

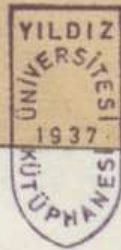
**Belirli Konaklama Tesisi Gereksiniminin
Otel Olarak Yeniden Kullanılacak
Eski Yapı. Seç. İçin bir Yön. Önergesi**

Z. Kaya Dınçer

Doktora Tezi

YILDIZ ÜNİVERSİTESİ
GENEL KİTAPLIĞI

Kot : R 151 280
Alındığı Yer : Den. Bil. Ens.
Tarih : 14/6/1988
Fatura :
Fiatı : 800071
Ayniyat No : 1/15
Kayıt No : 46261
UDC : 378.242-711.557
Ek :



+



İÇİNDEKİLER

TÜRKÇE ÖZET

İNGİLİZCE ÖZET

Sayfa

1. GİRİŞ

- 1.1. Konunun Temelindeki Sorun
- 1.2. Çalışmanın Savı
- 1.3. Çalışmanın Yöntemi
- 1.4. Bazı Gerekli Tanımlar

ix
xi

2. BİR KORUMA YÖNTEMİ OLARAK ESKİ YAPILARIN YENİDEN KULLANIMI

- 2.1. Koruma Kavramı, Kapsamı ve Korumanın Gerekçeleri
 - 2.1.1. Tarihsel Gerekçeler
 - 2.1.2. Toplumsal Gerekçeler
 - 2.1.3. Ekonomik Gerekçeler
- 2.2. Koruma Yöntemleri
 - 2.2.1. Yöntem Belirleyici Tanımlar
 - 2.2.2. Edilgin (Pasif) koruma Yöntemleri
 - 2.2.3. Etkin (Aktif) Koruma Yöntemi ya da Yeniden Kullanım
 - 2.2.3.1. Yararları Açısından Yeniden Kullanım
 - 2.2.3.2. Yapıya Müdahale Ölçüsü Açısından Yeniden Kullanım

18
19
22
25
28
34
34
37
38
38
41

3. ÇAĞDAŞ KONAKLAMA TESİSLERİNİN TASARIM ÖLÇÜTLERİ

- 3.1. Konaklama Tesisleri
 - 3.1.1. Konaklama Tesisi Türleri
 - 3.1.2. Konaklama Tesisi Türlerinin Sınıflandırılması
- 3.2. Tasarım Ölçütü Olarak Konumlama
 - 3.2.1. Pazar ve Pazar Alanı
 - 3.2.2. İstem Yaratan Kaynaklar
- 3.3. Tasarım Ölçütü Olarak Oda
 - 3.3.1. Otel Birimi Olarak Odanın Tanımı ve Önemi

46
47
47
53
55
55
57
67



	Sayfa
3.3.2. Otel Birimi Olarak Odanın Nitelikleri ve Boyutlandırılması	70
3.4. Tasarım Ölçütü Olarak İhtiyaç Programı	81
3.4.1. Nitelik ve Nicelik Belirleyicisi Olarak İhtiyaç Programı	82
3.4.2. Nitelik ve Nicelik Belirleyicisi Olarak Otel İhtiyaç Programı	84
3.4.2.1. Otel İhtiyaç Programını Oluşturan Bölüm ve Mekânlar	84
3.4.2.2. Otellerde Niceliksel Mekan Standartları	94
3.5. Tasarım Ölçütü Olarak Mekân ve İşlev İlişkileri	97
3.5.1. İlişki Matrisi ve İlişki Şeması Kavramları	97
3.5.1.1. İlişki Matrisleri	98
3.5.1.2. İlişki Şemaları	100
3.5.2. Oteller İçin İlişki Matrisleri ve İlişki Şemaları	102
4. OTEL OLARAK YENİDEN KULLANIMA UYGUN ESKİ YAPILARIN SEÇİMİ	114
4.1. Eski Yapının Konumunun İşleve Uygunluğunun Denetimi	126
4.1.1. Yapının Konumunun Otele Uygunluğunun Denetimi	126
4.1.2. Yapının Konumunun Amaçlanan Pazara Uygunluğunun Denetimi	127
4.2. Eski Yapının Odaların Teşkiline Uygunluğunun Denetimi	129
4.3. Eski Yapının Amaçlanan Pazarın Otel Mekânlarına Uygunluğunun Denetimi	134
5. SONUÇ	140
EKLER	143
BİBLİYOGRAFYA	197
ÖZGEÇMİŞ	209



TABLoların LİSTESİ

	<u>Sayfa</u>
I. İstanbul'da İşletme Belgeli Konaklama Tesisi Başına Yatak Sayıları - Ocak 1988	5
IIa. Motel Yatırım Giderleri	6
IIb. 500 Odalı Bir Otel İçin Yatırım Çözümlemesi	7
IIc. Yatırımın Ortalama Yüzdelere Dağılımı	8
III. İstanbul'daki İşletme ve Yatırım Belgeli 5 Yıldızlı Otellerin Oda ve Yatak Sayıları	11
IV. Lüks Otellerde Ortak Mekânlar	12
V. Bazı Ülkelerde Anıtların Tescilini Yapan Kuruluşlar	16
VI. Yeniden Kullanım Yöntemlerinin Karşılaştırması	43
VII. Otel Türlerinin Gelişimi	52
VIII. Konaklama Tesisi İçin İstem Yaratan Kaynaklar	58
IX. İstanbul'da İlçelere Göre İstem Yaratan Kaynakların ve Konaklama Tesislerinin Dağılımı	62
Xa. Sınıflarına Göre Minimum Oda Alanları	77
Xb. Sınıflarına Göre Minimum İki Kişilik Oda Alanları	77
Xc. İlk Çalışmalara Esas Olabilecek Tipik Oda Alanları	77
Xd. Oda Boyutları	78
Xe. Sınıflara Göre Tipik İki Yataklı Oda Alanları	78
Xf. Yatak ve Kahvaltı Veren Otellerin Oda Alanları	78
Xg. Otel Türlerine Göre Brüt Oda Alanları	78
Xh. Banyo Boyutları	79
XI. Otel Türlerine Göre Optimum Oda Sayıları	86
XII. Bir Kat Hizmetçisinin Sorumluluğundaki Oda Sayısı	87

ŞEKİLLERİN LİSTESİ

	<u>Sayfa</u>
1. Endüstrileşmiş Yapım Sistemlerinin Geleneksel Yapım Sistemleri İle Karşılaştırılması	4
a. Birim Sayısı Artışının Toplam Maliyete Etkisi	4
b. Birim Sayısı Artışının Birim Maliyetine Etkisi	4
2. Neyi, Niye Koruyoruz?	34
3. Yeniden Kullanımda Müdahale Ölçüsü-Yarar İlişkisi	43
4a. Sorun Çözümü Sürecinde Ana Ögeler	44
4b. Yeniden Kullanım Sorununun Çözümü Sürecinde Ana Ögeler	45
5. Pazar Paketi Etkenlerinin İlişkisi	56
6. Konaklama Tesisleri İçin İstem Yaratan Kaynaklar	59
7. Anahtar, Oda ve Modül Kavramları	69
8. Novotel Standart Odaları	71
a. Standart Oda	71
b. Sakatlar İçin Standart Oda	71
9. Minimum Oda Genişliği	74
10. Optimum Oda Genişliği	75
11. Optimum Oda Derinliği	76
12. İlişki Matrisi Biçimleri	98
13. İlişki Matrislerinde Bölümlerin Eşdeğerliği	100
14. İlişki Şemaları	101
15. Otel Ana Bölümlerinin İlişkileri	103
16. Odalar Bölümünün İç İlişkileri	103
17. Ortak Mekânlar Bölümünün İç İlişkileri	104
18. Yönetim Bölümünün İç İlişkileri	105
19. Hizmetler Bölümü İç İlişkileri	106



BAŞTAKIMIN LİSTESİ

	<u>Sayfa</u>
20. Otel İlişki Matrisi	107
21. Otel Ana Bölümleri Temas Noktaları	112
22. Otel İlişki Şeması	113
23. Otel Olarak Yeniden Kullanılacak Yapıların Seçimine Yardımcı Olmak Amacıyla Yapı Türüne Uygun Yeniden Kullanım Yönteminin Belirlenmesi	119
24a. Taşkışla'nın Regent Hotel Olarak Yeniden Kullanıma Uygunluğunun Denetimi	120
24b. Harikzadegân Apartmanları'nın Ramada Otel Olarak Yeniden Kullanıma Uygunluğunun Denetimi	121
24c. Büyük Londra Oteli'nin Yeniden Otel Olarak Kullanıma Uygunluğunun Denetimi	122
24d. Şükrü Bey Konağı'nın Yeşil Ev Oteli Olarak Yeniden Kullanıma Uygunluğunun Denetimi	123
24e. Hidiv Kasrı'nın Otel Olarak Yeniden Kullanıma Uygunluğunun Denetimi	124
24f. Özel Yüksek Okul Olarak Yapılmış Betonarme Karkas Yapının Teşvikiye Oteli Olarak Yeniden Kullanıma Uygunluğunun Denetimi	125
25. Pencereilerin, Odaların Teşkiline Uygunluğu	130
26. Taşıyıcı Duvarların, Odaların Teşkiline Uygunluğu	132
27. Eski Yapının Amaçlanan Pazarın Otel Mekânlarına Uygunluğunun Denetimi	137



GRAFİKLERİN LİSTESİ

	<u>Sayfa</u>
1. İstanbul'da İşletme Belgeli Konaklama Tesisi Başına Yatak Sayıları - Ocak 1988	5
2a. Yapısal Bozulma	31
2b. İşlevsel Eskime	31
3. İstanbul'da İşletme Belgeli Yatakların İlçelere Dağılımı	65
a. Toplam Yatak Sayıları	65
b. 5 Yıldızlı Yatak Sayıları	65
c. 4 Yıldızlı Yatak Sayıları	65
d. 3 Yıldızlı Yatak Sayıları	66
e. 2 Yıldızlı Yatak Sayıları	66
f. Tek Yıldızlı Yatak Sayıları	66
4. Oda Alanları Dağılımı	80
5. Personel Sayısı - Oda Sayısı İlişkileri	91
6. Personel: Oda Oranının Dağılımı	92

EKLERİN LİSTESİ

	<u>Sayfa</u>
1. İstanbul'daki Yeniden Kullanım Örneğinin Olan Oteller İle İlgili Olarak Yapılan Görüşmelerin Soruları	144
2. İstanbul'un Türkiye Turizmindeki Yerinin Niceliksel ve Niteliksel Çözümlemesi	150
3. Türkiye, Britanya ve Fransa'da Otel Sınıflandırılmasına Esas Alınan Ölçütler	173
4. Örnek Otel Odaları	181
5. Otellerde Niceliksel Mekân Standartları	183
6. İstanbul'dan Otel Olarak Yeniden Kullanım Örnekleri	190

ÖZET

Dünya turizmindeki önemi gün geçtikçe artan ülkemizin, belgeli yatak gereksiniminin isteme (talebe) paralel bir hızda gelişen bir sunu (arz) ile karşılanabilmesinin seçeneklerinden biri de eski yapıların yeniden kullanımudur. Bu çalışma, bu seçeneğin sağlıklı olarak değerlendirilebilmesi amacıyla bir yöntem önermek için hazırlanmıştır.

Çalışmanın "Bir Koruma Yöntemi Olarak Eski Yapıların Yeniden Kullanımı" bölümünde, koruma yöntemleri yapıya müdahale ölçüğü açısından incelenmekte ve hangi tür yapıların hangi gerekçelerle korunduğu belirlenmektedir. Daha sonra, yeniden kullanımın etkin (aktif) bir koruma yöntemi olarak edilgin (pasif) yöntemlere katkısı üzerinde durulmakta ve sonuçta yeniden kullanım, yapıya müdahale ölçüsü açısından incelenmektedir. Yeniden kullanım türleri, yapıya müdahale ölçüsünün artışına göre sınıflandırılmakta, ve bu yöntemlerin hangi türde yapılar için geçerli olduğu belirlenmektedir. Konunun bu şekilde ele alınması, dördüncü bölümde otel olarak yeniden kullanılacak yapıların seçimi aşamasında, işleve uygunluk denetimi için bir ölçüt oluşturmaktadır.

"Çağdaş Konaklama Tesislerinin Tasarım Ölçütleri" bölümü ise, otel olarak yeniden kullanılacak yapıların işleve uygunluğunun denetiminde diğer ölçütleri oluşturmaktadır. Bu bölümde genelde konaklama tesisi türlerinden söz edildikten sonra, özellikle oteller üzerinde durulmaktadır. Otel tasarımı göz önünde bulundurulması gereken ölçütler, konumlama, birim olarak oda, ihtiyaç programı, mekân ve işlev ilişkileri ana başlıkları altında irdelenmektedir. Konumlama konusunda otel istemini yaratan kaynaklar ölçütleri oluşturmaktadır. Birim olarak odanın incelenmesi ile de oda

minimum ve optimum boyutları ve biçimlenişi konularında ölçütler oluşturmaktadır. Daha sonra otel ihtiyaç programı ve programı oluşturan mekânların nitelik ve nicelikleri üzerinde durulmaktadır. Sonuçta ise bir otelin iyi çalışabilmesi için gerekli olan mekân ve işlev ilişkileri belirlenmekte ve bu ilişkiler bir matris ve bir ilişki şeması halinde sunulmaktadır.

Çalışmanın dördüncü bölümü, otel olarak yeniden kullanılacak yapıların seçimi için bir yöntem önermektedir. Bu yöntem, otel olarak yeniden kullanımı, yapıya uygulanacak olan müdahale ölçüsü açısından ele almakta ve yapının özelliğine göre yeniden kullanım türünü belirlemektedir. Yeniden kullanımın, mimarî ya da tarihsel değeri olan yapılarda, ancak özgün mekânların korunabilmesi durumunda geçerli olabileceği, aksi takdirde, yapının başka bir işleve ayrılması önerilmektedir. Anıt niteliğinde olmayan yapılar için ise, yapının işleve uygunluğunun denetimi, çalışmanın ikinci ve üçüncü bölümlerinde belirlenen ölçütler ile yapılmakta ve işleve uygun bir iç mekân düzenlemesinin sağlanabileceği yeniden kullanım türü önerilmektedir.



A METHOD FOR THE CHOICE OF OLD BUILDINGS SUITABLE FOR HOTEL USE

SUMMARY

One of the alternatives for providing enough supply to meet the rising demand for tourist accomodation in Turkey is the conversion of old buildings for hotel use. The present study tries to establish a method for the efficient evaluation of this alternative.

The first part of the study deals with the background of the problem and presents the hypothesis while in addition explaining the method of the study and defining some of the terminology peculiar to the study.

The second part of the study is about conversion as a conservation method. The methods of conservation are classified on the scale of increasing radicality concerning the level of intervention. Conversion, as an active conservation method is also examined in this concept of level of intervention and methods of conversion are thus classified in a similar manner, starting from reuse following conservation in the form of preservation, restoration, consolidation or reconstitution to the reconstruction of a building with the internal structure newly designed to suit the new use and the external structure as the original. This approach to conversion forms part of the criteria to be used in the method for the choice of old buildings suitable for hotel use.

The third part of the study investigates the design criteria with regard to hotel design. The design criteria are examined under the following headings: location, guestroom, design brief and spatial and functional relations. The criteria for a proper location are formed according to the

demand generating sources. The guestroom facilities and dimensions are scrutinized considering the changes in standards according to the type and level of classification of hotels. The contents of the design brief and the appropriate space allotments are discussed and are followed by the matrix and correlation diagram establishing the spatial and functional relations in hotels.

The method for the choice of old buildings suitable for hotel use as presented in the last part of the study looks into the problem with a view point emphasizing the scale of intervention to be applied to the building. Conversion of historical or architectural buildings for hotel use is not suggested unless the original space organisation of the building, as well as the outside appearance is preserved without any substantial change. For the ordinary buildings conserved either for the sake of the townscape or their resource value, the method establishes a way of control using the above mentioned criteria. As a result of this control process, the method of conversion suitable for a building in consideration with its characteristics is proposed.



1. GİRİŞ

1.1. Konunun Temelindeki Sorun

Türkiye'nin dünya turizmindeki önemi son yıllarda hızlı bir şekilde artmaktadır. Görülen odur ki, bu artış eğilimi önümüzdeki yıllar için de geçerlidir. Yaklaşık yedi-sekiz ay süren uzun yaz mevsimi ile Akdeniz ve Ege kıyılarımız tatil turizmi için çekici olmakta, endüstri ve ticaretimizin dışa açılması ile İstanbul, İzmir, Adana, İçel gibi illerimiz de iş ilişkileri için yurdumuza gelen yabancıları çekmektedir. Bunun yanı sıra özellikle İstanbul, uluslararası toplantılara sahne olmaktadır. Türkiye'nin bu artmakta olan turizm potansiyelinin en belirgin etkisi ise yatak kapasitesi üzerinde olmaktadır. Gerçek bir turizm patlamasından söz edilebilmesi için artan istemi karşılayacak bir sununun, yani yatak kapasitesinin de aynı hızla oluşturulması gerekmektedir.

Yatak gereksinimindeki bu hızlı artış, turizm yatırım projelerinin de belirgin bir biçimde artmasına neden olmuştur. İnşaat maliyetleri de hızlı bir artış gösterdiğinden¹ yatırımcılar bir an önce inşaaata başlama eğilimindedir.

Üstelik, konut inşaatlarında yatırım giderleri daha inşaat

1. Otel projelerinde, proje ücretlerine esas alınmak üzere kabul edilen birim maliyetlerin bir yıl içinde ne kadar arttığı aşağıda görülmektedir.

	1987	(TL/m ²)	1988*	(TL/m ²)
Tek Yıldızlı Otel	100.000		136.500	
2 Yıldızlı Otel	125.000		136.500	
3 Yıldızlı Otel	150.000		234.000	
4 Yıldızlı Otel	250.000		234.000	
5 Yıldızlı Otel	300.000		409.500	

*KAYNAK: Resmi Gazete. Sayı: 19774. 3 Nisan 1988.

bitmeden ya da bittikten kısa bir süre sonra dairelerin satılması ile karşılanıp kâra geçilebildiği halde, konaklama tesislerinde yatırımdan elde edilen gelir küçük parçalar halindedir ve uzun bir süreye yayılır. Bu durumda turizm yatırımcısının bir projenin kârlılığine karar verebilmesi için en önemli ölçütlerden biri, tesisin kısa sürede işletmeye açılabilmesidir.

Herhangi bir tesisin kısa sürede işletmeye açılabilmesi için inşaat süresinin kısa olması gerekmektedir. İnşaat süresinin kısaltılabilmesinin ise iki yolu vardır: yeni inşaatta endüstrileşmiş yapım sistemlerinin² kullanılması ve eski yapıların yeniden kullanımı.

Konaklama tesislerinin, özellikle otellerin, inşaatının endüstrileşmiş yapım sistemleri ile gerçekleştirilmesi³, in-

2. Prof.L.Eser, endüstrileşmiş yapım sistemlerini, yapısal ürünlerin imalat süreçlerinin içeriklerine göre şu şekilde sınıflandırıyor:

1. Panel Sistemler
 - a. Taşıyıcı paneller (düşey taşıyıcı, yatay taşıyıcı ve özel işlevli)
 - b. Taşıyıcı olmayan paneller
2. İskelet Sistemler
 - a. Bağlantısız (sürekli) kolonlu iskelet
 - b. Bağlantılı (süreksiz) kolonlu iskelet
 - c. Mantar başlıklı kolonlu iskelet
 - d. Çerçeveler
3. Hücre (modüler) sistemler
 - a. Kapalı hücreler
 - b. Açık hücreler
 - c. Kompozit konstrüksiyonlu sistemler (hücre ve büyük panel ünitelerinin bileşimi).

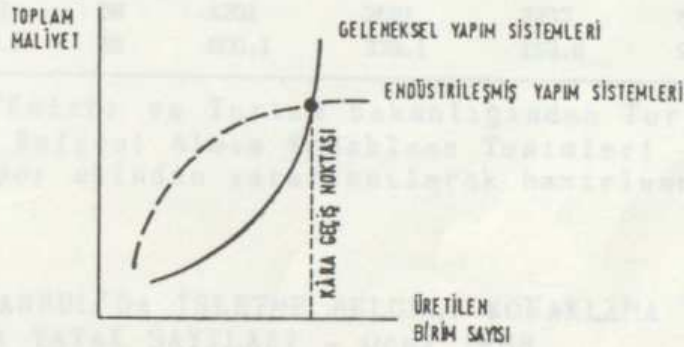
(Eser,L. Önyapım: Endüstrileşmiş Yapı. s.11).

3. Lawson, otel inşaatı için geçerli olan "geleneksel olmayan tasarım seçeneklerini" şu şekilde sıralıyor:

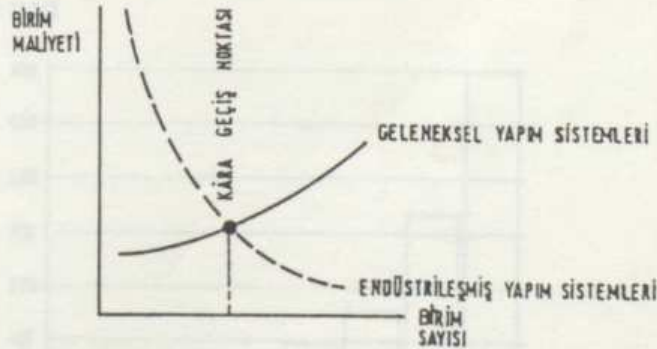
- . Arsada montajı yapılan prefabrike bileşkenler,
- . Arsada hazırlanan temele ya da iskelete bağlanmak üzere hazırlanmış ve taşıma kolaylığı için bölünmüş birimler,
- . Arsada birbirine bağlanabilecek yatak odası, banyo, mutfak gibi modüler birimler,
- . Özel olarak tasarlanmış tekrar tekrar kullanılabilen kalıp sistemleri ile yerinde dökülen betonarme.

şaat sürelerini % 50 gibi önemli ölçüde kısaltabiliyor⁴. Ancak, endüstrileşmiş yapım sistemlerinin en önemli özelliği tekrarlanan birimlerin kullanılmasıdır. Hangi sistem seçilirse seçilsin tekrarlanan birimlerin belirli bir sayının üzerinde olması gerekmektedir, çünkü bu birimlerin hazırlanması için gereken yatırım ancak belirli bir sayıdaki üretimden sonra rantabl olabilmektedir (ŞEKİL 1a ve b). Bu belirli sayıdan sonra hem birim maliyet hem de toplam maliyet, geleneksel yapım sistemlerinininkinden daha düşük olmaktadır.

ŞEKİL 1: ENDÜSTRİLEŞMİŞ YAPIM SİSTEMLERİNİN GELENEKSEL YAPIM SİSTEMLERİ İLE KARŞILAŞTIRILMASI*



a. Birim sayısı artışının toplam maliyete etkisi



b. Birim sayısı artışının birim maliyetine etkisi

*Bu şekillerin oluşturulmasında, ekonomideki kâra geçiş ile ilgili kuramsal grafiklerden yararlanılmıştır (Bk: Samuelson, P.A. Economics: An Introductory Analysis. s.463.)

(Lawson, F. Hotels, Motels and Condominiums. s.53.)

Otel inşaatlarında endüstrileşmiş yapım sistemlerinin kullanılması ile ilgili bazı başka kaynaklar şöyledir: Bourseau, M. L'Equipement Hotelier. s.110-115; Lawson, F. "Konaklama Yapıları." s.13; Rules, W.A. Hotel Planning and Design. s.210-211.

4. Rutes, W.A. op.cit., s.211.

Endüstrileşmiş yapım sistemlerinin kullanılması, yatak ve oda sayısının fazla olmasını gerektirdiğinden, çoğu zaman oda sayısı fazla olan beş yıldızlı⁵ ya da lüks otellerin inşaatında kullanılmaktadır⁶.

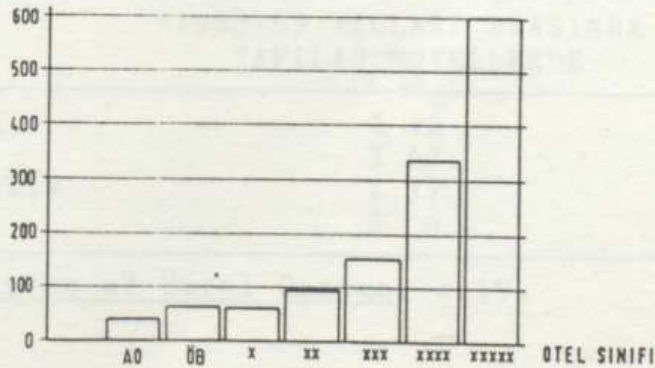
TABLO I: İSTANBUL'DA İŞLETME BELGELİ KONAKLAMA TESİSİ BAŞINA YATAK SAYILARI - Ocak 1988*

	Özel Belgeli Otel	Apart Otel	5 Yıldızlı Otel	4 Yıldızlı Otel	3 Yıldızlı Otel	2 Yıldızlı Otel	Tek Yıldızlı Otel
TESİS	5	1	7	8	14	56	55
YATAK	331	38	4201	2681	2237	5411	3596
TESİS/YATAK	66.2	38	600.1	335.1	159.8	96.6	65.4

*Bu tablo, "Kültür ve Turizm Bakanlığında Turizm Müessesesi İşletme Belgesi Almış Konaklama Tesisleri - Ocak 1988" başlıklı rapor ekinde yararlanılarak hazırlanmıştır.

GRAFİK 1: İSTANBUL'DA İŞLETME BELGELİ KONAKLAMA TESİSİ BAŞINA YATAK SAYILARI - Ocak 1988

YATAK : TESİS



KAYNAK: TABLO I.

5. Bu konuda bir fikir edinilebilmesi için TABLO I'de İstanbul örneği ele alınmıştır.
6. Rutes, endüstrileşmiş yapım sistemlerinin kullanıldığı otel örneklerini verirken, 335, 500 ve 1500 odalı bazı otellerden söz etmektedir (Rutes, W.A. op.cit., s.211).

Bir tesisin işletmeye açılmasından önceki dönemi kısaltmanın ikinci bir yolu ise, eldeki yapı stoğunun yeniden değerlendirilmesi, yani eski yapıların yeniden kullanımıdır. Özellikle, yeniden değerlendirilecek yapı fiziksel açıdan aşırı bir eskimeye uğramamışsa ve önerilen yeni kullanım, eski yapının taşıyıcı sisteminin kullanılmasına olanak veriyorsa, inşaatın kaba yapı dönemi ve ince yapı döneminin de bir bölümü iş programında yer almayacak ve işletmeye açılabilme zamanı öne alınacaktır.

Eski yapıların konaklama işlevine uyarlanarak kullanılması yatırım harcamaları açısından da yararlı olacaktır. Sürenin kısaltmasının ekonomik yararları olduğu kesindir. Bunun yanı sıra, kaba inşaatın, bir konaklama tesisinin ilk yatırım masraflarının yaklaşık % 50 ile % 70'ini⁷ oluşturduğu düşünülürse, fiziksel eskimenin onarılması için yapılacak harcamaların bile, eski yapı kullanımının cazibesini azaltmayacağı açıktır.

TABLO IIa: MOTEL YATIRIM GİDERLERİ

	1963-65 YILLARI ARASINDA YAPILAN MOTELLERDE	1970'DE YAPILAN MOTELLERDE
TOPRAK	% 12	% 9
BİNA	% 67	% 71
TEFRİŞ VE DONATIM	% 17	% 16
DİĞERLERİ	% 4	% 4

KAYNAK: Principles of Hotel Design, s.19.

7. Yatırım masrafları içinde kaba inşaatın payı ile ilgili değerler, değişik kaynaklardan alınan TABLO IIa,b ve c'de görülebilir.

TABLO IIb: 500 ODALI BİR OTEL İÇİN YATIRIM ÇÖZÜMLEMESİ*

MASRAF KONUSU	%
TOPRAK	4.9
İNŞAAT (hafriyat; inşaat makinaları; otopark ve ve yollar; peyzaj düzenlemesi; kaba inşaat; iç kaplamalar)	55.7
TEFRİŞ VE DONATIM (tefriş; mutfak, çamaşırhane ve diğer servis hacimleri donanımı; yatak, yemek ve mutfak takımları; uniformlar; kırtasiye)	17.0
ÖZEL SİSTEMLER (telefon, bilgisayar, özel görsel-işitsel donatım)	1.3
TEKNİK HARCAMALAR (mimar, mühendis, dekoratör, grafiker gibi uzmanlara, araştırmalara ve fizibilite raporuna ödenenler)	5.9
YASAL, MALİ VE İDARİ HARCAMALAR (kredi ile ilgili harcamalar, vergiler, sigortalar, alkol lisansı)	1.6
AÇILIŞ ÖNCESİ HARCAMALARI	2.4
İŞLETME SERMAYESİ	0.6
İNŞAAT SÜRESİNCE FAİZ	7.0
ÖNCEDEN BELİRLENEMEYEN MASRAFLAR	3.6

KAYNAK: Rutes, W.A. op.cit., s.238-239.

*Adı geçen kaynakta, örnek bir otel için yapılacak masraflar, Amerikan Doları ile maliyet olarak verilmiştir. Bu örneğin diğer kaynaklardan alınan değerlerle daha kolay karşılaştırılabilmesi için toplam maliyete oranları hesaplanılarak TABLO IIb oluşturulmuştur.

TABLO IIc: YATIRIMIN ORTALAMA YÜZDELERE DAĞILIMI

	Hôtels-Bureaux*			Hôtels-Restaurants**		
	(*)	(**)	(***)	(*)	(**)	(***)
Hafriyat-Temeller	2.7	2.7	2.6	2.6	2.5	2.4
Dış duvarlar (Kaba inşaatı)	16.9	16.7	16.5	16.2	15.7	15.2
Dış duvar kaplaması	1.8	1.8	1.7	1.7	1.6	1.6
Döşemeler	7.1	7.1	7.0	6.9	6.7	6.4
Bölme duvarları-İç sıva	11.6	11.4	11.2	11.0	10.8	10.3
Çatı iskeleti	1.3	1.3	1.3	1.3	1.2	1.2
Çatı kaplaması	3.1	3.1	3.0	3.0	2.9	2.8
Marangozluk-Demir işleri	9.0	8.8	8.7	8.6	8.4	8.0
Döşeme kaplamaları	2.2	2.2	2.2	2.1	2.1	2.0
Sıhhi tesisat	7.1	7.1	7.0	6.9	6.7	6.4
Isıtma-Klima	8.0	7.8	7.7	7.6	7.5	7.2
Elektrik tesisatı	3.6	3.6	3.5	3.4	3.3	3.2
Asansörler	2.2	2.2	2.2	2.1	2.1	2.0
Telefon tesisatı	1.0	1.0	1.0	0.9	0.9	0.8
Badana boya cam işleri	5.4	5.4	5.3	5.2	5.1	4.9
Donatım	10.7	11.5	13.0	14.5	16.7	20.0
TOPLAM	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

KAYNAK: Bourseau, M. op.cit., s.647.

*Bourseau, Hôtels-Bureaux terimini müşterilerini daha çok iş adamlarının oluşturduğu, toplantı olanakları da olan oteller için kullanmaktadır.

**Hôtels-Restaurants ise, yatak dışındaki hizmetleri yemek ağırlıklı olan oteller için kullanılan terimdir.

Sürenin azalması ve inşaat maliyetinin düşmesinin yanısıra eski yapıların değerlendirilmesi, turizm yatırımcısının en önemli sorunlarından biri olan yer seçimi konusunda da yararlı olabilmektedir. Kentlerde yeni otel gereksinimi genellikle kent merkezlerinde ortaya çıkar. Halbuki, yerleşmiş kent merkezlerinde boş arsa bulunması olasılığı oldukça düşüktür. Buna karşılık, belirli bir kent bölgesinde, konaklama lehinde bir işlev değişikliği oluyorsa, bunun sonucunda bazı başka işlevlerin bölge dışına itildiği izlenir. Bu bölge dışına itilen işlevlerin yer almış olduğu yapılar ise, yeni kullanımları bekler şekilde boş kalır. Yani arsa bulmanın güç olduğu yoğun kent merkezlerinde mevcut yapı stoğu değerlendirilmeyi beklemektedir.

Eğer yeniden kullanılacak yapıların tarihsel ya da mimarî özelliği varsa, yatırımcı için ayrı bir çekiciliği olmaktadır. İlk yatırım masrafları, sıradan yapılardan daha fazla olsa bile, tarihî ve mimarî özelliği olan yapılar müşteri için özel bir tercih nedeni olduğundan, işletmeye açıldıktan sonra belirli bir oranın üzerinde doluş garantilenmiş olmaktadır. Üstelik, müşteriler böyle yapılarda kalmak için benzer hizmetleri veren başka otellere göre daha fazla ücret ödemeyi de kabul etmektedir.

Turizm potansiyeli hızla artan ve mimarî kalıtı çok zengin olan İspanya gibi ülkeler ile, kent merkezlerinde yeni inşaat için kısıtlamalar getirilmiş olan İngiltere ve Hollanda gibi ülkelerde eski yapıların konaklama tesisi olarak yeniden kullanımı çok sık rastlanan bir uygulamadır⁸.

1.2. Çalışmanın Savı

Hızla artan yatak gereksiniminin karşılanmasında eski yapıların yeniden kullanımı seçeneğinin gözardı edilmemesi gerekmektedir. Önemli olan, çağdaş konaklama işlevinin gerek-

8. Rutes, Otel olarak yeniden düzenlenen 30 değişik türden 55 ayrı yapıdan söz etmektedir (Bk: Rutes, W.A. op.cit., s.122).



sinimlerinin ve işlev ilişkilerinin tam olarak karşılanabilmesi için bu yapıların ve konaklama tesisi tür ve sınıfının seçiminin doğru yapılmasıdır.

Lüks sınıftaki ya da beş yıldızlı oteller, genellikle çok odalı⁹ çok sayıda ve değişik nitelikte ortak mekânları¹⁰ ve çok geniş yönetim ve servis bölümleri olan tesislerdir. Bu nitelikte bir otelin mevcut bir yapının donmuş mekânlarına yerleştirilmesi çok güç olmaktadır. Tek çözüm yolu yapının özgün mekânlarının değiştirilmesidir. Buna karşılık, bu kadar büyük bir alanı olan yapılar genellikle tarihsel ve mimari değeri olan yapılardır, ve bu tür yapıların tarihsel ve mimarî önemi yalnızca kitle ve cepheleri ile kente yönelik değildir; tüm mekânları ile korunmaları gerekmektedir. Örneğin Harikzadegân Apartmanları, cepheleri ve kitleleri ile I. Millî Mimarî akımının önemli örnekleri arasındadır. Ama Türkiye'nin bu ilk sosyal konutlarının, konut planları da aynı ölçüde değerlidir. Aynı dönemde Avrupa'daki kentlerde yapılan toplu konutlarla hem kitle ve kesit hem de planlarında büyük benzerlik gösteren bu yapıdaki daire planları bugün gene birçok avrupalı mimar tarafından yeniden kullanılmaya başlanan merkezî sofalı konut planlarının iyi örneklerindendir. Bu nedenle adı geçen yapının özgün mekânlarının korunması, hem mimarlık tarihi hem de toplumbilim açısından önemlidir.

Taşkışlanın otel olarak yeniden düzenlenmesinde de benzer sorunlar gözlenmektedir. Taşkışla, tüm mekânları ile korunması gereken tarihî ve mimarî değeri olan anıt niteliğinde bir yapıdır. Büyük ve yüksek mekânların bölünerek, hatta araya kat ilavesiyle tümüyle değiştirilerek yeniden kullanımı, yapının özüne gösterilen saygı konusunda şüphe doğurmaktadır.

9. Bu konuda bir fikir edinilebilmesi için TABLO III'e başvurulabilir.

10. TABLO IV, bu konuda fikir verebilir.



**TABLO III: İSTANBUL'DAKİ İŞLETME VE YATIRIM BELGELİ 5
OTELLERİN ODA VE YATAK SAYILARI***

	Belge Türü	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
Büyük Sürmeli	İ	224	462
Büyük Tarabya	İ	261	524
Divan	İ	96	191
Etap Marmara	İ	424	704
Hilton	İ	410	770
Ramada	İ	275	676
Sheraton	İ	437	874
Ataköy Turizm Tesisleri	Y	240	295**
Büyük Bebek***	Y	304	613
Çırağan Sarayı	Y	343	704
Seven Hills	Y	627	1301

İ: İşletme Belgesi almış, Y: Yatırım Belgesi almış

KAYNAKLAR: "Kültür ve Turizm Bakanlığında Turizm Müessesesi İşletme Belgesi Almış Konaklama Tesisleri - Ocak 1988." s.2.

"Yatırım Belgeli Tesisler." s.1-5.

*Kaynaklarda belirtilen ikinci listede, yatırım belgesi almış olan her otelin yıldızı belirtilmemiştir. Yukarıdaki tabloya alınan dört otel, yıldızları belirtilmiş olanlardır. Halen proje ve inşaat çalışmaları sürmekte olan Hyatt ve Regent (350 oda 700 yatak) otelleri adı geçen kaynakta yer almamaktadır.

**Ataköy Turizm Tesisleri, daha çok Ataköy Ticaret Merkezi-ne hitap edeceğinden odaları genellikle tek kişiliktir.

***Adı geçen listede bu otelin adı verilmemiş, sadece "Otel" olarak söz edilmiştir. Buradaki ad inşaattaki tabeladan alınmıştır.

TABLO IV: LÜKS OTELLERDE ORTAK MEKÂNLAR*

	Bulunduğu Otel Sayısı	Toplama Oranı (%)	Önem Sırası
Lokanta	298	100.00	1
Bar	289	96.97	2
Toplantı/Konferans S.	259	86.91	3
Balo/Ziyafet Salonu	252	84.56	3
Dükkânlar	201	67.45	4
Yüzme Havuzu	195	65.43	4
Diskotek	130	43.62	5

KAYNAK: Lecler, R. The 300 Best Hotels. s.1-208.

*Bu tablo, adı geçen kaynakta özellikleri incelenen 298 otelin barındırdıkları ortak mekânların incelenmesi ile hazırlanmıştır.

Büyük ve yatak dışında sunduğu hizmetler açısından zengin olan otellerin eski yapılarda yer alabilmesi, yapının özgün mekânlarından büyük ölçüde özveri ile sağlanabilmektedir. Buna karşılık, daha az sayıda odası, bir kahvaltı salonu ve belki de ufak bir lokantası bulunan otellerin eski yapılarda yer alması daha uygundur. Kent içinde bir çok örneği olan orta büyüklükteki yapıların çoğunun iç mekânları korunmalarını gerektirecek nitelikte değildir. Bu tür yapılardan bir kaçının iç mekânlarının korunması, o türün tanınabilmesi için yeterlidir¹¹. Zaten bu tür yapılar, genellikle bir kent dokusu içinde yer almakta, ve asıl korunmak istenen, bu dokudur. Bu nedenle de cephe ve kitlelerinin korunması yeterli olabilmektedir.

Bu nedenlerle, otel olarak yeniden kullanım kararı alınırken özgün mekânları ile korunması gereken tarihi ve mimari değeri olan yapılar söz konusu olduğunda, ancak yapının özgün mekânları değiştirilmeden işleve uygunluk sağlanabiliyorsa yapı bu işlev için yeniden kullanıma ayrılmalıdır. Özgün me-

11. Fitch, J.M. "Why Save the Prototype." Historic Preservation. s.1-12.

kânlarının korunması gerekmeyen yapılar ise, kent içindeki konumları ve yapısal özellikleri işleve uyduğu takdirde artan yatak gereksiniminin karşılanmasında önemli bir kaynak olarak değerlendirilmelidir.

1.3. Çalışmanın Yöntemi

Bu çalışmanın birinci aşamasında günümüzde geçerli olan konuma yöntemleri ve ona bağlı olarak yeniden kullanım yöntemleri incelendi. Bu yöntemlerin hangi tür yapılarda daha yaygın olarak kullanıldığı belirlendi.

İkinci olarak, çağdaş konaklama işlevine uygun eski yapıların seçimi için gereken ölçütler, çağdaş konaklama işlevinin standartlarının incelenmesi ile saptandı. Bu inceleme, konaklama tesisleri tasarımı ile ilgili kaynakların taranması ve bazı örneklerin irdelenmesi ile gerçekleşti. Bu ölçütler,

- . konum,
- . birim olarak oda,
- . ihtiyaç programı ve mekân standartları ve
- . mekân ve işlev ilişkileri

konularında odaklaştı.

Son aşamada ise bu ölçütlerden yararlanılarak, otel olarak yeniden kullanılması düşünülen yapıların seçimi ve yapının olarak tanıdığı yeniden kullanım türünün belirlenmesi için bir yöntem önerisi geliştirildi. Bu yöntemin geçerliği, İstanbul'daki otel olarak yeniden kullanım örneklerinde sınılandı. İstanbul'daki örneklerin değerlendirilebilmesi için proje müellifleri ya da otel yöneticileri ile görüşmeler yapıldı ve projeler incelendi. Görüşmeler, istatistik veriler oluşturamayacak kadar az sayıda örneği kapsadığından ve her örneğin kendine özgü değişik sorunları olduğundan, anket.

şeklinde değildir. Sadece görüşmeyi yönlendirecek bazı sorular hazırlanmıştır¹².

Örneklerin İstanbul'dan seçilmiş olmasının başlıca nedeni, otel olarak yeniden kullanımın, hem tesisin tür, sınıf ve büyüklüğü, hem de yeniden kullanım türü olarak çok sayıda ve çeşitlilik gösteren bir şekilde bulunduğu tek kentin İstanbul olmasıdır. Bunun yanı sıra İstanbul Türkiye turizminde gittikçe artan bir öneme sahiptir¹³.

Yatak gereksinimi hızla artan İstanbul, yeniden kullanılabilir bir çok eski yapıya sahip, kent olarak, hatta başkent olarak uzun bir geçmişi olan bir yerleşmedir. Şimdiye kadar yeniden kullanım açısından en yoğun etkinliğe sahne olmuş olan İstanbul, gelecekte de bu konuda önder olabilecek bir potansiyele sahiptir.

1.4. Bazı Gerekli Tanımlar

Hem çalışmanın başlığında, hem de metinde kullanılan bazı kavramların, bu çalışma çerçevesindeki anlam ve içeriklerinin açıklanması gerekmektedir.

. Belge: Belgeli Turizm Tesisleri Raporu - 1986¹⁴ gibi kaynaklarda karşılaşılan bu sözcük, Turizm Yatırım ve Turizm İşletme Belgelerini ifade etmektedir.

. Turizm Yatırımı Belgesi: "Turizm sektöründe yatırım yapana tesbit edilen yatırım dönemi için Bakanlıkça verilen belge"dir¹⁵. "Turizm yatırımı belgesinde, yatı-

12. Bu görüşmelerin soruları EK 1'de yer almaktadır.

13. İstanbul'un Türkiye turizmindeki öneminin niteliksel ve niceliksel çözümlemesi EK 2'de yer almaktadır.

14. Belgeli Turizm Tesisleri Raporu-1986. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Turizm Gn.Md., Tesisler D.Bşk., Tesis Sicil ve İstatistik Şb.Mdl. İstanbul, Nisan 1987.

15. "Turizmi Teşvik Kanunu". Madde:3f. 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu.... s.8.

rımın türü, kapasitesi, öngörülen sınıfı, kuruluş yeri, yatırımcının adı veya ünvanı, adresi, yatırıma başlama tarihi (veya inşaatı gerektiren projelerde, inşaat başlama tarihi) işletmeye açılış tarihi ve belgenin geçerlik süresi belirlenir"¹⁶.

- . Turizm İşletmesi Belgesi: "Turizm sektöründe faaliyet gösteren turizm işletmelerine Bakanlıkça verilen belge"dir¹⁷. Bu belgelerde "...işletmenin türü, kapasitesi, sınıfı, ünvanı, işletmecinin kimliği ve Bakanlıkça gerek görülen diğer şartlar yazılır"¹⁸.

- . Konaklama Tesisleri: Turizm Yatırım ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliği'nde, "...otel, motel, tatil köyü ve pansiyonlar aslî konaklama tesisleri; kamping, hotel, oberj, yüzer ev, yüzer otel, apart otel (tatil evi) tamamlayıcı konaklama tesisleri olarak kabul edilmiştir"¹⁹. Çalışma metninde ise konaklama tesisleri kavramı, aslî ve tamamlayıcı ayrımı yapılmadan kullanılmış, gerekli yerlerde, türlerin isimlerine başvurulmuştur.

Konaklama tesisleri ile ilgili bazı diğer tanımlar, metin içinde yerleri geldikçe verilecektir.

- . Eski Yapı: Bu çalışmanın temel kavramlarından biri olan "eski yapı"nın açıklık kazanması gerekmektedir. "Eski Yapı" terimi akla genellikle tarihî ve mimarî açıdan önemi olan yani mimarî mirasımızı oluşturan yapıları getirmektedir. Bizce bu tanım, Eski Eserler Kanununda yer alan "eski eser" kavramına daha

16. "Turizm Yatırım ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliği." Madde:16. Ibid.,s.88.

17. "Turizmi Teşvik Kanunu". Madde:3g. Ibid.,s.8.

18. "Turizm Yatırım ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliği." Madde:22. Ibid.,s.90.

19. Ibid.,Madde:57. s.98.



yakındır²⁰. İngilizce kaynaklarda mimarî anıt (architectural monument) ya da tarihi bina (historic building) olarak anılan bu yapılar genellikle yasalar ile koruma altına alınmıştır. Birçok ülkede bizdeki gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu gibi kuruluşlar, bu anıtların tescili işini üstlenmiştir²¹.

TABLO V: BAZI ÜLKELERDE ANITLARIN TESCİLİNİ YAPAN KURULUŞLAR

Alman Demokratik Cumhuriyeti	- Kültür Bakanlığına bağlı Anıtları Koruma Enstitüsü*
Amerika Birleşik Devletleri	- Tarihi Amerikan Binaları**
Çekoslovakya	- Kamu Anıtları Merkezî Komisyonu*
Fransa	- Anıtlar Komisyonu*
İngiltere	- İngiltere için Tarihî Binalar Komisyonu***
Macaristan	- İnşaat ve Kent İmarı Bakanlığı, Ulusal Anıtlar Müdürlüğü*

KAYNAKLAR: *Dobby,A. Conservation and Planning. Sırasıyla s.89,90,73,91.

**What Style Is It? s.8.

***Britain's Historic Buildings. s.1.

Bu çalışmadaki "eski yapı" kavramı ise tescilli²² olsun olmasın eldeki yapı stoğu²³ için kullanılmıştır. "Eski" sözcüğünün (İng. old; Fr. vieux; Alm. alt; İt. vecchio),

20. Eski Eserler Kanunu, Madde 1:

"Tarihten önceki devirlerle tarihi devirlere ait olup, bilim, kültür, din veya güzel sanatlarla ilgili bulunan, yer üstünde, yeraltında veya su içindeki bütün yapılara, taşınır ve taşınmaz mallara ve aynı nitelikteki her türlü belgeye eski eser denir."
(Akozan,F. Türkiye'de Tarihi Anıtların Koruma Teşkilatı ve Kanunlar, s.50).

21. TABLO V'de bazı ülkelerde anıtların tescilini yapan kuruluşlar görülmektedir.

22. İng. listed; Fr. classé.

23. "The available building stock-" Frey,H. "Building Conversion..." s.31.



sabık²⁴, geçerli olmayan²⁵, bayat (stale)²⁶, elden düşme (second-hand)²⁷ ya da düşkün²⁸ gibi tanımları buradaki kullanımı daha iyi anlatmaktadır. İngilizcedeki obsolescence (işe yaramazlık; modası geçmişlik) ya da redundance (gerek-siz, fazlalık olma) gibi sözcükler de bu tür bir eskimeyi ifade etmektedir. Bu bağlamda, 20. yüzyılın başında Mısır Hidivi Abbas Hilmi Paşa için inşa edilmiş olan Hidiv Kasrı kadar, 1958'de Teşvikiye'de bir özel güzel sanatlar okulu olarak inşa edilmiş olan betonarme karkas yapı²⁹ da bu çalışmanın kapsamına girmektedir.

TEKNOLOJİ İNŞA KURUMU YÖNETİM OLARAK
İNŞA YAPILARIN YENİDEN KULLANIMI

24. Tuğlacı, P. Okyanus Türkçe Sözlük.

25. Ibid.

26. Little, W. et al. The Oxford Universal Dictionary on Historic Principles.

27. Klatt ve Golze. Langenscheidt's German-English, English-German Dictionary.

28. Saraç, T. Fransızca Türkçe Büyük Sözlük.

29. Bu yapı daha sonra Sosyal Sigortalar Kurumu tarafından büro olarak kullanılmıştır. Halen otel olarak yeniden düzenlenmektedir.

C. BİR KORUMA YÖNTEMİ OLARAK ESKİ YAPILARIN YENİDEN KULLANIMI

2.1. Çarşılar, Kışla, Kışrak ve Kışrakların Korunması

2.1.1. Çarşılar, Kışla, Kışrak ve Kışrakların Korunması

2.1.2. Çarşılar, Kışla, Kışrak ve Kışrakların Korunması

2.1.3. Çarşılar, Kışla, Kışrak ve Kışrakların Korunması

2.1.4. Çarşılar, Kışla, Kışrak ve Kışrakların Korunması

2.1.5. Çarşılar, Kışla, Kışrak ve Kışrakların Korunması

2.1.6. Çarşılar, Kışla, Kışrak ve Kışrakların Korunması

2.1.7. Çarşılar, Kışla, Kışrak ve Kışrakların Korunması

2.1.8. Çarşılar, Kışla, Kışrak ve Kışrakların Korunması

2.1.9. Çarşılar, Kışla, Kışrak ve Kışrakların Korunması

2.1.10. Çarşılar, Kışla, Kışrak ve Kışrakların Korunması

2.BÖLÜM: BİR KORUMA YÖNTEMİ OLARAK ESKİ YAPILARIN YENİDEN KULLANIMI

1. Çarşılar, Kışla, Kışrak ve Kışrakların Korunması
2. Çarşılar, Kışla, Kışrak ve Kışrakların Korunması
3. Çarşılar, Kışla, Kışrak ve Kışrakların Korunması
4. Çarşılar, Kışla, Kışrak ve Kışrakların Korunması
5. Çarşılar, Kışla, Kışrak ve Kışrakların Korunması
6. Çarşılar, Kışla, Kışrak ve Kışrakların Korunması
7. Çarşılar, Kışla, Kışrak ve Kışrakların Korunması
8. Çarşılar, Kışla, Kışrak ve Kışrakların Korunması
9. Çarşılar, Kışla, Kışrak ve Kışrakların Korunması
10. Çarşılar, Kışla, Kışrak ve Kışrakların Korunması



2. BİR KORUMA YÖNTEMİ OLARAK ESKİ YAPILARIN YENİDEN KULLANIMI

2.1. Koruma Kavramı, Kapsamı ve Korumanın Gerekçeleri

Sözlük anlamlarından biri de bozulup çürümekten kurtarma¹ olan "koruma"², planlama ve mimarlık terimlerinden biri olarak kullanılmaya başlayınca, çok geniş kapsamlı ve değişik kişilere değişik şeyler anlatan bir kavram oluşmuştur. Önceleri, neyin korunduğunu bir ölçüye kadar ifade edecek şekilde bazı başka sözcüklerle birlikte kullanılan³ "koruma" bir süre sonra, herhalde sözcüğün yaygın kullanımı nedeniyle kapsamının herkes tarafından anlaşıldığı varsayımı ile olsa gerek, tek başına kullanılır oldu⁴. Bir bakıma bu tek başına kullanılma, ilk dönemlerdeki kullanılışının kısıtlayıcı, bağlayıcı niteliğini de ortadan kaldırdı.

1. koruma(k) - bir kimseyi ya da birşeyi tehlikeden ya da zor bir durumdan uzak tutmak. (Bk.: Demiray, K. Türk Dil Kurumu Resimli Türkçe Sözlük. TDK Yayın No:435. Ankara, 1977).
conserver - bozulup çürümekten kurtarmak (Bk.: Saraç, T. Fransızca Türkçe Büyük Sözlük. TDK Yayın No:423. Ankara, 1976).
preserve - to keep from harm or change (Bk.: Barnhart, L. Thorndike Barnhart Comprehensive Disk Dictionary. Doubleday and Co. Inc.. New York, 1956).
preservation = conservation:keeping safe from harm or decay (Bk.: Dobby, A. Conservation and Planning. s.18).
2. "Koruma" sözcüğü, yabancı kaynaklarda preservation (İng.), conservation (İng. ve Fr.), protection (genellikle Avrupa'da), Denkmalpflege ve Denkmalschutz (Alm.), la sauvegarde (Fr.) ve recupero (İt.) gibi sözcüklerle ifade edilen kavram için ülkemizde uzun yıllardır ve yaygın olarak kullanılmaktadır.
3. Kültürel (tarihi, mimari) kalıtı (çevreyi) koruma; the conservation (preservation) of the cultural (historical, architectural) heritage (environment); la protection du patrimoine culturel (historique, architectural).
4. Bu tür kullanımın görüldüğü yayınlardan bazıları şöyle:

Bugün koruma, "eskiyi aynen, taşına dokunmadan korumaktan, belirli bir bölgeyi tümüyle yıkmaya kadar bir çok çözümü içeren bir kavram"⁵. Arkeolojik buluntuların korunmasında, birinci türden bir yaklaşımdan sözedilebilmekte, kent plan-cıları ise bir kentin koruma planlarında ikinci yolu önere-bilmektedir. Mimarlar için ise koruma, "tarihî dokunun ko-runmasını amaçladığı kadar, onun değerlendirilmesini, 'şehir organizmasının' sürekli gelişmesine uyarlanmasını da içe-rir"⁶. Yabancı dillerde koruma bağlamında kullanılan birçok sözcük, yeniden can verme ve eski saygınlığına kavuşturma gibi anlamlar içermektedir⁷.

Koruma kavramı, tarihsel içeriğinden soyutlanıp, eldeki yapı stoğu ya da yapma çevre için kullanıldığında ise⁸ çok daha geniş kapsamlı ve çok daha gerçekçi bir anlam kazanmaktadır. Günümüzün yapma çevresini oluşturan onbeş yirmi yıllık yapı-lar, gelecekte mimarî kalıtı oluşturacaktır, yani bugünün tarihsel çevresine yabancı gelseler bile onların da tarihsel çevrenin öğeleri sayılacağı bir dönem gelecektir. Ayrıca ko-rumayı, eldeki yapı stoğunun değerlendirmesi olarak yorumla-yan görüş, korumanın ekonomik yönünü öne çıkarmaktadır.

"Koruma ve Restorasyon Konusunda Seçilmiş Türkçe Yayın-lar Bibliyografyası"; Dobby, A. Conservation and Planning Gebessler, A. et al. Schutz und Pflege von Baudenkmälern in der Bundesrepublik Deutschland. Verlag W.Kohlhammer GmbH. Köln, 1980.

5. Dobby, A. op.cit., s.20.
6. Aydeğer, Ö. Mimari Anıt ve Anıt Gruplarına Çağdaş Fonksi-yonların Verilmesi ve.... s.8.
7. Revitalisation, réanimation, revivification (Fr.) ve Whederbelegung (Alm.) gibi tıp kavramları yeniden yaşat-ma ve yeniden can verme, diriltme, Rehabilitation (İng. ve Fr.) ve mise en valeur (Fr.) gibi terimler ise eski saygınlığına kavuşturma ve değer verme gibi çağrışımlar ile yapılan işleve saygınlık kazandıracak niteliktedir.
8. Fitch, J.M. Historic Preservation. s.39. "the curatorial management of the built environment."



Koruma, bir odanın bir müzeye taşınması gibi çok ufak uygulamalardan Nantucket gibi tüm bir adayı içine alacak uygulamalara kadar farklı boyutlarda olabilmektedir⁹. Koruma, genellikle tek yapı, yapı grubu ve bir kent bölgesi gibi üç ayrı ölçekte ele alınmaktadır¹⁰. Günümüzde izlenen bu farklılık yıllar içinde gelişmiştir. Önceleri tek yapı ve yapı grubu için öngörülen koruma, "tek bir anıtın ya da sitin geleceğinin çevre bağlamından ayrı tutulamayacağı"¹¹ gerçeğinin anlaşılması üzerine kent bölgelerini hatta tüm kentleri içine alacak boyutlara ulaşmıştır¹².

"Niye koruyoruz?" sorusunun yanıtı, neyi koruyacağımızı da etkilemektedir¹³. Eger "geçmiş ölü bir şey değil de varoluşun bütünleyici bir parçası"¹⁴ ise ve bildiğimiz tüm iyi çevrelerin ortak özeliği de uzun sürelerde, ağır ağır ve parça parça oluşmuş olmaları¹⁵ ise ve kültürü oluşturan da

9. Ibid.

10. "Tek yapı-en küçük birim.

Anıt grubu - ... bir çok objeden oluşarak, bir meydana veya bir sokağı tümüyle kapsayabilir.

Anıt bölgesi - bir kent bölgesi ya da tüm bir kent."

Tarihsel Çevrenin Korunması: Viyana Teknik Üniversitesi, Sanat Tarihi ve Anıt Koruması Kürsüsü'nün Çalışmaları, s.28.

Aynı ölçek farkı 1710 sayılı Eski Eserler Kanunu'nda da anıt, külliye ve sit kavramları ile ifade edilmiştir (Bk.: Akozan, F. Türkiye'de Tarihi Anıtları Koruma Teşkilatı ve Kanunlar, s.50-51.)

11. Fitch, J.M. op.cit., s.40.

12. 31.V.1964'de Venedik'te hazırlanan "Tarihi Anıtların ve Yerleşmelerin Korunması İçin Uluslararası Tüzük"ün 1. Maddesi şöyledir: "Tarihi anıt kavramı sadece bir mimarî eseri içine almaz, bunun yanında belli bir uygarlığın, önemli bir gelişmenin, tarihî bir olayın tanıklığını yapan kentsel ya da kırsal bir yerleşmeyi de kaplar...." Erder, C. Tarihi Çevre Bilinci. s.290.

13. Dobby, A. op.cit., s.20.

14. Giedion, S. Space, Time and Architecture.... s.xliii.

15. Alexander, C. et al. The Oregon Experiment. Oxford University Press. N.Y., 1975. s.68ff. (Fitch, J.M. op.cit. içinde s.35).

zaman içindeki bu birikim¹⁶ ise, o zaman bizim aradığımız "kültürel kimliğini koruyarak çağdaşlaşan bir kent"dir¹⁷. "Restorasyon denilen faaliyetin arkasındaki büyük gerçek budur: kültürün devamlılığını, zenginliğini temin etmek için o kültürün yarattığı eserleri saklamak, korumak ve kıymetlendirmek"¹⁸. "Tarihin işlevlerinden biri de, daha anlamlı ve daha geniş boyutları olan bir yaşam sürmemize yardımcı olmak"¹⁹. Bu bağlamda ele alındığında tüm yapıların bir değeri olduğu kabul edilebilir²⁰. Korumanın nedenlerinin daha ayrıntılı bir incelemesi sonucunda nelerin korunacağı konusunda da önemli ipuçları elde etmiş olacağız.

2.1.1. Tarihsel Gerekçeler

Bir yapının, yapı grubunun ya da kent bölgesinin korunabilmesi için toplum tarafından kabul edilen birinci neden tarihsel önemidir. Bir yapının, bir ülkenin tarihindeki önemli kişiler ve olaylarla özdeşleşmiş olması²¹ tescil edilebilmesi için başlıca ölçütlerden biridir. Birçok ülkede, bu anlamda bir tarihi değeri olan kaleler, saraylar ve cemaatini kaybetmemiş dinsel yapılar geleneksel olarak korunmaktadır.

