

**YILDIZ YEKNIK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**İSTANBUL'DA KENT OTELİNE
DÖNÜŞTÜRÜLMÜŞ TARİHİ
YAPILARIN, ÖRNEKLER ÜZERİNDEN
UYGUNLUKLARININ İRDELENMESİ**

Mimar Abdullah TAŞDEMİR

**FBE Mimarlık Anabilim Dalı Mimari Tasarım Programında
Hazırlanan**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Tulin Gorgulu

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Tulin GÖRGÜLÜ

İSTANBUL, 2005

ŞEKİL LİSTESİ.....	iv
TABLoların LİSTESİ.....	v
ÖNSÖZ.....	vi
ÖZET.....	vii
ABSTRACT.....	viii
1. GİRİŞ.....	1
1.1. Giriş-Araştırmanın Amacı, Araştırmanın Yöntemi.....	1
1.2. Turizm Kavramı.....	2
1.3. Turizmin Tarihçesi.....	6
1.4. Turizmin Dünya Ve Türkiye Ekonomisindeki Yeri.....	8
1.5. İstanbul'daki Turizm Aktiviteleri.....	10
1.6. Turizm Konaklama Tesisleri Türleri Ve Sınıflandırılması.....	13
1.6.1. Konaklama Tesisleri Ve Kısa Tarihçesi.....	13
1.6.2. Konaklama Tesisleri Türleri ve Sınıflandırılması.....	15
1.6.3. İstanbul Ölçeğinde Turizm Konaklama Tesisleri.....	22
1.7. Otelleri Oluşturan Bölüm Ve Mekanlar.....	23
1.7.1. Mekanlar Arası İlişki Şeması Ve Matrisleri.....	27
1.7.2. Otel Yatak Odalarının Nitelikleri Ve Genel Boyutları.....	29
1.7.2.1. Otel Yatak Odalarının Tanımı ve Önemi.....	29
1.7.2.2. Otel Yatak Odalarının Nitelikleri Ve Boyutlandırılması.....	30
1.7.3. Otellerde Servis Alanlarının Nitelikleri Ve Genel Boyutları.....	32
1.7.4. Otellerde Yönetim Alanlarının Nitelikleri Ve Genel Boyutları.....	35
1.7.5. Otellerde Ortak Mekanların Nitelikleri Ve Genel Boyutları.....	35
1.8. Kent Otelleri.....	36
1.8.1. Kent Oteli Kavramı Ve Kriterleri.....	36
1.8.2. Kent Otellerinde Bölüm Ve Mekanlar.....	37
2. TARİHİ YAPILARIN KORUNMASI VE DÖNÜŞÜMÜ.....	39
2.1. Koruma Kavramı.....	39
2.1.1. Koruma Ölçütleri.....	41
2.1.2. Taşınmaz Kültür Varlıklarının Değerlendirilmesi.....	43
2.2. Dünya'da "Koruma" Kavramının Gelişmesi Ve Kuramsal Temeli.....	43
2.2.1 Türkiye'de "Koruma" Kavramının Gelişimi Ve Çıkarılan Kanunlar.....	47
2.3. Koruma Yöntemleri.....	49
2.3.1. Edilgin (Pasif) Koruma Yöntemi.....	52
2.3.2. Etkin (Aktif) Koruma Yöntemi.....	52
2.4. "Yeniden Kullanım" ın Gerekçeleri Ve Avantajları.....	52
2.4.1 Tarihi Yapıların Kent Oteline Dönüştürülmesinin Avantajları.....	55

2.4.2 Tarihi Yapıların Kent Oteline Dönüştürülmesinde Karşılaşılan Tasarım Problemleri.....	57
3. ÖRNEK OTELLERİN İRDELENMESİNDE KULLANILACAK YÖNTEM.....	60
3.1. Yapının Tarihçesi Ve Yapı Hakkında Genel Bilgi.....	60
3.2.Yapının Bölgesel Ve Çevresel Olarak Kent Oteline Uygunluğunun Denetlenmesi.....	61
3.3. Yapının İşletsel Açıdan Kent Oteline Uygunluğunun Denetlenmesi.....	65
3.4. Yapının Mekansal Olarak Kent Oteline Uygunluğunun Denetlenmesi.....	66
3.4.1 Genel Kullanım Alanlarının Uygunluğunun Denetlenmesi.....	66
3.4.2 Yatak Odalarının Uygunluğunun Denetlenmesi.....	68
3.5. Yapının Taşıyıcı Sistem Olarak Kent Oteline Uygunluğunun Denetlenmesi.....	69
3.6.Yapının Düşey ve Yatay Sirkülasyon Olarak Kent Oteline Uygunluğunun Denetlenmesi.....	71
4. İRDELENEN OTEL YAPILARI.....	74
4.1 Four Seasons Oteli.....	74
4.2 Meridantik Otel.....	84
4.3 Daphnis Otel.....	96
4.4 Vardar Otel.....	106
5. SONUÇ.....	117
KAYNAKLAR.....	120
EKLER.....	123
ÖZGEÇMİŞ.....	173

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 1.1	Otel ilişki matrisi.....	28
Şekil 1.2	Genel kullanım alanı fonksiyon şeması.....	29
Şekil 1.3	Minimum oda genişliği.....	31
Şekil 1.4	Optimum oda genişliği.....	31
Şekil 1.5	Optimum oda derinliği.....	31
Şekil 3 .1	Konaklama tesisi için istem yaratan kaynaklar.....	63



ÇİZELGELERİN LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 1.1	Dünya turist sayısı (milyon) ve turizm geliri (milyar).....	9
Çizelge 1.2	Otellerin sınıflandırılması ve ihtiyaç tablosu.....	19
Çizelge 1.3	Orta büyüklükte otellerde yönetim bölümü.....	24
Çizelge 1.4	Otel türlerine göre optimum oda sayıları.....	25
Çizelge 1.5	Otel türlerine göre bölümlerin toplam alanına oranı.....	25
Çizelge 1.6	Sınıflara göre minimum oda alanları (bahçe ve giriş bölümleri hariç).....	31
Çizelge 1.7	Sınıflara göre minimum iki kişilik oda alanları.....	32
Çizelge 1.8	Oda boyutları	32
Çizelge 1.9	Personel sayısı- yatak sayısı orantısı	33
Çizelge 3.1	Bir otel bölgesinin gereksinimleri	64
Çizelge 3.2	3-4 yıldızlı otel gelişim alanları tablosu	64
Çizelge 3.3	Ortak mekanlardan minimum çıkış sayısı.....	73
Çizelge 3.4	Korunumlu çıkışa maksimum uzaklık	73
Çizelge 4.1	Four seasons otel fiyat tarifiesi	78
Çizelge 4.2	Merit antik otel fiyat tarifiesi	88
Çizelge 4.3	Hotel daphnis fiyat tarifiesi	99
Çizelge 4.4	Vardar palace otel	110

ÖNSÖZ

Tarih ve turizm birbirinden ayrı ele alınamayacak derecede birbirleriyle ilintili konulardır. Pek çok turist, gittikleri yerlerde o yörenin tarihsel dokusunu incelemek, öğrenmek, o havayı teneffüs etmek ister. Bunu sağlamak için de tarihi yapıları yaşatılması gerekmektedir. Hem yaşatmanın, hem de turistlere o havayı mümkün oldukça fazla teneffüs ettirmenin en iyi yolu tarihi yapıları turizm konaklama tesisi olarak kullanmaktır. Ama bunu yaparken belli başlı noktalara dikkat etmek gerekmektedir. Tez çalışmamı hazırlarken, öncelikle; eğitim hayatım boyunca ilgi ve alakalarını benden esirgemeyen aileme ve ablama, bilgi ve tecrübelerini iyi niyetle ve cana yakın bir şekilde benimle paylaşan sayın hocam Doç. Dr. Tülin Görgülü'ye ve yardımlarından dolayı çok sevgili arkadaşım Özlem Doğunal' a teşekkürü bir borç bilirim



ÖZET

Dünya ekonomisinde çok önemli bir yeri olan turizmin, ülkemiz ve ülke ekonomimiz için önemi de yadsınamaz değerdedir. Bu yüzden, turizm olgusunu çok yönlü olarak ele alıp varolan potansiyel değerlerimizi harekete geçirmemiz gerekmekte ve bu yolla da Dünya turizminde payımızı her geçen süreçte arttırmanın yollarını aramalıyız. Mevcut potansiyeli harekete geçirmenin de en akılcı yollarından biri; tarihi eserlerimize sahip çıkılarak, ‘yeniden kullanım’ yöntemiyle bu eserlerden uygun olanlarına otel fonksiyonu verilmesidir. Gerek sahip olduğu tarihi çevre ve yapı stoğu açısından, gerekse turizm potansiyeli açısından bu yöntemin uygulanmasına en müsait kentlerin başında gelen İstanbul’da, başarıyla uygulanacak dönüşüm projeleri sayesinde hem kentin turist sayısında artış sağlanabilir hem de tarihi yapılara tekrardan hayat verilebilir. Bu çalışma da, turizm olgusunu ve turizm konaklama tesislerinin standartlarını göz önünde bulundurarak, tarihi yapıları, koruma yöntemleri çerçevesinde ele alınan ‘yeniden kullanım’ yöntemi benimsenerek otele dönüştürürken dikkat edilmesi gereken belli başlı hususları belirtmek ve bu hususlar bağlamında, daha önce İstanbul’da uygulanmış dönüşüm örneklerinden bazılarını inceleyerek bazı çıkarımlarda bulunmak için hazırlanmıştır.

Anahtar Kelimeler: Turizm, Koruma, Yeniden Kullanım, Kent Oteli, Yöntem, İstanbul

ABSTRACT

Tourism that has so much importance at world economy, also has an unrejectable importance for our country and country economy. For that reason, we have to take up tourism fact deeply to attract our potancial values and by the way we have to look for increasing our share in the world tourism. One of the most rationalist way of attracting our potancials is to claim our historical marks and to transform suitable historical buildings to town hotel by using 'reusing method'. Whether historical enviroment and building stock or it has tourism potancial, İstanbul is one of the most suitable town where the historical buildings can be reused as hotel. By the way tourist number of town can be increased and also historical buildings can be livened up. This work is done for determining the most important points those must be attended, while reusing the historical buildings as town hotel, by paying attention to tourism fact and tourism establishment standarts and also done for geting some inferences by examining some transformed town hotel examples by using these determined important points.

Keywords: Tourism, Conservation, Reusing, Town Hotel, Method, İstanbul



1 GİRİŞ

1. Giriş- Araştırmanın Amacı, Araştırmanın Yöntemi

Çalışmanın ‘Giriş’ kısmında, öncelikle tez konumuzun temelini oluşturan ‘turizm’ kavramının etimolojik olarak nereden çıktığını, ne anlamlara geldiğini, nasıl geliştiğini, önemlerine dikkat çekmek için; Dünya ve Türkiye ekonomilerindeki yeri anlatılmış, alan çalışmamızın çerçevesini teşkil eden İstanbul özeline inerek kentteki turizm aktivitelerinden kısaca bahsedilmiştir. Daha sonra; son bölümde ele aldığımız otel dönüşüm örneklerini daha sağlıklı ve bilimsel değerlendirmemize yardımcı olacak veriler ışığında, otel sınıflandırmalarını, bir oteli meydana getiren fonksiyonel birimleri, nitelikleri ve boyutlandırılmalarıyla anlatarak turizm konaklama tesisi çeşitlerinden biri olan ‘otel’ yapılarının nitelikleri, standartları incelenmiştir. Bu inceleme yapılırken, modern anlamda otel tasarımı baz alınarak günümüz turistlerin ve turizm işletmecilerinin temel ihtiyaç ve kullanımları ortaya çıkarılmaya çalışılmıştır.

Çalışmanın ikinci bölümünü oluşturan ‘Tarihi Yapıların Korunması ve Dönüşümü’ bölümünde ise; öncelikle ‘koruma’ kavramı ele alınarak ne anlama geldiği, nasıl algılanması gerektiği çeşitli örneklerle anlatılmaya çalışılmış ve ‘niçin korumalıyız’ sorusuna da cevap aranmaya çalışılmıştır. Korumanın önemi vurgulandıktan sonra; nelerin korunması gerektiği, koruma altına alınırken bir eseri hangi kriterler baz alınarak bu kategoriye sokulması gerektiği belirtilmiştir. Daha sonra; tarihi yapıları korurken başvuru yöntem çeşitleri olan aktif ve pasif koruma yöntemlerinin uygulanmasında kullanılan müdahale yöntemleri anlatılarak koruma yöntemlerinin daha iyi anlaşılması sağlanmaya çalışılmıştır. Bu bağlamda, son yıllarda oldukça sık kullanılan ve çalışmamızın da temel konularından birini teşkil eden ‘yeniden kullanım’ koruma yönteminin ne anlama geldiği, önemi, gerekçeleri ve avantajları anlatılarak, tarihi eserlerin yaşatılmasında bu yöntemin kullanılmasının ne kadar yerinde bir karar olacağı vurgulanmaya çalışılmıştır. Tabi, tarihi eserlerin yaşatılması hem kültürel açıdan hem de turizm açısından çok büyük önem teşkil etmektedir. Buradan yola çıkarak, turistlerin günlük gezilerinin yanısıra konaklama ihtiyaçlarını karşılarken de tarihle, kültürle içiçe olmalarını sağlamak, bundan dolayı da ‘yeniden kullanım’ yoluna giderken tercihin otel fonksiyonuna dönüştürmek olmasının ne kadar isabetli bir karar olacağı anlatılmıştır. Böylece, birinci ve ikinci bölümlerde incelediğimiz konuların birbirleriyle paralel

düşünülmesi gerektiği, turizmi ele alırken tarihi eserleri yaşatmayı, tarihi eserleri yaşatırken turizm konaklama tesisi fonksiyonundan faydalanabileceğimiz fikri geliştirilmeye çalışılmıştır.

Çalışmanın üçüncü bölümünde ise; ‘Örnek Otellerin İrdelenmesinde Kullanılacak Yöntem’ anlatılarak tarihi bir yapıyı otele dönüştürürken yapılacak fizibilite çalışmalarında nelere dikkat edilmesi gerektiği ana başlıklar halinde anlatılarak, bir sonraki bölümü ele alırken temel alınacak noktalar belirlenmiştir. Kullanılacak yöntem ele alınırken öncelikle dönüşüme uğrayan yapıların tarihçesi hakkında genel bir bilgi vererek yapıların geçirdikleri süreçler anlatılmıştır. Daha sonra ise; bir kent otelinin konumsal açıdan sahip olması gereken bölgesel ve çevresel koşullar, otelin işletsel açıdan rantabl olması için uygulanması gereken ekonomik çözümler, kent otelinin mekansal açıdan, başta otel odası olmak üzere, diğer fonksiyonlar için ne tür mekanlara ihtiyaç duyacağı, nasıl bir taşıyıcı sisteme ve pencere düzenine sahip olması gerektiği, yatay ve dikey sirkülasyon açısından nasıl çözümlerin kent oteline uygun olacağı belirtilerek dördüncü bölümde ele alınacak otel dönüşüm örneklerini incelemede kullanılacak yöntemin ana başlıkları ve bu başlıkların niçin önemli oldukları anlatılmaya çalışılmıştır.

Çalışmanın dördüncü bölümünde ise; İstanbul ölçeğinde Four Seasons Otel, Merit Antik Otel, Hotel Daphnis ve Vardar Otel örnekleri yukarıda belirtilen yöntem temeline ele alınarak kent oteli niteliğine ne kadar uygun olup olmadıkları, hangi noktalarda hangi eksiklerinin olduğu belirlenerek bundan sonraki otel dönüşüm tasarımları için örnek teşkil edecek bir çalışma yapılmaya çalışılmıştır.

1.2. Turizm Kavramı

Turizm sözcüğü etimolojik olarak Latince ‘dönme’ anlamındaki ‘tournos’ kelimesinden türemiştir. Bugün kullanılan turizm kelimesi ise İngilizce ‘tourism’den geldiğini ve ilk kez 1800’de Pegge tarafından ‘tour-ist’ şeklinde kullanıldığını, 1811’de ise Sporting Magazine’de ‘tourism’ olarak geçtiğini Ginier (1996) kaydetmiştir (Özkan, 2002).

Turizm kavramı ve anlayışı zaman içinde devamlı değişime uğramış, bu yüzden yapılan literatür çalışmalarında değişik tarifler altında yeni anlamlar kazanmıştır. 1937 yılında Birleşmiş Milletler istatistik uzmanları komitesi tarafından yapılmış olan tanımlamaya göre; “sadece tüketim yönü olan, para kazancına dayanmayan yolculuk ve konaklamaların bir sonucu” olarak kabul edilmiştir (Özkan, 2002). Tabi bu tariflemeye

günün şartlarında henüz ticaret turizmi söz konusu olmadığından “para kazancına dayanmayan” ibaresi konmuştur.

Birleşmiş Milletler dışında başka kurumlar da toplantı veya mecmualarında turizmi tanımlama yoluna gitmişlerdir.Örneğin; “Academia du tourisme – Union internationale des organismes officiels du Tourism’in kabul ettiği tanım ise “ boş zamanların değerlendirme, yaşam zevki, tatil, sıhhi nedenler, inceleme, din, sportif nedenler ile veya (24 saatten az kalan ekskürsionistler (günübirlikçiler de dahil olmak üzere) 24 saatliğine ziyarete gelenleri de içerir” şeklindedir (Özkan, 2002).

Bir başka tanıma göre de turizm; genel olarak devamlı yaşanan yer dışında tüketici olarak, tatil, dinlenme- eğlenme gibi gereksinimlerin giderilmesi amacıyla yapılan seyahat ve geçici konaklama hareketi olarak belirlenir (Özkan, 2002).

Mayer’in, Monte-Carlo Uluslararası Akademisi’nin düzenlediği Turizm Tanımı Yarışmasında ödül kazanan tanımında ise turizm; “insan psikolojisinin bir tezahürü olarak ortaya çıkan yer değiştirme, değişiklik, kaçma, uzaklaşma isteği” biçiminde açıklanmıştır (Özkan, 2002).

Ülkemizde de mevzuatın getirdiği tanıma göre ise turizm; “ yerleşmek olmaksızın hava tebdili yapmak, sayfiye gitmek, spor, tahsil, ziyaret, tetkik ve araştırma yapmak, tedavi edilmek, eğlenip dinlenmek gibi maksatlarla, kültür ve sanat hareketleri nedeniyle tek veya toplu olarak yapılan seyahatler” olarak açıklanmıştır (Özkan, 2002).

Görüldüğü gibi tek ve devamlı kabul gören bir turizm tanımlamasını bulmak hemen hemen imkansız denilebilir.Ama yine de yapılan her tanımlamada şu genel ihtiyaçlar ortak kabul gören öğeler olmuşlardır:

- dinlenme ve sağlık nedenleri
- spor, eğlence, dini nedenler
- araştırma, merak, macera, kültür, eğitim, öğrenme nedenleri
- doğa sevgisi, iklim, toplumsal nedenler
- iş için yapılan seyahatlerin yarattığı nedenler (Özkan, 2002)

Tabi bunların dışında kent yaşamının verdiği stresli yaşamdan bir kaçış olarak insanlar kendilerini bir süreliğine başka yerlere atmaları da bir turizm sebebi olarak ortaya çıkmış

ve bu yüzden de ruhsal gereksinimlerin de bu genel ihtiyaç listesine eklenmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Şu ana kadar turizm tanımlamaları sonrasında turizm kendi içinde çeşitlemelere gitmiştir. Bunlar başlıca olarak; dinlenme-eğlenme turizmi, kültür turizmi, politik turizm, sosyal turizm, gençlik turizmi, ticaret turizmi, dini turizm adları altında toplanabilir. Balhberger ise bu gruplamayı üç sınıfta yapmaktadır:

-Tatil turizmi (dinlenme turizmi, kür turizmi, banyo turizmi, kırsal alan turizmi ve spor turizmi bu grup içindedir)

-Kültür turizmi (kültürel toplantılar, anıtların ziyareti, kültürel eğitim ve öğretim merkezleri ziyareti, dinin nedenlerle ziyaretler bu grubun içindedir)

-İlişki kuran turizm (kişisel ve kolektif turizm, iç ve dış turizm, politik amaçlı turizm, iş turizmi bu grup içindedir). (Özkan, 2002)

Bahsedilen bu turizm tiplerini tanımlamaya, sınıflandırmaya yarayan ayırt edici kriterlerin başlıcalarını Büyük Larousse şu şekilde belirtmiştir:

- 1- Turizmi, oyalanmadan ayırt etmeyi sağlayan; yer değiştirmenin gerçekliği ve süresi
- 2- Asıl ikametgahından ayrılarak yer değiştirmenin bir güzergah üzerinde (tur, gezi, geçiş ya da transit turizmi) ya da belli bir tatil yerinde (konaklama turizmi) gerçekleşmesi
- 3- Yer değiştirmekte kullanılan aracın bireysel (yaya ya da daha çok kişisel araçlarla; otomobil, bisiklet, motosiklet, karavan gibi...) ya da kolektif (demiryolu, otobüs, denizyolu, uçak) oluşu, seçilen konaklama tarzı
- 4- Yer değiştirmeyi sağlayan gerekçeler; bunda gidilen yörenin kendine özgü çekici yanları (deniz, dağ, kır, kaplıca, iklim koşulları, kültürel miras, sahip olduğu geçmiş vb.) kadar, orada yapılabilecek mesleki (iş ve kongre turizmi) ya da dinlendirici etkinlikler (sporlar, açık hava, kültür, keşif, serüven) de etkili olabilir
- 5- Bu yer değiştirmenin düzenleme tarzı; burada düzenlemeyi kendi başına yapmak ile, bu konuda uzmanlaşmış bir firmanın (örgütlü ya da programlı turizm) ya da değişik düzenlemeler (ticari turizm, karma turizm, toplumsal turizm) yapan bir kuruluşun aracılığına başvurmak arasında bir ayrım yapılmıştır. (Özkan, 2002)

Turizm tanımı yaparken, aynı zamanda bu işi uygulayanları, hayat verenleri; yani ‘turist’ kavramını tanımlamak gerekmektedir.1963’ te Birleşmiş Milletler’in turizm ve uluslararası yolculukları konu alan konferansında ‘turist’ kavramını iki alt başlıkta ele alınmasını öngörüdür:

1- Turistler; “ziyaret edilen ülkede en az 24 saat kalan ve boş zamanını değerlendirme (eğlence, tatil, sağlık, inceleme, dine ve spora yönelik etkinlikler), iş, görev, toplantı, ve ailesel nedenlerle yolculuk eden geçici ziyaretçilerdir.

2- Geçici turistler; “ziyaret ettikleri ülkede 24 saatten fazla kalmayan ziyaretçilerdir (gemi yolculuğu yapanlarda bu gruba dahildir)”. Buna göre ‘turist’ tanımını da “genellikle ikamet ettiği yerden, ücretli bir iş görmek dışında herhangi bir nedenle başka bir yere giden her kişi turisttir” şeklinde yapabiliriz (Özkan, 2002).

OECD tanımında turist olarak kabul olunan kişiler şu nitelikleri taşıyan kişilerdir:

- 1- Zevki için, tatil gayesiyle, ailevi, sıhhi ve benzeri sebeplerle seyahat edenler;
- 2- Bilimsel, idari, diplomatik, dini, sportif ve benzeri sebeplerle veya bu çeşit toplantılara katılmak amacı ile seyahat edenler;
- 3- İş seyahati yapanlar;
- 4- Deniz gezileri yapanlar (Günübirlikçiler)

OECD tanımında turist olarak kabul edilmeyenler ise şunlardır:

- 1- Bir ülkeye, bir iş mukavelesiyle veya mukavelesiz gelip de bu ülkede bir iş tutmak, çalışmak isteyenler;
- 2- Bir ülkeye yerleşmek, devamlı kalmak için göç edenler, gelip yerleşenler;
- 3- Okul ve diğer öğrenim kurumlarında öğrenim görmek için gelenler;
- 4- Bir ülkede oturup diğerine çalışmaya gidenler (özellikle sınırlardaki yerleşme bölgelerinde);
- 5- Transit yolcular (ülkeden geçiş süreleri 24 saati aşırsa bile).(Bayer, 1992)

Sonuç olarak; tüm bu tanımlamalardan ve kriterlerden yola çıkarak turizm ve turist kavramlarının ayrı ayrı genel tanımlarını yapacak olursak; insanın dini, sıhhi, psikolojik, sosyal veya ekonomik isteklerini yerine getirmek için, başka bir yere kalıcı olarak

yerleşmeksizin, ikamet ettiği yerden geçici bir süreliğine ayrılmasını turizm olarak, bu kriterleri yerine getirerek turizm olayını gerçekleştiren kişiyi de turist olarak tanımlayabiliriz.

1.3. Turizmin Tarihçesi

Eski çağlarda ulusların, ticaret maksadı ile ülkeleri veya komşu yöreleri ziyaret etmesi dünyada ilk turizm aktivitesidir. Milattan 4000 yıl önce Sümerler madeni parayı icat ettikten sonra ticareti geliştirerek, modern seyahat anlayışında alışveriş pazarları kurmuşlardır. Daha sonra tekerleğin icadı ile kervanlar ortaya çıkmış ve kervansaraylar bir ticaret merkezi olarak gelişmiştir. Eski Yunanlılarda olimpiyatlar seyahat olanağı ortaya çıkarmış ve olimpiyatlara gidenler, kasabalarda konaklayarak turizmin öncülüğünü yapmışlardır (Bayer, 1992). Bu tür seyahatler bugünkü anlamda ilk turizm aktivitesi olarak kabul edilebilir.

Altıncı yüzyıla gelinceye değin, yiyecek ve barınma imkanına gerek duyan insan sayısı sınırlıydı. Çok az insan seyahat ediyor ve geceyi genellikle dışarıda uyuyarak geçiriyorlardı (Es, 1992) Konaklama amaçlı yapıların ise ilk olarak ne zaman ve kimin tarafından yapıldığı tam olarak bilinmemektedir. Bununla beraber, Roma İmparatorluğu'nda İskoçya'da Hodrin Duvarı'ndan başlayarak Sahra Çölü'ne dek her 15-30 mil arası tekerlek değiştirme ve dinlenme mekanları ile donatılmış olan yolun varlığı bilinmektedir. Bir başka kaynak ise; Roma'da inşaa edilen yollar üzerinde, devlet yöneticileri ile dini amaçlı seyahat edenler için büyük konaklar, halk için ise bazı hanların yapıldığından söz etmektedir. İşte bu mekanlar zaman içerisinde gelişen han, kervansarayların ve hatta günümüzde karayolları üzerinde bulunan mola yerlerinin ilk örnekleri olarak görülebilir (Erinsel Önder, 1995)

Sonraki dönemlerde 'han' ve 'kervansaray' adları verilen yapılar, konaklama tesisi olarak kullanılmaya başlanmıştır. Hanlar, karayolu ulaşımının hayvanlarla ve arabalarla yapıldığı devirlerin konaklama tesisleridir. "Tüccarlar, hacılar ve iş için seyahat edenleri eşyaları ve hayvanları ile barındıran ve onlara yatacak, yiyecek temin eden binalara han ve kervansaray denir". Han ve kervansaraylar ayrı arı yapılardır. Daha çok şehirler arasındaki uzun mesafeler ve ıssız yerlerde yapılmış olan konaklama yerlerine kervansaray, meskun yerlere yakın ve şehirler içinde aynı vazifeyi gören binalara da han

denilmektedir.Kervansarayların ilk ve mükemmel örnekleri Anadolu Selçuklu İmparatorluğu'nda görülür (Es, 1992)

Orta Çağ'da, bilhassa Avrupa'da dini etkilerle, Hristiyanlığın yayılması için çok fazla seyahat yapılmıştır.Bu çağda turizmin ilgi çeken kişisi Marko Polo' dur ve aynı zaman da Dünya' nın ilk turisti olarak kabul edilir.Ondan öncekiler ya tüccar ya kaşifti. Uçan halı hikayesi ve Çin İmparatorluğunda matbaada basılan ilk kağıt para, Marko Polo' nun seyahatnameleri vasıtasıyla Batı' ya duyurulmuştur. Bu suretle Doğu ile Batı arasında ilk yakınlaşma ve ticaret olanakları ortaya çıkmış ve bunun neticesinde seyahatler başlamıştır (Bayer, 1992).

Bu dönemlerde yapılan diğer başlıca turizm aktivitelerine ve turistlere (seyyahlara) örnek olarak; Yunan coğrafyacısı Strobon' nun Roma İmparatorluğu'nun büyük bir kısmını, Yunan tarihçi Heredot'un Asya Kıtası'nı, Afrika' yı ve tüm Yunanistan' ı, İbn-i Batuta' nın Bütün Arap dünyasını, Evliya Çelebi' nin Anadolu başta olmak üzere Arnavutluk' tan Kırım' a hatta Sakız, Sisam gibi adalara kadar uzanan gezileri sayılabilir (Erinsel Önder, 1995).

15. yüzyıl başlarında güzel sanatlardaki gelişme, yeni bir turizm aktivitesini ortaya koymuştur. Başta Roma şehrine olmak üzere ticari ve ekonomik seyahatler bu devirde düzenlenmeye başlamıştır. Seyahatlerde grup olarak öğrenciler, ülkeleri dışına çıkmaya başlamışlardır. Bir tür turizm olayı olarak kabul edilen bu geziler, ülkelere hareket getirmiştir. Aynı zamanda bu yüzyıllarda Paris' te kurulan turizm üniversitesi adını verebileceğimiz kuruluşlar, gençlik merkezleri olarak faaliyet göstermişlerdir. (Bayer, 1992).

17. yy.dan başlayan ve günümüze kadar tarih dönemlerinde, endüstrinin ve bunun neticesinde ekonominin gelişmesi sonucu turizm büyük bir gelişme göstermiştir.Özellikle buharlı gemi ve demiryolundaki gelişmeler, otomobilin icat edilmesi turizme büyük etki yapmıştır.

Artık insanlar gruplar halinde seyahat etmesi imkanı ortaya çıkınca, turistik turlar yapılmaya başlandı.Bu dönemde ilk toplu seyahati Thomas Cook organize etmiştir. Cook ilk gezisini 1841 yılında at yarışı izlemek için 1 Şiline trenle Leter- Loughborough arasında tur düzenleyerek 570 kişiyi taşıyan ve 'organize tur' kavramını ortaya çıkartan Thomas Cook 'turizmin babası' olarak tanımlanmaktadır.1841 yılındaki organizasyonun

ilgi görmesi üzerine sonraki on yıl içinde gezilerini Liverpool' dan İskoçya'ya kadar uzatan Cook, 1851 yılında 163 bin kişiyi Londrai Hyde Park' taki büyük sergiye götürerek kitlesel gezileri de başlatmıştır. 1855 yılında ilk deniz aşırı turunu Paris Fuarı için düzenleyen Cook , 1872' de ilk Dünya turunu düzenleyerek müşterilerini, Amerika, Japonya, Çin, Singapur, ve Hindistan' a götürmüş ve Kızıldeniz ile Kahire üzerinden dönüşlerini sağlamıştır. Günümüzde Thomas Cook acentesinin 114'ten fazla ülkede 1700 adet ofisi bulunmaktadır (Bayer, 1992).

20. yüzyıla gelindiğinde ise devletlerin yönetim tarzlarının değişmesi ve halkların yönetime geniş ölçüde katılması eğilimi, ulaşım kolaylığının artması, ülkeler arası ticari ilişkilerin artması, insanların, bilhassa İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra, başka ülkeleri ve doğayı gezme isteklerinin artması ve turistik otellerin, eğlence merkezlerinin modernleşmesi gibi nedenler turizmi son yüzyılda Dünya' nın ikinci derecede önemli bir ekonomik faaliyeti olarak kabul edilir hale getirmiştir (Bayer, 1992).

1.4. Turizmin Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Yeri

Günümüzde turizm, kendisine özgü bir turizm endüstrisi olmuştur ve tüm ülkelerin yaşamlarında, gelişmelerinde büyük rol oynamaktadır. Bilhassa İkinci Dünya Savaşı' ndan sonra giderek artan bir şekilde insanların boş zamanlarını diğer ülkeleri ve yöreleri gezerek değerlendirmek istek ve eğilimleri sonucu gelişmiş ülkelerde turizm önemli bir ticaret vasıtası olmuştur. İnsanların çalışma sürelerinin azalması, 60' lı yıllarda genel yaşam düzeyinin yükselmesi turist sayısının her geçen gün artmasında büyük rol oynamıştır. Günümüzde; bir ülke kendi vatandaşlarına ne kadar fazla gezi yapma olanağı sunuyorsa, o kadar sosyal refahı artmaktadır diyebiliriz. (Bayer, 1992)

Uluslararası turist sayısı; 1950' de 25 milyon kişi iken 2002' de 714 milyon kişiye ulaşmıştır. Aşağıdaki tablo yıllara göre turist sayılarının ve gelirlerinin nasıl arttığını göstermektedir.

ÇİZELGE 1.1 : Dünya turist sayısı (milyon) ve turizm geliri (milyar \$)

	Turist Sayısı	Turizm Geliri
1950	25	2,1
1960	70	6.8
1970	165	18
1980	285	105
1990	458	268
2000	698	475
2001	693	462
2002	714	470

Kaynak: (www.turizm gazetesi. com)

2000 yılında son on yılın en büyük artışı yakalanarak 698 milyon uluslar arası turist ağırlarken dünya ülkeleri, '11 Eylül' saldırısından dolayı turist sayısında bir düşüş yaşamaya başlamışlardır. WTTL (Dünya Seyahat & Turizm Konseyi) ' nin 25 Eylül 201 tarihli güncellenmiş basın bülteninde, dünya seyahat ve turizm pazarında yüzde 10' luk bir düşüş olacağı kaydediliyor. Bu düşüşün havayolları, oteller, tur operatörleri, araba kiralama, kredi kartı firmaları dahil olmak üzere seyahat ve turizm endüstrisinde 8.8 milyon kişinin işinden olmasına neden olacağına dikkat çekiyor. (dergi,Türsab, Sayı 213)

WTO' nun 1 Ekim 2001 tarihinde Japonya' da yapılan Genel Kurul toplantısında Genel Sekreter Frangialli, yaptığı konuşmasında “ Deneyimlerimiz bize göstermiştir ki; turizmde bir yıl düşüş olursa, bir sonraki yıl yüksek büyüme kaydedilir” dedi. WTO' ya göre 2010 yılında uluslar arası turist sayısı 1 milyara, 2020 yılında ise 1.5 milyara ulaşacak. Görüldüğü gibi, savaş ortamı turizmi kısa vadede etkilese de uluslararası turizm, orta ve uzun vadede büyümeye devam edecek (Dergi, Türsab, sayı 213)

Dünya turizm pastasının turist sayısı bazında ülkelere dağılımına bakıldığında 2001 verilerine göre ilk üç sırayı sırasıyla; Fransa-76.5 milyon, ABD; 45.5 milyon, İspanya;

49.5 milyon kişiyle almaktadır. Türkiye ise 11.5 milyon kişiyle 11. sıradadır. (www.turizmgazetesi.com)

Dünya ülkelerinde turizm gelirleri toplam gelirler içinde önemli bir yere sahiptir. Turizm gelirlerinin, döviz girdisi bakımından ülkelerin ekonomisindeki önemi ise, turizmin değerini ortaya koymaktadır. Ekonomik gelir açısından en fazla payı alan ülkelere baktığımızda ise 2001 yılı verilerine göre; ABD 72.3 milyar dolar, İspanya 32.9 milyar dolar, Fransa 29.6 milyar dolar ile ilk üç sırayı almaktadır. Türkiye ise 8 milyar dolar ile 11. sırada bulunmaktadır. (www.turizmgazetesi.com)

Türkiye’ de ise; 12- 14 Nisan 2002 tarihleri arasında Ankara Hilton Otel’ de düzenlenen “2. Turizm Şurası”nda alınan kararlarda 2020 yılında Türkiye, 60 milyon turist, 50 milyar dolar gelir elde edebilen bir Türkiye olacağı belirtilmiştir (Dergi, Türsab, sayı 219)

Turizm bugün tüm ülkelerin yaşamlarında ve gelişmelerinde büyük rol oynamaktadır. Dolayısıyla ülkelerin gayrisafi milli hasıllarında önemli bir paya sahip olmaktadır. Ekonomisinde turizmin büyük payı olan Türkiye’ de, turizmin gelişimi paralelinde GSMH’ sinda payı da değişmektedir. 1963’ te turizm geliri 7.7 milyon \$ ile GSMH’ nın % 1’ ini teşkil ederken bu sayı 2000 yılında 7.636 milyar \$ ile % 3.8’ e yükselmiştir. (www.turizmgazetesi. com)

Tabi; ülkeler bu endüstride söz sahibi olabilmek, gelirlerini artırmak, istihdam alanlarını genişletmek için ülkelerinin tanıtımı için para harcamaktadırlar. Türkiye’ de de bu bağlamda tanıtıma her geçen gün artan bir şekilde pay ayrılmaktadır. Bu sayı 1990 yılında 10,4 milyon \$ iken, 2000 yılında 44,8 milyon \$ ile en yüksek değerine ulaşmış, 2001 yılında ise 41,3 milyon \$’ a inmiştir. (www.turizmgazetesi.com)

Turizm endüstrisi direkt olarak ülkedeki istihdamı da etkilemektedir. İstihdam artması yeni iş alanlarında bireylerin iş sahibi yapılması, ülkenin toplam refahının artıp işsizliğin azalması demektir (Erinsel Önder, 1995). Ülkemizde de turizmin artması, istihdamı doğru orantılı bir şekilde etkilemektedir. Turizmin istihdam içindeki payı 1990 yılında % 11.3 iken, 2000 yılında tahmini olarak % 14’ e yükselmiştir. (www.turizmgazetesi.com)

1.5 İstanbul’ daki Turizm Aktiviteleri

Türkiye’ ye gelen yabancıların seyahat nedenleri önem sırasına göre şöyledir:

1. Eğlence, Gezi, Ziyaret
2. Ticari ve Sınai İlişkiler
3. Kamu Hizmeti
4. Eğitim, Öğrenim, Staj
5. Sportif İlişkiler
6. Çalışma
7. Sağlık

İstanbul, Türkiye' ye gelen yabancıların seyahat nedenlerinden %83.65' ini oluşturan konularda (eğlence, gezi ve ziyaret; ticari ve sınai ilişkiler; sportif ilişkiler; sağlık) Türkiye'nin sunusunun önemli bir bölümünü barındırmaktadır. İstanbul, ülkenin tarihi yapılar açısından en zengin kentidir, üstelik bu tarih, hem Hristiyan hem de Müslüman dönemleri de içerdiğinden, değişik yapıdaki yerli ve yabancı turistleri çekebilecek niteliktedir. (Dinçer, 1988)

Ülkemizde, hem Bizans hem de Osmanlı Dönemlerinde başkent olmuş olan İstanbul kadar, mimari kalıtın yoğun ve sağlam olarak bulunduğu kent yoktur. Her ne kadar arkeolojik buluntular yabancı turist çekmekte önemli bir etken ise de, sıradan insan için halen yaşayan tarihi kentler daha anlamlı ve çekici olmaktadır. Arkeolojik kazı alanlarını gezmek için gelenler ise genellikle ilgi alanları biraz daha uzmanlaşmış kişilerden oluşmaktadır. (Şahin, 1990)

Bunların dışında İstanbul kentinin sunduğu diğer değişik turizm imkanları ise şunlardır: yat turizmi, av turizmi, sağlık turizmi, gençlik turizmi, kongre turizmi (Kurtoglu, 1992). Bunların içinde kongre turizmi son yıllarda İstanbul kentinde hızla artmıştır. Büyük otellerin çok amaçlı salonlarında, resmi dairelerin, özel şirketlerin ve üniversitelerin toplantı salonlarında kongre, konferans ve seminerler düzenlenmektedir. Ayrıca alışveriş olanakları da hem yurt içinden hem de balkan ülkelerinden ve bazı müslüman ülkelerden turist çekebilecek niteliktedir. (Dinçer, 1988)

İşte tüm bu aktiviteler ve sebepler İstanbul'daki turizm aktivitelerinin gün be gün artmasını sağlamaktadır. Tabii bu aktivitelerdeki hareketlilik ve artış İstanbul' a gelen

turist sayısını doğrudan etkilemektedir. Örneğin; 1983 yılında İstanbul'a gelen yabancı turist sayısı 554.092 kişi iken bu sayı 1990 yılında 1.121.376 kişiye yükselmiştir. (Kurtoğlu, 1992) Bu sayı 2003 yılında 2.9 milyon kişiye kadar ulaşmıştır. (Turizm İstanbul İl Müdürlüğü, 2004)

İstanbul'da 2003 verilerine göre 296 işletme belgeli otel bulunmaktadır. Avrupa'daki diğer bazı önemli şehirlerin 2003 işletme belgeli otel ve ziyaretçi verilerine baktığımızda ise durum şöyledir; Londra'da 145 otel-14,3 milyon turist(www.staruk.org.uk), Roma'da 802 otel-5.9 milyon turist (turchia@turchia.it), Stockholm'de 200 otel-6.4 milyon turist (www.stockholmtown.com), Paris'de 276 otel- 45 milyon turist (www.turizm gazetes i.com), Berlin'de 136 otel-1,7 milyon turist (www.turizm gazetes i.com), Madrid'de 195 otel (www.yayspain.com)- 3,5 milyon turist (www.turizm gazetes i.com), Viyana'da ise, 41.682 yatak- 3.5 milyon turist ([www.turkinfo@tic.at](mailto:turkinfo@tic.at)) sayılarına ulaşıldığı gözükmektedir.

