

## Beylikdüzü Turizmi

*Doç. Dr. İsmet Akova / İstanbul Üniversitesi Edebiyat Fakültesi Coğrafya Bölümü*

Turizm, günümüzde en önemli boş zaman değerlendirme faaliyetlerinden biri olduğu gibi, ekonomi sektörü üzerindeki önemi nedeniyle de dikkat çekmektedir. Turizmin yapısı gereği, birey açısından olduğu kadar toplumsal öneminin varlığı da, sektörü değerli kılan diğer bir özelliği olarak karşımıza çıkmaktadır. Beylikdüzü yakın geçmişte Kavaklı, Gürpınar ve Yakuplu gibi eski yerleşmelerde ve yakın civarlarında yaşanan gelişmeler ve değişimler sonucu “İlçe” statüsünü kazanmıştır. Bu çalışma İlçe’nin gerek denize gerekse şehre özgü turizm boyutunu irdelemeyi amaçlamaktadır.

Bu kapsamda, Beylikdüzü’ndeki turizm hareketlerinin başlangıcı olarak değerlendirilebilecek özellikler İstanbulluların yazlıklarının bulunduğu bir mekân olarak dikkat çekmektedir. Kuşkusuz İlçe sınırları içinde yer alan yat limanı da turizm açısından başlı başına önem taşıyan bir faktördür. Gün geçtikçe şehrsel mekânlardaki sayıları artan ve gelecekte de artmaya devam etmesi beklenen alışveriş merkezleri de artık birer turizm faktörü olarak değerlendirildiğinden, İlçe’deki AVM’ler de bu açıdan ele alınıp, incelenecektir. Turizm dendiğinde ilk akla gelen faktörlerden biri olarak Beylikdüzü’ndeki otellerin durumu da bu çalışmanın ilgi alanında kalmaktadır.

Turizm hareketleri belirli bir mekân sınırları içinde başlayıp biten bir yapıda bulunmadığından, Beylikdüzü’nün turizm özellikleri değerlendirilirken İlçe sınırları içinde kalan olanakların yanısıra, yakın ve uzak çevresindeki imkânların da birlikte ele alınıp, değerlendirilmesi yerinde olacaktır. Bir ilgi odağı olarak şehrin, turistik çekim merkezi haline gelmesi önce insanların dikkatini, dolayısıyla turisti çeken bir karakter kazanmasına neden olacağı gibi, şehrin diğer ilçeleri veya ilin herhangi bir yerindeki tarihi yerlerin veya doğal güzelliklerin de bu ilgiden faydalanmasına neden olabilecektir.

Beylikdüzü, İstanbul’da gecekonduların yer almadığı sayılı ilçelerinden biri olduğu gibi, markalı toplu konut projelerine ve lüks sitelere ev sahipliği yapmaktadır. Bu durumun böyle olmasının nedenlerinden biri, Beylikdüzü’nde yaşayanların yaklaşık olarak %24’ünün lise ve %16’sının da üniversite mezunu (Beylikdüzü Belediyesi Stratejik Plan 2015-2019, s. 51) olmasıdır. Bilindiği gibi bireylerin eğitim düzeyi arttıkça satın alma güçleri de artmaktadır. Dolayısıyla İlçe sakinlerinin sahip olduğu demografik ve eğitim özellikleri, turizm ve rekreasyon faaliyetlerini destekleyecek nitelikler taşımaktadır.

Sanayileşme sürecinin hızlanması sonucu, mal ve hizmet arzının artması, hemen hemen tüm sektörlerde fuarcılık çalışmalarına daha fazla önem verilmesi sonucunu ortaya çıkartmıştır. Ulusal olduğu gibi, uluslararası boyutlarda da düzenlenen fuarlar; tanıtım ve pazarlama faaliyetleri açısından etkin birer iletişim organizasyonu olmuştur. Fuarlar mal ve hizmet üreten sektörler tarafından olduğu gibi bu organizasyonları gerçekleştiren şehirler tarafından öylesine benimsenmiştir ki, günümüzde dünyanın hemen her ülkesinde ulusal ve uluslararası boyutlarda ve her biri farklı bir sektöre hizmet eden çok fazla sayıda fuar düzenlenmektedir.

Her ne kadar İlçe sınırların içinde yer almamakla birlikte, Beylikdüzü’ndeki konaklama tesislerinin varlığı her şeyden önce TÜYAP fuarıyla yakından ilgilidir. Fuarların bir şehrin tanınması veya üretilen mal ve hizmetlerin gerek tanıtımı gerekse pazarlanması sürecinde üstlendikleri önemli rol nedeniyle TÜYAP fuarında

gerçekleştirilen etkinlikler Beylikdüzü'ndeki konaklama tesislerinin varlıkları ve sürekliliklerini yakından ilgilendirmektedir.

### Konaklama Tesisleri

Ekonomik faaliyetler arasında sahip olduğu önem nedeniyle turizm sektörü sadece şehirler için değil, aynı zamanda ülkeler için de önem taşımaktadır. Hatta gelişmekte olan bazı ülkelerin ekonomilerinin ağırlıklı olarak turizm gelirlerine dayalı olarak biçimlendiği de bilinmektedir.

2013 yılından itibaren Türkiye'ye gelen yabancı turist sayısı 40 milyon kişi civarında ve turizm gelirleri de 30 milyar doların biraz üzerinde gerçekleşmektedir. 2015 yılı verilerine göre; ülkemizin turizm gelirlerinin Gayri Safi Milli Hasıla İçindeki Payı %6,2 düzeyine (KTB, 2016) yükselmiştir. Farklı bir bakış açısıyla değerlendirmek gerekirse, Türkiye turizm gelirlerinin ihracat gelirlerine oranı %21,9 seviyesinde (KTB, 2016) olduğu anlaşılmaktadır. Bütün bu veriler, turizm sektörünün ülkemiz açısından taşıdığı önemi yeterince açık bir şekilde ortaya koymaktadır.

Türkiye'ye gelen yabancı turistlerin sayısı 2015 yılında 23 138 428 kişi olup, esas olarak iki büyük şehre yöneldikleri istatistik verilerinin incelenmesinden anlaşılmaktadır. Bu iller 11 257 311 turist tarafından ziyaret edilen Antalya ve 5 268 280 turist sayısı ile İstanbul'dur.

Tablo 1'de görüldüğü gibi, İstanbul'a gelen yabancı turistlerin ilçelere göre dağılımı incelendiğinde, ilk sırayı 1 554 093 turist ile Fatih İlçesi, ikinci sırada 1 091 239 turist ile Beyoğlu ve üçüncü sırada da 581 174 turist ile Şişli İlçesinin yer aldığı anlaşılmaktadır. Beylikdüzü, günümüzde sayıları 39'a yükselmiş olan İstanbul'un ilçelerinden biri olarak, şehre gelen yabancı turistlerin ancak 1 545'ini ağırlamak ve bu yabancı turist sayısı ile ilçeler arasında 39 ilçe arasında 37. sırada yer almaktadır. Diğer bir ifadeyle Beylikdüzü'nün İstanbul turizmi içindeki yeri ancak bindelerle ifade edilebilecek kadar önemsiz kalmaktadır. Ancak bu konuda hemen belirtilmesi gereken özellik, İstanbul'a gelen yabancı turistlerin %61,2'sinin Fatih, Beyoğlu ve Şişli İlçelerine geldikleridir. Diğer bir ifadeyle en fazla turist çeken ilk üç ilçe değerlendirme dışı bırakıldığında İstanbul'un 36 ilçesine şehre gelen turistlerin sadece %38,8'i gelmektedir. Veriler İstanbul'a gelen yabancı turistlerin ilk üç ilçeye gittiğini ve diğer ilçelerin çok daha az miktardaki turist tarafından tercih edildiğini ortaya koymaktadır. İstanbul'un sahip olduğu tarihi ve turistik çekiciliklerin şehir içindeki dağılımı göz önüne alındığında, yabancı turistlerin en fazla Fatih, Beyoğlu ve Şişli İlçelerini ziyaret etmelerinin son derece doğal olduğu kabul edilebilir.

Tablo 1  
*İstanbul'a Gelen Turistlerin İlçelere Göre Dağılımı (2015-Kişi Olarak)*

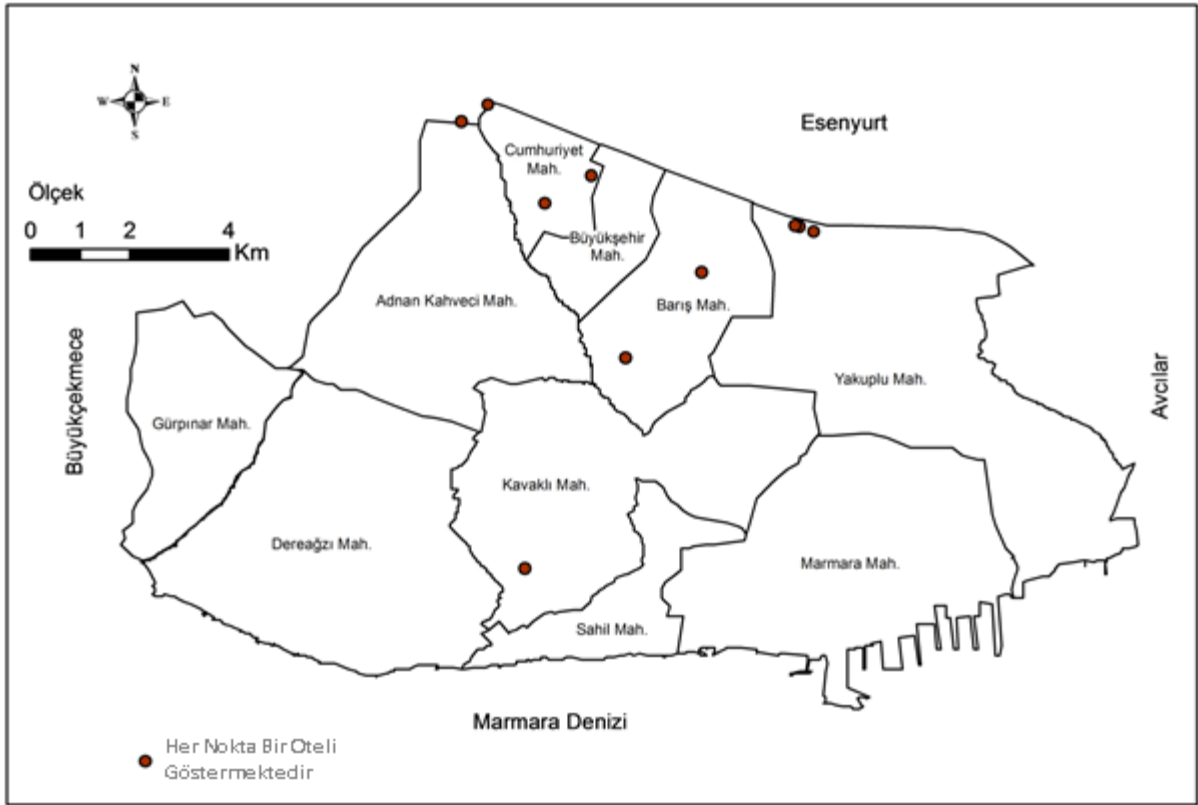
İlçeler	Yabancı	Yerli	Toplam
Adalar	6.295	13.688	19.983
Bakırköy	344.596	110.128	454.724
Bayrampaşa	114.188	34.723	148.911
Beşiktaş	466.553	187.802	654.355
Beykoz	19.608	27.229	46.834
Beyoğlu	1.091.239	261.955	1.353.194
Eyüp	11.027	23.505	34.532
Fatih	1.554.093	29.9351	1.853.444
Gaziosmanpaşa	435	3.111	3.546

