

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

TARİHİ KENT MEKANINDA OTEL YATAK ODALARI ÜZERİNE BİR ARAŞTIRMA
TARİHİ YARIMADA ÖRNEĞİNDE

Mimar Pelin PINAR

FBE Mimarlık Anabilim Dalı
Bina Araştırma ve Planlama Programında Hazırlanan

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Tez Danışmanı: Yrd. Doç. Dr. Funda Öztürk KERESTECİOĞLU (YTÜ)

Jüri Üyeleri

Doç. Dr. Ömür Barkul

Yrd. Doç. Dr. Ali Kılıç

İSTANBUL, 2009

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
ŞEKİL LİSTESİ.....	v
ÇİZELGE LİSTESİ	vi
ÖNSÖZ	vii
ÖZET	viii
ABSTRACT	ix
1. GİRİŞ	1
1.1 Amaç	1
1.2 Önem.....	2
1.3 Yöntem ve Sonuçlar.....	2
1.4 Çalışma Alanı	3
2. TARİHİ KENT MEKANI-YATAK ODASI-TURİZM İLİŞKİSİ.....	6
2.1 Tarihi Kent Mekanı Tanımı.....	6
2.2 Tarihi Kent Mekanı ve Turizmde Koruma Bilinci	7
2.3 Tarihi Kentsel Dokunun Korunması Açısından Otel Yatak Odalarının Önemi....	13
3. TARİHİ YARIMADA'DA OTEL YATAK ODASINI BİÇİMLENDİREN VERİLERİN BELİRLENMESİ	16
3.1 Tarihi Yarımada'nın Mekansal Açından Tarihsel Gelişimi- Cankurtaran Mahallesi Kutlugün Sokak'ın Parsel-Ada-Sokak ve Yapı Biçimlenmesi İncelendiğinde Ortaya Çıkan Değerler	16
3.1.1 Tarihi Yarımada Konut Alanlarının Tarihi Geçmişi ve Planlama Süreci.....	16
3.1.2 Tarihi Yarımada'da Mekan Dokusu	30
3.2 Tarihi Yarımada'da Uygulanan 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Notları.....	32
3.2.1 Tarihi Yarımada (Fatih) 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Notları	33
3.2.1.1 Gabari.....	34
3.2.2 Tarihi Yarımada (Fatih) 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve Notları	35
3.2.2.1 Parsel Boyutları	37
3.2.2.2 Pencere	41
3.2.2.3 Manzara ve Yönlenme	41
3.3 Tarihi Yarımada'da Uygulanan Konaklama Yapıları Sınıflandırma Sistemleri ve İşletme Yönetmelikleri.....	42
3.3.1 Kültür ve Turizm Bakanlığı Sınıflandırma Sistemleri.....	42
3.3.1.1 Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik.....	42
3.3.1.2 Belgeli İşletmelerinin Sınıflarının Belirlenmesinde Kullanılan Sınıflandırma Formları.....	44

3.3.2	Büyükşehir Belediyesi Sınıflandırma Sistemleri.....	48
3.3.2.1	Belediye Belgeli Otellerin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik	48
3.4	Sultanahmet-Cankurtaran Bölgesi Kutlugün Sokak'ta Mevcut Durumun Değerlendirilmesi ve Alan Alışması.....	49
3.4.1	Tarihi Yarımada'nın Türkiye Turizmindeki Yeri ve Tarihi Yarımada Ölçeğinde Konaklama Tesisleri	49
3.4.2	Cankurtaran-Kutlugün Sokak'taki Yapıların Mekan Dokusu Açısından İncelenmesi.....	56
3.4.3	Cankurtaran-Kutlugün Sokak'taki Yapıların İmar Durumu Açısından İncelenmesi.....	58
3.4.3.1	Gabari.....	58
3.4.3.2	Parsel Boyutu	62
3.4.3.3	Pencere	67
3.4.3.4	Manzara ve Yönlenme	70
3.4.4	Cankurtaran-Kutlugün Sokak'taki Yapıların İşletme Yönetmelikleri Açısından İncelenmesi.....	74
3.5	Alan Çalışmasının Sonucu	77
4.	DEĞERLENDİRME	79
	KAYNAKLAR.....	82
	EKLER.....	85
Ek 1	Kültür ve Turizm Bakanlığı Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik	85
Ek 2	Kültür ve Turizm Bakanlığı Konaklama Yapılarının Sınıflandırılmasında Kullanılan Puanlama Formları	93
Ek 3	Büyükşehir Belediyesi İşyeri Açma Ve Çalışma Ruhsatının Verilmesine İlişkin Yönetmelik	105
	ÖZGEÇMİŞ.....	111

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1.2 Tarihi Yarımada Hava Fotoğrafı ve Çalışma Alanı	4
Şekil 1.3 Cankurtaran Mahallesi'ndeki 12 Ada ve Kutlugün Sokak Sınırları	5
Şekil 3.1 Prost Planı-1936	22
Şekil 3.2 Sur İçi Nazım İmar Planı-1964	23
Şekil 3.3 Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı -1990.....	26
Şekil 3.4 Tarihi Yarımada 1995 Yılı Sit Bölgelemesi	29
Şekil 3.6 Tarihi Yarımada'nın İlçelere Dağılımı	52
Şekil 3.7 Cankurtaran Mahallesindeki 12 Adanın Konaklama Yapılarının Sınıflandırılması .	53
Şekil 3.8 Kutlugün Sokak'taki Konaklama Yapılarının Sınıflandırılması.....	53
Şekil 3.9 Cankurtaran Mahallesi'ndeki 12 Adanın Fonksiyon Analizi	54
Şekil 3.10 Cankurtaran Mahallesi'ndeki 12 Adanın Konaklama Yapısı Analizi.....	55
Şekil 3.11 Kutlugün Sokak'taki Konaklama Yapılarının Suat Nirven Haritası Üzerindeki Mekan Dokusuyla Çakıştırılması	56
Şekil 3.12 Kutlugün Sokak'taki Konaklama Yapılarının Parsel Kullanımları	57
Şekil 3.13 Sultanahmet-Cankurtaran Bölgesi Kutlugün Sokak'ta İnsan Ölçeği.....	58
Şekil 3.14 Kutlugün Sokak ve Çevresindeki 12 Adadaki Kat Yükseklikleri.....	59
Şekil 3.15 Kutlugün Sokak'taki Yapıların Kat Yükseklikleri.....	59
Şekil 3.18 Cankurtaran Mahallesi'ndeki 12 Adanın Kat Analizi	61
Şekil 3.17 Cem Sultan Hotel'in Bodrum Kattaki Yatak Odaları	62
Şekil 3.19 Minimum Oda Genişliği	63
Şekil 3.20 Optimum Oda Genişliği.....	63
Şekil 3.21 Optimum Oda Derinliği.....	64
Şekil 3.22 Kutlugün Sokakta Konaklama Yapıları Ve Parsel Boyutları Analizi	65
Şekil 3.23 Kutlugün Sokak'taki Empress Zoe Otelinin Kullandığı Yapılar ve Orta Bahçe	67
Şekil 3.24 Empress Zoe Oteli Yatma Birimlerinden Biri Villa Zoe.....	67
Şekil 3.25 Kutlugün Sokak'taki Mevcut Konaklama Yapılarının Pencere Ritmi.....	69
Şekil 3.26 Cankurtaran Mahallesi Manzara Terasları.....	71
Şekil 3.27 Sultanahmet Camii Manzaralı Yatak Odaları	72
Şekil 3.28 Marmara Denizi Manzaralı Yatak Odası.....	72
Şekil 3.29 Cankurtaran Mahallesi'ndeki 12 Adanın Teras Kat Kullanım Analizi.....	73

ÇİZELGE LİSTESİ

Çizelge 3.1 Arsa İle İlgili Boyutlar.....	39
Çizelge 3.2 Bina İle İlgili Boyutlar.....	41
Çizelge 3.3. Sınıflandırma Sistemine Göre Konaklama Tesisleri Puan	47
Çizelge 3.5 Sınıflarına Göre Minimum Oda Alanları.....	64
Çizelge 3.7 Kutlugün Sokak'taki Konaklama Yapıları Konaklama Sınıfı, Kat Adedi, Teras ve Bodrum Kullanma Durumları, Yatak ve Yemek Kapasitesi Analizleri	76

ÖNSÖZ

Öncelikle bana çalışmamın her anında yol gösteren, bilgi ve tecrübelerini paylaşan danışman hocam Yrd. Doç. Dr. Funda Öztürk Kerestecioğlu'na teşekkür ediyorum.

Juri üyelerim Doç. Dr. Ömür Barkul ve Yrd. Doç. Dr. Ali Kılıç'a tecrübelerinden faydalanma fırsatı verdikleri ve bana zaman ayırdıkları için teşekkür ediyorum.

Tezimle ilgili sorularımı ve problemlerimi paylaştığım arkadaşlarıma ve tüm eğitim hayatım boyunca ve çalışmamı hazırlarken sabır ve özverileriyle bana destek olan aileme sonsuz teşekkürlerimi sunuyorum.

ÖZET

Bu tez kapsamında konaklama amaçlı kullanılan tarihi kentsel mekanlarda, işlev değişikliğinden dolayı oluşan problem alanı konusunda bilgi üretmek için, tarihi kentsel mekanlarda yer alan konaklama yapılarının yatak odalarının biçimlenmesini etkileyen veriler incelenmiştir. Bu amaçla yola çıkarak tarihi kentsel mekanda yer alan konaklama yapılarının yatak odalarının biçimlenmesini etkileyen veriler olan imar planları, işletme yönetmelikleri, tarihsel veriler ve günümüz uygulamalarının birbirini destekler nitelikte olması amaçlanmıştır.

Bu çerçevede birinci bölümde tezin ortaya koyduğu amaç, önem, yöntem, sonuçlar ve çalışma sınırları belirlenmiştir.

İkinci bölümde, tarihi kentsel mekanlarla turizmin ilişkisine değinilmiştir. Tarihi yapıların konaklama yapılarına dönüştürülmesiyle ortaya çıkan koruma kavramı ele alınmış ve tarihi kentsel dokunun korunması açısından otel yatak odalarının önemi anlatılmıştır.

Üçüncü bölümde, tarihi kentsel mekanda yer alan konaklama yapılarının biçimlenmesini oluşturan veriler olan imar planları, işletme yönetmelikleri, tarihsel veriler ve günümüz uygulamaları incelenmiştir. Seçilen tarihi kentsel dokunun parsel-ada-sokak ve yapı biçimlenişindeki ve kullanımındaki tarihsel geçmişi araştırılmıştır. Tarihi kentsel mekanın tarihindeki ada-parcel-yapı kullanımı incelenmiş, ortaya çıkan değerlerin koruma imar planlarında, işletme yönetmeliklerinde ve günümüz uygulamalarında uygulanıp uygulanmadığı sorgulanmıştır. Günümüzde koruma imar planı ve notlarına uygunluk açısından çalışma alanındaki yapılar değerlendirilmiştir. İşletme yönetmeliklerinin tarihi kentsel mekanda yer alan konaklama yapısı yatak odasını biçimsel açıdan nasıl etkilediği sorgulaması yapılmıştır.

Sonuç olarak; konaklama amaçlı kullanılan tarihi kentsel mekanlarda işlev değişikliği yaşayan tarihi kentsel mekanın değerlerinin günümüze iletilebilmesi için imar planlarının, işletme yönetmeliklerinin, tarihsel verilerin ve günümüz uygulamalarının birbirini destekler nitelikte olması gerekmektedir. Bu tez, çalışma alanı olan İstanbul Tarihi Yarımada Kutlugün Sokak'taki imar planlarının, işletme yönetmeliklerinin, tarihsel verilerin ve günümüz uygulamalarının arasındaki uyumsuzluğu ortaya çıkarmıştır.

Anahtar Kelimeler; Tarihi Kent Mekanı, Turizm, Konaklama Yapıları, Yatak odası, İstanbul Tarihi Yarımada

ABSTRACT

In the content of this thesis to produce the knowledge for in historical urban centres which is used for accomodation's problems which is formed by function changed. It aims to demonstrate, in view of this problem, is searched the datas which influence the bedrooms of the accomodation buildings. This datas are; cadastral, classifications systems, historical datas and present day formations.

In this concern, problem, objective, method,importance and ranges of the thesis are identified in the first section.

In the second section, relationships between historical urban spaces and tourism is described. Concept of conservation which appeared with historical buildings which used for accomodation is explained. Importance of hotel bedrooms for conservation of historical urban spaces is described.

In the third section, is searched the datas which influence the bedrooms of the accomodation buildings that are; cadastral, classifications systems, historical datas and present day formations. First,the history of working area's parcel, block of buildings, street and buildings formations are analysed. Then,cadastral, classification systems and present day formations are checked, followed by the analysis. Cadastral plans and notes are checked according to Sultanahmet Kutlugün Street's present day formations. Classification systems is checked for forming the historical building's bedrooms which is in the historical place.

In conclusion, the historical urban spaces values can be transfered to present day in case of being conform between cadastral plans, classifications systems, historical datas and present day formations. This thesis, it was detected mismatch with cadastral plans, classifications systems ,historical datas and İstanbul Historical Peninsula Kutlugün Street's present day formations.

Keywords; Historical Urban Space, Tourism, Accomodation Buildings, Bedroom, Istanbul Historical Peninsula

1. GİRİŞ

Tarihi kentsel mekanlarda yer alan konaklama yapıları hem sahip oldukları biçimsel veriler ile bize korunarak iletilen tarihsel dönemin biçim estetiğini yansıtır hem de yine bize korunarak iletilen tarihsel dönemin yaşam pratiklerini konaklama süresince gerçekleştirmemizi sağlar. Örneğin; pencere boyutları, tarihsel dönemin biçimsel yapısı ve yapının orijinal fonksiyonu gereği konut olarak kullanılan bir yapının sokak ile kurduğu ilişki doğrultusunda belirli ölçülere sahiptir. Çok daha geniş pencerelerle tarihsel mekanda tasarlanmak istenen bir lobi tarihsel biçimin gerektirdiği ölçüde ancak küçük pencerelerle sokak ile bir ilişki kurabilir. Bu durum lobinin ölçeğini ve lobiyi kullanan kişi sayısını da etkilemektedir. Bu örnekte de olduğu gibi konut olarak tasarlanan bir yapının konaklama yapısı yatak odasına dönüştüğünde günümüz kullanıcılarına sunduğu bazı sınırlı kullanımlar vardır. Bunlar; kat yüksekliklerinin düşük olabilmesi, ıslak hacim mekanlarının sınırlı ölçülerde olabilmesi, iklimlendirmenin doğal yöntemle yapılabilmesi ve oda mobilyalarının düzenlenmesinin klasik (hilton oda tipi) otel odası düzenlemesinden farklı olabilmesidir.

19 yy. da oluşmuş bir Osmanlı konut odasının cumbasından dışarı bakarak sokağı ve hemen yanındaki anıtsal tarihi binanın büyüklüğünü ve biçimini hissetmek, bazı kısıtlamaları dahi olsa İstanbul Sultanahmet tarihi kentsel mekanındaki otel yatak odasında konaklamak isteyen birisi için tercih nedeni olabilmektedir.

Araştırmanın görüşü şudur ki; tarihi kentsel mekanlarda yer alan konaklama binaları yatak odalarının tasarımı ilke olarak tarihi kentsel mekanın verilerini taşımalıdır veya kullanıcı bulunduğu tarihi kentsel mekanı hissetmelidir. Bu görüş tarihsel biçimlenmenin aynısının tekrar uygulanmasını önermemektedir. İlke düzeyinde otel odası kullanıcılarına tarihi kentsel dokunun bir parçası olduğu hissini yaşatılmasını amaçlamaktadır. Çünkü ancak o zaman tarihi mekanlar korunarak gelecek nesillere iletilebilecektir.

1.1 Amaç

Tarihi kentsel mekanlarda işlev değişikliği ile oluşan kullanımlar tarihi kentsel mekanlarda hem biçimsel hem de yaşamsal erozyonları oluşturmuştur.(Öztürk, 1997)

Konaklama amaçlı kullanılan tarihi kentsel mekanlarda işlev değişikliğinden dolayı oluşan problemler üzerine çalışmak, tarihi kentsel mekanların var olan değerlerini koruyarak günümüzde de kullanılmasına yardımcı olacaktır.

İşlev değişikliğinden dolayı oluşan problem alanı konusunda bilgi üretmek için tarihi kentsel mekanlarda yer alan konaklama yapılarının yatak odalarının biçimlenmesini etkileyen veriler incelenmiştir.

Araştırmanın amacı; İstanbul Sultanahmet-Cankurtaran Bölgesi Kutlugün Sokak tarihi kentsel mekanında yer alan konaklama yapılarındaki yatak odalarının biçimlenişini etkileyen verileri incelemektir.

1.2 Önem

Bu araştırma kültürel mirası oluşturan tarihi kentsel mekanda biçim ve ölçeğin korunmasına katkıda bulunacak ve ayrıca kullanıcıların tarihsel mekan konusundaki bilinçlerini etkileyecektir. Bu da dünya politikaları üreten insanların yeni üreteceği politikalar konusunda dünyanın bu doğrultuda şekillenmesine neden olacaktır.

1.3 Yöntem ve Sonuçlar

Araştırma 5 adımda gerçekleştirilmiştir.

1. Seçilen çalışma alanında günümüzdeki(2008) durum ve tarihi mekansal doku, biçimsel ve işlevsel açıdan incelenmiştir.
2. Seçilen tarihi kentsel dokunun parsel, ada, sokak ve yapı biçimlenişindeki ve kullanımındaki tarihsel geçmişi araştırılmıştır.
3. Günümüzdeki koruma amaçlı nazım imar ve uygulama imar planı notlarına uygunluk açısından çalışma alanındaki yapılar değerlendirilmiştir.
4. İşletme yönetmeliklerinin (ÖZBİ, Belediye belgeli tesis yönetmeliği, vasıflar yönetmeliği) tarihi kentsel mekanda yer alan konaklama yapısını ve yatak odasını biçim açısından nasıl etkilediğinin sorgulaması yapılmıştır.
5. Tarihi kentsel mekanın tarihindeki ada, parsel, sokak, yapı kullanımı incelendiğinde ortaya çıkan değerlerin koruma imar planında, işletme yönetmeliklerinde ve günümüz kullanımlarında uygulanıp uygulanmadığı sorgulanmıştır.

Sonuç;

Sultanahmet-Cankurtaran Mahallesi Kutlugün Sokak'taki konaklama yapılarındaki yatak odalarının biçimlenmesini etkileyen verilerin çalışılması sonucunda iki başlıkta gruplanabilecek bilgiler ortaya çıkmıştır;

A. İşlev değişikliği nedeni ile oluşan problem alanına çıkan bilgi: İlke olarak tarihi kentsel dokulardaki biçimsel ve işlevsel değerler günümüz yapılanmasında kullanılmamıştır. İmar planları tarihi kentsel dokudaki var olan ilkelerin devamı konusunda veriler taşısa da işletme yönetmelikleri bu konuda imar planlarını desteklememektedir.

B. Tarihi kentsel mekanda yer alan konaklama yapılarının yatak odalarının biçimlenmesini oluşturan veriler;

- İmar planı,
- İşletme yönetmelikleri,
- Tarihsel veriler,
- Günümüz uygulamalarıdır. (Turizm ortamının eğilimleri, işletmeci, yatırımcı ve tasarımcının eğilimlerini yansıtmaktadır.)

İşlev değişikliği yaşayan tarihi kentsel mekanın değerlerinin günümüze iletilmesi için bu saydığımız verilerin birbirini destekler şekilde var olması gerekmektedir. Bu çalışma İstanbul Sultanahmet-Cankurtaran Bölgesi'ndeki imar planları, işletme yönetmelikleri, tarihsel veriler ve günümüz uygulamaları arasındaki uyumsuzluğu ortaya çıkarmıştır.

1.4 Çalışma Alanı

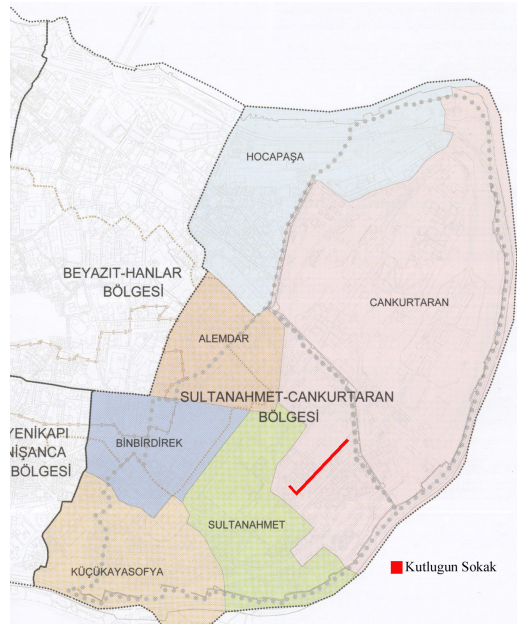
İstanbul'daki Tarihi Yarımada Bizans'tan başlayarak günümüze kadar uzanan tarihi bir geçmişe sahiptir. Dünya üzerindeki bütün tarihi merkezler gibi İstanbul Tarihi Yarımada-Sultanahmet Bölgesi de turizm yapılaşmasının etkisi ve baskısı altındadır. Eskiden konut fonksiyonu taşıyan bölgelerde bugün konaklama ve ticaret fonksiyonları gelişmeye başlamıştır.

Çalışma alanı olarak seçilen İstanbul Sultanahmet-Cankurtaran Mahallesi de konaklama yapılarının yoğun olarak konumlandığı bir bölgedir. Buradaki konaklama yapıları bölgeye gelen turistlere hizmet etmektedir. Kimisinin yeniden yapılarak inşa edildiği, büyük bir çoğunluğunun da tarihi binaların yeni konaklama yapılarına dönüştürüldüğü görülmektedir.

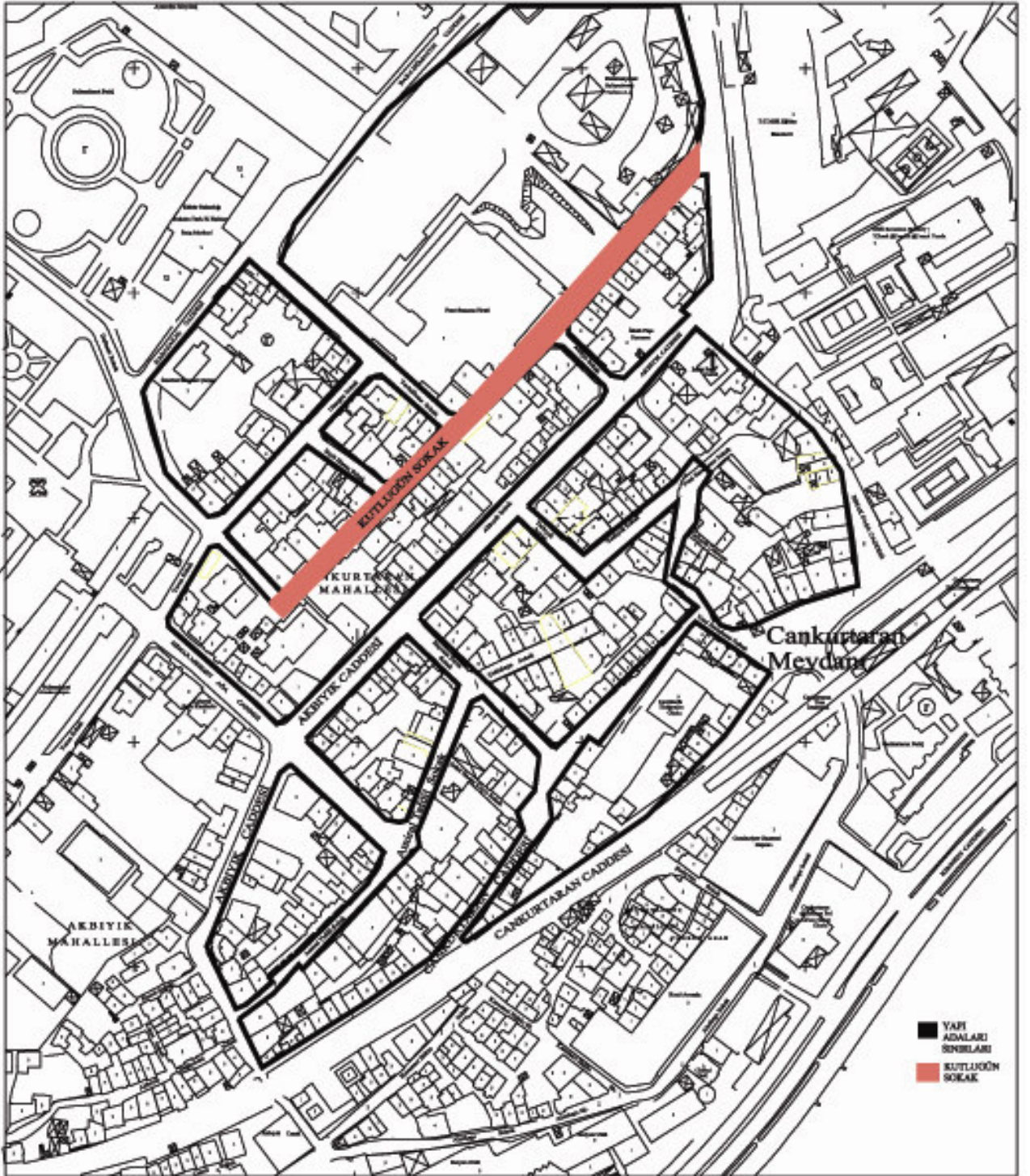
Cankurtaran Mahallesi'ndeki 12 ada ve Kutlugün Sokak çalışma alanımızı oluşturmaktadır. Şekil 1.3'de çalışma alanı sınırları görülmektedir. Kutlugün Sokak'taki konaklama tesislerinin sınıflarının çeşitli olması bu alanın çalışma alanı olarak seçilmesinde önemli bir etkidir.



Şekil 1.2 Tarihi Yarımada Hava Fotoğrafı ve Çalışma Alanı



Şekil 1.1 Tarihi Yarımada Sultanahmet-Cankurtaran Bölgesi (İBB Planlama ve İmar Müdürlüğü, 2003)



Şekil 1.3 Cankurtaran Mahallesi'ndeki 12 Ada ve Kutlugün Sokak Sınırları

2. TARİHİ KENT MEKANI-YATAK ODASI-TURİZM İLİŞKİSİ

Turizmin varlığını sürdürebilmesi için en önemli unsurlardan birini oluşturan “otel” binaları, zorunlu ihtiyaçları karşılamanın ötesinde, sürekli çeşitlendirdiği olanakları ile çağımızda ilk ortaya çıktığı dönemde hayal bile edilemeyecek bir içeriğe ulaşmıştır.

Özünde uyuma-dinlenme-temizlik temelli barınma ihtiyacına göre kurgulanan oteller, süreç içinde yeme-içme, eğlenme, spor, alışveriş, çalışma vb. olanaklarla hizmetlerini aralıksız çeşitlendirirken, günümüzde ise tüketicilerin farklı fantezilerini karşılamak otellerin problemleri arasına girmiştir. Tarihi binaların kötü kopyalarından, buzdan yapılmış binalara, kullanıcıya bir uzay gemisinde bulunduğu duygusu veren hacimlerden, ışık, renk, malzeme oyunları ile zihnin sınırlarını zorlayan mekanlara kadar her türlü fantezi çağdaş otellerde bulunabilmektedir. “Butik otel” tanımı eskiden nadir bir olanak-hizmet ayrıcalığını tanımlarken, günümüzde butik otel sayısında bir artış vardır.

“Tarihsel verilerin bu ortamdaki kullanımlarına ilişkin olarak gözlenen başlıca kullanımlar ise tarihi binaların taklitlerinin yeni otel yapılarını ya da yapıların bir kısmını oluşturması, yeni otel yapılarında sütun, plaster, alınlık vb. yapı öğeleri ya da eskiye öykünen yapı malzemeleri aracılığıyla tarihsel referans verilmesi, saraylardan cezaevlerine, konutlardan kışlalara kadar çok sayıda tarihi yapıyı otele dönüştürme girişimleriyle karşılaşılması, tarihi otellerin restore edilerek çağdaş kullanımlara uyumlanması olarak belirginleşmektedir.” (Kayın, 2006:198)

“Dünyanın pek çok ülkesinde tartışma konusu olan, eski-yeni mimari bileşkeleri arasındaki çelişkili hükümlerin yanılması ortadadır. Antik doku ya da yakın geçmişimizdeki mimari özelliğe sahip yapılar, daha zarara uğramadan mutlaka korumaya alınmalı; kentin ortasındaki güzellikler, yıkılarak değil, uzmanlar tarafından restorasyonları gerçekleştirilerek, günümüze uyarlanmalıdır. Kent dışında yeterli bir alan oldukça, bunların şehir içine taşınmaları, yalnız eski yapıların değil, çağdaş yapıların da güzelliğini bozmaktadır.” (Düzgüner, 2008)

2.1 Tarihi Kent Mekanı Tanımı

Tarihi kent mekanları; kentlerin sahip oldukları tarihsel değerlerin ve geçmişten günümüze kadar olan mimarlık tarihinin mirası olan kent mekanlarıdır.(Kuban, 2000)

Genelde kent merkezlerine yakın bölgelerde olan tarihi kent mekanlarındaki yapılar geçmiş tarihin mimari izlerini taşırlar. Bozulmadan günümüze kadar ayakta duran bu yapılar gelecek nesillere iletilmesi gereken kültürel miraslarımızdır.

Çalışma alanımız olan İstanbul Sultanahmet- Cankurtaran Mahallesi bölgesi de İstanbul ve dünya için çok değerli tarihi bölgelerden biridir. Konut alanlarının yoğun olduğu bu bölgenin tarihi Roma döneminden günümüze kadar uzanır. İçinde bulunan Sultanahmet Camii ve Ayasofya Camii İstanbul ve dünyanın en önemli tarihi ve mimari değerleri arasındadır.

2.2 Tarihi Kent Mekanı ve Turizmde Koruma Bilinci

“Kentler insanların belli bir düzen içinde birlikte yaşadıkları iletişim, uyum ve karşılıklar içinde birlikteliklerini sürdürdükleri mekanlardan oluşur. Kentlerin zenginliği, içlerinde barındırdıkları farklılıklar ve çeşitliliğin çokluğu, bu ilişkiler ağının derinliği ile ölçülebilir. Tarih içinde kentleri oluşturan kültür katmanları birikimi belki de en somut olarak insan yapımı çevrede kalıcılığını sağlayabiliyor. Günlük yaşam içinde yüzyıllar önce yapılmış bir yapının yanından geçiyor, ona dokunabiliyor, içinde çeşitli eylemler gerçekleştirebiliyoruz. Bir dönemin sosyal yaşantısı, yöredeki demografik değişimle farklılaşabiliyor. Fiziksel izlerin sosyal doku ile birlikte varlığı kentin özgün ve canlı devamlılığı için gerekli olsa da, o yaşantının fiziksel çevredeki izleri daha uzun süre zamana karşı direnebiliyorlar.”(Soygeniş, 2006:57)

“Kent tarihi araştırmacıları İstanbul’da artık kentsel ölçekte korumadan ziyade, bina ölçeğinde korumadan söz edilebileceğini belirtirlerken fiziksel çevredeki doku değişiminin boyutunu vurgulamaktadırlar. Gerçekten İstanbul geçmişten gelen kültür ve fiziksel çevre mirasını kötü kullanmış ve çok sınırlı ölçekte, eski kente ait fiziksel dokusunu devam ettirebilmiştir. Bugün artık mesire yerleri büyük bahçeli konakları, yalıları dutlukları ile anılmasa da önemli tarihi bina ve bunların çevresinde yer alan sınırlı fiziksel dokusuyla devamlılığı büyük önem taşımaktadır. Kentin geçmişinin aynası olan anıtlar ve kentsel dokunun belgelenmesi, koruma altında yeniden canlandırılması bu bölgelerdeki olumsuz değişimi yavaşlatabileceği gibi bu kentte yaşayanlara, kimliğini korumuş kent mekanları sunarken, kent plancıları ve mimarlara esin kaynağı olabilecektir.” (Soygeniş, 2006:58)

“Kuşkusuz tarihi ortamı geleneksel biçimiyle olduğu gibi tutmak koruma değildir. Sürekli gelişen ve değişen bir dünyada, başarılı koruma çalışmalarında hiçbir zaman hedeflenen bu olmamıştır. Bugün tarihi çevre koruma, özel örnekler dışında, dış görünüşün gelenekselliğini korumaktadır. Bu da çevrenin kimliğini yaratan tüm dış özellikleri anıtı, evi, sokağı, yeşili vb. nitelikleriyle ayakta tutmak iç düzenlemelerde ise yapıyı kullanılmaya hazır bir potansiyel olarak günümüz gereksinmelere uygun bir biçimde değerlendirmektir. Böylece bir yandan

ekonomik açıdan mevcut yapı stokundan yararlanırken, diğer yandan da geçmişin taşınmaz değerlerini geleceğe aktarmak mümkün olmaktadır.”(Sey, 2006)

“Korumanın en önemli amacı yeni kentsel işlevler kazandırma yolu ile tarihsel çevreyi canlı olarak yaşatmak, çağın insanı için yaşanmaz duruma getirmek koruma değildir. Bir yapı düşünün, zarar görmesin diye kuşaklar boyu kapalı tutuluyor. Mimarlar bile onu göremiyor. Bu yapı onların kültürüne girer mi?” (Bektaş, 2001)

Koruma altına alınmış olan tarihi bölgelerde, eski yapıların korunması ve yenilenmesi dışında bir kavramla daha karşılaşmaktayız. Tarihi mekanlarda binalarla birlikte korunacak bir kültürden de bahsetmemiz gerekmektedir.

Kültür; kavramının pek çok tanımı yapılmıştır. Ama kültürler arası değerler farkındalığı ile ilişkisi içinde incelerken, bu toplumsal olayın daha özel bir tanımını yapmak gerekiyor. Sanatı, edebiyatı, bilimi, folkloru, gelenekleri içerecek ve bunların karşılıklı ilişki ve bağıntı içinde oluşturdukları bütünü kastetmek üzere yapılan kültür tanımları, özel bir etkileşme olarak ele alınabilir. (Parekh,B., 2002:64)

“Eğer biz kültürü, gündelik hayat içindeki yapısıyla tanımlayamazsak, her anki ilişkilerimizin toplamı olarak ele alamazsak kültürün etkisini ve gücünü yeterince göremeyiz. Milyonlarca insanın hayatı, çalıştığı veya eğitim aldığı saatlerin dışında, kendisini bir sonraki çalışma gününe veya bir sonraki ders gününe bir biçimde hazırlamak için girdiği bütün o ilişkilerden, olaylardan ve nesnelere kurulmuştur. Kültür işte bir anlamda budur. Otobüs beklerken, yemek yerken, müzik dinlerken, ders çalışırken, eğlenmek yada dinlenmek için bir yerlere gider yada bir şeyler satın alırken, barınmak, örtünmek için ihtiyaç duyduğumuz maddeleri tüketirken girdiğimiz her ilişki, bizi çevreleyen her şey, bizi kurulu, devralınmış ve yeniden üretilen bir yapıya yönelten her bağ, kültür kavramıyla ifade edilebilir.” (Parekh,B., 2002:64)

“Kültür, etimolojik anlamda işlemek, ıslah etmek yoluyla bir toprağı daha verimli kılmak, bitki yetiştirmektir. Aslında kültürle anlatmak istenen esas konu, insan yaşantısının hayvansal niteliklerden sıyrılarak insani bir görünüm kazanmasını sağlayan her şeyin kendisidir.” (Parekh,B., 2002:64)

“Kültür, cultum fiilinden gelir; bu da yetiştirmek, korumak ve göz kulak olmak anlamındadır. Dahası bir topluluğun tüm faaliyetlerini yansıtan ve onu diğer tüm toplumlardan ayıran eylem ve düşünceler sistemi olarak ifade edilebilir kültür.” (Parekh,B., 2002:63)

Tarihi Yarımada'da neyin korunacağı sorusuna yanıt ararken melezlik kavramından da söz etmek gerekmektedir.

Melezlik kavramı kültürel dinamikler nedeniyle geçmişte olduğu gibi günümüzde de saf, otantik hiçbir şeyin olmayacağı, saf olandan söz etmenin saf ve bozulmuş arasındaki hiyerarşiyi yeniden üretmek anlamında olacağını belirtilmektedir. Melez kültürler, insanların etkin bir biçimde kendi sentezlerini oluşturmaya çalışmalarının bir sonucu olarak değerlendirilmektedir. Kültür, sınıf, ulus, cinsiyet, etnik vb. alanlardaki melez formlar alanlar arasındaki sınırları ortadan kaldırmakta, bunları tersine çevirmektedir. (Bhabha, 1994) Homi K. Bhabha'nın deyişiyle gitgide daha çok 'ara alanlar' ve 'ara insanlar/kimlikler' oluşuyor. Batılı sanayi toplumlarında, kendi ülkelerinden ekonomik ve/ya siyasi nedenlerden ötürü göç edenler 'yerleşik hayata' geçme isteğiyle siyasi ve kültürel 'katılım hakları' talep ediyor, beraberlerinde getirdikleri kültürlerle göç ettikleri ülkenin kültürlerini karıştırarak yeni kimlikler biçimlendiriyorlar. Sömürgecilik sonrasında üçüncü dünya ülkeleri ve gelişmekte olan ülkeler olarak adlandırılmış devletlerde ise, ulusal kimlik, güçlü ve yaşamın her alanını kontrol altında tutan devletlere olan inancın sarsılmasıyla devlet yapısından ayrıştırılıyor, etnik, dini, toplumsal 'alt' kültürler bilinçleniyor hatta bir dereceye kadar bağımsızlaşıyor. Kültürel ve toplumsal alanda çok iyi gözlemlenebilen bu melezleşme, akademik disiplinlerde de görülüyor, mesleki tanımlara ve görev alanlarına da yansıyor. Daha önce de sözü edilen kültür araştırmaları, kültürlerarası iletişim araştırmaları, kimlik araştırmaları gibi 'bilimsel ara alanlar' çoğalıyor. (Bhabha,1994) (www.metiskitap.com)

Bhabha ; bir kültür koruması kavramının olamayacağını çünkü hiçbirşeyin saf olarak kalmadığını ve korumaya kalktığımız kültürün de bir melez kültür olduğundan bahsetmektedir. Küreselleşmeyle birlikte kültürde de ara kimlik oluşmuş ve sürekli bir değişim sürecine girmiştir. Bu yüzden de saf olanı korumaktan bahsetmek mümkün değildir.