Bu sayılara bakıldığında; İstanbul kentinin işletme belgeli otel sayısı bakımından Avrupa'nın pek çok kentiyle boy ölçüşebilecek seviyede olduğu, ancak bir yıl içinde çekebildiği turist sayısı bakımından ise kapasitesinin çok altında turisti misafir edebildiği hemen anlaşılmaktadır. Tabi bu olumsuz durumdaki başlıca etmenleri; yetersiz tanıtım, tarihi dokuyu yeterince koruyamama olarak belirtebiliriz.Özünde bu iki konuyu ele alan 'İstanbul İçin Daha Ne Bekliyoruz' adlı makalede şöyle bir bölüm bulunmaktadır; '...UNESCO'ya karşı yükümlülüklerimizi yerine getirmediğimiz için İstanbul statüsünü kaybetmek tehlikesiyle karşı karşıya. Murat Belge durumu şöyle özetliyor: "İstanbul tüm dünya için değerli ancak biz onu korumak için gerekeni yapmıyoruz. Batı'da evladını hırpaladığı için velayetini kaybeden anne, baba durumundayız."1690'larda yapılmış olan Boğaz kıyısındaki Amcazade Yalısı'nı örnek gösteriyor. "Haziran 2004'ü çıkartır mı bilmiyorum. Roma, Bizans eserlerini koruyamamışız. Osmanlı mimarisinin örnekleri de gözümüzün önünde çürüyüp gidiyor" diyor...'(www.turizm gazetes i.com). Bu anlatım İstanbul'un sahip olduğu tarihi hazineyi nasıl hoyratça harcadığımızı, hem değerlerimize sahip çıkma hem de bu değerleri turizm yoluyla kazanca çevirme şansımızı nasıl değerlendiremediğimizi anlatmaktadır. Yukarıda bahsettiğimiz sebeplerin diğer bir ayağını oluşturan 'tanıtım' konusuyla ilgili ise; hem devletin, hem Büyükşehir Belediyesi'nin, hem de diğer sivil toplum örgütlerinin yapmaları gereken pek çok çalışmalar olduğu da bir gerçektir. Bu konuyla ilgili bir örnek olarak da, yukarıda ismi

geçen makalede, Paris Belediyesi'nde başkanın turizmci bir yardımcısı ve bünyesinde 100 kişilik turizmle ilgilenen bir kadrosu olduğu belirtilmekte, Atina'nın da gelen AB fonlarını turizme aktardığını ve bu fonlara ulaşmak için de danışman şirketler kullanıldığını anlatmaktadır. Bu örnekler, bünyesinde pek çok değerleri barındıran İstanbul'un tanıtımı konusunda yapılması gereken çalışmaların nasıl olması gerektiği, hangi yöntemlerin benimsenmesi gerektiği konusunda ufuk açıcı örnekler olarak önümüze çıkmaktadır. Son zamanlarda ev sahipliği yapılan siyasi toplantılar, ticari aktiviteler, sportif organizasyonlar sayesinde biraz olsun tanıtım konusunda yol alınmasına rağmen yukarıdaki verilere baktığımızda yapılması gereken pek çok çalışma olduğu hemen anlaşılmaktadır.

Bu nedenle; tarihi değerlerinden dolayı koruma altına alınmış yapıların kent oteli olarak yeniden kullanımı, hem yukarıda bahsedilen tarihi ve kültürel mirasların korunumu konusunda hem de sahip oldukları bölgesel ve çevresel özellikler sayesinde kent tanıtımına katkıda bulunmaları İstanbul Şehri'nin turizm potansiyelini artırma yolunda çok etkileyici bir yol olacağı kesindir.

1.6 Turizm Konaklama Tesisleri Türleri Ve Sınıflandırılması

1.6.1 Konaklama Tesisleri Ve Kısa Tarihçesi

Seyahat etmekte olanlara geçici bir süre için barınma olanağı sağlayan konaklama tesisleri, göçebelikten yerleşmiş topluma geçilmesinden, yani seyahatin bir yaşam stili değil, zaman zaman ve gerektiğinde başvurulacak bir eylem türü olmasından beri, bir çok biçimsel değişiklik geçirmiş olmalarına karşın, özde çok değişmemiştir. Geçmişte de, bugün de konaklama tesisleri yatak ve çoğu kez de yemek sağlamaktadır (Dinçer, 1988).

Önceleri yolculuk sırasında bir yerde durup geceyi geçirmek şeklinde görülen konaklama eylemi, giderek basit bir barınma olayı olmaktan çıkmış, çeşitli nedenlerle (ticaret, tatil vb.) geçici bir yerleşme haline gelmiştir (İtil, 1991).

Tarihte ilk konaklama kuruluşları hanlar olarak kabul edilir ve doğuşu çok eski yıllara uzanmaktadır. Hazret İsa' nın annesi Hazreti Meryem, Bethlehem' e yaptığı seyahat sırasında bir handa konaklar. İncil' in belirttiğine göre bu handa hiç oda olmadığı için, Hz. Meryem bir ahırda yatmak zorunda kalır. Günümüzde otel ve motellerin öncüsü olan

bu han, o dönemin bütün hanları gibi, sahibinin ailesi ile birlikte oturduğu kendi evinden başka bir şey değildi. Misafirler dinlenmek ve temel ihtiyaçlarını karşılamak için buralarda konaklıyor ve hiç tanımadıkları seyyahlarla aynı odayı paylaşıyorlardı. Ancak bu özel konutların turistlere ayrılan kısımları pis ve haraptı. Burada yolcular kendi kendilerine servis yapıyorlardı (Es, 1992).

Zamanla gelişim gösteren yolculuk kavramı Avrupa’da 1100’lerde güvenli hale geldi. Özgürlük ve seyahat hakkı hanların gelişmesini sağladı, fakat kanunsuz düzen içinde sayıları azaldı. 1200’lerde Çin ve Moğolistan’da konuk evleri ve kurye/posta istasyonları oluşturuldu. Posta ve hükümet taşımacılığı ve molalar için pansiyon ve at değiştirme istasyonları oluşturuldu. 1300’lere gelindiğinde ise İngiliz country inn türü gelişti ve Londra’da bazı hanlar yapıldı. İngiltere Taunton’ da şato hanları kuruldu. 1400 ‘lerde ilk dönüştürülmüş yapı olan İsviçre, Solothrun’ daki The Krone Inn açılmıştır.(konuttan çevrilmiştir). 1500’lerde Avrupa’da kaplıcalar ortaya çıktı. Bu yüzyılda İngiltere’ de ortalama 6000 han bulunuyordu. 1600 ‘ lerde Amerikan şehirlerinde liman hanları (seaport Inns) gelişti. (Sönmezer, 1998)

Paranın (bir şeyin başka bir şeyle değiştirilmesi olan takas sistemi yerine) değişim aracı olarak kabul edilmesi, ticaret ve seyahatin artışı için itici bir güç oldu. Ticaret ile seyahatte ortaya çıkan gelişmede hanlara duyulan ihtiyaç 18. yy. İngiltere’ sinde ortaya çıkan Sanayi Devrimi sayesinde patlama yapana değin düzenli olarak arttı (İtil, 1991). Yine bu yüzyılda Amerika’ da kulüp evleri (clubhouses) oluşturuldu ve termal/kaplıca resortları ortaya çıktı. (Sönmezer, 1998)

Dünyada ticaret, endüstri ve ulaşım araçlarının gelişmesi, giderek yeni karayolları ve demiryollarının tesisi, kentlerde ve yerleşim bölgelerinde oteller yapılmasına neden oldu. Otel fonksiyonunu yerine getiren ilk bina, 1794 yılında Newyork şehrinde hizmete giren ‘City Hotel’ dir. Ancak, gerçek anlamda birinci sınıf bir otel 1829 yılında Boston’ da hizmete giren ‘Trement House’ otelidir (İtil, 1991). 1790’ larda Danimarka, Kopenhag’ da açılan Hotel d’Angleterre ilk dönüştürülmüş oteldir. 1840’ larda Kahire’ de açılan Shepheards Hotel ise ilk büyük dönüştürmedir. 1810’ larda Japonya’da Ryokan adı verilen konuk evleri geliştirildi. Hindistan’ da da ‘Dak’ denilen bungolowlar devlet tarafından açıldı. (Sönmezer, 1998)

1900 ‘ lü yıllarda oteller zincirleri doğmuştur. İlk zincir West Wirginia’ da Statler tarafından yapılmıştır. (1908) Daha sonra Cleveland, Detroit, St Louis ve Boston’ da

inşaa ederek Dünya’ da ilk oteller zincirini kurmuşlardır(Erinsel Önder, 1995). Ekonomik refah 1920’ lerde “1. Otel Patlamasını”, kitle seyahatleri de 1950’ lerde “ 2. Otel Patlamasını” gerçekleştirdi. 1970’ lerde otel restorasyonları yaygınlaştı ve gelişti. 1980’ ler ve sonrasında ise; girişimci pazarlamacılık ve ihtisaslaşmış otel türlerinin geliştirilmesiyle “ 3. Otel Patlaması” gerçekleşti. Havaalanı otelleri, konferans merkezleri, süit oteller, tatil köyleri, kaplıcalar, marina oteller, kayak merkezleri, devre tatil ve apart resortlar hızla yaygınlaştı. (Sönmezer, 1998) Ülkemizde ise ancak 1982’te çıkan teşvik kanunu sonucu 1984’ de turizmde bir patlama ve bununla birlikte otelcilikte de bir gelişme görülmüştür. (İtil, 1991)

1.6.2 Konaklama Tesisleri Türleri Ve Sınıflandırılması

Konaklama tesisleri ile ilgili yasa ve yönetmelikler, genellikle konaklama tesislerini ana işlevi yatak sağlamak olanlar ile başka işlevleri tamamlayan konaklama tesisleri olarak ikiye ayırmaktadır. Bu tür bir ayırım ve tesislerin tanımları, yatırım ve işletme kredilerinin alınması ve işletme türünün belirlenmesi için yararlı olmaktadır. Bu konuda iki ayrı kaynaktan alınan tanımlara göre otel; seyahatte olanlara, bir ücret karşılığında yatak ve yemek sağlayan kamuya açık kuruluşlardır. Turizm Yatırım İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliği ‘ ne göre de otel; asıl fonksiyonları müşterilerinin geceleme ihtiyaçlarını sağlamak olan bu hizmetin yanında, yeme- içme, eğlence ihtiyaçları için yardımcı ve tamamlayıcı birimleri de bünyelerinde bulunduran en az (10) odalı tesislerdir.

“Otel” dışında konaklama tesislerinin diğer türleri ise; motel, pansiyon, tatil köyü, oberj, hotels-garnis, kamping, apart-otel, kondominyum, kiralık konut, hostel ve sağlık tesisleridir. (Dinçer, 1988).

Konaklama tesisi türleri, özellikle oteller ve bazı ülkelerde motel ve tatil köyleri, ya resmi ya da bazı özel kuruluşlarca sundukları hizmetin niteliğine göre sınıflandırılmaktadır. Ülkelere göre; harf, sayı, yıldız ya da sembol ile ifade edilen bu sınıflar hem müşteriye bekleyeceği hizmet ve fiyatı bilebilmesi açısından kolaylık sağlamakta, hem de konaklama ile ilgili istatistiki bilgilerin daha sağlıklı toplanmasına yol açmaktadır.

Oteller ülkemizde; bir yıldızlı oteller, iki yıldızlı oteller, üç yıldızlı oteller, dört yıldızlı oteller ve beş yıldızlı oteller olarak sınıflandırılır.

a) Bir yıldızlı oteller ; aşağıda belirtilen nitelikleri taşıyan en az 10 oda kapasiteli otellerdir. Özet olarak:

1) Otel kapasitesine uygun düzenlenmiş resepsiyon,bekleme yerini kapsayan,telefon hizmetinin verildiği lobi ve vestiyerden oluşan bir kabul holü (sadece yaz sezonu boyunca açık tutulan tesislerde rüzgarlık koşulu aranmaz),

2) Kahvaltı ofisi ve bağlantılı kahvaltı salonu (yeterli büyüklükteki oturma salonu veya varsa lokanta bu amaçla kullanılabilir,yazlık tesislerde bu amaçla kullanılan salonun bir kısmı açık olabilir),

3) Ayrıca ;

- Yönetim odası,

- Müşterinin ineceği veya çıkacağı kat sayısının üçten fazla olması halinde otel kapasitesi ile orantılı müşteri asansörü,

- Lokanta yok ise büfe hizmeti,

- Odalarda telefon hizmeti,

- Oda sayısının %25'ine hizmet verebilecek sayıda, şifreli veya çift anahtarlı kasa gibi müşteriye emanet hizmeti verilen düzenleme.

b) İki yıldızlı oteller ; bir yıldızlı oteller için aranılan şartlarla birlikte aşağıda belirtilen nitelikleri taşıyan en az 20 oda kapasiteli otellerdir.

1) İlave yönetim odası,

2) Oturma salonu veya bağımsız bölümlerde bar düzenlemesi,

3) Yatak katlarında kat hizmetleri için ofis veya dolap.

c) Üç yıldızlı oteller; iki yıldızlı oteller için aranılan şartlarla birlikte aşağıda belirtilen nitelikleri taşıyan en az 40 odalı otellerdir.

1) İkinci sınıf lokanta veya kafeterya,

2) Yatak odalarında TV,

3) Banyolarda saç kurutma makinesi,

5) Kişi başına 1.2 metrekare olmak üzere en az 50 kişilik çok amaçlı salon,

d) Dört yıldızlı oteller; üç yıldızlı oteller için aranan şartlarla birlikte aşağıda belirtilen nitelikleri taşıyan en az 80 odalı otellerdir.

1) Otel kapasitesine uygun servis girişi, servis asansörü veya merdiveniyle bağlantılı bagaj odası, telefon kabinleri yerlerinden oluşan kabul holü,

2) Müşterilerin ineceği veya çıkacağı kat sayısının ikiden fazla olması halinde otelin kapasitesiyle orantılı müşteri asansörleri ile servis merdiveni veya asansörü,

3) Her katta kat ofisi düzenlemesi (servis merdiveni veya asansörü bulunması durumunda bu mahaller kat ofisleri ile bağlantılı düzenlenir, ayrık yerleşim düzenlerinde hizmetin aksamaması kaydıyla kat ofisinin her katta bulunması zorunlu değildir),

4) Odalarda kıymetli eşya kasası,

5) Odalarda minibar,

6) Turizm amaçlı satış ünitesi,

7) Lokantanın, özel yemek ve kokteyl salonu bulundurma zorunluluğu olmaksızın, kapasitenin %50' sine hizmet veren birinci sınıf olarak düzenlenmesi,

8) Yerleşim merkezlerinde 06:00-24:00 saatleri arasında oda servisi,

9) Ayrıca;

- Kişi başına 1.2 metrekare düşecek şekilde en az 100 kişilik ikinci bir çok amaçlı salon ve fuayesi,

- Kapalı veya açık yüzme havuzu,

- En az 100 kişi kapasiteli kabare, tiyatro, sinema etkinliklerinin yapılabileceği kapalı salon,

- Kişi başına 1.2 metrekare alan düşen, en az 100 kişilik konferans salonu, fuayesi, salon ile bağlantılı en az iki çalışma odası sekreterlik ve simültane tercüme hizmetlerinin verildiği mahaller,

- Kişi başına 1.2 metrekare düşecek şekilde en az 100 kişilik gece kulübü, diskotek veya benzeri imkanı veren ayrı bir salon,

- En az 40 metrekare büyüklükte aletli jimnastik,aerobik veya bilardo salonu, alarm sistemi bulunan sauna, Türk hamamı, mini golf, tenis veya voleybol sahası,bowling salonu, go-kart pisti, kayak ve deniz sporları, squash salonu benzeri imkanlar sağlayan ünitelerden en az üç adedi,

- Pasta ve içki servisi verilen en az 100 kişilik salon,

- En az beş çeşit Türk yemeğinden oluşan bir mөнünün de sunulduğu ikinci bir lokanta,

- Telefon, faks, bilgisayar vb. büro hizmetlerine yönelik çalışma salonu,

- Kafeterya ve snack bar,

Ünitelerinden en az üç adedi.

e) Beş yıldızlı oteller; yerleşme durumu, yapı, tesisat,donatım,dekorasyon ve hizmet standardı olarak üstün özellikler gösteren, dört yıldızlı oteller için aranılan şartlarla birlikte aşağıda belirtilen nitelikleri taşıyan en az 120 odalı otellerdir.

1) Yukarıda (d) bendinin 12 numaralı alt bendinde belirtilen ünitelerden ilave olarak en az üç adedi,

2) Müşterinin ineceği veya çıkacağı kat sayısının birden fazla olması halinde otelin kapasitesiyle orantılı müşteri asansörleri ile servis merdiveni veya asansörü,

3) Oda sayısının en az %20' si kadar park yeri imkanı olan garaj veya üzeri kapalı otopark,

4) Uydu veya video yayınları imkanı,

5) Banyolarda küvet, resepsiyonla bağlantılı telefon,

6) 24 saat oda servisi,

7) Turizm amaçlı satış üniteleri. (Turizm Tesisleri Yönetmeliği, 2000)

ÇİZELGE 1.2: Otellerin sınıflandırılması ve ihtiyaç tablosu

	Bir Yıldızlı Otel	İki Yıldızlı Otel	Üç Yıldızlı Otel	Dört Yıldızlı Otel	Beş Yıldızlı Otel
Oda Sayısı(En Az)	10	20	40	80	120
Kahvaltı Salonu	+	+	+	+	+
Lokanta	-	-	+ (2.sınıf)	+ (2 adet) (1.sınıf)	+ (2 adet) (1.sınıf)
Telefon	+	+	+	+	+
Kasa	+	+	+	+	+
				(oda içinde)	(oda içinde)
Bar	-	+	+	+	+
Bagaj Odası	-	-	-	+	+
TV	-	-	+	+	+
Mini bar	-	-	-	+	+
Kat Ofisi veya Dolabı	-	+ (dolap)	+ (dolap)	+	+
Oda Servisi	-	-	-	+	+
Asansör	+	+	+	+	+
Saç Kurutma Makinesi	-	-	+	+	+
Uydu veya Video	-	-	-	-	+
Yönetim Odası	1 (en az)	2 (en az)	2 (en az)	3 (en az)	3 (en az)
Çok Amaçlı Salon	-	-	+(50 kişilik)	+(100 kişilik)	+
Açık veya Kapalı Havuz	-	-	-	+	+
Kapalı Salon	-	-	-	+	+
Konferans Salonu	-	-	-	+	+
				(100 kişilik)	

Gece Kulübü	-	-	-	+	+
				(100 kişilik)	
Spor Merkezi	-	-	-	+	+
Pasta-İçki Servis Salonu	-	-	-	+	+
				(100 kişilik)	
Kafeterya Snack Bar	-	-	-	+	+
Otopark	-	-	-	-	+
Turizm Amaçlı Satış Ünitesi	-	-	-	+	+

Bu yapılan tasnif genelde yeni inşa edilen otel yapılarını sınıflandırmak için kullanılan bir yöntemdir. Bir de ilk yapılış amacı veya kullanım amacı otel olmayıp da daha sonra çeşitli eklemeler, çıkarmalar veya restorasyonlar sonucunda kriterlere uygun bir şekilde otel fonksiyonuna çevrilmiş otel yapıları da vardır. Bu tip otellere ‘dönüştürülmüş otel’ denmektedir. Bu tip oteller genelde yukarıda belirtilen sınıflandırmalara pek uymadıkları için ‘özel belgeli turizm tesis’ belgesiyle işletmeye açılmaktadır. Özel Belgeli Turizm Tesislerinin tanımını ve asgari niteliklerini ‘Turizm Tesisleri Yönetmeliği’ şöyle tanımlamaktadır:

Madde 42- Aşağıda (a) ve (b) bentlerinde yer alan tanımlardan birinin gerçekleştirildiği tesislere, gerek görülmesi durumunda ilgili kurum ve kuruluşların görüşü de alınarak, Değerlendirme Kurulunca turizm yatırımı veya işletmesi belgesi verilebilir.

a) Bakanlıkça desteklenmeleri uygun görülen ve Yönetmelik’te belirlenmiş olan tür ve nitelikleri tam olarak sağlamayan, ancak yapı, yöre, çevre, sokak, doğa, sanat, tarih gibi özelliği bulunan veya özgünlük, üstün hizmet, ulusal veya uluslararası şöhret gibi nitelikleri nedeniyle işletme özelliği arz eden tesislerdir.

b) Yapısal özelliği, mimari tasarımı, tefriş, dekorasyon ve kullanılan malzemesi yönünden özgünlük arz eden, işletme ve servis yönünden üstün standart ve yüksek kalitede hizmet verilen ve aşağıda belirtilen nitelikleri taşıyan en az 20 odalı otellerdir.

- Modern, röprodüksiyon, antika gibi özelliği olan mobilya ve malzemeler ile tefriş ve dekorasyon,

- Beş yıldızlı otel odaları için belirlenen nitelikleri taşıyan konforlu odalar,
- Kapasiteye yeterli kabul holü, kahvaltı salonu, oturma salonu,
- Yönetim odası,
- Lokanta,
- Genel mahallerde klima sistemi,
- Tüm personelin konusunda eğitim almış olması,
- Çamaşır ve kuru temizleme hizmeti,
- Otopark hizmeti (www.kulturturizm.gov.tr)

Yeni yapılacak olan bir turizm işletmesi için öncelikle Turizm Yatırım Belgesi alınması gerekmektedir. Bu belgeyi almak için yatırımcı , Yönetmelikte belirtilmiş, ayrıntıları ise Tebliğde açıklanmış olan evrak ile Turizm Bakanlığı'na başvurur. Bakanlıkça incelenerek uygun bulunmuş başvurular sonucunda; Genel Müdürlük onayının alınması ve belgeye ilişkin gereken vergi ve harçların yatırılmasını takiben yatırım belgesi düzenlenir. Bu belgeyi alarak yatırıma başlanmış turizm tesislerine Yatırım Belgeli Turizm Tesisleri adı verilir. (www.mugla-turizm.gov.tr)

İşletmeye hazır hale gelmiş turizm tesisleri ise, 'İşletme Belgesi' alınmadan işletmeye açamazlar. Bu belgenin alım süreci Yönetmelik' te şöyle anlatılmaktadır: Turizm Yatırım Belgeli bir tesisin yatırımının tamamlanıp işletmeye hazır olması durumunda ya da Turizm Yatırım Belgesi almadan doğrudan Turizm Deneme İşletmesi Belgesi alınması istendiğinde Turizm Tesisleri Yönetmeliği'nin öngördüğü bilgi ve belgelerle Turizm Deneme İşletmesi Belgesi talebiyle Bakanlığa başvurulması gerekmektedir. Başvurunun Bakanlıkça uygun bulunması halinde tesisler yerinde denetlenerek Yönetmelik şartları çerçevesinde uygunluğu saptananlar Turizm Deneme İşletmesi almaya hak kazanır. Turizm Deneme İşletmesi Belgesi veya Kısmi Turizm Deneme İşletmesi Belgesine Sahip tesislerde 6 ay içerisinde yapılacak sınıflandırma çalışması sonucunda tesisin tür ve sınıfı için belirlenen puan barajını aşması durumunda Turizm İşletmesi veya Kısmi Turizm Deneme İşletmesi Belgesi düzenlenir. Bu belgeyi almış turizm tesislerine İşletme Belgeli Turizm Tesisi denmektedir. Üstün hizmet düzeyindeki işletmelere üst sınıf için belirlenen

puan barajını aşması durumunda yeni sınıfının gerektirdiği asgari niteliklere bakılmaksızın bir üst sınıf verileceği gibi, nitelikleri düşük olanlara da alt sınıf verilebilir. (www.kulturturizm.gov.tr)

Otellerin dışındaki konaklama tesisleri de bazı ülkelerde sınıflandırılmaktadır. Fransa, Norveç, İrlanda, Irak, Portekiz ve Türkiye’ de ayrı bir sınıflandırma vardır. Tatil köyleri için de Fransa, İspanya ve Türkiye gibi bazı ülkelerde özel sınıflandırma bulunmaktadır. Konut- otel ya da apart-oteller, genellikle tek sınıfta düşünülmektedir. Pansiyonlar için ise İngiltere gibi bazı ülkelerde ölçütleri ayrıntılı olarak belirtilmiş bir sınıflandırma yapılmaktadır. (Dinçer, 1988)

1.6.3 İstanbul Ölçeğinde Turizm Konaklama Tesisleri

İstanbul’ da modern anlamda konaklama tesisi 1700 yılında pansiyonlarla başlamış ve sonra sadece 5 ila 10 odalı pansiyonlar konaklama gereksinime cevap vermiştir. İstanbul’un ilk oteli ise, Hotel d’Angleterre’ dir. (1841) Bu otel yemek salonu, dinlenme salonu, yatak odaları ve banyoları ile İstanbul’ da yapılan batılı anlamdaki ilk otel olarak tarihe geçmiştir. Daha sonraları konuttan otele dönüştürülen Galata Oteli’ ni, Bristol Oteli’ ni ve Büyük Londra Oteli’ ni, Tokatlayan Oteli’ ni görmekteyiz. İstanbul’ da Beyoğlu çevresinde görülen otellerin en önemlisi Pera Pelas’ tır. 1892 yılında inşaa edilmiş olup yemek odası, çeşitli salonlar, bilardo ve tütün içme mekanları, 65yatak odası ve asansöre sahipti(Erinsel Önder, 1995).

Cumhuriyet Döneminin ilk yıllarında ülkemizde turizme pek önem verilmemesi İstanbul’u da etkilemiş ve turizme yeterince yatırım yapılmamıştır. Daha sonraları, özellikle 80’li yıllarla, turizmin önemi farkedilmiş ve başta İstanbul olmak üzere ülke genelinde çok büyük yatırımlar yapılmıştır. Dinlenme turizmi, kültür turizmi sağlık turizmi, iş ve kongre turizmi, inanç turizmi, av turizmi, golf turizmi gibi pek çok turizm çeşidinin bir arada yapılabildiği İstanbul’da, turizm konaklama tesislerinin sayısı hızla artmış ve Temmuz- 2004 tarihi itibarıyla, işletme belgeli tesis sayısı olarak 296 tesise ulaşılmıştır.. Yatırım belgeli olarak ise, yine aynı tarih itibarıyla 80 tesis bulunmaktadır. Kent’teki toplam yatak sayısı ise, yine aynı tarih itibarıyla, 53.250’ dir. (İstanbul Turizm İl Müdürlüğü) Bunların büyük kısmını iki ve üç yıldızlı otellerin oluşturduğu Kent’te, tarihi niteliği olan pek çok yapı da günümüzde yapılan restorasyonlar sonucu turizm konaklama tesisi olarak hizmet vermektedir. Türkiye’deki turizm konaklama tesisi sayılarına bakacak olursak; işletme belgeli turizm konaklama tesisi ve oda sayısı; 2124-

396.148, yatırım belgeli tesis sayısı ve oda sayısı; 1138-222.876' dır.(www.turizmdebusabah.com) Yani; ülkedeki tesislerin yaklaşık 1/9' u İstanbul'da bulunmaktadır. Bu oran kentin nüfusuna ve özellikle turizm potansiyeline oranla oldukça düşük bir orandır. İstanbul'u ziyaret eden turist sayısına baktığımızda ise, 2002 yılı verilerine göre; İstanbul'da konaklayan toplam turist sayısı 3.107.626' dır ve bunların 1.956.399' unu yabancı turistler oluşturmaktadır. (www.turizmbakanligi.gov.tr) Bu oran Türkiye'yi ziyaret eden yabancı turist sayısının yaklaşık 1/7' sini teşkil etmektedir.

1.7 Otelleri Oluşturan Bölüm Ve Mekanlar

Herhangi bir yapının tasarımından önce o yapının kapsamının belirlenmesi gerekmektedir. Son ürün güvenilir olabilmesi için, yapılmak istenen yapılmadan önceki simülasyonu' nun yani gereksinimlerin, gereksinimlerin oluşturacağı mekanların ve bu mekanların nitelik ve niceliklerinin öncelikle bilinmesinde yarar vardır. (Dinçer, 1988)

Yalnızca bir otelin değil, herhangi bir konaklama tesisinin ihtiyaç programını belirleyen en önemli etken amaçlanan pazardır. Nerede, kimin için, ne tür bir otel olacağı, nasıl ve kimlerce işletileceği ve nasıl bir gelir türü (yatak, yemek, içki, etkinlikler) beklendiği pazara dayanan ve ihtiyaç programını etkileyen konulardır. Amaçlanan Pazar, otelin hem türünü hem de sınıfını belirleyecektir (Dinçer, 1988). Örneğin, otel odaları neredeyse tüm otellerde kat alanlarının çoğunu kaplarken, çeşitli otel tipleri arasındaki farklılığı tanımlayan genel kullanım mahalleridir. Çünkü lobi, restoran ve salonlar, toplantı ve banket mahalleri ve rekreasyon tesisleri son derece çeşitlilik gösterir (bir bütçe otelinde sadece %6 iken bir konferans merkezinde % 20' dir). Değişik otel tipleri arasındaki ayrımları anlamak, başarılı bir proje tasarlamak ve programlamak için hayati önem taşır. (Sönmezer, 1998)

Bir otelin türü ya da sınıfı ne olursa olsun, ihtiyaç programı şu ana bölümlerden oluşmaktadır:

1. Yönetim
2. Odalar
3. Ortak Mekanlar
4. Hizmetler (Dinçer, 1988)

1.Yönetim

Yönetim bölümü otelin büyüklüğüne, yıldızına, verdiği hizmetin çeşidine göre değişim gösterir. Bazı kaynaklar bu bölümü; ön büro ve ofisler olarak iki kısımda incelemişlerdir. Ön büroda resepsiyon görevlisi, vezne görevlisi bulunur. Ofisler ise; ön büro hizmetleri, yeme-içme ve kontrol kısımlarından meydana gelir (Erinsel Önder, 1995). Aşağıdaki tabloda orta büyüklükteki oteller için değişik kaynaklarda yer alan otel yönetim bölümleri bulunmaktadır.

ÇİZELGE 1.3: Orta büyüklükte otellerde yönetim bölümü

ABRABEN	LATTİN	RUTES
Ön Büro ve Satış	Genel Müdürlük	Resepsiyon ve Ön Büro
Kat Hizmetleri	Odalar	Genel Müdürlük
Yiyecek	Ön Büro Kat Hizmetleri	Muhasebe
Bakım Mühendislik	Yiyecek – İçecek Muhasebe, Satış Mühendislik	Satınalma ve Yiyecek - İçecek

Kaynak: Dinçer, 1988

Birçok otelde Rutes' un verdiği bölümlere göre örgütlenme görülmektedir. (Dinçer Kaya, 1988)

2. Odalar

Bir otelin yatak katında yatak odaları, süitler, konuklar ve servis için ayrılmış düşey sirkülasyon, yangın merdiveni, çamaşır deposu ve bazı durumlarda servis mekanı bulunur (Erinsel Önder, 1995). Odalar bölümünde, odaların niteliği ve boyutları genellikle otel türü ve sınıfına bağlı olarak değişmektedir. Buna karşılık, oda sayısı tür ve sınıfa doğrudan bağlı değildir. Genellikle otel sınıfları yükseldikçe yatak sayıları da artmaktadır. Rutes, otel türlerine göre en iyi verim alınabilecek oda sayılarını vermektedir. Kent merkezi oteller için 200 odanın iş verimi açısından en olumlu kapasite olduğunu ve 200 odadan sonra verimin düştüğünü ancak 500 odalık bir kapasiteye ve başka bir işletme türüne ulaşıldığında yeniden iş veriminin artabildiğini söylemektedir. (Dinçer, 1988)

ÇİZELGE 1.4 : Otel türüne göre optimum oda sayıları

Ucuz Han	Motor Hanı	Konferans Merkezi	Tüm Süt	Süper Lüks	Kent Dışı	Sayfiye	Kongre	Büyük Kongre	Kumarhane	Mega Otel
150	150	250	250	250	350	350	500	1000	1000	1500

Kaynak: Dinçer, 1988

Odalar bölümünde, ihtiyaç programını olduğu kadar otelin kat planının büyüklüğünü, dolayısıyla da yapının biçimini etkileyen ikinci önemli konu; bir kat hizmetçisinin sorumluluğuna verilecek oda sayısıdır. Kat hizmetçisine düşen oda sayısı, otelin türünden çok sınıfına göre değişmektedir.

3. Ortak Mekanlar

Otel' e genel yaklaşım, lobi, yemek ve içki servisi verilen mekanlar, balo, toplantı salonları gibi fonksiyon mekanları ile rekreasyon aktiviteleri, otopark alanı bu kategoride ele alınır (Erinsel Önder, 1995). Bir otelin ihtiyaç programında türüne ve sınıfına göre en büyük değişiklik gösteren bölüm ortak mekanlardır (Dinçer, 1988)

5. Hizmetler

Bu bölüm; mal kabul, yiyecek hazırlama ve depolama, personel bölümü, çamaşırhane, kat hizmetleri, mühendislik ve mekanik alanların bulunduğu bölümlerdir (Erinsel Önder, 1995). Bu bölüm de otelin tür ve sınıfına göre çok değişiklik göstermektedir. Otel ihtiyaç programındaki ana bölümlerin, otel türlerine göre değişen önemleri aşağıdaki tabloda görülmektedir (Dinçer , 1988)

ÇİZELGE 1.5: Otel türlerine göre bölümlerin toplam alanına oranı (%)

	Ucuz Han	Motor Hanı	Konferans Merkezi	Tüm Süt	Süper Lüks	Kent Dışı	Sayfiye	Kongre	Büyük Kongre	Kumarhane	Mega Otel
Odalar	82.5	77.2	67.2	82.3	78.0	69.8	73.6	68.5	68.1	68.0	69.1
Ortak Mekanlar	6.3	12.0	20.5	8.8	10.5	14.8	11.5	16.3	20.2	20.0	18.6
Yönetim	1.0	1.7	2.3	1.6	2.0	2.4	2.2	2.3	1.7	2.0	1.6
Hizmetler	10.3	9.0	9.9	7.3	9.4	13.0	12.8	12.9	10.0	10.1	1.8

Kaynak: Dinçer, 1988

Otel ihtiyaç programını oluşturan bölümleri şu şekilde de listeleyip özetleyebiliriz:

- 1- Giriş
- 2- Yatay ve düşey sirkülasyon alanları

- 3- Yatak üniteleri ve banyolar
- 4- Salonlar
- 5- İdare ve servis mekanları
- 6- Dış mekanlar ve rekreasyon alanları

1- GİRİŞ

- a) Giriş saçağı
- b) Lobi
- c) Resepsiyon
- d) Bagaj taşıma
- e) Vestiyer
- f) Tuvaletler

2- YATAY VE DÜŞEY SİRKÜLASYON ALANLARI

- a) Merdivenler
- b) Asansörler
- c) Koridorlar
- d) Servis Sirkülasyonları

3- YATAK ÜNİTELERİ VE BANYOLAR

- a) Giriş
- b) Banyo
- c) Oturma ve yatma

4- SALONLAR

- a) Restoranlar
- b) Kokteyl salonları
- c) Özel işlevli odalar
- d) Özel yemek ve toplantı odaları
- e) Balo ve kongre salonları

5- İDARE VE DİĞER SERVİS MEKANLARI

- a) İdare ile ilgili mekanlar
- b) Kat servisi
- c) Yemek servisi

- d) amaşır servisi
- e) Ek servisler
- f) Dış servisler

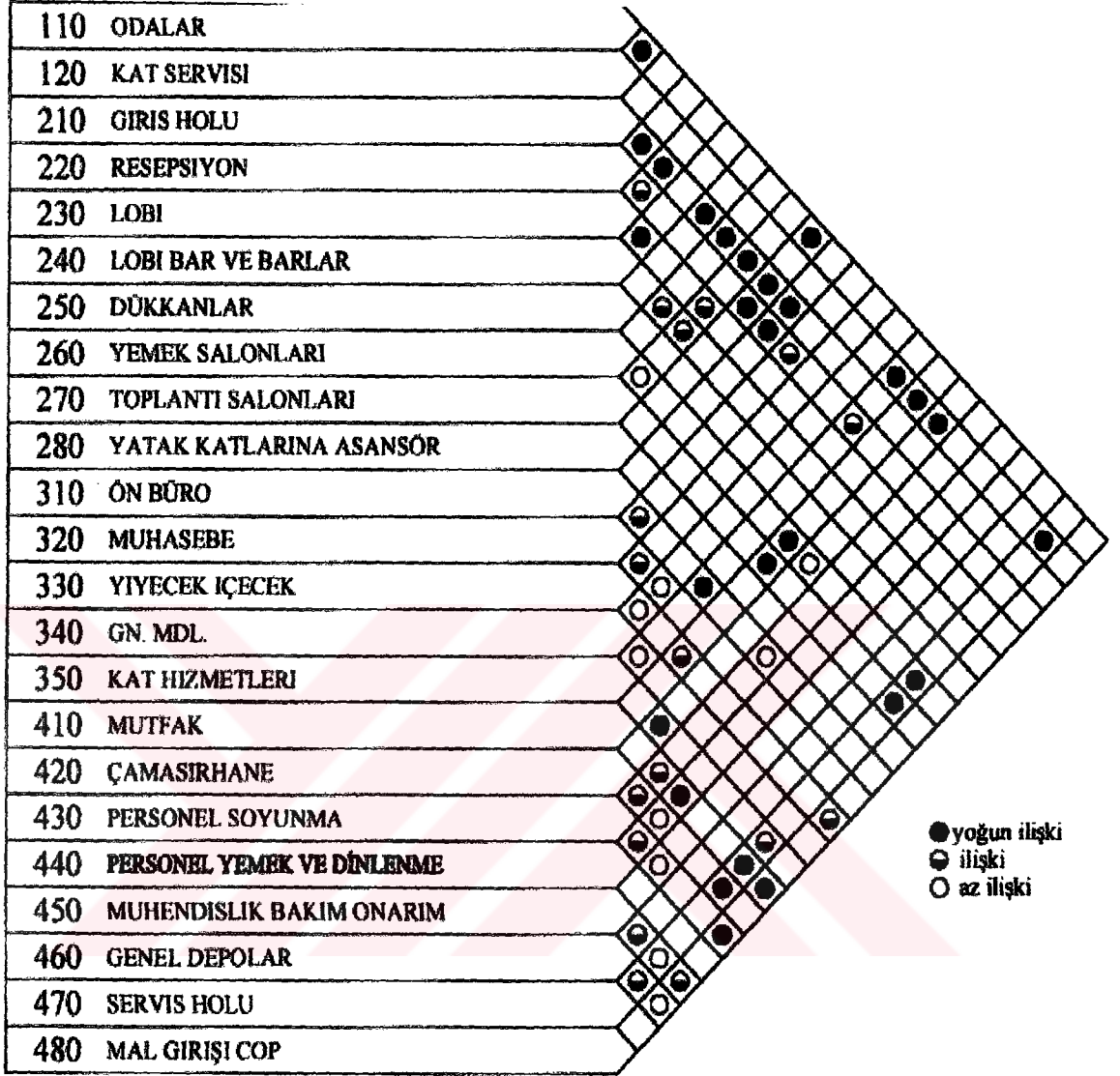
6- DIş MEKANLAR VE REKREASYON ALANLARI (Es, 1992)

- a) Otopark alanı
- b) Yeşil alanlar
- c) Spor alanları
- d) Animasyona yönelik mekanlar
- e) Havuz

1.7.1 Mekanlar Arası İlişki şeması Ve Matrisleri

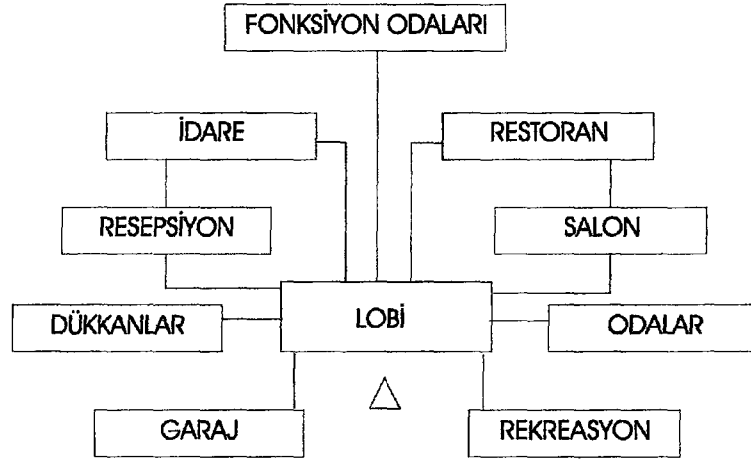
Otellerdeki bölüm ve mekanlar arasındaki ilişkiler, otel tasarımı ile ilgili kaynaklardan yararlanılarak hazırlanabilmektedir. Temel ilişkiler, otel tür, sınıf ve büyüklüğüne göre çok değişiklik göstermez. Buna karşılık, tek tek mekanların arasındaki ilişkiler, otel tür ve sınıfına göre değişiklik gösterebilir (Dinçer, 1988). Bu çalışmada, belirli bir otel tür ya da sınıfı düşünülmemiş, daha çok genel geçer ilişkiler üzerinde durulmuş ve bu ilişkilerin belirlenmesinde otel tasarımı ile ilgili kaynaklardan yararlanılmıştır. Matris ve şemalarda Palmer ve Lewis' in kodlama sistemi ve Laseau' nun matris ve şema biçimler tercih edilmiştir.

ŞEKİL 1.1



Kaynak: Dinçer, 1988

Otel tasarımı yaparken fonksiyon şeması genel olarak Rutes ve Penner' in gösterdiği otellerin genel kullanım alanları için planlama ve tasarım isteklerinin tüm hedefi, bunların lobi etrafında kümelenmesidir. Bu düzenleme müşterilerin çaba sarfetmeden çeşitli tesisleri bulabilmesini garantiler ve özellikle atrium lobili oteller veya holidame/aquadome gibi merkezi bir lobi/rekreasyon çekirdeği etrafında odaklanan oteller için geçerli olmak kaydıyla, fonksiyon örtüşmesi için fırsat sağlar.

ŞEKİL 1.2: Genel kullanım alanı fonksiyon şeması

Kaynak: Sönmezer, 1998

1.7.2 Otellerde Yatak Odalarının Nitelikleri Ve Genel Boyutları

1.7.2.1 Otel Yatak Odalarının Tanımı Ve Önemi

Oteller; okullar, hastaneler ya da toplu konutlar gibi tekrarlanan birimlerden oluşan yapılardır. Tüm tekrarlanan birimlerden oluşan yapılarda olduğu gibi tasarımın ilk aşaması, bu birimin etüdü ile başlamalıdır. Tasarımın daha sonraki aşamaları hep odayı esas alacağından, önce oda planının yapılması gerekir. Otel birimi olarak kabul edilen oda denildiği zaman önce, taşıyıcı sistemi de etkileyen ve otelde en çok tekrarlanan modül akla gelmektedir. İlk tasarlanması gereken bu modüldür. Modüllerin birleşmesinden oluşan odalar, süitler fizibilite etüdünden gelecek olan oranlara bağlı olarak düzenlenecektir.

Modülün, tasarımın ilk aşamasında yer almasının başlıca nedeni, taşıyıcı sistemin buna bağlı oluşudur. Karkas yapılarda genellikle 2 oda bir taşıyıcı sistem aksını oluşturur. Betonarme perde duvarlarla ya da yığma sistemle inşaa edilen otellerde ise her modül aynı zaman da taşıyıcı sistemin de modülüdür. Taşıyıcı sistemin diğer yandaki aksı ise; oda derinliği, banyonun teşkili ve koridora ve varsa balkona bağlı olarak oluşturulur.

