe-bar, pastahane, lokanta, çayhane, açık spor alanları, spor tesisleri, golf alanları, açık gösteri ve eğlence alanları, lunapark, fuar su oyunları parkı ve özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin 20 m²'yi geçmeyen sergi ve satış ürünlerini içeren yapı ve tesislerdir.”(17)

“Kısmi Yapılaşma: Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında; 11 Temmuz 1992 tarihinden önce belirli bir kullanım amacına dayalı olarak onaylanmış 1/1000 ölçekli mevzi imar planlarının, kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde 100 metrelik kesim içerisindeki imar adalarında; üzerinde yapıldığı tarihte yürürlükte bulunan plan ve mevzuata uygun olarak tamamlanmış yapılar ile ruhsat alınarak en az subasman seviyesinde inşaatı tamamlanmış yapıların bulunduğu parsellerin sayısının veya kullanılan toplam taban alanının imar adasındaki toplam parsel sayısının veya kullanılan taban alanının imar adasındaki toplam parsel sayısının veya toplam taban alanının % 50'sinden fazla olması durumudur.”(18)

Görüldüğü gibi 1976 senesinde çıkarılmış olan yönetmeliğin yetersizlikleri ve yasal zaafı sonucunda, günübirlık turizm tesislerinde ikinci 50 metre içerisinde yapılabilecek yapılar içerisinde kamping ve konaklama ünitelerinin içerilemeyeceği belirtilip, ikinci konutların da böylece bu alanlarda olamayacağı ortaya konmuştur.

Diğer yandan ise 11 Temmuz 1992 tarihine kadar yapılmış olan (imar mevzuatına uygun) yapıların kıyıdağ itibaren kara yönünde bir sınırlama getirmeksizin içinde buldukları imar adalarında yapılaşma %50'yi geçmişse o adada yapılaşmaya tamamen izin verilmesi karara bağlanmış olmaktadır. Böylece kıyıdağ itibaren 100 metrelik kıyı bandı olgusu kısmen de olsa ortadağ kaldırılmış olmaktadır.

Kıyı kanunu imar mevzuatına uyumlu bir biçimde uygulamaların denetimi görevi belediye ve valiliklere verilmiştir. Ancak kıyılarımızın

(17) 30 Mart 1994 Tarihli 21890 Sayılı Resmi Gazete.

(18) 30 Mart 1994 Tarihli 21890 Sayılı Resmi Gazete.

korunması gerekli doğal özellikleri ve taşıdıkları önem açısından aykırı uygulamaları imar yasasından daha fazla cezalandırma hükümlerini de içermektedir (tabii ki bu cezalar hiçbir zaman caydırıcı olamamaktadır). İmar yasasında öngörülen hükümler iki katına çıkarılmış olup, bugün bazı fiiller için en az 15 milyon en çok 750 milyon olarak belirlenmiştir.

Dikkat edilirse yasal yönden ikinci konutların yapılaşmasına ilişkin özel bir kanun veya yönetmelik mevcut değildir. Sadece kıyı kanunu çerçevesinde kıyı bandına getirilen bir takım yasaklamaların tüm yapılanma şekillerini içerdiğinin belirtilmesi ve bunun içerisine ikinci konutlarında gireceğinin anlaşılması şeklinde olmaktadır.

Son olarak çıkarılan yasa değişikliği ile birlikte doğrudan kıyı bandı içerisinde yapılmış bulunan ikinci konutlar 11 Temmuz 1992 tarihinde subasman seviyesinde ise yada bitmişse ait olduğu ada içindeki yapılaşmaya bakarak, %51 yapılaşma mevcut ise o ada imara açılarak aynı türde yapılaşmaya imar kanunu içerisinde izin verilmektedir.

Bu dönemde de %51'lik yapılaşma bahaneleri ile yasanın zayıf yönünden yararlanmalar olmuş, kıyıya yakın olan alanlar daha çok tahribe uğramıştır.

1.4. EKOLOJİK PLANLAMA, KIYI VE İKİNCİ KONUT İLİŞKİSİ

Daha önce kıyı kavramı ve değişik açılardan tanımları bölümünde kavramsal olarak ekolojik açıdan kıyı tanımlamasını vermiş olduğumuzdan bu başlık altında ekolojik planlama, kıyı ve ikinci konut alakası ortaya konulacaktır.

Planlamada ekolojinin gerekliliği niçin önemlidir? Sorusuna yanıt aramakla konuya yaklaşırsak; son dönemlerde önceleri çevre koruma, sonradan ekolojik sürdürülebilirlik ve ekolojik planlama insanların ihtiyaçlarına yanıt vermekte zorlanan hatta başarısız olan klasik fiziksel planlamaya yeni bir çerçeve çizmiştir.

“Başlangıçta çevre koruma olarak ele alınan, sonradan ekoloji kavramına geçilmesi salt terminolojik değişim değildir. Farklı bakış açısının doğması ve bir anlayışın değişmesidir. Çevre ve Ekoloji arasında farklı yaklaşımlar ve içerikler vardır. Çevre yaşayan organizmaları çevreleyen tüm dışsal faktörleri belirtirken, Ekoloji yaşayan organizmalarla çevre arasındaki ilişkilerin tanımlamasıdır.”(19)

Çevre bakış açısında insan merkezli bir yaklaşım egemen iken, ekolojik bakış açısında insan diğer canlılarla birlikte ve eşit ağırlıkta değerlendirilmektedir. Ekoloji bu anlamda planlamadaki yaklaşımı tamamen değiştirmektedir. Burada amaç insanların doğa ile uyumlu yaşamlarını sürdürmesinden çok, tüm canlıların birarada yaşamlarını sürdürebilecekleri ortamın sağlanması şeklinde gelişmektedir.

Ekolojik planlama doğa-insan arası etkileşimi insana göre doğal çevre olmaktan çıkarıp, insanında içerisinde bulunduğu ekolojik ortam haline getirmiştir. Ekoloji, insanı da doğanın bir parçası kabul ederek doğanın yapısını ve işleyişini inceleyen bilim dalı olarak tanımlanabilir. O halde günümüzde ekolojik planlama doğal ortamın dengesini koruyan bir planlama türü olarak karşımıza çıkmaktadır.

Planlama içerisinde ekolojik yaklaşımdan bahsederseniz; “ Ekolojik planlama salt bir fiziksel planlama anlayışı değil, aynı zamanda bütünsel bir kent-doğa gelişiminin sürdürülebilirliğini amaçlayan bir planlama sürecidir....

İşlevci planlamada çevre bir birim olarak görülürken, ekolojik planlama çevreyi, bir insan-çevre sistemi dinamiği olarak görmektedir.”(20)

Bu görüşte fiziksel çevre biyolojik, kültürel ve psikolojik boyutlarıyla ele alınmaktadır. Kent planlama içerisinde artık ekolojik planlamanın, fiziki ve işlevsel planlamadan daha çok önem kazandığı bir dönemde bulunmaktayız. Bu bağlamda ekolojik planlama doğal ortamın içinde bulunan canlı-cansız tüm birimlerin dengelerini en iyi sağlayan planlama türüdür.

Ekolojik planlama, kıyı ve ikinci konut ilişkisinde ise durum; Ekolojik planlamanın temelini oluşturan doğal ortamın en verimli şekilde ve dengeli kullanımı doğrultusunda gelişmektedir.

(19) Seymen, Ü., Koç, Hülya., “Türkiye’de Kıyı Yerleşmelerinde Tatil Konutları ve Sahiplerine İlişkin Özellikler”, Dokuz Eylül Üniversitesi M.F.-Ş.B.P.B.

(20)Karaman, A. “ Ekolojik Planlama, Kavramsal Çerçeve ve Bir Yöntem”, Planlama Kavramı ve Pratiğinde Yeni Yaklaşımlar Semineri, İller Bankası 1.Bölge Md., 4-5. Mayıs 1993.

Ekolojik planlama canlı-cansız tüm doğanın ekolojik sürdürülebilirlik çerçevesi içerisinde düzenlemesidir. Kıyının hem florasının, hem de faunasının doğa dengesi gözönüne alınarak düzenlenmesi , kıyıda ikinci konut oluşumlarına ekolojik planlamanın temel felsefesi olan doğal ortamın bozulmasını önleyici yaklaşımlarla ele alınmaktadır. Kıyı kullanımı ve ikinci konut olgusuna yaklaşımda ekolojik planlamanın devamında fonksiyonel ve estetik açıdan peyzaj özelliklerinin de olumlu şekilde kullanılması gerekmektedir.

1.5. BÖLÜM SONU DEĞERLENDİRMESİ

Bu ilk bölümde konumuzun ana teması olan ikinci konut kavramı, niteliklerinin ortaya konması, gelişim sürecinin açıklanması, ülkemizde ikinci konut olgusu ve tarihsel gelişiminden bahsedeceğiz. İkinci konut ile kıyı kavramı arasındaki ilişkileri ortaya koymaya çalışarak, kıyının değişik tanımlamalarını, kıyı sorunlarını ve ikinci konut olgusunun bu sorunlar içerisindeki durumunu açıklayacağız.

Bu arada kıyı mekanına yasal boyutu da katarak ikinci konut olgusunun bu boyut içerisindeki yerinin saptanmasına çalışıldı.

İkinci konut olgusunun kentli insan açısından bugün için ne ifade ettiğini, insanların bu tip konutları alırken ne amaçla böyle bir yatırıma kalkıştıkları(başlangıçtan-günümüze) açıklanmaya çalışıldı.

Bu bölümün ilginç noktaları ise; ilk olarak dünyada 19.yy'da sanayi devrimi ile beraber insanların yaşam standartları da yükselmesi ve tatil hakkının kazanılmasıdır. İnsanların daha fazla boş zamana sahip olmaları sonucunda kent yaşamının sıkıcı atmosferinden de kurtulmak amacıyla hemen kent dışında kente bir hayli yakın ve doğa ile içiçe olan bölgelerde ikinci bir konut satın almaya başlamışlardır.

Bu olayın benzeri ülkemizde 20.yy başında (ülkemizde de sanayinin gelişmeye başladığı yıllar) fazla olmamakla beraber başlamış ve son çeyrek yüzyılda da doruk noktasına ulaşmıştır.

Bu bölüm içerisinde kayda değer diğer bir nokta ise, ikinci konuta ilişkin özel bir yasanın bulunmaması olmaktadır. Kıyı kanununun hükümleri ikinci konut için de geçerli kılınmıştır.

İkinci konut ve kıyı ilişkisinde asıl önemli olan nokta ise olaya ekolojik planlama açısından yaklaşılmasıdır. İnsan ve doğa dengesini en verimli olarak kullanacak olan ekolojik planlama hem Türkiye açısından, hem de daha ileride ikinci bölümde Silivri açısından önemli bir girdi teşkil etmektedir.



2. BÖLÜM: SİLİVRİ'DE İKİNCİ KONUTLAR

Bu bölüm içerisinde Silivri'nin seçilme nedenleri, ikinci konutların planlama çalışmaları içindeki yeri, ikinci konutların yerleşim açısından tarihsel gelişimi, ikinci konutların Silivri'de oluşturdukları problemler, Silivri'de ikinci konut olgusunun gelişimi, üretim süreci, toprak rantına etkisi, nitelikleri ve ikinci konutların ekolojik açıdan irdelenmesi bu bölüm içerisinde duracağımız ana başlıklar olacaktır.

Bu bölüm içerisinde Silivri'de ikinci konutları her yönden değerlendirmeye alarak, ekolojik yönden de irdelenmesini yapmaya çalışacağız.

2.1. SİLİVRİ'NİN SEÇİLME NEDENLERİ

Neden Silivri? Çünkü Türkiye'de ikinci konut sahipliğinin tarihsel gelişiminde bahsetmiş olduğumuz, ikinci konutların ilk aşamada kentsel yerleşim biriminin yakın çevresinde olması ve insanların buraları daha fazla seçmelerinden ötürüdür..

Neden Silivri? Çünkü Türkiye'de ikinci konutların bölgesel sıralaması içerisinde Ege bölgesinden sonra en fazla ikinci konuta sahip bölgenin Silivrinin de içerisinde bulunduğu Marmara bölgesi olmasıdır.

Neden Silivri? Çünkü tipolojik açıdan her tür özelliği taşıması ve kıyı ile ikinci konutların içiçe olmasından dolayıdır.

Kısaca Silivri, hem büyük bir metropol olan İstanbul'un etkisinde olduğundan, hem de Türkiye'de ki tarihsel gelişim içerisinde ilk örneklerden biri olduğu için seçilmiş bir yöredir.

2.2. İKİNCİ KONUTLARIN PLANLAMA ÇALIŞMALARI İÇİNDEKİ YERİ

Silivri ilçesi için yapılmış olan planlara baktığımızda, Silivri ve çevresindeki yerleşmeler hakkında bir takım genel bilgilere varmaktayız. Şöyle ki; Silivri Çevre Düzeni Planı için seçilmiş olan Silivri, Değirmenköy, Selimpaşa ve Kamiloba belediye ve mücavir alanları ülke toprakları içerisinde Marmara bölgesinde olup, güneyde Marmara Denizi, doğuda B.Çekmece Belediye sınırı, kuzeyde Çorlu, batıda Tekirdağ il sınırı ile çevrilmekte ve 1/50000 ölçekli İstanbul Metropolitan Alan tasdikli nazım planı içerisinde yer almaktadır.