İstanbul Tarihi Yarımada Bölgesi de melez bir kültüre sahip olsa da korunması gereken değerler vardır. Bunlardan biri de sokak yapılarının ve binaların insan ölçeğinde olması, binaların dış çevreyle olan ilişkilerinin belirgin bir şekilde var olmasıdır. Sokak ve bina oranı insanı bölgeye ait hissettirmekte samimi ilişkilerin kurulması açısından bir ortam hazırlamaktadır. Dar sokakların girişlerinden görebildiğimiz perspektife girmiş tarihi duvarlar görsel bir şölen oluşturmakta, her an, tarih kokan bir bölgede bulunduğunuzu hatırlatmaktadır. Bunların dışında yine sokak perspektiflerinden görünen deniz ayrı bir huzur ve İstanbul'da olduğunuzu anlamamanın en güzel yoludur.

Şu halde; mimari mirasımızı özgün niteliklerini bozmadan koruma görevimizin yanında, aslında bu görevin başarılmasının da koşulu olarak onları kentlinin kültürel yaşamına daha uygun olarak sokmanın yollarını bulmalıyız. Bunu gerçekleştirmenin yolu ise bu yapıları insanlar için ulaşılabilir mekanlara dönüştürmektir. Bu öncelikle insanların bir yapılarla fiziksel bir bağ kurabilmeleri, yani onları gezebilmeleri, kullanabilmeleri demektir. (Sezgin, 2001)

“Restorasyonun amacı bu simgesel, sanatsal ya da ikisini de içeren değeri korumaktır. Birincil amacı estetik niteliğin (ya da sanatsal içeriğin) korunmasıdır. Bu noktada restoratörlerin de kafasını karıştıran bir kavramsal bulanıklığa da açıklık getirmek gerekir. Bu tarihsel statü ile tarihsel belge kavramları arasındaki farktır. Bir sürecin, bir örgütlenmenin, bir sosyal olgunun, bir teknolojinin ürünü olan her şey tarihi belgedir.” (Kuban, 2000:35)

“Restorasyonda estetik varlığın korunmasının önceliği kabul edilince, bu bağlamda bir yeni tanım yapılabilir. Restorasyon olgusunu bir sanat yapıtını yaşatmak için fiziksel yapısı ve estetik ve tarihi polaritesi içinde tanımalıdır. Bu tanım yapının sanatsal varlığının dokunulmaması gereken öğelerini belirlemek zorundadır. Yapının tarihi belge niteliğinin en önemli ögesi yine sanatsal özellikleridir. Kültür tarihi açısından da yapının taşıdığı en önemli mesaj sanatsal olanıdır. Sanatsal mesaj ise tektir. O yapıya özgüdür.” (Kuban, 2000:36)

“Bilindiği gibi turizm de, hemen her zaman korumayla birlikte düşünülen bir faktördür. Tarihi değerleri korunan bir yerleşme “turist” çekmektedir. Turist kendi ülkesinde hemen her yerde gördüğü modern kent düzenlerini geniş yollar, betonarme (apartmanlar gibi) değil, gittiği ülkenin kimliğini sergileyen tarihi yerlerini merak etmektedir. Ancak turizm, yöreye ziyaretçi çekerek korumaya katkıda bulunurken, “korumanın tek yolu” olarak bakıldığında zararlı olabilmektedir. O nedenle de, koruma konusunda turizm amaç değil, araç olmak zorundadır. Aksi halde yalnız turistlerin istekleri ön plana çıkmakta ve her şey turizm adına düzenlenerek, bir anlamda yok edilmektedir.” (Sey, 2006)

Dünya Turizmindeki yeri gün geçtikçe artan Türkiye'nin, turizm amaçlı konaklama tesisi ihtiyacının gerekli şekilde karşılanabilmesinin yollarından biri, mevcut binaların yeniden değerlendirilmesidir.

“Mevcut bina stokunun değerlendirilmesi hem dünyada hem de Türkiye özelinde her zaman tartışmalara konu olmuştur. Zaman zaman mevcut binalara gereğince önem verilmemiş ve yeni akımlar uğruna yok edilmiş, bazen de ilk yapıldıkları duruma geri döndürülmeye

çalışılmış ve aradan geçen zaman görmezden gelinmiştir. Bazı durumlarda güne uyarlamaya çalışılırken kendine has özellikleri yok edilmiş; çoğu zaman da kendi halinde yalnızlığa bırakılmış veya çürümeye terk edilmiştir. Ülkemizde bu olumsuzluklar daha farklı çeşitlerle de görülmekte ve sahip olduğumuz çok uzun tarihi geçmişten miras kalan bina stoku, gerek tarihi eser olarak tescilli olsun, gerekse yeni sayılabileceği halde fonksiyonun eskimesinden dolayı terk edilmiş binalar olsun, olumsuz şekillerde değerlendirilmektedir.”(Özkan, 2002:48)

“Konaklama yapısı olarak yeniden kullanımın, ekonomik açıdan, dolaylı da olsa yararlarından biri de yatırımcıya ve işletmeciye sağladığı prestijdir. Özellikle az da olsa, tarihsel ya da mimari değeri olan yapı ya da yapı grupları, eğer mal ve hizmet satıyorlarsa, yani otel, lokanta, konser salonu gibi sürekli değişen müşterisi olan yeni kullanımlar getirildiyse verdikleri hizmet yada malın kalitesine bakılmaksızın uzun bir süre çekiciliklerini koruyorlar. Bu şekilde de yapının kendisi, gelirin artmasında önemli bir rol oynuyor.”(Dinçer, 1988:40)

“Ayrıca inşaatın bir konaklama tesisinin ilk yatırım masraflarının yaklaşık %50 ile %70 ini oluşturduğu düşünülürse, ekonomik açıdan yararı iyice ön plana çıkabilmektedir.” (Özkan, 2002:53)

“Sürenin azalması ve inşaat maliyetinin düşmesinin yanı sıra mevcut binaların değerlendirilmesi, turizm yatırımcısının en önemli sorunlarından biri olan yer seçimi konusunda da yararlı olabilmektedir. Kentlerde yeni otel gereksinimi kültür turizmi amacıyla seyahat eden turistler göz önüne alındığında genellikle kent merkezlerinde boş arazi bulunması olasılığı oldukça düşüktür. Dolayısıyla tarihi yapıların otel işlevine dönüştürülmesi bu sorunun çözümünde izlenebilecek yollardan biridir.”(Taşdemir, 2005:56)

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

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

“Yeniden kullanımın ekonomik yararlarından biri mevcut kaynakların yeniden değerlendirilmesinden doğan enerji tasarrufudur. Stein ve çalışma grubunun yeni inşaat ile yeni kullanım arasındaki enerji verimliliği ile ilgili araştırmaları, yeni inşaatın enerji-yoğun, yeniden kullanımın ise emek-yoğun bir etkinlik olduğunu ispatlıyor.” (Dinçer,1988:42)

“Yeniden kullanımın bir başka yararı, inşaat süresinin çoğu kez yeni inşaatın daha kısa olması nedeniyle, yapıdan yararlanmaya başlamanın öne alınabilmesi. Bunun özellikle yeni yapıdan kira, satış bedeli ya da sunulan mal ve hizmetlerden doğrudan doğruya gelir sağlanan sektörler için önemi büyük.” (Dinçer, 1988:43)

“Tarihi yapıların kent oteline dönüştürülmesinin olumsuz tarafları da bulunmaktadır. Öter’e göre dönüştürülen bina artık bugüne aittir, bununla beraber, geçmişteki kimliği algılanmakta ve tarihsel sürekliliği devam etmektedir. Dönüştürme tasarımı asıl olarak, mekansal kullanımın dönüşümüyle ifadesini bulur.” (Özkan, 2002:52)

“Tasarım konusundaki problemleri konusundaki müdahaleler 1887’de Morris’in S.P.A.B (Society For Protection Of Encient Buildings)’de biçimlendirilen ilkeleriyle ortak sisteme oturtmuştur. Buna göre;

1.Müdahaleler, eski ile yeni farkını tamamen ortaya koyacak biçimde yapılmalı, bunun için eski ve yeni malzemeler göz önüne serilmelidir.

2.Orjinali taklit eden malzeme ve mekan /biçim arayışlarına gidilmemelidir, orjinalmiş gibi yapılmamalıdır.

3.Eski bina üzerine sadece denenmiş ve test edilmiş malzeme ve yapım teknolojisi kullanılmalıdır.

4.Ekler, mevcut binaya bir cevap, bir karşılık oluşturacak nitelikte olmalıdır, beceriksizce taklitten çok tamamlayıcı olmalıdır. (Özkan, 2002:54)

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

- 1.Yükseklik farkı sorunları daha arttırmaktadır. Eşit yükseklik zıtlıkları bir miktar yumuşatmaktadır.
- 2.Ön cephe oranları, açıklık boyutları, oranları, doluluk-boşluk, gölge-ışık yinelemeleri ritimler
- 3.Giriş aksı oranları, biçimi, cephe içindeki konumu, simetri sorunları
- 4.Malzeme ilişkileri
- 5.Çatı konstrüksiyonu, eğimler, biçimler
- 6.Kütle hareketleri, yöneliş” (Özkan, 2002:55)

“Çağdaş eklerde imitasyon ve kopyacılık genelde olumsuz sonuçlar yaratmaktadır. Çünkü, malzemeler ve yapım teknikleri değişmiştir, eski oranlarda yeni işlevsel gereksinimleri karşılamayabilir. Mevcut binanın tümel estetiği, yeni binada geleneksel biçimlerin çok azının ödünç alınmasıyla, hatta yorumlanarak kullanılmasıyla da sürdürülebilir.”(Özkan, 2002:55)

Ayrıca eski yapıların konaklama yapılarına dönüşümünde, tarihi binanın hangi konaklama yapısı sınıfına uygun olduğu, ihtiyaç programı dahilinde iyi tespit edilmeli ve bunun dışına çıkılmamalıdır. Aksi halde yetersiz dar alanlarda konaklama yapıları oluşturulmaya çalışılmakta ve konforsuz konaklama yapıları ve yatak odaları ortaya çıkmaktadır. Bu durum hem mimari mirasın zarar görmesine neden olmaktadır hem de bölgeye gelen turistler için olumsuz bir durum oluşturmaktadır. Bu konuda tarihi bölgelerde imar kanunları, imar planları ve işletme yönetmeliklerinde hassas davranılmalı ve kesin hükümler yer almalıdır.

2.3 Tarihi Kentsel Dokunun Korunması Açısından Otel Yatak Odalarının Önemi

“Ülkemize gelen yabancı turistlerin geldikleri çevreleri seçme nedenleri konusundaki çeşitli araştırmaların sonuçlarını incelediğimizde, turistlerin yarıya yakınının deniz ve güneş, diğer yarısının da tarih ve kültürü değer olarak aldıkları görülmektedir. (www.kultur.gov.tr) Gelen turistin kendi özgün kültürümüzle iç içe olması turizmin gelişmesine imkan sağlayacaktır. Buna olanak vermesi açısından tarihi eserlerimizin bir müze anlayışı yerine günümüzde kullanılabilen yeni fonksiyon kazandırılmış, yaşanan mekanlar olarak hizmete açılmaları doğal ve zorunlu gözükmemektedir. Dolayısıyla eski yapıların turizme kazandırılarak konaklama tesisi olarak kullanılması turistik potansiyelimizi daha da arttıracak kesindir.”(Taşdemir, 2005:55)

Tarihi Yarımada'da bulunan otellerin büyük çoğunluğu tarihi yapılara yeniden işlev verilmesiyle meydana gelmiş otellerdir. Tarihi yapılara işlev verilerek insanların kültürel yaşamı içerisinde yer almalarının sağlanması, bu yapıların ayakta kalmalarının da bir tür garantisi olabilmektedir, ama burada önemli olan, Avrupa Mimari Miras 1975 Tüzüğü'nde de belirtildiği gibi, yapıların temel niteliklerinin, orjinalliklerinin bozulmaması, tarih için bir belge olma niteliklerine zarar verilmemesi için gerekli özenin gösterilmesidir. (Taşdemir ,2005:12)

Tarihi Yarımada yerleşiminin karakteristik özelliği, anıtlar çevresinde konumlanan sivil yapılar ve organik sokak dokularıdır. Topografya açısından büyük bir kısmı denizle ilişkili olan tarihi yarımada binaların büyük çoğunluğu deniz ya da önemli tarihi bina manzarasına sahiptir. İstanbul'un var olma nedeni bir yarımada, o yarımada'nın 'tarihi' ismini almasının nedeni coğrafi konumudur. On dört yüzyıl eski dünya'nın yarısını yöneten bu yerleşme, birikimiyle yaşayan bir höyük gibidir. (www.kultur.gov.tr)

Tarihi yarımada gerek sokak dokusuyla gerek yollarıyla turistlere farklı bir atmosfer yaşatmaktadır. İnsan ölçeğinde olan sokak ve yapılar sıcak ilişkiler kurulmasını sağlarken turistler kendilerini çok samimi ve tarih kokan bir atmosferde bulurlar.

Tüm bu nedenlerle tarihi yarımada İstanbul'a gelen yabancı turistlerin mutlaka görmek istediği yer konumundadır. İstanbul'a gelen her yüz turistten doksan'ı tarihi yarımadayı ziyaret etmektedir. (www.kultur.gov.tr) Aynı zamanda ilçe otel sayısı ile da İstanbul'un en önemli yatak kapasitesine sahiptir. (www.kultur.gov.tr)

Türkiye, bütün değerli tarih doğa ve kültür kaynakları yanında, nitelik ve nicelik yönünden yeterli konaklama tesisine sahip değildir. Turistin bir ülkede harcadığı miktarın %50 sini konaklama tesisleri, bunun da %50 sini oda için ödediği miktar tayin etmektedir. Toplam turizm gelirinin %25 ini alan odaların, ülke ekonomisi açısından sağladığı yararların bu şekilde belirtilmesi, ile oda tasarlanması sorununun problem alanı içindeki önemi de ortaya çıkarılmış olmaktadır. (Bayazıt, 1969)

Otel yatak odaları, birinci derecede bir boş zaman değerlendirme eyleminin temel ihtiyaçlarından biridir. Bu nedenle, insanların boş zaman değerlendirme alışkanlıkları ve boş zaman değerlendirmeyi etkileyen etkenlerin, otel yatak odalarının tasarlanmasında rolü olmaktadır.

“Turist ve turizm kavramlarındaki gelişmelerin ve bu büyük ekonomik hareketin, turistin

barınağını etkilemesi doğaldır. Bu nedenle turizmi etkileyen bütün sosyal-ekonomik faktörler, halkının değişen istekleri ve doğal yapısı barınak tip ve kalitesi üzerinde etki yapmaktadır.” (Bayazıt, 1969)

Yukarıdaki özelliğe karşılık olarak, oda kalite ve olanaklarının durumu da, turizm hareketlerini ve turist çekimini etkisi altına almaktadır.

“lkelerin turizm alanında yarattıkları talep, tesis arz eden ülkeler için, önemli bir etken olarak ortaya çıkmaktadır. Yapılacak tasarlama çalışmalarında, bu talebi yaratan ülkelerde yapılmış olan tesisleri göz önüne almak gerekir.”(Bayazıt, 1969)

“Genel evre sistemini doğal evre, kültürel evre ve insan olmak üzere üç esas alt sistem halinde düşünme olanağı vardır. Otel yatak odaları kültürel evre kapsamında yapay evre sisteminin bir alt sistemini meydana getirmektedir. Yapay çevrenin insan ve doğal evre sistemlerinden bağımsız düşünülme olanağı olmaması nedeniyle, otel yatak odaları da ayrı düşünülemez. Kültürel evre, örgüt, eylem ve yapay evre olmak üzere üç esas bölümde incelenebilir. Bütün eylemler, birer eylem alt sistemi bileşeni olarak, bir örgüt alt sistemi içinde, bir yapay evre alt sistemi içinde yer alırlar. Otel yatak odası, bir yapay evre sistemi bileşenidir. Oda içinde geçen bütün eylemler, toplumsal örgütlerle ilişkili olup, eylemlerin yapılacağı ortam, rgte düzenlenir ve denetim altında tutulur.”(Bayazıt, 1969)

“Genel evre sistemi içinde otel yatak odalarını soyutlayıp çıkarma olanağı yoktur. Otel yatak odaları, tasarlama eyleminin tüm problemlerini kapsar; geniş bir problem alanı olan, boş zaman değerlendirme ve turizm ile ilgili yakından ilişkili ve onların ihmal edilmez bir parçasıdır.”(Bayazıt, 1969)

Tarihi yapılara konaklama işlevi verilerek insanların kültürel yaşamı içerisinde uygun konfor koşuları içinde yer almalarının sağlanması için yatak odalarına gereken önem verilmelidir. Yatak odalarının biçimlenmesini etkileyen verilere baktığımızda biçim ve leği koruyan imar planları ve işletme modelini belirleyen işletme yönetmeliklerini görmekteyiz. Fonksiyon değişiklikleriyle konaklama yapılarına dönüşen tarihi yapıların en büyük problemi biçim ve ölçeğin korunmasına hassasiyet gösterilmemesidir.

3. TARİHİ YARIMADA'DA OTEL YATAK ODASINI BİÇİMLENDİREN VERİLERİN BELİRLENMESİ

Bu bölümde günümüz uygulamalarını belirlemek amacı ile alan incelemesi, alanda uygulanan koruma amaçlı nazım imar ve uygulama imar planları, işletme yönetmelikleri ve tarihi kentsel dokunun tarihsel süreçteki değerleri incelenmiştir.

3.1 Tarihi Yarımada'nın Mekansal Açından Tarihsel Gelişimi- Cankurtaran Mahallesi Kutlugün Sokak'ın Parsel-Ada-Sokak ve Yapı Biçimlenmesi İncelendiğinde Ortaya Çıkan Değerler

3.1.1 Tarihi Yarımada Konut Alanlarının Tarihi Geçmişi ve Planlama Süreci

II.Tanzimattan II.Meşrutiyete Kentin Gelişmesini Yönlendirme Konusunda Alınan Yönetimsel Önlemler Ve Planlama Çalışmaları

Bu bölümde Tarihi Yarımada'nın II.Tanzimattan başlayarak, 1984 yıllarına kadar uzanan süreçte geçirdiği dönüşümler üzerinde durulacaktır.

“19.y. yılın ikinci yarısında Osmanlı kentlerinde özellikle de İstanbulda çözülmesi gereken beş sorunun olduğu söylenebilir.”(Tekeli, 2001:3)

“1.Kentin içine girdiği yeni ekonomik ilişkilerin ve bunun beraberinde gelen yönetim reformunun ortaya çıkardığı yeni yapılanma gereksinmesi,

2.Yaşanan ekonomik ve yönetimsel dönüşümün sonucunda ortaya çıkan yeni sosyal tabakalaşma sonucu ortaya çıkacak olan konut alanlarındaki yeni farklılaşma biçimine geçişin gerçekleştirilmesi

3.Nüfusu hızla büyüyen kentin gereksinme duyduğu yeni konut alanlarının açılması

4.Ortaya çıkan yeni kentsel yapının gereksinme duyduğu yol, toplu ulaşım, vb. altyapı ve kentsel hizmetlerin gerçekleştirilmesi

5.Kentteki binaların çoğunun ahşap olması dolayısıyla kentin büyük yangınlarla sık sık yanmasının önlenmesidir.”(Tekeli, 2001:3)

“Bu sorunlara kent yönetiminde yeniden düzenlenme yapılarak ya da kentin formunu değiştiren yasalarla çözüm bulunmaya çalışılmıştır. Kentin formunu etkileyen yasal

değişimleri ele aldığımızda bu değişimleri iki başlık altında toplayabiliriz. Birincisi kent topraklarında mülkiyetin kurumsallaşma biçimindeki değişimler, ikincisi ise mülkiyet üzerindeki kısıtlamaları yapılaştıran imar yasalarındaki gelişmelerdir. Bir toplumda ekonomik ilişkilerin değişmesi ve bunun sonucu kentsel yapıda dönüşümlerin gerçekleşmesi kent içinde ve yakın çevresinde de toprak kullanımında ve mülkiyetinde önemli değişimlerle sağlanır. 1858 yılında kabul edilen Arazi Kanunnamesinin kentsel toprak rejimi üzerindeki etkisi dolaylı olmuştur.” (Tekeli, 2001:12)

“19.y.yılın ikinci yarısında İstanbul’un kentsel sorunlarının; yangın tehlikesini azaltacak bina yapımına geçiş, yollarının yeni ulaşım teknolojisine uygun olarak genişletilmesi, kent çevresinde yeni konut alanlarının açılması, kent merkezinin farklılaşarak yeniden oluşumudur. Toprak mülkiyetindeki yeniden düzenleme olanaklarının bu dönüşüme yardımcı olacağı düşünülebilir. Ama bu yeterli değildir. Kentin yeni yapılaşma biçimini belirleyecek imar yasalarının da gelişmesi gerekecektir. Bu yasaların biçimlenmesinde ülkedeki yapı pratiğine ilişkin sınırlamalar kadar da yönetimin İstanbul için öngördüğü kent imajı etkili olacaktır. Nitekim Reşit Paşa’nın daha Tanzimat ilan edilmeden geometrik esaslara göre düzenlenmiş geniş yollar etrafında kagir evlerden oluşan bir kent düşündüğünü görmüştük. İmar yasalarındaki düzenlemeler de önce geleneksele uygun önlemlerden başlayarak Reşit Paşa’nın imajına doğru gelişmiştir.” (Tekeli, 2001:14)

“Tanzimat öncesinde de özellikle yangına karşı alınacak önlemleri gösteren fermanların varlığı bilinmektedir. Ama bunlar yeni bir kentsel yapıya geçişi sağlayacak düzenlemelerden çok, olması gereken düzeni yeniden kurmaya yöneliktir. Yeniye geçişi düzenleyen ilk belge Tanzimatın da ilan edildiği 1839 yılında yayınlanan “ilmuhaberdir.” Osman Nuri Bey bu ilmuhaberinin Moltke planının önerilerinin bir özeti olduğunu söylemektedir. Bu ilmuhaberinin imara ilişkin ilkelerini şöyle özetleyebiliriz. Ekonomik gücü yetenlerden bina yaptırmak isteyenlerin kagir olarak yaptırmaları. Bunlar için belirlenecek mahallelerde geometrik esasa göre düzenlenmiş geniş yollar açılması, kagir binalar arasında ahşap binaların yapımına hiçbir şekilde izin verilmemesi isteniyordu. Kagir olarak inşa edilecek mahallelerde bina yüksekliği 20 ziradan ve 3 kattan daha fazla olmayacaktı. İsteyenler binaların altına dükkan yapabilecekti. Yangın alanlarında yeniden yapılanma plana uygun olarak gerçekleştirilecektir.

1839 tarihli ilmuhaberdeki anlayışın bir yasal belgeye dönüşmesi 1848 tarihinde sadece İstanbulda geçerli olmak üzere yayınlanan Ebniye Nizamnamesi ve Ebniye Beyannamesi ile olmuştur. Her iki nizamname de boş arazilerin ve bostanların bina yapımına açılmasını padişah iradesine bağlıyordu.” (Tekeli, 2001:15)

“1882 yılında Ebniye Kanunu yürürlüğe konuldu. 1882 Ebniye Kanunu Osmanlıların ilk imar kanunu sayılmaktadır.

Bu kanuna göre;

-Bina yükseklikleri sokak genişliği ile orantılı olarak belirlenecektir.

-Herhangi bir özel şahıs ya da şirket, boş bir alanda bir inşaata başlamadan önce, yapının projesi, “menfaat-i umumiye” açısından hükümetin onayını almak zorunda olacaktır.

-Üstündeki binalardan en az on tanesi yok olan herhangi bir alan tarla olarak kabul edilecek, yeniden planlanıp parsellenecektir.

-Tüm çıkmaz sokaklar ortadan kaldırılacak, en dar sokağın genişliği 7.6 metre olacaktır.” (Yollu,2006:39)

“Ebniye Kanununun uygulanmasından 9 yıl sonra 1891 yılında yeni bir ebniye kanunu hazırlanarak yürürlüğe konulmuştur. Bu yasa büyük ölçüde 1882 tarihli yasanın maddelerini tekrar etmektedir.İki bakımdan eski yasadan farklıdır.Birincisi bina yüksekliklerinde yapılan değişikliktir. Yeni yasada yolların genişliklerine göre yapılabilecek bina yüksekliklerinin en az ve en çok miktarları belirtilmiştir. İkincisi İstanbul’da özellikle surlar içi alanda yapılacak binalarda yangın tehlikesini azaltmak için getirilen sıkı önlemlerdir.Ama bu yasa uygulanamayarak 9 ay sonra eski yasaya dönmüştür.”(Tekeli, 2001:19)

“İstanbul gibi tarihsel bir kentte 19. y.yıldaki gibi büyük bir yapısal dönüşüm yaşandığında tarihsel çevrenin tahrip olacağı açıktır. İmar konusundaki yasalarda bu konuda bir duyarlılık yoktur.” (Tekeli, 2001:19)

“İstanbul’un ilk ölçülü haritası Fransız sefarathanesinden mühendis Kaufer’in aldığı yaklaşık olarak 1/25000 ölçekli haritadır. Bu haritada geleneksel Osmanlı kent dokusundan farklılaşmış hiçbir kesim görülmemektedir.” (Tekeli, 2001:19)

“Tanzimatın ilanından ve ilk planlama çabası diyebileceğimiz ilmuhaberinin yazılmasından yetmiş yıl geçtikten sonra bu dönemi anlatmaya başlarken sıraladığımız kentin ana sorunlarının ne ölçüde çözülmüş olduğunun değerlendirmesini yapabiliriz. Bu yetmiş yılda kentin yapısında önemli değişiklikler olmuştur ama yaşanan dönüşüm bir genel tasarımın sonucu değildir. Parça parça mozaiklerin bir araya gelmesiyle ortaya çıkmıştır.oluşan değişikliklerden Tarihi yarımada ve Sultanahmet Bölgesini etkileyen değişikliklere baktığımızda;

- Kentin konut dokusunda bir dönüşüm yaşanmıştır. Ahşap konutlardan kagir konutlara geçilmiştir.
- Tek konut yapımında sıra-evler ve apartmanlar ortaya çıkmıştır.
- Kent yeni alanlara yayılarak yangın yerlerinin düzenlenmesiyle yeni bir biçim almıştır.
- Kentnin büyümesi eski İstanbul diye adlandırılabilir Tarihi Yarımada da oldukça sınırlı kaldı. Kent bu bölümde büyük ölçüde surlar içinde kalıyordu.
- Genel bir gözlem olarak 19. y.yılda kent mekanında etnik farklılaşmanın keskinliği yumuşuyordu. Tarihi Yarımada'da Ermeniler ve büyük çoğunluk kesim olarak müslümanlar en yaygın gruptu.” (Tekeli, 2001:27)

II.Meşrutiyetten 1930'lara Kadar Kentin Yönetiminde Ve Planlamasında Olan Gelişmeler

Daha önceki bölümde gördüğümüz üzere çok istenilmesine karşın ahşap binadan kagire geçme gerçekleşmemiştir.1927 yılında yapılan bina sayımına göre kentte bulunan 135444 binanın yüzde 56'sı ahşap, yüzde 39'u kagir, yüzde 5'i yarı kagirdi. Böyle olunca bu dönemde büyük yangınlar kentin yeniden biçimlenmesinde önemli rol oynuyordu. 1908'de Çırçırda 1500, Yedikule'de 200, 1911'de Mercan ve Aksaray'da 5500, Balatta 221, 1912'de İshak Paşa'da 885, 1914'de Halıcıoğlu'da 221, 1915'te Cihangirde 1325, 1916'da Hasköy'de 267, 1917'de Kumkapı'da 296, 1918'de Cibali'de 7500, Üsküdar'da 230, Vefada 500, 1919'da Karagümrük'te 570, Kasımpaşa'da 381, Kuruçeşme'de 403, 1921'de Üsküdar'da 600, 1923'te Sultanahmet-Akbıyık 380 bina yanmıştır. Buradaki verilen sayılara küçük yangınlar da eklendiğinde sadece bu dönemde kentin bina stokunun yüzde 20'sinin yandığı ortaya çıkmaktadır. Yanan binaların yerleri ve sayılarına baktığımızda büyük tahribatın Tarihi Yarımada'nın Müslüman kesimin yoğunlaştığı semtlerde olduğunu görmekteyiz. Kentin merkezine yakın bu kesimlerin nasıl yeniden imar edileceği kent bir nüfus kaybı yaşadığı için önemli bir sorun olacaktır. (Tekeli, 2001:32)

“Orik'in planlarını yaptığı anlaşılan 1500 binanın yanmış olduğu Çırçır-Fatih, 5500 yanmış olduğu Mercan-Aksaray , 885 binanın yandığı İshakpaşa-Sultanahmet alanları planlarının uygulamasına gidilmiştir. Kanalizasyon dahil yol altyapısı inşa edilerek bu alanlar yeniden düzenlenmiştir. Cemil Paşa'nın İshakpaşa yangınından sonra Sultanahmette olan diğer yangınlardan yararlanarak daha iddialı planlama girişimlerinde de bulunduğu hatıratından anlaşılmaktadır.”(Tekeli, 2001:37)

Bu girişimi şöyle anlatmaktadır;

“Oralarda yeniden inşaata müsaade etmedim. Bütün arsaları, şimdi meydanda gördüğünüz hamam da dahil olmak üzere istimlak ettim.Oraya mimari estetikten mahrum , adi, biçimsiz bir bahçe değil, Paris’teki Place de la Concourd gibi ortasında muazzam bir abide bulunan asfalt bir meydan yapmak istiyordum.”(Tekeli, 2001:37)

Cemil Paşa bu alanı istediği gibi bir meydan haline getirememiştir ama Ayasofya-Sultanahmet arasında bir belediye bahçesi yada park yapacaktır.

Cemil Paşa’nın daha çok Tarihi Yarımada’da toplanmış imar faaliyetlerini tamamlamak için burada açılan yolları eklemek gerekir. Cemil Paşa Ayasofya Meydanına yakın binaları istimlak etmiştir.

1930’larda Türkiye Kent Yönetimi ve İmarındaki Yeniden Yapılaşmadan 1950 ye Kadar Uzanan Dönemde İstanbul’un Gelişimi yada Prost Planı Dönemi

“Bu yirmi yıllık uzunca dönemde kentin çözülmesi gereken problemlerinin zaman içinde bir değişme geçirmesi doğaldır. Bu dönemde de böyle bir değişme olmasına rağmen kentin temel sorununu kent ekonomisinin oturacağı temelin saptanması oluşturmuştur denilebilir. Kurtuluş Savaşı sonrasında bir taraftan başkentlik işlevlerini kaybeden diğer taraftan Orta Doğu’nun değişen siyasal coğrafyası yüzünden hinterlandı ve nüfusu küçülen ekonomisin canlı öğeleri olan gayri müslüm nüfusunun bir kesimini yitiren İstanbul’un ekonomisi ciddi sorunlarla karşılaşmıştır.” (Tekeli, 2001:41)

“Dönemin kentinin temel problemlerinden biri kentin ekonomik yapısı ve ulaşım olanaklarıyla tutarlı olmayan dağınıklığıdır.” (Tekeli, 2001:42)

“Kentın bu sorunlarına ne tür bir örgütlenme ve imar yasaları çerçevesi içinde çözüm arandığını incelersek; 1930’lu yılların ilk yarısı Cumhuriyetin Osmanlı döneminden kalma tüm kent yönetimi ve imar yasalarını tamamen değiştirdiği bir dönem olmuştur.3 Nisan 1930’da çıkan 1580 sayılı Belediyeler Kanunu, 6 Mayıs 1930 gün 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, 1 Haziran 1933 gün 2031 sayılı Belediyeler Bankası Kuruluş Kanunu, 31 Haziran 1933 gün 2290 sayılı Yapı ve Yollar Kanunu, 9 Haziran 1934 gün 2497 sayılı Belediyeler istimlak kanunu yeni bir çerçeve getiriyordu.” (Tekeli, 2001:43)

“Dönem içindeki planlama faaliyetlerine baktığımızda 1930 yıllarında çıkarılan Belediye ve Umumi Hıfzıssıhha yasasının belediyelerin beş yıl içinde plan yaptırmasını zorunlu kılması üzerine İstanbul Belediyesi dönemin tanınmış şehircileri arasında sınırlı bir yarışma açarak

plan elde etmeye çalışmıştır. Yarışmaya dört planıcı çağrılmıştır. Bunlar Herman Elgötz, Alfred Agache, Jak H.Lambert ve Henri Prost'tur. Hazırladıkları çalışmaların tercüme edilerek bastırıldığı ve yedi kişilik bir teknik komisyonca karşılaştırmalı bir değerlendirmeye tabi tutulduğu daha sonra muhtemelen içinde siyasal kadroların da yer aldığı bir jüriye bu çalışmalardan Elgötz'ün çalışmasının birinci seçildiği anlaşılmaktadır. Bu plandaki önerilerden bazıları; Beyazıt'ın yönetim; Sultanahmet'in kültür bölgesi olması; eski yolların genişletilmesinin yanı sıra, Marmara kıyı yolu, Haliç Kıyılarında birer yol ile Karaköy-Eminönü, Unkapanı-Azapkapı, Eyüp-Sütlüce arasında birer köprü yapılması şeklindedir. İstanbul için yapılan bu plandaki önerilerden bazılarının gerçekleştiği görülmektedir." (Tekeli, 2001:46)

"Elgötz bu çalışmayı kazanmış olmasına rağmen tam olarak bilinmeyen nedenlerle İstanbul kentini planlaması işini alamamıştır. Bunun üzerine Hitler Almanyasında siyasi görüşleri nedeniyle barınamaz hale gelen Martin Wagner İstanbul'un planlamasını yapmak üzere çağrılmıştır.Martin Wagner'in İstanbul kentini daha çok bölgesel bağlamı içinde çözümleyen analizlerinin de dönemin yöneticilerince yeterli görülmediği 1936 yılında Henri Prost'un İstanbul Planının sorumluluğunu almak için ikinci kez çağrılmasından anlaşılmaktadır." (Tekeli, 2001:47)

"Prost'un 1936 ve 1937 yılında süren araştırmaları il sonucunu Tarihi Yarımada ve Beyoğlu nazım planının hazırlanmasıyla verdi.1/5000 ölçekli bu planlar 29 Nisan 1938'de Umumi Meclisce kabul edilmiştir. Plan 1939 yılında yürürlüğe girmiştir. Sultanahmet bölgesindeki arkeolojik ve turistik alanların korunarak geliştirilmesi, Tarihi Yarımada içinde silüeti korumak amacıyla "+40 rakım üzerinde 9.50 m.den daha yüksek yapılanmaya izin verilmemesidir." Bu koşullar sınırlı da olsa günümüze kadar Tarihi Yarımada'nın silüetinin korunmasına katkıda bulunmuştur. Prost planında yol sistemi otomobil gerçeğine göre düzenlenmiştir." (Tekeli, 2001:48)



Şekil 3.1 Prost Planı-1936 (İBB Planlama ve İmar Müdürlüğü, 2003)

1950 İle 1965 Yılları Arasında İstanbul'da ve Planlanmasında Olan Gelişmeler

“Prost planının hızla genişleyen ve sanayiye kendisine çeken kentin gereksinmelerini karşılamakta yetersiz kalması üzerine Prost’un görevine 26 Aralık 1950’de son verildi.” (Tekeli, 2001:68)

“1964 yılında onanan 1/5000 Ölçekli Sur içi Nazım İmar Planında konut alanları eski dokusunu muhafaza eden az yoğunluklu konut alanları ve yüksek yoğunlukta gelişen konut alanları olarak ikiye ayrılmıştır. Yapı yoğunluğu yüksek olarak yerleşmeye açılan alanlar eski yangın yerlerinin planlanmasıyla yeniden yerleşmeye açılan grid yol dokusunun hakim olduğu yerlerdir. Planda eski eserler için fonksiyonel kullanıma yönelik bir öneri getirilmemiş, ancak eserlerin aynen korunacağı belirtilmiştir. Planda geçen hükümlerden bazıları şöyledir;

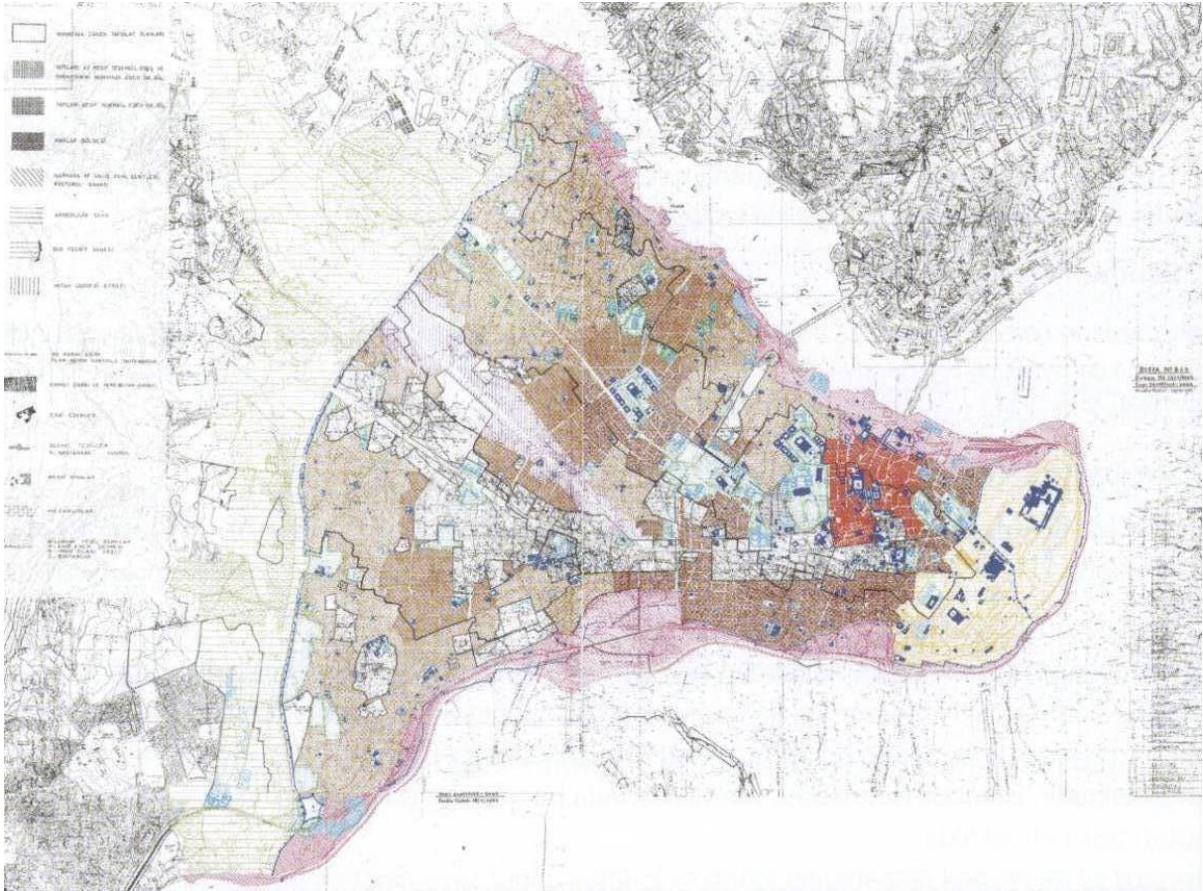
- Bina yükseklikleri imar talimatnamesinin sokak genişliğine göre tayin edilen hükümlerine tabi olup, bu irtifalar:

Yapıları az kesif teşekkül eden ve karakterini muhafaza eden iskan bölgelerinde h:12.50 metreyi; yapıları kesif teşekkül eden iskan bölgelerinde

h:15.50 metreyi, Hanlar Bölgesinde h:15.50 metreyi; Marmara ve Haliç sahil şeridinde h:6.50 metreyi aşamaz.