16. Kuban,D. "Çağdaş Kültür, Çağdaş Çevre ve Tarihsel Mimarî Kalıt Sorunu". s.158.

17. Ibid.,s.160.

18. Kuban,D. "Tarihî Eser Restorasyonu Üzerine", s.287. O yıllarda (1960) "koruma" sözcüğü henüz dilimize yerleşmemiş olup, 'restorasyon' bugün korumanın içerdiği anlamda kullanılmaktaydı.

19. Giedion,S. op.cit., s.8.

20. Fitch,J.M. op.cit., s.169.

21. 1710 sayılı Eski Eserler Kanunu'nda 'anıt' ve 'tarihi sit' için verilen tanımlar, bu özelliği de içermektedir: "Önemli tarihî olaylara sahne olan veya arkeoloji, tarih, sanat bakımından bir önemi ve özelliği bulunan, korunması ve değerlendirilmesi gerekli her türlü taşınmaz mimarî eserlere ANIT,.... önemli tarihî olayların geçtiği, bu sebeple korunması gerekli görülen yerlere TARİHİ SİTdenir" (Bk.: Akozan,F. loc.cit.). Dobby de tescilli yapılacak yapıları şu şekilde sınıflamaktadır: 1) Yaratıcısı belli olan sanat yapıtları; 2) Mimarî çığır-

Mimarlık tarihi açısından önemi de tek yapı ve yapı grubu ölçeğindeki korumaların başlıca nedenlerinden biridir. Bu konu, tescil koşullarını belirleyen yasa ve yönetmeliklerde de yer almaktadır²². Buna karşılık, asıl gerekli olan hangi yapıların mimarlık tarihi açısından önemli sayılacağıdır. Yasalarda bulunmasa da yaygın kanı, yapının türünün ilk ya da yasayan son örneği²³ olması ve özgün ve az bulunabilir olmasıdır²⁴. Bu ölçüt genellikle tescil sınıflandırmalarında en üstte yer alacak²⁵ yapılar için geçerlidir. Alan Dobby'nin sınıflandırmasında²⁶ ise daha ayrıntılı tarifler yapıyor. "Kaybolduğu takdirde bir mimari gelişme zincirinin kopmasına neden olacak yapılar,"²⁷ daha başka kaynaklarda 'prototip',²⁸ olarak adlandırılanları anlatıyor. "Mimarî çıl-

lıklar ve acaiplikler; 3) Kaybolduğu takdirde bir mimari gelişme zincirinin kopmasına neden olacak yapılar; 4) Zamanla ve şans eseri bir araya gelerek seçkin kompozisyonlar yaratmış güzel parçalar; 5) Teknolojik gelişmenin örnekleri; 6) Toplumsal özellikleri olan kaybolmuş bir yaşam tarzının örnekleri; 7) Önemli kişiler ve olaylarla özdeşleşmiş yapılar (Bk.: Dobby, A. op.cit. s.33-34).

Dobby'nin alıntı yaptığı 1974 tarihli İngiltere'nin Eski Anıtları Heyeti raporunda da, yapıların içinde yaşanmış olanların, onlara tarihî değer veren nedenlerden - biri olduğu kaydedilmiştir (Bk.: Ibid., s.43).

Venedik Tüzüğü'nde de bu "tarihî olaya tanıklık" ölçütü yer almaktadır (Bk.: dipnot 12).

İsveç'te de "tarihi bina" olarak kabul edilmenin bir ölçütü tarihi bir olayın anısının bulunmasıdır (Bk.: Protection of the Architectural Heritage of Sweden, s.13).

22. "Mimarileri, üniteleri ve çevrelere katkıları bakımından korunmaları ve değerlendirilmeleri gerekli görülen ayrı veya bir arada olan yapı gruplarına KÜLLİYE... denir." Eski Eserler Kanunu. Madde I. Akozan, F. op.cit., s.50.
23. Fitch, J.M. op.cit., s.83.
24. Protection of of Sweden. s.12.
25. I.Grup (Türkiye), Grade I (Büyük Britanya), Monuments classés (Fransa) gibi tüm mimarî özellikleri ile korunması gerekli yapılar.
26. Bk.: dipnot 21. Dobby, A. op.cit., s.33-34.
27. Ibid. Madde 3.
28. Bu konuda Fitch, J.M. op.cit., s.1-12 "Why Save the Prototype" bölümünde geniş bilgi verilmektedir.



gınlık ve acaiplikler"²⁹ ve teknolojik gelişmenin örnekleri"³⁰ ise az bulunur, özgün yapıları çağrıştırıyor.

Önceleri sıradışı³¹ yapılarda olduğu kabul edilen mimarî değerlerin, sıradan yapılarda da bulunduğu ve onların da korunmasının gerektiği ise, mimarlar tarafından bile zamanla fark edilen bir gerçektir. 1933'de Atina'da toplanmış olan Uluslararası Modern Mimarî Kongresi (CIAM) toplantıda saptanan şehircilik ilkelerini 1941'de Paris'te Atina Anlaşması başlığı altında ve anonim olarak yayınlamıştı³². Bu anlaşmanın "Şehirlerin Tarihi Serveti" Bölümünde madde 66'da yer alan görüşler³³ günümüzdeki sit koruma anlayışından ne kadar farklı. 1964'de Venedik'te toplanan İkinci Uluslararası Tarihî Anıtlar Mimar ve Teknisyenleri Kongresinin yayınladığı "Tarihî Anıtların ve Yerleşmelerin Korunması ve Onarımı İçin Uluslararası Tüzük"te ise³⁴ sıradan yapıların da korunması gereği artık anlaşılmıştır³⁵.

Çok sayıda örneği olan yapılar, korunacak değerdeki yapı bölgelerini, yani kent dokularını oluştururlar. Bu yapıların

29. Bk.: dipnot 21 (Dobby, A. op.cit., s.33-34, Madde 2.)

30. Ibid., Madde 5.

31. Burada "sıradışı" İngilizce'deki outstanding sözcüğünün karşılığı olarak ve "sıradan" sözcüğü ile çağrışım yapmak üzere kullanılmıştır. Outstanding'in "seçkin" olarak çevirilmesi, mimarî çığıklık ve acayiplikler ya da teknolojik açıdan önemi olan yapılar düşünüldüğünde doğru gelmemiştir.

32. Atina Anlaşması. s.1.

33. "... sayısız örnekleri bulunan benzer yapılar karşısında bulunulduğu zaman, bunlardan bazıları, belge olarak saklanmak üzere muhafaza edilecek, diğerleri ise yıkılacaktır." Ibid. s.87-88.

34. Erder, C. Tarihi Çevre Bilinci. s.290.

35. Ibid., Madde 1: "Tarihî anıt kavramı ... yalnız büyük sanat eserleri değil, ayrıca zamanın geçmesiyle kültürel anlam kazanmış daha basit eserleri de içine alır."



"... asıl önemleri streetscape³⁶ içinde oynadıkları rolden gelmektedir"³⁷. Tek tek bakıldığında anıt sayılmasalar da "koruma, yalnızca her ne bahasına olursa olsun korunması gereken mimarî başeserleri değil, kentlerimizin bağlayıcı dokusunu oluşturan daha alçak gönüllü yapıları da içermelidir"³⁸. Sıradan insanların sıradan yaşamlarından kalan basit strüktürler olan bu mimarî yapıtlar da, korunmaya değer.³⁹

2.1.2. Toplumsal Gerekçeler

Tarihsel nedenler, daha çok tek yapı ya da yapı grubu ölçeğindeki koruma kararlarını etkilerken, toplumsal nedenler de kent ölçeğinde, townscape korumasını yönlendirmektedir. Eğer çağdaş kültürün, zaman boyutundan soyutlanmış, sadece bugünün koşullarının ürettiği bir olgu⁴⁰ olarak değil de bir birikimin sonucunda oluştuğunu kabul ediyorsak, bu birikime yol açan "... geçmiş dönemlerdeki toplumsal çevreyi ve estetik anlayışı tanımlayan ya da değişik grup ve sınıfların toplumsal koşullarını betimleyen..."⁴¹ çevreyi de korumalıyız. Towscape'i oluşturan bu çevre, geçmişten günümüze, günümüzden de geleceğe, kültürün sürekliliği sağlayabilecek en somut ögedir. Kültürün sürekliliğinden söz ederken, kültürün "... evrensel değişmeyi insan boyutuna indiren bir düşün ve üretim mekanizması..."⁴² şeklindeki tanımını da göz

36. Streetscape de townscape ve le tout ensemble gibi henüz dilimizde tam bir karşılığı olmayan ve "... bir kentin doğal ve yapay tüm öğelerinin bir araya gelerek ortaya çıkardıkları genel görünüm..." olarak tanımlanabilen kavramdır. (Townscape tanımı için Bk.: Üstüncök, O. "Tarihi Çevre Korunması..." s.12; streetscape ve le tout ensemble'in kullanılışı için ise Bk.: Fitch, J.M. op.cit. s.44).

37. Fitch, J.M. Ibid.

38. "Report on the "Heritage Year." s.387.

39. Thompson, E.K. (ed.) Recycling Buildings.... s.viii.

40. Kuban, D. "Çağdaş Kültür..." s.158.

41. Protection of of Sweden. s.8.

42. Kuban, D. op.cit., s.159.



ardı edemeyiz. Zaman içinde oluştuğuna göre sürekli bir değişim içinde olması da kaçınılmazdır. Önemli olan bu değişimi yadsımadan değişim hızını denetleyebilmektir. Koruma da, "...çevre değişmesinin hızının kontrolüdür"⁴³.

"İnsanın yaradılışında değiştirme eğilimi ve süreklilik isteği yanyana yaşar"⁴⁴. Bu nedenle de, "...olgun insan davranışlarının büyük bir bölümü, sürekli uyarlamalar ile öznel bir dünyanın durağanlığını⁴⁵ sürdürebilme çabalarından oluşur"⁴⁶. Burada durağanlık sözü ile anlatılmak istenen, sabit bir durum değil, "...her birey ya da grubun en rahat saydığı sabit değişme hızıdır"⁴⁷ Kentlerimizde, "geçmişin bir bölümü iyi sayıldıkları için zaten korunmuş durumda; bu da geleceğin de günümüzü koruyacağı duygusunu vermekte"⁴⁸ ve geçmişten alınan güven geleceğe de güvenle bakılmasını sağlaktadır. Tanıdığımız çağrışımlar kurabildiğimiz çevrenin değişme hızı arttıkça geçmişe verdiğimiz değer de artmaktadır⁴⁹. "Durağanlık duygusunun bir bölümü, geçmişin sürmekte olduğuna dayanmaktadır. Araya giren bir değişiklik olmuş olsa bile, bir binada ya da bir yerde bulunan tarih etkisi, bu durağanlık ve güven duygularını beslemeye yetiyor"⁵⁰. Bu

43. Kuban,D. "Restorasyon Kuram ve Yöntemleri" Yüksek lisans dersi.

44. Giedion,S. op.cit. s.859.

45. Bu çalışmada "durağanlık" İngilizce'deki stability sözcüğünün karşılığı olarak kullanılmıştır. "Yerinde sıkı durma", "karar" ya da "istikrar" gibi sözlük anlamlarını da unutmamak gerekir.

46. Canter,D. "Need for a Theory of Function in Architecture" The Architects' Journal. 151. Sayı: 5, 4 Şubat 1970. s.299-302. (Aylward,G. "Conversion and Rehabilitation" içinde s.2.)

47. Aylward,G. loc.cit.

48. Lynch,K. "Environmental Ability". Journal of the American Institute of Planners. 24. Sayı:2. Şubat 1958, s.16-24 (Aylward,G. op.cit., içinde s.2).

49. Aylward,G. loc.cit. Lottman da kültürel kalıtın çağrışımlarının bulunduğu bir çevrede çalışmanın verimi artırdığını söylüyor (Bk.: Lottman,H.R. How Cities Are Saved. s.46.).

50. Aylward,G. loc.cit.

değişme ve durağanlık kavramları ile bakıldığında "bir kent, doğal ilişkiler etkin olduğu sürece, hiç bir zaman tam olarak bitmeyen ve sürekli olarak kendini yenileyen bir organizmadır. Böylece de madde kısmen yaşamın hareketliliğini, yaşam da kısmen maddenin kalıcılığını kazanmaktadır"⁵¹. Değişme ve durağanlık konularında yayınları olan Aylward⁵², değişimin parametrelerini⁵³ şöyle tanımlıyor:

1. Hız⁵⁴ - değişme hızındaki değişme;
2. Miad⁵⁵ - bir değişme hızından başka bir değişme hızına geçmek için harcanan süre;
3. Şiddet⁵⁶ - eski ve yeni değişme hızları arasındaki farkın büyüklüğü;
4. Süreklilik - değişme hızının değişimindeki sabitlik.⁵⁷

-
51. Habraken, N.J. Supports: An Alternative to Mass Housing. Architectural Press, Londra (1972) (Aylward, G. op.cit. içinde loc.cit.)
 52. Aylward, Graeme. "Conversion and Rehabilitation. The Subjective Nature of Change and Stability: a Model and Design Strategies." Building Conversion and Rehabilitation: Designing for Change in Building Use. Thomas A. Markus, (ed.) Newnes-Butterworths. Londra, 1979, s.1-11.
Idem ve Lapthorne, Keith. Designing for Stability in Designing for Change. University of Cambridge, Dept. of Architecture. Working Paper 3. Cambridge, 1974.
 53. Parametre'nin Türkçe karşılığı henüz yerleşmemiş olsa da, buradaki kullanımı "değişmez veri" karşılığına yakındır.
 54. "Hız", burada rate sözcüğünün karşılığı olarak kullanılmıştır.
 55. "Miad", zamanı gelince biten bir süreyi gösterdiğinden, ve duration da bu tür belirli bir süreyi anlattığından, sözlüklerdeki "süre" karşılığının yerine kullanılmıştır.
 56. Magnitude daha çok deprem ya da yıldız parlaklığı şiddeti olarak kullanılan bir sözcüktür. Burada da bir hareketin büyüklüğünü anlattığından, "şiddet" olarak çevrilmiştir.
 57. Aylward, G. Ibid., s.4.



Korumanın bu şekilde, değişme hızının denetimi olarak ele alınması, toplumsal ruh sağlığının ve güven duygusunun korunabilmesi için önemlidir. Bunun yanı sıra, korumanın olmaması ile ortaya çıkabilecek toplumsal sonuçları da göz önünde bulundurmak gerekir. Onarılıp, kullanılmayan yapılar, çevrelerinde de bozulmaya neden olmaktadır⁵⁸. Sağlıksız duruma gelmiş kent bölgeleri, koruma kararları ile canlandırılmadıkça, gitgide daha da bozuluyor, sonunda spekülatif yaklaşımlar ile tümüyle yok ediliyorlar. İstanbul'da Tarlabaşı bölgesinin başına gelenler, koruma kararlarında geç kalındığında çevrenin nasıl aşırı derecede bozulup, yıkımcı yaklaşımlara olanak sağladığının çok güncel bir örneği.

2.1.3. Ekonomik Gerekçeler

"Tarihsel yapıların korunması bir lüks değil, en önemli mal varlıklarımızdan birinin iyi yönetiminin, başlıca kaynaklarımızdan birinin tutumluca kullanımıdır^{59,60}. Yalnızca tarihsel yapıların değil tüm yapma çevrenin bir kaynak olarak kullanılması gerekmektedir⁶¹. "....Miadı dolmuş⁶² gibi görünen bir şey, yeniden canlanan bir kullanımın potansiyelini farkedebilecek düşünce ve azim mevcutsa, hiç de öyle olmayabilir. Bizim için gerekli olan kullanıcılar tarafından nitelikli ve durağan sayılan çevrelere karşı daha duyarlı bir anlayış ve insan ya da yer, her türlü kaynağın korunmasıdır"⁶³. Mevcut bir binanın temsil ettiği gereç miktarı ve

58. Stein, Richard, G. and Partners. Proposal in Response to Department of the Interior. RFP 14-01-0001-77-R-25, Ağustos 1977 (Fitch, J.M. op.cit., içinde s.33).

59. Burada "kaynağın tutumluca kullanılması" kavramı, İngilizce kaynaklarda bu konuda sıkça geçen husbanding resources'un karşılığı olarak kullanıldı.

60. Britain's Historic Buildings..., s.5.

61. Aylward, G. op.cit., (1979) .s.10.

62. "Miadı dolmuş" obsolete'ın karşılığı olarak, "modası geçmiş" ve "kullanımdan kalkmış" gibi karşılıklara yeğ tutulmuştur.

63. Aylward, G. Ibid.

bu gereçlerin üretimi ile inşaat sahasına getirilişinde kullanılan enerji, kolaylıkla ölçülebilir. Bu mevcut binanın yıkılmasından doğan gereç ve enerji kaybı, yeni inşaat için ve artan maliyetlerle temin edilen gereç ve enerji de düşünüldüğünde ayrıca önem kazanmaktadır⁶⁴. "Tarih boyunca, ister bir kent, ister bir ev ya da bir yorgan olsun, herhangi bir şeyin yapım maliyeti, hem emek hem de gereç açısından yüksek oldu. Bu nedele de her nesne, yıpranincaya, paramparça oluncaya kadar kullanıldı. Son dağılma, yama, model değiştirme ve onarımla mümkün olduğu kadar geciktirildi. Ve çoğu kez, parçalanan bir şeyin bile sonu mutlak değildi: kalan her ufak parça, yeni bileşimlerde yeniden kullanılmak üzere kapışıldı"⁶⁵.

Eldeki yapı stoğunu değerlendirilmesi gereken bir kaynak olarak kabul ettiğimizde, bu yapı stoğunun eskimesi ve maddesinin dolmasının hangi koşullarda oluştuğunun irdelenmesi gerekmektedir. "... Bir yapının eskimesi, yapısal, işlevsel, çevresel ve ekonomik açıdan yorumlanabilir"⁶⁶. Çevresel ve ekonomik eskime, genellikle işlevsel eskimenin sonuçlarıdır. Yapıların ömrü, işlevlerin ömründen daha uzun olduğundan, mevcut yapıların işlevdeki değişikliklere uyarlanması, koruma kararları söz konusu olmasa da alışıl gelmiş bir uygulama⁶⁷. Ama işlevlerdeki bu değişiklik genellikle işlevin kendi yapısında oluyor. Teknolojinin hızla değişmesi, eylemleri, eylemlerin sıralarını, kullanılan araç gereci, eylemi gerçekleştirenlerin sayılarını da etkilediğinden, örneğin bir banka binası, sürekli yeni düzenlemeler gerektiriyor.

İşlevler kendi içlerinde değişebildikleri gibi, toplumsal, ekonomik ya da teknolojik nedenlerle bazen tümüyle ortadan

64. Britain's Historic Buildings... loc.cit.

65. Fitch, J.M. op.cit., s.29.

66. Kuban, D. "Preservation of the Historical Environment as Cultural Survival". s.2.

67. Cantacuzino, S. New Uses for Old Buildings. çeviri, s.1.



kalkabiliyor. Büyük aileden çekirdek aileye geçilmesi sonucu, her biri ayrı bir "hane" olan odaların bir sofa, bir ortak mekân çevresinde yerleştiği konut planı tipi geçerliliğini yitiriyor. Ya da "... tüberkülozun, güneş, açık hava ve sükûnetle tedavi olacağına inanıldığı dönemde yapılan sanatoryumlar, ameliyat ve kemoterapinin gelişmesi ile sanatoryumların miadı doluyor"⁶⁸.

İşlevsel açıdan miadı dolmanın bir başka etkeni ise çevre baskısı. Bir işlev çevresi ile uyum sağlamıyorsa, o çevrede barınamıyor. Örneğin iş yerlerinin artması ile hem kira ve satış bedelleri artan hem de gürültülü, kalabalık ve pis bir çevre haline gelen bir eski konut bölgesinde konutlar gün geçtikçe azalıyor⁶⁹. Ya da eskiden otobüs terminallerinin bulunduğu bir bölgede yapılmış oteller, terminallerin başka bir yere taşınması ve boşalan yerleri ticarethane ve işhanlarının alması ile işlevlerini yitiriyorlar⁷⁰.

İşlevsel açıdan eskiyen yapıların bir kaynak olarak yeniden değerlendirilebilir olması, korumanın başlıca ekonomik nedeni. Bu olgu, yapısal eskime ile işlevsel eskime arasındaki farktan geliyor. Bunun başlıca nedeni yapı ömrünün işlev ömründen çok daha uzun olması. Amerika Birleşik Devletleri Hazine Dairesinin emlak vergisinde esas alınmak üzere hazırladığı yapı ömrü listesine⁷¹ göre, değişik işlevleri barın-

68. Fitch, J.M. op.cit., s.290-91.

69. İstanbul'da Osmanbey, Bomonti ve Rumeli caddesini içine alan muteber bir konut bölgesi bugün konfeksiyon ve tekstil ürünleri üretim ve pazarlamasına terk edilmiş durumda.

70. İstanbul'da Sirkeci Oteller bölgesi, otobüs terminallerinin Topkapı'ya taşınmasından sonra sadece tren garı nedeniyle ve çok düşük doluş oranları ile yaşayabiliyor.

71. Cowan, P. "Studies in the Growth, Change and Ageing of Buildings." s.70.

. apartman ve oteller	50 yıl
. depolar	75 yıl
. toplu konutlar	60 yıl

(devamı sayfa 32'de)

dıran bazı yapı türlerinin sağlıklı bir ortam sağladığı varsayılan ömürlerine bakıldığında, bu fark açıkça görülebiliyor.

Yapısal eskime ve işlevsel eskime ve işlevsel eskime farklı şeyler olsalar da birbirleriyle ilişkileri bulunduğu Cowan'ın bu konudaki grafikleri ile anlaşılabilir⁷². Yapısal eskime yavaş ve sürekli bir gelişme gösteriyor ve deprem, yangın, savaş gibi yıkıcı dış etkenler olmadığı sürece belirgin kademeleri olmuyor. Buna karşılık, işlevsel eskime, işlemlerin ya da teknolojinin değişmesi ile, belirli aralıklarla ve kademeli olarak gelişiyor. Yapısal eskime, belirli dönemlerde yapılan onarımlar ile geciktirilebiliyor ama bu onarımlar yapı performansını hiç bir şekilde özgün düzeyine çıkaramıyor. İşlevsel eskimenin belirli bir döneminde ise, göze alınacak bir yapısal yeniden düzenleme, işlevsel performansı büyük ölçüde artırabiliyor. Özgün düzeye kadar artıramamasının nedeni ise, her yapının en iyi işlevsel performansı özgün işlevi için sağlayabilmesinden kaynaklanıyor. Her iki tür eskirmede de, eskimenin hızlanmaya başladığı dönemde, yeni koşullar için tasarlanmış yeni bir yapıya taşınılması hem yapı hem de işlev performansı açısından özgün durumdan daha iyi bir durum sağlıyor. Tabii bunda, deneyimin önemi büyüktür.

Endüstri devriminden sonra bilim ve teknolojinin hızla gelişmesi ve tüketim ekonomisinin ağırlık kazanması sonucu, işlevsel eskimenin, yapısal değişikliklerle belirli bir süre için ortadan kaldırılabileceği bu noktada, eskiyi atıp

. banka ve bürolar 57 yıl

1947 için verilen bu rakamlar, 1962'de % 25 azalma göstermiş, örneğin toplu konutların ömrü 45 yıla inmiştir. Bu, yalnızca 1947 listesindeki yapıların ömrünün 15 yıl kısalmasından değil, listeye yeni giren yapıların inşaat kalitesinin ve dolayısıyla potansiyel ömrünün düşmesinden kaynaklanmaktadır.

72. Bu paragrafta, grafiklerin değerlendirilmesinin büyük bir bölümü Cowan'ın düşüncelerinden oluşmaktadır (Ibid., s.67-70)

yenisini alma zihniyeti uzun yıllar ağır bastı⁷³. Ancak 1970'lerin ortalarından itibaren, petrol krizi gibi nedenlerle kıt kaynakların tutumluca kullanımı, bu tüketim eğilimine bir dereceye kadar gem vurabildi.

Yapısal eskime ile işlevsel eskimenin algılanmaları da farklı olmaktadır. Her türlü eskime, ister yapısal, isterse işlevsel olsun, dışarıdan bakıldığında daha kolay izlenebilir çünkü bir işin ya da bir yapının içindekiler o iş ve o yapı ile birlikte eskirler ve durağanlık eğilimleri onların algılamalarını geciktirir. "Bir etkinlik/mekân dizgesinin dışından bakanlar donanımı⁷⁴ görmeye yatkındır; işin içindekiler ise etkinlik dizgesine öncelik tanırırlar. Durağanlığın⁷⁵ yerleştiği yer toplumsal dokudur; fiziksel çevrenin eleştirel gözle incelenmesi ancak bu dokunun erimeye başlamasıyla olur"⁷⁶. Bu nedenle de iç düzenlemeleri etkinlik dizgesini kötüye götürmeyecek şekilde zamana uydurulabilen yapı ve çevreler, dışarıdan bakanlara ne kadar eskimiş görünseler de, yaşayabilirler.

Korumaya ekonomik bir dayanak sağlayan ikinci neden ise, yeni inşaatın enerji ve teknoloji ağırlıklı, mevcut yapılardan yararlanmanın ise emek-yoğun olması. Emek gücünün enerji ve teknolojiden ucuz olduğu ülkelerde, yatırım giderlerini büyük ölçüde azaltan yeniden kullanımın ağırlık kazanmasının başlıca nedeni bu. Amerika Birleşik Devletleri gibi emeğin pahalı olduğu ülkelerde ise, hele vergilendirme düzeni de yeni inşaatı destekliyorsa⁷⁷ korumanın bu tür bir dayanağından söz edilemiyor.

73. Fitch, J.M. op.cit., s.30.

74. "Donanım" burada bir bilgisayar dili sözcüğü olan hardware'in Türkçe bilgisayar dili karşılığı olarak kullanılmıştır.

75. Durağanlık konusu, bu çalışmanın "2.1.2. Toplumsal Nedenler" bölümünde ayrıntılı olarak anlatılmaktadır.

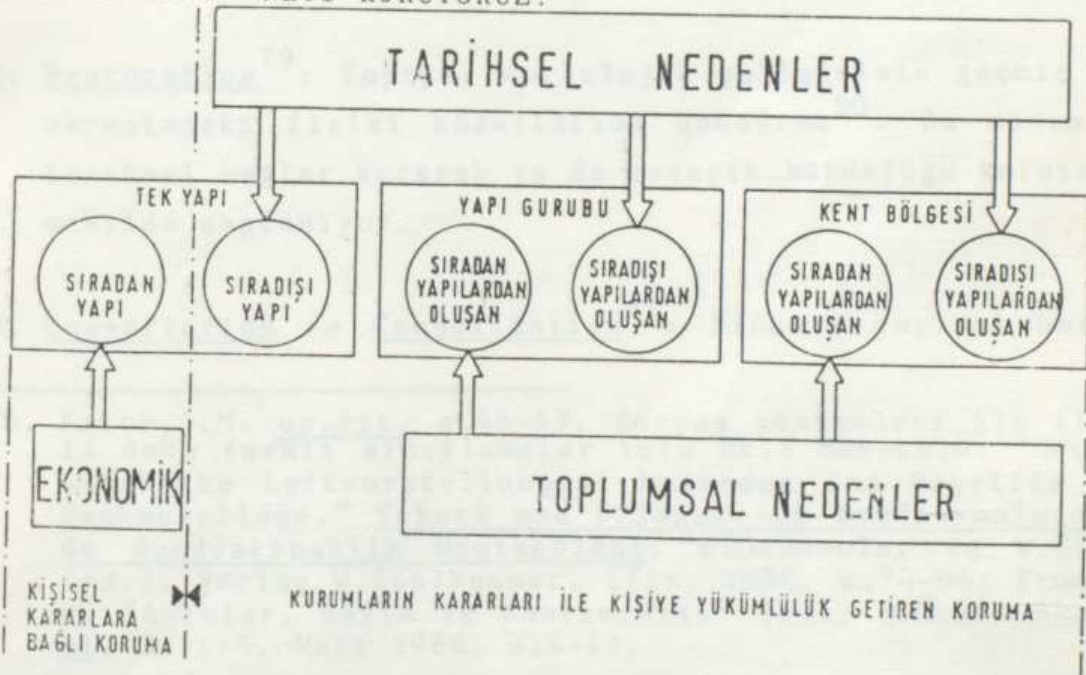
76. Aylward, G. op.cit., s.3.

77. Fitch, J.M. op.cit., s.165.



Sonuç olarak, korumanın gerekçelerini, yani niye koruduğunuzu incelediğimizde, hangi koruma nedenlerinin hangi yapı ve çevrelerin korunması ile sonuçlandığını daha iyi görebiliriz. Tarihsel nedenler genellikle tarihsel ve mimarî anıt niteliğindeki, sıradışı örnekler sayılabilecek yapı, yapı grubu ve bazen de kent bölgelerinin, toplumsal nedenler sıradan yapılardan oluşan yapı grubu ve kent bölgelerinin, ekonomik nedenler ise sıradan yapıların korunması sonucunu vermektedir. Tarihsel ve toplumsal nedenlerle koruma hemen her zaman kurumların kararları ile kişilere yükümlülük getirilmesi, ekonomik nedenlerle koruma ise kişisel kararlar ile gerçekleşmektedir.

ŞEKİL 2: NİYE- NEYİ KORUYORUZ?



2.2. Koruma Yöntemleri

2.2.1. Yöntem Belirleyici Tanımlar

Koruma kavramını anlatmak üzere kullanılan terimlerin yanı sıra, koruma yöntemlerini belirleyen terimlerde de hem ülkeler hem de yazılı kaynaklar arasında farklılıklar izlenmektedir. Burada, James M.Fitch'in korunacak yapıya uygulanan müdahalenin artan radikallğine göre olan sınıflandırma-

sı⁷⁸ esas alınmış, diğer kaynaklarda karşılaşılan terimler, bu sınıflandırma içinde değerlendirilmiştir. Terimler, Fitch'den aynen ve İngilizce yazılışları ile alınmıştır. Bu terimlerin Türkçe karşılıkları henüz yerleşmediğinden, çoğu kez yabancı dildekiler kullanılmakta, bazı kaynaklarda ise canlandırım, yeniden düzenleme, yeniden kullanım gibi kavramlar, hep yeni işlev vererek korumayı anlatmak için kullanılmaktadır.

1. Preservation: Yapının, yeni kullanıcının eline geçtiği fizikî durumu ile korunması. Yapının estetik bütününe ekleme ya da çıkarmalarla değiştirilmediği bu tür uygulamada, fiziki eskimeyi yavaşlatmak için yapılan müdahaleler de yapıyı değiştirmeyecek niteliktedir (Alm. Instandhaltung)
2. Restoration⁷⁹: Yapıyı, morfolojik gelişiminin geçmiş bir evresindeki fiziki koşullarına döndürme⁸⁰. Bu dönem ya tarihsel bağlar kurarak ya da estetik bütünlüğü koruyacak şekilde saptanıyor.
3. Conservation ve Consolidation⁸¹: Binanın yapısal ömrünü

78. Fitch, J.M. op.cit. s.46-47. Koruma yöntemleri ile ilgili daha farklı sınıflamalar için Bk.: Mörsch, G. "Grundsätzliche Leitvorstellungen, Methoden und Begriffe der Denkmalpflege." Schutz und Pfleger von Baudenkmalern in der Bundesrepublik Deutschland. A.Gebessler ve W.Ebert (ed.). Verlag W.Kohlhammer. Köln, 1980. s.70-96; Froodl, W. "Anıtlar, Bakım ve Onarımları." Çev.: B.Özer. Akade-mi. Sayı:5. Mart 1966, s.4-13.

79. Bir çok dilde bu şekliyle kullanılan bu terim, farklı şeyler ifade edebiliyor. Çoğu kez, meslek dışından kişiler tüm koruma etkinliklerini "restorasyon" olarak adlandırıyorlar. Bizde ise, "restorasyon" genellikle preservation yerine kullanılıyor. Burada anlatılan iş için ise daha çok "restitüsyon" kullanılıyor.

80. Bu konuda, Violet-le-Duc farklı kanıda: "Bir yapıyı restore etmek demek, onu korumak, onarmak veya yeniden yapmak değil, hiçbir zaman varolmadığı şekliyle tam bitmiş bir yapı haline getirmek demektir." Erder, C. op.cit., s.251'deki Fransızca'sından alınmıştır.)

81. Tahkim ve takviye anlamına gelen consolidation birçok dilde bu şekilde kullanılmaktadır.

güvence altına almak için gerçekleştirilen yapısal müdahale. Böcek ilaçlamasından, çürüyen ahşapların değiştirilmesi ya da yeni temeller konması gibi çok radikal çözümlere kadar farklı uygulamalar olabiliyor.

4. Reconstitution: Yapının parça parça yeniden inşası. Savaş, deprem ya da arkeolojik alanlardaki gibi zaman nedeniyle parçalar çevrede dağılmış ise toplanıp yeniden inşa ediliyor⁸². Ayrıca, bazı durumlarda bir yapı yerinde sökülüp başka bir yerde yeniden inşa edilebiliyor⁸³.

5. Adaptive Use⁸⁴ (Uyarlamalı kullanım): Çoğu kez eski yapıların korunabileceği en ekonomik yol olan bu çözüm, genellikle iç mekânlarda çok radikal değişiklikler getiriyor. Bu koruma yönteminin uygulanabilmesi için çoğunlukla daha önce sözü edilen yöntemlerin bir ya da birkaçına da gerek duyuluyor.

82. Bu tür yeniden inşa genellikle anastylose ya da anastylosis diye anılmaktadır. (Bk.: Mörsch, G. loc.cit.) Bizde bu iş de restitüsyon olarak adlandırılabilir.

83. Almancada bu tür yeniden inşa ise translozierung diye anılmaktadır (Ibid).

84. Hemen her dilde bu yöntemi anlatan çok farklı terimlere rastlamak olası: Türkçe-canladırım, yeniden kullanım, yeni kullanım verme, yeni işlev verme, işlevsel yenileme, renovasyon v.b.; İngilizce - reuse, rehabilitation, recycling, renovation, restoration, remodeling, conversion, reconversion v.b.; Fransızca - réutilisation, recyclage, rénovation, reconversion, conservation intégrée, conservation active, réanimation, revivification, transformation, mis en valeur (fonctionnelle) v.b.; Almanca - Refunktionsisierung, funktional Erhaltung, Funktionsänderung, Wiederbenutzung, Widerbelebung v.b.; İtalyanca - recupero, restauro, trasformazione v.b.; İspanyolca - reutilizaciones.

Bu çalışmada yeniden kullanım terimi kullanılacaktır. Rock, bu kavram karmaşasının, "yeni inşaat ile yeniden kullanımın arasındaki farkın yalnızca bir derece farkı değil tür farkı olduğunun halk, hatta inşaat işi ile uğraşanlarca bile anlaşılamamasından..." ileri geldiğini söylüyor (Bk.: Rock, D. "Building Conversion and Rehabilitation." s.157.)

6. Reconstruction: Kaybolmuş ya da yıkılmış binaların yerlerine yeniden inşası. Bu yöntem, arkeolojik, arşivsel ve edebî verilere dayanıyor.

7. Replication: Hâlâ mevcut olan bir yapının bir kopyasının başka bir yere inşası.

2.2.2. Edilgin (Pasif) Koruma Yöntemleri

"Pasif rövitalizasyon diye adlandırılabilir. Pasif tutum, ya çatı ve duvarlarıyla, dondurulmuş bir maket, bir mumya niteliğiyle, saklanmalarını ya da - daha ileri bir anlayışla - iç mekânlarında da başka bir sanat ya da zanaat dallarını barındıran müzeler halinde yararlanılmasını mümkün kılacak şekilde korunmasını öngörür. Aktif yani etkin rövitalizasyon olarak nitelendirdiğimize gelince, bu yöntemde kentsel parçaya, yapıya, çağdaş bir fonksiyon vermek söz konusudur"⁸⁵.

Koruma yöntemleri, korunan yapıların, koruma işleminin uygulanmasından sonraki yaşam türlerine göre etkin ve edilgin yöntemler olarak ikiye ayrılabilir. Prezervasyon, restorasyon, konsolidasyon, rökonstitüsyon, rökonstrüksiyon ve replikasyon, yapının yapısal açıdan korunmasına yönelik yöntemlerdir. Bir yapının ömrünün uzatılması için bu yöntemler tek tek ya da birkaçı birarada kullanılabilir. Koruma işleminin sonucunda ortaya çıkan yapı eğer bir eylem dizgesini, bir işlevi barındırmıyorsa ve yalnızca ziyaret amacı için kullanılıyorsa, edilgin bir koruma ile karşı karşıyayız demektir. Bu tür bir yapı, yalnızca geçmişin tanıklığını yapan, günümüz yaşamına etkin olarak katılmayan ve çoğu kez anıt niteliğinde bir yapıdır. Cemaati olmayan dinsel yapılar ve özgün eşyaları ile dün terkedilmiş gibi korunan saraylar ya da arkeolojik sitlerdeki rökonstitüsyonlar edilgin koruma örnekleridir. Burada, Özer'in yukarıdaki söz-

85. Özer, B. "Tarihî ve Geleneksel Mimariyle Yaşamak ve Yeniden İnşa Etmek". Yapı. 31 Ocak-Şubat 1979. s.28.

lerine değinme gereği duyulmuştur. Eğitim ağırlıklı çağdaş müzeciliğin çağdaş kültür yaşamımızda son derece etkin bir rolü vardır. Süreli sergiler, konferanslar, sempozyumlar, konserler, mültivizyon ve opera gösterileri ile Topkapı Sarayı Müzesi ne kadar edilgindir? Bugün, iç mekânlarında başkaca sanat ya da zanaat dallarını barındıran müzeler, eğer çağdaş müzecilik anlayışına göre düzenlenmişlerse, edilgin sayılmamaktadır⁸⁶.

Edilgin koruma yöntemleri, anıt niteliğindeki yapıların ömrünü uzatmanın yanı sıra etkin korumanın da yardımcısı olmaktadır. Yapı ömrünün uzatılması, etkin korumanın başarılı olması için de gereklidir.

2.2.3. Etkin (Aktif) Koruma Yöntemi ya da Yeniden Kullanım

Bir yapı ya da yapı grubunun bir işlev verilerek yeniden kullanılması, yani çağdaş yaşama etkin olarak katılımı, bu tür korumanın etkin koruma olarak adlandırılmasına neden olmaktadır. İster sıradışı, anıt niteliğinde yapılar, ister sıradan yapılar, için en yaygın yöntem yeniden kullanımdır. "Anıtların korunması, her zaman onları herhangi bir yararlı toplumsal amaç için kullanmakla kolaylaştırılabilir"⁸⁷

2.2.3.1. Yararları Açısından Yeniden Kullanım

Eski yapıların yeniden kullanımının kültürel ve toplumsal yararlarına korumanın gerekçelerini anlatırken değindiğimizden, burada yalnız ekonomik yararlardan söz edeceğiz.

86. Contacuzion New Uses for Old Buildings adlı yapıtında, etkin koruma örneği olarak bir çok müzeden söz etmektedir. Thompson'un da Recycling Old Buildings'de verdiği örneklerden bazıları müze düzenlemeleridir.

87. Venedik Tüzüğü, Madde 5 (Erder, C. op.cit., içinde s.291.)

Yeniden kullanımın ekonomik yararlarından biri mevcut kaynakların yeniden değerlendirilmesinden doğan enerji tasarrufu. Stein ve çalışma grubunun yeni inşaat ile yeni kullanım arasındaki enerji verimliliği ile ilgili araştırmaları⁸⁸, yeni inşaatın enerji-yoğun, yeniden kullanımın ise emek-yoğun bir etkinlik olduğunu ispatlıyor. Bu çalışmada, mevcut bir binaya yeniden kullanım için getirilen çözümler ile, aynı işlevler için olası yeni inşaat çözümlerinin karşılaştırması yapılmış. Yeni inşaatın birim alanı için gereken enerji miktarını, kullanım türüne ve inşaat türüne göre gösteren, mevcut binanın yıkımı ve arsanın yeni inşaata hazırlanması için gereken enerjiyi, mevcut binanın gereçlerinin potansiyel enerjisini, mevcut binanın onarım ve yeniden düzenlenmesi için gereken enerjiyi gösteren tablolar hazırlanmış. Bunların sonucunda, yeni inşaat ile yeniden kullanımın inşaatı ve inşaat sonrasında kullanım sırasındaki enerji gereksiniminin karşılaştırıldığı bir tabloya ulaşılmış. Sonuç enerji verimliliği açısından yeniden kullanımdan yana. Eski yapılar genellikle doğal ışık ve doğal havalandırmaya göre planlanmış olduklarından, yeniden kullanımlarında da, eğer tam iklimlendirme gibi özel sistemler gerekmiyorsa, enerji tasarrufu sağlıyorlar⁸⁹.

Yeniden kullanımın bir başka yararı, inşaat süresinin çoğu kez yeni inşaattan daha kısa olması nedeniyle⁹⁰, 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. Bir konut bloğunun bir an önce kiraya verilmesi, bir

88. Stein, R. et al. Proposal in Response to Department of the Interior. RFP. 14-01-001-77-R-25, Ağustos 1977 (Fitch, J.M. op.cit. içinde s.33).

89. Fitch, J.M. op.cit., s.179.

90. Britain's Historic Buildings'de incelenen örneklerin bir bölümünün yatırımcıları, yeniden kullanımı seçme nedeni olarak, inşaat süresinin kısalığını göstermiş (Bk.: s.34).

otelin ya da bir mağazanın bir an önce işletmeye açılması yatırımcılar için en önemli ölçütlerden biri. Binasını değiştiren bir büro için ise bu konu doğrudan doğruya değil dolaylı olarak yararlı oluyor. Yeni düzenlenmiş, sağlıklı bir çalışma ortamında verimin artması olasılığı yüksek. Bu nedenle de, dolaylı olarak, kısa süren bir inşaat döneminden sonra yeniden kullanılan bir yapıda işi sürdürmek yararlı olabiliyor.

Yeniden kullanımın maliyetinin yeni inşaat maliyeti ile karşılaştırılmasında değişik görüşler var⁹¹. Contacuzino, kitabına aldığı örneklerin yaklaşık maliyetlerini de verdiğini, ve bu maliyetlere bakınca da, onarım ve yeniden kullanımın, yeni inşaatın, bazen komik denecek kadar, ucuza geldiğini belirtmekte⁹². Fitch'in örnek aldığı 35 yeni kullanım uygulaması için yapılmış olan çalışma ise, yeniden kullanımın yeni inşaat ile hemen hemen aynı maliyette olduğunu, ama bunun yeniden kullanımdan vazgeçmek için değil, yeni inşaat ile eş değerde bir seçenek olarak değerlendirmek için bir sav olabileceğini söylüyor⁹³. Bu araştırmada alınan sonuçlara göre bina içindeki yıkım, toplam maliyetin % 1-4'ü, inşaat % 5-12'si (ki bu yeni inşaatın toplam maliyete oranının yarısından az) ve mimarî ücretler de yeni inşaatının biraz altında ya da biraz üstünde. Tesisat için harcananlar, çok değişiklik gerektiren çözümlerde yüksek oluyor. Yeniden kullanım ne kadar az yapısal değişiklik gerektirirse, maliyet de o kadar düşüyor. Mevcut bir yapıda fazla değişiklik yapmadan yeniden kullanıma gidebilecek küçük işyerleri sahipleri bu işlemin ucuzluğu ve çabukluğu karşısında yeni inşaatı hiç düşünmeyebiliyor⁹⁴.

91. Yeniden kullanımın yatırım maliyeti ile ilgili geniş açıklama için Bk.: Frey, H. "Building Conversion: A System for the Prediction of Capital Cost". Building Conversion and Rehabilitation... T.A.Markus (ed.). s.31-48.

92. Contacuzino, S. op.cit., çeviri, s.4.

93. Fitch, J.M. op.cit., s.179-183.

94. Britain's Historic Buildings. s.34.



Yeniden kullanımın, ekonomik açıdan dolaylı da olsa, yararlarından biri de yatırımcı ve işletmeciye ve işletmeye sağladığı prestij⁹⁵. Özellikle, az da olsa, tarihsel ya da mimari değeri olan yapı ya da yapı grupları, eğer mal ve hizmet satıyorlarsa, yani otel, lokanta, konser salonu gibi sürekli değişen müşterisi olan yeni kullanımlar getirildiyse, verdikleri hizmet ya da malın kalitesine bakılmaksızın uzun bir süre çekiciliklerini koruyorlar. Bu şekilde de, yapının kendisi, gelirin artmasında önemli bir rol oynuyor.

2.2.3.2. Yapıya Müdahale Ölçüsü Açısından Yeniden Kullanım

Nasıl koruma yöntemleri yapıya müdahale açısından sınıflanıyorsa, yeniden kullanım yöntemlerini de aynı şekilde ve müdahale ölçüsünün artışına göre sınıflamak mümkündür.

1. Yalnızca yapısal eskimenin onarımı sonunda yeni kullanım: Bu tür bir yaklaşım genellikle tüm mekânları ve süslemeleri ile olduğu gibi korunması gereken anıt niteliğindeki yapılar için geçerlidir. Bir çok yapı bu şekilde müze olarak düzenlenebilmektedir. İşlev değişikliğinin değil kullanıcı değişikliğinin söz konusu olduğu yeniden kullanımlarda da bu yola gidilebilir.
2. Yapı kabuğunun onarılıp, iç mekânlarda taşıyıcı sisteme müdahale etmeden yapılan değişikliklerle yeniden kullanım: Bu yöntem, daha çok cephe ve kitlesi ile, street-scape ya da townscape için anıt niteliğinde sayılsalar bile, kent içinde bir çok örneği olduğundan özgün mekânlarının korunmasını gerektirmeyen sıradan yapılar için geçerlidir.
3. Yapı kabuğunun onarılıp, içinin tümüyle yeniden inşası ile yeni ile yeniden kullanım: Bu yöntem de genellikle bir

95. Ibid.

önceki maddedeki yapılar için geçerlidir. "Özel iç mekânları yerine kamuya ait dış görünüşleri"⁹⁶ korunan bu yapıların içlerine çoğu kez betonarme karkas bir taşıyıcı sistem inşa edilmektedir⁹⁷. Çırağan Sarayı ve Mimar Sinan Üniversitesi ana binaları bu yöntemle korunmuştur.

4. Yapının taşıyıcı sisteminin korunup, dış ve iç duvarlarının yeniden inşası ile yeniden kullanım: Tarihsel ve mimarî özelliği olmayan, yalnızca bir kaynak olarak değerlendirilen yapılar için uygulanabilen bir yöntemdir. Korumanın ekonomik yönünün ağır bastığı bir seçenektir. Bir bankanın İstanbul Taksim'deki, başka bir bankanın da Kadıköy'deki binaları bu yöntemle yeniden kullanılmıştır. Halen inşaatı süren Teşvikiye Oteli de bu şekilde düzenlenmiştir.

5. Yapının tümüyle yıkılıp, yerine iç mekânları işleve, cephe ve kitlesi ise yıkılan binaya uygun olarak yeni yapı yapılması ile yeniden kullanım: Bu yöntem genellikle cephe ve kitlesi ile özelliği olan, buna karşılık yapısal açıdan miadı dolmuş yapıların townscape'deki yerlerinin doldurulması için uygulanmaktadır. Türkiye'deki II.Grup Eski Eser Uygulaması bu esasa dayanmaktadır.

Yeniden kullanım yöntemleri yeni kullanıma uyabilme ve ekonomik yarar ölçütlerine göre değerlendirildiklerinde, yapıya müdahalenin ölçüsü arttıkça yeni kullanıma uyum olasılığının arttığı, buna karşılık maliyet, süre ve enerji tasarrufu gibi konularda tutumlu yaklaşımın en az müdahale ile sağlanabildiği görülmektedir. Müdahale ölçüsü ile sağlanan yarar arasındaki ilişkinin grafik ifadesi, durumu daha açıkça ortaya koymaktadır. İç mekânların yeni kullanıma uyumu ile maliyet, süre ve enerji konularındaki tasarrufların birbirini

96. Cantacuzino, S. op.cit., çeviri s.31.

97. Viyana Teknik Üniversitesi, op.cit., s.24-25.

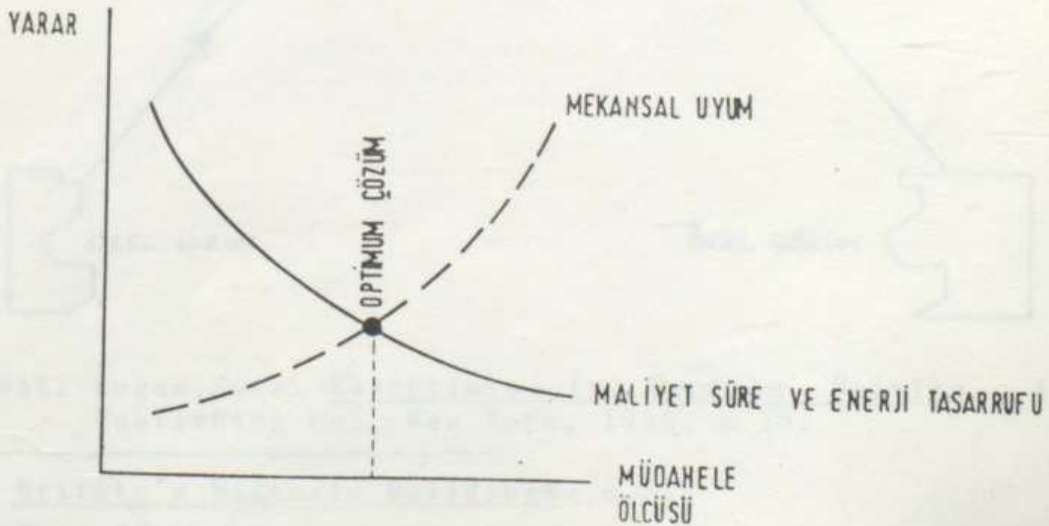
dengelediği optimum çözümü bulmak tasarımcının ön çalışmalarına bağlıdır. Seçenekleri ortaya koyan böyle bir ön çalışma, fizibilite etüdləri için yararlı olacaktır.

TABLO VI: YENİDEN KULLANIM YÖNTEMLERİNİN KARŞILAŞTIRMASI

	Mekanların Yeni Kullanıma Uyum Olasılığı	Maliyet		Süre	Enerji Tasarrufu
		Onarım	İnşaat		
1.*	Çok düşük	Yüksek	Yok	Çok kısa	Çok
2.	Orta derecede	Orta derecede	Orta derecede	Kısa	Orta derecede
3.	Yüksek	Az	Çok	Uzunca	Az
4.	Yüksek	Yok	Orta derecede	Uzunca	Az
5.	Yüksek	Yok	Çok	Yeni inşaat kadar	Yok

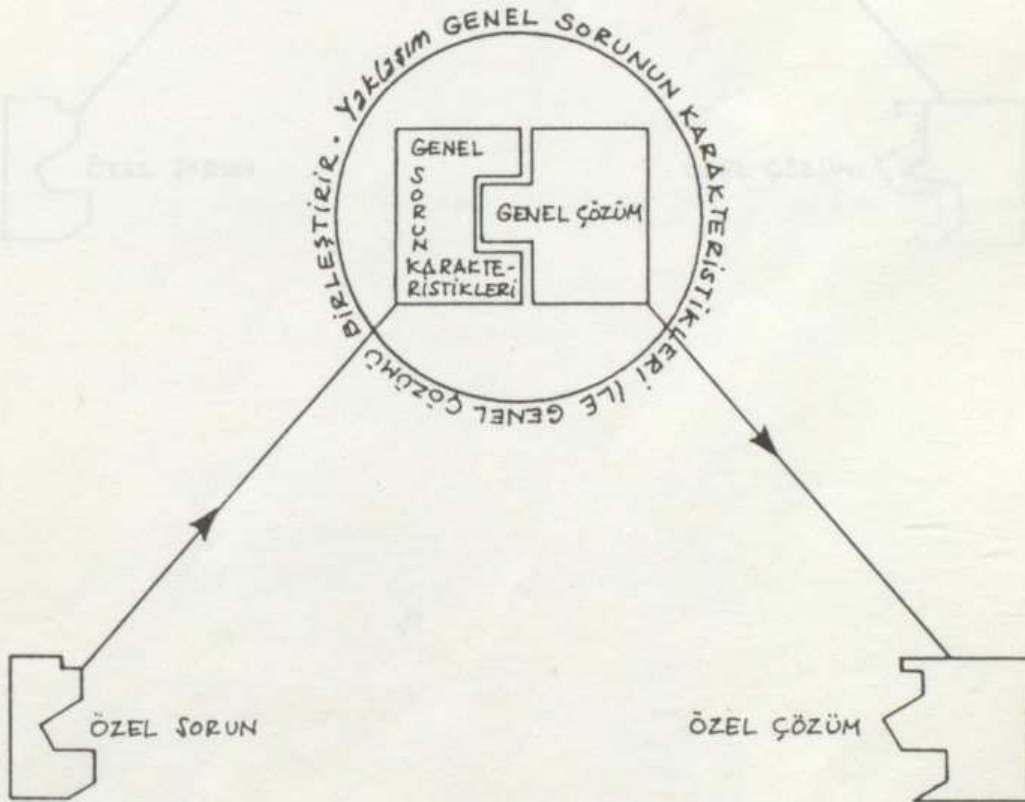
*Bu tablodaki numaralar, daha önce anlatılan yeniden kullanım yöntemlerini göstermektedir.

ŞEKİL 3: YENİDEN KULLANIMDA MÜDAHALE ÖLÇÜSÜ-YARAR İLİŞKİSİ



"Çoğu kez, bir yapı için en uygun kullanım, yapının tasarımı-
mında düşünülen özgün kullanım, ya da ona çok yakın bir kul-
lanım..."⁹⁸ olsa da yeniden kullanımın yapıya en uygun şek-
linin bulunması, tasarımcının başlıca görevlerinden biridir.
Sorun çözümündeki ana öğeleri gösteren şemanın⁹⁹, yeniden
kullanıma uyarlanması sonucunda elde edilen şemada¹⁰⁰, bu
uyumun derecesini vurgulamaktadır. İdeal durum Şekil 4a'daki
gibi, özel sorun ile özel çözümün tam çakıştığı durumdur.
Yeniden kullanımda ise, özel çözümün, özel sorunun boşlukla-
rına yani gereksinimlerine tam uyumu değil, optimum uyumu
söz konusudur.

ŞEKİL 4a: SORUN ÇÖZÜMÜ SÜRECİNDE ANA ÖGELER



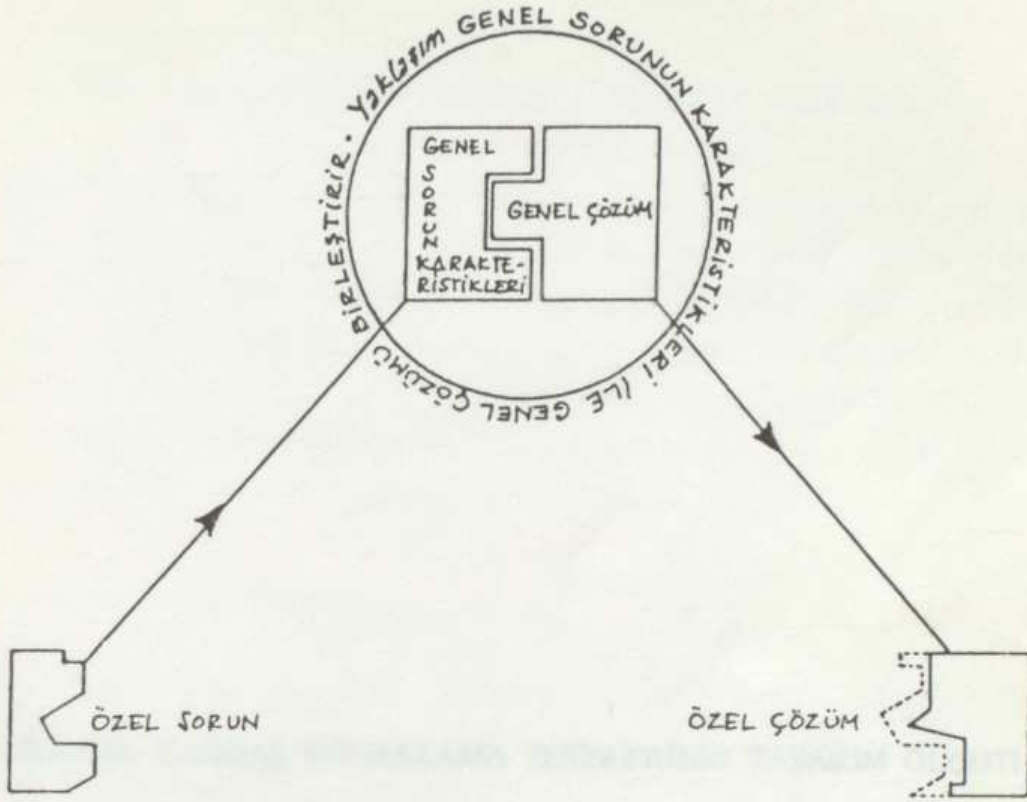
KAYNAK: Kogan, Zuce. Essentials in Problem Solving. Arco
Publishing Co., New York, 1956, s.39.

98. Britain's Historic Buildings. s.7.

99. Bk.: Şekil 4a.

100. Bk.: Şekil 4b.

ŞEKİL 4b: YENİDEN KULLANIM SORUNUNUN ÇÖZÜMÜ SÜRECİNDE ANA ÖGELER



3. ÇAĞDAŞ KONAKLAMA TESİSLERİNİN TASARIM ÖLÇÜTLERİ

Çağdaş konaklama işlevine uygun eski yapıların doğru seçimi çağdaş konaklama işlevi ile ilgili tasarım ölçütlerinin belirlenmesini gerektirmektedir. Konumlama, tasarım birimi olarak oda, ihtiyaç programı ve mekân standartları ve mekân ve işlev ilişkileri konularında odaklaşan bu ölçütlerin ayrı ayrı incelenmesine geçilmeden konaklama tesisi türlerinin incelemesinde yarar görülmüştür.

3.1. Konaklama Tesisleri

Seyahat etmekte olanlara geçici bir süre için barınma olanağı sağlayan konaklama tesisleri, göçebelikten yerleşmiş topluma geçilmesinden, yani seyahatin bir yaşam biçimi (stili) değil, zaman zaman ve gerektiğinde başvurulmuş bir eylem türü olmasından beri, bir çok biçimsel değişiklik geçirmiş olmalarına karşın, özde çok değişmemiştir. Geçmişte de, bugün de konaklama tesisleri yatak ve çoğu kez de yemek sağlamaktadır¹. Bu özelliği değişmemiş olmasına karşın, bugün konaklama tesisleri, konumları ve yatak ile yemeğin dışında sundukları hizmetlerin farklılığı nedeniyle çok değişik türlere ayrılmaktadır.

3.1.1. Konaklama Tesisleri Türleri

Konaklama tesisleri ile ilgili yasa ve yönetmelikler, genellikle konaklama tesislerini ana işlevi yatak sağlamak olanlar ile başka işlevleri tamamlayan konaklama tesisleri ola-

1. Osmanlıca'daki iase ve ibate deyimi, İngilizce'de kullanılan bed and board ve accomodation and catering deyimlerinin tam karşılığıdır.

rak ikiye ayırmaktadır². Bu tür bir ayırım ve tesislerin tanımları, yatırım ve işletme kredilerinin alınması ve işletme türünün belirlenmesi için yararlı olmaktadır³. Bu konuda iki ayrı kaynaktan alınan tanımlar aşağıda yer almaktadır.