Genellikle bu bölgenin topraklarının düz ve az eğimli arazilerden oluşması, kıyı kesiminin rekreasyonel eylemler için uygun olması ülke ve bölge içerisinde önemini artırmıştır.

Silivri Çevre Düzeni Planında alan 14750 Ha. olup, İstanbul metropoliten alanının %11'ini oluşturmaktadır. Konumuzla ilgili olan kıyı çizgisi boyunca çok az sayıda girinti ve çıkıntı mevcuttur. Kıyı doğal yapısının uygunluğu ve ulaşım olanaklarının fazla olması nedeni ile rekreasyonel eylemlerden ziyade ikinci konut yerleşmelerine tahsis edilmiştir. Bugün kıyı kesiminin büyük bir bölümünü bu yerleşmeler kapsamaktadır. Bu da bölgede turizm yönünden kullanılacak alanları çok kısıtlamıştır.

İkinci konut ile ilgili olarak Silivri'de çevre düzeninde orman alanları yok denecek kadar azdır. Bölgede temel uğraşı alanı tarım olarak gözükmektedir. Bu nedenle bölge ekonomik açıdan Trakya Alt Bölgesi ile daha çok benzerlik göstermektedir. Fakat son yıllarda tarım dışında ikinci konuta servis niteliğinde hizmetlerde özellikle yaz aylarında artmaktadır.

Hayvancılıkta bölge ekonomisinde önemli yer tutmaktadır. Özellikle Silivri ve yakın çevresinde süt ve süt mamüllerinin (yoğurt, peynir, krema bu ürünlerin başında gelmektedir) gelir payı yüksektir.

İkinci konuta bağlı olan ticaret ve sanayideki artışlar bölgede bulunan 1. ve 2. sınıf tarım topraklarının azalmasına, hatta yokolmasına neden olmuştur.

Bölge içerisinde altyapı ve sosyal donatılara bakıldığında, ülkenin en çok kalkınmış ili olan İstanbul Metropoliten Alanı içerisinde olması, E-5 Avrupa bağlantılı karayolunun bu bölge içerisinden geçmesi, kıyı kesimine yaz ayları gelir durumu yüksek nüfusun gelmesi, yerleşmelerin yeterince altyapı ve donatıma sahip olmaları için yeterli baskıyı sağlamış ve zamanla teknik altyapı sağlamıştır.

Bu bölge önceki yıllarda İstanbul'a göç vermesine karşın, özellikle son 15-20 yılda dışarıdan, ikinci konutun servis hizmetlerini karşılamak amacıyla göç almaktadır. Silivri'ye daha çok inşaat sektörü için doğu kökenli işçi göçü olmaktadır.

Kısaca yörenin tanımı ve genel veriler yukarıda belirttiğimiz noktalar olarak ortaya çıkmaktadır.

2.2.1. SİLİVRİ'DE İKİNCİ KONUTLARIN YERLEŞİM AÇISINDAN TARİHSEL GELİŞİMİ

Genel anlamda, kentin ikinci konutları ve gelişimine girmeden önce kentin oluşumundan bahsetmemizin konumuz için gerekli olduğu kanısındayız.

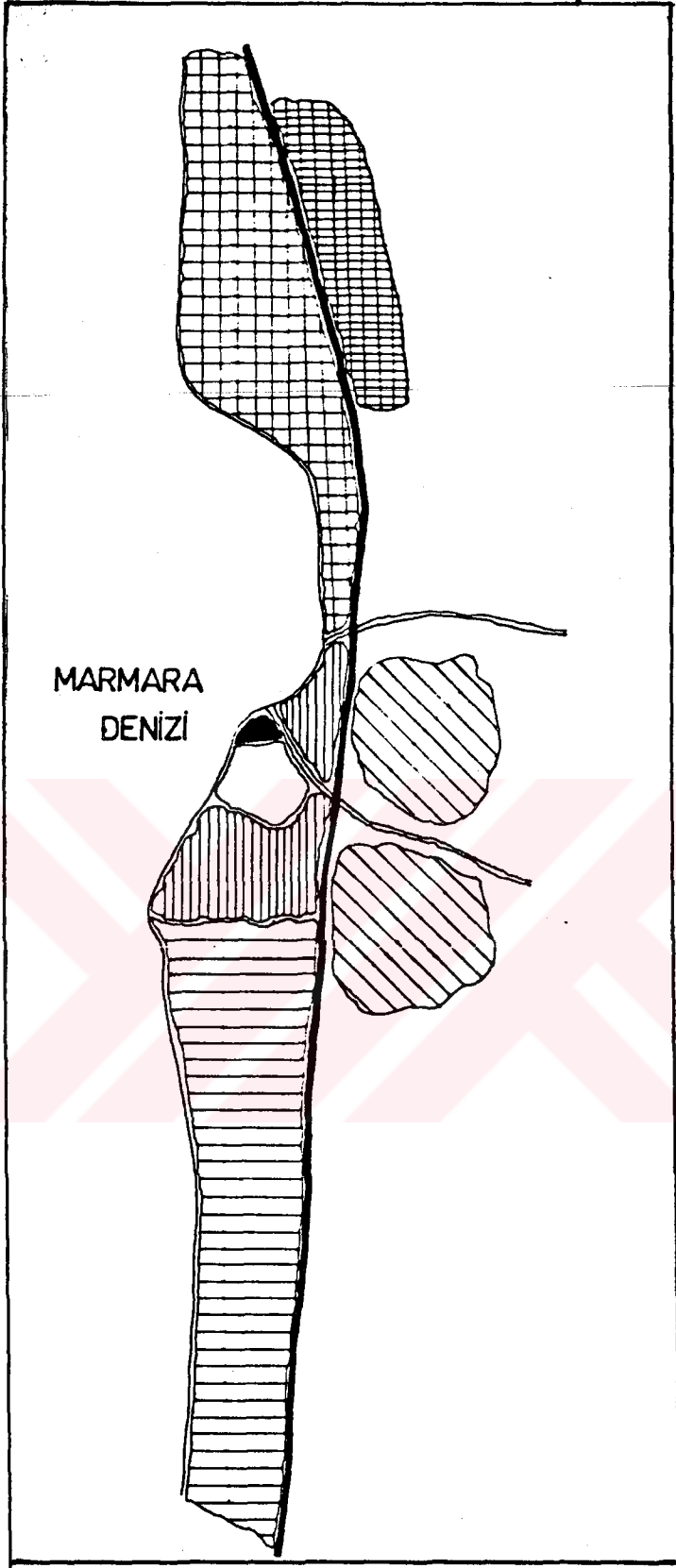
Antik çağdaki isminin SELYBRIA olduğu bilinen kent doğal bir limana sahip olması ve önemli ticaret yolları üzerinde olması sebebi ile her dönemde önemini korumuştur.

“ Silivri şehri, bugünkü merkez yerleşimin yanındaki koyun doğusunda Marmara'ya hakim 56 metre yüksekliğinde dik ve sarp bir tepenin üzerine kurulmuştur. Zamanla bu tepenin üç tarafı surlarla çevrilerek bugünkü Fatih mahallesini meydana getirmiştir.”(21)

Selybria'nın, yapılan araştırmalar sonucunda M.Ö. 7.yy'ın birinci

(21) “Silivri'nin Tarihi”, Silivri Belediyesi Yayınları, 1991.

SILIVRİ'NİN TARİHSEL GELİŞİMİ



- İlk Yerleşim Birimi. MÖ. 7yy (Selybria).
- 20yy Başında Yerleşim.
- ▨ 1960 Yılında Silivri.
- ▨ 1968-80 Yılları Arasındaki Gelişim (İkinci Konut).
- ▨ 1980-94 " " " (" ").
- ▨ 1985-94 Arası Oluşan Gecekondu Yerleşimi.
- ▨ " " " Sanayi Alanı.

yarısında kurulmuş olduğu saptanmıştır. Byzantion, Konstantinapolis adını alıp başşehir ilan edildikten sonra, Türkler tarafından fethedilinceye kadar bir bizans kenti olarak varlığını sürdürmüştür.

Yüzyılımız başında küçük bir kasaba olan ve geçimini daha çok tarım ürünleri satarak ve Marmara denizinde balıkçılık yaparak sağlayan kasaba, İstanbul'a başlangıçta göç verirken özellikle 1960 yılından sonra kıyı kesiminin öneminin artması sonucunda bu alanlarda yapılan ikinci konutlar dolayısıyla, bu oluşumların açtığı yan hizmet kolları için Silivri'nin kırsal ağırlıklı kesimlerinden ve başka illerden göç almaya başlamıştır.

| YILLAR | 1970 | % ARTIŞ | 1980 | %ARTIŞ | 1990 |
|--------------|------|---------|-------|--------|-------|
| TOPLAM NÜFUS | 7528 | 82.82 | 13763 | 91.57 | 26367 |

Tablo-5. Yıllara Göre Silivri Nüfus Artışı.
(Kaynak: D.İ.E. İstatistikleri)

Tablodan görüldüğü gibi Silivri'de 1970 yılından bugüne kadar olan süre içerisinde nüfusta %80'in üzerinde periyodik olarak artış vardır. Bu artış yukarıda da belirttiğimiz gibi ikinci konuta servis hizmeti götüren insanlardan oluşmaktadır. Bu belirttiğimiz nüfus tabiki kış nüfusudur. Oysa ki bu nüfus yaz aylarında 10 kat kadar artmaktadır.

2.2.2. SİLİVRİ'DE İKİNCİ KONUTLARIN OLUŞTURDUĞU PROBLEMLER

Silivri'de uygulamada karşılaşılan problemleri sıralamak gerekirse; Site türünde yapılaşmalar kamuya açık olmayan yalnızca belli gruplara hitabeden yapılanmalar olmuştur. Taks ve Kaks oranlarında, toprak rantından dolayı arz ve talep arasında uçurumlar bulunmaktadır. Rantın çok yüksek olması nedeni ile insanlar daha fazla katlı yapılanmalar için izin

istemektedirler. Kıyı kesiminde bir tek büyük otel olarak Klassis otel bulunmakta ve bu otel de yer seçimi kriterleri açısından tartışma konusu olmaktadır. Eskiden kanalizasyon sistemi ve arıtma kollektörleri olmadığından katı ve sıvı atıklar doğrudan denize verildiğinden denizde geri dönüşü maaliyet açısından çok zor olan kirlenmelere neden olmuştur.

Genelde kullanılabilir su problemi tüm Silivri kenti için büyük bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu problem kentin yaz ve kış nüfusları arasındaki dengesizlikten de büyük oranda kaynaklanmaktadır. Silivri’de kış nüfusu yaklaşık 30000 kişi olurken, yaz nüfusu bunun hemen hemen 10 katı yani 300000 kişi olmaktadır. Rekreatif amaçlı olarak kentin kıyı kesiminde dalgakıranın karşısında kıyı kanununa da riayet eden gezi ve eğlence amaçlı bir alan mevcuttur. Bu alan kıyı bandının doldurulması sonucunda elde edilmiş bir alandır. Bu dolgu sırasında kıyı bandının ekolojisi de negatif yönde etkilenmiştir.

Yerinde yaptığımız tesbitlerden de yörenin bir sayfiye yeri olmasına rağmen, pansiyon oluşumunun hiç bulunmaması değişik bir problem olarak gözükmemektedir. Buna karşın yörede sadece ikinci konut oluşumları bulunmaktadır. Diğer bir sorun Silivri’de bir halk plajının bulunmaması, kıyının kamu yararına kullanımında problemlerin artmasına neden olmaktadır. Daha çok idari bir sorun olarak gözüken eğlence yerlerinin saat 24.00’da kapanması gibi bir sorun vardır. Özellikle yaz aylarında ikinci konutların dolduğu düşünülürse bu süre tahdidi önemli bir sorundur.

Planda öngörülen yoğunluklar ile gerçekleşen yoğunluklar arasında zorlamalar görülmektedir. Yapılanmalarla ilgili olarak tevhid durumlarında bir takım sorunlar yaşanmaktadır. Tevhid sonucunda kamuya açılması gereken alanları açmakta problemler ortaya çıkmıştır ve hala çıkmaktadır. Kentin kuzeyine yönelik yapılanma talepleri hem altyapı sorunlarının büyümesi, hem de kaliteli tarım topraklarının bozulup ekolojik açıdan dengelerin daha fazla bozulmasına neden olacaktır.

Silivri’de ikinci konutlar, kıyı sorunlarının önemli bir bölümünü oluşturmaktadır. Bunlar:

- Fiziksel çarpıklıklar
- Çevresel olumsuz etkiler, yüksek nüfus ve yapı yoğunlukları
- Yapı ölçeğinde kalite düşüklükleri
- Altyapı eksikliği, yetersizliği
- Kaynak savurganlığı

- Parasal kaynakların irrasyonel kullanımı
 - İnsan-doğa(ekolojik dengenin) ilişkisinin yapılaşma lehine bozulması
 - Ölü sermaye yatırımı görülmesi
 - Ekonomiye katkılarının sınırlılığı
- Silivri kıyısı açısından önemli sorun alanlarını oluşturmaktadır.