- 40 rakımın ve yapıları az yoğun teşkül eden ve karakterini muhafaza eden iskan bölgelerinin dışında kalan yerlerde sokağın çoğunluğunu teşkil eden yapılar, evvelki planlama ve mevzuata göre yüksek teşekkül etmiş ise en çok h:18.50 metreyi geçmemek şartı ile teşekkül etmiş irtifa karakterine göre yükseklik verilebilir.
- Süleymaniye çevresinde, yapıları az kesif teşekkül eden ve karakterini muhafaza eden iskan bölgesinde münhasır olmak üzere bina yükseklikleri h:9.50 metreyi aşamaz.

Sonuç olarak bu planda Tarihi Yarımada'nın tarihi ve sosyal kimliği içinde korunarak gelişmesini yönlendirecek önemli bir öneride bulunulmamıştır.” (Tekeli, 2001:85)



Şekil 3.2 Sur İçi Nazım İmar Planı-1964 (İBB Planlama ve İmar Müdürlüğü, 2003)

1950-1965 döneminde alınan yönetsel önlemler ve planlama çalışmalarıyla kent formunda oluşan değişiklere baktığımızda Tarihi Yarımada ile ilgili değişim şöyledir;

“Tarihi Yarımada tarihsel niteliği dolayısıyla yenilenerek yapı yoğunluğu arttırılarak büyüyemiyordu ve büyümesi özellikle imar operasyonlarıyla açılan yollar boyunca oldu. Bu dönemde sur içinde yaşanan apartmanlaşma ve kentin sur dışında Bakırköy çevresinde hızla gelişmesi gözlemlendi.” (Tekeli, 2001:102)

“Devletin doğrudan yada dolaylı bir biçimde etkilediği bu apartmanlaşma süreci tüm arz içinde küçük bir yer tutuyordu. Arzın büyük kesimi yapsatçı türü küçük girişimcilerle sağlanıyordu. Bu girişimciler kentin daha çok yerleşik kesimlerinde ortanın üstündeki gelir grupları için evler yapıyorlardı. Faaliyetlerini yerleşik alanlardaki boş aralarda, imar hakları arttırılmış alanlarda eski evleri yıkarak, ya da saygınlığı olan semtlerdeki bağların, bahçelerin mevzii imar planları ile imara açılmasını sağlayarak sürdürüyorlardı. Nitekim 1957 yılında yeni imar talimatnamesinin 40 ıncı maddesiyle çatı katı yapma yasağı kaldırılmış, 1964 yılında hazırlanan İstanbul Kat Nizamları Planı ile imarlı kesimde kat yükseklikleri arttırılmış,1966 yılında imar talimatnamesinin yeniden düzenlenmesiyle yığma binalara bir kat daha ekleme hakkı getirilmiştir.” (Tekeli, 2001:103)

“Tarihi Yarımada içindeki apartmanlaşma süreci imar operasyonu sonucu açılan yolların iki yanında olduğu gibi, değişik tarihlerdeki yangınlardan sonra grid bir yol ağı kurularak planlanan alanlarda görülmektedir.” (Tekeli, 2001:104)

1965'ten Sonra İstanbul Metropoliten Alanında Yaşanan Gelişmeler

“1965 yılı sonrasında İstanbul planlamasında görülen gelişmeler 14 Kasım 1963 tarihli milli güvenlik kurulu kararıyla başlamıştır.” (Tekeli, 2001:121)

“İstanbul Belediyesince Süleymaniye Bölgesi için koruma planı yapıldı. Anıtlar yüksek kurulu 8 Nisan 1977'de 40 ha.lık Süleymaniye çevresini en önemli tarihi sit alanı ilan etmişti.İstanbul Belediyesinin burası için yaptığı koruma çalışmasını 10 Mayıs 1980'de yüksek kurulca onandı. Bunun üzerine hazırlanan 1/500 ölçekli Süleymaniye Koruma İmar Planı 9 Mart 1981'de onanarak yürürlüğe girdi.” (Tekeli, 2001:137)

“2.11.1990 Tasdik Tarihli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı amacın yalnızca koruma olmadığını, yarımadanın yaşayan bir şehir olarak ele alınması gerektiğini ve buna göre düzenlenmesini savunmaktadır.” (İBB Planlama ve İmar Müdürlüğü, 2003:52)

“Planda alınan kararların bazıları şunlardır;

- Tarihi eserler ve sit kapsamına giren tüm yapı, sokak ve dokuların geniş çevreleri ile birlikte korunarak ve iyileştirilerek kültür, konaklama ve özgün konut yerleşme alanları olarak yaşatılması.
- Tarihi Yarımada'nın yapı ve potansiyeli ile uyumlu olmayan (imalat, depolama gibi) fonksiyonlardan arındırılarak tarihi kesimlerinde (Hanlar Bölgesi, Haliç) kültür, turizm, rekreasyon ve ilgili ticaret kullanışlarının ağırlık kazanacağı canlı kent merkezleri ve odakların oluşturulması; Aksaray'da var olan merkez potansiyelinin, kültür fonsiyonları ile bütünleştirilerek geliştirilmesi
- Fatih ve Eminönü kesimlerindeki mevcut konut stokunun yerleşik nüfusu arttırmaksızın korunarak, yerleşik nüfus için gerekli donatım ve altyapı sağlanmış sağlıklı yaşam çevrelerinin oluşturulması
- Haliç ve Marmara Kıyılarının kültür, turizm, rekreasyon potansiyelinin değerlendirilmesi ve Tarihi Yarımada'da su-kıyı ilişkisinin güçlendirilmesi
- Surların ve çevrelerinin, öncelikle yerleşik nüfusun spor ve yeşil alan gereksinimleri gözetilmek üzere kültür, turizm ve rekreasyon potansiyelinin değerlendirilmesi
- 1/5000 ölçekli planda, uygulama yoğunluğu olarak hiçbir yerde hmax=18.50'den, +40 rakım üstünde hmax=15.50'den ve +50 rakım üstünde hmax=12.50 den yüksek yapılaşmaya izin verilmeyecektir. Marmara sahiline cephesi olan ilk sıra parsellerde yapı yüksekliği max.9.50 ile sınırlandırılmış, koruma bölgelerinde +40 kotu üzerinde dört kat,+50 kotu üzerinde üç kattan fazla yüksekliğe izin verilmeyecektir denilmektedir.”(İBB Planlama ve İmar Müdürlüğü,2003:47)

Eminönü 1/500 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planları; 09.03.1993 tarihinde onanan bu planlar Eminönü ilçesi parselasyonunun çok küçük olması ve kadastral haritaların 1/500 ölçekte olmaları dikkate alınarak 1/500 ölçeğinde hazırlanmıştır. Bu planda koruma bölgeleri ve diğer alanlar için farklı fonksiyon ve yapılanma koşulları belirlenmiştir. Plan notları ile detayda binaların derinlikleri, kapı, pencere oranları ve detayları, cephe kaplamaları, yol kaplama ve şehir mobilyalarıyla da ilgili belirlemelerde bulunulmuştur.



Şekil 3.3 Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı -1990 (İBB Planlama ve İmar Müdürlüğü, 2003:49)

“Fatih 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları 07.02.1994 tarihinde onanmıştır. Bu planlar da 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada Koruma İmar Planı ana kararları doğrultusunda hazırlanmıştır. Fatih ilçesindeki koruma bölgeleri daha çok anıt eserleri ve çok sınırlı olarak bu eserlerin yakın çevresini kapladığı için ayrıca koruma bölgeleri için plan notları hazırlanmamıştır.

1990 tasdikli koruma amaçlı nazım imar planı iptal edildi. 1/5000 ölçekli İstanbul Tarihi Yarımada Koruma İmar Planının; Anayasa'nın “Sağlık hizmetleri ve çevrenin korunması” başlıklı 56.maddesi ile “Tarihi, Kültürel ve Tabiat Varlıklarının Korunması” başlıklı 63.maddesine aykırı olduğu; planla getirilen yapı yoğunlukları, geniş yollar, tarihsel-kültürel nitelik taşıyan birçok bölgenin koruma kapsamı dışında bırakılması, Tarihi Yarımada'yı mahvedebilecek nitelik taşıdığı; bu açıdan planın, kültür ve tabiat varlıklarını koruma amacına, anlayışına ve yasasına bütün olarak ters düştüğü gerekçesiyle planın iptali istenmiştir.”(İBB Planlama ve İmar Müdürlüğü, 2003:52)

“Bu süreç yaşanırken 12.7.1995 gün ve 6848 no'lu kararı ile Tarihi Yarımada kentsel ve Tarihi Sit, Kentsel ve Arkeolojik Sit ve Sur-u Sultani'nin içi 1.derecede Arkeolojik sit alanı ilan edilmiştir.

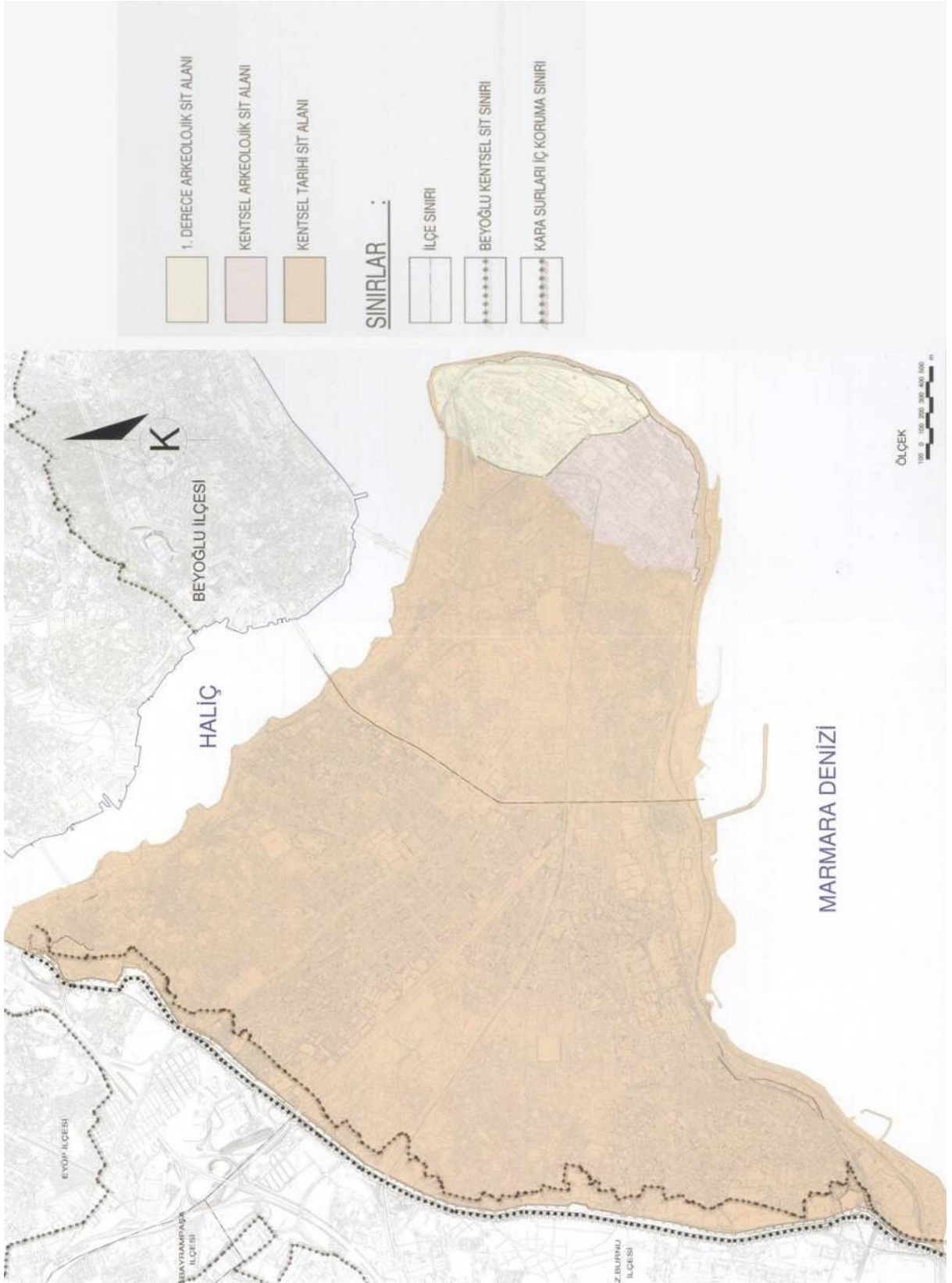
1.Derece Arkeolojik sit alanı olarak belirlenen bölge, içinde Topkapı Sarayı, Darphane, Arkeoloji Müzesi, Aya-İrini Kilisesi, Gülhane Askeri Hastanesi'nin de bulunduğu Sur-u Sultani ile çevrelenen alandır. Geçiş dönemi yapılanma koşullarında bu bölgede yeni yapılanmaya izin verilmemiş, kültür ve rekreasyon işlevlerine yer verilebileceği belirtilmiştir.” (İBB Planlama ve İmar Müdürlüğü, 2003:54)

“Geçiş Dönemi Yapılaşma Koşulları Temel İlkeleri şunlardır;

- Kentsel sit alanında koruma amaçlı imar planı elde edilinceye kadar izlenecek kuralları tanımlayan geçiş dönemi yapılaşma koşullarının kentsel sitin niteliklerine bağlı olarak belirlenmesine,
- Bu koşullar içinde doku özelliklerine bağlı olarak yoğunluk, kütle, konum, yükseklik, mimari özellikler, yapı malzemesi, renk vb. koşulların tanımlanmasına,
- Aşağıda belirtilen temel ilkelere geçiş dönemi yapılaşma koşulları saptanacak her kentsel sit alanında uyulması gerektiğine;

- Bu alanlarda yeni imar parseli oluşturmak üzere ifraz yapılamayacağına ancak sınır düzenlemeleri, yol terkleri ve benzerleri için gerekli ifrazın ve her türlü tevhidin yapılabileceğine,
- Planda öngörülen yoğunluk ve kentsel donanım kararları belli olmadığından korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı parseline ilave yeni yapı yapılamayacağına,
- Yeni yapıların, bulunduğu sokaktaki ya da imar adasındaki tescilli yapılardan daha yüksek olmayacağına, korunması öngörülen kentsel silüeti olumsuz etkileyebilecek konum ve yükseklikteki yeni yapı yapılamayacağına,
- Yukarıda belirtilen koşullar ile geçiş dönemi yapılaşma koşullarına uygun yeni yapılanma talebinin koruma kurulunca değerlendirilmesi için, başvuru dosyasında söz konusu parsel ve çevresindeki yapılar ile dokuya ilişkin bir avan projenin ve fotoğrafların yer aldığı bir etüdün bulunmasının zorunlu olduğuna,
- Koruma amaçlı imar planına, yasal süresi içinde başlanmamış ya da ilgili koruma kurulunca geçerli ve yeterli bulunmayan nedenlerle tamamlanmamış kentsel sit alanlarında; yasal sürenin tamamlanmasını takiben, koruma amaçlı imar planı yapılarak ilgili koruma kurulunca uygun bulunana kadar korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı parselindeki uygulamalar ve diğer parsellerdeki inşai ve fiziki uygulamaların koruma kurulunun izni doğrultusunda yapılabileceğine karar verilmiştir.”(Abacıoğlu, 2000)

“2003 Tarihli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı İmar Planı’nda, Tarihi Yarımada’nın gelişiminde turizmin itici güç ve belirleyici etmen olarak yer alması gerekliliği vurgulanmakta, Eminönü ise bu misyonu yüklenecek alan olarak öne çıkmaktadır.” (Yollu, 2006:75) Bu nedenle bölgedeki konut alanlarına konaklama ve ticaret işlevi de eklenmiştir.



Şekil 3.4 Tarihi Yarımada 1995 Yılı Sit Bölgelemesi (İBB Planlama ve İmar Müdürlüğü, 2003)

3.1.2 Tarihi Yarımada'da Mekan Dokusu

Bu bölümde Tarihi Yarımada'nın Bizans'tan başlayarak günümüze kadar gelen tarihi süreçte konut alanlarının yer aldığı bölgelerdeki mekan dokusu anlatılmaktadır. Mekan dokusunun araştırılması, mekanların geçmişteki kullanım şeklinin günümüzdeki kullanımlara referans oluşturması açısından önemlidir.

“Tarihi Yarımada'daki çoğunluğu ahşap konutlardan, konaklardan oluşan yerleşmelerde her şey yaya yürüyen insana ya da atlıya göre oluşmuştur. Yolların genişliği, inişi, yokuşu, cumbaların yerden yüksekliği. Her şey! Sokaklar, yaşama birimleri olan evlere götüren dış koridorlardır. Bir ağacın dalları, bir yaprağın besleyici damarları gibi organsı bir oluşum içinde biçimlenmişlerdir. Nasıl, bir daldan daha ince bir dal ayrılınca ana dal adeta sistemi dengelemek istermişçesine az ya da çok belirgin şekilde yön değiştirirse, sokaklar da hemen her önemli konut için veya birkaç konutluk bir sokak ya da çıkmaz sokak için uç verdiklerinde biraz genişler ve yön değiştirirler.” (Eldem, 1984)

“Yürüyen insan bu kırılmalardan ve sokağı oluşturan öteki öğelerden işaretler alır. Ancak ona, görsel ve işitsel yakın algılama alanı içinde, konutlardaki yaşama ilişkin hemen hiçbir şey açıklanmaz. Konutun genellikle penceresiz beden duvarları ve yüksekçe bahçe duvarları yürüme seviyesinde sokağın çeperlerini oluşturur.” (Eldem, 1984)

“Osmanlı kentinde, özellikle İstanbul' da mahalle birimlerinin örgütlenmesi çok belirgindir. Her şeyin dinsel bir motivasyon etrafında örüldüğü bir kültür ortamında her kendine yeter yerleşme birimi için mezarlığı ve çeşmesi, camisi ve mescidi, okul kitaplık, hamam, tekke ve hatta tekkeleri, ile bir sosyal- kültürel komşuluk ve katılım çekirdeğinin varlığı, bir cins güven ve sorumluluk şeklindeki karşılıklı ilişkiyi simgeliyordu. O yerleşme birimini oluşturan her düzeydeki insanın yaşantısının öylesine önemli bir yanı idi. “(Eldem, 1984)

Ev, yaşantısı içine dönük, en küçük sosyal birim olan bir ailenin yaşama çevresidir. Genellikle yükseltilmiş bir katta, çoğu kez bahçeye bakan sofalar çevresinde yer alan odalardan oluşur. Eski varlıklı ailelerin konutlarında alt kat taşlığı bahçeye uzanırken mutfak, hamam gibi kısımların yanı sıra, biraz yükseltilmiş bir ara katta basık tavanlı kış odalarının yer aldığı olur. Sokakla evin ilişkisi genellikle üst katın önemli odalarında, sokak boyunca iki yönlü görüşü sağlayan çıkmalarla kurulur. Bu çıkmaların bir yandan üst katlarda, alan kazandırdığı, pek çok durumlarda sokak çizgisi ile komşu arsa sınır çizgisi arasındaki açı bozukluklarını üst katlarda ve çatıda dik açı şekline getirerek konstrüktif sadelik sağladıkları söylenebilir. Ancak

çıkımlar, ana işlevleri açısından, uzak derinlikleri, görünmeden görmeye yönelen organlardır. Orta odalara da köşe odaları gibi iki, hatta üç yöne bakma olanağı sağlarlar. Zemin katlarda, yoksul sıra evler de dahil olmak üzere sokak ve bahçe ilişkisinin varlığı görülmektedir. Ev bahçe ile bütünleşirken, bahçe sokaktan yüksekçe bir duvarla ayrılır.(Eldem, 1984)

Çalışma alanımız olan Sultanahmet-Cankurtaran Mahallesi Kutlugün Sokak'taki mekan dokusu parsellerin küçük ve dar olmasından dolayı varlıklı aile konutlarından çok yoksul kesimin oturduğu sıra evlerin bulunduğunu göstermektedir. Sıra evlerin zemin katlarında da sokakla ilişki kurulmaktadır.

“Sokak genişlikleri açısından önemli merkezleri birbirine bağlayan arterler bile sürekli düz bir doğrultu izlemezler ve genişlik açısından büyük farklılık göstermezler. Yeşil ve doğa, konutun bir uzantısı olarak varlığını sürdürür. Bakımlı bahçelerden pencerelere kadar yansıyan doğa sevgisine karşın sokaktaki insan için ortak doğa parçaları olarak kent içinde parklar yoktur.” (Eldem, 1984)

“Buna karşılık kentin çevresinde farklı özelliklerde pek çok ortak rekreasyon alanı (mesire yerleri) ve köklü bir mesire geleneği vardır. Kentte sokaklar ve kavşaklar dışında Batı şehir kültüründeki anlamda, çıkıp salınılan havuzlar ve heykellerle bezenmiş büyük meydanlar da yoktur. Eski Osmanlı İstanbul’ unda en büyük ve etkileyici ortak boşluklar, toplanma alanları, anıtsal nitelikteki büyük külliyele oluşturulan kamusal hizmet yapılarının bünyelerinde ve aralarında oluşan avlu ve bahçelerdir.” (Eldem, 1984)

“Buraya kadar kentsel strüktürünün belirgin özelliklerini çizmeye çalıştığımız İstanbul Tarihi Yarımadası yolların darlığı ve konutlarda kullanılan yapı malzemesinin ahşap oluşu gibi iki önemli özellik yüzünden yüzyıllar boyunca yangınlardan büyük zarar görmüştür. Yine de geçtiğimiz yüzyıla gelene kadar yanan kent kesimlerindeki yenilenmeler az çok farklarla eski dokunun özelliklerini sürdürmüştür. Ancak daha yakın dönemde şehircilik uygulamaları ile yangın yerlerine planla getirilen ortogonal yol çizgisi, yalnız geleneksel sokak dokusunun değil, yapı adaların yeşil karakterinin, bahçe konut ve komşuluk ilişkilerinin, evler arasından sokağa yansıyan bahçenin de sonu olmuştur.”(Eldem, 1984)

Tarihi Yarımada'nın mekansal açıdan tarihsel gelişimine baktığımızda, sokak mekanını oluşturan verilerin komşuluk ilişkileri, bahçe kullanımı, gabari, parsel boyutları, pencere ritmi, manzara-yönlenme ve insan ölçeği olduğunu görmekteyiz. Mekan dokusunu oluşturan verilerin bugünkü kullanımlarda, imar planlarında ve yönetmeliklerde yer alması biçimin

korunması açısından önemlidir. Değerlendirme bölümünde bu verilerin yönetmelik imar planlarında ve günümüz uygulamalarında ele alınıp alınmadığı sorgulanacaktır.

3.2 Tarihi Yarımada'da Uygulanan 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Notları

“İmar Kanunu, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir. Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar bu kanun hükümlerine tabidir. Genel maksat herhangi bir sahanın, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılmamasıdır.” (www.mevzuat.adalet.gov.tr)

“2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, bu Kanunun ilgili maddelerine uyulmak kaydı ile 2960 sayılı İstanbul Boğaziçi Kanunu ve 3030 sayılı Büyük Şehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun ile diğer özel kanunlar ile belirlenen veya belirlenecek olan yerlerde, bu kanunun özel kanunlara aykırı olmayan hükümleri uygulanır.” (www.mevzuat.adalet.gov.tr)

“İmar yönetmelikleri, bir alana ait daha özel kararların alındığı yönetmeliklerdir. İstanbul sınırları içindeki yerleşme yerleri ve yapılaşmanın kanun, tüzük, imar planlarına uygunluğu için İstanbul İmar Yönetmeliğine bakmak gerekir. Onaylanarak yürürlüğe girmiş sit alanlarında öncelik koruma amaçlı imar planlarındadır. Tarihi yarımada sit alanı olduğu için burada İstanbul İmar Yönetmeliğine bağlı kalınarak koruma amaçlı imar planlarına bakmak gerekir.” (www.ibb.gov.tr)

“Nazım İmar Planı, varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır.” (İmar Kanunu ve İlgili Mevzuat,2000)

“**Uygulama İmar Planı**, tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır.” (İmar Kanunu ve İlgili Mevzuat,2000)

Tarihi Yarımada'daki yapılaşma için 1/5000 koruma amaçlı nazım imar planından ve 1/1000 koruma amaçlı uygulama imar planından faydalanacağız.

3.2.1 Tarihi Yarımada (Fatih) 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Notları

Tarihi yarımada'nın taşıdığı tarihi, kültürel ve mimari özelliklerini korumak ve geleceğe iletilebilmesini sağlamak amacıyla hazırlanan planda genel hükümlere baktığımızda;

- “Kentsel Çalışma Alanı, Kentsel Sosyal Altyapı ve Kentsel Teknik Altyapı Alanlarında; Tarihi Yarımada Silüetini-dokusunu zedeleyen büyük kitlesel yapılar yerine Tarihi Yarımada'nın kimliğine uygun kontur-gabari-cephe özelliklerini yansıtan yapılar düzenlenecektir. Tip proje ile uygulama yapılamaz. Donatı alanlarında Kültür ve Tabiat Varlıkları Yeraltı ve Yerüstü Envanteri ile Mevcut ve Kayıp Eser Araştırma Envanterinde yer alan anıt eser, sivil mimarlık örnekleri, kamu eline geçtikten sonra korumaya değer olmayan eklentilerinden arındırılarak restore edilecektir. Kayıp eserler ihya edilerek kullanılacak, envanter kaydı bulunmayan parsellerde çevre yapılanma değerleri aşılmayacak, yeni yapılacak binalarda ve mevcut yapılarda cephe özellikleri değiştirilerek rehabilite edilecek, bölgenin cephe karakteristiğini ve/ veya sentezini yansıtan kentsel tasarım rehberlerinden faydalanılacaktır.
- Planlama alanında yapılaşma şartları; yakın çevresindeki Kültür ve Tabiat Varlıkları Yeraltı ve Yerüstü Envanteri ile Mevcut ve Kayıp Eser Araştırma Envanteri, Geleneksel mimari ve kentsel doku göz önünde bulundurularak Tarihi Yarımada Silüetini olumsuz etkilemeyecek ölçüde, çevre yapılanma-irtifa değerlerini aşmayacak şekilde belirlenecektir.
- Tarihi ve kültürel değeri olan eski eserlerin tespiti halinde bu eserler gerekli belgeleme çalışmaları yapılarak, bu plan eki Kültür ve Tabiat Varlıkları Yeraltı ve Yerüstü Envanteri ile Mevcut ve Kayıp Eser Araştırma Envanteri'ne eklenecek, eserin ve

parselinin kullanımını hakkında İBB Tarihi Çevreyi Koruma Müdürlüğü görüşü alınarak İst. 1 No'lu Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu'nca alınacak karar doğrultusunda uygulama yapılacaktır.” (1/5000 nazım imar planı notları, 2005)

denilmektedir.

1/5000 koruma amaçlı nazım imar planında koruma bölgeleri 1.derece,2.derece ve 3.derece koruma bölgelerine ayrılmıştır. Planda Cankurtaran-Sultanahmet Bölgesi 1.Derece Koruma bölgesindedir.

1.Derece koruma bölgeleri için plan notlarında gabari için bazı hükümler yer almaktadır;

3.2.1.1 Gabari

Gabariyle ilgili genel hükümlerde;

“Tarihi Yarımada'nın silüetinin korunması için; plan eki Tarihi Yarımada Kültür ve Tabiat Varlıkları Yeraltı ve Yerüstü Envanteri ile Mevcut ve Kayıp Eski Eser Araştırma Envanterinde yer alan ve planlarda ihyasına karar verilen eski eserlerin orijinal yükseklikleri korunmak şartıyla, Kara Surları İç Koruma Alanı Sınırları içinde bina yüksekliği Hmaks:6.50m.yi, +50 rakım sınırları üstünde kalan alanlarda bina yüksekliği Hmaks:9.50 m.yi, +40 rakım sınırları üstünde kalan alanlarda bina yüksekliği Hmaks: 12.50m.yi geçemez. Tarihi Yarımada'da Hmaks:15.50m. aşamaz. Planda gösterilen ana arterlerdeki ticaret alanlarında Fatih İlçesinde Fevzipaşa, Millet Caddelerindeki yukarıda verilen esaslara uyulmak şartıyla +50 rakım sınırları üstünde kalan alanlarda bina yüksekliği Hmaks:12.50m., +40 rakım sınırları üstünde kalan alanlarda bina yüksekliği Hmaks:15.50m.dir. 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planlarında, 1/500 ve 1/200 ölçekli Kentsel Tasarım Projelerinde; Kültür ve Tabiat Varlıkları Yeraltı ve Yerüstü Envanteri ve Tarihi Yarımada Silueti, doğal çevre, anıt eser ve koruma bölgesi komşuluğu ve görsel etki alanları vb. özellikler göz önünde bulundurularak irtifalar belirtilen değerlerin altında verilebilir” denmektedir. (1/5000 nazım imar planı notları, 2005)

Fakat Cankurtaran-Sultanahmet Bölgesi 1.Derece Koruma Bölgesi olduğu için bu bölge için bazı özel hükümler bulunmaktadır. Bunlar;

- Bu alanda tescilli olmayan kayıp eserler ihya edilemez. Bodrum kat ve derin temel kazısı yapılamaz.

- Bu bölgelerde plan eki Kültür ve Tabiat Varlıkları Yeraltı ve Yerüstü Envanterinde yer alan kültür varlıklarının orijinal irtifaları korunacaktır.
- Yeni yapılaşmalarda hmaks: 9.50m. aşılmayacak, bölgenin geleneksel yapıım tarzı ve orijinal malzeme ve tekniği dışındaki uygulamalara izin verilmeyecektir.

maddeleridir. (1/5000 nazım imar planı notları, 2005)

3.2.2 Tarihi Yarımada (Fatih) 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve Notları

Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında Sultanahmet-Cankurtaran Bölgesi geçerli olan yapılanma koşullarını görmek için imar planı notlarından faydalanılabilir.

Genel hükümlerine baktığımızda;

1.1.Derece Koruma bölgeleri ve doku oluşturan yapı adaları ve sokakları haricinde kalan sivil mimarlık örneği eski eser yapıların; restitüsyon veya restorasyon projeleri yapılarak ihya edilecektir. Harap yıkık olupta yeniden yapılacak olan sivil mimarlık örneği yapılar, planda verilen yol genişliğini sağlamak amacı ile parsel ölçüsünde geri çekilebilir.

2. Planda tespit çalışmaları ile belirlenen Tarihi Yarımada Kültür ve Tabiat Varlıkları Yeraltı ve Yerüstü Envanterinde yer alan eski eser veya eski eser görünümlü olup tescil edilmemiş ve planda 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununun 6. Maddesi gereğince korunması gerekli eserler lejandında tanımlanan eserlerde; İstanbul I.No'lu Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu'nca korunmaya değer bulunmayan ve bu doğrultuda karar alınan yapı, kalıntı ve eserler; kentsel tasarım rehberlerinde belirtilen esaslara ve içinde yer aldığı koruma bölgesi için belirlenen yapılaşma şartlarına uyulmak, ada-sokak ve bölgenin mevcut eski eserlerinin cephe karakteristiğini devam ettirmek şartı ile özgün nitelikleri korunarak, planda içinde yer aldığı ada cephesinde verilen irtifa değeri aşılmaksızın, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı görüşü alınarak İlçe Belediye Başkanlığınca uygulama yapılabilir.

3. Tarihi Yarımada Kültür ve Tabiat Varlıkları Yeraltı ve Yerüstü Envanteri ile Mevcut ve Kayıp Eski Eser Araştırma Envanterinde yer alan kültür varlıkları orijinal kontur ve gabarisi ile korunacaktır.

4.Planda getirilen fonksiyonlar dışındaki işlevlere; ilgili merkezi, yerel idarelerce işletme ruhsatı verilemez.

5. Tarihi ve Kentsel Sit Alanı sınırları içinde birden fazla bodrum kat iskan edilemez, 1. ve 2. Derece Koruma Bölgelerinde eğimden dolayı birden fazla bodrum kat açığa çıkması halinde İst. I No'lu Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurul kararına göre uygulama yapılacaktır.

Özel hükümlerde ise;

1. Kültür ve Tabiat Varlıkları Yeraltı ve Yerüstü Envanteri ile Mevcut ve Kayıp Eski Eser Araştırma Envanterinde yer alan kültür varlıklarının orjinal irtifaları korunacak, eserin orjinal saçak kotunu geçmemek kaydıyla anıtsal eserin komşuluğundaki parseller ile görsel ve topoğrafik etki alanında bulunan parsellerde plan irtifası aşılmayacak gerekirse düşürülecektir.

*1. ve 2. derece Koruma Bölgelerinde tescilli sivil mimarlık örneklerinin yoğun olduğu ve/veya doku oluşturduğu adalarda eski eserin özgün kat adedi arttırılamaz.

**1. ve 2. Derece Koruma Bölgesinde yalnızca Tarihi Yarımada Kültür ve Tabiat Varlıkları Yeraltı ve Yerüstü Envanteri ile Mevcut ve Kayıp Eski Eser Araştırma Envanterinde yer alan tescilli-tescilsiz ve yaşayan üst kültüre ait kayıp anıt eser, sivil mimarlık örneklerinin restitüsyonu ve restorasyonu yapılarak korunacak ve ihya edilecektir.

2. 1.Derece Koruma Bölgelerinde yapılacak Kentsel Tasarım Projelerinde alan tamamında 3.boyutu da içerecek ve üzerinden ölçü alınabilecek ölçekte sokak silüetleri çıkarılacaktır. Kentsel Tasarım Projeleri Kentsel Tasarım Rehberlerinde belirlenecek esaslar doğrultusunda bölge-sokak-ada-parcel ve yapı ölçeğinde detayları içerecek, Tarihi Yarımada silüeti etkisi göz önünde bulundurulacaktır.

Maddeleri yer almaktadır.1/1000 koruma uygulama imar planında koruma bölgeleri 3 gruba ayrılmıştır. Sultanahmet ve çevresi **1.Derece Koruma Bölgeleri** olup ilgili maddeleri şöyledir;

1. Anıt Eser ölçeğindeki 1. Derece Koruma Bölgelerinde, Kentsel Tasarım Projeleri asgari anıt esere bütün yönleriyle cephe veren sokaklar ölçeğinde yapılacaktır.

*Anıtsal eserler, korumaya değer olmayan eklentilerinden arındırılacak, geleneksel yol dokusu korunacak ve yaya yolu olarak işleyenler haricinde yeni yollar açılmayacak, koruma bölgelerini birbirine bağlayacak yaya güzergahları oluşturulacaktır. Anıt eser ve sivil mimarlık örneklerinin yoğun olduğu alanlardaki sokaklarda yol kotları orjinal seviyesine getirilecektir.

2. Boş veya eski eser bulunmayan parsellerdeki uygulamalar, koruma bölgesindeki tipolojik özelliklerine göre anıtsal eserin görsel ve topografik etki alanındaki parsellere verilecek olan irtifaların anıt eserin orijinal saçak yüksekliğini aşmaması ve eserin görüntüsünü bozmaması şartıyla yapılacaktır. Asgari sokak ölçeğindeki Kentsel Tasarım Projelerinde bölgenin anıt eseri çevreleyen sivil mimarlık örneği yapıları, tarihsel olay ve kişilerle özdeşleşmiş mekanlarının bütünselliğinin korunmasına dikkat edilmelidir.

3. Özgün, müstakil, tescilli sivil mimarlık örneği yapılar orijinal biçimi ile korunacaktır. Restitüsyon ve restorasyon aşamasında kat mülkiyetine tabi olacak düzenlemeler ile mekan özgünlüğü değiştirilemez.