Kadıköy	108.458	23.4667	343.125
Kağıthane	26.818	30.501	57.319
Kartal	5.336	17.763	23.099
Küçükçekmece	64.432	73.294	137.726
Pendik	227.054	103.353	330.407
Sarıyer	9.843	18.203	28.046
Şişli	581.174	386.615	967.789
Ümraniye	4.173	11.353	15.526
Üsküdar	10.350	35.108	45.453
Zeytinburnu	9.974	49.025	58.999
Büyükçekmece	120.806	96.745	21.7551
Silivri	17.418	62.255	79.673
Şile	31.882	111.429	143.311
Avcılar	9.957	33.845	43.802
Bağcılar	106.248	76.524	182.772
Bahçelievler	67.441	82.228	149.669
Esenler	51.745	29.425	81.170
Güngören	45.863	17.422	63.285
Maltepe	40.152	15.666	55.818
Tuzla	13.459	39.714	53.173
Arnavutköy	208	1.099	1.307
Başakşehir	4.931	27.709	32.640
Esenyurt	35.938	75.902	111.840
Ataşehir	65.041	103.611	168.652
<b>Beylikdüzü</b>	<b>1.545</b>	<b>6.143</b>	<b>7.688</b>
<b>Toplam</b>	<b>5.268.280</b>	<b>270.1091</b>	<b>7.969.371</b>

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı istatistikleri (2016)

Turizm sektörünün ekonomiler için ne kadar önemli olduğunu ortaya koyan verilerden sonra Beylikdüzü'nün sahip olduğu potansiyeline rağmen, İl içindeki yerinin bu kadar gerilerde olmasının kuşkusuz birçok sebebi bulunmaktadır. Bu sebeplerin başında ise, çok yakın bir tarihte (2008) İlçe konumuna yükselmiş olması gelmektedir. Sonra İstanbul'daki turizm hareketinin kalbi olarak nitelendirilebilecek Tarihi Yarımada'ya nisbeten uzak olması, tarihi ve kültürel çekiciliklerin Tarihi Yarımada ile kıyaslandığında zayıf kalması ve dinlenme ve eğlence sektörünün yeterince gelişmemiş olması gibi nedenler sıralanabilir.

Harita 1'de görüldüğü gibi Beylikdüzü'ndeki konaklama tesislerinin İlçedeki dağılımı değerlendirildiğinde genellikle E-5 üzerinde veya yakınında yer almaları dikkat çekmektedir. Konaklama tesislerinin konumları üzerinde TÜYAP Fuar Merkezinin son derece önemli rol oynadığı ileri sürülebilir. Beylikdüzü'nde faaliyet gösteren konaklama tesislerinin işletmecileriyle yapılan görüşmelerden, otellerde konaklayanların esas olarak fuar nedeniyle veya organize sanayi bölgesindeki çalışmalarına bağlı olarak İlçeye geldikleri bilgisine ulaşılmıştır. Buna bağlı olarak konaklama tesisleri kuruluş yeri olarak mevkilerini belirlerken bu özellikleri dikkate almaktadırlar.



Harita 1. Beylikdüzü'ndeki konaklama tesislerinin dağılımı (2016)

İlçeye gelen turist sayılarının zaman içindeki değişiminin sağlıklı olarak değerlendirilebilmesine olanak sağlayacak veriler, Beylikdüzü'ne ait istatistiklerin yeni tutulmaya başlaması nedeniyle elde edilememektedir. Ancak yine de son üç yıla ait verilerden yararlanarak dikkat çeken bazı özellikler ifade edilebilir. Bunların başında da turist sayısının artma eğiliminde olduğu gelmektedir. 2014 yılında ilçede konaklama yapan turistlerin sayısı 2013 yılına göre %29 ve 2015 yılında bir önceki yıla göre de %24 oranında artış olduğu verilerin incelenmesinden anlaşılmaktadır. Gerçekleşen artış oranlarının son derece önemli olduğunun vurgulanması da gerekmektedir. Grafik 2'de görüldüğü gibi İlçeye gelen turistlerin yerli veya yabancı ayırımı esas alınarak değerlendirilmesinden yerli turistlerin egemenliği dikkat çekmektedir. Analiz edilen verilerin ancak son birkaç yıla ait olduğu gerçeğini gözardı etmeksizin, 2013 yılında yerli turistlerin toplam turist sayısına oranı %61, 2014 yılında 74% ve 2015 yılında %80 düzeyine ulaştığı anlaşılmaktadır. Veriler, Beylikdüzü'ndeki turizm hareketlerinin iç turizm ağırlıklı olarak gerçekleştiğini ortaya koymaktadır.

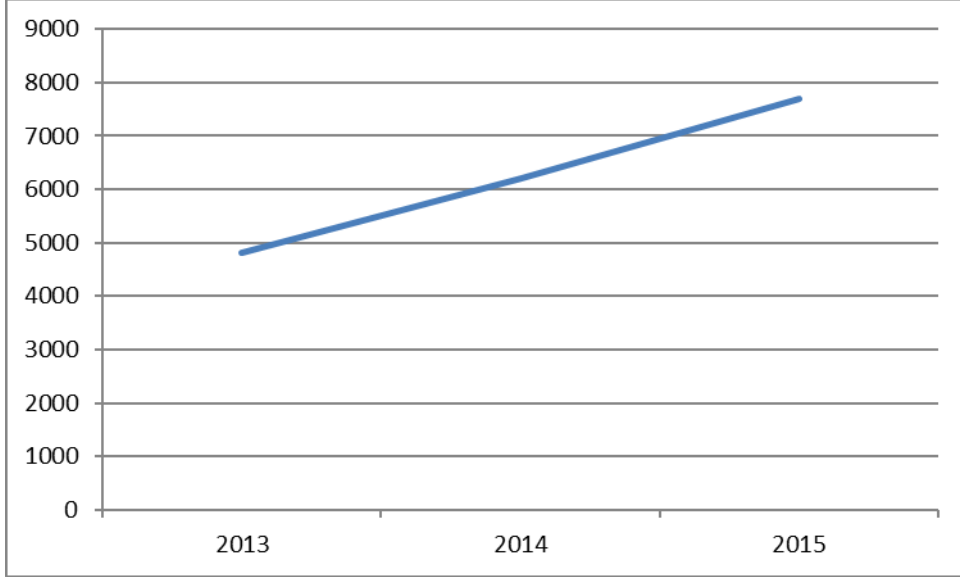
Tablo 2

*Beylikdüzü'nde Konaklayan Turistlerin Yıllara Göre Dağılımı*

	<b>Yabancı Turist</b>	<b>Yerli Turist</b>	<b>Toplam</b>
<b>2015</b>	1.545	6.143	7.688
<b>2014</b>	1.635	4.564	6.199
<b>2013</b>	1.878	2.930	4.808

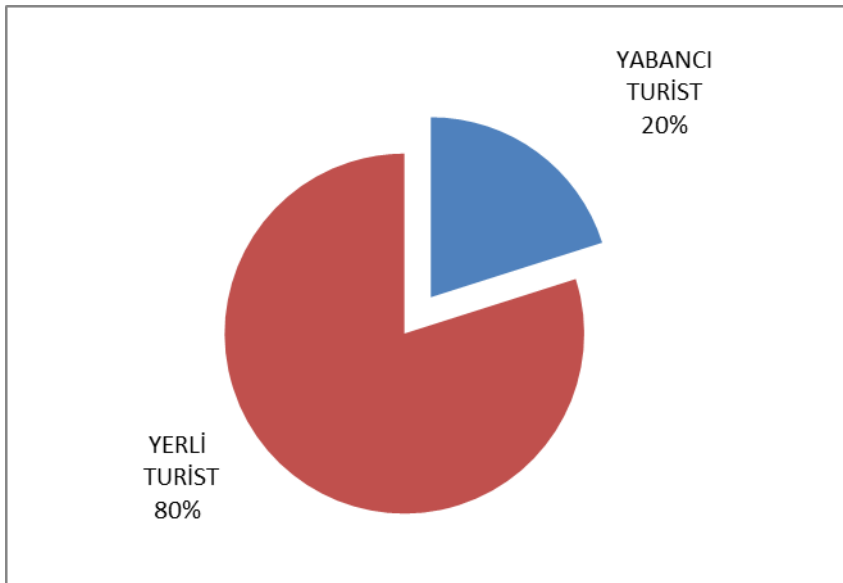
Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı istatistikleri (2016)

Otellerde konaklayan turistlerin İlçeye geliş amacı, onların yerli veya yabancı turist kapsamında değerlendirilip, değerlendirilmeyeceğini de ortaya koymaktadır. TÜYAP fuarındaki faaliyetleri nedeniyle gelecek, Beylikdüzü'nde konaklayanlar, genel olarak yerli turist grubunu meydana getirmektedir. Buna karşılık, yabancı turist kapsamında gerçekleştirilen konaklamalar, organize sanayi bölgesindeki firmaları çeşitli faaliyetleri nedeniyle ziyaret edenlerin yaptığı gecelemlere bağlı olarak oluşmaktadır.