2.3. SİLİVRİ'DE İKİNCİ KONUT OLGUSU VE GELİŞİMİ

| İLÇE | İKİNCİ KONUT | % |
|-----------|--------------|-------|
| ÇATALCA | 950 | 03.41 |
| KARTAL | 1312 | 04.20 |
| KUMBURGAZ | 10177 | 32.58 |
| SİLİVRİ | 11690 | 37.42 |
| YALOVA | 4702 | 14.70 |
| TOPLAM | 31234 | 100 |

Tablo-6. İstanbul İli İlçeler Bazında İkinci Konut Durumu.
(Kaynak: 1993 Yılı İkinci Konut Durumu(İstanbul Valiliği ve T.C. Turizm Bakanlığı)).

Yukarıdaki tabloya bakacak olursak görüldüğü gibi İstanbul ilinde toplam olarak 31234 adet ikinci konut bulunmaktadır. 1993 yılı verilerine göre ikinci konutların İstanbul'un ilçelerine dağılımı şu şekildedir; ilk sırada *Silivri ilçesi 11690 konut ve %37.42 ile* gelirken onu sırası ile Kumburgaz ve Yalova ilçeleri izlemektedir. *Kumburgaz ve Yalova'nın* ikinci konut sayısı ve il içindeki oranları ise sıra ile *10177 (%32.58) ve 4702 (%14.70)* olarak saptanmıştır.

Silivri ilçesinin tarihsel gelişiminde de üzerinde durduğumuz ikinci konut olgusu kenti 1960'lı yılların sonundan itibaren etkilemeye başlamış ve kentin bugünkü görünümünü almasını sağlamıştır.

İkinci konut olgusu kentin yaklaşık 1968 yılından itibaren önemli bir *gelir kaynağı ve sorunu* olmuştur. İstanbul gibi büyük bir metropolün çok yakınında bir yerleşim merkezi olması, doğal güzelliğinin bulunması ve sıkışık kent hayatından uzaklaşmak için iyi bir mekan görünümünde olması buraya olan talebi artırmıştır.

Kentin E-5 karayolunun güneyinde denizle sınırlı olduğu alanlar ikinci konutlar için ideal yerleşim alanları olmuş ve bu alanlar önceleri Kumburgaz'dan başlayarak Kamiloba, Mimaroba, Selimpaşa gibi yerleşimleri de içine alarak ikinci konutlarla kentin doğu sınırlarına kadar ilerlemiştir. Bu konutların tipolojileri ise Kumburgaz, Kamiloba ve Mimaroba'da genelde apartman katı olarak gözüktüğü de 1-2 katlı siteler de bu bölgede yer almıştır.

| İLÇE | T.KAT | % | DUBLEKS | % | APT.KATI | % |
|-----------|-------|-------|---------|-------|----------|-------|
| ÇATALCA | 200 | 10.07 | --- | 0.00 | 750 | 02.97 |
| KARTAL | 72 | 03.62 | 740 | 18.49 | 500 | 01.98 |
| KUMBURGAZ | 355 | 17.87 | 258 | 06.44 | 9564 | 37.88 |
| SİLİVRİ | 1216 | 61.22 | 2542 | 63.51 | 7932 | 31.41 |
| ŞİLE | 83 | 04.17 | 320 | 07.99 | 2000 | 07.92 |
| YALOVA | 60 | 03.05 | 142 | 03.57 | 4500 | 17.84 |
| TOPLAM | 1986 | 100 | 4002 | 100 | 25246 | 100 |

Tablo-7. İstanbul İli İlçeler Bazında İkinci Konut Durumu.

(Kaynak: 1993 Yılı İkinci Konut Durumu(İstanbul Valiliği ve T.C. Turizm Bakanlığı)).

Özellikle Selimpaşa ve Silivri'de 1-2 katlı ikincil konutlara fazlaca rastlanmaktadır. Kentin batısında 1970'li yılların sonu ile günümüze kadar ulaşan yapılaşma şekli 1-2 katlı ve bahçeli yapılar olmuştur.

Günümüzde Silivri ilçesinin İstanbul içindeki ikinci konut durumuna bakacak olursak; Yukarıdaki tablodan da görüldüğü gibi Silivri'de 11690 adet ikinci konut bulunmaktadır. Bu konutlar İstanbul ili içerisinde %37.42 gibi bir değer taşımaktadır. Yani ikinci konutların İstanbul'da üçte birinden çoğu Silivri ilçesindedir.

İkinci konutların tipolojik ayrımını Silivri ilçesi için yaparsak; tek katlı ikinci konutların toplam tek katlı konutlar içerisindeki sayısı 1216 (%61.22) adet, dubleks ikinci konutların toplam dubleks konutlar içerisindeki sayısı 2542 (%63.51) adet, apartman katı ikinci konutların toplam apartman katı ikinci konut sayısı içindeki sayısı 7932 (%31.41) adet olarak saptanmıştır. Böylece Silivri ilçesinin İstanbul'un ikinci konut sayısının büyük bir bölümünü içerdiği ortaya çıkmaktadır. Çünkü bu yöre İstanbul'un ilk

zamanlarda sayfiye yöresi iken, içinde bulunduğumuz son 10 yılda banliyösü niteliğini kazanmıştır.

İkinci konutların bölgede yapılması toprağın rantını da doğru orantılı olarak etkilemiştir. Bunun sonucunda çiftçilerin işe yaramaz diye 1960'lı yıllarda ellerinden çıkartmak için uğraştığı kıyı kesimindeki bu alanlar günümüzde aşırı değer artışına uğramış, özellikle hiçbir değeri olmadığı düşünülen şimdiki Klassis otelinin bulunduğu kentin batı kesimleri son on yıl içerisinde 15-20 kat değer kazanmış iyi bir yatırım aracı olarak ortaya çıkmıştır. Kentin çevresinde genelde 1-2 katlı yapılar ağırlık kazansa da kentin doğusuna doğru Selimpaşa, Kamiloba yönünde yüksek katlı (4-5 katlı) yapılara ve sitelere rastlanmaktadır. Kent merkezinde ise 10-13 katlı apartmanlaşmalar göze çarpmaktadır.

2.3.1. SİLİVRİ'DE İKİNCİ KONUTLARIN ÜRETİM SÜRECİ

Silivri'de ikinci konutların üretim biçimi hem kooperatifçiler vasıtası ile hem de inşaat firmalarının üst gelir grubuna hitabeden siteleri ile gerçekleşmektedir.

Silivri'de orta gelir grubuna apartman katı şeklinde ikinci konut üretiminde bulunan iki adet kooperatif halen faaliyet göstermektedir. Bu kooperatifler I. Öğretmenler Kooperatifçilik II. Sınırlı Sorumlu Konut Üretim Kooperatifleri Birliği (Kent-Koop'un ortağı) olarak 1970'li yıllardan günümüze kadar orta gelir grubuna yönelik apartman katı tipolojisinde ikinci konut üretimini sürdürmektedirler.

Ayrıca yerinde yaptığımız çalışmalarda da daha üst gelir grubuna yönelik 1-2 katlı bahçeli evlerden oluşan siteler düzeyinde yapılanmaları da inşaat şirketleri tarafından kıyı kesiminde yapılmış olduğunu saptadık. Şayet belediye yapılanma ve imar izni verirse, E-5 karayolunun kuzeyinde de tarım toprakları üzerinde bu tipte sitelerin yapımına hazır olunduğunu yaptığımız mülakatlarda inşaat şirketlerinin yöneticilerinden duymuş bulunmaktayız.

Kıyı kesiminde şu aşamada Kumburgaz ile Trakya arasında nerede ise boşluk kalmadan yapısal bir doluluk oranı oluşmuştur. Bu nedenle inşaat firmaları talebin hala canlı olduğunu söyleyerek kıyı ile alakası olmayan tarım

toprakları üzerinde yapılaşmaya giderek bölgenin artık sayfiye niteliğinin tamamen ortadan kalkmasına hızla yardımcı olacaklardır.

İkinci konut üretimini ve sürecini belirleyecek herhangi bir yasal yönetmelik olmadığından, imar kanununa göre nitelik önemsenmeden apartman katı şeklinde yada birbiri ile içiçe girmiş yapıların oluşturduğu siteler silsilesi ile yapılar üretilmiştir.

2.3.2. SİLİVRİ'DE İKİNCİ KONUT OLGUSUNUN TOPRAK RANTINA ETKİSİ

İkinci konutların Silivri kıyı bandı boyunca yapılmaya başlanmasından günümüze kadar geçen süre içerisinde(yani 1960'lı yıllardan 1994'e kadar) Silivri'de özellikle kıyı şeridi içerisinde arsa bedelleri bir hayli artmış rakamlar aşırı yükselmiştir.

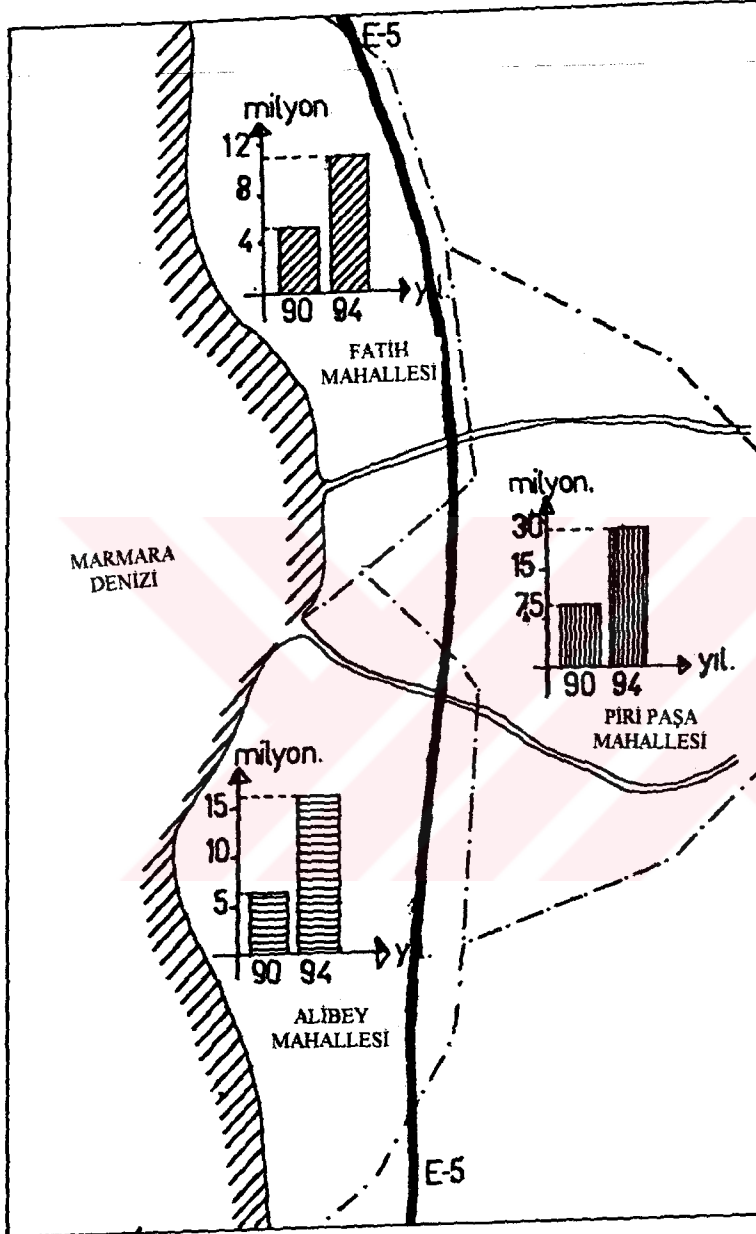
1960'larda Silivrili çiftçilerin verimsiz olduğunu söyleyip ellerinden çıkardıkları kıyıda bulunan arsalar bu yıllardan başlayarak özellikle İstanbullular ve inşaat firmaları tarafından satın alınmış, talebin artması sonucu kıyı ikinci konutlar tarafından işgal edilmiştir.

Mahalleler bazında konut m²'lerinin satış bedellerine baktığımızda farklı boyutlarla karşılaşmaktayız. Merkeze hizmet eden fonksiyonların bulunduğu Piri Paşa Mahallesi konut m² satış bedelleri en yüksek mahalle durumundadır. Bunun nedeni tabii ki ikinci konutların burada fazlaca bulunmasıdır.

Aşağıdaki tabloda ikinci konutların arsa m² fiyatlarına etkisi açık olarak görülmektedir. Piri Paşa mahallesi en yüksek arsa fiyatlarına sahip olan mahalle konumundadır. Bu mahallede rakamlar m² başına 20 ile 40 milyon arasında değişmektedir. Oysa ki 1990 yılı baz alındığında bu rakamlar 4 milyon 50 bin ile 12 milyon arasında değişmekteydi. Bu mahallede 4 yıl içerisinde m² fiyatlarında %500'e varan artış olmuştur.