4. Yeni yapılaşmalarda irtifa; komşuluğu parsel-ada-görsel etki alanındaki Tarihi Yarımada Kültür ve Tabiat Varlıkları Yeraltı ve Yerüstü Envanteri ile Mevcut ve Kayıp Eski Eser Araştırma Envanterinde yer alan kültür varlıklarının orijinal irtifa değeri dışında verilemez.

5. Yeni yapılanmalarda, bölgedeki restitüsyonu ve restorasyon uygulanacak tescilli eserlerin taşıyıcı sistemleri, bölgenin tarihi dokusuna uygun, geleneksel, özgün yapım tarzları, malzemeleri kullanılacaktır. Özgün yapı karakter ve formlarına uyulacak, özgün pencere, kapı, söve, cumba, korniş vb. öğeler yeni yapılanmalarda da uygulanacaktır. Bu çerçevede Kentsel Tasarım Rehberlerinden yararlanılacaktır.

6. Tarihi Yarımada Kültür ve Tabiat Varlıkları Yeraltı ve Yerüstü Envanteri ile Mevcut ve Kayıp Eski Eser Araştırma Envanterinde yer alan yaşayan üst kültüre ait tescilli-tescilsiz kayıp anıt eser, sivil mimarlık örneklerinin restitüsyonu ve restorasyonu yapılarak korunacak ve ihya edilecektir. (1/1000 nazım imar planı notları, 2005)

3.2.2.1 Parsel Boyutları

Planda arazi kullanımları 5 maddeye ayrılmıştır. Bunlar; Konut Alanları, Kentsel Çalışma Alanları, Açık ve Yeşil Alanlar, Kentsel ve Sosyal Altyapı Alanları, Kentsel Teknik Altyapı alanlarıdır. Çalışma Alanımız olan Sultanahmet Cankurtaran Bölgesi planda konut ve konaklama alanı olarak belirlenmiştir. Yalnızca fonksiyon olarak konaklama alanı belirlenen alanlarda;

- Tarihi Yarımada'nın tarihsel-kültürel-fiziksel ve doğal kimliğine uygun, geleneksel mimariyi yansıtan bölgesel kalkınmaya, fiziksel ve ekonomik gelişmeye, sosyal açıdan canlılık getirici prestijli 1. sınıf konaklama tesisleri yer alacaktır. Kentsel tasarım projelerinin onanmasından sonra hazırlanacak avan projeler, İst.I No'lu Kültür

ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu uygun kararı alınmak koşuluyla İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onanacaktır.

Konut ve konaklama yapısı fonksiyonlarının birlikte verildiği alanlarda;

- Konut alanları ve ev pansiyonculuğu yanında küçük ölçekli konaklama birimleri, butik oteller, pansiyon, uluslar arası ve ulusal sanatçı-bilim adamı misafirhaneleri, turizm acentesi, gezgin kulüpleri, kitapevi gibi hizmet birimleri, sanat evleri, kütüphane, geleneksel küçük el sanatları atölyeleri gibi kültürel birimler yer alabilir. maddesi yer almaktadır.

Fakat bölgedeki uygulamalara baktığımızda verilen fonksiyonlara bakılmaksızın konut ve konaklama yapı fonksiyonlarının beraber verildiği bölgelerde de pansiyon uygulamalarından daha çok Özel belgeli ve belediye belgeli 1.sınıf tesis yapılarının uygulandığını görmekteyiz. Küçük parsellerde bulunan yapılar otel yapılarına çevrilmeye çalışılmakta ve ortaya konforsuz yatak odaları çıkmaktadır.

Plan notlarında yer alan arsa ile ilgili hükümler şöyledir;

Parsel boyutlarıyla ilgili 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı notlarında “Aşağıdaki koşullara uymayan parseller komşu parsellerden en az biriyle tevhid edilmeden yapılaşma izni verilemez.” maddesi yer almaktadır. Bu koşullar şöyledir;

***Bitişik düzen** yapılaşmalarda önden ve arkadan cephe alan parsellerde her iki cephede de cephe genişliği ölçülerine uygun olacaktır.

***Köşe parsellerde** iki yola bakan uzunluklardan geniş yola bakan parsel genişliği, dar yola bakan parsel derinliği kabul edilecektir.

***Blok başı parsellerde** (üç yoldan cephesi olan)komşuya bitişik olmayan orta kısım parsel genişliği, komşuya bitişik olan yan kısımlar parsel derinliği kabul edilecektir

1.Parsel Genişlikleri:

Bitişik düzen yapılaşmaya açık parsellerde genişlik en az: 4,00 mt.,

Köşe parsellerde genişlik en az: 4,00 mt.,

Blok başı parsellerde genişlik en az: 4,00 mt.,

Avan Projesine göre düzenleme yapılacak alanlardaki ayırık nizam parsellerde genişlik en az: 14,00mt 'dir.

2.Parsel Derinlikleri:

Parsel derinliği minimum 5 mt.dir.

Özel Durumlar İçin Hüküm;

Genişlikleri ;

*3.00 mt ile 4.00 mt arası olan parsellerde piyes ölçülerini sağlamak ve plan irtifasını aşmamak koşulu ile max h:9.50 mt. İst. I.No'lu Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu Kararı ile uygulama yapılır.

* 4.00 mt ile 5.00 mt arası olan parsellerde piyes ölçülerini sağlamak ve plan irtifasını aşmamak koşulu ile max.h: 9.50 mt. irtifada uygulama yapılmasında Belediyesi yetkilidir.

*5.00 mt'den sonrası için plan hükümleri geçerlidir.

* Yukarıda belirlenen özel durumlar dışındaki küçük parseller tevhit edilmeden yapılaşmaya açılmaz.

ARSA İLE İLGİLİ HÜKÜMLER		
PARSEL BOYUTLARI		
	PARSEL GENİŞLİKLERİ	PARSEL DERİNLİKLERİ
BİTİŞİK DÜZEN	en az 4 mt.	min. 5 mt.
KÖŞE PARSEL	en az 4 mt.	min. 5 mt.
BLOK BAŞI DÜZEN	en az 4 mt.	min. 5 mt.

Çizelge 3.1 Arsa İle İlgili Boyutlar

Plan notlarında yer alan bina ile ilgili hükümler şöyledir;

1.Bitişik Düzen Binalar:

*Blok Aralarında:

-Bina derinliği en az 4.00 mt., en çok planda verilen maksimum bina yaklaşım sınırı aşılmamak şartı ile 20 mt.'dir

*Köşe Binalarda; geniş yol cephesi uzunluk, dar yol cephesi derinlik olmak üzere:

-Bina derinliği en az 4.00 mt, en çok planda verilen maksimum bina yaklaşım sınırı aşılmamak şartı ile 20 mt.'dir

*Blok başlarında; geniş yol cephesi uzunluk, tali yollar cepheleri derinlik olmak üzere:

-Bina derinliği en az 4.00 mt, en çok planda verilen maksimum bina yaklaşım sınırı aşılmamak şartı ile 20 mt.'dir.

*Tescilli binalar arasında kalması nedeni ile en az cephe uzunluğu ile en az bina derinliği ölçüleri altında kalan binalar için yükseklik maksimum 3 katı aşmamak ve piyes ölçülerini sağlama koşulu bina yapılabilir. Ancak projesinin İst. I.No'lu Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu onayından geçirilmesi zorunludur.

2.Ayrık Düzen Binalar:

* Planda verilen yapılanma ve irtifa değeri aşılmaksızın, yapıların her birinin taban alanı 300 m²'yi aşamaz.

* Tarihi Yarımada konut tipolojisine uygun cephe önerileri ile hazırlanacak olan avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

Özel Durumlar İçin Hüküm:

* Maksimum bina derinliğini **maksimum bina yaklaşım sınırı** belirler. **Maksimum bina yaklaşım sınırına** ulaşamayan parsellerde plan notları geçerlidir.

* Arka cephede **maksimum bina yaklaşım sınırı** içinde kalıyor olsa bile ön cephe genişliğini aşacak ve komşu parselin arkasına gelecek şekilde yana doğru genişleme yapılamaz.

* Köşe parsel dışında, farklı **bina yaklaşım sınırı** içinde kalan parsellerde, parselin cephe aldığı yola paralel olan **maksimum bina yaklaşım sınırını** aşacak şekilde imar verilemez.

BİNA İLE İLGİLİ HÜKÜMLER		
	CEPHE UZUNLUĞU	BİNA DERİNLİĞİ
BİTİŞİK DÜZEN	en az 4 mt	en az 4 mt
blok arası	en az 4 mt	en az 4 mt
köşe bina	en az 4 mt	en az 4 mt
blok başı	en az 4 mt	en az 4 mt
AYRIK DÜZEN	taban alanı 300 m ² yi aşamaz.	

Çizelge 3.2 Bina İle İlgili Boyutlar

3.2.2.2 Pencere

Pencereler için imar planı notlarında şu maddeler geçer;

Konut+Ticaret alanlarında:

Zemin katlarda serbesttir. Ancak yapının taşıyıcı sistem dolulukları gösterilecektir.

*1. kat ve devamında konut alanlarında olduğu gibi uygulama yapılacaktır.

- Konut alanlarında:

Boyutları A:genişlik, B:yükseklik olmak üzere aşağıdaki gibidir.

*Normal pencerelerde,;

A:en az 0.60 mt, en çok : 0.90 mt. alınacaktır.

B: en az 1.20 mt, en çok 1.80 mt. alınacaktır.

İki pencere arasındaki doluluk genişliği en az: 0.25 mt. alınacaktır. Pencerenin prekast elemanlarla bölünmesi durumunda iki pencere camı arasındaki doluluk en az: 0.10 mt.'ye kadar indirilebilir. (1/1000 nazım imar planı notları,2005)

3.2.2.3 Manzara ve Yönlenme

2005 tarihli 1/1000 koruma amaçlı uygulama imar planı notlarında manzara ve yönlenme ile ilgili şu madde yer almaktadır.

- “Tarihi Yarımada’da teras çatı, çatı katı ve çekme kat yapılamaz.”

2005 tarihli 1/5000 koruma amaçlı nazım imar planının notlarında ise;

- “Tarihi yarımada güneydoğu-kuzeybatı istikametinde uzanan iki ana tepeden oluştuğundan, bu tepelerin güney, güneybatı ve güneydoğu kesimleri yöneliş açısından olumlu görülmektedir. Buna göre, Haliç’e komşu kuzeydeki ana tepenin güneybatısındaki Bayrampaşa Deresi vadisine bakan yamaçlar, güneye bakan Laleli, Gedikpaşa, Kumkapı, Kadırga ve Cankurtaran ile Topkapı Sarayının güneydoğuya bakan yamaçları yöneliş olarak olumlu görülmektedir.” denilmektedir.

3.3 Tarihi Yarımada’da Uygulanan Konaklama Yapıları Sınıflandırma Sistemleri ve İşletme Yönetmelikleri

İşletme yönetmelikleri konaklama tesislerinin işletme ruhsatı alabilmeleri için sahip olmaları gereken nitelikleri ve konaklama yapılarının sınıflandırılmasına göre işletme modelini belirleyen yönetmeliklerdir.

Bu yönetmelikleri incelediğimizde konaklama sınıflarıyla ilgili verilere ulaşmaktayız.

3.3.1 Kültür ve Turizm Bakanlığı Sınıflandırma Sistemleri

3.3.1.1 Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik

Bu yönetmeliğin amacı, yeni turizm tesisi türlerinin gelişmesine olanak sağlanması, mevcut turizm yatırım ve işletmelere ait tesislerin geliştirilmesi, turizm tesislerinin asgari niteliklerinin belirlenmesi, bu tesisler arasında standart birliğin sağlanması ve kalitenin yükseltilmesidir. Bu yönetmelik, turizm tesislerine turizm yatırımı ve turizm işletmesi belgelerinin verilmesine, bu tesislerin yönetim, personel ve işletme özellikleri ile uymak zorunda oldukları fiziki şartlara, işletmecilik esaslarına, uygulanacak fiyat tarifelerinin hazırlanmasına ve onaylanmasına ilişkin hükümleri kapsar.

Kültür ve turizm Bakanlığı’nın belgelendireceği turizm işletmeleri için vasıflar yönetmeliği ile oluşturduğu sınıflar şöyledir;

İşletme Sınıfları;

- Oteller
 - Bir Yıldızlı Oteller

- İki Yıldızlı Oteller
 - Üç Yıldızlı Oteller
 - Dört Yıldızlı Oteller
 - Beş Yıldızlı Oteller
- Moteller
 - Tatil köyleri
 - Pansiyonlar
 - Kampingler
 - Apart Oteller
 - Hosteller

Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın bu sınıflamalarının dışında oluşturduğu bir sınıf daha vardır. Kalite ve hizmet anlamında 5 yıldızlı otel özelliklerine sahip dahi olsa oda sayısı alan yetersizliğinden kısıtlı olan ve tarihi özellikler taşıyan yapılar “**Özel Belgeli Otel**” sınıfına girmektedir.

Özel Belgeli Oteller, Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik'te;

“-Bu yönetmelikte belirlenmiş olan türleri veya nitelikleri sağlayamayan, ancak yapı, sokak, doğa, sanat, tarih gibi özelliklerden en az biri bulunan, deneyimli veya konusunda eğitimli personel ile nitelikli hizmet sunulan,

-Bu yönetmelikte belirlenmiş olan türleri ve nitelikleri sağlayamayan özgünlük, üstün hizmet, ulusal veya uluslararası şöhret gibi nitelikleri nedeniyle işletme özelliği arz eden, deneyimli ve konusunda eğitimli personel ile nitelikli hizmet sunulan tesislerdir.” olarak tanımlanmıştır.

Aynı yönetmelikte **butik oteller**;

“Yapısal özelliği, mimari tasarımı, tefriş, dekorasyon ve kullanılan malzemesi yönünden özgünlük arz eden, işletme ve servis yönünden üstün standart ve yüksek kalitede, deneyimli

veya konusunda eğitimli personel ile kişiye özel hizmet verilen ve aşağıda belirtilen nitelikleri taşıyan en az on odalı otellerdir.” olarak tanımlanmıştır.

Bu işletme sınıflarından çalışma alanımız olan hostel, özel belgeli tesis ve pansiyonlar için gerekli verilerden konaklama yapısı yatak odasının biçimini etkilemesi açısından, mekanın biçimsel yapısını etkileyen veriler çizelge 3.4’ de sorgulanmıştır.

Tüm işletme sınıflarındaki konaklama birimlerinin sahip olması gereken nitelikler Ek 1* de “Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik” olarak sunulmuştur.

3.3.1.2 Belgeli İşletmelerinin Sınıflarının Belirlenmesinde Kullanılan Sınıflandırma Formları

Kültür ve Turizm Bakanlığı’nın konaklama türleri için bir sınıflandırma sistemi bulunmaktadır. Sınıflandırma çalışmaları için tesisin tür ve sınıfının nitelikleri, kapasitesi, fiziki özellikleri, kullanılan malzemenin standardı, işletme ve hizmet kalitesi ile personelin nitelikleri ve eğitim düzeyi gibi kriterlerin yer aldığı, puanlama sistemine dayalı, Bakanlıkça hazırlanan değerlendirme formları bulunur. Bu formlarda konaklama türüne göre işletmelerden istenen özellikler puanlanır ve her sınıf için belli bir puan limiti bulunur. İşletmeler bu formlarla puanlanarak bir sınıfa tabi olur. Bu uygulamayı Kültür ve Turizm Bakanlığı’na bağlı “sınıflandırma komisyonu” gerçekleştirir.(Turizm Tesisleri Yönetmeliği, 2005)

Sınıflandırma sistemine göre sınıflandırma formlarında bütün kriterlerin puanları toplandığında beş yıldızlı oteller için 550, dört yıldızlı oteller için 420, üç yıldızlı oteller için 320, iki yıldızlı otellerin 220, bir yıldızlı otellerin ise 190 puan almaları yeterlidir. Diğer konaklama tesisleri için gerekli puanlar çizelge* da gösterilmiştir.(www.kultur.gov.tr)

Çizelge 3.3’de konaklama tesislerinin puanlama sisteminin; genel nitelikler, konaklama, yeme-içme, eğlence ve spor başlıkları altında incelendiğini ve her bir bölüm için en az ne kadar puana sahip olmaları gerektiğini görmekteyiz. Çizelge 3.3’e göre genel niteliklerde en yüksek puanı alması gerekli tesisler kongre ve sergi merkezleri, golf tesisleri, günübirlik tesisler ve mola noktalarıdır. Konaklama bölümü için en yüksek puanı alması gerekli tesisleri ise pansiyonlar, oberj ve spor tesisleri, apart oteller, hosteller ve yüzer otellerdir.

Çizelge 3.4’de sınıflandırma sistemine ait puanlama formlarından pansiyon, özel belgeli tesisler ve hosteller için olan değerlendirme formunda konaklama yapısı yatak odasının biçimini etkilemesi açısından, mekanın biçimsel yapısını etkileyen veriler; tesisin kapasitesini etkileyen özellikleri ve fonksiyon-gerekli donatıları başlıkları altında diğer yönetmeliklerle beraber sorgulanmıştır. Buradaki amaç yönetmeliklerde ve sınıflandırma sistemlerinde konaklama yapılarında olması gerekli verilerin nasıl ve ne kadar tarihi çevre bilincinde ele alındığının belirlenmesidir.

Çizelge 3.4’de yer alan başlıklar aşağıdaki gibidir;

- Kapasite

Tesise giriş

Bahçe Düzenlemesi

Resepsiyon ve Kabul Alanının Düzenlenmesi

Bedensel Engelliler İçin Düzenleme

Ulaşım İmkanları

Otopark

Wc ve oda sayıları

- Fonksiyon-Gerekli Donatılar-Dekorasyon

Dinlenme

Resepsiyon

Genel wc

Alışveriş

Oda

Servisler

Su tesisatı

Aydınlatma

Havalandırma

Klima ve kalorifer sistemi

Sirkülasyon

Eğlence-Spor

Yönetim

Mutfak

Yeme-İçme yerleri

Çok Amaçlı salonlar

Bar ve İçki yerleri

Banyo

Ayrıca sınıflandırma sistemine ait puanlama formlarından özel belgeli tesisler, hosteller ve pansiyonlar için olan değerlendirme formu Ek 2* de “Konaklama Yapılarının Sınıflandırılmasında Kullanılan Puanlama Formları” başlığı altında sunulmuştur.

TESİS	1. BÖLÜM	2.BÖLÜM	3.BÖLÜM	4.BÖLÜM	5.BÖLÜM
TESİSTÜRLERİ	(Genel Nitel.)	(Konaklama)	(Yeme-içme)	(Eğlence)	(Spor)
	Asgari Puan	Asgari Puan	Asgari Puan	Asgari Puan	Asgari Puan
PANSİYONLAR	90	30	25	10	-----
KAMPİNGLER	120	15	25	10	10
APART OTELLER	70	30	---	---	--
ODERJ,AV,SPOR	110	30	25	10	--
HOSTELLER	110	30	25	10	---
YÜZER OTELLER	110	30	25	---	---
YÜZER LOKANT.	110	----	25	---	--
MÜSTAKİL EĞ.	115	---	25	20	---
BARLAR	115	----	25	15	--
EĞLENCE M.	140	---	30	50	10
HAVUZLAR	110	---	----	----	20
PLAJ TESİSLERİ	130	---	---	---	30
KONGRE VE SERGİ	140	--	35	--	--
GOLF TESİSLERİ	140	--	---	--	20
GÜNÜBİRLİK T.	140	---	30	15	20
MOLA NOKTALARI	140	---	35	--	---
ÖZEL BELGELİ T.	100	30	25	20	---

Çizelge 3.3. Sınıflandırma Sistemine Göre Konaklama Tesisleri Puan Tablosu (Kültür ve Turizm Bakanlığı)

3.3.2 Büyükşehir Belediyesi Sınıflandırma Sistemleri

3.3.2.1 Belediye Belgeli Otellerin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik

Diğer bir adıyla işyeri açma ve çalışma ruhsatının verilmesine ilişkin yönetmelik olan bu yönetmelik, sıhî ve gayrisihî işyerleri ile umuma açık istirahat ve eğlence yerlerinin ruhsatlandırılması ve denetlenmesine dair iş ve işlemleri kapsar. Burada bahsi geçen gayri sıhî işyeri için; Faaliyeti sırasında çevresinde bulunanlara biyolojik, kimyasal, fiziksel, ruhsal ve sosyal yönden az veya çok zarar veren veya vermesi muhtemel olan ya da doğal kaynakların kirlenmesine sebep olabilecek müessese tanımı yapılmıştır.

İşyeri açma ve çalışma ruhsatının verilmesine ilişkin yönetmelikte konaklama birimleri şu sınıflara ayrılmıştır;

- Birinci sınıf oteller
- İkinci sınıf oteller
- Üçüncü sınıf oteller-Pansiyonlar

Bu konaklama birimleri sınıfları bizim çalışma alanımızda da bulunmaktadır.

Belediye belgeli tesislerden pansiyon için gerekli olan bu şartlar da vasıflar yönetmeliği ve sınıflandırma sistemleri değerlendirme kriterleriyle beraber çizelge 3.4' de sorgulanmıştır.

Ayrıca belediye belgeli tesisler için olan yönetmelik Ek 3* de "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik" başlığı altında sunulmuştur.

3.4 Sultanahmet-Cankurtaran Bölgesi Kutlugün Sokak'ta Mevcut Durumun Değerlendirilmesi ve Alan Alışması

3.4.1 Tarihi Yarımada'nın Türkiye Turizmindeki Yeri ve Tarihi Yarımada Ölçeğinde Konaklama Tesisleri

Cumhuriyet döneminin ilk yıllarında ülkemizde turizme yeterince yatırım yapılmamıştır. Daha sonraları, özellikle 80'li yıllarda, turizmin önemi fark edilmiş ve başta Antalya kıyıları olmak üzere İstanbul ve ülke genelinde çok büyük yatırımlar yapılmıştır. (Erinsel, 1995)

Türkiye'ye gelen yabancıların seyahat nedenleri önem sırasına göre şöyledir; (www.kultur.gov.tr)

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

İstanbul, ülkenin tarihi yapılar açısından en zengin kentidir, üstelik bu tarih, hem Hıristiyan hem de Müslüman dönemleri de içerdiğinden, değişik yapıdaki yerli ve yabancı turistleri çekebilecek niteliktedir. (www.kultur.gov.tr)

İstanbul, sokaklarında yaşanan bir şehir. Bu turizm için çok önemli bir avantajdır. Bu şehrin sokaklarında her kültürden, her renkten daha fazla insanı dolaştırabilirsek eğer, onları istedikleri yere otobüslere doldurup sıkışan trafikte değil de, yer altından yer üstünden, denizden bireyler olarak ulaşabilmelerini sağlayabilirsek eğer, münferit turist sayısını artırabilirsek eğer, Türkiye İspanya, Fransa, İngiltere ile; İstanbul ve diğer şehirlerimiz de Paris, Londra, Prag ile yarışır noktaya ulaşacaklardır. (Taşdemir, 2005:13)

Öte yandan ülkemize gelen yabancı turistlerin geldikleri çevreleri seçme nedenleri konusundaki çeşitli araştırmaların sonuçlarını incelediğimizde, turistlerin yarıya yakınının deniz ve güneş, diğer yarısının da tarih ve kültürü değer olarak aldıkları görülmektedir.(www.kultur.gov.tr) “Gelen turistin kendi özgün kültürümüzle iç içe olması turizmin gelişmesine imkan sağlayacaktır. Buna olanak vermesi açısından tarihi eserlerimizin bir müze anlayışı yerine günümüzde kullanılabilen yeni fonksiyon kazandırılmış, yaşanılan mekanlar olarak hizmete açılmaları doğal ve zorunlu gözükmektedir. Dolayısıyla eski yapıların turizme kazandırılarak konaklama tesisi olarak kullanılması turizm potansiyelimizi daha da arttıracığı kesindir.”(Taşdemir, 2005:12)

Tüm bu nedenlerle 1983 yılında İstanbul’a gelen yabancı turist sayısı 554.092 kişi iken bu sayı 1990 yılında 1.121.376 kişiye yükselmiştir.Bu sayı 2003 yılında 2.9 milyon kişi iken 2007 yılında 4.8 milyon kişiye ulaşmıştır.(www.kultur.gov.tr)

2007 yılı itibariyle İstanbul’daki işletme belgeli tesis sayısı 353’e yükselmiştir.2007 yılı itibariyle işletme belgeli tesis toplam yatak sayısı ise 57.123 dür. Kentteki toplam yatak sayısı ise 2004 yılında 53.250 iken 2006 yılında 54.944’ü bulmuştur. Bu konaklama tesislerinin içinde tarihi niteliği olan ve restorasyonla otel olarak hizmet veren yapılar da vardır. Konaklama tesislerinin büyük çoğunluğu 2 ve 3 yıldızlı tesislerden oluşmaktadır. (www.kultur.gov.tr) 2007 yılı itibariyle İstanbul’a gelen turist sayısı toplamda 4.8 milyon dur ve bunların 2.795.228 sini yabancı turistler oluşturmaktadır. Bu oran Türkiye’yi ziyaret eden yabancı turist sayısının yaklaşık 1/9 unu oluşturmaktadır.(www.kultur.gov.tr)

“Avrupada’daki diğer bazı önemli şehirlerin 2003 işletme belgeli otel ve ziyaretçi verilerine baktığımızda ise durum şöyledir; Londra’da 145 otel-14,3 milyon turist (www.staruk.org.uk), Roma’da 802 otel-5.9 milyon turist (turchia@turchia.it). Stockholmde 200 otel- 45 milyon turist (www.turizm gazetesesi.com), Berlin’de 136 otel-1.7 milyon turist (www.turizm gazetesesi.com), Madrid’de 195 otel (www.yayspain.com)- 3.5 milyon turist (www.turizm gazetesesi.com), Viyana’da ise 41.682 yatak-3.5 milyon turist (www.turkinfo@tic.at) sayılarına ulaşıldığı gözükmektedir.” (Taşdemir, 2005:12)

Bu sayılara bakıldığında; İstanbul kentinin işletme belgeli otel sayısı bakımından Avrupa’nın pek çok kentiyle boy ölçülebilecek seviyede olduğu, ancak bir yıl içinde turist sayısı bakımından ise kapasitesinin çok altında turisti misafir edebildiği hemen anlaşılmaktadır.

Tabi bu olumsuz durumdaki başlıca etmenleri; yetersiz tanıtım, tarihi dokuyu yeterince koruyamama olarak belirtebiliriz. (Taşdemir, 2005:13)

Bu nedenle; tarihi değerlerinden dolayı koruma altına alınmış yapıların kent oteli olarak yeniden kullanımı, hem yukarıda bahsedilen tarihi ve kültürel mirasların korunumu konusunda hem de sahip oldukları bölgesel ve çevresel özellikler sayesinde kent tanıtımına katkıda bulunmaları İstanbul şehri'nin turizm potansiyelini artırma yolunda çok etkileyici bir yol olacağı kesindir. (Taşdemir, 2005:13)

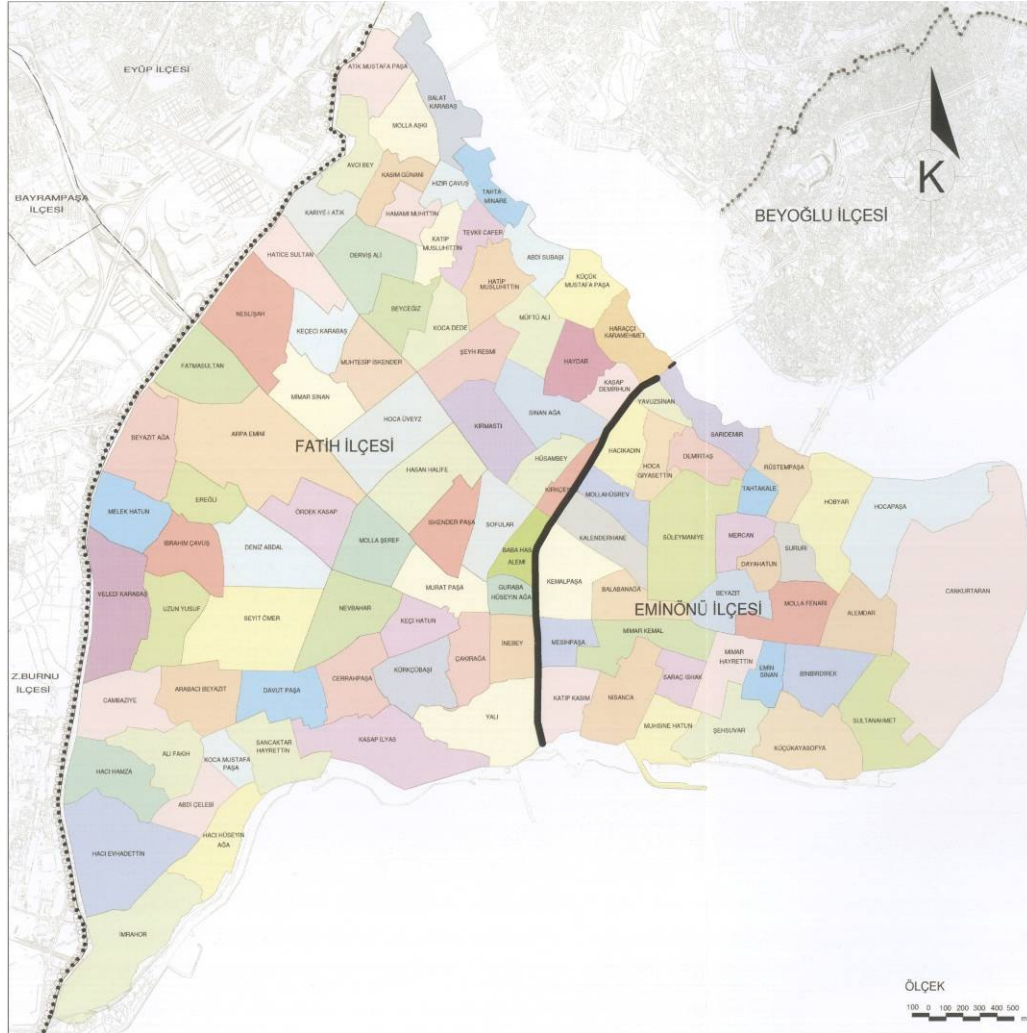
Eminönü, İstanbul'un Tarihi Yarımadası olarak Türkiye içinde özel bir demografik konuma sahip. Bu özellik, öncelikle gece/gündüz nüfusun farklılaşmasıyla kendisini hissettirir. Gündüzleri 3.5 milyon insanın yaşadığı Eminönü'nde, kayıtlı seçmen sayısı sadece 32 bindir. Toplam kayıtlı nüfus da zaten 52 bindir. Oysa, İstanbul için rekor sayıda, 85 bin işyeri vardır. 562 hektarlık alana yayılan Tarihi Yarımada'nın içindeki 33 mahallede ancak 8000 konut vardır. 2700 konut terk edilmiştir. İlçede kayıtlı (tescilli) 2700 anıt eser vardır. 2003'te 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı hazırlığında 5000 cadde ve sokak üzerindeki taramada, tescilli ancak yok olmuş, 808 eser ve kayıp olan 261 anıt eser saptanır. Buna rağmen, Tarihi Yarımada 4 bölgesiyle UNESCO Dünya Kültür Mirası Listesi'ndedir. Bunlar; Sultanahmet Arkeoloji Müzesi ve Alanı, Süleymaniye Camisi ve Çevresi Koruma Alanı, Zeyrek Pantokrator Kilisesi(Camisi) ve İstanbul Surları'dır. (www.eminonu.bel.tr)

Tüm bu nedenlerle Tarihi Yarımada İstanbul'a gelen yabancı turistlerin görmek istediği yer konumundadır. İstanbul'a gelen her yüz turistten doksan'ı Tarihi Yarımada'yı ziyaret etmektedir. Aynı zamanda ilçe otel sayısı ile de İstanbul'un en önemli yatak kapasitesine sahiptir.(www.eminonu.bel.tr)

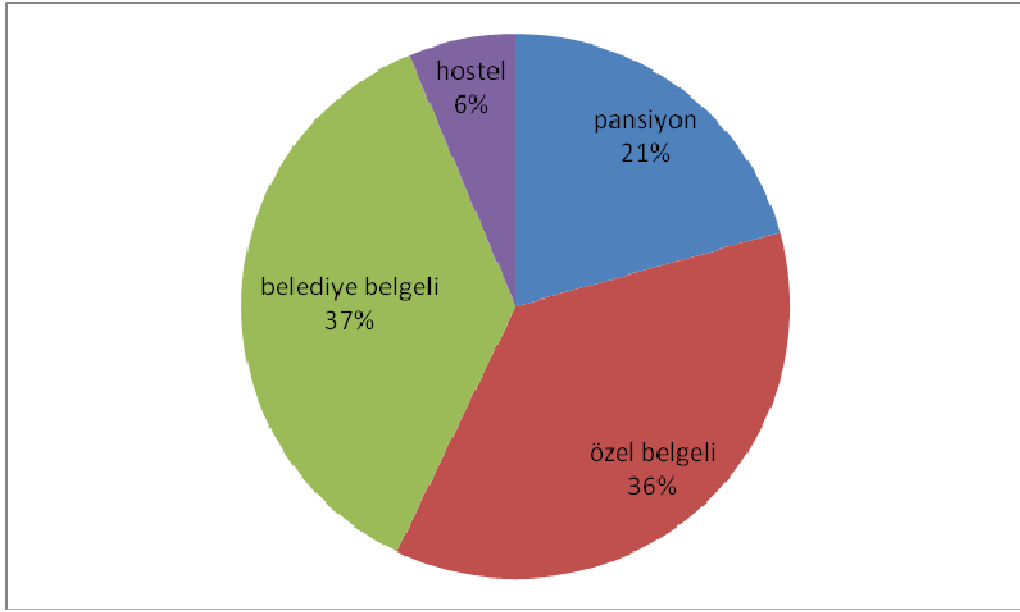
“Tarihi Yarımada'da bulunan otellerin büyük çoğunluğu tarihi yapılara yeniden işlev verilmesiyle meydana gelmiş otellerdir. Tarihi yapılara işlev verilerek insanların kültürel yaşamı içerisinde yer almalarının sağlanması, bu yapıların ayakta kalmalarının da bir tür garantisi olabilmektedir, ama burada önemli olan, 1975 Avrupa Mimari Miras Tüzüğü'nde de belirtildiği gibi, yapıların temel niteliklerinin, orijinalliklerinin bozulmaması, tarih için bir belge olma niteliklerine zarar verilmemesi için gerekli özenin gösterilmesidir.” (Taşdemir, 2005:13)

İstanbul genelinde 353 turizm işletme belgeli tesis varken, bunun 135'i tarihi yarımada bölgesindedir. Bu bölge aynı zamanda İstanbul'un 54.944 olan yatak kapasitesinin 14.889 unu karşılamaktadır. Bölgede bulunan 135 otelden 21 tanesi özel belgeli tesisler olup bunlar tarihi yapılardır. (www.eminonu.bel.tr)

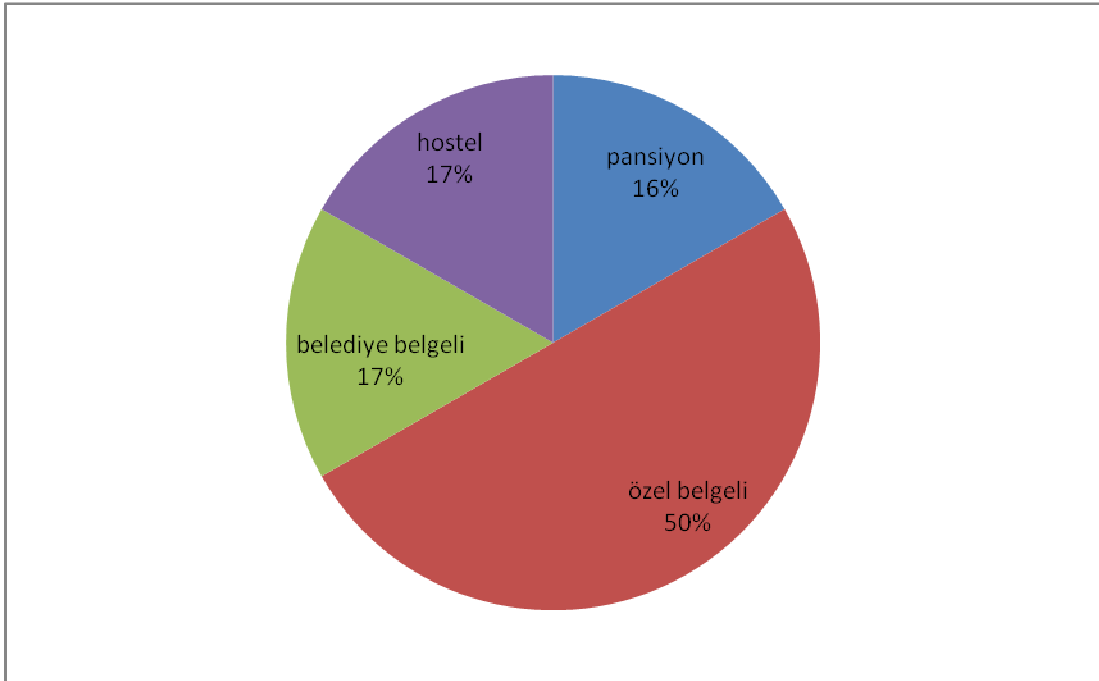
Tarihi yarımada'nın 33 mahallesinden biri olan Cankurtaran mahallesi de son yıllarda gelişen bir hareketlenmeyle önemli bir turizm potansiyeline ulaşmıştır. Açılan otellerin yanı sıra, kafeler, barlar ve lokantalar bölgeye hareketlilik katmaktadır. Ahırkapı, Cankurtaran ve Akbıyık'ın dar sokaklarında gezerken tarihi solumak mümkündür.