KONAKLAMA TESİSİ TÜRLERİ

	HOTELS, MOTELS AND CONDOMINIUMS ⁴	TURİZM YATIRIM VE İŞLETMELERİ NİTELİKLERİ YÖNETMELİĞİ ⁵
Otel	Seyahatte olanlara, bir ücret karşılığında yatak ve yemek sağlayan kamuya açık kuruluşlardır. (<u>aslî</u>)	Asıl fonksiyonları müşterilerin geceleme ihtiyaçlarını sağlamak olan, bu hizmetin yanında, yeme-içme eğlence ihtiyaçları için yardımcı ve tamamlayıcı birimleri de bünyelerinde bulunduran en az (20) odalı tesislerdir. (<u>aslî</u>)
Motel	Motorlu araçlarla seyahat edenlere hizmet veren ve bu nedenle, karayollarından kolay ulaşılabilir konumda ve otopark olanağı olan tesislerdir. (<u>aslî</u>)	Yerleşim merkezleri dışında karayolu güzergâhı veya yakın çevrelerinde inşa edilen ve motorlu araçlarıyla yolculuk yapanların konaklama, yeme-içme ve araçlarının park ihtiyaçlarını karşılayan en az (10) odalı konaklama tesisleridir. (<u>aslî</u>)
Tatil Köyü	Yemek ve yatağın yanı sıra, yoğun bir rekreasyon ve spor olanağı sağlayan konaklama merkezleridir. (<u>tamamlayıcı</u>)	Doğan güzellikler içinde ya da arkeolojik değerler civarında kurulmuş, rahat bir konaklama yanında çeşitli spor ve eğlence hizmetlerinin de sağlandığı en az 50 odalı konaklama tesisleridir. (<u>aslî</u>)

2. "Turizm Yatırım ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliği", s.98; Lawson, F. op.cit., s.11.
3. Lawson, F. loc.cit.
4. Ibid., s.11-17.
5. "Turizm Yatırım ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliği", s.98-111.

Pansiyon

Bir hafta ya da daha uzun Konaklama tesisi olarak plan-süre kalınan, genellikle lanıp inşa edilmiş olan, yö-yemek de veren ve yatak netimi basit, müşteriye yeme-dışındaki olanaklarından içme hizmeti veren veya müş-yalnızca sakinlerinin ya-terilerin kendi yemeklerini rarlanabildiği konaklama bizzat hazırlayabilme imkân-ları bulunan en az (15) odalı tesisleridir. (aslı) konaklama tesisleridir. (aslı)

Oberj

Seyahattekiler için ko- (tamamlayıcı)⁶
naklama olanağı sağlayan
motelden daha küçük ve
daha çok yeme içme ağır-
lıklı tesislerdir. (aslı)

Hotels-Garnis⁷

Yatağın dışında, yemek
değil, yalnız kahvaltı
veren tesisler. (aslı)

Kamping

Çadır, karavan ya da baş- Karayolu güzergâhı ve yakın
ka bir hareketli konakla- çevrelerinde, kent girişle-
ma aracı ile açık havada rinde, deniz, göl, dağ gibi
kalınabilecek arazi par- doğal güzelliği olan yer-
çalarıdır. (tamamlayıcı) ler de kurulan ve genellikle
turistlerin kendi imkânları
ile geceleme, yeme-içme, din-
lenme, eğlence ve spor ihti-
yaçlarını karşıladıkları, en
az 30 ünitelik tesislerdir.
(tamamlayıcı)

Apart-Otel

Hem konut-otel⁸ hem de Belgeli bir otel veya tatil
konutları birlikte barın- köyü yatırım ve/veya işletme-
dıran, konutların da, mal si bütünü içinde yer alan,
sahibi kullanmadığı dö- müşterinin kendi yeme ve iç-
nemlerde konut-otel ola- me ihtiyacını karşılayabilme-
rak kiralandığı tesisler- si için gerekli teçhizat ile
dir. (tamamlayıcı) donatılmış, bağımsız apart-
man veya villa tipinde konut
olarak inşa ve tefriş edil-
miş, fakat otel gibi işleti-
len konaklama tesisleridir.⁹
(tamamlayıcı)

6. Oberj, tamamlayıcı tesis olarak verilmekte ama tanımı yapılmamaktadır.
7. Bu tür, ülkemizdeki yönetmelikte yer almamaktadır.
8. Residential-hotel kavramının karşılığı olarak kullanılmıştır.
9. Bu kavramın ülkemizdeki kullanımı, residential-hotel (hôtel-résidence) anlamını taşımaktadır. Mülk konutlar söz konusu değildir.

Kondominyum¹⁰

Tesisin bakım, onarım, işletme ve vergiler ile ilgili tüm masraflarına katılarak mülk sahibi olunan ve istendiği takdirde, kullanılmadığı zaman işletme tarafından kiraya verilebilen birimlerden oluşan konaklama tesisleridir. (tamamlayıcı)

Kiralık Konut¹¹

Uzun süreli, genellikle mevsimlik olarak kiralanabilen mobilyalı apartman ya da villalardır. (tamamlayıcı)

Konaklama tesisi türlerinin bu şekildeki ayrımının yanısıra, bir konaklama tesisi olan oteller de, konumlarına, hitap ettikleri pazara, yatağın yanısıra sundukları hizmetlere ya da fiyatlarına göre değişik türlere ayrılmaktadır¹². Günümüzde otellerin konumlarına göre ayrılmaları çok zor olmaktadır. Bir deniz kenarı sayfiye otelinde kent merkezindeki bir kongre otelindeki kadar salonlar bulunabilmekte, buna karşılık bir kent merkezi otelinde bir sayfiye oteline yakışacak gibi yüzme havuzu ve rekreasyon tesisleri olabilmektedir. Fiata göre ayırım da otelin hangi hizmetleri vereceği konusunda pek bir ön bilgi vermemektedir. Çok lüks bir otelin ufak bir lobinin dışında hiç bir ortak mekânı olmayabilmekte, buna karşılık, çok ucuz bir otelin odalarında iki adet iki kişilik yatak (double-double) bulunabilmektedir. Türlerin bu kadar farklılaşmasının bir nedeni de, oldukça büyük bir yatırıma güven altına almak amacıyla değişik pazarlara hitabetme doğrultusunda gelişen bileşimlerdir¹³.

10. Bu kavram, ülkemizde bu isim altında yönetmelikte yer almamasına karşın, bir çok tatil sitesi bu şekilde işletilmektedir.

11. Kiralık tatil konutları ülkemizde konaklama tesisi sayılmamaktadır.

12. Lattin, G. The Lodging and Food Service Industry. s.68; Principles of Hotel Design. s.33; Lawson, F. op.cit. s.11, Rutes, W.A. s.32.

13. Lawson, F. loc.cit.



Herşeye karşın, yaygın olarak kullanılmakta olan bazı türlerin tanınmasında yarar görülmektedir. Bu konuda, otel tasarımı ile ilgili başlıca birkaç kaynaktan biri olan Rutes'un yapısı¹⁵ esas alınmıştır. Lattin'in¹⁴ de benzer bir sınıflaması vardır. Bu türlerin belirlenmesi, sonuçta otelin mekân standartlarını etkileyeceğinden, çok önemlidir¹⁶.

Bu tabloda yer alan ucuz otel ya da süper lüks otel gibi türler fiyatla ilgili çağrışımlar yapmaktadır. Havaalanı ya da plaj oteli gibi türler konumlarıyla tanınmaktadır. Kayak, kongre ve kumarhane oteli gibi türler, yatak dışındaki hizmetleri, süit-otel ya da konut-otel gibi türler ise konaklama tesisinin birimlerinin özelliğine bağlı olarak adlandırılmaktadır¹⁷. Otel türlerinin gereksinim programına etkileri konusuna daha sonra değinilecektir.

14. Lattin, G. op.cit., s.68-70.

15. Rutes, W.A. Hotel Planning and Design.

16. Ibid., s.31.

17. Lapidus, M. "Introduction". Resort Hotels : Planning and Management. R.E.Abraben. s.vi.

3.1.2. Konaklama Tesisleri Türlerinin Sınıflandırılması

Konaklama tesisi türleri, özellikle oteller ve bazı ülkelerde motel ve tatil köyleri, ya resmî ya da bazı özel kuruluşlarca sundukları hizmetin niteliğine göre sınıflandırılmaktadır. Bu sınıflandırmada yer almak çoğu kez isteğe bağlı olmakta, ama yatırım ve işletme için alınan krediler genellikle bu sınıflandırmaya dayanmaktadır. Ülkelere göre harf, sayı¹⁸, yıldız¹⁹ ya da sembol²⁰ ile ifade edilen bu sınıflar hem müşteriye bekleyeceği hizmet ve fiyatı bilebilmesi açısından kolaylık sağlamakta, hem de konaklama ile ilgili istatistikî bilgilerin daha sağlıklı toplanmasına yol açmaktadır²¹.

Türkiye, Britanya ve Fransa'da otel sınıflandırmasına esas olan ölçütlerin karşılaştırmalı bir tablosu EK 3'de yer almaktadır. Bu tablo incelendiğinde, Türkiye'deki yönetmeliğin birçok konuda ayrıntılı ölçütler belirlediği, özellikle gereksinim programı hakkında kesin beklentiler oluşturduğu görülmektedir. Bu kadar kesin ölçütler olmasına karşın, ülkemizdeki otellerin İngiltere ve Fransa'daki aynı yasal sınıf-

18. Yıldız sistemine geçmeden önce ülkemizde olduğu gibi 1. sınıf, 2. sınıf gibi.

19. Türkiye'de tek yıldızlı, iki yıldızlı... beş yıldızlı (bk:Turizm Yatırım ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliği); Fransa'da bir, iki, üç ve dört yıldız ve dört yıldızlı lüks oteller (Bk:Bourseau,M. L'Equipelement Hotelier)

20. Britanya'da 1985'de English Tourist Board tarafından yürürlüğe konan taç sistemi gibi. Bu sistemde birden beş kadar taçların yanı sıra, "tescilli" (listed) adı altında bir minimum standart sınıfı da mevcuttur (Bk.: Standards for Serviced Accommodation).

21. Lawson,F. op.cit., s.21.

taki oteller ile karşılaştırıldığında, daha alt düzeyde olmasının nedenleri herhalde hizmetin niteliğinden gelmektedir. Otel sınıflandırmasının gereksinim programı ve oda tasarımı-na etkilerine ileride değinilecektir.

Otellerin dışındaki konaklama tesisleri de bazı ülkelerde sınıflandırılmaktadır. Fransa, Norveç, İrlanda, Irak, Portekiz ve Türkiye'de, moteller için ayrı bir sınıflandırma vardır²². Tatil köyleri için de Fransa, İspanya ve Türkiye gibi bazı ülkelerde özel sınıflandırma bulunmaktadır²³. Konut-otel ya da apart-oteller, genellikle tek sınıfta düşünülmektedir²⁴. Pansiyonlar için ise İngiltere²⁵ gibi bazı ülkelerde ölçütleri ayrıntılı olarak belirtilmiş bir sınıflandırma yapılmaktadır.

Yasa ve yönetmeliklerdeki bu sınıflandırmalar, günümüzde gittikçe önemini kaybetmekte, hizmetin niteliği ne olursa olsun bir çok beş yıldızlı otel yapılmakta, sonuçta, salonları, havuzu, lokantaları olan birçok otel, gerçek beş yıldızlı otel niteliğinde hizmet veremedikleri için piyasa rekabetine ancak fiyat düşürerek katılabilmektedir. Bugün binlerce beş yıldızlı yatağın bulunduğu Singapur'da, bazı beş yıldızlı otellerde yüzelli-ikiyüz dolar olan oda fiyatları, bazı otellerde kırk-elli dolara kadar düşebilmektedir²⁶. Sheraton gibi bazı otel zincirleri ise artık beş yıldızlı nitelemesini kullanmıyor, buna karşılık bulundukları yerdeki yerel otellerin en iyisinden daha iyi hizmet sağladıklarını savunmaktalar. Bu şekilde de, bir Avrupa kent merkezinde

22. Ibid., s.11.

23. Ibid., s.12.

24. Bourseau, M. op.cit., s.637.

25. Standards for Self-Catering Accomodation.

26. Kittner, Robert G. Özel Görüşme. İstanbul, Şubat 1988. Kittner, 22 yıl Sheraton oteller zincirinde yönetici olarak çalışmış olup halen, Turizm Bankası'nın da ortak olduğu Turism Development Limited (TDG) adlı otel yatırım ve işletmeleri danışmanlığı firmasında görevlidir.

sağlayabilecekleri hizmetin niteliği ile Afrika'da çöl ortasında sağlayabilecekleri hizmetin birbirinden farklı olacağını kabul etmekte²⁷.

3.2. Tasarım Ölçütü Olarak Konumlama

3.2.1. Pazar ve Pazar Alanı

Bir konaklama tesisinin başarılı olabilmesi²⁸ için en önemli koşul, konumunun doğru seçilmiş olmasıdır. Konum, bir konaklama tesisi ile ilgili yatırımın öncesinde yapılması gereken pazar²⁹ araştırmasının en önemli ögesidir. Herhangi bir yatırımın neler getirip neler götüreceği, nasıl bir biçim alması gerektiği işe başlamadan önce yapılacak sağlıklı pazar araştırmaları ile oldukça kesin bir şekilde belirlenebilir. İstatistikler, raporlar ve yasa ve yönetmelikler gibi konu ile ilgili yazılı kaynakların taranması yoluyla gerçekleştirilen "masabaşı" araştırması ile ek bilgi toplama ve masabaşı araştırmalarının denetlenmesini amaçlayan "alan araştırmalarından"³⁰ oluşan pazar belirleme çalışmalarının amacı kimin için nasıl bir tesis yapılacağının belirlenmesidir. Doswell, pazar paketi³¹ olarak adlandırdığı amacı etkileyen öğeleri konum, imge, fiyat, hizmetlerin niteliği ve yatak dışında sunulacak hizmetler açısından incelemekte ve sonuçta, konumun, değişmezliği nedeniyle pazar paketinin çekirdeğini oluşturduğunu söylemektedir³².

27. Ibid.

28. Bir konaklama tesisinin başarısı, doluluk oranının ülke ortalamasının civarında ve yıllara göre artan durumda olması ile ölçülebilir.

29. "Pazar"ın sözlük tanımlarından biri "bir mal ya da hizmet için istem"dir. (Bk.: Doswell, R. Towards an Integrated Approach to Hotel Planning. s.17).

30. Internal (desk) research ve external (field) research (Bk.: Ibid., s.22).

31. Market package.

32. Doswell, R. op.cit., s.62.

ŞEKİL 5: PAZAR PAKETİ ETKENLERİNİN İLİŞKİSİ



KAYNAK: Doswell, R. Towards an Integrated Approach to Hotel Planning. s.62.

Konum, bir otelin müşteri türünü, fiyatını, hizmetin niteliğini ve yatak dışında sunulabilecek hizmetleri etkiler. Örneğin kent merkezine 15-20 km uzaklıkta yapılacak bir otelin, kente iş toplantıları ve iş ilişkileri için gelenlere hitap etmesi düşünülemez. Toprak değerlerinin çok yüksek olduğu ve çevredeki tüm olanaklardan yüksek ücretler ödenerek yararlanabilen bir kent merkezi arsasında tek yıldızlı bir otel yapılmayacaktır. En yakın yerleşmeden 50-60 km uzakta zorlu doğa koşullarında ve işgücü sağlamanın da zor olduğu bir yerde yapılacak otelin, hizmet niteliğinin çok yüksek olamaması doğaldır. Yoğun trafikle çevrilmiş bir kentiçi yapı adasında bir otelde, zemin katlarda açık bir yüzme havuzu planlanamayacaktır. Tüm bunlar göz önünde bulundurulduğunda, iyi tanımlanmış bir pazar³³ ve amaçlanan pazarın gereksinimlerine uygun bir konumun³⁴ gereği ortaya çıkmaktadır.

Bir konaklama tesisinin değişik bölümlerinin pazar alanları³⁵

33. Ibid., s.54

34. Lawson, F. op.cit., s.23.

35. Pazar alanı, bazı İngilizce kaynaklarda market area bazı kaynaklarda ise catchment area (yakalama alanı) olarak geçmektedir.

da değişiktir³⁶. Yemek servisi yapılan bölümlerin pazar alanı, bir kent otelinde, özellikle öğle servisi sırasında, yakın çevredir³⁷. Yer in çekiciliği, ulaşım kolaylığı, hizmetin niteliği, coğrafi konuma bağı olan bu pazar alanını etkiler ve doluluk mevsime, hava koşullarına göre değişebilir³⁸. Yüzme havuzu, gece klübü ve barların pazar alanı da gene coğrafi konumun etkisindedir. Buna karşılık yatak için pazar alanını belirleyen coğrafi konum değil, motivasyon³⁹, yani çevredeki istem yaratan kaynaklardır⁴⁰.

3.2.2. İstem Yaratan Kaynaklar

Herhangi bir yörede konaklama tesisi pazarının oluşabilmesi için istem yaratan kaynaklar, değişik kaynaklarda benzer başlıklar altında toplanıyor. Lawson, bu kaynakları ayrı ayrı belirtmekte ve geniş kapsamlı ana gruplara ayırmamaktadır (TABLO VIII). Biz bu çalışmada istem yaratan kaynakları Doswell'in ve Principles of Hotel Design'ın sınıflamalarından yararlanarak inceledik. Lawson'un sınıflamasının da buradaki sınıflamanın alt bölümlerine uyduğunu gözlemledik.

İstem yaratan kaynaklardan birçoğu tek başlarına bir konaklama tesisinin doluşunu sağlamaya, en azından bu doluşu, yıl ve hafta içine eşit olarak dağıtmaya yetmemektedir. Örneğin kurumsal kaynaklar, çoğu zaman hafta içinde pazartesten perşembeye kadar konaklama tesislerinden yararlanılmasını sağlamakta, rekreasyonel kaynaklar ise hafta sonunda ağırlık kazanmaktadır⁴¹. Yıl içinde dağılımda ise kurumsal kaynakların etkisi yıl içinde çok değişmemekte, buna karşılık, re -

36. Doswell, R. op.cit., s.37.

37. Principles of Hotel Design. s.13.

38. Doswell, R. loc.cit.

39. Ibid.

40. demand generating (creating) resources (sources).

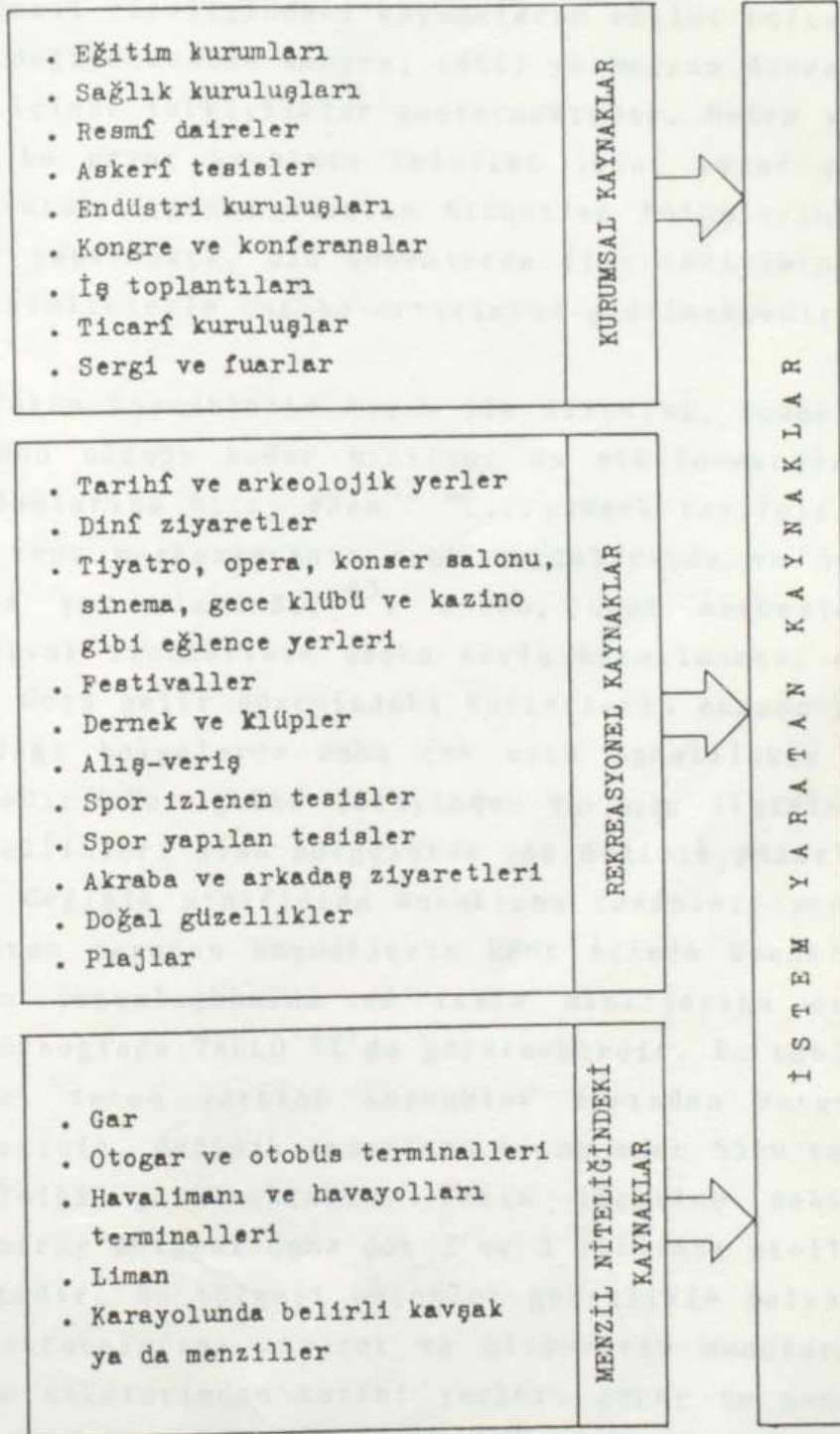
TABLO VIII: KONAKLAMA TESİSİ İÇİN İSTEM YARATAN KAYNAKLAR

ÇEVRENİN ÇEKİCİLİĞİ	ÖRNEK
Doğal çevre	deniz kıyısı, dağ, göl, orman
Yapma çevre	sayfiye bölgesi, kent merkezi, tarihî kent
ETKİNLİKLER	ÖRNEK
Dinlenme	güneşlenme, gezme
Rekreasyon	yelkencilik, golf, kayak, dağcılık, binicilik, izlenen sporlar, spor yapma olanağı, sergiler
Kültür	sanat, tarih ve arkeoloji, festivaller
Din	törenler, haclar, festivaller
Eğlence	tiyatrolar, konser salonları, operalar, kumarhaneler, gece klüpleri
Kongre	konferanslar, kongreler, toplantılar
Kurumsal	kurumlara, hastanelere, üniversitelere gelen ziyaretçiler
İş	iş ve ticaret seyahatleri, yönetici toplantıları
Ekonomik	sergi ve fuarlar
Tıbbî	sağlık ve kaplıca tesisleri
Toplumsal	akraba ve arkadaş ziyaretleri, dernek ve klüpler
Seyahat	yol üzerinde bir gecelik konaklama gereği

KAYNAK: Lawson, F. Hotels, Motels and Condominiums. s.18.



ŞEKİL 6: KONAKLAMA TESİSİ İÇİN İSTEM YARATAN KAYNAKLAR*



*Bu sınıflama, Doswell, R. (op.cit., s.34-35) ve Principles of Hotel Design (s.15) esas alınarak ve Lawson, F. (TABLO VIII) göz önünde bulundurularak düzenlenmiştir.

**"Menzil", staging sözcüğünün karşılığı olarak kullanılmıştır.

kreasyonel kaynaklar, insanların tatile çıkabildikleri yaz ayları ya da kış yarıyıl tatili dönemlerinde önem kazanmaktadır. Menzil niteliğindeki kaynakların etkisi hafta esasına göre çok değişmemesine karşın, tatil ve bayram dönemlerinde, yani yıl içinde farklılıklar göstermektedir. Hafta ya da yıl içindeki bu pazar kaybının telafisi için, pazar paketinin fiyat ve yatak dışında sunulan hizmetler bölümlerinde değişiklikler yapılmakta, ölü dönemlerde fiyat indirimine, ya da ilginç etkinliklerle cazibe artırımına gidilmektedir.

İstem yaratan kaynakların konum ile ilişkisi, konaklama tesisi türünü olduğu kadar sınıfını da etkilemektedir. Daha çok iş adamlarına hitap eden⁴² "....yüksek tarifeli, pahalı oteller, kent merkezlerinin odak noktalarında ve öncelikli konumlarda yer almalıdır"⁴³. Zaten, kent merkezlerindeki yüksek toprak fiyatlarının başka türlü karşılanması da olası değildir. Orta gelir düzeyindeki turistlerin akraba ziyareti için geldiği bölgelerde daha çok orta pahalılıkta oteller yapılmaktadır. Her gelir düzeyinden turistin ilgisini çeken tarihî özellikleri olan bölgelerde ise değişik pazarlara hitabedecek değişik sınıflarda konaklama tesisleri yer almaktadır. İstem yaratan kaynakların kent içinde konaklama tesislerinin yoğunlaşmasına ve tesis sınıflarına etkileri, İstanbul örneğinde TABLO IX'da görülmektedir. Bu tablo incelendiğinde, istem yaratan kaynaklar açısından zengin olan Fatih ilçesinin, değişik pazarlara hitap eden 5559 yatak ile başta geldiği görülmektedir. Fatih ilçesine dahil olan Laleli-Aksaray bölgesi daha çok 2 ve 3 yıldızlı otelleri barındırmaktadır. Bu bölgeyi seçenler genellikle Balkan ülkelerinden akrabalarını ziyaret ve alış-veriş amaçlarıyla ve bazı İslâm ülkelerinden tarihi yerleri gezme ve gene alış-veriş amacıyla gelen turistlerdir. Gene Fatih ilçesinde yer

42. 1987'de yayınlanan bir ankete göre Türkiye'de şehir otellerinin müşterilerinin % 66'sını iş adamları oluşturmaktadır ve bu oran İstanbul ağırlıklıdır (Bk.: Yazgan,Ş. ve E.Manisalı. Türk Turizm Endüstrisi Araştırması. s.22).

43. Lawson,F. "Konaklama Yapıları". s.12.

alan Çapa-Cerrahpaşa bölgesi çevredeki hastanelere hizmet eden tek ve 2 yıldızlı otellerin, Topkapı çevresi ise otogara hizmet veren gene tek ve 2 yıldızlı otellerin yoğunlaştığı bölgelerdir. Yatak sayısı açısından ikinci olan Beyoğlu ilçesi ise 5 yıldızlı yatak yoğunluğu açısından önemlidir. Kongre, konferans, iş toplantıları, fuar ve sergilerin yoğun olduğu bu çevre, iş adamlarının seçimi olan 5 yıldızlı oteller için de uygun olmaktadır. Ayrıca, hem bu ekonomik etkinlikler, hem de çevredeki eğlence olanakları Beyoğlu ilçesinde her tür pazara hitap eden çok sayıda otelin yapılmasına neden olmuştur. Tarihî yarımadanın büyük bir bölümünü kaplayan Eminönü ilçesi ise, Eminönü ve Sirkecinin, otobüs şirketlerinin bulunduğu dönemden kalma ve Anadolu tüccarlarına hitap eden tek ve 2 yıldızlı oteller açısından zengin olmasına karşın, Sultanahmet ve Süleymaniye gibi tarihî değerlerin en yoğun olduğu bölgede, üst-orta gelir düzeyinden turistler için yalnızca iki özel belgeli tesis bulunmaktadır. Bu çevredeki diğer otellere gelen turistler genellikle alt gelir düzeyindeki genç Avrupalılar ve alt-orta gelir düzeyindeki İslam ülkeleri vatandaşlarıdır. Adalar, Kartal, Sarıyer, Silivri, Şile ve Yalova ilçelerindeki tesisler ise tatil ve deniz ve güneşten yararlanmak için gelen yerli turistlere hitap etmektedir.

İstem yaratan kaynakların bu şekilde incelenmesi, konaklama tesisi pazarı hakkında bir fikir vermekte, yeni bir yatırım için konumlamanın gereğini öne çıkarmaktadır. Ancak bazı durumlarda konaklama tesisleri çekici etkenleri⁴⁴ kendileri de yaratabilir. Özellikle deniz kenarındaki sayfiye otelleri, yatak dışında sağlayacakları hizmetlerin, rekreasyonel etkinliklerin miktarı ve türü ile özel bir pazar yaratmaktadırlar. Rutes'un mixed-use developement (karmaşık fonksiyonlu tesisler) olarak belirlediği yapılarda her gereksinimin karşılandığı ve zengin mekânları ile kendi başına bir çekici

44. Gravitational factor (Bk.: Doswell, R. op.cit., s.35).

TABLO IX: İSTANBUL'DA İLÇELERE GÖRE İSTEM YARATAN KAYNAKLARIN VE KONAKLAMA TESİSLERİNİN DAĞILIMI

İLÇELER	Kurumsal	Rekreasyonel	Mevzül Milletlerarası	Özel Belogli	Açık Otel	KONAKLAMA TESİSLERİ**										Toplam
						5 Yıldızlı	4 Yıldızlı	3 Yıldızlı	2 Yıldızlı	Tek Yıldızlı					Y	T
						T	Y	T	Y	T	Y	T	Y	T		
Adalar	-	. doğal güzellik, . plaj	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	139
Bakırköy	-	. plaj	. havaalanı	-	-	-	2	834	-	-	2	653	1	47	5	1534
Beşiktaş	. eğitim, . kongre ve konferans . sergi, fuar . sağlık	. doğal güzellik . plaj . alışveriş	-	-	1	38	1	462	2	904	-	4	480	-	8	1884
Beykoz	. askerî t.	. doğal g.	-	1	32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	32
Beyoğlu	. eğitim . askerî tesisler . kongre ve konferans . iş toplantısı . sergi, fuar	. tarihî çevre . tiyatro, opera, sinema, konser, gece klübü, . spor	. otobüs terminalleri . hava yolları terminalleri	-	-	-	4	2539	2	570	3	445	9	639	5	396
Catalca	-	. doğal güzellik, . plaj	. E5 karayolu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emirdağ	. eğitim . ticaret	. tarihî çevre . müzeler . alış-veriş . dinî	. gar . liman	2	87	-	-	-	-	-	2	194	9	686	12	831
															25	1798



TABLO IX: (devam)

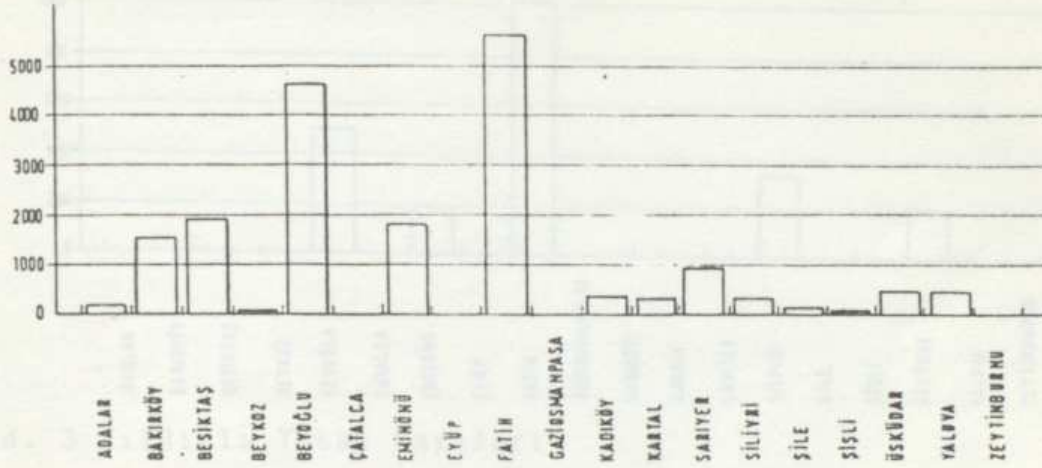
İLÇELER	İSTEM YARATAN KAYNAKLAR		KONAKLAMA TESİSLERİ**													Toplam
	Kurumsal	Rekreasyonel	Menzil Hitallığında	Özel Belge		Apart Otel		5 Yıldızlı		4 Yıldızlı		3 Yıldızlı		2 Yıldızlı		Tek Yıldızlı
				T	Y	T	Y	T	Y	T	Y	T	Y	T	Y	T
Şişli	. sağlık . sergi, fuar . ticaret	. tiyatro, sirasa . sanat sergileri . alış-veriş	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	24	-
Üsküdar	. sağlık	. tarihî çevre . dinî	. otogar . iskele	-	-	-	-	-	-	-	-	1	204	2	255	1
Yalova	. kaplıca	. doğal güzellik . plaj . tarihî çevre	-	2	212	-	-	-	-	-	-	-	-	3	189	1
Zeytinburnu	. endüstri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOPLAM				5	331	1	39	7	4201	8	2681	14	2237	56	5411	55
																3596
																146
																18495

*Bu tablo, Kültür ve Turizm Bakanlığının Ocak 1988'de hazırladığı "....İşletme Belgesi Alınmış Konaklama Tesisleri" listesinden yararlanılarak düzenlenmiştir.

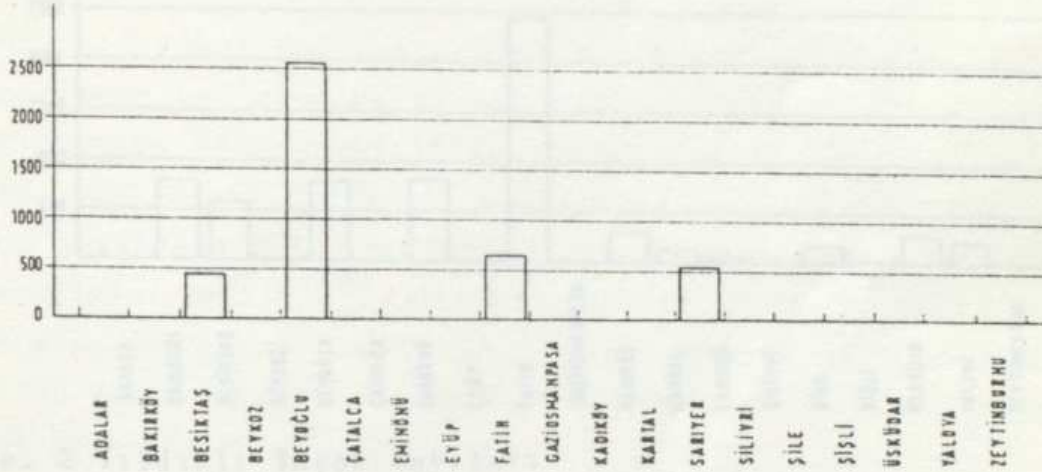
**Burada sadece oteller değerlendirilmiş olup, motel ve pansiyonlar gör önüne alınmamıştır. Bu nedenle otarak niteliğinde kaynak oluşturan bazı ilçelerin yatak kapasiteleri belirlenmemiştir.



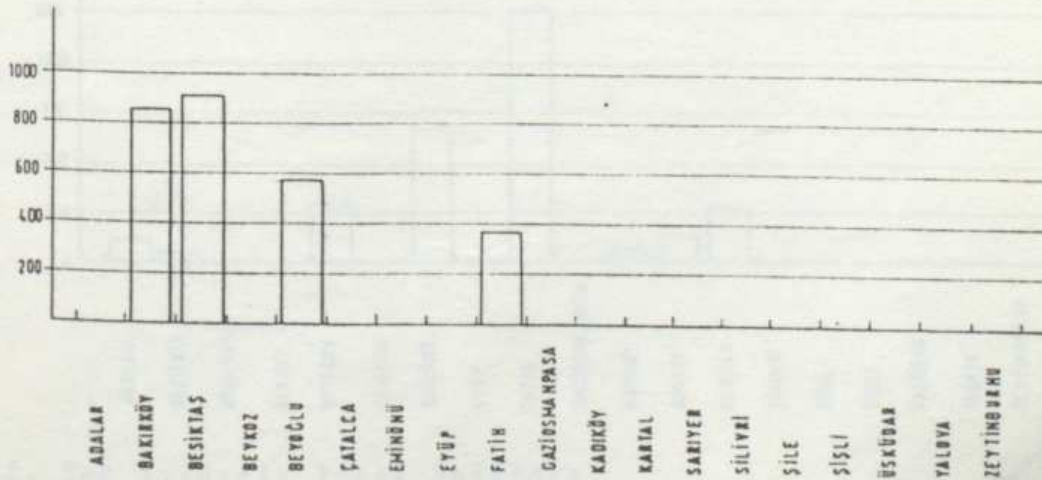
GRAFİK 3. İSTANBUL'DA İŞLETME BELGELİ YATAKLARIN İLÇELERE DAĞILIMI



a. Toplam Yatak Sayıları

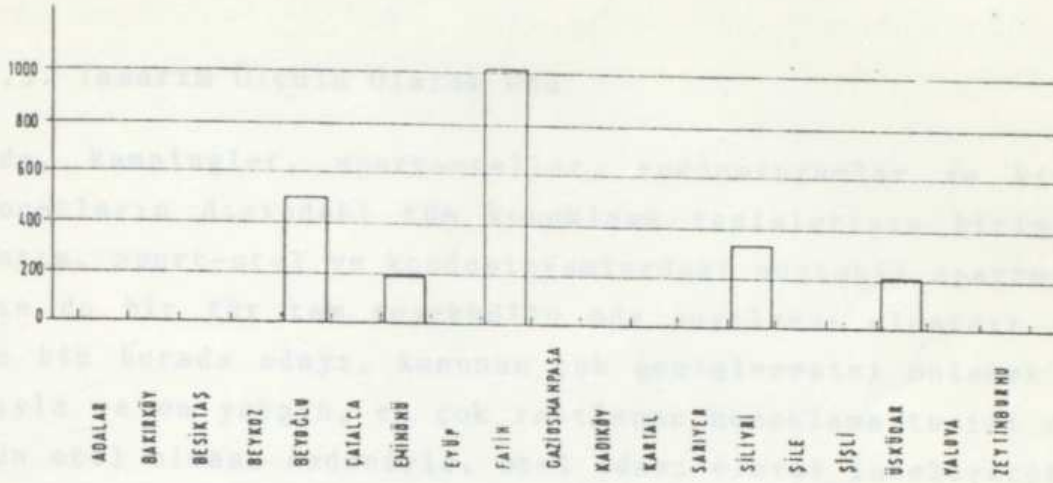


b. 5 Yıldızlı Yatak Sayıları

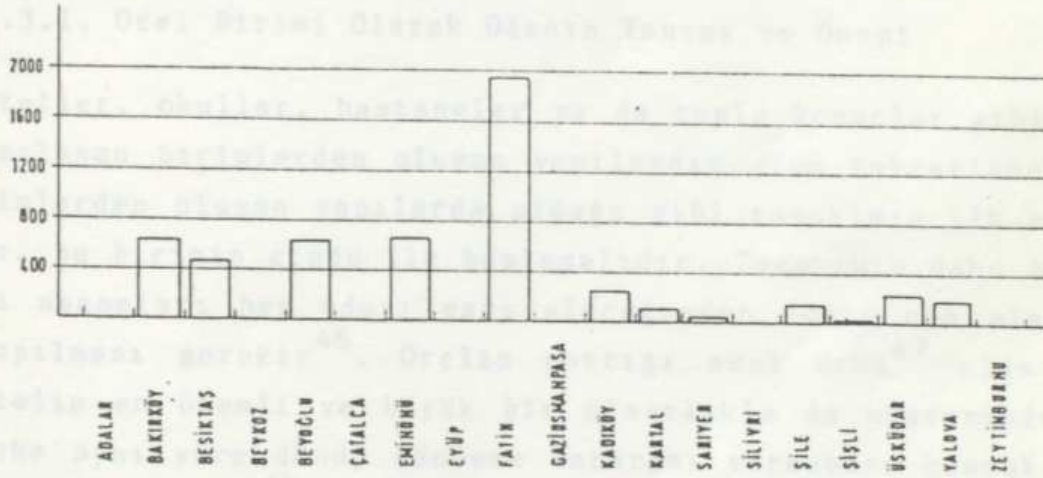


c. 4 Yıldızlı Yatak Sayıları

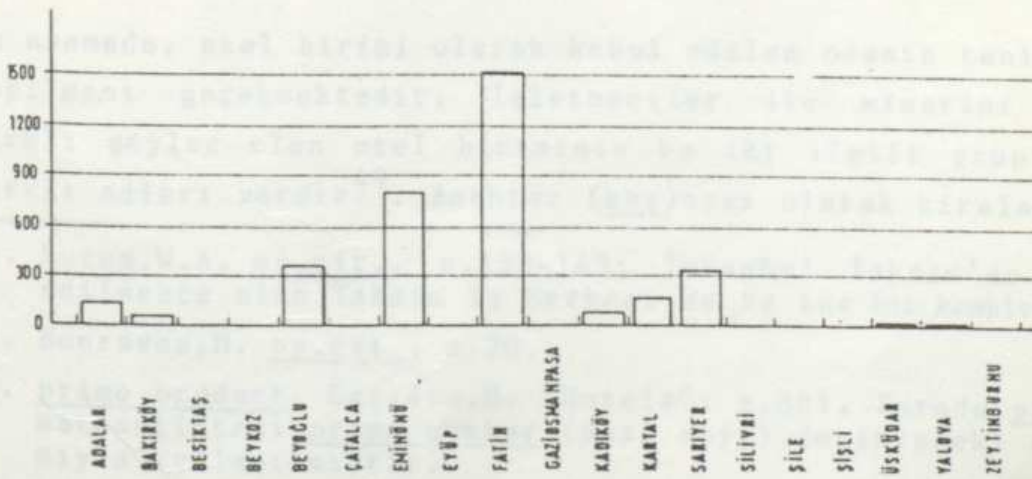




d. 3 Yıldızlı Yatak Sayıları



e. 2 Yıldızlı Yatak Sayıları



f. Tek Yıldızlı Yatak Sayıları



güç oluşturan tesislerdir⁴⁵.

3.3. Tasarım Ölçülü Olarak Oda

Oda, kampingler, apart-oteller, kondominyumlar ve kiralık konutların dışındaki tüm konaklama tesislerinin birimidir. Hatta, apart-otel ve kondominyumlardaki müstakil apartmanların da bir tür tam teşekküllü oda sayılması olasıdır. Gene de biz burada odayı, konunun çok genişlemesini önlemek amacıyla ve en yaygın, en çok rastlanan konaklama tesisi türünün otel olması nedeniyle, otel odası olarak inceleyeceğiz.

3.3.1. Otel Birimi Olarak Odanın Tanımı ve Önemi

Oteller, okullar, hastaneler ya da toplu konutlar gibi tekrarlanan birimlerden oluşan yapılardır. Tüm tekrarlanan birimlerden oluşan yapılarda olduğu gibi tasarımın ilk aşaması, bu birimin etüdü ile başlamalıdır. Tasarımın daha sonraki aşamaları hep odayı esas alacağından, önce oda planının yapılması gerekir⁴⁶. Otelin sattığı asal ürün⁴⁷ olan oda, otelin en önemli ve büyük bir olasılıkla da müşterinin bir daha aynı yere dönüp dönmeme kararını vermesine olanak sağlayan bölümüdür⁴⁸.

Bu aşamada, otel birimi olarak kabul edilen odanın tanımının yapılması gerekmektedir. İşletmeciler ile mimarlar için farklı şeyler olan otel biriminin bu iki ilgili grup için farklı adları vardır⁴⁹. Anahtar (key) ayrı olarak kiralanabi-

45. Rutes, W.A. op.cit., s.132-143; İstanbul Taksim'de inşa edilmekte olan Taksim İş Merkezi de bu tür bir komplekstir.

46. Bourseau, M. op.cit., s.20.

47. prime product. Lapidus, M. "Hotels". s.881. Burada prime, matematikteki prime number (asal sayı) deyimindeki anlamıyla kullanılmıştır.

48. Principles of Hotel Design. s.65.

49. Anahtar, oda ve modül konusu, Rutes, W.A. op.cit., s.166' dan alınmıştır.

len birim anlamında kullanılmaktadır ve işletmeci için önemi olan bu birimdir. Mimar için önemi olan ise oda (room) ve modül (bay) kavramlarıdır. Oda, ayrı kiralanabilme olasılığı olan ya da olmayan tek bir mekândır. Modül ise, taşıyıcı sistem akslarını belirleyen tekrarlanan birimdir. Bu üç ayrı kavramın bir şekil üzerinde irdelenmesinde yarar görülmektedir (ŞEKİL 7).

Otel birimi konusundaki bu değişik kabullere karşın, oda denildiği zaman önce, taşıyıcı sistemi de etkileyen ve otelde en çok tekrarlanan modül akla gelmektedir⁵⁰. İlk tasarlanması gereken bu modüldür. Modüllerin birleşiminden oluşan odalar (süitler) fizibilite etüdünden gelecek olan oranlara bağlı olarak düzenlenecektir.

Modülün, tasarımın ilk aşamasında yer almasının başlıca nedeni, taşıyıcı sistemin buna bağlı oluşudur. Karkas yapılarda genellikle 2 oda bir taşıyıcı sistem aksını oluşturur⁵¹. Betonarme perde duvarlarla ya da yığma sistemle inşa edilen otellerde ise her modül, aynı zamanda taşıyıcı sistemin de modülüdür. Taşıyıcı sistemin diğer yöndeki aksı ise, oda derinliği, banyonun teşkili ve koridora ve varsa balkona bağlı olarak oluşturulur⁵².

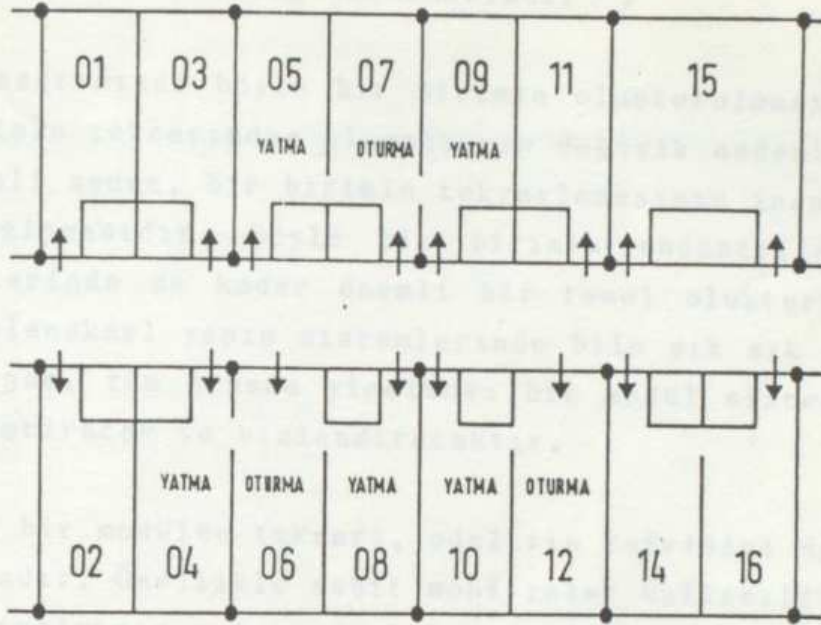
Tekrarlanan modül, taşıyıcı sistemin yanısıra yapının kitle-sini ve özellikle cephesini etkiler. Tekrarlanan birimlerden oluşan tüm yapı türleri gibi otellerde de birimler cepheden hissedilebilir. Ortaya çıkan tek düze doku, değişik nitelikteki odaların cephede yansıtılması ya da aynı nitelikteki odalara değişik cephe özellikleri vermek ile giderilebilmek-

50. Otel tasarımı ile ilgili kitaplarda kullanılan guestroom (ing.), Gästezimmer (alm.) ve chambre (fr.) da modül niteliğindedir.

51. Lawson, F. Hotels, Motels... s.91. Rutes, taşıyıcı sistem modülünü structural bay olarak adlandırmaktadır (op.cit. s.169).

52. Bayazıt, N. Otel Yatak Odalarının Sistemli Tasarlanması İçin Bir Yöntem. s.54. Değişik çözümler verilmektedir.

ŞEKİL 7: ANAHTAR, ODA VE MODÜL KAVRAMLARI*



Anahtar . 13 adet anahtar vardır: 01,03,05,07,09,11,15,02,04+06,06+08,10+12,14 ve 16.

- . 07, ayrı banyosu olduğundan, ayrı olarak kiralanabilir.
- . 06, ayrı banyosu olmadığından, ya 04 ya da 08 ile birlikte kiralanabilir. 12'de, ayrı banyosu olmadığından ancak 12 ile birlikte kiralanabilir.

Oda . 15 adet oda vardır: 01,02,03,04,05,06,07,08,09,10,11,12,14,15 ve 16.
10+12 de 15 de süittir, ama biri tek mekânlıdır.

- Modül
- . 16 adet modül vardır, İki modül bir taşıyıcı sistem aksını oluşturmaktadır.
 - . Tek modül olarak kiralanabilecekler: 01,03,05,07,09,11,02,04 ya da 08,14 ve 16.
 - . Tek yatak odalı süit olarak kiralanabilecekler: 05+07 ya da 07+09,04+06 ya da 06+08,10+12 ve 14+16.
 - . İki yatak odalı süit olarak kiralanabilecekler: 05+07+09 ve 04+06+08.

*Bu şekil ve açıklamalar, Rutes'un tanımlarına göre geliştirilmiştir.

tedir. Özellikle tarihi çevreye uyum söz konusu olduğunda böyle bir yaklaşım yeğ tutulmaktadır⁵³.

Otel tasarımı böyle bir birimin oluşturulması ve yapının bu birimin tekrarından oluşmasının değişik nedenleri vardır. En önemli neden, bir birimin tekrarlamasının inşaatla kolaylık sağlamasıdır. Böyle bir birimin endüstrileşmiş yapı sistemlerinde ne kadar önemli bir temel oluşturduğu bellidir. Geleneksel yapı sistemlerinde bile sık sık değişen ölçülerdense, tüm binada yinelenen bir modül sistemi, inşaatı kolaylaştıracak ve hızlandıracaktır.

Belirli bir modülün tekrarı, odaların tefrişini de kolaylaştırmaktadır. Özellikle sabit mobilyalar kullanıldığında odaların birbirinin eşi ya da bileşimi şeklinde olmasının yararı büyüktür. Duvardan duvara halıların kaplanması şekli bile, tekrarlanan modüller yerine, değişik biçimlerde odalar kullanıldığında sorun çıkaracaktır.

Odaların tekrarlanan modül esasına dayanmasının bir olumlu etkisi de pazarlama kolaylığı getirmesidir. Bir otele gelecek olan müşteri belirli bir standart ve kalitenin tüm odalarda aynı şekilde sağlandığını bildiği takdirde daha kolay yer ayırtabilecek, otel işletmesi de her odayı ayrı ayrı tanıtmak zorunda kalmayacaktır⁵⁴. Hatta, Novotel ya da Howard Johnson gibi bazı otel ve motel şirketleri, bu modüllerini ayrıntıları ile kesinleştirmişler ve her yeni binada aynen kullanmaktalar⁵⁵.

3.3.2. Otel Birimi Olarak Odanın Nitelikleri ve Boyutlandırılması

Konaklama tesisleri, yapı türleri arasında oldukça eskidir.

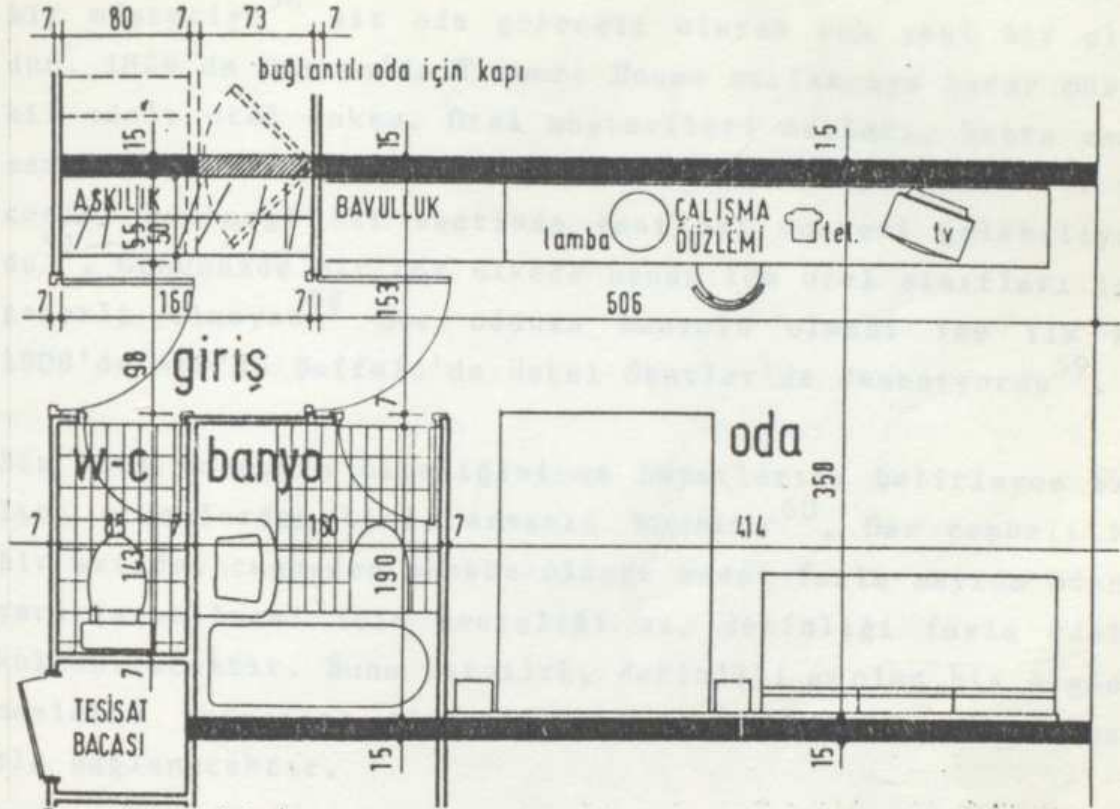
53. Lawson, F. op.cit., s.91.

54. Lawson, F. op.cit., s.63

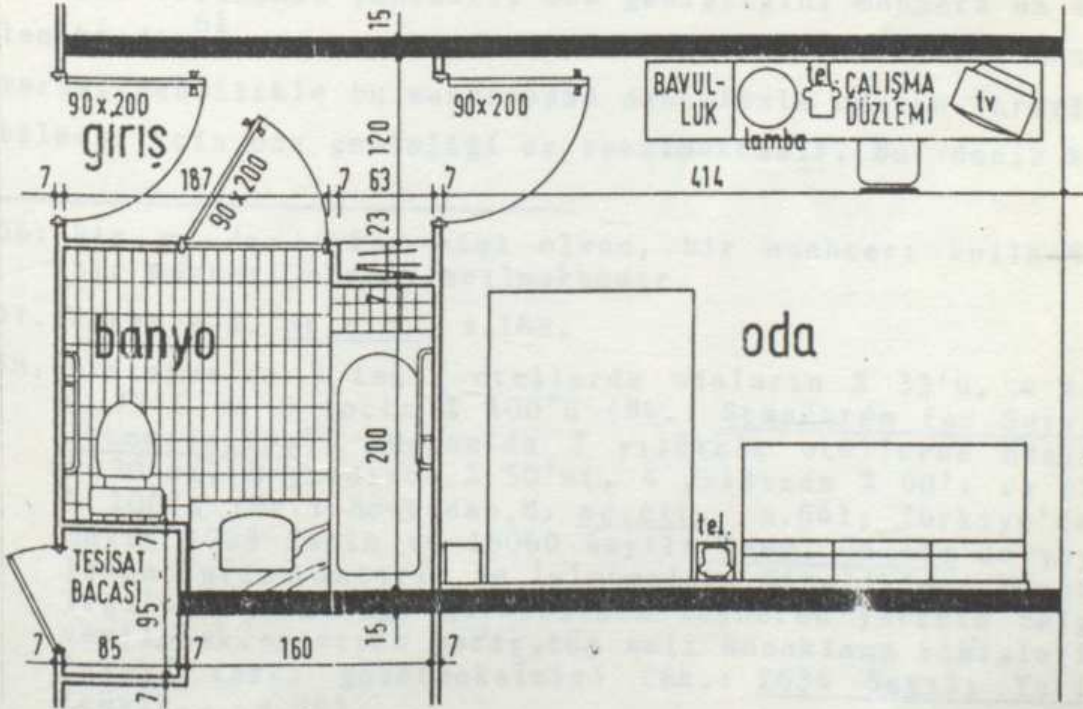
55. Ibid.



ŞEKİL 8: NOVOTEL STANDART ODALARI



a. Standart Oda*



b. Sakatlar İçin Standart Oda**

*Bourseau, M. op.cit. s.22.

**Ibid., s.32.

Buna karşılık bugünkü anlamıyla oda, yani kapısı kilitli ve bir müşteriye⁵⁶ ait oda göreceli olarak çok yeni bir olgudur. 1829'da Boston'da Tremont House açılincaya kadar müstakil odalı otel yoktu. Otel müşterileri odaları, hatta zaman zaman yatakları dahi paylaşıyorlar, bir odaya günün (ve gecenin) herhangi bir saatinde yeni bir müşteri gelebiliyordu⁵⁷. Günümüzde bir çok ülkede henüz tüm otel sınıfları için geçerli olmayan⁵⁸ her odanın banyolu olması ise ilk kez 1908'de ABD'de Buffalo'da Hotel Statler'de deneniyordu⁵⁹.

Bir otel odasının niteliğini ve boyutlarını belirleyen başlıca etkenlerden biri, arsanın biçimidir⁶⁰. Dar cepheli bir bir arsada, cepheden mümkün olduğu kadar fazla sayıda odanın yararlanabilmesi için genişliği az, derinliği fazla odalar kullanılacaktır. Buna karşılık, derinliği az olan bir arsada, odalarda istenilen alan, odanın genişliğinin arttırılması ile sağlanacaktır.

Arsanın biçiminin yanı sıra, oda genişliğini manzara da etkilemektedir⁶¹. Arsanın belirli bir yönünde hakim bir manzara varsa, genellikle bu manzaradan daha fazla odanın yararlanabilmesi için oda genişliği az tutulmaktadır. Bu, deniz kıyı-

56. Bir ya da birkaç kişi olsun, bir anahtarı kullananlar bir müşteri olarak anılmaktadır.

57. Rutes, W.A. op.cit. s.168.

58. Britanya'da 3 taçlı otellerde odaların % 33'ü, 4 taçta % 75'i ve 5 taçta % 100'ü (Bk.: Standards for Serviced Accomodation); Fransa'da 2 yıldızlı otellerde odaların % 20'si, 3 yıldızda % 50'si, 4 yıldızda % 90'ı ve 4L'de % 100'ü (Bk.: Bourseau, M. op.cit. s.641; Türkiye'de 28 Mayıs 1983 tarih ve 18060 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Turizm Yatırım ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliği'nin yürürlüğe girmesinden itibaren yatırım belgesi verilecek, pansiyon hariç, tüm asli konaklama tesislerinde (sınıf farkı gözetmeksizin) (Bk.: 2634 Sayılı Turizmi Teşvik....s.98).

59. Rutes, W.A. loc.cit.

60. Lawson, F. op.cit., s.63.

61. Lawson, F. op.cit., s.63.

sındaki otellerde çok karşılaşılan bir tutumdur.

Odanın niteliğini ve boyutlarını asıl etkileyenler ise, sağlanacak konaklama türü⁶² ve hitap edilen pazardır⁶³. Bu iki etken de odanın tefrişini ilgilendirmektedir. Hitap edilen pazar ne olursa olsun bir otelde tek ya da iki kişilik odalar bulunacaktır⁶⁴. odanın tek kişilik, iki kişilik, iki ayrı yataklı⁶⁵ ya da tek büyük yataklı⁶⁶ olması hep oda büyüklüğünde farklılıklar yaratan etkenlerdir. Bir otelde tek ve iki yataklı odaların birbirine oranı, fizibilite etüdü ile, hitap edilecek pazara göre saptanmalıdır. En çok rastlanan iki ayrı yataklı oda tipi, müşterisi farklı özellikler gösteren otellerde, değişik şekillerde kiralanabilmesi (iki ayrı yataklı, yanyana gelmiş iki yataklı ya da tek kişilik) nedeniyle birimi oluşturmaktadır.