İkinci olarak Ali Bey mahallesinde m² başına 12 ile 20 milyon arasında değişen fiyatlarla satış yapılmaktadır. Bu mahallede de 1990 yılında m²

MAHALLELER BAZINDA SİLİVRİ'DE ORTALAMA KONUT M2 SATIŞ BEDELLERİ



(Kaynak: Silivri Analitik Etüdü (M.S.Ü. 1990))

Ö: 1/50000

fiyatları 2 milyon 750 bin ile 8 milyon 570 bin arasında değişmiştir. Bu mahallede ortalama %300'lük bir artış yaşanmıştır.

| MAHALLE | 1990 | | 1994 | |
|-----------|----------|----------|----------|----------|
| | MİN(BİN) | MAX(BİN) | MİN(BİN) | MAX(BİN) |
| FATİH | 2000 | 8000 | 10500 | 17000 |
| PİRİ PAŞA | 4050 | 12000 | 20000 | 40000 |
| ALİ BEY | 2750 | 8570 | 12000 | 20000 |

Tablo-8. Silivri'de Mahallelere Göre 1990 ve 1994 yılı Konut m2 Satış Bedelleri.

(Kaynak: Silivri Emlak Büroları)

Üçüncü olarak ta Fatih mahallesinde 10 milyon 500 bin ile 17 milyon/m2 arasında bedelli arsalar bulunmaktadır. Bu mahallede 1990 birim fiyatları ise; 2 ile 8 milyon arasında değişmiştir. Hiçbir gelir düzeyi 4 yıl içerisinde böyle bir artış görmezken Silivri'de konut m2'leri talebin aşırı olması nedeni ile bu rakamlara ulaşmıştır(Tabii ki büyük ölçüde ikinci konutların etkisi ile rakamlar yukarı gitmiştir.).

1960'larda değersiz görülen (yöre halkı açısından) bu mahallelerdeki arsalar günümüzde rantı çok yüksek iyi birer yatırım aracı ve kullanıcılar açısından da tatil imkanı sağlaması yönünden talep olan bölgelerdir.

2.3.3. SİLİVRİ'DE İKİNCİ KONUTLARIN NİTELİKLERİ

Türkiye'nin en büyük metropolüne sınır olan Silivri kenti geçmişten günümüze kadar, ikinci konut oluşumu için çok önemli bir aks olan B.Çekmece-Tekirdağ aksının içerisinde kalmış bu özelliği nedeniyle de konumuzun temelini oluşturmuştur.

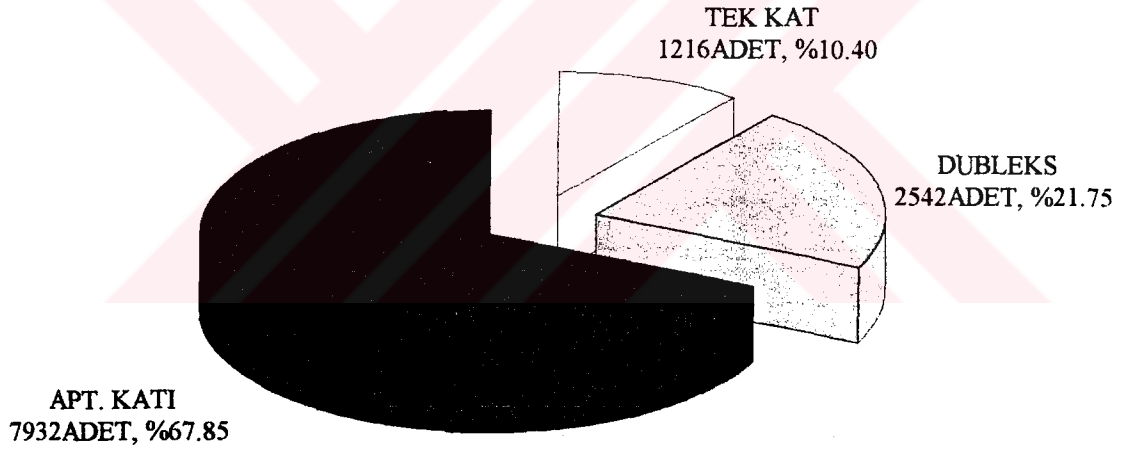
Silivri'de T.C. İstanbul valiliğinden edindiğimiz ve Silivri belediyesince onaylanan 11690 adet ikinci konut bulunmaktadır. Bu konutların tipolojik ayrımı ise Grafik-1.'de gösterdiğimiz üzere, 7932 adet apartman katı (toplam

| | TEK KAT | DUBLEKS | APT. KATI |
|---------------------------------|---------|---------|-----------|
| | 16 | 26 | 81 |
| İKAMET YERİ | | | |
| TOPLAM | 16 | 26 | 81 |
| YERLİ(Silivri) | 5 | 12 | 30 |
| YABANCI | 11 | 14 | 51 |
| KULLANILDIĞI DÖNEMLER | | | |
| KIŞ | 0 | 3 | 2 |
| YAZ-KIŞ | 5 | 9 | 29 |
| YAZLARI H.SONU | 1 | 0 | 4 |
| YAZLARI 15 GÜN | 0 | 1 | 2 |
| YAZLARI 1 AY | 5 | 5 | 20 |
| YAZLARI 3 AY | 5 | 8 | 24 |
| KONUTA SAHİP OLMA SÜRESİ | | | |
| 0-5 YIL | 0 | 3 | 28 |
| 6-10 YIL | 4 | 11 | 30 |
| 11-15 YIL | 6 | 11 | 17 |
| 16-20 YIL | 2 | 1 | 3 |
| 21 YIL ÜSTÜ | 4 | 0 | 3 |
| FADALANILAN ÖZELLİKLER | | | |
| DENİZ | 8 | 10 | 39 |
| ORMAN | 0 | 0 | 0 |
| TARİHSEL | 0 | 0 | 0 |
| DİĞER | 1 | 10 | 32 |
| DİĞER+DENİZ | 7 | 6 | 10 |
| AYLIK GELİR DURUMU | | | |
| 0-10 MİLYON | 3 | 1 | 36 |
| 11-20 MİLYON | 13 | 16 | 40 |
| 21-30 MİLYON | 0 | 8 | 4 |
| 30 MİLYON ÜSTÜ | 0 | 1 | 1 |

Tablo-9. Silivri Kenti İkinci Konut Anket Dökümü.

(Kaynak: 21-28 Ağustos 1994 Tarihleri Arasında Yapılmış Olan Anketler.)

SİLVİRİ KENTİ İKİNCİ KONUT TİPOLOJİK AYRIMI VE ORANLARI



GRAFİK-1(*)

(*) Kaynak: 21-28 Ağustos Tarihleri Arasında Yapılmış Olan Anket Döküm Sonuçları.

içerisinde %67.85), 2542 adet dubleks (toplam içerisinde %21.75), 1216 adet tek katlı ikinci konut (toplam içerisinde %10.40) şeklinde oluşmuştur.

Silivri'de ikinci konutların niteliklerinin ortaya konması ve daha ilerideki konumuzda ekolojik bazda kıyayı nasıl etkilediğine değinebilmek amacı ile 21/08/94 tarihi ile 28/08/94 tarihleri arasında toplam ikinci konut sayısının yüzde birini ele alarak bir anket çalışmasına gidilmiştir. Bu anket genelde kamuoyu yoklamalarında kullanılan kota örnekleme yöntemi ile yapılmıştır. Bu örnekleme göre ana kitle Silivri kenti ikinci konutları olurken (11690 adet), örneklem oranı %1, örneklem büyüklüğü 123 adet ikinci konut olarak belirlenmiştir. Bu çalışmada toplam olarak 11690 adet ikinci konutun bulunduğu Silivri'de 123 adet ikinci konut üzerinde yapılmış olan anketlerden şu sonuçlar ortaya çıkmıştır.

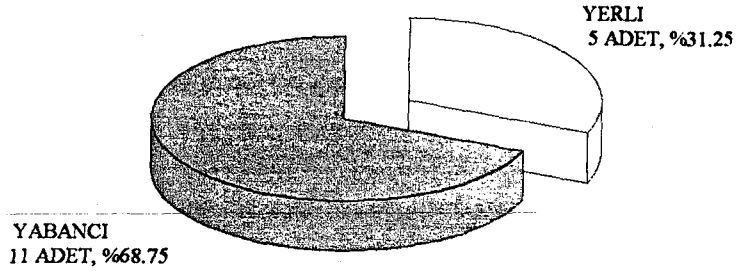
123 adet ikinci konut üzerinde yapmış olduğumuz anketlerin dökümü Tablo-9.'da verilmiştir. Oransal olarak bütün tipolojilerden yüzde birlik örnekleme yapılmaya çalışılmıştır. Oransal olarak ayrımı özetlersek 7932 apartman katından 81 adetinde, 2542 adet dubleks ikinci konuttan 26 adetinde, 1216 adet tek katlı ikinci konuttan 16 adetinde ikinci konut anketimizi uygulamış bulunmaktayız.

Anketimizin ana başlıkları ikamet yeri, ikinci konutun kullanıldığı dönemler, ikinci konuta sahip olma süresi, yöreden faydalanılan özellikler, aylık gelir durumu olmak üzere beş ana kategoriden oluşmuştur.

İkamet yerlerine göre ikinci konutlarda; tek katlılarda Silivrili olan %31.25 (5 adet), Silivrili olmayan %68.75 (11 adet) olarak ortaya çıkarken, dubleks ikinci konutlarda bu oranlar %46.15 (12 adet) yerli, %53.85 (14 adet) yabancı, apartman katı ikinci konutlarda da %37.04 (30 adet) yerli, %62.96 (51 adet) yabancı olarak saptanmıştır. Buna göre tüm tipolojilerde %54'ün üzerinde yabancı ikametli insanlar yaşamaktadır. Bunlar özellikle Silivri'ye sınır olan çevre il ve ilçelerdendir. Burada yerli olarak anılan grup Silivri'li yabancı diye belirtilen grup ise Silivri dışından gelenler olmaktadır. Silivri dışından ikametli kişilerin çoğu (yaklaşık %80'i) İstanbul kökenli, geri kalanı ise Tekirdağ, Bursa ve Edirne gibi illerden gelen insanlar oluşturmaktadır. Bu özellikte bize Silivri'nin çevre il ve ilçelere hizmet eden ikinci konut olgusunun bulunduğunu göstermektedir.

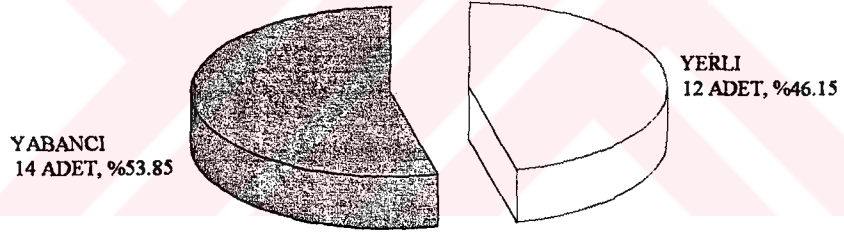
İkinci konutların tipolojik ayrımında kullandıkları dönemlere göre çok önemli bir nokta belirlemektedir. Zaman içerisinde ikinci konut kullanımı

İKAMET YERİNE GÖRE SİLİVRİDE İKİNCİ KONUTLAR (TEK KAT)



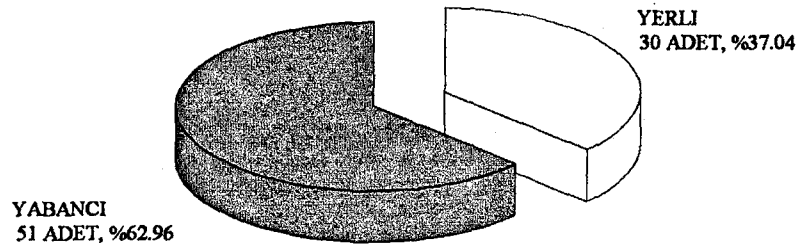
GRAFİK-2(*)

İKAMET YERİNE GÖRE SİLİVRİDE İKİNCİ KONUTLAR (DUBLEKS)



GRAFİK-3(*)

İKAMET YERİNE GÖRE SİLİVRİDE İKİNCİ KONUTLAR (APT. KATI)



GRAFİK-4(*)

(*) Kaynak: 21-28 Ağustos Tarihleri Arasında Yapılmış Olan Anket Döküm Sonuçları.

kapsamında olmayan yaz-kış kullanımına gidilmiştir. Bu da ikinci konutların normal amaçlarla devamlı kullanımını gündeme getirmiştir. Çünkü İstanbul metropol alanının genişlemesi ve Kumburgaz, Silivri gibi yerleşimlerin sınırlarına dayanması bu sonucu doğurmuştur. Bu yöre İstanbul Metropolünün banliyösü durumuna gelmiştir.