Şekil 3.6 Tarihi Yarımada'nın İlçelere Dağılımı (İBB Planlama ve İmar Müdürlüğü, 2003)

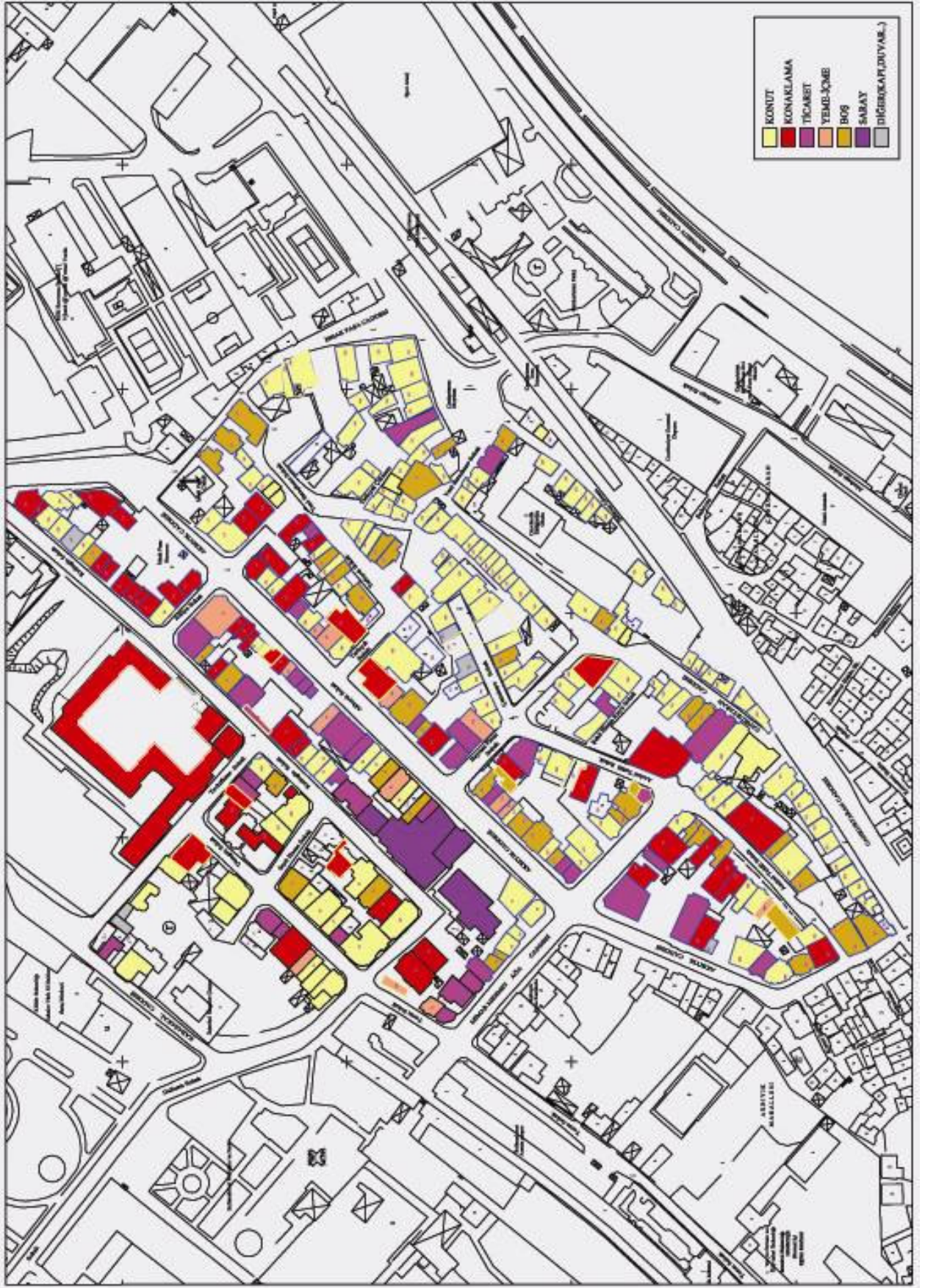


Şekil 3.7 Cankurtaran Mahallesi'ndeki 12 Adanın Konaklama Yapılarının Sınıflandırılması

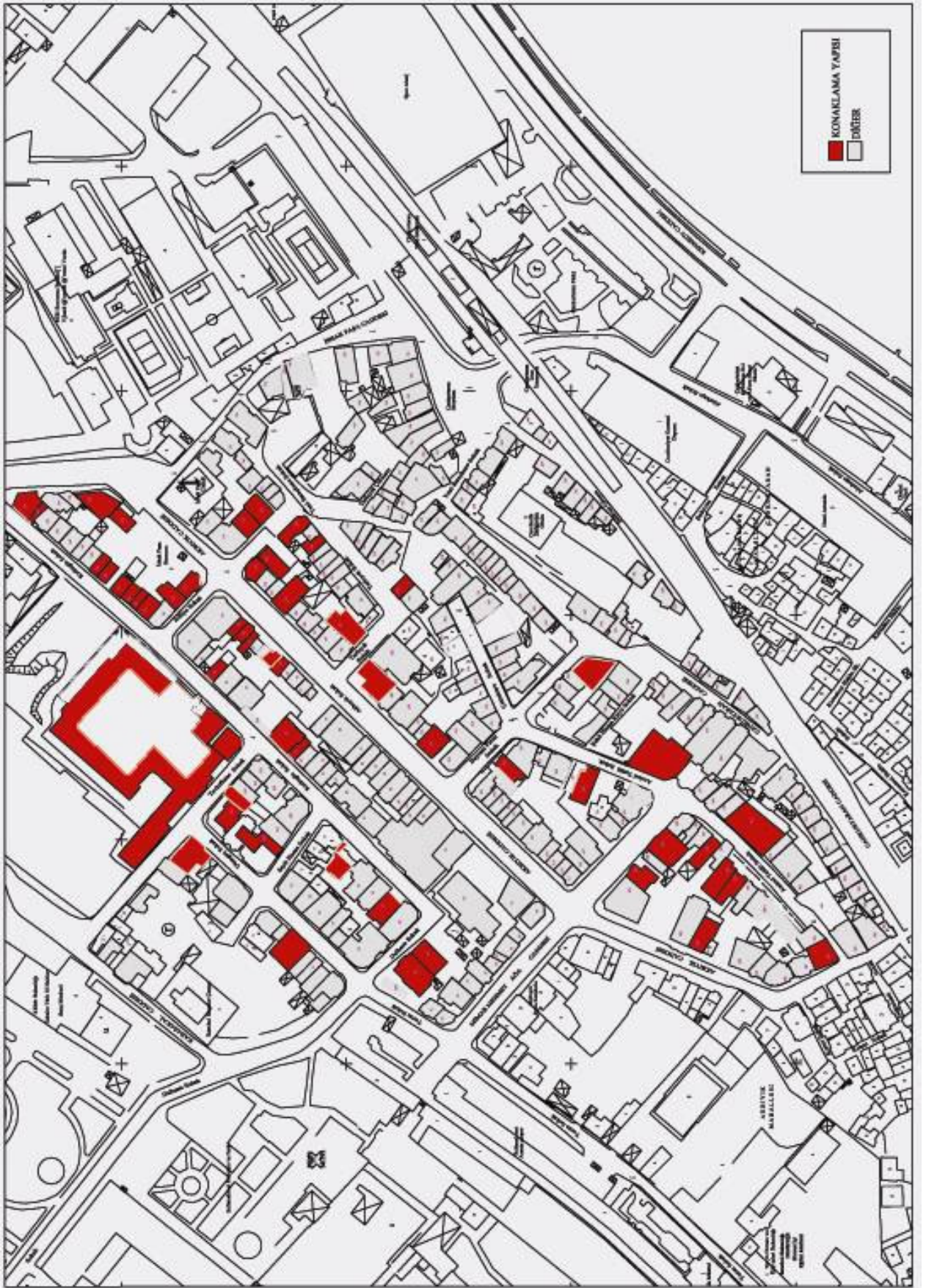


Şekil 3.8 Kutlugün Sokak'taki Konaklama Yapılarının Sınıflandırılması

Cankurtaran Mahallesi'ndeki Akbıyık Caddesi ve çevresindeki 12 adada fonksiyon ve konaklama tesisi analizleri yapılmıştır. Şekil 3.23 ve şekil 3.24'deki bu analizlere göre; konaklama tesislerinin çeşitli alanlara dağıldığını ve bununla beraber Kutlugün Sokak'taki konaklama tesisi türlerinin de çok çeşitli olduğunu görmekteyiz. Bu durum Kutlugün Sokak'ın çalışma alanı olarak seçilmesinde önemli bir etken olmuştur.



Şekil 3.9 Cankurtaran Mahallesi'ndeki 12 Adanın Fonksiyon Analizi



Şekil 3.10 Cankurtaran Mahallesi'ndeki 12 Adanın Konaklama Yapısı Analizi

3.4.2 Cankurtaran-Kutlugün Sokak'taki Yapıların Mekan Dokusu Açısından İncelenmesi

Kutlugün Sokak'taki yapılar çeşitli fonksiyonlarla kullanılmaktadır. Bu fonksiyonlar konaklama, ticaret ve konut fonksiyonlarıdır. Konaklama yapısının kullanımında binanın nasıl çözümlendiği yatak odasının biçimlenmesini etkileyen verilerdendir.

Tarihi Yarımada'nın geçmişteki mekan dokusuna baktığımızda, mekanı oluşturan verilerin komşuluk ilişkileri, bahçe kullanımı, gabari, parsel boyutları, pencere ritmi, manzara-yönlenme ve insan ölçeği olduğunu belirlemiştik. Bu bölümde belirlenen bu verilerin bugünkü kullanımlarda nasıl ele alındığını incelenecektir.

Şekil 3.11'deki gibi tarihi haritalara da baktığımızda binaların çoğunlukla yığma yapı olduklarını ve dar parsellerde bulduklarını görmekteyiz. Genelde konut olarak kullanılan bu yapılar bahçeli bir kullanım şekline sahipler. Sıra evler şeklinde oluşan bu yapılarda bahçe kullanımlarıyla birlikte komşuluk ilişkileri de gelişmiş durumdadır.



Şekil 3.11 Kutlugün Sokak'taki Konaklama Yapılarının Suat Nirven Haritası Üzerindeki Mekan Dokusuyla Çakıştırılması

bahçeden ve yeşilden kopmasına neden olmuş ve bahçelerin yerine gelen yüksek yapılar binaların arkadan bahçeye çıkışını kesmekte, parsel-bina oranının bozulmasına neden olmaktadır. Eskiden konut alanı olarak kullanılan bölgelerde bahçe kullanımlarının sona ermesiyle komşuluk ilişkileri kopmuş durumdadır.

Tarihi mekan dokusundaki en belirgin özellik olan insan ölçeğinin de son zamanlardaki mevcut uygulamalarda bozulduğunu görmekteyiz.



Şekil 3.13 Sultanahmet-Cankurtaran Bölgesi Kutlugün Sokak'ta İnsan Ölçeği

Şekil 3.13'de görünen a yapısı iki katlı ve insan ölçeğine daha yakınken, son yıllarda yapılmış olan ve gabarisi yüksek olan b yapısı insan ölçeğinden uzak durumdadır. İmar planları gabari kısıtlamalarıyla bu durumu engellemeye çalışsa da uygulamada olumsuz örnekler görmekteyiz.

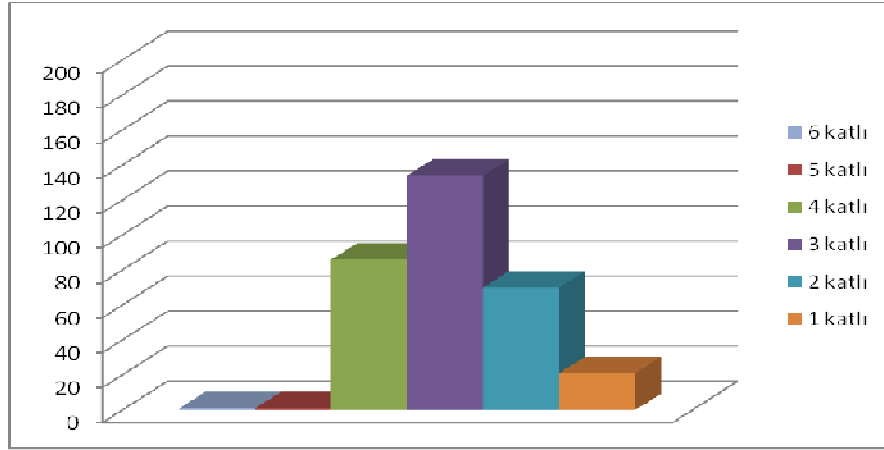
3.4.3 Cankurtaran-Kutlugün Sokak'taki Yapıların İmar Durumu Açısından İncelenmesi

Bu bölümde Tarihi Yarımada için geçerli olan 1/1000 koruma amaçlı uygulama ve 1/5000 koruma amaçlı nazım imar planlarından elde ettiğimiz verilere göre mevcutta nasıl bir durum olduğunun değerlendirmesini yapacağız. Bu veriler; gabari, parsel boyutu, pencere ve manzara-yönlemedir.

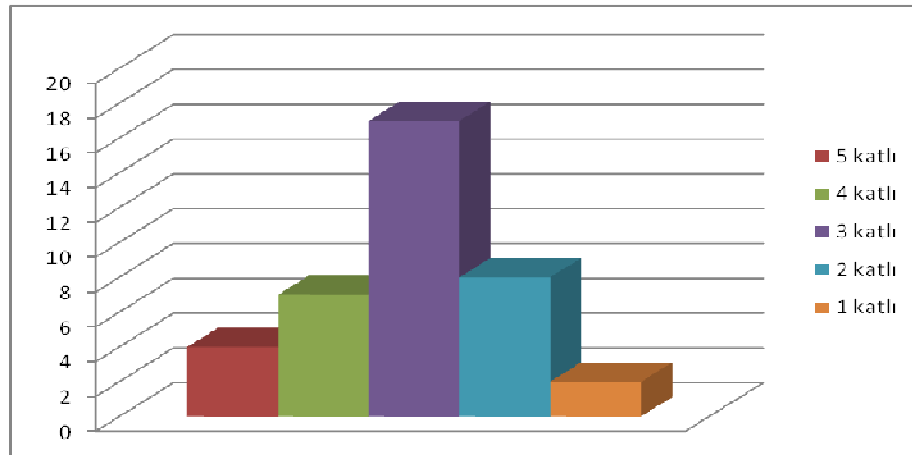
3.4.3.1 Gabari

Gabarinin bir binanın, bölge imar dairesinin öngördüğü azami yüksekliğidir. Yükseklik bölgenin bütünlüğünü oluşturan verilerdendir.

Eminönü bölgesi genelinde “3 katlı” yapıların ilk sırada olduğunu, bunu “2 katlı”, “3 katlı” ve “4 katlı” yapıların takip ettiğini söylemek mümkündür. (İBB Planlama ve İmar Müdürlüğü, 2003) Şekil 3.14’de Cankurtaran Bölgesindeki yapıların kat yüksekliklerine baktığımızda ise 2-3 ve 4 katlı yapıların yoğunlaştığını görmekteyiz.



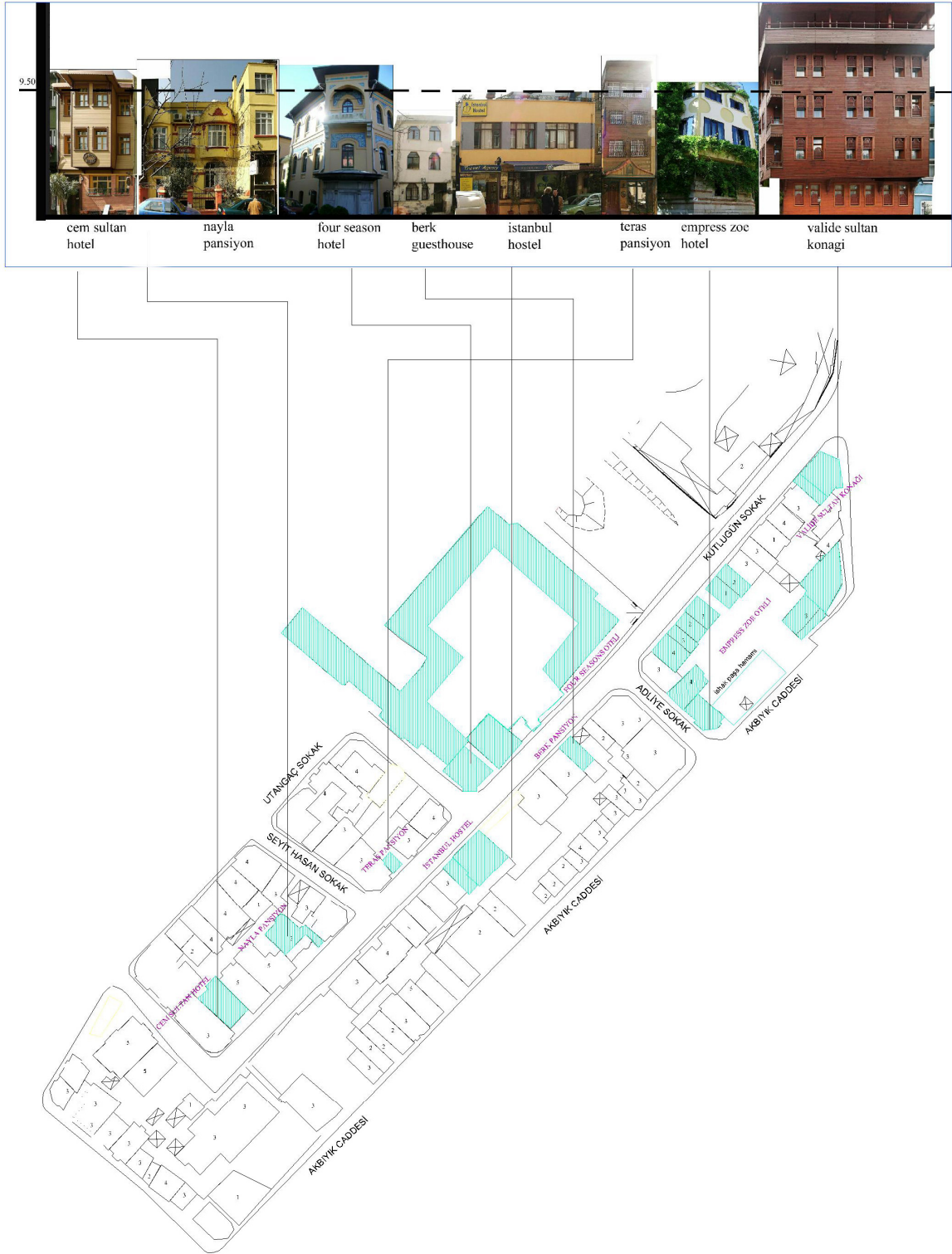
Şekil 3.14 Kutlugün Sokak ve Çevresindeki 12 Adadaki Kat Yükseklikleri



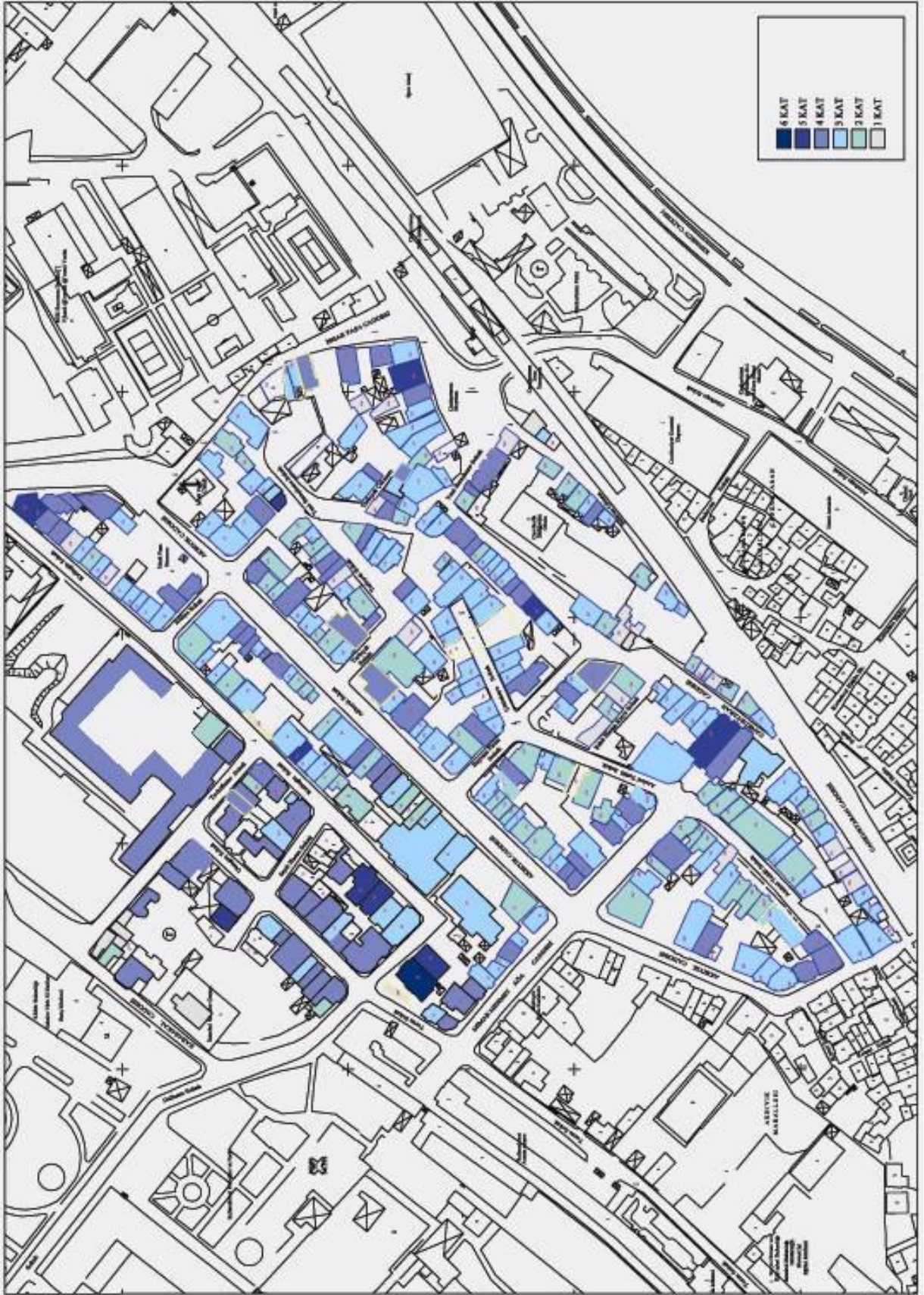
Şekil 3.15 Kutlugün Sokak’taki Yapıların Kat Yükseklikleri

Kutlugün Sokak’taki yapılar çoğunlukla şekil 3.15’de görüldüğü gibi Cankurtaran Mahallesi’ndeki gibi 2,3 ve 4 katlı yapılardan oluşmaktadır. Her bölgenin kendi sınırları içinde belirlediği bir yükseklik sınırı vardır. Örneğin; Sultanahmet-Cankurtaran Bölgesi için maksimum yükseklik imar planlarında 9.50 olarak belirlenmiştir.

Gabari küçük olan yapılarda işletme sahiplerinin fazla oda sığdırma endişesi yüzünden odalar küçük ve konforsuz olabilmektedir. Gabari bu anlamda yatak odalarının boyutlarını etkileyen bir veridir. İmar durumuna uygun olmayan konaklama sınıfı tiplerinin seçilmesi



Şekil 3.16 Kutlugün Sokak'taki Konaklama Yapılarının Gabarileri



Şekil 3.18 Cankurtaran Mahallesi'ndeki 12 Adanın Kat Analizi

nedeniyle parsel boyutlarının yetersiz olması, işletme sahiplerinin işletme yönetmeliklerinin çizelge 3.4' de sorgulanan zorunlu fonksiyon ihtiyaçlarını sağlamak amacıyla kaçak kat ve bodrum kat kullanmasına neden olmaktadır. Bölgede bodrum kat ve teras kat kullanımı yaygındır. Bodrum katlarda bulunan yatak odaları konforsuz koşullarda bulunmaktadır. İmar planlarının izin vermemesine rağmen işletme yönetmeliklerindeki fonksiyon ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla gabari hükmünün ihlaliyle birlikte imar planlarının izin vermediği teras kat ve bodrum kat kullanımı hükmü de ihlal edilmiş olmaktadır.



Şekil 3.17 Cem Sultan Hotel'in Bodrum Kattaki Yatak Odaları

3.4.3.2 Parsel Boyutu

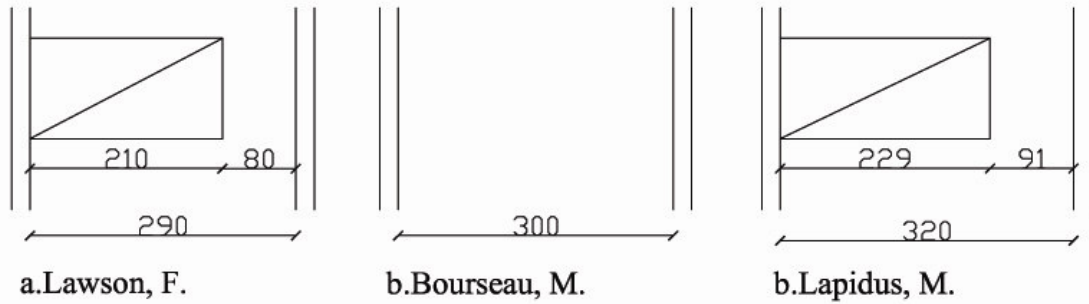
Parsel imar yasalarına göre ayrılmış toprak parçasıdır. İmar düzeni bakımından belli ölçüler göz önüne alınarak sınırlandırılmış arazi parçalarından her birine verilen addır. İmar yasalarınca bölünmüş parsellerin ölçülerine de parsel boyutu denir. Parseller imar plan kararlarına göre oluşur. Parsel boyutları binaların biçimlerini etkileyen en önemli verilerden biridir. Binalar parsel boyutlarına göre şekillenmektedir. Parseller binaların formlarına etki ederek silüetin oluşumuna katkıda bulunur. (www.uludagsozluk.com)

Bir otel odasının niteliği ve boyutlarını belirleyen başlıca etkenlerden biri, arsanın biçimidir. Dar cepheli bir arsada cepheden mümkün olduğu kadar sayıda odanın yararlanabilmesi için genişliği az, derinliği fazla odalar kullanılacaktır.

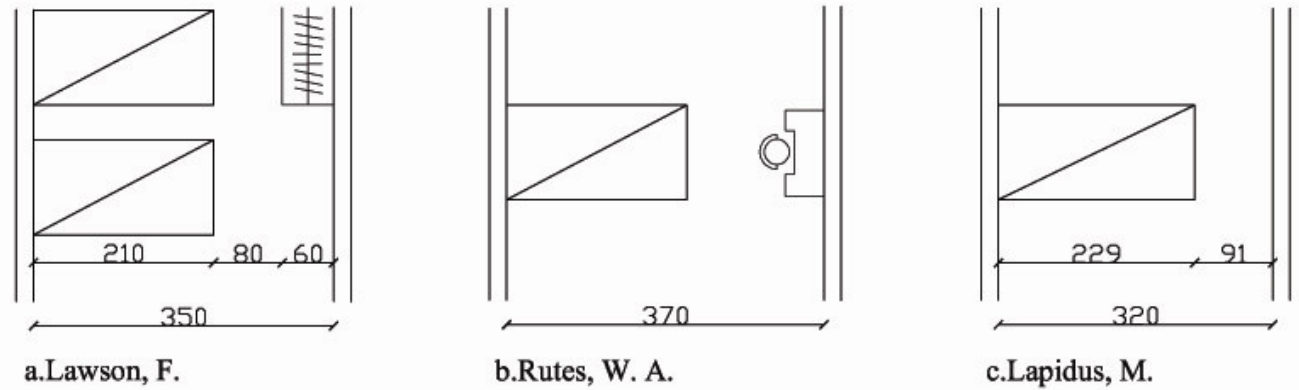
Sultanahmet-Cankurtaran Bölgesi için imar planlarında parsel boyutları belirlenmiştir. Çizelge 3.1’de görüldüğü gibi 1/1000 koruma amaçlı uygulama imar planı notlarına baktığımızda Cankurtaran Bölgesi için belirlenen parsel boyutları; parsel genişliği en az 4 mt., parsel derinliği ise en az 5 mt. olarak belirlenmiştir. “Bu koşullara uymayan parseller komşu parsellerden en az biriyle tevhid edilmeden yapılaşma izni verilemez.” denilmektedir.

Yine aynı 1/1000 koruma amaçlı uygulama imar planında bina boyutu için çizelge 3.2’deki görüldüğü gibi bina derinliği minimum 5 mt. ve cephe uzunluğu minimum 4 mt. ile sınırlandırılmıştır

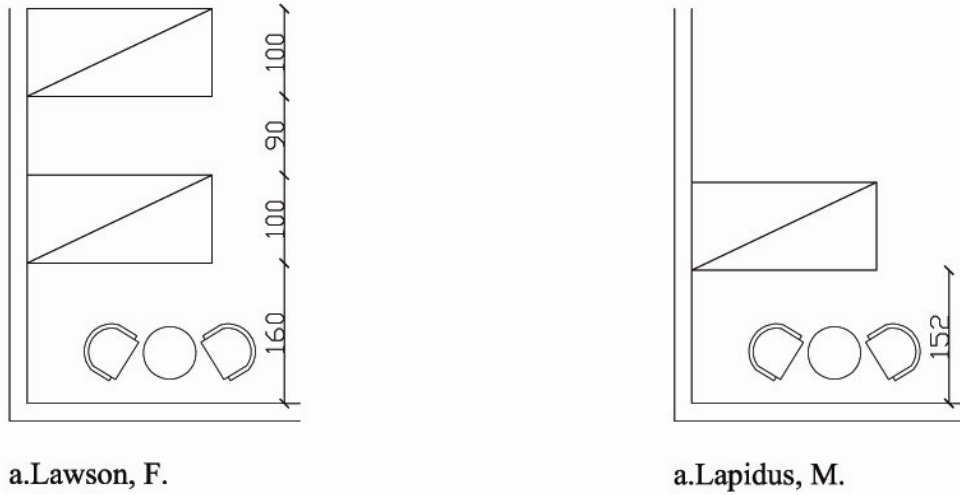
“Konaklama türü ya da pazarı ne olursa olsun, bir odanın başlıca eşyası yataktır ve minimum oda genişliği yatağın oda içindeki konumu ile belirlenmektedir. Her ne kadar özellikle tek kişilik odalarda, yatak cepheye dik olan duvara paralel olarak yerleştirilebilse de, yatağın cepheye dik duvarlardan birine dik olarak yerleştirilmesi en yaygın şeklidir. Bu tür yerleştirme için değişik kaynaklarda verilen minimum ve optimum boyutlar aşağıdaki şekillerde verilmiştir.”(Taşdemir, 2005:30)



Şekil 3.19 Minimum Oda Genişliği (Dinçer, 1988:72)



Şekil 3.20 Optimum Oda Genişliği (Dinçer, 1988:72)



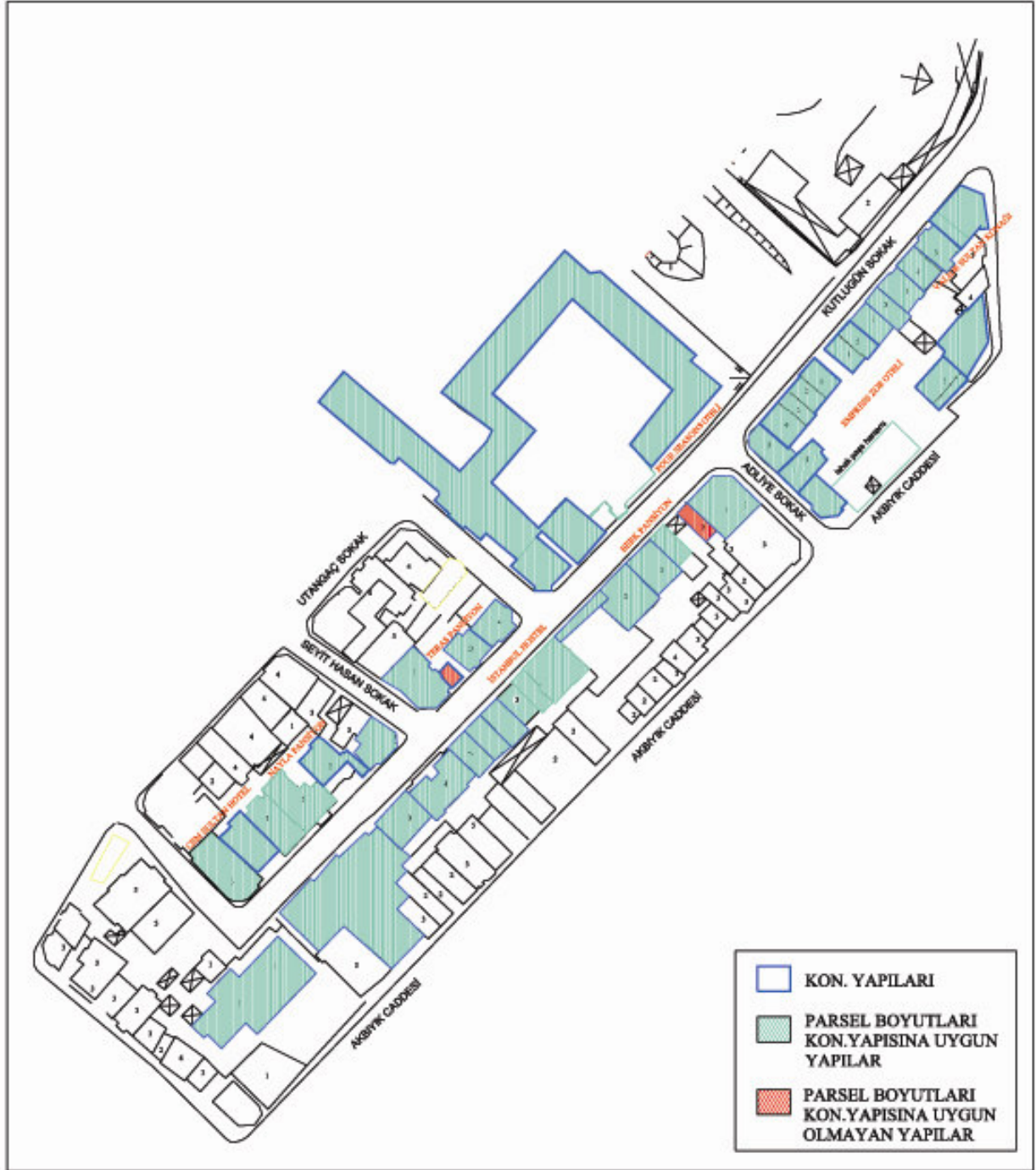
Şekil 3.21 Optimum Oda Derinliği (Dinçer, 1988:72)

	(*)	(**)	(***)	(****)
Tek kişilik oda	8 m ²	10 m ²	12 m ²	12 m ²
İki kişilik oda	10 m ²	12 m ²	14 m ²	16 m ²

Çizelge 3.5 Sınıflarına Göre Minimum Oda Alanları (banyo ve giriş bölümleri hariç) (Dinçer 1988:73)

Çizelge 3.5’de gösterildiği gibi minimum oda genişliğini ortalama 3 metre, derinliği de 4 metre olarak düşündüğümüzde konaklama yapısının her katına birden fazla oda sığması için parsel boyutlarının ona göre olması gerekmektedir. Kutlugün Sokak’taki konaklama yapılarının parsel genişlikleri ve derinlikleri şu şekildedir;

Çizelgeye 3.6’ya baktığımızda Kutlugün Sokak’taki konaklama yapılarının parsel boyutları minimum ölçülerdeki yatak odasının(çizelge 3.5) rahat biçimlenmesi için uygun ölçülere sahiptir. Fakat parsel boyutlarının küçüklüğü ve tasarımcının, işletmecinin oda olarak seçtiği klasik oda(hilton) modeli, konforsuz yatak odalarının oluşmasına neden olmaktadır. Burada konaklama yapılarının yatak odalarının biçimsel anlamda klasik(hilton), apart, yatak odasının içindeki bütün fonsiyonların ayrı ayrı odalarda çözümlenebileceği ya da tek yapının yatma birimi şeklinde de tasarlanabileceğini belirleyen bir işletme modeli ortaya çıkmaktadır.



Şekil 3.22 Kutlugün Sokakta Konaklama Yapıları Ve Parsel Boyutları Analizi

KONAKLAMA YAPISI	PARSEL BOYUTLARI	
	PARSEL GENİŞLİĞİ	PARSEL DERİNLİĞİ
Cem Sultan Hotel	7,2	13,2
Nayla Pansiyon	10,7	8,8
Teras Pansiyon	3,7	5,1
Four Seasons Oteli	70,6	75,1
Valide Sultan Konağı	12,1	11
Berk Pansiyon	5	15,3
İstanbul Hostel	15,8	12

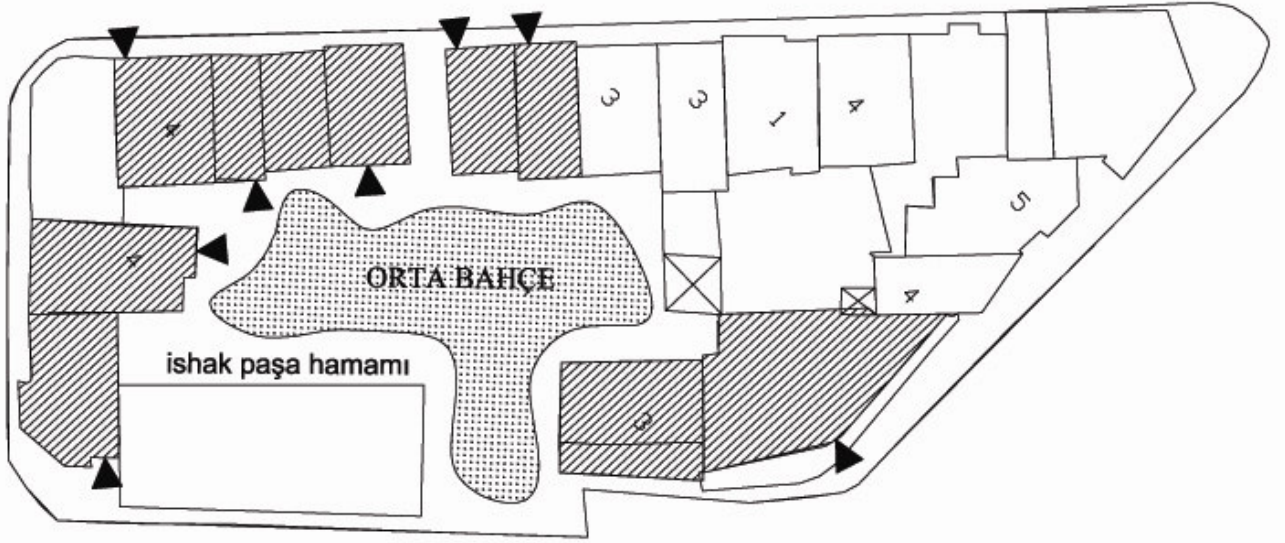
*Empress Zoe Oteli ayrı yapılardan oluştuğu için tabloya alınmamıştır.

