

I.D.M.M.A.

Konaklama Tesisleri Gelişiminin Niteliksel  
Açıdan Büyük Kent Modeli İçinde İncelenmesi

Alkan Akı

İ.D.M.M. AKADEMİSİ  
KÜTÜPHANESİ

Kayıt numarası: 39303

Demirbaş numarası: 37988

Kot numarası: R 151

Ek: 46

MÜHÜR



✓COMP.



İNDEKİLER

1. BÖLÜM PROBLEM ALANININ BELİRLENMESİ..... 8

1.1. Konaklama..... 8

1.2. Turizm, Turizm..... 9

1.3. Konaklayıcı Tanımı, Amaçları..... 10

1.4. Konaklama Tesisleri..... 13

1.5. Gelişmelerin Nedenleri..... 14

1.6. Konaklama Organizasyonu..... 15

1.7. Bölge Sorunları..... 17

2. BÖLÜM GELİŞİM VE YÖNİTİM SİSTEMLERİ..... 18

2.1. Sistem Türleri, Organizasyon, Amaçları..... 18

2.2. Gelişmeye Neden Olan Faktörlerin Sistemleri..... 22

2.3. Bölge Sorunları..... 23

3. BÖLÜM GELİŞİM VE YÖNİTİM SİSTEMLERİNİN KULLANIMI..... 24

3.1. Kullanıcılar..... 24

3.2. Kullanıcılar..... 24

3.3. Bölge Sorunları..... 26

4. BÖLÜM GELİŞİM VE YÖNİTİM SİSTEMLERİNİN VE İZLENİMLERİNİN SİYASAL VE EKONOMİK GELİŞİMİNE ETKİLERİ..... 27

4.1. Sosyal Gelişim ve İZLENİMLER..... 27

4.2. Yayıncı Gelişim ve İZLENİMLER..... 29

4.2.1. Sosyal Gelişim ve İZLENİMLER..... 29

4.2.2. Yayıncı Gelişim ve İZLENİMLER..... 30

4.3. Bölge Sorunları..... 30



KONAKLAMA TESİSLERİ GELİŞİMİNİN  
NİTELİKSEL AÇIDAN  
BÜYÜK KENT MODELİ İÇİNDE İNCELENMESİ

Altan AKI



## İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	III
GİRİŞ.....	1
Sorunun Ortaya Çıkması.....	1
Araştırma Alanının Seçimi.....	2
Araştırma Konusunun Tanıtılması.....	2
Araştırmanın Amacı ve Varsayımlar.....	5
1. BÖLÜM    PROBLEM ALANININ BELİRLENMESİ.....	8
1.1. Konaklama.....	8
1.2. Turist, Turizm.....	9
1.3. Konaklayıcı Tanımı, Amaçları.....	10
1.4. Konaklama Tesisleri.....	13
1.5. Gelişmelerin Nedenleri.....	14
1.6. Konaklama Organizasyonu.....	15
1.7. Bölüm Sonuçları.....	17
2. BÖLÜM    GELİŞMELER VE DEĞERLENDİRİLMELERİ SORUNUNA SİSTEMCİ BİR YAKLAŞIM.....	18
2.1. Sistem Tanımı, Özellikleri, Amacı.....	20
2.2. Gelişmeye Neden Olan Etkenlerin Sistemci Bir Yaklaşımla Ortaya Konması.....	22
2.3. Bölüm Sonuçları.....	28
3. BÖLÜM    GELİŞMEYİ YÖNLENDİREN ANA ETKEN 'KULLANICI GEREKSİNİMLERİ'.....	30
3.1. Kullanıcı Gereksinimleri İle İlgili Çalışmalar, Tanımı, Özellikleri, Amacı....	31
3.2. Kullanıcı Gereksinimleri İle İlgili Çalışmaların Sınıflandırılması, Metotları.	32
3.3. Bölüm Sonuçları.....	36
4. BÖLÜM    GELİŞME SÜRECİNDE SOSYAL ÇEVRE VE YAPAY ÇEVREDEKİ DEĞİŞMELER.....	37
4.1. Sosyal Çevredeki Değişmeler.....	38
4.2. Yapay Çevredeki Değişmeler.....	39
4.21. Fiziksel Eskime.....	39
4.22. Relatif Eskime.....	40
4.3. Bölüm Sonuçları.....	45

5. BÖLÜM	GELİŞMELERİN DEĞERLENDİRİLMESİ.....	48
5.1.	Değerlendirme Çalışmaları Tanımı, Türleri, Amacı.....	48
5.2.	Konu İle İlgili Değerlendirme Çalışmaları.	50
5.21.	Tesisin İçinde Yer Aldığı Çevre İle İlgili Değerlendirmeler.....	51
5.22.	Tesis Ölçeğinde Değerlendirmeler....	53
5.221.	Talep İle İlgili Çalışmalar..	56
5.222.	Arz İle İlgili Çalışmalar....	57
5.3.	Bölüm Sonuçları, Değerlendirme Kriterleri.	58
6. BÖLÜM	SONUÇLAR.....	59
7. BÖLÜM	EKLER.....	61
7.1.	Ek I.İstanbul ve Yakın Çevresi Konaklama Tesisleri Anketi, 1975.....	62
7.2.	Ek II.Seyahat Acentaları Anketi, 1975.....	68
7.3.	EkIII.İstanbul'daki Konaklama Tesislerinin Yoğunlaşma Alanları.....	74
7.4.	Sonuçlar.....	87
YARARLANILAN KAYNAKLAR.....		IV

## ŞEKİLLER

Şekil 1.	Konaklama Organizasyonu.....	16
Şekil 2.	İnsan-Bina Sistemi.....	23
Şekil 3.	İnsan-Bina Sisteminin Çevre Sistemi İçindeki Yeri.....	24
Şekil 4.	Gelişme Sürecinde, Davranış Sistemi ve Fiziksel Sistem İlişkileri, Değerlendirme Açısından Geri Besleme (Feedback).....	27
Şekil 5.	Fonksiyonel Eskime.....	44
Şekil 6.	Çevre Uyarımı-Tepki-Etki Dinamik Sırası..	52
Şekil 7.	Tasarım Süreci Aşamaları İçinde Değerlendirme.....	54
Şekil 8.	Kullanılmakta Olan Tesislerin Değerlendirilmesi.....	55

## ÖZET

Araştırmada, konaklama tesisleri gelişiminin, kent bütünü içinde incelenmesi ve değerlendirilmesi amaçlanmaktadır. Değerlendirmeler sonucunda, ileriye yönelik planlama ve tasarlama çalışmalarına yardımcı olacak bir bilgi birikimi sağlanabilir.

Giriş bölümünde, hızlı kentleşme süreci içinde, sorunun ortaya çıkması, araştırmanın nedenleri, araştırma alanının seçimi, kuramsal ve uygulamaya dönük amaçlar, varsayımlar belirtilmektedir.

1. Bölümde, sorunun belirlenmesi amacı ile konaklayıcı, konaklama eylemi, konaklama organizasyonları, konaklama tesisleri tanımlanmakta ve gelişmelerin nedenleri araştırılmaktadır.

Araştırmanın yöntemini oluşturmakta olan 2. Bölümün konusu, gelişmeler ve değerlendirilmeleri sorununun modern bilimin gereği olarak, sistemci bir yaklaşımla ele alınması ve gelişmeye neden olan etkenlerin, 'genel çevre sistemi' içinde ortaya koyulmasıdır.

3. Bölümde, konaklayıcının tam tanımını yapmak amacı ile, gelişmelerin nedeni ve bunu yönlendiren esas etken olan, 'kullanıcı gereksinimleri' ile ilgili çalışmalar belirlenmektedir.

4. Bölümde, gelişme sürecinde, sosyal çevre ve yapay çevredeki değişimler ele alınmaktadır. Kullanma süreci içinde, sosyal çevre sistemi kapsamında 'kullanıcı gereksinimlerindeki değişimler'; Fiziksel sistem çerçevesinde 'fonksiyonel eskimeler', gelişime etkileri açısından araştırılmaktadır.

Konu ile ilgili, kent bütünü içinde bölgesel ölçekte ve konaklama tesisi ölçeğinde değerlendirme çalışmaları, 5. Bölümde ele alınmaktadır. Değerlendirme kriterlerinin neler olduğu ortaya konulmaktadır.

6. Bölüm, bütün bölümlerin sonuçlarının birleştirilmesi ile kazanılan, araştırmanın kuramsal anlamda sonuçlarıdır.

7. Bölüm, İstanbul kenti içinde, ilgili kurumlarca düzenlenen, uygulamaya yönelik çalışmaları kapsamaktadır. Anılan çalışmalar, gelişme sürecinde model içinde konaklayıcı ve tesis niteliklerini saptamaya yönelik anket çalışmaları ve kent bütünü içindeki konaklama tesislerinin mekânsal dağılımı ve yoğunluk bölgelerini belirleme çalışmalarıdır.

Kentin genel gelişimine bağımlı olarak, hizmetler sektörü kapsamındaki tesisleri de kent bütünü içindeki bölgesel dağılımı, yoğunluk bölgeleri ve nitelikleri açısından baki gelişmeler göstermiştir.

Gelişmelerle ilgilerek, kent bütünü içinde olumlu ve olumsuz yönleri ile değerlendirilerek, ileriye dönük planlama çalışmalarına gelişmelerle ilgili olarak bir doküman ortaya çıkarılabilir.

## GİRİŞ

### SORUNUN ORTAYA ÇIKMASI

II. Dünya Savaşını izleyen yıllardan başlayarak günümüze kadar geçen zaman sürecinde, dünyanın çeşitli bölgelerinde yeralan, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde, büyük ölçüde sosyal, ekonomik ve politik değişimler olmuştur. Giderek gelişen uluslararası ulaşım ve teknolojik olanaklara paralel olarak, ülkelerin endüstri, ticaret, turizm gibi etkinlikleri, ülke koşullarına göre değişen ölçülerde artışlar göstermiştir.

Büyük kentler çevresinde gelişen endüstri, hızlı kentleşme olayına neden olmaktadır. Ülkemizde özellikle 1950 yıllarında başlamış bulunan, kırsal alandan kentlere göç olayı, günümüzde hızla artan bir ivme ile devam etmektedir. "1975 yılında %38 dolaylarında saptanan kentleşme oranının, yüzyıl sonunda (2000 yılında) %70 oranında gerçekleşeceği varsayılmaktadır." (1)

(1) Anon. "2000 Yılında İstanbul" 25-26.12.1975 6. Danışma Kurulu Toplantısı, A. AKDENİZ, İstanbul Şehircilik Gelişme ve Uygulama Projesi Genel Planlama Çalışmaları. İTÜ Mimarlık Fakültesi Şehircilik Enstitüsü.

Kentin genel gelişimine bağımlı olarak, hizmetler sektörü kapsamındaki konaklama tesisleri de kent bütünü içindeki bölgesel dağılımı, yoğunluk bölgeleri ve nitelikleri açısından bazı gelişmeler göstermiştir.

Gelişmelerin izlenerek, kent bütünü içinde olumlu ve olumsuz yönleri ile değerlendirilmesi, ileriye dönük planlama ve tasarlama çalışmalarına yardımcı olacak bir doküman ortaya çıkarılabilir.

#### ARAŞTIRMA ALANININ SEÇİMİ

İstanbul Metropolü ve yakın çevresi; ülke ve uluslararası ölçekte, endüstri, ticaret ve hizmet sektörlerindeki kaynak ve potansiyel birikimi, ayrıca jeopolitik konumu, tarihi, doğal, kültürel ve görsel değerleri ile en yoğun ve önemli şehirleşme alanı olmuştur.

Bu genel veriler içinde, en büyük gelişme hızına sahip olan kent ve yakın çevresi, geçmişte olduğu gibi gelecekte de, ülkesel ve uluslararası ölçekte, önemli ve öncelikli bir model olarak ortaya çıkmaktadır.

#### ARAŞTIRMA KONUSUNUN TANITILMASI

Bu öncelikli model içinde, konaklama tesisleri (kent otelleri), genelde belirgin iki ana maddede toplanabilen gelişmeler göstermektedir.

Genel fonksiyon ve özel konularda daha kapsamlı sektörel etütler ve çalışmaların yapılması, ve planın bu tür gelişmelerle bütünleşmesi öngörülmektedir.

- Kent merkez içi alanı MİA içinde, konaklama tesislerinin yoğunluk kazanmış olduğu bölgelerdeki değişimler.
- Tesisin yer aldığı bölge içinde, konaklayıcıların amaç ve gereksinimleri ile bağıntılı olarak, konaklama tesisinin niteliklerinde görülen değişimler.

Genel olarak araştırmanın konusu; gerek bölgesel ölçekteki gelişmelerin, gerekse kentin farklı bölgelerindeki bu tesislerin niteliksel özelliklerinin incelenmesi, izlenebilen gelişme sürecindeki (1950-1978) sorunların ve gelişmeyi yönlendiren nedenlerin belirlenmesi ve değerlendirilmesidir.

Gelişmelerin değerlendirilmesi yolu ile, ileriye dönük tasarımlara yardımcı olacak bilgilerin üretilmesinde ölçek, tek bir tesise (konaklama tesisi) birimine indirgenemez. Kent bütünü içinde, bölgesel seviyede gereksinme ve kaynak dengesi sözkonusudur. Diğer bir deyişle talep ve arz, nitelikleri açısından kent bütünü içinde incelenecektir.

Nicelik ile ilgili talep ve ileriye dönük oranlamalar (turizm tahminleri) araştırma kapsamı dışında bırakılmıştır.

#### PLANLAMA VE UYGULAMA AÇISINDAN SORUNUN AMACI BELİRLEMESİ

Amacı belirleme yönünden, soruna; plan hedefleri, turizm politikaları, çevre koruma ve düzenleme gibi bir çok açıdan yaklaşılabilmektedir.

Kent ölçeğindeki sorunların çözümünde, kent planlama çalışmaları açısından, bazı temel fonksiyon ve özel konularda daha kapsamlı sektörel etütler ve çalışmaların yapılması, ve planın bu tür çalışmalarla bütünleşmesi öngörülmektedir.

Bu etütler elde mevcut bilgilerin yenilenmesine ve değişik kaynaklı bilgilerin tutarlılıklarının sağlanmasına yarıyacaktır. (1)

Planlama ve uygulamada; tesisin yapılacağı bölgenin seçiminde ve tesislerin tasarımıında esas olacak bilgilerin saptanıp, işletme şemalarının yapılamaması halinde işletmeci ve mimarlar kişisel yorumları ile tanımsal ve niteliksel kararlara varabileceklerdir. Bu yanımlalar kentsel uygulama ölçeğinde çok büyüüp, düşük randımanlı ve kullanışsız tesisler üretimine neden olacaktır. (2) (3)

- 
- (1) Anon. "2000 Yılıında İstanbul" İTÜ Mimarlık Fakültesi Şehircilik Enstitüsü
- (2) Anon. "Turizm Konaklama Tesisleri ile ilgili tasarlama Problemleri hazırlık toplantısı" İTÜ Mimarlık F, 1971 "100 000 000 Tl. üstünde bir yatırım olan Tarabya Otelinin rantabl olmaması ne şehir oteli ne de sayfiye oteli niteliklerine sahip olmamasındandır. Kış aylarında hiç bir iş adamı otelde kalmadığı gibi, yaz aylarında da denize girme imkânı bulunmamaktadır"
- (3) Altan AKI, "Konaklama Tesisleri Fiziksel Planlaması Orta Anadolu Bölgesi İçin Bir Araştırma" yeterlik çalışması İ.D.M.M.A. 1976  
"İklim koşulları olarak, ülkemizle karşılaştırma olanağı bulunmayan Golden-Sand (Varna, Bulgaristan), Mamaiya Eforia (Romanya) da gelişen konaklama tesisleri, Ekim ayı içinde dahi rantabl olarak çalışacak biçimde planlanmıştır. Oysaki Kumburgaz'da düzensiz bir şekilde gelişme gösteren oteller, yılın üç-dört ayında kullanılabilen beton yağınları görünümündedir.

2000 yılına kadar 9 - 12 milyon nüfuslu bir kent olacağı varsayılan, İstanbul'un yükleneceği fonksiyonların en iyi şekilde planlanabilmesi, sınırlı olabilecek kaynaklarının en verimli bir biçimde değerlendirilebilmesi, Mekân organizasyonundaki çelişkilerin ve israfın önlenerek kayıpların minimum ölçüye indirilmesi, olumlu ve daha hızlı bir gelişmenin sağlanması gerekmektedir.

### ARAŞTIRMANIN AMACI VE VARSAYIMLAR

Önceki bölümlerde genel olarak sözü edilen gelişmelerin, getirdiği yeni koşullarda, günümüz gereksinmelerine uyumlu Fiziksel Çevrenin yaratılması zorunludur.

Araştırma konusu kapsamında; eskiye oranla konaklama biçimleri ve eylemlerinde değişimler görülmektedir. Ayrıca, konaklayıcının amaçlarına ve konaklama nedenlerine bağımlı olarak, gelişmeler de farklı tablolar göstermektedir. Taleple (istem) ilgili olarak, arzda (sunuş) günümüz ve ülke koşullarına göre bir denge sağlanabilmesi gereği vardır.

Seçilen model ve süreç (1950-1978) içinde gelişmelerin izlenip değerlendirilmesi yolu ile, çözümlenme, planlama, tasarlamaya yardımcı olabilecek doğru bilgilerin üretilmesi ve ileriye dönük öneri ve önlemlerin belirlenmesi araştırmanın esas amacıdır.

Araştırmanın amacı, kuramsal ve uygulamaya dönük açıdan düşünülebilir;

- Kuramsal amaç : Gelişmelerin izlenerek değerlendirilmesi yolu ile çözümlenme, planlama ve tasarlamaya esas olabilecek bilgilerin üretilmesine olanak sağlayacak bir metodun geliştirilmesi.

- Uygulamaya

dönük amaç :

- Seçilen model ve süreç içinde Konaklama tesislerinin kent bütünü içinde bölgesel dağılımı, yoğunluk bölgeleri ve bu bölgelerdeki zaman içinde görülen değişimler, ve tesislerin niteliksel açıdan özelliklerinin saptanması ve değerlendirilmesi. Model içinde arz edilendeki gelişmeleri belirleyecektir.

- Seçilen model ve süreç içinde, Kullanıcı özellikleri, amaçları, eylemleri ve gereksinmelerini ve bunların zaman içindeki değişmelerini izleyerek ve değerlendirerek, konaklayıcının tam tanımını yapabilmek. Model içindeki talebi belirleyecektir.

- Model içinde arz ve talep ilişkisinin değerlendirilmesi, küçük ve büyük ölçekteki planlama ve tasarlama çalışmalarına yardımcı bilgilerin üretilmesi.

Kuramsal ve uygulamaya dönük amaçlar, ayrılmaz bir bütün olarak ele alınmalıdır. Bu iki amacın gerçekleştirilmesi ve entegrasyonu ile model içinde gelişmeyi yönlendiren, aktif ve pasif önlemler belirecek, doğru bölge seçimi ve doğru tesis tasarlamasına esas olabilecek önerilerin saptanabilmesine yardımcı bir bilgi birikimi sağlanacaktır.

Kent bütünü içinde, konaklama tesisleri gelişimini yönlendiren tek etkenin turizm hareketleri olduğundan söz edilemez. Bu gelişimde, metropoliten merkez fonksiyonlarının, kentnin endüstri, ticaret potansiyelinin etkile-ri de sözkonusudur.

Bunlardan hangilerininin daha önemli ve öncelikli olduğunun, gelişimi ne yönde etkilediğinin araştırılması gerekmektedir. Planlamada göz önünde bulundurulması gereken en önemli noktalardan biri budur.

"Turizm planlamasının, her aşamada, metropoliten plan çalışmalarına paralel götürülmesi, bölge planlaması içinde yerini alması zorunludur." (1)

---

(1) Anon. "İstanbul Turizm Olgusu 1", Turizm ve Tanıtma Bakanlığı, Turizm Planlaması Genel Müdürlüğü, 1978

(2) İlklerde ilk oteller, en büyük merkez olan İstanbul'da demiryolu istasyonu çevresinde (Sirkeci) ve kentin ticaret ve eğlence merkezleri (Taksim-Beyoğlu-Tepebaşı) çevresinde yoğunlaşmıştır.

## 1. BÖLÜM

### PROBLEM ALANININ BELİRLENMESİ

#### 1.1. KONAKLAMA

Genel olarak, konaklama olayı, insanların türlü nedenlerle kısa süreli yer değiştirmeleri sonucu, gittikleri yerlerde barınabilmeleri gereksinmesinden kaynaklanmaktadır.

Barınma sorununun ortaya çıkardığı, konaklama eyleminin ve bu eylemden kaynaklanan diğer eylemlerin karşılanabilmesi amacı ile konaklama tesisleri mekânda biçimlenmiştir.

Önceleri yolculuk sırasında bir yerde durup, geceyi geçirmek şeklinde görülen konaklama eylemi, giderek basit bir barınma olayı olmaktan çıkmış, çeşitli nedenlerle (ticaret, tatil v.b.) geçici bir yerleşme halinde gelişmiştir.

Buna bağlı olarak, konaklama tesisleri de küçük aile işletmeleri durumundan çıkarak, büyük organizasyonlar, zincir tesisler haline dönüşmüştür.

Endüstri devrimi ve ulaşımdaki gelişmeler sonucunda, konaklama tesisleri, kent otelleri şeklinde, dünyanın büyük kentlerinde ve önemli merkezlerinde yer almaya başlamıştır. (1)

---

(1) Ülkemizde ilk oteller, en büyük merkez olan İstanbul'da demiryolu istasyonu çevresinde (Sirkeci) ve kentin ticaret ve eğlence merkezleri (Taksim-Beyoğlu-Tepebaşı) çevresinde yoğunlaşmıştır.



## 1.2. TURİST, TURİZM

"İş, öğrenim ve yerleşme amacı dışında, yaşadığı bölge haricinde 24 saat veya daha fazla kalan kimseler 'Turist' olarak tanımlanabilirler. (1)(Peters, 1969)

Gezi amacı ile gelenler, 24 saattan az kalsa ve geceleme yapmasa da, turist kapsamı içine alınmakta ve 'Ekskursiyonist' olarak tanımlanmaktadırlar. (DIE, 1973)

Bu olaya yaşamakta oldukları ülke dışında katılanlar 'Dış Turist', ülke içinde katılanlar ise 'İç Turist' olarak nitelendirilmektedirler.

Konu ile ilgili araştırmacılar, turistlerin tüm eylemlerini inceleyen teori ve uygulamaları 'Turizm' olarak tanımlamaktadırlar. (2)

Önceleri iş dışındaki amaçlarla yapılan yolculuklar olarak görülen turizm olayı, günümüzde turist tanımına giren kimseleri ağırlamak ve karşılığında ülkesel ölçekte fayda sağlamak amacına yönelik bir endüstri şeklinde gelişmiştir. Bu açıdan turizm sosyal ve ekonomik bir olaydır.

Turizmin ekonomik yönü, ticari fayda ve rantabilite, sosyal yönü ise insan ve çevresi ile ilgilidir. Öncelikle sosyal bir hareket (mobilite) olan turizm olayında gelişmenin öznesi insandır. (3)

(1) Dr. Nigân BAYAZIT, "Otel Yatak Odalarının Sistemli Tasarlanması İçin Bir Yöntem", İTÜ Mimarlık Fakültesi, Doçentlik Tezi, İstanbul 1978

(2) Dr. Nigân BAYAZIT, a.g.e.

(3) Anon. "İstanbul Turizm Olgusu 1", Turizm ve Tanıtma Bakanlığı, Turizm Planlaması Genel Müdürlüğü, 1978

Turizm olayını yaratanların özellikleri, psiko-sosyal davranışları, gereksinimleri amaçları ön planda gelmektedir. Bu nedenle, turizmi sadece gelir sağlayan, istihdam yaratan bir sektör olarak tanımlayıp görmek eksik kalabilecektir. Turizmin, ticari faydaya dönük olduğu kadar, insan, toplum ve çevre faydasına dönük bir olay olması ve buna yönlendirilmesi gereği vardır. Buradan hareketle, ülkesel ölçekte turizm politikaları, gelişim, planlama, uygulama ve denetleme aşamalarında, ekonomik fayda ile beraber, sosyal ve çevresel sorunları kapsamaktadırlar.

Konu kapsamında; Metropolitik merkez fonksiyonları, kentin çeşitli bölgelerinde konaklama tesisleri gelişimine neden olmaktadır. Böylelikle kentleşme, turizmi dolaylı ve dolaysız olarak etkilemektedir. Turizm etkinliklerinin de kentin genel gelişimine etkisi olduğundan söz edilebilir. Kentin sağladığı olanakları; Dış turist, iç turist, kentli ve diğerleri aynı zamanda ve birlikte kullanacaklardır.

### 1.3. KONAKLAYICI TANIMI, AMAÇLARI

İnsanların istek ve gereksinimleri sonucu ortaya çıkan konaklama eylemlerinin, genelde belirgin iki amaca yöneldiği görülmektedir:

- Turizm amaçlı konaklamalar.
- Turizm amaçlı olmayan konaklamalar.
- Turizm amaçlı konaklamalar, insanların boş zamanlarını değerlendirme isteklerinden kaynaklanmaktadır. Bunlar gezi, tatil, eğlence (recreation) gibi amaçlara yöneliktir. İnsanların kendi istekleri ile ilgilidir, kişi

boş zamanını değerlendirme biçimine göre, konaklayacağı tesisi seçebilir.

Konu ile ilgilenen araştırmacılara göre: Gelecekte insanların boş zamanları ve bunları değerlendirme istekleri artacaktır. "Gelecekte boş zaman hakimleşecek ve iş talî kalmaya mahkûm olacaktır. Zaman mekân ve bilinç gerçeği içinde, çalışma, öğrenme ve eğlence arasındaki setler yıkılacaktır." (1)(Hagashima, 1970)

Turizm olayının önem kazandığı, turizme açık ülkelerde başlıca sorun turizm ve buna bağlı diğer etkinliklere uygun tipte ve kapasitede tesis geliştirilmesidir.

