

Sayfiye Yerleşimlerinin Oluşumu ve İkincil Konut Stoklarına Dönüşümü

*Merve Aslı Kara

Özet

Makalede, 19. Yüzyılda oluşan sayfiyelerin günümüzün ikincil konut alanlarına dönüşümü kronolojik bir sırayla incelenmiş, dönüşümün neden-sonuç ilişkisi teknolojik, toplumsal, politik olaylarla açıklanmaya çalışılmıştır. Yazının ilk bölümünde, 19. yüzyılda Osmanlı batılılaşma süreci ile sayfiye kavramının oluşması ve ulaşım olanaklarına bağlı olarak, sayfiye alışkanlığının toplumda yaygınlaşması anlatılmış, sayfiye kültürünün oluşumu ve değişen toplumsal koşullara göre dönüşümü örnekler üzerinden incelenmiştir. İkinci bölümde, erken Cumhuriyet döneminde sayfiye yerlerindeki fiziki ve sosyal değişimler aktarılmaya çalışılmıştır. Üçüncü ve dördüncü bölümlerde, nüfusun artması ve kentleşmenin hızlanması ile, Marmara sayfiyelerinin kent içerisinde kalması ve sayfiye yerleşimlerinin farklı coğrafyalarda yeniden oluşması süreci anlatılmıştır. 1950'lerden sonra sayfiye konutlarının rekreasyon amaçlı gidilen yerler olmaktan çıkıp farklı kimlikler kazanması ile ortaya çıkan problemler incelenmiştir. Beşinci bölümde günümüz sayfiye konutlarının turizm sektöründe kullanımına dair çalışmalar incelenmiş ve son bölümde araştırmanın genel sonuçlarına dair değerlendirmeler yapılmıştır.

Anahtar Kelimeler: sayfiye, sayfiye konutu, ikincil konut

* Araştırma Görevlisi, Maltepe Üniversitesi, e-posta: mervekara@maltepe.edu.tr

Abstract

In this article, the transformation of the 19th century *sayfiye* settlement into the 2000's secondary residential areas has been examined in a chronological order. The cause and effect relationship of this transformation has been explained by technological, social and political events. In the first part of the article, along with the Ottoman westernization in the 19th century, formation of the concept of *sayfiye* and the spread of the habit of the community together with the development of transportation facilities is described. The formation of the *sayfiye* culture and its transformation according to the changing social conditions were examined through examples. In the second part, the physical and social changes in the *sayfiye* settlements, during the early Republic period, were tried to be conveyed. In the third and fourth chapters, the process of disappearance of Marmara *sayfiyes* with the growth of the city and the process of rebuilding the *sayfiye* settlements in the different geographies was explained. After 1950's, *sayfiye* residences were removed from being used as recreation places. The problems resulting from different identities were examined. In the fifth chapter, the studies on the usage of today's *sayfiye* dwellings in the tourism sector were examined. In the last section the general results of the study were evaluated.

Keywords: *sayfiye* settlement, *sayfiye* house, secondary house

Giriş

Türk Dil Kurumu, sayfiyenin kelime anlamını ‘yazlık ev’ veya ‘şehre yakın kır kesimi’ olarak tanımlanmaktadır. Daha ayrıntılı bir tanım yapılacak olursa; yılın belirli mevsimlerinde, rekreasyon ve dinlenme amaçlı gidilen, kent dışında fakat kentle bağlantılı yerlere veya buralarda bulunan mevsimlik(ikincil) konutlara sayfiye diyebiliriz. Bugünkü anlamına en yakın haliyle 18. Yüzyılda hayatımıza giren sayfiyeler ilk olarak İstanbul’da ortaya çıkmış, 19. ve 20. Yüzyıllarda özellikle İstanbul’da gelişimini ve dönüşümünü sürdürmüştür. 20. yy ortalarında ulaşım olanaklarının artmasına bağlı olarak Anadolu’nun kıyı ve yayla kesimleri de sayfiye bölgeleri haline gelmiştir. Kıyı ve kırsal alanlarda, izlenen ulusal politikalarla yazlık konutlar hızla artmış ve kısa sürede doğal yapı tahrip olmuştur.

Sayfiye algısı da oluşumundan itibaren dönüşmüş, başlangıçta mevsimlik bir aktivite olarak görülen sayfiyeler, zaman içerisinde emlak yatırım alanları olarak algılanmaya başlamıştır. 19. yüzyıldan itibaren ulusal ve uluslararası politikalar, endüstriyel gelişmeler, toplumsal olaylar gibi etkenlerle sürekli bir dönüşüm içerisinde olan sayfiyeler, günümüzde (kelime anlamında da geçen) ‘kır’ hayatına özlemin giderildiği yerler olmaktan çıkmış, küçük ölçekli kent parçaları haline gelmişlerdir. Yapılan çalışmada, sayfiye olgusunun ortaya çıkışı, dönüşümü ve sayfiyelerin günümüzdeki durumu ele alınmış, bundan sonraki dönemler için olası çözümler önerilmiştir.

Osmanlı Dönemi’nde Sayfiye Yerleşimlerinin Oluşumu ve Gelişimi

Mevsimlik konut kullanımı 19. yy’da ortaya çıkmış bir olgu değildir. Mısır ve Roma dönemlerinde, imparator ve üst düzey yöneticiler yılın sıcak mevsimlerinde serin kasabalarda bulunan yazlık saraylarına göç ederlerdi. Örneğin Napoli, Roma’nın sayfiyesiydi. Aynı dönemlerde Anadolu’nun Antakya bölgesinde bulunan Defne/Depne(Daphne), Antakyalı zenginlerin sayfiye yeri olarak kullanılırdı.(Alkan, 2014,s.16)

İstanbul’un sayfiye geçmişine bakacak olursak, bu kültürün Bizans döneminden itibaren varolduğu bilinmektedir. Bizans döneminde kentin güvenli bölgelerinde bulunan yazlık saraylara yılın sıcak mevsimlerinde göç edilmiş, Osmanlı döneminde de aynı alışkanlık devam etmiştir. Sayfiye kültürü Bizans döneminde yalnızca imparator ve ailesine özgü bir aktivite iken, Osmanlı’da 19. yüzyılın ikinci yarısında halk arasında da sayfiye alışkanlığı oluşmuştur. Bahar aylarının sonuna doğru, padişahın verdiği fermanla birlikte sayfiyelere göç edilir, sonbahar başlangıcında ise gene padişah fermanı ile sayfiyelerden kente dönülürdü. (Yağan, Binan, 2016, s.187)

18. yüzyılın ortalarından itibaren sayfiyeye gitmek, yalnızca eğlenme ve dinlenme amaçlı bir aktivite değildi. Saray tarafından sürgün edilen devlet memurları, askerler, Eflak ve Boğdan beyleri ile özellikle sıcak mevsimlerde ortaya çıkan salgın hastalıklardan ve yangınlardan kaçan halk, kentten uzak bölgelere giderlerdi. 19. Yüzyılda sıkça görülen tüberküloz hastalığına yakalanmış kişiler, doktorların tavsiyesi üzerine, şehrin nemli havasından uzaklaşıp Adalar ve Kadıköy civarlarına göçerdi.