Grafik 1. Beylikdüzü'ne gelen turistlerin son yıllardaki dağılımı

Beylikdüzü'ndeki otellerde konaklayanların kalış süreleri üzerinde geliş nedenlerinin belirleyici olduğu anlaşılmaktadır. Fuardaki etkinliklere bağlı olarak konaklayanlar genellikle fuar başlangıcı ile fuar bitim süreleri olan 4 ila 5 gün civarında kalmaktadır. Fuara katılacak olan firmaların stantlarda görevlendirilen personel genellikle fuar başlangıcından bir gün önce otele yerleşmekte ve fuarın sona ermesiyle birlikte tesisten ayrılmaktadır.



Grafik 2. Beylikdüzü'ne Gelen Turistlerin Yerli ve Yabancı Olmalarına Göre Dağılımı (2015)

Buna karşılık organize sanayi bölgesindeki işleri nedeniyle gelenlerin kalış süresi genellikle daha uzun olup, 4-5 haftaya kadar uzayabilmektedir. Organize sanayi bölgesinde bazı uluslararası firmaların faaliyet gösterdikleri bilinmektedir. Bu firmaların önemli bir kısmının merkezinin Çin, İtalya ve Almanya gibi ülkeler olması nedeniyle, zaman zaman bölgedeki fabrikalara eğitim veya teknik destek vermek amacıyla gelen personel konaklama ihtiyaçlarını İlçe'deki otellerde karşılamaktadır. Yabancı personelin fabrika çalışanlarına eğitim vermek üzere konaklamalarının uzun olmasının sebebi de, fabrika çalışanlarına verilen eğitim veya teknik desteğin süresinin uzun olmasıyla ilgilidir.

Beylikdüzü'ndeki konaklama tesislerinin farklı özellikler taşıdığı da belirtilmesi gereken özellikler arasındadır. Gelen turistler konaklama ihtiyaçlarını Turizm Bakanlığında belgeli ve oda sayıları 50 ila 150 arasında değişebilen turistik otellerde karşılayabildikleri gibi, daire sayıları 8 ila 20 arasında değişen Apart oteller de bu amaçla değerlendirilmektedir.

Örneğin, Beymarmara Suit Hotel'de 58, Livello Hotel'de 76, Avm Apart Hotel'de 170 ve Sarissa Hotel'de 124 oda bulunmasına karşılık; Nish Suites'te 14, Prestige Apart Hotel'de 8, Günes Vip Apart ve Suits'te 15, Beyaz Konaklama Apart Hotel'de 20 ve ERC Konaklama'da 6 daire/oda bulunmaktadır. Otellerin toplam oda sayısı 428'i bulurken, apart otellerdeki daire/oda sayısı 63 düzeyindedir. Sonuç olarak Beylikdüzü'ndeki konaklama tesislerinin toplam oda ve daire sayısı 491 adet olarak karşımıza çıkmaktadır.

Turistlerin konaklama ihtiyacını karşılamaya yönelik yararlanılan diğer bir şekil ise, günlük olarak kiralanılan apartman daireleri meydana getirmektedir ki, bu tür konaklama hizmeti veren daireler hakkında sağlıklı ve yeterli verilere ulaşılması son derece güç olup, bu tarz uygulamaların yasal olup olmadığı da tartışma konusudur.

### **İkinci Konutlar/Yazlıklar**

Tatil ve dinlenme amacıyla yılın belirli bir bölümünde kullanılmak üzere yararlanılan ikinci konutlar konumları, nitelikleri ve nicelikleri itibariyle farklılıklar göstermektedir.

1974 yılında Londra'da yapılan *İkinci Konut Sempozyumu*'nda, Avrupa ve Kuzey Amerika'daki ikinci konutların yer seçiminde rol oynayan faktörler olarak;

- Büyük kent merkezlerine kolay erişim sağlayabilecek kırsal alanlar,
- Kıyılar ve yakın çevresi ve
- Çekici ve iyi manzaraya sahip yüksek alanlar

şeklinde belirtilmiştir (Emekli, 2014).

Bu konutlar, daimi olarak içinde yaşanılan ve kullanımda önceliği bulunan konutlardan farklı bir biçimde ve geçici bir süre kullanıldığından ve yılın büyük bir bölümü boş kaldıkları için "ikinci konut" olarak adlandırılmaktadır. Tatil evi, hafta sonu evi, sayfiye evi, kır evi, yazlık, dağ evi gibi isimler ile de anılan bu konutlarda, "ikinci" kavramı ile kaçınıcı konut olduğu değil, kullanımda yüklendiği fonksiyon anlatılmaya çalışılmaktadır (Arkon,1997).

İkinci konut sahibi olma isteğinde rol oynayan birçok farklı parametrenin var olduğu bilinmektedir. Bu faktörler arasında; tatilini prestijli bir mekânda geçirme, konutunun etrafındaki bahçede ilgi duyduğu bitkileri yetiştirme, aile bireyleriyle birlikte kaliteli zaman geçirme, nispeten uzun sayılabilecek tatil dönemini oldukça ekonomik maliyetle yapma ve yazlık sahibi olanların toplumdaki statülerinin daha yüksek olacağına dair beklentinin varlığı sayılabilir. Belirtilen faktörlere ilave olarak ikinci konutların yatırım aracı olarak kabul edilmesi de eklenmelidir.

Yazlıkların büyük şehirlere yakın veya uzak olmaları, ikinci konutların başta kullanım süresi olmak üzere konutların niteliklerini de etkilemektedir. Genel bir değerlendirme yapılacak olursa, büyük şehirlere yakın ve ulaşım imkânlarının fazla olduğu lokasyonlarda yer alan yazlıklar, koşulların uygun olması halinde yıl boyunca kullanılabilirlerinden diğerlerine göre daha avantajlı olmaktadır. Çünkü yakınlık, bir-iki günlük kısa izinler veya hafta sonlarında bile kullanılabilmesine imkân tanımaktadır. Yıl içindeki küçük tatiller ve izinler dışında bütün yaz mevsimi boyunca da kullanılabilmesi önem taşımaktadır. Ayrıca bu yazlıkların inşasında kullanılan malzemelerin daha nitelikli olduğu da ileri sürülebilir. İkinci konutların ilk kez inşa edilmeye başlandığı 1970'li yıllarda Beylikdüzü, İstanbul'un dışında fakat yakın bir mevkide bulunması nedeniyle, İstanbul'un sayfiyesi konumunda bulunmaktadır. İstanbul'a göre konumu nedeniyle yazlıkların sayısı fazla ve niteliğinin de kaliteli olduğu düşünülebilir. Buna karşın, turizm merkezleri veya daha küçük yerleşmelerin çevresinde, daimi yerleşim yerine uzak mevkilerde yapılmış olan ikinci konutlar ise, yalnızca yaz aylarında ya da uzun tatillerde tercih edilmektedir.

İkinci konutların ulaşım olanaklarına bağlı olarak, önce şehirlerin yakın çevrelerine inşa edilmiş, ancak ulaşım teknolojisinde yaşanan olumlu gelişmeler nedeniyle zamanla sürekli yaşanan merkezlerden daha uzak mesafelere yazlıklar inşa edilmiştir. Hemen ilave edilmesi gereken diğer bir husus da, ikamet edilen alandan giderek daha uzak mesafelerde yazlıkların artan sayıda inşa edilmesinde hızlı kentleşmenin olumsuz etkilerinin de pay sahibi olduğu belirtilmelidir.

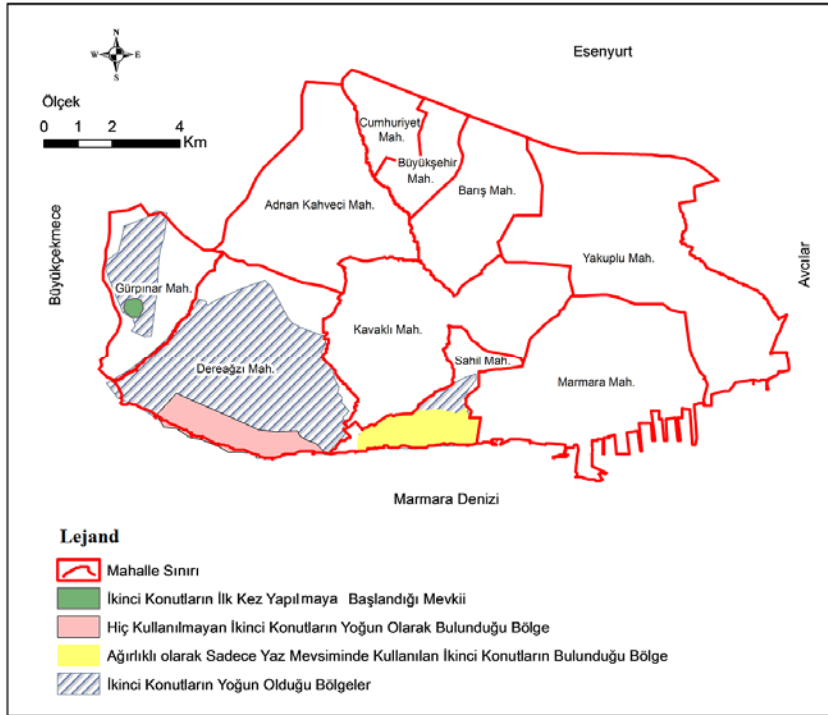
### **Beylikdüzü'nde İkinci Konutlar**

İkinci konutlar, sanayileşme ve kentleşme hareketlerine paralel olarak, ekonomik olanakların artışı, ulaşımın gelişmesi, artan boş zaman ve bu konuda etken olan moda gibi unsurlar sonucu ortaya çıkmıştır (Özgüç, 1975). Beylikdüzü İlçesindeki ikinci konutların gelişim süreci Türkiye'deki yazlıkların gelişim süreciyle paralellikler taşıdığı anlaşılmaktadır. Ülkemizde ikinci konutların ilk örneklerine 1950'li yıllarda İstanbul'da; Florya, Bakırköy, Kadıköy, Silivri, Kumburgaz ve Boğaziçi çevresinde rastlanmaktadır. Ancak 1970'li yıllardan sonra denizin sağlık açısından yararlı olduğu inancı, kentleşme ve sanayileşme olgusunun gelişmesi, kıyı turizmüne verilen teşviklerin artması ve genel olarak kıyılara yönelik ilginin artmaya başlaması nedeniyle İstanbul dışında, Türkiye'nin diğer kıyılarında da görülmeye başlamıştır. İlçedeki ikinci konutların mahallelere göre dağılımı incelendiğinde aşağıdaki durumla karşı karşıya kalınmaktadır.