Turizm amaçlı konaklamalar, genellikle kentler dışında, dinlenme ve eğlence (recreation) olanakları elverişli, ülkenin turizme açık kaynakları çevresinde gelişme gösterme eğilimindedirler. (tatil köyleri, sayfiye otelleri, dağ otelleri v.b.) Böyle olmakla birlikte; tarihi kentler, termal turizm bölgeleri, kültür ve folklorik özellikleri olan kentler, ülkenin uluslararası ulaşım açısından önem taşıyan giriş ve çıkış merkezleri, turist çekebilmektedir.

Anılan özellikleri içeren kentlerde yeralan konaklama tesislerinin belirli bir ölçüde turistik amaçlı kullanıma ve turizme dönük olabileceği düşünülmelidir.

---

(1) Dr. Nigân BAYAZIT, "Otel Yatak Odalarının Sistemli Tasarlanması İçin Bir Yöntem", İTÜ Mimarlık Fakültesi, Doçentlik Tezi, İstanbul 1978

- Turizm amaçlı olmayan konaklamalar başlığı altında toplananlar ise, kentin ülke ve uluslararası ölçekteki önemi ve özelliklerine bağlıdır. Bu özellikler kentin sosyal, ekonomik, politik durumu ile ilgilidir. Ayrıca bu tür konaklama talebinin nitelik ve nicelik yönünden gelişmesi, kentin demografik gelişimi, kent fonksiyonları, kentin fiziksel gelişimi gibi genel faktörlerle bağlantılıdır.

Kent içi alanlarda gelişme gösteren konaklama tesisleri, tamamen turizme ve rekreasyona dönük planlanmamışlardır. Bu nedenle turizm amacına yönelik ve diğer amaçlara da uyumlu kullanım biçimlerinin tesis içinde entegre olabileceği düşünülebilir. Araştırma konusu kapsamında kent otellerinin, farklı özelliklere sahip iç ve dış turistlere ayrıca turizm dışı kullanıma olanak tanınması sözkonusudur. Bu açıdan sorun; 'Turizm amaçlı ve turizm dışı amaçlı konaklama talebinin, kent bütünü içinde, bölgesel ölçekte ve konaklama tesisi ölçeğinde entegre edilmesi' olarak belirlenebilmektedir.

Bu iki ayrı amaca yönelik talepler, kent içi konaklama tesislerinde, kullanma biçimi açısından büyük aykırılıklar göstermemektedirler. Böyle olmakla beraber, kullanma biçimleri arasında doğabilecek çelişmelerde çözüm için kriterler;

- Kamu yararı
- Ülke ekonomisine katkısı
- Kaynağı koruma, olarak düşünülmelidir.

#### 1.4. KONAKLAMA TESİSLERİ

Geçmişte, konaklama tesisleri yiyecek ve eğlence satan istendiğinde yatacak yer ve yatak sağlayan küçük kuruluşlardı (hanlar). Ülkemizde ise Selçuklular ve Osmanlılar, kervan yolları üzerindeki kentlerde ve menziller arasında, tamamen ticaret amacına dönük, büyük ve organize konaklama tesisleri inşa ettiler (kervansaraylar).

Günümüzde, konaklama tesisleri, ticaret, turizm v.b. gibi farklı amaçlı kullanıcıları, geçici süre barındıran ve hizmet sağlayan organizasyonlar olarak gelişmişlerdir.

Araştırma kapsamındaki konaklama tesisleri, kent otelleridir. Kent otelleri; mobilyalı oda ve dairelerin geçici bir süre için kiraya verildiği, konaklayıcının her türlü hizmeti görevli personel tarafından karşılanan, ticari amaçla işletilen yapılardır.

Doğal olarak, kent bütünü içinde, turizm ve diğer aktivitelerin gelişmesi, konaklayıcının amaçları ve konaklama süreleri açısından da tesisi ve bunlarla ilgili hizmetleri etkileyecektir. Konaklama talebi, bir önceki bölümde belirtilen (1.3.) turizm ve diğerleri gibi iki ayrı amaçtan kaynaklanmaktadır. Gelişimin olumlu yönlendirilmesi için, tesisin her iki ayrı amaca hizmet vermesi zorunludur. Bu nedenle;

- Konaklama tesisinin kurulacağı bölgenin,
- Tesisin kapasite ve niteliklerinin,

belirtilen farklı amaçlara uyum sağlayacak biçimde seçimi önem kazanmaktadır.

### 1.5. GELİŞMELERİN NEDENLERİ

Kent bütünü içinde, gelişmeyi yönlendiren etkenler talebin niceliği ve niteliğidir.

#### 1.51. Konaklama Talebinin Niceliği:

Araştırma kapsamının dışında olmakla birlikte, gelişmeyi etkileyen önemli bir faktör, talebin niceliğidir.

- Turizm amaçlı konaklama talebinin belirlenebilmesi için, Ülkenin turizmle ilgili kurumlarınca; ülkesel ve bölgesel ölçekte, tahmin ve projeksiyon çalışmaları yapılmaktadır. ( TTB, DİE )

- Turizm dışı konaklama talebinin belirlenmesi ile ilgili çalışmalar; kırsal alandan kente göç ve büyüme hızı, demografik gelişme, kent fonksiyonlarındaki değişimler gibi çeşitli faktörlerle bağıntılı olarak, ilgili kurumlarca yapılmaktadır. ( DİE )

Talebin sayısal yönünün, talepteki artış ve azalmaların, ayrıca araştırılması zorunludur.

#### 1.52. Konaklama Talebinin Niteliği:

Konaklama talebinin niteliğini belirleyen en önemli kaynak, kuşkusuz kullanıcılarıdır.

Konaklayıcıların; - Özellikleri

- Eğilimleri

- Alışkanlıkları

- Amaçları

- Gereksinimleri

sonucundaki eylem ve davranışları talebin niteliğini ve

gelişme süreci içinde, talepte olabilecek değişimleri belirleyecektir. (1) Böylelikle, kullanıcı gereksinme ve amaçları talebin ve dolayısı ile arzın (konaklama tesisi) niteliksel açıdan özelliklerini belirleyen ve gelişmeyi yönlendiren en önemli etken olarak ortaya çıkmaktadır.

Talebin niteliği ile ilgili çalışmalar, ülkesel ve bölgesel ölçeklerde, konu ile ilgili kurumlarca sürdürülmektedir. ( TTB, NPB, Yerel Yönetimler )(Ek I, Ek II)

#### Şekil 1. Konaklama Organizasyonu

### 1.6. KONAKLAMA ORGANİZASYONU (Şekil.1)

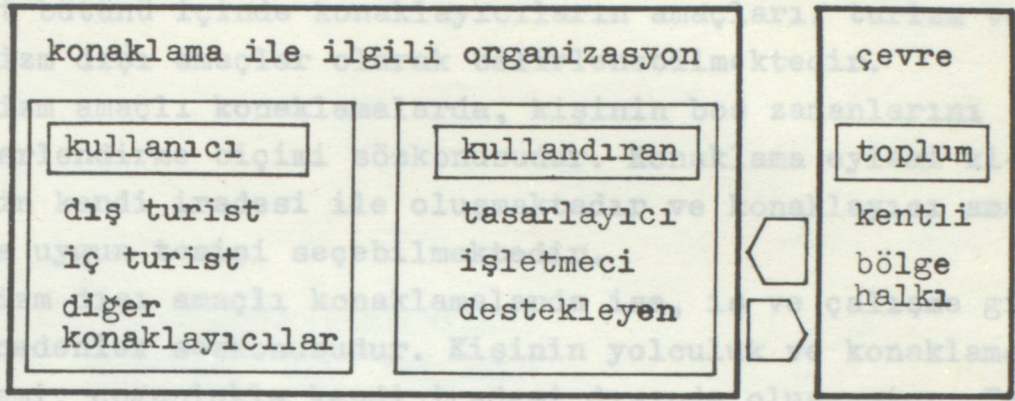
Konaklama ile ilgili bir organizasyonda amaç, kent bütünü içinde, olumlu bir konaklama eylemini gerçekleştirmektir.

Organizasyon esas olarak, kullanıcı ve kullandırandan oluşmakla birlikte, yer aldığı bölge içinde, çevre ile karşılıklı etki ve tepki yaratmaktadır. (bkz. Bölüm 5.21.)

Organizasyonu oluşturan kullanıcı ve kullandıranların amaçları da farklılıklar göstermektedir. (2) Organizasyonun etkin olması, talep ve arz dengesinin kurulabilmesi için, Kullanıcı ve kullandıran açısından ortak bir fayda ve doyum (tatmin) sözkonusudur.

- 
- (1) Kullanıcı tipine göre, tesislerin tipleri değişmekte kullandırıcı gereksinmeyi karşılayarak ve hizmeti satarak fayda sağlamaktadır.
  - (2) Kullanıcı ve kullandıranlar, organizasyonun sağladığı doyum ve faydayı, kendi açılarından maksimum ölçüde tutma eğilimindedirler.

## 1.7. BÖLÜN SONUÇLARI



şekil 1. Konaklama Organizasyonu

Konaklama ile ilgili organizasyon içinde yer alan;

- Kullanıcılar, dış turistler, iç turistler ve turizm amaçlı olmayan kullanıcılarıdır.
- Kullandıranlar, tesisin işletmesini üstlenenler ile, dolaylı olarak, destekleyen ve tasarımcılar olarak belirlenebilir. Destekleyenler, parasal desteği sağlayanlardır. Yatırımcılar özel kişiler, kuruluşlar ve aynı zamanda denetleyen durumunda olan devlet olabilir. Tasarımcılar ise, değerlendirme amacı ile, gelişme sürecinde devamlı olarak konaklama tesisi ve organizasyon ile ilgilenmek durumundadırlar.

Kullanıcıların yanısıra, kullandıran ve toplumun yönelişleri, amaçları önem kazanır ve gelişmeye etkisi vardır. Ancak gelişmeyi yönlendiren en önemli etken, olayı yaratan kullanıcı (konaklayıcı) olarak belirlemektedir. Diğer unsurların amaç, olanak ve kaynakları, kullanıcı amaç ve gereksinmelerine uyum sağlamak durumundadır.

## 1.7. BÖLÜM SONUÇLARI

- Kent bütünü içinde konaklayıcıların amaçları, turizm ve turizm dışı amaçlar olarak belirlenebilmektedir. Turizm amaçlı konaklamalarda, kişinin boş zamanlarını değerlendirme biçimi sözkonusudur. Konaklama eylemi kişinin kendi iradesi ile oluşmaktadır ve konaklayıcı amacına uygun tesisi seçebilmektedir. Turizm dışı amaçlı konaklamalarda ise, iş ve çalışma gibi nedenler sözkonusudur. Kişinin yolculuk ve konaklama eylemi, çoğunlukla kendi iradesi dışında oluşmuştur. Tesis seçme olanağı kısıtlıdır.
- Kent bütünü içinde, konaklama tesisinin kurulacağı bölgenin, kapasitesinin ve niteliklerinin, bu iki farklı amaca uyum sağlaması ve hizmet verebilmesi gereği vardır. Bu nedenle, standartları iyi saptanmış, uluslararası niteliklerde tesis tasarlanması zorunludur.
- Kent bütünü içinde, konaklama tesisleri ile ilgili sorunların ve gelişmelerin, turizm talebi ve kentin genel gelişmesi, endüstrileşmesi sorunu ile birlikte ele alınması gereği vardır.
- Konaklama ile ilgili organizasyonlarda, kullanıcı ile birlikte, kullandıran ve çevrenin etkisi de sözkonusu olmaktadır. Tesisin etkinliği, sosyal ve ekonomik açıdan yararı, bu unsurlar arasında kurulacak denge ile sağlanacaktır.
- Kullanıcı amaç ve gereksinimleri, konaklama tesisleri gelişimine neden olan ve bu gelişimi yönlendiren en önemli etken olarak belirlenmektedir.

Çevre düzenleme, diğer bir deyişle, tüm kişi ve toplum gereksinmelerinin, doğru şekilde elde edilme kaynakları arasındaki ilişkiyi tanımlar.

Toplumların sosyal-ekonomik ortamda değişimleri ve büyüme hızları ile birlikte, bu ortam ve gereksinmelerin arasında olabilecek ilişki, çok büyük ölçüde varabileceği ve gelişeceği açıktır. Günümüzde bu ilişkiyi tanımlama sorunu olarak ortaya çıkmıştır.

## 2. BÖLÜM

### GELİŞMELER VE DEĞERLENDİRİLMELERİ SORUNUNA SİSTEMCİ BİR YAKLAŞIM

İnsanların bir arada yaşadıkları, en küçük toplumdaki girdilerden büyük kentlere, metropollere kadar, toplumun içinde yaşamakta olduğu çevrede görülen gelişmeler, toplum amaçlarının ve gereksinmelerinin sonucunda oluşmuştur.

Kuşkusuz en küçük ölçüdeki toplumdaki, en büyük ölçüdeki insan topluluklarına kadar, toplumu oluşturan insanların bu amaç ve gereksinimleri uyumlu olabileceği gibi çelişkili de olabilmektedir.

Bu eğilimlerin ve sonucundaki gelişmelerin temelindeki sorunları formüle etmek tasarımcının önde gelen görevlerinden biri olmalıdır. "Günümüzde mimarlık, klasik fonksiyonalizmin, fonksiyonel ihtiyaçlarının karşılanmasında, doğru minimum ölçüleri bularak, etkinlik ve ekonomiyi amaçlayan bir mekân organizasyonu olma durumunu aşmış, bir çevre düzenleme sorunu olarak ortaya çıkmıştır." (1)

---

(1) Dr. Mine INCEOĞLU, a.g.e.  
N. SHULZ, "Intentions in Architecture", Allen-Unwin, 1966

Çevre düzenleme, diğer bir deyişle, tüm kişi ve toplum gereksinmelerinin, denge içinde eldeki kaynaklarla karşılanmasıdır.

Toplumların sosyo-ekonomik açıdan değişimleri ve hızlıbüyümleri ile birlikte, bu amaç ve gereksinmelerin arasında olabilecek çelişkilerin, çok büyük ölçülere varabileceği ve gelişmeyi olumsuz yönde etkileyeceği açıktır. Günümüzde, ülkenin hızlı değişim ve gelişmeye sahne olan yörelerinde, çevre düzenleme için yapılan çalışmalar ve planlamalar, genellikle gelişmenin arkasında kalmaktadır.

Konu kapsamında, konaklama tesisleri ile ilgili sorunlar, gerek tesis tasarımcıları ve işletmeciler, gerekse konaklayıcılar tarafından, çeşitli biçimlerde ortaya konulmakla beraber, kent bütünü içinde, bölgesel ölçekte ve tesis ölçeğinde olumsuz gelişmeler görülmektedir. Bu sonuçtan, toplum ve kentin genel gelişimi olumsuz yönde etkilenmektedir. (1)

Günümüzde sorunların, modern bilimin gereği olarak, bir bütünlük içinde ele alınması eğilimi vardır. Genel sistem teorisinin temelini oluşturan bu eğilim; sorunların araştırılması, değerlendirilmesi ve çözüme ulaştırılmasında doğru bir yaklaşım olarak gözükmektedir. Gelişme sürecinde,

- 
- (1) Gelişme süreci ve model içinde, bazı bölgelerde, konutların önce konaklama tesisine, kısa bir süre sonra ise iş yeri ve büro binalarına dönüştüğü izlenmektedir. (Bölüm 7 ek III) Kurumsal denetim sistemi tam olarak işletilemediği için, gelişme kendi haline bırakılma durumundadır. Bunun sonucunda, kullanışsız tesisler üretilmekte, kent merkez içi alanlarında konut stoklarının tüketildiği görülmektedir.

gelişmeye neden olan ve bunu yönlendiren tüm etken ve faktörlerin de böyle bir yaklaşımla ele alınmaları gereği vardır. Bu çevre yan sistemleri içinde karşılıklı etkilenme sözkonusudur. Sistemin kendisi de daha büyük bir sistemin elemanı, veya alt sistemi niteliğinde görülebilir.

## 2.1. b. SİSTEM TANIMI, ÖZELLİKLERİ, AMACI

Genel olarak sistem, bir bütünü meydana getirmek üzere birbirleri ile ilişkili elemanların topluluğu olarak tanımlanabilir. (1) (2) Elemanlar topluluğunun bir sistem oluşturması için sistemin parçaları ve elemanları arasında, kararlılık gösteren devamlı bir ilişkinin olması gerekmektedir. Bütünlük ve buna bağlı parçaları, bağımsız bir sistem oluştururlar. Sistem içinde 'bütün' birinci derecede, 'parçalar' ise ikinci derecede rollere sahiptirler. Hareket noktasının bütün olması nedeni ile parçaların birbirleri ile olan ilişkileri ve etkilenmeleri bütün yolu ile olabilmektedir. Parçaların hedefi de bütünden kaynaklanır ve bütünün amacı doğrultusundadır.(3)(4)

- 
- (1) L.V. BERTALANFFY, "General System Theory", George Braziller, New York, 1969
  - (2) S. BEER, "Decision and Control", John Wiley, London, 1966
  - (3) A. ANGYAL, "A Logic of Systems", Systems Thinking, Penguin Modern Management Readings, 1969
  - (4) B. HANDLER, "Systems Approach to Architecture" Elsevier Publishing Co., New York, 1970

(1) L.V. BERTALANFFY, "General System Theory" George Braziller, New York, 1969

(2) S. BEER, "Decision and Control", John Wiley, London, 1966

Bütünler de kuşkusuz çevre ile ilişkilidirler ve bir çevre sistemi içinde ele alındıklarında; doğal çevre, sosyal çevre ve yapay çevre yan sistemleri içinde karşılıklı etkilenme sözkonusudur. Sistemin kendisi de daha büyük bir sistemin elemanı, veya alt sistemi niteliğinde görülebilir. Bir bütün olarak sistemin davranışını etkileyen ve ayrı bir birim olarak kabul edilebilen en küçük parça, sistemin elemanıdır.

Sistemi oluşturan parçalar;

- Sistem
- Alt sistem
- Alt sistem elemanları
- Alt sistem elemanlarını oluşturan bileşenler, biçiminde belirlenebilmektedir.

Araştırmacı, sorunun amacına, kapsamına ve kişisel görüşlerine göre sistemi ve elemanlarını tayin edebilir.(1) Başka bir deyişle, sistemler ve elemanları, öngörülen amaçları gerçekleştirmek için kurulacaklardır. Amaca varmak için kurulacak bu sistemin belirlenmesinde izlenen genel aşamalar aşağıdaki biçimde sıralanabilir: (2)(3)

- (2) - Sistemin hizmet edeceği amaç
- Sistemi oluşturan elemanlar
- Sistemi oluşturan elemanların özellikleri
- (3) - Sistemi oluşturan elemanlar arası ilişkiler

- 
- (1) Dr. Ayla ATASOY, "Değişen İhtiyaçlar Karşısında Konut Tasarlamasının Mevcut Konutların Değerlendirilmesi Yolu İle Geliştirilmesi", İTÜ Mimarlık Fakültesi, Doktora Tezi, İstanbul, 1973
- (2) L.V. BERTALANFFY, "General System Theory" George Braziller, New York, 1969
- (3) S. BEER, "Decision and Control", John Wiley, London, 1966

Böylelikle sistem, alt sistemleri, elemanlarının özellikleri ve aralarındaki ilişkilerden kaynaklanan bir işleyiş biçimi kazanır. (1)

## 2.2. GELİŞMEYE NEDEN OLAN ETKENLERİN

### SİSTEMCİ BİR YAKLAŞIMLA ORTAYA KONMASI

İnsan, çevresi ile sürekli alışverişte olan devingen (hareketli) açık bir sistem olarak tanımlanabilir. (2) Genel ve soyut olarak, kapalı bir olgu olarak karşımıza çıkan insan sistemi, çevre sistemi ile ilişkileri göz önüne alınırsa eylemleri, gereksinimleri ve davranışları ile açık bir sisteme dönüşmektedir. (3)

Sorun, konaklama tesisi birimi ölçeğinde ele alındığında, yapı tasarlama açısından, insan-bina bir sistem özelliği göstermektedirler. Bu aynı zamanda kent planlama sisteminin de bir birimi olabilmektedir. (4) Büyük bir sistemin

- 
- (1) E. HANDLER, "Systems Approach to Architecture", Elsevier Publishing Co., New York, 1970
- (2) Dr. Emre AYSU, a.g.e.  
D.H. CARSON, "The Interaction of Man and His Environment SER 2 University of Michigan, College of Architecture and Design, 1965
- (3) Dr. Emre AYSU, a.g.e.  
Atilla YÜCEL, "Tasarlama ve Çevre Sorunları-Bazı Sistematik Yaklaşım Eğilimleri", İTÜ Mimarlık Fakültesi, İstanbul, 1971
- (4) Dr. Emre AYSU, "Eski Kent Mekânlarını Düzenleme İlkeleri, Kent Planlama Bütünü İçinde Sistematik Bir Çözümleme-Planlama-Tasarlama Modeli Trabzon Kenti Orta-İç Kale Tarihi Yerleşimi Üzerinde Bir Deneme" İDMMA Mimarlık Bölümü, Doktora Tezi, İstanbul, 1977

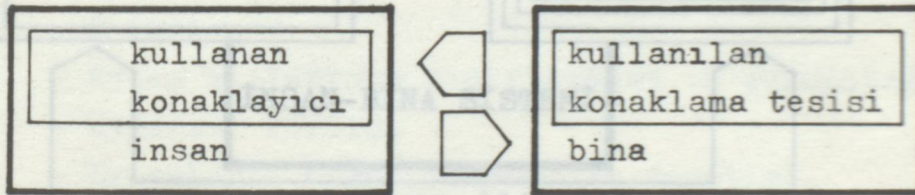
Konaklama tesisinde, insan-bina sisteminin karşılıklı

ilişkileri yanısıra, içinde yer aldığı

birimlerinin veya birkaç biriminin birleşmesinden meydana gelen kısımların birer sistem olarak kabul edilebileceğinden, bir sistemin daha büyük sistemlerin alt sistemi, başka bir deyişle, büyük sistemin birimi olabileceğinden sözü edilebilir.(1)

Sistem kavramı içinde, konaklama tesisi (kullanılan), konaklayıcı (kullanan) beraberce bir insan-bina bütünü meydana getirmektedirler. Kullanan ve kullanılanın gelişmeleri birbirinden ayrı ve bağımsız düşünülemez. Bu bütünlük içinde, konaklama tesislerinin mekânda biçimlenmesini ve gelişmesini etkileyen en önemli faktör, konaklayıcıların gereksinimleri sonucu ortaya çıkan konaklama eylemidir.

Gelişmelerin değerlendirilebilmesi için, konaklama eylemi sorununun tüm çevre sistemi içinde yerinin belirlenmesi ve diğer faktörlerle ilişkilerinin araştırılması gerekmektedir.

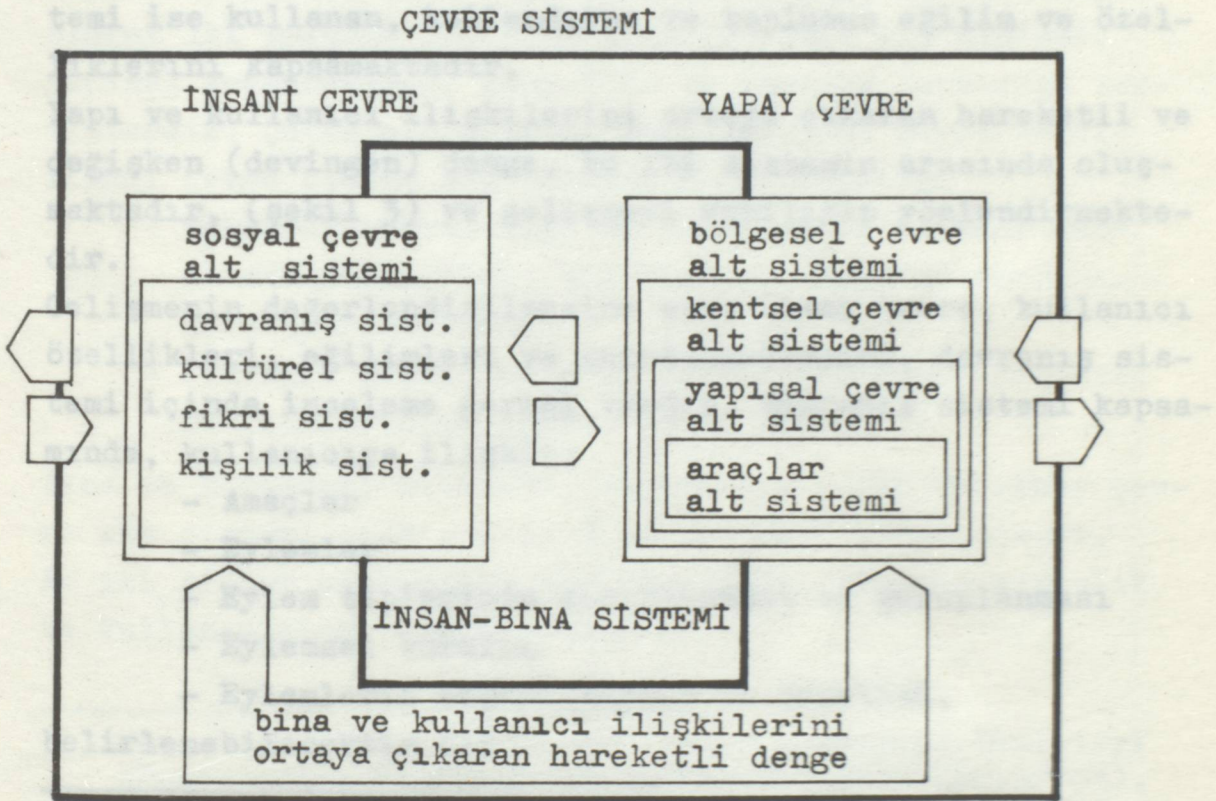


şekil 2. İnsan - Bina Sistemi

(1) Dr. Emre AYSU, a.g.e.  
J. Brian McLOUGHLIN, "Urban and Regional Planning-A Systems Approach", Faber and Faber, London, 1969

Konaklama tesisinde, insan-bina sisteminin karşılıklı ilişkileri yanısıra, içinde yer aldığı;

- Sosyal Çevre (sosyal yapı, davranış, kültür v.b.)
  - Yapay Çevre (ulaşım sistemi, kentsel yapı v.b.)
- ile ilişkileri ve bu çevrelerin etkileri sözkonusudur. (şekil 3) Bu nedenle gelişme sorununun insan-bina bütünü olarak, çevre sistemi içinde incelenmesi ve değerlendirilmesi gereği vardır.