Otel tasarımında böyle bir birimin oluşturulması ve yapının bu birimin tekrarından oluşmasının nedenleri vardır. En önemli neden; bir birimin tekrarlanmasının inşaatla kolaylık sağlamasıdır. Diğer nedenleri de; odaların tefrişini kolaylaştırması ve pazarlama kolaylığı sağlamasıdır (Dinçer, 1988). Birçok otel işletmecisi, otel odalarının ve

banyolarının, müşteriler üzerinde diğer iç mahallerden daha fazla kalıcı etkiler bıraktığına inanırlar (Sönmezer, 1998). Birimlerin tekrarı sayesinde bir otele gelecek olan müşteri belirli bir standart ve kalitenin tüm odalarda aynı şekilde sağlandığını bildiği takdirde daha kolay yer ayırtabilecek, otel işletmesi de her odayı ayrı ayrı tanıtmak zorunda kalmayacaktır. (Dinçer, 1988)

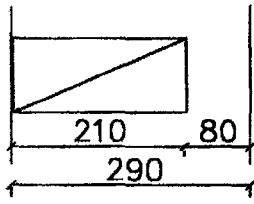
Otellerin bu modüler oda tipleri dışında değişik özellikler sağlamak için bünyelerinde süit içerirler. Süitin basit bir tanımı; bir veya birkaç yatak odasına bağlanan oturma odasıdır. Büyük oteller genellikle uyuma köşesi içeren tek bölümlerden, yemek ve toplantı odaları, birçok yatak odası gibi 5-6 oda içeren çok bölümlere kadar hiyerarşik bir süit düzeni sunarlar.

1.7.2.2 Otel Yatak Odalarının Nitelikleri Ve Boyutlandırılması

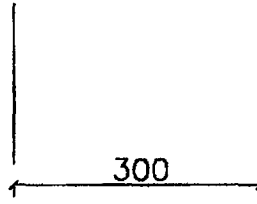
Bir otel odasının niteliğini ve boyutlarını belirleyen başlıca etkenlerden biri, arsanın biçimidir. Dar cepheli bir arsada cepheden mümkün olduğu kadar fazla sayıda odanın yararlanabilmesi için genişliği az, derinliği fazla odalar kullanılacaktır. Arsanın biçiminin yanı sıra, oda genişliğini manzara da etkilemektedir. Arsanın belirli bir yönünde hakim bir manzara varsa, genellikle bu manzaradan daha fazla odanın yararlanabilmesi için oda genişliği az tutulmaktadır.

Odanın niteliğini ve boyutlarını asıl etkileyenler ise sağlanacak konaklama türü ve hitap edilen pazardır. Bu iki etken de odanın tefrişini ilgilendirmektedir. Hitap edilen Pazar ne olursa olsun bir otelde tek ya da iki kişilik odalar bulunacaktır. Odanın tek kişilik, iki kişilik, iki ayrı yataklı ya da iki kişilik odalar bulunacaktır. Odanın tek kişilik, iki kişilik, iki ayrı yataklı ya da tek büyük yataklı olması hep oda büyüklüğünde farklılık yaratan etkenlerdir.

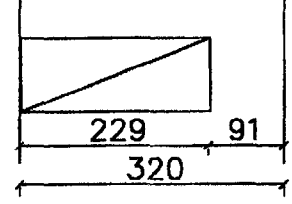
Konaklama türü ya da pazarı ne olursa olsun, bir odanın başlıca eşyası yataktır ve minimum oda genişliği yatağın oda içindeki konumu ile belirlenmektedir. Her ne kadar özellikle tek kişilik odalarda, yatak cepheye dik olan duvara paralel olarak yerleştirilebilse de, yatağın cepheye dik duvarlardan birine dik olarak yerleştirilmesi en yaygın şekildir. Bu tür yerleştirme için değişik kaynaklarda verilen minimum ve optimum boyutlar aşağıdaki şekillerde verilmiştir.

ŞEKİL 1.3: Minimum oda genişliği

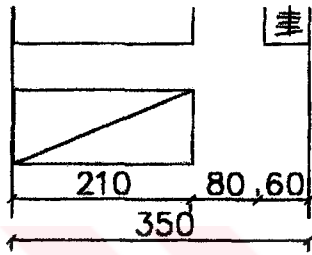
a. Lawson, F.op.cit.;s. 143



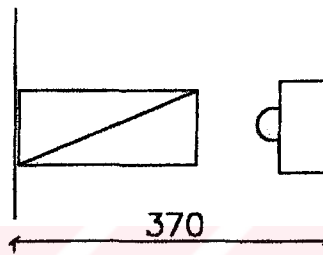
b. Bourseau, M. op.cit.;s. 25



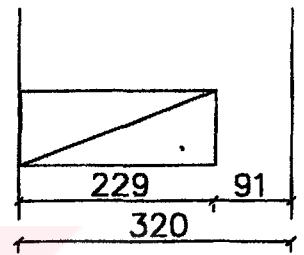
c. Lapidus, M. op.cit.;s. 882

Kaynak: Dinçer, 1988**ŞEKİL 1.4 : Optimum oda genişliği (Dinçer, 1988)**

a. Lawson, F. loc.cit.



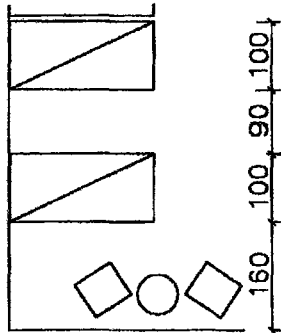
b. Rutes, W. A. op.cit.;s.171



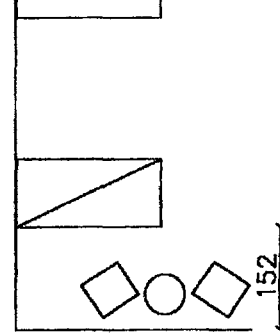
c. Lapidus, M. loc. cit.

Kaynak: Dinçer, 1988

Oda derinliği çok değişken bir değerdir. Buna karşılık en çok kullanılmakta olan yerleştirme düzenine göre derinlik Lawson' a göre 4.50 m' dir (Dinçer, Kaya, 1988)

ŞEKİL 1.5 : Optimum oda derinliği

a. Lawson, F.loc .cit.



b. Lapidus, M. loc. cit.

Kaynak: Dinçer, 1988**ÇİZELGE 1.6 : Sınıflara göre minimum oda alanları (banyo ve giriş bölümleri hariç)**

	(*)	(**)	(***)	(****)
Tek kişilik oda	8 m2	10 m2	12m2	12m2
İki kişilik oda	10 m2	12m2	14m2	16m2

Kaynak: (Dinçer, 1988)

ÇİZELGE 1.7: Sınıflara göre minimum iki kişilik oda alanları (yaşama,banyo, giriş bölümleri ve yatak katı sirkülasyon alanı payı dahil)

(*)	(**)	(***)	(****)
20-22 m2	24-26 m2	28-32 m2	36-40 m2

Kaynak: (Dinçer, 1988)

ÇİZELGE 1.8: Oda boyutları (mt. ve m2)

	<u>OTURMA ALANI</u>		<u>BANYO</u>		<u>TOPLAM ODA</u>	
	Boyutlar	Alan	Boyutlar	Alan	Boyutlar	Alan
Bütçe	3.5x7.5	16	1.5x1.5	2.3	3.5x6.2	21.9
Orta Pahalı	3.6x5.5	20.1	1.5x2.3	3.4	3.6x6.6	29
Brinci Sınıf	4.1x5.8	23.8	1.7x2.6	4.4	4.1x8.6	35.2
Lüks	4.5x6.1	27.9	2.3x2.7	6.6	4.5x9.1	41.8

Kaynak: (Sönmezer, 1998)

1.7.3 Otellerde Servis Alanlarının Nitelikleri Ve Genel Boyutları

İngilizce kaynaklarda ‘back of (the) house olarak da adlandırılan hizmetler bölümü otelin tür ve sınıfına göre çok değişiklik göstermektedir. Hizmetler bölümünün alt bölümleri genellikle şu başlıklar altında toplanmaktadır:

a) Yiyecek, hazırlama ve depolama bölümü

b) Mal kabul, çöp ve genel depolama bölümleri

c) Personel bölümü

d) Çamaşırhane ve kat hizmetleri bölümü (Dinçer, 1988)

a) Yiyecek hazırlama ve depolama bölümü otelin karakter ve hacmine göre elastike tutulmak üzere, gerekli olduğu kadar ayrılmalıdır. Genellikle bu bölüm otelin bodrum katında planlanır. (Doğu, 1994) Sadece kahvaltı veren bir hotel-garnis’de ufak bir kahvaltı mutfağı ya da ofisi yeterli olacaktır. Yemekleri table d’hôte usulü olan ve ancak birkaç çeşit a’la carte yemeği bulunan, tur grubu ağırlıklı müşteriye hitap eden bir safiye otelinin yiyecek hazırlama ve depolama bölümleri çok farklı bölümlerden oluşmayacaktır. Buna karşılık birkaç tür spesialite lokantası ve bir caffee-shop’u bulunan bir otelin mutfağı, hem değişik depolar hem de değişik türde yiyecek hazırlama bölümleri

içerecektir. (Dinçer, 1988) Mutfak bölümlere ayıracak olursak, bu bölümler ve mutfak içinde kaplayacakları alanlar şu şekildedir:

- 1) Esas mutfak – 1/3 Toplam mutfak yüzeyi
- 2) Soğuk mutfak – 2/9 Toplam mutfak yüzeyi
- 3) Pasta, hamur mutfak – 1/6 Toplam mutfak yüzeyi
- 4) Hazırlık, temizlik – 1/18 Toplam mutfak yüzeyi
- 5) Bulaşık - 2/9 Toplam mutfak yüzeyi

Projelerde ayrılan mutfak alanı her müşteri için esas mutfak 0.60 m², ekleri ile beraber 1.10-1.20 m² olarak hesaplanır. (Doğu,1994)

b) Mal kabul, çöp ve genel depolama bölümleri kapsamı otel tür ve sınıfına göre değişmeyecek, buna karşılık, otel büyüklüğü ile doğru orantılı olarak boyutları değişecektir. (Dinçer, 1988) Servis girişi otelde müstakil bir yerdedir. Personelin giriş, çıkış, erzak kamyonları kontrolü vs. için etrafı camlı bir kontrol mahalli yapılır. (Doğu, 1994) Depolama bölümleri ise depolanacak malzemelerin cinsine göre; erzak depoları, normal depolar, soğuk depolar, içki depoları gibi bölümlere ayrılır. (Doğu, 1994)

c) Personel bölümü; personel soyunma ve yıkanma bölümleri ile personel yemekhanesinden oluşmaktadır. Yerleşme merkezlerinden uzakta kurulan sayfiye ve dağ otellerinde personel yatakhane de bu bölümde yer alacaktır. Personel bölümünün kapsamı da otel tür ve sınıfına göre değişmemekte, buna karşılık; otelin büyüklüğü çalışan personel sayısını etkilediğinden , bu bölümün boyutlarını da değiştirmektedir. Yazgan, araştırmasına konu olan otellerinde personel oda oranını 1,3:1.0 olarak vermektedir. Principles of Hotel Design ise personel sayısını yatak sayısına bağlamaktadır.

ÇİZELGE 1.9 : Personel sayısı- yatak sayısı orantısı

personel: yatak	
Lüks	1:1 ya da 0.8:1
Orta	0.5:1
Ucuz	0.1:1

Kaynak: Dinçer, 1988

Orhan Doğu'nun 'Oteller' kitabında ise bu oran şu şekilde belirtilmiştir:

Çok lüks otellerde	1.30 :1 (yatak/ personel)
Lüks otellerde	1.90:1 (yatak/ personel)
1. Sınıf otellerde	2.43:1 (yatak/ personel)
2. Sınıf otellerde	2.76:1 (yatak/ personel)
3. Sınıf otellerde	3.12:1 (yatak/ personel)

Ortalama olarak 2.55 yatağa 1 personel düşer. 130 odası, 190 yatağı, 12 oturma odası, 120 kişilik lokantası, dinlenme salonu bulunan ve bütün yıl çalışan bir otelde 118 personel sayılmıştır. Bu sayının dağılımı ise; odalar için (kapıcılar dahil) 37 kişi, eğlence yerleri için 58 kişi, içki servisi için 14 kişi, teknik elemanlar 9 kişi şeklindedir. (Doğu, 1994)

d) Çamaşırhane ve kat hizmetleri bölümünü ele aldığımızda kat hizmetlerinin içinde; en az bir tane olacak şekilde, otele kabulünü yaptıran müşteri eşyası bagaj kabul yerinden katlara çıkarılacak bagaj ve servis asansörü, kat hizmetçilerinin ve personelinin kalacağı ve otel odalarındaki zil ve ışık tesisatı bağlantılı personel odası, müşteri odalarının ihtiyacı olan temiz çamaşır ile kirli çamaşırlarının toplandığı çamaşır odası, odasında kahvaltı etmek isteyen veya çeşitli meşrubat olan müşteriye hizmet edecek çay mutfacı, bazı büyük otellerde icap ettiği hallerde çöp bacası, mobilya ve çocuk arabalarının muhafaza edilebileceği depolar ve servis ihtiyacını karşılayacak servis asansörü ve merdiveni bulunur. Bu merdiven lüzumlu hallerde yangın merdiveni olarak da kullanılır. En az bir tanesi bodrum dahil bütün katlarla irtibatlıdır. Genişlikleri 1.20 metredir. Servis asansör ve merdivenleri genelde servis odasının yanında tertiplenir. (Doğu, 1994)

Çamaşır servisinde ise otelin karakter ve işletme şekline göre bazı hallerde çamaşır otel haricinde yıkatılır. Çamaşır otelde yıkanacak ise ekseri bodrum katında, servis girişini katlara bağlayan servis merdiven ve asansörü yanında planlanır. Katlardan çamaşırlığa kadar inen düşey kanallar vasıtasıyla kat servis odalarından aşağı bırakılan kirli çamaşırlar bir depoda toplanır. (Doğu, 1994)

e) Mühendislik ve mekanik bölümünde ise; tesisat merkezleri, tamir atölyeleri ve eşya depoları gibi kısımlardır. Tesisat merkezlerinde; iletişim tesisatı (asansör vs.), mutfak eklerine ait tesisler, sıhhi tesisat ve aydınlatma tesisatı vardır. Depo ve tamir

atölyelerinde ise; ek servislere bağlı, otel işletmesinin istediği hacimde (elektrik, tesisat, marangozluk, boya, badana gibi) yenileme ve tamirat işleri için ayrı ayrı veya birarada atölye ve depolar bulunmalıdır. (Doğu, 1994)

1.7.4 Otellerde Yönetim Alanlarının Nitelikleri Ve Genel Boyutları

Otellerde yönetim alanları genelde giriş katında bulunur. Bu bölümü resepsiyonu da dahil ederek ele alacak olursak şu kısımlara ayırabiliriz:

a) Resepsiyon (Kabul Servisi): Müşterinin ilk uğrayacağı kısımdır. Müşteri ve otel müdüriyeti arasında sağlanacak ilk temas resepsiyonda bir kabul bankosu ile olur. Müşteri resepsiyonda kaydını yaptırıp aynı zamanda hesabını da burada kapatacağına göre resepsiyonun idare ve muhasebe servisleri ile bağlantısı olması şarttır.

b) İdare: Genişçe tutulmalıdır. Otel işletme sistemine ve teşkilatına göre idare büroları için uygun ve yeterli yerler ayrılmalıdır. Müşteri ile direkt teması gereken idari büroların kabul holü ile sıkı bir irtibatı olması lazımdır. Müdür-muhasebe-idare amiri gibi kısımlar birbiri ile irtibatlı olmak üzere ayrı ayrı planlanmalıdır. İdare servisinde yeteri kadar lavabo-wc ile gardrop bulunmalıdır. (Doğu, 1994)

c) Kambiyo: Turistik hüviyeti bulunan büyük şehir otellerinde bu kısımda para değiştirilebilecek bir mekan ve emanet kasaları bulunmalıdır. (Doğu, 1994)

1.7.5 Otellerde Ortak Mekanların Nitelikleri Ve Genel Boyutları

Bir otelin ihtiyaç programında türüne ve sınıfına göre en büyük değişiklik gösteren bölüm ortak mekanlardır. Ortak mekanlar şu ana başlıklar altında toplanmaktadır:

- 1) Lobi
- 2) Yiyecek ve içecek servisi yapılan salonlar
- 3) Etkinlik mekanları
- 4) Rekreasyon mekanları (Dinçer, 1988)

Lobi; her tür ve sınıftaki otelde yer alan başlıca mekanlardan biridir. Otel tür ve sınıfı ve otel büyüklüğü lobinin büyüklüğünü de etkilemektedir. Lobi, otelin merkezi ve serbest bir mekandır. Giriş holü, yemek salonu, diğer toplantı ve etkinlik alanları, televizyon ve konferans salonları, oyun ve yatak odaları grupları ile irtibat lobiden sağlanır. Lobi otelin

en zengin tutulan kısımdır. Ziyaretçi kabulü burada yapılır. Çeşitli oturma grupları şeklinde tertiplenir. Otel holüne bu sebeple çay, kahve vs. servisleri yapılabilmelidir. Lobide otel müşterilerinin %25' i, için oturma imkanı sağlanmalıdır. Yatak başına ortalama 0.75 ile 1.50 m² arasında bir alan hesap edilir.(Doğu,1994)

Yiyecek ve içecek servisi yapılan salonlar yalnız otel müşterilerine hizmet edebileceği gibi dışarıdan gelenler tarafından da kullanılabilmelidir. Bunun için ayrı bir giriş temin edilmeli, bu girişte gardırop, lavabo-wc bulunmalıdır. Otele hizmet eden yemek salonu otel müşterilerinin % 50'si için oturma imkanı verecek şekilde tertiplenir. Yatak başına ortalama 1.50 m²-1.60 m² yer ayrılmalıdır. Yemek salonuna ek olarak bir kahvaltı ve çocuk yemek salonu düşünülmelidir. Kahvaltı salonu alanı otel müşterilerinin 1/3'üne yetecek kadar hesaplanır. Bütün bu mekanlar bir servis koridoru vasıtası ile otel mutfağına irtibatlanır. (Doğu, 1994). Etkinlik mekanları, özellikle otel türüne göre değişiklik gösteren mekanlardır. Yatak ve yemek dışında sağlanan hizmetler bu mekanları oluşturur. Yalnızca kahvaltı veren bir otelde, hiçbir etkinlik mekanı bulunması gerekmezken, kent merkezlerindeki pahalı oteller, amaçladıkları pazara göre; toplantı salonları, ziyafet ve balo salonları, kongre ve sergi salonları gibi mekanları barındırmaktadır. (Dinçer, 1988) Bu mekanlar kolayca bulunabilecek yerlere, tercihen bodrum ve asma katlarda planlanırlar. Bazı pasaj ve geniş koridorlardan da sergileme imkanı için faydalınabilir. (Doğu, 1994)

Rekreasyon mekanları da otel tür ve sınıfına bağlı olarak ihtiyaç programın da yer alır. Özellikle pahalı sayfiye otellerinde rekreasyona ayrılan mekan büyük yer tutar. Günümüzde, kent merkezi otellerinde de, otelin müşterilerinin yanı sıra, kent sakinleri de rekreasyon mekanlarının pazarına katılmak ve özellikle iş adamlarına bağlı doluş oranının, dolayısıyla da gelirin düştüğü haftasonlarında rekreasyon mekanlarının kent sakinlerince kullanılmasını sağlayacak etkinlikler düzenlenmektedir. (Dinçer, 1988)

1.8. Kent Otelleri

1.8.1. Kent Oteli Kavramı ve Kriterleri

Kent otelleri, kentin merkezi noktalarında, asıl fonksiyonları müşterilerin geceleme ihtiyaçlarını sağlamak olan, bu hizmetin yanında yeme-içme, spor, eğlence, ticaret gibi ihtiyaçlar için yardımcı ve tamamlayıcı birimleri de bünyelerinde bulundurabilen tesislerdir. Avrupa'nın birçok yerinde kent içindeki prestijli yerler limitlenmiştir. Arsa

oranı ve yükseklik kısıtlamaları genellikle otel kütlelerini 5 ila 10 kat arasına kısıtlar, ancak Paris'teki 1000 odalı ve 130 m yükseklikteki Hotel Concorde la Fayette gibi birçok istisnalar bulunmaktadır. (Lawson,1998) Bu şehir planlamalarındaki kısıtlamalar otel gelişimi için diğer yapıların dönüştürülmesi olayını ortaya çıkarır. Dönüşüm, genellikle orta ölçekli otellere diğerlerinden farklı, bireysel bir karakter sunar. Başka bir taraftan da, yeni kent otelleri geniş ve etkileyici olduklarından şehir içinde hemen göze çarpan binalar niteliğinde olmaya meyilli yapılardır. Yüksek katlı konstrüksiyon ölçeğindeki kent otellerinin, pazarlamada her türlü avantajı elde etmek için, ortalama 300-600 bazen daha fazla odaları vardır. Çoğu yeni kent oteli 25 katın üzerindedir. The Western Stamford, Raffles City, Singapore 75 kat yüksekliğiyle Dünya'nın en uzun oteli ve Asya'nın en uzun yapısıdır. Peachtree Plaza, Atlanta, (1200 odalı) 70 katlıdır, 56 katlı Island Shangri-la (565 odalı) Hong Kong Adası'nın en uzun otelidir. (Lawson,1998)

Kent otelleri; ofis binaları, alışveriş merkezleri, kongre merkezleri, fuar ve ticaret merkezleri ve hizmet sunulan daireleri ile kapsamlı tasarımların bir parçası niteliğindedir. Otel yatak odaları, dikey kompleksin en üst katlarında uygulanabilir ama cadde hizasında göze çarpan bir lobi veya resepsiyondan asansör veya yürüyen merdivenle servis yapılması gerekmektedir. Bünyesinde ön masa ve istirahat salonu barındıran esas lobi otel katlarında konumlandırılabilir. Değişik malzemelerin ve servis girişinin, otel kullanımı için uygun bir kontrolle, beraberce depoya ve servis mekanlarına sevkıyatı gerekir. Böyle binaların kullanımında otel kullanımına yönelik alanlar, malzeme ve mühendislik servisinin tanımlı halde olmasına ihtiyaç vardır.

Mevcut binaların dönüşümü veya mevcut binalara ekleme yapılmasıyla oluşturulan kent otellerinde, şekil ve karakter geniş ölçüde tekrar tanımlanır. Genellikle odaların ölçüleri ve alanların oranları kolayca değiştirilemez ve sonuç olarak ortak alanları ve sirkülasyon alanları orantısız bir şekilde yüksek oranlarda olabilir. Büyük ölçüde strüktürel ve masraflı işlemler yapılmadan ulaşılan dönüşüm örneklerinde, geniş pencere boşlukları, yüksek tavanlar ve tek tarafı odalı koridorlar oda sayılarını sınırlayabilir. İtibar açısından ise; dönüştürülmüş oteller müşterileri etkileyen nadir karakterlere, tarihi çağrışımlara ve bireysel atmosfere sahiptirler.

1.8.2. Kent Otellerindeki Bölüm Ve Mekanlar

a) **Lobiler:** Şehrin keşmekeşliği içinde kent otelleri girişleri genelde ilginç olduğu kadar olabildiğince davetkar ve güven verici bir ortam yaratır. Lobi, her zaman için ferah ve

dikkatin resepsiyona ve ortak mekanlara yönelmesini sağlar. Alternatif tasarım yaklaşımları ise; geniş görülmeye değer atriyumlar, görkemi ifade eden daha geleneksel holler ve kişisel ilgi hususi alanlar sağlayan, birbirine bağlantılı alanlar içerirler. (Lawson,1998)

b) Ortak Mekanlar: Yüksek standartlı kent otelleri genellikle müşteriler kadar ziyaretçiler için de geniş imkanlar sağlamaktadırlar. Daha geniş ölçekli ve ulaşılabilen bölgelerde tercihli restoranların, dükkan arkadının, balo salonunun, fonksiyonel sütün odanın, iş merkezinin, sağlık ve boş vakit kulübünün bulunması tercih edilir. (Lawson,1998)

c) Konferans ve Merasim İmkanları: Nüfus yoğunluğuna ulaşılabilen alanlardaki kent otelleri, iş toplantıları, geleneksel ve sosyal aktiviteler sunma için çok iyi yerlerdir. Bu avantaj, yıllık yüksek doluluk oranlarına ulaşılmasına, mevsimsel ve haftasonu cazibesi yaratmaya yönelik pazarlama çalışmalarında hedefe ulaşılmasına yansır. Konferansa yönelik kullanımındaki yüksek yüzde, yiyecek ve içecek kullanımını artırır. Ayrıca; konferans ve merasim alanlarının ebatları strüktürel açıdan, servis ve malzeme girişi açısından bina tasarımına büyük etkileri vardır. (Lawson,1998)

d) Misafir Odaları: Yüksek sınıftaki kent otellerinde oda boyutları genelde 3,65*8,5 m'dir ve odaların % 5-10'u süit şeklindedir. Ama tek misafir gelme oranı çok olan iş otellerinde 3,6*8,0 m oranlarında stüdyo tipi tasarımlar vardır. Tüm oda servisleri değişiklik göstermez bir şekilde karşılanır. (Lawson,1998)

e) Park Etme: Yatırım maliyetinde göz önünde tutulması gereken en büyük şey, bodrum kattaki park yerinin miktarıdır. Bu durum bölgesel otoritenin gereksinimleri ve alternatif kamusal araba park alanlarına ulaşılabilirliğine göre değişiklik gösterir. Normal standartlara göre oda başına 0,3 arabalık yer bırakılmalıdır, ama bazı yerlerde de oda başına 1,0 arabalık yer şart koşulabilir. Lüks kent otellerinde uşakla araba parkı önerilebilir. (Lawson,1998)

2 TARİHİ YAPILARIN KORUNMASI VE DÖNÜŞÜMÜ

2.1 Koruma Kavramı

“Koruma” kavramı, tarihsel açıdan bakıldığında çok eski tarihlere, yapı sanatının başlangıç tarihine kadar götürülebilir. Bu gerçeği; kazılarda ortaya çıkarılan ya da hala ayakta duran antik yapılar incelendiğinde gözlemlenen, yapılar üzerinde zaman içinde yapılan ek ve onarımlar sayesinde anlayabilmekteyiz. Ancak; geçmişte tek yapı üzerinde restorasyon çalışması yapılırken, günümüzde sadece anıtsal yapılar değil tarihi sokak, mahalle, kent, gibi ögeler de korunacak değerler arasına girmiştir. (Ahunbay, 1999)

Geçmişle günümüz arasındaki “koruma kavramı” anlayışı da epey değişmiştir. Geçmişte korumanın amacı yapıyı ayakta tutmak, yıkılan kısımları yeniden yaparak biçimsel bütünlüğü korumak, değişen isteklere göre yeni eklerle işlerliğini sağlamak iken, bugün anıtlar ve tarihi çevre belirli bir dönemin kentsel ve mimari düzenini, yapım tekniklerini, sosyal yaşamını açıklayan bir belge olarak da değerlendirilmektedir. Ünlü İtalyan koruma uzmanlarından Piero Gazzola’ nın bu konudaki düşünceleri şöyledir: “Bir mimari anıt artık yapıldığı amaca hizmet edemiyorsa, korunması pratik bir gereklilik olmaktan çıkar, kültürel bir görev haline gelir. Bu konuya verilen önem gelecek kuşakların kültürel olgunluğuna ve kültür miraslarını koruma konusunda duyacakları ivediliğe dayanacaktır.” (Ahunbay, 1999)

Günümüzde; koruma kavramı, neyin korunması gerektiği, kültürel miras gibi konular büyük bir tartışma konusu haline gelmiştir. Mimar Cengiz Bektaş ‘!neyi korumak isteriz’ sorusuna kitabında şöyle bir cevap vermektedir: “Bizim için değerli olanı, anıları olanı, tarihsel olanı.... Bize dek yaşayarak gelebilmiş olanı, ön açmış, ön açan geleneği..... Böyle bir şeyin bozulmamasını, niteliklerini yitirmemesini, yıpranmamasını, yok olmamasını isteriz. Giderek bütün bu özellikleriyle bizden sonra da sürsün yaşasın isteriz..... Çocuklarımıza, torunlarımıza da aktarmak isteriz.... Onlar da değerini bilsinler isteriz..... Böylece onlar da kişiliklerini, geleceklerini daha sağlıklı, daha insana yakışacak biçimde kurabileceklerdir. Bunun için aldığımız önlemlerin tümü “koruma” eylemine girer. (Bektaş, 2001)

Doğan Hasol’ a göre de koruma; tarih ya da sanat değeri taşıyan yapıların ya da kent parçalarının yaşamlarını sürdürebilmeleri için gerekli önlemleri almaktır. (Ayan, 2003) Mimarlar için ise koruma; tarihi dokunun korunmasını amaçladığı kadar, onun

değerlendirilmesini, şehir organizmasının sürekli gelişmesine uyarlanmasını da içerir. Yabancı dillerde koruma bağlamında kullanılan birçok sözcük, yeniden can verme ve eski saygınlığına kavuşturma gibi anlamlar içermektedir. (Dinçer, 1998)

Koruma konusu, dolayısıyla mirasa sahip çıkma olayı, toplumsal bir sorundur. Burada karşımıza kültürel mirasın tanımlanma gereği çıkar. Sayın Doğan Kuban' ın belirttiği gibi, kültürel mirasın anlamı tarih boyunca toplumda yaratılan bütün maddi ve manevi değerler, bu değerlerden yararlanılması ve gelecek kuşaklara iletilmesi sorundur. Kültür de kitlelerin faaliyetlerinin ürünüdür. (Gürsel, 1992). Başka bir tanımda ise kültür; en geniş anlamıyla doğal oluşumun dışında kalan ve varlık nedeni insana dayanan her şeyi kapsar (Ayan, 2003). Bu tanımlardan yola çıkarsak “koruma” kavramının özünde insanoğlunun kendisine olan saygısı yatar. Sinan Genim'in “Koruma Kültürü Üzerine” adlı makalesinde bu konu için; “ koruma bir uygarlık sorundur, uygar olmak korumayı gerektirir. Anlamadığı ve bunun sonucu korktuğu için direnen insanlara rağmen, giderek globalleşen dünyada varlığımızı sürdürebilmek ve toplumumuza bir gelecek oluşturabilmek için korumalıyız. Uygar toplumlar içinde yer almak için korumalıyız” der. (Taç Vakfı 25. Yıl Anı Kitabı, 2001)

“Koruma” olgusunun uygarlıkla beraber bazı nesnel gerekçeleri de vardır. Bir yapının, yapı grubunun yada kent bölgesinin korunabilmesi için toplum tarafından kabul edilen birinci neden tarihsel önemdir. Bir yapının bir ülkenin tarihindeki önemli kişiler ve olaylarla özdeşleşmiş olması tescil edilebilmesi için başlıca gerekçelerden biridir. Aynı zamanda mimarlık tarihi açısından önemi de tek yapı ve yapı grubu ölçeğindeki korumaların başlıca nedenlerinden biridir. Bu konuda tabi asıl gerekli olan hangi yapıların mimarlık tarihi açısından önemli sayılacağıdır. Yasalarda bulunmasa da yaygın kanı, yapının türünün ilk yada son örneği olması, özgün ve az bulunabilir olmasıdır. Alan Dobby' e göre ise kaybolduğu takdirde bir mimari gelişme zincirinin kopmasına neden olacak yapılardır bu yapılar. Tarihsel nedenler, daha çok tek yapı yada yapı grubu ölçeğindeki koruma kararlarını etkilerken, toplumsal nedenler de kent ölçeğinde “Towscape” korumasını yönlendirmektedir. Eğer çağdaş kültürün, zaman boyutundan soyutlanmış, sadece bugünün koşullarının ürettiği bir olgu olarak değil de bir birikimin sonucunda oluştuğunu kabul ediyorsak, bu birikime yol açan, geçmiş dönemlerdeki toplumsal çevreyi ve estetik anlayışı tanımlayan yada değişik grup ve sınıflarını toplumsal koşullarını betimleyen çevreyi de korumalıyız. “Koruma” olgusunun aynı zamanda değişme hızının denetimi olarak ele alınması, toplumsal ruh sağlığının ve

güven duygusunun korunabilmesi için önemlidir. Bunun yanı sıra, koruma olmaması ile ortaya çıkabilecek toplumsal sonuçları da göz önünde bulundurmak gerekir. Onarılıp kullanılmayan yapılar çevrelerinde de bozulmaya neden olmaktadır. İstanbul Tarlabası bu durumun en güzel örneğidir. (Dinçer, 1988)

Koruma aynı zamanda ekonomik bir olgudur. Yaşayan kültürler sahip oldukları kültürel mirası aynı zamanda gelir getirici olarak görmüyorlarsa ve bu doğrultuda kullanmıyorlarsa korumaları da mümkün olamamaktadır. Vatandaşların daha iyi bir gelecek, sağlık, eğitim, korunma vs. amaçlarla ödedikleri vergilerden sonu gelmez bir şekilde gelir getirici olmayan bir kaynağa para aktarmak mümkün değildir. O halde korunması gerekli kültür ve doğa varlıklarını ekonomik değer açısından da ele almalı ve bu alana sermaye transferi yapmalıyız.(Taç Vakfı 25 Yıl Anı Kitabı, 2001) Korumaya ekonomik bir dayanak sağlayan ikinci neden ise; yeni inşaatın enerji ve teknoloji ağırlıklı, mevcut yapılardan yararlanmanın ise emek yoğunluklu olmasıdır. Emek gücünün enerji ve teknolojiden ucuz olduğu ülkelerde yatırım giderlerini büyük ölçüde azaltan yeniden kullanımın ağırlık kazanmasının başlıca nedeni budur. (Dinçer, 1988)

Bütün bu saydığımız gerekçeler “Koruma” kavramında önemli bir yer tutan “Niçin Korumalıyız?” sorusuna verilebilecek başlıca cevaplar ve nedenlerdir.

2.1.1. Koruma Ölçütleri

Korunacak değerler “ taşınır” ve “taşınmaz” kültür varlıkları olarak iki ana bölümde incelenmektedir. Resim, heykel, ikona, seramik kaplar, cam, dokumalar gibi varlıklar taşınabilir, anıtlar ve sitler de taşınmaz kültür varlıklarına girmektedir.(Ahunbay, 1999) Geçmişten kalan bütün bu kültürel izlenim gelecek kuşaklara aktarılması olası değildir. Bu nedenle uygulama da öncelikle korunması gerekli, vazgeçilmez ve korunması gerekli rastlantılara bırakılmayacak anıtların seçimine yardımcı olabilecek ölçütlerden yararlanılmaktadır. Koruma kararı bir yapının veya yapı kümelerinin;

A. Tarihi Belge Niteliği

B. Eskilik Özelliği

C. Estetik Değer

Yönlerinden sahip olduğu öneme bağlı olarak alınmaktadır. Bir yapı, yada yerleşme bu özelliklerden biri veya daha fazlasına sahip olduğunda korunması için ilk adım olan tescil kararı alınabilmektedir. (Ahunbay, 1999)

Bir yapı veya yapılar grubu tarihi belge niteliğine;

a). Tarihi bir olayla veya kişiyle ilişkisi

b). Tarihi bir süreci yansıtmaları dolayısıyla sahip olabilir.

Sivas kongresinin yapıldığı bina, içinde geçen tarihi olaydan ötürü özel bir anlam taşımakta ve o olayı hatırlatan eşyasıyla bir müze olarak korunmaktadır. Opus reticulatum tekniğinde bir duvar parçası, Roma Dönemi yapım tekniği, künk ve künklerle hafifletilmiş bir tonoz örtü düzeni olan bir ortaçağ yapısı, o dönemde kullanılan strüktür düzenleri konusunda; malakiri bir sıva, Osmanlı dönemi bezemesi hakkında belge değerine sahip korunması gerekli ayrıntılardır. (Ahunbay, 1999)

Bir yapının yapımından ne kadar sonra eski eser olarak nitelendirileceği konusundaki görüşler ülkeden ülkeye değişmektedir. Hollanda’da 50 yıldan eski yapılar koruma kapsamına alınmaktadır.Fransa’da ünlü mimar Le Corbusier’in Villa Savaye’u (yapım tarihi:1929-30) anıt olarak tescil edilmiştir. Türkiye’de şu anda geçerli olan 2863 sayılı yasanın 6. maddesine göre 1900 tarihinden önce yapılmış olan binalar koruma kapsamındadır; 20.yüzyıl yapılarının koruma kapsamına alınmaları için önemli bir mimari eser, bir mimari akımın temsilcisi, bir yapı dizisinin parçası olmak gibi özel nitelikler taşımaları gerekmektedir. (Ahunbay, 1999)

Güzel olma özelliği yapı ve çevrelerinin korunması konusundaki istekleri güçlendiren önemli bir etkidir. Ancak “güzel” yargısının nesnel olmayışı, kişiden kişiye, toplumdan topluma ve zamana bağlı olarak değişmesi tartışmalara neden olabilmektedir. Örneğin Türkiye’de halk genellikle eski bir evi korunmaya değer görmemekte ve güzelliği konusunda her zaman tescil işlemini yapanlarla aynı kanıya sahip olmamaktadır. Harap bir yapının ilk tasarımındaki güzelliğini görmek ve onu kendi dönemi içinde de değerlendirebilmek yetkisi bu konuda birikim sahibi olan arkeolog, sanat ve mimarlık tarihçilerine aittir. (Ahunbay, 1999)

2.1.2. Taşınmaz Kültür Varlıklarının Değerlendirilmesi

Anıtın önemi, evrensel veya yöresel değer taşıması, ona yapılabilecek müdahalelerin ölçüsünü belirler. Dünya mimari mirasının bir ögesi olan, insanlık tarihi için önem taşıyan anıtların aynen korunmasına özen gösterilmesi gerekir; buna karşılık yalnız bulunduğu çevre için anlam taşıyan yapıların onarımlarında daha serbest davranılmasına izin verilebilir. Şu anda geçerli olan değerlendirme düzeni Türkiye de kültür ve doğa varlıkları ile ilgili bilimsel ilkeleri saptayan “TAŞINMAZ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU”nun 28.02.1995 de aldığı karara belirlenmiştir. Bu karara göre, taşınmaz kültür varlıkları iki bölümde incelenmektedir:

1.Grup Yapılar : Evrensel, Ulusal yada yöresel düzeyde mimari değere sahip; “tarihi, anı ve estetik nitelikleriyle korunması zorunlu” yapılardır. Antik yapılar (Aspendos Tiyatrosu, Ayasofya); Ortaçağ yapıları (Erzurum Çifte Minareli Medrese, Kayseri Döner Kümbet), su yapıları (Taksim Maksemi, III. Ahmet Çeşmesi), saraylar (Edirne Cihannüma Kasrı, Topkapı Sarayı), plan düzeni, strüktürü, bezemesi ve malzemesi ile korunması gereken konutlar bu küme içinde yer almaktadır. (Ahunbay, 1999)

2.Grup Yapılar: Kentsel çevreyi oluşturan, yöreye karakter veren, geleneksel yapım tekniğiyle yapılmış binalar bu gruba girmektedir. Ufak iç değişikliklerle yeni bir kullanıma uyarlanacak binalar (eski fabrikalar, depolar, çağdaş isteklere göre yeniden düzenlenecek 19. yüzyıl konut, han ve apartmanları) bu kapsamda yer almaktadır. (Ahunbay, 1999)

Taşınmaz kültür varlıklarının değerlendirilmesini kişisel yargıların tartışılabilirliğinden kurtararak, bilimsel bir temele oturtmak için uluslar arası düzeyde çalışmalar sürdürülmektedir. Henüz ortak bir sistem oluşturulamamıştır; ancak anıtın tarihi, estetik ve teknik açısından önemini açıklamaya yardımcı olabilecek bir ölçü sistemi Almanya’da G. Kiesow tarafından geliştirilmiştir. (Ahunbay, 1999)

Hessen Eyaleti Anıt koruma Müdürlüğü’nce kabul edilen değerlendirme düzeninde değerlendirme dört ana başlıkta toplanmaktadır. Bu başlıklar: Sanat Tarihi Değeri, Şehircilik Yönünden Önemi, Tarihi Önemi, Teknik Önemi.

2.2. Dünyada “Koruma” Kavramının Gelişimi Ve Kuramsal Temeli

Kazılarla ortaya çıkartılan yada hala ayakta duran antik yapılar incelendiğinde, bunların zaman içinde ek ve onarımlarla, kısmen yenilenerek yaşatıldıkları gözlemlenmektedir.

Özgün haliyle günümüze ulaşabilen çok az sayıda anıt olmasına dayanarak, restorasyonun tarihi çok gerilere yapı sanatının başlangıcına kadar götürülebilir. Koruma uygulamalarının tarihi çok gerilere gitmekle birlikte, onarımların bilimsel yöntemle yapılan bir uğraşa dönüşümü ancak 19. yüzyılda başlamıştır. Düşünsel kalesi Avrupa’da olan bu gelişmenin ilk aşamasında Fransa, İngiltere ve İtalya’da üslup birliğine varış kaygısıyla yapılan gelişigüzel onarımlar tartışmalara yol açmış, tepki olarak hiç restorasyon yapılmamasını öneren “romantik görüş” ileri sürülmüştür. (Ahunbay, 1999)

Geçmişte onarımın amacı yapıyı ayakta tutmak, yıkılan kısımları yeniden yaparak biçimsel bütünlüğünü korumak, değişen isteklere göre yeni eklerle işlerliğini sağlamak iken, bugün anıtlar ve tarihi çevre belirli bir dönemin kentsel ve mimari düzenini, yapım tekniklerini, sosyal yaşamını açıklayan bir belge olarak da değerlendirilmektedir.

Üslup Birliğine Ulaşma Kaygısı

1789 Devrimi’ni Fransız anıtları için büyük kayıplara yol açan bir eylem dizisi izlemişti. Halk soylulara, krallığa ve kiliseye karşı biriken nefretini, bu kurumları simgeleyen saray, şato, kale, kilise gibi anıtları yıkarak yatıştırmıştı. Devrim sonrasında harap olan anıtlar uzun süre bakımsız kaldılar. 1830’dan sonra Fransa’da Ortaçağ yapılarına yeniden ilgi duyuldu ve onarımları için uygun ortam hazırlandı. O güne dek önemsenmeyen ortaçağ sanatının araştırılması çabalarıyla bütünleşen restorasyonların önde gelen kişisi, mimar, mühendis, dekoratör ve mimarlık tarihçisi olarak seçkinleşen Eugène Emmanuel VIOLETT le DUC’tür. Restorasyon çalışmalarını mimarlık tarihi araştırmalarına dayamak ve kuramsal bir temele oturtmak yönünde önemli bir adım atan Viollet le Duc’e göre: “Bir yapıyı restore etmek, onu korumak, onarmak veya yeniden yapmak değil, belirli bir zamanda, hiç varolmadığı biçimiyle tam bitmiş bir yapı haline getirmek demektir.” (Ahunbay, 1999)

Bu açıklamayla “restore etmek”, anıtları Ortaçağ’daki tasarımlarında öngörülen, ancak tarih boyunca yapılan onarım ve değişikliklerle gerçekte hiçbir zaman ulaşamadıkları bir duruma getirmeyi amaçlamaktadır. Bir yapının veya bölümünün yalnız görünüş olarak değil, strüktür olarak da ait olduğu dönemin üslubunda restore edilmesini kabul eden bu kuram Stilistik Rekompozisyon, “üslup birliğine varma” ilkesi olarak anılmaktadır. Bu kuramın Ortaçağ yapılarına uygulanması büyük hasarlara neden olmuştur.