Çizelge 3.6 Kutlugün Sokak'taki Konaklama Yapılarının Parsel Boyutları

Kutlugün Sokak ve çevresindeki yapı adalarında boyutları küçük sayıca çok oda yerine, konut ölçeğinde aynı adada ortak bahçeden faydalanan yapıların yatma birimi şeklinde tasarlanmasıyla oluşacak işletme modeli tercih edilmelidir. Kutlugün Sokak ve çevresindeki adalarda parseller küçük olduğu için eski parsel kullanımlarında olduğu gibi birden fazla bina ortak bir bahçeden faydalanarak tek bir konaklama yapısı için grup şeklinde kullanılırsa hem daha rahat yatak odası çözümleri yapmak mümkün olacak hem de insan ölçeği, bahçe kullanımı ve komşuluk ilişkileri ile ilgili olumsuz durumlar ortadan kalkmış olacaktır.

Çalışma alanında olan Kutlugün Sokak'ta ortak bahçe kullanımıyla birden fazla binadan faydalanan tek otel Empress Zoe Oteli'dir. Empress Zoe Oteli ortak bir bahçeyi kullanan farklı binalardan oluşmaktadır. Şekil 3.23'de görüldüğü gibi bu binaların her biri kendi içinde özel bir yatma ünitesi gibi çözümlenmiştir. Otelin ana girişi ve resepsiyonu bir binada, yatma birimleri ise yapı adasındaki diğer binalardadır. Binaların her biri kendi içinde bir fonksiyonu oluşturduğu için yatak odaları gayet konforludur. Tek bir binada çözümlenen yatma birimlerinde yatak odaları aynı zamanda geniş pencere olanaklarına sahip olup orta bahçenin manzarasından da faydalanabilmektedir. Ortadaki bahçe kahvaltılık amaçlı da kullanıldığı için otelde büyük bir mekandan tasarruf edilmiş ve diğer konaklama yapılarında olduğu gibi kaçak kat kullanımına gidilmemiştir. Otelin bitişiğinde bulunan hamam otelin resepsiyon ve giriş fonksiyonunun kullanıldığı yapıda ayrı bir tarihi atmosfer yaratmıştır.

Yapı adasındaki yapıların birlikte kullanımıyla ortaya çıkan Empress Zoe Oteli parsel kullanımı anlamında da biçimin korunması açısından iyi bir örnek olup, bölgenin de en tercih edilen otellerinden birisidir.(Şekil 3.22)



Şekil 3.23 Kutlugün Sokak'taki Empress Zoe Otelinin Kullandığı Yapılar ve Orta Bahçe



Şekil 3.24 Empress Zoe Otel Yatma Birimlerinden Biri Villa Zoe

3.4.3.3 Pencere

Mekanlarla dış çevre arasındaki bağlantıyı kurmaya yarayan araç penceredir. Pencere ve duvar mekanın dikey sınırlarını zayıflatırken, görsel olarak mekanın dışarı uzanması için olarak sağlar.

“Bir pencerenin sahip olması gereken özellikler;

- Gün ışığı alması
- Gün ışığının içeriye girmesini sağlaması
- Havalandırma sağlaması
- Manzara sağlaması
- Binanın cephe karakterine katkısının olmasıdır.” (Çağatay, 2004)

“Pencerenin bir mekan için manzara veren bir eleman niteliği olduğu unutulmamalıdır. Tasarımda ele alınacak en önemli konu gözleyen bakış durumu ile manzaranın değişmesidir. Dikey pencereler yatay olanlara göre daha dar açıdan değişik manzara gösterirler.”(Çağatay, 2004:56)

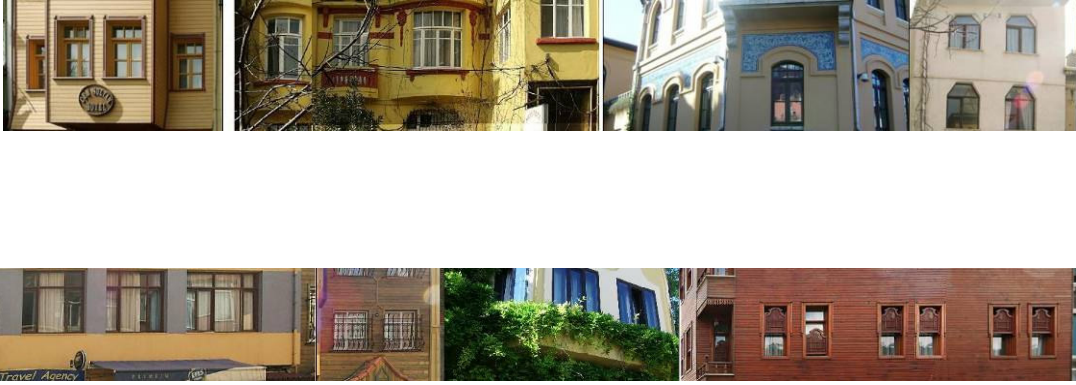
1986 yazında Kaliforniya, Long Beach’te yapılan 2. Uluslararası gün ışığı aydınlatması ve tasarım konferansında en çok katılım olan oturum “Gün ışığı aydınlatmasındaki psikolojik unsurlar” olarak ifade edilmiştir. Pencerelerin sağladığı görünüm çalışmalarında insanların ilk başta ot ve ağaç gibi doğal elementler içeren manzaraları, ikinci olarak da insan içeren manzaraları tercih ettiğini göstermektedir. Çalışmalardan hangi şekildeki pencerelerin daha fazla doyum sağladığı konusunda ortak bir görüş çıkmamaktadır.

Pencere odalarda dış çevreyle bağlantıyı sağlamanın yanında yeniden kullanılacak yapılarda işlev değişikliği için önemli de bir kriterdir. Yapının cephesinde tekrarlanan pencere düzeni otel olacak yapılar için gerekli bir koşuldur.

“Cephesinin değişik yerlerinde değişik büyüklüklerde pencereleri olan bir yapı otel olmaya uygun değildir. Aynı şekilde cephesinde tekrarlanan düzende ama alışılmış oda eninden (yaklaşık 3.70 m.)çok fazla aralıklı (5.00 m. gibi)pencereleri olan bir yapı da otel olmaya uygun değildir. Böyle bir yapıda belki tüm odaları büyük olan bir tüm-suit yer alabilir. Daha sık tekrarlanan pencereleri olan yapılarda ise pencerelerin minimum oda enine (içten içe 2.90 m. olarak vermesi gerekmektedir. Bu oda eni ölçüsü amaçlanan pazara göre daha da artacaktır. Bunun yanı sıra otel zincirlerinin de kabul ettikleri minimum oda enleri olabilmektedir. Pencereler arasındaki duvarların aksları eğer istenen eni sağlamıyorsa odalar arasındaki bölme duvarları, pencereler arasındaki duvarların tam aksına denk gelmeyecek ve yan yana gelen odalar farklı enlerde olacaktır.”(Dinçer, 1988:129)

Pencerenin oda içindeki konumunun manzara yönlenişine uygun olması gerektiği unutulmamalıdır.

Pencere odalarda dış çevreyle bağlantıyı sağlamanın yanında yeniden kullanılacak yapılarda işlev değişikliği için önemli de bir kriterdir. Yapının cephesinde tekrarlanan pencere düzeni otel olacak yapılar için gerekli bir koşuldur. Kutlugün Sokak'taki mevcut konaklama yapılarının günümüz(2008) pencere düzeni incelenmiştir.



Şekil 3.25 Kutlugün Sokak'taki Mevcut Konaklama Yapılarının Pencere Ritmi

Şekil 3.25'de konaklama yapılarına dönüştürülmüş mevcut yapıların günümüz(2008) pencere düzenini incelediğimizde belli bir ritimde olduklarını görmekteyiz. Aynı şekilde cephesinde tekrarlanan düzende ama alışılmış oda eninden (yaklaşık 3.70 m.)çok fazla aralıklı (5.00 m. gibi) pencereleri olan bir yapıya parsel genişlikleri nedeni ile rastlanmamaktadır. Yapılar genellikle dış özgün cepheleri korunup konaklama yapısına dönüştürülmüştür. Fazla oda kaygısıyla yapılan konaklama yapılarında cepheye çok oda sığdırmak için odalar dar pencerelere sahip olmaktadır.

İmar planlarında yapılarının pencere boyutları için bazı sınırlamalar getirilmiştir.1/1000 koruma amaçlı nazım imar planında konutlar için pencere genişliği en az 0.6 metre,en çok 0.9 metre,pencere yüksekliği en az 1.2 metre,en çok 1.8 metre olarak belirlenmiştir.Konut ve ticaretin beraber olduğu yapılarda zemin kat serbest bırakılmış,üst katlarda ise konutta geçerli olan ölçüler esas kılınmıştır. Konaklama yapısındaki yatak odalarının oluşumu için olması gerekli pencere ritmiyle ilgili bir veri bulunmamaktadır.

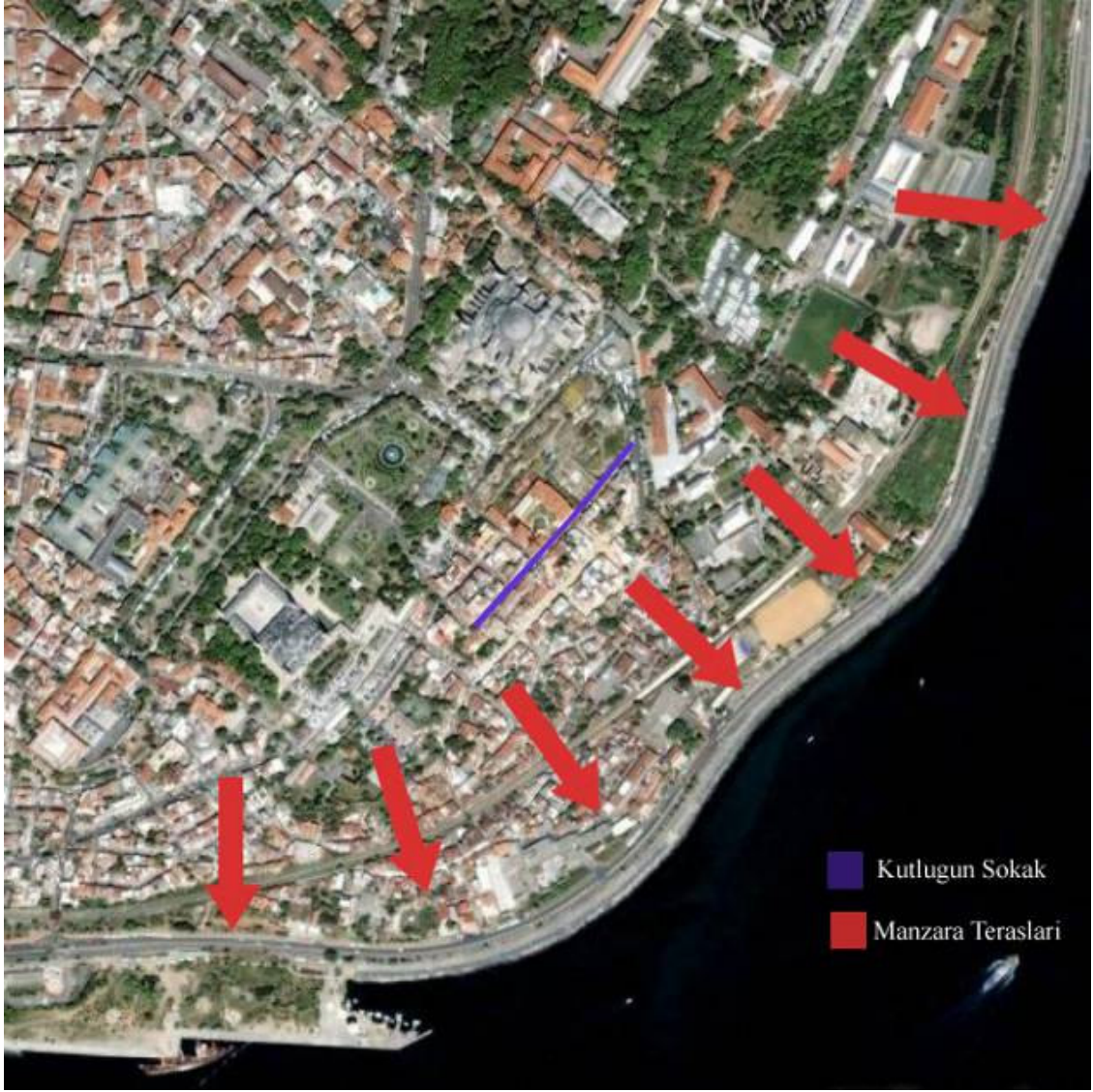
3.4.3.4 Manzara ve Yönlendirme

Yönlendirmede en önemli veri manzaradır. Arsanın biçiminin yanı sıra, oda genişliğini manzara da etkilemektedir. Arsanın belirli bir yönünde hakim bir manzara varsa, genellikle bu manzaradan daha fazla odanın yararlanabilmesi için oda genişliği az tutulmaktadır. Manzara bireye içinde bulunulan çevreyi, odasında bulunurken de yaşama şansı verir. Mekansal niteliklerden biri de açıklıkların yönelimleri ve odaklarıdır. Küçük bir açıklık, manzarayı duvarda çerçevelenmiş bir resim gibi görür. Uzun ve dar açıklık odanın dışında ne olduğuna dair ipucu verir. Geniş açıklık odaya engin bir manzara açar.. Açıklık odanın bir yerinden manzara görülecek şekilde konumlandırılabilir. Bu durumda pencere ile yönlendirme arasında doğrudan bir ilişkiden bahsedilebilir.

“Tarihi Yarımada’nın topoğrafik yapısına baktığımızda İstanbul’un kıyı düzeni özellikle yakın tarihlerde büyük çapta değişikliğe uğradığı gibi şehrin içindeki arazi özellikleri de bütünüyle değişmiştir. İstanbul topografyasındaki büyük değişikliklerle vadilerin yükselmesine, kıyı girintilerinin dolmasına şehirde 100-150 yılda bir olan büyük depremler yol açmıştır. Bunların yıkıntıları olduğu gibi yerinde bırakılarak üzerine yeni yapılar yapılmıştır. İstanbul’un ikinci büyük felaketi olan yangınlardan arta kalan yığınlar İstanbul’un zemin kotunun yükselmesine neden olmuştur. Tarihi Yarımada’nın doğal fiziksel yapısının tarihi ve bugünkü yapılaşmanın ölçüsü ve özellikle de biçimi açısından önemli ayrıntıları, doğal formları vardır. Bunlar arasında tepeler, sırtlar önemli yer tutmaktadır.” (İBB Planlama ve İmar Müdürlüğü, 2003:138)

“Tarihi yarımada güneydoğu-kuzeybatı istikametinde uzanan iki ana tepeden oluştuğundan, bu tepelerin güney, güneybatı ve güneydoğu kesimleri yöneliş açısından olumlu görülmektedir. Buna göre, Haliç’e komşu kuzeydeki ana tepenin güneybatısındaki Bayrampaşa Deresi vadisine bakan yamaçlar, güneye bakan Laleli, Gedikpaşa, Kumkapı, Kadırga ve Cankurtaran ile Topkapı Sarayının güneydoğuya bakan yamaçları yöneliş olarak hem manzara hem de doğal klima açısından olumlu görülmektedir.” (Şekil 3.26) (İBB Planlama ve İmar Müdürlüğü, 2003:140)

Şekil 3.27 ve 3.28’de görüldüğü gibi Cankurtaran Mahallesi bulunduğu konum itibariyle güneydoğudan Marmara denizi ile kuzeybatıdan da İstanbul’un en önemli tarihi yapıları arasında bulunan Sultanahmet Camii ve Ayasofya Camii ile sınırlanmıştır. Bu 12 adada bulunan parsellere ait belirlenmiş imar durumlarının da izin verdiği ölçüde binalar genelde deniz manzarası ya da tarihi yapılara ait bir manzaraya hakimdir.



Şekil 3.26 Cankurtaran Mahallesi Manzara Terasları

Manzara yatak odalarının yönlenişi için önemli bir veridir. Manzaradan faydalanmak için yatak odaları çoğunlukla manzara yönünde yer almaktadır. Daha fazla odanın manzaraya hakim olması için cepheye fazla oda sığdırma kaygısı yatak odalarının sahip olması gereken boyutlardan daha küçük olmasına neden olabilmektedir.

Tarihi Yarımada 2005 tarihli koruma amaçlı nazım imar planı notlarında ;

- “Tarihi Yarımada’da teras çatı, çatı katı ve çekme kat yapılamaz.” maddesinin yer almasına rağmen Cankurtaran Mahallesi-Kutlugün Sokak’taki yapıların çoğunluğunda manzaradan faydalanmak için teras kat kullanımı vardır.(Şekil 3.33) Yapıların küçük olması nedeniyle kahvaltı salonu, restoran gibi işletme yönetmeliklerinin istediği mekanları gerçekleştirmek, teras kat kullanımını yaygınlaştıran nedenlerdir.



Şekil 3.27 Sultanahmet Camii Manzaralı Yatak Odaları



Şekil 3.28 Marmara Denizi Manzaralı Yatak Odası



Şekil 3.29 Cankurtaran Mahallesi'ndeki 12 Adanın Teras Kat Kullanım Analizi

3.4.4 Cankurtaran-Kutlugün Sokak'taki Yapıların İşletme Yönetmelikleri Açısından İncelenmesi

Turizm ve Kültür Bakanlığı ile Büyükşehir Belediyesinin konaklama yapılarına işletme ruhsatı vermek için gerekli gördüğü maddelerden oluşan işletme yönetmeliklerinden daha önce söz edilmiştir.. Bu bölümde Tarihi Yarımada İmar Planlarında bölge için alınan konaklama sınıfı kararlarına ve yönetmeliklerde yer alan maddelere mevcutta ne kadar uyulduğunu inceleyeceğiz.

2005 tarihli 1/1000 ölçekli İmar planında Tarihi Yarımada Cankurtaran Bölgesi için konut ve konaklama fonksiyonu verilmiştir. Bu alanlar için 2005 tarihli 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı notlarında;

- “Konut alanları ve ev pansiyonculuğu yanında küçük ölçekli konaklama birimleri, butik oteller, pansiyon, uluslar arası ve ulusal sanatçı-bilim adamı misafirhaneleri, turizm acentesi, gezgin kulüpleri, kitapevi gibi hizmet birimleri, sanat evleri, kütüphane, geleneksel küçük el sanatları atölyeleri gibi kültürel birimler yer alabilir.” maddesi yer almaktadır.

Bölgeye ait imar planında konaklama fonksiyonu olarak pansiyon, butik oteller ya da küçük konaklama birimleri uygun görülüşken bölgedeki uygulamalara baktığımızda belediye belgeli 1. 2. ve 3. sınıf tesislerin ve hostellerin de uygulandığını görmekteyiz. (şekil 3.18) Çalışma alanı olan Kutlugün Sokak'ta ise özel belgeli tesisler diğerlerine göre daha çok yer almaktadır.

Bölgede yer alan konaklama sınıfları olan pansiyon, hostel, özel belgeli tesisler ve belediye belgeli tesislerin işletme belgesi alabilmesi için gerekli olan yönetmeliklerden daha önce söz edilmişti.(Ek 1*) Bunlar vasıflar yönetmeliği ve belediye belgeli tesis yönetmelikleriydi. Bu yönetmeliklerde bulunan verilerden konaklama yapısı yatak odasının biçimini etkilemesi açısından, mekanın biçimsel yapısını etkileyen veriler çizelge 3.4' de sorgulanmıştır. Bu çizelgede de gözüktüğü gibi pansiyonlar en az 5 odalı tesisler iken, özel belgeli tesisler 20, hosteller en az 10 oda bulunması gerekli görülmüştür. Belediye belgeli tesisler için oda sayısı zorunluluğu getirilmemiştir. Oda sayısı arttıkça yapı içinde diğer gerekli mekanlar için yer sorunu ortaya çıkmaktadır. Çalışma alanında bulunan konaklama sınıflarından ÖZBİ, pansiyon ve diğer konaklama sınıfları için işletme yönetmeliklerindeki gerekli olan çizelge 3.4'de sorgulanan kapasite ve fonksiyon verilerini karşılamak için parsel boyutları yetersiz kalmaktadır. İşletme yönetmelikleri bu anlamda imar planlarını destekler nitelikte değildir.

Dolayısıyla parsel boyutlarının küçük olmasından dolayı pansiyon bu bölge için uygun bir konaklama sınıfıyken, işletme sahipleri buradaki yapılar için hostel, belediye belgeli 1.ve 2. sınıf tesis işletme ruhsatı alabilmiştir. Dolayısıyla imar planında geçen “pansiyon ve butik otel gibi küçük işletmelerin yer alması gerektiği” hükmü ihlal edilmiş olmaktadır. Bu ihlalin devamında aynı konaklama sınıflarına ait mekanları karşılamak için işletme sahipleri başka imar planı hükümlerini de ihlal etmektedir.


İhlal edilen hükümlerden biri Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik’te konaklama yapılarının genel hükümlerinde yer alan;

“Bodrum katlarda yatak odası yapılamaz. Ancak, eğim dolayısıyla taban döşemesi mevcut arazi seviyesinden aşağı olmayan ve yeterli doğal ışık alan katlar bu hükmün dışındadır.” maddesidir.

Çünkü çalışma alanı olan Cankurtaran Mahallesi Kutlugün Sokak’taki konaklama yapılarında çizelge 3.7’de görüldüğü gibi bodrum kat kullanımı bulunmaktadır. Bodrum katlarda yer alan yatak odaları küçük pencerelere sahip olup ışıksız ve havasız ortamlar oluşturmaktadır. Bu durum bölgenin mimari kimliğine ve kalitesine uygun bir ortam oluşturmamaktadır.

Aynı nedenlerle ihlal edilen hükümlerden bir diğeri de yine imar planı notlarında yer alan “teras kat kullanılamaz” hükmüdür. Yapıdaki yer darlığından dolayı, işletme yönetmeliklerinin olmasını zorunlu tuttuğu kahvaltı salonu, restoran gibi büyük mekanlar için şekil 3.28’de görüldüğü gibi teras kat kullanımı tercih edilmektedir.

Tarihi kent merkezlerinde var olan kalitenin sürdürülebilmesi sadece biçimi denetleyen yapılanma koşulları ile sağlanamaz. O yerleşmede seçilen işletme modelleri de çevresel kalitenin sağlanmasında etkindir. Bu nedenle sınıflandırma sistemi ve yapılanma izinleri birbirini destekleyerek kalitenin korunmasına hizmet eder. (Sipahi, 2007:170) Konaklama yapılarına işletme ruhsatı verilirken imar planlarının dikkate alınmadığı tespit edilmiştir. Oysa ki işletme ruhsatlarının alınması için imar planına uygunluk işletme yönetmeliklerinde belirtilmiştir. Bu anlamda işletme yönetmeliklerinin ve imar planlarının birbirini destekler yapıda olmaları gerekmektedir.

	Ada/p arsel no:	Konakla ma tesisinin adı	Sınıf	Kat adedi	Teras çatı	Bodrum Kat	Kapasite	
							Yata k	Yeme k
	2/1	Hotel Four Seasons	Özbi	4	√	√	130	120
	4/13	Cem Sultan Hotel	Bld.Bel	3	-	-	28	30
	4/22	Nayla Pans.	Pans.	4	-	-	36	-
	5/27	Berk Guesthou se	Pans.	3	-	√	20	20
	6/10	Hotel Empress Zoe	Özbi	4	√	√	78	80
	6/1	Valide Sultan Konağı	Özbi	5	√	√	28	30
	5/39	Terrace sthouse	Pans.	5	√	-	39	37
	6/15	İstanbul Hostel	Hostel	3	√	-	20	18

Çizelge 3.7 Kutlugün Sokak'taki Konaklama Yapıları Konaklama Sınıfı, Kat Adedi, Teras ve Bodrum Kullanma Durumları, Yatak ve Yemek Kapasitesi Analizleri

3.5 Alan Çalışmasının Sonucu

Alan çalışmasında Kutlugün Sokak'taki konaklama yapıları ve yatak odalarının mevcut kullanımlarının, mekan dokusu, imar planları ve işletme yönetmeliklerine göre değerlendirmesi yapılmıştır. Bölgeye ait olan imar planları, işletme yönetmelikleri hükümleri ve Kutlugün Sokak'taki konaklama yapıları incelendiğinde ortaya şu sonuçlar çıkmaktadır;

İstanbul Sultanahmet-Cankurtaran Bölgesi Kutlugün Sokak ve çevresindeki 12 adada yapılan alan çalışmasında öncelikle yapı stoku incelenmiş, bölgedeki konaklama yapıları ve yatak odaları üzerinde analizler yapılmıştır. Kutlugün Sokak ve çevresindeki 12 adada yapılan analizlerde alanda bulunan konaklama yapısı sınıflarının belediye belgeli (%37), özel belgeli tesis (%36), pansiyon (%21), hostel (%6) olduğu görülmüştür. (Şekil 3.21) Bunlardan Kutlugün Sokak'ta bulunan konaklama sınıfları ise özel belgeli tesis (%50), belediye belgeli ve hostel (%17), pansiyon (%16) dır. (Şekil 3.8) Özel belgeli tesislerin Kutlugün Sokak'ta bölgenin diğer yerlerine oranla daha çok bulunduğunu söyleyebiliriz. Çalışma alanındaki konaklama yapılarının çeşitliliği imar planı notlarında yer alan "Konut alanları ve ev pansiyonculuğu yanında küçük ölçekli konaklama birimleri, butik oteller, pansiyon, uluslararası ve ulusal sanatçı-bilim adamı misafirhaneleri, turizm acentesi, gezgin kulüpleri, kitapevi gibi hizmet birimleri, sanat evleri, kütüphane, geleneksel küçük el sanatları atölyeleri gibi kültürel birimler yer alabilir." maddesinin de ihlal edildiğini göstermektedir.

Tarihi mekan dokusunun korunması açısından İstanbul Sultanahmet-Cankurtaran Bölgesinin Kutlugün Sokak'taki konaklama yapılarının mekan dokusu ve bina kullanımları incelendi. Bunun sonucunda tarihsel süreç boyunca konut yapısı olarak kullanılan bu yapıların bahçeli bir sisteme sahip olduğunu fakat Kutlugün Sokak'taki parsel kullanımlarının tek yapı ölçeğinde, parsel boyutlarının yetersiz olmasından dolayı bahçe bulunmadığı ve bunun yerine eski dokuda bahçe gözüken yerlere yapı oturtulduğu gözlenmiştir. (Şekil 3.11) Bu durum yapıların bahçeden ve yeşilden kopmasına neden olmuş ve bahçelerin yerine gelen yüksek yapılar binaların arkadan bahçeye çıkışını kesmekte ve parsel-bina oranının bozulmasına neden olmaktadır.

İmar planlarının belirlediği gabariye göre bölgedeki kat yüksekliği en fazla 9.50 m.dir. Bölgede yapılan kat analizleri sonucunda en fazla 2-3 ve 4 katlı yapıların yoğunlaştığını görmekteyiz. Kutlugün Sokak'ta yapılan gabari inceleme sonucu bu hükmü ihlal eden yapılar olduğu gözlenmiştir. (Şekil 3.16) Parsel boyutlarının yetersiz olması, işletme sahiplerinin işletme yönetmeliklerinin çizelge 3.4'de da sorgulanan zorunlu fonksiyon ve

kapasite ihtiyaçlarını sağlamak amacıyla kaçak kat ve bodrum kat kullanmasına neden olmaktadır. Bölgede bodrum kat ve teras kat kullanımı yaygındır. Bodrum katlarda bulunan yatak odaları konforsuz koşullarda bulunmaktadır. Böylece gabari hükmünün ihlaliyle birlikte imar planlarında yasak olan teras kat ve bodrum kat kullanımı hükmü de ihlal edilmiş olmaktadır.

İmar planları notlarında parsel boyutlarıyla ilgili sınırlamalar bulunmaktadır. Cankurtaran Bölgesi için belirlenen parsel boyutları; parsel genişliği en az 4 mt. , parsel derinliği ise en az 5 mt. olarak belirlenmiştir.(Çizelge 3.1) Fakat parsel boyutları, işletme yönetmeliklerindeki konaklama sınıflarının işletme ruhsatı alabilmeleri için gerekli olan verileri karşılamak için yetersiz kalmaktadır. Bu da işletme sahiplerinin yatak odası sayısını tutturabilmek için dar ve konforsuz yatak odaları oluşturmaya neden olmaktadır.

İmar planı notlarında yer alan pencere sınırlamalarıyla Kutlugün Sokak'taki konaklama yapılarının pencereleri incelendiğinde üst katlardaki pencere düzenin istenilen ritimde ve yatak odalarının oluşmasına uygun olduğu gözlenmiştir. İmar planlarında pencere boyutlandırmasıyla ilgili konut ve ticaret fonksiyonları başlığı altında sınırlandırma bulunurken, işletme yönetmeliklerinde bu konuyla ilgili bir veriye rastlanmamıştır.

Manzara ve yönleneyle ilgili imar planı notlarında bölgenin manzara teraslarından bahsedilmesine rağmen işletme yönetmeliklerinde herhangi bir veriye rastlanmamıştır. Kutlugün Sokak'taki konaklama yapıları incelendiğinde işletme sahiplerinin manzaradan faydalanmak için cepheye fazla oda sığdırma endişesi yüzünden konforsuz yatak odaları ortaya çıktığı görülmüştür. Ayrıca manzaranın yasak olan” teras kat kullanımı hükmünün” de ihlal edilmesine yol açan nedenlerden biri olduğu saptanmıştır. Bölgede teras kat analizi yapılmış ve imar planlarında yasaklanmasına rağmen teras kat kullanımının yaygın olduğu görülmüştür.(Şekil 3.29)

Sonuç olarak; imar planında yer alan hükümlerin çoğunun mevcut kullanımlarda ihlal edildiği, bu ihlallerin de işletme sahiplerinin rekabet endişesi ve işletme yönetmeliklerinin imar planlarını destekler nitelikte olmamasından dolayı olduğu belirlenmiştir. Bu durum bölgedeki konaklama yapılarının yatak odalarının biçimlenmesini olumsuz etkilemektedir.

Tüm bu sorunların çözümlenebilmesi için farklı işletme modelleri geliştirilmesi gerekmektedir. Çalışma alanımızda bulunan Empress Zoe Oteli'nde olduğu gibi adadaki parsellerin tek bir işletme altında toplanması yatak odaları için yer ihtiyacı sorununu ortadan kaldırmış ve kullanılan arka bahçenin ada ölçeğinde avluya dönüştürülmesi otelin büyük mekanlara ihtiyaç duyulan kahvaltı salonu gibi fonksiyonları için de yer sağlamıştır. Bu anlamda Empress Zoe Oteli bölge için olumlu bir işletme modeli örneğidir.

4. DEĞERLENDİRME

İstanbul'un en önemli tarihi merkezlerinden Sultanahmet-Cankurtaran Bölgesindeki Kutlugün Sokak'ta konaklama yapılarının yatak odalarında yapılan inceleme sonunda konfor koşullarının sağlanmadığı, imar planı hükümlerinin tarihi kent mekan dokusu biçimini korumaya çalışmasına rağmen mevcut kullanımlarda tarihi mekan dokusunu bozacak kentsel mekanda ve bina içinde; yatak odasının kentsel mekan ile ilişkisini bozan olumsuzluklar olduğu gözlenmiştir. Bu sorundan yola çıkarak Tarihi Yarımada'nın tarihi mekan dokusu, imar planları, işletme yönetmelikleri ve çalışma alanındaki mevcut durumlar incelenmiş ve bölgeyle ilgili bir durum değerlendirmesi yapılmıştır.

Tarihi kent mekanı tanımı ve tarihi kent mekanında koruma kavramı araştırılmış, tarihi kentsel mekanlardaki tarihi yapıların konaklama yapılarına dönüştürülmesinin faydaları ve olumsuzlukları üzerinde durulmuştur.

Tarihi mekan dokusunun bugünkü kullanımlara referans vermesi ve Tarihi Yarımada'da otel yatak odasının biçimlenmesini etkilemesi açısından Sultanahmet Bölgesinin tarihsel geçmişi, konut alanlarının tarihi geçmişi ve mekansal oluşumu incelenmiştir. Tarihi Yarımada'nın Bizans Döneminden başlayarak günümüze kadar gelen tarihi süreçteki mimari kimliği bölgenin bugün konaklama yapılarının bulunduğu bir turizm merkezi olmasına neden olduğu anlaşılmıştır.

Konaklama yapılarının oluşumundaki yasal sürecin biçim üzerindeki etkilerinin araştırılması için imar planları hükümleri ve işletme yönetmelikleri incelenmiştir. İmar planlarındaki inceleme sonunda konaklama yapılarındaki biçimsel kararları etkileyecek dört veri belirlenmiştir. Bunlar; gabari, parsel boyutu, pencere ve manzara-yönlemedir.

Tarihi Yarımada'daki konaklama yapılarının dahil olduğu konaklama sınıflandırma sistemlerinin neler olduğu araştırılmış, işletme yönetmeliklerindeki veriler biçimi etkilemesi açısından kapasite ve fonksiyon-gerekli donatı başlıkları altında sorgulanmıştır.(Çizelge 3.4)

Alan çalışmasında Tarihi Yarımada Sultanahmet-Cankurtaran Bölgesi Kutlugün Sokak mekan dokusu, imar planları ve işletme yönetmelikleri verileriyle ele alınmış ve çizelge 3.8 ve 3.9'da görülen sonuçlar elde edilmiştir. Bu sonuçlar;

1. Çalışma alanındaki konaklama yapılarının çeşitliliği ve konaklama sınıfları, imar planı notlarında yer alan "Konut alanları ve ev pansiyonculuğu yanında küçük ölçekli

konaklama birimleri, butik oteller, pansiyon, uluslar arası ve ulusal sanatçı-bilim adamı misafirhaneleri, turizm acentesi, gezgin kulüpleri, kitapevi gibi hizmet birimleri, sanat evleri, kütüphane, geleneksel küçük el sanatları atölyeleri gibi kültürel birimler yer alabilir.” maddesinin ihlal edildiğini göstermektedir. İmar planlarının önerdiği konaklama sınıflarına günümüz uygulamalarında uyulmamaktadır.

2. Tarihsel süreç boyunca konut yapısı olarak kullanılan yapıların bahçeli bir sisteme sahip olduğunu fakat Kutlugün Sokak'taki parsel kullanımlarının tek yapı ölçeğinde, parsel boyutlarının yatırımcı ve işletmecinin imar planına rağmen gerçekleştirilmeyi istediği kapasiteler nedeni ile bahçe kullanımı bulunmadığı ve bunun yerine eski dokuda bahçe gözüken yerlere yapı oturtulduğu gözlenmiştir. (Şekil 3.10) Bu durum yapıların bahçeden ve yeşilden kopmasına neden olmuş ve bahçelerin yerine gelen yüksek yapılar binaların arka bahçeyle olan ilişkisini kesmekte ve parsel-bina oranının bozulmasına neden olmaktadır.

3. Eski dokuda bahçe gözüken yerlere gelen yüksek katlı yapılar insan ölçeğinin hakim olduğu sokak dokusunun bozulmasına neden olmaktadır.

4. Parsel boyutlarının küçüklüğü ve tasarımcının, işletmecinin oda olarak seçtiği klasik (hilton) oda tipi, konforsuz yatak odalarının oluşmasına neden olmaktadır. Boyutları küçük sayıca çok oda yerine, çalışma alanında görülen bir işletmede olduğu gibi konut ölçeğinde aynı bahçeden faydalanan yapıların yatak ünitesi şeklinde tasarlanmasıyla oluşacak işletme modeli tercih edilmelidir. İşletme yönetmeliklerinden sınıflandırma formlarında bahçe kullanımının teşviki için bir puanlama sistemi bulunsa da bölgeye ait 1/5000 nazım imar ve 1/1000 uygulama imar planlarında bahçe kullanımına dair bir veri bulunmamaktadır.

5. İmar planlarının belirlediği gabariye göre bölgedeki kat yüksekliği en fazla 9.50 m.dir. Bölgede yapılan kat analizleri sonucunda en fazla 2-3 ve 4 katlı yapıların yoğunlaştığını görmekteyiz. Kutlugün Sokak'ta yapılan gabari incelemesi sonucu bu hükmü ihlal eden yapılar olduğu gözlenmiştir.(Şekil 3.14) Parsel boyutlarının yetersiz olması, işletme sahiplerinin işletme yönetmeliklerinin çizelge 3.4' de sorgulanan zorunlu fonksiyon ve kapasite ihtiyaçlarını sağlamak amacıyla kaçak kat ve bodrum kat kullanmasına neden olmaktadır. Bölgede bodrum kat ve teras kat kullanımı yaygındır. Bodrum katlarda bulunan yatak odaları konforsuz koşullarda bulunmaktadır. İmar planlarının izin vermemesine rağmen işletme yönetmeliklerindeki fonksiyon ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla gabari hükmünün ihlaliyle birlikte imar planlarının izin vermediği teras kat ve bodrum kat kullanımı hükmü de ihlal edilmiş olmaktadır.