Tek kişilik odaların, iki kişilik odalardan fazla olması hali ise, tek kişi seyahat eden iş adamlarının pazarı oluşturduğu otellerde görülmektedir⁶⁷.

Otel odasının niteliğini en çok etkileyen, hitap edilen pazarın özelliğidir. "İnşaat maliyetleri düşünüldüğünde mekânın lükslüğüne pahalı bir şey olduğu bilinen bir gerçektir. Buna karşılık mekân başlıbaşına bir lüks duygusu yaratabilmektedir ve bir işletmeci pahalı bir pazarı amaçlıyorsa, yalnızca eşyaların yerleşmesine göre değil, düpedüz mekân lüks-

62. type of accomodation, odadaki yatak türü ve sayısı için kullanılan bir terimdir (Bk.: Ibid.).

63. Ibid.

64. "Yatak odaları, tek veya iki kişilik düzenlenir. İki kişilik odalara sadece müşterinin talebi halinde yatak konabilir" (Bk.: 2634 Sayılı... s.99).

65. twin bed.

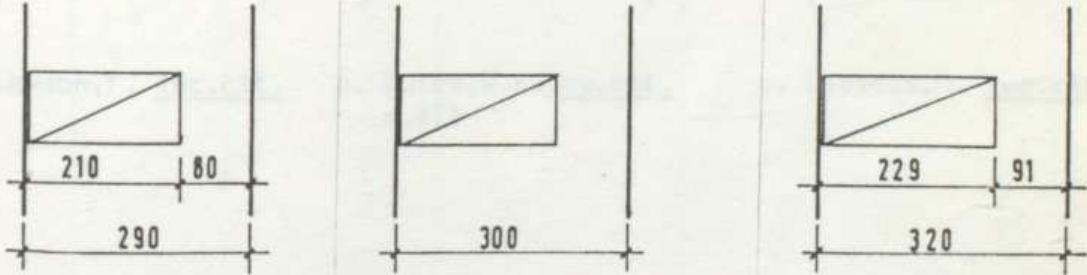
66. double bed.

67. İstanbul'da Anadolu'dan gelen tüccarlara hitap eden otellerde, yatak sayısı genellikle oda sayısından çok azdır, bu da tek kişilik odaların fazlalığını göstermektedir.

lg için boyutlandırılmış odaları yeğlemelidir"⁶⁸. Lüks olmayan otellerde ise odanın biraz ufaltılması ile inşaat maliyeti büyük ölçüde azaltılabilir, ufalan oda iyi tasarlanmış sabit mobilyalar ile % 25 daha fazla dolap ve ekmece hacmi sağladığı gibi, kullanılan alan da % 25 artırılabilir⁶⁹.

Konaklama türü ya da pazarı ne olursa olsun, bir odanın başlıca eşyası yataktır ve minimum oda genişliği yatağın oda içindeki konumu ile belirlenmektedir. Her ne kadar, özellikle tek kişilik odalarda, yatak cepheye dik olan duvara paralel olarak yerleştirilebilse de, yatağın cepheye dik duvarlardan birine dik olarak yerleştirilmesi en yaygın şekildir. Bu tür yerleştirme için değişik kaynaklarda verilen minimum boyutlar şEKİL 9'da yer almaktadır.

şEKİL 9: MİNİMUM ODA GENİşLİğİ



- a. Lawson, F. op.cit., s.143. b. Bourseau, M. op.cit., s.25 c. Lapidus, M. op.cit., s.882

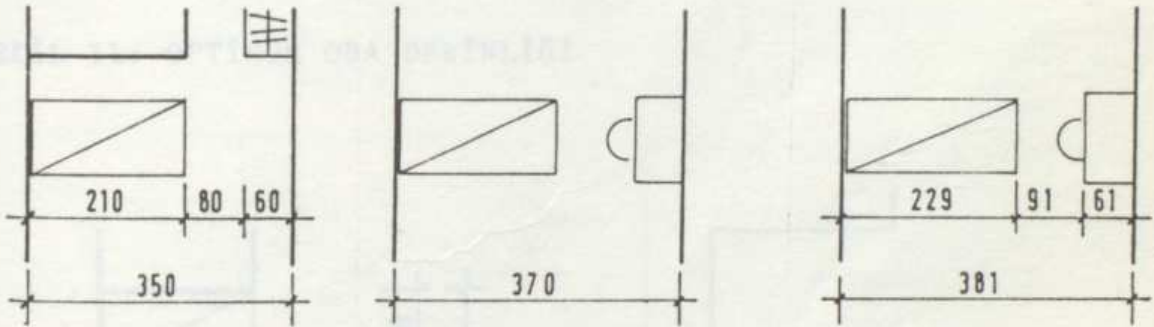
68. Lapidus, M. op.cit., s.881.

69. Lawson, F. op.cit., s.63.



Girişte ya da yatağın karşısındaki duvarda dolap, şifonyer gibi eşyaların bulunması durumunda ise oda genişliği yaklaşık 60 cm genişlemektedir. Ve bu yerleştirmeden doğan genişlik günümüzde en çok kullanılanıdır⁷⁰. Holliday Inn otel zinciri tarafından 1950'lerde geliştirilen 3.70 m ise bu tür yerleştirmenin en çok kullanılan boyutudur⁷¹. ABD ve Kanada'da artık budget inn olarak adlandırılan en ucuz otellerin dışında 3.70 m'den dar otel odası yapılmamaktadır⁷².

ŞEKİL 10: OPTİMUM ODA GENİŞLİĞİ



a. Lawson, F. loc.cit.

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

c. Lapidus, M. loc.cit.

70. Lawson, F. op.cit., s.143.

71. Rutes, W.A. op.cit., s.171.

72. Ibid.



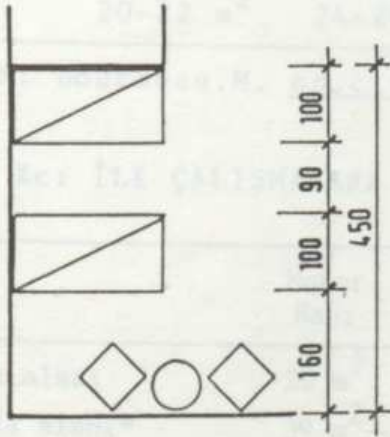
Oda genişliği, otel sınıfına göre de değişmektedir. Bourseau'nun verdiği genişlikler şöyledir⁷³:

1*	2*	3*	4*	4L
3.15-3.50	3.15-3.50	3.30-3.75	3.50-4.50	3.50-4.50

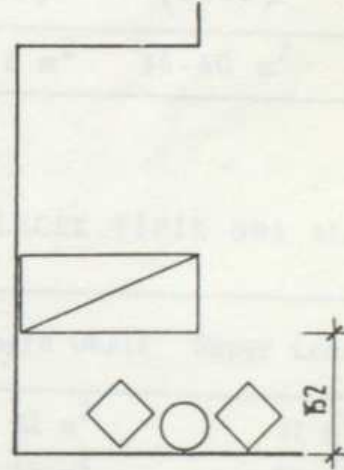
Lawson da 4-5 araçlı banyoları ve geniş giriş ve dolap bölümleri olan lüks otel odalarında oda genişliğinin 4.00-4.10 m. olabileceğini söylemektedir⁷⁴.

Oda derinliği çok değişken bir değerdir. Buna karşılık en çok kullanılmakta olan yerleştirme düzenine göre derinlik, Lawson'a göre 4.50'dir (ŞEKİL 11a).

ŞEKİL 11: OPTİMUM ODA DERİNLİĞİ



a. Lawson, F. loc.cit.



b. Lapidus, M. loc.cit.

73. Bourseau, M. op.cit., s.25. Bourseau, duvar kalınlığını 15 cm olarak kabul etmekte ve yukarıdaki ölçüleri duvar aksından duvar aksına vermektedir.

74. Rutes, W.A. loc.cit.

Otel tür ve sınıflarına göre minimum ve optimum oda alanları, taranan kaynaklarda değişiklikler gösterdiğinden ve belirtilen tür ve sınıflar eşdeğer olmadığından aşağıdaki tablolarda ayrı ayrı gösterilmiştir.

TABLO Xa: SINIFLARA GÖRE MİNİMUM ODA ALANLARI (banyo ve giriş bölümleri hariç)

	(*)	(**)	(***)	(****)
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

KAYNAK: Bourseau, M. op.cit., s.21.

TABLO Xb: SINIFLARINA GÖRE MİNİMUM İKİ KİŞİLİK ODA ALANLARI (yaşama, banyo, giriş bölümleri ve yatak katı sirkülasyon alanı payı dahil)

(*)	(**)	(***)	(****)
20-22 m ²	24-26 m ²	28-32 m ²	36-40 m ²

KAYNAK: Bourseau, M. op.cit., s.25.

TABLO Xc: İLK ÇALIŞMALARA ESAS OLABİLECEK TİPİK ODA ALANLARI

	Motor Hanı	Ticari Otel	Kongre Oteli	Süper Lüks Otel
Net oda alanı	29 m ²	31 m ²	31 m ²	37 m ²
Brüt oda alanı*	39 m ²	43 m ²	45 m ²	54 m ²

KAYNAK: Rutes, W.A. op.cit., s.154.

*Brüt oda alanı, yatak katındaki sirkülasyon alanı payının ilavesi ile elde edilmektedir.

TABLO Xd: ODA BOYUTLARI

	Yaşama Bölümü		Banyo		Toplam Oda	
	m	m ²	m	m ²	m	m ²
Ucuz	3.50x4.50	16.00	1.50x1.50	2.30	3.50x6.20	21.90
Orta	3.60x5.50	20.10	1.50x2.30	3.40	3.60x6.60	29.00
1.Sınıf	4.10x5.80	23.80	1.70x2.60	4.40	4.10x8.60	35.20
Lüks	4.50x6.10	27.90	2.30x2.70	6.60	4.50x9.10	41.80

KAYNAK: Rutes, W.A. op.cit., s.171.

TABLO Xe: SINIFLARA GÖRE TİPİK İKİ YATAKLI ODA ALANLARI

		(*)	(**)	(***)	(****)	(L)
Yaşama bölümü	m ²	10.5	14.5	18	21	26
Banyo	m ²	3	3.5	4	6	7
Sirkülasyon payı	m ²	5	7	8	9	11
Brüt oda	m ²	18.5	25	30	36	44

KAYNAK: Lawson, F. op.cit., s.63.

TABLO Xf: YATAK VE KAHVALTI VEREN OTELLERİN ODA ALANLARI

		(*)	(**)	(***)
Brüt oda	m ²	18.5-21	25-28.5	30-33.5

KAYNAK: Lawson, F. op.cit., s.64.

TABLO Xg: OTEL TÜRLERİNE GÖRE BRÜT ODA ALANLARI

Kongre	Kent Merkezi	Sayfiye	Ucuz (2 yataklı)	Hostel (tek yataklı)
42 m ²	32.5 m ²	30 m ²	18.5 m ²	14 m ²

KAYNAK: Lawson, F. loc.cit.



TABLO Xh: BANYO BOYUTLARI

Otel Türü	Araçlar	Minimum Banyo Alanı (m ²)
Ucuz	duş, WC, lavabo	2.6-2.8
	küvet, WC, lavabo	2.8-3.3
Orta	küvet, WC, lavabo	3.7-4.2
Lüks	küvet, WC, lavabo, bide*	5.1-6.5

KAYNAK: Lawson, F. op.cit., s.160.

*Lüks odaların banyolarına ayrı bir duş kabini ya da ikinci bir lavabo eklendiğinde, yani banyo 5-6 araçtan oluştuğunda bu alan daha da artmaktadır.

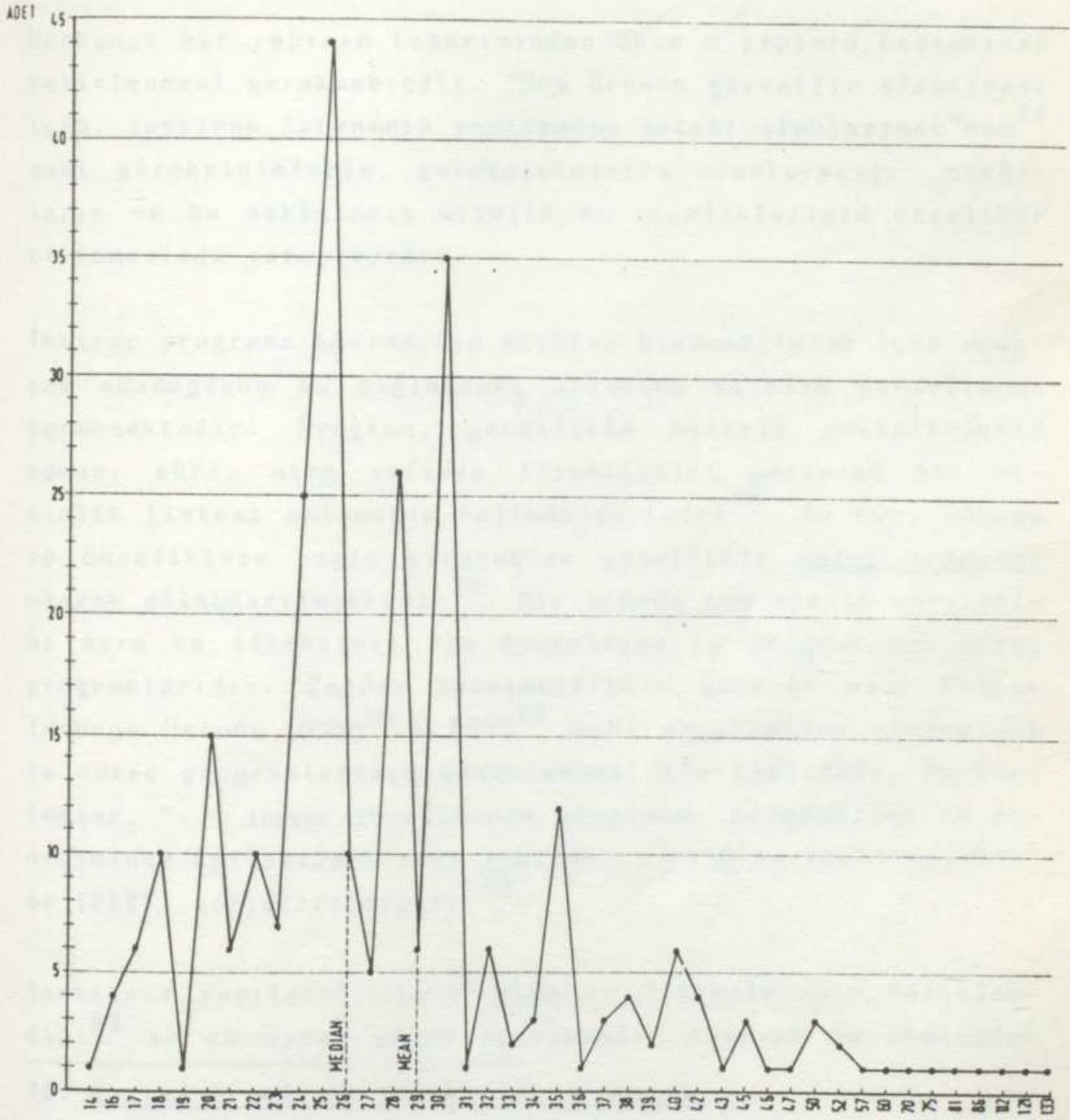
Otellerde odaların tefrişi ve boyutlandırılması ile ilgili en geniş araştırma Beyazıt'ın Otel Yatak Odalarının Sistemli Tasarlanması İçin Bir Yöntem Önerisi adlı kitabında bulunmaktadır⁷⁵. Ayrıca adı geçen kitabın EK 5 ve EK 7 bölümlerinde, yayınlanmış otel odası planlarının karşılaştırmalı bir dökümü yer almaktadır. Çalışmamızın sonundaki EK 4'de ise, 1987-88 Güz Yarıyılında Yıldız Üniversitesi Mimarlık Fakültesi 4.sınıf öğrencilerine bir kent oteli tasarımı olan yarıyıl projelerinde yararlı olması amacıyla Çevre Düzenleme Bilim Dalı'nda hazırlanmış olan 10 örneklik bir derleme yer almaktadır. Bu derlemenin amacı, değişik oda genişlikleri, değişik oda tefrişleri ve değişik banyo ve giriş bölümlerinden bir kesit verebilmektir.

Lecler'in dünyanın en iyi otelleri olarak kabul ettiği otellerdeki oda alanlarının dağılımı grafiği (GRAFİK 4) en yaygın oda alanının 25.0 m² (örneklerin % 16'sı) olduğunu göstermektedir. İncelenen otel odalarının % 44'ü 24-30 m²'dir. Diğer alanlara çok daha az rastlanmaktadır. Gene incelenen odaların % 50'sinin alanı 26.0 m² veya altında, % 50'si ise 26.4 m² ve üzerindedir. Özellikle 40 m²'nin üzerindeki oda alanlarına çok seyrek rastlanmaktadır.

75. Beyazıt, N. op.cit., s.76-87.



GRAFİK 4: ODA ALANLARI DAĞILIMI*



*Bu grafik Lecler, R. The 300 Best Hotels in the World'de incelenen 274 otelin oda alanlarından yararlanılarak ve alanlar en yakın tam sayıya yuvarlanarak hazırlanmıştır.



3.4. Tasarım Ölçütü Olarak İhtiyaç Programı⁷⁶

Herhangi bir yapının tasarımından önce o yapının kapsamının belirlenmesi gerekmektedir. "Son ürünün güvenilir olabilmesi için, yapılmak istenenin yapılmadan önceki simülasyonu"nın⁷⁷ yani gereksinimlerin, gereksinimlerin oluşturacağı mekânların ve bu mekânların nitelik ve niceliklerinin öncelikle bilinmesinde yarar vardır.

İhtiyaç programı kavramının açıklık kazanabilmesi için program sözcüğünün bu bağlamdaki anlamına açıklık getirilmesi gerekmektedir. Program, genellikle belirli etkinliklerin zaman, süre, sıra ve/veya ilişkilerini gösteren bir etkinlik listesi anlamında kullanılmaktadır⁷⁸. Bu tür, zamana ve önceliklere bağlı programlar genellikle süreç programı olarak adlandırılmaktadır⁷⁹. Bir ürünün tüm üretim evrelerini sıra ve ilişkileri ile düzenleyen iş programları süreç programlarıdır. Çağdaş işletmecilikte geçerli olan Kritik Yörünge Metodu (CPM)⁸⁰ ve PERT⁸¹ gibi programlama yöntemleri de süreç programlarının düzenlenmesi ile ilgilidir. Bu yöntemler, "... inşaat yönetiminin planlama, programlama ve denetiminde kullanılabilecek şekilde... 1956'da (CPM) ve 1958'de (PERT) geliştirilmiştir"⁸².

Şantiyede yapılacak işlerin sıra ve ilişkilerinin belirlendiği⁸³ ve en uygun yolun seçilmesine dayanan bu yöntemler

76. design brief: facilities programming.

77. İncoğlu, N. Bina Programlama Yöntem ve Teknikleri. s.5.

78. Programın "izlenecek yol" şeklindeki bu anlamının dilimizdeki karşılığı "izlence" dir.

79. İncoğlu, N. op.cit., s. (process programming)

80. CPM - Critical Path Method.

81. PERT - Program Evaluation and Review Technique.

82. Shaeffer, L.R. et al. The Critical Path Method. s.1.

83. Çetmeli, E. Yatırımların Planlanmasında Kritik Yörünge (CPM) ve PERT Metotları. s.112; Benson, B. Critical Path Methods in Building Construction. s.70.



günümüzde hem mimarlık ve mühendislik hizmetlerinin tasarım aşamalarında hem de başka birçok üretim dalında kullanılmaktadır.

İhtiyaç programı ise süreçlerin zaman içindeki dağılımı ve ilişkileri ile ilgisi olmayan, buna karşılık tasarımı yapılacak olan bir yapıda yer alacak eylemlerin gerektirdiği mekânları ve bu mekânların özelliklerini belirten bir ürün programıdır⁸⁴. Bu ürün programının hazırlanabilmesi için toplanacak bilginin temelini "kullanıcı, müşteri ve amaçların tanımı, organizasyon ve bunun içindeki alt ünitelerin tanımı, süreler ve etkinlikler..."⁸⁵ oluşturur. "...Programcının uymak zorunda olduğu ve üzerinde programın kurulacağı koşullar..."⁸⁶ yani amaç, belirli alanların ya da kapasitelerin öngörüldüğü nicel verileri içerebileceği gibi mekânların özelliklerini öngören nitel verileri de içerebilir.

3.4.1. Nitelik ve Nicelik Belirleyicisi Olarak İhtiyaç Programı

İhtiyaç programının oluşturulmasındaki ilk aşama kullanıcı gereksinimlerinin belirlenmesidir. Kullanıcının istekleri ile gerçek gereksinimlerinin tam çakışma hali çok seyrek olduğundan, isteklerin, gereksinimler doğrultusunda yönlendirilmesi gerekmektedir. Bu aşamada, mevcut standartlardan yararlanma, gözlem, soruşturma ve anket çalışmaları yapılır ve program oluşturulur.

İhtiyaç programlarının hazırlanması, bazı yarışma şartnamelerindeki gibi hazır programların verildiği durumların dışında genellikle mimarın da yer aldığı bir ekip çalışmasıdır. Bir özel evin ihtiyaç programı, kullanıcı ile tasarımcının ortak çalışmasının ürünü olurken, otel gibi karmaşık

84. İncoğlu, N. "Bina Programlama Yöntem ve Teknikleri" Doktora dersi. Sözlü. (product programming)

85. İncoğlu, N. op.cit., s.11.

86. Ibid., s.12.



sorumlusu ve yetkilisi olan bir yapının ihtiyaç programı, yatırımcı, işletmeci, fizibilite etüdünü yapanlar ve tasarımcının karşılıklı anlaşmaları ile oluşacaktır⁸⁷. Özellikle yeniden kullanım söz konusu olduğunda, yapının verilerinin değerlendirilmesi ile oluşacak ilk program önerisi, tabii ki işletmecinin amaçladığı pazar da dikkate alınarak, tasarımcıdan gelmelidir. Yatırımcı, işletmeci ve fizibilite etüdünü yapanlar, mevcut bir yapının mekân verilerini değerlendirebilecek teknik bilgiye sahip değildir.

Bu çalışmalar sonucunda oluşan ihtiyaç programı hem yapılacak binada yer alacak bölümlerin ve mekânların bir listesini, hem bu mekân ve bölümlerin niteliklerini hem de kapasite ve alan gibi niceliklerini içermelidir.

İhtiyaç programının belirlenebilmesi için yatırımcı, işletmeci ve mimarın üzerinde anlaşmaları gereken konuları Rutes şöyle özetlemektedir⁸⁸:

- | | |
|--------------------|--|
| Odalar | . Oda "anahtar" sayıları |
| | . Oda "modül" sayıları |
| | . Tipik oda ve süit boyutları |
| Ortak Mekânlar | . Mimari imge |
| | . Kiralık dükkân sayısı |
| Yeme-İçme | . Lokantaların kapasiteleri |
| | . İçki servisi yapılan salonların kapasiteleri |
| | . Bu mekânların niteliği |
| Etkinlik Mekânları | . Balo salonunun boyutları |
| | . Toplantı ve ziyafet mekânlarının niceliği |
| Diğer | . Sergileme mekânı gereksinimi |

87. TGD turizm danışmanlık şirketi mensubu R. Kittner, bu aşamada işletmecinin aşırı isteklerini, yatırımcının masrafı kısma dileği ile bağdaştıracak çalışmalar yapmaktadır (Bk.: dipnot 26).

88. Ibid., s.153.



- . Rekreasyon olanakları
- . Otopark gereksinimi

3.4.2. Nitelik ve Nicelik Belirleyicisi Olarak Otel İhtiyaç Programı

3.4.2.1. Otel İhtiyaç Programını Oluşturan Bölüm ve Mekânlar

Yalnızca bir otelin değil, herhangi bir konaklama tesisinin ihtiyaç programını belirleyen en önemli etken amaçlanan pazardır⁸⁹. Nerede, kimin için, ne tür bir otel olacağı, nasıl ve kimlerce işletileceği ve nasıl bir gelir türü (yatak, yemek, içki, etkinlikler) beklendiği pazara dayanan ve ihtiyaç programını etkileyen konulardır⁹⁰. Amaçlanan pazar, otelin hem türünü hem de sınıfını belirleyecektir. Kent merkezinde yabancı iş adamlarına hizmet amaçlanıyorsa, ihtiyaç programının da bu pazara göre hazırlanması gerekir. Otelde toplantı ve konferans salonları, sekreterlik hizmetleri, sauna ve kondüsyon merkezi, günün her saatinde çabuk yemek yenebilecek coffee-shop türü bir lokanta bulunacaktır. Çevre yerleşmelerden uzak bir sayfiye otelinde ise programda yeme-içme ve rekreasyon bölümleri ağırlık kazanacaktır.

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

- . Ortak Mekânlar
- . Yönetim
- . Odalar
- . Hizmetler

Bu bölümler, otelin tür ve sınıfına göre değişiklikler gös-

89. Doswell'in pazar paketinin beş etkeninden biri, yatak dışında sunulan hizmetlerdir (Bk.: Doswell, R. op.cit., s.28).

90. Rutes, W.A. op.cit., s.152.



TABLO XI: OTEL TÜRÜNE GÖRE OPTİMUM ODA SAYILARI

Ucuz* Han	Motor** Hanı	Konferans Merkezi	Tüm*** Süit	Süper Lüks	Kent Dışı	Sayfiye	Kongre	Büyük Kongre	Kumar- hane	Mega- Otel
150	150	250	250	250	350	350	500	1000	1000	1500

KAYNAK: Rutes, W.A. op.cit., s.156-157.

*Budget Inn.

**Motor Inn.

***All -suite. Bu tür oteller, yurdumuzda da all-suite olarak anılmaktadır.

Odalar bölümünde, ihtiyaç programını olduğu kadar otelin kat planının büyüklüğünü, dolayısıyla da yapının biçimini etkileyen ikinci önemli konu, bir kat hizmetçisinin sorumluluğuna verilecek oda sayısıdır. Her sabah, ve gün boyunca odalar boşaldıkça, odaların temizlenip, düzenlenip yeni güne ya da yeni müşteriye hazırlanması, kat hizmetleri⁹⁵ bölümünün denetimi ile kat hizmetçilerine verilmektedir. Genellikle her kat hizmetçisine bağlı olarak çalışan bir de taşıyıcı vardır⁹⁶. Kat hizmetçisine düşen oda sayısı, otelin türünden çok sınıfına göre değişmektedir. Bu konuda değişik kaynaklarda yer alan değerler TABLO XII'de yer almaktadır.

95. Housekeeping.

96. Porter.



TABLOXII: BİR KAT HİZMETÇİSİNİN SORUMLULUĞUNDAKİ ODA SAYISI

	Lawson	Lapidus	PHD	Neufert	İTTM
<u>ucuz</u>	-	-	20	-	-
<u>orta</u> (minimum)	12	-	10	25	-
(optimum)	14-16	12	-	-	12.5
(maksimum)	18	15	15	30	-
gece hizmetçisi	-	24	-	-	-
<u>lüks</u>	-	-	6	-	-

KAYNAKLAR: Lawson, F. op.cit., s.60 ve 138; Lapidus, M. op.cit s.872; Principles of Hotel Design, s.68; Neufert, E. Yapı Tasarım Bilgisi; İzmir Turizm ve Ticaret Merkezi ... Yarışması Şartnamesi.

Bir otel katında kaç odanın yer alacağı bir kat hizmetçisi-nin sorumlu olduğu oda sayısına bağlıdır. İşletmenin verim-li çalışabilmesi için ne az sayıda oda yapılar, hizmetçinin atıl kapasite ile çalışması, ne de çok sayıda oda yapılar, hizmetçinin kalitesiz iş çıkarması çözümdür. Bu nedenle eğer bir katta 15-16'dan fazla oda bulunacaksa, hiç olmazsa iki kat hizmetçisinin hizmet verebileceği gibi 25-30 oda plan-lanması, işletmenin verimi açısından önemlidir. Odalara yi-yecek ve içecek servisi yapılan otellerde ise, kat hizmet-leri odası ve kat hizmetçisinin dışında katlarda oda servisi odası ve oda servisi hizmetçisi ya da garsonunun bulunması gerekmektedir.

Yönetim

Bir otelin yönetim bölümünün alt bölümleri ve bu alt bölüm-lerin büyüklüğü otelin büyüklüğüne ve yatak dışında verilen hizmetlerin çeşitliliğine bağlıdır. Az sayıda odası ve bir küçük yemek salonu olan bir otelin çoğu kez yalnızca bir mü-dürü, belki bir sekreteri ve bir de resepsiyon memuru ola-caktır. Buna karşılık 500 odalı, ziyafet ve toplantı salon-ları, sergileme mekânları, değişik lokantaları bulunan ve



uluslararası pazarda önemli yeri olan büyük bir otelde, yönetim bölümü çok genişleyecektir. TABLO XIII'de, orta büyüklükteki oteller için değişik kaynaklarda yer alan otel yönetim bölümleri görülmektedir.

TABLO XIII: ORTA BÜYÜKLÜKTE OTELLERDE YÖNETİM BÖLÜMÜ

Abraben	Lattin	Rutes
Ön Büro ve Satış	Genel Müdürlük	Resepsiyon ve Ön Büro
Kat Hizmetleri	Odalar	Genel Müdürlük
Yiyecek	. Ön Büro	Muhasebe
Bakım ve Mühendislik	. Kat Hizmetleri	Satınalma ve Yiyecek-İçecek
	Yiyecek-içecek	
	Muhasebe	
	Satış	
	Mühendislik	

KAYNAKLAR: Abraben, E. Resort Hotels: Planning and Management s.7; Lattin, G.W. Modern Hotel and Motel Management. s.71; Rutes, W.A. op.cit., s.197.

Bir çok otelde, Rutes'un verdiği bölümlere göre bir örgütlenme görülmektedir. Ön büro bölümü hem resepsiyon hizmetleri, hem satış hem de kat hizmetleri ile ilgilenmekte, mühendislik ve bakım bölümü ise yönetimin değil, hizmetler bölümünün bir alt bölümü olarak yer almaktadır.

Hizmetler

İngilizce kaynaklarda back-of(-the)-house⁹⁷ olarak da adlandırılan hizmetler bölümü otelin tür ve sınıfına göre çok değişiklik göstermektedir. Hizmetler bölümünün alt bölümleri genellikle şu başlıklar altında toplanmaktadır⁹⁸:

97. Rutes, W.A. op.cit., s.201; Lapidus, M. op.cit. s.871. Lapidus yönetim bölümünü de back of the house'a dahil etmektedir.

98. Rutes, W.A. op.cit., s.200-207.

- . Yiyecek hazırlama ve depolama bölümü,
- . Mal kabul, çöp ve genel depolama bölümleri,
- . Personel bölümü,
- . Çamaşırhane ve kat hizmetleri bölümü,
- . Mühendislik ve mekanik bölümü.

Yiyecek hazırlama ve depolama bölümü, otelin ve yemek salonlarının amaçladığı pazara bağlı olarak düzenlenmektedir. Sadece kahvaltı veren bir hotel-garnis'de, ufak bir kahvaltı mutfağı ya da ofisi yeterli olacaktır. Yemekleri table d'haute usulü olan ve ancak bir kaç çeşit à la carte yemeği bulunan tur grubu ağırlıklı müşteriye hitap eden bir sayfiye otelinin yiyecek hazırlama ve depolama bölümleri çok farklı bölümlerden oluşmayacaktır. Buna karşılık bir kaç tür specialite lokantası ve bir coffe-shop'ı bulunan bir otelin mutfağı, hem değişik depolar hem de değişik türde yiyecek hazırlama bölümlerini içerecektir.

Mal kabul, çöp ve genel depolama bölümleri kapsamı otel tür ve sınıfına bağlı olarak değişmeyecek, buna karşılık, otel büyüklüğü ile doğru orantılı olarak boyutları değişecektir.

Personel bölümü, personel soyunma ve yıkanma bölümleri ile personel yemekhanesinden oluşmaktadır. Yerleşme merkezlerinden uzakta kurulan sayfiye ve dağ otellerinde personel yatakhane de bu bölümde yer alacaktır. Personel bölümünün kapsamı da otel tür ve sınıfına göre değişmemekte, buna karşılık, otelin büyüklüğü çalışan personel sayısını etkilediğinden, bu bölümün boyutlarını da değiştirmektedir. Yazgan, araştırmasına konu olan kent otellerinde personel/oda oranını 1.3:1.0 olarak vermektedir⁹⁹. Principles of hotel design ise personel sayısını yatak sayısına bağlamaktadır (Bk.: TABLO XIV).

99. Yazgan,Ş. op.cit., s.21.



TABLO XIV: PERSONEL SAYISI-YATAK SAYISI ORANTISI

personel:yatak	
lüks	1:1 ya da 0.8:1
orta	0.5:1
ucuz	0.1:1

KAYNAK: Principles of Hotel Design. s.75.

Bir yazara¹⁰⁰ göre dünyanın en iyi 298 otelini kapsayan otel tanıtım kitabındaki otel oda ve personel sayılarının karşılaştırılması sonuçları GRAFİK 5'de yer almaktadır.

Bu oteller incelendiğinde tüm otellerin personel:oda oranlarının aritmetik ortalaması 1.52:1 olarak belirlemektedir. Örneklerin % 68.2'si 0.86:1 ile 2.18:1 arasındadır¹⁰¹. En çok rastlanan oranlar 1:1 (örneklerin % 10'u), 1.1:1 (% 10) ve 1.5:1 (% 8)'dir.

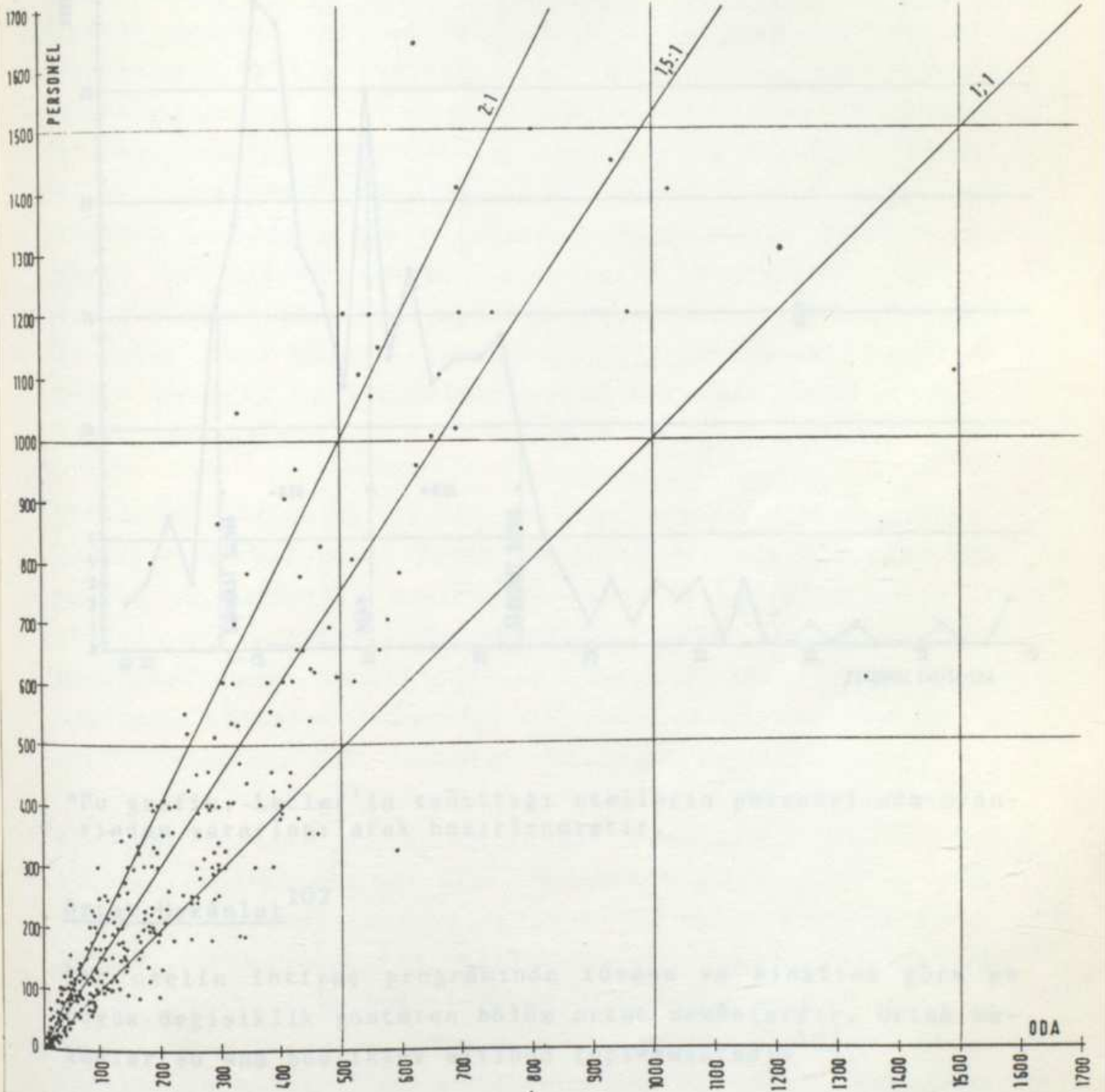
GRAFİK 6 bu dağılımı daha iyi açıklamaktadır. Bu istatistikî veriler incelendiğinde, uygulamada Principles of Hotel Design'da kuramsal olarak verilen 0.8:1 (personel:yatak) oranının buradaki 1.5:1 (personel:oda) oranı ile hemen hemen çakıştığı, orta pahalılıktaki oteller için verilen 0.5:1 (personel:yatak) oranının ise en çok rastlanan 1:1 ve 1.1:1 (personel:oda) oranları ile aynı olduğu izlenmektedir. 0.4:1 ve 4.4:1 gibi oranların ise çok ender rastlanan özel durumlar olduğu meydana çıkmaktadır.

100. Lecler, Rene.

101. Standart sapma (σ) 0.66'dır. Örneklerin % 68.2'si 1.52 ± 0.66 sınırları içindedir.



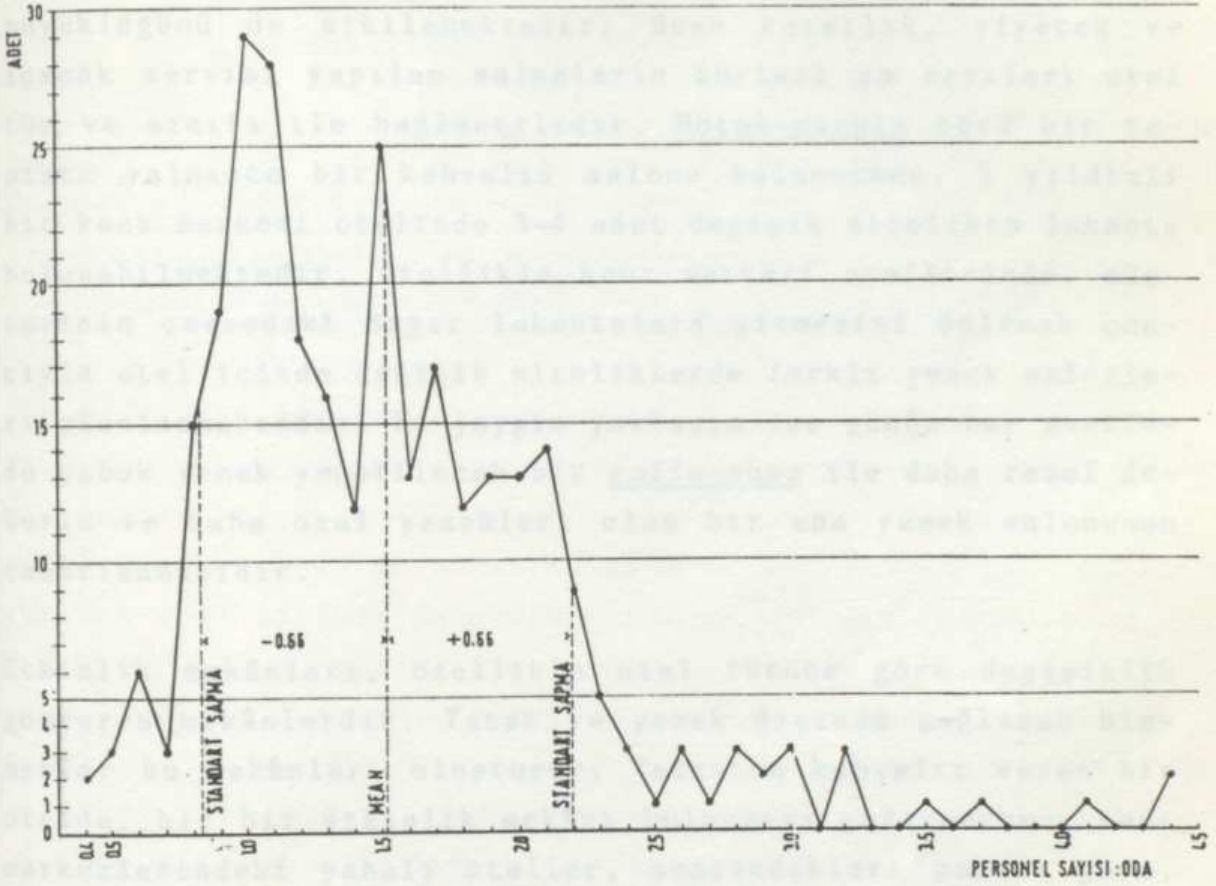
GRAFİK 5: PERSONEL SAYISI-ODA SAYISI İLİŞKİLERİ*



*Bu grafik, R.Lecler'in The 300 Best Hotels in the World adlı kitabındaki 298 otelin personel ve oda sayılarından yararlanarak hazırlanmıştır; mean, median ve standart sapmaları hesaplanmıştır.



GRAFİK 6: PERSONEL:ODA ORANININ DAĞILIMI*



*Bu grafik, Lecler'in tanıttığı otellerin personel:oda oranından yararlanılarak hazırlanmıştır.

Ortak Mekânlar¹⁰²

Bir otelin ihtiyaç programında türüne ve sınıfına göre en büyük değişiklik gösteren bölüm ortak mekânlardır. Ortak mekânlar şu ana başlıklar altında toplanmaktadır¹⁰³.

- . Lobi
- . Yiyecek ve içecek servisi yapılan salonlar
- . Etkinlik mekânları
- . Rekreasyon mekânları

102. public spaces (ing.); les locaux communs (fr.)

103. Rutes, W.A. op.cit., s.179.



Lobi, her tür ve sınıftaki otelde yer alan başlıca mekân - lardan biridir. Otel tür ve sınıfı ve otel büyüklüğü lobinin büyüklüğünü de etkilemektedir. Buna karşılık, yiyecek ve içecek servisi yapılan salonların türleri ve sayıları otel tür ve sınıfı ile bağlantılıdır. Hotel-garnis türü bir te- siste yalnızca bir kahvaltı salonu bulunurken, 5 yıldızlı bir kent merkezi otelinde 3-4 adet değişik nitelikte lokanta bulunabilmektedir. Özellikle kent merkezi otellerinde, müş- terinin çevredeki diğer lokantalara gitmesini önlemek ama- cıyla otel içinde değişik niteliklerde farklı yemek salonla- rı planlanmaktadır. En yaygın yaklaşım ise günün her saatin- de çabuk yemek yenebilecek bir coffe-shop ile daha resmî de- korlu ve daha özel yemekleri olan bir ana yemek salonunun tasarlanmasıdır.

Etkinlik mekânları, özellikle otel türüne göre değişiklik gösteren mekânlardır. Yatak ve yemek dışında sağlanan hiz- metler bu mekânları oluşturur. Yalnızca kahvaltı veren bir otelde, hiç bir etkinlik mekânı bulunması gerekmezken, kent merkezlerindeki pahalı oteller, amaçladıkları pazara göre, toplantı salonları, ziyafet ve balo salonları, kongre ve sergi salonları gibi mekânları barındırmaktadır.

Rekreasyon mekânları da otel tür ve sınıfına bağlı olarak ihtiyaç programında yer alır. Özellikle pahalı sayfiye otel- lerinde, rekreasyona ayrılan mekânlar büyük bir yer tutar. Günümüzde, kent merkezi otellerinde de, otelin müşterileri- nin yanı sıra, kent sakinleri de rekreasyon mekânlarının pa- zarına katılmakta ve özellikle iş adamlarına bağlı doluş oranının, dolayısıyla da gelirin düştüğü hafta sonlarında rekreasyon mekânlarının kent sakinlerince kullanılmasını sağlayacak etkinlikler düzenlenmektedir.

Otel ihtiyaç programındaki ana bölümlerin, otel türlerine göre değişen önemleri TABLO XV'de görülmektedir.



TABLO XV: OTEL TÜRLERİNE GÖRE BÖLÜMLERİN TOPLAM OTEL ALANINA ORANI* (%)

	Ucuz Han	Motor Hanı	Konferans Merkezi	Tüm Süit	Süper Lüks	Kent Dışı	Sayfiye	Kongre	Büyük Kongre	Kumar- hane	Mega- Otel
Odalar	82.5	77.2	67.2	82.3	78.0	69.8	73.6	68.5	68.1	68.0	69.1
Ortak Mekânlar	6.3	12.0	20.6	8.8	10.5	14.8	11.5	16.3	20.2	20.0	18.6
Yönetim	1.0	1.7	2.3	1.6	2.0	2.4	2.2	2.3	1.7	2.0	1.6
Hizmetler	10.3**	9.0**	9.9	7.3	9.4**	13.0	12.8**	12.9	10.0	10.1**	10.8**

*Bu tablo Rutes, W.A. op.cit., s.156-157'deki tablodan yararlanılarak hazırlanmıştır.

**Bu tabloda bazı kolonların toplamı % 100 değildir. Oranlar kaynaktan aynen alınmıştır. Bu durumun, binde birlik hatanın çok önemli sayılmamasından kaynaklandığı sanılmaktadır.

TABLO XV incelendiğinde ilginç sonuçlar çıkmaktadır. En ucuz otel türü sayılan ucuz han (budget inn) ile en pahalı otel türlerinden biri olan tüm-süit (all-suite), odaların toplam alana oranı açısından hemen hemen aynıdır: % 82.5 ve % 82.3. Her iki otel türünde de ortak mekânların oranı çok düşüktür: % 6.3 ve % 8.8. Odalar bölümlerinin en düşük olduğu konferans merkezi, kongre ve büyük kongre otellerinde ise (%67.2, % 68.5 ve % 68.1) ortak mekânlar en büyük yeri tutmaktadır (% 20.6, % 16.3 ve % 20.2). Ortak mekânların önemli bir yer tuttuğu diğer otel türleri ise kumarhane otelleri ve mega-otellerdir (% 20.0 ve 18.6). Yönetim bölümü, ucuz hanlar (% 1) hariç, oldukça eşit bir ağırlıktadır. Hizmetler bölümü ise kent dışı ve sayfiye otelleri gibi müşterinin tüm gereksinimlerinin otelde karşılandığı türlerde en yüksektir (% 13.0 ve % 12.8).

3.4.2.2. Otellerde Niceliksel Mekân Standartları

Otellerde ihtiyaç programının oluşturulması ve ihtiyaç programını oluşturan bölümlerin yapı içindeki önemlerinin otel tür, sınıf ve büyüklüğüne göre incelenmesinden sonra, bu bölümlerin mekânlarının kapasite ve alan gibi niceliksel standartlarının belirlenmesinde yarar görülmektedir.

Otel tasarımı ile ilgili kaynaklarda mekân standartları bazen minimum değerler, bazen de alt ve üst sınırlar olarak

verilmektedir. Ama tüm kaynakların anlaştığı bir nokta vardır: Bu tür standartlar ancak ön etüdler için yararlı olmak üzere verilmektedir. Her yapının kendi standartları, yatırımcı, işletmeci ve tasarımcının ortak çalışmaları ile oluşacaktır.

Otellerde, kapasite ve alan gibi mekân standartlarının birimi çoğu kez odadır. Örneğin otopark kapasitesi her 10 oda için bir otopark yeri, 0.1:1 (otopark yeri:oda) ya da 0.1 otopark/oda olarak verilmektedir. Otelin toplam yemek salonlarının alanının hesaplanması da her oda için 2 m^2 ya da $2 \text{ m}^2/\text{oda}$ gibi verilerle sağlanabilir. Ortak mekânlar için bazı kaynaklarda birim alan verilmemekte, buna karşılık kapasite, oda sayısına bağlı olarak verilmektedir. Daha sonra verilen kullanıcı¹⁰⁴ başına birim alan değeri ile kapasitenin birlikte değerlendirilmesi sonucunda, oda birimine bağlı olarak ortak mekân alanlarının bulunması olasılığı da vardır. Hizmet bölümlerinin alan birimi de genellikle odadır. Mutfak alanı ise genellikle yemek servisi yapılan salonların alanlarına göre belirlenmekte, salonun % altmışı, her salon m^2 si için 0.6 m^2 mutfak gibi değerler verilmektedir. Bazı kaynaklar¹⁰⁵ ise mutfak birim alanını, servisi yapılan yemek sayısına göre vermektedir. Mutfak depolarının alanları da genellikle mutfak alanının belirli bir oranı olarak verilmektedir.

Otellerde niceliksel mekân standartları, otel türü, sınıfı ve büyüklüğüne göre çok büyük farklılıklar göstermektedir. Üstelik bu standartlar kaynakların hazırlandığı ülkelere ve yıllara göre de değişmektedir. Bu nedenle burada her tür, sınıf ve büyüklükte otelin mekân standartlarının verilmesine

104. Kullanıcı sayısına göre verilen birim alanlarda, İngilizce kaynaklarda seat (koltuk), place (yer) ya da diner (yemek yiyen kişi) gibi deyimler kullanılmaktadır.

105. Düzgünoğlu, E. Otellerde Mutfak Planlaması; Lawson, F. Principles of Catering Design.



la olduğu konferans merkezlerinde, büyük salonları olan kongre merkezlerine göre daha fazladır. Ortak mekânların, kalabalık grupların bulunduğu ve müşterilerin dışında başka kullanıcıların da geldiği otellerde fazla olduğu, etkinliklerin büyük bir çoğunluğunun açık havada yer aldığı sayfiye otellerinde ise ortak mekânların görece olarak daha az olduğu gözden kaçmamalıdır.

TABLO XVII'nin incelenmesi ise ortak mekânların kapasitelerinin otel türlerine göre değişimini vermektedir. Lokanta kapasiteleri ile ilgili en yüksek değerler, müşterilerin başka seçeneklerinin pek olmadığı kent dışı ve sayfiye otellerindedir. Sayfiye otellerinin balo ve toplantı salonları hem kapasite hem de alan olarak diğerlerinden düşüktür. Bunun nedeni de bu salonların kiralanabilme olasılığının düşüklüğü ve etkinliklerin genellikle açık havada yer almasıdır. Bir çok sayfiye otelinin salonları daha çok müşterinin az olduğu ölü mevsimde kullanılmak üzere planlanmıştır.

Bu çalışmanın sonunda, EK 5'de , değişik kaynaklardan karşılaştırmalı olarak hazırlanmış bir niceliksel mekân standartları listesi bulunmaktadır. Bu listenin hazırlanmasında, kent merkezlerinde¹⁰⁶ toplantı olanakları¹⁰⁷ olan 200-250 odalı oteller için verilen değerler kullanılmış, otel tür ve kapasitesi belirtilmeyen kaynaklardaki değerler ise olduğu gibi alınmıştır.

3.5. Tasarım Ölçülü Olarak Mekân ve İşler İlişkileri

3.5.1. İlişki Matrisi ve İlişki Şeması Kavramları

Bir yapının ihtiyaç programı kadar bu ihtiyaç programında yer alan mekânların birbirleriyle işleve bağlı ilişkileri

106. downtown.

107. conference facilities (kongre merkezleri değil.)



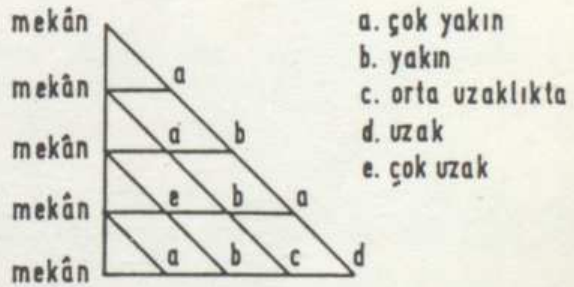
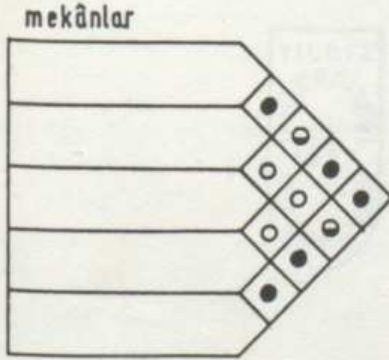
de önemlidir. Bu ilişkilerin saptanması tasarımın dayandırılacağı başlıca ölçütlerden biridir. İşlev ilişkilerinin belirlenmesi, matrisler ya da şebeke çözümlmeleri¹⁰⁸ ile yapılabilir¹⁰⁹.

3.5.1.1. İlişki Matrisleri

İlişki matrisleri, ihtiyaç programındaki bölüm ya da mekânların bir listesi ile bunların aralarındaki ilişkileri gösterir. Matrislerde, ilişkinin olup olmadığı, önem sıraları ya da yönleri belirtilebilir.

İlişkinin olup olmadığı, matrisin lejandında açıklaması bulunan sembollerle gösterilebilir. İlişki ağırlığı ya da önem sırası ise ya semboller ya harfler ya da rakamlarla belirtilebilir. Yönleri ise oklar ya da ok yerine kullanılan bir yönü daha kalın kutularla gösterilebilir.

ŞEKİL 12: İLİŞKİ MATRİSİ BİÇİMLERİ



KAYNAK: Laseau, P. Graphic Problem Solving..., s.102.

KAYNAK: Thompson, G. Planning and design of Library Buildings, s.32.

108. network analysis. Daha çok süreç programlamasında kullanılan bu terim, işlev ilişki şemaları için de geçerlidir.

109. İnceoğlu, N. Doktora dersi.

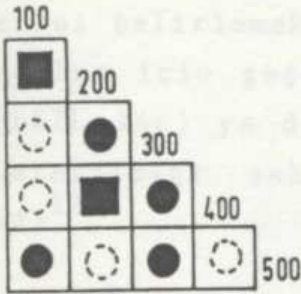
İlişki matrislerinin oluşturulmasında en çok dikkat edilmesi gereken konu, matrise alınan mekânların ya da bölümlerin eş-değer olmasıdır. Örneğin, bir üniversite kampüsü ile ilgili bir ilişki matrisi hazırlanırken, akademik merkez, fakülte-ler, sosyal tesisler gibi ana bölümlerin yer aldığı bir mat-riste tuvaletler gibi ayrıntıların yer almaması gerekmektedir. Bu konuda kuramsal bir örnek verilmesi yerinde olacaktır.¹¹⁰ Belirli bir yapının ihtiyaç programının ana bölüm-lerine 100, 200, 300 gibi kodlar verilebilir. Bu ana bölüm-lerin alt bölümleri de 110, 120, 210, 220 gibi onlar hanele-rindeki değişiklikler belirtilebilir. Programdaki tek tek mekânlar da birler hanesinde belirtilebilir (111, 128, 239 gibi). Bu durumda oluşturacağımız matrisler ana bölümlerin ilişkilerini (ŞEKİL 13a), bir ana bölümün alt bölümlerinin birbirleriyle ilişkilerini (ŞEKİL 13b), değişik ana bölümle-rin alt bölümlerinin birbirleriyle ilişkilerini (ŞEKİL 13c), bir alt bölümün tek tek mekânlarının ilişkilerini (ŞEKİL 13d), bir kaç alt bölümün mekânlarının ilişkilerini ya da yapıdaki tüm mekânların birbiriyle ilişkilerini (ŞEKİL 13e) belirtecek şekillerde düzenlenebilir.



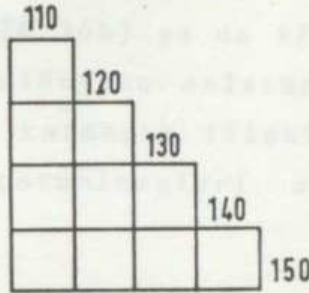
110. Bu örnek, Palmer, A.E. ve Lewis, M.S. Planning the Office Landscape'den yararlanılarak açıklanmıştır.



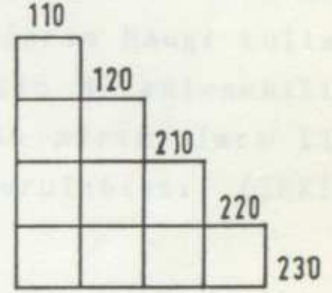
ŞEKİL 13: İLİŞKİ MATRİSLERİNDE BÖLÜMLERİN EŞDEĞERLİĞİ*



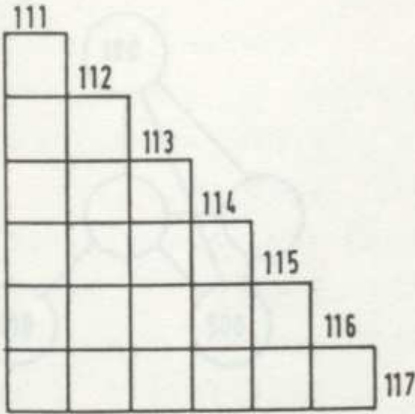
a. Ana bölümlerin ilişkileri



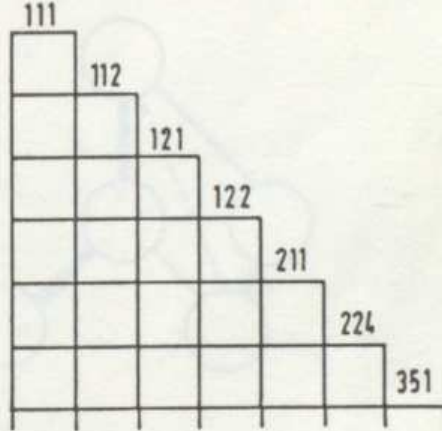
b. Bir ana bölümün alt bölümlerinin ilişkileri



c. İki ana bölümün alt bölümlerinin birbirleriyle ilişkileri.



d. Bir alt bölümün mekanlarının birbirleriyle ilişkileri



e. Tüm bölümlerin tüm mekânlarının birbirleriyle ilişkileri

*Bu matrislerin biçimi, Palmer ve Lewis'in Planning the Office Landscape'de geliştirdiği matrislerden alınmış, eşdeğerlik anlatımı için kullanılmıştır.

3.5.1.2. İlişki Şemaları

"İlişki matrisleri ile belirlenen ilişki çözümlemesi¹¹¹, ko-relasyon diyagramlarının¹¹² da temelini teşkil eder"¹¹³.

111. communication analysis.

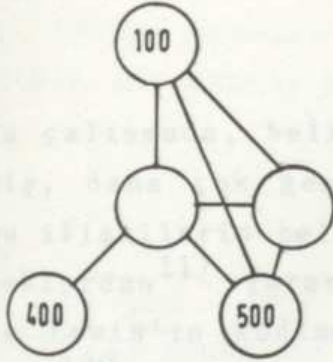
112. correlation diagram (ilişki şeması, fonksiyon şeması).