Romantik Görüş

“Üslup birliğine ulaşma” kaygısıyla yapılan uygulamalara karşı eleştiri ortamı ressam ve sanat eleştirmeni John RUSKİN’in (1819-1900) öncülüğünde hazırlandı. İtalyan, Fransız ve İngiliz Gotiğini inceleyen Ruskin, bu dönem yapılarının onarımlarla değiştirilmesine karşı çıktı. Ona göre sanat eseri bugüne ulaşan biçimiyle korunmalı, saygı görmeliydi. Ruskin üslup birliğine ulaşmak için eklerin kaldırılması ve yerlerine, tam bilinmeyen, ama sözde ilk üsluba uygun tasarımların yapılması girişimlerini reddediyor; hiçbir şey yapmanın daha doğru olduğunu savunuyordu. The Seven Lamps of Architecture (1849) adlı yapıtında; “Restorasyon bir yapının başına gelebilecek en büyük felakettir. Öyle bir felaket ki ondan hiçbir şey kurtulamaz ve yok olanın yerine sahte bir benzeri getirilir. Bu önemli konuda kendimizi hiç aldatmayalım; nasıl ölüleri diriltmek mümkün değilse, mimarlıkta da bir zamanlar muhteşem ve güzel olanı restore etmek olası değildir. Öyleyse restorasyondan söz etmeyelim. O baştan sona bir yalandır.” (Ahunbay,1999)

Romantik görüşün temelinde, sanat yapıtının dokunulmazlığı ilkesi yer alıyordu. Üslup birliğine ulaşma girişimlerine karşı tez olarak hiçbir şey yapmamak tavrını savunan bu söylem “Anti Restorasyon” akımı olarak adlandırılmaktadır. (Ahunbay, 1999)

Tarihi Restorasyon

1880-1890 yılları arasında, stilistik rekonpozisyonun egemenliğine ve romantik görüşün pasif savunma ve kaderciliğine karşı iki yeni yaklaşım ortaya çıktı. Bunlardan biri “Tarihi Restorasyon”, diğeri “Çağdaş Restorasyon” kuramıdır. (Ahunbay, 1999)

İtalya’da Luca BELTRAMİ (1854-1933) tarafından ileri sürülen ve uygulamaya konulan “Tarihi Restorasyon” kuramı, anıtların tarihi belgelerden sağlanacak somut verilere dayanılarak restore edilmesini önermekteydi. Böylece “tarihçi ve arşivci restoratör” tipi doğuyor ve mimar restorasyon önerisini arşiv belgeleri, tarih kitapları, pullar, resimler ve anıt üzerinde yaptığı araştırmalara dayanarak hazırlıyordu. Nesnel, gerçek verilere dayandırıldığı için kabul edilebilir gibi görünen bu teze yöneltelen eleştiriler belgelerin yeterliliği ve güvenilirliği konusu üzerinde yoğunlaşmaktadır. Yapıya ait grafik bir belgenin, bir gravür veya tablonun, sanatçının kişisel yorumu nedeniyle ölçekli bir mimari çizim gibi değerlendirilemeyeceği açıktır. Belirli bir bakış açısından çizilen bir tablo, görünmeyen bölümlerin durumunu aydınlatmakta yetersiz

kalacaktır. Ayrıca belgelere dayanılsa da, rekonstrüksiyonlarda ileri gidilmesi hoş görülmez. (Ahunbay, 1999)

Çağdaş Restorasyon Kuramına Doğru

İtalyan Camillo BOİTO (1836-1914) restorasyon konusunda daha önce ileri sürülen ve her biri ayrı bir bakış açısının parçalı görünüşünü getiren üslup birliği, romantik görüş ve tarihi rekompozisyon kuramlarını çağdaş restorasyon anlayışı içinde uzlaştırıp birleştirmiştir. Boito'nun 1883'de açıkladığı ve çağdaş onarım kurallarının öncüsü kabul edilen bazı ilkeler ortaya atmıştır.

- Boito'nun belirlediği bu ilkelerin uluslar arası düzeyde kabulü ve yayılması, onun kuramını geliştiren Gustavo GIOVANNONI'nin (1873-1947) katkılarıyla oldu. 1931'de Atina'da toplanan "Tarihi Anıtların Korunması ile İlgili Mimar ve Teknisyenlerin 1. Uluslararası Konferansı" nda uzmanlar tarafından tartışıldı ve benimsendi.

"Eski yapıların korunması ve onarımıyla ilgili ilkeler üzerinde karara varmak ve bunları uluslar arası bir temele yerleştirmek" amacıyla Venedik'te 25-31 Mayıs 1964 tarihleri arasında toplanan "II. Uluslararası Tarihi Anıtlar Mimar ve Teknisyenleri Kongresi" , Venedik Tüzüğü adıyla anılan kararları almıştır. Toplantı da 1931'de kabul edilen Atina Konferansı maddelerinin, aradan geçen süre içinde beliren sorunları çözmede yetersiz kaldığı noktalar üzerinde durularak, yeni bir ilkeler bütünü oluşturulmak istenmiştir. 16 maddeden oluşan "tarihi anıt" kavramı yeniden tanımlanmıştır. Tek yapıdan "belli bir uygarlığın, önemli bir gelişmenin, tarihi bir olayın tanıklığını yapan kentsel ya da kırsal yerleşme boyutuna ulaştırılan "anıt" kavramı, ayrıca "yalnız büyük sanat eserlerini değil, zamanın geçmesiyle kültürel anlam kazanmış daha basit eserleri" de içine alacak biçimde genişletilmiştir. (Ahunbay, 1999)

Venedik Tüzüğü, dünyanın beş kıtasında uygulamaya konulmuş, kurallarına uyulmaya özen gösterilmiştir. Tarihi anıt ve çevrelerin korunmasıyla ilgili çağdaş düşünceleri bir araya getiren Venedik Tüzüğü'nün uygulamaya konulması sırasında karşılaşılan sorunlar 1970'lerin ortasına gelinmeden Tüzük üzerinde bir tartışma açılmasına yolaçmıştır. (Ahunbay, 1999)

Tartışmalar sonunda, günümüzde Venedik Tüzüğü'nün çerçevesini aşan durumların varolduğu kabul edilmiş fakat tüzüğe dokunulmamıştır. Avustralya ICOMOS Ulusal

Komitesi, kendi ülkesinde geçerli olmak ve gerektiğinde yenilenmek, uyarlanmak koşuluyla 1981’de Burra Charter’i geliştirmiştir. (Ahunbay, 1999)

İslam ülkelerindeki mimari mirasın korunması ile ilgili olarak 1982 yılında Pakistan’da yapılan “Geleneksel Mimarinin Belgelenmesi ve Korunması” konulu seminer sonunda, müslüman ülkelerdeki onarım etkinliklerine yönlendirecek bir İslam Kartası denemesine girilmiştir. (Ahunbay, 1999)

UNESCO (The United Nations Organization for Education, Science and Culture) , ICOMOS (International Coincil on Monuments and Sites) ve Avrupa Konseyi gibi uluslar arası kuruluşlar, sık sık yapılan toplantılarda koruma ilkeleri, geleneksel malzemenin korunması,tarihi yapı ve çevrelerin çağdaş yaşam içindeki yerleri, kültürel kimliğin tanımına katkıları gibi konularda tartışma ortamı yaratarak, gelişen koşullara uygun yol gösterici ilkeler belirtmektedirler. (Ahunbay, 1999)

Yine Birleşmiş Milletler ve UNESCO, genel kurul, kararlarına dayalı olarak,1988’den başlayarak on yılı, KÜLTÜREL GELİŞMENİN DÜNYA ON YILI ilan etmiş ve bu doğrultuda, hükümetlere ve ulusal komitelere tavsiye olarak rehber bir kitap hazırlamıştır. UNESCO bu kitapta, savaş sonrası, yalnızca ekonomik, teknolojik ve bilimsel gelişmeye dayalı kalkınma modellerinin, gelişmiş batı toplumları için bile yetersizliğin açıkça anlaşıldığını KÜLTÜRÜ ve KÜLTÜREL GELİŞMEYİ temel bir eksen almayan kalkınma modellerinin başarısız olacağını ifade etmektedir. (Gürsel, 1992)

2.2.1. Türkiye’ de “Koruma” Kavramının Gelişmesi Ve Çıkarılan Kanunlar

Korumanın başarıya ulaşabilmesi için iyi bir yasal düzen kadar devletin ve gönüllü kuruluşların oluşturduğu sağlam bir örgütlenmeye, güçlü bir çalışma kadrosuna, sürekli maddi kaynak akışına ve kamuoyu desteğine gerek duyulmaktadır. Türkiye de kültür varlıklarının korunması ile ilgili ilk yasal düzenleme 13 Şubat 1869 yürürlüğe giren Asar-ı Afika Nizamnamesidir. İlk yasa yabancı araştırmacıların yapacakları arkeolojik kazıları izine bağlıyor ve kazılarda elde edilen buluntuların yurt dışına çıkarılmasını yasaklıyordu. Değişen koşullar ve gereksinimler doğrultusunda yasa 1874, 1884 ve 1906 yıllarında değişikliklerle genişletilmiştir. (Ahunbay,1999)

Bundan sonra 1951’e dek yürürlükte kalacak 30 Temmuz 1912 günlü Muhafaza-i Abidat Hakkında Nizamname çıkmıştır. (Bektaş, 2001)

1951’de yurt içinde korunması gerekli mimari ve tarihi anıtları koruma (bakım, onarım, restorasyon) işlerinde uyulacak ilkeleri ve bunlarla ilgili programları saptama, uygulamaları izleme ve denetleme, anıtlarla ilgili konularda görüş bildirmek üzere Milli Eğitim Bakanlığına bağlı Anıtlar Yüksek Kurulu oluşturulmuştur. (Ahunbay, 1999) 1951 ile 1973 yılları arasında bu bağlamda çeşitli düzenlemeler yapılmıştır. (Bektaş, 2001) Gereksinimlere cevap veremez duruma gelen eski yasalar 25.04.1973 tarihinde yürürlükten kaldırılarak yerine Eski Eserler Kanunu getirilmiştir. Koruma konusundaki çağdaş gelişmeleri yansıtan bir yapıya sahip olan 1710 Sayılı Eski Eserler Kanunu, yurdumuzda tarihi çevrenin doku bütünlüğü ile korunmasına olanak veren ilk yasa olarak koruma tarihimizde önemli bir aşama oluşturmaktadır. (Ahunbay, 1999) Bu kanunun birinci maddesindeki tanıma göre, “Tarihten önceki devirlere ait olup bilim, kültür, din ve güzel sanatlarla ilgili bulunan yer üstünde, yer altında veya su içindeki bütün yapılara, taşınır ve taşınmaz mallara, aynı nitelikteki her türlü belgeye eski eser denir.” (Bektaş, 2001)

Yaklaşık on yıl yürürlükte kalan Eski Eserler Kanunu 21 Temmuz 1983’te kaldırılmış, yerini halen yürürlükte olan 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu almıştır. Bu yasayla, daha önce geçerli olan “eski eser” deyimi bırakılarak, yerine UNESCO tarafından benimsenen “kültür varlıkları” terimi konulmuştur. Kültür varlıkları: “Tarih öncesi ve tarihi devirlere ait bilim, kültür, din ve güzel sanatlarla ilgili bulunan yer üstünde, yer altında ve su altındaki bütün taşınır ve taşınmaz varlıklardır”. (Ahunbay, 1999)

2863 sayılı yasada yer alan öteki bazı tanımlarda şöyledir: “Koruma ve korunma” taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarında muhafaza, bakım, onarım, restorasyon, fonksiyon değiştirme işleri; taşınır kültür varlıklarında ise muhafaza, bakım, onarım ve restorasyon işleridir. “Koruma Alanı” taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının muhafazaları veya tarihi çevre içinde korunmalarında etkinlik taşıyan korunması zorunlu olan alandır.

Gene 2863 sayılı yasanın ikinci bölümü “Korunması Gerekli Taşınmaz ve Kültür Varlıkları”nın neler olduğunu şöyle belirlemektedir:

- a. Korunması gerekli tabiat varlıkları ile 19. yüzyıl sonuna kadar yapılmış taşınmazlar,
- b. Belirlenen tarihten sonra yapılmış olup önem ve özellikleri bakımından Kültür ve Turizm Bakanlığı’nca korunmalarında gerek görülen taşınmazlar,

c. Sit alanı içinde bulunan taşınmaz kültür varlıkları,

d. Milli tarihimizdeki önemleri sebebiyle zaman kavramı ve tescil söz konusu olmaksızın Milli Mücadele ve Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşunda büyük tarihi olaylara sebep olmuş binalar ve tespit edilecek olanlar ile Mustafa Kemal Atatürk tarafından kullanılmış evler. (Bektaş, 2001)

Yasaya göre korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının saptanması, koruma konusunda karar alma, görevlendirme yetkileri Kültür Bakanlığında toplanmıştır. (Ahunbay, 1999)

Görüldüğü gibi; Türkiye, varolmanın temel koşulu olan kültürel sürekliliğin sağlanmasında, anayasal düzeyden başlayan hükümlerle, kültürel değerleri koruma ve yaşatmayı devlet güvencesine alan ve bunu temel işlevleri arasında kabul eden bir devlet anlayışına sahiptir. Ancak uygulamada koruma ve gelişme ekonomileri uzlaştırılmamış ve sürdürülebilirlik ölçeğinde müdahaleleri öngören, toplumun sahipleneceği ve takipçisi olacağı, ortak vizyon oluşturulamamıştır. (Türkiye' de Risk Altındaki Doğal Ve Kültürel Miras, 2001)

Ülkemizde korumanın öneminin anlaşılamamasının bir sonucu da korumaya devlet bütçesinden ayrılan payı incelediğimizde görüyoruz. Koruma, devletin öncelikli olarak ele alması, bütçede büyük paylar ayırması gereken bir sektörken sadece Kültür Bakanlığı'nın genel bütçe içindeki payı %03,2'dir. Bakanlığa ayrılan bu payın ancak %2,32'si Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'ne ayrılmıştır (toplam 3 trilyon TL). Bu miktarla personel giderlerinden, uygulama, yatırım, cari giderler ve kurul giderlerine kadar gerekli tüm harcamalar yapılmak durumundadır. (Türkiye' de Risk Altındaki Doğal Ve Kültürel Miras, 2001)

2.3 Koruma Yöntemleri

Koruma yöntemleri Edilgin (Pasif) Koruma Yöntemleri, Etkin (Aktif) Korunma Yöntemleri olarak ikiye ayrılmaktadır. (Dinçer, 1988) Ama bu ayrımı tam olarak anlayabilmek için bu yöntemleri belirleyen kavramlara açıklık getirmek lazımdır. Bunların başında da “restorasyon” kavramı gelmektedir. Restorasyon sözcüğünün, sözlük karşılığı; aslına uygun onarımdır. (Bektaş, 2001) Onarım kavramı kendi içinde farklı teknikler barındırır. Anıtların onarımı için genel olarak şu tekniklerden yararlanılır: (Ahunbay, 1999)

Sağlamlaştırma (Conservation ve Consolidation); binanın yapısal ömrünü güvence altına almak için gerçekleştirilen yapısal müdahale. Böcek ilaçlamasından, çürüten ahşapların değiştirilmesi ya da yeni temeller konması gibi çok radikal çözümlere kadar farklı uygulamalar olabiliyor. (Dinçer, 1988)

Bütünleme (Reintegrasyon); bir bölümü hasar görmüş, ya da yok olmuş yapı ve öğeleri ilk tasarımdaki bütünlüğe kavuşturacak biçimde geleneksel, yada çağdaş malzeme kullanarak tamamlama işlemine “bütünleme-reintegrasyon” denilmektedir. Yıkık durumda göze hoş gelmeyen bir yapı bütünlenerek, hem estetik bütünlüğüne kavuşur, kullanılabilir duruma getirilir, hem de tümüyle yok olmaktan kurtarılabilir. İlk yapılışındaki işlevini yitirmiş, tekrar kullanılamayacak durumda olan arkeolojik yapıların bütünlenmesi söz konusu değildir. Örneğin artık savunma işlevini sürdürmeyen İstanbul Karasuları’nın bütünlenmesi gereksizdir. Bütünleme yapabilmek için ilk tasarıma ilişkin sağlıklı veriler gereklidir. Bütünleme ancak gerçek yapısal verilere, yada belgelere dayandırıldığında kabul edilebilen bir uygulamadır. (Ahunbay, 1999)

Rekonstitüsyon (Reconstitution); yapının parça parça yeniden inşası. Savaş, deprem yada arkeolojide olanlardaki gibi zaman nedeniyle parçalar çevrede dağılmış ise toplanıp yeniden inşa ediliyor. (Dinçer, 1988)

Yeniden yapım (Reconstruction); tümüyle yıkılmış, yok olmuş yada çok harap durumda olan bir anıtın veya sitin elde bulunulan belgelere dayanılarak yeniden yapılmasıdır. Yeni yapı, yerine yapıldığı anıtın tarihi dokusuna, özgün malzeme ve işçiliğine sahip değildir. Bir kopya, tarihi yapının kütle ve mekanlarını ancak biçimsel olarak canlandırabilir, anıtın yerini alması olanaksızdır, kısaca tarihi değer taşımaz. Rekonstrüksiyonun gerçekleştirilmesi için yeniden yapımı olanaklı kılan teknik verilerin, fotoğraf, röleve, ve benzeri grafik belgelerinin var olması gerekir. (Ahunbay, 1999)

Temizleme; anıtların ve kentsel sitlerin genel etkisini bozan, tarihi ve estetik değer taşımayan eklerden arındırılması işlemidir. Bir binaya, uzun yaşamı sırasında, çeşitli tarihlerde, değişen sanat akımlarının temsilcileri tarafından yapılan ek ve bezemelerinin üslup birliğine ulaşma kaygısıyla kaldırılması ise temizleme değildir. (Ahunbay, 1999)

Taşınma (Removal); bayındırlık etkileri (yol, baraj yapımı), jeolojik yapı, yada doğal afetler bir anıtın, yada tarihi yerleşmenin bulunduğu yerde korunmasını zorlaştırabilir, hatta olanaksız kılabilir. Bu durumda anıt veya yerleşmenin önceden belirlenen uygun bir

konuma taşınarak orada yaşamını sürdürmesi gerekebilir. Venedik Tüzüğü'nün 7. maddesinde “Bir anıt tanıklık ettiği tarihin ve içinde bulunduğu ortamın ayrılmaz bir parçasıdır. Anıtın tümünün, yada bir parçasının başka yere taşınmasına anıtın korunması bunu gerektirdiği, yada çok önemli ulusal, yada uluslararası çıkarların bulunduğu durumlar dışında izin verilmemelidir.” denilmiştir. Bu esaslara dayanarak, yeni yol güzergahlarının planlanmasına ve baraj yeri seçimlerinde doğal ve kültürel varlıkların konumuna dikkat edilerek, taşıma işlemlerinden olabildiğince kaçınılması gerekmektedir. (Ahunbay, 1999)

Yenileme, Yeniden Kullanım, Yeni İşleve Uyarlama (Renovasyon, Rehabilitasyon); zamanla değişen yaşam biçimi ve ona bağlı istekler nedeniyle birçok tarihi yapı özgün işlevini yitirmekte, ilk yapılış amacından farklı bir işleve hizmet etmek için uyarlanmaktadır. Yeniden işlevlendirme eski binaların yıkımdan kurtarılması için bir araçtır. Venedik Tüzüğü'nün 5.maddesinde “Anıtların korunması her zaman onları herhangi bir yararlı toplumsal amaç için kullanmakla kolaylaştırılabilir. Bunun için bu çeşit bir kullanım arzu edilir, fakat bu nedenle yapının planı yada süslemeleri değiştirilmemelidir. Ancak bu sınırlar içinde yeni işlevin gerektirdiği değişiklikler tasarlanabilir ve buna izin verilebilir” denilerek yeniden kullanımla ilgili temel yaklaşım ana çizgileriyle belirtilmiştir. Çevresel özellikleri nedeniyle korunması istenen yapıların yeniden kullanımlarında, yeni işlevin dış görünümü bozmadan gerçekleştirilmesi arzu edilir. Bu binaların kurtarılması için tek ekonomik yol olan yeniden kullanım sırasında, iç düzenlemede daha esnek uygulamalara gidilmesi söz konusudur. Yangın, bakımsızlık nedeniyle döşeme ve tavanlarını yitirmiş ve ilk tasarıma ait yeterli veri bulunamayan 2. grup yapılarda, yeni bir iç düzenleme yapılmasına izin verilebilir. Çok önemli plan ve iç mekan değerlerine sahip olan yapılarda ise yeni kullanıma elverişli, serbest iç düzenlemeler uygulanmaktan çok tarihi mekanların anısını sürdüren düzenlemelere gidilmesi uygun olur. (Ahunbay, 1999)

Çağdaş Ek ; Venedik Tüzüğü'nün 13.maddesinde “Eklemeleri ancak yapının ilgi çekici bölümlerine, geleneksel konumuna, kompozisyonuna, dengesine ve çevresiyle olan bağlantısına zarar gelmediği durumlarda izin verilebilir” denilmektedir. Tarihi yapıların yeniden kullanılmaları, çağdaş yaşam içinde etkin olarak yer almaları amacıyla yapılan projelerin başarılı olabilmesi bazı eklerle birlikte düşünülmesini gerektirmektedir. Bu durumda mümkün olduğunca görünümü az etkileyen, çevreye uyan çağdaş tasarımlar

geliştirilir. Ekler bu ölçütler gözetilerek tasarlandığında başarılı olmaktadır. (Ahunbay, 1999)

2.3.1 Edilgin (Pasif) Korunma Yöntemi

Koruma işleminin sonucunda ortaya çıkan yapı eğer bir eylem dizgisini, bir işlevi barındırmıyorsa ve yalnızca ziyaret amacı için kullanılıyorsa edilgin bir korumayla karşı karşıyayız demektir. Bu tür bir yapı yalnızca geçmişin tanıklığını yapan, günümüz yaşamına etkin olarak katılmayan ve çoğu kez anıt niteliğinde bir yapıdır. Edilgin koruma yöntemleri, anıt niteliğindeki yapıların ömrünü uzatmanın yanı sıra etkin korumanın yardımcıları olmaktadır. Yapı ömrünün uzatılması, etkin korumanın başarılı olabilmesi için de gereklidir. (Dinçer, 1988)

2.3.2. Etkin (Aktif) Koruma Yöntemi Ya da Yeniden Kullanım

Bir yapı yada yapı grubunun bir işlev verilerek yeniden kullanılması, yani çağdaş yaşama etkin olarak katılımı bu tür korumanın etkin koruma olarak adlandırılmasına neden olmaktadır. İster sıradışı anıt niteliğinde yapılar, ister sıradan yapılar için en yaygın yöntem yeniden kullanımdır. (Dinçer, 1988) Yeniden değerlendirme (Revalorizasyon); tarihi varlığın eski değerinin canlandırılması, bu değer kendisine yeniden yüklenmesi, “tarihi” ortaya çıkarması, okunabilir, görülebilir, algılanabilir hale getirilmesi anlamına gelmektedir. Geleneksel mekan değerlerinin onararak, sıhhileştirilerek günümüzün gereksinimlerine cevap verecek şekilde donatılarak yeniden kullanılmasıdır. Geçerliliğini henüz kaybetmemiş geleneksel mimari ve kentsel değerlerin yeniden keşfidir. Ve bu keşfin daha akılcı, daha ucuza malolabilmesi modelidir.(Ayan, 2003)

2.4. Yeniden Kullanımın Gerekçeleri Ve Avantajları

Korumanın en önemli amacı yeni kentsel işlevler kazandırma yolu ile tarihsel çevreyi canlı olarak yaşatabilmek olmalıdır. Yasaklama ve saklamaya yönelik pasif koruma anlayışı değil, ekonomik ve toplumsal çözümler getirilerek aktif ve çok yönlü bir yaklaşım benimsenmelidir. “Geçmiş; varolanı dondurmak, saklamak, çağın insanı için yaşanmaz duruma getirmek koruma değildir...Bir yapı düşünün, zarar görmesin diye kuşaklar boyu kapalı tutuluyor....Mimarlar bile onu göremiyor... Bu yapı onların kültürüne girer mi?” (Bektaş, 2001) Engin Akyürek’e göre de “kentlin mimarlık mirasını gerektiği gibi koruyabilmek, kentli yurttaşın ona bilinçle sahip çıkmasıyla olabilir. Şu halde; mimari mirasımızı özgün niteliklerini bozmadan koruma görevimizin yanında,

aslında bu görevin başarılmasının da koşulu olarak onları kentlinin kültürel yaşamına daha uygun olarak sokmanın yollarını bulmalıyız. Bunu gerçekleştirmenin yolu ise bu yapıları insanlar için ulaşılabilir mekanlara dönüştürmektir. Bu öncelikle insanların bu yapılarla fiziksel bir bağ kurabilmeleri, yani onları gezebilmeleri, kullanabilmeleri demektir. (Türkiye’ de Risk Altındaki Doğal Ve Kültürel Miras, 2001)

1975 Amsterdam Tüzüğü’nde de korumanın halkın katkısıyla etkin olabileceğinin ve bu nedenle de halkın ilgisinin çekilmesi gerektiğinin altı çizilmekte, yapılara, niteliklerini korumak kaydıyla varlıklarını sürdürmelerini sağlayacak yeni işlevler verilmesi önerilmektedir. (Türkiye’ de Risk Altındaki Doğal Ve Kültürel Miras, 2001)

Tarihi yapılara işlev verilerek insanların kültürel yaşamı içersinde yer almalarının sağlanması, bu yapıların ayakta kalmalarının da bir tür garantisi olabilmektedir; ama burada önemli olan, 1975 Tüzüğü’nde de belirtildiği gibi, yapıların temel niteliklerinin, orijinalliklerinin bozulmaması, tarih için bir “belge” olma niteliklerine zarar verilmemesi için gerekli özenin gösterilmesidir. (Türkiye’ de Risk Altındaki Doğal Ve Kültürel Miras, 2001)

Yeniden kullanımın (Revalorizasyon) ekonomik, sosyal ve kültürel gelişmenin önemli bir faktörü olduğu unutulmamalı, sürdürülebilir kalkınmanın ancak yeniden değerlendirmenin de içinde bulunduğu, doğal ve kültürel kaynakların gelecek nesiller için korunması işlemleri ve bu bilince varılması ile mümkün olduğu benimsenmelidir. Doğan Tekeli kitabında bu konuyla ilgili “Geçmişin göstergelerini taşıyan bir çevrede yaşayarak toplumsallaşan bir kimse, kültürün sürekliliği bilincini kolayca edinecek ve tarih bilincine sahip olacaktır. Burada öngörülen süreklilik yeni yaşamın içinde geçmişin simgelerini taşımaya dönüktür, geçmişin aynen canlandırılmasını öngören bir özlem değildir.” demektedir. (Ayan, 2003)

Cengiz Bektaş kitabında bu konuyla ilgili şöyle bir örnek vermektedir: “ Bodrum evlerini korumak gerektiğine inanıyor pek çok kimse. Bu inanış kurumlara da geçiyor.....Sonra bir bakıyorsunuz, insan elinden çıkmış olan şeyler, insanlardan daha çok önemsenmeye başlıyor. Bodrum evleri oldukları gibi korunsun derken, görünümelerini bozacak bir şey yapılmasın derken, tv antenlerini bile yasaklamaya kalkışveriyorlar. Kentli bay-bayanlar yılın belli dönemlerinde geldiklerinde evleri dıştan güzel bulsunlar diye Bodrumlular, tüm çağdaş gereksinimlerden, gelişmelerden uzak, ilkel koşullarda mı kalacaklar? Böyle bir tutum geçerli olsa, uzun sürmez evler boşalır, boş kalan ev, insansız kalan ev

yaşayamaz... Yaşamı korumayan hiçbir girişim, insanlık adına olumlu bir girişim olamaz....Kısacası koruma ancak yaşatarak olanaklı.... Bir yapı düşünün, zarar görmesin diye kuşaklar boyu kapalı tutuluyor... Mimarlar bile onu göremiyor... Bu yapı onların kültürlerine girer mi?

Tarihi çevrenin korunması ve yeniden değerlendirilmesi, konut sorunu yaşayan ülkemizde değerlendirilecek tarihi yapıların sayısı da göz önüne alındığında, ekonomik açıdan da yararlı olacaktır. Pek çok ülkede, özellikle Fransa'da veya Montreal gibi kentlerde, tarihi ve tarihi olmayan konut bölgelerinde yapılan sıhhileştirme çalışmaları, dokunun yeniden değerlendirilerek günümüze kazandırılmasını sağlamaktadır.(Ayan, 2003)

Yeniden kullanımın ekonomik yararlarından biri mevcut kaynakların yeniden değerlendirilmesinden doğan enerji tasarrufu. Stein ve çalışma grubunun yeni inşaat ile yeni kullanım arasındaki enerji verimliliği ile ilgili araştırmaları, yeni inşaatın enerji-yoğun, yeniden kullanımın ise emek-yoğun bir etkinlik olduğunu ispatlıyor. (Dinçer, 1988) Eski yapılar genellikle doğal ışık ve doğal havalandırmaya göre planlanmış olduklarından, yeniden kullanımlarında da, eğer tam iklimlendirme gibi özel sistemler gerekmiyorsa, enerji tasarrufu sağlıyorlar. (Dinçer, 1988)

Yeniden kullanımın maliyetinin yeni inşaat maliyeti ile karşılaştırılmasında değişik görüşler var. Contacuzino, kitabına aldığı örneklerin yaklaşık maliyetlerini de verdiğini, ve bu maliyetlere bakınca da, onarım ve yeniden kullanımın, yeni inşaatın, bazen komik denecek kadar, ucuza geldiğini belirtmekte. Fitch'in örnek aldığı 35 yeni kullanımın uygulaması için yapılmış olan çalışma ise, yeniden kullanımın yeni inşaat ile hemen hemen aynı maliyette olduğunu, ama bunun yeniden kullanımdan vazgeçmek için değil, yeni inşaat ile aynı eş değerde bir seçenek olarak değerlendirmek için bir sav olabileceğini söylüyor. Yeniden kullanım ne kadar az yapısal değişiklik gerektirirse, maliyet o kadar düşüyor. (Dinçer, 1988)

Yeniden kullanımın bir başka yararı, inşaat süresinin çoğu kez yeni inşaatın daha kısa olması nedeniyle, yapıdan yararlanmaya başlamanın öne alınabilmesi. Bunun, özellikle yeni yapıdan kira, satış bedeli ya da sunulan mal ve hizmetlerden doğrudan doğruya gelir sağlanan sektörler için önemi büyük. (Dinçer, 1988)

Yeniden kullanımın ayrıca önemli politik boyutları da vardır. Günümüzün gereksinimlerini, gelecek nesillerin kendi gereksinimlerini karşılamalarını engellemeden karşılamayı amaçlayan bir gelişme stratejisi olan sürdürülebilir gelişmenin pratikteki anlamı yaygın olarak tartışılmaktadır. Bu strateji, doğal kaynaklar, insan kaynakları, ekonomik kaynaklar ve tarihi ve kültürel değerlerden oluşan tüm değerlerin uzun vadeli bir refah içinde organize edildiği bir gelişme stratejisidir. Bir yandan fakir ülke ve bölgelerin ekonomik olanaklarını geliştirmeyi, onları güçlendirmeyi ve eşitlikçi, kooperatif bir dünya toplumuna doğru ilerlemeyi sağlarken, diğer yandan ekolojik sistemlere duyarlılığı özendirerek doğal kaynakların tüketimi de azaltılmalıdır. Sürdürülebilirlik yolu ile doğal ve kentsel çevre koruması ile tarihi ve kültürel değerlerin korunması arasında bir eşitlik de sağlanmalıdır. (Ayan, 2003)

Özellikle mimari, aslında değiştirilemeyen, saptırılamayan bir konudur. Günümüzde yazılı tarih üzerinde bile tartışmalar sürüp giderken, gözle görülür, elle tutulur bir tarihimiz olduğu da bir gerçektir. İyi korunmuş, değerlendirilmiş bir tarihi çevre, kültürümüze nasıl sahip çıktığımızı ve tarih bilincimizin ne kadar etkin olduğu konusunda oldukça etkili bir silah olacaktır. (Ayan, 2003)

2.4.1. Tarihi Yapıların Kent Oteline Dönüştürülmesinin Avantajları

Doğal güzellikler, değişik iklim yapısı, tarihsel kalıtım ve kalıntılar, deniz, güneş, konukseverlik, farklı kültür ve yaşama şekli, bunlar turistlerin gittikleri yerlerde aradıkları en önemli özelliklerdir. Bunların hemen hepsi ülkemizde yeterince bulunmaktadır. Ancak, turisti çekici bu kadar özelliğe sahip olduğumuz bu kaynaklarımızdan yeterince yararlanamamaktayız. Bu durum bizi bazı önlemleri almaya itmektedir. Kültür düzeyi yüksek turistlere davetiye hazırlamamız gerekli ve zorunludur. (Es, 1992)

Bilindiği gibi gelişmişliğin ve zenginliğin göstergelerinden birisi de insanların çalışma saatlerinin azaltılarak onlara değerlendirilecek daha çok boş zaman bırakabilmesidir. Özellikle gelişmiş batılı ülkelerinin insanların böylelikle tatil sürelerinin artacağı varsayılmaktadır. Bu durum, insanların günlük yaşamlarında eskisi kadar yorulmayacağını ve yıl içinde de dinlenebileceğini, böylelikle giderek “dinlenme turizmi”nin yerini “kültür ağırlıklı turizm”in alacağını göstermektedir. Öte yandan ülkemize gelen yabancı turistlerin geldikleri çevreleri seçme nedenleri konusundaki çeşitli araştırmaları sonuçlarını incelediğimizde, turistlerin yarıya yakınının deniz ve

güneş, diğer yarısının da tarih ve kültürü değer olarak algıladıkları görülmektedir. (Özkan, 2002) Bu istek doğrultusunda, kendi kültürümüze ait olan özgün eserlerimizi, kimliğimizi çıkartıp sergilememiz gerekli ve zorunludur. Gelen turistin kendi özgün kültürümüzle iç içe olması turizmin gelişmesine imkan sağlayacaktır. Buna olanak vermesi açısından tarihi eserlerimizin bir müze anlayışı yerine günümüzde kullanılabilen yeni fonksiyon kazandırılmış, yaşanılan mekanlar olarak hizmete açılmaları doğal ve zorunlu gözükmemektedir. (Es, 1992) Dolayısıyla eski yapıların turizme kazandırılarak konaklama tesisi olarak kullanılması turistik potansiyelimizi daha da arttıracaktır kesindir.

Rutes ve Penner'e göre, turizm potansiyeli hızla artan ve mimari kalıtı çok zengin olan İspanya gibi ülkeler ile, kent merkezlerinde yeni inşaat için kısıtlamalar getirilmiş olan İngiltere ve Hollanda gibi ülkelerde mevcut binaların konaklama tesisi olarak yeniden kullanımı çok sık rastlanan bir uygulamadır. (Özkan, 2002)

Otel olarak yeniden kullanımın, ekonomik açıdan, dolaylı da olsa yararlarından biri de yatırımcı ve işletmeye sağladığı prestijdir. Özellikle az da olsa, tarihsel ya da mimari değeri olan yapı ya da yapı grupları, eğer mal ve hizmet satıyorlarsa, yani otel, lokanta, konser salonu gibi sürekli değişen müşterisi olan yeni kullanımlar getirildiyse verdikleri hizmet ya da malın kalitesine bakılmaksızın uzun bir süre çekiciliklerini koruyorlar. Bu şekilde de yapının kendisi, gelirin artmasında önemli bir rol oynuyor. (Dinçer, 1988) Ayrıca inşaatın bir konaklama tesisinin ilk yatırım masraflarının yaklaşık %50 ila %70'ini oluşturduğu düşünülürse, ekonomik açıdan yararı iyice ön plana çıkabilmektedir. (Özkan, 2002)

Sürenin azalması ve inşaat maliyetinin düşmesinin yanı sıra mevcut binaların değerlendirilmesi, turizm yatırımcısının en önemli sorunlarından biri olan yer seçimi konusunda da yararlı olabilmektedir. Kentlerde yeni otel gereksinimi kültür turizmi amacıyla seyahat eden turistler göz önüne alındığında genellikle kent merkezlerinde boş arazi bulunması olasılığı oldukça düşüktür. Dolayısıyla tarihi yapıların otel işlevine dönüştürülmesi bu sorunun çözümünde izlenebilecek en iyi yoldur.

Yukarıda belirtildiği gibi eski yapıların otel olarak yeniden kullanımının turistik, kültürel, ekonomik ve şehircilik anlamında pek çok avantajı bulunmaktadır. Türkiye gibi turizm geliri ülke ekonomisinde önemli yer tutan ülkelerde bu geliri arttırmak için uygulanabilecek çözümlerden en önde geleni belki de mevcut tarihi dokuyu otel işlevi için yeniden kullanım yoluna gitmektir.

2.4.2. Tarihi Yapıların Kent Oteline Dönüştürülmesinde Karşılaşılan Tasarım Problemleri

Dönüştürme, maddi kültürün bir ögesi olarak, binanın tarih boyunca kazandığı birikim üzerine yapılandırılan yeni tasarım çalışmasıdır. Mevcut eski binanın yeni bir anlam kazanmasıyla, biçimi de bir takım değişikliklere uğrayacaktır. Fakat her zaman için eski ile yeninin beraberliği söz konusudur. Öter' e göre; dönüştürülen bina artık bugüne aittir, bununla beraber, geçmişteki kimliği algılanmakta ve tarihsel sürekliliği devam etmektedir. Dönüştürme tasarımı asıl olarak, mekansal kullanımın dönüşümüyle ifadesini bulur. (Özkan, 2002) Örneğin; eski bir şehir içi hanı ilk şıkta bir konaklama tesisi olabilir, ama bu defa mekanın boyutları sorun olabilir. Bunun için önce verilecek fonksiyonun esas biriminin analizi gereklidir. Yatak odalarında; belki iki han odası bir yatak odası olabilecektir. Ya da tersi; bir han odası iki yatak odası gibi. Bu durumda örneğin; bir yatak odası için 18 m² gerekliyse, o zaman mevcut yapıdaki (-) ve (+) metrekaireler kabullenilmek durumundadır. (Altınoluk, 1998)

Tasarım problemleri konusundaki müdahaleler 1887' de Morris'in S.P.A.B (Society For Protection Of Ancient Buildings)' de biçimlendirilen ilkeleriyle ortak sisteme oturtmuştur. Buna göre:

1. Müdahaleler, eski ile yeni farkını tamamen ortaya koyacak biçimde yapılmalı, bunun için eski ve yeni malzemeler dürüstçe göz önüne serilmelidir.
2. Orjinali taklit eden malzeme ve mekan/ biçim arayışlarına gidilmemelidir, ' orjinalmiş gibi' yapılmamalıdır.
3. Eski bina üzerine sadece denenmiş ve test edilmiş malzeme ve yapım teknolojisi kullanılmalıdır.
4. Ekler, mevcut binaya bir cevap, bir karşılık oluşturacak nitelikte olmalıdır, beceriksizce taklitten çok tamamlayıcı olmalıdır. (Özkan, 2002)

Müdahale, 'kültürel' bir tamirdir; yalnızca 'fiziksel' değil, Scarpa' nın' dönüştürme işini üstlenen kişi yalnızca restorasyon sürecinde değil, aynı zamanda; bütünleyici, ekleyici ve başka bir düzeye aktarıcı nitelikte süreç içindedir' yaklaşımı bu doğrultuda önemli bir referanstır. (Özkan, 2002) Tabi, burada sözü edildiği gibi dönüştürülme yapılan yapılarda çoğu zaman verilen yeni fonksiyon doğrultusunda mevcut boyutlar yeterli olamamakta, çağdaş ekler yapma zorunluluğu ortaya çıkmaktadır. Mevcut binaların yeniden

işlevlendirilmeleri konusunda Venedik Tüzüğü' nün 5. maddesi 'Anıtların korunması her zaman onları yararlı bir toplumsal amaç için kullanmakla kolaylaştırılabilir. Bunun için bu çeşit kullanma arzu edilir; fakat bu nedenle binanın planı ya da bezemeleri değiştirilmemelidir. Ancak, bu sınırlar içinde yeni işlevin gerektirdiği değişiklikler tasarlanabilir ve buna izin verilebilir' demektedir. (Özkan, 2002)

Projelendirme, mevcut bina ve çağdaş ekin genel mesajı ve ayrıntıların etkileşmesiyle oluşur. Öncelikle eldeki tarihi belge nitelikli fiziksel öğelerin analizi ve değerlendirilmesiyle oluşur. Öncelikle eldeki tarihi belge nitelikli fiziksel öğelerin analizi ve değerlendirilmesi gerekir. Mevcut binadan elde edilen tasarım ortaya çıkacaktır. Eski-yeni bağlamında kütle, yükseklik, saçak, hatta oranlar, aks düzenleri, simetri gibi uyumlu olması gereken özelliklerin ayrıntılı olarak açılımını aşağıdaki gibi uyumlu olması gereken özelliklerin ayrıntılı olarak açılımını aşağıdaki gibi yapabiliriz:

1. Yükseklik farkı sorunları daha arttırmaktadır. Eşit yükseklik zıtlıkları bir miktar yumuşatmaktadır.
2. Ön cephe oranları, açıklık boyutları, oranları, doluluk-boşluk, gölge-ışık yinelenmeleri ritimler.
3. Giriş aksı oranları, biçimi, cephe içindeki konumu, simetri sorunları
4. Malzeme ilişkileri, renk-doku, patina farkları.
5. Çatı konstrüksiyonu, eğimler, biçimler
6. Kütle hareketleri, yöneliş (Özkan, 2002)

Çağdaş eklerde imitasyon ve kopyacılık genellikle olumsuz sonuçlar yaratmaktadır. Çünkü, malzemeler ve yapım teknikleri değişmiştir, eski oranlarda yeni işlevsel gereksinimlerini karşılamayabilir. Mevcut binanın tümel estetiği, yeni binada geleneksel biçimlerin çok azının ödünç alınmasıyla, hatta yorumlanarak kullanılmasıyla da sürdürülebilir. (Özkan, 2002)

Sonuç olarak, yeniden işlevlendirilen ve çağdaş ek yapılan mevcut binaların belge ve estetik özelliklerinin, yeni tasarım yapma olanaklarını sınırladığını ve biçimlendirdiğini belirtebiliriz. Başarılı uygulamalarda mevcut binanın yeni bir bakış açısıyla görülmesini sağlayan, onu yorumlayarak değerlendiren, bu arada kendi çağdaş kimliğinden ödün

vermeyen örnekler de vardır. Bu konuda bir reçete sunmak bağlayıcı ilkelerden bu kadar uzaklaşılın günümüz mimarlığında olanaksız görünmektedir.