şekil 3. İnsan - Bina Sisteminin Çevre Sistemi içindeki yeri

Binayı kullanan (konaklayıcılar); Binayı kullandıran (işletmeci, organizasyonda çalışanlar v.b.) ve toplum (bina ile dolaylı ve dolaysız ilişkili olan kent halkı) ile ilgili özellikler, bir davranış sistemi içinde belirebilir. Diğer taraftan, doğal çevre ve yapay çevreye ilişkin özellikleri içeren bir fiziksel sistem sözkonusudur.

Görülebileceği gibi; fiziksel sistem, bina ve içinde yer aldığı doğal ve yapay çevreye ilişkin özellikleri, davranış sistemi ise kullanan, kullandıran ve toplumun eğilim ve özelliklerini kapsamaktadır.

Yapı ve kullanıcı ilişkilerini ortaya çıkaran hareketli ve değişken (devingen) denge, bu iki sistemin arasında oluşmaktadır, (şekil 3) ve gelişmeyi etkileyip yönlendirmektedir.

Gelişmenin değerlendirilmesine esas olmak üzere, kullanıcı özellikleri, eğilimleri ve gereksinmelerini, davranış sistemi içinde inceleme gereği vardır. Davranış sistemi kapsamında, kullanıcıya ilişkin;

- Amaçlar
- Eylemler
- Eylem tiplerinin sınıflanması ve guruplanması
- Eylemsel kuruluş
- Eylemlerin organizasyonu ve denetimi,

belirlenebilecektir.(1)

- (1) Konu ile ilgili bir örneklemede; konaklayıcının tesis-ten istediği nedir (transit konaklama, iş, turizm, rekreasyon v.b.), bu amaç eylemleri ve eylem tiplerini belirleyecektir (geceleme, tatil, kongre, alışveriş v.b.)

Binaya ilişkin kullanıcı amaçları, kullanıcının eylemlerini belirleyecektir. Eylem tipleri(1), eylemler arasındaki ilişkiler, eylemlerin organizasyonu ve denetimi ile ilgili gelişmelerin izlenip değerlendirilmesi, ileriye dönük kullanım biçimlerini, kullanıcı gereksinmelerini ve gereksinmelerdeki zaman içinde olabilecek değişimleri belirleyecektir. (şekil 4)

Fiziksel sistem, çevre alt sistemi ve yapı alt sistemi olarak iki bölümde incelenebilir.(2) Yapı alt sistemi, yapısal konstruksiyon, sturuktür ve yapının kapsadığı servislerdir. Çevre alt sistemi ise, mekânsal çevre ve fiziksel çevre olarak iki bölümde düşünülebilir.

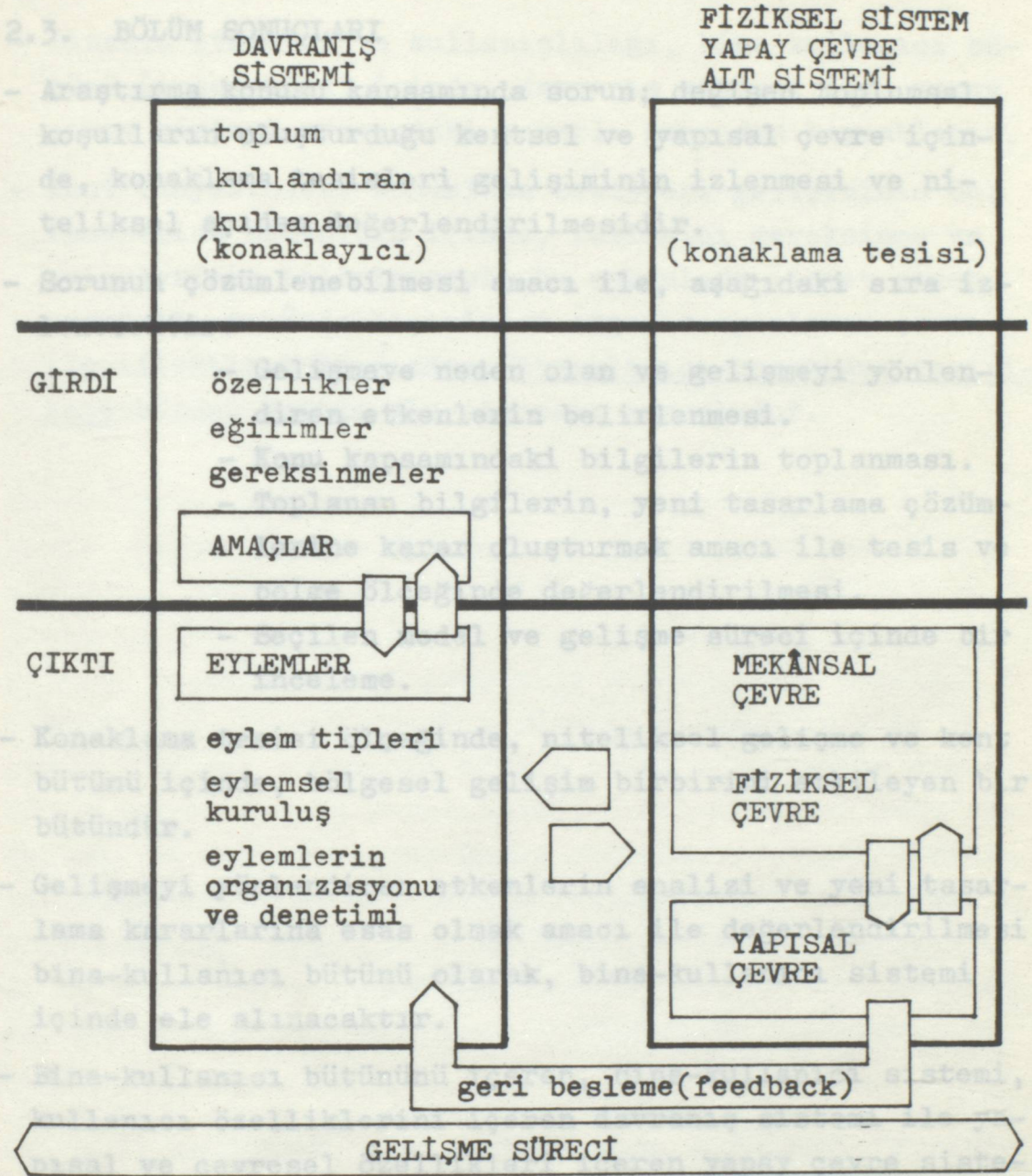
- Mekânsal çevre; bina ve bölümlerine ilişkin geometrik özellikler, bölümler ve mekânlar arası ilişkiler düzenidir.
- Fiziksel çevre; bina ve yakın çevresinin fiziksel özellikleridir. (renk, koku, ses v.b.)

Bina ve kullanıcı ilişkisi, davranış sistemi ve yapay çevre alt sistemi arasındaki ilişkiden kaynaklanmaktadır. Bu iki sistem arasındaki kararlı denge, binanın etkinlik ve kullanılabilirliğini sağlayacaktır.

---

(1) Konu ile ilgili bir örneklemede; Konaklama tesisleri bünyesindeki eylemler, pasif eylem (geceleme, uyuma), aktif eylem (yiyecek hizmetleri, eğlence v.b.) olarak ayrılabilir. .

(2) Dr. Ayla ATASOY, a.g.e.



şekil 4. Gelişme sürecinde, davranış sistemi ve fiziksel sistem ilişkileri, değerlendirme açısından geri besleme (feedback)

### 2.3. BÖLÜM SONUÇLARI

- Araştırma konusu kapsamında sorun; değişen toplumsal koşulların oluşturduğu kentsel ve yapısal çevre içinde, konaklama tesisleri gelişiminin izlenmesi ve niteliksel açıdan değerlendirilmesidir.
- Sorunun çözümlenebilmesi amacı ile, aşağıdaki sıra izlenecektir:
  - Gelişmeye neden olan ve gelişmeyi yönlendiren etkenlerin belirlenmesi.
  - Konu kapsamındaki bilgilerin toplanması.
  - Toplanan bilgilerin, yeni tasarlama çözümlerine karar oluşturmak amacı ile tesis ve bölge ölçeğinde değerlendirilmesi.
  - Seçilen model ve gelişme süreci içinde bir inceleme.
- Konaklama tesisi ölçeğinde, niteliksel gelişme ve kent bütünü içinde, bölgesel gelişim birbirini etkileyen bir bütündür.
- Gelişmeyi yönlendiren etkenlerin analizi ve yeni tasarlama kararlarına esas olmak amacı ile değerlendirilmesi bina-kullanıcı bütünü olarak, bina-kullanıcı sistemi içinde ele alınacaktır.
- Bina-kullanıcı bütününe içeren, bina-kullanıcı sistemi, kullanıcı özelliklerini içeren davranış sistemi ile yapısal ve çevresel özellikleri içeren yapay çevre sisteminden oluşur.

- Binanın etkinlik ve kullanışlılığı, bina kullanıcı bütünü (insan-bina) içinde, davranış sistemi ile, yapay çevre sistemi arasındaki kararlı dengeden kaynaklanır.
- Kent bünyesindeki konaklama tesisleri gelişiminin de; insan-bina bütünlüğü içinde, kullanıcı gereksinme ve eylemlerinin belirlenmesi; bu eylemlere hizmet etmek amacı ile mekânda biçimlenen organizasyonların çevre ile ilişkileri açısından, konaklayıcı-konaklama tesisikent bütünü içinde ele alınması zorunludur.

### 3.1. KULLANICI GEREKSİNİMLERİ İLE İLGİLİ ÇALIŞMALAR TANIMI, ÖZELLİKLERİ, AMACI

'Kullanıcı gereksinimleri' deyimi ile, kullanıcı eyleminin en etkin biçimde yerine getirilebilmesi amacı ile sağlanması gereken koşullar ifade edilmektedir.(1)

### 3. BÖLÜM

#### GELİŞMEYİ YÖNLENDİREN ANA ETKEN

#### 'KULLANICI GEREKSİNİMLERİ'

Tasarlayıcı, kullanışlı fiziksel çevreyi yaratma ve bu çevre içinde gereken değişimleri yapma amacı ile, kullanıcıların davranışları ile ilgilenme durumundadır.

Kullanıcıların çevre ile ilişkileri, amaçları, gereksinimleri, tasarlayıcının karşısına karmaşık bir şekilde çıkmaktadır. Mimari tasarım süreci; insanların amaç ve gereksinimleri sonucunda ortaya çıkan eylemlerine uygun bir fiziksel formun yaratılması, üretimi ve kullanma sürecinde bu formun uygunluğunun değerlendirilmesi olarak tanımlanabilir.(1) Gelişmenin başlangıcında ve gelişme sürecinde, en önemli etki kullanıcılardan olacaktır. Bu da en geniş anlamda, kullanıcıların özellikleri, amaçları, gereksinimleri sonucunda ortaya çıkan eylemlerin belirlenmesidir.

(1) R.J. MAINSTONE, L.G. BIANCO, H.W. HARRISON, "Performance Parameters and Performance Specifications in Architectural Design", Current Paper, 23/69 B.R.S. London

### 3.1. KULLANICI GEREKSİNİMLERİ İLE İLGİLİ ÇALIŞMALAR TANIMI, ÖZELLİKLERİ, AMACI

'Kullanıcı gereksinimleri' deyimi ile, kullanıcı eylemlerinin en etkin biçimde yerine getirilebilmesi amacı ile sağlanması gereken koşullar ifade edilmektedir.(1)

Gereksinimler, kişiler (insan) ve bu kişilerin oluşturduğu toplumdaki kaynaklanmaktadır. Kaynak ve gereksinme birlikte bir sistem oluştururlar, kaynaktan bağımsız bir gereksinme düşünülemez. Kaynak olmazsa gereksinme, gereksinme olmazsa kaynak ortadan kalkar.(2) Kaynak veya gereksinmeden her hangi birindeki bir değişme, diğeri tarafından karşılanamazsa denge bozulur, gelişme etkilenir. Önemli bir özellik de, kaynak ve gereksinmenin sürekli bir hareket ve değişme içinde olmasıdır.(3) Bu sürekli hareket ve değişmelerin izlenmesi ve kullanıcı gereksinimlerinin devamlı denetlenmesi gerekmektedir.(bkz. Bölüm 4.1.)

---

(1) Dr. Ayla ATASOY, a.g.e.

(2) Konu ile ilgili bir örneklemede; kent çevresi veya kent MIA içinde, bir otel bölgesinin tamamen işlevini yitirmesi, kaynak ve gereksinmeden birinin tamamen ortadan kalkması nedeniyledir.

(3) Konu ile ilgili bir örneklemede; MIA (merkez içi alan) içinde, otellerin yoğunluk bölgelerinde görülmekte olan niteliksel ve niceliksel değişmeler, kaynak ve gereksinmenin devingen özelliğinden kaynaklanmaktadır.

V.V. ROLE, "User Needs and Design of Houses", Current Paper, B.R.S. London

Tasarım süreci içinde, kullanıcı gereksinimleri ile ilgili çalışmalar;

- Gereksinmelerin belirlenmesi,
- Eylemleri karşılamak üzere üretilen fiziksel formun değerlendirilmesi aşamalarını kapsar.

Değerlendirme çalışmalarını sonucunda, tasarlama için gereken kriterler takımı belirlenebilecektir.(1)

Başlangıçta gereksinmelerin tamamen ortaya konması, eylemlerin karşılanabilmesi için uygun fiziksel formun bulunup, yapının üretilmesi aşamalarından sonra; ortaya çıkan fiziksel formun amaca uygunluğunun değerlendirilmesi ile, Tasarlama süreci içinde bir geriye besleme (feedback) sağlanmaktadır. Bu nedenle kullanıcı gereksinimleri ile ilgili çalışmalar, gelişmenin izlenmesi, değerlendirilmesi ve ileriye dönük tasarım kriterlerinin belirlenmesine yardımcı olması açısından önem kazanmaktadır.

### 3.2. KULLANICI GEREKSİNİMLERİ İLE İLGİLİ ÇALIŞMALARIN SINIFLANDIRILMASI, METOTLARI

Konaklama tesisleri gibi bir konuda, çeşitli ülkelerden, farklı davranış, kişilik ve kültür yapısına sahip kullanıcılar sözkonusudur. Bu nedenle sosyal ve ekonomik açıdan

(1) Dr. Ayla ATASOY, a.g.e.  
W.V. HOLE, "User Needs and Design of Houses" Current Paper, B.R.S. London

büyük farklılıklar gösteren kullanıcıların, gereksinimleri ile ilgili çalışmaların kapsamı çok geniştir.

Araştırmacılar, bu konuda yapılan çalışmaları üç grupta toplamaktadırlar:(1)

- Stratejik

**Çalışmalar:** Ülkenin turizm ve konaklama politikalarında belirlenen; geniş anlamdaki metodolojik çalışmalar; Plan hedefleri ve amaca varmada kullanılacak kaynakların korunması çalışmaları; Ülke ve uluslararası ölçekte kullanıcıların arasındaki öncelik sırası çalışmaları, stratejik çalışmalar kapsamındadır.(2)

- Belirli Bölge

**Çalışmaları:** Ülkesel ölçekteki stratejik çalışmaların çerçevesi içinde; Bölgesel özelliklere göre, tesis yapım programlarında ele alınacak olan kullanıcı gereksinimleri ve talebin nitelik ve nicelik çalışmaları.

- Değerlendirme

**Çalışmaları:** Seçilen belirli bir tesis ve yakın çevresi için yapılan değerlendirme çalışmalarıdır. Bu çalışmalar, konaklama eylemini karşılayan tesisin tipi, belirli bir özelliği veya

---

(1) Dr. Ayla ATASOY, a.g.e.

(2) Konu ile ilgili bir örneklemede; Konaklama tesislerinin, hangi ölçülerde dış turizm, hangi ölçülerde iç turizme hizmet vereceği, talebin niteliği ve niceliği çalışmaları, stratejik çalışmalardır.

çevre koşulları ile ilgili olarak kullanıcıların davranış ve görüşlerini belirlemeyi amaçlar.(1) Bu çalışmaların sonucunda, tasarımcının, tesisi daha rasyonel tasarımına olanak sağlayacak, ileriye dönük kriterler belirlenecektir. Gelişmenin değerlendirilmesi (Bölüm 5) de daha ayrıntılı olarak ele alınacaktır.

Kullanıcı gereksinimlerini belirleme çalışmalarında;

- Konu ile ilgili dokümanlar, istatistiki veriler,
- Gözlem,
- Görüşme,(anket)
- Ölçmeler, yardımcı olabilmektedir.

Konu ile ilgili doküman ve istatistiki veriler; ülkedeki ilgili kurumlarca veya araştırmacılar tarafından yapılan yayınlardır;

- Nüfus sayımları (DİE)
- Fiziksel planlama çalışmaları
- Turizm raporları (TTB)
- Turizm istatistikleri (TTB)
- Turizm envanter çalışmaları (TTB)
- Bölgesel turizm fiziksel gelişim etüdüleri,

konu kapsamında bilgi sağlamaktadırlar.

---

(1) Konu ile ilgili bir örneklemede; Farklı sosyo-ekonomik yapıya sahip konaklayıcıların, tesisten ve çevresinden bekledikleri nelerdir ve bunların ne kadarı gerçekleştirilebilmektedir. Model içinde TTB ve İstanbul NPB tarafından iki anket çalışması yapılmıştır. (ek I, ek II)

Gözlem; tesisin içinde yer aldığı bölgede veya tesis ölçeğinde eylemlerin, gözlem yolu ile belirlenmesi metodudur. Sonucunda, eylemlerin önem ve öncelik sırası, eylemlerin sınıflandırılması ve birleştirilmesi, zamanlaması saptanabilecektir.(1)

Görüşme; konaklayıcı ve tesisle ilişkili diğer kimselerle yapılacak görüşmeler (anket), gereksinimleri bir ölçüde belirleyebilir. Göz önünde bulundurulacak nokta, konaklayıcıların ve işletmecilerin isteklerinin çelişkili olabileceği gibi, konunun genişliği ve konaklayıcıların büyük farklılıklar göstermesi nedeni ile anketlerin çok geniş bir sahada yapılması gereğidir.(dış turist, iç turist, diğer konaklayıcılar v.b.) Görüşme yapılacak tesisler en rantabl, çok çalışan, belirgin organizasyonlar arasından seçilmeli ve görüşmeler, gelişme sürecinde, belirli periyotlarda tekrarlanmalıdır. Çeşitli konaklayıcı ve diğerleri ile yapılan görüşmeler sonucunda, kullanma biçimi açısından uygun olan veya olmayanın ölçülmesi (fiziksel ölçme) ile, bilgi sağlanabilecektir.

Kullanıcı amaç ve gereksinmelerinin belirlenmesi; Gelişmenin izlenmesi, değerlendirilmesi ve ileriye dönük tasarım kriterlerinin saptanabilmesinde en en öncelikli adım olarak ortaya çıkmaktadır.

---

(1) Konu ile ilgili bir örneklemede; kentin her hangi bir bölgesinde yer alan, konaklama tesisinin hangi amaçla kullanıldığı (ticaret. turizm v.b.) gözlem yolu ile saptanabilecek, kullanıcıların tek tesis ve bölge ile ilgili gereksinimleri belirlenebilecektir.

### 3.3. BÖLÜM SONUÇLARI

- Gelişmeye neden olan ve bunu yönlendiren esas etken kullanıcı amaç ve gereksinimleri olarak belirlenmiştir. (bkz. Bölüm 1.7.) Konaklama eylemi bu amaç ve gereksinimlerin karşılanması ile oluşmaktadır. Tesis tasarımına esas olacak kararların belirlenmesine geçmeden, konaklayıcının tam tanımının yapılabilmesi zorunludur.
- Araştırma konusu kapsamında, genel ülkesel strateji çerçevesinde seçilen önemli ve öncelikli bölgeler için, konaklayıcı amaçlarını ve gereksinimlerini belirlemeye yönelik çalışmalar yapılması gereği vardır. Bunlar; gözlem, görüşme (anket, soru kağıdı), ölçme, istatistik ve envanter çalışmalarıdır.(1)
- Kullanıcı gereksinimlerini belirleme çalışmaları sonucunda:
  - Kent bütünü içinde, bölgesel ölçekte ve tesis ölçeğinde kullanma biçimi belirlenecektir.
  - Kent bütünü içinde, bölgesel ölçekte ve tesis ölçeğinde benzer konaklayıcıların guruplanmasına olanak sağlanacaktır.
  - Kent bütünü içinde, farklı bölgelerde, niteliksel açıdan farklı gereksinimler belirebilir; bunlara uygun standartların saptanmasına yardımcı olunabilecektir.

---

(1) Araştırma konusu kapsamında; model içinde TTB ve İstanbul NPB tarafından iki anket çalışması yapılmıştır. (ek I, ek II)

Konu ile ilgili bir çalışmada, gelişme süreci içinde, toplumsal değişim ile bağlantılı olarak, konaklayıcıların, amaçları ve gereksinimlerinde değişiklikler görülmektedir. Ayrıca, seçilen sosyal içinde, konaklama tesislerinin bölgesel konumu ve nitelikleri açısından da değişimler görülmektedir. Bunlar, gelişme sürecinde, talep ve arz tarafındaki değişimler olarak tanımlanabilir.

#### 4. BÖLÜM

#### GELİŞME SÜRECİNDE SOSYAL ÇEVRE VE YAPAY ÇEVREDEKİ DEĞİŞMELER

Gelişme süreci içinde, sosyal çevre ve tesisin yer aldığı yapay çevrede, önceden tam olarak kestirilemeyen ve kontrol edilemeyen bazı değişikliklerin olabileceği kuşkusuzdur. Araştırmanın giriş bölümünde geniş açıklamasını yaptığımız; 'Gelişme sürecindeki, büyük kent modeli' içinde, bu değişmelerin büyük ölçeklere varabileceği açıklıkla ortadadır. Bu değişmeler, sosyal sistem kapsamındaki davranış sistemi ile fiziksel sistem kapsamındaki yapay çevre arasındaki, bina-kullanıcı ilişkilerini oluşturan kararlı dengeyi etkileyecektir.

İnsan-bina bütünü içinde bu değişmeler;

- Davranış sistemi çerçevesi içinde, kullanıcıdaki değişmeler,
- Yapay çevre çerçevesinde, yapısal çevredeki değişmeler, olarak belirlenebilmektedir.(1)

---

(1) Dr. Ayla ATASOY, a.g.e.

Konu ile ilgili bir örneklemede; Gelişme süreci içinde, toplumsal değişme ile bağlantılı olarak, konaklayıcıların, amaçları ve gereksinmelerinde değişiklikler görülmektedir. Ayrıca, seçilen model içinde, konaklama tesislerinin bölgesel dağılımı ve nitelikleri açısından da değişmeler görülmektedir. Bunlar, gelişme sürecinde, 'talep ve arz'daki değişmeler olarak tanımlanabilir.

Günümüzde, kullanıcılara ilişkin gereksinmelerdeki değişmeler, yapısal çevredeki değişmelerden daha hızlı ortaya çıkabilmektedir.

#### 4.1. SOSYAL ÇEVREDEKİ DEĞİŞMELER

Sosyal çevredeki değişmeler; gelişme sürecinde kullanıcı gereksinmelerindeki değişmeler olarak tanımlanabilir.

Tasarım sürecinin ilk aşamasında, kullanıcılara ilişkin gereksinmeler iyi belirlense bile, zaman içinde değişen toplumsal koşullara göre, kullanıcı gereksinmelerinde değişmeler sözkonusudur.

Tasarım kriterleri içinde önemli bir faktör olan esneklik (flexibilite) sağlanması amacı ile yeni isteklerin ve bu isteklerdeki değişmelerin neler olabileceğinin tasarımcılar tarafından bilinmesi zorunludur.

Değişen kullanım biçimlerine göre, 'uygun fiziksel formu' bulamayan, kullanışsız bir tasarım ürününden kaçınmak için, kullanıcı; özellikleri, amaçları, gereksinmelerindeki, değişmelerin ve bunun sonucunda beliren eylemlerindeki değişikliklerin saptanması için çalışmalar yapılması gereklidir.

## 4.2. YAPAY ÇEVREDEKİ DEĞİŞMELER

Fiziksel sistem çerçevesinde, zaman içindeki değişimler, yapısal çevrede eskime sorunu olarak ortaya çıkmaktadır. Yapısal çevredeki eskimeler; yapı sisteminin zaman içindeki değişmelerini içeren fiziksel eskime ve yapısal çevre ile davranış sistemi arasındaki ilişkilerin değişmesinden kaynaklanan relatif eskime olarak, genelde iki şekilde ortaya koyulabilmektedir.(1)

### 4.21. Fiziksel Eskime:

Fiziksel eskimeler; dış etkenler nedeni ile, yapının bünyesinde ve yakın çevresinde meydana gelen, fiziksel ve kimyasal bozulmalar, yıpranmalardır.

Fiziksel eskime objektiftir, önceden tahmin edilebilen, ölçülebilen, kontrol edilebilen özelliklere sahiptir. Eskiyen malzeme ve ekipmanı yenileyerek veya değiştirip yerine koyarak, mevcut yapı düzeninin, gelişme süreci ile uyumu sağlanabilmektedir. Fiziksel yenileme yolu ile yapının etkinliği sürdürülebilmektedir.