Gürpınar Mahallesi sınırları içinde kalan yazlıklar, aynı zamanda ilçede ikinci konutların ilk kez yapılmaya başlandığı mahalle olarak dikkat çekmektedir. Pekmez Camii etrafında yapımına başlanan ilk yazlıklar esas olarak; batı yönde kıyıya paralel olarak uzanan Pekmez Caddesi'ne kadar çıkarken, doğu yöndeki sınır Tabu Sokak ve devamındaki Galaksi Sokak'a kadar devam etmektedir. Beylikdüzü'nün ilk yazlıkların görüldüğü sahanın kuzey yöndeki sınırı yaklaşık olarak Şafak Sokak'ta başlamakta ve güney yönde Filiz Sokak ile Çayeli

sokaklarının sonlandığı noktaya kadar uzanmaktadır. İlk yazlıkların yapılmaya başlandığı saha batı ve doğu yönde ve ana hatları itibarıyla birbirine paralel olarak uzanan iki caddeyle sınırlandırılmış ve bu sınırlar arasında Doğu-Batı yönlü denize doğru dik açıyla uzanan birçok sokak tarafından parçalanmıştır. Sayıları sınırlı olmakla birlikte, 1970’li yılların başlarında ilk villalar yapılmaya başlanmış olmasına rağmen, yazlıkların yoğun olarak inşa edilmesi ancak 1983-1984 yıllarından sonra mümkün olmuştur.

Beylikdüzü’nde ilk yazlık konutların inşa edilmeye başlandığı lokasyon, ülkemizdeki ilk ikinci konutların yapılmaya başlandığı mevkilerle önemli oranda benzerlik göstermektedir. Çünkü, Türkiye’de 1970’li yılların ikinci yarısından sonra üretilen ikinci konutların önemli bir bölümü kıyı yapılaşmasının vazgeçilmez bir parçası haline gelerek kıyı ve kıyıya yakın yerlerde yoğunlaşmakta, yerleşme deseni olarak deniz kıyıları boyunca çizgisel bir biçimde gelişmektedir (İnceoğlu,1997:24).



Harita 2. Beylikdüzü’ndeki Yazlıkların Dağılışı (2016)

Kaynak: Saha çalışmalarından elde edilen verilerden yararlanılarak hazırlanmıştır.

İkinci konutların ilk kez ortaya çıkmaya başladığı saha da içinde olmak şartıyla Gürpınar Mahallesi’nde yazlıkların yer aldığı bölgenin kuzey sınırı Dalyan Mevkii olarak isimlendirilen sahayı sınırlandıran Piri Reis Caddesi’ne kadar uzanırken, Doğu sınırını Cengiz Topel, Galip Esmer ve Dede Korkut caddeleri meydana getirmektedir. Bölgenin güney-güneydoğu sınırını Pekmezci Caddesi çizerken, batı sınır Dalyan Caddesi tarafından meydana getirilmektedir. Gürpınar Mahallesi’nde yazlıkların genel olarak yer aldığı saha içinde “Pekmez Mevkii” olarak isimlendirilen alanın sınırları bu genel çerçevenin bir miktar dışına taşıdığı görülmektedir. Pekmez Mevkii’nin doğu sınırını Tevfik Fikret Caddesi meydana getirirken, güney sınırını Açelya Sokak ve devamında uzanan Gündüz Sokak oluşturmaktadır. Kuzeyi ise Pekmezci Caddesi ile devamındaki Merkez Sokak tarafından çizilmektedir. Bu bölgedeki ikinci konutlar ağırlıklı olarak 1980-1985 yılları arasında 2-2,5 kat yüksekliğinde inşa edilmiş ve 2006-2007 yıllarına kadar sadece yazlık olarak kullanılmışlardır.



1960'lı yıllardan sonra Türkiye'de ikinci konut sahipliğinin yaygınlaşması konusunda etkili olan birçok faktörden söz edilebilir. Bu faktörler arasında deniz kıyısında yer alan arazilerin yüksek kar elde edilmesi amacıyla kullanılabilmesi, turizm sektörünün olduğu gibi ülkenin kalkınmasına da katkı sağlayacak araçlarından biri olarak değerlendirilmesi, büyük şehirlerde yaşayanların içinde buldukları rahatsız edici çevre koşullarının etkisinden uzaklaşma, temiz ve doğal ortamlarda bulunma arzusu, deniz ve güneşin bireylerin sağlığı üzerinde olumlu etki yapması, kıyılarda yer alan yazlıkların aynı zamanda yatırım aracı şeklinde değerlendirilmesi, turizm faaliyetlerinin genellikle deniz kıyılarında bulunması, ikinci konut yatırımlarını teşvik edilmesi, tatil yörelerindeki deniz kıyılarında yazlık sahibi olan bireylerin toplum içinde sosyal konumlarının yükselmesine katkı sağladığına olan inanç ve ulaşım sektöründe yaşanan gelişmelerin kıyı turizmine öncelik verilmesi üzerinde etkili olduğu düşünülebilir. Yukarıda ifade edilen faktörlere bağlı olarak ülkemizin sadece kıyılarında değil aynı zamanda kırsal alanlarında da ikinci konutların önce ortaya çıktığı daha sonra da sayılarının artmaya başladığı görülmektedir.

Ülkemizdeki ikinci konutların ortaya çıkışı ve gelişim sürecine benzer gelişme seyrinin Beylikdüzü'ndeki yazlıklar için de geçerli olduğu ileri sürülebilir. Ancak ilk yazlıkların görülmeye başlandığı zamandan günümüze doğru yaklaştığında yaşanan gelişmelerin İlçedeki ikinci konuların dönüşmesine zemin hazırladığı ileri sürülebilir. Örneğin, Gürpınar Mahallesi'ndeki yazlıklar hakkında belirtilmesi gereken önemli bir durum Beylikdüzü'nün ilçe olması ve doğalgaz hattı döşenmesiyle birlikte (2008'li yıllar) yazlık villaların yaz-kış kullanılmaya başlanmasıdır. Bazı istisnalar gözardı edilirse, Gürpınar Mahallesi'ndeki ikinci konutların hemen hemen tamamı yıl boyunca kullanılmaya başlanmasında doğalgaz kullanımının olanak dahiline girmesinin yanında metrobüs hattının yapılması da etkili olmuştur.



*Fotoğraf 1. Gürpınar Mahallesi'nden Büyük Çekmece Gölü ve Körfezi'ne bakış*

Dereağzı Mahallesi yüzölçümünün büyük bir bölümünü yazlıkların kapladığı görülmektedir. Mahalledeki yazlıkların batı-kuzeybatı sınırını Gürpınar Mahallesi meydana getirirken, kuzey-kuzeydoğu sınırını Sultan Fatih Caddesi oluşturmakta ve doğu sınırını da Kocatepe Caddesi meydana getirmektedir.

Dereağzı mahallesindeki ikinci konutlarla ilgili olarak dikkat çeken özellik Abdülvahab Yedikardeş Camii'nin kuzey-kuzeydoğusunda kalan Güvercin Sokak'tan başlayarak, Doğu'daki Zeynep Hatun Camii'ne kadar uzanan geniş bir sahada yer alan yazlık konutların bir kısmı yıl boyunca kullanılmalarına rağmen, bir kısmı sadece yaz mevsiminde kullanılırken, büyük bir kısmının da boş bırakılarak çürümeye terk edilmiş bir halde buldukları dikkat çekmektedir. Kıyıdağın itibaren iç kısımlara doğru yaklaşık olarak 500 m'ye kadar olan bir sahada terk edilmiş ikinci konutların sayısının kullanılan yazlıklardan daha fazla olduğu görülmektedir. Yazlıkların yoğun olarak bulunduğu bu bölgeye, zeminin hareketli olması nedeniyle, günümüzde imar izni verilmemektedir.



*Fotoğraf 2. Dereağzı Mahallesinde terk edilmiş yazlıklar*

Dereağzı Mahallesi'nde yer alan ikinci konutlardan Balık Hali yakınlarında bulunanların bir kısmının kullanılmamasının nedenleri arasında; 1999 yılında yaşanan Marmara Depremi ve Balık Hali'nin önündeki sahanın doldurulmuş olması gibi nedenler rol oynamıştır. Bu konuda belirtilmesi gereken diğer bir özellik de, bazı yazlıkların kullanılmamasının nedenleri arasında, Beylikdüzü'nün eskiden var olan sakinlik ve sükûnetinin artan nüfus miktarıyla birlikte kaybolmakta olması gösterilmektedir.

Kocatepe Caddesi, Sahil Mahallesi'ndeki ikinci konutların batı-kuzeybatı sınırını meydana getirirken, doğu yöndeki sınır Mavi Akdeniz Caddesi tarafından belirlenmektedir. Genel olarak yazlık evler bu iki cadde sınırları içinde karşımıza çıkmasına rağmen, Samanyolu Caddesi'nin kuzeyinde ve yüksekte yer alan yazlıkların artık bütün yıl boyunca kullanılmasına karşın, güney yönünde kalan ikinci konutların önemli bir bölümünün sadece yaz mevsiminde kullanıldığı belirtilmelidir.