Osmanlı'da sayfiye kültürü esasen, Lale Devri olarak anılan batılılaşma döneminde başlamıştır. İstanbul'a(suriçi) olan yakınlığı sebebiyle, Kağıthane ve Haliç bölgelerinde saray çevresindeki kişilere ait yazlık konutlar yapılmıştır. Ayrıca Kağıthane ve Haliç bölgesi, sayfiye kültürünün halk arasında yayılmasından önce, halk tarafından mesire alanı olarak da kullanılmıştır. (Yağın, Binan, 2016,s.175)



Şekil 1. Kağıthane Deresi,1880



Şekil 2. Kağıthane Deresi

Ulaşım olanaklarının oldukça kısıtlı olduğu bu dönemde, sur dışı yerleşimler İstanbul'a(suriçi) yakın yerlerde bulunuyor, suriçine uzak yerlerde konutu olanların ulaşımı ise oldukça güç şartlarda sağlanıyordu.

Reşad Ekrem Koçu, İstanbul Ansiklopedisi'nde, İstanbul(suriçi)'dan Rumeli yakasında bir sayfiye yerine göç esnasında, sayfiyeye götürülecek eşyaların manda veya öküzlere yüklenip nakledilirken, Anadolu yakası göçlerinin daha zor olduğundan bahseder. Anlatılana göre, taşınacak eşya önce yük arabası ile Sirkeci'de bir iskeleye taşınır, iskeleden kayıklara yüklenen eşya, karşı yakaya geçirilir, sayfiye evi iskeleye yakın değil ise inilen iskelede eşyalar tekrar bir arabaya yüklenerek eve varılırdı.

19.yüzyıla kadar olan dönemde, Boğaziçi ve Haliç'te deniz ulaşımı kayıklarla sağlanmaktadır. 19. yüzyıl ortalarında kayık sayısının yüzyıl başına oranla yaklaşık 5 kat artması sonucu 1837'de bir İngiliz ve bir Rus şirket birer vapur çalıştırmaya başlamıştır. Vapur seferlerine olan ilginin yoğun olması sonucu 1 Ocak 1851 tarihinde 'Şirket-i Hayriye'(bugünkü adı ile Şehir Hatları) kurulmuştur. İlk açıldığı dönem sabah ve akşam olmak üzere günde iki sefer yapan vapurların, kullanıcı talebine bağlı olarak sefer sayısı artırılmış, vapurların uğradığı semt ve köylerde iskeleler inşa edilmiştir.(Kuban, 2012, s.470) Vapur seferlerinin başlamasından sonra, Boğaz boyunca bulunan balıkçı ve oduncu köyleri ile Adalar sayfiye yerleşmelerine dönüşmeye başlamıştır. Rumeli(Avrupa) ve Anadolu yakasında kent merkezine uzak noktalarında bulunan ve ulaşımı zor olan semtlere deniz yolu ile ulaşımın başlamasından sonra, buralar halk tarafından keşfedilmiştir.(Alkan,2014, s.24)

Şirket-i Hayriye'nin kurulmasından bir süre sonra yazlık ve kışlık konut kullanım alışkanlığı halk arasında iyice yaygınlaşmış, İstanbul(suriçi) ve Beyoğlu kışlık, Boğaziçi, Adalar, Kadıköy gibi semtler ise yazlık olarak kullanılmaya başlanmıştır. Beşiktaş, Ortaköy ve Kuruçeşme civarları padişahların ve ailelerinin, Bebek ve Rumelihisarı sadrazamlar ve Divan üyelerinin, Arnavutköy ve Kuzguncuk Hristiyan ve Yahudilerin, Yeniköy, Tarabya ve Büyükdere ise zengin Rumlar, Ermeniler ve Avrupalı diplomatların tercih ettikleri sayfiye yerleri olmuştur.(Kuban, 2012)



Şekil 3. Göztepe Erenköy arası banliyö treni, 1917



Şekil 4. Fenerbahçe Tren İstasyonu, 1870'ler

Haydarpaşa-Gebze banliyö hattının açıldığı 1873 yılına kadar, bahsi geçen dönemlerde, karayolu ile ulaşım at arabaları ile sağlanmaktadır. Ulaşım açısından oldukça hızlı ve ucuz bir yöntem olduğundan banliyö treni kullanıma başladıktan sonra, halk arasında yaygın olarak kullanılmış, Kızıltoprak, Feneryolu, Göztepe, Bostancı, Fenerbahçe, Erenköy ve Suadiye semtlerinde istasyon binaları yapılmıştır. Demiryolu ulaşımının yapıldığı dönem bağ ve bahçelerden oluşan Kadıköy-Bostancı arası, ilerleyen yıllarda, bahçe içlerinde yazlık konutların bulunduğu mevsimlik yerleşimler haline gelmiştir.(Salah, 2013,s.47) Kızıltoprak, Kalamış, Feneryolu ve Erenköy'de özellikle Osmanlı yönetiminin ileri gelen zenginleri batılı tarzda köşkler yaptırmıştır ve bu bölge 1950'lere dek Batılı tarzda yaşayan varlıklı ailelerin yerleştiği kent dışı bir yerleşim olma özelliğini sürdürmüştür.(Kuban,2012,s.477) 1888 yılında ise Sirkeci-Halkalı banliyö hattı kullanıma açılmış ve Rumeli yakasındaki bu güzergah üzerinde de sayfiye yerleşimleri oluşmaya başlamıştır.