113. Palmer, A.E. ve M.S. Lewis. op.cit., s.44.

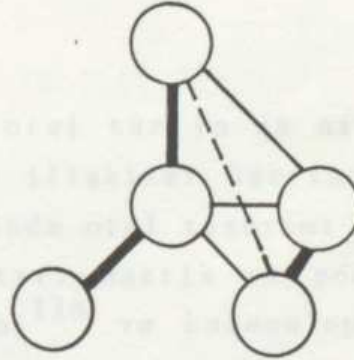


İlişki matrislerinde belirlenen ilişkiler, ilişki şemalarında daha açık olarak izlenebilmektedir. Bu şemalar, yalnızca ilişkinin varlığını göstermek (ŞEKİL 14a), ilişkinin önem sırasını belirlemek (ŞEKİL 14b) ya da ilişkilerin hangi kullanıcılar için geçerli olduğunu anlatmak için düzenlenebilir (ŞEKİL 14c) ya da tüm karmaşık ilişkilerin ayrıntıları ile gösterildiği şebeke çözümlmeleri oluşturulabilir (ŞEKİL 14d)¹¹⁴.

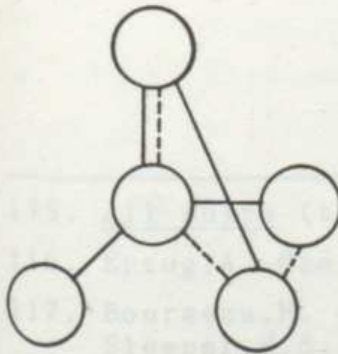
ŞEKİL 14: İLİŞKİ ŞEMALARI*



a. Yalnızca ilişki gösteren şema

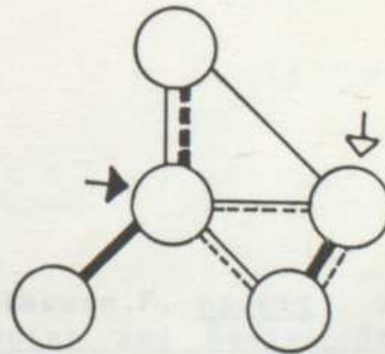


b. Önem sırasını belirten şema



c. Kullanıcı belirten şema

— müşteri
--- personel



d. Ayrıntılı bilgi veren şema

— kuvvetli ilişki
— ilişki
--- zayıf ilişki

— müşteri için kuvvetli ilişki
— müşteri için zayıf ilişki
--- personel için kuvvetli ilişki
--- personel için zayıf ilişki
→ müşteri girişi
→ personel girişi

*Bu şemalar, Laseau, P. Graphic Thinking... den yararlanılarak hazırlanmıştır.

114. Laseau, P. Graphic Thinking for Architects and Designers s.52-53.



3.5.2. Oteller İçin İlişki Matrisleri ve İlişki Şemaları

Otellerdeki bölüm ve mekânlar arasındaki ilişkiler, otel tasarımı ile ilgili kaynaklardan yararlanılarak hazırlanabilir. Temel ilişkiler, otel tür sınıf ve büyüklüğüne göre çok değişiklik göstermez. Buna karşılık, tek tek mekânların arasındaki ilişkiler, otel tür ve sınıfına göre değişiklik gösterebilir. Örneğin, odalara yemek servisi yapılmayan bir otelde kat servisi mekânı ile mutfak arasında bir ilişki olmasına gerek yoktur. Sadece sütitlerden oluşan¹¹⁵ ve yemek servisi lokantadan çok odada yapılan çok yüks bir otelde ise bu bağlantının çok iyi olması gerekmektedir¹¹⁶.

Bu çalışmada, belirli bir otel tür ya da sınıfı düşünülmemiş, daha çok genel geçer ilişkiler üzerinde durulmuş, ve bu ilişkilerin belirlenmesinde otel tasarımı ile ilgili kaynaklardan¹¹⁷ yararlanılmıştır. Matris ve şemalarda, Palmer ve Lewis'in kodlama sistemi¹¹⁸ ve Laseau'nun matris¹¹⁹ ve şema¹²⁰ biçimleri yeğlenmiştir.

115. all suite (tüm-süt)

116. Ertug, A. Özel görüşme.

117. Bourseau, M. op.cit., s.35; Lawson, F. op.cit., s.127-128
Sleeper, H.S. Building Planning and Design Standards.
s.30-31; Koch, A. Hotelbauten. s.viii; Smith, D. Hotel
and Restaurant Design. s.7; Principles of Hotel Design.
s.53; Düzgünoğlu, E. op.cit., s.6.

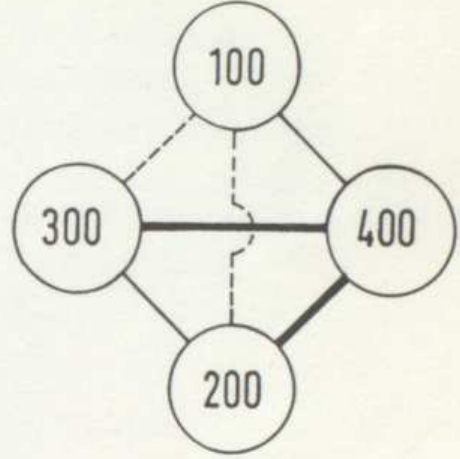
118. Palmer, A.E. ve M.S.Lewis, op.cit.

119. Laseau, P. Graphic Problem Solving...., s.102.

120. Laseau, P. Graphic Thinking...., s.150-153.



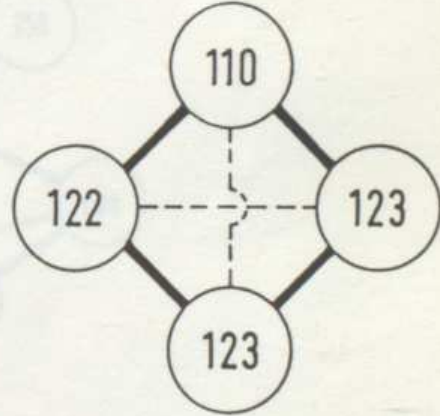
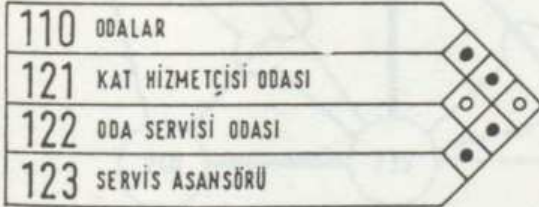
ŞEKİL 15: OTEL ANA BÖLÜMLERİNİN İLİŞKİLERİ



a. İlişki Matrisi

b. İlişki Şeması

ŞEKİL 16: ODALAR BÖLÜMÜNÜN İÇ İLİŞKİLERİ



a. İlişki Matrisi

b. İlişki Şeması

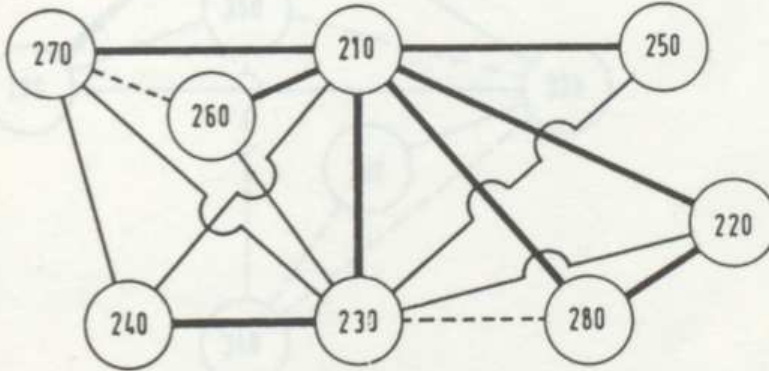
*Bu matriste, odaların tek tek 111, 112, 113 diye gösterilmesinin gereği olmadığından sadece alt bölüm (110) verilmiştir.



ŞEKİL 17: ORTAK MEKANLARIN BİRBİRİYLE İLİŞKİSİ

210	GİRİŞ HOLÜ *
220	RESEPSİYON
230	LOBİ
240	LOBİ BAR
250	DÜKKANLAR
260	YEMEK SALONLARI
270	TOPLANTI SALONLARI
280	YATAK KATLARINA ASANSÖR

a. İlişki matrisi



b. İlişki Şeması**

*Giriş holü, telefon kabinlerini, vestiyer ve W.C.'leri de içermektedir.

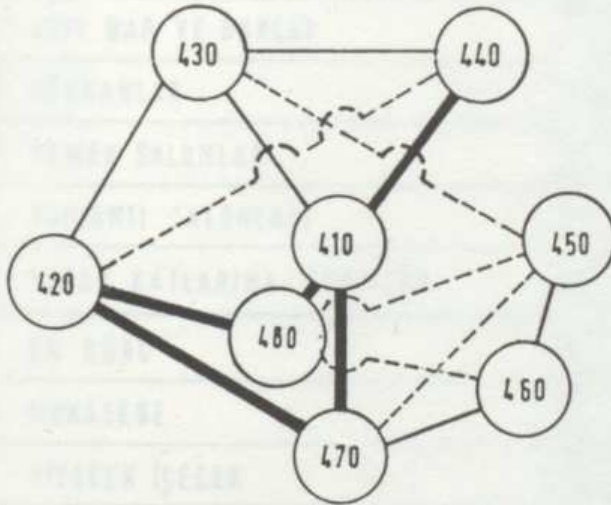
**İlişkilerin bu kadar karmaşıklaştığı durumlarda, tasarımda en kuvvetli ilişkiler dikkate alınıp, diğer ilişkiler, ortak bir mekândan sağlanabilir. Örneğin bu şemada giriş holü (210) toplayıcı özelliği ile lobi barın (240) yemek ve toplantı salonları ile (260 ve 270) ilişkilerini sağlayabilir.



ŞEKİL 19: HİZMETLER BÖLÜMÜ İÇ İLİŞKİLERİ

410	MUTFAK *
420	ÇAMAŞIRHANE
430	PERSONEL SOYUNMA
440	PERSONEL YEMEK VE DİNLE
450	MÜHENDİSLİK VE BAKIM **
460	GENEL DEPOLAR
470	SERVİS HOLÜ ***
480	MAL GİRİŞİ, ÇÖP

a. İlişki Matrisi



b. İlişki Şeması

*Burada "mutfak", yiyecek içecek kabul, depolama ve hazırlama bölümlerini ifade etmektedir.

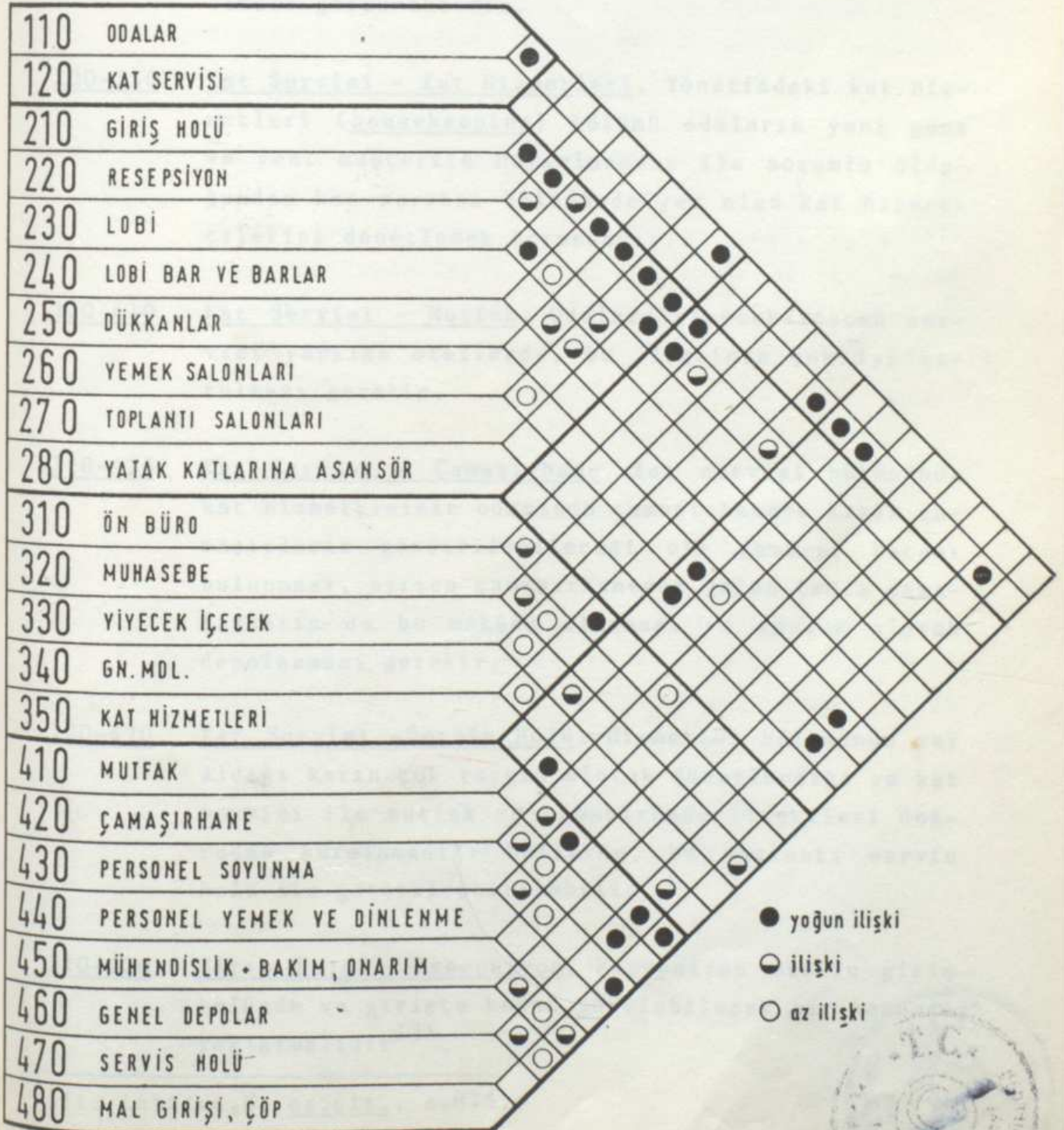
**Bu bölüm, teknik servisler ve atölyelerden oluşmaktadır.

***Yatak katları ve ortak mekânlarla düşey bağlantısının kurulduğu ofis ve asansörlerin bulunduğu mekânların tümü.

Otelin ana bölümleri ile bu ana bölümlere bağlı alt bölümlerin iç ilişkilerinin incelenmesinden sonra tüm otelin ilişkilerine geçilecektir. Yalnız burada, tüm mekânların tek

tek ele alındığı bir ilişkiler dizgesinin çok karmaşık olacağı düşünülerek, ana bölümlere bağlı alt bölümlerin ilişkileri ile yetinilecektir.

ŞEKİL 20: OTEL İLİŞKİ MATRİSİ



ŞEKİL 20'deki ilişki matrisinde yoğun ilişkisi olduğu belirlenen bölümlerin dökümü şöyledir:

110-120 Odalar - Kat Servisi. Odaların düzenleme ve temizlik hizmetleri ile, mutfaktan odalara yiyecek-içecek servisini yapan oda servisinin bulunduğu kat servisi bölümünün odalarla yoğun bir ilişkide ve dolayısıyla odalara kolay ulaşılabilir bir yerde olması gerekmektedir.

120-350 Kat Servisi - Kat Hizmetleri. Yönetimdeki kat hizmetleri (housekeeping) bölümü odaların yeni güne ve yeni müşteriye hazırlanması ile sorumlu olduğundan kat servisi bölümünde yer alan kat hizmetçilerini denetlemek zorundadır.

120-410 Kat Servisi - Mutfak. Odalara yiyecek-içecek servisi yapılan otellerde, bu ilişkinin çok iyi kurulması gerekir.

120-420 Kat Servisi - Çamaşırhane. Kat servisi bölümünde kat hizmetçisinin odasında çamaşırhaneye kirli çamaşırların gönderilebileceği bir çamaşır bacası bulunması, ayrıca çamaşırhaneden gelen temiz çamaşırların da bu mekâna ulaşması ve günlük olarak depolanması gerekir.

120-470 Kat Servisi -Servis Holü. Hizmetler bölümünün yer aldığı katın çok yaygın olarak düzenlendiği ve kat servisi ile mutfak ve çamaşırhane ilişkileri doğrudan kurulamadığı hallerde, bu bağlantı servis holü ile gerçekleştirilebilir.

210-220 Giriş Holü - Resepsiyon. Resepsiyon otelin giriş holünde ve girişte hemen görülebilecek bir konumda yer almalıdır¹²¹.

121. Lapidus, M. op.cit., s.875.



- 210-230 Giriş Holü - Lobi. Her ne kadar günümüzdeki otellerde, lobi ayrı bir salon olarak planlanmıyor ve ortak mekânları bağlayan mekânlar da lobi olarak kullanılıyorsa da, lobi olarak kullanılan mekânlara giriş holünden kolay ulaşılması istenmektedir.
- 210-250 Giriş Holü - Dükkanlar. Otel bünyesindeki dükkânların giriş holünden kolay ulaşılabilir bir konumda ve otelin yoğun kullanımı olan bölümlerinin yolu üzerinde olmasının, pazarlama açısından önemi vardır.
- 210-260 Giriş Holü - Yemek Salonları. Otellerin, otel müşterisinin dışında, kent sakinleri tarafından da kullanılan en önemli bölümü olan yemek salonları, dışarıdan gelenlerin kolay ulaşabileceği bir konumda olmalı, giriş ile mekân olarak yan yana bulunmasa da nasıl ulaşılabilceği giriş holünde açıkça anlaşılmalıdır.
- 210-270 Giriş Holü - Toplantı Salonları. Toplantı salonları da yemek salonları gibi dışa açık ve dolayısıyla giriş holü ile bağlantılı mekânlardır.
- 210-280 Giriş Holü - Yatak Katlarına Çıkan Asansör. Yatak katlarına çıkan asansör ya da asansör bulunmayan otellerde merdivenlerin, otele girer girmez görülmesinde yarar vardır¹²².
- 220-280 Resepsiyon - yatak Katlarına Çıkan Asansör. Yatak katları düşey bağlantısı girişten hemen görülemiyorsa resepsiyon holünde yer almalı ve her hal-ükârda resepsiyonun denetiminde bulunmalıdır¹²³.

122. Ibid., s.880.

123. Ibid.



210-310 Giriş Holü - Ön Büro. Ön büro bölümünde yer alan baş taşıyıcı¹²⁴, güvenlik görevlisi, kasa, emanet gibi bölümlerin¹²⁵ giriş holüyle bağlantısının yanısıra, ön büro müdürünün, ya da ufak otellerde otel müdürünün, odasının kapısı, müşterilerle yoğun ilişkisi olan görevi nedeniyle resepsiyonun hemen yanında giriş holüne açılmalıdır¹²⁶.

220-310 Resepsiyon - Ön Büro. Resepsiyon (front desk) aslında Ön Büro'nun (front office) bir alt bölümü olmasına karşın, ortak mekânlardan biri olarak kabul edilmektedir¹²⁷.

230-240 Lobi - Lobi bar. Lobi bar günümüz otellerinde ya lobinin bir bölümünde yer almakta ya da lobiye de içki servisi yapılabilecek bir konumda planlanmaktadır.

260-410 Yemek Salonları - Mutfak ya da Yemek Salonları - 260-470 Servis Holü. Otelde bir ana yemek salonu varsa, bu salonun mutfak ile aynı katta ya da düşeyde doğrudan bağlantılı olması gerekmektedir. Değişik niteliklerde ve otelin değişik yerlerinde bulunan yemek salonları olması durumunda ise bu bağlantı servis holü ile olabilmektedir. Coffe-shop türü günün her saatinde çabuk yemek yenebilecek salonların ise ana mutfak ile ofis bağlantısı olan kendi mutfakları olması yeğlenmektedir.

270-410 Toplantı Salonları - Mutfak ya da Toplantı Salonları - 270-470 ları - Servis Holü. Otellerde yar alan değişik

124. head porter; bell captain.

125. Lapidus, M. op.cit., s.881.

126. Ibid., s.880.

127. Principles of Hotel Design. s.55; Rutes, W.A. op.cit., s.179.



nitelikteki toplantı salonlarının bir çoğuna mutfak bağlantısı gerekmektedir. Balo salonu bunlardan en önemlisidir. Daha küçük boyutlardaki toplantı salonlarının da özel yemekler için kullanılması söz konusu olduğundan en azından tüm bu salonlara servis yapılabilecek bir ofisle mutfak arasında bağlantı kurulması gerekmektedir.

310-350 Ön Büro - Kat Hizmetleri. Oda rezervasyon ve satış işlemlerinin yapıldığı ön büronun, odaların boşaldığını ve yeni müşteriye hazırlanması gerektiğini hemen bildirebilmek ve odaların hazır olup olmadığını hemen öğrenebilmek için kat hizmetleri ile bağlantısı olması gerekmektedir.

350-420 Kat Hizmetleri - Çamaşırhane. En önemli görevlerinden biri odalardaki çarşaf ve havlu takımlarının değiştirilmesi olan kat hizmetlerinin çamaşırhane ile çok yakın ilişkisi vardır.

410-440 Mutfak - Personel Yemek ve Dinlenme. Kalabalığa, gün boyunca bir çok kez yemek veren ve bu yemeklerin bulaşığının yıkandığı mutfağın personel yemekhanesine doğrudan bağlı olması gerekmektedir. Ancak bu ilişkinin, eski yapıya yerleşme gibi tasarımı zorlayıcı nedenlerle, kurulamadığı durumlarda, yemeği sıcak tutan satış makineleri¹²⁸ tesisi ile, mutfaktan uzakta ve ufak bir mekânda personel yemekhanesi yapılması mümkün oluyor¹²⁹.

470-410 Servis Holü - Mutfak ve Servis Holü - Çamaşırhane

470-420 Küçük otellerde mutfağın ve çamaşırhanenin diğer mekânlarla ilişkisi doğrudan kurulabilse de, büyük

128. vending machine - para atıp yiyecek alınan makina.

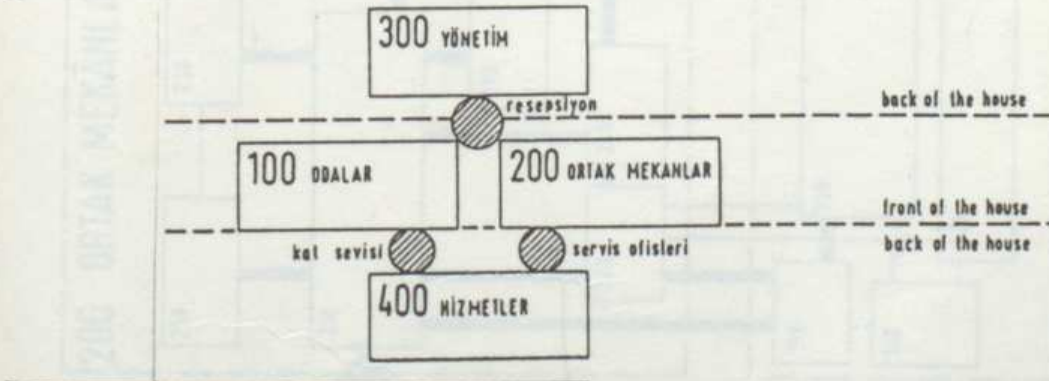
129. Londra'da yenilenerek açılan St. James Court Oteli (Ertug, A. Özel görüşme).



otellerde bu ilişki servis holüne bağlıdır ve servis holünün mutfak ve çamaşırhaneden, başka mekânların içinden geçilmeden, kolay ulaşılabilecek bir konumda olması gerekmektedir.

ŞEKİL 20'deki ilişki matrisinde belirlenen ilişkilerin bir ilişki şemasında anlatımından önce bir konunun önemine değinilmesi gerekmektedir. Otel gibi karmaşık (kompleks) işlevli yapılarda yapının bir görünen bir de görünmeyen bölümleri vardır. Otelde bu iki ayrı bölüm için özel terimler kullanılmaktadır: front of the house ve back of the house¹³⁰. Otellere "...planlanan sirkülasyon açısından bakıldığında, back of the house ve front of the house hizmetlerinin hiçbir şekilde karışmaması gerekmektedir. Müşterinin hiç bir zaman back of the house'da olup bitenden haberdar olmaması gerektiği halde front of the house'daki işlemlerin doğru dürüst yürütülebilmesi de tümüyle back of the house'da olup bitene bağlıdır"¹³¹. Otelde bu iki bölümün en yoğun ilişkide olduğu, yani back of the house ile front of the house'ın birbirine temas ettiği noktalar resepsiyon, kat servisi ve yemek salonları ofisleridir (ŞEKİL 21). Bu mekânlar, belki de en küçük alanları kaplamaktadır ama otelin en can alıcı noktalarındır.

ŞEKİL 21: OTEL ANA BÖLÜMLERİ TEMAS NOKTALARI

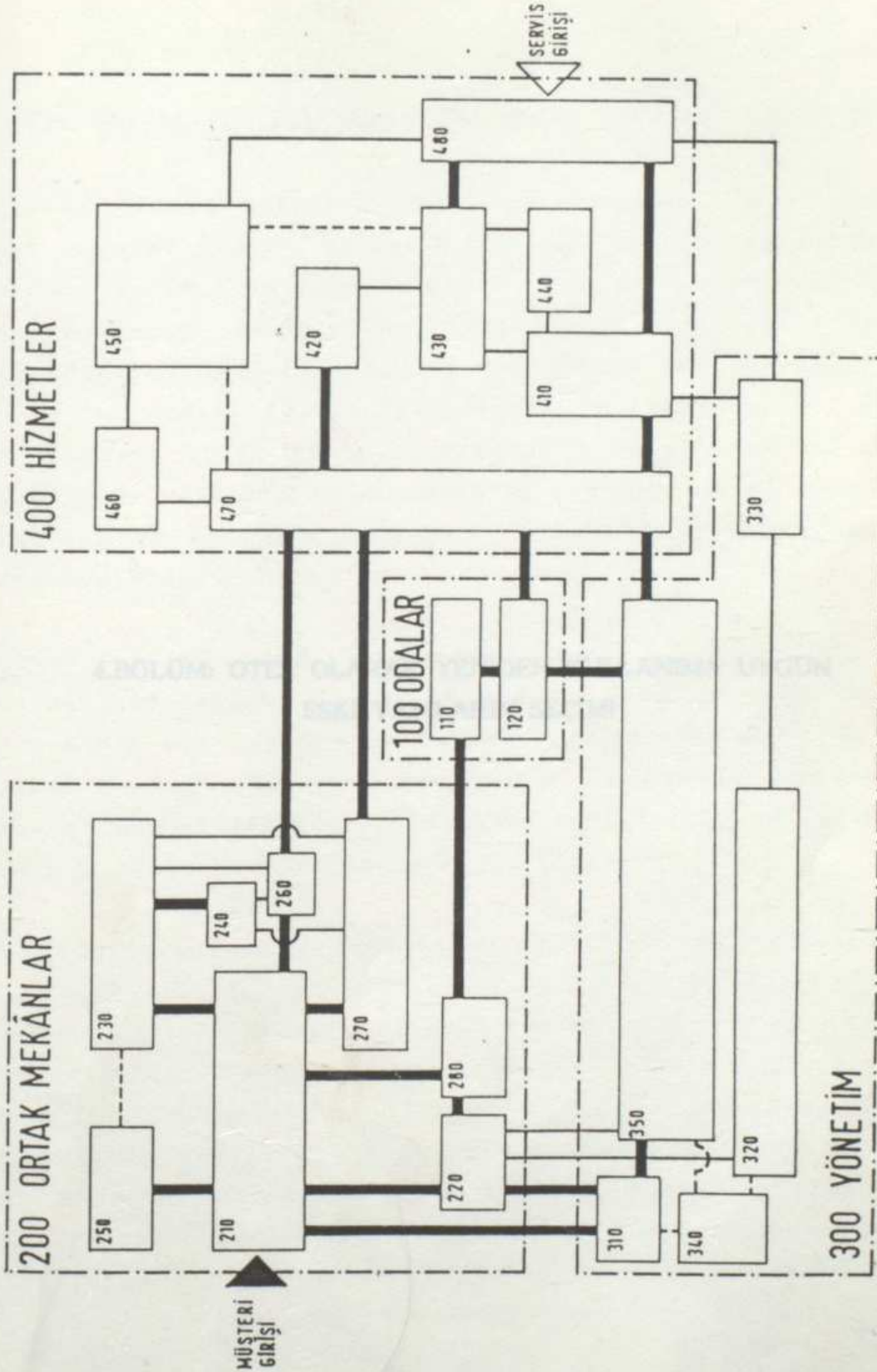


130. House, İngilizce'de tiyatro salonu anlamında kullanılmaktadır. Back of the house'da sahne arkası, kulis gibi bir çağrışımla kullanılmaktadır.

131. Lapidus, M. op.cit., s.870.



ŞEKİL 22: OTEL İLİŞKİ ŞEMASI*



*ŞEKİL 20'deki İlişki Matrisi'ne göre hazırlanmıştır.



4. OTEL OLARAK YENİDEN KULLANIMA UYGUN ESKİ YAPILARIN SEÇİMİ

Herhangi bir yapıyı otel olarak yeniden kullanıma uygun hale getirmek için yapıda yapılacak işlemler, yapıya ait olan ve olmayan kısımların belirlenmesi, yapıya ait olan kısımların korunması ve yapıya ait olmayan kısımların kaldırılması veya değiştirilmesi gibi işlemleri kapsar. Bu işlemlerin yapılabilmesi için yapıya ait olan kısımların belirlenmesi ve yapıya ait olmayan kısımların kaldırılması veya değiştirilmesi için gerekli işlemlerin yapılması gerekmektedir.

4.BÖLÜM: OTEL OLARAK YENİDEN KULLANIMA UYGUN ESKİ YAPILARIN SEÇİMİ

Eski yapıların otel olarak yeniden kullanıma uygun hale getirilmesi için yapıya ait olan ve olmayan kısımların belirlenmesi, yapıya ait olan kısımların korunması ve yapıya ait olmayan kısımların kaldırılması veya değiştirilmesi gibi işlemleri kapsar. Bu işlemlerin yapılabilmesi için yapıya ait olan kısımların belirlenmesi ve yapıya ait olmayan kısımların kaldırılması veya değiştirilmesi için gerekli işlemlerin yapılması gerekmektedir.

1. Yapıya ait olan kısımların belirlenmesi.
2. Yapıya ait olmayan kısımların kaldırılması veya değiştirilmesi.



4. OTEL OLARAK YENİDEN KULLANIMA UYGUN ESKİ YAPILARIN SEÇİMİ

Değişmez olması nedeniyle otel pazar paketinin en önemli ögesi sayılan konum, mevcut yapıların yeniden kullanımında çok daha fazla önem kazanmaktadır. Boş bir arsada, yeni bir yapı yapılacağı zaman konum, amaçlanacak olan pazarı belirleyen başlıca öğelerden biri iken, mevcut bir yapının yeniden kullanımında yapının özellikleri de eklenecektir. Örneğin alt-orta gelir düzeyine hitabeden otellerin bulunduğu bir bölgede, oldukça pahalıya malolacak bir tarihî bina restorasyonu ve dolayısıyla pahalı bir otel yapılması akılcı bir tutum olmayacaktır.

Konumun yanı sıra, bir yapının otel olarak yeniden kullanılıp kullanılamayacağını, ya da en azından otel olarak yeniden kullanıldığında yapıdan ve işlevden ne ölçüde ödün verileceğinin önceden bilinmesi yani karar aşamasında bilinmeyenlerin en aza indirilmesi ve olumsuz sonuçlarla karşılaşılmasından için güven payı sağlanması gereklidir¹.

Eski yapıların işlev değişikliği ile yeniden kullanımında en önemli sorunlardan biri, yapının özüne ne ölçüde sadık kalınacağıdır. "Yaşayan diyebileceğimiz kullanılmakta olan anıtlarla ilgili olarak, yapıyı esasta bozacak değişiklikleri getirecek uygulamalar ile bunların, yapılış gayelerinden çok değişik şekillerde kullanılması kabul edilmemelidir"². "Bir yeniden kullanım önerisinin mali fizibilitesine esas olan, yapının karakterine, durum ve konumuna uygun ve sahiplerine uzun bir süre kâr sağlayabilecek bir kullanım seçil-

1. Bağırkan,Ş. Karar Verme. s.3.

2. "Carta de Restauro". Anıtları Koruma Yönetmeliği. İtalya, 1931 (Bk.: Erder,C. op.cit., s.284).



mesidir"³. Yeniden kullanım türlerini yapıya uygulanan müdahale açısından ele aldığımız koruma ile ilgili bölümde (Bölüm 2.2.3.2) yapının türü ile yeniden kullanım türü arasındaki bağlantıya değinmiştik. Mekânlarının da korunması gereken yapılar, ancak bir otel odası boyutlarında tekrarlanan bir çok mekânı varsa otel olarak yeniden kullanılmalıdır. Han, kervansaray, medrese ve bimarhaneler bu konuda çok iyi örnekler oluşturmaktadır. Nasıl tekrarlanan mekânlardan oluşan bir kervansarayın hücre duvarları yıkılıp tek açık bir mekân olarak kullanılması yapının özüne saygısızlıksa, yüksek tavanlı büyük salonlardan oluşan Taşkışla gibi bir yapının alçak tavanlı hücrelere bölünerek kullanılması da aynı ölçüde bir saygısızlık olacaktır.

Bir yapının mekânlarının korunup korunmaması ile ilgili kararlar genellikle tasarımcının konuyla karşılaşmasından çok daha önce yasalarca alınmıştır. Birçok ülkede I. grup anıtlar bu nitelikte yapılar olarak kabul edilmişlerdir. Bu yapılar ancak onarım ile yeniden kullanılırlar. Buna karşılık II. gruptaki yapıların yalnızca cephelerinin korunması yeterlidir; içlerinde ise işleve uygun her türlü düzenleme yapılabilir. Önemli olan hangi yapıların I., hangilerinin II. grupta yer alacağıdır. Taşkışla gibi anıtsal bir yapı ya da Harikzadegân Apartmanları gibi Türkiye'de türünün ilk örneği olan bir yapı grubunun II. grupta yer alması baştan hatalı bir tutumdur. II. gruptaki tüm yapıların yeniden gözden geçirilerek, bu türden yapıların I. gruba alınması çok uzun vadeli ve belki de çok zor bir işlem olacağından, II. gruptaki yapılarla ilgili yeni bir hüküm getirilmesi yararlı olabilir. Bu hüküm aşağıdaki gibi formüle edilebilir:

3. Thompson, E.K. op.cit., s.vi. İktisat biliminde karar teorisi ile ilgili kaynaklarda karar kuralının tanımlarından ikisi de şöyledir: 1) "En yüksek kârı veya faydayı sağlayacak bir ya da birden çok seçeneğin seçilmesi..." ve 2) "... en az harcamayı sağlayacak bir veya birden çok seçeneğin seçilmesi". (Bk.: Bağırkan, S. op.cit., s.10) L.*



İşlev değişikliği ile yeniden kullanımına karar verilen II.gruptaki yapılar, yeni işlevin, yapının özüne müdahalesi açısından yeniden incelenecek ve eğer yeni işlev yapının mekân düzeninin tümüyle değişmesini gerektiriyorsa, yapı, I. gruba alınarak, mekânlarını da koruyacak bir yeniden kullanım zorunlu tutulacaktır⁴.

Bu tür bir yaklaşıma bir ek hüküm getirilerek, benzer yapılardan oluşan yapı gruplarının yeniden kullanımında yapılardan birinin özgün iç mekân düzeni ile korunup diğerlerinin işleve uygun düzenlemelerle yeniden kullanılabilmesi olasılığı da sağlanabilir. Bu durumda, Harikzadegân Apartmanlarından bir blok, konut planlarının aynen korunduğu bir apart otel, diğer üç blok ise otel olarak kullanılabilirdi. Aynı şekilde Akaretler'deki konutlardan da biri özgün projesine göre onarılıp diğerleri yeni düzenleme ile yeniden kullanılabilirdi.

Bu çalışmada bir eski yapının, yapı özelliği dikkate alınarak nasıl bir yeniden kullanım yöntemi ile değerlendirileceği konusunda, çeşitli karar aşamalarını ve seçenekleri⁵ belirleyen bir yöntem geliştirilmiştir. "Her yönetim düzeyinde sonuçlandırılması zorunlu olan bir veya bir dizi sorunun tüm boyutları ile değerlendirilerek en uygun sonucu verebileceği saptanan seçenek ve/veya seçeneklerin belirlenmesi"⁶ olan karar verme sürecinin sistematize edilmesinden oluşan bu yöntem bir şebeke çözümlemesi⁷ olarak ŞEKİL 22'de yer almaktadır. Bu şebeke çözümlemesinde, sorunlar, seçenekler, karar verme için ek bilgi gerektiğinde deney ya da araştırmaya

4. Bu görüş Y.Mim.Nevzat Kurdoğlu ile yapılan özel görüşmede tartışılarak geliştirilmiştir.

5. "Bir sorunun çözümünde kullanılabilecek olan birbirinden farklı yaklaşımlar" seçeneklerdir (Bk.: Bağırkan, S. op.cit., s.7).

6. Ibid., s.4.

7. Şebeke çözümlemesi - Programlama dilinde, bir süreç programı (process programming) türü olan ve sorunun çözümündeki aşamaları geri dönüşleri ve kritik yolu gösteren şematik gösterim (İng. network analysis).

başvurulacak noktalar⁸ ve ulaşılabilecek değişik sonuçlar yer almaktadır. Bu ek araştırmalar ile ilgili açıklamalar ilerdeki bölümlerde yer alacaktır.

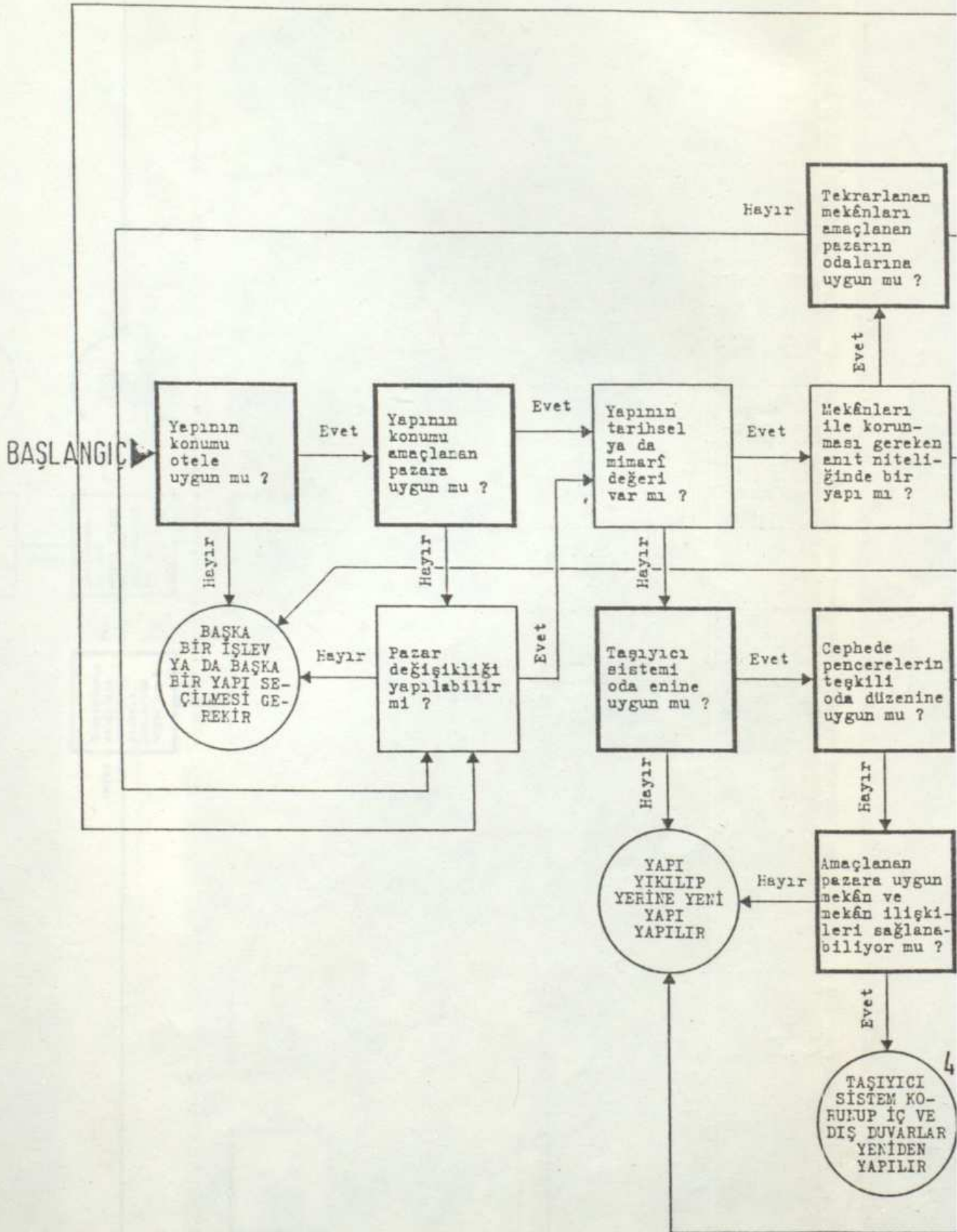
Bu yöntemin geçerliğinin sağlanması için, İstanbul'da otel olarak yeniden kullanıma ayrılmış altı örnek, karar aşamasına geri dönülerek incelenmiş ve yapının özelliğinin empoze ettiği yeniden kullanım türleri belirlenmiştir. Bu sonuçların, uygulamada seçilen yeniden kullanım türü ile karşılaştırılması ile de, hangi uygulamaların yapının türüne uygun olduğu, hangilerinin ise yapıdan büyük özveriye neden olduğu ortaya çıkmıştır.

Bu değerlendirmede, Çırağan Sarayı, içi yanmış ve sadece dış duvarları kalmış ama tarihî önemi olan bir yapı olarak özel durumundan, Bosphorus Residence ve Akaretler ise apart otel olarak, oda ile ilgili denetime sokulamayacaklarından ele alınmamışlardır.

Bu yöntem ile yaklaşıldığında , Taşkışla otele uygun olmakta, otel olarak yeniden kullanım yapının özünden çok fazla kayba neden olmaktadır. Aynı şekilde Harikzadegân Apartmanları da ancak mekânlarına uyacak başka bir işlev için yeniden kullanıma uygundur. Büyük Londra Oteli, otel olarak tasarlanmış bir yapıdır. Sahip değiştirme sonucundaki yeniden kullanımın da yapının onarılarak aynen kullanımı şeklinde olması gerekirken, kapasite artırımı hevesiyle yapının içinin yıkılıp araya kat ilavesi cephedeki pencerelerin teşkili ile uyum sağlamamıştır. Şükrü Bey Konağı, harap durumda, mimari önemi olan bir yapı olarak, bu yöntemde alınan sonuca uygun olarak yeniden kullanılmıştır. Hidiv Kasrı için uygulamada seçilen yeniden kullanım türü de, yöntemde

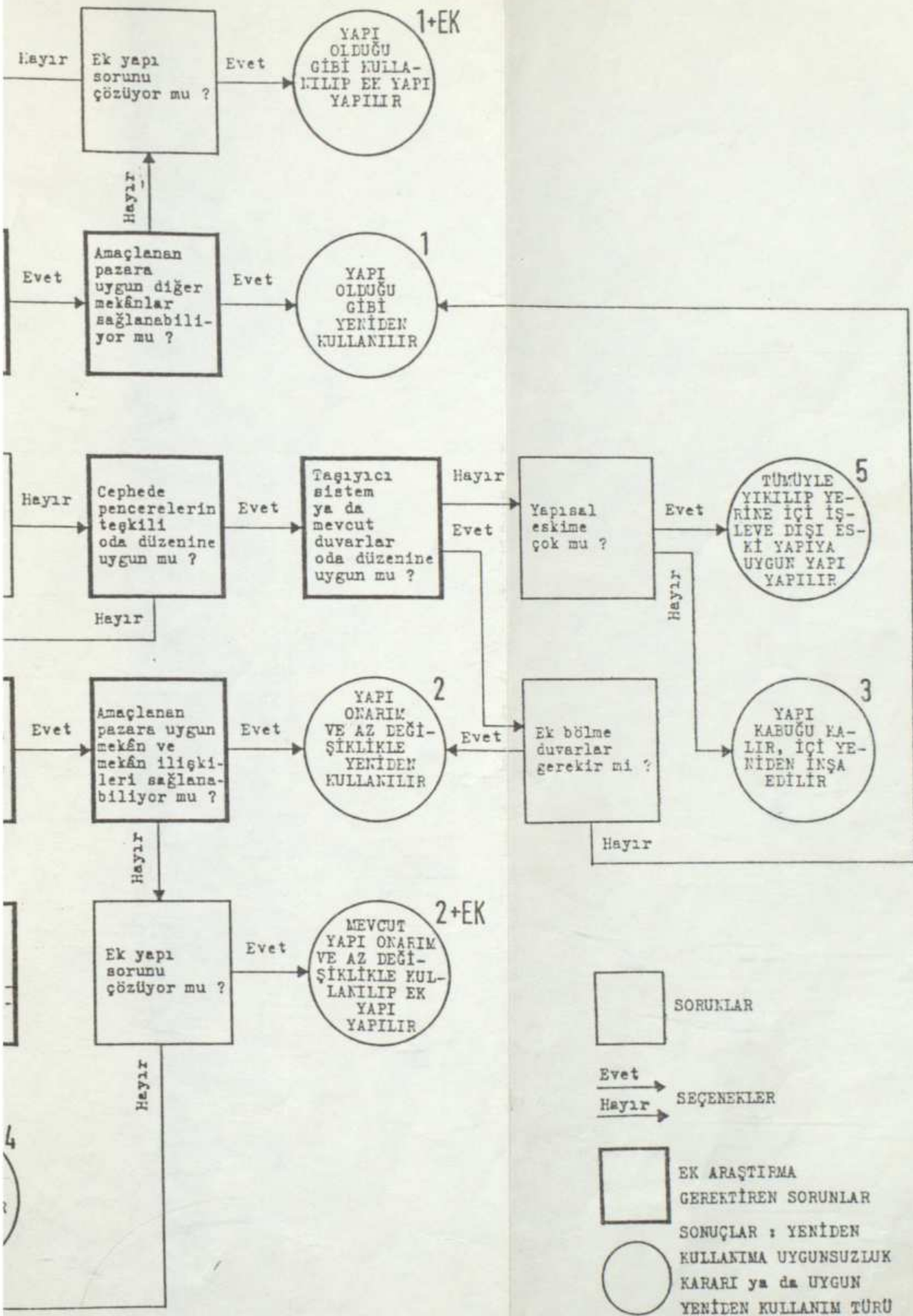
8. "Karar verme için ek bilgilere gereksinme varsa ve bu bilgiler birtakım araştırma (deney) sonucu elde edilebilecek ise bu durumda deneylere (araştırmalara) başvurulur". (Bk.: Bağırkan, S. op.cit., s.8).

ŞEKİL 23: OTEL OLARAK YENİDEN KULLANILACAK YAPILARIN SEÇİMİNE YARDIMCI OLMAK AMACIY



*Bu yöntemin geliştirilmesinde, Urban Conservation and Historic Buildings'de, kor 53 ve 67) ve T.Farrel'in "A Designer's Approach to Rehabilitation" yazısında, lirttiği ölçütlerden yararlanılmıştır (Bk.: Farrel,T. op.cit., s.60).

YLA YAPI TÜRÜNE UYGUN YENİDEN KULLANIM YÖNTEMİNİN BELİRLENMESİ*



duruma sürecinde karşılaşılan yasal sorunlar ile ilgili şemalardan (s.17,29,52, tasarımcının, yeniden kullanım kararı olmadan önce düşünmesi gerektiğini be-

alınan sonuçla aynıdır. Bir özel güzel sanatlar yüksek okulu olarak yapılmış, daha sonra büro olarak kullanılmış olan betonarme karkas yapıda da gene yapı türüne uygun yeniden kullanım türü söz konusudur (Bk.: ŞEKİL 24a,b,c,d,e ve f).

Bu yöntemin belirlenmesinde ekonomik konular ele alınmamıştır. Sorunlar, seçenekler ve sonuçlar sadece mimari açıdan değerlendirilmiştir. Fizibilite etüdüleri ve maliyet-yarar ilişkileri konusunda uzmanların değişik aşamalarda ekonomik açıdan olayı değerlendirmesinde yarar vardır. Ancak uzmanlık dalımız dışında kalan bu sorunun varlığına değinmekte yetiniyoruz.

4.1. Eski Yapının Konumunun İşleve Uygunluğunun Denetimi

"Bir yapı için seçilecek yeni kullanımın temel belirleyicisi konumudur"⁹. Bir yapının özgün işlevinin miadını doldurmasındaki başlıca etkenlerden biri de yapının konumudur. Çoğu kez çevredeki işlevsel değişiklikler bir yapının işlevsel eskimeye uğramasına, dolayısıyla da işlev değişikliği ile yeniden kullanıma ayrılmasına neden olur. Bu nedenle yeni seçilecek işlevin, bu tür bir işlevsel eskimeye kısa sürede uğramayacak bir işlev olması gerekmektedir. İşlevsel eskime, çevre baskısı ile değil, işlevin yıllar içinde değişmesinden, eylemlerin farklılaşmasından oluşmuş ise, yeniden kullanımın işlev değiştirmeden ama işlevi güncelleştirerek yapılması gerekir.

4.1.1. Yapının Konumunun Otele Uygunluğunun Denetimi

Yapının konumunun otele uygunluğu, yeni bir otel arsası seçilmesinde de geçerli olan istem yaratan kaynakların varlığına bağlıdır. Çalışmamızın "3.2.2. İstem Yaratan Kaynaklar" bölümünde incelenen ve ŞEKİL 6'da Kuramsal, Rekreatif ve Menzil Niteliğindeki Kaynaklar başlıkları altında toplanan

9. Farrel,T. "A Designer's Approach to Rehabilitation".s.63.

istem yaratan kaynakların tek tek varlıkları, otel yapmak için yeterli olmamaktadır. Menzil niteliğindeki kaynaklar, kurumsal ve rekreasyonel kaynaklardan bağımsız olarak da otel gereksinimini doğurabiliyorsa da, özellikle kent otellerinde değişik kaynakların birarada bulunması gerekmektedir. TABLO XVII'de incelenen otellerde, değişik kaynaklar etkili olmakta ve otellerin haftalık ve mevsimlik doluş oranları oldukça yüksek olmaktadır. Hidiv Kasrı'nda ise yalnızca doğal güzellik yetmemektedir¹⁰. Böyle bir konumda yer alacak bir otelin çekici etkenleri kendi bünyesinde barındırması gerekir. Bir otelin projelendirmesinde, yönetici toplantılarına uygun konferans olanakları, ya da bahçe içinde bazı ek tesislerle kür olanakları sağlanabilseydi herhalde bugün boş duran bir çok yemek salonu ve lüks odadan daha fazla yararı olurdu.

4.1.2. Yapının Konumunun Amaçlanan Pazara Uygunluğunun Denetimi

Bir yapının otel olarak yeniden kullanımında önemli konulardan biri de konumun amaçlanan pazara uygunluğudur. Bir eski yapının konumu, genelde otel işlevine uygun olmasına karşılık, belirli tür, sınıf ve büyüklükteki bir otele uygun olmayabilir. Bu kararın verilmesi pazar etüdünün en önemli sonuçlarından biridir. İstem yaratan kaynakların türleri ve çevrede yer alan otellerin tür ve sınıflarının etkileri bu araştırmada göz önünde bulundurulacaktır. İstanbul'da bir otel söz konusu olduğunda çevrede yer ala istem yaratan kaynakların türleri ve otellerin sınıfları TABLO IX'da yer almaktadır. Bu tür bir değerlendirme yapıldığında, daha çok rekreasyonel kaynakların bulunduğu Laleli yöresinde, müşterilerinin çoğunu iş adamlarının oluşturacağı 5 yıldızlı bir otel yapıldığı zaman, doluşun belirli bir nisbetle tutulabilmesi için çekicilik etkenlerinin, yani bu durumda toplan-

10. Hidiv Kasrı'nın doluş oranı % 0'a yakındır (Turing Kurumu Gn.Md.Yrd.Orhan Apak ile özel görüşme).

TABLO XVIII: YAPININ KONUMUNUN OTEL İŞLEVİNE UYGUNLUĞU*

	RAMADA	REGENT	ÇİRAÇAN	LONDRA	YEŞİL EV	HİDİV	BOSPH.	AKARET.	TEŞVİKİYE
İSTEM YARATAN KAYNAKLAR**									
o Eğitim kurumları	-	-	+	-	-	-	++	+	+
o Sağlık kurumları	-	+	-	-	-	-	+	+	+
o Resmî daireler, konsolosluklar	-	-	-	-	-	-	++	-	+
o Askerî tesisler	-	+	-	-	-	-	-	-	-
o Endüstri kuruluşları	-	-	-	-	-	-	-	-	-
o Kongre ve konferanslar	-	++	+	++	-	-	++	+	+
o İş toplantıları	-	++	+	++	-	-	++	+	+
o Ticarî kuruluşlar	+	++	-	++	-	-	++	-	+
o Sergi ve fuarlar	-	++	++	++	-	-	++	++	+
REKREASYONEL KAYNAKLAR									
o Tarihî ve arkeo. yerler	++	+	++	+	++	-	+	+	+
o Dinî yapılar	++	+	-	+	++	-	+	+	-
o Tiyatro, opera, sinema konser salonu, gece klübü- kumarhane	-	++	-	++	-	-	++	-	++
o Festivaller	-	+	-	+	-	-	-	-	+
o Dernek ve klüpler	-	-	-	+	-	-	-	-	-
o Spor yapılan tesisler	-	+	-	-	-	-	-	-	-
o Spor izlenen tesisler	-	+	+	-	-	-	+	+	+
o Alış-veriş	++	++	-	++	++	-	+	-	++
o Doğal güzellikler ve manzara	-	+	++	-	+	++	++	+	+
o Plaj	-	-	++	-	-	-	-	-	-
o Akraba ve arkadaş ziyaretleri	-	-	-	-	-	-	-	-	+
MENZİL NİTELİĞİNDEKİ KAYNAKLAR***									
o Gar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
o Otogar ve terminaller	+	++	-	+	-	-	++	-	-
o Havalimanı ve terminal	-	++	-	+	-	-	++	-	-
o Liman	-	-	-	-	-	-	+	-	-
o Karayolunda belirli kavşak ya da menziller	-	-	-	-	-	-	-	-	-

*Bu tablo, herhangi bir yapı için kullanılabilir.

**Bu tabloda "istem yaratan kaynaklar" ŞEKİL 6'dan alınmıştır.

***Burada yer alan oteller kent merkezinde olduğundan, "menzil niteliğinde kaynak" yalnızca havayolları ve otobüs terminallerinin bulunduğu Taksim ve civarı için söz konusudur.



tı ve konferans olanaklarının otelin bünyesinde yer alması gerekmektedir.

4.2. Eski Yapının Odaların Teşkiline Uygunluğunun Denetimi

Otel yapılarının birimi olan oda, eski bir yapının otel olarak yeniden kullanılıp kullanılamayacağını belirleyen ana etkenlerden biridir. Eğer bir eski yapı odaların teşkiline uygun değilse otel olarak yeniden kullanımı düşünülemez.

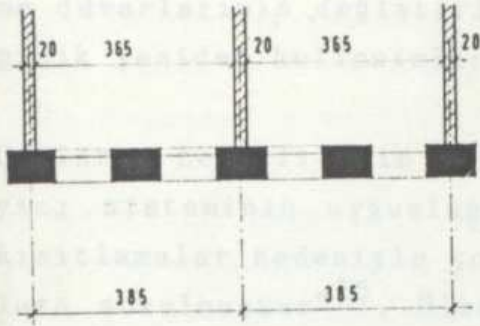
Yeniden kullanım türü ne olursa olsun, eski bir yapıda odaların oluşturulabilmesi için ilk koşul, yapının cephesinde pencerelerin tekrarlanan düzende olması ve bu tekrarlanmadaki ritmin, alışılmış oda düzenine uymasıdır. Beş on odalı ve bir otelden çok, büyük bir evi andıran bir tesiste, birbirinden farklı odalar oluşturulabilir ve bu odaların pencereleri de farklı olabilir. Buna karşılık çok odası olan bir otelde, belirli bir odanın tekrarlanması gerekmektedir. Bu durumda, cephesinin değişik yerlerinde değişik büyüklüklerde pencereleri olan bir yapı otel olmaya uygun değildir. Aynı şekilde, 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-süit otel yer alabilir. Daha sık tekrarlanan pencereleri olan yapılarda ise pencerelerin, minimum oda enine (içten içe 2.90 m.) olanak vermesi gerekmektedir. Bu en, amaçlanan pazara göre daha da artacaktır. Bunun yanı sıra, otel zincirlerinin de kabul ettikleri minimum oda enleri olabilmektedir¹¹. 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 olacaktır¹² (ŞEKİL 25a ve b).

11. Bu minimum en (içten içe olmak üzere) Holliday Inn'de 3.65, Regent'da ise 3.80'dir (Minther, F. Morrison Design proje yöneticisi. Özel görüşme).

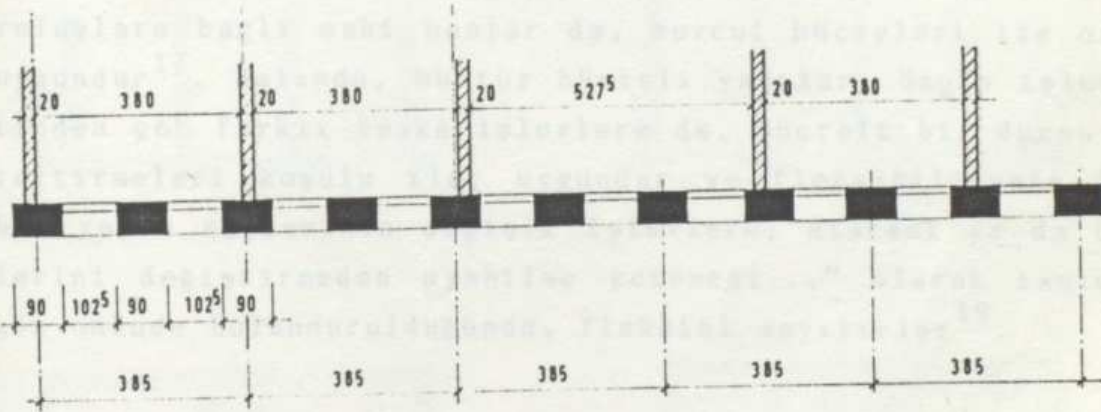
12. Smith, D. op.cit., s.47.



ŞEKİL 25: PENCERELERİN, ODALARIN TEŞKİLİNE UYGUNLUĞU



- a. Pencereilerin amaçlanan pazarın oda enine uygunluğu (Min. 36.65 m'yi kabul eden bir firma için)



- b. Pencereilerin amaçlanan pazarın oda enine uymaması durumunda farklı enlerde odaların oluşması (Min. 3.80 m'yi bul eden bir firma için).

Eski endüstri yapıları ve depo ve antrepolar, tekrarlanan pencereleri nedeniyle otel olarak yeniden düzenlemeye çok uygun oluyor¹³. Üstelik bu tür sıradan yapıların iç mekânlarının olduğu gibi korunması da gerekmiyor¹⁴.

13. Cantacuzino, S. op.cit., çeviri s.26.

14. Papageorgiou, A. Intération Urbaine..., s.138. Antrepoların otel olarak yeniden kullanımının iki ilginç örneği (Manchester'de Watts Warehouse ve Hudl'da Princes Dock Warehouse) Britain's Historic Buildings'de yer almaktadır (Bk.: s.22).