İkinci konutların tipolojik ayrımına göre kullanıldıkları dönemlere bakacak olursak tek katlı ikinci konutlarda yaz-kış kullanılma oranı %31.25 (5 adet), yazları hafta sonu kullanılma oranı %06.25 (1 adet), yazları 1 ay ve 3 ay kullanılma oranları %31.25'er (5'er adet) oranlarla sıralanmaktadır. Bu tipolojide yazları 15 gün ve kışları kullanılan ikinci konut bulunmamaktadır.

Dubleks ikinci konutlarda ise durum şöyledir: Yaz-kış kullanılan ikinci konutların oranı %34.59 (9 adet), yazları 3 ay kullanılan konut oranı %30.81 (8 adet), yazları 1 ay kullanılan ikinci konut oranı %19.23 (5 adet), yazları onbeşgün kullanılan dubleks ikinci konutların oranı %03.84 (1 adet), sadece kışları kullanılan, kendi toplamı içerisinde konut oranı %11.53 (3 adet) olarak saptanmıştır.

Apartman katı türündeki ikinci konutlarda; Yaz-kış kullanılan ikinci konutların kendi içerisindeki toplama göre oranı %35.80 (29 adet), yazları hafta sonu kullanılan ikinci konut oranı %04.93 (4 adet), yazları 1 ay ve 3 ay kullanılan apartman katı ikinci konutların toplam apartman katı ikinci konutlar içerisindeki oranları %24.69(20 adet), %29.62(24 adet)'luk oranlarla sıralanmaktadır. Yalnızca kışları ise %02.46 (2 adet)'lık oranla yörede bulunmaktadır.

İkinci konutlara kullanım zamanı olarak baktığımızda, tek katlı ikinci konutlarda yaz-kış kullanım, yazları 1 ve 3 ay gibi uzun tatil sürelerince olan kullanımla aynı oranda olduğunu görmekteyiz. *Kısaca uzun tatiller tek katlı ikinci konutlarda daha çok tercih sebebi olmaktadır.*

Dubleks ikinci konutlarda ise durum daha farklı olmakla birlikte tek katlı konutlarla hemen hemen aynı durum arz etmektedirler. Şöyle ki; yaz-kış kullanılan ikinci konutların toplam içindeki %35'leri bulmaktadır. İstanbul Metropolünün de zorlamasıyla Silivri'de ikinci konutlarda yaz-kış kullanım oranı artmıştır. Artık bu yöre İstanbul'un bir banliyösü olarak algılamakta ve kullanılmaktadır.

| | | TEK KAT | DUBLEKS | APT. KATI |
|----------------------------------|-------------------|---------|---------|-----------|
| KULLANILDIĞI DÖNEMLER | TOPLAM | 16 | 26 | 81 |
| | KIŞ | 0 | 3 | 2 |
| | YAZ-KIŞ | 5 | 9 | 29 |
| | YAZLARI H.SONU | 1 | 0 | 4 |
| | YAZLARI 15 GÜN | 0 | 1 | 2 |
| | YAZLARI 1 AY | 5 | 5 | 20 |
| | YAZLARI 3 AY | 5 | 8 | 24 |

Tablo-10. Silivri Kenti İkinci Konutları Kullanım Zamanları.

(Kaynak: 21-28 Ağustos 1994 Tarihleri Arasında Yapılmış Olan Anketler.)

| | | TEK KAT | DUBLEKS | APT. KATI |
|-------------------------------------|-------------|---------|---------|-----------|
| KONUTA SAHİP OLMA SÜRESİ | TOPLAM | 16 | 26 | 81 |
| | 0-5 YIL | 0 | 3 | 28 |
| | 6-10 YIL | 4 | 11 | 30 |
| | 11-15 YIL | 6 | 11 | 17 |
| | 16-20 YIL | 2 | 1 | 3 |
| | 21 YIL ÜSTÜ | 4 | 0 | 3 |

Tablo-11. Silivri Kenti İkinci Konutları Sahiplilik Süreleri.

(Kaynak: 21-28 Ağustos 1994 Tarihleri Arasında Yapılmış Olan Anketler.)

Daha sonra sıra ile yazları 3 ay ve 1 ay gibi uzun tatil sürelerince kullanılan konutlar gelmektedir. Dubleks ikinci konutlarda ilginç olan kışları kullanılan ikinci konutlarında azımsanmayacak %10 gibi bir orana sahip olmasıdır.

Apartman katı ikinci konutlarda yaz-kış kullanılan ikinci konutlar %30'larda olurken, yazları üç ay ve bir ay tatil süreleri de önemli bir ağırlık teşkil etmektedir.

Genel olarak ikinci konutlarda kullanım zamanında bütün tipolojilerde uzun tatil sürelerince (yazları 1 ay ve 3 ay gibi) ikinci konut kullanımı göze çarpmaktadır.

Silivri'de ikinci konutların sahip olunma sürelerine bakarsak; tek katlı ikinci konutlarda 21 yılın üzerinde %25 oran(4 adet), 16-20 yıl arasında %12.50 (2 adet), 11-15 yıl arasında %37.50 (6 adet), 6-10 yıl arasında %25 (4 adet) olarak ortaya çıkmaktadır.

Bu oranlar dubleks ikinci konutlarda ise; yapmış olduğumuz ankette 21.yıl üzerinde sahip olunan konut bulunmamaktadır. 16-20 yıl arasında %03.87'lik oranla (1 adet) ikinci konut bulunmaktadır. 11-15 yıl arasında %42.30'luk oranla 11 adet ikinci konut sahipliliği olurken yine aynı oran ve rakamla (%42.30 ve 11 adet) 6-10 yıl arası ikinci konut sahipliliği vardır. 0-5 yıl arasında %11.53'lük oranla 3 adet ikinci konut sahipliliği bulunmaktadır.

Apartman katı ikinci konutlarda 21 yıl üzeri %03.71'lik oranla 3 adet ikinci konut, 16-20 yıl arası gene aynı oran ve konut sahipliliği (%03.71 oran ve 3 adet konut), 11-15 yıl arasında 17 adet ikinci konut ve %20.98'lik oranla, 6-10 yıl arası 30 konut %37.04'lük oranla, 0-5 yıl arasında ise 28 konut %34.56'lik oranla sıralanmaktadır.

Silivri'de ikinci konut sahipliliğinde, genelde tek katlı ikinci konutlarda sahiplilikte yığılma 11-15 yıl arasında olurken, dublekste bu oran eşit olarak 6-10 yıl arası ve 11-15 yıl arasına bölünmüştür. Apartman katında ise daha çok 6-10 yıl ile 0-5 yıl arasında yığılma sözkonusudur. Uzun senelerdir ikinci konuta sahip olanlar çok az bir oran teşkil etmektedirler.

İkinci konutların sahipliliklerinde bir el değiştirme olayı sözkonusudur. İkinci konuta ilk sahip olanlar zamanla buraları satarken, yöreye talep sürmüş ve insanlar bir kıyı yerleşimi olması, hala peyzaj güzellikleri bulabilmeleri

sonucunda Silivri'den ikinci konut satın almışlardır. Ayrıca yörede son dönemler içerisinde yapılan ikinci konutlar (özellikle Klassis otelinin batısında) satın alma talebini canlı tutarken, gün geçtikçe ekolojik dengenin daha fazla bozulmasına, kıyının yağmalanmasına neden olmaktadır.

Faydalanılan özellikler bazında Silivri'ye baktığımızda, belli ayırımlara giderek ne tipte özelliklerden burada yararlanıldığını çıkarmaya çalıştık. Bu ayırımlar deniz, orman, tarihsel kalıntılar, diğer, deniz+diğer başlıkları altında toplanmıştır. Bu başlıklara göre sıralamamızı yapacak olursak; tek katlı ikinci konutlarda yöreden faydalandıkları özellikler yüzde bir örnekleme ile yapmış olduğumuz anketlerde şu oranlarla sıralanmaktadır; denizden yararlanan konut sayısı 8 adet ve %50 oranla birinci sırada yerilirken, deniz ve diğer başlığı altında 7 adet konut ve %43.75 oran yerilmektedir. Burada belirttiğimiz diğer başlığının içeriği, bölgenin sessizliği ve sakin oluşu olarak genellenmiştir. Üçüncü sırada ise yalnızca diğer özelliklerden yararlanmakta olan 1 adet konut %06.25'lik oranla bulunmaktadır. Orman ve tarihsel kalıntılar başlıklarında, bu özelliklerden yararlanan herhangi bir konut yoktur. Zaten bölgenin orman alanı olarak önemli bir verisi de mevcut değildir.

Dubleks ikinci konutlarda ise durum, denizden yararlananlar %38.46 (10 adet ikinci konut), diğer özelliklerden yararlananlar %38.46 (10 adet ikinci konut), deniz+diğer özelliklerden yararlananlar %23.08 (6 adet) saptanmıştır. Duplekste de tek katlı ikinci konutlarda olduğu üzere orman ve tarihsel başlığı altında bu özelliklerden yararlanan yoktur.

Apartman katında ise; denizden yararlananlar %48.14'lük oran ve 36 adet ikinci konutla ilk sırada yerilirken, diğer özelliklerden yararlananlar %39.50 ve 32 adet konutla ikinci sırada yerilmektedir. Deniz+diğer özelliklerden yararlananlar %12.36 ve 10 adet ikinci konutla son sırada gelmektedirler.

Genelde bütün tiplerde bölgeden özellikle denizden yararlanma oranı yüksek olmuştur. Diğer başlığı altında sadece dinlenme ve sessizlikten yararlanma oranı da deniz+diğer özelliğinin oranı kadar gerçekleştiği ortaya çıkmıştır.

Burada ilginç olan nokta Marmara Bölgesinde denizin kirlenmiş olmasına rağmen, Silivri'de insanlara hala çekici bir öge olarak gözükmesidir. Ekolojik yönden su üstü ve su altı canlılarının yok olduğu, peyzaj verilerinin kıyının yağma halinde ikinci konutlarla doldurulması sonucunda zayıfladığı

| | | TEK KAT | DUBLEKS | APT. KATI |
|-----------------------------------|-------------|---------|---------|-----------|
| FADALANILAN ÖZELLİKLER | TOPLAM | 16 | 26 | 81 |
| | DENİZ | 8 | 10 | 39 |
| | ORMAN | 0 | 0 | 0 |
| | TARİHSEL | 0 | 0 | 0 |
| | DİĞER | 1 | 10 | 32 |
| | DİĞER+DENİZ | 7 | 6 | 10 |

Tablo-12. Silivri Kenti İkinci Konutlarının Yöreden Faydalanma Özellikler.
(Kaynak: 21-28 Ağustos 1994 Tarihleri Arasında Yapılmış Olan Anketler.)

| | | TEK KAT | DUBLEKS | APT. KATI |
|-------------------------------|-------------------|---------|---------|-----------|
| AYLIK GELİR DURUMU | TOPLAM | 16 | 26 | 81 |
| | 0-10 MİLYON | 3 | 1 | 36 |
| | 11-20 MİLYON | 13 | 16 | 40 |
| | 21-30 MİLYON | 0 | 8 | 4 |
| | 30 MİLYON ÜSTÜ | 0 | 1 | 1 |

Tablo-13. Silivri Kenti İkinci Konutları Aylık Gelir Durumları.
(Kaynak: 21-28 Ağustos 1994 Tarihleri Arasında Yapılmış Olan Anketler.)

bir halde bile insanlar İstanbul metropolüne yakınlığı sebebi ile Silivri'ye rağbet etmektedirler.

Aylık gelir durumuna göre ikinci konut tipolojilerine bakarsak tek katlı konutlarda aylık geliri 11-20 milyon arasında olan 13 aile %81.25'lik oranla ilk sırada yer alırken ikinci ve son sırada 3 aile ve %18.75'lik oranla gelmektedir. Bu oranlar dubleks ikinci konut sahiplerinde ise 11-20 milyon arası 16 adet (%61.53), 21-30 milyon arası %30.79 (8 adet)'luk oranla ikinci konutlar bulunmaktadır. 30 milyon üzerinde ise 1 adet (%01.23) ikinci konut saptanmıştır.

Apartman katı ikinci konutlarda; 11-20 milyon arası 40 adet (%49.38) ikinci konut, 0-10 milyon arası 36 adet (%44.44) ikinci konut, 21-30 milyon arası 4 adet (%04.95) ikinci konut, 30 milyon üzeri 1 adet (%01.23) ikinci konut saptanmıştır.

Aylık gelir durumunda bütün tipolojilerde 11-20 milyon arasında yığılma olduğu saptanmıştır(Bu bize Orta gelir grubunun yoğunluğunu gösteriyor).Çünkü orta gelir grubu hala yörede bulunan ikinci konutları yatırım aracı ve geleceklerine ilişkin garanti olarak Daha sonra ise 0-10 milyon arası oran ikinci sırada gelmektedir. Aylık gelir durumundan Silivri'de hala ikinci konut sahipliğinin orta gelir seviyesi ve üstü için bir yatırım ve kullanım aracı olarak özelliğini yitirmediği anlaşılmaktadır.