3. ÖRNEK OTELLERİN İRDELENMESİNDE KULLANILACAK YÖNTEM

Günümüzde tarihi yapıların korunmasında başvurulacak öncelikli yöntemlerden birisi; mevcut yapıyı gerekirse strüktürel yönden sağlamlaştırdıktan sonra yeniden kullanıma açarak yapıya yeni fonksiyon veya fonksiyonlar vermek suretiyle yapıyı yaşayan bir kültür varlığı olarak kent yaşamına dahil etmektir. Bu bağlamda, özellikle büyük kentlerde varolan tarihi yapıların yeniden kullanımında yapıları kent oteline dönüştürme yoluna gitmek sık başvurulacak bir uygulama haline gelmektedir. Bu yolun fazlaca tercih edilmesinin başlıca nedenleri ise; mevcut tarihi yapıların birçoğunun kent merkezlerinde olmaları, tarihi ve turistik mekanlara yakınlıkları ve kent merkezlerinde var olan geniş alan bulma sıkıntısına alternatif çözüm oluşturabilecek nitelikte olmaları ve tarihi mekanların sit alanları olmaları ve buralarda yeni yapı yapılamamasıdır.

Tabi, bu nitelikler tarihi bir yapının otele dönüştürülmesinde göz önünde tutulacak yeterliliğe sahip değildir. Bu konuda karar verilirken tarihi yapının, bünyesinde taşıdığı potansiyel değerlerle ve gerekirse ‘koruma’ koşullarına uygun olacak şekilde yapıya yapılacak müdahalelerle bir otel hüviyetine bürünebilecek özelliklere sahip olup olmadığı mutlaka incelenmelidir. Bu durum, yapılacak otel işletmesinin ne kadar başarılı olup olmayacağı konusuyla doğrudan ilintilidir. Verilecek sağlıklı bir karar tarihi yapının bir süre sonra yine atıl hale gelmesine sebebiyet verebilir. Bu bağlamda, tez çalışmamızda ele alacağımız otel dönüşüm örneklerini irdelerken, daha önce bahsettiğimiz otel standartlarının da yardımıyla belirlediğimiz şu ana hususları baz alacağız.

3.1. Yapının Tarihçesi Ve Yapı Hakkında Genel Bilgi

Ele alacağımız otel yapısı hakkında, yapının tarihçesini de dikkate alarak genel bir bilgi sahibi olmak, yapının otele uygunluğunun denetlemesi öncesinde mutlaka yapılması gereken bir çalışmadır. Çünkü konumuzun içeriği sebebiyle yapının ne için inşa edildiği, inşaa tarihi, taban alanı, toplam inşaat alanı, mimari tarzı, kütleli ve mekansal özellikleri, yapımından günümüze kadar geçirdiği strüktürel ve fonksiyonel değişimler gibi bilgiler dikkatli bir şekilde incelenmesi gerekmektedir. Bu incelemeler sonucunda edinilecek bilgiler doğrultusunda, yapıya verilen otel fonksiyonunun doğruluğunu ve başarısını değerlendirmek çok daha sağlıklı ve bilimsel bir çalışma olacaktır.

Bu yüzden ele alacağımız otel dönüşüm örneklerini aşağıda belirteceğimiz diğer ana hususlar ışığında değerlendirmeden önce, yapıların tarihçesi ve yapısal diğer özellikleri hakkında genel bilgi sahibi olacağız.

3.2. Yapının Bölgesel ve Çevresel Olarak Kent Oteline Uygunluğunun Denetlenmesi

Bir yapının özgün işlevinin ömrünü doldurmasındaki başlıca etkenlerden biri yapının bulunduğu çevredir. Çoğu kez çevredeki işlevsel değişiklikler bir yapının işlevsel eskimeye uğramasına, dolayısıyla da zamanla atıl hale gelerek kaderine terk edilmesine sebebiyet vermektedir. Bu nedenle yeni seçilecek işlevin bu tür işlevsel eskimeye kısa sürede uğramayacak bir işlev olması gerekmektedir.(İtil, 1991) Bu yüzden mevcut bina için seçilecek yeni kullanımın temel belirleyicisi o yapının sahip olduğu çevresel konumdur.

Bir konaklama tesisinin başarılı olabilmesi için en önemli koşul , yukarıda belirtildiği gibi, konumunun doğru seçilmiş olmasıdır. Konum, bir konaklama tesisi ile ilgili yatırım öncesinde yapılması gereken pazar araştırmasının en önemli ögesidir. (Dinçer, 1988) Otelcilik işletmelerinin kuruluş yeri ile ilgili araştırmaların birkaç yıllık geçmişi vardır. Ülkemizde sorun henüz bilimsel bir açıdan ciddi bir şekilde ele alınmamıştır. Bu durum rantabl olmayan yerlerde birçok otelcilik işletmelerinin kurulmasına neden olmuştur. Bunun telafisi de mümkün değildir. Çünkü otelcilik işletmeleri büyük kapital yatırımları ile kurulduklarından, kuruluştan sonra kuruluşların elverişsizliği anlaşıldığında başka yerlere nakil olanağı yoktur. Bu nedenle otel işletmelerinin kuruluş yerlerini tayin ederken çok dikkatli olmak gerekir. (Olalı ve Korzay, 1993)

Çok basit olarak, otel işletmesinin kuruluş yeri otelin temel fonksiyonlarının ifa edeceği ve ekonomik amaçlarına en uygun olacağı kabul edilen yerlerdir. En uygun yer ise teşebbüs orada kurulduktan sonra en yüksek karı sağlayan, diğer bir deyişle hizmet veya mal ünitesine düşen maliyet giderlerini en düşük düzeye indiren mahaldir. (Olalı ve Korzay, 1993)

Otelcilik işletmelerinin kuruluş yerinin tayininde rol oynayan faktörler beş grupta toplanabilir:

1.DOĞAL FAKTÖRLER (İklim, Yer Sarsıntısı, Su Temini, Kaplıca, İçme, Plajlar, Koru, Merkezi Bir Yer, Doğal Turistik Veriler)

2. EKONOMİK VE SOSYAL VERİLER (Ulaştırma Olanakları, Arazi ve İnşaat Giderleri, Sosyal Kaynaklar, Personel Tedariki ve Ücretler, Bölgesel Finansal Politika)

3. HUKUKİ FAKTÖRLER

4.PSİKOLOJİK FAKTÖRLER

5.AGLOMERASYON (TOPLANMA) KOŞULLARI: Kuruluş yeri bakımından elverişli olan koşullar, aynı koşullara bağlı olan birçok işletmeleri bir araya çeker. Buna aglomerasyon denir. Aglomerasyon kamu hizmetlerinin görülmesini teşvik eder, zorunlu kılar ve kolaylaştırır. Fakat; rekabetin çoğu kez yıkıcı bir şekil almasının da nedeni olur. İşletme, kuruluş yerini tayin ederken aglomerasyon derecesini dikkate almalı, yakın bir gelecekte gereğinden çok işletmenin kurulabileceği alanı tercih etmemeli veya onların kurulmasına engel olacak tedbirleri almalıdır. (Olalı, Korzay, 1993)

Birçok kaynak kuruluş yerinin tayininde rol oynayan faktörleri ele alırken, gerekli olan hususları “ İstem Yaratan Kaynaklar “ olarak belirtmiştir. İstem yaratan kaynaklar oteli hem bölgesel ve çevresel hem de işlevsel anlamda ilgilendiren bir husustur. Bu konuyla ilgili bahis geçen her kaynakta farklı listeler sunulmuştur.

ŞEKİL 3.1 : Konaklama tesisi için istem yaratan kaynaklar**Kaynak : Dinçer, 1988**

Fred Lawson da otel yapısında bölgesel ve çevresel anlamda göz önünde tutulması gereken faktörleri şu tabloda belirtmiştir.

ÇİZELGE 3.1 : Bir otel bölgesinin gereksinimleri

Kilit Faktörler	Göz önünde Bulundurulacak Hususlar
Ticari Avantaj	Kilit cazibe noktalarına yakınlık (plaj, rekreasyonel ilgi alanları, moda alışveriş vs.)
Manzaralar	Stratejik pozisyon (akarsu , tarihi binalar, parklar, rekreasyonel aktivite manzaraları)
Elverişlilik	Uzaklık zamanı, anayollarla ve kavşaklarla alakası, uğranılabilirlik, İşaretleme
Etrafsal Veriler	Çevresel uygunluk (hareketli çevre, diğer yapılardan kalitesi, arsa değeri)
Alan	Verimli planlama, düzenleme, araba parkı ve rekreasyonel gereksinimler için toprak alan
Sınırlamalar	Planlama, alanlama limitleri, yasal sınırlamalar, koruma gereksinimleri
Maliyetler	Arazi ve gelişim maliyetleri (mahal çalışmaları, yapım, uygulama)

Kaynak : Lawson, 1995

Kent otellerinde ve diğer bütün büyük ölçekli turizm konaklama tesislerinde dikkat edilmesi gereken önemli hususlardan biri de, yukarıdaki tabloda belirtildiği gibi, kent otelinin oturduğu arsanın hem iç planlama da hem de diğer yan aktiviteler ve gereksinimler için yeterli alana sahip olup olmadığıdır.

ÇİZELGE 3.2 : 3-4 yıldızlı otel gelişim alanları tablosu

Otel tipi	Mahal	Hektar	*Akre
100 odalı, 2-3 katlı	Motor Otel	1.0	2.5
200 odalı, 3-4 katlı	Şehir, Şehir Kenarı	1.6	4.0
200 odalı, 4-6 katlı	Şehir Merkezi	0.8	2.0

*1 akre 4047 m²'dir.

Kaynak: Lawson, 1995

Konum, bir otelin müşteri türünün fiyatını, hizmetin niteliğini ve yatak dışında sunulabilecek hizmetleri etkiler. Örneğin; kent merkezine 15-20 km. uzaklıkta yapılacak bir otelin, kente iş toplantıları ve iş ilişkileri için gelenlere hitap etmesi düşünülemez, toprak değerlerinin çok yüksek olduğu ve çevredeki tüm olanaklardan yüksek ücretler ödenerek yararlanabilen bir kent merkezi arsasında tek yıldızlı bir otel yapılmayacaktır, yoğun trafikle çevrilmiş bir kent içi yapı adasında bir otelde, zemin katlarda açık bir yüzme havuzu planlanmayacaktır. (Dinçer,1988) Bu örneklerin adedini arttırmak mümkündür.

Görüldüğü gibi bir kent otelinin yapımından önce dikkat edilecek unsurların başında otel dönüşümü yapılacak yapının bölgesel ve çevresel anlamda kent oteline uygunluğu gelmektedir. Her şeyden önce dönüştürülecek tarihi yapının yukarıda belirtilen öğelerin hepsini olmasa bile birçoğunu karşılaması gerekmektedir. Bunun için de ele alacağımız otel dönüşüm örneklerini öncelikle bölgesel ve çevresel uygunluk anlamında 'istem yaratan kaynaklar' ve Lawson'un belirttiği 'Bir Otelin Gereksinimleri' tabloları çerçevesinde denetleyeceğiz.

3.3. Yapının İşletmel Açidan Kent Oteline Uygunluğunun Denetlenmesi

Bir yapının otel olarak yeniden kullanımında önemli konulardan biri de konumun amaçlanan pazara uygunluğudur. Bir eski yapının konumu genelde otel işlevine uygun olmasına karşılık belirli tür, sınıf ve büyüklükteki bir otele uygun olmayabilir. Bu kararın verilmesi Pazar etüdünün en önemli sonuçlarından biridir. (Dinçer , 1988) Bir otel belli bir pazar sınıfını (lüks, orta sınıf veya ekonomik) mutlu etmeyi amaçlar ve bu çok kültürlülüğün standartları, servisi ve fiyatlandırması bu amacı karşılaması gerekir. Basit bir otel biriminde her türlü standartlardaki geniş versiyonları karşılamak uygun olmaz. (Lawson, 1995)

Yeni bir otel yatırımı için yapılacak öncelikli işlerden birisi hitap edilecek pazarın belirlenmesidir. Hangi piyasayı hedef almalı? Hangi sınıf ve hangi türde bir otel olabilir? Ne tür hizmetler ve konfor sunmalı? Üzerinde durulması gereken genel kullanım fonksiyonları hangileridir? gibi sorulara cevap bulunmalıdır. Bunun için yeni bir otelin müteşebbisinin atacağı ilk adımlar arasında fizibilite çalışması hazırlanması vardır. Çalışma genelde uzman bir firma tarafından hazırlanır ve eğer otel bir şirket tarafından işletilecekse otelin alt işletme kadrosu tarafından daha sonra rafine edilir. İki anahtar yönü vardır, birincisi; otele şimdi ve gelecekte yapılabilecek konaklama talepleri başta

olmak üzere toplantı birimlerine, restoranlarına, barlarına ve rekreasyon tesislerine yapılan taleplerin değerlendirilmesi gerekir. İkinci olarak ise; otelin açılışından yıllar sonra için bile işletme gelirlerinin ve harcamalarının hesabı yapılmalıdır. (Sönmezer, 1998)

Uygulamada pazarlar genellikle dört ana bölümde gruplanır: Resmi tatiller, iş gezisi, transit ve bölgesel ziyaretler, konferans ve toplantı grupları. (Lawson, 1995) Ama pazarların hemen hemen hiçbirisi tek başına ekonomik ve işletmel anlamda bir oteli tek başına ayakta tutacak pazarlar değildir. Bundan dolayı kent otelleri genellikle ofis binaları, alışveriş merkezleri, toplantı merkezleri , sergi ve ticaret merkezleri ve servis bölümleri ile kombine edilen kapsamlı tasarım özelliklerine sahiptir. (Lawson, 1995) Bütün bu veriler doğrultusunda yapılan kent oteli planlaması konaklama tesisinin sınıfını belirler. Daha çok iş adamlarına hitap eden yüksek tarifeli, pahalı oteller kent merkezlerinin odak noktalarında ve öncelikli konumlarda yer almalıdır. Zaten kent merkezlerindeki yüksek fiyatların başka türlü karşılanması da olası değildir. Orta gelir düzeyindeki turistlerin akraba ziyareti için geldiği bölgelerde daha çok orta pahalılıkta oteller yapılmaktadır. Her gelir düzeyinden turistin ilgisini çeken, tarihi özellikleri olan bölgelerde ise değişik pazarlara hitap edecek değişik sınıflarda konaklama tesisleri yer almaktadır. (Dinçer, 1988)

Yukarıda belirtildiği gibi ; kent otellerinin konumu ile de ilintili olacak şekilde ekonomik ve işletmel anlamda itaat edeceği pazarın belirlenmesi ve ona göre konaklama tesisinin sınıfına karar verilmesi lazımdır. Bu yüzden kent oteline dönüştürülecek tarihi yapıların da bu belirlenen pazara ve sınıfa uygunluğu denetlenmelidir. Bu doğrultuda tezimizde ele alacağımız tarihi yapıları, verdiği hizmetler ve uyguladığı kalite ile hitap ettiği veya edebileceği pazarların paralellliğini dikkate alarak işletmel açıdan ne kadar rantabl olup olmadığını denetleyeceğiz.

3.4. Yapının Mekansal Olarak Kent Oteline Uygunluğunun Denetlenmesi

3.4.1. Genel Kullanım Alanlarının Uygunluğunun Denetlenmesi

Otelin pazar paketindeki önemli etkenlerden biri yatak dışında sundukları hizmetlerdir. Bir otel müşteriye sadece yatak sağlasa bile, bu yatakları düzeltecek, odaları temizleyecek personele ait mekanlara, yatak takımlarının yıkanıp ütüleneceği bir çamaşırhaneye, bir eşya deposuna ve en azından bir yönetici odasına gerek vardır. (

Dinçer, 1988) Bundan dolayı tarihi bir yapıyı otel olarak yeniden düzenlenmesi için amaçlanan pazarın iyi belirlenmesi ve yapının bu pazarın gerektirdiği otel mekanlarını barındırıp barındırmayacağını anlaşılmaması gerekmektedir. Bu konuda yapılacak ilk iş; amaçlanan pazara uygun bir ön ihtiyaç programının hazırlanmasıdır. (Özkan, 2002) Daha sonra yapının rölelerinin çıkarılması ve toplam inşaat alanının belirlenmesi gerekmektedir. Toplam alan göz önünde bulundurularak amaçlanan otel tür ve sınıfına göre otel bölümlerinin bütüne oranlarının belirlenmesi gerekmektedir. (Dinçer, 1988)

Tabi mekanların adet ve alan olarak kent oteline uygunluğunun yanı sıra yapının kütleli yerleşimi ve kat yerleşimi de dikkat edilmesi gereken hususlardır bu açıdan mimarın dikkat etmesi gereken planlama kriterlerin bazıları şunlardır:

Oryantasyon / Yerleşme

- Odaların manzara potansiyeli çalışılmalıdır.
- Çeşitli oda planı konfigürasyonlarının nispi tesiri ve inşaat maliyeti değerlendirilmelidir.

Kat Yerleşimi

- Plan, odaların brüt kat alanının en az %70'ini kaplayacak şekilde organize edilmelidir.
- Koridor planı müşteri sirkülasyonunu tesis edecek şekilde geliştirilmelidir.
- Servis asansörü, çarşaf deposu ve şutların merkezi konumunda olması sağlanmalıdır.
- Odalar tesisat, montaj ve borulama ekonomisi için sırt sırta tasarlanmalıdır.
- Özürlü odaları alt katlara ve asansörlerin yanına konumlanmalıdır.(Sönmezer, 1998)

Bunların dışında planlama da dikkat edilecek diğer hususlar ise; misafir, erzak ve personel sirkülasyonunun ayrı tutulması, birbirleriyle karşılaşma alanlarının belirlenmesi, ayrıca kent otelleri için önemli olan park gereksinimlerinin şehir trafiğini kontrol için herhangi bir alanda sınırlı bir şekilde planlanması, yüksek sınıf oteller için özel park mahalleri düzenlenmesidir. (Lawson, 1995)

3.4.2. Yatak Odalarının Uygunluğunun Denetlenmesi

Otel yapılarının esas birimi olan oda, eski bir yapının otel olarak yeniden kullanılıp kullanılmayacağını belirleyen ana etmenlerden biridir. Eğer bir eski yapı odaların teşkiline uygun değilse otel olarak yeniden kullanımı düşünülemez. (Dinçer,1988) Otel odaları lüks otellerinin %65'ini, ucuz otellerin ise %85'ini oluşturur. (Lawson, 1995) Dönüştürülecek yapının oda sayısı olarak, tam olarak olmasa bile bu oranlara yakın değerlerde sahip olabilecek yeterlikte olması lazımdır. Tabi mevcut bina mekanları diğer otel mekanları için kullanılıp odalar için ek bina yapılması durumu da söz konusu olabilir.

Yeniden kullanımın türü ne olursa olsun, eski bir yapıda odaların oluşturulabilmesi için ilk koşul yapının cephesinde pencerelerin tekrarlanan düzende olması ve bu tekrarlamalardaki ritmin alışılmış oda düzenine uymasındır. Beş on odalı ve bir otelden çok büyük bir evi andıran bir tesiste birbirinden farklı odalar oluşturulabilir ve bu odaların pencereleri de farklı olabilir. Buna karşılık çok odası olan bir otelde belirli bir odanın tekrarlanması gerekmektedir. Bu durumda cephesinin değişik yerlerinde değişik büyüklüklerde pencereleri olan bir yapı otel olmaya uygun değildir. Aynı şekilde, cephesinin tekrarlanan düzende ama alışlagelmiş oda eninden (yaklaşık 3.70 m) çok fazla aralıklı (5 m gibi) pencereleri olan bir yapı da otel olmaya uygun değildir. Böyle bir yapıda belki tüm odaları büyük olan bir tüm-suit otel yer alabilir. Daha sık tekrarlanan pencereleri olan yapılarda ise pencerelerin minimum oda enine (içten içe 2.90 m) olanak vermesi gerekmektedir. (Dinçer,1988)

Önemli bir nokta da, konaklama tesisinin türüne göre yatak odalarının tefrişi ve buna bağlı olarak oda boyutunun belirlenmesidir. Eğer konaklama tesisi otel ise, odada esas elemanı oluşturan yataktan başka dolap, bavul sehpa, koltuk.... odaya ait wc, banyo yer alacaktır. Otelin kalitesi arttıkça yani sınıfı yükseldikçe oda da yer alan bu elemanların sayısı da artacaktır, buna paralel de oda boyutu büyüyecektir. Eğer konaklama tesisi apart otel yada pansiyon ise, tesisin ve konaklayanların özelliklerinden dolayı da oda boyutları değişecektir. Bundan dolayı tarihi bir yapı konaklama tesisi haline getirilmek isteniyorsa önce tesisin türü belirlenmelidir. Bu türü belirleyen birinci etken, etrafındaki tesislerin nitelikleridir, ikinci ise; yapının oda boyutlarının oluşturulacak tesisin oda boyutlarına uygunluğudur. (İtil,1991)

Yukarıda belirttiğimiz gibi; dönüşüme uğrayacak yapının belirli bir sınıfa ait otel oda kalitesini ve bu odalarında tekrar eder düzeyde olması çok önemlidir. Fakat yatak odalarının tekrarıyla beraber odaların kendi içinde standardizasyona sahip olması da önemlidir. Odalarda standardizasyon şu açılardan önemlidir:

- Dizi operasyonlarda kalite ve fiyatlandırmanın belli hale getirilmesi
- Oda temizliğinin organizasyonunda verimlilik
- Malzeme, mobilya ve mobilyalamanın büyük kısmının satın alımında ekonomi
- Bakım, çalışma ve yer değiştirmenin akla uygun hale getirilmesi (Lawson, 1995)

Sonuç olarak dönüşüme uğrayacak tarihi yapının yukarıda belirtilen otel mekan çeşitlerine yani; yönetim mekanları, ortak mekanlar, servis mekanları ve en önemlisi yatak odalarına dönüşüme elverişli olması çok önemlidir. Eğer bir yapı mekansal olarak bu ihtiyaçlara cevap vermiyorsa, her ne kadar daha önce denetlenilen unsurlara uysa da, otel yapısına dönüştürülmesi söz konusu bile olamaz. Tabi bu arada tarihi bir yapının bütün yönleri ile otel yapısı özelliklerine sahip olması elbette beklenemez. Burada ; herhangi bir otel sınıfının özelliklerine minimum ölçekte de olsa karşılması tarihi yapıların kendi egzotikliği içinde kabul edilebilir sayılabilir. Biz tezimizde ele alacağımız otellerin mekansal olarak bu durumu ne kadar karşılayıp karşılayamadığını denetleyeceğiz.

3.5. Yapının Taşıyıcı Sistem Olarak Kent Oteline Uygunluğunun Denetlenmesi

Herhangi bir yapıyı tekrar kullanırken dikkat edilecek en önemli husus tabi ki taşıyıcı sistemini yeni kullanım için yeterli olup olmadığıdır. Bu durum tarihi yapılar için daha önemli bir risk taşımaktadır. Bundan dolayı tarihi yapıları kent oteline dönüştürürken bu konuya ekstra ehemmiyet verilmelidir. Zaten mimari olarak da çürük veya yetersiz bir yapıyı olduğu gibi tekrar kullanmak söz konusu bile olmaz.

Taşıyıcı sistemin sağlamlığını kontrolden sonra bu konuda ikinci önemli koşul ise yapının taşıyıcı sisteminin yatak odalarının teşkili için uygun olmasıdır. Eski yapıların çoğu yapısal kısıtlamalar nedeniyle çok hücreli biçimlerden oluşan kalıplara sokulmuştur. Ülkemizde yer alan Selçuklu ve Osmanlı dönemlerinden kalma han, kervansaray ve medreseler yan yana, bir avlu çevresinde tekrarlanan hücreleri ile otel olarak yeniden kullanıma çok uygun yapılardır. (Dinçer, 1988)

Taşıyıcı sistemi yığma olan binalarda mevcut duvarların istenen oda büyüklüğünde hücreleri oluşturmadığı durumlarda, mevcut duvarların arasında kalan mesafenin iki yada üç oda genişliğinde olması düzenlemeyi çok fazla etkilememekte, ek bölme duvarları ile sorun çözülebilmektedir. Cepheye dik yığma duvarların odalara uygun olmaması durumunda bile, eğer cepheye paralel ikinci bir taşıyıcı duvar, oda derinliğinin sağlanmasına uygun bir evde mevcutsa, cepheye dik duvarlar yıkılarak pencere düzenine ve oda enine uygun yeni bölme duvarları inşaa edilebilmektedir. (Özkan, 2002)

İskelet sistemindeki yapılarda ne kolon akslarının odaların teşkiline olanak vermesi gerekmektedir. Örneğin; 3.50 m. x 7.00 m. aks sistemi olan bir yapı otele uygun iken 5.00 m. x 5.00 m. lik bir aks sistemi olan yapı uygun değildir. Daha büyük akslar söz konusu olduğunda ise bu aksların uygun oda akslarına bölünebilir olması gerekmektedir. (Dinçer, 1988) Tabi bu büyük genişlikteki aksları alanlama, bölme, perdeleme gibi düzenlemelerle birbirinden ayırırken bir alanın diğer bir alana olan etkisini minimize edecek şekilde olmalıdır. Örneğin;

- Yatak odalarını ortak alanlardan ayırma
- Hassas alanları harici trafik gürültüsünden perdeleme (bahçe düzenlemeleri, pencerelerin ses önleyici olması)
- Çalışma alanlarını gruplama ve perdeleme (Lawson, 1995)

Aslında hafif ve strüktürel olarak devam eden iskelet yapılarda ve hafif ağırlıklı panel kullanımı; gürültü geçişi, ısı transferi ve yangına karşı direnç açılarından problem oluşturmaktadır. Gürültü kontrolü modern binalarda ve kent otellerinde oldukça önemlidir.

Gürültü kontrolü için şu şekilde tedbirler alınabilir:

- Misafir odalarının arasında göreceli olarak daha ağır bölücü duvarlar kullanılmalı
- Birbirinden farklı kullanımı olan bitişik odalarda astar olarak farklı strüktürel izolasyon kullanılmalı
- Yan yüzeylerden gürültü girişi montajlamayla önlenmeli

Isısal izolasyon ve ısı kontrolü için şu şekilde tedbirler alınabilir:

- Dahili ısıtma / soğutma gereksinimleri, ısısal radyasyon, rüzgar vb. şeylerin değişmesi ve strüktürün en alt ısı derecesinin dengelenmesine cevap verecek şekilde olmalıdır.
- Yangın direnci için ise strüktürel parçalar ve kompartımanlar için koruyucu ölçütler gereklidir. (Lawson, 1995)

Eski yapıların otel olarak yeniden kullanımında yapıların tavan yüksekliği de bazı sorunlar çıkarmaktadır. Eski yapılarda karşılaşılan yüksek tavanlar, özellikle büyük mekanların bölünmesi ile oluşan odalarda iyi sonuç vermemektedir. Klima tesisatı olan otellerde, eğer oda tavanında klima kanalları olacaksa bunları gizlemek üzere yapılacak bir asma tavan, oda tavan yüksekliğini normal ölçülere yaklaştırabilir. Bazı yapılarda ise tavan yüksekliği araya kat ilavesine izin verecek kadar fazla olmaktadır. Bu durumda araya ilave edilen katın pencere ile ilişkisi istenilmeyen durumlara neden olmaktadır. Tavan yüksekliği oldukça az olan bazı depo ve antrepolarda ise daha farklı bir uygulamaya gidilmekte, aradan kat çıkartılmakta, yeni oluşan yükseklik de asma tavan ile normal kat yüksekliğine getirilmektedir. (Dinçer, 1988)

Anlaşıldığı üzere dönüşüme uğrayacak tarihi yapının taşıyıcı sistemi ve yeni kullanıma göre olması gereken strüktürel özellikler asla göz ardı edilmemesi gerekmektedir. Tezimizde ele alacağımız diğer hususlar tamamen yapının otel uygunluğuna yönelik çalışmalar iken, bu bölümde yapının otele uygunluğuyla beraber sağlamlığı ve bu sağlamlığı muhafaza ederek yapılmış veya yapılması gerekli strüktürel müdahaleler ele alınacaktır.

3.6. Yapının Düşey ve Yatay Sirkülasyon Olarak Kent Oteline Uygunluğunun Denetlenmesi

Konaklama tesislerinde merdiven ve asansörler katları birbirine düşey olarak bağlar. Odaların merdiven ve asansör ile olan irtibatını ise yatay bağlantı olan koridorlar sağlar. Merdiven ve asansörler binanın girişinde kolayca görülmektedir. (İtil, 1991) Esas düşey sirkülasyon genelde merkezdedir ve asansörlerin pozisyonuna göre karar verilir. Kural olarak üç katın üzerindeki otellerde asansör şarttır. Esas merdiven kovanımı ve asansörleri beraberce gruplamanın pratikte birçok avantajı vardır:

- Merdiven boşluğu acil durumlar ve oyalanmalar için alternatifte izin verir.
- Strüktürel tasarım ve malzeme yüklenimi gerçekçi hale gelmiş olur.

- Daha etkili asansör servisi, değiş-tokuş ve kontrol kolaylığı sağlanır.
- Bakım servisleri bir araya getirilmiş olur.
- Sirkülasyon / servis esası strüktürel tercih için veya yapının sertleşmesinde kullanılabilir. (Lawson, 1995)

Koridorlar ise; yatak odalarını merdiven, asansör gibi düşey elemanlara, kat servislerine bağlayan ve odalara girişı temin eden kısımlardır. Koridorlar mümkün olduğunca kısa olmalıdır. Odalar koridorun tek veya iki tarafına dizilebilir. Normal koridor genişliği ise 220 cm'dir. (İtil, 1991)

Koridorlar, merdivenler, asansörler, servis odaları ve tesisat boruları toplam yapı alanının genelde % 25 ile % 35'ini kaplar. (Lawson, 1995) Bunların içinde, merdiven ve asansörler genelde otel yapısı içinde çekirdek dediğimiz merkezi bir yerde, toplu halde çözülürler. Ancak, bu çekirdek ve koridor mekanların, yukarıda belirttiğimiz üç tip otel planlama türünde farklı çözümlemelerle tasarlandığını görüyoruz. Çekirdeğin doğru yerleşimi tipik bir planının etkin olmasının diğer bir belirleyicisidir. Çoğu otellerin kat planlarında düşey çekirdekler iki ila dört strüktürel bölmeye karşılık gelen alanlar gerektirir. Aslında bu alan en aza indirilebilir. Eğer servis alanları, müşteri asansörlerinin yanına yada aynı uzaklığa yerleştirilmesi yerine arkasına konulursa tabi ki daha az oda bölmesi iptal edilmiş olacaktır.

Otellerde çözülmesi gereken sirkülasyon problemlerinden birisi de; yangın merdiveninin yerleridir. Yangın merdivenlerinin yerleştirilmesi için en sık başvurulanan çözüm bunları asansör çekirdeklerinin bir parçası olarak tasarlamak yada koridorların her iki sonundaki odaların banyo alanlarının içine konumlandırmaktır. Yangın merdivenleriyle beraber, yapıdan acil durumlarda kaçmak için zemin kattan çıkış noktaları düşünölmelidir. Çıkış varyasyonlarının boyutlarını ve sayılarını hesaplama yöntemi aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

ÇİZELGE 3.3: Ortak mekanlardan minimum çıkış sayısı

Misafirler	Çıkış (Zemin Kattan Sadece)
50' ye kadar	1
500'e kadar	2
750'ye kadar	3
1000'e kadar	4

Kaynak: Lawson, 1995**ÇİZELGE 3.4 : Korunumlu çıkışa maksimum uzaklık**

		UK(m)	USA (m)
Balo Salonları, Konferans Salonları, Restoranlar, Oturma Salonları, Odalar Dahil	2 veya daha fazla çıkış	30	45
Küçük Restoranlar ve Dükkanlar	1 çıkış	12	60
Apartmanlar, Suitler	1 çıkış	9	15
Mutfaklar, Buharlı Odalar	2 veya daha fazla çıkış	12	-
Araba Parkları	1 çıkış	6	-
Herhangi bir Misafir Odasından Korunumlu Merdivene Doğru Koridorlar	2 yön 1 yön	60-(birbirleriarasında) 7,5	-30 10,6

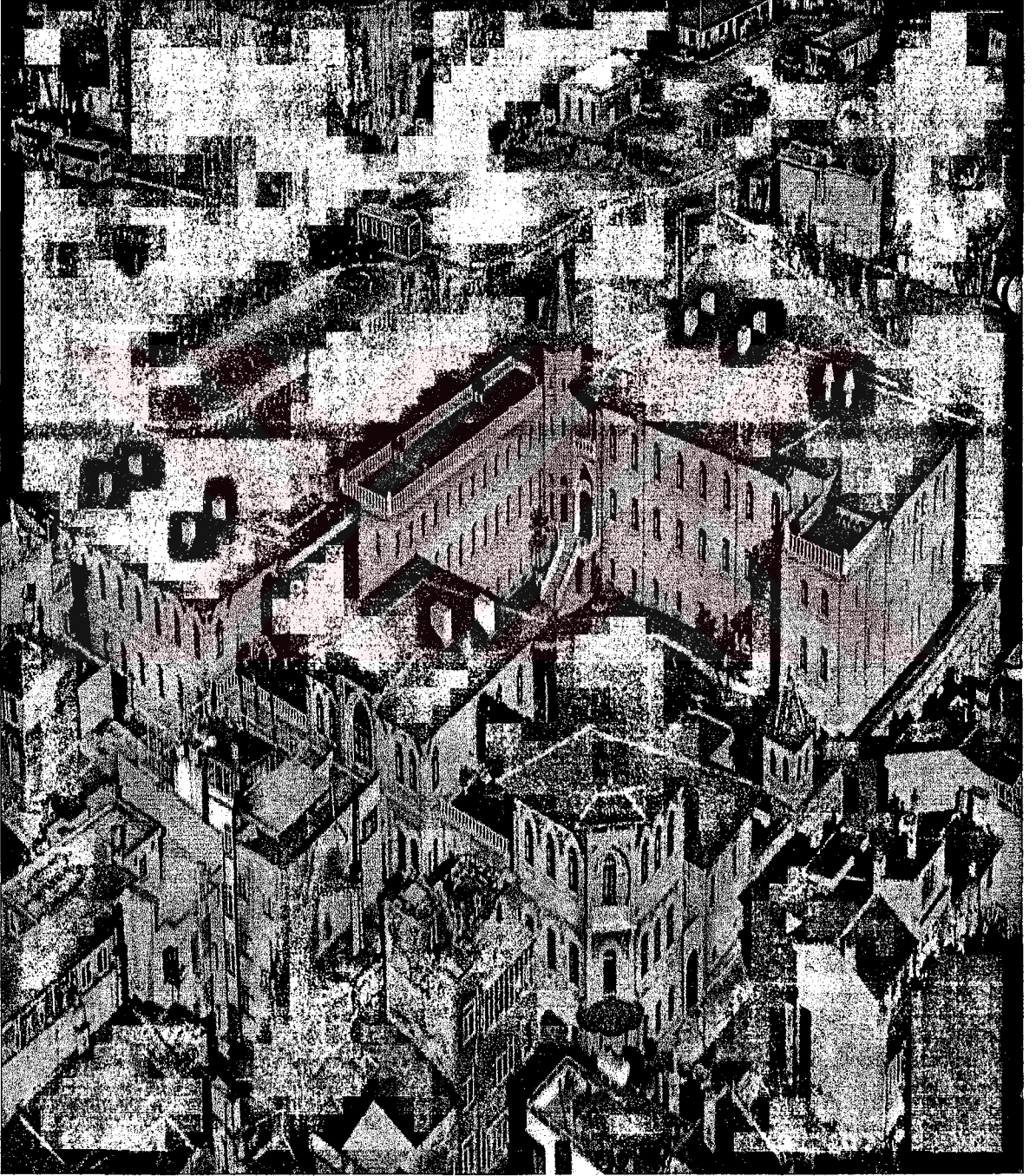
Kaynak : Lawson, 1995

Herhangi bir yapının, fonksiyonu ne olursa olsun, kullanışlılığını, plan bütünlüğünü ve mekanlar arası ulaşım kolaylığını belirleyen en önemli etken olan düşey ve yatay sirkülasyon birimleri şüphesiz kent otelleri içinde çok önemlidir. Konum olarak genelde şehir merkezlerinde tasarlanmaları sebebiyle de fazla olan kaybın tahammülü olmayan ve minimum alanda maksimum ad sayısına ulaşmayı hedefleyen kent oteli tasarımlarında bu amaca ancak iyi çözülmüş düşey ve yatay sirkülasyonla ulaşılabilir. Bunun için de tezimizde ele alacağımız dönüştürülmüş kent oteli yapılarında düşey ve yatay sirkülasyonlar da inceleyeceğimiz konular arasındadır.

4. İRDELENEN OTEL YAPILARI

4. İRDELENEN OTEL YAPILARI

4.1. Four Seasons Otel



• Yapının Tarihçesi Ve Yapı Hakkında Genel Bilgi

Four Seasons Otel, Eminönü İlçe'sinin Sultanahmet semtinde Sultanahmet Cezaevinden dönüştürülerek elde edilmiş bir kent otelidir. Yapı; cezaevi olarak Gaspare T. Fossatti tarafından 1845'te yapımına başlanan ve sonradan adliye olarak kullanılan Darülfünun binasının hemen yanında, Kabasakal, Tevfikhane ve Kutlugün sokaklarının çevrelediği büyük arsa üzerinde, Tevfikhane Sokakta bulunan ana girişteki kitabeye göre 1918 – 1919 yıllarına inşaa edilmiştir. Yapının mimarı kesin olarak bilinmemekle beraber Mimar Kemalettin Bey tarafından projelendirildiği zannedilmektedir. Ancak Kılıçaslan Köşkü'nden kaynaklanan benzer tasarım öğelerinin Mimar Vedat Tek'in pekçok yapısında kullanılmış olması, yapının Vedat Tek tarafından da tasarlanmış olabileceğini de düşündürmektedir. Yapı , mimarlık tarihinde “Birinci Ulusal Mimarlık” adıyla anılan dönemde hatta bu döneme geçiş süreci anlayışı içerisinde Türk Neo-Klasik üslubunda tasarlanmıştır.

Yapıldığı zaman çağdaş anlamda yapılmış ilk hapisane binası ünvanını alan ve bu özelliğini 1970'lere kadar elinde tutan Sultanahmet Cezaevi, bulunduğu parsel itibariyle Bizans İmparatorluğu'nun ilk çağdan itibaren başkent olarak benimsediği İstanbul'da ki ilk saray kompleksinin içinde yer almaktadır. Cezaevinin bulunduğu parsel en yakın kazı çalışması 1935 yılında yapılmıştır. Büyük bir avlu kalıntısı ile onu bezeyen döşeme mozaiği bulunmuş ve daha sonraları burası 1987 de Mozaik Müzesi olarak hizmete açılmıştır. Daha sonra 21 Mayıs 1991'de Sultanahmet Turizm A.Ş ile Turizm Bakanlığı arasında ön sözleşme hazırlanmış ve röleve çalışmalarına başlanmıştır. Cezaevi olarak kullanıldığı süre içinde kapasite ve kullanım farklılaşmaları sebebiyle özgün niteliklerinden bazılarını yitirdiği ortaya çıkmıştır. Röleve çalışmaları ve sondajlar sonrasında dokuyu özgün olmayan tüm eklerinden arındıran restitüsyon projeleri hazırlanmıştır. Röleve ve restitüsyon projeleri ertesinde Anıtlar Yüksek Kurulu'nun “ Dış çeperleri korunarak içeride istenilen değişikliklerin yapılabileceği “ kararı doğrultusunda 31.12.1992 tarihinde yapım izni alınmıştır. Yatak odalarının eski koğuş bloğu ile sınırlandırıldığı eski yönetim bloklarının kabul ve toplantı odaları olarak düzenlendiği daha alçakgönüllü kongre oteli projesi, Mimar Yalçın Özürken tarafından hazırlanmıştır.

Ancak, Sultanahmet Turizm A.Ş deki el değiştirme sonucunda 1994'te işletmeci olarak Four Seasons Otel İşletmesiyle anlaşılmıştır. Bu tarihten itibaren proje revize edilmeye başlanmıştır. Four Seasons Otel İşletmesinin standartlarına göre bazı önemli

değişikliklerin yapılması gerekmiştir. Bunların başlıcaları; oda büyüklüklerindeki ve sayısındaki artış isteği göz önünde bulundurularak oda boyutlarının revize edilmesi, yapının uygun standartlarda ki tesisat ve teknik birimleri barındırabilmesi için bodrum katlarının kullanılması gündeme gelmesi, yapının orijinal volta döşemeleri statik ve tesisat problemleri dolayısıyla betonarme döşeme ile değiştirilmesi, avluya bir restoran eklenmesi sayılabilir. Otelin iç mimari projeleri Metex Design Group, Sinan Kafadar tarafından, statik projeleri Yapı Teknik Ltd. Şti. ve Profesör Doktor Kaya Özgen tarafından, tesisat projeleri Çilingiroğlu Ltd. Şti. tarafından, elektrik projeleri Elsan, peyzaj tasarımı da DS Mimarlık tarafından yapılmıştır. Bütün bu projelerin uygulamaların tamamlanmasıyla İstanbul Four Seasons Otelı 1996 yılında hizmete açılmıştır.

• **Yapının Bölgesel Ve Çevresel Olarak Kent Oteline Uygunluğu**

Turistik amaçlı bir kent oteli olan Four Seasons Otelı İstanbul'un hatta Türkiye'nin en önemli tarihi ve turistik cazibe merkezlerinden biri olan Tarihi Yarımada'da bulunmaktadır. Otel, Bizans kilisesi olarak yapılan ve günümüzde müze ve cami olarak kullanılan Ayasofya Camii'ne ve aynı zamanda Sultanahmet Cami'sine çok yakın olup kimi odaların bu yapılara manzarası bulunmaktadır. Aynı zamanda otele gelen müşteriler kısa bir yürüyüşten sonra Topkapı Sarayı'nı ziyaret edebilmekte, Kapalı Çarşı'dan ve Mısır Çarşı'sından alışveriş yapabilmekte ve yakın çevredeki diğer birçok tarihi yapıyı gezebilmektedirler. Yani otel konum itibarıyla Fred Lawson'un " Otel Bölgesinin Gereksinimleri" tablosundaki ticari avantaj ve manzara kriterleri açısından çok önemli artıları bünyesinde barındırmaktadır. Otel, İstanbul'un en merkezi ilçelerinden biri olan Eminönü ilçesinde bulunması ve aynı zamanda hava, deniz ve demiryolu bağlantıları açısından oldukça elverişli olması otele ulaşılabilirlik anlamında yapıya önemli avantajlar sağlamaktadır. Havayolu bağlantısı olarak;

-Sultanahmet + Yeniçeriler Cad. + Ordu Cad. + Millet Cad. + Londra Asfaltı + Yeşilköy

-Akbiyık Caddesi + Sahilyolu + Yeşilköy Atatürk Havaalanı

Demiryolu bağlantısı olarak;

-Sirkeci tren istasyonundan hareket eden trenle 10 dk. mesafe ile Cankurtaran istasyonunda inerek ulaşım

-Eminönü'nden tramvay ile 5 dakika mesafede Sultanahmet durağı

-Eminönü Haydarpaşa arası vapur ile Haydarpaşa tren istasyonuna 20 dakika mesafede
Denizyolu bağlantısı;

-Sahil yolu üzerindeki Yenikapı deniz otobüsleri iskelesine yakın

-Eminönü'nden İstanbul şehir hatları vapur seferleri ile İstanbul Boğazı'ndaki önemli noktalara

(Üsküdar, Kadıköy, Haydarpaşa, Kabataş, Beşiktaş vb.) ve Adalar'a ulaşma imkanı

Karayolları bağlantısı;

-Eminönü'nden Galata Köprüsü + Beşiktaş +Boğaziçi Köprüsü

-Sultanahmet'ten Yeniçeriler Cad. + Adnan Menderes Bulvarı + Çevreyolu + Boğaziçi Köprüsü

-Sultanahmet'ten sahil yoluna ulaşım

imkanları bulunmaktadır.