Ratcliff'e göre; fiziksel eskime "Yapının fiziksel veya kimyasal değişimler sonucu hizmet görme etkinliğinin azalmasıdır".(2)

Yıpranma ve bozulmanın devamlı bakım ve onarım ile ötelenmesi olanağı vardır. Sadece, ekonomik fayda açısından bu onarım ve bakımın hangi düzeye kadar kazançlı olduğunun belirlenmesi zorunludur.

---

(1) Dr. Ayla ATASOY, a.g.e.

(2) R.U. RATCLIFF, "Urban Land Economics", McGraw-Hill, New York, 1949

Görüleceği gibi fiziksel eskime, gelişme süreci içinde tamamen 'somut' bir kavram olarak ortaya çıkmaktadır. Günümüzün gelişen teknolojik olanakları ile denetlenmesi ve önlenmesi sağlanabilmektedir.

#### 4.22. Relatif Eskime

Relatif eskime; davranış sistemi ile yapay çevre çerçevesindeki yapısal çevre ilişkilerinden kaynaklanmaktadır. Geniş anlamda, binanın, değişen koşullar nedeni ile kullanışsız hale gelmesidir. Relatif eskimenin sonucunda, yapı kullanılış biçimi açısından eskimekte, zaman içinde etkinliği azalarak, pazar değerini kaybetmektedir. Toplum ve çevrenin, gelişme sürecindeki değişmelerinden etkilenen bu tür eskime ile ilgili çalışmalar, giderek önem kazanmaktadır.

Relatif eskime konusunda, çeşitli yapı tipleri ile ilgili çalışmalar yapılmıştır. Araştırmamızda yararlanılan, konu ile ilişkili bilgiler; Dr. A. Atasoy'un "Değişen İhtiyaçlar Karşısında Konut Tasarlamasının Mevcut Konutların Değerlendirilmesi Yolu İle Geliştirilmesi" adlı doktora tezinden,(1) P. Cowan'ın "Depreciation, Obsolescence and Aging" adlı makalesinden naklen, kronolojik sıra ile alınmıştır.(2)

(1) Dr. Ayla ATASOY, a.g.e.

(2) P. COWAN, " Depreciation, Obsolescence and Aging" The Architects Journal, 16 June 1965

(4) United States Department of Housing, "Housing in the United States, 1947". (P. Cowan, A. J. 16 June 1965 makalesinden)

Adı geçen çalışmalarda: *değişmeler.*

K. Holm-Longberg, relatif eskimeyi; kentsel bozulmalar nedeni ile yapı ve yapı çevresindeki, eskimeye neden olan faktörlere bağlamaktadırlar.(1)

L. Mumford, esnek (flexibl) yapılar tasarlanması ile, değişen yeni ihtiyaçları karşılayabilecek yapılar önermekte ve böylelikle relatif anlamda eskimenin ötelenebileceğini öne sürmektedir.(2)

Yalnızca 'flexibl' yapı tasarlanmanın, fonksiyonel eskimeye çare olamayacağına, içinde bulunulan çevrenin niteliksel değişiminin de, bu eskime olayına ve sürecine etkisi olabileceğine işaret edilmektedir.(3)

1947 yıllarında, Amerika Birleşik Devletleri'nde yapılan, çeşitli yapı tiplerinin faydalı ömür tahminleri ile ilgili bir çalışmada, oteller için '50' yıllık bir faydalı ömür süresinden söz edilmektedir.(4) Ayrıca yapıların faydalı ömürlerinin aşağıda sıralanan faktörlere bağlı olarak değiştiği öne sürülmektedir:

- Yapının içinde bulunduğu çevrenin nitelikleri.
- Yapının içinde bulunduğu çevredeki nüfus hareketleri.

---

(1) K. HOLM-LONGBERG, "Time Zonning as a Preventive of Blighted Areas", Architectural Record and Guide 1933

(2) L. MUMFORD, "The Culture of Cities", Secker-Warburg, London, 1953

(3) Dr. Ayla ATASOY, a.g.e.

(4) United States Department of Treasury, "Bullentin F. 1947". (P. Cowan, A. J. 16 June 1965 makalesinden)

(3) B. HANDLER, "Economic Planning for Urban Growth", University of Michigan Press, 1960

- Arsa fiyatlarındaki değişmeler.
- Mimari nitelikler.
- Yapı sturuktürünün kullanıma olan uygunluğu.
- Bakım ve onarım.

Aynı kuruluş tarafından, 1962 yılında yayımlanan, adı geçen çalışmanın revizyonunda, anılan binalar için faydalı ömür tahminlerinin, bir önceki çalışmada belirtilenlerden daha kısa olduğu görülmektedir.(1)

Hoover ve Vernon, bir araştırmalarında New York kenti içindeki endüstri yapılarının kullanımını yitirmesine neden olarak, flexibl olmayan planlama niteliği ve çevresel bozulmayı göstermektedirler.(2)

Okul binaları ile ilgili olarak, B. Handler, eskime olayını;

- Giderilebilir olanlar: Yapı ve bileşenlerinde meydana gelen fiziksel ve kimyasal bozulmalar (yangın v.b.)
- Giderilemez olanlar: İstenmeyen çevre koşulları, yetersiz arsa olanakları v.b. gibi,

iki ayrı bölümde düşünmektedir.(3) Ayrıca aynı araştırmacıya göre; fiziksel eskime 1-40 yılları arasında meydana gelmekte, 40-50 yıldan sonra fonksiyonel eskime ve çevresel yetersizlikler ortaya çıkmaktadır.

(1) United States Department of Treasury, "New Depreciation Rules, 1962". (P. Cowan, A.J. 16 June 1965 makalesinden naklen)

(2) HOOVER, VERNON, "Anatomy of a Metropolis", Harvard University Press, 1959. (P. Cowan, A.J. 16 June 1965 makalesinden naklen)

(3) B. HANDLER, "Economic Planning for Better Schools" University of Michigan Press, 1960

R.U. Ratcliff, konutlar ile ilgili bir çalışmasında; yapının zamanla, fiziksel bozulma ve yıpranmasının yanı sıra, yapının çevresindeki niteliksel değişmelere ve dış faktörlere bağlı olarak etkilenmesini ve değer değiştirmesini 'çevresel bozulma' olarak tanımlamaktadır. Ayrıca, fiziksel olarak yıpranmamış, bozulmamış bir yapının, sosyal, ekonomik ve teknolojik değişmeler nedeni ile, kullanım etkinliğini kaybetmesi halinin relatif eskime olduğunu ileri sürmektedir.(1)

Yine konutlarla ilgili başka bir araştırmada, I.S. Lowry; fiziksel bozulma ve yıpranmadan başka, 'biçimsel eskime' ve yapısal çevrede hizmet gören endüstriyel ürünlerin gelişmesi ve pazarlaması sonucunda, eskilerin kullanım etkinliğini yitirmesi olayını 'teknolojik eskime' olarak nitelendirmektedir.(2)

Araştırma konusu kapsamında, oteller ve diğer büyük konaklama tesisleri gibi binalarda, teknolojik eskime olayının, büyük boyutlarda ve hızlı bir değişim içinde olacağından söz edilebilir.

Konuya ekonomik açıdan bir yaklaşımla; tesis sahibi ve işletmecisinin, tesisten beklediği kârı maksimize etme eğilimi doğaldır. Gerek değişen çevre koşulları, gerekse fonksiyonel eskime sonucu, yapı etkinliğinin kaybolması ile, bu kârın olumsuz yönde etkilenmesi halinde 'ekonomik eskime' sözkonusudur. Ayrıca fiziksel yıpranma ve bozulma

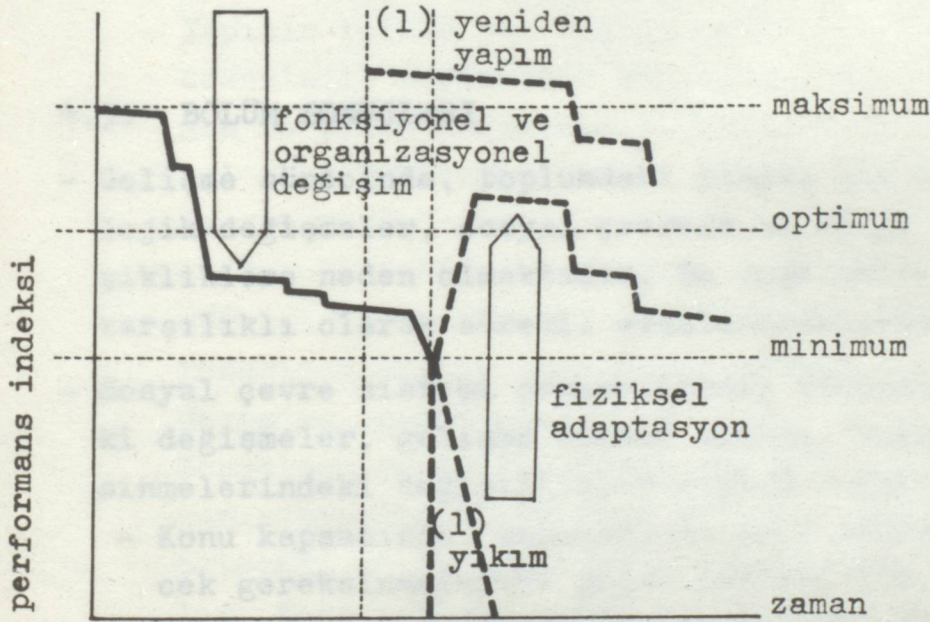
(1) R.U. RATCLIFF, a.g.e.

(2) Dr. Ayla ATASOY, a.g.e.

I.S. LOWRY, "Filtering and Housing Standarts, a conceptual analysis", Land Economics, November 1960

durumunun ötelenmesi amacı ile, binada yapılması gereken bakım ve onarım giderleri, organizasyondan beklenen ekonomiyi sağlamadığı zaman bir 'finansiyel eskime' den söz edilebilir.(1)

Yukarıda özetlenen araştırmalardan anlaşılacağı gibi, relatif eskime, çeşitli tip kullanıcıların yargılarına göre değişebilen 'soyut' bir kavram olarak ortaya çıkmaktadır. Hızlı bir değişim ve gelişme sürecinde, önceden kestirilebilen, ölçülebilen değerler olarak ortaya koyulması zordur.(2) Fonksiyonel eskime ile ilgili olarak P. Cowan bir grafik geliştirmiştir.(şekil 5)



şekil 5. (2) Fonksiyonel Eskime

(1) Dr. Ayla ATASOY, a.g.e.

(2) P. COWAN, "Studies in growth, change and aging of buildings", Transactions of the Barlett Society, Vol 1.

Grafikten anlaşılacağı gibi, fonksiyonel eskime, fiziksel eskime gibi ölçülebilen bir süreklilik göstermez. Yapı performansını belirleyen eğri kesikli bir şekilde minimuma yaklaşır, tam olarak kestirilemeyen ölçülerde ve zaman aralıklarında düşmeler göstermektedir. Ancak 'fiziksel adaptasyon' ile optimum performans sağlanabilmektedir. (şekil 5)

Araştırma konusu kapsamında; relatif eskime türü olan çevresel bozulma ve fonksiyonel eskimenin, konaklama tesisleri gelişimini, gerek bölgesel ölçekte, gerekse tesis ölçeğinde etkileyeceği kuşkusuzdur.

#### 4.3. BÖLÜM SONUÇLARI

- Gelişme sürecinde, toplumdaki sosyal ekonomik ve teknolojik değişimler, sosyal çevrede ve yapay çevrede değişikliklere neden olmaktadır. Bu değişimler birbirlerini karşılıklı olarak sürekli etkilemektedirler.
- Sosyal çevre sistemi çerçevesinde; davranış sistemindeki değişimler, gelişme süreci içinde, kullanıcı gereksinimelerindeki değişiklikler olarak ortaya çıkmaktadır.
  - Konu kapsamında, konaklayıcıların zamanla değişebilecek gereksinimlerini genel hatları ile, bölgesel ölçekte ve tek tesis ölçeğinde iyi belirlemek gereklidir.
  - Kent bütünü içinde, bölgesel ölçekte değişimler gösteren 'kent fonksiyonları'na göre, konaklayıcıya amacına uygun tesis seçebilmesi olanaklarını arttırmak.

- Çevre özellikleri ve kent fonksiyonları nedeni ile belirli bölgelerde yoğunlaşmakta olan tesislerde, esneklik sağlayan tesis tasarımı ile, değişen kullanıcı gereksinimlerine hizmet verebilmek gereği vardır. (flexibilite)

- Gelişme sürecinde ortaya çıkan diğer bir sorun da; fiziksel sistem çerçevesindeki, yapay çevrede görülen değişimlerdir. Bu değişimler 'yapısal çevrede eskime' olarak tanımlanmaktadır.

- Yapının fiziksel olarak yıpranması ve bozulması 'fiziksel eskime'dir. Bu tür eskime, bakım, onarım ve yenileme ile önlenebilmekte ve ötelenebilmektedir.

- Yapının içinde yer aldığı çevredeki toplumsal ve teknolojik değişimler sonucunda, kullanım etkinliğinin ve pazar değerinin kaybolması 'fonksiyonel eskime' olarak ortaya çıkar.

Kent bütünü içinde fonksiyonel eskimeyi hızlandıran en önemli faktör, toplumsal koşullara bağlı olarak sürekli değişme eğiliminde olan kent yapısı ve kent fonksiyonlarının özellikle, merkez içi alanlarda(MIA) değişime uğramasıdır.

Konaklama tesisleri gibi, çok yönlü etkilenebilen organizasyonlarda, relatif anlamda eskimenin hızlı olabileceği ve büyük boyutlara ulaşabileceği söylenebilir. Kent bütünü içinde fonksiyonel eskime olayı daha çok bölgesel ölçekte görülmektedir.(Bölüm 7 ek III) Ayrıca otelcilik alanındaki hızlı teknolojik gelişmeler de, konaklama tesisi ölçeğinde fonksiyonel eskimeye neden olmaktadır.

- Fiziksel eskime hızı ile, fonksiyonel eskimenin aynı olması halinde, sorun meydana çıkmaz, tesis içinde yer aldığı bölgede, fiziksel ve relatif anlamda etkinliğini kaybeder. Bölgeler için de aynı düşünce ileri sürülebilir.
  - Fiziksel eskimenin, fonksiyonel eskimeden hızlı olduğu durumda, tesis onarılıp yenilenerek kullanıma açılır ve etkinliğini sürdürebilir. Burada yapıdan umulan fayda ve ekonomik ölçü sözkonusudur.
  - Fonksiyonel eskime hızı, fiziksel eskimeyi geçtiği zaman, değişen kullanım biçimi nedeni ile bina bazı değişmelere zorlanacaktır. Burada konaklayıcının tesis adaptasyonu veya tesisin konaklayıcıya adaptasyonu sorunu ortaya çıkmaktadır.
- Bölge seçimi ve konaklama tesisi tasarımında, 'taleb'i (konaklayıcı) optimum düzeyde tutabilmek için 'arz'da (konaklama tesisi) fonksiyonel eskimeyi ötelemek gerekmektedir.(şekil 5) Çare olarak, tesis tasarımında esneklik faktörü (flexibilite) önem kazanmaktadır.
- Kent bütünü içinde, doğru bölge seçimi ve bu bölge içinde yer alacak tesisin özelliklerinin saptanmasında, relatif eskime (fonksiyonel eskime) ile ilgili çalışmalar yapılması, ileriye dönük değerlendirmeler açısından zorunlu olmaktadır.

tesisin etkinliği... (Mkz.4.22)  
Değerlendirme... kullanıcıların gereksinimlerine... eltililecek değişmelerin, tesisin... özelliklerinin in- celenerek, fonksiyonel... alanlarının be- lirlenmesi, değerlendirme... ekimeyi

## 5. BÖLÜM

### GELİŞMELERİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Tesisin değişen gereksinmelere, çevresel koşullara uyum sağlayabilmesi için, tasarlama çözümlerinin, bu gelişme- lere paralel olarak geliştirilmesi gereği vardır. Bu da, tesisin tasarımı sürecinde değerlendirme çalışmaları ve belirli amaca yönelik olarak kullanılmakta olan tesisle- rin çok yönlü değerlendirmeleri ile sağlanabilecektir.

#### 5.1. DEĞERLENDİRME ÇALIŞMALARI TANIMI, TÜRLERİ, AMACI

Araştırma konusu kapsamında değerlendirme çalışmaları, gelişmelerin izlenmesi ve kullanılmakta olan tesislerin bölgesel olarak ve tesis ölçeğinde değerlendirilmeleri- dir.(1)

Zamanla, tesise ilişkin kullanıcı gereksinmelerinin de- ğiştirdiği ve tesisin bu değişmeleri karşılayamaması halin- de, fonksiyonel eskime olayının sözkonusu olduğu böylece

---

(1) Konu ile ilgili bir örneklemede; otel bölgelerinin yer değiştirmeleri, yeni yoğunluk bölgelerinin oluş- ması, bazı otel bölgelerinin etkinliğini tamamen yi- tirmesinin nedenleri değerlendirilecektir.

tesisin etkinliğini kaybettiğinden söz edildi.(bkz.4.22)  
Değerlendirmelerin amacı; farklılıklar gösteren kullanıcıların gereksinmelerinin, bu gereksinmelerde olabilecek değişmelerin, kullandıkları tesislerin özelliklerinin incelenerek, fonksiyonel eskimeye neden olan etkenlerin belirlenmesi, değerlendirilmesi ile, fonksiyonel eskimeyi öteleyebilecek veya önleyebilecek önlemlerin saptanabilmesidir. Diğer bir deyişle; 'talep'in değişiminin değerlendirilmesi yolu ile 'arz'ın belirlenmesi amacına yöneliktir.

Kullanım sürecinde, gerek yapının içinde yer aldığı bölgede ve yakın çevresinde, gerekse kullanıcı gereksinme ve isteklerini karşılama yönünden etkileri olumlu ise, eylemlerin yapılabilmesi kolaylaşmaktadır. Diğer bir deyişle 'arz' ve 'talep' dengesi kurulabilmektedir. Dengenin sağlanabilmesi ile, tesisi kullanan (konaklayıcı) ve tesisi kullandıran (tesis sahibi, işletmeci) fayda ve memnuniyetlerini optimum düzeyde tutabilmektedirler. Bu ancak çok yönlü ve geniş değerlendirme çalışmalarını gerektirmektedir. Değerlendirmelerin sonucunda, konu ile ilgili toplanan bilgilerin, tasarıma yardımcı olacak biçimde kullanılır hale getirilmesi, öneri ve önlemlerin saptanabilmesi, hedeflerin belirlenebilmesi olanağı sağlanacaktır.

Değerlendirme çalışmalarını iki bölümde inceleme olanağı bulunmaktadır.(1)

---

(1) Dr. Ayla ATASOY, a.g.e.

W.F. BLACK, "Appraisal of Building Requires Knowledge and Thought" Current Paper 2/68 B.R.S. London

- Bu nedenle, konu ile ilgili değerlendirmeler, aşağıdaki konulara karşı -
- Teknik konuları kapsıyan değerlendirmeler.
  - Kullanıcı davranış ve görüşlerini belirlemek üzere yapılan değerlendirmeler.

Araştırma konusu ve kapsamı açısından; kullanıcı davranış ve görüşlerini belirleme amacına dönük değerlendirmeler önem ve öncelik kazanmaktadır. Bu değerlendirmeler kullanıcı tatmini (doyum) ve buna bağlı olarak kullandırıcı tatmini değerlendirilmesi olacaktır.

Teknik konuları kapsıyan değerlendirmeler, araştırma kapsamı dışında bırakılmakla birlikte, kuşkusuz gelişmeler ile ilişkilidirler ve ayrıca araştırılmaları gerekmektedir.

## 5.2. KONU İLE İLGİLİ DEĞERLENDİRME ÇALIŞMALARI

Konaklayıcının, konaklama tesisinin yer aldığı çevreye, tesisin bütününe veya özelliğine karşı beliren tepkilerinin veya görüşlerinin değerlendirilmesi çalışmalarıdır.

Genel olarak değerlendirilmesi gereken iki ana sorun belirlemektedir;

- Kentsel koşullar açısından, konaklama tesisinin içinde yer aldığı bölgenin, çeşitli kullanımlar (turizm, ticaret v.b.) için sağlayabildiği uygunluk, ayrıca konaklayıcının, tesisin yakın çevresinde aradığı nelerdir, ne kadarı gerçekleştirilebilmektedir?
- Konaklayıcının, konaklama tesisinde aradığı nelerdir ve bu ne kadar gerçekleştirilebilmektedir?

Bu nedenle, konu ile ilgili değerlendirmeler, birbirini karşılıklı etkileyen, devingen iki bölümde incelenebilir:

- Tesisin içinde yer aldığı çevre ile ilgili değerlendirmeler.(bkz.5.21.)
- Konaklama tesisi ölçeğinde, niteliksel açıdan değerlendirmeler.(bkz.5.22.)

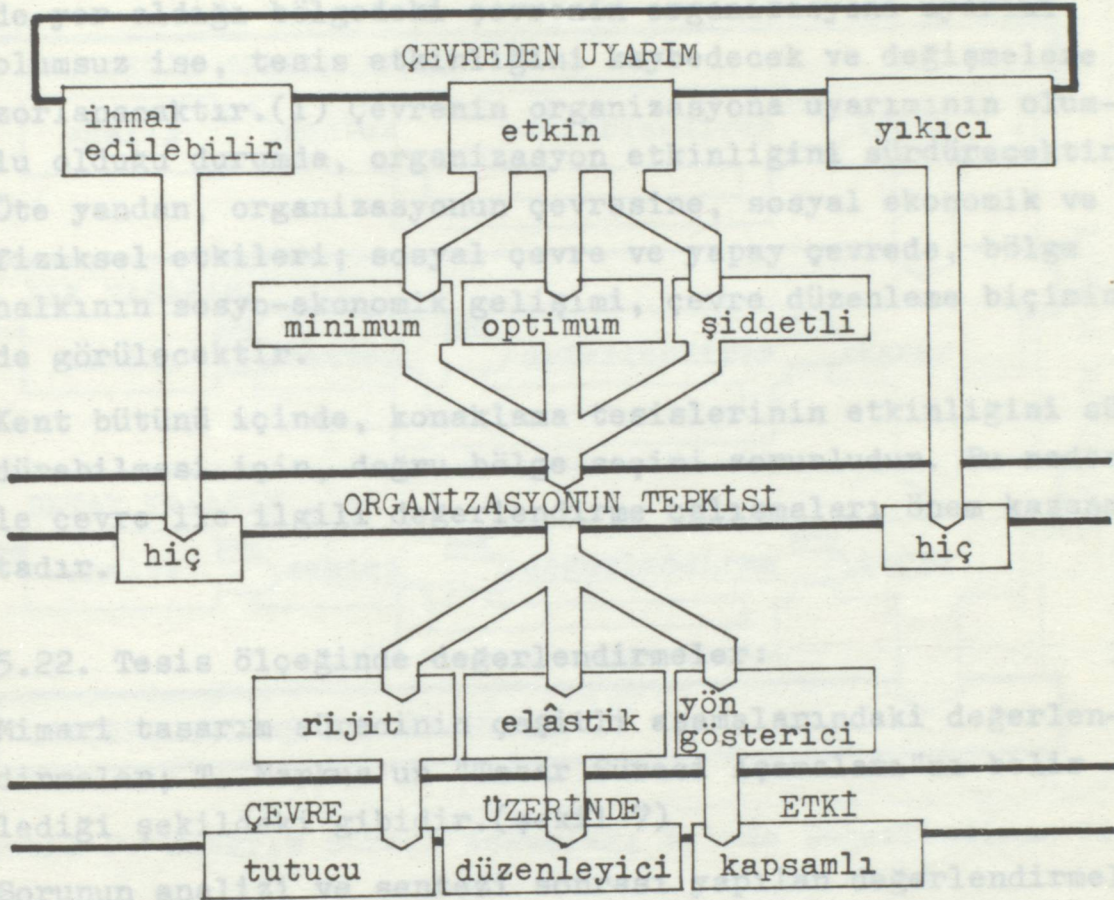
#### 5.21. Tesisin içinde yer aldığı çevre ile ilgili değerlendirmeler:

Gereksinmeler sonucunda, eylemlere hizmet etmek için, bir tasarım ürünü olarak meydana çıkan yapı, yer aldığı bölge içinde, insan-bina bütünü açısından mekânsal ve fiziksel bir çevre oluşturmaktadır.(bkz.Bölüm 2.2.)

Kullanılış sürecinde; kullanıcı, kullandıran ve kullanılan (konaklayıcı, konaklama tesisi) bir organizasyon olarak tanımlanabilir. Bu organizasyon sürekli bir dinamizm ve iki yönlü bir değişme ve değiştirme eğilimindedir. Organizasyonun çevreye; çevrenin de organizasyona etki ve tepkisi sözkonusudur. Organizasyon çevreyi, çevre de organizasyonu değiştirme eğilimindedir.

T. Markus'un "Çevre Uyarımı-Tepki-Etki Dinamik Sırası"na göre,(şekil 6) çevrenin organizasyona etkisinin ihmal edilebilir derecede az veya yıkıcı olması halinde, buna organizasyonun hiç bir tepkisi olmamaktadır. Çevreden uyarımın etkin olması durumunda ise, organizasyonun tepkisi söz konusudur.(1)

(1) Dr. Mine İNCEOĞLU, "Türkiye Köy İlkokullarında Eğitsel Alanın Değerlendirilmesinde Kullanılabilecek Bir Metod" İTÜ Mimarlık Fakültesi, Doktora Tezi, İstanbul, 1973, T. MARKUS, "The Role of Building Performance and Appraisal in Design Method" A.J.146/1967



şekil 6. Çevre Uyarımı-Tepki-Etki Dinamik Sırası (1)

Organizasyona, çevreden uyarım sonucunda, organizasyonun tepkisi, çevre üzerinde, tutucu, düzenleyici, kapsamlı etki yaratabilmektedir. Bu çevrede ve organizasyonda karşılıklı olarak değişmelere neden olabilecektir.