Aylık gelir durumundan da anlaşıldığı gibi, Silivri'de ikinci konutlar yatırım aracı özelliklerini devam ettirmektedirler. İkinci konuta sahiplik bölümünde söz ettiğimiz el değiştirme bölgedeki konutların hala yatırım aracı olarak değerli olduğunu göstermektedir.

2.3.4. İKİNCİ KONUTLARIN EKOLOJİK AÇIDAN İRDELENMESİ

Antik devirlerden itibaren Silivri bir kıyı bölgesi olarak devamlı ilgi çekmiş ve M.Ö. 7.yy'dan günümüze kadar yerleşim gelişmiş ve bugünkü boyutlarına ulaşmıştır.Silivri'nin İstanbul gibi büyük bir metropole sınır

olması(artık metropol dahiline alınmak isteniyor) gelişmesini hızlandırmıştır. Başlangıçta sadece bir köy niteliğinde olan yerleşim, günümüzde genelde ikinci konutların ağırlığının olduğu büyük bir sayfiye merkezidir.

Bölgede 11690 adet ikinci konut bulunmaktadır. Bu konutlar genelde kentin batısı ve doğusunda E-5 karayolu ile kıyı bandının arasında yer almaktadır. Bölgedeki yerleşim birimlerinin genel karakteri ise; Kamiloba-Celaliye arasındaki bölgede 3-4 katlı blok şeklinde ikinci konutlar bulunurken, Celaliye kıyılarında iki katlı dubleks yapılar göze çarpmaktadır. Celaliye ile Selimpaşa arasındaki yerleşmelerde ise 4-5 katlı siteler bulunmaktadır. Selimpaşa-Silivri arası ise 1-2 katlı bahçeli evlerle sınırlıdır. Bölge 70'li yıllardan başlayarak büyük bir gelişim trendinin içine girmiştir. Şu anda Silivri merkezde 10-13 kat arasında binalara rastlanmaktadır.

Silivri'de hatta Türkiye'de kıyı bölgelerinde ikinci konut olgusu, olumlu ve olumsuz boyutları açısından değerlendirildiğinde şu kesinlikle söylenebilir ki, *anayasada yer alan "kıyılardan yararlanmada kamu önceliği", yeterince hatta hiç sağlanamamıştır. Çünkü kıyıdaki yapılanmalarda ikinci konuta öncelik tanınmış, plaj, yeşil alan ve eğlence yerleri v.b. rekreatif alanlar yaptırılmamıştır.* Söz konusu olan kıyı kuşaklarında, özelde Silivri kıyı kuşağında yer alan doğal kaynakların kullanımlarının rasyonelliği de söz konusu değildir.

Ekolojik yönden olaya baktığımızda bölgenin kuzeyinde orman alanlarının (fazla olmamakla beraber) yer almakta olduğunu görürüz. 1/50000 ölçekli İstanbul Metropolitan Alan Planlaması için 1950 Ha'lık bir orman alanı önerilmiştir. Bunların bir kısmını, Parkköy girişinde karayolları dinlenme alanı, Silivri-Gümüşyaka arasındaki Osmanlı bankası ve D.S.İ. kampı yanındaki alanlar oluşturmaktadır. Şu anda Silivri'de ikinci konutların yoğun olarak buldukları E-5 karayolu ile kıyı arasındaki alanlar eskiden, bu oluşumlardan önce 1. derecede tarım toprakları olarak gösterilmekteydi. İkinci konutların bu alanlarda çoğalması sonucunda toprak rantının artması ile beraber bu tür tarım nitelikli alanları kullanan veya işleten insanlar yerlerini ya tamamen satarak yada kat karşılığı olarak bir inşaat şirketine vererek bu alanların ekolojik yönden tarım nitelikli alanlar olarak kalmasını önlemiş ve dengenin inşaatlar lehine bozularak betonlaşma doğrultusunda olmasına yardımcı olmuştur.

Silivri'de varolan uygulamalarda gerek doğal, gerekse kültürel değerler açısından koruma-kullanma dengesi de sağlanamamıştır. Kıyıda kesintisiz ve

oransız kullanımlar sonucunda ekolojik dengenin önemli düzeyde bozulması söz konusu olmuştur. Bu tür kullanımlar sonucunda ortaya çıkan her çeşit kirlenme(görsel kirlenme de dahil olmak üzere) engellenememiştir. Örneğin Silivri'nin doğu yakasında yüksek katlı sitelerin denize paralel ve dikey yapılanmaları sonucunda hem kamuya açıklılık ortadan kalkmış, hem de görsel kirlenme ortaya çıkmıştır.

Bölgenin 1970'li yıllardan itibaren aşırı gelişimi ile beraber, altyapı sorunlarını da getirmiştir. Kanalizasyonlar başlangıçta doğrudan kentin içerisinden geçmekte olan derelere akıtılmış ve bu dereler vasıtası ile insanların denize girdikleri plajların çevresi ve derelerin denizle birleştikleri alanlarda aşırı kirlenmeler meydana gelmiştir. Bu kirlenmeler denize girilmesini tehlikeli hale sokmuştur.

“ Silivri’de atıklardan dolayı suda algler(su yosunu) fazlaca bulunmaktadır. Bu alglerin üzerinde sinekler gezinmekte ve pis kokular yaymaktadırlar. Su kirli sahilin uç kısımlarındaki kayalık alanlarda daha temizdir.Kayalık kesimde sirkülasyon daha fazla olduğundan su daha temiz kalabilmektedir.”(22)

Yukarıdaki açıklama 1992 senesinin yaz aylarında yerinde yapılan analizler sonucunda ortaya çıkarılmıştır. Bugün için kanalizasyon atıkların doğrudan derelerle denize akıtıldığını söylemek yanlış olacaktır. Kanalizasyonu artıracak tesisler yapılmış ve işleme girmiştir. Fakat bugüne kadar gelen uygulama sonucunda deniz, hem su altı canlıları için hem de insanlar için tehlike arz etmektedir. Bu özelliklerden dolayı rekreatif faaliyetler olumsuz yönde etkilenmişlerdir.

Silivri, önceleri kıyı bandı alüvyonlarla kaplı kıyı düzlükleri şeklinde iken, günümüzde kirlenmenin aşırı boyutlara ulaşması ve bu kıyı bandı boyunca ikinci konutlara yer verilmesi sonucunda hem görsel güzellikler açısından zengin olan hem de tarım özelliği bulunan bu alanlar, bu özelliklerini kaybetmişlerdir.

Bilindiği gibi turizm, rekreasyon, doğal kaynaklar/değerler, doğal ve tarihsel koruma, öncelikli gelen planlama alanlarıdır. İkinci konut olgusu yukarıdaki önceliklerle doğrudan ilintilidir.

(22) Koç, H., “İstanbul Tekirdağ Arasının Makroskopik Açından İncelenmesi”, İ.Ü. Deniz Bilimleri ve Coğrafya Enstitüsü Anabilim Dalı Doktora Tezi,1992.

Bu olgu Silivri açısından kendi başına önemli bir sorun oluşturmaktadır. Silivri’de ikinci konutlar kıyının rasyonel kullanımının sağlanamaması dışında, tarımsal nitelikli toprakların tahribine de neden olmuşlardır.

“ Silivri kıyı düzlüğünün Silivri koyuna yakın bölümünde doğu-batı ve kuzeyde eski falez diklikleri görülmektedir. Bugün kıyından 50-100 metre içeride fosil falez görünümüne sahip bu diklikler Silivri önlerinde kıyının dolması ile ölü falez haline gelmişlerdir. Dolayısıyla bu bize kıyının ilerlemekte olduğunu göstermektedir. Tuzla, Dişbudak, Kayalı v.b. isimli derelerin getirmiş oldukları alüvyonlarla da kıyı şekillenmekte ve dolmaktadır. Ayrıca Silivri koyu içerisinde Tuzla ve Kayalı derelerinin denize döküldükleri kısımda dere ağızları kısmen dolmuş bulunmaktadır.”(23)

30 Mart 1990 tarihli 21890 sayılı Bayındırlık ve İskan Bakanlığının çıkarmış olduğu Kıyı Kanununun Uygulanmasına dair yönetmeliğin değiştirilmesi sonucunda 11 Temmuz 1992 tarihinden önce kıyı bandı içerisinde ki (ilk 100 mt’de) imar adalarında %51’lik bir doluluğun olması imar adasının tümüne aynı yapılanma imkanının verilmesini sağlamıştır. Silivri’de bu yönetmelikten yararlanarak kıyıda bulunan parsel adalarında %22’lere varan yapılanmalarda bulunulmuştur. *Bu yönetmelik Silivri kıyı şeridinin hem peyzaj güzelliklerinin yıpranmasını, hem de kamuya açıklılık ilkesinin ortadan kalkmasına neden olmuştur.*

Kota örnekleme sonucunda orta gelir grubu ve daha üst gelir grubunun hala Silivri’yi, ikinci konutlara sahip olmada tercih ettiklerini göstermiştir. Bu da toprak rantının değerini mahalleler bazında çok fazla yükseltmiştir. *Ekolojik açıdan da, tarım topraklarının bulunduğu alanlara ikinci konut yapma talebi doğrultusunda insan-doğa dengesinin bozulması söz konusu olmaktadır. Bu taleple beraber altyapı sorunları da bir kaç misli artarak ekolojik dengenin daha fazla bozulmasına neden olacaktır. Sadece imar kanununa göre alınan tedbirlerle günümüze kadar yetersiz kalmıştır.*

Silivri kıyı bandındaki ikinci konutlar, peyzaj ve estetik güzelliği de, ekolojik dengenin yanında erozyona uğratılmaktadırlar. Oysa ki birinci bölümde ekolojik planlama, kıyı ve ikinci konut ilişkisi başlığı altında Ekolojik Planlama, Fiziksel Planlamaya alternatif olurken, insan-doğa arası ilişkiyi de en olumlu kullanmaktadır denmişti. Ekolojik Planlama canlı-cansız

(23) Şahin, S.,” Kamiloba-Silivri Arasındaki Sahanın Jeomorfolojik Etüdü”, İ.Ü. Deniz Bilimleri ve Coğrafya Enstitüsü Anabilim Dalı Doktora Tezi,1988.

tüm birimlerin dengelerini sağlayan planlama türü olduğundan, Silivri kenti bütününde bugüne kadar yapılmış olan (Turizm Planı, Nazım Planlar ve Çevre Düzeni Planları) planlama türleri veri girdisi sağlayarak, Silivri Ekolojik Planlamasının yapılması zorunlu hale gelmiştir. Çünkü Silivri’de gün geçtikçe insan-doğa dengesi doğanın tahribi yönünde aşırı ivme kazanmıştır.

Bu gelişmeler kıyının, derelerin getirdiği topraklarla dolup kirlenmesi daha önce de belirttiğimiz gibi ikinci konutların yapımının hızlandığı dönemlere rastlamaktadır.

Günümüzde plaj olarak halkın rağbet ettiği Silivri koyunun alüvyonlarla dolması, çeşitli organik atıklarla pis ve tehlikeli bir görüntü oluşturmaktadır.

2.4. BÖLÜM SONU DEĞERLENDİRMESİ

Bu bölüm içerisinde sıra ile neden ikinci konut olgusu için Silivri ilçesini seçtiğimizi, bölgenin tanınması için genel yaklaşımı yaparak, ilçenin dünden bugüne tarihsel gelişimini ilk üç başlık altında vermeye çalıştık. Daha sonraki başlıklar altında ise Silivri’de ikinci konut olgusundan ve bu olgunun gelişiminden bahsederek, ikinci konutların ilçeye özgü üretim sürecinden kesitler vermeye çalıştık. Bu bölümden sonra ise, ikinci konutların Silivri ilçesi içerisinde toprak rantını nasıl etkilediğini ortaya koyarak, bir kademe daha ilerleyerek Silivri’de ikinci konutların niteliklerini yaptığımız yüzde birlik örnekleme metodu ile saptadık.

Bu bölümün kanaatimizce en çok ilgi çeken tarafları ise; Silivri’nin artık nerede ise İstanbul Metropol Alanının içine girmesine ve orta gelir grubunca daha fazla oranda rağbet görmesine rağmen, hala yüksek gelir grubunca da dinlenme amaçlı olarak gelinen bir bölge olmasıdır. Burada yaşayanların çoğunluğunu da yaz aylarında İstanbul metropolünden buraya gelen insanlar oluşturmaktadır.

Yapılmış olan anket sonuçlarına göre Silivri'ye hala orta ve üst gelir grubunun ilgisi (en azından yatırım amaçlı olarak ve İstanbul'a haftasonları ulaşım açısından yakın olduğundan) devam etmektedir. Bu ilgi ve talep olduğu müddetçe de, inşaat şirketleri belediyeden zorlamalarla E-5 karayolunun kuzeyindeki tarımsal nitelikli alanlara ikinci konut yapmak isteyeceklerdir.