Sayfiye kültürünün yayılması, yalnızca ikincil konut sayısının artışı tetiklememiş, önceleri yalnızca kent içerisinde ve kente yakın noktalarda bulunan otellerin, sayfiye bölgelerinde de yapılmasına sebep olmuştur. İstanbul'un ilk sayfiye oteli 1852 yılında Kınalıada'da açılmış, 1860 tarihinden itibaren de sayfiye otellerinin sayısı artmıştır. Avrupa yakasındaki Boğaz kıyıları, Adalar ve Moda sayfiye otellerinin yaygın olduğu yerlerdir.(Yakartepe, Binan, 2011, s.82)

20. yüzyıl başlarında, İstanbul'da yeni bir ulaşım aracı olarak otomobil ve otobüslerin kullanılmaya başlanmasıyla, sayfiyeler halkın bir kısmı tarafından sürekli oturlan yerler olarak kullanılmaya başlamıştır. Otobüslerle birlikte banliyö trenleri de, ucuz ve hızlı bir ulaşım aracı olması sebebiyle halk tarafından işe gidip gelirken kullanılmıştır. Birinci Dünya Savaşı sebebiyle sayfiye yaşamı kesintiye uğraması ve karayolu ulaşımının tercih edilmesi nedeniyle vapurların kullanımı azalmıştır. Bu süreçte maddi zorluklar yaşayan Şirket-i Hayriye 1914 yılında kapatılmış, deniz ulaşımının İstanbul'un ulaşım sistemleri arasında en önemli olduğu 1851-1914 arasındaki dönem sona ermiştir. (Yağan, Binan, 2016,s.184)

Bir önceki yüzyıl birbirinden kopuk ve ulaşımın oldukça güç olduğu Rumeli yakası, Anadolu yakası ve Adalar, 19. yüzyıl ortalarında itibaren, ulaşım ağının gelişmesi ve genişlemesi ile birbirine bağlanmıştır. Vapur seferleri ile öncelikle Marmara'nın kıyı şeridinde, ardından banliyö trenleri ve motorlu taşıtların kullanılması ile, ulaşım güzergahı doğrultusunda sayfiyeler oluşmuş, kent sur içinden sur dışına doğru büyümeye başlamıştır. 19. Yüzyılın

ikinci yarısı, ulaşım olanakları ve ulaşım ağının doğrultusu, kentin hangi yönlerde büyüyeceğini belirleyen en önemli girdilerden biri olmuş, bu dönemde oluşan yerleşim yerleri büyük ölçüde mevsimlik kullanılmış fakat sonraki dönemlerde sürekli oturlan yerler olarak da tercih edilmişlerdir.

Sayfiyeler, tüm aile üyeleri ile birlikte, dinlenme amaçlı gidilen yerler olsalar da, aile reisi her gün veya haftanın belirli günlerinde işe gidip gelirdi. Sayfiyede evi olmayan aileler ise belirli süreler için konut kiralar veya sayfiye otellerinde kalırlardı.

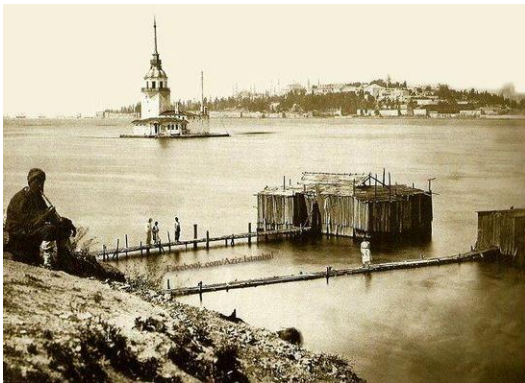


Şekil 6. Suadiye Gazinosu, 1931



Şekil 7. Bostancı Sineması, 1970ler

Sayfiye alışkanlığının halk arasında iyice yaygınlaşmış olduğu 19. yüzyıl sonuna gelindiğinde, sayfiye yerleşimlerinde, konutların yanında deniz hamamları, plajlar, yazlık sinemalar, tiyatrolar, gazinolar, spor kulüpleri gibi rekreasyon amaçlı öğelerin de oluşmuş olduğu görülmektedir.



Şekil 8. Deniz hamamı



Şekil 9. Salacak deniz hamamı

İstanbul'da 19. yüzyılın sonlarına dek denize girme alışkanlığı mevcut değildir. Bu alışkanlık, sayfiye kültürü ile birlikte 'deniz hamamı' denilen yapı tipi ile yaygınlaşmıştır. Osmanlı toplumunun dini, ahlaki ve hukuki kurallar çerçevesinde yüzmesi, eğlenmesi ve denizden faydalanması için ortaya çıkan deniz hamamları, deniz dibine çakılan kazıklar üzerine inşa edilirdi. Kazıklar üzerine inşa edilen bölümde içeriye açılan soyunma kabinleri, gezinti alanı, kahvehane, tuvalet gibi birimler ve bu bölümün ortasında denize girilen havuz kısmı bulunurdu. Deniz hamamına karadan bir iskele ile ulaşılır, yeterli derinliğin sağlanmadığı yerlerde hamam ile kara arasındaki mesafe artardı . Deniz hamamları, kadınlar ve erkekler için ayrı olur, yan yana bulunanlarda belirli mesafeler bırakılırdı.(Beyoğlu, 2004)

20.yüzyılın başlarında, Bolşevik İhtilali'nden kaçan Ruslar'ın ve o dönem İstanbul'u işgal etmiş olan İngilizler'in sahillerden denize girmeleri ile İstanbul'da plaj kültürü başlamıştır. Plaj kültürü ilk olarak Florya ve Bakırköy'de başlamış, 1930'lara kadar kadın ve erkekler ayrı plajları kullanmışlardır. 1930'lardan sonra, kurulan Cumhuriyet rejimi ile birlikte plajlar, Türk sosyal hayatında modernleşmenin bir göstergesi olarak desteklenmiş ve yaygınlaşmıştır.(Selvi,2010, s.24)

Cumhuriyet Döneminde Sayfiye Yerleşimleri

Cumhuriyet'in ilanından önce Birinci Dünya Savaşı ile başlayıp İkinci Dünya Savaşı sonrasına dek devam eden dönemde, İstanbul neredeyse hiç müdahale görmemiş ve gelişmemiştir. Kentin İngilizler tarafından işgali, savaşlar ve Cumhuriyet'in ilanından sonra başkentin Ankara'ya taşınması kentin bu süreçte değişmemesinin nedenleridir. Tüm olumsuzluklara rağmen, İstanbul, konumu itibarı ile uluslararası ticarete bir liman olarak kullanılmış, mevcut endüstri birikimi kentin bütünüyle çökmesini engellemiştir. Bu süreçte gayrimüslim nüfus göç etmiş, böylece kentin kozmopolit yapısı ortadan kalkmış ve kent nüfusu neredeyse yarı yarıya azalmıştır.(Kuban, 2012, s. 501)