*Fotoğraf 3. Dereağızı Mahallesi Pekmez Caddesi sonundaki yerleşim alanı*

Sahil Mahallesi'ndeki Arda Turan Parkı'nın güneyinde yer alan İsmail Gaspiralı, Karamanoğlu Mehmet Paşa ve Malkoçoğlu sokakları civarındaki yazlıkların üzerinde yer aldığı zeminin kaymakta olduğu belirtilmelidir.

Beylikdüzü'nün farklı mahallelerine dağılmış olarak bulunan ikinci konutların sahiplerini ağırlıklı olarak İstanbul'da ikamet edenler meydana getirirken, ülkemizin farklı şehirlerinde ikamet edip yazlık sahibi olanların varlığı bilinmektedir. Ancak ikinci konutların sahiplerinin yaklaşık olarak yarısını sürekli olarak İstanbul'da yaşayanlar meydana getirirken, Ankara'da ikamet edenlerin ikinci büyük grubu oluşturmaları dikkat çekicidir.

### **Rekreasyon ve Alışveriş Merkezleri**

Son yarım yüzyılda sosyal hayat üzerinde olduğu gibi, kültürel, ekonomik hayat ve teknoloji alanında birçok yenilik ve gelişme yaşandığı gibi, yaşanmaya da devam etmektedir. Yaşanan bu değişim ve gelişmelerin öncelikle şehirlerde yaşayanların hayatı üzerinde birçok olumlu ve olumsuz etkisinin olduğu da bilinmektedir. “Özellikle teknolojik gelişmeler sayesinde çalışma saatlerinin azalması, kişi başına düşen gelirin artması, ulaşım ve haberleşme sisteminin farklılaşması gibi gelişmeler olumlu etkiler içinde düşünülebilir. Bu olumlu etkiler insanların boş zamanlarını arttırmıştır. Bu artış, zaman içerisinde farklı rekreasyonel etkinlikleri birey yaşamına dâhil etmiştir” (Yılmaz, 2007).

Yukarıda ifade edilen görüşler ve bu görüşleri destekleyen veriler, alışveriş merkezlerinin aynı zamanda boş zamanların değerlendirilmesi açısından da şehirliler için önem arz ettiğini ve onların zamanlarının ciddi bir kısmını geçirdiği mekânlar olduğunu ortaya koymaktadır.

“Alışveriş günümüzde ticari bir eylem olmanın yanında, günlük yaşamın önemli bir parçası haline gelmiştir. Bu anlamda rekreasyon ile alışveriş arasında pragmatik bakımdan bir ilişkinin varlığından söz etmek olasıdır” (Acar, 2006).



Fotoğraf 4. Beylikdüzü'ndeki AVM'lerden biri

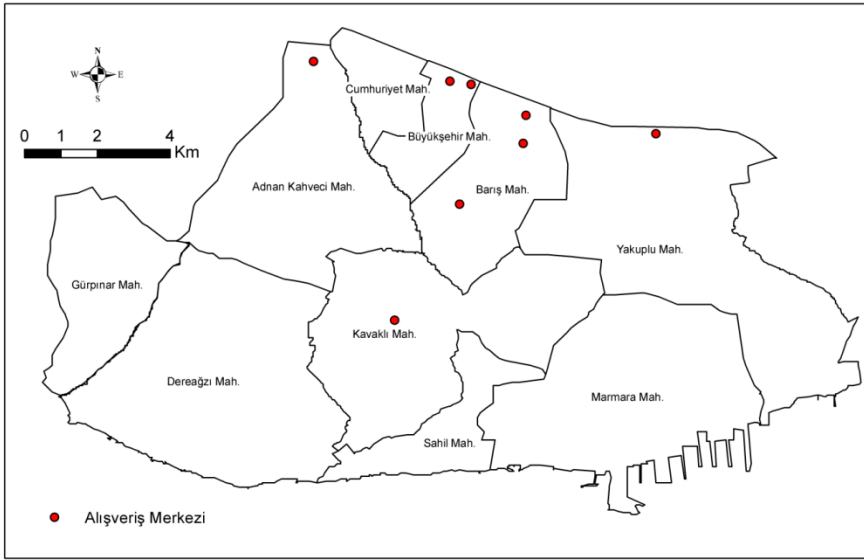
Alışveriş merkezlerinin eğlence ve iyi vakit geçirme seçeneğini bir mekanda sunabilmesi, boş zamanların değerlendirilebileceği seçenekler arasında daha fazla tercih edilmelerine neden olmaktadır. Bu nedenden dolayı alışveriş merkezleri, çeşitli mal ve hizmetlerin satın alınabildiği işletme özelliği taşıdıkları gibi, bireylerin dinlenme, eğlenme ve sosyalleşme gereksinimlerine de cevap verebildikleri için, aranan ve tercih edilen mekânlar olarak karşımıza çıkmaktadır. “Alışveriş merkezlerinde yer alan şirketlerin sunduğu rekreatif ürün ve hizmetler ise, uzun vadede kar sağlama amacı taşıyan araçlardır. Sunulan ücretli hizmet ve ürünlerin tamamı ticari rekreasyonel alışveriş kavramını oluşturmaktadır. Rekreasyonel alışveriş bünyesiyle ilgili sunulan sinemaya gitmek, bir şeyler yemek, oyun oynamak, gezinmek ve düzenlenen etkinliklere katılmak gibi eğlenceli faaliyetlere katılım çoğu durumda birincil ihtiyaç haline gelmektedir. Alışveriş merkezinin temel amacı, bu ihtiyaçları karşılamaya odaklanmış alışverişin sağlanmasıdır. Dolayısıyla rekreatif alışverişte eğlence, haz ve keyif alma duygularının çoğu durumda ihtiyaç olgusunun önüne geçtiği yapılan araştırmalarda ortaya çıkmıştır” (Argan, 2007; Özcan, 2007).

İnsanlar sosyal bir varlık olarak, birlikte hoşça vakit geçirmek, buluşmak, görmek ve görülmek ve alışveriş merkezlerinde gerçekleştirilen çeşitli etkinlikleri izlemek veya katılmak gibi nedenlerle de alışveriş merkezlerinde bulunmayı arzu etmektedir. Böylece alışveriş merkezlerinde birbiriyle buluşarak iyi vakit geçiren insanlar alış-veriş yapmaksızın da vakitlerini eğlenerek ve keyif alarak geçirme olanağına kavuşmaktadırlar. Ancak alışveriş merkezlerine arkadaşlarıyla buluşarak, sadece iyi vakit geçirmek için gelenlerin de daha öncesinde planlamamış olmalarına rağmen, alışveriş yaptıkları bilinmektedir. “Tüm bu davranış şekilleri nedeniyle AVM idarecileri insanları alışveriş merkezlerine çekebilecek etkinlikler düzenleyerek, planlanmamış alışveriş yapılmasını sağlanmaya çalışılmaktadır. Rekreasyonel alışveriş bakımından AVM'ler gençler ve erişkinler için buluşma ve dinlenme yerleri haline gelmiştir. AVM'ler geleneksel perakendecileri ikinci plana iterek, dev eğlence ve rekreasyon merkezleri haline almıştır (Ahmed, Vd., 2007).

Yukarıda belirtilen sosyo-kültürel etkinliklere ilave olarak; imza günü, çocuk tiyatrosu, çocuk sanat atölyeleri, bilgisayar oyun alanları, düzenlenen çeşitli konserler, fotoğraf sergileri, dev satranç alanı, tırmanma duvarı,

bowling salonları, go park alanları, sevgililer günü veya anneler günü gibi özel konulu faaliyetlere ev sahipliğini üstlenmek de alışveriş merkezleri tarafından gerçekleştirilmektedir. “AVM’lerde düzenlenen etkinliklerin büyük bir bölümü çocuklara ve gençlere yönelik hazırlanmaktadır. Böylece AVM’ye çocuklarıyla birlikte gelen ailelerin, onları eğlenip, mutlu olacakları güvenli ortamlara emanet ederek, daha rahat alışveriş yapmaları sağlanmaya çalışılmaktadır. Özel günlere yönelik etkinliklerin gerçekleştirildiği günlerde AVM’lerin ziyaretçi sayısı %80’lere varan oranda artabilmektedir”<sup>1</sup>. Ayrıca her alışveriş merkezi, kendi müşteri potansiyeline uygun çeşitli ve farklı etkinlikler düzenleyerek, muhtemel tüketicileri etkileyerek üzerlerinde olumlu bir imaj bırakma gayreti ve çabası içinde bulunmaktadır.

Toplumun eğlence ve alışveriş ihtiyacını sağlamaya yönelik faaliyetlerinin yanısıra AVM’ler aynı zamanda müşterilerinin kamusal ihtiyaçlarına yönelik hizmetler de vermektedir. Örneğin, banka şubelerinin veya bankacılık hizmetlerinin yapılabilmesine olanak sağlayan otomatik para çekme makinelerinin varlığı, elektrik, su ve doğalgaz faturalarının ödenmesine yönelik hizmetlerin verilmesi.



Harita 3. Beylikdüzü’ndeki alışveriş merkezlerinin dağılımı (2015)

Beylikdüzü’nde faaliyet gösteren başlıca AVM’ler arasında Hasırcılar, Atrium, Kule Çarşısı, Beyaz City, Beylicium Alışveriş ve Yaşam Merkezi, Migros, Perla-vista, Markacity Alışveriş ve Yaşam Merkezi sayılabilir. AVM’lerin gerek şehir, gerekse şehirlilerin sosyo-ekonomik hayatı üzerinde bu kadar önemli rol oynaması ve gelecekte bu önemlerini arttırarak sürdüreceklerine dair beklentilerin olması, Beylikdüzü’ndeki AVM’lerin aynı zamanda birer turistik mekân olarak da, hem önem kazanmasına hem de Beylikdüzü’ndeki turistik faaliyetlerin gelişmesine katkı sağlayabilecek yerler olarak karşımıza çıkmasına neden olmaktadır.