6. İmar planları notlarında parsel boyutlarıyla ilgili sınırlamalar bulunmaktadır. Cankurtaran Bölgesi için belirlenen parsel boyutları; parsel genişliği en az 4 mt. , parsel derinliği ise en az 5 mt. olarak belirlenmiştir. (Çizelge 3.1) “Bu koşullara uymayan parseller komşu parsellerden en az biriyle tevhid edilmeden yapılaşma izni verilemez.” denilmektedir. ÖZBi’de özel belgeli tesis işletme ruhsatı alabilmek için oda sayısı 20 olarak belirlidir. Ancak imar planlarının belirlediği parsel boyut yapısı ile bu sayıya ulaşmak imkansızdır. Ancak Empress Zoe oteli örneğindeki gibi adadaki parseller tek bir işletme altında toplanırsa konforlu oda sayısı ÖZBi’nin istediğini sayıya çıkabilir. Aksi halde işletme sahipleri yatak odası sayısını tutturabilmek için konforsuz yatak odaları oluşmasına neden olacaktır.

7. İmar planı notlarında yer alan pencere sınırlamalarıyla Kutlugün Sokak’taki konaklama yapılarının pencereleri incelendiğinde üst katlardaki pencere düzenin istenilen ritimde ve yatak odalarının oluşmasına uygun olduğu gözlenmiştir. İmar planlarında pencere boyutlandırmasıyla ilgili konut ve ticaret fonksiyonları başlığı altında sınırlandırma bulunurken, işletme yönetmeliklerinde bu konuyla ilgili bir veriye rastlanmamıştır.

8. Manzara ve yönleneyle ilgili imar planı notlarında bölgenin manzara teraslarından bahsedilmesine rağmen işletme yönetmeliklerinde herhangi bir veriye rastlanmamıştır. Kutlugün Sokak’taki konaklama yapıları incelendiğinde işletme sahiplerinin manzaradan faydalanmak için cepheye fazla oda sığdırma endişesi yüzünden konforsuz yatak odaları ortaya çıktığı görülmüştür. Ayrıca manzaranın yasak olan” teras kat kullanımı hükmünün” de ihlal edilmesine yol açan nedenlerden biri olduğu saptanmıştır. Bölgede teras kat analizi yapılmış ve imar planlarında yasaklanmasına rağmen teras kat kullanımının yaygın olduğu görülmüştür.

İstanbul Tarihi Yarımada örneğinde fonksiyon değişikliği tarihi dokuda biçimsel ve yaşamsal değerlerin yok olmasına neden olmuştur. Konaklama amaçlı kullanılan tarihi kentsel mekanda işlev değişikliğinden dolayı oluşan problemler üzerinde çalışmak tarihi kentsel mekanların var olan değerlerini koruyarak günümüzde kullanılmasına yardımcı olacaktır. Bu çalışma da işlev değişikliğinden oluşan problem alanı konusunda bilgi üretmek için tarihi kentsel mekanlarda yer alan konaklama yapılarının yatak odalarının biçimlenmesini etkileyen veriler incelenmiştir. Veri incelemesi dört başlık altında toplanmıştır. Bunlar; imar planları, işletme yönetmelikleri, tarihsel veriler ve günümüz uygulamalarıdır.

Konaklama yapısı yatak odasının oluşmasında etken olan veriler incelendiğinde ortaya çıkan sorunların çözümlenebilmesi için imar planı ve işletme yönetmeliklerinin birbirini destekler nitelikte olması ve tarihi kent mekanına uygun işletme modeli önerileri getirilmesi gerekmektedir.

KAYNAKLAR

- Abacıoğlu, M., (2000), “İmar Kanunu ve İlgili Mevzuat”, Seçkin Yayınevi, Ankara
- Ayan, F., (2003), “Tarihi Çevrelerde Yapılan Yeniden Değerlendirme Çalışmalarında Yöntem Ve Nitelik Sorunu”, YTÜ Fen Bilimleri Yayınları, İstanbul
- Bayazıt, N., (1969), “Otel Yatak Odalarının Sistemli Tasarlanması İçin Bir Yöntem”, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Yayınları, İstanbul
- Bektaş, C., (2001), “Koruma Onarım”, Literatür Yayınları, İstanbul
- Bhabha, Homi K., (1994), “The Location of Culture”, Cambridge Üniversitesi Yayınları, Newyork
- Çağatay, K., (2004), “Ankarada Bulunan Beş Yıldızlı Lüks Otel Yatak Odalarının İç Mekan Analizi”, Ankara
- Diñçer, K., (1988), “Belgeli Konaklama Tesisinin Karşılanması Otel Olarak Yeniden Kullanılacak Eski Yapıların Seçimi İçin Bir Yöntem Önerisi”, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Yayınları, İstanbul
- Düzgüner, F., (2008), “Kültür Varlıklarını Koruma ve Yenileşen Kente Uyarılama, Mimarist Dergisi”, sayı 26, s:69
- Eldem, N., (1984), “Tarihi Yarımada’da Mekân Dokusu ve Ahşap Konutların Geleceği”, İTÜ Yayınları , İstanbul
- Erinsel, D., (1995), “Kent Otellerinde Mekansal Kademelenmenin Değerlendirilmesi İçin Bir Yöntem” ,YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
- Haluk, S., (2001), “Türkiye’de Risk Altındaki Doğal ve Kültürel Miras”, Taç Vakfı Yayınları, İstanbul
- İşin, E., (1985), “19. yy. da Modernleşme ve Gündelik Hayat”, Tanzimattan Cumhuriyete Türkiye Ansiklopedisi, İstanbul
- İBB Planlama ve İmar Müdürlüğü, (2003), “Tarihi Yarımada 1/1000 Ölçekli Uygulama Amaçlı Nazım İmar Planı Raporu, İstanbul
- İBB Planlama ve İmar Müdürlüğü, (2003), “Tarihi Yarımada 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Raporu, İstanbul
- İBB 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı notları, (2005)
- İBB 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı notları, (2005)
- İBB İstanbul İmar Yönetmeliği, (2006)
- Janin, R., (1964), “Constantinople Byzantine”, Paris

- Kayın, E., (2006), “Turizm ve Mimarlık Sempozyumu”, s:198
- Kuban, D., (1993), “Osmanlı Mimarisi”, Yapı Endüstri Merkezi Yayınları, İstanbul
- Kuban, D., (1998), “Mimarlık Kavramları”, Yapı Endüstri Merkezi Yayınları, İstanbul
- Kuban, D., (2000), “Tarihi Çevre Korumanın Mimarlık Boyutu”, Yapı Endüstri Merkezi Yayınları, İstanbul, s.110
- Kuban, D., (2000), “İstanbul Bir Kent Tarihi”, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul
- Muslubaş, A., (2007), “Sultanahmet Tarihi Alanı Araştırması”, Yay Yayıncılık, İstanbul
- Müler, W., (2001), “İstanbul’ un Tarihsel Topografyası: 17. Yüzyıl Başlarına Kadar Byzantion- Konstantinopolis”, Yapı Kredi Kültür Sanat Yayınları, İstanbul
- Ortaylı, İ., (2000), “ İmparatorluğun En Uzun Yüzyılı ”, İletişim Yayınları, İstanbul
- Özkan, Ö., (2002), “Mevcut Binaların Lüks Otellere Dönüştürülme Olanakları Ve Tasarlama Yaklaşımları”, Yüksek Lisans Tezi, danışman; Doç.Dr.Nezih Ayıran, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Yayınları, İstanbul
- Öztürk, F. (1997), “Turizm Mimarlığının Yarattığı Çevresel Etkilerin Değerlendirilmesi İçin Bir Yöntem, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Yayınları, İstanbul
- Parekh,B., (2002), ”Çokkültürlülüğü Yeniden Düşünmek”, Phoenix Yayınları., Ankara
- Pervititch, J. (2001), “Sigorta haritalarında İstanbul”
- Sey, Y., (2006), “Vizyon 2023 Öngörü Panelleri, Sürdürülebilir Kalkınma, Tarihi Kültürel Mirasın Korunması”
- Sipahi, P., (2007), “Tarihi Yarımada’da Sultanahmet-Cankurtaran Bölgesi’nde Konaklama Yapılarına Görsel Kalite ve Sınıflandırma Sistemleri Açısından Yaklaşım”, Yüksek Lisans Tezi, danışman; Yrd.Doç.Dr. Funda Öztürk Kerestecioğlu, YTÜ Fen Bilimleri Yayınları, İstanbul
- Soygeniş, M., S., (2006), “Mimarlık-Şehircilik ve Çevre”, İstanbul
- Taşdemir, A., (2005), “İstanbul’da Kent Oteline Dönüştürülmüş Tarihi Yapıların Örnekler Üzerinden Uygunluklarının İncelenmesi”, Yüksek Lisans Tezi, danışman; Doç.Dr.Tülin Görgülü, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Yayınları ,İstanbul
- Tekeli,İ., (2001), “Modernite Aşılırken Kent Planlaması”, İmge Kitapevi, İstanbul
- Tekeli,İ., (2001), “Modernleşme Sürecinde Osmanlı Kentleri”,Tarih Vakfı Yurt Yayınları, Ankara

Turizm Tesisleri Yönetmeliği, (2000)

Yenen, Z., (2000), “Eyüp Dönüşüm Sürecinde Sosyal - Ekonomik - Mekansal Yapı”, Eyüp Belediyesi Yayınları, İstanbul

Yollu, D., (2006), “Mekan Organizasyonu Ve Biçim Kavramlarının Tarihi Yarımada Örneğinde İncelenmesi”,Yüksek Lisans Tezi, danışman; Prof.Dr.Zekiye Yenen, YTÜ Fen Bilimleri Yayınları, İstanbul

İNTERNET KAYNAKLARI

www.mevzuat.adalet.gov.tr

www.ibb.gov.tr

www.kultur.gov.tr

www.uludagsozluk.com

www.eminonu.bel.tr

www.hukuki.net

www.metiskitap.com

EKLER

Ek 1 Kültür ve Turizm Bakanlığı Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik

Resmi Gazete Tarihi: 18.06.2005 Resmi Gazete Sayısı: 25849

DÖRDÜNCÜ KISIM

Tesis Türleri

BİRİNCİ BÖLÜM

Asli Konaklama Tesisleri

Oteller

Madde 19 - Oteller, asli fonksiyonları müşterilerin konaklama ihtiyaçlarını sağlamak olan, bu hizmetin yanında, yeme-içme, spor ve eğlence ihtiyaçları için yardımcı ve tamamlayıcı birimleri de bünyelerinde bulundurabilen tesislerdir. Oteller; bir, iki, üç, dört, beş yıldızlı oteller olarak sınıflandırılırlar.

a) Bir yıldızlı oteller, aşağıda belirtilen nitelikleri taşırlar:

- 1) En az on oda,
- 2) Sadece yaz sezonu boyunca açık tutulan tesisler hariç olmak üzere girişte rüzgarlık, hava perdesi, döner kapı veya benzeri düzenleme,
- 3) Resepsiyon ve kapasiteye yeterli, rahat oturma imkanının sağlandığı lobiden oluşan kabul holü (Yeterli büyüklükte ayrı bir oturma salonu bulunması durumunda, belirtilen imkanın lobide sağlanması şartı aranmaz.),
- 4) Kahvaltı ofisi ve kahvaltı salonu, yeterli büyüklükte oturma salonu veya lokanta bulunması durumunda bu mahaller kahvaltı verme amaçlı da kullanılabilir, yazlık tesislerde bu amaçla kullanılan salonun bir kısmı açık olabilir,
- 5) Yönetim odası,
- 6) Müşterinin ineceği veya çıkacağı kat sayısının üçten fazla olması halinde otel kapasitesi ile orantılı müşteri asansörü,
- 7) 06:00-24:00 saatleri arasında büfe hizmeti,
- 8) İlk yardım malzeme ve gereçleri bulunan dolap,
- 9) Odalarda dışarı ile doğrudan bağlantılı telefon hizmeti,
- 10) Oda sayısının en az yüzde yirmibeşine hizmet verebilecek sayıda kıymetli eşya kasası,
- 11) Genel mahaller ve yatak odaları döşemelerini tamamen kaplayan halı, seramik, parke gibi nitelikli malzeme.

b) İki yıldızlı oteller; bir yıldızlı oteller için aranılan şartlarla birlikte aşağıda belirtilen nitelikleri taşırlar:

- 1) İklim koşullarına göre genel mahallerde klima sistemi,
- 2) Yatak katlarında kat hizmetleri için ofis veya dolap,
- 3) Odalarda saç kurutma makinesi,
- 4) Odalara içecek hizmeti.

c) Üç yıldızlı oteller; iki yıldızlı oteller için aranılan şartlarla birlikte aşağıda belirtilen nitelikleri taşırlar:

- 1) İklim koşullarına göre odalarda klima sistemi,
- 2) Yatak sayısının yüzde yirmibeşi oranında oturma imkanı olan, lobiden ayrı düzenlenmiş oturma salonu,
- 3) İlave bir yönetim odası,
- 4) Odalarda televizyon,

- 5) Odaların yüzde ellisinde mini bar ile mevcut yiyecek ve içecek türlerine uygun servis malzemesi bulundurulması,
- 6)Yüzme havuzu veya ikinci sınıf lokanta veya kafeterya veya kişi başına en az 1.2 metrekare alan düşecek şekilde en az elli kişilik çok amaçlı salon,
- 7) Çamaşır yıkama ve ütüleme hizmeti,
- 8) Rezervasyon işlemlerinin bilgisayarla yapılması,
- 9) Yirmidört saat büfe hizmeti.

d) Dört yıldızlı oteller; üç yıldızlı oteller için aranılan şartlarla birlikte aşağıda belirtilen nitelikleri taşırlar:

- 1) Kabul holünde telefon kabinleri,
- 2) Müşterilerin ineceği veya çıkacağı kat sayısının ikiden fazla olması halinde otelin kapasitesiyle orantılı, müşteri asansörü,
- 3) Odalarda ve genel mahallerde klima,
- 4) Odalarda; yatak örtüsü, mini bar, kıymetli eşya kasası,
- 5) 06:00-24:00 saatleri arasında oda servisi,
- 6) Kuru temizleme ile terzi hizmeti,
- 7) Her katta kat ofisi düzenlemesi(Ayrık yerleşimler şeklinde düzenlenmiş tesislerde hizmetin aksamaması kaydıyla kat ofisinin her katta bulunması zorunlu değildir.),
- 8) Satış mağazası,
- 9) Çeşitli dillerde; süreli yayın, kitap gibi dokümanların yer aldığı okuma mahalli,
- 10) Kapasitesi yüz kişiden az olmamak kaydıyla, tesis yatak kapasitenin yüzde ellisine hizmet veren birinci sınıf lokanta,
- 11) Sürekli doktor hizmeti ve revir, müşterilerin bu konuda bilgilendirilmesi,
- 12) Yeterli büyüklükte bagaj odası ve bu mahalde emanet hizmeti,
- 13) Servis merdiveni veya asansörü, (ayrık yerleşimler şeklinde düzenlenmiş tesislerde servis merdiveni veya asansörü bulundurulmasına ilişkin esaslar Bakanlıkça belirlenir.)
- 14) Personel sayısının en az yüzde onbeşi oranında konusunda eğitim almış personel,
- 15) İdari personelin konusunda eğitilmiş veya en az beş yıl deneyim sahibi olması,
- 16) Telefon, faks, internet bağlantılı bilgisayar gibi büro hizmetlerine yönelik çalışma ofisi,
- 17) Odalara; mesaj bırakabilme sistemi ya da buna yönelik hizmet verilmesi.
- 18) Ayrıca;
 - Kişi başına en az 1.2 metrekare alan düşecek şekilde en az yüz kişilik çok amaçlı salon ve fuayesi,
 - Kapalı yüzme havuzu,
 - Açık yüzme havuzu,
 - En az yüz kişi kapasiteli kabare, tiyatro, sinema etkinliklerinin yapılabileceği kapalı salon,
 - Kişi başına en az 1.2 metrekare alan düşen, en az yüz kişilik konferans salonu, fuayesi, salon ile bağlantılı en az iki çalışma odası, sekreterlik ve simültane tercüme hizmetleri,
 - Kişi başına en az 1.2 metrekare alan düşecek şekilde en az yüz kişilik gece kulübü, diskotek veya benzeri eğlence imkanı veren ayrı bir salon,
 - En az kırk metrekare büyüklükte aletli jimnastik, aerobik veya bilardo salonu, alarm sistemi bulunan sauna, Türk hamamı, mini golf, tenis veya voleybol sahası, trambolin, bowling salonu, go-kart pisti, kayak ve deniz sporları, squash salonu veya benzeri imkanlar sağlayan ünitelerden en az üç adedi,
 - Pasta ve içki servisi verilen en az yüz kişilik salon,
 - Türk mutfağından en az beşer adet sıcak ve soğuk yemekler ile tatlı çeşitlerinin sunulduğu alakart hizmet verilen ayrı bir lokanta,
 - Kafeterya ve snack bar, ünitelerinden en az üç adedi.

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

- 1) Müşterilerin ineceği veya çıkacağı kat sayısının birden fazla olması halinde otelin kapasitesiyle orantılı müşteri asansörü,
- 2) Odalarda; çalışma masası, yatak baş ucunda merkezi aydınlatma düğmesi ve priz, boy aynası,
- 3) Odalarda; bornoz, diş temizlik kiti, tek kullanımlık terlik, dikiş kiti, ayakkabı sileceği, cilası, duş köpüğü, makyaj temizleme pamuğu, kutu kağıt mendil, şemsiye gibi en az on adet amblemli malzeme,
- 4) Banyolarda; küvet, resepsiyonla bağlantılı telefon, büyüteçli ayna,
- 5) Altı odadan az olmamak üzere oda kapasitesinin asgari yüzde beşi oranında tütün ürünleri içilmeyen oda düzenlemesi,
- 6) Bu maddenin (d) bendinin 18 numaralı alt bendinde belirtilen ünitelerden, ilave olarak en az üç adedi,
- 7) Yirmidört saat oda servisi,
- 8) Garaj veya üzeri kapalı otopark, bu mahallerde yirmidört saat görevli personel,
- 9) Odalarda; uydu veya video yayınları ile oda sayısının yüzde onu oranında internet imkanı sağlanması,
- 10) Bay ve bayan kuaförü,
- 11) Satış mağazaları,
- 12) Personel sayısının en az yüzde yirmibeşi oranında konusunda eğitim almış personel,
- 13) Alakart lokanta,
- 14) Resepsiyondan ayrı bir mahalde müşteri ilişkileri, danışmanlık gibi hizmetlerin deneyimli personel tarafından sağlanması,
- 15) Kat koridorlarında resepsiyonla bağlantılı telefon,

Beş yıldızlı otel bünyesinde birden çok konferans salonu bulunması halinde; bu salonlardan en fazla üç adedi, bu maddenin (d) bendinin (18) numaralı alt bendinde belirtilen ünitelerden sayılır.

Moteller

Madde 20 - Moteller, yerleşim merkezleri dışında, karayolları güzergahı veya yakın çevrelerinde inşa edilen, motorlu araçlarıyla yolculuk yapanların konaklama, yeme-içme ve araçlarının park ihtiyaçlarını karşılayan en az on odalı tesisler olup aşağıda belirtilen asgari nitelikleri taşırlar:

- a) Tesisin kolayca bulunmasını ve görülmesini sağlayan yol ve yön işaretleri, otopark ile diğer hizmet tesislerini gösteren işaretler, yeterli aydınlatma ile iyi bir çevre düzenlemesi,
- b) Trafik gürültüsüne karşı gerekli önlemler,
- c) Sadece yaz sezonu boyunca açık tutulan tesisler hariç olmak üzere girişte rüzgarlık, hava perdesi, döner kapı veya benzeri düzenleme,
- d) Resepsiyon ve bekleme yeri,
- e) Yönetim odası,
- f) Telefon, faks ve internet hizmetleri,
- g) Oda sayısının en az yüzde yirmibeşine hizmet verebilecek sayıda kıymetli eşya kasası,
- h) Kahvaltı hizmetini de verecek şekilde düzenlenmiş oturma salonu ve kahvaltı ofisi,
- i) Yirmidört saat büfe hizmeti,
- j) İlk yardım malzeme ve gereçleri bulunan dolap,
- k) Yirmidört saat hizmet veren satış ünitesi,
- l) Oda sayısının yüzde sekseni oranında otopark.

Tatil köyleri

Madde 21 - Tatil köyleri; doğal güzellikler içerisinde, rahat bir konaklama yanında çeşitli spor, eğlence ve satış hizmetlerinin de sağlandığı yaygın yerleşim düzeninde, eğimli arazilerde kottan kazanılan katlar da dahil olmak üzere en fazla üç katlı yapılardan oluşan ve en az seksen odalı tesislerdir. Tatil köylerinde, doğal varlıklar ile yöresel değerlerin korunmasına da özen gösterilerek nitelikli çevre düzenlemesi yapılır. Tatil köyleri aşağıda belirtilen nitelikleri taşırlar:

a) Giriş ve park üniteleri: Tatil köyü hudutları emniyet altına alınır, girişte kontrol ünitesi ile tesis bünyesinde otopark düzenlenir.

b) Yönetim tesisleri: Yönetim tesisleri aşağıdaki nitelikleri taşır:

- 1) Resepsiyon, danışma, telefon kabini ve bekleme yerinden oluşan bir kabul alanı,
- 2) Yeterli büyüklükte bagaj odası ile emanet hizmeti,
- 3) En az iki adet yönetim odası,
- 4) Oda sayısının en az yüzde yirmibeşine hizmet verebilecek sayıda veya müşteri yatak odalarının tamamında kıymetli eşya kasası,
- 5) Bagaj taşıma hizmeti,
- 6) Sürekli hizmet verilmesine yönelik doktor ve hemşire anlaşması ile revir, müşterilerin bu konuda bilgilendirilmesi,
- 7) Müşterilere tesisin bütününe tanıtıcı ve tüm birimlere ulaşımını kolaylaştırıcı görsel doküman gibi hizmet sunumu.

c) Geceleme birimleri: Geceleme birimleri aşağıda belirtilen nitelikleri taşırlar:

- 1) Tatil köyünün diğer ünitelerinin gürültü ve rahatsız edici etkilerinden korunacak biçimde düzenlenmesi,
- 2) Müşterilerin oda ve diğer ünitelere rahatça ulaşımını sağlayacak ve karanlıkta da görülebilecek nitelikte yönlendirme işaretleri,
- 3) İklim koşullarına göre klima,
- 4) Odalarda dışarı ile doğrudan bağlantılı telefon hizmeti,
- 5) Oda banyolarında saç kurutma makinesi, minibar,
- 6) Odalara mesaj bırakabilme sistemi ya da buna yönelik hizmet verilmesi,
- 7) Kat hizmetinin verilmesini sağlayacak sayıda kat ofisleri.

d) Spor, eğlence, yeme-içme, dinlenme tesisleri ve çevre düzenlemesi: Bu üniteler aşağıda belirtilen nitelikleri taşırlar:

- 1) Aletli jimnastik, bilardo, bowling, golf, tenis, voleybol, badminton, trampolin, squash, su oyunları, kayak ve deniz sporları gibi tesisin kuruluş yerine uygun nitelikteki çeşitli spor imkanlarından en az dört adedi,
- 2) Kapalı ya da açık yüzme havuzu,
- 3) Serbest zamanların değerlendirilmesi amacıyla dinlenme terasları, açık veya kapalı bar, açık hava tiyatrosu, açık dans yeri gibi yardımcı tesislerden en az üç adedi,
- 4) Oyun veya televizyon salonu,
- 5) Çocuk oyun parkı ve bu yerlerde çocuklar için özel tuvaletler,
- 6) Tesiste tatil köyünün yapı ve işletme nitelikleri ile uyumlu ikinci sınıf lokanta, lokantanın kapalı kısmında iklim koşullarına göre klima, açık kısımlarında ise güneş ve yağmurdan koruyucu gerekli önlemler, mutfak için servis avlusu ve servis girişi,
- 7) Kabul alanından ayrı oturma salonu veya okuma salonu,
- 8) Satış yerleri,
- 9) İklim koşullarına göre klima,
- 10) Çamaşır yıkama ve ütüleme hizmeti,
- 11) Arazinin muhtelif yerlerinde resepsiyon ile irtibatlı tesisat.

e) Personel: Toplam personel sayısının en az yüzde onbeşi oranında konusunda eğitim almış personel ile idari personelin konusunda eğitilmiş veya en az beş yıl deneyim sahibi olması gereklidir.

f) Sınıflandırma: Yukarıda belirtilen nitelikleri taşıyan tesisler dört yıldızlı tatil köyü, yerleşme özellikleri, yapı, tesisat, donatım, dekorasyon ve servis yönünden üstün özellikler gösteren ve ilave olarak aşağıda belirtilen nitelikleri taşıyan tesisler beş yıldızlı tatil köyü olarak sınıflandırılır.

- 1) Odalarda uydu veya video yayınları imkanı olan televizyon, kıymetli eşya kasası, banyolarda; bornoz, diş temizlik kiti, tek kullanımlık terlik, duş köpüğü, makyaj temizleme pamuğu, kutu kağıt mendil gibi en az beş adet amblemli malzeme,
- 2) Odaların balkon, teras gibi bölümlerinde ayrı oturma grubu ve nitelikli açık alan düzenlemesi,
- 3) Dört odadan az olmamak üzere oda kapasitesinin asgari yüzde beşi oranında tütün ve tütün mamulleri içilmeyen oda düzenlemesi,
- 4) Lokantanın, birinci sınıf olarak düzenlenmesi, tesis bünyesinde ayrıca kafeterya veya ikinci sınıf lokanta bulunması halinde birinci sınıf lokantanın kapasitesinin en az yüz kişilik olacak şekilde düzenlenebilmesi, lokantanın kapalı kısmında iklim koşullarına göre klima, açık kısımlarında ise güneş ve yağmurdan koruyucu gerekli önlemler, mutfak için servis avlusu ve servis girişi,
- 5) Diskotek veya gece kulübü veya benzeri eğlence imkanı veren ayrı bir salon,
- 6) Uzman personel refakatinde çocuklara bakım ve oyun imkanları sağlanan çocuk bakım odası ve bahçesi,
- 7) Türk hamamı veya sauna,
- 8) Bay ve bayan kuaförü,
- 9) Kuru temizleme hizmeti,
- 10) Toplam personel sayısının en az yüzde yirmibeşi oranında konusunda eğitim almış personel,
- 11) Özel geceler, yarışma, parti gibi ek eğlence imkanları ile müşterilerin bu imkanlara katılımının sağlanması,
- 12) Oda sayısının yüzde biri oranına yeterli olabilecek düzeyde internet hizmeti verilen mahal,
- 13) Resepsiyondan ayrı bir mahalde müşteri ilişkileri, danışmanlık gibi hizmetlerin deneyimli personel tarafından sağlanması.

Pansiyonlar

Madde 22 - Pansiyonlar; yönetimi basit, yemek ihtiyacının idare tarafından sağlanabildiği veya müşterilerin kendi yemeklerini bizzat hazırlayabilme imkanı bulunan, en az beş odalı tesisler olup aşağıda belirtilen asgari nitelikleri taşırlar:

- a) Giriş holü, emanet hizmeti,
- b) Oturma, yemek ve kahvaltı ihtiyacını karşılayabilecek, yazlık tesislerde kısmen açık da olabilen, yeterli kapasitede bir salon,
- c) Yemek ihtiyacının işletme tarafından verilmemesi durumunda pansiyon mutfaklarında ihtiyaca göre yeterli sayıda buzdolabı, pişirme ve ızgara donanımı, bulaşık yıkama, hazırlık ve malzeme istif yerleri, servis malzemesi dolapları,
- d) İlk yardım malzeme ve gereçleri bulunan dolap.

Kampinger

Madde 23 - Kampinger; karayolları güzergahları ve yakın çevrelerinde, deniz, göl, dağ gibi doğal güzelliği olan yerlerde kurulan ve genellikle müşterilerin kendi imkanlarıyla geceleme, yeme-içme, dinlenme, eğlence ve spor ihtiyaçlarını karşıladıkları en az on ünitelik tesislerdir.

a) Çevre düzenlemesi: Kamping alanı, kamping iç ve dış güvenliklerinin sağlanabileceği biçimde çevre özelliklerine göre çit, duvar, yeşillik gibi düzenlemeler ile çevreden tecrit edilerek aydınlatılır. Kamping alanı drene edilerek ağaçlandırılır. Boş alanlar çimlendirilir. Geceleme birimlerini rahatsız etmeyecek şekilde okuma, dinlenme, spor, eğlence, yeme, içme gibi amaçlar için gerekli düzenlemeler yapılır. Araç yolları, arazi ve iklim şartlarına uygun olarak toz kaldırmayacak şekilde düzenlenir.

b) Kapasite ve kampçı birimleri: Kampinglerde, kampçı ünitesi başına hesaplanacak alan seksen metrekaredir. Kampçı ünitesi; çadır veya çadır-araba veya otopark veya bungalovdan oluşur, her ünite ortalama üçer kişiliktir. Yerli ve yabancılara ait karavan veya otoparkların bakım, onarım ve kışlaması için gerekli düzenlemeler yapılabilir. Bungalov üniteleri; en fazla üç yatak kapasiteli düzenlenir, toplam kampçı ünitesi sayısının yüzde yirmisini aşamaz, ayrıca bu ünitelerde mutfak düzenlemesi yapılamaz.

c) Giriş tesisleri: Girişte otopark, resepsiyon, emanet ve telefon hizmeti verilen düzenleme yapılır.

d) Müşterek kullanım tesisleri: Kampinglerde müşterek kullanım tesisleri aşağıda belirtilen şekilde düzenlenir:

- 1) Konaklamaya ayrılan alanın zemininin kullanım amacına uygun biçimde düzenlenmesi,
- 2) Her on kampçı için en az bir kadın ve bir erkek tuvaleti, duş ve lavabosu, lavaboların yanında priz,
- 3) Her on kampçı için en az bir adet çamaşır yıkama makinesi ve ütüleme yeri,
- 4) Her beş ünite için içerisinde en az bir yemek hazırlama, pişirme, bulaşık yıkama imkanı ile kilitli soğutucu dolaplar bulunan üstü kapalı bir mahal.

e) Kampçılara sağlanan hizmetler: Kampinglerde aşağıda belirtilen hizmetler verilir:

- 1) Satış yeri,
- 2) İlk yardım malzemeleri,
- 3) Karavanların tuvalet ve atık su tanklarının boşaltılacağı uygun mahaller,
- 4) Kampçı ünitelerine elektrik hizmeti,
- 5) Kampçılara sıcak-soğuk kullanma suyu ve sağlıklı içme suyu hizmeti.

Apart oteller

Madde 24 - Apart oteller; mesken olarak kullanılmaya elverişli bağımsız apartman ya da villa tipinde inşa ve tefriş edilen, müşterinin kendi yeme ve içme ihtiyacını karşılayabilmesi için gerekli teçhizat ile donatılan ve otel olarak işletilen tesislerdir.

Apart oteller; belgeli bir otel veya tatil köyü veya turizm kompleksi yatırım veya işletmesi bütünü içinde yer alabildiği gibi en az on ünitelerden oluşacak şekilde, bir tesis bünyesinde bulunma zorunluluğu olmadan "müstakil apart otel" adı altında müstakilen de düzenlenebilir. Apart otellerin asgari nitelikleri aşağıdaki şekildedir:

a) Resepsiyon, bekleme ve idare birimi,

b) Apart ünitelerinde;

- 1) Tefriş elemanlarında standart beraberliği,
- 2) Yatak odalarında; yatak, komodin, gece lambası, elbise dolabı ile yataklarda; çarşaf ve kılıflı yastıklar, iklim şartlarına göre pike ve battaniye,
- 3) Yaşam odasında; kapasiteye uygun koltuk, yemek masası, sandalyeler ve sehpa,
- 4) Mutfakta; ocak, buzdolabı, yeterli servis malzemesi dolaplar ve kapalı metal çöp kutusu,
- 5) Banyo, çamaşır yıkama ve ütüleme hizmeti verilmemesi halinde otomatik çamaşır

makinesi,

6) İlk yardım dolabı,

c) Yerleşim merkezleri dışındaki apart otellerde, satış ünitesi.

Tesis bünyesindeki apart otellerde yukarıda (a) ve (c) bentlerinde belirtilen nitelikler, apart ünitelere de hizmet verecek şekilde düzenlenmişse ayrıca aranmaz.

Apart ünitelerin toplam yatak kapasitesi, içinde yer aldıkları ve beraber işletildikleri konaklama tesislerinin toplam yatak kapasitesinin yüzde yirmibeşini, dört ve beş yıldızlı otellerde yüzde kırkını aşamaz.

Apart otellerin kapasitesinin hesabında oturma alanı dışındaki odalar iki yataklı kabul edilir. Yedi ve dokuz metrekare arasında olan odalar tek yataklı düzenlenir. İki yatak odasına ilave her iki yatak odası için ayrı banyo-tuvalet düzenlemesi yapılır.

Hosteller

Madde 25 - Hosteller; gençlik turizmine cevap verebilecek ve yeme-içme hizmeti veren veya müşterinin kendi yemeklerini bizzat hazırlayabilme imkanı olan en az on odalı tesisler olup aşağıda belirtilen asgari nitelikleri taşırlar:

- a) Resepsiyon, vestiyer, emanet kasa, bagaj yeri ve bekleme yerinden oluşan giriş holü,
- b) Kapasiteye uygun oturma salonu,
- c) Yatak odaları ile bağlantılı sorumlu kişi odası,
- d) Yönetici odası,
- e) Lokanta veya kafeterya hizmeti verilmesi veya müşterilerin kendi yemeklerini bizzat hazırlayabilme imkanı olan yeterli teçhizatlı mutfak, yemek salonu,
- f) Müşterilerin kendi imkanlarıyla eğlenmelerini sağlayabilecek düzenleme,
- g) Kız ve erkekler için ayrı bölümler halinde kişi başına en az dört metrekare alan sağlanmış en fazla sekiz kişilik odalar ve en fazla sekiz yatağa bir banyo,
- h) İlk yardım, emanet ve telefon hizmetleri,
- i) Çamaşır yıkama, ütüleme ve kurutma imkanı sağlayan mahaller,
- j) Genel depo ve spor malzemeleri odası,
- k) İşletme aşamasında ulusal federasyonca belirlenen kurallara uygun olarak işletme faaliyeti göstermek.

YEDİNCİ BÖLÜM

Özel Tesisler

Özel tesisler

Madde 42 - Özel tesisler, bu fıkranın (a) ve (b) bentlerinde yer alan tanımlardan birine giren ve Bakanlıkça desteklenmeleri uygun görülen;

- a) Bu Yönetmelikte belirlenmiş olan türleri veya nitelikleri sağlayamayan, ancak yapı, sokak, doğa, sanat, tarih gibi özelliklerden en az biri bulunan, deneyimli veya konusunda eğitimli personel ile nitelikli hizmet sunulan,
- b) Bu Yönetmelikte belirlenmiş olan türleri veya nitelikleri sağlayamayan, özgünlük, üstün hizmet, ulusal veya uluslararası şöhret gibi nitelikleri nedeniyle işletme özelliği arz eden, deneyimli ve konusunda eğitimli personel ile nitelikli hizmet sunulan, tesislerdir.

Özel tesis turizm işletmesi belgesi taleplerinde, tesis özelliğine ilişkin ayrıntılı görsel ve yazılı doküman ile Bakanlığa başvurulur. Tescilli kültür varlığı niteliğindeki yapılarda gerçekleştirilenler dışındaki özel tesislere turizm yatırımı belgesi verilemez.

Butik oteller

Madde 43 - Yapısal özelliği, mimari tasarımı, tefriş, dekorasyon ve kullanılan malzemesi

yönünden özgünlük arz eden, işletme ve servis yönünden üstün standart ve yüksek kalitede, deneyimli veya konusunda eğitimli personel ile kişiye özel hizmet verilen ve aşağıda belirtilen nitelikleri taşıyan en az on odalı otellerdir:

- a) Modern, reproduksiyon, antika gibi özelliği olan mobilya ve malzemeler ile tefriş ve dekorasyon,
- b) Beş yıldızlı otel odaları için belirlenen nitelikleri taşıyan konforlu odalar,
- c) Kapasiteye yeterli kabul holü, kahvaltı salonu, oturma salonu,
- d) Yönetim odası,
- e) Alakart lokanta,
- f) Genel mahallerde klima sistemi,
- g) Yirmidört saat oda servisi,
- h) Çamaşır yıkama ve kuru temizleme hizmeti,
- j) Otopark hizmeti,
- k) Odalara, müşteri tarafından seçilen en az bir adet günlük gazete servisi.