Şekil 10. Florya Atatürk Köşkü, 1935



Şekil 11. Zeki Sayar, Kalamış'ta iki farklı villa projesi, 1937

İstanbul'a göçün henüz başlamadığı 1950'lere dek sayfiye yerleşimlerinde yapı yoğunluğu aynı kalabilmiştir. Ancak, bu süreçte sayfiye yerleşimlerinde bulunan yazlık köşkların bir kısmı değişen kültürel değerler ve modernleşen toplum yapısına paralel olarak değişmiştir. Konut sahipleri ahşap köşklarını yıktırıp, uluslararası mimari stilde kagir villalar yaptırmışlardır. (Salah, 2013, s.191) Sayfiyelerin dönüşüm süreci başlamış olsa da sayfiye kültürü devam etmiştir. Plaj imgesi güçlenmiş, İstanbul'un farklı noktalarında plajlar açılmış ve İstanbullular bu plajları aktif şekilde kullanmışlardır. 1935 yılında Mimar Seyfi Arkan tarafından Atatürk'ün yazlık konutu olarak tasarlanan Florya Atatürk Köşkü, Florya Halk Plajı ile birlikte açılmıştır. Caddebostan Plajı, Harem Plajı, Küçükusu Plajı ve Süreyya Plajı da bu dönemde açılan plajlardandır.(Selvi, 2010, s.38)

1940'ların sayfiye hayatını bizlere en iyi aktaran yazarlardan biri, çeşitli gazetelerde yazdığı köşe yazıları ile Refik Halit Karay'dır. Karay, İstanbul'un, Ankaralı memur sınıfının sayfiye yeri olduğunu söyler ve sık sık İstanbul'u bir 'yazlıkçı şehri' olarak tanımlar. Bir yazısında, yaz aylarında aynı şehrin bir ucundan ötekine göç edip, gene her gün işe gidip gelmenin yaz tatili anlamına gelmediğini ve bu düzenin değişmesi gerektiğini vurgular. 1945 yılında Akşam Gazetesi'nde yazmış olduğu 'Yarımın Yazlık Hayatı' yazısında ise, tatil için Anadolu'nun farklı yerlerine gidilmesi gerektiğini fakat barınma yetersizliği sebebiyle, buna ayıracak zamanı olanların bile hiçbir yere gidemediğinden yakınır. Tan Gazetesi'nde basılmış 27 Eylül 1942 tarihli yazısında ise, sayfiyelerin üzerimizde bıraktıkları hissiyatı şöyle tarif eder:

''Bana öyle gelir ki çiçek, böcek, fotoğraf ve kelebek koleksiyonu yapan bir adam gibi- lakin farkında olmayarak- biz yazın zihninizde birçok güzel ve acayip şeyler sıralarız ve kışın bunları, yine farkında olmayarak önümüze serer, bir koleksiyoncu zevkiyle evirir, çevirir, seyreder, oyalanırız. Dikkat ediniz: Karakışta odanızda yalnız kalıp da hiçbir şey yapmadan, okumadan, yazmadan, pencereden bakmadan tatlı tatlı daldığınız, kendinizden geçtiğiniz zaman yaptığımız budur, bu iştir.''

Erken Cumhuriyet döneminde, yalnızca İstanbul değil, Yalova da sayfiye yeri olarak ön plana çıkmıştır. Ankara ve İstanbul arasında bir noktada bulunan Yalova, başta Atatürk olmak üzere, siyasetçiler ve bürokratların tatil için tercih ettikleri bir sayfiye yeri haline gelmiştir. Atatürk burada bir sayfiye köşkü yaptırmış ve 1929-1933 yılları arasında yılda ortalama 20 ile 45 gün burada kalmıştır. Kent, bu dönemde kazandığı sayfiye kimliğinin yanında, kentin şifalı yeraltı suları sayesinde Osmanlı döneminden beri gördüğü ilgi devam etmiştir. (Metinsoy, Bora, 2014, s.109)

1950'lerden itibaren Marmara Sayfiyelerinin Dönüşümü

1950'lerden sonra, ülke yöneticilerinden Menderes, modern kent imgesinin temel bileşenlerinden motorlu taşıtlar için geniş bulvarlar açmış ve kent içerisinde meydanlar oluşturmuştur. İstanbul'da tüm bu operasyonlar yapılırken, sanayileşme ile gelen göç, artan nüfus ve buna bağlı oluşan konut sorunları hesaba katılmamıştır. Bu dönemde devlet, oluşan barınma problemlerini toplumsal bir sorun olarak ele almamış, bunun sonucunda bireyler kendi çözümlerini üretmişler ve gecekondulaşma artmıştır. 1960 yılına gelindiğinde kent nüfusu 1950 öncesi nüfusun neredeyse 3 katı kadardır. Anadolu'nun kırsal kesimlerinden kente göçenler, eski İstanbul'un(suriçi) semtlerine yerleşmiş, mevcutta burada ikamet eden nüfus ise yoğunluğun az olduğu sayfiye alanlarına ve kent çeperlerine taşınmıştır.



Şekil 12. Göztepe,2017

1960'lı yıllarda çıkartılan imar mevzuatı ile Anadolu yakasında Marmara sahiline paralel olarak gelişmiş sayfiye yerlerindeki köşkların geniş bahçeleri parsellere bölünmüş ve tek bir köşke ait bahçe içerisinde 5-10 katlı apartmanlar inşa edilmiştir.

Gene bu dönemde çıkan kat mülkiyeti yasası ile apartmanda daire sahibi olan her bir kat malikine, yapının inşa edildiği arsada hisse sahibi olma hakkı verilmiştir. (Görgülü, 2016, s.172-173) Bu yasadan sonra, kat karşılığı elde ettiği arsa üzerinde, yaptığı konutları satan bir konut girişimcisi olarak yapsatçılar ortaya çıkmıştır. Kısa zamanda yüksek kar elde etmeye çalışan, altyapı ve toplumsal hizmet donanımlarını göz önünde bulundurmadan binalar üreten yapsatçılar, kentlerdeki yoğunluğun kontrolsüzce artmasında önemli payı olan aktörlerdir. (Çoban, 2012, s.85)

1960'larda yapılan yasal düzenlemelerden sonra, kent çeperinde bir ev yerine, yeni yapılmış ve kent içerisinde bulunan apartmanlardan bir daire satın almak, orta gelir grubundaki kentliler tarafından tercih edilmeye başlanmış ve böylece düşey kentleşme ivme kazanmıştır. Bu dönemde, Anadolu yakası Bağdat Caddesi civarındaki yazlık müstakil konutlar apartmanlara dönüşmeye başlamıştır, ancak, apartman tipinin ilk örnekleri olan bu yapılar,

kaliteli mimarlar tarafından iyi etüt edilmiş başarılı örneklerdendir. (Görgülü, 2016, s.172-173)

1973 yılında Boğaziçi Köprüsü'nün yapılması ile, İstanbul'un Anadolu yakası sayfiyelerinin ve çevresinin kentleşmesi hızlanmıştır. Köprü aksını oluşturan E-5 karayolunun alt(sahil) kesiminde kalan sayfiye alanlarında apartmanlaşma süreci hızlanırken, yolun üst kesimlerinde gecekondulu mahalleleri oluşmaya başlamıştır. Böylece 1950'lere değin, dönüşümler geçirse de özelliğini koruyan İstanbul sayfiyeleri, ulaşım imkanları ve artan nüfusa bağlı olarak kentin yayılması ile, 1980'li yıllarda tamamen kent içerisinde kalmış, fiziki ve kültürel varlığını sürdürmemiştir.