Pencerelerinin tekrarlanması oda enine uygun olması, yapının mekânlarının otele uygun olmaması durumunda bile, yapı kabuğunun korunarak içinin yeniden inşası ya da yapının bölme duvarlarının değiştirilerek yeniden kullanılması gibi değişik yeniden kullanımlara olanak vermektedir.

Odaların teşkili için ikinci önemli koşul ise yapının taşıyıcı sisteminin uygunluğudur. "Eski yapıların çoğu yapısal kısıtlamalar nedeniyle çok-hücreli biçimlerden oluşan kalıplara sokulmuştur"¹⁵. Ülkemizde yer alan Selçuklu ve Osmanlı dönemlerinden kalma han, kervansaray ve medreseler, yanyana, bir avlu çevresinde tekrarlanan hücreleri ile otel olarak yeniden kullanıma çok uygun yapılardır¹⁶. Aynı şekilde tekrarlanan hücrelerden oluşan Avrupa manastırları ve dinî kuruluşlara bağlı eski hanlar da, mevcut hücreleri ile otele uygundur¹⁷. Aslında, bu tür hücreli yapılar, özgün işlevlerinden çok farklı başka işlevlere de, hücreli bir düzen gerektirmeleri koşulu ile, uygundur ve fleksibilitenin "... bir yapım sisteminin değişik işlevlere, sistemi ya da öğelerini değiştirmeden uyabilme yeteneği..." olarak tanımlanması¹⁸ göz önünde bulundurulduğunda, fleksibl sayılırlar¹⁹.

15. Aylward, G. "Conservation and Rehabilitation...". s.7.

16. En eski ve en iyi iki örnek Kuşadası Öküz Mehmet Paşa Kervansarayı (Bk.: Tuncer, O. "Kuşadası Öküz Mehmet Paşa Kervansarayı.") ve Edirne Rüstem Paşa Kervansarayı'dır (Bk.: Çakırlar, E. "Edirne Rüstem Paşa Kervansarayı").

17. İspanya'da, parador adı verilen ve Fransızların auberge routiére, İngilizlerin ise inn diye adlandırdığı konaklama tesislerinin bazıları manastırlarda ya da manastırlara bağlı hanlarda yer almaktadır (Bk.: Alomar, G. "The Spanish Paradores". s.18). Paradorlar ile ilgili bir başka yazı da Binney, M. "Example of the Paradors" dur. Cantacuzino'da da manastırdan uyarlanmış otel örnekleri mevcuttur.

18. Sebestyen, G. "What Do We Mean By 'Flexibility' and 'Variability' of Systems". s.370.

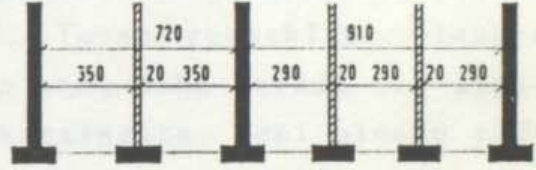
19. Osmanlı mimarisinde han, kervansaray, medrese, bimarhane plan tipleri hemen hemen birbirine eştir.

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

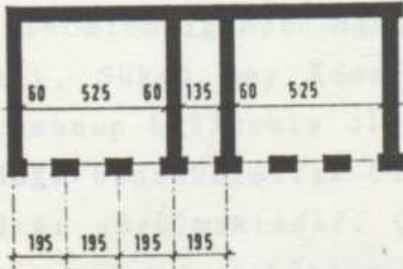
ŞEKİL 26: TAŞIYICI DUVARLARIN ODALARIN TEŞKİLİNE UYGUNLUĞU



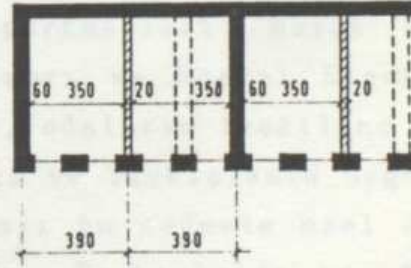
a. Tam uygunluk



b. Bölünebilme



c. Cepheye dik duvarların değiştirilmesi



İskelet sistemdeki yapılarda ise kolon akslarının, odaların teşkiline olanak vermesi gerekmektedir. Örneğin 3.50 m x 7.00 m aks sistemi olan bir yapı otele uygunken, 5.00 m x 5.00 m'lik bir sistemi olan yapı uygun değildir. Daha büyük akslar söz konusu olduğunda ise bu aksların uygun oda akslarına bölünebilir olması gerekmektedir.



Eski yapıların otel olarak yeniden kullanımında, yapıların tavan yüksekliği bazı sorunlar çıkarmaktadır. Eski yapılarda karşılaşılan yüksek tavanlar, özellikle büyük mekânların bölünmesi ile oluşan odalarda iyi bir sonuç vermemektedir. Klima tesisatı olan otellerde, eğer oda tavanında , klima kanalları olacaksa, bunları gizlemek üzere yapılacak bir asma tavan, oda tavan yüksekliğini normal ölçülere yaklaştırabilir. Sadece yüksekliği azaltmak için yapılan asma tavanlar ise hacim kaybına neden olmaktadır²⁰. Bazı yapılarda ise tavan yüksekliği araya kat ilavesine izin verecek kadar fazla olmaktadır. Bu durumda araya ilave edilen katın pencere ile ilişkisi istenilmeyen durumlara neden olmaktadır. Eğer mevcut yapının pencereleri yeteri kadar yüksek değilse, pencerenin ortasına gelen kat döşemesinden sonraki katta pencere belden aşağıda kalmaktadır²¹. Tavan yüksekliği oldukça az olan bazı depo ve antrepolarda ise, daha farklı bir uygulamaya gidilmekte, aradan kat çıkarılmakta, yeni oluşan yükseklik de asma tavan ile normal kat yüksekliğine getirilmektedir²².

İstanbul'da otel olarak yeniden kullanılan yapıların bazıları incelendiğinde Harikzadegân Apartmanları, Büyük Londra Oteli, Şükrü Bey Konağı, Hidiv Kasrı ve Sosyal Sigortalar Kurumunun kullanmış olduğu yapının, odaların teşkiline uygun olduğu buna karşılık Çırağan Sarayı ve Taşkışlanın uygun olmadığı görülmektedir. Çırağan Sarayı bu nedenle özel daireler ve ortak mekânlara ayrılmıştır. Taşkışla'da ise Regent firmasının minimum 4.00 m oda aksı ve 3.80 m içten içe oda eni gibi bir koşulu nedeniyle çok farklı oda tipleri oluşmuştur²³. Ayrıca kat yüksekliklerinin fazla olması nedeniyle

20. Bu duruma Taşkışla'da rastlamaktayız. Yaklaşık 4.50 m tavan yüksekliği olan bazı sütünlerin asma tavanlarının üzerinde de 2.00 m'den fazla boşluk bulunmaktadır.

21. Gene Taşkışla'da bazı odalarda pencerenin üst hizası 1.50 m.'nin altında kalmaktadır.

22. British Historic Buildings. s.23.

23. Taşkışla'da pencereler, oda iç ölçüsünün 3.50 olmasına olanak vermektedir. Regent'in 3.80 ön kabulü sonucunda

araya kat ilave edilmiş ve bu ara katlarda pencereler belden aşağıda kalmıştır. Gene katyüksekliği nedeniyle oluşturulan dubleks odalarda da üst kattan manzara ancak aşağıya bakılarak görülmektedir.

4.3. Eski Yapının Amaçlanan Pazarın Otel Mekânlarına Uygunluğunun Denetimi

Otellerin pazar paketindeki önemli etkenlerden biri, yatak dışında sundukları hizmetlerdir. Bir otel müşteriye sadece yatak sağlasa bile, bu yatakları düzeltecek, odaları temizleyecek personele ait mekânlara, yatak takımlarının yıkanıp ütüleneceği bir çamaşırhaneye, bir eşya deposuna ve en azından bir yönetici odasına gerek vardır. Ayrıca günümüzde otel tanımına uyan tesislerde en azından kahvaltı verilmektedir²⁴. Kahvaltı verilebilmesi de kahvaltı ofisine, dolayısıyla da yiyecek ve kap kakak, çatal bıçak ve bardak tabak depolarına gereksinimi oluşturmaktadır. Odalara kahvaltı servisi olmayan otellerde ise ya bir kahvaltı salonu ya da en azından kahvaltı ofisine bitişik bir oturma salonu gerekmektedir. Yani kısacası, otellerde odaların dışında da otel türü, sınıfı ve büyüklüğüne bağlı olarak değişik mekânlar bulunmaktadır.

100 ayrı oda tipi oluşmuş (254 anahtar için). Bu 100 tipten 50'si sadece bir kez kullanılmış. Normal odalar 147 adet ve 47 tipten oluşuyor. Junior suite'ler 68 adet ve 29 tip, senior suite'ler 18 adet ve 14 tip, dublex small suite'ler 9 adet ve 3 tip, dublex medium suite'ler 6 adet ve 3 tip ve dublex large suite'ler 6 adet ve 4 tip. 16, 15 ve 14'er adetle en çok tekrarlanabilen odalar ancak çatı katında yeniden oluşturulan taşıyıcı sistem ve pencere düzeninde sağlanabilmiş (Bk.: Morrison Design Partnership Ltd. The Regent Istanbul.)

24. Türkiye'de tek yıldızlı otellerde bile "kahvaltı ofisi ve kahvaltı salonu zorunluluğu vardır (Bk.: "Turizm Yatırım ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliği", Madde 69e).

TABLO XIX: YAPININ, ODALARIN TEŞKİLİNE UYGUNLUĞU*

SINIFI	SINIFINA VE TÜRÜNE GÖRE ODA ENİ (m)		VARSA ŞİRKETİN BELİRLİDİĞİ ODA ENİ (m)		PENCERELERİN OLMAK VERİDİĞİ ODA ENİ (m)		YAPININ TAŞIYICI SİSTEMİ (CEPHEDE)				UYGLANMA DA ÇOK KULLANILAN ODA ENİ (m)		SINIFINA VE TÜRÜNE GÖRE ODA ALANI (m ²)		UYGLANMA DA KULLANILAN ODA ALANI (m ²)		UYGLANMA KAT YÜKSEKLİĞİ (m)
	Min ^a	Optimum ^b	Min ^a	Optimum ^b	Min ^a	Optimum ^b	Min ^a	Optimum ^b	Min ^a	Optimum ^b	Min ^a	Optimum ^b	Min ^a	Optimum ^b	Min ^a	Optimum ^b	
RAMPA	5	3.50	4.50	-	-	-	-	-	~3.10	2.90	2.90	-	41.80	~ 23.00	-	41.80	~ 2.60-6.00 ^p
REGENT	5	3.50	4	4.00	-	-	3.70	3.50	-	-	-	-	41.80	35.00	-	41.80	3.85
B.LONDRA	2	3.15	3.60	-	-	-	-	-	-	3.30	3.30	12 m ²	21.90	25.50	16 m ²	35.20	13.50-25.00
YEŞİL EV ^a	08 ^o	3.50	4.10	-	-	-	-	-	-	3.00-3.90	-	her oda farklı	16 m ²	35.20	16 m ²	35.20	23.00-81.90
HİDİV	08 ^d	3.50	4.10	-	-	-	-	-	-	farklı boyutlarda	-	her oda farklı	16 m ²	35.20	16 m ²	35.20	3.00
TEŞVİKİYE	4	3.50	4.10	-	-	-	-	-	3.50-3.70	3.30-3.50	3.30-3.50	16 m ²	35.20	16.50	-	35.20	3.00

a. Bu değerler Boursau, 99.cit., s.25'den alınmıştır.

b. Bu değerler Tablo 1a'dan alınmıştır.

c. Bu değerler Tablo 1a'dan alınmıştır ve odanın sadece yaşama bölümünü içermektedir.

d. Özel Belgeli Odaları 3 ya da 4 yıldırlı otel ayarında olabilir.

e. Yeşil Ev, eski bir konaktan otele dönüştürülmüştür. Pencere odayı belirleyecek şekilde tekrarlanmamaktadır. Eski yapının oda duvarları az değişikliklerle korunmuştur.

f. Banyo ve giriş dahil.

g. Otelin değişik bölümlerinde değişik kat yükseklikleri vardır. Burada ölçüme üstünden esna tavan altına kadar olan minimum ve maksimum değerler verilmiştir.

h. Minimum ve maksimum değerler verilmiştir.

*Bu tabloda, apart-otel olan Bosphorus Residence ve Akaretler, oda düzeni ile tasarımlarından dikkate alınmamıştır. Buradaki bazı değerler projelerden ölçülerek alındığı için kesin değildir.

Eski bir yapının otel olarak yeniden düzenlenebilmesi için amaçlanan pazarın iyi belirlenmesi ve yapının bu pazarın gerektirdiği otel mekânlarını barındırıp barındıramayacağını anlaşılmaması gerekmektedir. Bu konuda yapılacak ilk iş, amaçlanan pazara uygun bir ön ihtiyaç programı hazırlanmasıdır. Daha sonra yapının rölövelerinin çıkarılması ve toplam inşaat alanının belirlenmesi gerekmektedir. Toplam alan göz önünde bulundurularak, amaçlanan otel tür ve sınıfına göre otel bölümlerinin bütüne oranlarının belirlenmesi gerekmektedir (Bu konuda TABLO XV'den yararlanılabilir). Aynı zamanda otel tür ve sınıfına göre toplam alanın barındırabileceği oda sayısı da bulunmalıdır (Bu işlem için TABLO XX'den yararlanılabilir).

TABLO XX: ÖN PROJEYE ESAS OLMAK ÜZERE ODA BAŞINA OTEL ALANI (m²)

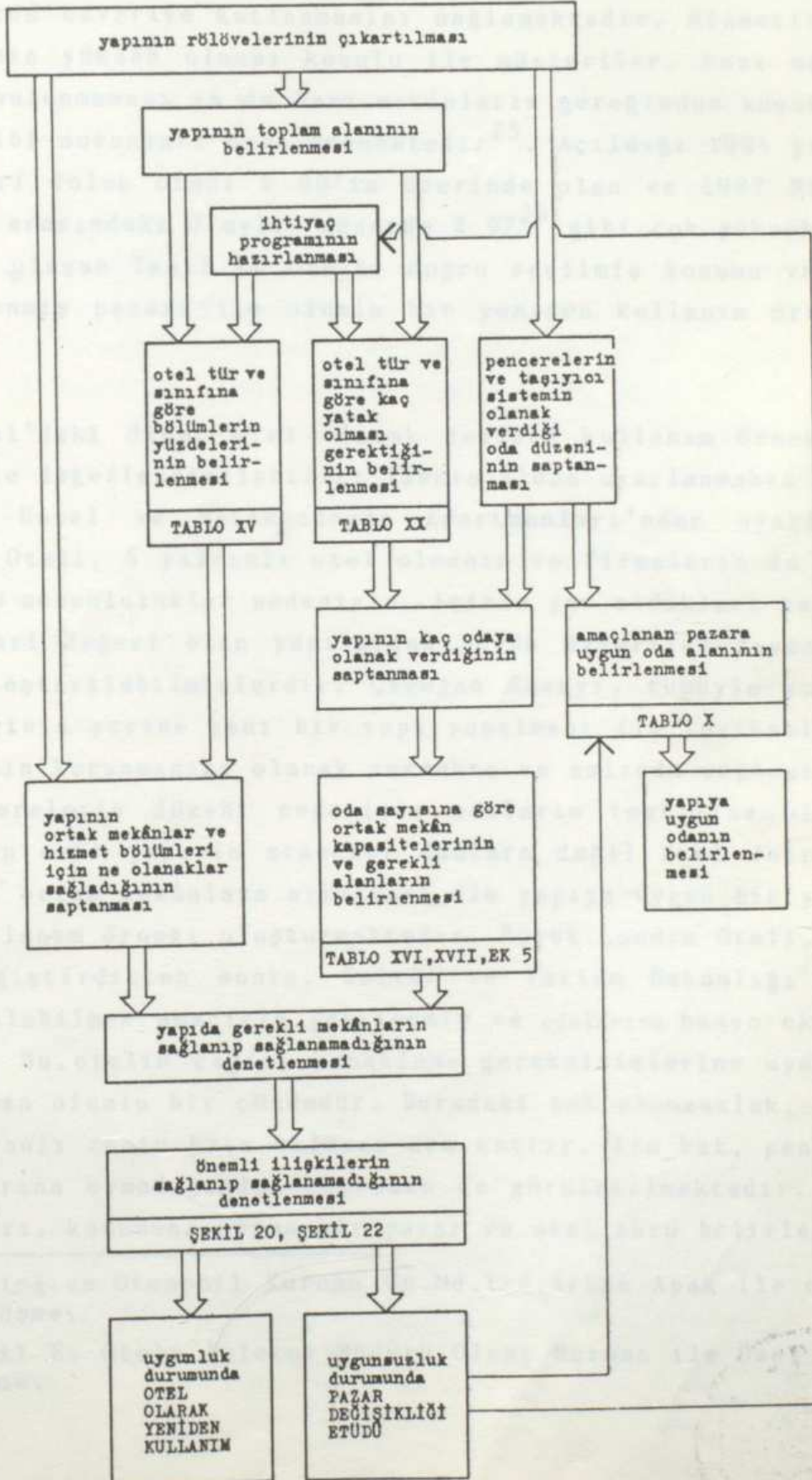
Ucuz Han	Motor Hanı	Konferans Merkezi	Tüm Süit	Süper Lüks	Kent Dışı	Sayfiye	Kongre	Büyük Kongre	Kumar- hane	Mega- Otel
32	51	64	76	75	63	67	67	67	71	71

KAYNAK: Rutes, W.A. op.cit., s.156-157.

Mevcut bir yapının otel mekânlarına uygunluğunun denetiminin geçireceği aşamalar ve bu aşamalarda yararlanılabilecek kaynaklardan bazıları ŞEKİL 27'de yer almaktadır. ŞEKİL 27'de bu kaynaklardan, yalnızca bu çalışmada yer alanlardan söz edilmektedir. Daha ayrıntılı tablo ve değerlerden yararlanmak için otel tasarımı ile ilgili kaynaklara başvurmak yeterli olacaktır.

Böyle bir araştırmanın sonunda, yapının amaçlanan pazara uygun mekânları ve mekân ilişkilerini sağlaması halinde, otel olarak yeniden kullanılması doğru olacaktır. Aksi takdirde, pazar değişikliği etüdü yapılmalı, otel tür ve sınıfında yapılacak bir değişiklik yapının verimli olarak yeniden kullanıma ayrılıp ayrılamayacağı araştırılmalıdır.

ŞEKİL 27: ESKİ YAPININ- AMAÇLANAN PAZARIN OTEL MEKANLARINA
UYGUNLUĞUNUN DENETİMİ



Amaçlanan pazara uygun mekânların sağlanmasında tarihî ya da mimarî özelliği olan yapılarda özel bir durumla karşılaşmaktadır. Bu tür yapıların çekiciliği müşterinin bazı konularda özveriye katlanmasını sağlamaktadır. Hizmetin niteliğinin yüksek olması koşulu ile müşteriler, bazı mekânların bulunmaması ya da bazı mekânların gereğinden küçük olması gibi sorunları önemsememektedir²⁵. Açıldığı 1984 yılından beri doluş oranı % 80'in üzerinde olan ve 1987 Nisan-Ekim'i arasındaki 7 aylık dönemde % 97²⁶ gibi çok yüksek bir düzeye ulaşan Yeşil Ev Oteli, doğru seçilmiş konumu ve iyi belirlenmiş pazarı ile olumlu bir yeniden kullanım örneğidir.

İstanbul'daki diğer otel olarak yeniden kullanım örnekleri de şöyle değerlendirilebilir: Taşkışla'dan uyarlanmakta olan Regent Hotel ve Harikzadegân Apartmanları'ndan uyarlanan Ramada Oteli, 5 yıldızlı otel olmanın ve firmaların da öne sürdüğü zorunluluklar nedeniyle, içinde yer aldıkları tarihî ve mimarî değeri olan yapılardan büyük özveriler sayesinde gerçekleştirilebilmişlerdir. Çırağan Sarayı, tümüyle yanmış olan içinin yerine yeni bir yapı yapılması ile tarihsel kalıtımızın korunmasına olanak vermekte ve aslında cephesindeki penerelerin düzeni nedeniyle odaların teşkiline olanak vermeyen eski yapının standart odalara değil özel daireler ve bazı ortak mekânlara ayrılması ile yapıya uygun bir yeniden kullanım örneği oluşturmaktadır. Büyük Londra Oteli, sahip değiştirdikten sonra, Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan belge alabilmek amacıyla yenilenmiş ve odalarına banyo eklenmiştir. Bu, otelin çağdaş konaklama gereksinimlerine uyabilmesi için olumlu bir çözümdür. Buradaki tek olumsuzluk, yüksek tavanlı zemin kata eklenen ara kattır. Ara kat, pencere kayıtlarına uymadığından cepheden de görülebilmektedir. Hıdiv Kasrı, konumuna uygun bir pazar ve otel türü belirlenme-

25. Tüning ve Otomobil Kurumu Gn.Md.Yrd.Arhan Apak ile özel görüşme.

26. Yeşil Ev Oteli İşletme Müdürü Olcay Borman ile Özel görüşme.

diğinden başarısız bir örnektir. Akaretler'de yapılmakta olan apart-otel bu yapılar için zaman zaman önerilen sanatçılar mahallesi, sanat galerileri gibi yeni kullanımlara göre çok daha kârlı bir yatırım olarak gözükmektedir. Üstelik yapıların özgün mekânlarının çok fazla değişmesini gerektirmeyen bu yeni kullanım yapının nötralitesini²⁷ de etkilememektedir. Bosphorus Residence ise, katlı konut olarak inşa edilmiş bir yapının iç bölmelerinin kısmen değişikliği ile oluşturulmuş ve eski yapıların kaynak olarak değerini vurgulayan bir uygulamadır. Konumu ve pazar seçimi ile başarılı bir örnektir. Örneklerden sonuncusu ve en ilginç ise Teşvikiye Oteli'dir. 1958'de bir özel yüksek okul olarak inşa edilmiş olan bu yapı özel yüksek okulların kapanmasından sonra Sosyal Sigortalar Kurumu tarafından büro olarak kullanılmıştı. 1987'de ise İstanbul'daki yatak gereksiniminin artışı göz önünde tutularak otel olarak yeniden düzenlenmesine karar verildi. Malsahibinin, yapının karkasının korunması konusundaki kararının mimarın çalışması ile de doğrulanması sonucunda inşaat süresi kısalmış ve kaba inşaata mali kaynak ayrılmadan daha kârlı bir yatırım yapılması sağlanabilmıştır.

27. "Nötralite - bir yapı sistemini (ya da bir mekânın, bir odanın) değişik kullanımlara uyabilmesini belirleyen niteliği." (Bk.: Gyula, S. op.cit., s.370.)

28. Y.Mim.Nevzat Kurdoğlu ile özel görüşme.



5. SONUÇ

Türkiye gibi turizm açısından hızla önem kazanan bir ülkede, artan yatak gereksiniminin görüldüğü kentlerde zengin bir mimarî kalıtın da bulunması halinde, bu kalıttan otel olarak yeniden kullanım uygulamaları ile yararlanılması gerekmektedir. Tarihî ya da mimarî değeri olan anıt niteliğindeki yapıların ya da kentin kültürel sürekliliğini sağlayan ve kent ile ilgili bir imaj yaratan dokuları oluşturan sıradan yapıların korunması, işlevsel yenileme olmadığı sürece, pahalı ve edilgin bir çözümdür. Koruma, ancak yeniden kullanım ile desteklendiği zaman yapının eski saygınlığına kavuşmasını sağlayabilmektedir. Özellikle işlevsel eskimeye uğrayan yapılar, bu eskime sonucunda, terkedilmiş, işe yaramaz bir durumda kalmakta ve zamanla fiziksel ömürlerini de artan bir hızla tüketmektedir. Bu nedenle, fiziksel değil işlevsel açıdan miadı dolmuş yapıların yeniden değerlendirilmesi, kaynakların tutumluca kullanımını sağlayacaktır.

Günümüzde kârlı bir yatırım türü olarak görülen konaklama tesisleri, kredi ile de desteklendiğinden, eski yapılara getirilebilecek en akılcı yeni kullanım seçeneklerinden biridir. Her ne kadar eski yapıların otel olarak yeniden kullanımı olumlu bir yaklaşım ise de yeniden kullanılacak yapıların seçiminin yanlış olması olumsuz sonuçlar doğuracaktır. Bu olumsuzluk hem yapıdan hem de işlevden özveriler şeklinde görülecektir. Tarihsel ya da mimarî değeri olan ve özgün mekânları ile korunması gereken bir yapı işleve uygun olmadığı için yapısal değişikliğe uğratılarak, otel olarak yeniden kullanılırsa, yapı değerinden büyük ölçüde kayba uğrayacaktır ve kanımızca bu hatalı bir tutumdur. Buna karşılık, yapının özgün mekânlarının değiştirilmemesi uğruna işlevden



büyük özveriler gerekmesi durumu da gene aynı derecede hatalı bir tutum olacaktır. Hem yapının özünün korunması hem de işlevin en az özveri ile karşılanabilmesi için (ki yeniden kullanım işlevden bir miktar özveriyi zaten kabul etmektedir) yapı seçiminin doğru yapılması gerekmektedir.

Tarihsel ya da mimarî değeri olan sıradışı yapılar, ancak, konumları, yapısal ve mekânsal özellikleri ile uygun oldukları takdirde otel olarak yeniden kullanıma ayrılmalıdır. Kent içinde bir çok örneği olan sıradan yapılar ise, çalışmamızda belirlenen yöntem ile sağlanabilecek bir uygunluk denetiminden geçtikten ve yapıya uygun yeniden kullanım türü belirlendikten sonra otel olarak yeniden değerlendirilmelidir. Böyle bir yeniden değerlendirme hem kaynakların tutumluca kullanımı hem de işletmeye açılmadan önceki sürenin kısalması açılarından ekonomik yararlar sağlayacaktır. Ayrıca, eski yapıların çekiciliği nedeniyle de, iyi işletildiği sürece, bu tür bir otel, pazarını uzun bir süre canlı tutacaktır.

Eski yapıların onlara saygınlık kazandıracak işlevler için yeniden kullanımı ve eski yapılara uygulanan eklemeler tarihin canlı tutulmasını sağlayan yaklaşımlardır. "Değişiklikler ve eklemeler yapılmadığı sürece herhangi bir tarihî çevreye gelenler, sürekliliği ve değişmeyi yadsıyan ölü ve mumyalanmış bir çevre ile karşılaşacaklardır. Mimarî kalıt kutsal bir varlıktır; dışarıdan gelenlere ülkenin ruhu ve zafere olarak sunulan şeydir. Bu, sadece dünün kavramları içinde verilebiliyorsa yarın için çok az ümit var demektir"¹.

1. Strong, R. "Taking the Age Out of Heritage". s.10.



EK 1: İSTANBUL'DAKİ YENİDEN KULLANIM ÖRNEĞİ OLAN GİTELERİN İLE
İLGİLİ OLARAK YAPILAN EKLERİN SORULARI



**EK 1: İSTANBUL'DAKİ YENİDEN KULLANIM ÖRNEĞİ OLAN OTELLER İLE
İLGİLİ OLARAK YAPILAN GÖRÜŞMELERİN SORULARI**

Hazırlayan: Öğr. Gör. Z. Nispet Z. Kaya DİNÇER

Görüşme Kona Olan Oteller:

Görüşülen Yabancılar:

Adı:

Adı:

Adres:

Ünvanı:

.....

Adres:

.....

.....

.....

.....

Telefon:

Telefon:

İnsaat Tarihi:

Numara:

Özellik:

Yeniden İnşaat Tarihi:

Numara:

Yat. Bel. Tarihi:

Sayı:

**EK 1: İSTANBUL'DAKİ YENİDEN KULLANIM ÖRNEĞİ OLAN OTELLER İLE
İLGİLİ OLARAK YAPILAN GÖRÜŞMELERİN SORULARI**

Tek

Resmî

Tarih:

.....

.....

Yabancıların Bulunduğu Yerler:

.....

.....

.....

.....

.....

Yabancıların Bulunduğu Yerlerin Sayısı:

.....

Diğer Bilgili Personel Sayısı:

.....

Konu:

Özellik:



EK 1: İSTANBUL'DAKİ YENİDEN KULLANIM ÖRNEĞİ OLAN OTELLER İLE İLGİLİ OLARAK YAPILAN GÖRÜŞMENİN SORULARI

Hazırlayan: Öğr.Gör.Y.Mimar Z.Kaya DİNÇER

Görüşmeye Konu Olan Otelin	Görüşülen Kişinin
Adı:	Adı:
Adresi:	Görevi:
.....	Adresi:
.....	
.....	
Telefon:	Telefon:
İnşaat Tarihi:	Mimarı:
Özgün İşlevi:	Mimarı:
Yenileme Tarihi: .....	.....
İşl. Bel. Tarihi: .....	.....
Sınıfı: .....	.....
Toplam Oda Sayısı:	Toplam Yatak Sayısı:
Tek Yataklı Oda: .....	.....
Double : .....	.....
Twin : .....	.....
.....	
.....	
Yönetim Bölümü Alt Bölümleri:	.....
.....	
.....	
.....	
.....	
Yönetim Bölümü Personel Sayısı:	.....
.....	
Diğer Hizmetli Personel Sayısı:	.....
.....	
Kadın: .....	.....
Erkek: .....	.....



Müşteriye, yatak dışında sunulan hizmetleri barındıran hangi ortak mekânlar var? Kapasiteleri nedir?

Lokanta

Lobi

Bar

Balo Salonu

Gece Klubü

Toplantı Salonu

Diğer

.....

.....

Kiralanan bölümler var mı? Nitelikleri?

.....

.....

.....

.....

.....

Standart bir oda var mı? Alanı?

.....

Otel yapmak için bir bina mı aranıyordu, yoksa mevcut binaya uygun bir işlev mi?

Otel yapmak için bir bina aranıyordu ise, neden yeni bir otel binası yapılması düşünülmeydi?

Daha pahalı olur diye;

İnşaat süresi uzun olur, işletmeye açılması gecikir diye;

Otel açmak istenilen bölgede koşullara uygun boş ya da boşaltılabilir arsa yok diye;

Kentin mimarî mirasının korunmasına katkısı olur diye;

Ya da

Mevcut binanıza en uygun işlevin otel olduğuna nasıl karar verildi?

Oteller bölgesinde idi;

Eskiden de oteldi;

Yaklaşık 30 m² alanında bir çok odası vardı;



Daha önceden de turizm sektörü ile ilgiliydiniz;

Otelin kârlı bir yatırım olduğu düşünülmüştü;

Ya da

Bu binanın otele uygun olduğuna kim karar verdi?

Mal sahibi

Yöneticiler (Malsahibinden farklı ise)

Tasarımcı

.....

Nasıl?

Binanın özgün mekânları işleve tam uymadıysa

Değişiklik yapıldı mı? Ne ölçüde?

Ekler yapıldı mı? Ne ölçüde?

Çok fazla değişiklik gerekti ise, 'keşke bu binayı seçme-
seydik,' dediğiniz oldu mu?

Banyoların yapılması ne gibi sorunlar doğurdu?

Yatak katlarında

Zemin kat tavanında

Mekânlarişlevler için yeterli olsa da, işlev ilişkileri açı-
sından gerekli düzen sağlanabildi mi? (Örneğin, mutfak-yemek
salonu bağlantısı, servis girişi-mutfak bağlantısı ya da re-



sepsiyon-ön büro bağlantısı gibi konularda sorun çıktı mı?)

Koruma ne türde oldu?

Eski yapıda sadece onarım ve yeni düzenlemeye göre bazı ufak değişiklikler yapıldı.

Karkas kaldı; dış duvarlar ve bölme duvarları tümüyle yeniden yapıldı.

Dış duvarlar kaldı; içine tümüyle yeni inşaat yapıldı.

Bina tümüyle yıkıldı. Dış cephe eskiye göre, içi ise yeni düzenlemeye göre yeniden inşa edildi (II. grup eski eser uygulaması gibi)

Yeni yapılan düzenlemede ulaşılan sonuç, otelin uluslararası otel sınıflamasında yer alabilmesine yetti mi, yoksa özel bir belge mi alması gerekti?

Yani: Bu mekân standartlarına sahip bir otel ancak 1 ya da 2 yıldızlı olabilirdi ama hizmet standardı açısından daha üst bir sınıfta yer alması daha uygundu. Bu nedenle özel belge aldı.

Ya da Çok geniş ortak alanlar gerektiği için özgün yapıda açık olan alanlar da binanın çatısı altına alınarak 5 yıldız için gerekli mekân standartları sağlandı.

Otelin eski bir yapıda yer almasının müşteri üzerindeki etkisi nasıl?

Özel olarak bu oteli seçenler var mı? Neden?

Bazı konfor şartlarından özveriyi (varsa) nasıl karşılıyorlar? Bu özveriler neler?



Son beş yıl için yıllık doluluk oranları nedir?

1983

1984

1985

1986

1987

1987 için aylara göre doluluk oranları nedir?

Ocak

Temmuz

Şubat

Ağustos

Mart

Eylül

Nisan

Ekim

Mayıs

Kasım

Haziran

Aralık

1988 için rezervasyonların durumu nedir?

Başka bir otel açmak için gene eski bir yapıyı mı seçerdiniz? Bu deneyiminizin ne gibi etkileri olurdu?

Başka bir eski yapıyı gene otel olarak mı yeniden kullanıma açardınız? Bu deneyiminizin ne gibi etkileri olurdu?

Turizm yatırımcılarına önerileriniz:

Eski yapı sahiplerine önerileriniz:



EK 2: İSTANBUL'UN TÜRKİYE TURİZMİNDEKİ YERİNİN NİCELİKSEL VE NİTELİKSEL ÇÖZÜMLEMESİ

A. İstanbul'un Türkiye Turizmindeki Yerinin Niceliksel Çözümlemesi

İstanbul'un ülkemiz turizmindeki önemi, sayısal veriler incelendiğinde açıkça görülmektedir. 1986'da Türkiye'ye gelen yabancıların % 29.75'i İstanbul'dan giriş yapmış¹, aynı dönemde çıkış yapan yabancıların ise % 29.66'sı İstanbul'u kullanmışlardır². Bu oran, kara ve tren yolu ile giriş ve çıkışların yoğun olduğu Edirne'den (girişlerin % 30.69'u, çıkışların % 30.56'sı) sonra ikinci durumdadır. İllere göre geceleme sayıları incelendiğinde ise, 1982 verilerine göre İstanbul % 28.33 ile birinci, Edirne ise % 0.65 ile yirmisekizinci durumdadır³. Bu karşılaştırmadan da anlaşılacağı üzere Edirne'nin asıl önemi, ülkeye giriş yolları üzerinde bulunmasından kaynaklanmaktadır. İstanbul ise, gelen turistin büyük bir bölümünü, başka illere yapılacak gezilerin bir ayağında da olsa, kendisine çekmektedir.

1. Bu dönemde Türkiye'ye 2.391.085 yabancı gelmiş, bunlardan 733.840'ı Edirne'ye, 711.391'i ise İstanbul'a bağlı sınır kapılarından giriş yapmıştır. Bu konudaki değerler TABLO 1'de yer almaktadır.
2. Aynı dönemde ülkemizden, 735.805'i Edirne'ye, 714.017'si ise İstanbul'a bağlı sınır kapılarından olmak üzere 2.407.457 yabancı çıkış yapmıştır. Bu konudaki değerler TABLO 2'de yer almaktadır.
3. Ülke çapındaki 5.267.105 gecelemenin 1.492.062'si İstanbul'da, 34.158'i ise Edirne'dedir. Bu konudaki değerler TABLO 3'de yer almaktadır.

TABLO 1: TÜRKİYE'YE GELEN YABANCILARIN SINIR KAPILARININ BAĞLI OLDUĞU İLLERE VE TAŞIT ARAÇLARINA GÖRE DAĞILIMI - 1986

İLLER	TAŞIT ARACI				TOPLAM	% ORANI
	HAVA	KARA	TREN	DENİZ		
ADANA	21.810	-	-	4.677	26.487	1.11
AĞRI	-	78.537	-	-	78.537	3.28
ANKARA	45.415	-	-	-	45.415	1.90
ANTALYA	86.674	-	-	14.865	101.539	4.25
AYDIN	-	-	-	156.797	156.797	6.56
BALIKESİR	-	-	-	22.686	22.686	0.95
BURSA	-	-	-	-	-	0.00
ÇANAKKALE	-	-	-	4.594	4.594	0.19
DİYARBAKIR	-	-	-	-	-	0.00
EDİRNE	-	682.019	51.821	-	733.840	30.69
GAZİANTEP	-	42.531	818	-	43.349	1.81
HAKKARİ	-	28	-	-	28	0.00
HATAY	-	86.290	-	574	86.864	3.63
İÇEL	-	-	-	23.262	23.262	0.97
İSTANBUL	607.982	-	-	103.409	711.391	29.75
İZMİR	143.746	-	-	32.787	176.533	7.38
KARS	-	-	1.025	-	1.025	0.04
KIRKLARELİ	-	26.207	-	-	26.207	1.10
MARDİN	-	13.514	-	-	13.514	0.57
MUĞLA	59.392	-	-	76.493	135.885	5.68
SAMSUN	-	-	-	865	865	0.04
TEKİRDAĞ	-	-	-	1.040	1.040	0.04
TRABZON	-	-	-	6	6	0.00
ŞANLI URFA	-	1.221	-	-	1.221	0.05
TOPLAM	965.019	930.347	53.664	442.055	2.391.085	100.00
% ORANI	40.36	38.91	2.24	18.49	100.00	

KAYNAK: İriyari, F. İstanbul'un Ülke Turizmine Katkısı ve Bir Öneri Gelişim Projesi. s.25.



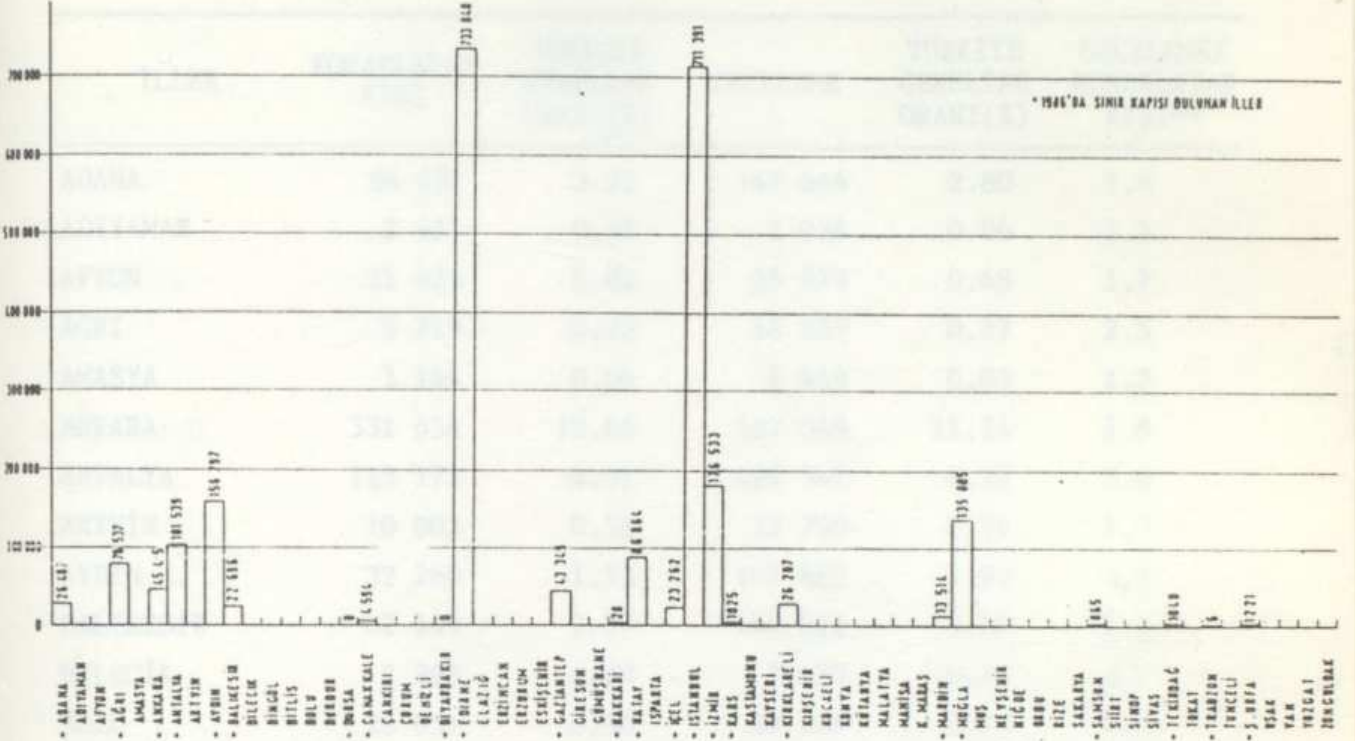
TABLO 2: TÜRKİYE'DEN GİDEN YABANCILARIN SINIR KAPILARININ BAĞLI OLDUĞU İLLERE VE TAŞIT ARAÇLARINA GÖRE DAĞILIMI - 1986

İLLER	TAŞIT ARACI				TOPLAM	% ORANI
	HAVA	KARA	TREN	DENİZ		
ADANA	18.034	-	-	4.657	22.691	0.94
AĞRI	-	76.401	-	-	76.401	3.17
ANKARA	39.695	-	-	-	39.695	1.65
ANTALYA	107.142	-	-	14.829	121.971	5.07
AYDIN	-	-	-	157.008	157.008	6.52
BALIKESİR	-	-	-	22.421	22.421	0.93
BURSA	-	-	-	-	-	0.00
ÇANAKKALE	-	-	-	4.493	4.493	0.19
DIYARBAKIR	-	-	-	-	-	0.00
EDİRNE	-	679.808	55.997	-	735.805	30.56
GAZİANTEP	-	41.426	532	-	41.958	1.74
HAKKARİ	-	2.679	-	-	2.679	0.11
HATAY	-	80.986	-	529	81.815	3.39
İÇEL	-	-	-	24.672	24.672	1.02
İSTANBUL	612.418	-	-	101.599	714.017	29.66
İZMİR	145.374	-	-	34.917	180.291	7.49
KARS	-	-	1.236	-	1.236	0.05
KIRKLARELİ	-	27.589	-	-	27.589	1.15
MARDİN	-	13.277	-	-	13.277	0.55
MUĞLA	61.344	-	-	74.812	136.156	5.66
SAMSUN	-	-	-	867	867	0.04
TEKİRDAĞ	-	-	-	1.031	1.031	0.04
TRABZON	-	-	-	6	6	0.00
ŞANLI URFA	-	1.680	-	-	1.680	0.07
TOPLAM	984.007	923.846	57.765	441.841	2.407.459	100.00
% ORANI	40.87	38.37	2.40	18.35	100.00	

KAYNAK: İriyari, F. op.cit., s.35.

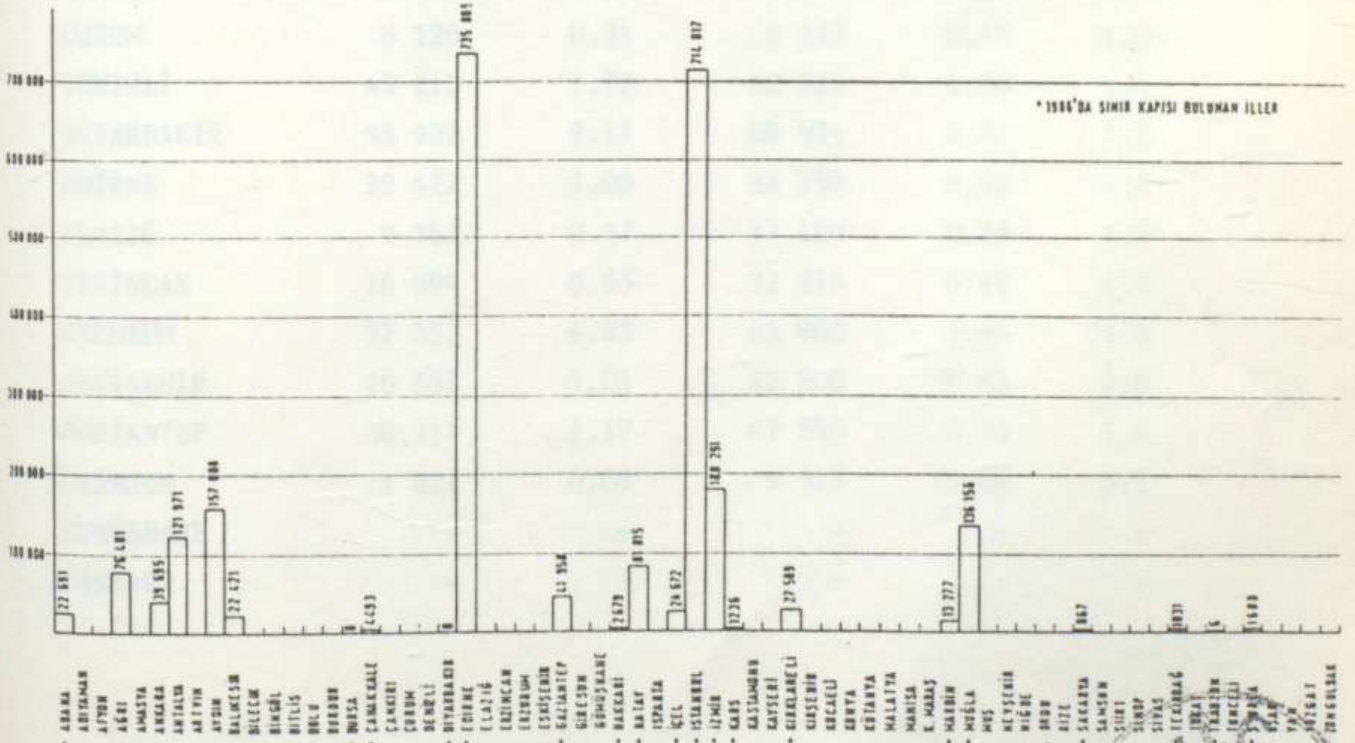


GRAFİK 1a: TÜRKİYE'YE GELEN YABANCILARIN SINIR KAPILARININ BAĞLI OLDUĞU İLLERE GÖRE DAĞILIMI



KAYNAK: TABLO 1.

GRAFİK 1b: TÜRKİYE'DEN ÇIKAN YABANCILARIN SINIR KAPILARININ BAĞLI OLDUĞU İLLERE GÖRE DAĞILIMI



KAYNAK: TABLO 2.

**TABLO 3: 1982 YILINDA KONAKLAYAN KİŞİ VE GECELEMELERİN İLLE-
RE GÖRE DAĞILIMI***

İLLER	KONAKLAYAN kişi	TÜRKİYE GENELİNE ORANI(%)	GECELEME	TÜRKİYE GENELİNE ORANI(%)	GECELEME/ KONAKLAYAN KİŞİ**
ADANA	84 431	3.22	147 644	2.80	1.8
ADİYAMAN	2 835	0.12	3 034	0.06	1.1
AFYON	21 423	0.82	35 879	0.68	1.7
AĞRI	5 719	0.22	14 357	0.27	2.5
AMASYA	1 144	0.04	1 449	0.03	1.3
ANKARA	331 654	12.64	587 049	11.14	1.8
ANTALYA	113 171	4.31	429 547	8.16	3.8
ARTVİN	10 002	0.38	12 790	0.24	1.3
AYDIN	32 260	1.23	101 469	1.93	3.2
BALIKESİR	62 149	2.37	160 011	3.04	2.6
BİLECİK	2 393	0.09	7 639	0.15	3.2
BOLU	23 651	0.90	39 244	0.75	1.7
BURDUR	7 117	0.27	7 642	0.15	1.1
BURSA	151 852	5.79	255 133	4.84	1.7
ÇANAKKALE	38 375	1.46	50 176	0.95	1.3
ÇANKIRI	6 091	0.23	6 561	0.12	1.1
ÇORUM	8 126	0.31	8 132	0.15	1.0
DENİZLİ	45 212	1.72	62 618	1.20	1.4
DİYARBAKIR	56 927	2.17	68 971	1.31	1.2
EDİRNE	28 427	1.08	34 158	0.65	1.2
ELAZIĞ	9 767	0.37	17 489	0.33	1.8
ERZİNCAN	16 994	0.65	22 214	0.42	1.3
ERZURUM	37 553	1.43	65 808	1.25	1.8
ESKİŞEHİR	26 531	1.01	42 809	0.81	1.6
GAZİANTEP	30 717	1.17	47 599	0.90	1.6
GİRESUN	1 821	0.07	9 313	0.18	5.1
GÜMÜŞHANE	-	-	-	-	-
HAKKARİ	-	-	-	-	-



TABLO 3 (devam)

İLLER	KONAKLAYAN kişi	TÜRKİYE GENELİNE ORANI(%)	GECELEME	TÜRKİYE GENELİNE ORANI(%)	GECELEME/ KONAKLAYAN kişi**
HATAY	37 971	1.45	61 420	1.17	1.6
ISPARTA	2 935	0.11	3 649	0.07	1.2
İÇEL	92 184	3.51	156 265	2.97	1.7
İSTANBUL	640 963	24.42	1 492 062	28.33	2.3
İZMİR	181 050	6.90	441 184	8.38	2.4
KARS	5 960	0.23	7 031	0.13	1.2
KASTAMONU	-	-	-	-	-
KAYSERİ	18 152	0.69	20 130	0.38	1.1
KIRKLARELİ	3 210	0.12	3 391	0.06	1.1
KIRŞEHİR	1 353	0.05	1 488	0.03	1.1
KOCAELİ	30 646	1.17	51 220	0.97	1.7
KONYA	76 724	2.92	85 225	1.62	1.1
KÜTAHYA	22 787	0.87	57 598	1.09	2.5
MALATYA	17 208	0.66	26 537	0.50	1.5
MANİSA	1 350	0.05	1 731	0.03	1.3
MARDİN	18 981	0.72	19 351	0.37	1.0
MUĞLA	70 983	2.71	215 663	4.09	3.0
MUŞ	6 350	0.25	10 393	0.20	1.6
NEVŞEHİR	47 581	1.81	85 702	1.63	1.8
NİĞDE	31 905	1.22	37 214	0.71	1.2
ORDU	1 893	0.07	2 897	0.06	1.5
RİZE	-	-	-	-	-
SAKARYA	1 806	0.07	2 222	0.04	1.2
SAMSUN	36 894	1.41	69 589	1.32	1.9
SİİRT	2 358	0.09	4 326	0.08	1.8
SİNOP	-	-	-	-	-
SİVAS	9 679	0.37	10 699	0.20	1.1
TEKİRDAĞ	7 371	0.28	19 080	0.36	2.6
TOKAT	4 786	0.18	7 534	0.14	1.6



TABLO 3 (son)

İLLER	KONAKLAYAN KİŞİ	TÜRKİYE GENELİNE ORANI(%)	GECELEME	TÜRKİYE GENELİNE ORANI(%)	GECELEME/ KONAKLAYAN KİŞİ**
TRABZON	17 859	0.68	30 783	0.58	1.7
TUNCELİ	-	-	-	-	-
URFA	15 410	0.59	15 312	0.29	1.0***
UŞAK	5 558	0.21	5 753	0.11	1.0
VAN	39 140	1.49	65 715	1.25	1.7
YOZGAT	7 299	0.28	6 895	0.13	0.9***
ZONGULDAK	9 136	0.35	10 353	0.20	1.1
TOPLAM	2 623 644	100.00	5 267 105	100.00	2.0

KAYNAK: Konaklama İstatistikleri Bülteni, 1982. s.25-34.

*Bu tablo, yukarıdaki kaynakta yer alan "1982 Yılında Konaklayan Kişi ve Gecelemelerin, Tesis ve Yatak Sayılarının İl ve İlçelere Göre Dağılımı" tablosundan yararlanılarak hazırlanmış, "yüzdelere" ve "geceleme/konaklayan kişi" kolonları eklenmiştir.

**Bu değer, kişi başına ortalama geceleme oranını vermektedir. Bu koldaki değerler, illerin konaklama ile ilgili istem yaratan kaynaklar ve ulaşım olanakları açısından özelliklerine bağlı olarak, ilde ile değişiklik göstermektedir. Yaz aylarına rastlayan uzun bayram tatillerinin olduğu yıllarda, kıyı kentlerinde ve başka illerde çalışanların ailelerinin yanına gittiği illerde artmaktadır.

***Bu iki ilde, geceleme, ile giriş yapan kişiden azdır. Nedenleri incelenmeye değer.



Türkiye'deki belgeli tesis ve yatak sayıları incelendiğinde de⁴ (1986 sonu itibarıyla) İstanbul, toplam tesis sayısının % 19.7'si ve yatak sayısının % 20.4'ü ile başta gelmekte, yatak sayısında ikinci durumdaki Antalya ise ancak % 11.9'a ulaşmaktadır⁵.

İstanbul'un bu önemli konumunu önümüzdeki yıllarda da koruyacağı gene sayısal veriler ışığında görülebilmektedir. 1986 sonunda Türkiye'deki Turizm Yatırım Belgeli tesislerin % 8.9'u ve yatakların % 9.4'ü İstanbul'dadır⁶. İstanbul'un üçüncü durumda bulunduğu bu listede Antalya, tesis sayısının % 21.7'si ve yatak sayısının % 36.6'sı ile birinci, Muğla ise tesis sayısının % 17.2'si ve yatak sayısının % 16.1'i ile ikinci durumdadır. 1986 sonunda Yatırım Belgeli olan tesislerin 5 yıl içinde İşletme Belgesi alması olasıdır⁷. Bu durumda, 1991'de Türkiye'deki İşletme Belgeli tesislerin yaklaşık % 15.3'ü ile Antalya birinci, % 14.7'si ile İstanbul ikinci ve % 13.6'sı ile Muğla üçüncü durumda, yatakların ise % 22'si ile Antalya birinci, % 14.6'sı ile İstanbul ikinci ve % 10.5'i ile Muğla üçüncü durumda olacaktır. Yani İstanbul, yatak ve tesis sayılarında ikinciliğe düşse bile (ki bu durum, yatırımların kıyılarına kaydırılması ile ilgili bir turizm politikasının sonucudur), 1991'e kadar İstanbul'un belgeli tesis sayısı yaklaşık % 40, yatak sayısı ise % 51 oranında artacaktır.

4. 731 tesisten 144'ü İstanbul'da, 52'si Antalya'da; 92.129 yataktan ise 18.757'si İstanbul'da 10.966'sı Antalya'dadır. Bu konudaki değerler TABLO 4a'da yer almaktadır.

5. TABLO 4b'de İstanbul, Antalya ve Muğla ile ilgili bilgiler daha ayrıntılı olarak yer almaktadır.

6. Bk.: TABLO 4b.

7. Bu varsayım, projeksiyonlara esas alınan varsayımlardan biridir.



TABLO 4a: İLLERE GÖRE BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNİN-SAYISI 31.12.1986

İLLER	TURİZM YATIRIMI BELGELİ					TURİZM İŞLETMESİ BELGELİ				
	İNŞAATA BAŞLAMAMIŞ		İNŞA HALİNDE			T		O		
	T	O	Y	T	O	Y	T	O	Y	Y
ADANA	3	166	332	9	540	1.079	14	944	1.786	
ADİYAMAN	2	96	193	4	162	290	3	58	87	
AFYON	2	273	447	1	20	37	3	103	230	
AĞRI	1	50	100	3	130	254	2	94	189	
AMASYA	1	51	102	1	41	70	2	53	106	
ANKARA	4	160	296	9	1.226	2.551	52	3.889	7.660	
ANTALYA	59	6.119	13.644	80	10.810	23.445	71	5.415	10.966	
ARTVİN	-	-	-	1	12	18	2	119	227	
AYDIN	10	729	1.479	21	1.297	2.581	32	2.484	4.967	
BALIKESİR	14	1.073	2.218	18	1.039	2.050	47	2.372	5.076	
BİLECİK	-	-	-	-	23	37	2	60	116	
BİNGÖL	-	-	-	1	47	94	-	-	-	
BİTLİS	-	-	-	2	87	183	-	-	-	
BOLU	-	-	-	8	477	954	9	572	1.370	
BURDUR	-	-	-	-	-	-	1	30	63	
BURSA	2	74	170	7	824	1.679	35	2.383	6.231	
ÇANAKKALE	3	64	127	3	138	268	10	407	796	
ÇANKIRI	-	-	-	2	96	200	-	-	-	
ÇORUM	1	12	26	-	-	-	3	121	232	
DENİZLİ	1	42	84	4	132	254	8	392	778	
DIYARBAKIR	-	-	-	-	-	-	8	342	613	
EDİRNE	-	-	-	3	135	264	11	593	1.492	
ELAZIĞ	1	40	80	-	-	-	2	155	274	



TABLO 4a: (devam)

İLLER	TURİZM YATIRIMI BELGELİ						TURİZM İŞLETMELİ BELGELİ					
	İNŞAATA BAŞLAMAMIŞ			İNŞA HALİNDE								
	T	O	Y	T	O	Y	T	O	Y	T	O	Y
ERZİNCAN	-	-	-	-	-	-	1	-	58	1	-	116
ERZURUM	1	86	68	2	112	211	7	-	372	7	-	757
ESKİŞEHİR	-	-	-	-	-	-	7	-	328	7	-	618
GAZİANTEP	-	-	-	1	20	40	6	-	279	6	-	543
GİRESUN	1	25	50	1	52	104	2	-	71	2	-	150
GÜMÜŞHANE	1	66	132	-	-	-	-	-	-	-	-	-
HAKKARİ	2	60	116	-	-	-	-	-	-	-	-	-
HATAY	1	30	60	9	394	798	11	-	410	11	-	835
ISPARTA	-	-	-	1	63	126	2	-	30	2	-	54
İÇEL	9	378	784	26	1.298	2.595	14	-	777	14	-	1.654
İSTANBUL	29	2.946	5.913	28	1.834	3.633	144	-	9.339	144	-	18.757
İZMİR	23	1.093	2.194	10	1.135	2.280	48	-	3.744	48	-	8.036
KAHRAMANMARAŞ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
KARS	-	-	-	8	105	192	-	-	-	-	-	-
KASTAMONU	-	-	-	1	18	34	-	-	-	-	-	-
KAYSERİ	2	139	286	2	67	134	3	-	161	3	-	324
KIRKLARELİ	1	20	37	3	193	373	2	-	98	2	-	189
KIRŞEHİR	-	-	-	1	182	272	1	-	25	1	-	54
KOCAELİ	3	229	494	5	100	200	7	-	293	7	-	554
KONYA	2	134	241	2	62	110	8	-	373	8	-	674
KÜTAHYA	1	60	120	-	42	102	7	-	295	7	-	533

TABLO 4a: (devam)

İLLER	TURİZM YATIRIMI BELGELİ				TURİZM İŞLETMESİ BELGELİ				
	İNŞAATA BAŞLAMAMIŞ		İNŞA HALİNDE						
	T	O	Y	T	O	Y	T	O	Y
MALATYA	-	-	-	-	-	-	2	107	179
MANİSA	1	108	216	1	192	576	2	53	99
MARDİN	3	82	164	1	64	128	1	32	64
MUĞLA	60	4.720	9.906	50	3.035	6.384	76	3.981	8.810
MUŞ	-	-	-	1	52	106	-	-	-
NEVŞEHİR	6	352	707	10	809	1.620	16	849	1.853
NİĞDE	-	-	-	1	24	28	6	249	504
ORDU	1	15	30	2	118	226	4	90	163
RİZE	2	86	160	2	68	104	-	-	-
SAKARYA	2	132	300	3	236	472	2	52	103
SAMSUN	1	60	108	1	56	108	7	344	664
SIĞIRCI	1	16	32	-	-	-	1	30	44
SİNOP	1	39	78	1	30	60	2	79	143
SİVAS	2	69	136	2	76	149	3	121	225
TEKİRDAĞ	1	10	15	3	137	268	5	187	344
TOKAT	-	-	-	1	60	124	3	75	138
TUNCELİ	-	-	-	1	18	36	1	32	64
Ş. URFA	1	34	68	3	98	194	2	109	225
UŞAK	2	42	84	1	36	60	1	28	56
VAN	1	22	44	1	76	148	7	393	780
YOZGAT	2	124	248	2	41	76	1	44	82
ZONGULDAK	3	97	198	4	89	175	4	97	178
TOPLAM	272	20.365	42.679	366	28.250	58.712	731	44.342	92.129

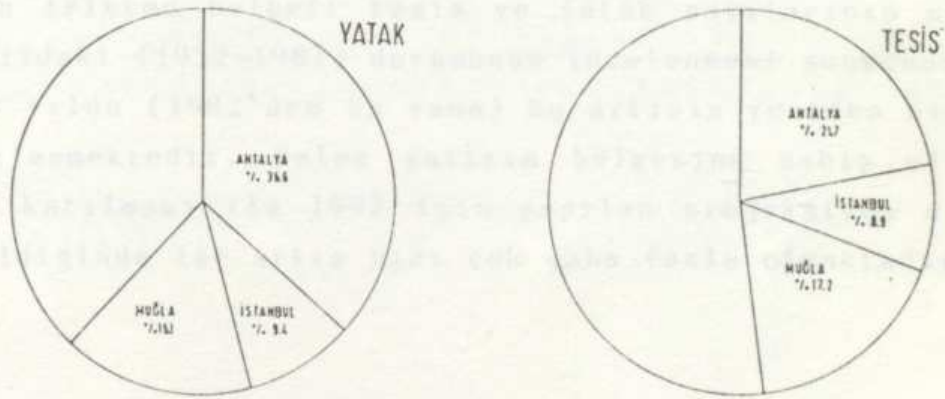
KAYNAK: Belgeli Turizm Tesisleri Raporu-1986, s.10-11.