Otel, konum itibariyle yaz kış oldukça hareketli olan ve İstanbul'a gelen hemen hemen bütün turistlerin uğrak yeri olan canlı, hareketli bir yerde bulunmaktadır. Turizmin merkezi olan bu mahalle irili ufaklı birçok otelin de bulunması "aglemerasyon" açısından otele artı özellikler sunmaktadır. Kamusal hizmetlerin daha çabuk görülmesi ve turistlerin toplanma merkezi olarak kullandıkları bir mahalle müşterilere gece de konaklama imkanı sağlanması, otele bulunduğu çevre anlamında çok önemli avantajlar katmaktadır. Bunların yanında otele ait özel bir otoparkın olmayışı tur otobüsleri, özel otolarıyla gelen müşteriler ve gün içinde çeşitli zamanlarda otele gelecek misafirler açısından çok önemli problemler oluşturmaktadır. Aynı zamanda mevcut yapının bulunduğu çevre itibariyle dar ve sıkışık bir yerde konumlandırılmış olması çevre düzenleme ve otel alanını daha verimli kullanma açılarından oteli dezavantajlı konuma düşürmüştür. Tabi ki otelin bir tarihi yapıdan dönüştürülerek elde edilmiş olması koruma gereksinimleri açısından tasarımcıya birçok sınırlamalar getirmiş ve planlama limitleri açısından kısıtlı bir çerçevede tasarım ve uygulama imkanı vermiştir.

Bu verilerden yola çıkacak olursak, bölgesel ve çevresel koşullar açısından Four Seasons Oteli için şu olumsuzluktan bahsetmek mümkün olabilir:

* Otel bünyesinde otopark alanı bulunmamaktadır.

• **Yapının İşletmel Açıdan Kent Oteline Uygunluğu**

Otel, özel nitelikte, “Deluxe” standartta bir otel olarak hizmet vermektedir. İşletmel açıdan baktığımızda, her şeyden önce otelin tarihi bir yapıdan dönüştürölerek elde edilmesi otel odalarının pazarlanmasında işletmeciye cazibe anlamında önemli bir avantaj sağlamaktadır. Otel, pazarlama anlamında resmi tatiller, iş gezisi, transit ve bölgesel ziyaretler için gelen turist pazarına hitap etmektedir. Ancak birçok kent oteline bulunan ve işletmel açıdan otelleri daha rantabl hale getiren ofis ve alışveriş birimleri, toplantı merkezleri, sergi ve ticaret alanları ve dışa yönelik servis bölümleri bulunmamaktadır. Ekonomik olarak bir kent oteline katkıda bulunabilecek mekanların olmayışı, oda sayısının “deluxe” otel standartlarına göre az olması işletmeciyi elde olan mevcut mekanlarda ferahlığı ve kaliteyi tercih ederek müşteri sınıfı açısından lüks sınıfa hitap etmeye yönlendirmiştir. Zaten, otelin iç mimarı Sinan Kafadar mekanları dekore ederken Four Seasons standartlarına bağlı ve yapıyla çatışmayacak şekilde otantik, sade ve varlıklı birinin evi gibi düzenlediğini söylemektedir.

Four Seasons Otel’de fiyatlandırma tarifelerinde iki çeşit fiyat tariflemesi vardır:

ÇİZELGE 4.1 : Four seasons otel fiyat tarifesi

	Bütün odalar
Yatak + Kahvaltı	370 \$
Standart Tarife	320 \$

Kaynak: www.fourseasons.com

Otelde toplam 201 personel çalışmaktadır. Bunların dağılımı ise; 11 kişi güvenlik, 40 kişi kuru temizleme, üniforma dağıtımı, kat ofisi ve gece temizliği, 14 kişi teknik servis, 8 kişi rezervasyon, 7 kişi yönetim, 2 kişi sekreter, 5 kişi satış elemanı, 10 kişi muhasebe, 28 işi mutfak, 48 kişi normal servis, oda servisi, bar, 5 kişi resepsiyon, 1 kişi ön büro müdürü, 3 kişi insan kaynaklarında, 18 kişi sağlık kulübü, konsrerj vs. şeklindedir.

Bu verilerden yola çıkacak olursak, işletmel açıdan Four Seasons Oteli için şu olumsuzluklardan bahsetmek mümkün olabilir:

* Otelde, bir kent oteline işletmel anlamda ek kaynak oluşturabilecek dükkanlar ve dışa yönelik servis mekanları bulunmamaktadır.

• **Yapının Mekansal Açidan Kent Oteline Uygunluğu**

Otel taban olarak 2808 m² üzerine inşaa edilmiş, bodrum + zemin + üç normal kat üzerine tasarlanmış bir yapıdır. Yapı içinde mekanların fonksiyonel açıdan ayrıştırılmasına ve bu fonksiyonların toplam inşaat alanı içinde kapladığı alanlara bakacak olduğumuzda ise şu verilere ulaşmaktayız:

Otel Toplam İnşaat Alanı: 8212,05 m²

Odaların Toplam Alanı ve Yüzdesi: 3332,3 m² - % 40,57

Ortak Mekanların toplam Alanı ve Yüzdesi: 1162,5 m² – % 14,15

Yönetim Mekanlarının Toplam Alanı ve Yüzdesi: 285,67 m² - % 3,47

Hizmet Mekanlarının Toplam Alanı ve Yüzdesi: 1643 ,1 m² - % 20

Sirkülasyon Toplam Alanı ve Yüzdesi: 1687,99 m² - % 21,81

Four Seasons Oteli'nde toplam 65 oda bulunmaktadır. Bunların 16 tanesi standart oda, 16 tanesi superior oda, 22 tanesi deluxe oda, 7 tanesi bir odalı süit ve executive suit, 2 tanesi deluxe suit, 2 tanesi presidential suittir. Yatak odaları otelde zemin kat, birinci, ikinci ve üçüncü normal katlara dağılmış durumdadır. Odalar planlamada ki yerlerine göre iç avlu, Tevfikhane Sokak, Kutlugün Sokak, Ayasofya Camii ve Sultanahmet Camii manzaralıdır. Odalar, mevcut planlama ve pencere yerleşimleri nedeniyle 42 ile 120 m² arasında değişen büyüklüklere sahiptir. Odaların hiçbirisi klasik otel odasına benzemez, çok daha büyük ölçekte çözümlenmiştir. Hepsinde özel bar, yekpare ve emniyetli kliması bulunan büyük bir soyunma odası, konukların açabileceği pencereler, çift veya tek kişilik yataklar, içinde çok kanallı televizyon bulunan bir dolap, iki hatlı telefon ve faks / bilgisayar bağlantısı bulunmaktadır. Büyük banyoda derin bir küvet, ayrıca duş, lavabo, büyük bir tuvalet masası ve ayrı bir bölmede telefonu, makyaj masası, konforlu havuz bornozları, zengin tuvalet malzemesi seleksiyonu ve WC bulunmaktadır. Executive ve lüks süitlerde yatak odası, oturma odası, banyo ve video, müzik seti, ve CD çalar bulunmaktadır.

Bu verilerden yola çıkacak olursak, mekansal açıdan Four Seasons Oteli için şu olumsuzluklardan bahsetmek mümkün olabilir:

* Yatak odaları, kapladıkları toplam alan olarak, Otelin toplam inşaat alanının % 40.57' sini kaplamaktadır. Bu oran süper lüks otellerde %78 olarak standardize edilmiştir. (bkz. Tablo 1.4) Bu fark otele işletmel anlamda dezavantaj oluşturmaktadır.

* Yönetim mekanları Otelin toplam inşaat alanının %3.47'sini kaplamaktadır. Bu oran süper lüks otellerde %2 olarak belirtilmiştir.(bkz. Tablo 1.4) Dolayısıyla mekansal olarak yönetim alanlarına normalden fazla yer bırakılmış durumdadır.

* Ortak mekanlar Otelin toplam inşaat alanının % 14.15' ini kaplamaktadır. Bu oran süper lüks otellerde %10.5 olarak standardize edilmiştir.(bkz. Tablo 1.4) Dolayısıyla Otelde bu oran aşılmış durumdadır.

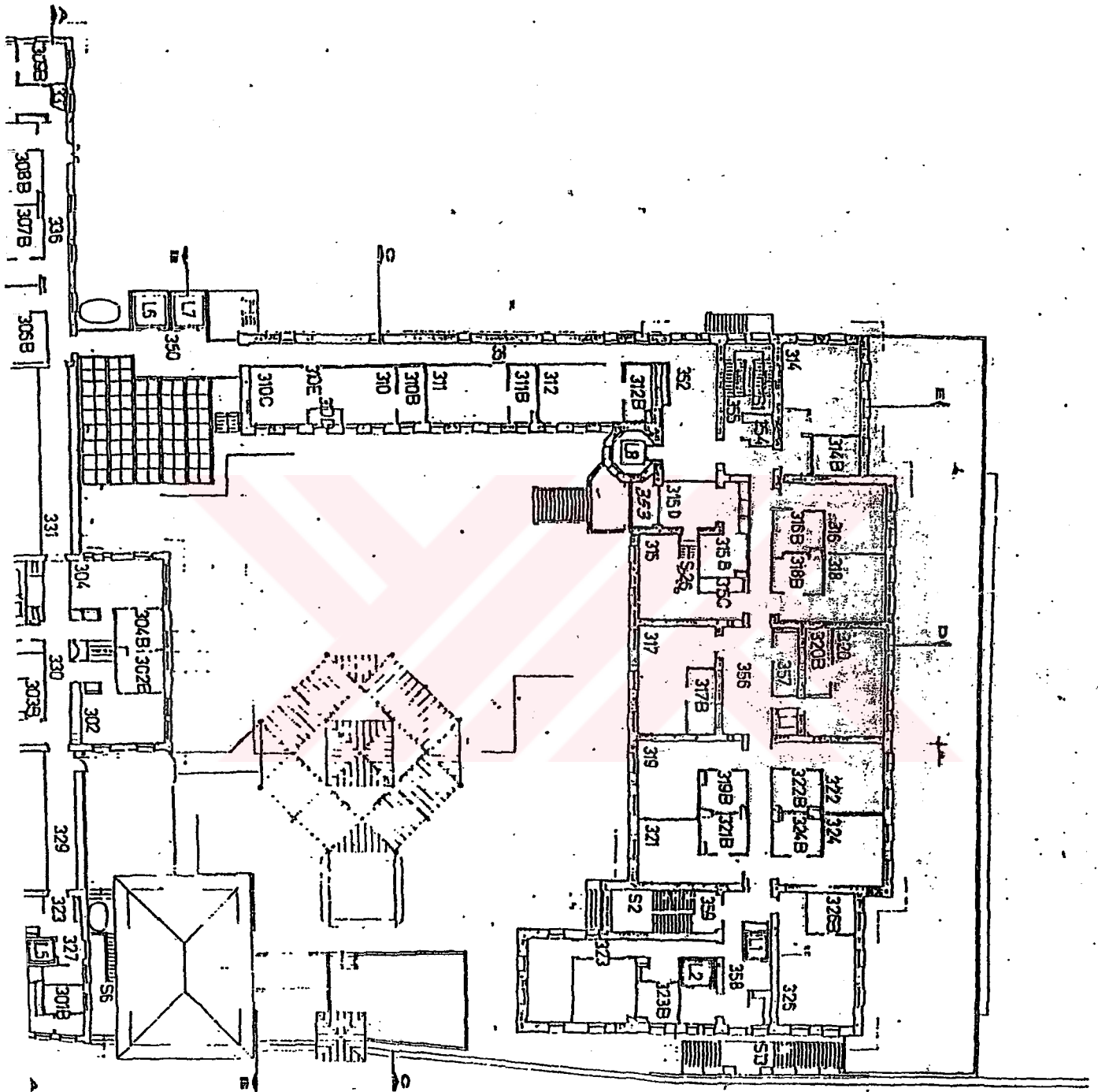
* Hizmet mekanlarına Otelin %20'si kadar yer ayrılmış durumdadır. Bu oran süper lüks otellerde % 9.4 olarak belirtilmiştir.(bkz. Tablo 1.4) Four Seasons Otelinde hizmet mekanlarına standartların üzerinde yer ayrılmış durumdadır.

* Otelin yatak odaları 30 ila 65 m2 arasında değişen alanlara sahiptir. Bu sayı lüks sınıftaki bir otelde toplam 41.8 m2 olarak standardize edilmiştir. (bkz. Tablo 1.7) Dolayısıyla Four Seasons Otel'de bazı odalarında bu standartın üzerine çıkılmış veya altında kalmış durumdadır.

* Otel odaları, sahip oldukları sınıf-alan- manzara bağlamında birbirleriyle uyumlu olacak şekilde tasarlanmadıkları için mekansal ve işletmel anlamda standardizasyon bulunmamaktadır. (bkz. Ek 4)

* Otelin giriş- lobi kısmı hem alan olarak hem de oturma yeri imkanı olarak lobi standartlarının biraz gerisinde kalmaktadır. (bkz. Ek 4)

* Bodrum katta, avlu altında bulunan Bizans duvarının servis koridoru yerine balo salonu veya restoran gibi müşterilerin görebileceği bir yerde konumlandırılmamış olması, otelin konumu ve hitap ettiği müşteri pazarı itibari ile kendi imajını güçlendirmesi anlamında Otele eksi değer katmaktadır. (bkz. Ek 4)



- **Yapının Taşıyıcı Sistem Açısından Kent Oteline Uygunluğu**

Yapı taşıyıcı sistem olarak yığma sistem ile inşaa edilmiş bir yapıdır. Taşıyıcı özelliği olan duvarların tam olarak olmasa bile birbirini tekrar eden hücre tipi strüktürel bir durum arz etmesi, yapıyı otel olarak kullanımda tasarım kolaylığı sağlamıştır. Bu durumdan yararlanarak, Anıtlar Kurulu'nun direktifi ile dış cephedeki pencere yer ve oranlarına, bezemelere aynen sadık kalınacak şekilde, lüks sınıftaki otel odalarına ve bunlarla beraber yönetim, ortak mekanlar ve hizmet mekanlarını da mümkün oldukça karşılayacak bir biçimde mevcut yapıdaki taşıyıcı olmayan bölücü duvarlarda değişiklik yapmak suretiyle şu andaki otel kullanımına uygun hale getirilmiştir. Mevcut yapının taşıyıcı sisteminde yapılan en büyük değişiklik, otel fonksiyonunda ortaya çıkacak hareketli yük artımına ve otel odalarında oluşacak ıslak mekan çözümlerine uygun olmayacağı düşünülerek orijinal volta döşemelerin betonarme döşemeyle değiştirilmesidir. Bunlarla beraber mevcut yapıda restoran mekanı için uygun bir yer bulunamadığı için iç avluda tek katlı, strüktürel olarak mevcut yapıdan bağımsız çelik konstrüksiyon bir yapı inşaa edilmiştir. Ayrıca, mevcut yapı kütleli olarak her katta devamlılık arz etmediğinden dolayı oluşan yatay ve düşey sirkülasyon devamlılığındaki problemleri çözmek için yukarıda bahsettiğimiz gibi çelik konstrüksiyon ve şeffaf çözümlere gidilmiştir. Bunların dışında düşey sirkülasyona yönelik mevcut yapıdaki uygun olabilecek yerlere yer yer çelik konstrüksiyon asansörler eklenmiştir.

- **Yapının Düşey Ve Yatay Sirkülasyon Açısından Kent Oteline Uygunluğu**

Otel, yapısı itibariyle katlar arasında yatay ve düşey sirkülasyon açısından farklılıklar arz etmektedir. Yapının orijinal halinde bulunan mevcut düşey ve yatay sirkülasyonlarda birtakım değişikliklere gidilmiştir. Bazı yerlerde birbirinden ayrı olan kütleleri birbirlerine bağlamak için şeffaf yatay ve düşey sirkülasyon alanları, tüm katlar arasında çalışan üç müşteri asansörü, bir müşteri merdiveni ve bir de mutfak ile iç avluya sonradan inşaa edilen restoran arasında çalışan servis merdiveni eklenmiştir. Şu anda Otelde ana sirkülasyon ögesi olarak üç farklı yerde müşteri merdiveni, bir servis merdiveni, bir tane yönetim mekanları arasında çalışan merdiven, ikisi bir arada tasarlanmış olmak üzere üç müşteri asansörü, beş tane servis asansörü bulunmaktadır. Tabi, mevcut yapı içinde kat içi planlamalarda yer yer farklı kot çözümlerine gidilmiş olmasından dolayı bu sirkülasyon öğelerinin dışında bu çözümlemelere uygun olacak biçimde küçük ölçekte merdiven çözümlerine gidildiği de olmuştur. Otelin çevresinde bulunan iki sokaktan

kullanılan dört farklı girişi bulunmaktadır. Bunlar; ana müşteri girişi, bavul girişi, servis girişi ve personel girişidir. Ayrıca, yapının zemin kat kotundan, bir tanesi Kutlugün Sokak'a, bir tanesi de Ayasofya Camii cephesinde bulunan istinat duvarına doğru açılan iki tane yangın kaçış kapısı bulunmaktadır.

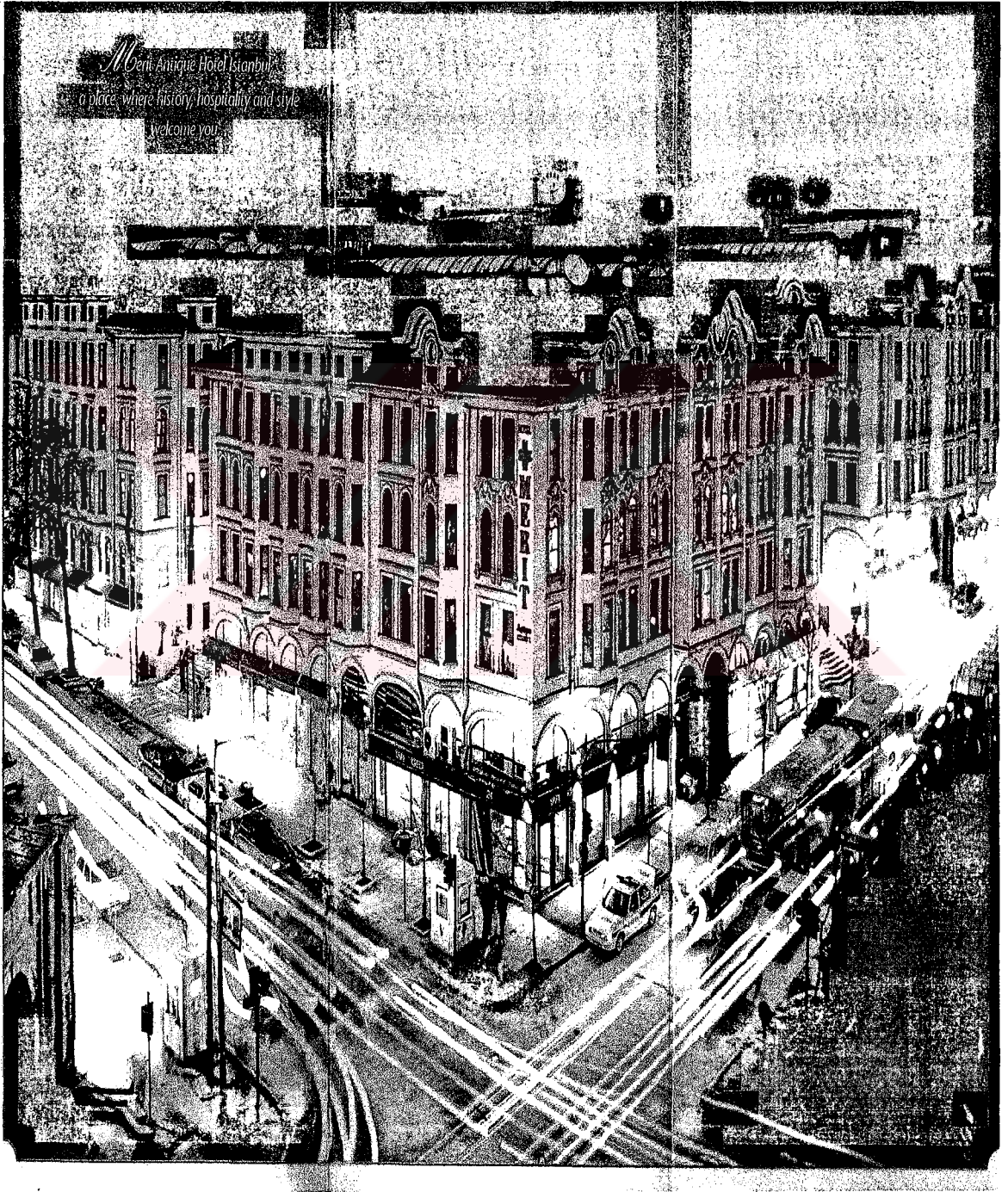
Bu verilerden yola çıkacak olursak, yatay ve düşey sirkülasyon açısından Four Seasons Otel'i için şu olumsuzluklardan bahsetmek mümkün olabilir:

* Otelin kütleli anlamda farklılık arzemesi ve bununla beraber yapı içindeki mevcut merdivenlerle yeni eklenen merdiven ve asansörlerin belli bir çekirdek oluşturmamasından dolayı yapı oldukça dağınık bir sirkülasyona sahiptir. (bkz. Ek 4)

* Mevcut yapının girişindeki merdivenlerin yıkılmasından dolayı, Otel girişinde düşey sirkülasyonlara yönelişler algılanamaz hale getirilmiştir. (bkz. Ek 4)

Sonuç olarak baktığımızda Four Seasons Otel'i; İstanbul'un hatta Dünya'nın gözde turizm ve tarih merkezlerinden olan tarihi yarımada'nın tam ortasında ve doğal olarak pek çok tarihi esere çok yakın olmasıyla bölgesel ve çevresel anlamda çok özel bir yerde konumlanmaktadır. ve tefrişteki sıra dışılığıyla, verdiği bütün hizmet alanlarında kaliteden ödün vermeyen işletme tarzıyla 'lüks' sınıfa hitap eden bu Otel, Dünya çapında bir turizm konaklama zincirinin bir mensubu olmasının da yardımıyla işletme açısından diğer klasik kent otellerinden farklı bir tarz benimsemektedir. Mekansal açıdan ve taşıyıcı sistem açılarından farklı bir yapıdan dönüştürüldüğü için Otel'de, oda çözümleri ve diğer mekanların tasarımında farklı çözümlere gidilmiştir. Buna yönelik de, mevcut yapıda pek çok değişikliğe gidilmiştir. Mevcut yapının hareketli ve iç avlulu planlamasından dolayı sirkülasyon açısından dağınık bir durum arzemesi restorasyon sırasında yeni eklemelere sebebiyet vermiştir. Fakat buna rağmen; Otel'deki en büyük problem; sirkülasyon ağının dağınık ve rahatça algılanamaz halde olmasıdır. İstanbul'un tarihi bir bölgesinde, önemli bir tarihi eserin yeniden kullanımıyla hayat bulan Four Seasons Otel'i yüksek hizmet kalitesiyle ülke turizmine ve ekonomisine katkıda bulunmaya devam etmektedir.

4.2. Merit Antik Otel



● Yapının Tarihçesi Ve Yapı Hakkında Genel Bilgi

Merit Antik Otel Eminönü İlçesi'nin Laleli Semtinde, eski Harikzedegan Apartmanları'ndan dönüştürülerek elde edilmiş beş yıldızlı bir kent otelidir. Yapı, 1918'de neredeyse bütün Fatih İlçesi'ni yok eden yangından sonra yangınzedeler için, gerek bağış komitelerinin, gerekse halkın kendi katkılarıyla, şehrin her yanına yerleştirilen kutulara atılan paralarla, İstanbul'un işgal yılları sırasında inşaatına başlanan ve adına Harikzedegan (yangınzede) Apartmanları adı verilen bir yapıdır. Dönemin en büyük mimarı, Berlin'de eğitim görmüş, Ulusal Mimari Hareketi'nin öncüsü Mimar Kemalettin Bey'e tasarımı yaptırılan ve 1922 yılında hizmete açılan Harikzedegan Apartmanları, mimari tarz olarak birbirini dik açılarla kesen iç sokakların ayırdığı dört ana bloktan oluşmaktadır. Ordu Caddesi'ne bakan iki blok arkadakilere göre birer modül büyük yapılmış ve altlarına iki katlı dükkanlar eklenmiştir. Bloklarda toplam 124 daire yer almaktaydı. Daireler ortak kullanılan ve avlulara bakan veranda şeklindeki balkonlara açılmakta, bu balkonlar arasındaki bağlantıyı, yumuşak meyilli ve U biçimli merdivenler sağlamaktaydı. Her bloğa ait iki adet merdiven konularak ulaşım rahatlığı sağlanmıştı. Bloklarda, teras katlarının üstü kapalı, avluya bakan cepheler ise açıktı. Ortak çamaşırhane olarak yapılan bu teraslar bir süre amaca uygun olarak kullanılmış, hatta apartman sakinlerinin toplu eğlencelerinde salon gibi değerlendirilmiştir. Sonraki yıllarda ise; ihtiyaç nedeniyle kapıcı daireleri haline getirilmiş ve etrafları kapatılmıştır. (Türkoğlu, S, 1998)

124 aile için yapılan apartman bütün yangınzedeler için yeterli olmayacağı anlaşıncı, apartmanları kiraya verip gelirini aileler arasında paylaşmak kararı alındı. Böylece aristokrasinin ilgi odağı haline gelen Harikzedegan Apartmanları'nın ilk kiracıları sanatçı çevrelerinden olmuş, bundan dolayı da apartmanlar sadece ikametgah değil, ayrıca sosyal faaliyetlerin de yer aldığı bir merkez haline gelmiştir. 1923 yılında Belediye'ye , 1926'da da Türk Sivil Havacılık Kurumu'na devrolan yapı, bu dönemde havacılık konusunda İstanbul'da açılan bazı kurslara, model uçak yapım atölyelerine, yönetim bürolarına da ev sahipliği yapınca yapının adı halk tarafından değiştirilerek "Tayyare Apartmanları" olmuştur.(Türkoğlu, S, 1998)

Konutlar 1955 yılında ise genel bir onarımdan geçirilmiş, onarım sırasında asbest levhalarla kaplı olan çatı örtüsü Marsilya kiremitleri ile değiştirilmiştir. Zamanla yıpranan yapıları, restore ederek daha değişik hizmetlerde kullanılması fikri 1960'larda

ortaya çıkmıştır. Önceleri toplu onarımları yapılarak işhanı halinde değerlendirilmesi düşünülmüştür. Zira, yapılacak değişikliklere Anıtlar Yüksek Kurulu karşı çıkmaktaydı. Türk Hava Kurumu'nun konu ile ilgili olarak Kurul'a yaptığı ısrarlı müracaatlar sonucunda yapının "Dış mimarisinin aynen korunması, bir konut ünitesinin yapının ilk işlevi hakkında fikir vermek üzere onarılıp korunması karşılığında apartmanların işhanına dönüştürülebileceği" kararı çıkartılabilmektedir. Bu karar 23 Aralık 1980'de alınmıştır. Bununla beraber dönemin belediye başkanı Bedrettin Dalan devreye girmiş, onun uyarılarıyla işhanı fikrinden vazgeçilmiş, otel yapımına karar verilmiştir.

Yapının restore edilerek beş yıldızlı bir otel haline getirilmesi LOYTAŞ (Laleli Otelcilik ve Yatırım Turizm A.Ş.) tarafından gerçekleştirilmiştir. Restorasyon çalışmalarına 1984 yılında başlanan yapının, Ertunga Mimarlık tarafından hazırlanan otel projesi Anıtlar Kurulu tarafından 1986 yılında onaylanmış ve 1987 yılında restorasyonu bitirilmiştir. Önceleri Sovyet Bloku'ndan gelen turistler göz önüne alınarak üç yıldızlı bir otel yapılması düşünülmüştür. Ancak ; üç yıldızlı birçok otel arasında bir beş yıldızlıya ihtiyaç duyulacağı fikri ağırlık kazanmış, proje buna göre yönlendirilmiştir. Bu kararda tarihi yarımada içinde beş yıldızlı hiçbir otelin bulunmamasının da katkısı vardır. Net Grubu'na ait otelin işletmesi Ramada International Hotels and Resorts'a verilmiştir. Ve bu durum 12 Eylül 1987'den 1 Eylül 1993'e kadar devam etmiştir. Ramada Otel'in işletme kontratı sona erince Net Grubu oteli aynı tarihten günümüze kadar Merit Antik İstanbul olarak işletmeye devam etmiştir.

● **Yapının Bölgesel Ve Çevresel Olarak Kent Oteline Uygunluğu**

Tarihi yarımada içinde bulunan tek beş yıldızlı otel olan Merit Antik Otel, tarihi ve ticari açıdan İstanbul'un merkezi noktalarından biri olan Laleli'de bulunmaktadır. Otel, Roma ve Bizans döneminin ünlü "Mese Caddesi" üzerinde bulunur Roma döneminde şehrin ana caddesi sayılan bu cadde üzerinde önemli forumlar (meydanlar) ve bunların çevresinde ünlü kişilerin yaptırdığı dini ve sivil yapılar bulunmaktaydı. Kaynaklara göre Antik şehrin kapitolü de bu civarda idi. Roma ve Bizans çağında olduğu kadar Osmanlı Çağında da bu semtte ünlü kişilerin oturduğu bahçeli konaklar, küçük saraylar ve malikaneler bulunuyordu. Yapı böyle bir çevrede, daha önce yıkılmış olan eski bir Osmanlı Medresesi'nin (Koska) arsası üzerine inşaa edilmiştir. Aslında Koska Medresesi Lale Camii etrafında kurulu kompleksin bir parçasıydı ve yukarıda bahsedilen yangında tamamen harap olmuştu. (Türkoğlu, S, 1998) İstanbul'un tarihe tanıklık etmiş

böyle bir semtinde bulunmasından dolayı Otel, çevresindeki Kapalı Çarşı, Topkapı Sarayı, Ayasofya Camii, Sultanahmet Camii ve bunların dışında irili ufaklı birçok tarihi esere yakınlığı ile “Bölgesel ve Çevresel Koşullar” anlamında çok önemli bir avantaja sahiptir. Bunun dışında ticaret ve eğlence merkezleri açısından önemli bir ağırlığı bünyesinde barındıran Laleli Semti “İstem Yaratan Kaynaklar” açısından Otele çok büyük değer katmaktadır. Tabi bunların dışında otel çevresinde bir çok irili ufaklı turizm konaklama tesisinin bulunması da “aglemerasyon” açısından Otele artı değer katmaktadır. Ayrıca; Otelin bu kadar merkezi bir yerde bulunması ulaşım açısından da turistlere büyük kolaylıklar sağlamaktadır.

Havayolu bağlantısı olarak;

- Laleli + Aksaray + Millet Cad. + E 5 Karayolu + Yeşilköy

- Laleli + Aksaray + Sahilyolu + Yeşilköy

Demiryolu bağlantısı olarak ;

- Eminönü’nden hareket eden tramvay ile 10 dakika mesafede olan Laleli Durağı’na yakınlık

- Sirkeci’den hareket eden trenle 10 dakika mesafedeki Yenikapı İstasyonu’nda inerek ulaşım

Denizyolu bağlantısı olarak;

- Sahilyolu üzerindeki Yenikapı Deniz Otobüsle İskelesi’ne 15-20 dakika mesafede

Karayolları bağlantısı olarak;

-Aksaray’dan Sahilyolu’na ulaşım

-Laleli + Aksaray + Sahilyolu + Eminönü + Beşiktaş + Boğaziçi Köprüsü

-Laleli + Aksaray + Unkapanı +Sadrazam Ali Paşa Cad. + Haliç Köprüsü + E 5 Karayolu + Boğaziçi Köprüsü

imkanları bulunmaktadır. Otelin bir diğer imkanı da, diğer Kent Oteli dönüşüm örneklerinde pek rastlanmayan, otopark imkanıdır.

● Yapının İşletmel Açıdan Kent Oteline Uygunluğu

Otel , yukarıda da belirtildiği gibi tarihi yarımada içindeki tek uluslar arası beş yıldızlı otel hüviyetindedir. Yapı, tarihi geçmişinin yanı sıra, yapım sürecinde döneminin teknolojik öğelerinin ilk örneklerini sunması sebebiyle de günümüz konaklama tesisinin teknik altyapı özelliklerini de karşılamakta yeterli gözükmeğedir. Bu özelliğiyle işletmel açıdan otelin önemini ve değeri artırılmaktadır. Pazarlama alanı olarak; resmi tatiller, transit ve bölgesel ziyaretler, konferans ve toplantı grupları ve en önemlisi konumu itibariyle iş gezilerine hitap etmektedir. Otelin oda sayısının beş yıldızlı otel standartlarının çok üstünde olması, yatak sayısı anlamında bu pazarlara fazlasıyla hizmet verebilmesini sağlamaktadır. Ayrıca; otel bünyesinde dışarıya açık çeşitli restoranlar, cafe ve casinoların bulunması, 200 kişilik iş toplantıları ve seminerlere uygun toplantı odalarının bulunması, bloklar arasındaki iç sokaklarda satış birimlerinin ve ön blokların alt katlarında da dışa yönelik dükkanların bulunması Merit Antik Otel'e işletmel açıdan çok büyük imkanlar ve avantajlar sunmaktadır.

Hizmet kalitesi olarak lüks sınıfa hitap eden ve personel olarak 210 kişinin çalıştığı Merit Antik Otel'de oda fiyatlandırma tarifeleri şu şekildedir:

ÇİZELGE 4.2: Merit antik otel fiyat tarifesi

	Standart Oda	Deluxe Oda	Suit
Tek Kişilik Oda	160 \$	190 \$	500 \$
Çift Kişilik Oda	200 \$	240 \$	500 \$

Kaynak: Merit Antik Otel Broşürü

Bölgesel anlamda çok önemli avantajların yanısıra işletmel açıdan yukarıda bahsettiğimiz özelliklere sahip olan Merit Antik Otel, işletmel açıdan başarısının belgesi olarak, Turistik Otelciler ve İşletmeciler Birliği (TUROP) tarafından 1992 yılında en fazla döviz getirisi bulunan 27 otel arasında yer almıştır. (www.meritotels.com)

Bu verilerden yola çıkarak işletmel açıdan Merit Antik Otelde şu olumsuzluklardan bahsetmek mümkün olabilir:

* Otelde beş farklı tip oda olmasına karşın, üç farklı tip fiyat tarifesi uygulanmaktadır. Bu durum işletmel açıdan müşteriye olumsuz yönde etki yapmaktadır. (bkz. Ek 6)

* Otelde toplam 210 personel çalışmaktadır. Bu oran, lüks otellerde personel başına 1.90 yatak olarak belirtilmektedir.(bkz. Tablo 1.7) Dolayısıyla; 550 yataklı Merit Antik Otel'de olması gerekenin altında personel çalışmaktadır.

● **Yapının Mekansal Açısından Kent Oteline Uygunluğu**

Otel, zemin kat oturumu olarak 4469 m² olup toplam inşaat alanı olarak 19.100 m² alana sahiptir. Ortaları avlulu, bodrum + zemin + 3 normal kat + çatı katından oluşan dört ayrı bloktan meydana gelen yapıda bloklar arasındaki iki sokak haç biçiminde birleşmektedir. Genel hatları ile bu mekansal özelliklere sahip yapının iç planlamalarında, genel strüktürüne sadık kalınarak otel fonksiyonuna uyacak şekilde yeni düzenlemelere gidilmiştir. Dış cephe restorasyonu ise Mimar Kemalettin'in 1900'lü yıllarda çektiği fotoğraflara sadık kalınarak gerçekleştirilmiştir. Bu çalışmalarla beraber blokların iç avluları ve bloklar arasında iç sokakların üst kısımları "Lexon" adı verilen şeffaf bir malzemeye kapatılarak örtülü hale getirilmiştir. İç kullanım alanına dahil edilen bu kısımlarda lobi, lokanta, şark köşeleri, oturma grupları oluşturularak bu alanlara işlerlik kazandırılmıştır.

Otele dönüşümü için hazırlanan restorasyon projesi sonrasında, otelin bodrum katında dışa yönelik dükkanlar, bunların dışında; bir ve ikinci blokların altında dışa yönelik de hizmet veren casino, çok amaçlı salon, kapalı yüzme havuzu, sauna, sağlık odaları gibi ortak kullanım mekanları tasarlanmış, üçüncü ve dördüncü blokların altında ise mutfak, personel odaları, teknik birimler ve diğer hizmet mekanları tasarlanmıştır. Zemin katta ise; yine dışa yönelik dükkanların dışında yönetim mekanları ve lobi, oturma-dinlenme mekanları, çeşitli restoranlar, kahvaltı salonu, cafe-bar, şark köşesi, kokteyl salonu, büro alanları gibi müşteriye hizmet edecek ortak kullanım mekanları tasarlanmıştır. 1. , 2. ,3. normal katlarda ve çatı katında ise odalar tasarlanmıştır. Mekanların fonksiyonel analizlerine ve yapı içinde kapladıkları toplam alanlara ve oranlara bakacak olursak şu verilere ulaşmaktayız:

Otel Toplam İnşaat Alanı : 19.100m²

Odaların Toplam Alanı ve Yüzdesi : 8.623 m² - % 45.15

Ortak Mekanların Toplam Alanı ve Yüzdesi : 4431.5 m² - % 23.20

Yönetim Mekanlarının Toplam Alanı ve Yüzdesi : 204 m² - % 1.06

Hizmet Mekanlarının Toplam Alanı ve Yüzdesi : 2096.8 m2 - % 10.97

Sirkülasyon Toplam Alanı ve Yüzdesi : 2479.8 m2 - % 12.98

Dışa Yönelik Dükkanlar : 1417 m2 - % 7.41

Merit Antik Otel’de toplam 275 oda, 550 yatak bulunmaktadır. Odalar, mevcut yapının taşıyıcı sistemi, pencere sistemi ve mekansal özellikleri baz alınarak tasarlandığı için Otel’de beş farklı oda tipi ortaya çıkmıştır. Bu tipler planlamada A, B, C, D ve E tipi olarak adlandırılmıştır. Oda tiplerinin adedi ve toplam alanları şu şekildedir: A tipi oda 124 adet – 38 m2, B tipi oda 22 adet – 31 m2, C tipi oda 64 adet – 27 m2, D tipi oda 64 adet – 22 m2, E tipi oda 1 adet – 93 m2. Yatak odaları otelde 1., 2., 3. ve çatı katında tasarlanmış durumdadır. Odalar planlamadaki yerlerine göre Fethibey Sokağı, Ordu Caddesi, Harikzedegan Sokağı, Kurultay Sokağı ve bloklar arasındaki iç sokaklara bakmaktadır. Odalar, planlama ve ebat olarak klasik otel odalarına benzemektedir. Bütün odalarda klima, banyo, saç kurutma makinesi, kablolu tv, telefon, mini bar ve 24 saat oda servisi bulunmaktadır. Ayrıca, bütün blokların oda katlarında asansör için boşaltılan akslarda, ayrı ayrı kat ofisleri oluşturulmuştur.

Bu verilerden yola çıkarak mekansal açıdan Merit Antik Otel’de şu olumsuzluklardan bahsetmek mümkün olabilir:

* Bodrum katta bulunan sarnıç, yeni planlamada otel müşterilerinin görebilecekleri bir noktada düşünülmemiş, hizmet mekanlarının arasına sıkışıp kalmıştır. Bu da, tarihi bir eserden otele dönüştürülerek elde edilen Merit Antik Otel’e mekansal çözümleme açısından eksi değer katmaktadır. (bkz. Ek 6)

* Otelde odalar toplam inşaat alanının % 45.15’ini kaplamaktadır. Bu oran süper lüks otellerde %78.0 olarak belirlenmiştir. (bkz. Tablo 1.4) Dolayısıyla, Otel’de odalara olması gerekenden daha az yer ayrılmıştır.

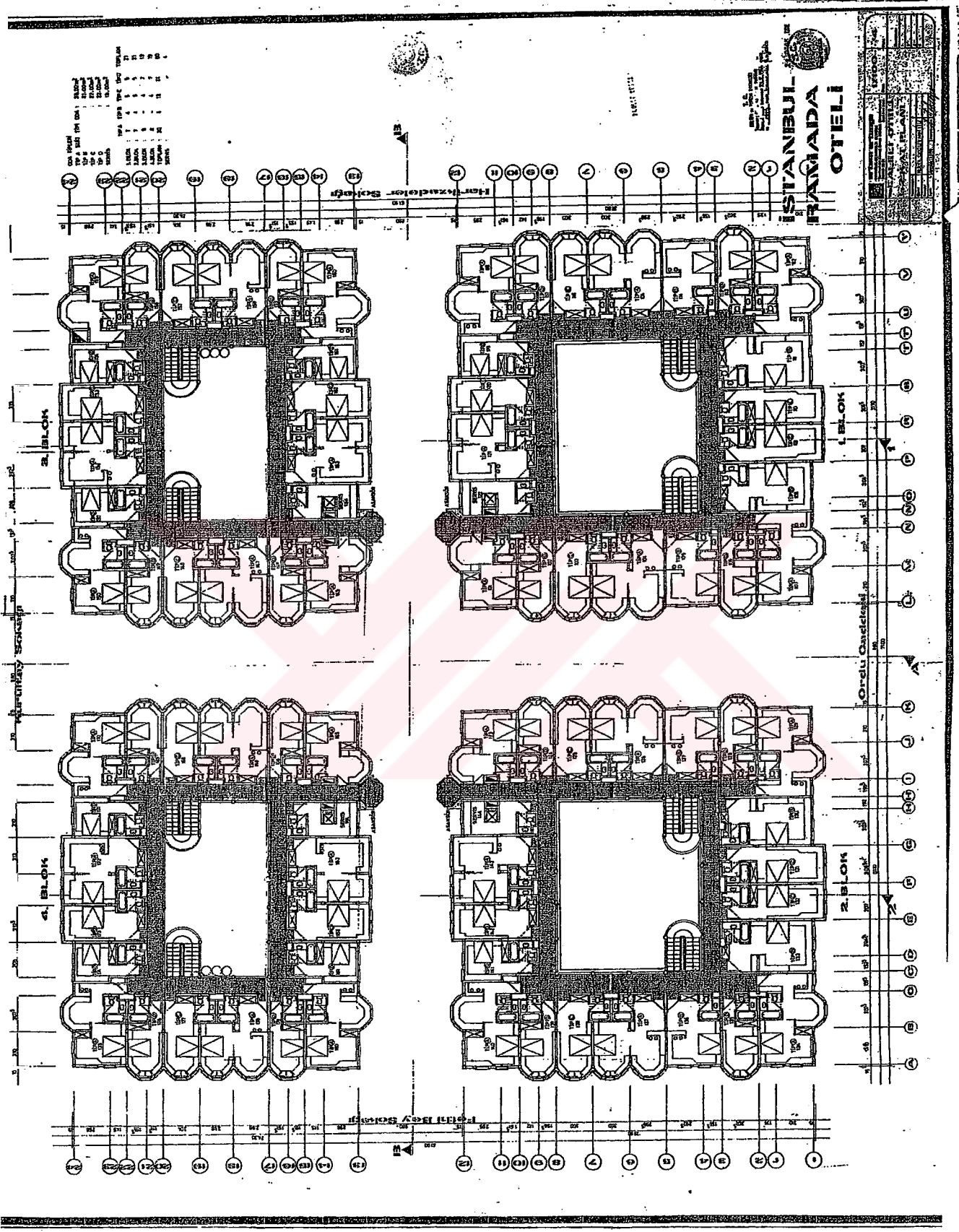
* Otel’de ortak mekanlara toplam inşaat alanının % 23.20’si kadar yer ayrılmıştır. Bu oran süper lüks otellerde %10.05 olarak belirlenmiştir.(bkz. Tablo 1.4) Dolayısıyla, Otel’de ortak mekan alanlarına olması gerekenin çok üstünde yer ayrılmıştır.