Menderes döneminde yapılan Boğaziçi Sahil Yolu Sirkeci-Florya kıyı şeridini, Dalan döneminde yapılan Marmara Sahil Yolu ise Kadıköy-Pendik kıyı şeridinin doğal yapısını yok etmiştir.(Selvi, 2010, s. 32) Kent kıyılarına yapılan ve geri dönüşü olmayan bu müdahalelerin yanında hızlı kentleşme ve artan sanayileşme, deniz suyunun kirlenmesine neden olmuştur. Böylece, İstanbul'da sayfiye yerleşimleri ile paralel oluşan plaj kültürü, 1980'lerden itibaren neredeyse tamamen yok olmuştur.

Sayfiye Yerleşimlerinin İkincil Konut Stoklarına Dönüşümü

İstanbul'da sayfiye yerleşmeleri, 19. yüzyılın ikinci yarısında, Boğaziçi, Adalar, Yeşilköy, Suadiye ve Bostancı gibi semtlerde iken, 20. yüzyılın ortalarından itibaren bu bölgeler kent içerisinde kalmış, sayfiye yerleşimleri, kent çeperlerinde bulunan Kumburgaz, Bayramoğlu, Selimpaşa ve Silivri gibi semtlere kaymıştır. Günümüzde Adalar bölgesi, İstanbul'da 19. yüzyıldan itibaren sayfiye olma özelliğini koruyan tek yerdir denilebilir.

1950'lerden itibaren, kentin çeperlerinde oluşan sayfiyelere ek olarak, Anadolu'nun farklı coğrafyalarında da sayfiye yerleşimleri oluşmaya başlamıştır. Marshall yardımları ile yapılan karayolları, otomobilin toplum içerisinde yaygınlaşması, havayolu ulaşımının artması gibi gelişmeler, insanların uzak noktalara gidebilmelerini kolaylaştırmış, ülkenin özellikle batı ve güney kıyı şeridi ile kırsal bölgeleri tatil amacıyla tercih edilir yerler olmuşlardır. Hızlı kentleşme ile başlayan sorunlar, kent yaşamının stresinden uzaklaşma, doğaya yönelme isteği, deniz ve güneşten faydalanma bilincinin oluşması, tatil, yıllık izin gibi kavramların ortaya çıkışı da toplumun turistik ve rekreasyonel aktivitelere yönelimini artırmıştır.

Kıyı bölgelerindeki ikincil konutların ilk örnekleri, 1950'lerde Çeşme'de görülmüş, 1960'lı yıllardan itibaren bu tip örnekler çoğalmıştır.(Kılıçaslan, 2006, s.148)

1969 yılında, Çanakkale-Balıkesir il sınırı ile Antalya-Mersin il sınırına kadar olan kıyı bandında yaklaşık 3 kilometreye kadar bir kıyı derinliği, Turizm Bölgesi ilan edilmiş, bu alanlarda turizm amaçlı fiziksel planlama yapılması öngörülmüştür. Bu politikadaki amaç, dış turizme dayalı bir turistik gelişme sağlamak olmuş ancak beklenen dış turizm patlaması gerçekleşmemiştir. Sonuç olarak bu planlardaki turistik tesis alanlarının önemli bir bölümü turizm ve ikincil konut işlevleri ile iç turizme hizmet eden bölgelere ayrılmışlardır. Ancak, bu alanların hemen hemen tümü ikincil konut işlevi ile kullanılmış ve kıyıların işgali başlamıştır.(Arkon, 1997, s.38)

İkincil konut yerleşmelerinin tüm ülke kıyılarına yayılması ve kitlesel üretim halini alması 1980-1990 yılları arasına rastlamaktadır. Bu süreci tetikleyen nedenler ise hızla gelişen ulaşım ağı, büyüyen inşaat ve turizm sektörü, yasal düzenlemeler ve çıkarılan kanunlardır. 1982 yılında çıkarılan Turizm Teşvik Kanunu ile turizm alanı ilan edilen bölgelerde, imar planlarında yapılan değişikliklerle kıyı alanları ikincil konut siteleri inşasına açılmış ve bu sitelerin birçoğu kıyı çizgisinden itibaren inşaata yasak olan ilk 100 metrelik alan içerisinde konumlanmıştır. Kıyı alanlarında mevcut olan konutlardan birçoğu 1969 yılında çıkarılan Kooperatifler Kanunu ile inşa edilmiştir. Bu kanun ile devlet kredi olanakları sağlamış ve ikincil konut edinmeyi kolaylaştırmıştır. (Manisa, 2007, s.131-132) Bu dönemde, kooperatifler daha fazla kar elde edebilmek için, çok katlı ve yoğun kullanımlı konutlar üretmişlerdir. Ayrıca kooperatifler aracılığıyla inşa edilen yapılar, malzeme kullanımı, plan kurgusu, açık-kapalı alan ilişkileri, yöre mimarisi ile uyumu gibi pek çok özelliği ile niteliksiz üretimler olarak kıyı silüetinde yerlerini almıştır.

Kooperatifler ve tatil siteleri, gelir düzeyi yüksek olmayan ülkelerde ikincil konut edinmenin en kısa ve kolay yolu olarak görüldüğünden özellikle alt ve orta gelir grubu tarafından tercih edilmiştir. Türkiye'deki kooperatif siteleri, genellikle, çeşitli meslek grubu kişilerin, bir grup kamu veya firma çalışanlarının bir araya gelmesiyle oluşturulmuştur.