Ek 2 Kültür ve Turizm Bakanlığı Konaklama Yapılarının Sınıflandırılmasında Kullanılan Puanlama Formları

(Pansiyonlar, Kampingler, Apart Otel, İkinci Konut, Oberj, Av, Spor Tesisi, Hosteller, Yüzer Otel , Yüzer Lokanta, Yayla Evleri, Müstakil Eğlence Yeri, Barlar, Eğlence Merkezleri, Havuzlar, Plaj Tesisleri, Kongre Ve Sergi Merkezleri, Temalı Park, Golf Tesisi, Günübürlük Tesisler, Mola Noktası, Terminal Hizmetler, Özel Belgeli Tesisler)

BİRİNCİ BÖLÜM

(GENEL NİTELİKLER)

Tesisin Çevresi Ve Genel Görünümü

- 1- Bina veya binaların dış cephe kaplamaları ve görünümü,
 - Alüminyum, mermer, özel malzeme, (3 puan)
 - Hazır sıva, mozaik v.b. (2 puan)
 - Boya, badana, (1 puan)
- 2- Ulaşım imkanları ve trafik sirkülasyonu
 - Her türlü araçla ulaşım imkanı olan yerler(3 puan)
 - Yalnız özel araç veya taksi kiralarak ulaşılabilen yerler(2 puan)
- 3- Tesise girişteki genel görünüm (3 puan)
- 4- Tesis girişinde bedensel engelliler için düzenleme, (2 puan)
(Tesis girişinde %6 meyili geçmeyen rampa)

Otopark,

- 5- Otopark,
 - Tesis kapasitesinin % 50'si oranında zemini asfalt veya beton, (5 puan)
 - Tesis kapasitesinin % 30'u oranında zemini asfalt veya beton, (3 puan)
 - Tesis Kapasitesinin % 10'i oranında zemini asfalt veya beton, (1 puan)
- 6- Garaj veya otoparkta görevli personel, (24 saat hizmet) (2 puan)
(Görevine uygun kıyafeti bulunması halinde değerlendirilir.)

Bahçeler (Müşteri Kullanımına Yönelik Düzenlemesi Olan Bahçeler)

- 7- Bahçe düzenlemesi, (3 puan)
- 8- Temizlik ve devamlı bakımı, (3 puan)
- 9- Aydınlatması, (1 puan)
- 10- Bahçede bedensel engelliler için yapılan düzenleme, (2 puan)(Bahçe rampalı ise meyili % 6'dan az olan en az 180cm genişliğinde düz ve engelsiz yollar)

Tesise Giriş

11- Resepsiyon, danışma, vezne, emanet, bagaj, telefon kabini ve bekleme yerlerinden oluşan kabul alanının düzenlenmesi,

- İyi ve fonksiyonel bir düzenleme, (4 puan)
- Normal düzenleme, (2 puan)

12- Zemin kaplaması,

a) Halı

- Özel dokuma yün halı, (Tam kaplama 6 puan)
- Tüylü yün halı, (Tam kaplama 5 puan, kısmi kaplama 3 puan)
- Sentetik yün halı, (Tam kaplama 4 puan, kısmi kaplama 2 puan)
- Keçe tipi yer kaplaması, (Tam kaplama 3 puan, kısmi kaplama 1 puan)

b) Diğerleri,

- Granit (6 puan)
- Mermer, seramik. (5 puan)
- Karo, camcila parke v.b. (3 puan)
- Marley, mozaik v.b. (1 puan)

13- Dekorasyon,

- Özel dekorasyon (Bir kültürü yansıtan)(5 puan)
- İyi bir dekorasyon (3 puan)
- Normal dekorasyon (1 puan)

14- Tefriş elemanları,

- Çok iyi Özel malzeme ile fonksiyonel düzenleme (5 puan)
- İyi malzeme ile fonksiyonel düzenleme (3 puan)
- Normal malzeme ile fonksiyonel düzenleme (1 puan)

15- Şikayet ve dileklerin yazılabileceği şikayet defteri hakkında müşterilerin bilgilendirilmesi(2 puan)

16- Fiyat teşhiri, (1 puan) (Uygulanan fiyatlar teşhir edilmelidir.)

17- Müşterilerle ilişkiler ve danışmanlık hizmetinin resepsiyondan ayrı bir mahalde verilmesi, (1 puan)

18- Müşteri emanet kasası, (Kapasiteye yeterli, çift anahtarlı ve numaralı), (2 puan)

19- Satış yerleri, (Mücevherat, hediyelik eşya, parfümeri, butik, kırtasiye “gazete - mecmua - kartpostal” v.b. ürünlerin satıldığı dükkanlar) (Her bir satış yeri 2 puan, toplam 10 puanı geçemez.)

20- Müşterilerin görüşürken rahatsız olmayacağı ve etrafı rahatsız etmeyeceği telefon veya telefonlar,

- Ulusal veya uluslararası otomatik konuşma imkanı, (Ankesörlü telefon veya otomatik konuşma imkanı) (2 puan)

- Santral aracılığı ile konuşma imkanı, (1 puan)

21- Müdür, muhasebe, personel müdürü v.b. yönetici odaları, (Her biri 1 puan, toplam 5 puanı geçemez)

22- Genel mahallerde yayın yapan hoparlör düzeni(2 puan)

Büfe

23- Çay, kahve pişirme yerinin düzenlemesi,

- Çok amaçlı hazırlık donatımı, (3 puan)

- Normal donatım, (1 puan)

24- Buz makinası, (3 puan)

25- Yiyecek, içecek ve alkollü içki servisi, (herbiri 2 puan)

Genel Tuvaletler

26- Zemin,

- Granit, (6 puan)

- Mermer, seramik (5 puan)

- Karo vb (3 puan)

- Mozaik (1 puan)

27- Duvar kaplamaları,

- Tavana kadar mermer, seramik, v.b. (3 puan)

- Yarım kaplama, (2 puan)

28- Temizlik ve devamlı bakım,

- Çok temiz ve bakımlı, (7 puan)

- Temiz ve bakımlı, (4 puan)

29- Havalandırma,

- Yeterli mekanik havalandırma, (3 puan)

- Yeterli doğal havalandırma, (2 puan)

- 30- Alafranga tuvaletlerde forksiyonel yıkama imkanı, (1 puan)
- 31- Erkek tuvaletlerinde pisuvarlar arasında ayıraç, (1 puan)
- 32- Baslar/Rezervuarlar (İyi kalite ve fonksiyonu yerine getiren)(3 puan)
- 33- Hijyenik klozet kapak kağıdı, (2 puan) (Klozet üzerini tam kaplayan, tek kullanımlık)
- 34- Çöp kutusu, (1 puan)
- 35- Lavabo ebatlarının uygunluğu(en az 40x50 cm)(1 puan)
- 36- Lavabo ayna ebatlarının uygunluğu(en az 40x50cm)(1 puan)
- 37- Lavabo ve etejerin niteliği ve birbirine uyumu,
- Tezgahlı lavabo ve büyük ayna, (4 puan)
 - Ayaklı lavabo ve etejeri iyi kalite, (3 puan)
 - Normal lavabo ve etejeri iyi kalite, (2 puan)
- 38- Aynanın niteliği,
- Kaliteli ayna, (2 puan)
 - Normal ayna, (1 puan)
- 39- El kurulama imkanı,
- Kağıt havlu (en az 20 cm. eninde)veya rulomatik havlu (2 puan)
 - El kurutma makinası, (1 puan)
- 40- Armatürler,
- Fotoselli, ayarlı (3 puan)
 - İyi kalite(2 puan)
 - Normal kalite, (1 puan)
- 41- Kapılar üzerinde bedensel engellilere ait olduğu vinyitlerle belirlenen lavabo ve tuvalet düzenlemesi, (4 puan)
- (Girişte eşik olmayan, genişliği en az 81.5cm ve dışarı açılan kapı, klozet yükseltilmiş veya duvara monte edilmiş, sifon yerden en fazla 1 metre yükseklikte tutunma barları ayarlanabilir, lavabo tekerlekli sandalyenin altına girebileceği ve oturarak el yıkanabilecek yükseklikte, ayna göz hizasında veya inip çıkan ayarlı veya sabit olduğunda öne doğru 10-15 derece eğik olacak, tekerlekli sandalyenin 90 derecelik dönüşüne uygun “140x110 cm.” Ebadında kaygan olmayan bir alan bulunacaktır.)

Müzik Yayını

- 42- Genel mahallerde müzik yayını, (2 puan)

Havalandırma

43- Tesisin bulunduğu yer ve bölgeye göre havalandırılması gereken mahallerde,

- Yeterli mekanik havalandırma, (4 puan)

- Yeterli doğal havalandırma, (2 puan)

Klima

44- Klima (Isıtma-soğutma sistemi)

-Tüm hacimlerde, (10 puan)

- Yalnız genel mahallerde veya yatak odalarında, (5 puan)

Aydınlatma

45- Jenaratör desteğinde devamlı ve yeterli elektrik sağlanması, (4 puan)

46- Tüm hacimlerin fonksiyonlarına uygun aydınlatılması, (2 puan)

Su Tesisatı

47- Devamlı ve yeterli basınçta sıcak su, (5 puan)

48- Armatürlerden sıcak ve soğuk işaretlerine uygun su akması, (1 puan)

49- Su kesilmesi halinde tesisin su ihtiyacını karşılayacak yeterlikte depo ve depolar, (3 puan)

50- Şehir şebekesi haricinden sağlanan sular için sağlığa uygunluk raporu, (3 puan)

51- Su arıtma tesisatı; (5 puan)

Personel

52- Personel üniteleri, (Asgari ihtiyaçları karşılayacak malzeme ile tefriş ve kullanılabilir durumda olmak koşuluyla)

- Soyunma yerleri,

- Duş, tuvalet ve lababoları,

- Oturma ve yemek yeme mahalleri,

- Yatakhaneleri,

(Herbiri 3 puan, toplam 9 puanı geçemez.)

53- Personelin mesleki bilgi ve görgü seviyesi ile müşteriye davranışları,

- Uzman personel ile üstün hizmet, (5 puan)

- Bilgili personel ile iyi hizmet, (3 puan)

- Normal personel ile iyi hizmet, (1 puan)

54- Personelde işlerine ve görev yerlerine uygun özel ve temiz kıyafet, (4 puan)

55- Tesiste yabancı dil bilen önbüro ve servis personeli sayısının toplam ön büro ve servis personeli sayısına oranı,

- % 50'sinden fazlası yabancı dil biliyor, (5 puan)
- % 30 – 50'si arasında yabancı dil biliyor, (3 puan)
- % 20 – 30'u arasında yabancı dil biliyor, (1 puan)

56- Personelin dış görünümü, (Kendine bakımı, temizliği v.b.) (4 puan)

57- Müşteri isteğinin karşılanma süresi, (2 puan)

Temizlik Ve Devamlı Bakım

58- Çevre temizliği, (Ana giriş ve tesisin çevresi)

- Çok temiz (5 puan)
- Temiz, (3 puan)

59- Müşteri mahallerinin temizliği, (Müşterilerin sürekli hizmetinde olan ortak kullanım alanları ve buralarda bulunan tefriş elemanları ve malzemeleri.)

- Çok temiz ve bakımlı, (8 puan)
- Temiz ve bakımlı, (5 puan)

60- Müşteri mahallerinin dışındaki ünitelerin temizliği,

- Çok temiz ve bakımlı, (8 puan)
- Temiz ve bakımlı, (5 puan)

İlk Yardım

61- İlk yardım hizmetini eksiksiz verebilecek araç ve gereçler(3 puan))

Çevre

62-Çevreyi rahatsız etmeyecek şekilde gürültüyü önleyici ızalasyon, (4 puan)

63- Çevrede bulunan rahatsız edici etkenler, (Tren, otaogar, havaalanı, fabrika ve atelyeler, karayolu güzergahı v.b.)

- Bu etkenlerden hiçbir şekilde zarar görmüyor, (4 puan)
- Bu etkenlerden az zarar görüyor, (1 puan)

Yangın Önlemleri

64- Yangın uyarı sistemi,

- Isıya veya dumana duyarlı ve merkezi kontrol panelli otomatik alarm sistemi, (5 puan)
- Standart alarm sistemi, (2 puan)

65- Yakacak maddelerinin ocaklardan ve ateş alma ihtimali mevcut mahallerden uzakta ve tecrit edilmiş

durumda olması, (2 puan)

66- Uygun yerlerde yangına karşı ikaz ve yangın anında çıkış yollarını gösterir işaretler(Koridorları doğrudan dışarıya açılan tesislerde değerlendirilmez)

- Tesisin elektrik şebekesinden ayrı çalışabilen yeterli ışıklı işaretler, (3 puan)
- Işık söndüğü zaman karanlıkta yön gösterebilen işaretler(1 puan)

67- Yangın anında tahliyeyi kolaylaştırmak amacıyla, odalarda yangın merdiveninin yerini gösteren kat planının bulundurulması, (2 puan)

68- Yangın konusunda personelin eğitimi (3 puan)

69- Yangın çıkış kapılarında içeriden anahtar yardımı olmadan dışarıya açılabilmeyi sağlayan kapı kilit sistemi, (2 puan)

70- Yangın söndürücüler,

- Isıya veya dumana duyarlı otomatik söndürme sistemi (3 puan)
- Yangın söndürme tüpleri (2 puan)
- Yangın söndürme hortumu (1 puan)

Çöpler

71- Çöplerin muhafazası ve yok edilmesi,

a) Çöpleri toplanan turizm işletmelerinde çöplerin muhafazası,

- Çöp bekletme odası, (Burada kapalı naylon torbalar içinde muhafazası) (4 puan)
- Kapalı naylon torbaların, kapalı bidonlar içinde muhafazası, (2 puan)

b) Çöpleri toplanmayan turizm işletmelerinde çöplerin muhafazası ve sağlıklı biçimde yok edilmesi,

- Çöp bekletme odası, (Kapalı naylon torba içinde muhafaza ve çöplüklere nakletme) (4 puan)
- Kapalı naylon torbaların kapalı bidonlar içinde muhafazası ile nakledilmesi, (2 puan)

72- Çöp bekletme odalarında soğuk hava tertibatı, (4 puan)

İKİNCİ BÖLÜM

(KONAKLAMA)

Yatak Odaları

1- Kapı kilitleri,

- Şifreli kart sistemi ile açılabilen kilitler, (5 puan)
- Dışarıdan yalnızca anahtar, içeriden kapı tokmağı ile açılan kilitler,(3 puan)
- Dışarıdan yalnızca anahtar, içeriden kapı kolu ile açılan kilitler,(2 puan)
- Dışarıdan ve içeriden kapı kolu ile açılan kilitler, (1 puan)

2- Zemin kaplaması,

a) Halı

- Özel dokuma yün halı, (Tam kaplama 6 puan)
- Tüylü yün halı, (Tam kaplama 5 puan, kısmi kaplama 3 puan)
- Sentetik yün halı, (Tam kaplama 4 puan, kısmi kaplama 2 puan)
- Bukle tipi yer kaplaması, (Tam kaplama 3 puan, kısmi kaplama 1 puan)

b) Diğerleri,

- Granit (6 puan)
- Mermer,seramik v.b. (4 puan)
- Karo, camcila parke v.b. (3 puan)
- Marley, mozaik v.b. (1 puan)

3- Yatak odalarının tefriş ve dekorasyonunda standart beraberliği (5 puan)

4- Tefriş elemanları ve düzenleme

- İyi malzeme ile fonksiyonel düzenleme(3 puan)
- Normal malzeme ile fonksiyonel düzenleme(1 puan)

5- Odalarda telefon,

- Her odadan dışarıya direk bağlantı, (6 puan)
- Her odadan dışarıya santral aracılığı ile bağlantı, (3 puan)

6- Niteliğini kaybetmemiş, özürsüz yastık ve battaniye veya pike,

- Çok iyi kalite, (3 puan)
- İyi kalite, (2 puan)
- Normal kalite, (1 puan)

7- Niteliğini kaybetmemiş, özürsüz yastık kılıfları ve çarşaflar, (Aynı müşteri için)

- Hergün değişme, (5 puan)
- 2 günde bir değişme, (3 puan)
- 3 günde bir değişme, (1 puan)

8- Bedensel engelliler için zemini halı kaplı yatak odası düzenlemesi, (4 puan)

(Kapı genişliği en az 81.5 cm olacak ve girişte eşik bulunmayacak. Tek kişilik odalar 17 m2'den, giriş hol 150 cm'den, dar kenarı 345 cm'den az olmamak kaydıyla, iki kişilik odalar 20 m2'den, dar kenarı 380 cm'den küçük olmayacak, dengesiz duran ve sivri köşeli eşyalar bulunmayacak, elbise dolabı kapıları sürmeli ve askı yüksekliği 140 cm'den az olacak,

elektrik düğme ve prizleri en fazla 100 cm yükseklikte, radyatör ve borular kapatılmış olacaktır.) (4, 38 ve 48 inci maddelerden puan alınması halinde değerlendirilir.)

Banyolar

9- Zemin kaplaması,

- Granit, (6 puan)
- Mermer, seramik (5 puan)
- Karo vb (3 puan)
- mozaik (1 puan)

10- Banyo nitelikleri, (Emniyet tutacağı, sabunluk, havlu asacakları, elbise asacakları, tuvalet kağıdı yeri, üzerinde gerilimi yazılı korunaklı priz.) (Herbiri 1 puandır.)

11- Lavabo, aydınlatılmış aynası ve etejeri,

- Tezgahlı lavabo, büyük ayna (4 puan)
- Ayaklı lavabo, iyi kalite malzeme, (3 puan)
- Normal lavabo, iyi kalite malzeme, (2 puan)

12- Armatürler ve bataryalar,

- Fotoselli, ayarlı (3 puan)
- İyi kalite, (2 puan)
- Normal kalite, (1 puan)

13- El ve banyo havluları, (Niteliğini kaybetmemiş)

- Hergün değişme (5 puan)
- 2 günde bir değişme, (3 puan)

38- Bedensel engelliler için düzenlenen oda banyoları, (4 puan)

(142 ncı maddedeki şartlara ilaveten 70x160x55 cm. ebadında küvet, armatürler küvet boyunca yerleştirilmiş ve küvet başlarında yeterince geniş oturma yerleri, tavana monteli ayarlanabilir sarkan tutma yerleri ve tutunma barları bulunacak, banyo kapısı dışarı açılacak ve girişte eşik bulunmayacaktır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

(YEME - İÇME)

Yemek Salonu

1-Yemek salonu girişinde fiyat teşhiri, (Uygulanan fiyatlar teşhir edilmelidir.) (1 puan)

2- Zemin kaplaması,

a) Halı

- Özel dokuma yün halı, (Tam kaplama 6 puan)
- Tüylü yün halı, (Tam kaplama 5 puan, kısmi kaplama 3 puan)
- Sentetik yün halı, (Tam kaplama 4 puan, kısmi kaplama 2 puan)
- Bukle tipi yer kaplaması, (Tam kaplama 3 puan, kısmi kaplama 1 puan)

b) Diğerleri,

- Granit (6 puan)
- Mermer,seramik v.b. (4 puan)
- Karo, camcila parke v.b. (3 puan)
- Marley, mozaik v.b. (1 puan)

3- Dekorasyon, tefriş elemanları ve düzenleme

- Çok iyi özel malzeme ile dekorasyon ve fonksiyonel bir düzenleme (5 puan)
- Çok iyi malzeme ile dekorasyon ve fonksiyonel bir düzenleme (3 puan)
- Normal malzeme ile dekorasyon, fonksiyonel bir düzenleme(1 puan)

4- Servis malzemeleri, (Çatal, kaşık, bıçak, tabak, verilen içkiye uygun bardak v.b.)

- Çok iyi kalite sağlam ve temiz, amblemli, (5 puan)
- İyi kalite sağlam ve temiz, (3 puan)
- Normal kalite sağlam ve temiz, (1 puan)

Mutfak

5- Zemin kaplaması,

- Mermer, seramik (5 puan)
- Karo (3 puan)
- mozaik (1 puan)

6- Etler – hamur işleri ve tatlılar – soğuklar – sıcaklar için birbirinden ayrı ya da bölmeye ayrılmış hazırlık yerleri (Herbiri 2 puan, toplam 8 puanı geçemez.)

7-Mutfak araç ve gereçleri(Kuzine, ızgara, fırın, benmari, tabakları sıcak saklama teçhizatı vb)(Herbiri 2 puan, toplamı 10 puanı geçemes)

8- Yiyeceklerin sağlık kurallarına uygun olarak hazırlanması ve saklanması, (2 puan)

Yemekler

27- Türk ve yabancı yemekleri içeren menü, (5 puan)

(Yemeğin sunuş tarzı ve nefaseti dikkate alınır.)

28-Yemek malzemelerinin kalitesi,

- Temiz ve özel seçilmiş malzeme, (6 puan)
- Temiz ve iyi cins malzeme, (4 puan)
- Temiz ve normal malzeme, (2 puan)

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

(EĞLENCE)

Eğlence Salonu

1- Zemin kaplaması,

a) Halı

- Özel dokuma yün halı, (Tam kaplama 6 puan)
- Tüylü yün halı, (Tam kaplama 5 puan, kısmi kaplama 3 puan)
- Sentetik yün halı, (Tam kaplama 4 puan, kısmi kaplama 2 puan)
- Bukle tipi yer kaplaması, (Tam kaplama 3 puan, kısmi kaplama 1 puan)

b) Diğerleri,

- Granit (6 puan)
- Mermer,seramik v.b. (4 puan)
- Karo, camcila parke v.b. (3 puan)
- Marley, mozaik v.b. (1 puan)

2- Dekorasyon, tefriş elemanları ve düzenleme

- Çok iyi özel malzeme ile dekorasyon ve fonksiyonel bir düzenleme (5 puan)
- Çok iyi malzeme ile dekorasyon ve fonksiyonel bir düzenleme (3 puan)
- Normal malzeme ile dekorasyon, fonksiyonel bir düzenleme(1 puan)

3- Servis malzemeleri, (Çatal, kaşık, bıçak, tabak, verilen içkiye uygun bardak v.b.)

- Çok iyi kalite sağlam ve temiz, amblemli, (5 puan)
- İyi kalite sağlam ve temiz, (3 puan)
- Normal kalite sağlam ve temiz, (1 puan)

4-Eğlence salonunda yemek hizmeti verilmesi, (5 puan)

5- Müzik yayını,

- Canlı müzik yayını, (5 puan)
- İyi düzenlenmiş tesisat ile teyp ve benzeri cihazlardan yapılan yayın, (3 puan) (Diskjokey mahalli varsa değerlendirilir.

6- Uluslar arası turizm talebine cevap verebilecek nitelikte program (6 puan)

Bar Ve İçki Yeri

7- Barın görünümü ve düzenlemesi,

- Güzel görünüm ve iyi bir düzenleme, (3 puan)

- Normal görünüm ve normal düzenleme, (1 puan)

8- Bar malzeme ve teçhizatı,

- İçecek cinsine uygun malzeme ve teçhizat kullanılması, (3 puan)

- İçecek cinsine uygun malzeme ve teçhizatın tam olmamasına rağmen, hizmeti aksatmayacak düzeyde olması, (1 puan)

Diğer Üniteler

9- En az 100 kişi kapasiteli kabare, tiyatro, sinema gibi çok amaçlı kapalı salon, (5 puan)

10- Anfiyatiro, sergi salonu, fitness center, Amerikan bar mahalli, kreş v.b. (Her biri 5 puandır, toplam 20 puanı geçemez.

BEŞİNCİ BÖLÜM

(SPOR)

1- Spor alanlarının güvenliğinin sağlanabileceği biçimde, çevre özelliğine göre çit, duvar, yeşillik v.b. ile emniyet altına alınması,(2 puan)

2- Kara sporları ve boş zamanları değerlendirme imkanı,(Voleybol, basketbol, tenis, minigolf, binicilik, jimnastik, satranç v.b.) (Herbiri 2 puan, toplam 10 puandır.)

3- Su sporları ve boş zamanları değerlendirme imkanı,(Deniz motoru, sörf, su kayağı, yelken, yüzme v.b.) (Herbiri 2 puan, toplam 10 puandır.)

4- Çeşitli spor dalları için eğitici görevliler,(Her spor dalı için 2 puan, toplam 6 puanı geçemez.)

5- Yüzme havuzları, (Yan ünite ve filtrasyon sistemi varsa değerlendirilir.) (5 puan)

6- Revir tefriş ve düzenlemesi(2 puan)

7- Revirde doktor veya hemşire hizmeti

Sürekli (6 puan)

Belirli zamanlarda(3 puan)

8- Düzeni ve can güvenliğini sağlayan personel ve teçhizat(12 saat hizmet)(3 puan)(görevin niteliğine uygun kıyafeti bulunması halinde değerlendirilir)

9- Su veya kara sporları için teçhizat ve malzeme odalarında düzenleme(2 puan)

10- İhtiyaca yeterli sayıda soyunma kabinleri ve dolaplarında düzenleme(2 puan)

Ek 3 Büyükşehir Belediyesi İşyeri Açma Ve Çalışma Ruhsatının Verilmesine İlişkin Yönetmelik

Bu Yönetmelik, 24/4/1930 tarihli ve 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, 4/7/1934 tarihli 2559 sayılı Polis Vazife ve Selahiyet Kanunu, 14/6/1989 tarihli ve 3572 sayılı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına Dair Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulüne Dair Kanun, 12/4/2000 tarihli ve 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu, 10/7/2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, 22/2/2005 tarihli ve 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu, 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununa dayanılarak hazırlanmıştır.

BİRİNCİ KISIM

BİRİNCİ BÖLÜM

Tanımlar

Madde 4- Bu Yönetmelikte geçen deyimlerden;

- a) Yetkili idare: Belediye sınırları ve mücavir alanlar dışı ile kanunlarda münhasıran il özel idaresine yetki verilen hususlarda il özel idaresini; büyükşehir belediyesi sınırları ve mücavir alanlar içinde büyükşehir belediyesinin yetkili olduğu konularda büyükşehir belediyesini, bunların dışında kalan hususlarda büyükşehir ilçe veya ilk kademe belediyesini; belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde belediyeyi ve organize sanayi bölgesi sınırları içinde organize sanayi bölgesi tüzel kişiliğini,
- b) Gayrisihhî müessese: Faaliyeti sırasında çevresinde bulunanlara biyolojik, kimyasal, fiziksel, ruhsal ve sosyal yönden az veya çok zarar veren veya vermesi muhtemel olan ya da doğal kaynakların kirlenmesine sebep olabilecek müesseseleri,
- c) Birinci sınıf gayrisihhî müessese: Meskenlerden ve insanların ikametine mahsus diğer yerlerden mutlaka uzakta bulundurulması gereken işyerlerini,
- d) İkinci sınıf gayrisihhî müessese: Müessesenin faaliyeti gerektirdiği takdirde meskenlerden ve insanların ikametine mahsus diğer yerlerden, inceleme kurulunca teklif edilip yetkili idare tarafından uygun görülecek bir mesafede faaliyette bulunması gereken işyerlerini,
- e) Üçüncü sınıf gayrisihhî müessese: Meskenlerin ve insanların ikametine mahsus diğer yerlerin yakınında kurulabilmekle birlikte sıhhî yönden denetim altında bulundurulması gereken işyerlerini,
- f) Sıhhî müessese: Gayrisihhî müesseseler dışında kalan her türlü işyerini,
- g) Umuma açık istirahat ve eğlence yeri: Kişilerin tek tek veya toplu olarak eğlenmesi, dinlenmesi veya konaklaması için açılan otel, motel, pansiyon, kamping ve benzeri konaklama yerleri; gazino, pavyon, meyhane, bar, birahane, içkili lokanta, taverna ve benzeri içkili yerler; sinema, kahvehane ve kıraathaneler; kumar ve kazanç kastı olmamak şartıyla adı ne olursa olsun bilgi ve maharet artırıcı veya zeka geliştirici nitelikteki elektronik oyun alet ve makinelerinin, video ve televizyon oyunlarının içerisinde bulunduğu elektronik oyun yerleri; internet kafeler, lunaparklar, sirkler ve benzeri yerleri,

h) İçkili yer bölgesi: Belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde belediye meclisi, bu sınırlar dışında il genel meclisi tarafından valilik veya kaymakamlığın görüşü alınarak tespit edilen ve içerisinde şarap ve bira dahil her türlü alkollü içeceğin verilebileceği işyerlerinin açılabilmesi için bölgeyi,

ı) Doğal kaynaklar: Hava, su, toprak ve doğada bulunan cansız varlıkları,

j) Çevre sağlığı: İnsan sağlığının çevredeki fizikî, kimyevî, biyolojik, sosyal ve psiko-sosyal faktörlerle tespit edilen yaşam kalitesini,

k) İnceleme kurulu: Birinci sınıf gayrisihhî müesseseler için yer seçimi ve tesis kurma, deneme ve açılma izni amacıyla inceleme yapan; ikinci ve üçüncü sınıf gayrisihhî müesseseler için açılma iznine esas beyanname bilgilerini denetleyip inceleyen kurulu,

l) Yer seçimi ve tesis kurma izni: Birinci sınıf gayrisihhî müesseselerde tesisin yapılmasından önce söz konusu yerde kurulup kurulamayacağı konusunda ve kurulacak yer, proje ve belgelerin uygun görülmesi durumunda müessesenin kurulması için yetkili idarece verilen izni,

m) Deneme izni: Gayrisihhî müesseselerde onaylı projelerine göre yapılan müessesenin, planlanan şekilde çalışıp çalışmadığının ve doğal kaynakların kirlenmesini önlemek için alınan tedbirlerin yeterli olup olmadığının tespiti için yetkili idarenin izni ve denetimi altında belirli bir süre deneme mahiyetindeki faaliyetlere verilen geçici izni,

n) İşyeri açma ve çalışma ruhsatı: Yetkili idareler tarafından bu Yönetmelik kapsamındaki işyerlerinin açılıp faaliyet göstermesi için verilen izni,

o) Mahallin en büyük mülkî idare amiri: İllerde valiyi, büyükşehir belediyesi hudutları içinde kalanlar dahil ilçelerde kaymakamı,

p) Kolluk: Polis ve jandarma teşkilatını,

r) Konaklama yeri: Otel, motel, pansiyon ve kampingler gibi, asıl fonksiyonları müşterilerin geceleme ihtiyaçlarını sağlamak olan yerleri,

s) Organize sanayi bölgesi: 12/4/2000 tarihli ve 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa göre kurulan özel hukuk tüzel kişisini, ifade eder.kanunî işlem yapılıır.

SIHHİ MÜESSESELER İÇİN SINIFLARINA VE ÖZELLİKLERİNE GÖRE ARANACAK NİTELİKLER

A- İŞYERLERİNDE ARANACAK ASGARİ ORTAK ŞARTLAR

I- OTEL VE PANSİYONLAR

Otel ve pansiyonlarda ortak hükümlere ilave olarak, sınıflarına göre aşağıdaki şartlar aranır:

a) Birinci sınıf otel

1- Isıtma, soğutma ve havalandırma, odalar dahil kalorifer veya klima ile yapılacaktır.

2- Bütün odalarda sürekli sıcak su bulunacaktır.

3- Zemin ahşap parke, seramik veya mermer gibi kolay temizlenebilir, yıkanabilir ve dezenfekte edilebilir madde ile kaplanacaktır.

4- Giriş ve salonlarda duvarlar alçı sıva, mermer veya lambri olacaktır.

5- Işıklandırma abajur, kristal, avize, aplik veya gizli ışık tertibatı ile yapılacaktır.

6- Bankolu bir müracaat yeri, telefon santrali ve vestiyer bulunacaktır.

7- Vestiyer duvarları lambri veya benzeri malzeme ile kaplı olacaktır.

8- Otel santraline bağlı olmayan kabinli bir telefon bulunacaktır.

9- Bekleme salonlarındaki koltuk, sehpa ve benzeri eşya iyi cins malzemedden yapılmış olacaktır.

10- Bekleme salonunda ve odalarda uydu yayını yapan televizyon sistemi bulunacaktır.

11- Dinlenme salonları;

11.1- Biri zemin katında olmak üzere en az iki salonu bulunacaktır.

11.2- Işıklandırma kristal avize, aplik veya gizli ışık tertibatı ile sağlanacaktır.

11.3- Mobilya iyi cins malzemedden olacaktır.

11.4- Pencereelerde iyi cins kumaş ve tül perdeler olacaktır.

11.5- Salonlardan birinde orkestra yeri televizyon ve bar bulunacaktır.

11.6- Masa ve sehpalarda cam, porselen veya seramik tablalar olacaktır.

12- Otel, zemin hariç üç kattan fazla ise asansör bulunacaktır.

13- Katlarda servis odaları bulunacaktır.

14- Katlarda her 20 odaya en az 1 adet olmak üzere, bay ve bayanlara ait aynalı, fayanslı, lavabolu, sıvı sabunlu ayrı alaturka tuvaletler bulunacaktır.

15- Odalar;

15.1- Banyolu ve tuvaletli olacaktır.

15.2- Odaların % 20'si daire şeklinde olacaktır.

15.3- Işıklandırma gözü yormayacak şekilde olacak, abajurlu okuma lambası, santral ile bağlantılı telefon bulunacaktır.

15.4- Tercihen gömme gardırop, şifonyer, bavul masası, tuvalet, boy aynası, koltuk ve sehpa bulunacaktır.

15.5- Yatak ortopedik, yatak takımları iyi cins keten veya benzeri, yorganlar yarım kuş tüyü, yastıklar biri kuş tüyü olmak üzere iki adet olacak ve iyi cins battaniyeler bulunacaktır.

15.6- Süit odalar; yatak, oturma odası, banyo olmak üzere en az üç kısım olacaktır.

15.7- Oturma odasında yeteri kadar koltuk ve sehpalardan başka, bir çalışma masası, masa lambası, bir radyo ve televizyon bulunacaktır.

16- Banyolar;

16.1- Küvet gömme olacaktır.

16.2- Alafranga tuvaetli, aynalı, fayanslı, lavabolu, havalandırma tesisatlı olacaktır.

16.3- Duşlu odalarda havalandırma, merkezi sistem veya klima ile sağlanacaktır.

17- Tuvaletlerin zemin ve duvarları kolay temizlenebilir, yıkanabilir ve dezenfekte edilebilir nitelikte olan birinci kalite mermer, seramik ve benzeri malzemedir olacaktır.

18- Birinci sınıf lokanta niteliğinde lokantası ve mutfağı bulunacaktır.

19- Birinci sınıf niteliğinde bay ve bayan berber salonu, manikürcü, sağlık ve fen koşullarına uygun çamaşırhanesi ve ütü yeri bulunacaktır.

20- Malzemelerin girmesi için ayrı bir servis kapısı, otoparkı olacaktır.

21- En az 150 cm genişliğinde yangın merdiveni bulunacaktır.

b) İkinci sınıf otel

1- Isıtma odalar dahil kalorifer veya klima ile yapılacaktır.

2- Bütün odalarda sürekli sıcak su bulunacaktır.

3- Zemin ahşap parke, seramik veya mermer gibi malzeme ile kaplanacaktır.

4- Giriş ve salonlarda duvarlar alçı sıva veya lambri olacaktır.

5- Bankolu bir müracaat yeri, telefon santrali ve vestiyer bulunacaktır.

6- Vestiyer duvarları lambri veya benzeri malzeme ile kaplı olacaktır.

7- Dinlenme salonu,

7.1- En az bir dinlenme salonu bulunacaktır.

7.2- Mobilya iyi cins malzemedir olacaktır.

7.3- Pencerelerde iyi cins kumaş ve tül perdeler olacaktır.

7.4- Salonda orkestra yeri ve uydu yayını alan televizyon bulunacaktır.

7.5- Masa ve sehpalarda cam, porselen veya seramik tablalar olacaktır.

7.6- Dinlenme salonlarındaki koltuk, sehpa ve benzeri eşya iyi cins malzemedir yapılmış olacaktır.

7.7- Klimalı soğutma sistemi olacaktır.

8- Odalar;

8.1- En az yarısı banyolu ve tuvaletli olacaktır.

8.2- En az % 10'u daire olacaktır.

8.3- Işıklandırma gözü yormayacak şekilde olacak, santrale bağlı telefon olacaktır.

8.4- Gardirop, şifoniyer, ayna, koltuk ve sehpa bulunacaktır.

8.5- Yatak ortopedik, yatak takımları iyi cins olacaktır.

8.6- Oturma odasında yeteri kadar koltuk ve sehpalardan başka, bir çalışma masası, masa lambası, bir radyo ve televizyon olacaktır.

8.7- Dairelerde, yatak odası, banyo ve tuvalet olacaktır.

9- Katlarda yeteri kadar banyo ve tuvalet bulunacaktır.

10- Tuvalet ve banyolar kolay temizlenebilir, yıkanabilir ve dezenfekte edilebilir malzeme ile kaplı olacaktır.

11- Yemek verilmesi halinde, ikinci sınıf lokanta niteliğinde lokantası ve mutfağı bulunacaktır.

12- Odalarda yatak sayısı her beş metrekareye bir olmak üzere en fazla iki adet olacaktır.

13- Tuvaleti olmayan odalarda aynalı lavabo bulunacaktır.

14- En az 150 cm genişliğinde yangın merdiveni bulunacaktır.

c) Üçüncü sınıf otel ve pansiyon

1- Isıtma odalar dahil kalorifer veya soba ile yapılacaktır.

2- Zemin en az mozaik gibi malzeme ile kaplanacaktır.

3- Giriş ve salonlarda duvarlar alçı sıva, plastik veya yağlı boya ile kaplı olacaktır.

4- Müracaat yeri ve vestiyer bulunacaktır.

5- Dinlenme salonunda yeterli sayıda masa, sandalye ve televizyon bulunacaktır.

6- Dinlenme salonlarındaki koltuk, sehpa ve benzeri eşya iyi cins malzemeden yapılmış olacaktır.

7- Odalarda;

7.1- En az % 20'si banyolu ve tuvaletli olacaktır.

7.2- Gardirop, ayna, sandalye ve sehpa bulunacaktır.

7.3- Yatak ortopedik, yatak takımları iyi cins olacaktır.

8- Katlarda her 10 yatağa bir banyo ve tuvalet bulunacaktır.

9- Tuvalet ve banyolar kolay yıkanabilir ve dezenfekte edilebilir nitelikte olacaktır.

10- Yemek verilmesi halinde üçüncü sınıf lokanta niteliğinde lokantası ve mutfağı bulunacaktır.

11- Odalarda yatak sayısı her beş metrekareye bir olmak üzere en fazla üç adet olacaktır.

ÖZGEÇMİŞ

Doğum tarihi	29.05.1981	
Doğum yeri	İzmit	
Lise	1995-1999	İzmit Süper Lisesi
Lisans	2000-2005	Yıldız Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü
Yüksek Lisans	2005-2008	Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Bina Araştırma ve Planlama Anabilim Dalı