(1) Dr. Mine İNCEOĞLU, a.g.e.  
T. MARKUS, "The Role of Building Performance and Appraisal in Design Method", A.J. 146/1967

Konu ile ilgili bir örneklemede; konaklama tesisinin içinde yer aldığı bölgedeki çevrenin organizasyona uyurımı olumsuz ise, tesis etkinliğini kaybedecek ve değişmelere zorlanacaktır.(1) Çevrenin organizasyona uyurımının olumlu olduğu durumda, organizasyon etkinliğini sürdürecektir. Öte yandan, organizasyonun çevresine, sosyal ekonomik ve fiziksel etkileri; sosyal çevre ve yapay çevrede, bölge halkının sosyo-ekonomik gelişimi, çevre düzenleme biçiminde görülecektir.

Kent bütünü içinde, konaklama tesislerinin etkinliğini sürdürebilmesi için, doğru bölge seçimi zorunludur. Bu nedenle çevre ile ilgili değerlendirme çalışmaları önem kazanmaktadır.

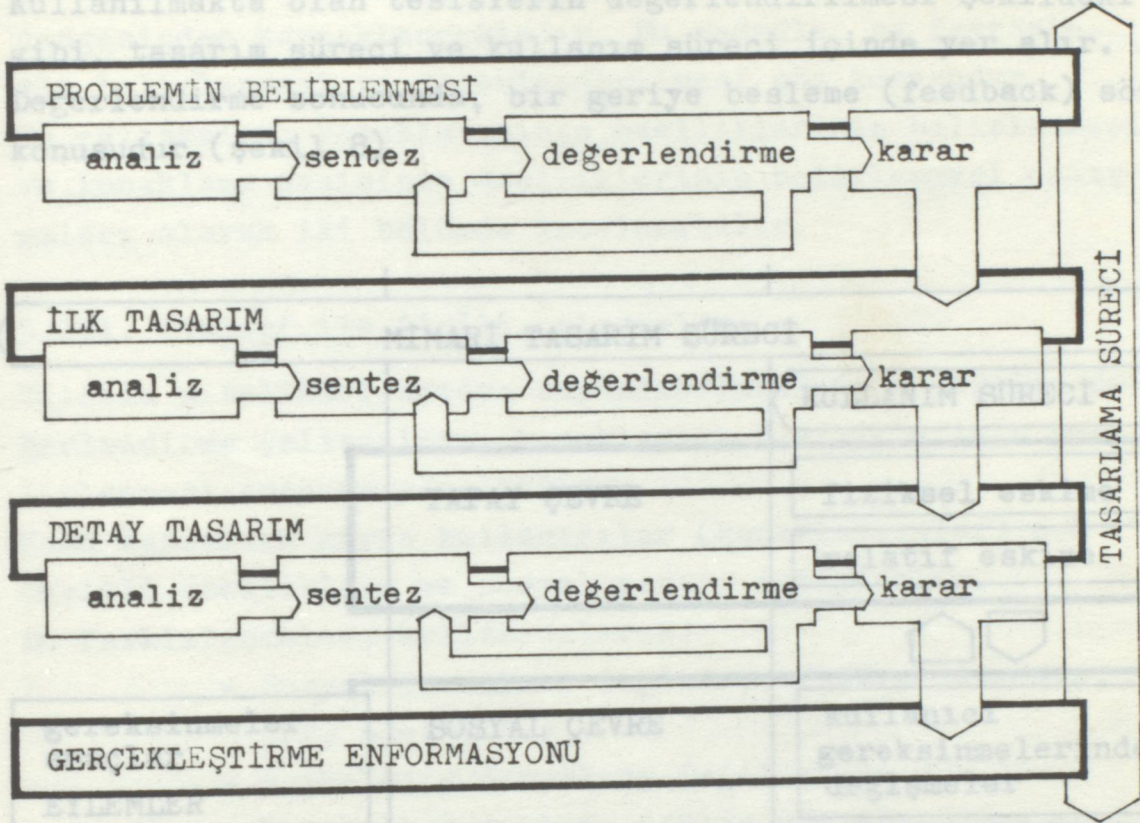
#### 5.22. Tesis ölçeğinde değerlendirmeler:

Mimari tasarım sürecinin çeşitli aşamalarındaki değerlendirmeler; T. Markus'un "Tasar Süreci Aşamaları"nı belirlediği şekilde gibidir.(şekil 7)

Sorunun analizi ve sentezi sonrası yapılan değerlendirmeler bir sonraki aşama için kararı belirlemede, ayrıca sentez için, bir geri besleme (feedback) sözkonusu olmaktadır.

Araştırma konusu kapsamında, gelişmenin izlenerek, kullanılmakta olan tesislerin değerlendirilmeleri amaç alınmıştır.

(1) İstanbul, kent MİA içindeki Aksaray'da, konut stokları konaklama tesislerine dönüşmüş; halen de, ticaret yapıları, bürolar ve iş yerlerine dönüşmek eğilimindedir. Kentin bu bölgesinde, yapının kullanılış amacına uygun olmayan değişmelere zorlandığı görülmekte, gelişim olumsuz yönde etkilenmektedir.(Bölüm 7 ek III)



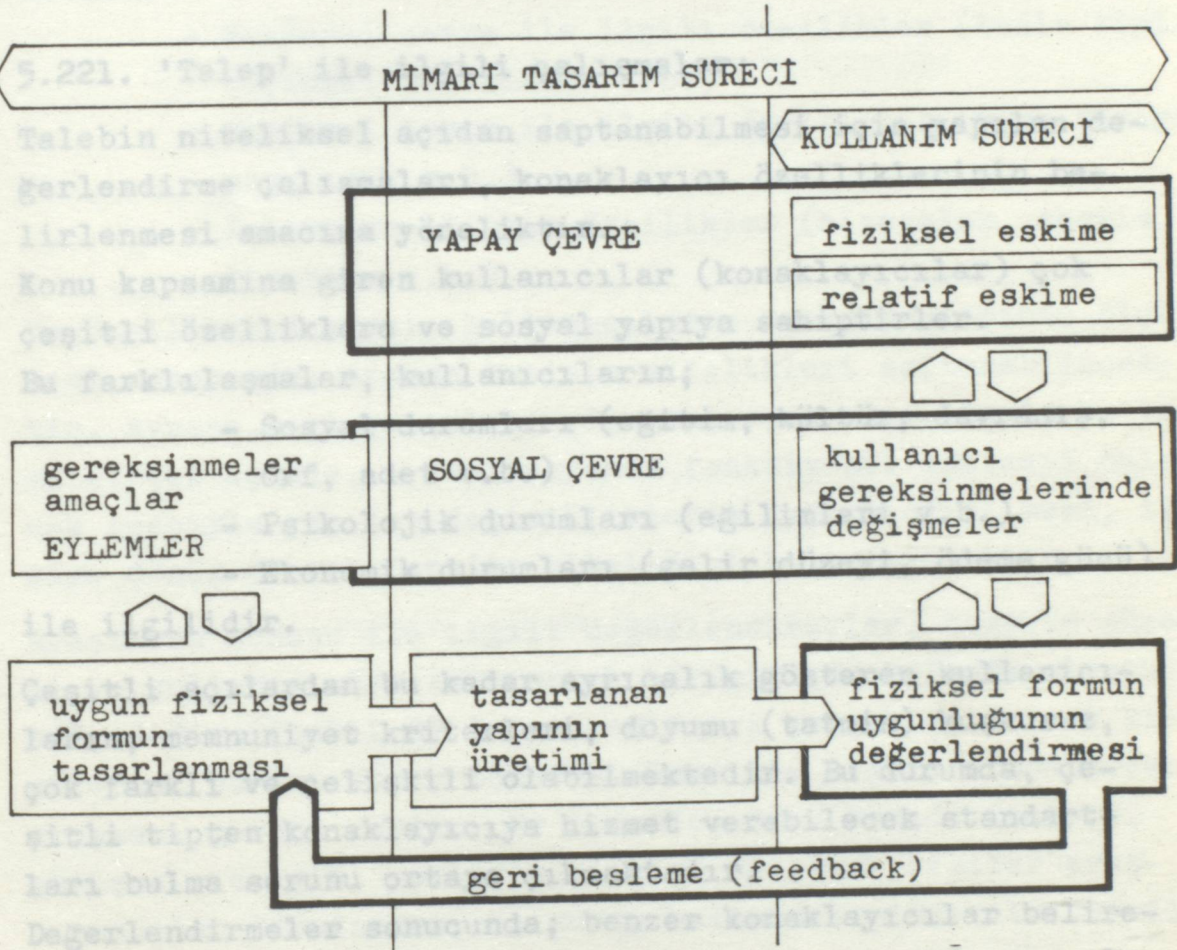
şekil 7. Tasarım Süreci Aşamaları İçinde Değerlendirme (1)

Mimari tasarım süreci; insanların amaç ve gereksinimleri sonucu, ortaya çıkan eylemlerine uygun bir fiziksel formun uydurulması, yapının üretimi ve kullanma sürecinde bu formun uygunluğunun değerlendirilmesi olarak tanımlanabilir.(2) (bkz. Bölüm 3)

(1) T. MARKUS, "The Role of Building Performance and Appraisal in Design Method", A.J. 146/1967

(2) R.J. MAINSTONE, L.G. BIANCO, H.W. HARRISON, a.g.e.

Kullanılmakta olan tesislerin değerlendirilmesi şekildeki gibi, tasarım süreci ve kullanım süreci içinde yer alır. Değerlendirme sonucunda, bir geriye besleme (feedback) söz konusudur.(şekil 8)



şekil 8. Kullanılmakta Olan Tesislerin Değerlendirilmesi

Konaklama tesislerinde, yapı etkinliği 'arz' ve 'talep' dengesinden kaynaklanmaktadır. Bu nedenle, bu faktörlerin belirlenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Bu çalışmalar; konaklayıcının özelliklerinin belirlenmesi ve konaklama tesisinin özelliklerinin belirlenmesi çalışmaları olarak iki bölümde incelenebilir.

#### 5.221. 'Talep' ile ilgili çalışmalar:

Talebin niteliksel açıdan saptanabilmesi için yapılan değerlendirme çalışmaları, konaklayıcı özelliklerinin belirlenmesi amacıyla yöneliktir.

Konu kapsamına giren kullanıcılar (konaklayıcılar) çok çeşitli özelliklere ve sosyal yapıya sahiptirler. Bu farklılaşmalar, kullanıcıların;

- Sosyal durumları (eğitim, kültür, davranış, yaşam süreci, örf, adet v.b.)

- Psikolojik durumları (eğilimleri v.b.)

- Ekonomik durumları (gelir düzeyi, ödeme gücü) ile ilgilidir.

Çeşitli açılardan bu kadar ayrıcalık gösteren kullanıcıların; memnuniyet kriterleri, doyumu (tatmin) kuşkusuz, çok farklı ve çelişkili olabilmektedir. Bu durumda, çeşitli tipten konaklayıcıya hizmet verebilecek standartları bulma sorunu ortaya çıkmaktadır.

Değerlendirmeler sonucunda; benzer konaklayıcılar belirebilecek. Ortak eylemlerin saptanması ve guruplanması olacağı sağlanacaktır. Böylelikle talebin niteliksel özelliklerine göre arzın uyumu sağlanabilir.

### 5.222. 'Arz' ile İlgili Çalışmalar: (konaklayıcılar)

Arzın belirlenmesi için yapılan değerlendirme çalışmaları, konaklama tesisinin oluşturduğu çevre ile ilgili özelliklerin belirlenmesi amacıyla yöneliktir. Çevre ile ilgili özellikler, sıralanan bölümlerde incelenebilir:

- Mekânsal çevre ile ilgili özellikler (tesis tipi, biçimsel özellikler v.b.)
- Fiziksel çevre ile ilgili özellikler (yapı fiziği, ses, ışık v.b.)
- İşletmeye ilişkin özellikler (hizmetler, servis, fiyatlar v.b.)

Bu özelliklere karşı, kullanıcıların reaksiyonlarının ölçülmesi sonucunda, aranan tesisin nitelikleri saptanabilecektir. Ayrıca, arz ve talebin dengesi açısından, tesis kullanma süreci içinde, organizasyonda fonksiyonel eskimeyi önlemek amacıyla yapılan değişikliklerin değerlendirilmesi, ileriye dönük olarak 'arz'ın niteliğini belirleyecektir.

Araştırma konusu ile ilgili değerlendirmeler, tasarım süreci ve kullanım sürecinin ortak bir girişim halinde olduğu bölgededir. (şekil 8) Değerlendirmeyi gerçekleştirecek kişilerin, bu iki süreç içindeki konu ile ilgili uzmanlardan oluşması gereği vardır. Bu nedenle, soru kağıdı (anket), görüşme v.b. gibi yollarla bilgisi alınacak kişiler araştırmacılar tarafından, üç gurup halinde toplanabilmıştır(1)

(1) F. BLACK, "Feedback and Evaluation in Development", Current Papers, B.R.S. London, 1966

- Yapıyı kullanan kişiler (konaklayıcılar)
- Yapıyı kullandıran kişiler (işletmeci v.b.)
- Yapıyı üreten kişiler (tasarımcılar v.b.)

Değerlendirme çalışmaları bütünü içinde, yapıyı kullanan kişiler (konaklayıcılar) önem ve öncelik kazanmaktadır.

### 5.3. BÖLÜM SONUÇLARI, DEĞERLENDİRME KRİTERLERİ

Tesis için seçilen bölgenin ve bu bölge içinde tesisin oluşturduğu çevrenin, kullanıcı eylemleri üzerinde olumsuz etkileri olan özellikleri sonucunda; bölge ve tesis etkinliğini kaybedecektir. Organizasyonun zorlandığı değişimler, gelişmeyi 'çevre düzenleme' açısından olumsuz yönde etkileyecektir.

Değerlendirme çalışmalarının hedefi, bu olumsuz özelliklerin saptanabilmesi, gereken önlemlerin alınması ve önerilerin belirlenmesidir. Bu nedenle, değerlendirme kriterleri en geniş anlamda sıralandığı gibidir:

- Kullananın memnuniyeti;(tatmini)Konaklayıcının, amaç ve eylemlerini gerçekleştirebilme oranı.
- Kullandıranın memnuniyeti; İşletmeci veya destekleyenin organizasyondan umduğu fayda oranı.
- Çevre düzenleme; Tesisin oluşturduğu çevrenin kentin genel gelişmesine, sosyal ve ekonomik katkısı.

değişmelerin formüle edilebilmesine olanak tanıyacaktır:

- Konaklama tesislerinin, bölgede yoğunlaşmasının nedenleri.
- Konaklayıcıların özellikleri, gereksinimleri, amaçları ve eylemleri.

## 6. BÖLÜM SONUÇLAR

Kent bütünü içinde ve konaklama tesisi ölçeğinde, çevresel bozulma ve fonksiyonel eskimelerin (relatif eskime) ölçülebilmesi.

- Gelişme sürecinde, kullanılmakta olan tesislerin değer-
- Sorun, kent bütünü içinde, mevcut konaklama tesislerinin ortaya koyduğu gelişmelerin değerlendirilmesi, ileriye dönük çözüm önerilerinin getirilmesi ve bunların geçerliliklerinin araştırılması şeklinde ortaya koyulacaktır.
- Gelişmelerin değerlendirilmesi metodu ile yeni programlara ve tasarım kararlarına yardımcı olacak bilgilerin üretilmesinde ölçek, konaklama tesisi birimine indirgenemez. Olumlu bir 'çevre düzenleme' sağlanabilmesi için organizasyonlar, çevreleri ile birlikte düşünülmelidirler. Kent bütünü içinde ve bölgesel ölçekte, 'arz' ve 'talep' dengesi ile ilgilenmek gerekmektedir.
- Gelişme sürecinde, kentin çeşitli bölgelerinde yoğunlaşma gösteren, konaklama tesislerinin kullanılma biçimleri ile ilgili gelişmelerin değerlendirilmesi, sıralanan faktörlerin ve bu faktörlerdeki kullanma sürecindeki

değişmelerin formüle edilebilmesine olanak tanıyacaktır:

- Konaklama tesislerinin, bölgede yoğunlaşmasının nedenleri.
  - Konaklayıcıların özellikleri, gereksinimleri, amaçları ve eylemleri.
  - Kent bütünü içinde ve konaklama tesisi ölçeğinde, çevresel bozulma ve fonksiyonel eskimelerin (relatif eskime) ölçülebilmesi.
7. BÖLÜM EKLER
- Gelişme sürecinde, kullanılmakta olan tesislerin değerlendirilmesi, tasarlamanın çeşitli aşamalarındaki değerlendirmelerle (şekil 7) belirlenmiş olan hedeflerin; tasarım sonucu biçimlenen mekânda ve kullanma sürecinde ne ölçüde gerçekleştirilebildiğini belirleyecektir. Ayrıca gelişme sürecindeki değerlendirmeler, kullanılmakta olan tesisin yarattığı; yapısal, fiziksel ve mekânsal çevrenin, sosyal çevre (konaklayıcılar, kent halkı v.b.) üzerindeki etkilerinin denetimini sağlayabilecektir.
  - Değerlendirmeler sonucunda, tasarlama süreci içinde bir geriye besleme (feedback) sözkonusudur. (şekil 8). Bu nedenle, değerlendirme çalışmalarının, kent bütünü içinde yoğunlaşma bölgeleri ölçeğinde ve konaklama tesisi ölçeğinde süreklilik kazanması zorunludur. Böylelikle, kent bütünü içinde konaklama tesisleri için olumlu bölgeler seçimi sağlanabilir. Ayrıca ileriye dönük tasarım kararlarına ve tesis programlarına yardımcı olmak amacı ile; bölge içinde yer alacak konaklama tesisinin 'niteliksel özellikleri' formüle edilebilir.

7.1.

EK I.

Anket, İstanbul kent bütünü içindeki, konaklayıcıların ve konaklama tesislerinin 'nitelik' ve 'nicelik'lerini belirlemek için ilgili kurumlarca düzenlenmiştir. (TTB, NPB)

7. BÖLÜM

EKLER

7.1. EK I.

İSTANBUL VE YAKIN ÇEVRESİ KONAKLAMA TESİSLERİ ANKETİ 1975

kaynak: TTB Planlama Dairesi Başkanlığı  
Sosyo-Ekonomik Araştırma Şubesi  
Büyük İstanbul Nazım Plan Bürosu

7.2. EK II.

SEYAHAT ACENTALARI ANKETİ 1975

kaynak: TTB Planlama Dairesi Başkanlığı  
Sosyo-Ekonomik Araştırma Şubesi  
Büyük İstanbul Nazım Plan Bürosu

7.3. EK III.

İSTANBUL'DAKİ KONAKLAMA TESİSLERİNİN YOĞUNLAŞMA ALANLARI

kaynak: İstanbul Turizm Olgusu I  
TTB Turizm Planlaması Genel Müdürlüğü 1978

7.4. SONUÇLAR

7.1.

EK I.

Anket, İstanbul kent bütünü içindeki, konaklayıcıların ve konaklama tesislerinin 'nitelik' ve 'nicelik'lerini belirlemek için ilgili kurumlarca düzenlenmiştir. (TTB, NPB)

### İSTANBUL VE YAKIN ÇEVRESİ KONAKLAMA TESİSLERİ ANKETİ 1975

1. Bu bilgiler istatistik yapmak için toplanmaktadır ve tamamen gizlidir.
2. Sorulara işyerinden sorumlu kişi tarafından cevap verilmesi gerekmektedir.
3. Fazla bilgi ..... no.lu telefondan sağlanabilir.

#### I. İŞ YERİ HÜVİYETİ:

1. Tesisin adı
2. Adresi
  - a. İlçe
  - b. Mahalle veya köy
  - c. Cadde, sokak, no.
  - d. Pafta, Ada, Parsel no.
4. Turistik belgesi olup olmadığı:
  1. Belgeli
  2. Belgesiz
5. Tesisin cinsi:
  1. Otel
  2. Motel
  3. Pansiyon
  4. Kamping
  5. Tatil köyü
  6. Diğer
6. Tesisin:
  1. İnşaata başlama tarihi
  2. İşletmeye açılış tarihi
  3. İlave inşaat yapılmış ise tarihi
7. Şu anda tesisi işleten işletmeci, binanın:
  1. Sahibi
  2. Ortağı
  3. Kiracısı
8. Ortağı ise, ortakların tabiyeti ve payı:
  1. Türk pay %
  2. Yabancı pay %
9. İşletmenin hukuki şahsiyeti:
  1. Gerçek
  2. Tüzel

10. İşletme tüzel ise hukuki şekli: 1. Kollektif Şirket  
2. Komandit Şirket  
3. Limited Şirket  
4. Anonim Şirket  
5. Kooperatif  
6. Özel kanunla

11. İşletmedeki ortakların tabiyeti ve payı:

1. Türk payı %  
2. Yabancı payı %

12. İşletme yabancılarla ortak ise, ortakların tabiyeti:

13. İşletmenin kayıtlı bulunduğu oda ve üye olduğu kuruluşlar varmı? Varsa isimleri:

1. Üye olunan oda ve kuruluş yok.  
2. Üye olunan oda ve kuruluşlar var, isimleri:

## II. FİZİKİ ÖZELLİKLER:

14. Tesisin kapasitesi nedir?

- |          | (1)               | (2)               | (3)               | (4)               | (5)               |
|----------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| oda      | <u>          </u> | <u>          </u> | <u>          </u> | <u>          </u> | <u>          </u> |
| lavabolu | <u>          </u> | <u>          </u> | <u>          </u> | <u>          </u> | <u>          </u> |
| duşlu    | <u>          </u> | <u>          </u> | <u>          </u> | <u>          </u> | <u>          </u> |
| banyolu  | <u>          </u> | <u>          </u> | <u>          </u> | <u>          </u> | <u>          </u> |
| toplam   | <u>          </u> | <u>          </u> | <u>          </u> | <u>          </u> | <u>          </u> |

oda

15. Tesiste şu anda ve ilk kurulduğu tarihteki yatak sayısı:

- a. Toplam yatak  
b. Tesisin ilk kurulduğunda yatak sayısı

16. Tesisin yan üniteleri ile ilgili aşağıdaki bilgileri veriniz:

var yok kapasitesi

IV. 1. Restoran

2. Kahvaltı salonu

3. Gece klübü

4. Konferans salonu

5. Garaj

6. Özel oto park

7. Amerikan bar, kokteyl salonu

8. Plaj

9. Yüzme havuzu

10. Tenis, golf sahası

11. Sauna, hamam

12. Satış yeri

13.

14.

- 17.Tesisin kapladığı alan: (m<sup>2</sup>)
- 18.Tesisin kat adedi:
- 19.Tesisin yapı durumu: 1.Betonarme  
2.Kârgir  
3.Ahşap
- 20.Tesisin genişletilmesi düşünülüyormu? 1.Evet  
2.Hayır
- 21.Evet ise genişleme alanı ne kadar: (m<sup>2</sup>)

### III. KURULUŞ YERİ FAKTÖRLERİ:

- 22.Tesisin bu semtte kuruluşunda aşağıdaki faktörlerden hangileri etkili olmuştur? Önem sırasına göre üç tane-sini belirtiniz:
- 1.Arsa mevcudiyeti  
2.Arsa fiyatı  
3.Ana bağlantı yolu üzerinde olmak  
4.Tarihi çevreye yakınlık  
5.İş merkezlerine yakınlık  
6.Eğlence yerlerine yakınlık  
7.Otel semti olması  
8.Altyapı olanakları (su,elektirik,kanalizasyon)  
9.Denize yakınlık  
10.Diğer
- 23.Yeni bir tesis kurmak isterseniz sizce en uygun yer ve semt hangisidir: 1.İstanbul'da  
2.Türkiye'de

### IV. İSTİHDAM DURUMU:

- 24.Şu anda tesiste kaç kişi çalışıyor? 1.Toplam  
2.Kadın  
3.Erkek
- 25.Tesiste ikâmet eden personel varmı? 1.Var (kişi)  
2.Yok
- 26.Hangi tip elemanların temininde güçlükle karşılaşılıyor?
- 27.Mevsimlik işgücüne ihtiyacınız oluyor mu? 1.Evet  
2.Hayır
- 28.(27 evet ise) Mevsimlik işgücü hangi aylarda, ne kadar zaman için alınıyor?

## V. TURİZM:

29. Tesisin açık olduğu tarihler:

1. Devamlı açık

2. Açık olduğu tarihler:

30. Tesisin yıllık ortalama ve sezon ortalaması doluluk oranı nedir: 1. Yıllık ortalama: (%)

2. Sezonda ortalama: (%)

31. Bu doluluk oranını yeterli buluyormusunuz? Bulmuyorsanız, doluluk oranının düşük olma nedenleri sizce nedir.

1. Doluluk oranı normaldir.

2. Doluluk oranı düşüktür, nedeni:

32. Otelinizde kalan müşterilerinizin tabiyetini yüzde olarak belirtirmisiniz?

1. Türk (%)

2. Yabancı (%)

Fransız (%)

İngiliz (%)

Alman (%)

Amerikalı (%)

Diğer (%)

33. Otelinizde kalan müşterilerinizin, bu şehri ziyaret nedenleri hakkında bir fikriniz varmı?

Ziyaret nedenleri ne olabilir?

1. İş

6. Sağlık

2. Dinlenme

7. Tahsil

3. Gezme, eğlenme

8. Kongre

4. Alışveriş

9. Diğer

5. Spor, festival

34. a. Müşteri geliş şekli: (yıllık istatistiğe göre)

1. Çeşitli (%)

2. 2-15 kişi arası (%)

3. 15 kişiden fazla (%)

b. Rezervasyon talep şekli:

1. Şahsi (%)

2. Şirket veya/ve resmi merci (%)

3. Acentalar (%)

c. Müşteri niteliği:

1. Turist (%)

2. İş adamı (%)

3. Diplomat (%)

## DEVAMLILIK PERSONEL BILGI FIŞI

35. Hangi seyahat acentası tarafından rezervasyon yapıldı?  
İsmi:

36. Rezervasyonları hangi mevsimler için yapıyorlar?

37. Genellikle kaç kişilik guruplar için rezervasyon yapılıyor?

38. Döviz bozdurma işi yapıyor musunuz? 1. Evet  
2. Hayır

39. (Evet ise) Son yıl içinde ne kadar döviz bozduruldu?