1970'li yıllarda kooperatifler aracılığıyla yaygınlaşan bir başka sistem ise devre mülk sistemidir. Bu sisteme göre, bir yapının birden fazla sahibi olmakta ve bu kişiler her yılın belli bir zaman diliminde konuttan istifade edebilmektedirler. İstedikleri takdirde, bu haklarını devredebilmektedir. (Artuğer, 2006, s.23)



Şekil 12. Aktur Bodrum Turizm Yerleşmesi, 1976, EPA Mimarlık ve Şehircilik Atölyesi

Şirketler tarafından organize edilen yüksek yoğunluklu tatil sitelerinde otel, çarşı, disko, kamping gibi turistik hizmetler de yer almakta, bu da kıyılarda geniş alanlar kaplamaktadır. Bu tür projeler ilgili meslek gruplarının interaktif çalışması ile olumlu sonuçlar verebilmektedir. Ar-tur, Datça Ak-tur, Bodrum Ak-tur, Demir Tatil Siteleri bu konudaki başarılı örneklerdendir. (Kısa, 1998, s.45)

1990'lı yıllarda, inşaat sektöründe yaşanan küçülme, ülke genelinde turistik tesislerin artışına bağlı olarak tatil yapmanın ucuzlaması, 1999 depremi ve 2001 krizi gibi nedenlerle ikincil konuta olan talep ve buna bağlı olarak konut üretimi azalmıştır. Ancak, 2003 yılından itibaren, ulusal ve uluslararası politikalar sonucu inşaat sektörü ve ikincil konut üretimleri tekrar büyümeye başlamıştır. Türkiye ölçeğinde, konut kredi faizlerinin düşmesi, Avrupalıların Türkiye'de mülk sahibi olabilmesine olanak sağlayan yasanın yürürlüğe girmesi, enflasyonun düşmesi gibi nedenler bu süreci tetiklemiştir. Türkiye'de mülk sahibi olabilmek hakkı elde eden Avrupalılar, öncesinde tatil konutu almak için İspanya'yı tercih ederken, konut fiyatlarının daha uygun olduğu Türkiye'ye yönelmişlerdir. (Manisa, 2007, s.132-133)

İkincil konut alanlarının gelişimi, kentsel yapı ve kentteki yaşamsal koşullara bağlı olarak ülkelere göre farklılıklar göstermektedir. Kentlerdeki yapılaşmanın çoğunlukla çok katlı olduğu ülkelerde tatil evlerinin sayısı daha fazladır. Buna karşılık İngiltere gibi bahçeli evlerin yer aldığı ülkelerde ikincil konut kullanımına ihtiyaç duyulmamaktadır. (Kısa, 1998, s.6)

Türkiye’de, 1990’lı yıllardan sonra, ikincil konut talebi, yalnızca kıyı bölgelerinde değil, yayla alanlarında da görülmektedir. Yaylalar yakın zamana kadar hayvancılık ve tarım gibi ekonomik amaçlarla kullanılan alanlarken, günümüzde, kentte yaşayan kişilerin doğaya olan özlemlerini giderdikleri rekreasyon alanlarına dönüşmüş, turizm işlevi ile ön plana çıkmışlardır. Turizm işlevinin ağırlık kazanması ile doğal çevre tahrip edilmiş, yer kimliğinin ve özgün niteliklerin yitirilmesi gibi problemler ortaya çıkmıştır.

Günümüzde yapılan ikincil konut tanımlamalarında, konutların dinlenme ve rekreasyon amaçlı, geçici süre kullanılmaları ve konum itibariyle doğal veya kültürel olarak çekici noktalarda yer almalarının yanında, emlak yatırımı olarak da belli bir değere sahip olmaları ayrıca vurgulanmaktadır. İkincil konutların emlak yatırımı olarak görülmesi, ikincil konut alanlarının yoğun yapılaşmaya maruz kalmasına ve sayfiye niteliklerini yitirmelerine neden olmaktadır. Esasında, doğal peyzajla ilişkili, açık-kapalı alan sınırlarının muğlaklaştığı, yerle olan ilişkilerin güçlendiği sayfiye/tatil konutları, çok katlı, yerle ilişki kurmayan, kent yaşantısının tekrar edildiği alanlar haline gelmiştir.

İkincil konutların, buldukları yerleşim alanı üzerinde olumlu ve olumsuz etkileri bulunmaktadır. İkincil konutların yoğunlaştığı doğal ve kültürel çekiciliğe sahip alanların taşıma kapasitesinin zorlanması, bu alanların özelliklerini kaybetmesine neden olabilmektedir. Ayrıca, konutların yalnızca yaz ayların kullanılıyor olması, nüfusun bu aylarda üç-dört katına çıkmasına neden olmakta ve altyapı açısından sorunlar oluşturmaktadır. Altyapı sistemlerinin yaz nüfusuna göre kurulması durumunda ise, kış aylarında bu alanların boşalması, yatırım ve işletme giderleri bakımından israfa neden olmaktadır. (Emekli, 2014, s.31) Bunların yanında, ikincil konut sahiplerinin bölgede yaptıkları harcamalar, konutların temizliği, bahçe bakımı gibi işler için yerel kişilerden yardım alınması, sayfiye yerleşimlerinde istihdama katkı sağlanmaktadır.

İkincil Konut Stoğunun Turizm Sektöründe Değerlendirilmesi Üzerine Öneriler

İkincil konutların ortaya çıkışından bugüne gelinen süreçte tatil kavramı değişmiş, ekonomik olanakların iyileşmesi, ulaşım olanaklarının gelişmesi ve turizm sektörünün büyümesi ile insanların tatil konutu kullanımı azalmıştır. Gelişen iletişim araçları ile farklı kültürlerin birbirleriyle olan etkileşimi artmış, insanlar farklı coğrafyaları ve kültürleri tanımaya merak duymuşlardır. Bu sebeplerle, tatillerde sürekli aynı yere gitmek ve aynı aktivitelerde bulunmak monoton ve sıkıcı gelmeye başlamıştır. Toplumun yaşamakta olduğu bu tip dönüşümlere bakıldığında, ileride ikincil konuta olan talebin azalacağı düşünülebilir. Modern aile yapısının oluşması ile birlikte, ailedeki birey sayısı azalmakta ve aile bireyleri yılın yalnızca birkaç haftası tatil yapabilmektedir. Böylece tatil için kısıtlı süreler ayrılabilen, tatil anlayışı/tercihi de buna bağlı olarak değişmektedir. (Manisa, 2008, s.28) Toplumdaki değişimlere bağlı olarak ikincil konut kullanımları gitgide azalmakta, konut stokunun çoğu birkaç hafta/ay dışında boş kalabilmektedir.