## Yat Limanı

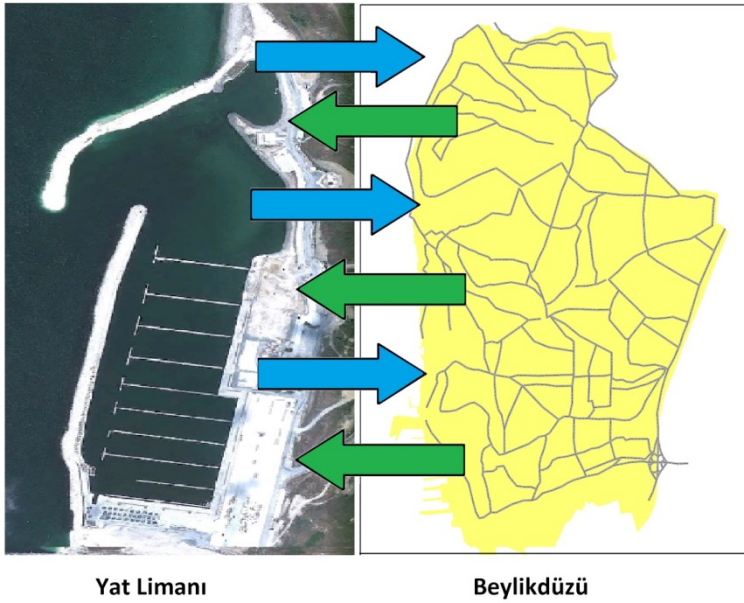
Beylikdüzü’ndeki yat limanının değerlendirilmesine başlanmadan önce, marina olarak da isimlendirilen yat limanlarının içinde yer aldıkları şehir ve toplum için taşıdığı önemin ortaya konması uygun olacaktır.

<sup>1</sup> Erol Sırrı Yolcu ile gerçekleştirilen yüzyüze görüşme

Bir bütün olarak turizm kompleksi şeklinde planlanan yeni tip yat limanları konferans ve sergi salonlarından, alışveriş merkezlerine, sinemalardan otellere kadar çok değişik faaliyet türleri ile müşterilerine geniş bir yelpazede hizmet sunmaktadırlar. Marinalar hızla yerleşim yerlerinin ve ticari gelişmenin bir parçası haline gelmektedir (Elwin, 1989).

Yat turizminin turizm sektöründeki payının artışına paralel olarak, turizm kentlerinde yat limanı yatırımları da artmakta ve bu limanlar turistlerin şehirle ilişkileri boyutunda kent dokusuna ekonomik, sosyal ve kültürel anlamda etki etmekte ve dolayısıyla kent yapısının değişiminde rol oynamaktadırlar. Diğer bir ifadeyle, yat limanları kent kimliğinin oluşmasına katkı sağlayan bir rol oynamaktadırlar.

Yat limanı ile şehrin karşılıklı etkileşimi çok yönlüdür. Marina şehrin sahip olduğu çeşitli fonksiyonlardan sadece biri olarak değerlendirilemez. Şehrin yat limanı üzerinde etkisi olduğu gibi, yat limanının da şehir ve şehirsal fonksiyonlar üzerinde etkisi söz konusudur. Örneğin, limanın kentle kesiştiği alanda hem şehir halkı hem yatçılar tarafından kullanılan kafeler, alışveriş mekânları, eğlence alanları, rekreasyon sahaları ve spor tesisleri gibi çeşitli sosyo-kültürel birimler bulunmaktadır. Yat limanı ile şehir birbirinden ayrı ve bağımsız birimler olarak kabul edilemez. Yani şehirde bulunan yat limanlarının içe dönük ve dışa dönük gelişmesi kentle iletişim bağlamında farklı sonuçlar doğurmaktadır. Bu durum, limanın şehri olumlu veya olumsuz olarak nasıl etkilediği ve katkılarının neler olduğu gibi soruların yöneltmesini getirmektedir.



Şekil 1. Yat Limanı ile şehrin etkileşimi (Yazar tarafından hazırlanmıştır)

Şekilde görüldüğü gibi, yat limanı sınırının geçirgenliği sayesinde, denizden tekneleriyle gelen turistler kolayca şehre yönlenebilirler. Şehir ve yat limanı biri diğerinden iki farklı ünite olarak değerlendirilemez. Aksine birbirini tamamlayan, bütünleyen birimler olarak değerlendirilebilirler. Çünkü yat limanı şehrin hinterlandı içinde yer aldığı gibi, şehri etkilemekte ve şehirsal faaliyetlerde de etkilenmektedir. Yat limanının etki sahası ile şehrin etki sahası neredeyse daima iç içe geçmekte ve şehri denize bağlayan bir geçiş elemanı olarak anlam kazanmaktadır. Şehir ile marina ilk bakışta birbirinden farklı gibi görünmesine rağmen, aslında birbirini tamamlayan faktörlerin bir araya gelerek, büyük bir bütünün parçalarını meydana getirmektedir. Gerçekten yat limanı kentin bir parçası olması nedeniyle, marinaya gelen yatçıların şehirle bütünleşmesine de katkı

sağladığından önem kazanmaktadır. Yat limanları, deniz ve kent arasında bir geçiş alanı olarak düşünülebilir. Breen ve Rigby'nin kentsel kıyıyı, "kara ve suyun buluştuğu kentin dinamik alanı" (Breen ve Rigby, 1994) olarak tarif etmeleri doğru ve yerinde bir yaklaşımdır.

Yat limanlarında sadece yatçılar tarafından kullanılması gereken yat bağlama alanları, çekek alanları, duş, wc, çamaşır yıkama yerleri gibi üniteler bulunduğu gibi, liman sahasında alışveriş, yeme-içme, rekreasyon ve spor sahaları gibi birimler şehir halkının da kullanımına açık olduğundan, yat limanlarının sosyal ve toplumsal özelliğinin de dikkate alınması gereken bir özellik olarak karşımıza çıkmaktadır. Marinaların sosyal boyutunun varlığının yanı sıra diğer bir önemli özelliği, aynı zamanda turizm endüstrisinin önemli bir parçası olmasıdır. Yat limanının belirtilen özellikleri nedeniyle, kullanım sınırlaması getirilmeyen bütün birimlerinin kamusal olma potansiyelinin değerlendirilmesi her türlü turist ile şehir halkının kullanımına açılmasının sağlanması, şehir ile bütünleşebilmesi için önemli ve gereklidir.

Deniz kıyısı ve kıyıda yer alan yat limanının bazı durumlarda şehir üzerindeki etkisi o kadar büyük olmaktadır ki, bu özelliğine bağlı olarak şehri dönüştürdüğü ve şehre kimlik kazandırdığı da bilinmektedir. Kıyı ve kıyıya bağlı olarak gerçekleştirilen faaliyetler şehri ekonomik yönden olduğu kadar, sosyal faaliyetler ve mekânsal kullanımlar açısından etkilemekte ve planının şekillenmesine katkı sağlamaktadır. Kıyıda yer alan birçok şehrin lokasyonu ve topoğrafya şartlarının uygun olması halinde liman şehri olarak geliştiği bilinmektedir. İklim koşullarının da elverişli olması halinde, şehirlerde yat turizmi şehrsel fonksiyonlar arasındaki yerini almaktadır. Bu kentlerin karakterleri birbirinden farklı özellikler göstermekle birlikte, kıyıya bağlı olarak gerçekleştirilen faaliyetler, kıyıda ki yoğunluk ve ticari hareketlilik her birinde bulunmaktadır. "Şehirde ve kıyıda var olan farklı fonksiyonların karşılıklı etkileşiminin ortaya çıkardığı dinamik yapı içindeki düzeni ve farklı fonksiyonların çatışmadan, işler şekilde iç içe yer alabilmesi; bu fonksiyonlar arası etkileşimin nitelikli bir biçimde kurulması ile mümkün olmaktadır" (Erkök, 2002).

Kent halkı ile turistler arasında gerçekleşen her türlü iletişim, sosyal ve kültürel açıdan etkileşim anlamında çeşitli verilerin ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Her şeyden önce turistlerin şehirden temin etmek zorunda kaldıkları her türlü mal ve hizmetin sağlanabilmesi için şehirde yaşayanların harekete geçmesiyle sosyal ve fiziki çevre dönüşmekte, öncelikle yatçılara hitap eden ticari mekânlar ortaya çıkmaktadır. Bu ticari girişimler ve getirileri, kentlinin yaşam kalitesine katkı sağlamaktadır. "Marinalarda farklı ülke, ırk ve dile sahip insanlar bir arada bulunurlar. Böylesine karışık bir yapı her zaman insanların ilgisini çekmektedir. Bu çok kültürlülük, önceleri marina yakınlarında oluşan ticaret, eğlence ve restoran sahipleri ve çalışanlarında, daha sonra ise tüm yerleşimde kültürel değişmelere neden olur" (Özer, 1990). Bütün bu gelişmelerin sonucu olarak, zamanla sosyal ve kültürel etkileşim gerçekleşmektedir.



*Fotoğraf 5.* West İstanbul Marina’da sosyal ve kültürel etkileşim mekânları da bulunuyor

### **Beylikdüzü Yat Limanı**

Yat limanı, doğusunda Küçükçekmece ve Batısındaki Büyükçekmece göllerinin hemen hemen ortası sayılabilecek bir mevkide yer almaktadır. İstanbul Atatürk Havalimanı’na 17 km mesafede 2011 yılında kurulmuş olan West İstanbul Marina, Beylikdüzü’nde gerçekleştirilen ve gerçekleştirilecek olan turizm faaliyetleri açısından önemli bir rol üstlenecek potansiyele sahiptir.

Yat limanının Akdeniz, Ege Denizi ve Karadeniz başta olmak üzere dünyanın her tarafından gelen yatlara hizmet verebilecek bir mevkide bulunması, önemli bir üstünlüğü olarak belirtilebilir. Genelde İstanbul’da olduğu gibi, West İstanbul Marina’nın inşa edildiği mevkide hakim rüzgar yönünü kuzey sektörlü rüzgarlar meydana getirmektedir. Yat limanının lokasyonu bu egemen sert rüzgârlara karşı doğal olarak korunmalı bulunmaktadır. Doğu sektörlü rüzgârlara Ambarlı Limanı mendireği sayesinde, Güneybatı yönünden esen lodos rüzgârlarına karşı ise, inşa edilen dalgakıranlarla korunan marina, tekneler için güvenli bir liman karakterini kazanmıştır.