* Otel’de yönetim alanlarına toplam inşaat alanının %1.06’sı kadar yer ayrılmıştır. Bu oran süper lüks otellerde %2.0 olarak belirtilmiştir. (bkz. Tablo 1.4) Dolayısıyla, otelde yönetim mekanlarına olması gerekenden daha az yer ayrılmıştır.

* Otel’de ki yatak odaları tiplerinin toplam alanları 22 m² ile 93 m² arasında değişmektedir. Bu sayı lüks otellerde ortalama 41.8 m² olarak belirlenmiştir. (bkz. Tablo 1.7) Dolayısıyla; Merit Antik Otel’de, sahip olduğu statüye göre, standartların altında odalar bulunmaktadır.

* Turizm Bakanlığı’nın beş yıldızlı otel standartlarına göre en az 100 kişi kapasiteli kabare, tiyatro, sinema etkinliklerinin yapılabileceği kapalı salon zorunluluğu bulunmaktadır. (bkz. Tablo 1.1) Fakat Turizm Bakanlığı’ndan beş yıldız almış Merit Antik Otel’de böyle bir mekan bulunmamaktadır.





● Yapının Taşıyıcı Sistem Açısından Kent Oteline Uygunluğu

Yapı, mekansal çözümleme ve özellikle de taşıyıcı sistem tasarımı bakımından pek çok önemli özelliği bünyesinde bulundurmaktadır. Her şeyden önce yangına karşı dayanıksız ve kontrolü zor olan geleneksel ahşap doku terk edilmiş, komplekste ızgara planına sahip, genel trafiğe kapalı iç sokaklar oluşturulmuştur. Bu apartmanlar Türkiye’de yapılan ilk toplu konut uygulamaları ve gene ilk kez betonarme iskelet sistemi uygulanmış, su ve elektrik gibi donanımlar konutlar içine taşınarak hizmete hazır vaziyete getirilmiş ilk yapıdır. (Türkoğlu, S., 1998) Betonarme iskelet sistemi inşaa edilmiş olması, yapının otele dönüşümüne uygunluğu bakımından yığma yapılara nazaran, kolaylıklar sağlamıştır. Birbirini tekrar eden kolonat sistemi ve pencere sistemi, normal katlarda oda tasarımına olanak vermiştir. Ancak bununla beraber, yapıda betonarme taşıyıcıların gereğinden fazla sıklıkla kullanılmış olması ve yapıya gereksiz yük bindirilmesi restorasyon sırasında uzmanlara zorluklar yarattığı “Harikzedegan’dan Merit Antique’e Tayyare Apartmanları” adlı kitapta belirtilmektedir. Hatta bu yüzden otelin oda büyüklüklerinin birbirlerinden farklı olduğu yine bu kitapta belirtilmiştir.

Yapıya, taşıyıcı sistem anlamında en büyük müdahale, yapının orijinal tasarımında bulunmayan bodrum katı otel yapısına dahil edebilmek için başvuru olan yöntem sırasında yapılmıştır. Teknik servis, hizmet mekanları ve beş yıldızlı otel standartlarına uygun olması için otelde olması gereken çeşitli ortak mekan alanları tasarlayabilmek için bodrum kat elde edilmesi gerektiği düşünülmüştür. Bundan dolayı bodrum kat elde etmek için yapıya müdahale edilmiştir. “Restorasyon sırasında yapının kazıklar üstüne alınıp bir bodrum kat çıkartma fikri, epeyce düşündüren bir konuydu. O yörelerde Bizans zamanından kalma su sarnıçlarının bulunduğu öğrenilmişti. Hem mevcut yapıyı zedelememek ve hem de kazılarda böyle bir sürprizle karşılaşmamak için bu fikre pek “evet” denemedi. Böylece mevcudun temel tabanlarına kadar inip zorda olsa gereken hacimler kazanıldı.” (Türkoğlu, S., 1998) Bu müdahaleden başka; yukarıda da belirttiğimiz gibi, iç sokakların ve iç avluların üst kısımlarının şeffaf bir malzemeye kapatılması ve yapının yatay ve düşey sirkülasyon olarak uygunluğunu denetleyeceğimiz aşağıdaki başlıkta belirteceğimiz yerlerde yapılan müşteri asansörleri, servis asansörleri, monşarjlar ve merdivenlerin eklenmesi, taşıyıcı sistem anlamında yapının otele dönüşümünde yapılan diğer ekleme ve müdahalelerdir.

Bu verilerden yola çıkarak mekansal açıdan Merit Antik Otel’de şu olumsuzluklardan bahsetmek mümkün olabilir:

*Mevcut yapının kolonat sistemi olması gerektiğinden daha sık olduğu için, otel odaları tasarımı sırasında birbirinden farklı ebatlarda oda tipleri ortaya çıkmıştır. (bkz. Ek 6)

● **Yapının Düşey Ve Yatay Sirkülasyon Açısından Kent Oteline Uygunluğu**

Yapı, konut olarak tasarlandığı orijinal halinde, yukarıda da belirttiğimiz gibi, birbirinden ayrı, iç avlulu dört ayrı bloktan meydana gelmekte ve her bloğun iç kısımların düşey sirkülasyonu sağlayan ikişer adet merdiven bulunmaktadır. Yatay sirkülasyon ise; iç avlu etrafında dönen bir tarafları iç avlulara bakan veranda şeklinde balkonlar kullanılarak çözülmüştür. Yapının otele dönüşümü sırasında bu sirkülasyon ağına aynen sadık kalınmış, bunlara ek olarak her bloğun iç sokaklara bakan cephelerinde (Fethibey Sokağı – Harikzedeler Sokağı Aksı) ikişer aks boşaltılarak, boşaltılan ilk aksta kat holleri uzatılarak uçlarına müşteri asansörleri eklenmiş, yanlarındaki ikinci aksta da kat ofisleri ve bunlara bağlı olarak bodrum kata kadar inen servis asansörleri eklenmiştir. Otelin birinci ve ikinci normal katları bu şekilde çözümlenmişken, üçüncü normal katta sirkülasyon ağında ufak değişikliklere gidilmiş, buna bağlı olarak da oda çözümlerinde bazı değişiklikler ortaya çıkmıştır. Bunu sebebi ise; çatı katındaki mekanların oda kullanımına açılmasından dolayı üçüncü normal kat – çatı katı bağlantısını sağlamak için her bloğun üçüncü normal katlarının veranda şeklindeki kat hollerinin dört köşesinde döner merdivenler düşünülerek bu iki kat arasındaki düşey sirkülasyon bağlantıları kurulmaya çalışılmıştır. Her blokta dört ayrı döner merdivenin kullanılmasının sebebi ise; çatı katında diğer normal katlarda bulunan iç avlu etrafında dönen devamlı bir kat holünün bulunmamasıdır. Çatı katlarına çıkan bu merdivenlerin her birinden üçer ayrı mekana girilmektedir. Bunların bazıları oda, bazıları depo olarak kullanılmaktadır. Çatı katına hiçbir asansör çıkmamaktadır. Zemin kata gelince; bloklar arasında bulunan iç sokakların üstlerine şeffaf malzemeyle kapatılarak zemin kat kullanımına dahil edilmesiyle zemin katta meydana gelen geniş kullanım alanının, planlamada görülen farklı mekan tanzimlerine uygun olacak şekilde küçük kot farkları oluşturulmuştur. Bodrum katta ise; yapının orijinal kullanımında bulunmayıp otele dönüşüm sırasında ortaya çıkan bir kat olduğu için üst katlarda devam eden ana merdivenlerin hiçbirisi bodrum kata inmemektedir. Bodrum kata ulaşım, zemin kat döşemesinden açılan yırtıklarda, sadece bodrum kat- zemin kat arası çalışan

merdivenlerle ve yapıya sonradan eklenen müşteri ve servis asansörleriyle sağlanmaktadır. Bunların dışında ayrıca; zemin kattaki restoranların mutfakları ile bodrum kattaki ana mutfak arasında monşarj ve servis merdivenleri bulunmaktadır.

Otelin zemin kat kotundan dört farklı girişi bulunmaktadır. Bunların; bir tanesi Ordu Caddesi'nden, diğeri Fethibey Sokağı'ndan olmak üzere, ikisi müşteri girişi olarak kullanılmaktadır. Ana giriş olarak Laleli Camii tarafındaki Fethibey Sokağı'na bakan giriş kullanılmaktadır. Diğer girişler ise; Kurultay Sokağı'na bakan personel girişi ve Harikzedeler Sokağı'na bakan teknik servis girişidir. Otelin bodrum kat kotundan ise üç farklı girişi bulunmaktadır. Bunların iki tanesi; Ordu Caddesi'ne bakan eski casino (şu an çok amaçlı kullanılıyor) girişi ve çok amaçlı salon girişi diğeri ise; Kurultay Sokağı'na bakan servis girişidir.

Bu verilerden yola çıkarak mekansal açıdan Merit Antik Otel'de şu olumsuzluklardan bahsetmek mümkün olabilir:

* Servis asansörlerinin bodrum katta indiği noktalardan servis amaçlı kullanılan hizmet ünitelerine ulaşım oldukça zordur. Bu katta yatay sirkülasyon bu açıdan çok sağlıklı çözümlenmemiştir. (bkz. Ek 6)

Sonuç olarak; tarihi yarımada gibi günümüzde tarihi, turistik ve ticari açılardan İstanbul'un cazibe merkezi olan bir bölgede 20. yy. başlarında inşaa edilmiş olan 'Harikzedegan Apartmanları' ndan dönüştürülerek elde edilen Merit Antik Otel, bölgesel ve çevresel koşullar açısından bulunduğu konum itibariyle, turizm bakanlığının '5 yıldızlı otel' statüsü verdiği, ama tam olarak bu nitelikleri karşılamayan, iç planlamadaki zengin mekansal özellikleriyle ve tefrişiyle oldukça başarılı bir kent oteli dönüşüm örneğidir. Ayrıca; Türkiye' deki betonarme iskelet sistemle inşaa edilmiş ilk toplu konut olması sebebiyle de ülkemizin mimarlık tarihi açısından büyük bir öneme sahip olan yapı, orijinal tasarımında alınmış ana mekansal kararları ve taşıyıcı sistemindeki birbirini tekrar eden kolonat sistemiyle, otel dönüşümüne uygun bir yapı olarak göze çarpmaktadır. Otele dönüşüm projesinde göze çarpan en büyük problemler ise; bodrum katta hizmet mekanları ile servis asansörlerinin sirkülasyon bağlantısı olarak uzaklığı, karmaşıklığı ve yine bodrum katta tarihi özelliği olan sarnıçın hizmet mekanları arasında sıkışıp kalmasıdır. Bu tip bazı mekansal problemler dışında, baz aldığımız noktalar açısından genelde başarılı bir dönüşüm örneği olarak kabul edilebilecek Merit Antik Otel, şu an için yaşadığı bazı hukuksal problemler yüzünden hizmet verememektedir..

4.3. Hotel Daphnis



● Yapının Tarihçesi Ve Yapı Hakkında Genel Bilgi

Hotel Daphnis, Fatih İlçesinin Fener Sırtı'nda, Haliç'e bakan kısmında, yan yana inşaa edilmiş dört tane Rum Evi'nin birleştirilmesiyle elde edilmiş bir oteldir. 1896 yılında yapılmış, Rum Mimarisini yansıtan bu dört yapı, otelin mimarı ve işletmecisi olan Defne Keskin'in ailesi tarafından 1985 yılında satın alınmış daha sonra Defne Keskin'in evlerin planlarını otel yapmaya müsait oluşuna karar vermesi ve Haliç'in de gelecekte önemli bir turizm bölgesi olacağına dair inancı ve Patrikhane' nin dini turizmdeki yerinin de etkisi, bu dört Rum Evi'ni birleştirerek otel yapma fikrini ortaya çıkarmıştır. Restorasyon çalışmaları sonucunda 2000 yılının Temmuz ayında hizmete açılmış olan otele isim olarak; mitolojide ormanlarda yaşayan ve epik tanrıçası olarak kabul edilen “ Tanrı Daphnis”in adını veren Defne Keskin, aynı zamanda Anadolu da Daphnis adında ünlü bir mimarın yaşadığını ve bu kişinin başta Didim Tiyatrosu olmak üzere Anadolu'daki pek çok eserin mimarı olduğunu da söylemektedir.

● Yapının Bölgesel Ve Çevresel Olarak Kent Oteline Uygunluğu

Bizanslılar'dan bu yana İstanbul'un en gözde yaşama mekanlarından Haliç'in kıyısındaki Fener'de bulunan Otel'in bir cephesi Haliç'e, diğer cephesi de tarihi Fener Sokağı'na bakmaktadır. İstanbul'un yedi tepesinden birinin üzerine kurulu olan ve Bizans Dönemi'nde Petrion (kaya) adıyla anılan Fener Sırtı, gerek Bizans Dönemi'nde gerekse Osmanlı Dönemi'nde Rum ailelerin tercih ettiği bir semt olmuştur. Rum ailelerin tercih ettiği bir semt olmasının en büyük nedenlerinden birisi; 1601 yılında Patrikhane'nin Fener'deki yerine taşınmasıdır. Rumların dışında bölge, İspanya'dan göç eden Yahudilere, Ermeniler'den Türklere kadar farklı kültürlerde insanlara ev sahipliği yapagelmıştır. Otel, sahip olduğu Haliç manzarasının yanı sıra Yeni Cami, Süleymaiye Cami, Zeyrek Cami, Eyüp Cami, Feshane, Mehterhane, Galata Kulesi, Surlar, Patrikhane Bulgar Kilisesi, Fener Rum Lisesi, Blaherna Kilisesi, Ahrida Sinagogu, Balat Musevi Hastanesi gibi birçok dini ve tarihi özellikleri olan yapılara, Rahmi Koç Müzesi gibi kültürel öğelere ve Pierre Loti, Agora Meyhanesi, Mısır Çarşısı, Kapalı Çarşı gibi tarihi özellikleri olan ticaret ve eğlence mekanlarına yakınlığıyla özellikle yabancı turistler için önemli bir tercih sebebi olmaktadır. Tüm bunların dışında şehrin önemli ticari, kültürel ve turistik merkezleri olan Taksim ve Sultanahmet'e arabayla 10 dakika mesafededir. Otel, eski bir İstanbul mahallesinin sessiz ortamında olmasına rağmen ulaşılabilirlik anlamında merkezi noktalara pek uzak sayılmamaktadır. Havayolu bağlantısı olarak;

-Sadrazam Ali Paşa Cad. + E5 Çevreyolu + Yeşilköy

-Sadrazam Ali Paşa Cad. + Unkapanı + Millet Cad. + E5 Çevreyolu + Yeşilköy

-Sadrazam Ali Paşa Cad. + Eminönü + Sahilyolu + Yeşilköy

Demiryolu bağlantısı olarak;

-Sadrazam Ali Paşa Caddesi güzergahından arabayla 5 dakika mesafe ile Sirkeci Tren Garı ve Eminönü Tramvay Durağı'na ulaşım

-Eminönü – Haydarpaşa arası vapur ile Haydarpaşa Tren İstasyonu'na 25 dakika mesafede

Denizyolu bağlantısı olarak;

-Eminönü'nden İstanbul Şehir Hatları vapur seferi ile İstanbul Boğazı'ndaki önemli noktalara

(Üsküdar, Kadıköy, Haydarpaşa, Kabataş, Beşiktaş) ve Adalar'a ulaşma imkanı

Karayolları bağlantısı olarak;

-Sadrazam Ali Paşa Cad. + Unkapanı Köprüsü + Taksim + Beşiktaş + Boğaziçi Köprüsü

-Sadrazam Ali Paşa Cad. + Haliç Köprüsü + E5 Çevreyolu + Boğaziçi Köprüsü

-Sadrazam Ali Paşa Cad. + Eminönü + Sahilyolu

Otel, konumu itibariyle şehrin merkezinde olmasına rağmen çok hareketli olmayan, sakin bir bölgede bulunmakta ama buna karşın “ İstem Yaratan Kaynaklar” ve “Bir Otel Bölgesinin Gereksinimleri” bağlamlarında ele alındığında pek çok avantajı bünyesinde bulundurmaktadır. Aynı zamanda, mimar Defne Keskin'in deyişiyle, yabancı yayın organlarında sıkça bahsedilen Haliç'e manzaralı odaları Otel'e, bölgesel ve çevresel koşullar anlamında çok önemli katkılar sağlamaktadır.

Bu veriler ışığında, bölgesel ve çevresel koşullar anlamında Hotel Daphnis'in göze çarpan en büyük dezavantajları şunlardır:

* Otel'e ait geniş bir alanın bulunmamasından dolayı verimli bir çevre düzenlemesi ve otopark alanı yoktur. (bkz. Ek 7)

• **Yapının İşletmel Açıdan Kent Oteline Uygunluğu**

Otel, özel nitelikte, “Butik Otel” standartlarında bir otel olarak hizmet vermektedir. İşletmel açıdan baktığımızda tarihi bir yapıdan dönüştürülen bir otel olması öncelikli bir avantaj olarak göze çarpmaktadır. Bunun dışında otelin pazarlama anlayışı açısından; resmi tatiller, iş gezisi, transit ve bölgesel ziyaretler ve konumu itibariyle dini turizme uygunluğu ile Hristiyan ve Yahudi turistler en önemli pazar kaynaklarıdır. Özellikle; Patrikhane ziyaretine gelenler için, yakın çevrede çok fazla konaklama imkanı sağlayan yapılar olmadığından, Hotel Daphnis çok uygun bir seçenektir. Bunun yanında sadece yabancı turistlerin otellerine ilgi göstermediklerini belirten işletmeci Defne Keskin, yıllık %50 doluluk oranıyla çalışan otellerinin müşteri portföyünün yarısını da Türk müşterilerinin oluşturduğunu belirtmektedir. Türk müşterilerinin tercih sebeplerinin genelde Haliç manzarasından kaynaklandığını belirten otel işletmecisi, Otelin ufak oluşu, bir ev ortamı sunmasının ve şehrin merkezinde olmasına rağmen sessiz, sakin bir ortam sunmasının hem yerli hem de yabancı turistler için ortak tercih sebebi oluşturduğunu anlatmaktadır. Müşterilerine tek kişilik, çift kişilik ve suit olmak üzere üç çeşit oda imkanı sunan otelin fiyat tarifiesi ise şöyledir:

ÇİZELGE 4.3 : Hotel daphnis fiyat tarifiesi

	1 Gün	1 Hafta	1 Ay
Tek Kişilik	40 Euro	35 Euro	600 Euro
Çift Kişilik	55 Euro	50 Euro	900 Euro
Suit	75 Euro	70 Euro	1200 Euro

Kaynak: Hotel Daphnis Broşürü, 2004

Otelin, odalar dışında dışarıya açık restoranı ve işletmesi otele ait olan iki yan parselde zeytinyağı satışı yapan bir dükkanı bulunmaktadır. Bu gelir kaynaklarının içinde en büyük gelir kaynağı “ oda” olan bir otel olan Hotel Daphnis’te yapının mevcut tarihi dokusuna hemen hemen tamamıyla sahip çıkılmış olması oda fiyatlarında, olması gerekenden daha yüksek bir fiyat tarifiesi uygulanmasına olanak sağlamaktadır. Tarihi bir otelin bu tip avantajların yanında bazı dezavantajları da bünyesinde barındırdığını belirten otel işletmecisi Defne Keskin, Daphnis Otel olarak otelin bakımı, izolasyon sorunları, konfor sorunu gibi konularda sorunlar yaşadıklarını belirtmektedir. Personel açısından baktığımızda ise Otel’in yönetim ve hizmet birimlerinde toplam 10 kişi çalışmaktadır.

açısından baktığımızda ise Otel'in yönetim ve hizmet birimlerinde toplam 10 kişi çalışmaktadır.

Bu veriler ışığında Oteli işletmel açıdan değerlendirdiğimizde şu olumsuzlukları gözlemlemekteyiz;

* Otelde toplam 35 yatak bulunmakta ve buna karşılık 10 personel çalışmaktadır. Bu oran orta sınıf bir otelde yatak başına 0,5 personeldir. (bkz. Tablo 1.7) Dolayısıyla Hotel Daphnis'te yatak sayısına göre personel sayısı azdır.

* Otel' de tüm odalar çift kişilik olarak tefriş edilmiştir. Bu durum tek kişi olarak gelen müşteriler için Otel'e işletmel açıdan problem oluşturmaktadır. (bkz. Ek 8)

● **Yapının Mekansal Açıdan Kent Oteline Uygunluğu**

Otel, taban alanı olarak 165 m² üzerine inşaa edilmiş, bodrum + zemin + iki normal kat üzerine tasarlanmış bir yapıdır. Genel olarak Otel'e baktığımızda; bodrum katta restoran, mutfak kısmı ve tesisat odaları, zemin katta yönetim ve yatak odalarının bir kısmı, diğer iki normal katta da yatak odalarının tasarlanmış olduğunu görmekteyiz. Mekanların fonksiyonel analizine ve yapı içindeki oranlarına bakacak olursak şu verilere ulaşmaktayız:

Otel Toplam İnşaat Alanı : 720.5 m²

Odaların Toplam Alanı ve Yüzdesi : 275.2 m² - % 38.2

Ortak Mekanların Toplam Alanı ve Yüzdesi : 121.3 m² - % 16.83

Yönetim Mekanlarının Toplam Alanı ve Yüzdesi : 50.05 m² - % 6.95

Hizmet Mekanlarının Toplam Alanı ve Yüzdesi : 49.76 m² - % 6.90

Sirkülasyon Toplam Alanı ve Yüzdesi : 69.4 m² - % 9.63

Hotel Daphnis 16 odalı, 35 yataklı bir oteldir. Odaların 3 tanesi suit, 13 tanesi çift kişiliktir. Yatak odaları otelde, yukarıda belirtildiği gibi, zemin kat, birinci ve ikinci normal katlara dağılmış durumdadır. Odalar planlamadaki yerlerine göre Haliç veya Fener Sokağı manzaralıdır ve mevcut planlama ve pencere yerleşimleri nedeniyle 12.5 ile 29 m² arasında değişen büyüklüklere sahiptir. Odaların hepsi mobilya tefrişi olarak klasik otel odalarına benzemektedir. Ancak odalara sonradan eklenen ıslak mekan

alanlarının tefrişı, diğer otel odalarına nazaran farklılık arz etmektedir. Islak mekanlar klasik banyo şeklinde değil; lavabo oda içinde açıkta görünecek biçimde yerleştirilmiş ve onun karşısına da klozetin bulunduğu küçük kapalı wc tasarlanmış, içine de duş aksamı yerleştirilerek banyo ihtiyacı çözümlenmeye çalışılmıştır. Aynı zamanda odalar alan olarak da klasik oda standartlarının biraz altındadır. Tüm odalarda kablo tv, klima, merkezi ısıtma, mini bar, saç kurutma makinası, cattle, telefon bulunmaktadır.

Bu veriler ışığında Otel mekansal açıdan ele aldığımızda şu olumsuzluklara rastlamaktayız;

- * Otelde, otel ihtiyacını görecekt oranlarda lobi mekanı bulunmamaktadır. (bkz. Ek 8)
- * Yatak odalarına sonradan eklenen ıslak hacim mekanlarındaki banyo kısmı çok dar ve yetersiz tasarlanmıştır. (bkz. Ek 8)
- * Otelde mutfak mekanı, alan ve tefrişat olarak dışa açık restoranı olan bir kent oteli için çok uygun değildir ve yetersizdir. (bkz. Ek 8)
- * Otelin bodrum kat çözümlemesinde teknik servis mekanlarına cafe-restoran kısmından geçilmektedir. Bu da hizmet kısımlarıyla ortak mekanların birbirinden etkilenmemesi ilkesine ters düşmektedir. (bkz. Ek 8)
- * Otelin planlamasında, yatak kapasitesine göre otelin ihtiyacı olan restoran alanından çok daha fazla restoran için yer ayrılmış durumdadır. (bkz. Ek 8)
- * Otelde oda alanları 12.5 m² – 29 m² arasında değişmektedir. Ancak bu sayı “orta pahalı” otellerde 29 m² (bkz. Tablo 1.7), tek yıldızlı otellerde de 20-22 m² arasında değişmektedir. (bkz. Tablo 1.6) Dolayısıyla; otelin fiyat tarifesi, verdiği hizmet ve oda alanları arasında dengesizlik söz konusudur.
- * Otelde, odalar toplam inşaat alanının %38.2’sini kaplamaktadır. Bu oran motor hanı otellerde %72.2 olarak belirtilmiştir.(bkz. Tablo 1.4) Yani otelde odalara ayrılan bölüm oldukça azdır.
- * Otelde, ortak mekanlara toplam inşaat alanının %16.83’ü kadar yer ayrılmıştır. Bu oran motor hanı otellerde %12 olarak belirlenmiştir.(bkz. Tablo 1.4) Dolayısıyla; Hotel Daphnis’te ortak mekanlara normalden biraz fazla yer ayrılmıştır.

* Otelde, yönetim mekanlarına toplam inşaat alanının %6.95'i kadar yer ayrılmıştır. Ancak bu oran motor hanı otellerde %1.7 olarak belirtilmiştir.(bkz. Tablo 1.4) Dolayısıyla; Otelde yönetime ayrılan kısımlar oldukça fazladır.

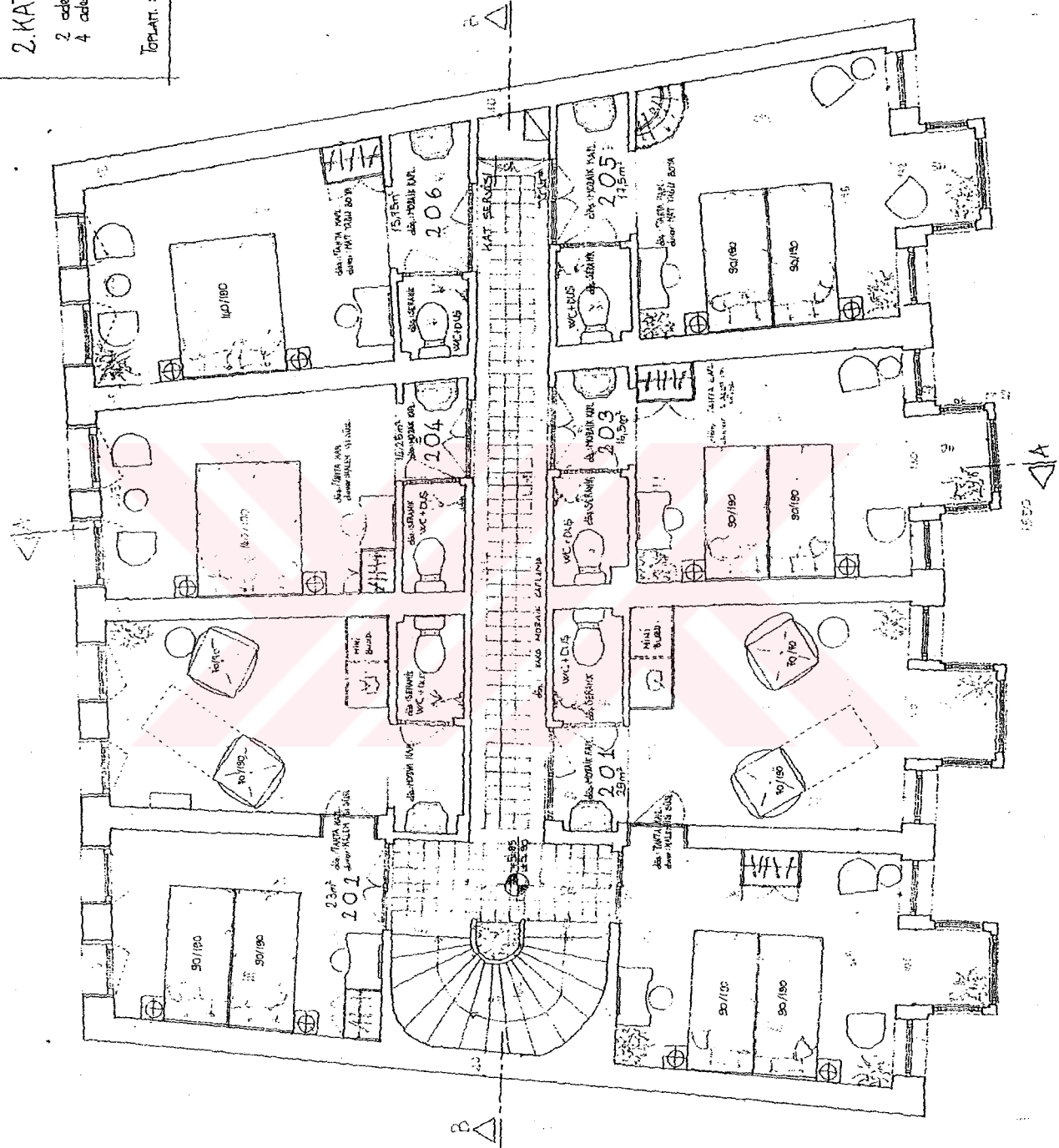
* Otelde, hizmet mekanlarına normal inşaat alanının %6.90'ı kadar yer ayrılmıştır. Bu oran motor hanı otellerde %9'dur. (bkz. Tablo 1.4) Dolayısıyla; otelde hizmet mekanlarına olması gerekenden biraz daha az yer ayrılmıştır.



2. KAT PLANI

2 adet SUIT ODA (2' x 1' x 1')
4 adet 2'er kişilik oda

Toplam: 14 YATAK



● **Yapının Taşıyıcı Sistem Açısından Kent Oteline Uygunluğu**

Yapı taşıyıcı sistem olarak yığma sistem ile inşaa edilmiş bir yapıdır. Otel, aks sistemi, pencere sistemi, fonksiyonel açıdan ve alan olarak hemen hemen birbirlerinin aynısı dört yapıdan dönüştürülerek elde edildiği için, yapıyı, otel odası bazında, otele dönüştürmek çok zor olmamıştır. Bu durumdan yararlanarak Anıtlar Kurulu'nun belirlediği kurallar doğrultusunda ana taşıyıcı duvarlar mümkün oldukça aynen korunarak ve dış cephedeki pencere yer ve oranlarına, bezemelere, cumbalara aynen sadık kalınarak mevcut olanaklar nispetinde yönetim mekanları, hizmet mekanları, ortak mekanlar ve odalar tasarlanarak halihazır otel yapısına kavuşulmuştur. Taşıyıcı sistem anlamında yapıda yapılan en büyük değişiklik, yukarıda da bahsedildiği gibi, birbirinden bağımsız çalışan dört ana merdivenin üçü yıkılarak sadece bir tanesi bırakılmış ve bu yıkılan yerlere de kat holleri ve odalara ıslak mekan birimleri eklenmiştir. Bunların dışında da, daha önce bu dört ayrı evin ön bahçesi olarak kullanılan Haliç'e bakan cephedeki boşluk, otelin bodrum katındaki restoran mekanına ek olacak ve dışarıya da servis verebilecek şekilde üstü ve yanları şeffaf malzemelerle kapatılarak bir çeşit kış bahçesi olarak tasarlanmış ve mevcut yapıya eklenmiştir.

Bu veriler ışığında Hotel Daphnis'i taşıyıcı sistem anlamında incelediğimizde şu olumsuzluklara rastlamaktayız:

* Otel, küçük küçük dört ayrı yığma yapının birleştirilmesiyle elde edildiğinden, otele dönüşümünde lobi vs. gibi mekanlar için geniş ve ferah alanlar yaratılamamıştır. (bkz. Ek 8)

* Mevcut yapıların taşıyıcı sistem aksları pek müsaade etmediği için, odalardaki sonradan ekleme ıslak hacim mekanlarında istenilen standartlara pek ulaşılamamıştır. (bkz. Ek 8)

● **Yapının Düşey Ve Yatay Sirkülasyon Açısından Kent Oteline Uygunluğu**

Otel, yapısı itibariyle birbirine bitişik nizamda inşaa edilmiş dört farklı evin birleşmesinden meydana geldiği için her evin kendine ait yatay ve düşey sirkülasyon öğeleri vardır. Ancak; otele dönüşüm sırasında bu öğeler azaltılarak dört ana girişten bir tanesi ana giriş, bir tanesi yangın kaçıışı olarak kullanılmakta, diğer iki tanesi de kapalı tutulmaktadır. Yapıların kendi içindeki merdivenlerden biri, ana giriş aksında bulunan, sabit tutulmuş diğer üç merdiven ise yıkılmış durumdadır. Yıkılan bu merdiven akslarından da yatay sirkülasyon öğesi olan ve bu dört ayrı yapının beraberce kullanımını

sağlayan kat holleri geçirilmiştir. Ancak bodrum katta belirli bir kat holü tasarlanmamış, odadan odaya geçiş mantığında, restoran kısmından diğer mekanlara ulaşım öngörülmüştür. Şu anda otel içinde ana sirkülasyon ögesi olarak yukarıda bahsedilen şekilde bir tane döner merdiven, bodrum kattan Fener Sokağı'na çalışan üç tane de servis merdiveni bulunmaktadır. Ayrıca yukarıda bahsedilen ana giriş dışında Otel'e, Haliç cephesinde bulunan dışarıya açık restoran kısmından çalışan ayrı bir girişi de bulunmaktadır. Bu bahsedilen restoran kısmıyla yapının bodrum kat döşemesi arasındaki kot farkı da üç dört basamaklı bir merdivenle çözüme kavuşturulmaya çalışılmıştır.

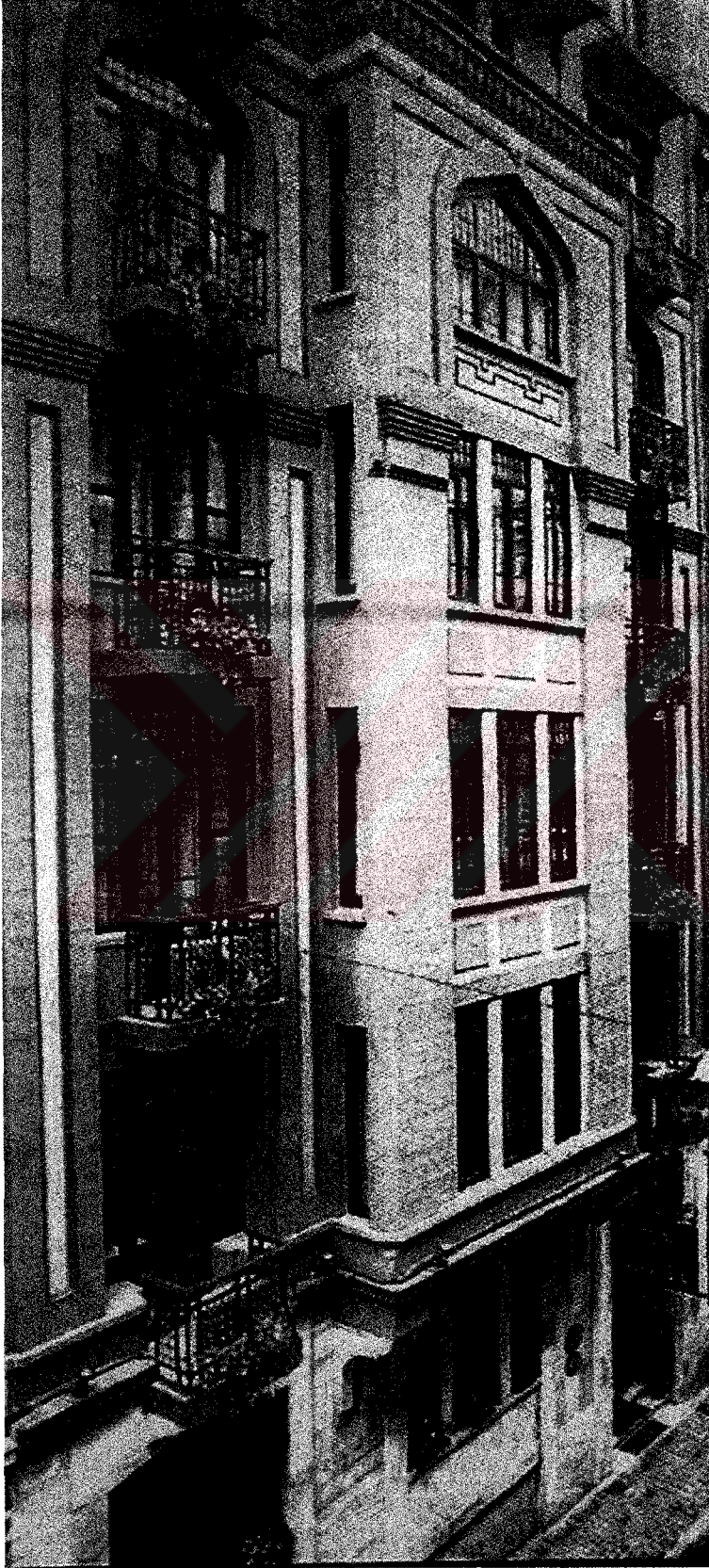
Bu veriler ışığında Hotel Daphnis'i yatay ve düşey sirkülasyon açısından incelediğimizde şu olumsuzlukların olduğunu gözlemlemekteyiz:

* Otelde ana sirkülasyon ögesi olarak bir tane merdiven bulunmaktadır. Hizmet alanlarına ulaşımın ve misafir kullanımının aynı merdivenden sağlanması, sirkülasyon açısından problem oluşturmaktadır. (bkz. Ek 8)

* Otelde, standartlara göre ihtiyaç dahilinde olması gereken müşteri asansörü bulunmamaktadır. (bkz. Ek 8)

Sonuç olarak baktığımızda; İstanbul'un doğal güzellik açısından önemli coğrafi noktalarından biri olan Haliç'e bakan Daphnis Otel, bölgede bulunan tarihi ve dini eserlere yakınlığı ve merkezi noktalara ulaşım kolaylığı ile bölgesel ve çevresel açıdan avantajlı bir konuma sahiptir. Özellikle Patrikhane'ye ziyaret amaçlı gelen yabancı turistler için uygun bir konaklama tesisi olan Otel, bu yoldan elde ettiği işletsel avantajı oda fiyatlarına yansıtmış durumdadır. Ayrıca; dışarıya açık restoranı ve zeytinyağı satışı yapan satış birimiyle de işletsel kazancını artırmaya çalışmaktadır. Ancak; izolasyon sorununun ve konfor sorununun işletsel açıdan Otel'e negatif etkide bulunduğunu söyleyebiliriz. Küçük küçük 4 ayrı yığma evin birleşmesinden meydana geldiği için oda alanları, sayıları ve diğer fonksiyonlara yönelik mekanların alanları açısından standartların biraz uzağında kalan Otel'de, başlıca tasarım problemleri olarak; odalardaki ıslak mekanların çözüm şekli, istenilen oranlarda bir lobinin olmayışını ve bodrum katta teknik birimlerle ortak mekanların sirkülasyon açısından birbirlerinden ayrılmamalarını sayabiliriz. Baz aldığımız bazı noktalar açısından bünyesinde bazı olumsuzluklar barındıran Daphnis Otel, özellikle Patrikhane' ye yakınlığı ile sahip olduğu bölgesel ve çevresel avantajlarıyla ülke turizmine ve ekonomisine katkıda bulunmaya devam etmektedir.

4.4. Vardar Palace Otel



● Yapının Tarihçesi Ve Yapı Hakkında Genel Bilgi

Vardar Palace Otel, Beyoğlu İlçesi'nin Taksim Semtinde, Siraselviler Caddesi üzerinde bulunan Vardar Apartmanı'ndan dönüştürülerek elde edilmiş bir kent otelidir. Dönemim mimarlarından Rum YAK.AS. (Otel giriş kapısında yazan şekli ile) tarafından tasarımı yapılmış yapı, 1901 yılında inşa edilmiştir. Apartman olarak ilk tasarımı yapılan yapının tüm cephesi, pandantifleri ve bordürleri Selçuklu motifleri ile süslenerek, dönemin Levanten mimarisini yansıtan bir tarz benimsenmiştir. Her katında tek daire olacak şekilde düşünülmüş yapının ilk sahiplerinin Rum olduğu sanılmaktadır. Cumhuriyetin ilk yıllarında Rumların yoğunca yaşadığı bu bölgenin zamanla demografik yapısı değişince apartman sakinleri de zamanla değişmiştir. 1952 yılında, otelin şu anki sahibi ve işletmecisi olan Erkin Üstar'ın babasının satın aldığı yapı, 1989 yılına kadar mevcut apartman özelliğini aynen korumuştur. 1980'li yıllarda ülkemizde çıkartılan 'Turizm Teşvik Yasası' yardımıyla gelişen turizmin etkisiyle, İstanbul'un, diğer tarihi geçmişi olan pekçok bölgesi gibi, Taksim bölgesinde de tarihi özelliği olan birçok yapıya, "yeniden kullanım" yoluna gidilerek, otel fonksiyonu verilmeye başlanmıştır. Bu durum Erkin Üstar'ı da etkilemiş ve apartmanı otele dönüştürmeye karar vermiştir. 1989 – 1991 yılları arasında, aslına ve özellikle de dış cephesindeki motiflere aynen sadık kalınarak restore edilen yapının restorasyon projesini Y.Mimar Onur Özsoy ve İnşaat Y.Müh. Doğan Göksoy yapmıştır.