TABLO 4b: EN ÖNEMLİ ÜÇ İLİN BELGELİ TESİSLERİNİN KARŞILAŞTIRMASI

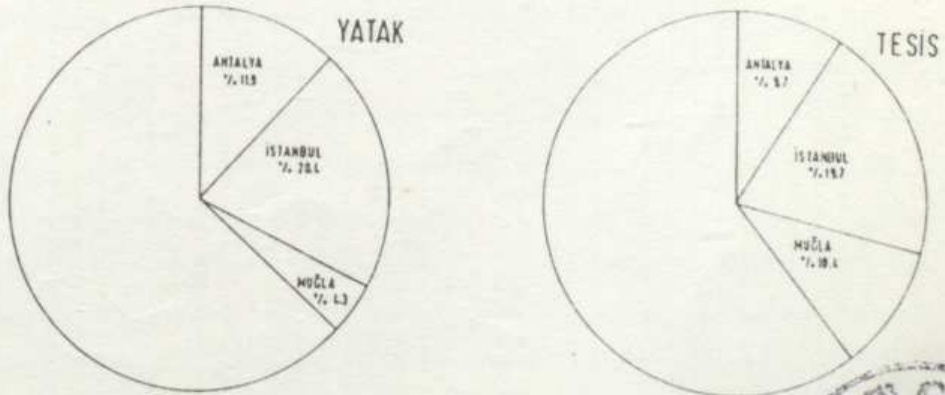
İLLER	Turizm Yatırım Belgeli				Turizm İşletme Belgeli				Toplam Belgeli			
	T	%	Y	%	T	%	Y	%	T	%	Y	%
Antalya	139	21.7	37.089	36.6	71	9.7	10.966	11.9	210	15.3	42.504	22.0
İstanbul	57	8.9	9.546	9.4	144	19.7	18.757	20.4	201	14.7	28.303	14.6
Muğla	110	17.2	16.290	16.1	76	10.4	3.981	4.3	186	13.6	20.271	10.5
Türkiye	638	100.0	101.403	100.0	731	100.0	92.129	100.0	1.369	100.0	195.532	100.0

KAYNAK: TABLO 4a.

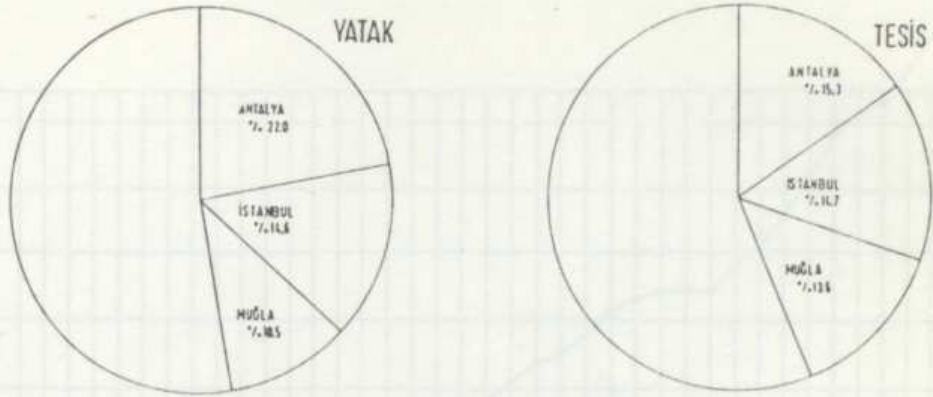
GRAFİK 4a: EN ÖNEMLİ ÜÇ İLİN YATIRIM BELGELİ TESİS VE YATAK SAYILARI



GRAFİK 4b: EN ÖNEMLİ ÜÇ İLİN İŞLETME BELGELİ TESİS VE YATAK SAYILARI



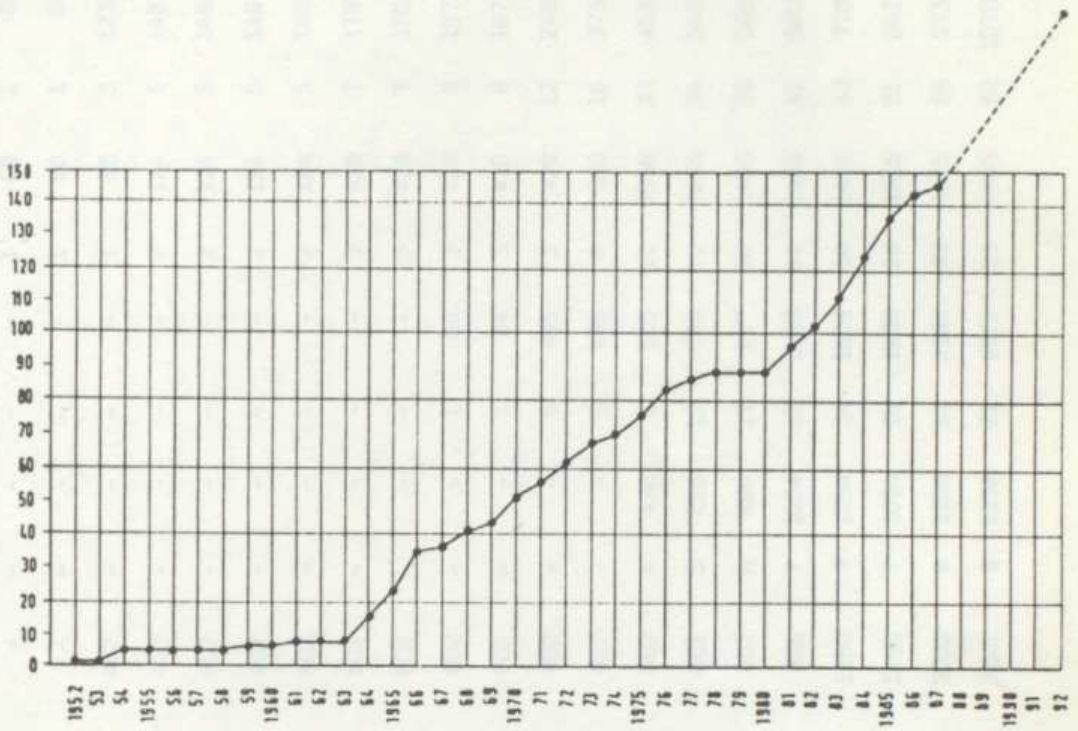
GRAFİK 4c: EN ÖNEMLİ ÜÇ İLİN TÜM BELGELİ TESİS VE YATAK SAYILARI



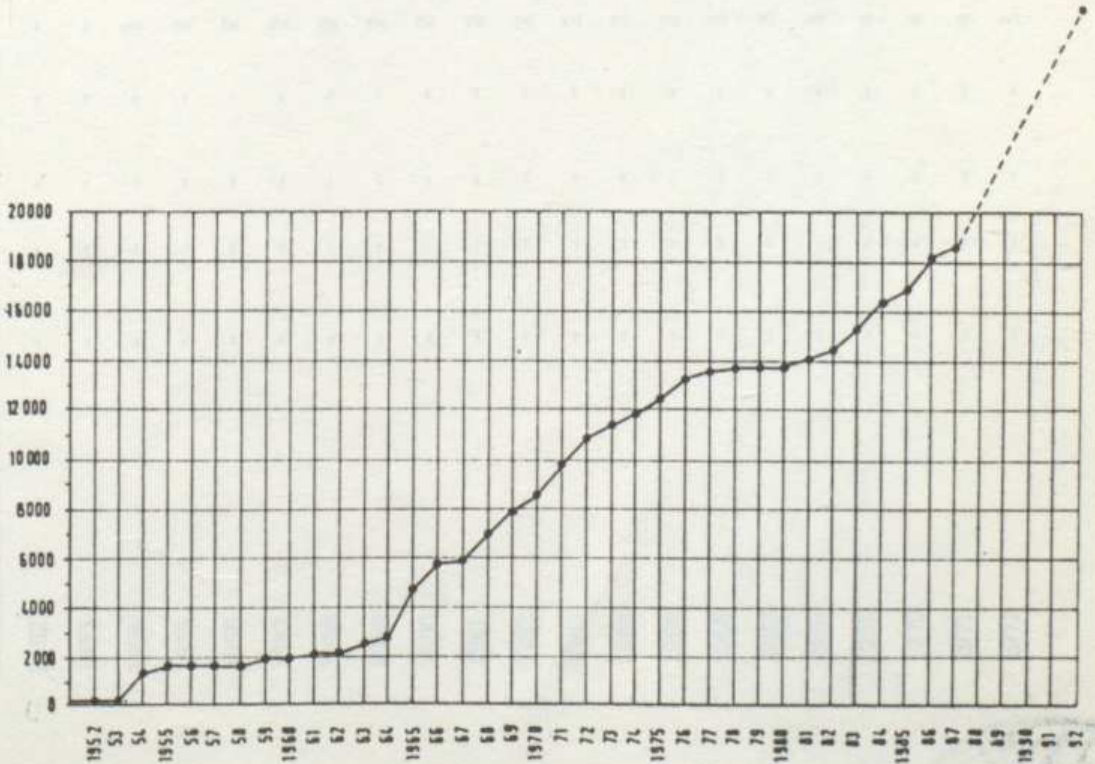
İstanbul'un işletme belgeli tesis ve yatak sayılarının son otuz beş yıldaki (1952-1987) durumunun incelenmesi sonucunda da son beş yılda (1982'den bu yana) bu artışın yeniden hızlandığı izlenmektedir. Halen yatırım belgesine sahip olan tesislerin katılması ile 1992 için yapılan projeksiyon değerlendirildiğinde ise artış hızı çok daha fazla olmaktadır.



GRAFİK 5a: İSTANBUL'DA İŞLETME BELGELİ OTEL SAYILARI
(1952-1987)



GRAFİK 5b: İSTANBUL'DA İŞLETME BELGELİ YATAK SAYILARI
(1952-1987)



TABLO 5: İSTANBUL'DA İŞLETME BELGELİ OTELLERİN SAYILARI - 1952-1987*

YILLAR	Özel Belgeli		Apart Otel		5 Yıldızlı		4 Yıldızlı		3 Yıldızlı		2 Yıldızlı		Tek Yıldızlı		Toplam	
	T	Y	T	Y	T	Y	T	Y	T	Y	T	Y	T	Y	T	Y
1952	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	66	1	66
1953	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	66	1	66
1954	-	-	-	-	1	770	1	402	-	-	-	-	1	66	3	1238
1955	-	-	-	-	2	961	1	402	-	-	-	-	2	124	5	1487
1956	-	-	-	-	2	961	1	402	-	-	-	-	2	124	5	1487
1957	-	-	-	-	2	961	1	402	-	-	-	-	2	124	5	1487
1958	-	-	-	-	2	961	1	402	-	-	-	-	2	124	5	1487
1959	-	-	-	-	2	961	2	602	-	-	-	-	3	428	7	1791
1960	-	-	-	-	2	961	2	602	-	-	-	-	3	428	7	1791
1961	-	-	-	-	2	961	2	602	-	-	1	84	3	428	8	1875
1962	-	-	-	-	2	961	2	602	-	-	1	84	3	428	8	1875
1963	-	-	-	-	2	961	2	602	-	-	5	495	3	428	12	2486
1964	-	-	-	-	3	1835	2	602	-	-	5	495	6	820	16	3752
1965	-	-	-	-	3	1835	2	602	4	490	6	535	10	1068	23	4530
1966	-	-	-	-	3	1835	2	602	5	818	10	779	14	1455	34	5489
1967	-	-	-	-	3	1835	2	602	6	894	11	877	14	1455	36	5663
1968	-	-	-	-	4	2359	3	858	7	1054	13	1080	14	1455	41	6806
1969	-	-	-	-	4	2359	4	1290	7	1054	14	1609	14	1455	43	7769
1970	-	-	-	-	4	2359	4	1290	7	1054	16	1905	20	1815	51	8423
1971	-	-	-	-	4	2359	6	2021	8	1158	18	2385	20	1815	56	9738
1972	-	-	-	-	5	3063	6	2021	8	1158	20	2515	23	1945	62	10702



TABLO 5 (devam)

YILLAR	Özel Belgeli		Apart Otel		5 Yıldızlı		4 Yıldızlı		3 Yıldızlı		2 Yıldızlı		Tek Yıldızlı		Toplam	
	T	Y	T	Y	T	Y	T	Y	T	Y	T	Y	T	Y	T	Y
1973	-	-	-	-	5	3063	6	2021	9	1362	23	2899	24	2012	67	11357
1974	-	-	-	-	5	3063	6	2021	9	1362	24	3011	26	2110	70	11567
1975	-	-	-	-	5	3063	7	2564	9	1362	25	3113	29	2369	75	12471
1976	-	-	-	-	5	3063	7	2564	10	1515	28	3451	33	2553	83	13146
1977	-	-	-	-	5	3063	7	2564	11	1803	28	3451	35	2655	86	13536
1978	-	-	-	-	5	3063	7	2564	11	1803	29	3537	36	2692	88	13659
1979	-	-	-	-	5	3063	7	2564	11	1803	29	3537	36	2692	88	13659
1980	-	-	-	-	5	3063	7	2564	11	1803	29	3537	36	2692	88	13659
1981	-	-	-	-	5	3063	8	2681	11	1803	32	3705	40	2884	96	14136
1982	-	-	-	-	5	3063	8	2681	11	1803	34	3830	45	3068	103	14445
1983	-	-	-	-	6	3525	8	2681	12	1891	37	3994	49	3251	112	15342
1984	2	212	-	-	6	3525	8	2681	13	2009	44	4536	51	3373	124	16336
1985	4	285	-	-	6	3525	8	2681	13	2009	52	5081	53	3472	136	16841
1986	5	331	-	-	7	4201	8	2681	14	2237	55	5309	55	3596	144	18355
1987	5	331	1	38	7	4201	8	2681	14	2237	56	5411	55	3596	146	18495

KAYNAK: "Kültür ve Turizm Bakanlığından Turizm Müessesesi İşletme Belgesi Almış Konaklama Tesisleri-Ocak 1988".

*Bu tablo Ocak 1988'de İstanbul Valiliğinde düzenlenen bir brifingde sunulmak üzere hazırlanmış olan raporun eki olan listeden yararlanılarak hazırlanmıştır. Adı geçen liste, İstanbul'da halen faaliyette olan otelleri kapsadığından, bu dönemde işletme belgesi iptal edilmiş olan oteller bu tabloda da yer alamamıştır.



B. İstanbul'un Türkiye Turizmindeki Yerinin Niteliksel Çözümlemesi

Türkiye'ye gelen yabancıların seyahat nedenleri önem sırasına göre,

1. Eğlence, Gezi, Ziyaret,
2. Ticarî ve Sınai İlişkiler,
3. Kamu Hizmeti,
4. Eğitim, Öğrenim, Staj,
5. Sportif İlişkiler
6. Çalışma ve
7. Sağlıktır⁸.

Kamu hizmeti, eğitim, öğrenim ve staj ve çalışma nedenleri ile gelenlerin dışındakiler konaklama tesislerinde geceleleyen yabancıları yani yabancı turistleri oluşturmaktadır. Turizm türlerinin benzer şekillerde sınıflandırılmasına, turizm ile ilgili bir çok kaynakta rastlanmaktadır⁹.

İstanbul, Türkiye'ye gelen yabancıların seyahat nedenlerinden % 83.65'ini oluşturan konularda (eğlence, gezi ve ziyaret; ticarî ve sınai ilişkiler; sportif ilişkiler; sağlık) Türkiye'nin sunusunun önemli bir bölümünü barındırmaktadır. İstanbul, ülkenin tarihî yapılar açısından en zengin kentidir; üstelik bu tarih, hem hristiyan hem de müslüman dönemleri de içerdiğinden, değişik yapıdaki yerli ve yabancı turistleri çekebilecek niteliktedir. Ülkemizde, hem Bizans hem de Osmanlı dönemlerinde başkent olmuş olan İstanbul kadar, mimarî kalıtın yoğun ve sağlam olarak bulunduğu kent yoktur. Her ne kadar arkeolojik buluntular yabancı turist çekmekte

8. Bk.: TABLO 6a ve b.

9. Toskay,T. "Turizm, Turizm Olayına Genel Yaklaşım", s.41; Principles of Hotel Design, s.9-10; Lawson,F. Hotels, Motels..., s.18; Digest of Tourist Statistics, No.11, s.11, 18-19, 25, 44; İstanbul Turizm Olgusu-1, s.95.

önemli bir etken ise de, sıradan insan için halen yaşayan tarihî kentler, daha anlamlı ve çekici olmaktadır. Arkeolojik kazı alanlarını gezmek için gelenler ise genellikle ilgi alanları biraz daha uzmanlaşmış kişilerden oluşmaktadır.

İstanbul, hem değişik konulardaki müzeleri, sanat ve gösteri merkezleri ile ülkenin kültürel başkenti hem de ticarî ve sınaî ilişkilerin yoğunluğu ve kongre ve konferans olanakları ile ekonomik ve sosyal başkentidir. Ticarî amaçlı sergiler de gün geçtikçe artmakta ve bu tür sergilerin gerçekleştirilebilmesi için özel merkezler kurulmaktadır¹⁰.

Büyük otellerin çok amaçlı salonlarında, resmî dairelerin, özel şirketlerin ve üniversitelerin toplantı salonlarında ise kongre, konferans ve seminerler düzenlenmektedir. Hem iç hem de dış ticaretin yoğunluğu ile de İstanbul, yerli ve yabancı iş adamları açısından önemli bir merkezdir. Alışveriş olanakları da hem yurt içinden hem de Balkan ülkelerinden ve bazı müslüman ülkelerden turist çekebilecek niteliktedir.

Tüm bu nedenler, İstanbul'un belgeli yatak gereksiniminin hızla artmasına yol açmaktadır. Her ne kadar yıllık ortalama doluş oranı % 45 olduğu için bir atıl kapasite varmış gibi görünüyorsa da, yıllık ortalamaların, gerçek yatak gereksinimini göstermediğini unutmamalıyız. "Maalesef, ortalama doluş oranlarının kullanılması, istemdeki günlük ve mevsimlik dalgalanmaları göz önüne almamaktadır. Böylece de bölgedeki otellerin % 100 doluş oranına sahip olduğu ve potansiyel

10. Son yıllara kadar Spor ve Sergi Sarayı'nın dışında, genellikle otel lobileri, bodrum katları hatta odalarında düzenlenen bu sergiler için artık OTİM (Beşiktaş), TÜYAP (Beyoğlu), Hilton Convention Center (Elmadag) ve Meliha Avniye Sözer Sergi ve Kültür Merkezi (Mecidiyeköy) gibi bu amaçla yapılmış salonlar kullanılmaktadır. Ataköy Ticaret Merkezi ve Taksim Ticaret Merkezi gibi komplekslerde de sergi mekânları planlanmaktadır.

TABLO 6a: TÜRKİYE'YE GELEN YABANCILARIN SEYAHAT SEBEBİ-1981

GELİŞ SEBEBİ	GELEN YABANCI SAYISI	% ORANI
EĞLENCE, GEZİ, ZİYARET	934.990	80.74
SPORTİF İLİŞKİLER	2.587	0.22
TİCARİ VE SİNAİ İLİŞKİLER	27.681	2.39
KAMU HİZMETİ	10.463	0.90
SAĞLIK	1.783	0.15
EĞİTİM, ÖĞRENİM, STAJ	5.548	0.48
ÇALIŞMA	2.470	0.21
DİĞER	11.5706	10.00
REFAKAT	56.897	4.91
TOPLAM	1.158.125	100.00

KAYNAK: İriyari, F. op.cit., s.37.

TABLO 6b: YABANCILARIN TÜRKİYE'Yİ TERCİH SEBEPLERİ-1983

TERCİH SEBEBİ	% ORANI	% ORANI
MERAK		73
ARKEOLOJİK DEĞERLER		53
EĞLENCE İMKANLARI		37
PSİKOLOJİK YAKINLIK		35
MALİ İMKANLAR		25
MESAFE		5
DİN		4
SAĞLIK İMKANLARI		0.6

KAYNAK: Ibid.



müşteriyi geri çevirdiği 'dolmuş günler' belirlenememektedir"¹¹.

TABLO 7: İSTANBUL OTELLERİ YILLIK ORTALAMA DOLUŞ ORANI-198..

Belgeli Yatak Sayısı (BYS)	Yıllık Doluş (D=BYSx365)*	Geceme (G)	Doluş Oranı**** (DO=G/D x 100)
14.571**	5.318.415	2.397.864***	% 45 % 45

*Rutes,W.A. op.cit., s.225. Adı geçen kaynakta fizibilite hesaplarında yıllık ortalama istemin bulunması için kullanılan ve odayı esas alan formülden uyarlanmıştır.

**Konaklama İstatistikleri Bülteni - 1985. s.55.

***Ibid.

****Occupancy rate bazı Türkçe kaynaklarda "doluş oranı" bazı kaynaklarda ise "doluluk oranı" olarak geçmektedir.

EK 2: TÜRKİYE, BRİTANYA VE FRANSA'DA OTEL SİNYALLERİNE
ESAS ALINAN ÖLÇÜLER

EK 3: TÜRKİYE, BRİTANYA VE FRANSA'DA OTEL SINIFLANDIRILMASINA ESAS ALINAN ÖLÇÜTLER



EK 3: TÜRKİYE, BRİTANYA VE FRANSA'DA OTEL SINIFLANDIRMASINA ESAS ALINAN ÖLÇÜTLER¹

	TEK YILDIZ 1 CROWN 1 ETOILE			2 YILDIZ 2 CROWNS 2 ETOILES			3 YILDIZ 3 CROWNS 3 ETOILES			4 YILDIZ 4 CROWNS 4 ETOILES			5 YILDIZ 5 CROWNS 4 ETOILES DE LUXE		
	T	B	F	T	B	F	T	B	F	T	B	F	T	B	F
Girişte rüzgarlık	*	-	-	*	-	-	*	-	-	*	-	-	*	-	-
Resepsiyon	*	* ²	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Resepsiyon Holü	*	-	* ³	*	-	* ⁴	*	-	* ⁵	*	-	* ⁵	*	-	* ⁵
Yatak katlarında telefon	-	-	-	-	-	*	-	-	*	-	-	*	-	-	*
Giriş katında telefon kabini	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Telefon santrali	-	-	-	*	-	*	*	-	*	*	-	*	*	-	*
Vestiyer	*	-	-	*	-	-	*	-	-	*	-	-	*	-	-
Bagaj odası	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*	-	-	*	-	-
Emaret	*	-	-	*	-	-	*	-	-	*	-	-	*	-	-
PTT	*	-	-	*	-	-	*	-	-	*	-	-	*	-	-
İlk yardım dolabı	*	-	-	*	-	-	*	-	-	*	-	-	*	-	-
Doktor- hemşire- ilk yardım	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Konsiyerj	*	-	-	*	-	-	*	-	-	*	-	-	*	-	-
Gece bekçisi (<u>night porter</u>)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*	-
Satış birimleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*	-	-	-	-	-
Satış mağazaları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turizm danışma	-	*	-	-	-	*	-	-	-	-	*	-	-	*	-
Ayakkabı boyacısı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*	-	-	*	-
Umumi tuvalet	-	* ⁶	* ⁷	-	-	*	-	-	* ⁸	-	*	-	-	*	*

EK 3: (devam)

	TEK YILDIZ			2 YILDIZ			3 YILDIZ			4 YILDIZ			5 YILDIZ		
	1 CROWN			2 CROWNS			3 CROWNS			4 CROWNS			5 CROWNS		
	1 ETOILE			2 ETOILES			3 ETOILES			4 ETOILES			4 ETOILES DE LUXE		
	T	B	F	T	B	F	T	B	F	T	B	F	T	B	F
Ortak mekânlarda sürekli ısıtma	-	*	*	-	*	*	-	*	*	-	*	*	-	*	*
Ortak mekânlarda mekanik hava	-	-	-	-	-	-	9	-	-	*	-	-	-	-	-
Tüm mahallerde air condition	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*	-	-
Yönetim Odası	*	-	-	*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yönetim odaları	-	-	-	-	-	-	*	-	-	*	-	-	*	-	-
Öturma salonu (lobi)	10	*	-	*	*	-	*	*	-	*	*	-	*	*	-
Lobiye içki servisi	-	-	-	-	-	-	*	-	-	*	-	-	*	-	-
Lobide TV	-	-	-	-	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TV salonu	-	-	-	-	-	-	-	*	-	*	*	-	*	*	-
Kahvaltı ofisi	*	*	-	*	*	-	*	*	-	*	*	-	*	*	-
Kahvaltı salonu	12	13	-	*	14	-	*	*	-	*	*	-	*	*	-
Oda servisi (Odaya kahvaltı servisi)	-	-	-	-	-	15	-	-	*	-	-	*	-	*	*
Lokanta ya da büfe	*	16	-	*	*	-	-	*	-	-	17	*	-	*	-
Lokanta	-	-	-	-	-	-	*	-	-	*	-	*	*	-	*
Lokanta ve kafeye (varsa)	-	-	*	-	-	*	-	-	*	-	-	*	-	-	*
ayrı giriş	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*	-	-	*	-	-
Eğlence ve müzik mahalleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*	-	-	*	-	-
Bar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*	-	-



EK 3: (devam)

	TEK YILDIZ			2 YILDIZ			3 YILDIZ			4 YILDIZ			5 YILDIZ		
	1 CROWN			2 CROWNS			3 CROWNS			4 CROWNS			5 CROWNS		
	T	B	F	T	B	F	T	B	F	T	B	F	T	B	F
Gece klübü	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*	-	-
Çok maksatlı salon	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*	-	-
Toplantı salonu	-	-	-	-	-	-	*	-	-	*	-	-	-	-	-
Toplantı tesis ve ekipmanı, sekreter, simultane çeviri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	* ¹⁸	-	-
Yüzme havuzu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*	-	-
Spor tesisleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	* ¹⁹	-	-	*	-	-
Müşteri asansörü (en az)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zemin + 4 kat için	*	-	-	*	-	*	*	-	-	*	-	-	*	-	-
Zemin + 3 kat için	-	-	-	-	-	-	-	-	*	-	*	-	-	*	-
Zemin + 2 kat için	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*	-	-	-
Zemin + 1 kat için	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*
Yük ve servis asansörü	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*
Garaj ya da otopark	* ²⁰	-	-	-	-	-	* ²¹	-	-	*	-	*	-	-	*
Garaj ve yıkama yağılama	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Çamaşırhane ve kuru temizleme	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*	-	-	*	-	-
Ortak mahallerde halı ya da benzeri kaplama	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*	-	*
Servis girişi	-	-	-	-	-	-	-	-	*	* ²²	-	-	*	-	-
Her katta kat ofisi	-	-	-	-	-	-	*	-	-	*	-	-	*	-	-
Odalarda telefon	-	-	-	-	-	-	*	-	-	*	-	-	*	-	-



EK 3: (devam)

	TEK YILDIZ 1 CROWN 1 ETOILE			2 YILDIZ 2 CROWNS 2 ETOILES			3 YILDIZ 3 CROWNS 3 ETOILES			4 YILDIZ 4 CROWNS 4 ETOILES			5 YILDIZ 5 CROWNS 4 ETOILES DE LUXE		
	T	B	F	T	B	F	T	B	F	T	B	F	T	B	F
Yatak odalarında tek halı	*	*	*	*	*	*	-	-	*	-	-	-	-	-	-
Yatak odalarında halı kaplama	-	-	-	-	-	-	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Yatak odalarına müzik yayını	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*	-	-	*	-	-
Oda kapılarında kilit	-	*	-	-	*	-	-	*	-	-	*	-	-	*	-
Odalarda dışa açılan en az 1 pencere	*	*	-	*	*	-	*	*	-	*	*	-	*	*	-
Oda pencerelerinde ışık geçirmeyen perde	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Oda ışığının kapıdan denetimi	-	*	-	-	*	-	-	*	-	-	*	-	-	*	-
Odalarda dolap	*	*	-	*	*	-	*	*	-	*	*	-	*	*	-
Odalarda makyaj masası ve ayna	*	*	-	*	*	-	*	*	-	*	*	-	*	*	-
Odalarda komodin	*	*	-	*	*	-	*	*	-	*	*	-	*	*	-
Odalarda çekmece	*	*	-	*	*	-	*	*	-	*	*	-	*	*	-
Odalarda müşteril başına 1 sandalye	*	*	-	*	*	-	*	*	-	*	*	-	*	*	-
Odalarda mevsime göre ısıtma	-	*	-	-	*	-	-	*	-	-	*	-	-	*	-
Odalarda lavabo ve ayna	-	*	-	-	*	-	-	*	-	-	*	-	-	*	-
Tüm odalarda banyo	*	-	-	*	-	-	-	*	-	-	*	-	-	*	-
Odaların % 33'ünde banyo	-	-	-	-	-	-	(%30)	*	-	-	*	-	(%70)	*	-
Odaların % 75'inde banyo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*	-	(%90)	*	-

EK 3: (devam)

	TEK YILDIZ 1 CROWN 1 ETOILE			2 YILDIZ 2 CROWNS 2 ETOILES			3 YILDIZ 3 CROWNS 3 ETOILES			4 YILDIZ 4 CROWNS 4 ETOILES			5 YILDIZ 5 CROWNS 4 ETOILES DE LUXE		
	T	B	F	T	B	F	T	B	F	T	B	F	T	B	F
Odalarda 1 koltuk	*	-	-	*	-	-	*	-	-	*	-	-	*	-	-
Odalarda müşteri başına 1 koltuk	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Boy aynası	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Odalarda radyo ve TV	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yazı masası	*	-	-	*	-	-	*	-	-	*	-	-	*	-	-
Pantolon ütüsü veya vale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1 ya da daha fazla süit oda	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*

KAYNAKLAR: "Turizm Yatırım ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliği". s.98-102; Standards for Serviced Accommodation. s.1-3; Bourseau, M. op.cit., s.638-642.



EK 3- NOTLAR

1. Bu tablonun hazırlanmasında, sadece tasarıma yönelik ölçütler kullanılmıştır. Britanya ve Fransa'da tüm sınıflarda banyo zorunluluğu yoktur. Banyo zorunluluğu olmayan sınıflar için verilen umumî banyolarla ilgili koşullar bu tabloya alınmamıştır.
2. Resepsiyon ya da haber vermek için zil.
3. En az 9 m².
4. En az 30 m².
5. En az 30 m². Oda sayısı 8'den fazla ise, her oda için 3 m² ilave edilir. Ancak resepsiyon holü alanı, sınıflarına göre en fazla şu kadar olabilir:
(***) 60 m² (****) 100 m² (****L) 150 m²
6. Tuvaletsiz odada kalan her 8 müşteri için en az 1 tane. Tek bir tuvalet varsa, bir banyo odasında yer almamalı ve sadece müşterinin kullanımına ayrılmalı.
7. Her katta bir tane ve tuvaletsiz her 10 oda için en az 1 tane.
8. Yönetim katında ve bodrumda kadın ve erkek için 2 tuvalet ve lavabo (Tesisin büyüklüğüne göre ve özellikle lokanta varsa bu sayı artırılmalıdır.)
9. Mimari düzenlemenin gerektirmediği haller hariç.
10. Kent içi otellerinde yatak sayısının % 25'i kadar oturma yeri. Kent dışı otellerinde yatak sayısının % 35'i kadar oturma yeri.
11. Odalarda TV yoksa ve yayın alınabiliyorsa.
12. Kahvaltı ofisiyle bağlantılı oturma salonu veya varsa lokanta bu amaçla kullanılabilir.
13. Oda servisi yoksa, yemek ya da kahvaltı salonu.
14. Yemek servisi sadece odalarda değilse.
15. Odaya kahvaltı servisi olabilir, zorunlu değildir.
16. Oda servisi yoksa yemek salonu.
17. 1. sınıf lokanta.
18. Şehir otellerinde.
19. Sayfiye otellerinde.

EK 3- NOTLAR (son)

20. Yatak sayısının % 20'si kadar.
21. Yatak sayısının % 30'u kadar.
22. Gerekli servis bölümleri için ayrı girişler.

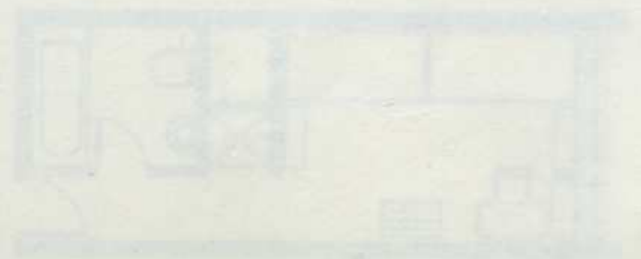
EK 4- GENEL GİZLİ GİZLİ



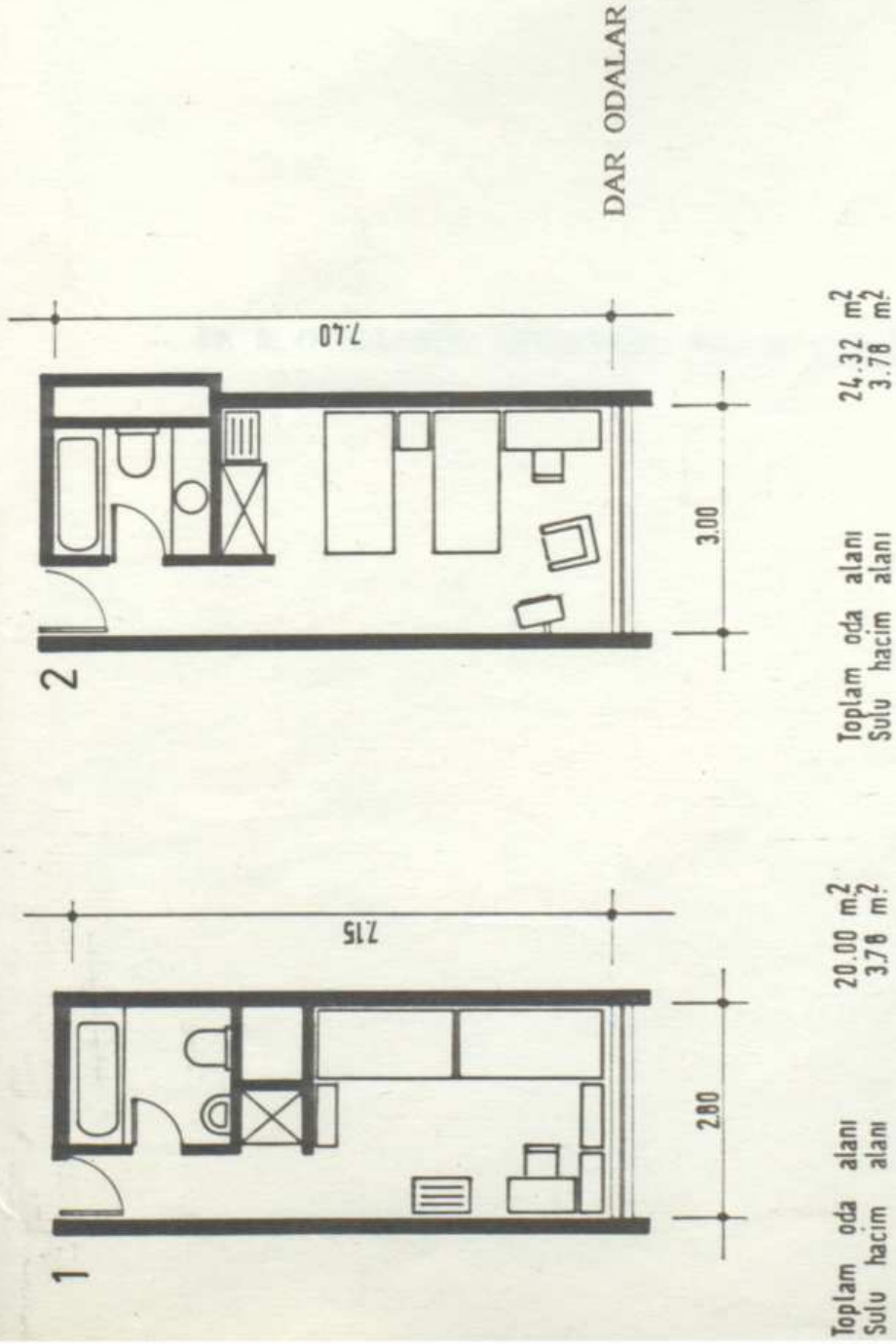
EK 4: ÖRNEK OTEL ODALARI

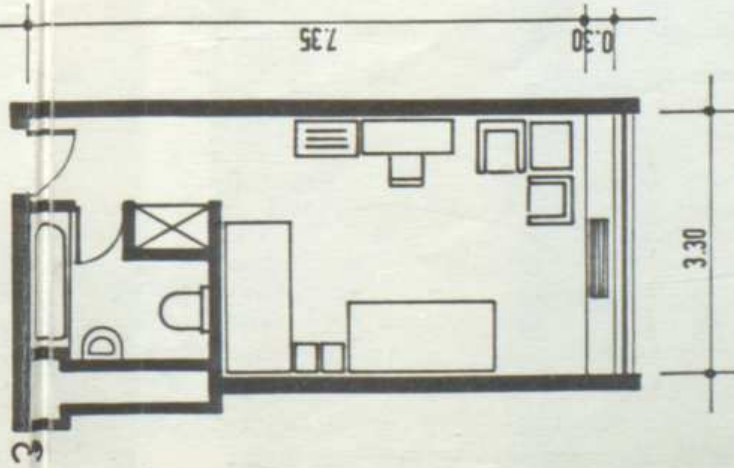


2

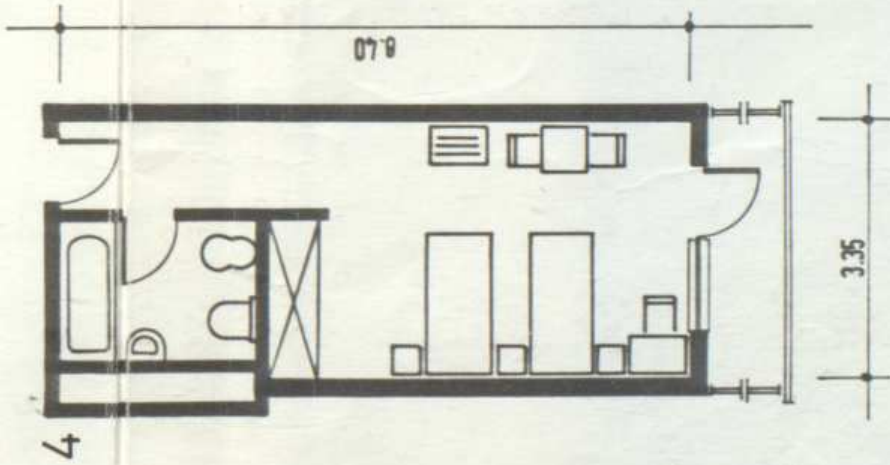


EK 4: ÖRNEK OTEL ODALARI*

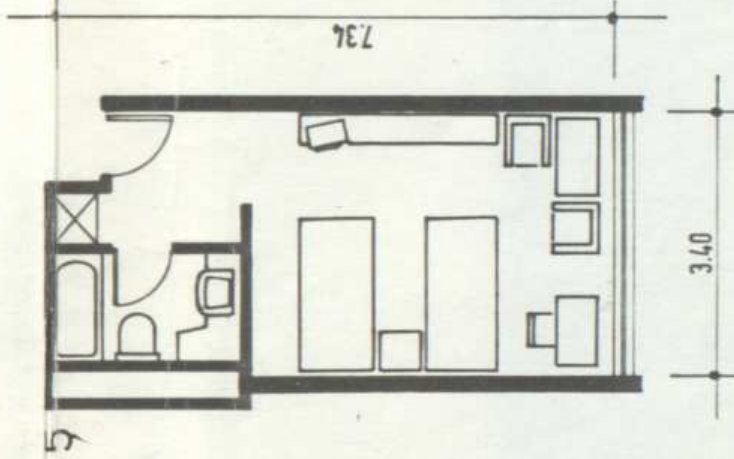




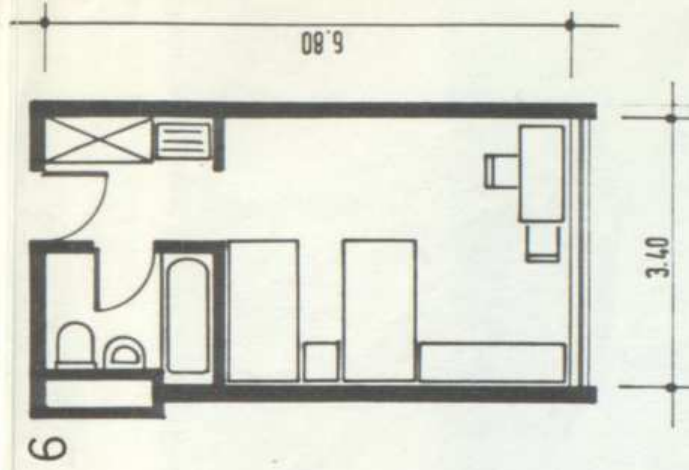
Toplam oda alanı 24.62 m²
Sulu hacim alanı 3.72 m²



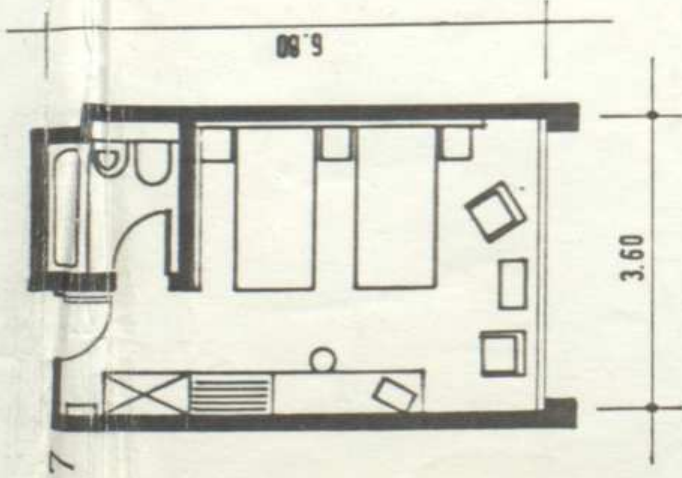
Toplam oda alanı 28.14 m²
Sulu hacim alanı 4.86 m²



Toplam oda alanı 24.96 m²
Sulu hacim alanı 3.50 m²

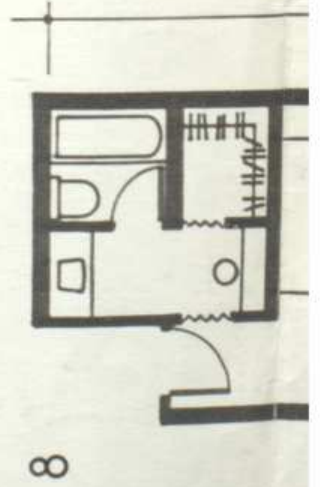


Toplam oda alanı 23.80 m²
Sulu hacim alanı 3.15 m²

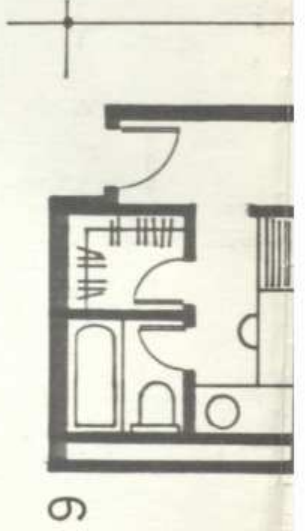


EN ÇOK KULLANILAN ODA TİPİ

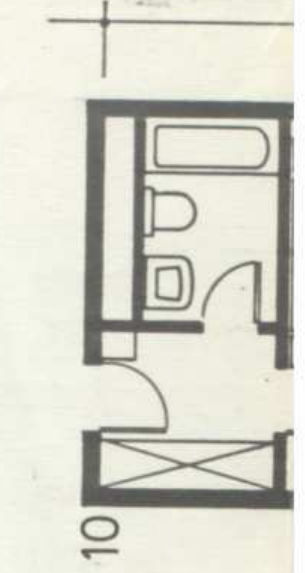
Toplam oda alanı 20.48 m.²
Sulu hacim alanı 4.00 m.²



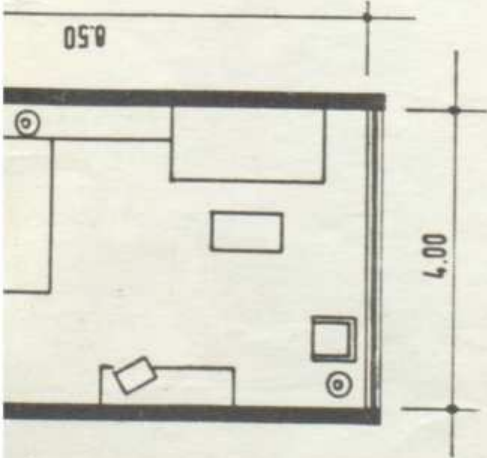
8



9

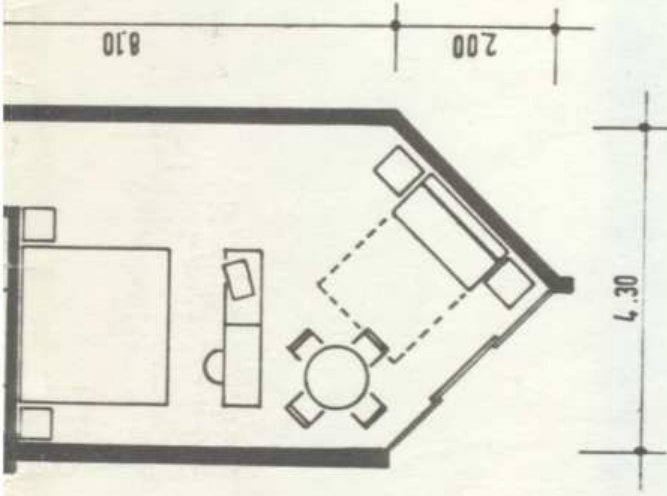


10

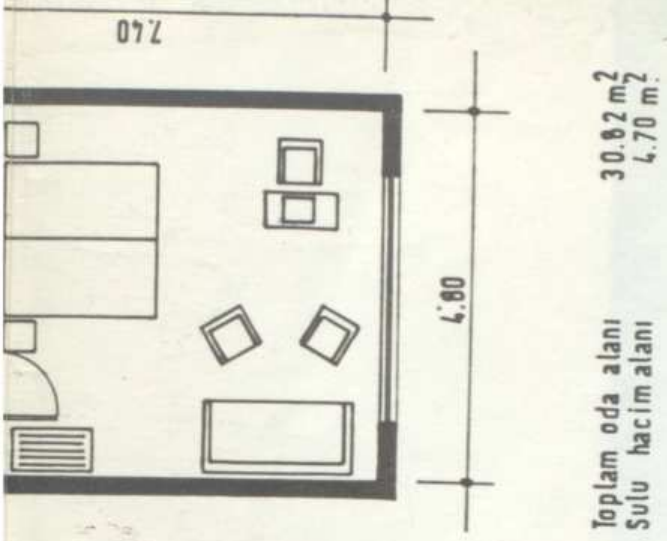


Toplam oda alanı 28.28 m²
Sulu hacim alanı 5.72 m³

GENİŞ ODALAR



Toplam oda alanı 39.13 m²
Sulu hacim alanı 4.50 m³



Toplam oda alanı 30.82 m²
Sulu hacim alanı 4.70 m³



- Kaynaklar: 1. Beyazıt, N. op.cit. s.127.
2. Lawson, F. Hotels, Motels and Condominiums. s.147.
3. Beyazıt, N. op.cit. s.158.
4. Ibid. s.155.
5. Lapidus, M. "Hotels" s.877.
6. Koch, A. Hotel Bauten. s.10.
7. Lawson, F. loc.cit.
8. Lapidus, M. loc.cit.
9. Lawson, F. loc.cit.
10. Beyazıt, N. op.cit. s.131.

*Bu derleme, Y.Ü.Mimarlık Fakültesi araştırma görevlileri Seda Tönük ve İpek Şen ile birlikte yapılmıştır.

EK 5: OTELLERDE NİCELİKSEL MEKÂN STANDARTLARI

Birim**			HOTEL PLANNING AND DESIGN ***	HOTELS, MOTELS AND CON- DOMINIUMS	TIME- SAVER STANDARDS	PRINCI- PLES OF HOTEL DESIGN	PROPERT	RESTAU- RANT PLANNING AND DESIGN	İZMİR TÜRCİZM VE TİCARİET DEKRETLİ ****
GENEL BİLGİLER	Otel inşaat alanı	m ² / yatak m ² / oda	- 64	- 51 (a) 49.24	- 53*	- -	35-40 -	- -	51.7 106.6(b)
	Otel inşaat alanına oranı								
	Odalar		67.2	66*(ç)	62*(e)	-	50-70	-	12 57 (f)
	Kamuya açık alanlar (c)		20.6	14*	21*	-	-	-	10 18
	Yönetim	%	2.3	2*	1*	-	-	-	2 4
	Servis		9.9	18*	11*	-	-	-	12 22
	Dolaşım		-	-	5*(d)	-	-	-	44 -
	Otopark/garaj kapasitesi	yer/ oda yer/ kişi**	1 (g) 0.4-0.8	0.25-0.5 0.1	- -	0.5 0.1	- -	- -	1 (h) - 0.5 - 0.1
	Lerdiven	oda/merdi.	-	-	15-20	-	-	-	-
	Küçteri asansö.	kabin/oda	-	-	143	-	150	-	-
ORTAK MEKÂNLAR	Servis asansörü	kabin/oda	-	-	200	-	-	-	-
	Fesepsiyon bankosu	m/150 oda + m/her 100 od m/50 oda m/100 oda m/200 oda m/400 oda	3.6 1.8	3.0 4.5 7.5 10.5	3.0 4.5 6.0 8.0	- -	- -	- -	- -
	Telefon kabini	kabin/100 od	1	-	-	-	-	-	-
	Lobi	Lobi kapasitesi	kişi/oda	0.5	-	-	-	-	-
		Lobi alanı	m ² /oda m ² /kişi	0.6-0.9 -	0.93 -	0.6 1.5 (1)	- -	- -	- -
						1.1-1.4(1)			
	Lobi bar	Kapasite	kişi/oda	-	-	-	-	-	0.2
		Alan	m ² /oda m ² /kişi	0.06-0.23 -	- -	- -	- -	- -	0.3 1.5
		Lobi alanına oranı	%	10-25	-	-	-	-	-
	Okteyl salonu ve bar	m ² /oda m ² /kişi	- -	0.65 1.1-1.7	0.7 -	- -	- -	- -	- -
	Yemek Salonları	Toplam yemek salonları kapas.	kişi/oda	0.75	-	-	-	-	1.7
		Toplam yemek salonları alanı	m ² /oda m ² /yatak	- -	1.67 -	2.8* -	0.75-2.0* 1.5-4.0	- -	3.1 1.5
		Coffe shop kapasitesi	kişi/oda	0.5	0.5	-	-	-	0.6
		Coffee shop alanı	m ² /oda m ² /kişi	- -	0.75* 1.5	0.65 1.4	- 1.3	- 0.6-0.75	0.8 0.7-2.0(j)
		Lüks lokanta kapasitesi	kişi/oda	-	-	-	-	-	0.8(k)
		Lüks lokanta alanı	m ² /oda m ² /kişi	- -	- 1.7-1.9	- -	- 1.7-1.9	- -	1.8 2.1
		Ana yemek salonu kapasitesi	kişi/oda kişi/yatak	0.5 -	0.5-1 -	- -	- 0.5	- -	- -
		Ana yemek salonu alanı	m ² /oda m ² /kişi	- -	0.65-1.5* 1.3-1.5	1.5 1.5	- 1-1.5	- 0.9-2.0(l)	- -
		Pastane kapasite.	kişi/oda	-	-	-	-	-	0.2
		Pastane alanı	m ² /oda m ² /kişi	- -	- -	0.17 -	- -	- -	0.5 2.5
		Ösef yemek salonları toplam alanı	m ² /oda	-	-	0.65	-	-	-

	Birim	HOTEL PLANNING AND DESIGN	HOTELS, MOTELS AND CON- DOMINIUMS	TIME- SAVER STANDARDS	PRINCI- PLES OF HOTEL DESIGN	NEUFERT	RESTAU- RANT PLANNING AND DESIGN	İZMİR TURİZM VE TİCARET MERKEZİ
KAMUYA AÇIK ALANLAR	Balo salonu kapasitesi	kişi/oda	2-2.5	1-1.5	-	-	-	5.8 (n)
	Balo salonu alanı	m ² /kişi	0.65-1 ^(g)	0.5-1 ^(m)	-	0.9-1.3	0.9-1.3	1
		m ² /oda	1.3-3.2 [*]	2.23	0.9-1.8	-	-	5.8 (n)
	Fuayenin salona oranı	%	-	33	16-33	-	-	-
	Deponun salona oranı	%	-	-	10	8	-	14
	Ofisin salona oranı	%	-	-	23	20	-	3
	Vestiyer alanı	m ² /kişi	-	0.05-0.1	-	0.1	-	-
	Vestiyer bankosu	m/100 kişi	-	-	-	-	1 - 5	-
	Vestiyer ve tuvalet alanı	m ² /oda	0.37	-	-	-	-	-
	Tuvalet alanı	m ² /oda	-	-	0.2	-	-	-
	Erkek berberi	m ² /oda	-	-	0.14	-	-	-
	Kuru temizleyici	m ² /oda	-	-	0.09	-	-	-
	Kiralık dükkân sayısı	oda/dükkan	-	-	35	-	-	-
	Kiralık dükkân alanı	m ² oda	-	0.19	1.9	-	-	-
	Dükkan deposunun dükkânına oranı	%	-	-	20-33	-	-	-
YÖNETİM	Toplam alan	m ² /oda	1.46 ^(o)	0.93	-	0.46	-	-
	Ön büro	m ² /oda	0.3-0.5	-	0.1 (8)	-	-	0.18
	Muhasebe	m ² /oda	0.3	-	-	-	-	0.3
	Genel Müdürlük	m ² /oda	0.23	-	-	-	-	0.44
	Satınalma ve yiyecek içecek böl.	m ² /oda	0.2-0.4	-	-	-	-	0.5
ODALAR	Toplam oda alanı	m ²						
			30 (p)	23.23	-	20-24	-	30
	Oda yaşam alanı	m ²	21.9-41.8					
			16-27.9(p)	10.5-26(p)	-	-	-	-
	Oda banyo alanı	m ²	-	20.9-24.2(z)	-	-	-	-
			2.3-6.6(p)	3-7 (p)	-	3.8-4.2	-	-
HİZMET BÖLÜMLERİ			-	2.6-6.5(a)	-	-	-	-
	Kat servisi sayısı	Oda/kat ser yatak/kat s	-	14-16	14-18	10-15	25-30	-
	Kat servisi alanı	m ² /oda	-	-	-	-	-	25
HİZMET BÖLÜMLERİ			-	-	-	-	-	1.2
	Mutfak alanı	m ² /kişi ^(g)	0.6	-	-	0.9-1.0	-	-
		(lokanta)						
		m ² /kişi	0.2	-	-	0.24	-	-
		(balo sal.)						
		m ² /oda	0.1	-	-	-	-	-
		m ² /oda	0.95-1.05 ^(u)	1.11	-	-	-	-(t)
		m ² /yatak	-	-	-	1.0	-	-
	Mutfak alanının yemek salonlarına oranı	%	-	-	40-45 (u)	60	-	-
	Coffee shop mutfak alanı	m ² /kişi	-	-	-	0.6	-	-
HİZMET BÖLÜMLERİ			-	-	-	-	-	-
	Coffee shop mutfak alanının coffee shops oranı	%	-	-	20-25	45	-	-
	Pasta mutfak alanının ana mutfak alanı oranı	%	-	-	20	-	-	-



XX 3- NOTLAR

	Birim	HOTEL PLANNING AND DESIGN	HOTELS, MOTELS AND CON- MINIUMS	TIME- SAVER STANDARDS	PRINCI- PLES OF HOTEL DESIGN	NEUFERT	RESTAU- RANT PLANNING AND DES.	İZMİR TURİZM VE TİCARET MERKEZİ
HİZMET BÖLÜMLERİ	Mutfak depolarının mutfak alanına oranı	%	30-50	-	50	-	-	-
	Mutfak depoları alanı	m ² /kişi	-	-	0.5	-	-	-
		m ² /oda	0.20-0.53	0.93	-	-	-	-
	Yiyecek deposu alanı	m ² /oda	-	-	0.4	-	-	-
	İçecek deposu alanı	m ² /oda	-	-	0.2	-	-	-
	Depo bölümlerinin toplam depo alanına oranı	%						
	Kuru erzak depo.		30					
	Soğuk depo		35					
	İçki deposu		15	-	-	-	-	-
	Soğuk içki depo.		5					
	Sofra takımları deposu		15					
	Çöp	m ² /oda	-	-	0.15	-	-	-
	Tartı, kabul	m ² /oda	-	-	0.07	-	-	-
	Çöp ve tartı, kabul	m ² /oda	0.2-0.3	0.65	0.22*	-	-	-
	Çamaşırhane toplam alanı	m ² /oda	0.9-1.3	0.93	0.8-1.1*	1.11	-	1.4
	Temiz çamaşır deposu alanı	m ² /oda	0.45-0.65	-	0.17-0.42	-	-	-
	Çamaşırhane alanı	m ² /oda	0.45-0.65	-	0.65	-	-	-
	Personel bölümü toplam alanı	m ² /oda	0.6-0.9 (v)	1.11	-	-	-	-(t)
	Personel soyunma bölümü alanı	m ² /oda	0.28-0.42	-	0.66 (v)	-	-	-
	Personel yemekhanesi alanı	m ² /kişi	-	-	-	0.7-0.9	0.9-1.1(y)	-
		m ² /oda	0.17-0.19	-	0.13	-	-	-
	Personel sayısının yatak sayısına oranı	%	-	-	-	-	-	50
	Teknik servis	m ² /oda	-	1.3	1.72*	-	-	-(u)
	Atölyeler	m ² /oda	0.3-0.5	0.37	0.37	-	-	-
	Depolar	m ² /oda	-	0.93	0.65*	-	-	1.6



EK 5- NOTLAR

*Yanında bu işaret bulunan değerler, adı geçen kaynaktaki diğer bilgiler ışığında, hesap yoluyla bulunmuştur.