İkinci bölümde daha çok Silivri ilçesindeki ikinci konutların envanterinin çıkarılması ve niteliklerinin ortaya konulmasına çalışılmıştır. Ayrıca yine bu bölüm içerisinde ikinci konutların bu ilçede toprak rantı gibi çok önemli olan bir olguyu nasıl etkilediğinin de üretim aşaması ile beraber irdelenmesine çalışılmıştır.

Yukarıda belirtildiği gibi bir envanter çalışması yapılmıştır. Bu çalışma Silivri'nin ekolojik yönden irdelenmesinde de kullanılmıştır. İnsanların hala bu yöreyi bir tercih sebebi olarak görmeleri, beraberinde altyapı sorunlarını getirmeleri, ikinci konut niteliklerinin belirlenmesi sonucunda kullanılmış verilerdir.

Özetle bu bölüm ikinci konutların Silivri içerisindeki niteliklerinin belirlenmesi (yaptığımız anketlerinde yardımı ile) doğrultusunda oluşturulmuştur.

3. BÖLÜM: ÖNERİLER VE DEĞERLENDİRME

Bu bölüm altında çözüm önerilerimiz ve genel değerlendirme sırasıyla verilecektir.

3.1. ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

1) İlk olarak yapılması gereken yalnızca Silivri için değil, tüm Türkiye'deki ikinci konutlar için özel bir ikinci konut yasası ve beraberinde uygulanması gereken yönetmelik maddelerinin yapılması ve yürürlüğe girmesi şarttır. Çünkü kıyı kanunu ve imar yönetmelikleri özelde kıyıda bulunan, genelde tüm ikinci konutlarda yeterli kalmamakta ve gittikçe bozulan (hem yapılanma açısından, hem de doğal denge açısından) bir görüntü oluşturmaktadır.

Ekolojinin, doğal dengenin artık ikinci konut oluşumları için elzem bir unsur olduğunun kabul edilip, bu açıdan dengelerin bozulmayacağı bir ikinci konut kanununun çıkarılması artık bir gerekliliktir. Sadece kıyı kanunu veya sadece imar kanunu (daha önceki bölümlerde belirttiğimiz üzere). salt olarak yada beraber olarak yeterli olamamaktadır

2) Genel olarak, ana çizgileri belirleyici kıldıktan sonra, lokal ölçekte her yörenin kendi yapısına uygun olarak yerel yönetimlerce birtakım düzenlemelere gidilmesi gerekmektedir.

Kıyı kanunu, kıyının kamu yararına kullanımını sağlamakta zorluklarla karşılaşmaktadır. Kıyının kullanımının şahıslardan çok, kamu için olması gerekir. Oysa ki; ikinci konutların bulunduğu bölgelerde kıyı kullanımını nerede ise kamu için yok denecek kadar azdır. Böylesi bir durum, Silivri kenti bütünü için geçerli olmasa da, özellikle kente İstanbul yönünden (doğudan) girildiğinde E-5 karayolu ile kıyı arasında, karayoluna dikey olarak bir çok site bulunmaktadır, ve bu siteler arası denize ulaşan yollar, hemen hemen *yalnızca site sakinlerinin kullandığı kamuya açık olmayan alanlar olarak gözükmektedir. Bundan dolayı kamu yararı daima öne alınarak, parsel tevhidini yapılarak büyük adalar şeklinde yapılmış olan sitelerde direkt olarak kamuya açık olan yolların yapılması amacıyla, yerel yönetimlerin ellerinde bulunan yetkilerini kararlı olarak kullanmaları gerekmektedir.*

3) Gene Silivri'ye özgü olan, derelere doğrudan yada dolaylı olarak katı ve sıvı atıkların boşaltılmasını önleyici yaptırımlar getirmek gerekir. Tabii ki bu cezaları getirirken alt yapıdaki problemlerin, zorlukların ve eksikliklerin de belediye tarafından tam olarak giderilmesi gerekir. İkincil konutların yoğunlukta olduğu Silivri'de ekolojik ortamın (doğal dengenin) bozulmasını önlemek amacı ile yeni bir reorganizasyon ile kıyı bandının kamuya, ikinci konutların tekelinden çıkarılarak büyük ve geniş bir bant şeklinde açılması gerekmektedir. Bu şu aşamada zor olarak görünse de bundan sonra yapılacak yeni konut yerleşimleri için kesin olarak uygulanması gereken bir durum arz etmektedir.

4) Silivri'de E-5 karayolunun üstünde olan alanlarda, ikinci konut oluşumlarına yer verilmesi hem kaliteli tarım toprağının (ikinci derece) bulunduğu bu alanları yokedecek, hem de kentin problemlerini zamanla artırarak altyapı sorunlarını da beraberinde getirecektir. Bundan dolayı E-5 karayolu ile T.E.M. arasında ikinci konut yapımına izin verilmemesi şarttır. Bu alanların kırsal yerleşim alanları olarak bırakılıp, tarım işlevinin devam etmesi şarttır.

5) Arsaların tevhid edilerek siteler yapılması durumunda yerel yönetim ağırlığını koyarak, kendi içerisinde kompakt yerleşimler yapılmasını engellemelidir. Ayrıca burada yaşayanların kıyı ile alakalı rekreasyonlardan yararlanmasını engelleyen sitelerin önünde kıyı bandı oluşturmak gerekir. Böylece bu alanların halkın kullanımına açılması sağlanır.

6) Silivri ve çevresinde orman alanları çok az bulunmaktadır. Onun için kent içinde ve ikinci konutların yoğun olduğu alanlarda yeşil alan (ağırlıklı olarak ağaçlandırılmış) oluşturulmalıdır. Ayrıca kıyının daha fazla dolmasını önlemek için, derelerin ıslahının sağlanması için atıkların arıtılması ve daha sonra denize verilmesi gerekir.

7) Silivri'de ikinci konutların bölgesel ölçekte yoğunluklarında da ayarlamalar yapmak gerekmektedir. Yoğunluklar ve yapılanma biçimleri de fazla olmamalıdır (çevresel değerlerin yitirilmesinin önlenmesi için). Çünkü çok katlı yapılaşmalar daha fazla altyapı sorunu doğuracaktır.

3.2. GENEL SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Ülkemizde henüz ekolojik hareketler politik kararlara dönüşecek seviyeye gelmemiştir. Oysaki ekoloji koruma için büyük bir gereksinimdir. Bundan dolayı ekolojik planlamayı siyasal platformda (ülke ölçeğinde, ardından yerel ölçekte) ilgi çekici hale getirip, siyasal partiler arası uzlaşma sağlayarak yasal kararlara varılması için çaba sarfedilmelidir.

Çevreye ilişkin sorunların çözümünde her erteleme çevreye çok ciddi zararlar vermektedir. Sanayileşme, teknolojiye ki gelişmeler daha iyi yaşam standardı getirmiş olsa da, doğal denge bozulmuş, doğal kaynaklar tükenmiş çevre kirlenmesi ve görsel kirlenme hat safhalara varmıştır.

İnsan-doğa arasındaki ilişkilerin yeniden yapılanması sürecinde, Türkiye özelinde sorunlar irdelendiğinde kentsel alanların aşırı ve kontrolsüz büyümesi, insanca yaşama olanak vermeyen yoğunluklar, ulaşım karmaşası, sanayinin sağlıksız yer seçimi ve gelişimi gibi konular sorunların önemli bir bölümünü oluşturuyor gibi görünse de:

Hızla nüfus kaybeden ve boşalan çeşitli büyüklükte yerleşmeler, bu yerleşmelerin özelliklerini yitirmeleri, tek fonksiyonlu kısa dönemli kullanımlar (ikinci konut), doğal dengelerin, doğal çevrenin bunların tümünün sonucu olarak olumsuz değişimi v.b. sorunlar en az kentsel olumsuzluklar ve dengesizlikler kadar zarar verici ve ülke açısından kritik öneme sahip sorunlardır.

Bu sorunları ve dengesizlikleri eldeki imkanların olumlu olarak kullanılması sonucunda, küçük yerleşimlerin yaşam düzeyi ve konforunu yükselterek aşırı kentsel yığılmaların önüne geçilebilecek, ekolojik açıdan krizler önlenebilecektir. Fakat ülkemizde sorunlar ve çözümleri yine sorun alanları içinde aranmaktadır. Oysa ki temel ve kalıcı müdahale ana sorunun da içerildiği sistem bütününe yönelik olmalıdır.

Makro kararlara paralellik sağlayacak alt ölçek kararlara ve ayrıntılı analizlerle, bu alanlara yönelik alınacak kararlara sıradanlıktan kurtarıp ülke içinde pozitif etkileri olan karar ve uygulamalara dönüştürmek daha fazla yararlı olacaktır. Her küçük birimde doğanın taşıma kapasitesinden hareketle

yerleşilebilirlik olanaklarının denenmesi, yeni yerleşim/yaşam dengelerinin kurulmasında farklı bir tavır olacaktır.

Tüm yerleşmelerle birlikte özelde kıyı yerleşmelerinde, kıyılar ve tüm doğal kaynaklar açısından amaç: Ekolojik verilerin, mevcut planlama yaklaşımına monte edilmesi değil, planlamanın, doğanın sahip olduğu ve sağladığı olanakların zenginliğini, sürekliliğini artırıcı anlamda doğanın bir parçası olan insana ve doğal bütüne hizmet eden bir araç olarak ele alınmasıdır.

Kıyılara yönelik politikaları ele aldığımızda, belirli desantralizasyon politikaları sonucunda, uygun yerleşme birimlerinin yakın çevresi içinde yeralan yöreler için(kıyı yörelerinde), ikinci konutların konut stokundaki yeri gözönüne alınarak, sürekli kullanıma olanak sağlayacak önlemlerin plan bütünlüğünde uygun donatı ve yoğunluklarla ele alınması gerekmektedir.

Kıyılarımızda sayıca mevcut ikinci konutlar ve yapılmakta olan ikinci konutlar bulunmaktadır. Bu potansiyel konut stoğunun iç turizm ağırlıklı olarak kullanımı sağlanmalıdır. Yerel yönetimler açısından(özelde Silivri açısından) ikinci konutların yoğun bir biçimde yer aldığı kıyı yerleşmelerindeki yerel yönetimlere özel statü kazandırılarak; ikinci konut sahiplerine yönelik yeni vergi uygulamalarıyla (örneğin ikinci konut kullanma vergisi gibi) yerel yönetimlerin finans olanakları zenginleştirilmelidir. Bu tür politikalarla yerel yönetimlerin ekolojik planlama bağlamında, yaptırım-finans güçleri artacak ve doğal dengenin korunması için planların uygulanması kolaylaşacaktır.

Türkiye’de hala yürürlükte olan planlama pratiği, bu pratiğin gereksinimlere cevap veremeyen yapısı, çevre olgusuna yönelik son derece olumsuz gelişmeler ve uygulama alanlarındaki oluşumlar, ekolojik planlama ve uygulamalarını(özellikle Silivri’de) zorunlu kılmaktadır.

Yerel yönetimlerin yeniden yapılanmaları sürecinde, ikinci konuta açılmamış olan kıyılardaki devlet hazinesine ait alanların merkezi yönetimlerin insiyatifi yerine, lokal ölçekte yörede yaşayanların ortak katılımı ve insiyatifiyle oluşturulacak ekolojik planlama strüktürüyle saptanması zorunlu hale gelmiştir.

Belirli yörelerin doğal-kültürel potansiyelleri yerel yönetimlerce değerlendirilmelidir. Gerektiği hallerde bir kaç belediye yönetsel anlamda

biraraya gelerek bir üst yerel yönetim düzeyi oluşturmalıdırlar. Bu anlamda doğal ve kültürel nitelikli alanların saptanıp korunabilmesi ekolojik dengenin bozulmaması için önlemler alınmalıdır.

Önümüzdeki yirmi, yirmibeş yıl içerisinde sayısı daha fazla artacak olan emekli nüfusun önemli bir bölümü ikinci konutların yoğun olduğu kıyılarda devamlı ya da belli süreler için ikamet edeceklerdir. Özellikle bu yerleşimler büyük metropollerin civarında olan yerleşimler(Silivri gibi) olacaktır. Bu durumda kıyılarda yeralan ikinci konut stokları ve çevrenin iyileştirilmesi, bakımı önemli bir sorun olarak gündeme gelecektir.

Kıyılarda ve kırsal nitelikli alanlarda sürekli, yoğun konut dokusu yerine, yeşil tamponlarla ayrılan küçük yerleşme mahalleleri oluşturulmalıdır. Ayrıca bütün bölgelerde doğanın ve mevcut yerleşmelerin taşıyabilme yükü sınırları içinde, yeni yerleşime açılacak alanlar irdelenmeli, yapı yoğunlukları düşürülmeli, minimum parsel büyüklükleri, kaks ve taks oranları yeniden gözden geçirilmelidir. İkinci konut bölgeleri, varolan potansiyelleri, kaynakları, yeterlilikleri ve fazlalıkları gözönüne alınarak planlama çalışmaları içinde düşünülmelidir.