● Yapının Bölgesel Ve Çevresel Olarak Kent Oteline Uygunluğu

Turistik amaçlı bir kent oteli olan Vardar Palace Otel, İstanbul'un hatta Türkiye'nin en önemli turizm ve eğlence merkezlerinden biri olan Taksim Semtinde bulunmaktadır. Bünyesinde pek çok tarihi, dini eser ve kültür merkezi barındırarak, sınırları içindeki ve yakınındaki pek çok turizm konaklama tesisine önemli avantajlar sağlayan Taksim, Vardar Otel'e de bölgesel ve çevresel anlamda çok önemli katkılar sağlamaktadır. Beyoğlu'nda ki bazı önemli tarihi eserler şunlardır: Galata Kulesi, Nusretiye Camii, Kılıçali Paşa Camii, Dolmabahçe Sarayı, Tophane Çeşmesi, Galatasaray Hamamı, Galatasaray Lisesi, Aya Triada Kilisesi, St. Anthony Kilisesi. Kültür ve eğlence merkezi olarak da şu mekanları saymak mümkün olabilir: Atatürk Kültür Merkezi, Çiçek Pasajı, İstiklal Caddesi. Bu yapılara yakınlığının yanı sıra İstanbul'da ki diğer tarihi ve turistik özellikleri olan pekçok yapıya, örneğin; Mısır Çarşısı, Kapalı Çarşı, Sultanahmet Camii, Topkapı Sarayı, Arkeoloji Müzesi, Türk ve İslam Sanatları Müzesi, Ayasofya gibi, eserlere de 3 – 5 km. arası değişen uzaklıkta olduğu için "İstem Yaratan Kaynaklar"

açısından Vardar Otel çok avantajlı konumdadır. Otel, şehir içi ulaşım ağı açısından da çok önemli avantajlara sahiptir. Taksim Meydanına ve Metrosuna 100 m., Taksim Postanesine 250 m., havaalanı otobüs servisine ise 400 m. uzaklıktadır. Bu noktalar dışında otel ulaşım açısından şu özelliklere sahiptir:

Havayolu bağlantısı olarak;

-Taksim Meydanı + Şişhane + Haliç Sahilyolu + Haliç Köprüsü + E5 Karayolu + Yeşilköy

-Sıraselviler Caddesi + Tophane + Galata Köprüsü + Sahilyolu + Yeşilköy

-Taksim Meydanı + Şişhane + Unkapanı Köprüsü + Millet Cad. + E5 Karayolu + Yeşilköy

Demiryolu bağlantısı olarak;

-Taksim metro istasyonu 100 m. mesafede

-Yeni yapılan Taksim Kabataş hattı föniküler sistem ile Kabataş tramvay durağına 5 dk. mesafede

Denizyolu bağlantısı olarak;

-Yeni yapılan Taksim Kabataş hattı föniküler sistem ile Kabataş deniz iskelesine 5 dk. mesafede

-Karaköy deniz iskelesine arabayla 5 dk. mesafede

Karayolları bağlantısı olarak;

-Taksim Meydanı + Harbiye + Şişli + Mecidiyeköy + Boğaziçi Köprüsü

-Taksim Meydanı + Gümüşsuyu + Beşiktaş + Boğaziçi Köprüsü

-Sıraselviler Cad. + Tophane + Galata Köprüsü + Sahilyolu

İstanbul'a gelen yerli ve yabancı turistlerin hemen hemen tamamının uğramadan gitmediği Taksim Bölgesi, son yıllarda uluslararası kongre merkezlerinden birisi haline gelen İstanbul'un "kongre vadisine" yakınlığı, Taksim'in önemini ve bu bölgedeki turizm konaklama tesisi ihtiyacını gün be gün arttırmaktadır. Bu ihtiyaç, gerek yeni otel yapısı inşa ederek gerekse Taksim de bolca bulunan mevcut yapı stoğunu otel ve pansiyon

olarak yeniden kullanarak giderilmeye çalışılmaktadır. Bu yüzden Taksim bölgesinde irili ufaklı pek çok konaklama tesisi bulunmaktadır. Bu da “aglemerasyon” açısından, bu bölgedeki bütün turizm konaklama tesislerine olduğu gibi, Vardar Otel’e de çok önemli avantajlar sağlamaktadır.

Bu veriler ışığında, bölgesel ve çevresel koşullar anlamında Vardar Palace Otel’de göze çarpan en büyük dezavantajlar şunlardır:

* Otel’in kendine ait bir otoparkı bulunmamaktadır Bu ihtiyacını 50 m ilerdeki özel, paralı kapalı otopark vasıtasıyla çözmektedir. (bkz. Ek 9)

• **Yapının İşletmel Açıdan Kent Oteline Uygunluğu**

Otel, “S” sınıfı (özel belgeli) bir kent oteli olarak hizmet vermektedir. Bölgesel ve çevresel olarak Vardar Otelin sahip olduğu avantajlar, işletmel anlamda da otele olumlu yönde etki etmektedir. Çünkü; Otel etrafındaki sosyal hayatın çok zengin ve hareketli olması otel müşterilerinin değişik aktivite ihtiyaçlarını çok uzağa gitmeden, çok zorlanmadan gidermelerine yardım etmektedir. Yalnız bu durumun her zaman çok avantaj teşkil etmediğini; caddedeki gece gündüz yoğunluğun, barlardan zaman zaman duyulan rahatsızlığın ve güvenlik sorunlarının müşterilere rahatsızlık verdiğini belirten otel işletmecisi, ayrıca Vardar Otel’in bulunduğu noktada otobüslerin park etme imkanı olmadığından yabancı katile alamadıklarını ve bu durumun işletmeci olarak kendilerini etkilediğini, merkezi otel olmanın böyle dezavantajları olduğundan bahsetti. Tabi bunun dışında otelin yapısal anlamda tarihi ve estetik özellikleri de müşteriye cazip gelmektedir. Yabancı müşterilerin bu tip oteller ‘charming’ veya ‘historical’ otel dediklerini ve yabancı turistler nezdinde çok yüksek itibarı olduğunu belirten otel işletmecisi, bu avantajıyla beraber bu tip otellerin hiç tadilat yapılamama, izolasyon gibi problemleri de dezavantaj olarak bünyesinde barındırdığını belirtmektedir. Bu tip tarihi bir yapıdan dönüştürülerek Anıtlar Kurulu onayı alan otellerin en büyük avantajının ise yıllık emlak vergisi ödememeleri olduğunu anlatan otel işletmecisi, ayrıca Vardar Otel olarak, dönüşüm projesi sırasında Anıtlar Kurulu’nun iç planlamada kendilerini serbest bıraktıklarını, o yüzden iç planlamada fazla zorlanmadıklarını belirtmektedir. Otel, pazarlama anlamında resmi tatiller, iş gezisi, transit ve bölgesel ziyaretler için gelen turistlere hitap etmektedir. Otel sahibi ve işletmecisi Erkin Üstar’ın verdiği bilgilere göre; Otel yıllık % 60 doluluk oranıyla çalışmakta ve bunların %40’nı Hollanda, İngiltere, İsveç, İtalya gibi Avrupa kökenli yabancı turistler oluşturmaktadır.

Dışa yönelik hiçbir satış ve servis birimi bulunmayan Otel’de müşterilere sadece kahvaltı servisi sunulmaktadır. Toplam 12 personelin çalıştığı Vardar Otel’in oda fiyat tarifeleri şu şekildedir:

ÇİZELGE 4.4: Vardar palace fiyat tarifesi

	01.10.2003 – 31.10.2004
Tek Kişilik Oda	50 \$
İki Kişilik Oda	60 \$
Üç Kişilik Oda	70 \$

Kaynak: www.vardarotel.com

Bu veriler ışığında, işletsel anlamda Vardar Palace Otel’de göze çarpan en büyük dezavantajlar şunlardır:

* Otel odaları 10 m² ile 31 m² arasında değişen alanlarla ve planlamadaki yerlerine göre de avantajlı veya dezavantajlı konumlarda tasarlanmışlardır. Fakat otelin fiyat tarifesinde bütün odalar için tek fiyat uygulamasına gidilmiştir. Bu durum işletsel açıdan dengesizlik oluşturmaktadır. (bkz. Ek 10)

* Otel’in bütün odaları iki veya üç kişilik olarak tefriş edilmiştir. Bu durum, Otel’de işletsel açıdan olumsuz bir durum teşkil etmektedir. (bkz. Ek 10)

* Otel kentin ticari ve sosyal açıdan önemli bir yerinde olmasına rağmen işletsel açıdan kent otellerine avantaj sağlayan dışa yönelik hiçbir satış ve servis mekanı bulunmamaktadır. (bkz. Ek 10)

* 96 yataklı Otel’de toplam 12 personel çalışmaktadır. Bu oran, orta sınıf bir otelde yatak başına 0.5 personel olarak belirlenmiştir.(bkz. Tablo 1.8) Dolayısıyla, Vardar Otel’de bu oranın çok altında kalınmıştır.

● Yapının Mekansal Açısından Kent Oteline Uygunluğu

Otel; 261 m2 arsa üzerine 220 m2 taban alanı üzerine inşa edilmiş ve toplam inşaat alanı 2100 m2 olan bir yapıdır. Orijinal tasarımında güney cephesinde yapı içinde kalacak biçimde aydınlık için boş bir alan bırakılarak tasarımı yapılmış yapının bodrum + zemin + altı normal katı bulunmaktadır. Yukarıda da belirtildiği gibi, tek daire üzerine apartman olarak düşünülmüş yapının, röleve planlarından da anlaşılacağı üzere, bodrum katında bir dükkan, kapıcı dairesi, kalorifer dairesi ve kömürlük bulunmaktaydı, zemin kat ve diğer altı normal kat ise apartman daireleri olarak kullanılmaktaydı. Yığma sistem ile inşa edilmiş yapı, restorasyonu sırasında Anıtlar Kurulu'ndan çıkan izinle dış cephesine ve taşıyıcı duvarlarına sadık kalarak, bölücü duvarlarında değişikliğe gidilmiş, otel fonksiyonuna uygun hale getirilmiştir. Restorasyon sonrasında otelin bodrum katında sığınaklar, kalorifer dairesi, personel dinlenme mekanı ve personel lav.-wc-banyosu tasarlanmış, zemin katta; lobi-oturma bölümleri, yönetim birimlerinin bir kısmı, mutfak, kahvaltı salonu-lokanta kısmı ve müşteri lavabo-wc'si tasarlanmıştır. Diğer normal altı katta da odalar tasarlanmıştır. Yalnız, birinci ve ikinci normal katlarda odaların birer tanesi yönetici odası olarak kullanılmaktadır. Bunun dışında binanın terası da yaz aylarında oturma mekanı olarak hizmet vermektedir.

Mekanların fonksiyonel analizlerine, yapı içinde kapladıkları toplam alanlara ve oranlara bakacak olursak şu verilere ulaşmaktayız;

Otel Toplam İnşaat Alanı : 2100 m2

Odaların Toplam Alanı ve Yüzdesi : 789 m2 - % 37.57

Ortak Mekanların Toplam Alanı ve Yüzdesi : 192.92 m2 - % 9.19 (sığınaklar dahil)

Yönetim Mekanlarının Toplam Alanı ve Yüzdesi : 28.25 m2 - % 1.34

Hizmet Mekanlarının Toplam Alanı ve Yüzdesi : 120.32 m2 - % 5.72

Sirkülasyon Toplam Alanı ve Yüzdesi : 430.42 m2 - % 20.50

Vardar Palace Otel'de toplam 40 oda, 96 yatak bulunmaktadır. Odaların hepsi iki veya üç kişilik olarak tefriş edilmiş olup her oda katında, her birinin boyutları birbirinden farklı şekilde olan 7 ayrı tip oda bulunmaktadır. Bu oda tiplerinin toplam alanları 10 m2 ile 31 m2 arasında değişmektedir. Yatak odaları Otel'in 1.,2.,3.,4.,5. ve 6. normal katında tasarlanmış durumdadır. Yalnız, 5. ve 6. normal katlarda mevcut yapının planlaması diğer

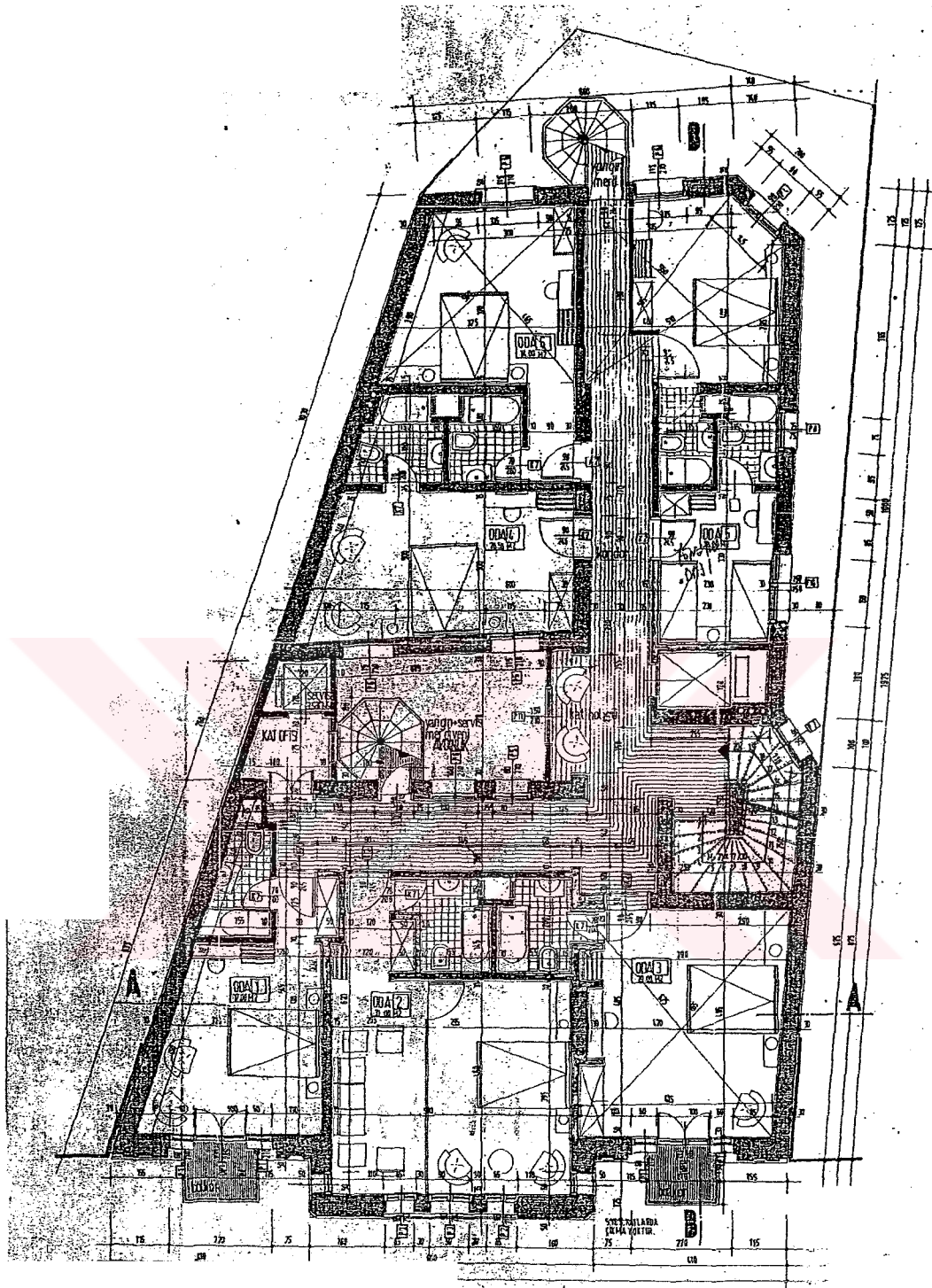
katlara göre farklılık arzettiği için bu katlarda ön cephelerdeki 31 m²'lik odalar 26 m²'ye düşmektedir. Odalar planlamadaki yerlerine göre; Sıraselviler Caddesi'ne, kuzey yan bahçeye, arka bahçeye ve her katta birer oda mevcut tasarımda bulunan ve restorasyonda kısmen sadık kalınan aydınlık boşluğuna bakmaktadırlar. Oda tefrişi olarak beş yıldızlı otel standartlarına yakın bir tarz benimsenen odaların tümünde banyo, direkt telefon hattı, dijital kasa, kablolu tv, minibar, klima, saç kurutma makinesi ve yangın alarm sistemi vardır. Ayrıca; yukarıda bahsettiğimiz aydınlık boşluğuna restorasyon sırasında eklenerek elde edilen kat ofisleri sayesinde 24 saat oda servisi verilmektedir. Otelde jeneratör bulunmakta ve ayrıca müşterilere kuru temizleme ve ütüleme hizmeti verilmektedir.

Bu veriler ışığında, mekansal uygunluk açısından Vardar Palace Otel'de göze çarpan en büyük dezavantajlar şunlardır:

* Otel'de, odalara toplam inşaat alanının %37.57'si kadar yer ayrılmıştır. Bu oran motor hanı otellerde %77.2 olarak belirtilmiştir. (bkz. Tablo 1.4) Dolayısıyla, Vardar Otel'de odalar için yeterli alan bırakılmamıştır.

* Otel'de, hizmet mekanlarına toplam inşaat alanının %5.72'si kadar yer ayrılmıştır. Bu oran motor hanı otellerde %9 olarak belirtilmiştir. (bkz. Tablo 1.4) Dolayısıyla, Vardar Otel'de hizmet mekanları için yeterli alan tasarlanmamıştır.

* Otel'deki oda alanları toplamda 10 m² ile 31 m² arasında değişmektedir. Orta pahalı bir otelde bu sayı ortalama 29 m² olarak belirlenmiştir. (bkz. Tablo 1.4) Dolayısıyla Vardar Otel'de olması gereken standartların altında odalar bulunmaktadır.



1.2.3.4. NORMAL KAT PLANI 1/50

● Yapının Taşıyıcı Sistem Açısından Kent Oteline Uygunluğu

Yapı, yukarıda da belirtildiği gibi, yığma sistem ile inşa edilmiş bir yapıdır. Taşıyıcı duvarları ve mevcut bölücü duvarları otel odası fonksiyonuna dönüştürmeye pek uygun olmamasına rağmen, dış cephedeki pencerelerin kısmen de olsa birbirini tekrar eden tipte olmasından faydalanarak apartman yapısı otele dönüştürülmüştür. Otele dönüştürürken Anıtlar Kurulu kararınca dış cepheye hiç dokunmadan mevcut taşıyıcı duvarlara mümkün oldukça sadık kalacak şekilde bölücü duvarların hemen hemen tamamı kaldırılmış, içinde banyosu da olan otel odalarına çevirmek için yeni bölücü duvarlar yapılmıştır. Mevcut yapıda taşıyıcı sistem anlamında yapılan en büyük değişiklikler olarak;

- Otele dönüştürülürken genelde birbirine sırt sırta gelecek şekilde tasarlanan ıslak mekanların, mevcut yapının ıslak mekanlarının havalandırma sistemleriyle örtüşmediği için, bu eklenen ıslak mekanlara yönelik havalandırma bacaları yapmak için yapı döşemesinin dört farklı yerinde, plandaki ölçülerde yırtıklar oluşturulmasını,
- Mevcut yapıda olmayan müşteri asansörü için planda gösterilen yerde, zemin kat ve oda katları arasında çalışan asansörün yapıya eklenmesini,
- Yine servis için gerekli olan asansör için de, mevcut yapıda bırakılan aydınlık boşluğuna servis asansörü ve buna bağlı her yatak katında kat ofislerinin eklenmesini sayabiliriz.

Bunlarla beraber, mevcut yapıda bodrum katından başlayarak son kata kadar ulaşan aydınlık boşluğu, yeni otel fonksiyonunda 1. normal kat döşemesinden başlayarak son kata kadar uzanmaktadır. Çünkü; bodrum katta ve zemin kattaki aydınlık boşluğu planda gösterilen mekanlar için otelin kullanım alanına katılmıştır. Yapıya ayrıca mevcut taşıyıcı sistemden bağımsız, demirden iki tane yangın merdiveni eklenmiştir. Bunların bir tanesi aydınlık boşluğu içinde tasarlanmıştır, bu merdiven aynı zamanda servis merdiveni olarak da kullanılmaktadır. Diğer yangın merdiveni ise Otel'in arka cephesinde düşünülmüştür.

Bu veriler ışığında, taşıyıcı sistem açısından Vardar Palace Otel'de göze çarpan en büyük dezavantajlar şunlardır:

* Yapı, yığma sistem ile inşaa edilmiş olduğundan ve mevcut taşıyıcı duvarların yerleri sebebiyle, yapı otele dönüştürülürken ideal oranlarda 'oda' çözümlenememiş ve diğer mekanların tasarımında da fazlaca alan kaybına gidilmiştir. (bkz. Ek 10)

● Yapının Düşey Ve Yatay Sirkülasyon Açısından Kent Oteline Uygunluğu

Yukarıda da belirtildiği gibi, tek daire üzerine apartman şeklinde tasarlanan mevcut yapıda sirkülasyon ögesi olarak, röleve planlarından anlaşılacağı üzere bir merdiven ve merdiven önlerinde kat holleri bulunmaktaydı. Daire içi çözümlerlerde ise; antre, geniş bir hol ve antrenin devamı şeklinde ince uzun bir holü olan mevcut yapı, otele dönüşümü sonrasında bu sirkülasyon çözümlmesine büyük oranda sadık kalınarak yeni oda sistemi uyarınca kısmi değişikliklere gidilmiştir. Mevcut yapının merdiveni aynen bırakılarak otelde müşteri merdiveni olarak kullanılmış, geniş hol de daraltılarak mevcut ince uzun holle devamlılık sağlayacak şekilde, L biçiminde, bir kat holü elde edilerek normal katlardaki yatay sirkülasyon problemi çözülmeye çalışılmıştır. Zemin katta ise; müşteri merdiveni ve Otele giriş aksının önünde geniş bir alan bırakılarak, lobiyle beraber otel girişinde ferah bir hacim elde edilmiştir. Sirkülasyon açısından mevcut yapıya tapılan en büyük müdahale; biri müşteri diğeri servis asansörü olacak şekilde iki tane asansör eklemek olmuştur. Servis asansörü için aydınlık boşluğundaki boş alandan faydalanılmıştır. Servis asansörü bodruma kadar inerken, müşteri asansörü zemin kata kadar inmektedir. Bunların dışında; mevcut yapıya yasal zorunluluk teşkil ettiği için 2 tane, demirden, döner yangın merdiveni eklenmiştir. Bunların bir tanesi yine aydınlık için bırakılan boşlukta çözülmüştür. Bu merdiven aynı zamanda servis merdiveni olarak da kullanılmaktadır. Diğer yangın merdiveni ise Otelin arka cephesinde tasarlanmıştır.

Otel'de iki tane giriş bulunmaktadır. Bu iki giriş de Sıraselviler Caddesi'ne bakmaktadır. Bunlardan bir tanesi Otel'in ana girişi, diğeri ise; bodrum kattan inen servis girişidir. Mutfak malzemeleri bu girişten alınarak servis asansörü vasıtasıyla zemin kattaki mutfağa çıkartılmaktadır. Tabi bunların dışında, planda gösterilmiş ama yapılmamış normal katlarda kat holleri sonunda yangın merdivenine açılan yangın kaçışları bulunmaktadır.

Sonuç olarak baktığımızda; Vardar Palace Otel İstanbul'un tarih, turizm, kültür ve eğlence merkezlerinin başında gelen Taksim semtinde olması sebebiyle konumu itibariyle önemli bir yerdedir. Mevcut şehir içi ulaşım ağının aşağı yukarı tüm imkanlarından rahatça faydalanabilme imkanı olan Otel müşterileri, ayrıca; Otel'in, son yıllarda Dünya'nın önemli kongre merkezlerinden biri haline gelen İstanbul'daki kongre merkezlerine yakın olmasıyla bölgesel ve çevresel anlamda çok önemli avantajlara sahiptirler. İşletme anlamında 'Özel belgeli' otel olarak hizmet veren ve Anıtlar Kurulu

onaylı olduğu için yıllık emlak vergisi ödemeyen Otel’de en büyük problem olarak; mevcut taşıyıcı sistemin pek uygun olmayışından dolayı odaların hepsinin birbirinden farklı ebatlarda ve alanlarda çözümlenmesi ve kent içi ulaşım açısından dolayı Otele yabancı ve yerli katile alınamaması sayılabilir. Taşıyıcı sistem ve buna bağlı bazı mekansal problemler dışında, tezimizde baz aldığımız pek çok nokta açısından tatminkar özelliklere sahip olan Vardar Palace Otel, İstanbul’un önemli merkezlerinin birinde ülke turizmine ve ekonomisine katkıda bulunmaya devam etmektedir.



5 SONUÇ

Dünya ve Türkiye ekonomisindeki yeri gün geçtikçe artan turizm pastasından daha fazla pay sahibi olabilmek için ülkeler, ellerinde bulunan mevcut doğal kaynaklara ve kültürel varlıklara çok daha fazla önem vermektedirler. Özellikle, kültürel değerlerin en rahat algılanabildiği ögeler olan mimari miras son derece önemlidir. Çünkü; günümüz Dünyası' nın tekdüze olmaya başlayan sosyal ve kültürel hayatından sıkılan ve Dünya'nın çeşitli bölgelerindeki farklı kültürleri, yaşam biçimlerini tanımak, öğrenmek için seyahat eden turistlerin yapmış olduğu kültür turizmi etkinliği, tamamıyla bu tip kültürel ögeleri bünyesinde barındıran tarihi eserler üzerine kuruludur. Bu yüzden ülke ekonomimizin en önemli gelir kaynaklarından biri olan turizm olgusunu daha yaygın ve rantabl hale getirmek için, öncelikle tarihi eserlerimizi bilinçli bir şekilde koruyup yaşatmamız gerekmektedir.

Tabi, koruma konusu bilimsel ve buna dayalı olarak bilinçli bir şekilde ele alınması gereken bir konudur. Burada önemli olan, tarihsel ve kültürel bilinci benimsemek ve bu bağlamda tarihi eserleri hayatımızın bir parçası haline getirerek onları sosyal ve ekonomik açıdan değerli hale getirebilmektir. Bunun için de, etkin koruma yöntemi adı verilen koruma yöntemini kullanarak, işlevlerini yitirmiş olan tarihi eserlere 'yeniden kullanım' yoluyla yeni fonksiyonlar vermek gerekmektedir. Verilecek yeni fonksiyonlar içinde de en akılcı ve ekonomik olan tercih 'turizm konaklama tesisi' fonksiyonu olacaktır. Çünkü bu şekilde; farklı kültürleri, hayatları tanımak, görmek yaşamak için gelen turistler yeniden kullanılan tarihi eserlerin içinde, hem o egzotik havayı bizzat teneffüs ederek konaklama ihtiyaçlarını karşılayacaklar, hem de Dünya çapında belirli standartlarla tekdüze hale gelen konaklama tesislerinden kurtularak turizm olgusunun içinde yer alan 'değişiklik', 'kaçma', 'uzaklaşma' ihtiyaçlarını karşılayacaklardır. Diğer taraftan da turizmciler açısından bakıldığında, sıfırdan yapılacak bir konaklama tesisine oranla daha ekonomik bir çözümle tesis ihtiyacı giderilmiş olacaktır.

Korumanın önemini ve yeniden kullanım yoluyla otel fonksiyonuna dönüştürmenin önemini anlaşıldığından sonra, esas önemli konu; hangi tarihi eserlerin otele dönüştürülebileceği sorunudur. Bu hususta verilecek karar, hem kültürel mirasın bilinçli bir şekilde korunmasına, hem de fonksiyonel açıdan uygun ve işletsel açıdan karlı bir otel yapısına sahip olunmasına doğrudan etki edecektir. Bu sebeple, dönüşüm kararı verilirken otele dönüştürülmesi düşünülen tarihi yapı hakkında gerçekçi ve detaylı bir

fizibilite çalışması gerekmektedir. Bunun için de, bir otel yapısı için olmazsa olmazlar belirlenip otel için gerekli olan hususların netleştirilmesi gerekmektedir. Bir otelin başarılı olabilmesi için göz önünde bulundurulması olan en önemli hususlar; bulunduğu bölgenin özellikleri ve yakın çevresinde sahip olduğu değerler ve bununla birlikte mekansal, özellikle ‘oda’ ihtiyacına cevap verebilecek nitelikte olmasıdır. Bu konu taşıyıcı sistemle de ilgili bir konudur. Çünkü; otel, yapısı itibarıyla birbirini tekrar eden taşıyıcı sisteme ve pencere düzenine gereksinim duyacağı için taşıyıcı sistem konusu da dikkat edilmesi gereken bir husustur. Bu özellikleri sağlayan oteller için, daha sonra hitap edeceği pazar veya pazarlar belirlenerek izlenecek işletme sistemine karar verilmesi gerekmektedir. Otel konusunda dikkat edilmesi gereken bir diğer husus da sirkülasyon çözümleridir. Burada önemli olan, düşey sirkülasyonların çekirdek oluşturacak şekilde çözülmesi ve bununla birlikte müşteri ve personel sirkülasyonunun birbirlerinden ayrı olacak şekilde çözülmesi yoluna gidilmesidir. Bütün bu hususlar otel yapılarında öncelikli olarak dikkat edilmesi gereken temel özelliklerdir. İşte bütün bu temel özellikler baz alınarak otele dönüştürülecek tarihi yapılar incelenmeli ve otel dönüşümüne ne kadar uygun olup olmadıklarına bu yolla karar verilmesi gerekmektedir. Yapılacak bu sağlıklı çalışma, hem tarihi yapının mümkün oldukça özgün haline sadık kalarak otel fonksiyonuna dönüşümü sağlanabilecek, hem de yeni elde edilecek otel yapısının da mekansal ve işletsel açıdan başarılı, tipik otel standartlarına yakın ve tarihi yapının çekiciliğiyle de farklı atmosferde olmasını sağlayacaktır.

Bütün bu anlatımlar ışığında, çalışmamızda ele aldığımız, İstanbul’ da uygulanmış otel dönüşüm örneklerine baktığımızda ise; kısaca şu değerlendirmeleri yapmak mümkün olabilir:

- Four Seasons Otel: bölgesel ve çevresel açıdan, işletsel açıdan ve taşıyıcı sistem açısından otel ihtiyacına cevap veren ama mekansal ve özellikle sirkülasyon açısından bazı problemleri olan bir dönüşüm örneğidir.
- Merit Antik Otel: bölgesel ve çevresel koşullar açısından, işletsel açıdan, mekansal açıdan, taşıyıcı sistem açısından ve sirkülasyon açısından otel ihtiyacına cevap verebilen oldukça başarılı bir dönüşüm örneğidir
- Hotel Daphnis: bölgesel ve çevresel koşullar açısından ve işletsel açıdan otel fonksiyonuna uygun, ancak mekansal özellikleri başta olmak üzere, taşıyıcı sistem ve sirkülasyon açılarından bazı problemleri olan bir dönüşüm örneğidir.

- Vardar Palace Otel: bölgesel ve çevresel koşullar açısından, işletsel açıdan, mekansal açıdan ve sirkülasyon açısından başarılı sayılabilecek Otel, taşıyıcı sistemi açısından otel fonksiyonuna çok da uygun olmayan bir dönüşüm örneğidir

Genel olarak incelediğimiz dönüşüm örneklerine baktığımızda; belli başlı bazı sorunlar hemen hemen tümünde karşımıza çıkmaktadır. Bunlar; otopark sorunu, bazı mekansal sorunlar, taşıyıcı sistem sorunları ve kısmi sirkülasyon sorunlarıdır. Dönüşüme uğrayan tarihi yapıların hiçbirisinde mevcut taşıyıcı sistem ve planlama anlayışı izin vermediğinden dolayı yeni otel fonksiyonları için otopark alanı tasarlanamamıştır. Ayrıca bulundukları parsellerin yakın çevresinde de yapılaşma yoğun olduğu için, Merit Antik Otel dışında, otele ait yeni otopark alanları bulunmamaktadır. Mekansal açıdan ise; mevcut taşıyıcı sistemin genelde yığma olmasından dolayı oda planlamasında, standardizasyonunda ve özellikle ortak mekanlar için geniş hacim kazanımında problemler yaşanmıştır. Bu durum tabi ki taşıyıcı sistemle de ilgili bir sorundur. Bunun dışında sirkülasyon açısından da özellikle personel sirkülasyonu ve müşteri sirkülasyonunu keskin hatlarla ayırmada ve özellikle bodrum katlarda servis bölümleri arasında net sirkülasyon ağları çözümlemede incelenen dönüşüm örneklerinin pek çoğunda problemler yaşanmıştır.

KAYNAKLAR

Ahunbay, Z., (1999), Tarihi Çevre Koruma Ve Restorasyon, Yapı Endüstri Merkezi Yayını, İstanbul

Altınoluk, Ü., (1998), Binaların Yeniden Kullanımı, Yapı Endüstri Merkezi Yayını, İstanbul

Ayan, F. P., (2003), Tarihi Çevrelerde Yapılan Yeniden Değerlendirme Çalışmalarında Yöntem Ve Nitelik Sorunu, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Yayınları, İstanbul

Bayer. M. Z., (1992), Turizme Giriş, İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi Yayınları, İstanbul

Bektaş, C., (2001), Koruma Onarım, Literatür Yayınları, İstanbul

Dinçer, K. Z., (1988), Belgeli Konaklama Tesisi Gereksiniminin Karşılmasında Otel Olarak Yeniden Kullanılacak Eski Yapıların Seçimi İçin Bir Yöntem Önerisi, Doktora Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul

Doğu, O., (1994), Oteller, Birsen Yayınevi, İstanbul

Erinsel Önder, D., (1995), Kent Otellerinde Mekansal Kademelenmenin Değerlendirilmesi İçin Bir Yöntem, Doktora Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul

Es, E., (1992), Otel Fonksiyonu Kazandırmaya Yönelik İstanbul Han Ve Kervansarayları Üzerine Bir Araştırma, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul

Four Seasons Otel Röleve Ve Restorasyon Projeleri, (1992), İstanbul 1 No'lu Anıtlar Kurulu Arşivi

Gürsel, Y., (1992), Mimarlık Ve Çevre, Anahtar Kitaplar Yayınevi, İstanbul

Hotel Daphnis Röleve Ve Restorasyon Projeleri, (2000), Fatih Belediyesi İmar Arşivi, İstanbul

'İstanbul' da İşletme Ve Yatırım Belgeli Tesisler', (2004), İstanbul Turizm İl Müdürlüğü Arşivi

İtil, R. F., (1991), Kadıköy- Yeldeğirmeni' nde Eski Konut Yapılarına Değişen Çevre Koşullarına Yönelik Yeni Kullanım Önerileri, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Yayınları, İstanbul

Kurtoğlu, K., (1992), Önemli Bir Turistik Mahal Olarak İstanbul Ve Milli Saraylar, Doktora Tezi, İÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınları, İstanbul

Lawson, F. R., (1995), Hotels & Resorts Planning, Design And refurbishment, Architectural Press, Londra

'Merit Antik Otel Broşürü', (2004), İstanbul

'Merit Antik Otel Röleve Ve Restorasyon Projeleri', (1986), İstanbul 1 No' lu Anıtlar Kurulu Arşivi

Olalı, H. Ve Korzay, M., (1993), Otel İşletmeciliği, Beta Basım Yayım Dağıtım A.Ş., İstanbul

Özkan, Ö., (2002), Mevcut Binaların Lüks Otellere Dönüştürülme Olanakları Ve Tasarlama Yaklaşımları, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Yayınları, İstanbul

Sönmezer, B., (1998), Otellerde Bina Yönetimi, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Yayınları, İstanbul

Şahin, M., (1990), İstanbul Metropolünde'ki Otellerin Çevre İlişkileri Ve Etkileşimleri Üzerine, Otel Yoğunlaşma Bölgelerinde Bir Analiz, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Yayınları, İstanbul

‘ Turizmin Nabızı Ankara’ da Attı’, (2002), TÜRSAB Dergisi, TÜRSAB Yayını, 219:23

‘ Turizm Tesisleri Yönetmeliği’, (2000), Turizm Bakanlığı Yayınları, İstanbul

Türkiye’de Risk Altındaki Doğal Ve Kültürel Miras, (2001), TAÇ Vakfı Yayını, İstanbul

Türkoğlu, S., (1998), Harikzedegan’ dan Mert Antique’ e Tayyare Apartmanları, Şahinkaya Matbaacılık, İstanbul

‘Vardar Palace Otel Röleve Ve Restorasyon Projeleri’, (1985), İstanbul 1 No’lu Anıtlar Kurulu Arşivi

İnternet Kaynakları

(1) www.fourseasons.com, (2004)

(2) www.hoteldaphnis.com, (2004)

(3) www.kulturturizm.gov.tr, (2004)

(4) www.merithotels.com, (2004)

(5) www.muglaturizm.gov.tr, (2004)

(6) www.staruk.org.uk, (2004)

(7) www.stockholmtown.com, (2004)

(8) www.turizmbakanligi.com, (2004)

(9) www.turizmdebusabah.com, (2004)

(10) www.turizm gazetesi.com, (2004)

(11) [www.turkinfo@tic.at](mailto:turkinfo@tic.at), (2004)

(12) www.yayspain.com, (2004)

(13) www.vardarhotel.com, (2004)

Yücel, S., (2001), 'Turizm Endüstrisi Direniyor', TÜRSAB Dergisi, TÜRSAB Yayını, 213:27



EKLERİN LİSTESİ

- EK 1. İstanbul'daki İşletme Belgeli Tesislerin Listesi**
- EK 2. İstanbuldaki Yatırım Belgeli Tesislerin Listesi**
- EK 3. Four Seasons Otel Röleve Planları**
- EK 4. Four Seasons Otel Restorasyon Projesi**
- EK 5. Merit Antik Otel Röleve Planlarının Bir Kısım**
- EK 6. Merit Antik Otel Restorasyon Projesi**
- EK 7. Hotel Daphnis Röleve Planları**
- EK 8. Hotel Daphnis Restorasyon Projesi**
- EK 9. Vardar Palace Otel Röleve Planları**
- EK 10. Vardar Palace Otel Restorasyon Projesi**



EK 1: İSTANBUL'DAKİ İŞLETME BELGELİ TESİSLERİ LİSTESİ

**TURİZM İŞLETME BELGELİ TESİSLER
(İSTANBUL)**

AKLAMA TESİSLERİ			
1	SAYISI	ODA	YATAK
R TESİS	2	245	924
TESİS	34	1.126	2.271
YILDIZLI OTEL	28	8.608	18.420
RT YILDIZLI OTEL	56	6.094	12.211
YILDIZLI OTEL	81	5.484	10.609
ILDIZLI OTEL	74	2.749	5.230
YILDIZLI OTEL	17	576	1.076
RT OTEL	1	10	34
F TESİSLERİ	2	636	2.445
SİYON	1	12	30
İL KÖYÜ			
İLAM	296	25.540	53.250

E-İÇME VE EĞLENCE TESİSLERİ		
2	SAYISI	KAPASİTE
ER TESİS	9	2.094
İL TESİS	135	24.931
S LOKANTA	2	1.055
İNİF LOKANTA	97	25.091
İNİF LOKANTA	124	14.718
ETERYA	26	3.360
STAKİL EĞLENCE YERLERİ	35	6.278
	14	910
NÜBİRLİK TESİSLER	5	2103
LİMANLARI	2	
/UZLAR	1	
İLAM	450	80.540
EL TOPLAM	746	

EK 2: İSTANBUL'DAKİ YATIRIM BELGELİ TESİSLERİ LİSTESİ

**TURİZM YATIRIM BELGELİ TESİSLER
(İSTANBUL)**

NAKLAMA TESİSLERİ			
RÜ	SAYISI	ODA	YATAK
ZER TESİS			
EL TESİS	12	491	1.198
3 YILDIZLI OTEL	23	6.799	14.764
RT YILDIZLI OTEL	12	1.891	3.735
YILDIZLI OTEL	16	1.047	2.104
YILDIZLI OTEL	13	486	962
YILDIZLI OTEL	4	64	134
RT OTEL			
F TESİSLERİ			
İSİYON			
İL KÖYÜ			
LAM	80	10.778	22.897
E-İÇME VE EĞLENCE TESİSLERİ			
Ü	SAYISI	KAPASİTE	
ER TESİS			
L TESİS	6	1.321	
3 LOKANTA			
NİF LOKANTA	17	3.842	
NİF LOKANTA	4	660	
ETERYA	7	438	
TAKİL EĞLENCE YERLERİ			
ÜBİRLİK TESİSLER			
LİMANLARI			
JZLAR			
AM	34	6.261	
EL TOPLAM	114		

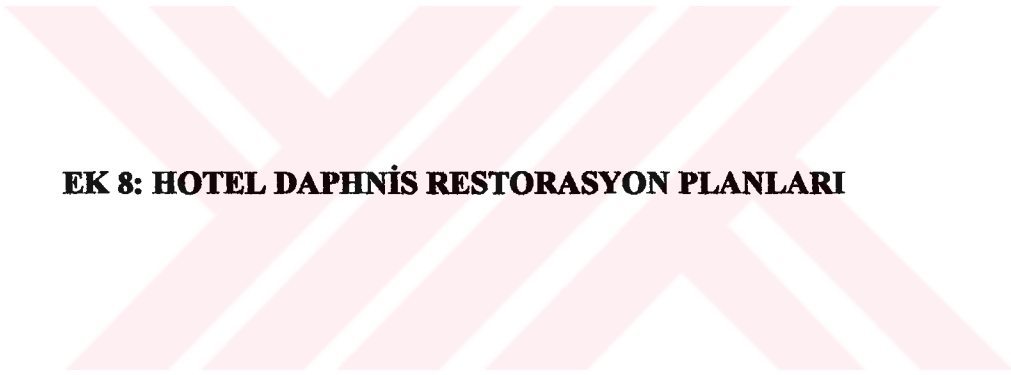
EK 3: FOUR SEASONS OTEL RÖLEVE PLANLARI

EK 4: FOUR SEASONS OTEL RESTORASYON PLANLARI

EK 5: MERİT ANTİK OTEL RÖLEVE PLANLARI

EK 6: MERİT ANTİK OTEL RESTORASYON PLANLARI

EK 7: HOTEL DAPHNİS RÖLEVE PLANLARI



EK 8: HOTEL DAPHNİS RESTORASYON PLANLARI

EK 9: VARDAR PALACE HOTEL RÖLEVE PLANLARI

EK 10: VARDAR PALACE HOTEL RESTORASYON PLANLARI

ÖZGEÇMİŞ

Doğum tarihi	08.01.1979	
Doğum yeri	Alanya/ Antalya	
Lise	1989- 1996	Antalya Anadolu Lisesi
Lisans	1996-2001	Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fak. Mimarlık Bölümü