Şekil 2. West İstanbul Marina yerleşim planı (2016)

Beylikdüzü'nün Marmara Mahallesi sınırları içinde kalan West İstanbul Marina, sadece yat turizmi açısından değil aynı zamanda sosyo-kültürel çekicilikleriyle de yakın ve uzak çevresini etkilemektedir. Marina, yerleşim planında görüldüğü gibi alışveriş olanakları, kafe ve restoranlar, spa merkezi, çeşitli spor faaliyetlerinin gerçekleştirilebileceği sahalar ve yelken okulunun varlığına bağlı olarak şehrin sadece sosyo-kültürel hayatı değil, aynı zamanda ekonomik hayatına da katkı sağlayabilecek potansiyele sahiptir. Marinanın sahip olduğu akıllı kart sistemi, üst düzey güvenlik sistemi ve fiber optik altyapı olanakları da, sadece Beylikdüzü ve yakın çevresinin değil, aynı zamanda ülkemizin de önemli marinalarından biri olmasına zemin hazırlamaktadır.



*Fotoğraf 6. West İstanbul Marina*

Vaziyet planında görüldüğü gibi West İstanbul Marina güney, batı ve doğu yönünden esen rüzgârlara karşı dalgakıranlarla korunmaktadır. Yat limanının doğusunda 850 m uzunluk ve 5,5 m yüksekliğinde; batısında ise 350 m uzunluk ve 5,5 m yüksekliğe sahip dalgakıranlar inşa edilmiştir. Marinadaki yatların bağlanabilmesi için de 480 m uzunluğunda iskele yapıldığı gibi 10 adet duba da bulunmaktadır. İnşa edilen dalgakıranlar, yapılan iskeleler ve kullanılan dubalar sayesinde teknelerin her türlü olumsuz hava koşullarından etkilenmemeleri için güvenli bir ortam sağlanmaya çalışılmıştır.



*Fotoğraf 7. West İstanbul Marina’da, karada “Raf Park Sistemi” ile korunan tekneler ve arka planda villalar*

İstanbul’un batısındaki konumuyla marina, 55 000 m<sup>2</sup> alanı kaplamakta, denizde 600 yat ve karada da 300 adet olmak üzere toplam 900 adedi bulan yat bağlama kapasitesiyle 2015 yılından itibaren hizmet vermektedir. West İstanbul Marina’nın ülkemiz marinaları arasında farklı bir konumda yer almasını hazırlayan bir özelliği de, karada muhafaza edilen yatların, “Raf Park Sistemi”yle park edilmeleridir. 360 yatlık kapasitesiyle Raf Park Sistemi ilk kez West İstanbul Marina’da kullanılmaktadır. Bu park sistemi uzunluğu 7 m’yi aşan yatlarla (normalde pahalı olan park edilmelerinde) yeni ve alternatif bir sistem olarak hizmet vermesiyle dikkat çekmektedir. Ayrıca marinada 2016 yılı sonuna kadar faaliyete başlaması planlanan 700 tonluk vinç sayesinde büyük ve lüks yatlara da hizmet verilebilecek olması, tesisi diğerlerinden ayıran bir özellik olarak belirtilmelidir (Denizcinin Dergisi Yelken Dünyası, 2015). Yat limanı belirtilen bu özellikleriyle Marmara Bölgesi’ndeki teknelerin de ihtiyaçlarını karşılayacak donanımına sahip izlenimi vermektedir.

Aşağıdaki tablo 3’te görüldüğü gibi, 2015 yılında marinaya giriş çıkış yapan yat sayısı 913’ü bulmaktadır. Limanda dikkati çeken noktaların başında, ABD bandıralıların, toplam yatlar içindeki payının % 55,6 gibi çok yüksek bir orana sahip olmalarıdır. Türk bandıralıların oranı ise %33,7 düzeyinde kalmaktadır. Diğer bir ifadeyle, Amerikan ve Türk bandıralı yatların toplam yatlara oranı %89,3’ü bulmaktadır ki, Türkiye dışında 28 farklı ülkeden gelen yatlar bulunmasına rağmen, diğer ülkelerin payının son derece düşük olduğu ortaya çıkmaktadır. Örneğin üçüncü sırada yer alan Birleşik Krallık bandıralı yatların toplam yatlar içindeki payı %3,5 düzeyinde kalmaktadır. Avustralya’dan Kanada’ya ve Komor Adalarından Finlandiya’ya kadar çeşitli ülkelerin bayraklarını taşıyan yatlar limana gelmekle birlikte, sadece 13 yatın farklı bandıralar taşıması dikkat çekmektedir.

Tablo 3

*West İstanbul Marina'ya Gelen Yatların Bandıralarına Göre Dağılımı (1.1.2015-31.12.2015)*

<b>Bandıra</b>	<b>Sayı (adet)</b>
Türkiye	308
ABD	507
Avustralya	4
Almanya	5
Avusturya	2
Bahama	1
Belize	3
Birleşik Arap Emirlikleri	1
Birleşik Krallık	32
Bulgaristan	8
Cayman Adaları	3
Cook Adaları	4
Danimarka	1
Finlandiya	1
Fransa	2
Gürcistan	1
İsviçre	1
İtalya	1
Kanada	1
Jamaika	1
Komor Adaları	1
Letonya	1
Malta	2
Marshall Adaları	5
Romanya	3
Rusya Federasyonu	10
St. Vincent	1
Ukrayna	1
Yunanistan	2

Kaynak: West İstanbul Marina, 2016.

West İstanbul Marina'ya ilk gelen yat, ABD bandıralı olup, 2013 yılı sonlarında gelmesine rağmen, bu tarihten itibaren yaklaşık olarak bir sene boyunca sınırlı olarak hizmet verdiği anlaşılmaktadır. Çünkü 2014 yılı boyunca marinaya gelen yat sayısı sadece 33 olmuştur. Marinanın esas olarak hizmet vermeye başladığı yılın 2015 olduğu ifade edilebilir. Yat limanına gelen teknelerin kalış süreleri değerlendirildiğinde çok farklı bir tabloyla karşı karşıya kalınmaktadır. 1-2 veya 4-5 gün gibi kısa olarak nitelendirilebilecek sürelerle kalanlar olduğu gibi, 10-15 gün veya birkaç ay süreyle kalan yatların olduğu anlaşılmaktadır.

Marina, Doğu Akdeniz limanlarını ziyaret eden teknelerden Akdeniz ve Ege Denizi güzergâhlarını takip ederek Karadeniz'e girmek isteyenlerin ve Karadeniz'den güneye, yani Ege ve Akdeniz limanlarına gidecek olan yatlar için de West İstanbul Marina uygun bir lokasyonda bulunmaktadır. Yat limanının uygun mevki nedeniyle geleneksel "Doğu Akdeniz Yat Rallisi" güzergâhı üzerinde yer alan marinalar arasında bulunmaktadır.

Yat limanının çeşitli etkinliklere sahne olması, yatçılıkla ilgili olarak düzenlenen ulusal veya uluslararası organizasyonların içinde yer alması, Beylikdüzü'nün sadece yerel anlamda değil, ulusal ve uluslararası platformlarda da tanınmasına katkı sağlayacağı gibi, düzenlenen etkinlik veya yarışmalara katılanların neden olacağı turistik hareketlerden de faydalanmasına zemin hazırlayacağından önem taşımaktadır.



Harita 4. Doğu Akdeniz'deki yat limanları

West İstanbul Marina'da gerçekleştirilen ve gerçekleştirilecek olan faaliyetlerin istihdam üzerindeki etkisi değerlendirildiğinde; doğrudan Marina'da çalışacak olan personel sayısının 50 civarında olması beklenmektedir. Ancak Marina sahasında yeme, içme ve eğlence birimleri dâhil olmak üzere faaliyet gösteren diğer birimlerle birlikte değerlendirildiğinde, çalışan sayısının 300 kişiyi bulacak<sup>2</sup> olması önem taşımaktadır.

Yat limanlarının varlığı esas olarak yatçılara ihtiyaç duydukları barınma ihtiyacını karşılamaya yönelik olmakla birlikte, etkileri yakın çevresi başta olmak üzere bölgesi hatta ülkesi açısından önemli olabilecek güce sahiptir. Yat limanının etki alanının nerelere kadar uzandığı ve bu alanın genişliğinin belirlenmesi ayrı bir çalışma konusudur. Ancak genel olarak yat limanı ile şehrin daima karşılıklı etkileşim içinde bulunma zorunluluğunun varlığı, özel olarak da Beylikdüzü ile West İstanbul Marina'nın karşılıklı etkileşim düzeyinin henüz yeterli düzeyde olmadığı anlaşılmaktadır. Örneğin marinanın plajı, fitness ve spa merkezi, yüzme havuzları, tenis kortları, amfi tiyatrosu, resim, heykel, müzik ve tiyatro konusunda eğitim verilecek olan sanat evi henüz tamamlanıp, hizmete girmemiştir. Yukarıda belirtilen ve Beylikdüzü özelinde İstanbullular ile yatçıların birlikte kullanabileceği ortak mekânların eksikliği, yat limanı ile şehir arasında olması beklenen etkileşimin gerçekleşmesini engellemektedir. Bugün hayli zayıf olan bu ilişkinin yat limanında planlanan tesislerin hayata geçirilmesiyle birlikte kuvvetleneceği düşünülebilir.

<sup>2</sup> Esra Daldal ile yapılan yüz yüze görüşme.

West İstanbul Marina ile Beylikdüzü arasındaki etkileşimin daha güçlü hale getirilmesi konusunda katkı sağlayabilecek diğer bir olanak, yat limanının hemen kuzeyinde inşa edilmekte olan modern villa tipi konutların bulunmasıdır. Proje tamamlandığında şehir ile yat limanı arasında daha sıkı bir bağ oluşması beklenebilir. Çünkü bu konutlarda yaşayacak olanlar, bir taraftan Beylikdüzü sakini olarak hayatlarını devam ettirirken, diğer taraftan yat limanının bir uzantısı olmaları nedeniyle Beylikdüzü ile marinanın bütünleşmesine ilçede yaşayan herkesten daha fazla katkı sağlayabilirler.