II- SONSÖZ

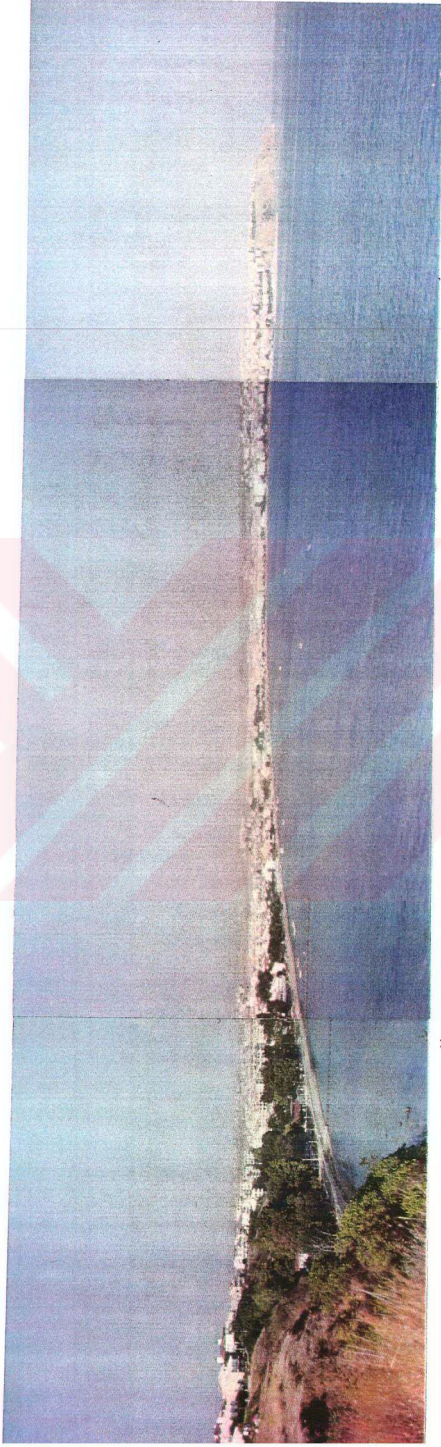
Genel olarak tezin bütününe baktığımızda; Çalışmada ikinci konutların tipolojik ayrımını Türkiye, Marmara Bölgesi ve Silivri Hiyerarşisi içerisinde verilmeye çalışıldı. Ayrıca Silivri'de ikinci konutların niteliklerinin belirlenmesi açısından ikinci konutlara ilişkin anket çalışmasına gidilmiştir. Bunun sonucunda ikinci konutların ekolojik yönden irdelenmesi, çözüm önerileri ve genel sonuç-değerlendirme ile teze son verilmiştir.

Bu çalışma ile ikinci konut kavramı, ikinci konutların gelişimleri ve nitelikleri, Türkiye'de ikinci konut gelişimi üretim biçimleri, ikinci konutların kıyı ile alakası, kıyıya yasal yaklaşım ve bütün bu başlıkların Silivri kentine yansımaları gibi çok özel bir taban çalışması ortaya çıkarılmıştır. Bu bakımdan tezin genelinde ikinci konutlara ilişkin nitel ve nicel verilere detaylı olarak yer verilmiştir.

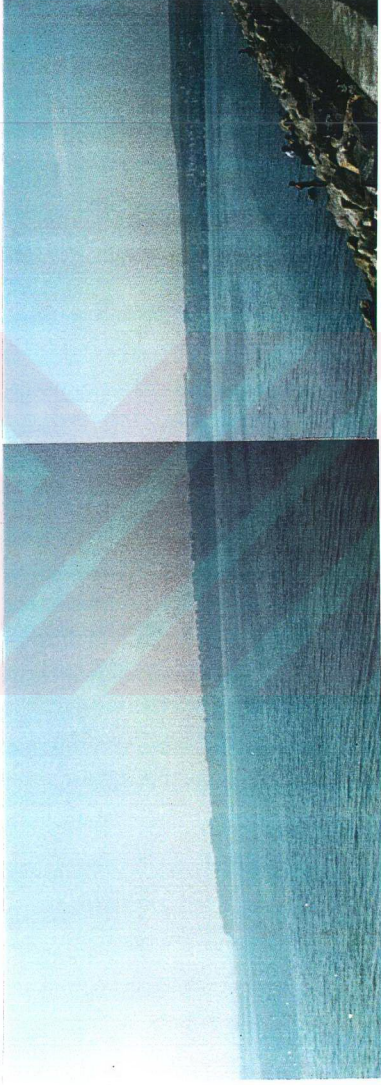
Bu çalışmanın bizden sonra da ikinci konutlara ilişkin araştırma yapacak olan kişilere, veri girdisi olarak önemli katkıların yapılmasını temenni ederiz.



III. FOTOĞRAFLAR



FOTOĞRAF-1. Silivri'nin Genel Görünümü (Batı Yakasından)



FOTOĞRAF-2. Silivri'nin Genel Görünümü (Doğu Yakasından)



FOTOĞRAF-3. Kentin Batı Ucunda Yeni Yapılmış İkinci Konutlar Sitesi.



FOTOĞRAF-4. Silivri'nin Deniz Fenerinden Merkezinin Görünümü.



FOTOĞRAF-5. Kentin Doğusunda Yüksek Falezlerin Hemen Bitiminden Bir İkinci Konut Sitesi.



FOTOĞRAF-6. Silivri'nin Genel Plajının Hemen İlerisinden Deniz Kirliliğini Ortaya Koyan Bir Görüntü.



FOTOĞRAF-7. Kentin Batısında Klassis Otelin Batısında Yeni Yapılmakta Olan İkinci Konutlar.



FOTOĞRAF-8. Kentin Doğusunda Dupleks İkinci Konut Siteleri.



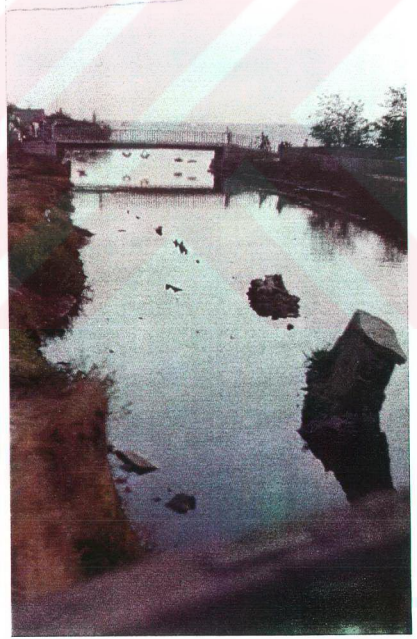
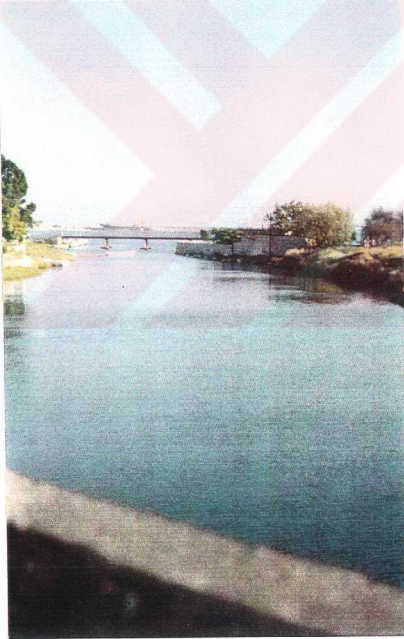
FOTOĞRAF-9. Apartman Tipolojisinde İkinci Konut Sileri.



FOTOĞRAF-10. Yeni Yapılmakta Olan Apartman Tipolojisinde İkinci Konutlar.



FOTOĞRAF-11. Kent Meydanından Bir enstantane.



FOTOĞRAF-12 ve 13. Kentin İki Ayrı Deresinden Görüntüler.

EK-1. SİLİVRİ KENTİ İKİNCİ KONUTLARI, NİTELİK BELİRLEME ANKETİ

SORU 1) DEVAMLILIK İKAMETİNİZ BURASI MI? DEĞİLSE NERESİ?

SORU 2) HANGİ DÖNEMLER İÇERİSİNDE BU KONUTU KULLANMAKTASINIZ?

A) YAZ B) KIŞ C) YAZ-KIŞ

- YAZLARI YALNIZ HAFTA SONU.
- YAZLARI 15 GÜN.
- YAZLARI 1 AY.
- YAZLARI 3 AY.

SORU3) KAÇ YILDIR BU KONUTA SAHİPSİNİZ.?

SORU 4) YÖREDE NE TİP ÖZELLİKLERDEN YARARLANIYORSUNUZ?

- A) DENİZ.
- B) ORMAN.
- C) TARİHSEL KALINTILAR.
- D) DİĞER.

SORU 5) GELİR DURUMUNUZ NEDİR?

NOT: İkinci konut kullanım dönemleri içerisinde Yaz-Kış kullanımı verilen cevaplar sonucunda ankete eklenmiştir.

KAYNAKÇA

Abama, M.-Gönülal, İ. *Açıklamalı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikler, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Ankara 1988.*

Akduran, B. *İstanbul'daki Turizm Potansiyeli Olan Köylerin İstanbul İli Rekreasyonuna Katkıları, İ.T.Ü. ,1990.*

Alexander, T.F., *Ecologie, Hachette, Paris 1974.*

Arkon, C. *Turizm ve İkincil Konut Politikalarının Çevresel Etkileri, Ulusal Bölge Planlama Kongresi, İ.T.Ü., 1989.*

Ata, H. *Turizm Olayı ve Türkiye'nin Durumu, Turizm Yıllığı, 1985 T.C. Turizm Bankası A.Ş. Yayını.*

Çoruh, S. *Turizm Ekonomisi, Ankara 1976.*

Çubuk, M. *Turizmin, Dinlenme, Eğlenme ve Boş Zamanları Değerlendirme ile Bütünleşmesi, Yeniden Tanım Denemesi ve Turizm Planlamasında Sistemli Bir Yaklaşım, Doktora Tezi 1981.*

Eke, F., *Türkiye'de Kıyı Kullanım Politikaları ve Mevzuatın Gelişimi, Kıyılarımız Semineri, T.C. Bayındırlık Bakanlığı Yayınları Ankara 1993.*

Eralp, Z., *Genel Turizm, A.Ü.S.B.F., Ankara 1993.*

Erinç, S., *Jeomorfoloji II, İ.Ü. Coğrafya Fakültesi Yayınları No: 23, İstanbul 1971.*

İriyari, M.F., *İstanbul Turizmine Bir Katkı Amaçlı Riva Kıyısı Eski Kale Çevresi Yeni Yerleşim Önerisi, Y.T.Ü. Sabancı Kütüphanesi, İstanbul 1988.*

Karabey, H., *Kıyı Mekanının Tanımı, Ülkesel Kıyı Mekanının Düzenlenmesi İçin Bir yöntem Önerisi, D.G.S.A. Doktora Tezi 1978.*

Koç, H., *İstanbul-Tekirdağ Arasının Makroskopik Açından İncelenmesi*, İ.Ü. Deniz Bilimleri ve Coğrafya Enstitüsü Ana Bilim Dalı Doktora Tezi 1992.

Kuntalp, E., *Deniz Kıyılarının Hukuksal Düzeni*, Ankara 1981.

Kent ve Çevre: 'Planlamaya Ekolojik Yaklaşım', *Türkiye'de 17. Dünya Şehircilik Günü 4-6 Kasım 1993, Bursa.*

Örs, H., *Kalkınma Planlarında Turizm Sektörü, Turizmde Planlama, Pazarlama Sempozyumu, Boğaziçi Üniversitesi Yayınları 1990.*

Seymen, B.Ülker.- Koç, Hülya., *Türkiye'de Kıyı Yerleşmelerinde Tatil Konutları ve Sahiplerine İlişkin Özellikler*, Dokuz Eylül Üniversitesi, M.F.-Ş.B.P.B. Yayınları.

Silivri Tarihi, *Silivri Belediyesi Yayınları, 1991.*

Silivri Çevre Düzeni Planı.(1/25000)

Şahin, S., *Kamiloba-Silivri Arasındaki Sahanın Jeomorfolojik Etüdü*, İ.Ü. Deniz Bilimleri ve Coğrafya Enstitüsü Ana Bilim Dalı Doktora Tezi, 1988.

Tekeli, İ., *Kıyı Planlamasının Değişik Boyutları*, Mimarlık Dergisi 1976.

Titiz, M.T., *"Türkiye'de Turizm Mevsimini 12 Ay Olarak Kabul Ediyoruz"*, T.C. Turizm Bankası Yayınları Sayı 19, Ankara 1988.

Türkiye'de Son On Yılda Turizm Yapıları Uygulamalar Sempozyumu, Y.T.Ü. Yayınları, İstanbul 1990.

Uzunoğlu, N., *Türkiye'de Turizm Politikası Ve Bu Politika İçinde Tatil Köylerinin Yeri*, M.S.Ü. Kütüphanesi 1987.

KURUMLAR

D.İ.E. İstatistikleri.

T.C. YÜKSEKÖĞRETİM KURULU
DOKÜMANTASYON MERKEZİ

İstanbul Valiliği.

Kalkınma Planları.

Silivri Emlak Büroları.