Avrupa ülkelerinde ve Amerika Birleşik Devletleri'nde, Türkiye'de de kullanılan devre mülk sistemine benzer bir sistem ile ikincil konutların turizm sektörüne açılması konusunda son yıllarda önemli aşamalar kaydedilmiştir. Yapılan araştırmalara göre, İsviçre, İspanya gibi bazı ülkelerde ikincil konutların yatak kapasitesi, konaklama işletmelerinin sahip olduğu yatak kapasitesinden daha fazladır. (Emekli, 2014, s.14) Bu örneğe göre, mevcutta varolan ikincil konut potansiyellerinin kullanılması, sayfiye yerlerinin ve turizmin sürdürülebilirliği açısından önemli bir kazançtır denilebilir.

Manisa(2008, s.112-117) doktora çalışmasında, ikincil konutların mevcut kapasitesinin değerlendirilmesi, buna bağlı olarak doğal çevrenin korunması ve sürdürülebilirliğin sağlanması adına bir model önermiştir. Buna göre ikincil konutlar, 'tatil-yazlık konutlar' ve 'turistik konutlar' olmak üzere iki farklı tipe ayrılmaktadır. 1980-1990 yılları arasında üretilen ikincil konutlar mülk sahiplerinin tatil amaçlı edindikleri 'tatil-yazlık konutlar', 2003 yılı sonrası üretilen ikincil konutlar ise turizme elverişli, esnek plan şemalarına sahip 'turistik konutlar'dır. Sistemin üç temel ögesi, ikincil konut sahipleri, ikincil konutlar ve turistlerdir. Önerilen sisteme göre, turistik konutların turizme yönelik üretilmeleri, fiziksel koşulların ve mülk sahiplerinin organizasyona dahil olmalarını kolaylaştırmıştır, ancak, tatil konutlarında

fiziksel anlamda mikro ve makro ölçeklerde tanımlanan değişiklikler ve mülk sahiplerinin ikna edilmesi sonucu anlaşmalar yapılması öngörülmüştür.

İkincil konutların turizm sektörüne kazandırılması konusunda Datça bölgesinde yapılan bir başka araştırmada da, İkincil konut kullanıcıları ile yapılan görüşmeler sonucunda benzer bir model önerilmiştir.(Kozak, Duman, 2011)

Çeşitli araştırmacılar tarafından önerilen sistemlerin ana hedefi, yılın kısıtlı zamanlarında kullanılan mevcut ikincil konut stokunun yıl içerisinde homojen bir dağılımla verimli ve aktif bir şekilde kullanımını sağlamaktır. Böylece mevsimlik kullanımdan kaynaklanan nüfus oransızlıklarının ortadan kalkması, daha fazla ikincil konuta ihtiyaç duyulmaması ve mevcut konut stokunun aktif kullanımının sağlanması öngörülmüştür.

Sonuç ve Değerlendirme

Marmara'da 19. yüzyılda oluşan sayfiye olgusu, toplum tarafından benimsenen bir alışkanlık haline gelmiş, kente ve topluma dair her konuda olduğu gibi sayfiye olgusu da zaman içerisinde birçok olaydan etkilenmiştir.

19. yüzyılda ulaşım olanaklarının bir yenilik olarak gündelik hayatta kullanılmaya başlanması, sayfiye konutlarına olan talebi artırmış ve İstanbul'un farklı noktalarında sayfiye yerleşimleri oluşmuştur. Girilen savaşlar, ekonomik sıkıntılar ve değişen yönetim biçimi, halkın sayfiye alışkanlığını değiştirmemiş, sayfiye hayatı kesintili de olsa devam etmiştir. İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra tüm dünya ülkeleri gibi Türkiye'de de ortaya çıkan sanayileşme olgusu ile, kentler kırsal nüfus akınına uğramış ve bu Marmara sayfiyeleri için bir kırılma noktası olmuştur. Hızla genişleyen kent çeperleri sayfiye yerleşimlerini de içine almış, buralar, süreç içerisinde kentin bir parçası haline gelmiştir. Sayfiye alışkanlığından vazgeçmek istemeyenler yeni oluşan kent çeperlerine yakın sayfiye alanlarına yerleşmişler, böylece kentle olan ilişkileri kopmadan sayfiye yaşamına devam edebilmişlerdir. Kent çeperlerinde oluşmuş yeni sayfiye yerleri dışında, 20. Yüzyıl ortalarında yaygınlaşan ve çeşitlenen ulaşım olanakları ile Marmara'ya uzak noktalarda, farklı coğrafyalarda sayfiyeler oluşmaya başlamıştır. Anadolu'nun kıyı ve kırsal alanlarının keşfi, devlet eliyle desteklenmiş, toplumun farklı gelir gruplarına sahip büyük bir kısmı kıyılarda veya kırsal alanlarda ikincil konut sahibi olabilmıştır. 20. Yüzyılın ortalarında iyi niyetli görünen bu girişimler, yüzyıl sonunda korkutucu ve geri dönüşü olmayan boyutlara ulaşmıştır. Yılın yalnızca birkaç ayı aktif bir şekilde kullanılan, kalan zamanlarda hayalet kentlere dönüşen bir konut stoku oluşmuş ve bu, günümüze dek çözülemeyen bir problem olarak süregelmiştir.

Sayfiye yerleşimlerinin bu dönüşümü, toplumun sayfiye algısında da bazı değişimlere yol açmıştır. Özünde sayfiyelere gitmekteki amaç, kent yaşamından uzaklaşma, dinlenme ve yerle olan bağların güçlenmesidir. Buna göre, sayfiye yerleşimleri, yoğunluğun ve doğal fiziki yapıya müdahalenin az görüldüğü yerler olmalıdır. Ancak, Osmanlı dönemi sayfiyelerinde görülmüş olan bu örnekler, 20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren yerini tam tersi bir anlayışa bırakmıştır. Bu tarihten itibaren sayfiye yerlerinde bulunan ikincil konutların, birer emlak yatırımı olarak görülmesi ile sayfiye yaşamının 'öz'ü unutulmuş, ekonomik kaygılar ön plana çıkmıştır. Sayfiye konutu anlayışındaki bu değişim, yaşam kültürünü de etkilemiştir. Kentten uzak ve kent konforundan yoksun olan sayfiye alanları günümüzde küçük kent parçalarına

dönüşmüştür. Esasında sayfiye yerleşimlerinin coğrafi ve fiziki imkanlarına göre şekillenen sayfiye yaşamı, kentteki olanakların tümünün el altında bulunduğu, kent aktivitelerinin tekrarlandığı yerler haline gelmiştir. Bu anlamda ‘yer’ ile ilişki kopmuş, yere özgü olan fiziki ve sosyal değerler yitirmeye başlanmıştır.