**Bu kolonda "kişi/oda" ya da "m²/kişi" gibi birimlerde kullanılan "kişi" sözcüğü, bu mekânı kullanacak kişileri (seat, place, diner) belirtmektedir.

***Adı geçen kitaptan alınanlar, değişik tablolaradaki 200-250 odalı kent merkezi (downtown) otelleri ve toplantı salonları olan otellere (conference hotels) ait değerlerdir.

****Bu bölümdeki değerler, 1984 yılında İzmir Büyükşehir Belediyesi'nce çıkartılmış olan 485 oda ve 1000 yataklı İzmir Turizm ve Ticaret Merkezi Ulusal Mimarî Proje Yarışması şartnamesinden hesap yoluyla elde edilmiştir.

- (a) Birinci satırdaki değer, kent merkezi otelleri için oda sınırlaması olmaksızın verilen alan, ikinci değer ise, ekonomik bir mekân kullanımı olan 100-200 odalı, lokanta, coffee shop ve kongre salonları bulunan oteller içindir.
- (b) Servis bölümleri Kongre ve Ticaret Merkezi'ne de hitap ettiğinden, bu değer çok yüksek çıkmaktadır.
- (c) Kamuya açık alanlar, resepsiyon ve ön büro, lobi, yemek salonları, barlar, balo ve toplantı salonları, satış birimleri, giriş holü ve bu bölümlere hizmet veren hela ve vestiyerleri kapsamaktadır.
- (ç) Bu oranlar, kent merkezi otelleri ile ilgili tablodaki değerlerden elde edilmiştir (s.64-65).
- (d) Diğer kaynaklarda bölümlerin içinde kabul edilen zemin kat ve bodrum kat sirkülasyon alanları, burada ayrı olarak verilmiştir (s.898).
- (e) Bu oranlar, "100 Odalı Örnek Otel için Mekân Standartları" tablosundan elde edilmiştir (s.897-898).



- (f) Birinci kolonda verilen değerler, bölümlerin net alanları ve tüm binanın dolaşım alanlarının toplam otel alanına oranlarını, ikinci kolondakiler ise, tüm bölümlerin net alanlarına % 80 dolaşım alanı ilavesiyle bulunan brüt alanların toplam otel alanına oranlarını göstermektedir.
- (g) Kamuya açık alanları yoğun olarak kullanılan kent merkezi otelleri için verilen değer.
- (h) Kamuya açık bölümleri yaklaşık 2500 kişinin kullanacağı düşünülürse, bu kişiler için 250 yer gerekmekte, kalan 250 yer ise, 500 oda için oda başına 0.5 oranını vermektedir.
- (ı) İkinci değer, lobinin yanı sıra, resepsiyon, ön büro ve bunların çevresindeki dolaşım alanlarını da kapsamaktadır.
- (i) Coffee shop için, kare, dikdörtgen ve yuvarlak masalar ve sabit oturma grupları ile yapılan düzenlemeler ile tezgâhta oturmaya dayanan düzenlemelerdeki en düşük ve en yüksek değerler alınmıştır.
- (k) Bu otelde yüzer kişilik dört ayrı lüks lokanta bulunmaktadır.
- (l) Ana yemek salonunda, kare, dikdörtgen ve yuvarlak masalarla paralel ve çapraz düzenlemelere göre verilen en düşük ve en yüksek değerler alınmıştır.
- (m) Balo ve ziyafet salonlarındaki değişik oturma düzenlerine göre en alt ve en üst değerler kabul edilmiştir.
- (n) Otelin bir kongre ve ticaret merkezini de barındırması nedeniyle bu değerler çok yüksek çıkmaktadır.
- (o) Bu değere % 20 dolaşım alanı da dahildir.
- (ö) Bu değer yalnızca resepsiyon alanına aittir.
- (p) Bu değerler değişik fiat gruplarındaki otellere ait en alt ve en üst sınırlardır.



- (r) İkinci satırdaki değerler Amerikan otelleri içindir.
- (s) Bu değerler, duş teknesi, klozet ve lavabolu en basit banyo odasından banyo küveti, lavabo, klozet ve bideli lüks otel banyolarına kadar değişik büyüklükleri kapsamaktadır.
- (ş) Bu üç değerın toplamı alınacaktır.
- (t) Şartnamede, personel soyunma ve yemekhane bölümleri de mutfak alanı içinde verildiğinden, bu listeye alınmamıştır.
- (u) Lokanta ve balo salonunu kullanacak kişilerin sayısını belirleyen oranlar daha önce verilmiş olduğundan, bu değerler hesap yoluyla elde edilmiştir.
- (ü) Sadece ana yemek salonu içindir.
- (v) Bu alanın yarısı kadın, yarısı da erkek personel için düzenlenecektir.
- (y) Personel yemekhanesi için self-service düzeninde ve 8 kişilik masalarda oturulan yerleşim öngörülmüştür.
- (z) Şartnamedeki Teknik Servisler bölümü tüm komplekse hizmet vereceğinden bu listeye alınmamıştır.

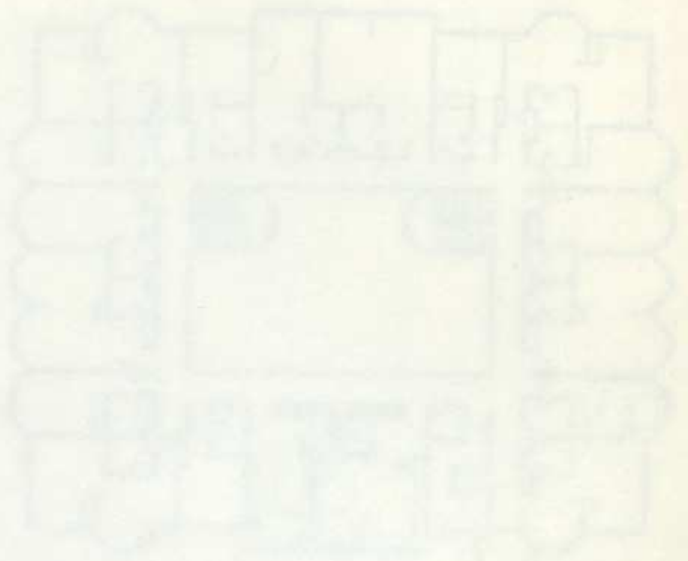
Bu tablo Yıldız Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Çevre Düzenleme Bilim Dalı Ar.Gör.Ömür BARKUL'un değerli yardımları ile hazırlanmıştır.



EK 6: İSTANBUL'DAN OTEL OLARAK YENİDEN KULLANIM ÖRNEKLERİ



a. Plan (orta kat)



b. Plan (orta kat)



c. Veriye planı

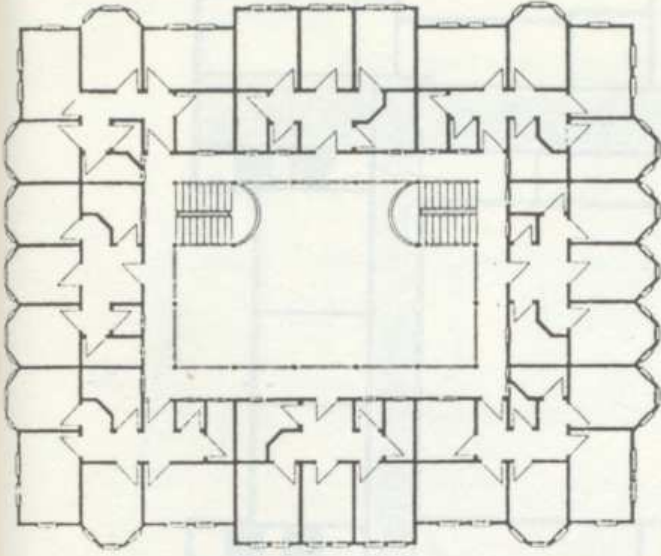


d. Plan

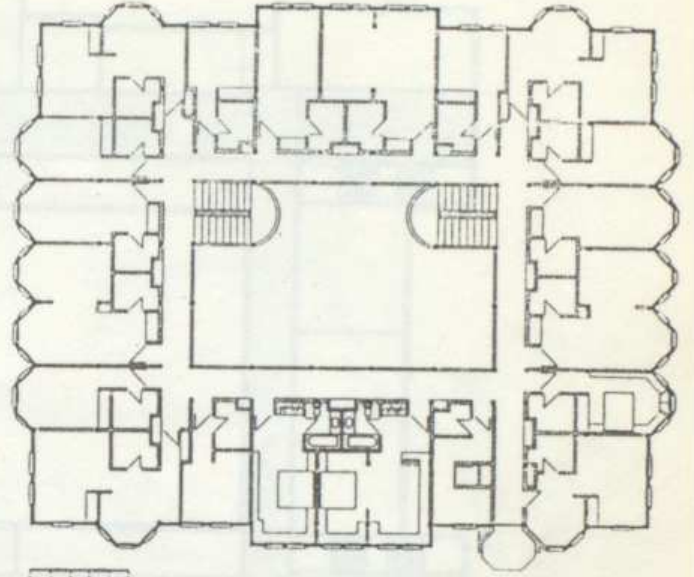
Not: Bu planlar, T.C. "Türkiye'nin Yıkılan Anıtları" Komisyonu tarafından hazırlanmıştır. Bu planlar, "İstanbul'da Otellerin Yeniden Kullanımı" adlı çalışmada yer almaktadır.



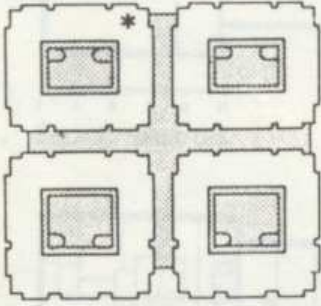
EK 6a: RAMADA OTEL



a. Plan (eski durum)

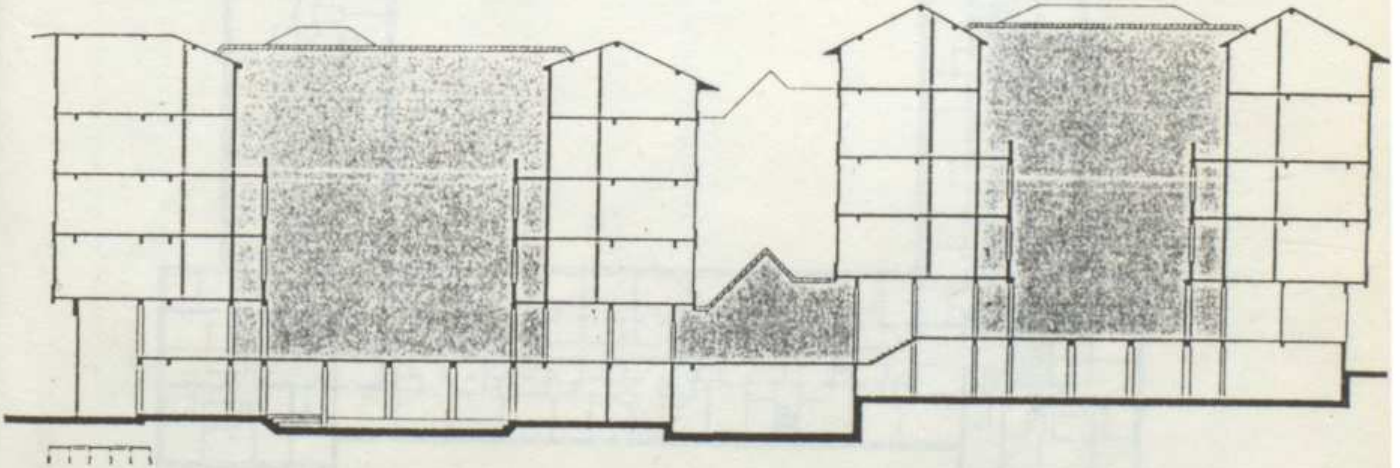


b. Plan (yeni durum)



c. Vaziyet planı

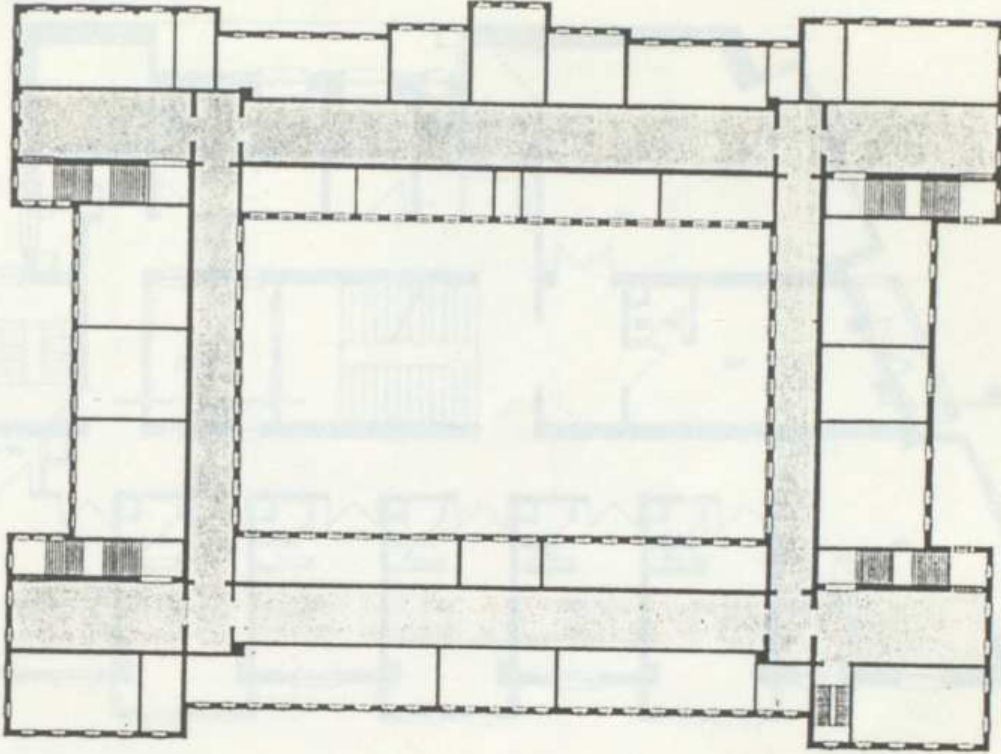
*Planları verilen blok.



d. Kesit

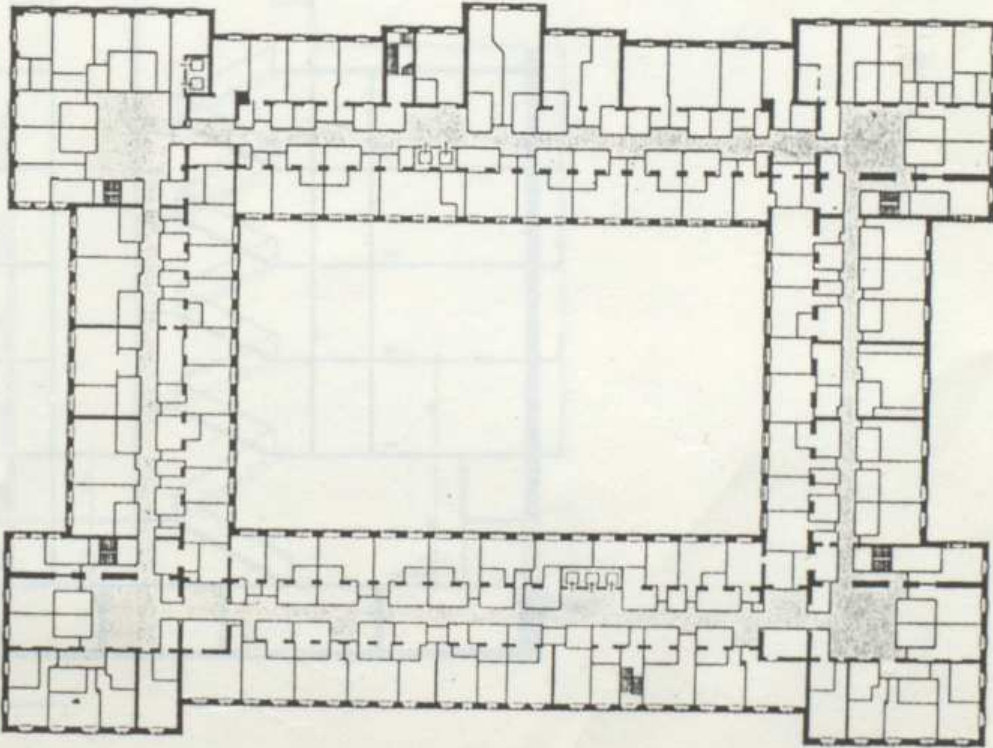
KAYNAKLAR: Yavuz, Y. "Türkiye'de Çok Katlı Sosyal Konuta İlk Örnek..." s.81; "İstanbul Ramada Otel". Y.Mim. E.Ertunga arşivi.

EK 6b: REGENT HOTEL



0 5 10 15 20 25

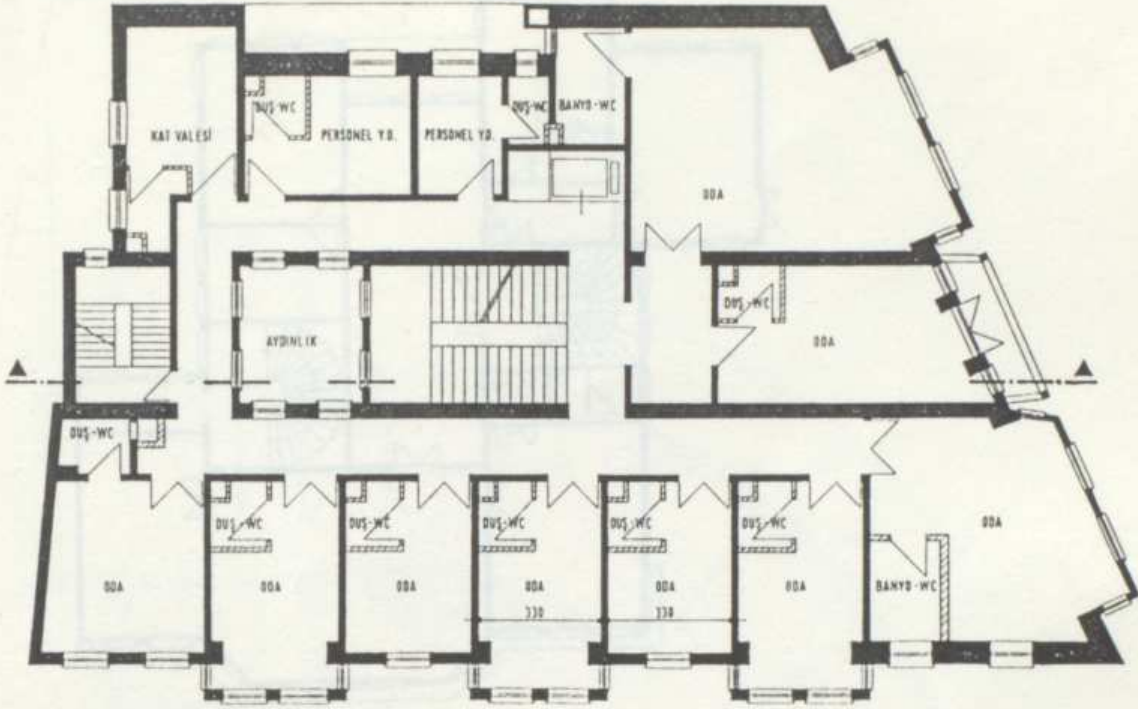
a. Eski durum



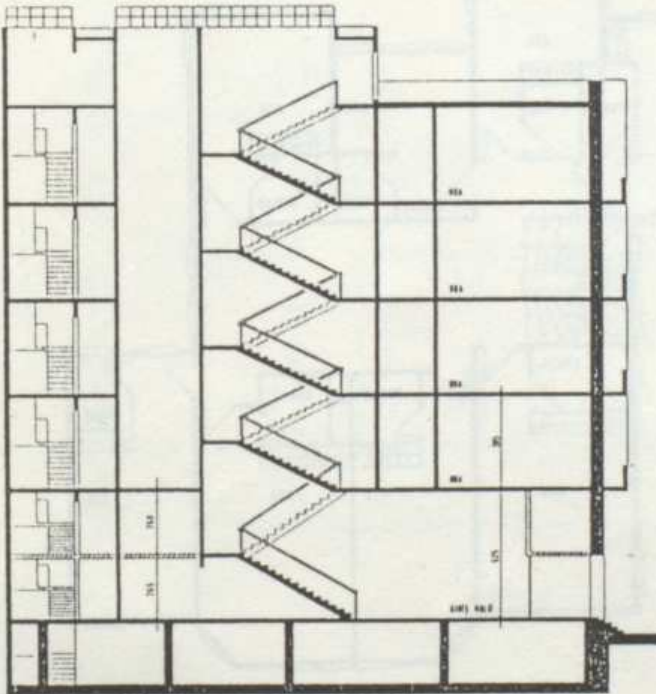
b. Yeni durum.

KAYNAK: Morrison Design Partnership. The Regent Istanbul.

EK 6c: BÜYÜK LONDRA OTELİ



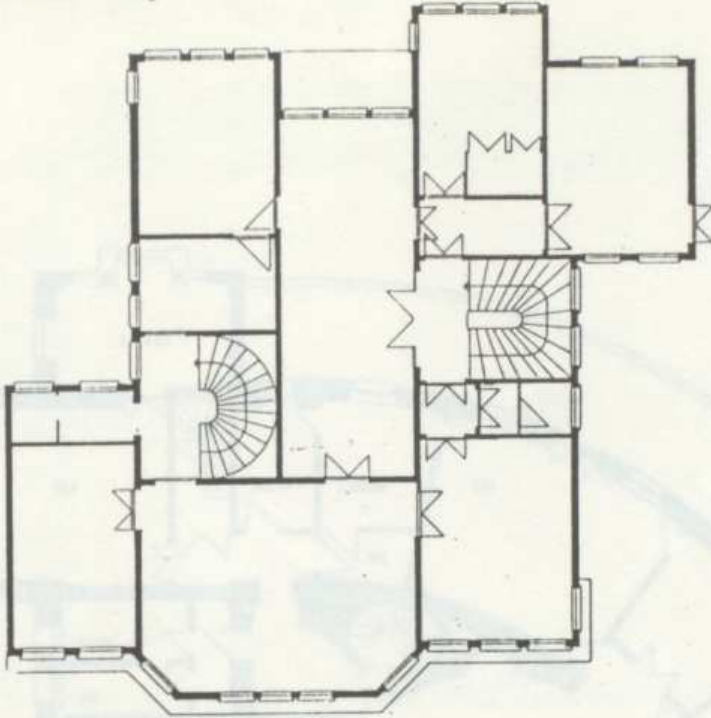
Plan



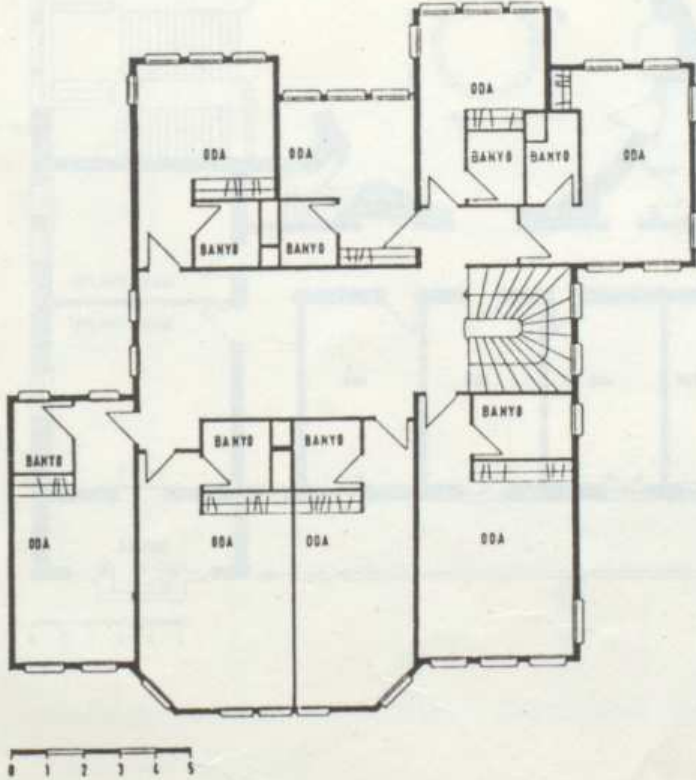
Kesit

KAYNAK: TÜREK, T. Büyük Londra Oteli ve Çevresel Değişimler.

EK 6d: YEŞİL EV OTELİ



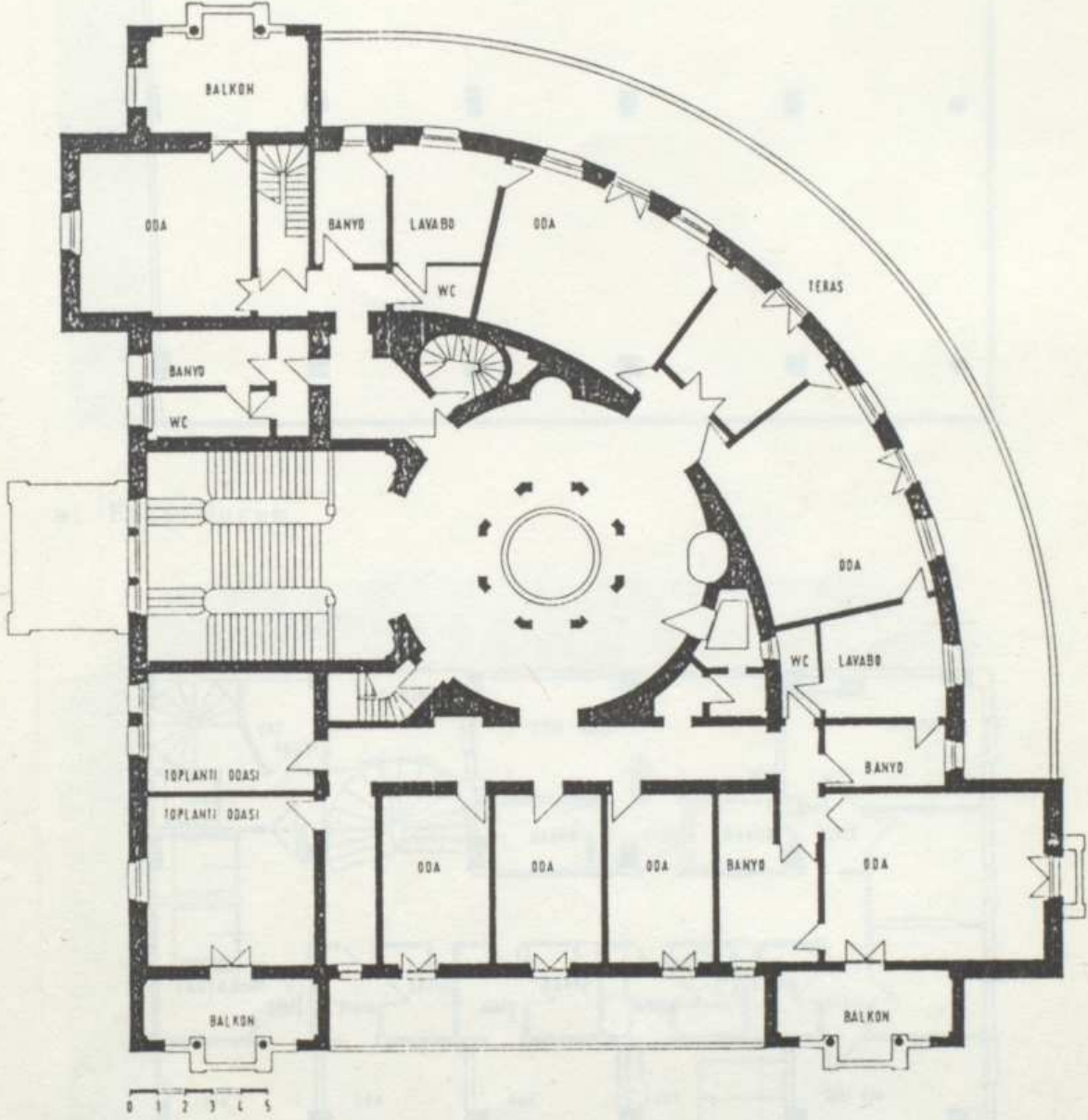
a. Eski Durum



b. Yeni Durum

KAYNAK: Pehlivanlıoğlu, M. et al. "Şükrü Bey Konağı Restoras-Projesi". s.49.

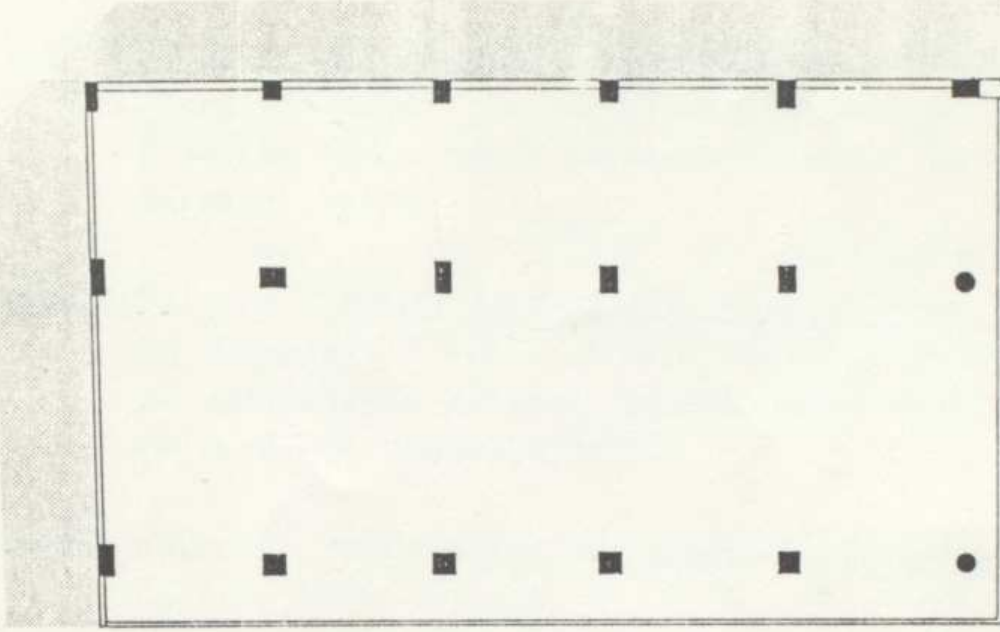
EK 6e: HİDİV KASRI



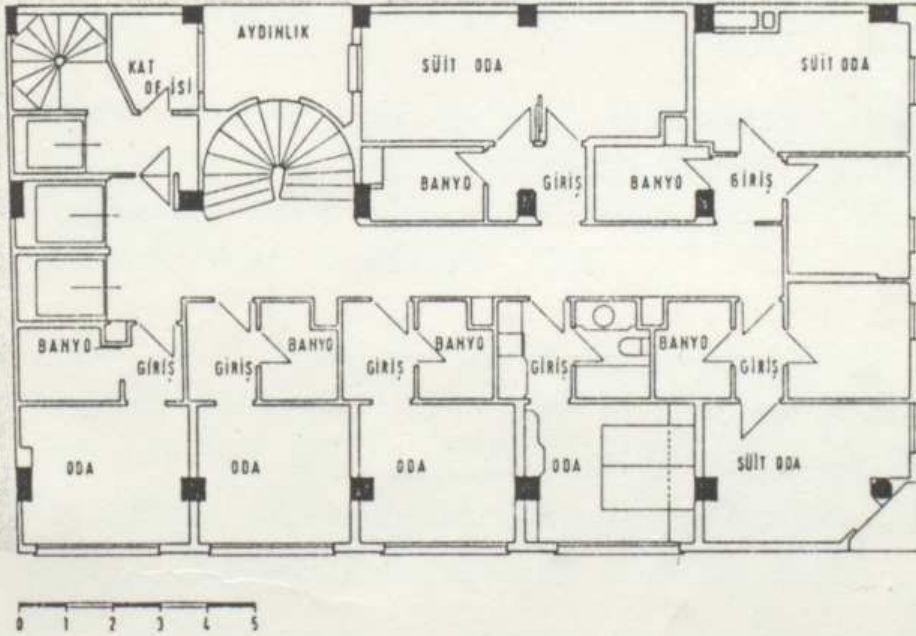
KAYNAK: Turing ve Otomobil Kurumu Arşivi.



EK 6f: TEŞVİKİYE OTELİ



a. Eski Durum



b. Yeni Durum

KAYNAK: Y.Mim.Nevzat Kurdoğlu arşivi.



ABRAHAM, B. Resort Hotels: Planning and Management. Reinhold Publishing Co., New York, 1963.

ACOBEL, Tuncay et al. Istanbul Turizm Planları. Turizm Bakanlığı, Ankara, 1967. İstanbul Turizm Planları. Ulaştırma Bakanlığı, Ankara, 1967. Istanbul Turizm Planları. İstanbul Turizm Bakanlığı, İstanbul, 1967.

AKOZAN, Ferides. Türkiye'de Turizm ve Turizm Planları. D.C.B.A. İktisadi Araştırmalar Enstitüsü, Ankara, 1967. Türkiye'de Turizm ve Turizm Planları. İktisadi Araştırmalar Enstitüsü, Ankara, 1967. Türkiye'de Turizm ve Turizm Planları. İktisadi Araştırmalar Enstitüsü, Ankara, 1967.

ALONSO, Gabriel. "The Spanish 'Periódico'". Revista de Arquitectura, 1974, n. 13-14.

ARCHITECTS' JOURNAL, The (ed.), "Architectural Year". Architectural Year, 1974, n. 13-14.

BİBLİYOGRAFYA

ARCHITECTS' JOURNAL, The (ed.), "Architectural Year". Architectural Year, 1974, n. 13-14.

ARSLAN, Ömer. İstanbul'da Turizm ve Turizm Planları. D.C.B.A. İktisadi Araştırmalar Enstitüsü, Ankara, 1967. İstanbul'da Turizm ve Turizm Planları. D.C.B.A. İktisadi Araştırmalar Enstitüsü, Ankara, 1967. İstanbul'da Turizm ve Turizm Planları. D.C.B.A. İktisadi Araştırmalar Enstitüsü, Ankara, 1967.

AYDIN, Güneş. "Concepts and Methods in the Subjective Process of Change and Stability: A Model and Design Strategies". Journal of Architectural Education, 1974, n. 13-14.

AYDIN, Güneş. "Concepts and Methods in the Subjective Process of Change and Stability: A Model and Design Strategies". Journal of Architectural Education, 1974, n. 13-14.



ABRABEN, E. Resort Hotels : Planning and Management. Reinhold Publishing Co. New York, 1965.

AKOĞLU, Tunay et al. İstanbul Turizm Olgusu-1. Turizm ve Tanıtma Bakanlığı, Turizm Planlaması Gn. Md1. Fiziksel Planlama Grubu Bşkl. İstanbul Planlama Bürosu Md1., İstanbul, 1977.

AKOZAN, Feridun. Türkiye'de Tarihî Anıtların Koruma Teşkilâtı ve Kanunlar. D.G.S.A. Yüksek Mimarlık Bölümü Rölöve ve Restorasyon Kürsüsü Yayını. Yayın No:4, D.G.S.A. yayın No:47. İstanbul, 1977.

ALOMAR, Gabriel. "The Spanish 'Paradores'". European Heritage. Sayı:4. 1975, s.13-18.

ARCHITECTS' JOURNAL, The (ed.). "Report on the Heritage Year". AJ. 25 Şubat 1976. s.355-390.

ARCHITECTS' JOURNAL, The (ed.). Principles of Hotel Design. Architectural Press. Londra, 1975.

AYDEĞER, Ömer. Mimarî Anıt ve Anıt Gruplarına Çağdaş Sosyal Fonksiyonların Verilmesi ve Bu Konuda Ülkemizdeki Gelişmeler. M.S.Ü. Mimarlık Fakültesi. Yayınlanmamış Doktora Tezi. İstanbul, 1986.

AYLWARD, Graeme. "Conversion and Rehabilitation-The Subjective Nature of Change and Stability: A Model and Design Strategies". Building Conversion and Rehabilitation: Designing for Change in Building Use. T.A. Markus (ed.). Newness-Butterworths. Londra, 1979.

AYLWARD, Graeme ve Keith LAPHORNE. Designing for Stability in Designing for Change. University of Cambridge, Dept. of Architecture. Working Paper 3. Cambridge, 1974.

BAĞIRKAN, Şemsettin. Karar Verme. Der yayınları. No.:28. İstanbul, 1983.

BEYAZIT, Nigân. Otel Yatak Odalarının Sistemli Tasarlanması İçin Bir yöntem. İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi yayını. İstanbul, 1983.

BENSON, Ben. Critical Path Methods in Building Construction. Prentice-Hall Inc. New Jersey, 1976.

BINNEY, Markus. "Example of the Paradors". Country Life 31 Mayıs 1984. s.1580-1581.

BOURSEAU, Marcel. L'Equipelement Hotelier : Construction, Installations, Matériels. Flammarion. Fransa, 1980.

BRITISH TOURIST AUTHORITY (ed.). Digest of Tourist Statistics No.:11. British Tourist Authority. Londra, 1983.

BRITISH TOURIST AUTHORITY (ed.). Britain's Historic Buildings: A Policy for Their Future Use. British Tourist Authority. Londra.

CANTACUZINO, Sherbau. New Uses For Old Buildings. The Architectural Press. Londra, 1976 (Burada Kaya Dinçer tarafından yapılmış olan yayınlanmamış çeviri kullanılmıştır).

CIAM. Atina Anlaşması. İmar ve İskân Bakanlığı, Mesken Gn. Md1. Sosyal Araştırma Dairesi:52. Çeviri Serisi:39. Ankara, 1969.

COWAN, Peter. "Studies in the Growth, Change and Ageing of Buildings". Transactions of the Bartlett Society. Cilt:1, (1962-63). s.55-84.



- ÇETMELİ, Eeñver. Yatırımların Planlanmasında Kritik Yörünge (CPM) ve PERT Metotları. Çağlayan Basımevi. İstanbul, 1972.
- ÇAKIRLAR, Ertan. "Edirne Rüstempaşa Kervansarayı". Rölöve ve Restorasyon Dergisi. Yıl:1. Cilt:1. Sayı:1. Ankara, 1974, s.129-144.
- DOBBY, Alan. Conservation and Planning. Hutchinson of London. The Built Environment Series. Londra, 1978.
- DOSWELL, Roger. Towards an Integrated Approach to Hotel Planning. New University Education. University of Surrey. Londra, 1970.
- DÜZGÜNOĞLU, Ercihan. Otellerde Mutfak Planlaması. Turizm ve Tanıtma Bakanlığı. Turizm Gn. Md1. Ankara, 1968.
- ENGLISH TOURIST BOARD. Standards for Serviced Accomadation. Londra, 1986.
- ENGLISH TOURIST BOARD. Standards for Self-Catering Accomodation. Londra, 1985.
- ERDER, Cevat. Tarihî Çevre Bilinci. O.D.T.Ü. Mimarlık Fakültesi yayını No.:24. Ankara, 1975.
- ESER, Lami. Önyapım : Endüstrileşmiş Yapı. İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi yayını. İstanbul, 1982.
- FARREL, Terry. "A Designer's Approach to Rehabilitation". Building Conversion and Rehabilitation : Designing for Change in Building Use. T.A.Markus (ed.). Newnes-Butterworths. Londra, 1979. s.59-82.
- FITCH, James Marston. Historic Preservation : Curatorial Management of the Built World. McGraw-Hill Book Co. New York, 1982.

FREY,Hildebrand. "Building Conversion : A system for the Prediction of Capital Cost". Building Conversion and Rehabilitation : Designing for Change in Building Use. T.A.Markus (ed.). Newnes-Butterworths. Londra, 1979. s.31-48.

GIEDION,Sigfried. Space Time and Architecture : The Growth of a New Tradition. Harward University Press. Cambridge, Mass., 1971.

"Hidiv Kasrı Yeniden Düzenleme Projesi". Turing ve Otomobil Kurumu Arşivi.

İNCEOĞLU,Necati. Bina Programlama Yöntem ve Teknikleri. İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi Yüksek Lisans Dersi. Sözlü. İstanbul, 1979.

İNCEOĞLU,Necati. Bina Programlama Yöntem ve Teknikleri. Ders Notu. İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi yayını. İstanbul, 1978.

İRİYARI,Fazıl. İstanbul'un Ülke Turizmine Katkısı ve Bir Öneri Gelişim Projesi. Yıldız Üniversitesi. Fen Bilimleri Enstitüsü. Yayınlanmamış lisansüstü tezi. İstanbul, 1988.

"İstanbul Ramada Oteli". Yapı. Sayı:75, Ekim 1987, s.53-57.

İZMİR BELEDİYESİ (ed.). İzmir Turizm ve Ticaret Merkezi Ulusal Mimarî Proje Yarışması Şartnamesi. İzmir, 1984.

KOCH,Alexander ve Max FENGLER. Hotel Bauten. Verlagsanstalt Alexander Koch GmbH. Stuttgart, 1969.

KOGAN,Zuce. Essentials in Problem Solving. Arco Publishing Co. New York, 1956.



KUBAN,Doğan. "Çağdaş Kültür, Çağdaş Çevre ve Tarihsele Mimari Kalıt Sorunu". Ulusal Kültür. Sayı:4. Nisan 1979.

KUBAN,Doğan. Restorasyon Kuram ve Yöntemleri. İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi. Yüksek lisans Dersi. Sözlü. İstanbul, 1979.

KUBAN,Doğan. "Preservation of the Historical Environment as Cultural Survival". İstanbul Semineri. Bildiri. İstanbul, 1979.

KUBAN,Doğan. "Les Problèmes Essentiels de la Protection du Patrimoine Historique". İstanbul. Turing ve Otomobil Kurumu Yayını. İstanbul, 1976. s.16-18.

KUBAN,Doğan. "Tarihî Eser Restorasyonu Üzerine". Yeni Ufuklar. Eylül 1960, 9/100. s.286-290.

KURDOĞLU,Nevzat. "Teşvikiye Oteli Projesi". Y.Mim.Nevzat Kurdoğlu arşivi.

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI. "Kültür ve Turizm Bakanlığından Turizm Müessesesi İşletme Belgesi Almış Konaklama Tesisleri - Ocak 1988". İstanbul Valisine sunulan rapor eki. Yayınlanmamış. İstanbul, 1988.

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI. "Yatırım Belgeli Tesisler". Yayınlanmamış liste. İstanbul, 1988.

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI. Belgeli Turizm Tesisleri Raporu-1986. Kültür ve Turizm Bakanlığı. Turizm Gn. Mdl. Tesisler Daire Bşkl. Tesis Sicil ve İstatistik Şb. Mdl. (Ankara), 1987.



KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI. Konaklama İstatistikleri Bülteni 1982. Kültür ve Turizm Bakanlığı. Planlama ve Yatırımlar Daire Bşkl. Araştırma Grup Bşkl. Yayın No.:1983/4. (Ankara), 1983.

LAPIDUS, Morris ve Alan LAPIDUS. "Hotels". Time Saver Standards for Building Types. 2. ed. McGraw-Hill Book Co. New York, 1980.

LAPIDUS, Morris. "Introduction". Resort Hotels : Planning and Management. R.E.Abraben. Reinhold Publications Corp. New York, 1965. s.vi-vii.

LASEAU, Paul. Graphic Thinking for Architects and Designers. Van Nostrand Reinhold Co. New York, 1980.

LASEAU, Paul. Graphic Problem Solving for Architects and Builders. Cahners Books. Boston, 1975.

LATTIN, Gerald W. The Lodging and Food Service Industry. The Educational Institute of the American Hotel and Motel Association. Michigan, 1985.

LATTIN, Gerald W. Modern Hotel and Motel Management. 3.ed. W.H.Freeman and Co. San Fransisco, 1970.

LAWSON, Fred. "Konaklama Yapıları". N.Esin (ed.). Çevre. Sayı:6. Kasım-Aralık 1979. s.12-21.

LAWSON, Fred. Hotels, Motels and Condominiums : Design, Planning and Maintenance. Architectural Press. Londra, 1976.

LAWSON, Fred. Principles of Catering Design. Architectural Press. Londra, 1973.



- LAWSON, Fred. Restaurant Planning and Design. Architectural Press. Londra, 1973.
- LAWSON, Fred. "Business Tourism Facilities in the UK". Hotel Specification International. R.Skyme (ed.). Architect and Designer Series. Pennington Press. Kent, 1986. s.55-56.
- LECLER, Rene. The 300 Best Hotels in the World-Chosen by Rene Lecler. MacMillan. Londra, 1983.
- LOTTMAN, Herbert R. How Cities Are Saved. Universe Books. New York, 1976.
- MORRISON DESIGN PARTNERSHIP. The Regent Istanbul. (1987).
- MÖRSCH, G. "Grundsatzliche Leitvorstellungen, Methoden und Begriffe der Denkmalpflege". Schutz und Pfleger von Baudenkmalern in der Bundesrepublik Deutschland. A.Gebessler ve W.Ebert (ed.). Verlag W.Kohlhammer. Köln, 1980. s.70-96.
- NAYIR, Zeynep, Nur FERSAN ve Zeki SÖNMEZ. "Koruma ve Restorasyon Konusunda Seçilmiş Türkçe Yayınlar Bibliyografyası". MTRE Bülteni. Sayı:9-10. Cilt:3. Nisan 1977. s.54-58.
- NEUFERT, Ernst. Yapı Tasarım Bilgisi. Çev.: Arp Organizasyon. Arp Organizasyon yayını. Ankara, 1974.
- ÖZER, Bülent. "Tarihî ve Geleneksel Mimariyle Yaşamak ve Yeniden İnşa Etmek". Yapı. Sayı:31, Ocak-Şubat 1979, s.23-28.
- PALMER, Alvin E. ve M.Susan LEWIS. Planning the Office Landscape. McGraw-Hill Book Co. New York, 1977.



PAPAGEORGIOU, Alexandre. Intégration Urbaine, Essai sur la Réhabilitation des Centres Urbains Historiques et Leur Rôle Dans L'Espace Structuré de L'Avenir. Vincent, Freals et Cie. Paris, 1971.

PEHLİVANLIOĞLU, Mustafa ve Cüneyt BİROL. "Şükrü Bey Konağı Restorasyon Projesi". Çevre. Sayı:3. Mayıs-Haziran, 1979, s.48-51.

POPPELIERS, John C. et al. What Style Is It? A Guide to American Architecture. Historic American Buildings Survey. National Park Service. U.S. Department of the Interior. The Preservation Press. National Trust for Historic Preservation. Washington, D.C., 1983.

RANDOLPH, Frank Harrison. "Space Allotments". Time Saver Standards for Building Types. 2.ed. McGraw-Hill Book Co. New York, 1980.

RINKSANTIKVARIEÄMBETET. Protection of the Architectural Heritage of Sweden. Rinksantikvarieämbetet. Central Office of National Antiquities. Stockholm, 1975.

ROCK, David. "Building Conversion and Rehabilitation : Re-using Buildings - A New Art and Science". Building Conversion and Rehabilitation : Designing for Change in Building Use. T.A.Markus (ed.). Newnes-Butterworths. Londra, 1979. s.157-163.

ROYAL BOROUGH OF KENSINGTON AND CHELSEA. Urban Conservation and Historic Buildings. Architectural Press. Londra, 1984.

RUTES, Walter A. ve Richard H. PENNER. Hotel Planning and Design. Whitney Library of Design. Watson-Gubtill Publications. New York, 1985.



- SAMUELSON, Paul A. Economics : an- Introductory Analysis. McGraw-Hill Book Co. New York, 1955.
- 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve İlgili Yönetmelikler. İ.T.O. yayını. Mevzuat Dizisi:10. İstanbul, 1987.
- SEBESTYEN, Gyula. "What Do We Mean By 'Flexibility' and 'Variability' of Systems?". Building Research and Practice. Cilt:14. Sayı:6. Kasım 1978. s.370-74.
- SHAEFFER, L.R. et al. The Critical Path Method. McGraw-Hill Book Co. New York, 1965.
- SMITH, Douglas. Hotel and Restaurant Design. Design Council Publications. Londra, 1978.
- STRONG, Roy. "Taking the Age out of Heritage". Heritage '84: A Report of the Conference - 14-16 September 1983. British Tourist Authority. Londra, 1984.
- THOMPSON, Elisabeth Kendall (ed.). Recycling Buildings - Renovations, Remodelings, Restorations and Reuses. Architectural Record. McGraw-Hill Book Co. New York, 1977.
- TOSKAY, Tunca. "Turizm, Turizm Olayına Genel Yaklaşım". "Turizm" Nedir?. T.C. Turizm Bankası A.Ş. Araştırma ve Eğitim Bşkl. İnceleme/Araştırma Dizisi:1. Ankara. s.31-50.
- TUNCER, Orhan. "Kuşadası Öküz Mehmet Paşa Kervansarayı". Rölöve ve Restorasyon Dergisi. Sayı:2. Ankara, 1975. s.123-156.
- TÜREK, Tülin. Büyük Londra Oteli ve Çevresel Değişimler. Y.Ü. Mimarlık Fakültesi. Mimari Tasarım Lisansüstü Dalı. Yapıda Bölgesel ve Çevresel Koşullar dersi ödevi. İstanbul, 1983.

ÜSTÜNKÖK, Okan. "Tarihi Çevre Koruması : Genel Yaklaşım ve Çalışma Metodolojisi Hakkında". Mimarlık. Sayı:6. Haziran, 1973. s.9-13.

VIYANA TEKNİK ÜNİVERSİTESİ. Tarihi Çevrenin Korunması : Viyana Teknik Üniversitesi, Sanat Tarihi ve Anıt Koruması Kürsüsü'nün Çalışmaları. Viyana, 1975.

YAVUZ, Yıldırım. "Türkiye'de Çok Katlı Sosyal Konuta ilk Örnek : İstanbul-Laleli'de Harikzadegân Katevleri". Çevre. Sayı:4. Temmuz, Ağustos 1979. s.80-84.

YAZGAN, Şükrü ve Erol MANİSALI. Türk Turizm Endüstrisi Araştırması. T.C.Turizm Bankası A.Ş. Araştırma ve Eğitim Bşkl. İnceleme/Araştırma Dizisi:2. Ankara, 1987.

Çalışmanın hazırlanması sırasında aşağıdaki kişilerle ikili görüşmeler yapılmıştır¹.

APAK, Arhan. Türkiye Turing ve Otomobil Kurumu Gn.Md.Yrd.

BORMAN, Olcay. Yeşil Ev oteli İşletme Müdürü.

ERTUĞ, Ahmet.Y.Mimar. T.C. Turizm Bankası A.Ş. İstanbul Planlama Müdürü. İstanbul Hyatt Oteli, Sultanahmet Cezaevi yerine yapılacak olan otel ve Yeni Carlton Oteli projelerini hazırlamaktadır.

ERTUNGA, Ertem.Y.Mimar. Harikzadegân Apartmanları'nın Ramada Otel olarak yeniden düzenlenmesi üzerine görüşme.

KITTNER, Robert. TDG-Tourism Development Ltd. danışmanlık şirketi mensubu. 22 yıl Sheraton Otel Zincirinde yönetici kadrolarda çalışmış.

KÖSEM, Erdal. Güneş Turizm ve Bosphorus Residence Genel Müdürü.

KURDOĞLU, Nevzat.Y.Mimar. Teşvikiye Oteli'nin yeniden kullanım projesi ile ilgili görüşme.

MINTHER, Frank. Morrison Design Proje Yöneticisi. Taşkışla'nın Regent Hotel olarak yeniden düzenlenmesi ile ilgili görüşme.

1. Büyük Londra Oteli sahibi ve müdürü Seyfettin Bey ile karşılıklı görüşme yapılamamıştır. Görüşme için hazırlanan formu dolduran Seyfettin Bey soyadını vermemiştir.

1972'de "Türkçe" adıyla,

1973'de "Türkçe" adıyla,

1974'de "Türkçe" adıyla,

1975'de "Türkçe" adıyla,

1976-1977 arasında "Türkçe" adıyla,

1978'de "Türkçe" adıyla,

1979'de "Türkçe" adıyla,

1980'de "Türkçe" adıyla,

1981'de "Türkçe" adıyla,

Ö Z G E Ç M İ Ş

1982'de "Türkçe" adıyla,

1983'de "Türkçe" adıyla,

1984'de "Türkçe" adıyla,

1985'de "Türkçe" adıyla,

1986'de "Türkçe" adıyla,



1952'de İzmir'de doğdum.

1963'de Şişli Ondokuz Mayıs İlkokulunu,

1971'de Arnavutköy Amerikan Kız Koleji'ni,

1977'de İstanbul Devlet Güzel Sanatlar Akademisi Yüksek Mimarlık Bölümü'nü bitirdim.

1974-1979 arasında Y.Mimar Fatih Gorbun ve Y.Mimar Ertun Hızıroğlu'nun bürosunda çalıştım.

1979'dan itibaren Y.Mimar Fatih Gorbun ile çeşitli mimarî proje yarışmalarına katıldım.

1978'de Macaristan Hükümeti'nce verilen koruma konusunda bir yıllık bir araştırma bursu kazanmama karşın, işlemlerin uzaması nedeniyle bu bursu kullanamadım.

1979'da İstanbul Devlet Mühendislik ve Mimarlık Akademisi Mimarlık Fakültesi Yapı Üretimi ve Proje Kürsüsü'nde asistan adayı olarak göreve başladım.

1981'de Fransız Kültür Merkezi dil kurslarını yüksek şeref mansiyonu ile bitirdim.

1983'de Yıldız Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Çevre Düzenleme Bilim Dalı'nda araştırma görevlisi oldum. Aynı yıl araştırma görevlisi kadrosu ile öğretim görevliliğine getirildim.

1983-84 Ders Yılı'nda Y.Ü. Mühendislik Fakültesi İnşaat Bölümü'nde 'Mimarlık Bilgisi' dersi verdim.

1984 ila 1987 yılları arasında Y.Ü. Mimarlık Fakültesi'nde Bina Bilgisi dersleri verdim.

1986'da öğretim görevlisi kadrosuna atandım.

1979'da İ.D.M.M.A.'ya girdiğimden beri proje dersi asistanlığı ve öğretim görevlisi ünvanını aldıktan sonra ise proje grubu yöneticiliği yapmaktayım.



Mesleki Çalışmalar

1. Ders Notları

- . Mimarlık Bilgisi. Y.Ü. Mühendislik Fakültesi. İnşaat Bölümü. Yayınlanmamış. 1983.
- . Konaklama Tesisleri. Y.Ü. Mimarlık Fakültesi. Bina Bilgisi dersi. Yayınlanmamış. 1984.
- . İlkokul Yapıları. Y.Ü. Mimarlık Fakültesi. Bina Bilgisi dersi. Yayınlanmamış. 1984.
- . Tarihi Çevrede Yeni Yapı Tasarımı. Y.Ü. Mimarlık Fakültesi Çevre Düzenleme Bilim Dalı proje dersi. Yayınlanmamış. 1985.
- . Çizim Gereçleri ve Takdim Teknikleri. Y.Ü. Mimarlık Fakültesi Çevre Düzenleme Bilim Dalı proje dersi. Yayınlanmamış. 1985.
- . Otellerde Niceliksel Mekân Standartları. Y.Ü. Mimarlık Fakültesi Çevre Düzenleme Bilim Dalı proje dersi. Çoğaltma. 1987.

2. Yayınlar

- . "Çeşme Evleri". Yurt Ansiklopedisi. Cilt.6. Fas.80. 16 Mayıs 1983. s.4426.
- . "Bir Mavi Yolculuk". Turing ve Otomobil Kurumu Belleteni. Sayı:72/351. 1984/85. s.48-55. (Kazım İnal ile)
- . Çeşme Evleri. Çimentas T.A.Ş. takvimi. 1983.
- . İzmir Evleri. Çimentas T.A.Ş. takvimi. 1984.
- . Ege Bölgesi Osmanlı Dönemi Kamu Yapıları. Çimentas T.A.Ş. takvimi. 1985.
- . Kuruluşundan Bugüne İzmir. Çimentas T.A.Ş. takvimi. 1986.



Mesleki Çalışmalar (devam)

- . "Tarlabası Resimleri". Mimarlık. 1987/1.
- . İzmir İli Evleri. Çimentaş T.A.Ş. takvimi. 1987.
- . Arnavutköy Evleri. Erensan Ygnis takvimi. 1987.
- . Bodrumdan Phaeselis'e Mavi Yolculuk. Çimentaş T.A.Ş. takvimi. 1988.
- . Karaköy Hanları, Erensan-Ygnis takvimi. 1988.

3. Bildiri

- . "Ülkemizde Endüstriyel Konut Üretimine Yaklaşım Yolları". Doç.İsmet Ağaryılmaz ile birlikte. K.T.Ü. Mimarlık Fakültesi. Konut Semineri. 1982.

4. Konferans

- . "Le Choix de l'architecture dans des contextes historiques." Y.Ü. Mimarlık Fakültesi'nde, 19.11.1986'da Kanada Quebec Üniversitesi öğrencilerine sunulmuştur.

5. Sergi

- . "Merveilles d'Izmir et de l'Egée - Oeuvres de Kaya Dinçer". İzmir Fransız Kültür Merkezi. 13-30 Ocak 1988.

6. Proje ve Uygulamalar

- . Arıdur Evi, Çengelköy. 1977. (Proje-uygulandı)
- . Bandırma Sahil Sitesi. 1977. (Proje-uygulandı)
- . Yalova Altievler Sahil Sitesi. 1977. (Proje)
- . Gorbon-Işıl Mecidiyeköy Mağazası. 1977 (Proje ve uygulama)
- . Gorbon-Işıl Erenköy Mağazası. 1978. (Proje ve Uygulama)



- . Eroğuz Evi, Emirgân. 1978. (Proje)
- . Ege Seramik Standı¹. Yapı'78 Fuarı (Proje ve Uygulama).

7. Mimarî Proje Yarışmaları

- . Ankara Kızılay Rant Tesisleri. 1980. Mansiyon.
- . Ankara Atatürk Kültür Merkezi². 1981. Mansiyon.
- . İzmir Zafer Anıtı. 1983. 2. Ödül .
- . İzmir Ticaret Odası Genel Müdürlük Binası. 1984. 3. Ödül.
- . Kabatepe Sembolik Şehitliği. 1984. Mansiyon.
- . İzmir Turizm, Ticaret ve Kongre Merkezi. 1984. 3. Ödül.
- . Maçka Teknik Lise ve Endüstri Meslek Lisesi Ek Tesisleri ve Lojman Binası. 1984. Mansiyon.
- . Adana 5 Ocak Meydanı ve İnönü Parkı Düzenlemesi. 1985. Mansiyon.
- . Ankara Altınpark Fuar, Rekreasyon, Otel ve Kongre Tesisleri. 1985. 4. Ödül.



-
1. Bu proje hariç diğerleri Y.Mim.Fatih Gorbun ile gerçekleştirilmiştir.
 2. Tüm yarışmalar Y.Mim.Fatih Gorbun ile birlikte olup, bu yarışmada ayrıca Prof.Muhlis Türkmen ile birlikte çalışılmıştır.