40. İndirimli tarife uyguluyormusunuz?

1. Hayır 3. Guruplarda (%)  
2. Ölü sezonda (%) 4. Yarı sezonda (%)

## VI. MALİ SORUNLAR

41. Kredi tutarı kaynağı vadesi

1. Yatırım kredisi: 1) lise 3) yüksek okul 4) Otes mezunu  
2. Donatım kredisi:  
3. İşletme kredisi:

42. Sabit yatırım tutarı ne kadar?

Arsa:

Yapı:

Donatım (mefruşat):

43. İşletmenin giderleri:

Sabit: (%)

Değişken: (%)

Personel: (%)

44. Fiyatlar:

Geceleme:

Tam pansiyon:

mevsim dışı işi: 1) işsiz  
2) öğrenci  
3) serbest çalışır  
4) tarımda çalışır  
5) başka bir sektörde  
mevsimlik çalışır

Geldiği yer: 1) İstanbul  
içi  
2) İstanbul  
yakın çev.  
3) Anadolu

## DEVAMLI PERSONEL BILGI FIŞI

Tesisin günlük toplam kalifiye düz	tahsili					ücreti	
	1	2	3	4	5	min.	maks.
idareci							
ön büro							
diğer memurlar							
kat hizmeti							
ahçı							
yamak							
metrdotel, garson, komi							
bulaşıkxhane							
teknik servis							
diğer							

tahsili: 1)ilk 2)orta, lise 3)yüksek okul 4)Otem mezunu  
5)dil bilenler

## MEVSİMLİK PERSONEL BILGI FIŞI

toplam kalifiye düz	geldiği yer			mevsim dışı işi				
	1	2	3	1	2	3	4	5
ön büro								
diğer memurlar								
kat hizmeti								
ahçı								
yamak								
garson, komi								
temizlik işçi								
bulaşıkxhane								
diğer								

mevsim dışı işi: 1) işsiz  
2) öğrenci  
3) serbest çalışır  
4) tarımda çalışır  
5) başka bir sektörde  
mevsimlik çalışır

Geldiği yer: 1) İstanbul  
içi  
2) İstanbul  
yakın çev.  
3) Anadolu

SEYAHAT AÇENTALARI

1. Bu bilgiler istisna ile  
nâmen gislidir.

Tesisin günlük ihtiyaçlarını nereden nasıl temin ettiğine ve belli başlı tüketim maddelerinden günde ne kadar harcadığına ilişkin bilgileri verirmisiniz?

3. Fazla bilgi

### GÜNLÜK İHTİYAÇLAR

	temin edilen semt	İstanbul dışında ise	günlük ortalama	sağlanması	
				güç	kolay
ekmek					
et					
balık					
süt					
tavuk					
yağ, peynir					
yumurta					
sebze, meyve					
içki					
meşrubat					
diğer					

5. (cevap 2 veya 3 ise) Hangi tür operatörleri ile işbirliği yaptığınızı lütfen belirtiniz:

Tür operatörü ismi: Ülkeler:

7.2.

(Soru 4'e cevap 3 veya 1 ise) Kendinizin organize ettiği EK II.

Anket, ülke ölçeğinde, tamamen turizme yönelik olarak, ilgili kurumlarca düzenlenmiştir. (TTB, NPB) Türkiye'ye gelen dış turistlerin ve iç turistlerin nitelikleri, amaçları, gereksinimleri, turist çekim bölgeleri ve konaklama tesisleri ile ilgili bilgilerin sağlanması amacına yöneliktir.

### SEYAHAT ACENTALARI ANKETİ 1975

1. Bu bilgiler istatistik yapmak için toplanmaktadır ve tamamen gizlidir.

2. İşyerinden sorumlu kişinin son sayfada kendileri için ayrılan yeri imzalamaları rica olunur.

3. Fazla bilgi ..... no.lu telefondan sağlanabilir.

Acentanın: Adı:

Adresi:

Gurubu:

Anketin doldurulduğu tarih:

1. Yurt içinde ve dışında başka şehirlerde şubeniz varmı? Varsa hangi şehirlerde?

2. Üye olduğunuz yerli ve yabancı turizm kuruluşlarının isimlerini belirtiniz:

3. Firmanızda çalışan personel sayısı ve eğitim düzeyleri nedir?

4. Kendiniz tur organize ediyormusunuz? Yoksa yabancı tur operatörlerinin tertiplelediği turların Türkiye'deki devamını mı sağlıyorsunuz?

1. Kendimiz tur organize ediyoruz.

2. Yabancı tur operatörlerinin Türkiye'ye tertipleledikleri turların devamını sağlıyoruz.

3. Her ikisini de yapıyoruz.

5. (cevap 2 veya 3 ise) Hangi tur operatörleri ile işbirliği yaptığınızı lütfen belirtiniz:

Tur operatörü ismi:

Ülkeler:

6. (Soru 4'e cevap 3 veya 1 ise) Kendinizin organize ettiği turlar ülke içine mi, yoksa ülke dışına mı?

1. Türkiye içinde

2. Türkiye dışında

3. Her ikisi de

7. Yabancı tur operatörlerine ve seyahat acentalarına kendinizi tanıtıcı ne gibi etkinliklerde bulunuyorsunuz?

8. Yabancı tur operatörleri ve seyahat acentalarıyla olan işbirliğinizin şeklini lütfen madde madde açıklayınız.

9. Bu işbirliğinde aksayan yada problem olan konuları maddeler halinde belirtiniz.

Diğer:

10. Günöbirlik (ekskürsiyonist) gelenlere hizmet sunuyormusunuz? Ne gibi:

11. (Soru 6 ya cevap 2 veya 3 ise) Dış ölkelere 1974 yılında tertip ettiğiniz ve gerçekleştirdiğiniz turlarla ilgili aşağıdaki bilgileri verirmisiniz?

1974 gerçekleşen bir turda gidişte kullanılan ölkeler tur sayısı kaç kişi ulaşım aracı

12. Türkiye içinde devamını sağladığınız ve kendinizin gerçekleştirdiği turlar hakkında (reguler-düzenli turlar)

yabancı kendi gidilen yerler kalış  
tur adı tur turu (şehir,kasaba) otel adı süresi

13. İstanbul içinde tertiplelediğiniz veya diğer tur operatörleri için devamını sağladığınız turların güzergâhı:

götürölen ne kadar  
tur no yerler park yeri yeterli yetersiz kalıyor

14. İstanbul içinde daha başka turlar düzenlenmesi isteniyormu?

1. Evet 2. Hayır

15. (isteniyorsa) Bu turların güzergâhı nerelerden geçebilir?

16. Bu turların düzenlenmesinde başlıca sorunlar:

1. Otopark
2. Trafik sıkışıklığı, zaman
3. Alışveriş olanakları
4. Yeme içme olanakları
5. Diğer

17. Hava yolu ile gerçekleştirdiğiniz turlarda THY'nı kullanma olanağınız nedir?

yurt içinde (%) yurt dışında (%)

THY

Diğer

18. Müşterilerinizi ne tip konaklama tesislerine götürüyorsunuz? En çok tercih ettiğiniz ikisini işaretleyiniz. (Yabancı tur operatörlerinin tercihi)

1. Lüks otel
2. 1.sınıf otel
3. 2.sınıf otel
4. Tatil köyü
5. Pansiyon
6. Motel
7. Diğer

19. Sizce ideal tesis kapasitesi (yatak sayısı olarak) ne olmalıdır?

20. Otel tercihinizde en çok etkili olan iki kriteri işaretleyiniz.

1. Müşterilerinizin eğilimi
2. Servis olanakları
3. Fiyat
4. Konaklama süresi
5. Müşterilerin yaş gurubu
6. Diğer

21. Turlarınıza katılan müşterilerin meslek guruplarını öncelik sırasına göre belirtin.

1. Devlet memuru
2. Serbest meslek
3. İş adamı
4. Öğrenci
5. Çiftçi
6. İşçi
7. Emekli

22. Turlarınıza katılan müşterilerinizin milliyetlerini (%) olarak belirtiniz. (1974)

	genç	orta yaş	yaşlı
1. Fransız	%		
2. Alman	%		
3. İngiliz	%		
4. Amerikalı	%		
5. İtalyan	%		
6. Balkan ülkeleri	%		
7. İskandinavya	%		
8. Türk	%		
9. Diğer	%		

23.1974 yılında yurt içinde ve İstanbul'da kaç kişi  
gezdirdiniz?

yurt içinde İstanbul'da

Türk  
Yabancı

24.1974 yılında yurt dışına kaç kişi götürdünüz?

25.Müşterilerinizin gittikleri yörelerde aradıkları  
aktivite ve olanekları önem sırasına göre belir-  
tiniz.

Türkiye'de İstanbul'da

- 1.Çevre gezileri
- 2.Denizde yüzme
- 3.Kumsalda güneşlenme
- 4.Binicilik, avcılık
- 5.Tarihi yerleri ziyaret
- 6.Dini yerleri ziyaret
- 7.Folklor
- 8.Alışveriş
- 9.Fotoğraf, film çekme
- 10.Araba kiralama
- 11.Diğer

26.Müşterilerinizin konaklama tesislerinde aradıkları en  
önemli aktivite veya olanağı belirtiniz.

- 1.Havuzda yüzme
- 2.Voleybol-basketbol
- 3.Su kayağı
- 4.Golf
- 5.Tenis
- 6.Balıkçılık, avlanma
- 7.Diskotek
- 8.Gece klübü-bar
- 9.Kumarhane
- 10.Çocuklar için oyun salonu
- 11.Kafeterya
- 12.Hediyelik eşya satışı
- 13.Berber
- 14.Diğer

7. Diğer

30. Yurt dışında da reklâm yapıyor musunuz?

1. Evet
2. Hayır

27. Müşterileriniz en çok hangi eşyaları nereden satın alıyorlar?

1. Evet 2. Hayır X nereden

1. Halı, kilim
2. Bakır
3. Gümüş eşya
4. Deri, antilop
5. Hatıra eşya
6. Şile bezi v.b.
7. Diğer

28. Her ülkenin tatil yeri oluşu hakkında bazı fikirler vardır. Tecrübelerinize göre müşterileriniz, aşağıdaki olanaklara hangi puanları veriyorlar? Türkiye'ye gelmelerine sebep olan faktör.

Türkiye İstanbul

1. İklim
2. Misafirperverlik
3. Banyo ve yatma olanakları
4. Sahillerin temizliği
5. Tesisler
6. Fiyatlar
7. Doğa
8. Toplum, halk
9. Yemekler
10. Kültürel, tarihi değerler
11. Egzotizm
12. Folklor zenginliği
13. Alışveriş olanakları
14. Spor olanakları
15. Ulaşım olanakları
16. Dini yerler

29. Turlarınızı tanıtmak için ne tip reklamlar yapıyorsunuz? En çok kullandığınız birini işaretleyin.

1. Broşür
2. Afiş
3. Gazete ilanı
4. Magazin ilanı
5. TV
6. Sinema
7. Diğer

30. Yurt dışında da reklâm yapıyor musunuz?

1. Evet 2. Hayır

31. Yerli veya yabancı diğer şirketlerle ortak reklâm yapıyor musunuz?  
1. Evet 2. Hayır
32. Tur dışında gerçekleştirdiğiniz hizmetler nelerdir?  
1. Döviz bozdurma  
2. THY acentalığı  
3. IATA acentalığı  
4. Denizcilik Bankası acentalığı  
5. Diğer
33. 1974'te bozdurulan döviz miktarı:
34. Konaklama tesislerinde ve hava yolu şirketlerinde rezervasyonu siz mi sağlıyorsunuz?  
1. Evet 2. Hayır
35. Sizce bir seyahat acentasının verimli ve etkin işleyebilmesi için ne kadar işletme sermayesine ihtiyacı vardır.
36. Hizmetlerinizi daha etkili yürütebilmeniz için Turizm ve Tanıtma Bakanlığı'ndan bekledikleriniz nelerdir?  
Yetkili kişinin, Adı, Soyadı:  
Anketörün, Adı, Soyadı:

7.3.

EK III.

Turizm ile ilgili kurumlarca, İstanbul'daki konaklama tesislerinin, mekânsal dağılımını araştıran bir çalışma yapılmıştır. (1) Anılan çalışma, kent bütünü içinde, tesislerin yoğunlaşma alanları, yoğunlaşmanın nedenlerini, tesis nicelik ve niteliklerini belirleme amacına yöneliktir.

### İSTANBUL'DAKİ KONAKLAMA TESİSLERİNİN YOĞUNLAŞMA ALANLARI

a) Bölge Adı: TOPKAPI

Konumu: Sur içinde meydan çevresinde, Topkapı ve Millet Caddesi üzerinde.

(1) Anon. "İstanbul Turizm Olgusu I" TTB Turizm Planlaması Genel Müdürlüğü, 1978, (shf.190)

<u>tesis sınıfı</u>	<u>tesis sayısı</u>	<u>yatak kapasitesi</u>
belgeli 2,3,4 sınıf	3	380 yatak
belgesiz L,1	3	238 "
belgesiz 2	3	226 "
belgesiz 3,4	7	264 "
toplam	16	1108 yatak

Ortalama tesis büyüklüğü: Belgeli 127 yatak  
Belgesiz 56 "

Tesislerin nitelikleri: Belgesiz oteller 1960-70 yılları arasında yapılan ve konuttan otele dönüştürülen; Belgeliler ise 1970 yılından sonra yapılmış olan tesislerdir.

Talebin niteliği: Şehirler arası otobüs terminaline yakınlığı nedeni ile, müşterilerin çoğunluğunu otobüs sahipleri, sürücüleri ve yolcular teşkil ediyor. Ayrıca, kent girişinde ve ana ulaşım güzergâhında olmasından dolayı kamyon şoförleri ve yurt dışına giden işçiler de bu bölgede konaklıyor. Bölgedeki belgeli otelleri tercih eden yabancılar, uzun süre kalmakta olan, fabrika montörleri, özel oto veya organize turla gelen turistlerdir. Yerli turistlerin belgeli otellerde kalma oranı %20 civarındadır.

Çevre Nitelikleri ve İlişkileri: Topkapı'da konaklama tesislerinin yer aldığı çevrede konut ve sanayi alanları içindedir. Sur dışındaki ulaşım terminallerine ve pazar fonksiyonlarına yakınlığının yanı sıra ana ulaşım güzergâhının kente giriş noktasında bulunması bölgenin en önemli özelliklerindendir.

Gelişme Potansiyeli: Topkapı otobüs terminalinin bölgeye gelmesi ile, konaklama tesislerinde görülen gelişme hızı devam etmektedir.

b) Bölge Adı: FINDIKZADE

Konumu: Çapa çevresinde Başvekil ve Millet Caddesi üzerinde.

<u>tesis sınıfı</u>	<u>tesis sayısı</u>	<u>yatak kapasitesi</u>
belgeli 2,3,4 sınıf	9	959 yatak
belgesiz L,1	1	70 "
belgesiz 2	1	40 "
belgesiz 3,4	5	209 "
toplam	16	1278 yatak

Ortalama Tesis Büyüklüğü: Belgeli 107 yatak  
Belgesiz 46 "

Tesislerin Nitelikleri: Belgeli otellerin çoğu 1970 yılından sonra otel olarak yapılmıştır. Belgesiz olanlar ise daha önceki yıllarda konuttan dönüşmüştür.

Talebin Niteliği: Hava alanına yakınlığı ve Avrupa'dan gelen karayolunun, kent içindeki devamı olması nedeni ile, müşterilerin yoğunluğunu yabancı turistler teşkil etmektedir. Bunun yanında tarihi çevreye ve çarşıya yakınlığı da, yabancı turistlerin bu civardaki belgeli otelleri tercihlerinin diğer bir nedeni olmaktadır. Turizm mevsiminde otellerde geceleleyen yabancı turistler, toplamın %85 ini teşkil etmektedirler. Belgeli otellerde kalan, yerli konaklayıcıların yoğunluğunu, ticaret amacı ile gelen iş adamları oluşturmaktadır. Belgesiz tesislerdeki gecemelerin %80-85 ini yerli turistler yapmaktadır. Bölgedeki hastanelerde yatanların akraba ve ziyaretçileri, alışveriş amacı ile gelen esnaf ve tüccarlar da birtalep yaratmaktadır.

Çevre Nitelikleri ve İlişkileri: Fındıkzade Bölgesinde, konaklama tesisleri, konut alanlarının içinde yer almaktadır. Avrupa'dan gelen karayolunun uzantısının, bu semtten geçmesi ve hastanelerin yoğunlaşması, çevrenin belirgin özellikleridir.

Gelişme Potansiyeli: Fındıkzade son senelerde kentin en fazla gelişim gösteren semtidir. Büyük bir kısmı, 1970 yılından sonra işletmeye açılan oteller, genellikle yabancı turistleri çeken belgeli tesislerdir. Kente Avrupa'dan girişte ana ulaşım güzergâhı üzerinde bulunmasının yanı sıra, tarihi yarımada yakınlığı, Fındıkzade'nin otel bölgesi olarak gelişmesini etkilemiştir. Aksaray ve Topkapı gibi hızla gelişen bölgeler arasında yer alması nedeni ile, Fındıkzade her iki bölgenin farklı nitelikteki talebinden yararlanabilmektedir. Proje ve inşaat safhasındaki yatırımların, Aksaray'dan sonra en yoğun olduğu bölge Fındıkzade olarak gözükmektedir.

c) Bölge Adı: AKSARAY

Konumu: Aksaray meydanı çevresinde, Lâleli, Gençtürk ve Ordu Caddeleri üzerinde.

<u>tesis sınıfı</u>	<u>tesis sayısı</u>	<u>yatak kapasitesi</u>
belgeli 2,3,4 sınıf	20	1418 yatak
belgesiz L,1 "	46	2819 "
belgesiz 2 "	26	1323 "
belgesiz 3,4 "	23	852 "
toplam	115	6412 yatak

Ortalama Tesis Büyüklüğü: Belgeli 71 yatak  
Belgesiz 53 "

Tesislerin Nitelikleri: Bölgedeki tesislerin çoğunluğu yakın yıllarda otel olarak yapılmıştır. Konuttan dönüşme oteller, yalnız düşük sınıflarda görülmektedir.

Talebin Niteliği: Aksaray yerli ve yabancı turistler için İstanbul'un en gözde otel merkezlerinden biri olarak görülmektedir. Yabancı turistlerin tercih nedenleri olarak, tarihi çevreye yakınlık ve yabancı turistlerin aradığı nitelikteki otellerin varlığı başta gelmektedir. Yerli konaklayıcılar için, tercih nedeni ise, bölgenin ticaret merkezi olarak gelişmesidir. Konaklayanların çoğunluğu tüccar ve esnaflardır. Hasta ziyareti ve alış-veriş için gelen aileler de bu bölge ve çevresini tercih etmektedirler.

Çevre Nitelikleri ve İlişkileri: Aksaray bölgesindeki otellerin, büyük çoğunluğu konut alanları içinde gelişmektedir. Büro ve ticarethanelerin bulunduğu ana caddeler gürültü ve arsa fiyatlarının yüksekliği nedeni ile tercih edilmemektedir.

Gelişme Potansiyeli: Bölge, konaklama tesisleri açısından büyük bir gelişme göstermektedir. Oteller bütün mevsimlerde %70-80 civarında bir kapasite ile çalışmaktadır. Bölgeye, konaklama talebi devamlıdır. İstanbul merkezindeki konaklama tesisleri, turizm proje ve inşaatlarının %80 oranında Aksaray bölgesine yönelmesi, bunun en belirgin göstergesidir.

Aksaray bölgesindeki gelişmenin ileride de devam edeceği ancak, çevre niteliklerinin bozulması, örneğin büro ve ticarethanelerin yanı sıra, tamirhane ve imalâthane kullanışlarının da bölgede yoğunlaşma eğiliminde olması, olumsuz yönde gelişmeyi etkileyebilir. Bu nedenle otel gelişmesine paralel olarak, bölgede çevre niteliğini koruyucu, geliştirici önlemlerin de ele alınması gerekmektedir.

belgesiz 3,4

toplam

27

1157 yatak

d) Bölge Adı: BEYAZIT

Konumu: Beyazıt meydanı çevresinde, Büyük Haydar Efendi, Harikazade ve Esirci Kemalettin Caddeleri üzerinde.

<u>tesis sınıfı</u>	<u>tesis sayısı</u>	<u>yatak kapasitesi</u>
belgeli 3,4 sınıf	2	119 yatak
belgesiz 1 "	7	479 "
belgesiz 2 "	8	461 "
belgesiz 3 "	7	236 "
<b>toplam</b>	<b>24</b>	<b>1295 yatak</b>

Ortalama Tesis Büyüklüğü: Belgeli 60 yatak  
Belgesiz 54 "

Tesislerin Nitelikleri: Tamamen konuttan dönüşmüş otellerin yer aldığı bir bölgedir.

Talebin Niteliği: Yerli konaklayıcılar çoğunlukta olup, yabancıların büyük bir kısmını İran'lı ve Arap yarımadasından gelen turistler oluşturmaktadır. Belgeli ve belgesiz, nitelikli otellerin azlığı, organize tur düzenleyen turizm kuruluşlarını bölgeden uzaklaştırmaktadır.

Çevre Nitelikleri ve İlişkileri: Beyazıt'taki konaklama tesisleri, konut alanları, ticarethane ve imalathaneler içerisinde yer almaktadır. Beyazıt Bölgesi, tarihi çevre ve kapalıçarşıya çok yakın olması nedeni ile, konaklama tesisleri için uygun bir konumdadır. Ancak, çevre nitelikleri giderek bozulmakta ve gelişme olumsuz yönde etkilenmektedir.

Gelişme Potansiyeli: Uygun konumuna oranla, Beyazıt konaklama tesislerinin çok az geliştiği bir bölgedir. Buna neden olarak çevre niteliklerinin bozulması; özellikle konut alanlarında, tamirhane ve imalathane fonksiyonlarının artması gösterilebilir. Konaklama tesislerinin bölge içinde gelişebilmesi, çevre koşullarının uygun duruma getirilmesi ile gerçekleştirilebilir.

e) Bölge Adı: SULTANAHMET

Konumu: Sultanahmet Meydanı çevresinde, tarihi yarımada içinde.

<u>tesis sınıfı</u>	<u>tesis sayısı</u>	<u>yatak kapasitesi</u>
belgeli 3 sınıf	1	66 yatak
belgesiz 1 "	4	265 "
belgesiz 8 "	8	328 "
belgesiz 3,4 "	14	504 "
<b>toplam</b>	<b>27</b>	<b>1163 yatak</b>

Ortalama Tesis Büyüklüğü: Belgelilerde 66 yatak  
Belgesizlerde 42 yatak

Tesislerin Nitelikleri:Eski konutların otele dönüştürülmesinin yanısıra, otel olarak yapılan binalara da raslanmaktadır.

Talebin Niteliği: Tarihi eserlerin bölgede yoğunlaşması yabancı turistlerin bu bölgedeki otelleri tercihinin esas nedeni olmaktadır. Düşük nitelikli otellerin çoğunlukta olması, yabancı turistlerin kalitesine tesir etmektedir. Sultanahmet'te oteller turizm mevsiminde %90 a varan bir dolulukla çalışmakta, konaklayıcıların tamamını yabancı turistler oluşturmaktadır. Tesislerin kış aylarında düşük oranda dolulukla çalışması, bölgedeki otellerden yararlanan yerli konaklayıcıların sayısının azlığını belirlemektedir.

Çevre Nitelikleri ve İlişkileri: Konaklama tesislerinin yer aldığı çevrede; resmi daireler, bürolar ve konut alanları iç içedir.

Gelişme Potansiyeli: Konaklama tesisleri yönünden az gelişmiş bölgelerdendir. Buna neden olarak yerli konaklayıcı talebinin azlığı ve bölgedeki imar durumunun ve çevre niteliklerinin, yabancı turistlerin aradığı nitelikte tesislerin kurulabilmesine elverişli olmayışı gösterilebilir.

f) Bölge Adı: SİRKECİ

Konumu: Sirkeci Garı civarında Ebussuud, İbni Kemal, Hüdevendigâr ve Nöbethane Caddeleri üzerinde.

<u>tesis sınıfı</u>	<u>tesis sayısı</u>	<u>yatak kapasitesi</u>
belgeli 3,4 sınıf	6	489 yatak
belgesiz 1,1 "	12	750 "
belgesiz 2 "	21	1046 "
belgesiz 3,4 "	70	3055 "

toplam 109 5340 yatağın %57 sini niteliksiz tesisler oluşturmaktadır.

Ortalama Tesis Büyüklüğü: Belgelilerde 82 yatak  
Belgesizlerde 47 yatak

Tesislerin Nitelikleri: Belgeli birkaç otel dışındaki tesislerin çoğunluğu çok eskiden kalma veya konuttan dönüşme otelleridir. Tesislerin çoğunluğunun minimum standartların altında bulunması, bölgenin turizm konaklama fonksiyonunu yitirmekte olduğunu göstermektedir.

Talebin Niteliği: Çoğunlukla belgesiz otellerin bulunduğu bu bölgede gecelermelerin büyük bir kısmını, yerli turistler gerçekleştirmektedir. Yerli konaklayıcıların çoğunlukla, tüccarlar, nakliyeciler, ülke dışına çıkış yapacak olan işçilerden oluştuğu izlenmektedir. Yabancı turistler belgeli ve belgesiz 1. sınıf otellerde geceleme yapmaktadırlar.