Yelken okulunda gerçekleştirilen faaliyetler amatör denizciliğin gelişmesine ve sevilmesine katkı sağlamaktadır. Marina, Amatör Denizcilik Federasyonu'na liman sahasında yer vererek, yat limanının toplu buluşmasına katkı sağlayacağı gibi, denizciliğin ve yatçılığın toplum tarafından hem tanınmasına hem de benimsenmesine katkı sağlayabilecek potansiyeli bünyesinde bulundurmaktadır.

Genellikle marinaya sahip olan bütün şehirlerde yat limanı kentin en canlı, en hareketli ve en kalabalık mekânlarından birini meydana getirmesine rağmen, West İstanbul Marina'nın Beylikdüzü halkı için yaşam merkezi haline gelebilmesi için yat limanı için planlanan sosyal, kültürel ve sportif tesislerin yapılması gerekli fakat yeterli değildir. Marina ile şehir arasında gerçekleşmesi beklenen etkileşimin sağlanabilmesi için yat limanını şehir merkezine bağlayan yolların iyileştirilmesi ve alternatif güzergâhların da yapılması önemli ve gereklidir. Şehir ile yat limanı arasında kurulması gereken fonksiyonel etkileşimin hayata geçebilmesi bir taraftan Beylikdüzü'nün diğer taraftan West İstanbul Marina'nın üzerine düşen sorumlulukları yerine getirmesi kaçınılmaz bir zorunluluk gibi görünmektedir.

### **Sonuç**

Herhangi bir şehrin turizm alanında ön plana çıkabilmesi için, fiziki coğrafya özelliklerinden iklim, topoğrafya, bitki örtüsü, akarsu ve gölleri gibi doğal çekiciliklerinin bulunması gerekmekte ancak yeterli olmamaktadır. Çünkü belirtilen doğal güzelliklerin, beşeri çekicilikler olarak ifade edilen kültürel özellikler, beslenme ve eğlenme olanakları, ulaşım imkanları, iletişim, haberleşme ve konaklama gibi altyapı hizmetlerinin de yeterli düzeyde gelişmiş olması önemli ve gereklidir. Beylikdüzü'ndeki turistik faaliyetlerin esas olarak, TÜYAP fuarı, alışveriş merkezleri ve yat limanı çerçevesinde ortaya çıktığı anlaşılmaktadır. Herhangi bir turizm bölgesini ziyaret edenlerin gereksinimleri olan başta konaklama, yeme-içme, eğlence, alışveriş, sağlık gibi üst yapıyla ilgili yatırımların yeterli ve kaliteli olması, İlçenin diğer turizm bölgeleriyle olan rekabette gücünün artmasına neden olacaktır. Ancak bölgeye gelen turistlerin ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik olarak geliştirilmesi gereken en önemli unsurun ulaşım ile ilgili olduğu ifade edilmelidir. Böylece, sadece turistik faaliyetler için değil, aynı zamanda İlçe halkının da yaşam kalitesi yükseltilecek güvence altına alması gibi, şehrin yakın ve uzak çevresindeki çekiciliklere erişim imkanı da sağlanmış olacaktır.

Beylikdüzü'nün, fiziki coğrafya elemanları olarak; iklim, morfoloji, lokasyon ve doğal yapısını değiştirmek söz konusu olamayacağından mevcut doğal koşullara ek olarak, beşeri çekiciliklerin ilave edilmesi gerekmektedir. Bu yeniliklerin, turizm sektöründe yaşanmakta olan rekabette Beylikdüzü'ne üstünlük sağlaması açısından farklılıkları arama ve uygulama sürecinde katkı sağlayabileceği dikkate alınmalıdır. Bu yeni çekicilikler kapsamında, bölgede Antik Çağ'dan kalma liman fonksiyonuna bağlı olarak gerçekleştirilecek çalışmalardan söz edilebilir. Beylikdüzü için yeni bir gelişme olan bu konunun üzerinde durulması uygun düşecektir.

Beylikdüzü yeni kurulmuş bir ilçe olmasına rağmen, günümüzdeki nüfus miktarı Anadolu'daki orta büyüklükteki bir şehrin nüfusu civarında olup, yakın gelecekte nüfusunun önemli oranda artması beklenmektedir. Çünkü Türkiye'nin ortalama nüfus artış miktarı %0,13 düzeyindeyken bu oran Beylikdüzü'nde %0,66 seviyesinde gerçekleşmektedir. Diğer bir ifadeyle Türkiye nüfus artış hızının yaklaşık olarak 5 katı hızla nüfusu artmaktadır. Artan nüfus miktarının Beylikdüzü açısından ortaya çıkaracağı bir etki de, günümüzde zaten fazla olarak değerlendirilebilecek (6 479 kişi/km<sup>2</sup>) nüfus yoğunluğunun (Beylikdüzü Belediyesi Stratejik Plan 2015-2019, 48-49) daha da artması olacaktır. Artan nüfusun her alanda olduğu gibi turizm sektörüne yönelik talepleri de arttırması beklenmelidir.

Şehir sakinlerinin rekreasyonel ihtiyaçlarının karşılanması, yerel yönetimlerin ilgi alanında kaldığı gibi, yasal görevleri arasında bulunduğundan, Beylikdüzü'nün sahip olduğu 12 kilometreyi geçen sahil şeridi üzerinde düzenlenen parklar ve spor sahaları bu amaca uygun olarak hazırlanmıştır. Ancak özellikle havalarda ısınmaya başladığı ilkbahar mevsimiyle birlikte artmaya başlayan ve yaz mevsiminde doruk noktasına ulaşan talebe cevap vermekte çoğu zaman yetersiz kaldığı da bilinmektedir. Beylikdüzü sahil şeridinin özellikle hafta sonu ziyaretçilerinin, İlçe halkından ziyade, kuzeyinde yer alan komşu ilçe sakinleri oluşturmaktadır.

Sosyal olduğu gibi, ekonomik sektörlerde yaşanacak gelişmelerin mikro ve makro düzeyde planlanması turizm faaliyetlerinin sağlıklı gelişimi için önem taşımaktadır. Muhtemel problemlerin öngörülerek, sorunlar ortaya çıkmadan bertaraf edilmesiyle, şehir sakinlerinin yaşam düzeyi daha konforlu hale gelecek ve şehrin olumlu bir imajla tanınmasına yardımcı olacaktır. Bu durum ise, marka şehir olma konusunda çaba gösteren şehirler için vazgeçilemeyecek kadar önem taşımaktadır.

### Kaynakça

Acar, G. (2006). *Alışveriş Merkezlerinde Peyzaj Tasarımı* (Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı. Ankara) <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi> adresinden temin edilmiştir.

Ahmed, Z. U., Ghingold, M.D. ve Dahari, Z. (2007). Malaysian Shopping Mall Behavior: An Exploratory Study, *Asia Pacific Journal of Marketing and Logistics*, 19(4) : 331-348.

Argan, M. (2007). *Eğlence Pazarlaması*, Detay Yayıncılık, Ankara.

Arkon, C. (1997). 'Kıyılarımızın Günümüzdeki Görüntüsü' *Ege Mimarlık*, Yıl: 7, Sayı: 24, 39-43.

Beylikdüzü Belediyesi, Stratejik Plan 2015-2019, [http://www.beylikduzu.bel.tr/BBImages/Slider/Image/stratejik\\_plan\\_2015-2019.pdf](http://www.beylikduzu.bel.tr/BBImages/Slider/Image/stratejik_plan_2015-2019.pdf), Erişim Tarihi: 27.12.2015

Breen, A. ve Rigby, D., *Waterfronts: Cities Reclaim Their Edge*, New York: McGraw-Hill, (1994).

Denizcinin Dergisi Yelken Dünyası. (2015). Sayı: 36: 32-36.

Elwin, J.F. , 1989. "Marinas - Site Selection", Marinas: Planning and Feasibility, *Proceedings of the International Conference on Marina Planning*, İngiltere.

Emekli, G., (2014), İkinci Konut Kavramı Açısından Turizm Coğrafyasının Önemi ve Türkiye'de İkinci Konutların Gelişimi, *Ege Coğrafya Dergisi*, Sayı: 23 (1), 25-42

Erkök, F. (2002). *Kentsel Bileşenleri ve Kıyı Kenti Kimliği Bağlamında İstanbul'un Öznel ve Nesnel Değerlendirmesi*, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Doktora Tezi, İstanbul) <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi> adresinden temin edilmiştir.

<http://www.westistanbulmarina.com/#!yerlesimplani/c1vor>. Erişim tarihi: 23.01.2016.

İnceoğlu, N. (1997). 'Ege'de ikinci konut ve turizm yapılaşması' *Ege Mimarlık*, Yıl: 7, Sayı: 24, 26-29.

Kültür ve Turizm Bakanlığı (KTB), 2016, <http://www.ktbyatirimisletmeler.gov.tr/TR,9860/turizm-belgelitesisler.html>

Özcan, B. (2007). 'Rasyonel Satın Alma Ve Boş Zaman Sürecine Ait Alışveriş Eylemlerinin Birlikte Sergilendikleri Mekanlar: Alışveriş Merkezleri. *Sosyal Bilimler Dergisi*, 9 (2): 40-60.

Özer, M. (1990). "Türkiye'de Yat Turizmi", Kalkınma Bankası, Turizm Proje Değerlendirme Müdürlüğü, Ankara.

Özgüç, N., (1975), *İstanbul'un Trakya Doğrultusunda Gelişmesi Ve Yeni Bir Rekreasyon Sahası: Güzelce-Kumburgaz-Kamiloba-Celaliye*, İstanbul Üniversitesi Edebiyat Fakültesi Coğrafya Enstitüsü Basılmamış Doktora Tezi, İstanbul. <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi> adresinden temin edilmiştir.

Yılmaz, Ş. (2007). *Rekreasyon Faaliyetlerinin Yönetim ve Organizasyonu: Antalya Bölgesindeki Beş Yıldızlı Otel İşletmelerine Yönelik Bir Uygulama Akdeniz Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü. Yüksek Lisans Tezi, Antalya*) <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi> adresinden temin edilmiştir.

West İstanbul. (2016). <http://www.westistanbulmarina.com/#!yerlesimplani/c1vor> adresinden edinilmiştir.