Yukarıda bahsedilen dönüşümlerden sonra çevresel ve toplumsal problemler oluşmuştur. Doğal ve kültürel değeri olan alanlar, kısıtlı süreler kullanılmaları için beton kütlelerle işgal edilmiştir. Çeşitli akademisyenler ve araştırmacılar, yapılan analizler ve gözlemler sonucu sorun teşkil eden ikincil konut stokunun yıl boyunca aktif olarak kullanılmasına dair öneriler geliştirmişlerdir. Buna göre, yılın büyük bir oranında kullanılmayan ikincil konutlar, mülk sahiplerinin de onayıyla yılın belirli dönemlerinde turistlere kiralanacaktır. Böylece mevcut konut stoku aktif bir şekilde kullanılacak, konaklama tesislerine olan ihtiyaçlar azalacak, ekonomik ve ekolojik sürdürülebilirlik sağlanmış olacaktır. Dünyanın farklı coğrafyalarında da aynı kaygılarla uygulanmakta olan benzer sistemler mevcuttur ve dünya genelinde bu sistem yaygınlaştırılmaya çalışılmaktadır.

Bugün, halihazırda birtakım problemler barındıran ikincil konut yerleşimlerinde, ileriki dönemlerde ortaya çıkabilecek problemlerden biri de, 1950’lerden itibaren inşa edilmiş, kullanılmamaktan ve bakımsızlıktan eskimiş tatil sitelerinin el değiştirmesi ve bu alanların kentlerdeki örnekler gibi dönüştürülmesi ihtimalidir. Böyle bir ihtimale karşı, bu alanların ekonomik kaygılarla hareket eden gayrimenkul geliştiricilerinin eline geçmesi devlet ve toplum desteği ile engellenmelidir. Aksi takdirde, kent yaşamından uzaklaşarak gidilen sayfiye yerlerinin zaten yitirmekte olan ‘öz’ü tamamen yok olacaktır.

Makalede, 19. Yüzyıldan başlayıp günümüze dek uzanan zaman diliminde, sayfiye konutlarının fiziksel ve anlamsal kimlik dönüşümü yapılan araştırmalara göre aktarılmaya çalışılmıştır. Sonuç olarak ise, sayfiye konutu/ikincil konut olgusunun geldiği problematik noktada çözüm önerileri incelenmiş, gelecek senaryoları üzerinden çözüm getirilmeye çalışılmıştır.

Kaynakça

1. **Alkan, M.** (2014). Osmanlı'da Sayfiye'nin İcadı. *Sayfiye Hafiflik Hayali*. İstanbul: İletişim Yayınları
2. **Artuğer, S.** (2006). Turistik Bir Ürün Olarak Devre Mülk Ve Devre Tatil Sistemlerinin Turizm Endüstrisi Açısından Değerlendirilmesi(Bodrum Yöresinde Bir Uygulama). Abant İzzet Baysal Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Turizm Ve Otel İşletmeciliği Anabilim Dalı. Akçakoca
3. **Arkon, C.** (1997). Kıyılarımızın günümüzdeki görüntüsü. *Ege Mimarlık*. 7-24, 39-43.
4. **Beyoğlu, S.** (2004). Osmanlı Deniz Hamamları, *Yakın Dönem Türkiye Araştırmaları dergisi*
5. **Birkan, T.** (2014). Refik Halid'in Kılavuzluğuyla 1940'lar Ve 1950'ler Türkiye'sinde Sayfiye Hayatı. *Sayfiye Hafiflik Hayali*. İstanbul: İletişim Yayınları
6. **Bora, T.** (2014). *Sayfiye Hafiflik Hayali*. İstanbul: İletişim Yayınları
7. **Çoban, A. N.** (2012). Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*. 67-3. 75-108
8. **Derviş, P., Tanju, B., Tanyeli, U.** (2008). *İstanbullaşmak Olgular, Sorunsallar, Metaforlar*. İstanbul:Garanti Galerı
9. **Emekli, G.** (2014). İkinci Konut Kavramı Açısından Turizm Coğrafyasının Önemi Ve Türkiye'de İkinci Konutların Gelişimi. *Ege Coğrafya Dergisi*. İzmir
10. **Görgülü, T.** (2016). Apartman Tipolojisinde Geçmişten Bugüne; Kira Apartmanından "Rezidans'a" Geçiş. *Türkiye Bilimler Akademisi Kültür Envanteri Dergisi*. 14-2016. 165-178
11. **Kılıçaslan, C.** (2006). İkinci konutların deniz kıyısına etkisi. *Süleyman Demirel Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi*. Isparta. sayı 1. 147-156.
12. **Kısa, P.** (1998). İkincil Konut Mimarlığında Cephe, Kütle Ve Dış Mekan Oluşumu(Bodrum-Antalya Arası Kıyı Yerleşmeleri). Trakya Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi. Edirne
13. **Kozak, M., Duman, T.** (2011). İkinci Konutların Turizm Sektörüne Kazandırılması: Muğla İli Datça İlçesi Örneği. *Doğuş Üniversitesi Dergisi*. 12-2
14. **Kuban, D.** (2012). *İstanbul Bir Kent Tarihi Bizantion, Konstantinopolis*. İstanbul: Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları

16. **Manisa, K.** (2007). İkincil Konutların Turizm Sektöründe Kullanılabilmesine İlişkin Bir Model Önerisi. Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı Bina Araştırma Ve Planlama Programı Doktora Tezi, İstanbul
17. **Salah, E.** (2013). Sayfiye To Banlieue: Suburban Landscape Around Anatolian Railways, From Mid-Nineteenth Century To The World War II. Orta Doğu Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Bölümü Doktora Tezi. Ankara
18. **Selvi, U.** (2010). Kentsel Gelişme Dinamikleri Çerçevesinde İstanbul'da Plaj Olgusu. Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir Bölge Planlama Anabilim Dalı Kentsel Planlama Lisansüstü Programı Yüksek Lisans Tezi, İstanbul
19. **Yağan. B., Binan, C.** (2016). 1980 öncesinde İstanbul'da sayfiye olgusunun gelişim süreci. *İstanbul Araştırmaları Yıllığı*. İstanbul
20. **Yakartepe, E.Ç., Binan, C.** (2011) İstanbul'un Modernleşme Dönemi Otelleri (1840-1914). *Megaron*. 6-2, 79-94
21. **Yağan. B., Binan, C.** (2017). İstanbul'un Tarihi Sayfiye Alanlarındaki Yapıların Komşuluk İlişkileri Üzerine Bir Değerlendirme, 10. Uluslararası Sinan Sempozyumu, Trakya Üniversitesi, Edirne