Çevre Nitelikleri ve İlişkileri: Bölgede konaklama tesislerinin geliştiği çevrede, depolar, ticarethane ve bürolar bulunmaktadır. Gar binasının bölge içinde yer alması halen de büyük bir konaklama talebi doğurmaktadır. Ancak, ticaret ve nakliyecilik fonksiyonlarının getirdiği, düzensiz gelişme, gürültü v.b. çevre niteliklerini ve dolayısı ile turizm amaçlı konaklama talebini olumsuz yönde etkilemektedir.

Gelişme Potansiyeli: Bölgede yoğun olan, toptancı ticaret ve nakliyecilik etkinlikleri ile birlikte, Sirkeci garından giriş-çıkış yapanların meydana getirdiği talep, niteliksiz tesislere yönelik konaklama kapasitesinin artmasına neden olmuştur. Bölgeden yerli talebin bu tür tesislere yönelmesine karşılık, yabancıların uluslararası nitelikte tesisler araması, yabancıların bölgede konaklama oranını giderek azaltmaktadır. Çevrede var olan etkinlikler devam ettiği sürece, nitelikli konaklama kapasitesinde gelişme beklenemez.

g) Bölge Adı: KÜÇÜKPAZAR

Konumu: Meyva ve sebze hali çevresinde, Tahsildar, Mektep ve Atlamataşı Caddeleri üzerinde.

tesis sınıfı	tesis sayısı	tesis kapasitesi
belgeli -	-	-
belgesiz -	-	-
belgesiz 2 sınıf	2	134 yatak
belgesiz 3,4 "	22	894 "
<u>töplam</u>	<u>24</u>	<u>1119 "</u>

Ortalama Tesis Büyüklüğü: Belgelilerde -  
Belgesizlerde 47

Tesislerin Niteliği: Tamamen konuttan otele dönüşmüş, eski, niteliksiz ve küçük kapasiteli tesislerdir.

Talebin Niteliği: Meyva-sebze toptancı halinde çalışanlar ve nakliyecilerin yanısıra, kente ticaret amacı ile gelen tüccar ve esnaf, bu yöredeki otelleri tercih etmektedir. Hiç bir mevsimde yabancı turist geceleme görülmemektedir.

Çevre Nitelikleri ve İlişkileri: Bölgede, imalathaneler, depolar, işyerleri ve düşük nitelikli konutlar yer almaktadır.

Gelişme Potansiyeli: Tamamiyle çevre fonksiyonlarının yönlendirdiği gelişmeler aynı koşullara bağımlı olarak süregelmektedir.

h) Bölge Adı: KASIMPAŞA

Konumu: Bahriye Caddesi, Başhane ve Sıraberberler Sokakları çevresinde.

tesis sınıfı	tesis sayısı	tesis kapasitesi
belgeli -	-	-
belgesiz 1 sınıf	-	-
belgesiz 2 sınıf	1	38 yatak
belgesiz 3,4 "	11	476 "
toplam	12	514 yatak

Ortalama Tesis Büyüklüğü: Belgelilerde -  
Belgesizlerde 43 yatak

Tesis Niteliği: Yeni yapılan birkaç otelden başka tamamen konuttan otele dönüşmüş eski binalar.

Talebin Niteliği: Yabancı turistler bu bölgedeki otellerde geceleme yapmamaktadır. Çevre fonksiyonlarının gerektirdiği yerli talep sözkonusu olmaktadır.

Çevre Nitelikleri ve İlişkileri: Kasımpaşa'daki otellerin büyük çoğunluğu mahalli karakterini korumuş olan konut dokusu içinde yer almaktadır.

Gelişme Potansiyeli: Bölgede konaklama tesisleri ile ilgili, belirtilenin dışında bir gelişme beklenmemektedir.

1) Bölge Adı: TEPEBAŞI

Konumu: Tepebaşı, Meşrutiyet ve Asmalı Mescit Caddeleri üzerinde.

tesis sınıfı	tesis sayısı	yatak kapasitesi
belgeli 1 sınıf	2	565 yatak
belgeli 3,4 "	5	398 "
belgesiz L,1 "	11	671 "
belgesiz 2 "	12	162 "
belgesiz 3,4 "	12	387 "
toplam	42	2183 yatak

Ortalama Tesis Büyüklüğü: Belgelilerde 138 yatak  
Belgesizlerde 47 yatak

Tesislerin Nitelikleri: Konuttan otele dönüşmüş, niteliksiz ve küçük kapasiteli tesislerin yanısıra, eskiden yapılmış büyük kapasiteli ve uluslararası nitelikteki otellere yenileri eklenmektedir. Ayrıca minimum standarttaki orta büyüklükte otellerin de yer aldığı Tepebaşı'nda her sınıftan konaklama tesisleri görülmektedir.

Talebin Niteliği: T.H.Y. Terminaline olan yakınlığı, eğlence, iş ve ticaret bölgesi içinde olması Tepebaşı'nda otellerin yoğunlaşmasına neden olmaktadır. Yaz aylarında tesislerde %80-90 doluluk sağlayan, yabancı turistler belgeli otelleri tercih etmektedirler. Daha çok organize turlarla gelen, yabancı turistlerin dışında, yerli turistlerde eğlence ve iş yerlerine yakınlığı nedeni ile Tepebaşı'nı tercih etmektedirler.

Çevre Nitelikleri ve İlişkileri: Bölgedeki nitelikli tesislerin, tümünün üzerinde yer aldığı, Meşrutiyet Caddesinde, bürolar, ticarethaneler ve eğlence yerleri biraradadır. Caddenin Tepebaşı-Galatasaray kesiminde gündüz iş alanı karakterinde olan aktivite, gece eğlence merkezi şekline dönüşmektedir. Düşük nitelikli konaklama tesislerinin bulunduğu ara sokaklarda ise gece eğlencesine dönük lokantalar ve gece klüpleri yer almaktadır.

Gelişme Potansiyeli: İstanbul'un en eski otel bölgelerinden olan Tepebaşı'nda bazı dönemlerdeki duraklamalara rağmen konaklama tesisleri gelişmesi devam etmektedir. Tepebaşı, kendini yenileyen bir bölge olarak, diğer eski konaklama alanlarından (Karaköy, Sirkeci) farklılıklar göstermektedir. Gelişmenin daha olumlu bir biçimde devamı ve yönlendirilmesi için çevrede ayrıntılı araştırma yapılarak gereken önlemlerin alınması ve önerilerin getirilmesi gerekmektedir.

j) Bölge Adı: BEYOĞLU

Konumu: İstiklâl Caddesi boyunca uzanan sokaklar üzerinde.

tesis sınıfı	tesis sayısı	yatak kapasitesi
belgeli 3,4 sınıf	3	235 yatak
belgesiz 1 "	8	370 "
belgesiz 2 "	11	438 "
belgesiz 3,4 "	18	640 "
<b>toplam</b>	<b>40</b>	<b>1683 yatak</b>

Ortalama Tesis Büyüklüğü: Belgelilerde 78 yatak  
Belgesizlerde 39 yatak

Tesislerin Nitelikleri: Çoğunlukla konutlardan dönüşmüş oteller görülmektedir. Son yıllarda otel olarak yapılan yeni tesisler de bölge içinde yer almaya başlamışlardır.

Talebin Niteliği: Beyoğlu, kentin eğlence, iş ve ticaret merkezi olması nedeniyle önemli bir konaklama talebi yaratmaktadır. Yerli konaklayıcılar bu bölgedeki otellerin çoğunlukta olan müşterileridir. Belgeli ve belgesiz çok az sayıda tesisin dışında yabancı turistler, geceleme yapmamaktadırlar.

Çevre Nitelikleri ve İlişkileri: Bölgedeki konaklama tesislerinin yer aldığı çevrede, konutlar, eğlence yerleri imalathane ve bürolar biraradadır.

Gelişme Potansiyeli: Eskiden, İstiklâl Caddesi üzerinde yer alan tesisler, merkezi iş alanının etkisi ile arka sokaklara kaymıştır. Çevre niteliklerinin ve koşullarının elverişsizliği nedeni ile, nitelikli otellerin gelişmesi engellenmektedir.

k) Bölge Adı: TAKSİM

Konumu: Taksim Meydanı ve çevresi, Sıraselviler, Gümüşsuyu ve Elmadağ Caddeleri üzerinde.

tesis sınıfı	tesis sayısı	yatak kapasitesi
belgeli 1,1 sınıf	5	2680 yatak
belgeli 2 "	3	460 "
belgeli 3,4 "	8	688 "
belgesiz 1 "	2	100 "
belgesiz 3 "	2	18 "
<b>toplam</b>	<b>20</b>	<b>4146 yatak</b>

Ortalama Tesis Büyüklüğü: Belgelilerde 252 yatak  
Belgesizlerde 29 yatak

Tesislerin Nitelikleri: İstanbul'daki en yüksek kapasiteli ve nitelikli tesisler, bu bölge içinde yer almaktadır.

Talebin Niteliği: Yüksek gelir grubundaki yerli ve yabancı turistlerle, iş adamlarının yarattığı talep, bölgedeki otellerin yıllık doluluk oranlarının %80 civarında olmasını sağlamaktadır.

Çevre Nitelikleri ve İlişkileri: Konut, iş ve eğlence yerlerinin birarada bulunduğu Taksim, çevre nitelikleri yönünden İstanbul'un en iyi bölgelerinden biridir.

Gelişme Potansiyeli: Çevre niteliklerine paralel olarak yükselen arsa fiyatları bu bölgede ancak Lüks ve 1. sınıf otellerin gelişmesine olanak vermektedir.

1) Bölge Adı: KARAKÖY

Konumu: Tophane-Karaköy arasında Necatibey Caddesi üzerinde

<u>tesis sınıfı</u>	<u>tesis sayısı</u>	<u>yatak kapasitesi</u>
belgesiz 3,4 sınıf	17	toplam 719 yatak

Ortalama Tesis Büyüklüğü: Belgesiz 42 yatak

Tesislerin Nitelikleri: Otel olarak yapılmış çok eski binalar ve konuttan dönüşmüş tesislerin tamamı minimum standartların çok altındadır.

Talebin Niteliği: Eskiden, İstanbul'un en gelişmiş otel bölgelerinden olan Karaköy, günümüzde, turizm ve konaklama fonksiyonunu tamamen kaybetmiş bir bölge durumundadır. Yabancı turistler, hiç bir mevsimde bu otellerde geceleme yapmamaktadırlar.

Çevre Nitelikleri ve İlişkileri: Bölge; Büro, ticarethane, depo ve imalathanelerin yer aldığı merkezi iş alanı karakterindedir.

Gelişme Potansiyeli: Konaklama tesisleri açısından en büyük ölçüde gerilemeyi gösteren Karaköy bölgesinin yenden gelişmesi ancak bölgedeki fonksiyon değişiklikleri ve sıhhileştirme ile sağlanabilir.

Ortalama Tesis Büyüklüğü: Belgelilerde 42 yatak  
Belgesizlerde 56 yatak

m) Bölge Adı: ÜSKÜDAR

Konumu: Üsküdar Meydanı çevresi, Selamıpek ve Atlamataşı Caddeleri üzerinde.

tesis sınıfı	tesis sayısı	yatak kapasitesi
belgeli -	-	-
belgesiz 2 sınıf	5	188 yatak
belgesiz 3,4 "	6	216 "
toplam	11	404 yatak

Ortalama Tesis Büyüklüğü: Belgesizlerde 37 yatak

Tesislerin Nitelikleri: Otel olarak yapılan, az sayıda tesisin dışındakiler konuttan dönüşmüş otellerdir.

Talebin Niteliği: Üsküdar otellerinde, turizm mevsiminde çok az sayıda yabancı turist konaklamaktadır. Yerli konaklayıcıların çoğunluğunu, bölgenin hastanelere yakınlığı nedeni ile, hastalar ve beraberindekiler oluşturmaktadır. Ayrıca Anadolu otobüs terminaline yakınlığı nedeni ile de otobüs sürücüleri, terminal çalışanları bölge otellerinde gecelemetedirler.

Çevre Nitelikleri ve İlişkileri: Bölgedeki konaklama tesislerinin yer aldığı çevre, çarşı ve konut alanlarının içindedir.

Gelişme Potansiyeli: Konaklama kapasitesi olarak önemsiz bir bölge olan Üsküdar'da, tâli merkez fonksiyonunun getirdiği sınırlı konaklama talebinin devam edeceği söylenebilir.

n) Bölge Adı: KADIKÖY

Konumu: Kadıköy Rıhtım Caddesi, Reşitefendi ve Başçavuş Caddeleri üzerinde.

tesis sınıfı	tesis sayısı	yatak kapasitesi
belgeli 3,4 sınıf	2	84 yatak
belgesiz 1 "	5	239 "
belgesiz 2 "	10	413 "
belgesiz 3,4 "	14	632 "
toplam	31	1368 yatak

Ortalama Tesis Büyüklüğü: Belgelilerde 42 yatak  
Belgesizlerde 56 yatak

Tesislerin Nitelikleri: Bölgede, konuttan otele dönüşmüş belgesiz tesislerin yanısıra, otel olarak yapılmış tesisler de yer almaktadır.

Talebin Niteliği: Belgeli oteller, organize turla gelen yabancıların yarattığı taleple, yaz aylarında %90 a varan kapasite ile çalışmaktadır. Belgesiz otellerin 1. ve 2. sınıflı olanlarında çoğunlukla hastane ziyaretçileri, tüccarlar, nakliyeciler konaklamaktadır. 3. ve 4. sınıf tesislerde ise, otobüs sürücüleri, işçiler gecelemetedir.

Çevre Nitelikleri ve İlişkileri: Kadıköy'de konaklama tesislerinin geliştiği bölge, tamamen konut alanları içindedir.

Gelişme Potansiyeli: Anadolu otobüs terminali, boğaz köprüsü geçişi nedeni ile önemini bir ölçüde kaybetmiştir. Ancak, Kadıköy'de Anadolu yakasının merkezi olması nedeni ile, belirli bir konaklama talebinin devam edeceği söylenebilir.

Konaklama tesislerinin, kent bütünü içinde (Ek III) de belirlenen yoğunluk bölgelerinden başka, kentin iş alanı olarak gelişme eğiliminde olan yörelerinde, yeni konaklama tesisleri yer almaktadır. Örneğin: Mecidiyeköy, Gayrettepe, Zincirlikuyu güzergâhı üzerinde ve Beşiktaş'ta, dış turizme ve turizm dışı kullanıma olanak sağlayan, nitelikli kent otelleri gelişme göstermektedirler.

MİA dışında kalan bazı bölgelerde de, büyük kapasiteli ve nitelikli oteller gelişmiştir. (Adalar, Kilyos, Kartal) gibi ilçelerde tamamen tatil kullanımına yönelik, yaz aylarında %100 doluluk oranı ile çalışan oteller yer almaktadır. Boğaziçi'nin Batı yakasında yer alan büyük kapasiteli, 'Turistik Belgeli' oteller, bütün yıl boyunca, turizm gereksinmelerine hizmet verdiği kadar, kent oteli fonksiyonunda da çalışmaktadırlar. Havaalanına yakın olması nedeni ile (Yeşilköy'de) nitelikli ve büyük kapasiteli bir otel, tatil kullanımına dönük ve bir ölçüde kent oteli niteliğinde etkinlik göstermektedir.

(1) Anon. "Kitle Turizmi ve Seyahat Acentaları Araştırması" TÜB Araştırma ve Değerlendirme Dairesi Başkanlığı Sosyo-Ekonomik Araştırma Şb. Md.6/75 Nisan 1976  
GREEN-TULL "Research for Marketing Decisions"

## 7.4. SONUÇLAR

- 7. Bölümde ek olarak verilen her iki anket de, turizme ve turizm amaçlı kullanımın belirlenmesi amacıyla yönelik olarak düzenlenmiştir. Ancak, konaklayıcılar ve konaklama tesisleri ile ilgili, niteliksel açıdan genel bir bilgi birikimi sağlamaktadır.

Seyahat Acentaları Anketi (Ek II) turizm etkinlikleri açısından, bir pazarlama araştırması amacıyla yöneliktir. "Pazarlama araştırması, pazarlama alanındaki herhangi bir soruna ilişkin olguların sistematik ve nesnel olarak araştırılma ve çözümlenmesidir." (1) Pazarlama araştırması üç bölümde ele alınabilmektedir;

- i. Pazar Araştırması: Pazarların konumu ve özelliklerini belirleme amacıyla yönelik çalışmalardır.
- ii. Satış Analizi: Satış verilerinin incelenmesidir.
- iii. Movitasyon İncelemesi: Konaklayıcı tutumlarının, tercihlerinin ve tepkilerinin belirlenmesi amacıyla yönelik çalışmalardır.

Anılan anketde (Ek II) daha çok, movitasyon incelemesi sözkonusudur.

Pazar araştırmasına paralel olarak, ne tür turistik servisler arzedildiğinin de bilinmesi gerekmektedir. Bu nedenle, turistik servisler incelemesi amacıyla yönelik, "İstanbul ve Yakın Çevresi Konaklama Tesisleri Anketi" düzenlenmiştir. (Ek I)

Anket çalışmalarının sonuçları, betimsel olma durumundadır, bu nedenle araştırmaların sürekli yinelenmesi zorunlu olmaktadır.

- Yöre ve tur tercihleri;
  - Ülke bütünü içinde, yabancı turistler çoğunlukla İstanbul ve Batı Anadolu'ya rağbet etmektedirler. (tablo 1)
  - Yabancıların ülkemizi tercihinde, tarihi değerler önem ve öncelik taşımaktadır. İstanbul'daki tur potansiyeli de tarihi çevre gezilerine yönelmekte, diğer aktiviteler sonra gelmektedir. (tablo 2)
- Tesis ve etkinlik (aktivite) tercihleri;
  - Turlarla gelen yabancı turistlerin tercihi 1. sınıf

(1) Anon. "Kitle Turizmi ve Seyahat Acentaları Araştırması" TTB Araştırma ve Değerlendirme Dairesi Başkanlığı Sosyo-Ekonomik Araştırma Şb. Md.6/76 Nisan 1976  
GREEN-TULL "Research for Marketing Decisions"

ve turistik belgeli lüks otellere yönelmektedir. (tablo 3) Yabancılar için tesis fiyatlarının bu tercihi çok etkilediği söylenemez, en önemli etkenlerin başında (%46.95) servis olanakları gelmektedir. (tablo 4) Konaklama tesislerinde aranan diğer aktiviteler (tablo 5) de belirtilmiştir. Görüleceği gibi, konaklama tesisi seçiminde, iyi hizmetle birlikte, çok yönlü hizmet de aranmaktadır.

- Seyahat acentaları yetkilileri, çeşitli bölgelere göre, otellerdeki yatak kapasitelerinin farklılık gerektirebileceğini ifade etmekle birlikte, kitle turizmine hizmet açısından, ideal tesis yatak kapasitesini 201 ile 250 yatak arasında belirlemektedirler. (tablo 6)
- Müşteri özellikleri: Turizm etkinlikleri, kişilerin gelir düzeyi ve boş zamanları ile orantılıdır. Boş zamanları çok olan ve gelir düzeyi yüksek olan kişiler veya guruplar, turizm etkinliklerine daha fazla katılabilirler. (tablo 7) Ülkemizi ziyaret eden yabancı turistlerin milliyetleri ve yaş gurupları (tablo 8) de belirtilmiştir. Görüleceği gibi, turizm hareketine katılanlar çoğunlukla, orta yaş gurubuna dahil olan konaklayıcılardır.
- Anket çalışmaları sonucunda, İstanbul kenti için turistik özelliklerin değerlendirilmesi amacıyla yönelik bir tablo geliştirilmiştir. (tablo 9)
- Konaklayıcılar ile ilgili verilerin tamamlanabilmesi için, bu tür çalışmaların, turizm amaçlı olmayan kullanıcılar açısından da düzenlenmesi zorunludur.
- Kent bütünü içinde bölgesel ölçekte ve konaklama tesisi ölçeğinde; arz olanaklarının, niceliksel ve niteliksel açıdan belirlenen, konaklayıcı özellikleri, amaçları ve gereksinmelerine uyum sağlaması gerekmektedir.
- Ülkemizde, konaklama tesisleri, Turizm ve Tanıtma Bakanlığı tarafından denetlenen (TTB) 'Turizm Belgeli Konaklama Tesisleri' ve yerel yönetimlerce denetlenen 'Belgesiz Konaklama Tesisleri' olarak niteliksel açıdan farklı iki gurupta toplanmaktadır.
  - Belgeli ve belgesiz konaklama tesisleri, sınıfları ne olursa olsun nitelikleri açısından farklılıklar göstermektedirler.
  - Ülkemizde, toplam belgeli tesis kapasitesinin %39 u İstanbul'da bulunmaktadır.

tablo 1 - TÜRKİYE İÇİNDEKİ TURLAR

tur adı	acenta tipi		B	%	C	%	toplam	%		
	A	A geçici								
3 medeniyet İst.İzm.	24	26.1	6	24.0	2	33.3	4	19.0	36	25.0
Bursa	20	21.7	4	16.0	1	16.7	2	9.5	27	18.8
Kapadokya										
St. Paul(A)										
Antalya	5	5.4	3	12.0	-	-	-	-	8	5.5
Kapadokya										
Ankara İst.										
St. Paul(B)										
Ankara										
Kapadokya										
Antalya	10	10.9	4	16.0	2	33.3	1	4.8	17	11.8
Izmir İst.										
Türk Rivierası										
Antalya	11	12.0	4	16.0	1	16.7	4	19.0	20	13.9
Karadeniz	1	1.1	1	4.0	-	-	3	14.3	5	3.5
Doğu	16	17.4	3	12.0	-	-	1	4.8	20	13.9
Tatil Marmaris										
Çeşme Kuşadası										
Bodrum v.s.	4	4.3	-	-	-	-	6	28.6	10	6.9
Ekskursiyon	1	1.1	-	-	-	-	-	-	1	0.7
toplam	92	100.0	25	100.0	6	100.0	21	100.0	144	100.0

kaynak: TTB 1976



tablo 2- İSTANBUL'DA ARANAN ETKİNLİKLER

etkinlik türü	acenta tipi					toplam %				
	A %	A geç. %	B %	C %						
çevre gezileri	26	13.3	15	14.7	2	8.0	8	17.8	51	13.9
denizde yüzme	19	9.8	12	11.8	6	24.0	10	22.2	47	12.8
kumsalda güneş- lenme	12	6.2	9	8.8	2	8.0	3	6.7	26	7.1
binicilik	8	4.1	2	2.0	1	4.0	2	4.5	13	3.5
avcılık										
tarihi yerleri ziyaret	36	18.5	17	16.7	5	20.0	11	24.5	69	18.8
dini yerleri ziyaret	18	9.2	13	12.8	4	16.0	1	2.2	36	9.8
folklor	19	9.8	8	7.8	1	4.0	1	2.2	29	7.8
alış-veriş	25	12.8	15	14.7	3	12.0	5	11.1	48	13.1
fotograf-film çekimi	20	10.3	9	8.8	-	-	3	6.7	32	8.7
oto kiralama										
rent-a-car	6	3.0	1	1.0	1	4.0	-	-	8	2.2
diğer	6	3.0	1	0.9	-	-	1	2.2	8	2.2
<b>toplam</b>	<b>195</b>	<b>100.0</b>	<b>102</b>	<b>100.0</b>	<b>25</b>	<b>100.0</b>	<b>45</b>	<b>100.0</b>	<b>367</b>	<b>100.0</b>

kaynak: TTB 1976

tablo 3 - TERCİH EDİLEN TESİS TİPİ

tesis tipi	acenta tipi			toplam						
	A %	A geçici %	B %		C %	toplam %				
lüks otel	30	28.9	11	22.0	4	23.5	5	19.2	50	25.4
1. sınıf otel	52	50.0	21	42.0	6	35.3	12	46.2	91	46.2
2. sınıf otel	12	11.5	6	12.0	3	17.6	4	15.4	25	12.7
tatil köyü	4	3.9	4	8.0	1	5.9	2	7.7	11	5.6
pansiyon	-	-	1	2.0	-	-	-	-	1	0.5
motel	6	5.7	5	10.0	3	17.7	3	11.5	17	8.6
diğer	-	-	2	4.0	-	-	-	-	2	1.0
toplam	104	100.0	50	100.0	17	100.0	26	100.0	197	100.0

kaynak: TTB 1976

not: Türkiyede seyahat acentaları, gördükleri hizmete göre üç grupta toplanmaktadır.

(A) gurubu acentalar: Kanunda söz konusu olan tüm seyahat acentalığı hizmetlerini görürler. (62 acenta %50.8)

(A) geçici acentalar: Henüz sürekli belge almamış A tipi seyahat acentalarıdır. (28 acenta %23.0)

(B) gurubu acentalar: Uluslararası kara, deniz ve hava ulaşım araçları ile A gurubu seyahat acentalarının düzenliyecekleri turların biletlerini satarlar. (14 acenta %11.5)

(C) gurubu acentalar: Yalnız Türk vatandaşları için yurt içi turlar düzenlerler. (18 acenta %14.7)

tablo 4 - OTEL TERCİHİNDE ETKİLİ FAKTÖRLER

tercihte etkili faktör	acenta tipi			toplam %						
	A %	A geçici %	B %							
müşterilerin eğilimi	20	17.5	10	19.2	2	11.8	9	20.1	39	18.3
servis olanakları (iyi servis)	54	47.4	24	46.2	7	41.2	15	46.9	100	46.9
fiyat	31	27.2	15	28.9	7	41.2	5	15.6	58	27.2
konaklama süresi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
müşterilerin yaş gurubu	4	3.5	2	3.8	1	5.8	1	3.1	8	3.8
diğer	-	-	-	-	-	-	2	6.3	2	0.9
temizlik	5	4.4	1	1.9	-	-	-	-	6	2.9
toplam	114	100.0	52	100.0	17	100.0	32	100.0	213	100.0

tablo 5- KONAKLAMA TESİSLERİNDE ARANAN ETKİNLİKLER

aranan etkinlik	acenta tipi										toplam	%
	A	%	A	geç.	%	B	%	C	%	D		
havuzda yüzme	30	15.8	11	13.1		4	14.8	7	15.9	52	15.1	
voleybol-	6	3.2	2	2.4		1	3.7	2	4.5	11	3.2	
basketbol	12	6.3	2	2.4		-	-	-	-	14	4.1	
su kayığı	6	3.2	1	1.2		-	-	2	4.5	9	2.6	
golf	7	3.6	4	4.8		-	-	-	-	11	3.2	
balıkçılık	12	6.3	3	3.6		1	3.7	1	2.3	17	4.9	
avlanma	11	5.8	4	4.8		3	11.1	1	2.3	19	5.5	
tenis	21	11.1	14	16.7		4	14.8	7	15.9	46	13.3	
diskotek	32	16.8	18	21.4		8	29.6	8	18.2	66	19.1	
gece klübü-bar	7	3.7	3	3.6		2	7.4	1	2.3	13	3.8	
kumarhane	12	6.3	6	7.1		-	-	4	9.1	22	6.4	
çocuk oyun salonu	14	7.4	10	11.9		1	3.7	6	13.6	21	6.1	
kafeterya	16	8.4	9	10.7		3	11.2	4	9.1	32	9.3	
hediyelik eşya satışı	6	3.2	1	1.1		-	-	1	2.3	8	2.3	
berber	5	2.5	-	-		-	-	-	-	5	1.3	
diğer	190	100.0	84	100.0		27	100.0	44	100.0	345	100.0	

kaynak: TTB 1976

tablo 6 - IDEAL TESİS(YATAK) KAPASİTESİ

yatak sayısı	acenta tipi			B	%	C	%	Toplam	%	
	A	%	A geçici%							
0 -100	1	1.6	1	3.7	-	3	23.1	5	4.5	
101-150	5	8.2	4	14.8	1	10.0	2	15.4	12	10.6
151-200	5	8.2	1	3.7	-	2	15.4	8	7.2	
201-250	18	29.5	4	14.8	3	30.0	2	15.4	27	24.3
251-300	7	11.5	4	14.8	-	-	-	11	9.9	
301-350	13	21.3	4	14.8	4	40.0	2	15.4	23	20.7
351-400	1	1.6	-	-	-	-	-	1	0.9	
401-450	1	1.6	4	14.8	1	10.0	-	6	5.4	
451-500	-	-	1	3.7	-	-	-	1	0.9	
501-550	4	6.6	3	11.1	-	1	7.7	8	7.2	
551-600	2	3.3	1	3.8	1	10.0	-	4	3.6	
601-650	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
651-700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
701-fazlası	4	6.6	-	-	-	1	7.6	5	4.6	
toplam	61	100.0	27	100.0	10	100.0	13	100.0	111	100.0

kaynak: TTB 1976

tablo 7 - MÜŞTERİ MESLEK GURUPLARI

meslek gurubu	acenta tipi		B	C	toplam					
	A	A geçici				%	%	%		
devlet memuru	32	24.6	19	27.1	6	26.1	3	9.1	60	23.3
serbest meslek	39	30.0	21	30.0	5	21.7	12	36.4	77	30.1
iş adamı	31	23.8	13	18.6	7	30.4	6	18.2	57	22.3
öğrenci	1	0.8	4	5.7	2	8.7	2	6.0	9	3.5
çifçi	1	0.8	1	1.4	1	4.4	-	-	3	1.2
işçi	7	5.4	2	2.9	1	4.4	3	9.1	13	5.1
emekli	19	14.6	10	14.3	1	4.3	7	21.1	37	14.5
toplam	130	100.0	70	100.0	23	100.0	33	100.0	256	100.0

kaynak: TTB 1976

tablo 8 - MÜŞTERİ MİLLİYETLERİ VE YAŞ GRUPLARI

milliyet	yaş gurubu		orta yaşlı%	yaşlı%	toplam %
	genç %	%			
Fransız	5	$\frac{10.2}{2.3}$	206	$\frac{19.2}{94.5}$	$\frac{218}{18.2}$ $\frac{100.0}{100.0}$
Alman	-	-	169	$\frac{15.7}{87.6}$	$\frac{193}{16.1}$ $\frac{100.0}{100.0}$
İngiliz	9	$\frac{18.4}{7.8}$	102	$\frac{9.5}{87.9}$	$\frac{116}{9.7}$ $\frac{100.0}{100.0}$
Amerikalı	20	$\frac{40.8}{13.2}$	107	$\frac{9.9}{70.4}$	$\frac{152}{12.7}$ $\frac{100.0}{100.0}$
İtalyan	5	$\frac{10.2}{3.5}$	132	$\frac{12.3}{92.3}$	$\frac{143}{11.9}$ $\frac{100.0}{100.0}$
Balkan Ükl.	-	-	27	$\frac{2.5}{96.4}$	$\frac{28}{2.3}$ $\frac{100.0}{100.0}$
İskandinavaya	-	-	36	$\frac{3.4}{100.0}$	$\frac{36}{2.3}$ $\frac{100.0}{100.0}$
Türk	6	$\frac{12.3}{4.5}$	129	$\frac{12.0}{95.5}$	$\frac{135}{11.3}$ $\frac{100.0}{100.0}$
Diğer	4	$\frac{8.1}{2.3}$	168	$\frac{15.5}{94.9}$	$\frac{177}{14.8}$ $\frac{100.0}{100.0}$
toplam	49	$\frac{100.0}{4.1}$	1076	$\frac{100.0}{89.8}$	$\frac{1198}{100.0}$ $\frac{100.0}{100.0}$

tablo 9- TURİSTİK ÖZELLİKLERİN İSTANBUL'DA DEĞERLENDİRİLMESİ

turistik özellikler	değerlendirme		% iyi	% kötü	% çok iyi	toplam	%
	kötü	iyi					
iklim	-	9	13.4	-	58	67	100.0
misafirperverlik	1	15	28.9	1.9	36	52	100.0
banyo-yatma olanakları	17	23	50.0	37.0	6	46	100.0
sahillerin temizliği	36	6	14.3	85.7	-	42	100.0
tesisler	15	25	61.0	36.6	1	41	100.0
fiyatlar	14	24	41.4	24.1	20	58	100.0
doğa	1	7	12.3	1.8	49	57	100.0
yemekler	2	20	41.7	4.2	26	48	100.0
toplum-halk	2	15	31.2	4.2	31	48	100.0
kültürel tarihi	-	6	8.8	-	62	68	100.0
değerler	2	17	41.5	4.9	22	41	100.0
egzotizm	6	13	27.1	12.5	29	48	100.0
folklor zenginliği	5	17	28.8	8.5	37	59	100.0
alış-veriş olanakları	31	12	27.9	72.1	-	43	100.0
spor olanakları	20	14	35.9	51.3	5	39	100.0
ulaşım olanakları	2	7	11.7	3.3	51	60	100.0
dini yerler	-	154	28.2	18.8	433	817	100.0
toplam		230	28.2	18.8	433	817	100.0

kaynak: TTB 1976

- İstanbul'daki konaklama tesislerinin %25 i belgeli, %75 i belgesiz tesislerdir. Kentteki belgesiz tesislerden %10 u minimum standartların üstündedir. Böylelikle, İstanbul'un uluslararası niteliklere sahip konaklama tesisi oranı, tüm ülke toplamı içinde %35 olarak belirlenmektedir.
- Anket çalışmaları (Ek I, Ek II) sonucundaki değerlendirmelerle;
  - İstanbul için konaklama tesislerindeki tüm gecelemelerin %30 yabancı, %70 yerli konaklayıcılar tarafından gerçekleştirildiği belirlenmektedir. Ayrıca belgeli tesislerde %50 yabancı, %50 yerli konaklayıcının geceleme yaptığı saptanmıştır.
  - Kent bütünü içinde bütün yıl açık kalan konaklama tesisleri, toplamın % 90.1 i, yaz aylarında ve diğer aylarda açık olan konaklama tesisleri ise toplamın % 9.9 u olarak belirlenmektedir. Ayrıca bu tesislerde %40-60 olarak saptanan, tesis ortalama yıllık doluş oranları, yaz aylarında %60 ın üstüne çıkmaktadır.

Bu verilerden, İstanbul'daki iç ve dış turizm amaçlı konaklama talebi ile turizm dışı konaklama talebinin aynı önemi taşıdığı ve bütün yıl boyunca sürdüğü anlaşılmaktadır. Kent bütünü içinde, kendi haline bırakılmış bir gelişmenin sonucu olan tesis yoğunlaşma bölgelerinden (Ek-III) de anlaşılacağı gibi, 'arz' ve 'talep' dengesi açısından, İstanbuldaki konaklama tesisleri 'kent oteli' niteliğini taşımaktadırlar.

Ulaşım olanaklarının elverişliliği oranında, kent merkezi (MİA) dışındaki tatil oteli niteliğindeki oteller de, kent oteli fonksiyonunda çalışmaktadırlar.

- İstanbul'daki otellerin, kent bütünü içinde yer aldığı bölgede kurulmasının nedenleri (tablo 10) da belirtilmiştir.

Otellerin mekânsal dağılımını etkileyen faktörlerin başında, merkezi iş alanına yakınlık ve kent içi ulaşım olanakları gelmektedir. Turizm ve turizm dışı amaçlı 'talep' açısından, bu günkü 'arz'ın oluşumunda en önemli etken, 'metropolitan merkez fonksiyonları' olarak belirlenmektedir.

Arsa fiyatlarının da, konaklama tesisleri gelişiminde bir ölçüde etkili olabildiği gerçektir. Kent merkezinde, arsa fiyatlarının yüksek olması nedeni ile, ancak uluslararası zincir tesisler, lüks ve 1. sınıf oteller gelişebilmektedir. Arsa fiyatlarının daha ucuz olduğu yeni gelişen bölgelerde ise, daha düşük nitelikli ( 3.-4. sınıf) oteller

küçük kapasiteli organizasyonlar olarak konut alanları içinde yer almaktadır. Kentleşme olgusu ile hız kazanmış olan dinamik yapısal değişimler, kent içi alanlarda çıkarıcı (spekülatif) yapılanma koşulları ile olumsuz gelişmeler göstermekte, bazı bölgelerde konuttan dönüşen oteller, konut stoklarının azalmasına neden olmaktadır.

tablo 10- KONAKLAMA TESİSLERİNİN BULUNDUĞU SEMTTE KURULMASINI ETKİLEYEN FAKTÖRLER

	1. derecede önemli faktörler	2. derecede önemli faktörler
arsa mevcudiyeti	10.8	3.0
arsa fiyatları	0.3	1.9
ana yol	20.1	20.8
tarihi çevre	8.0	5.1
iş merkezi	25.2	16.0
eğlence merkezi	2.7	6.5
otel semti	18.2	30.2
alt yapı	-	3.0
denize yakınlık	10.8	9.8
diğer	3.9	3.7
toplam	100.0	100.0

kaynak:İstanbul ve Yakın Çevresi Konaklama Tesisleri Anketi, 1975, TTB

- Niceliksel açıdan, kent merkezini oluşturan ilçelerdeki (Beyoğlu, Eminönü, Beşiktaş, Fatih, Şişli, Kadıköy, Üsküdar) konaklama tesisleri sayısı toplamın %63.3 ü, yatak kapasitesinin ise %68.7 sini oluşturmaktadır. Kentin iki uç noktası olan (Bakırköy ve Kartal'da) ise kent bütünü içindeki toplam konaklama tesislerinin %7.6 sı ve yatak kapasitesinin %8.3 ü yer almaktadır.
- Görüleceği gibi, İstanbul'da otellerin büyük bir kesimi, merkezde (MİA) ve yakın çevresinde yoğunlaşmaktadır.(yaklaşık %70) Merkezden uzaklaştıkça oteller daha çok tatil kullanımına dönük olarak, ana yol güzergâhları ve kıyı şeritleri boyunca yer almaktadırlar.

- Merkez içi alanda, otellerin belirgin 14 bölgede yoğunlaştığı belirlenmektedir.(Ek III) Kent bütünü içindeki otellerin %86.6 sı bu bölgeler içinde yer almaktadır. Ayrıca kentin batı yakası, MİA içinde, tesislerin en yoğun olduğu bölge özelliğindedir. (%80)
- Konaklama tesislerinin, kent bütünü içinde mekânsal dağılımında, farklı bölgelerde, farklı nitelikte otellerin yoğunlaştığı görülmektedir.(tablo 11),(tablo 11/a)
  - Niteliksel açıdan, tarihi yarımada'daki konaklama kapasitesinin %45.5 i minimum standartların üstünde, %54.5 i ise minimum standartların altında tesislerdedir. Kentin Kuzey-Batı kesiminde ise kapasitenin %69.4 ü minimum standartın üzerinde, %30.6 sı minimum standartların altındadır.
  - Belgesiz olan tesislerde; lüks ve 1. sınıf tesisler belirli standartlara sahiptir. 2. sınıf oteller ise tam bir ara sınıf niteliği göstermektedirler, bölgeye ve çevreye göre, bir üst sınıfın veya bir alt sınıfın özelliklerini göstermektedirler. 3. sınıf ve 4. sınıf oteller ise, bir çok bölgede, kente yeni gelen işgücünün konut gereksinmesini karşılayan odalar biçiminde gelişmektedir.
- Hızlı niceliksel ve niteliksel gelişmelerin izlendiği bir metropoliten merkez olan İstanbul'da, kentleşmenin getirdiği mekânsal organizasyondaki değişmelerle;
  - Küçük ticaret ve imalat,
  - Organize büyük ticaret ve hizmetler sektörü, MİA içinde yer almaya çalışmaktadırlar.
 Hizmetler sektörü kapsamında olan, konaklama tesisleri, gelişme sürecindeki bu değişmelerden etkilenmektedir.
 

Sosyal ve yapay çevredeki bu dinamik denge; konaklama tesislerinin yoğunlaşmakta oldukları bölgelerde değişmeler ve bölge içinde yer alan konaklama tesisi ölçeğinde, niteliksel değişmeler olarak ortaya çıkmaktadır;

  - Otel bölgesi olarak fonksiyonunu tamamen kaybetmiş olan bölgeler: Çevresel bozulma nedeni ile (Beyoğlu), liman fonksiyonlarının değişmesi nedeniyle (Karaköy), bu tür bölgeler olarak gözükmektedir.
  - Otel bölgesi olarak fonksiyonunu kaybetmekte olan bölgeler: Demiryolu ulaşımının, önemini kaybetmesi ve şehirlerarası otobüs terminallerinin kent dışına çıkarılması nedeniyle (Sirkeci) otel bölgesi olarak etkinliğini kaybetmektedir.

- Otel bölgesi olarak fonksiyonunu devam ettirmekte olan bölgeler: (Taksim, Tepebaşı)
- Otel bölgesi olarak yeni gelişme gösteren bölgeler: Boğaz Köprüsü ve çevre yolları nedeni ile MİA'nın kuzeye kayma eğiliminde olması (Mecidiyeköy, Gayrettepe); Ulaşım kolaylıkları, tarihi çevre ile iş alanlarına yakınlık ve arsa fiyatları nedeni ile (Topkapı, Fındıkzade, Aksaray) yeni gelişmekte olan bölgeler olarak belirlenmektedirler.

- Konaklama tesisleri ile ilgili çalışmaların, değerlendirilmeleri sonucunda, ileriye dönük, yön gösterici bazı öneriler belirlenmektedir.

- Kentin genel gelişim eğilimlerine ve mekânda biçimlenen yapay çevreye göre otellerin yoğunluk kazanmakta oldukları bölgeler değişebilir. İstanbul'da tarihi çevre ve yaşayan iş alanları iç içe bir konumdadır.

Kent halkı için yeterli olmayan hizmetlere, aktif mevsimde turistlerin de eklenmesi ile; ulaşım, trafik, istihdam, MİA konut stoklarının azalması gibi sorunlar ortaya çıkmaktadır.

Tarihi merkez ve yakın çevresi ile, merkezi iş alanlarının, organize olmayan turizm etkinliklerinin getirdiği çevre bozulması ve trafik gibi baskılarla sıkışmaması sağlanmalıdır.

Konaklama tesisleri için bölge seçiminde, turizm etkinliklerinin, kentin yaşamına entegre edilmesi gereği göz önünde bulundurulmalıdır.

- Kent bütünü içinde, uluslararası büyük zincir tesislerin yanı sıra, kentin endüstri ve ticaret alanında gelişmesi ile artacak, konaklama talebine uygun niteliklerde tesis geliştirilmesi gerekmektedir.

Niceliksel olarak büyük bir kapasite sağlayan, belgesiz otellerde de, kurumsal bir denetim düzeyinin işletilmesi ve niceliksel açıdan ortak standartların saptanması zorunludur.

- Devam etmekte olan, kent gelişme planı (Nazım Plan) çalışmalarının getireceği uygulanabilir kararlar çerçevesinde;
- Kent bütünü içinde tesisin yer alacağı bölgenin seçiminde,
  - Bölge içinde yer alacak tesisin niteliklerinin saptanmasında,
- kullanmalarla ilgili talep türünün analizi önem kazanmaktadır.
- Belirlenen bölgede, çevre düzenlenmesi açısından:
- Yenileme,
  - Koruma,
  - Düzenleme, amacına dönük uygulama projeleri hazırlanacaktır.
- Çalışmalar, genelden detaya yönlendirici ve detaydan genele düzenleyici olarak devam edecek; böylelikle yeni planlamalara ve tasarlama kararlarına girdi olabilecektir.



tablo 11- KENT MERKEZİ İÇİNDEKİ YOĞUNLAŞMA ALANLARI VE KONAKLAMA TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE GÖRE DAĞILIMI

Tarihi Yarımada	belgeli		belgesiz		belgesiz		belgesiz		toplam
	L-1	%	2-3-4	%	L-1	%	2	%	
Aksaray	-	22.1	44.0	20.6	13.3	100.0	100.0	100.0	100.0
Sirkeci	-	9.2	14.0	19.6	57.2	100.0	100.0	100.0	100.0
Beyazıt	-	9.2	37.0	35.6	18.2	100.0	100.0	100.0	100.0
Fındıklı	-	75.0	5.4	3.1	16.4	100.0	100.0	100.0	100.0
Sultanahmet	-	5.7	22.8	28.2	43.3	100.0	100.0	100.0	100.0
Küçükpazar	-	-	-	12.0	88.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Topkapı	-	34.3	21.5	20.4	23.8	100.0	100.0	100.0	100.0
toplam	-	19.4	26.1	20.1	34.4	=	100.0	100.0	100.0
Beyoğlu	60.2	37.0	2.4	-	0.4	100.0	100.0	100.0	100.0
Taksim	25.9	18.2	30.7	7.4	17.7	100.0	100.0	100.0	100.0
Tepebaşı	-	14.0	25.0	23.1	38.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Beyoğlu	-	-	-	7.4	92.6	100.0	100.0	100.0	100.0
Kasımpaşa	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Karaköy	33.1	23.4	12.9	6.4	24.2	=	100.0	100.0	100.0
Doğu Yakası	-	6.1	17.5	30.2	46.2	100.0	100.0	100.0	100.0
Kadıköy	-	-	-	46.5	53.5	100.0	100.0	100.0	100.0
Üsküdar	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0

tablo 11/a- KENT MERKEZİ İÇİNDEKİ YOĞUNLAŞMA ALANLARINA GİRMEYEN KONAKLAMA KAPASİTESİNİN DAĞILIMI

Tarihi Yarımada	belgeli		belgesiz		belgesiz		belgesiz		toplam
	L-1	%	2-3-4	%	L-1	%	2	%	
Beyoğlu	25.8	6.9	8.6	-	84.5	100.0	100.0	100.0	100.0
Üsküdar	-	3.8	28.9	11.4	30.1	100.0	100.0	100.0	100.0
Kadıköy	-	55.0	-	14.4	30.6	100.0	100.0	100.0	100.0
toplam	-	42.5	28.6	12.4	16.5	100.0	100.0	100.0	100.0

kaynak: İstanbul Turizm Olgusu 1, TTB 1978

## YARARLANILAN KAYNAKLAR

AKI, Altan

"Konaklama Tesisleri Fiziksel Planlaması Orta Anadolu Bölgesi İçin Bir Araştırma" İDMMA Mimarlık Bölümü, Yeterlik Tezi, 1976

ANGYAL, A.

"A Logic of Systems" Systems Thinking, Penguin Modern Management Readings, 1969

Anon.

"Batı Türkiye Fiziksel Turizm Gelişme Etüdü" TTB Turizm Genel Müdürlüğü Fiziksel Planlama Dairesi, Ankara, 1968

Anon.

"İstanbul Turizm Olgusu I" TTB Turizm Planlaması Genel Müdürlüğü, 1978

Anon. B.

"Kitle Turizmi ve Seyahat Acentaları Araştırması" TTB Araştırma ve Değerlendirme Dairesi Başkanlığı Sosyo-Ekonomik Araştırma Şubesi Md. 6/76, 1976

Anon.

"Konaklama Tesisleri Envanter Çalışması" Başbakanlık DİE, 1976

Anon.

"Tourism In London A Plan for Management" Greater London Council English Tourist Board, London Tourist Board, April 1974

Anon.

"Tourism, Hotels In London" A Paper For Discussion, Greater London Council, March 1971

Anon.

"Turizm Konaklama Tesisleri İle İlgili Tasarlama Problemleri Hazırlık Toplantısı" İTÜ Mimarlık Fakültesi, 1971

Anon.

"Turizm Müesseselerine Ait Vasıflar Yönetmeliği" TTB Döner Sermaye Md. 1965

Anon.

"Turizm Müesseseleri Vasıflar Yönetmeliği Semineri" İTÜ Mimarlık Fakültesi, 1975

Anon.

"2000 Yılında İstanbul" 25, 26/12/1975 6. Danışma Kurulu Toplantısı, İTÜ Mimarlık Fakültesi Şehircilik Enstitüsü, 1975

- ATASOY, Ayla "Değişen İhtiyaçlar Karşısında Konut Tasarlamasının Mevcut Konutların Değerlendirilmesi Yolu İle Geliştirilmesi" İTÜ Mimarlık Fakültesi, Doktora Tezi, 1969
- LAWSON, F.  
AYSU, Emre "Eski Kent Mekânlarını Düzenleme İlkele-ri Kent Planlama Bütünü İçinde Sistematik Bir Çözümleme-Planlama-Tasarlama Modeli Trabzon Kenti Orta-İç Kale Tarihi Yerleşimi Üzerinde Bir Deneme" İDMMA Mimarlık Bölümü, Doktora Tezi, 1977
- MAYNSTONE, R.J.  
BIANCO, L.D.  
HARRISON, H.W.  
MARRUS, T.  
BAYAZIT, Nigân "Otel Yatak Odalarının Sistemli Tasarlanması İçin Bir Yöntem" İTÜ Mimarlık Fakültesi, Doçentlik Tezi, İstanbul, 1978
- NUNFORD, L.  
BEER, S. "Decision and Control" John Wiley, London 1966
- ÖRE, Altın-  
BAYAZIT, Nigân  
BERTALANFFY, L.V. "General System Theory" George Braziller, New York, 1969
- COWAN, P. "Depreciation Obsolescence and Aging" The Architects Journal, 16 June 1965
- COWAN, P. "Studies In Growth, Change and Aging of Buildings" Transactions of The Barlett Society, Vol.I
- GÖÇER, Orhan "Ülke Planlama Çalışmaları İçinde Gelisme Aksları - Şehirsel Gelisme Merkezleri İlkelere ve Türkiye İçin Bir Model Denemesi" İTÜ Mimarlık Fakültesi, Doçentlik Tezi, 1977
- GÖÇER, Orhan "Doğu Marmara Bölgesi İçinde Büyük İstanbul Metropolitan Sınırlarının Tespiti ve Yeni Bir Yerleşme Düzeni Ön Araştırması" İTÜ Mimarlık Fakültesi, Doktora Tezi, 1971
- İNCEOĞLU, Mine "Türkiye Köy İlkokullarında Eğitsel Alanın Değerlendirilmesinde Kullanılabilecek Bir Metod" İTÜ Mimarlık Fakültesi, Doktora Tezi, 1973
- HOLM, K.-  
LONGBERG "Time Zonning As A Preventive of Blighted Areas" Architectural Record and Guide, 1933

- HANDLER, B. "Systems Approach to Architecture" Elsevier Publishing Co. New York, 1970
- LAWSON, F. "Hotels Motels Condominiums Design Planning Maintenance" London
- MAINSTONE, R.J.-  
BIANCO, L.G.-  
HARRISON, H.W. "Performance Parameters and Performance Specifications in Architectural Design" Current Paper, 23/69 B.R.S. London
- MARKUS, T. "The Role of Building Performance and Appraisal In Design Method" A.J.146/1967
- MUMFORD, L. "The Culture of Cities" Secker-Warburg, London, 1953
- ÖKE, Altan-  
BAYAZIT, Nigân-  
ERKMAN, Uğur "Turizm Konaklama Tesislerinde Kullanıcı İhtiyaçlarına Uygun Bina Tasarlaması Konusunda Ön Hazırlık Çalışması Raporu" T.B.T.A.K.-YAE, PR.18, İstanbul, 1971
- RATCLIFF, R.U. "Urban Land Economics" McGraw-Hill, New York, 1949
- SEY, Yıldız-  
TAPAN, Mete "Değerlendirmede Temel Sorunlar ve Mimarlıkta Değerlendirme" İTÜ Mimarlık Fakültesi, 1976
- SHULZ, N. "Intentions in Architecture" Allen-Unwin, 1966
- TEKELİ, İlhan "Planlama ve Ülkesel Fiziki Planlama Üzerine" ODTÜ Mimarlık Fakültesi, Ankara, 1971
- TEKELİ, İlhan "Sosyal Sistemler Sosyal Değişme ve Yerleşme Yapısı" İTÜ Mimarlık Fakültesi, Doktora Tezi, 1969
- YÜCEL, Atilla "Tasarlama ve Çevre Sorunları Bazı Sistemik Yaklaşım Eğilimleri" İTÜ Mimarlık Fakültesi, 1971

