

**KONUMUNA GÖRE KENT OTELLERİ
KARAKTERİSTİKLERİNİN İSTANBUL ÖRNEĞİ ÜZERİNDEN
İNCELENMESİ**

Muhammed Niyazi Vural

171401103

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Mimarlık Anabilim Dalı

Mimarlık Yüksek Lisans Programı

Danışman: Prof. Dr. Cengiz Eren

İstanbul

T.C. Maltepe Üniversitesi
Lisansüstü Eğitim Enstitüsü

Ocak, 2020

**KONUMUNA GÖRE KENT OTELLERİ
KARAKTERİSTİKLERİNİN İSTANBUL ÖRNEĞİ ÜZERİNDEN
İNCELENMESİ**

Muhammed Niyazi Vural

171401103

Orcid: 0000-0003-4217-9697

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Mimarlık Anabilim Dalı

Mimarlık Yüksek Lisans Programı

Danışman: Prof. Dr. Cengiz Eren

İstanbul

T.C. Maltepe Üniversitesi

Lisansüstü Eğitim Enstitüsü





Ocak, 2020




JÜRİ VE ENSTİTÜ ONAYI

JÜRİ VE ENSTİTÜ ONAYI

MUHAMMED NİYZAZİ VURAL'ın "Konumuna Göre Kent Otellerinin Karakteristiklerinin İstanbul Örneği Üzerinden İncelenmesi" başlıklı tezi 07.02.2020 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından değerlendirilerek "Maltepe Üniversitesi Lisansüstü Eğitim ve Öğretim Yönetmeliği" nin ilgili maddeleri uyarınca Mimarlık Anabilim Dalı Yüksek Lisans/~~Doktora~~ tezi oy birliğiyle/~~oy~~ ~~çokluğuyla~~ başarılı/~~başarısız~~ olarak kabul edilmiştir.

Unvanı, Adı ve Soyadı	İmza
Üye (Tez Danışmanı) Prof. Dr. Cengiz EREN	
Üye Prof. Dr. Yavuz KOŞANER	
Üye Prof. Dr. Murat ÇETİN	
	
	Prof. Dr. Belma AKŞİT Enstitü Müdürü V.

ETİK İLKE VE KURALLARA UYUM BEYANI

 maltepe üniversitesi	LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ ETİK İLKE VE KURALLARA UYUM BEYANI	Doküman No	FR-178
		İlk Yayın Tarihi	01.03.2018
		Revizyon Tarihi	23.01.2020
		Revizyon No	01
		Sayfa	1

07/02/2020

Bu tezin bana ait, özgün bir çalışma olduğunu; çalışmamın hazırlık, veri toplama, analiz ve bulguların sunumu olmak üzere tüm aşamalarında bilimsel etik ilke ve kurallara uygun davrandığımı; bu çalışma kapsamında elde edilmeyen tüm veri ve bilgiler için kaynak gösterdiğimi ve bu kaynaklara kaynakçada yer verdiğimi; çalışmamın Maltepe Üniversitesinde kullanılan "bilimsel intihal tespit programı" ile tarandığını ve öngörülen standartları karşıladığını beyan ederim.

Herhangi bir zamanda, çalışmamla ilgili yaptığım bu beyana aykırı bir durumun saptanması durumunda, ortaya çıkacak tüm ahlaki ve hukuki sonuçlara razı olduğumu bildiririm.



Muhammed Niyazi VURAL

Hazırlayan: Enstitü Sekreterliği

Onaylayan: Kalite Yönetim Koordinatörlüğü

TEŞEKKÜR

Öncelikle, gerek tez hazırlama süresi boyunca bana göstermiş olduğu ilgi ve yardımları için, gerekse bu mesleği bana sevdirdiği için, bilgilerini esirgemedен her zaman benimle ve öğrencileri ile paylaşan Sayın Prof. Dr. Cengiz Eren'e,

Bütün aile fertlerime, destekçim olan sevgili arkadaşlarıma,

Araştırma yaptığım bölgede yanımda olan ve bana yardımcı olan, yardımsever insanlara teşekkürlerimi sunarım.

Muhammed Niyazi Vural

Ocak, 2020

ÖZ

KONUMUNA GÖRE KENT OTELLERİ KARAKTERİSTİKLERİNİN İSTANBUL ÖRNEĞİ ÜZERİNDEN İNCELENMESİ

Muhammed Niyazi Vural
Yüksek Lisans Tezi
Mimarlık Anabilim Dalı
Mimarlık Yüksek Lisans Programı
Danışman: Prof. Dr. Cengiz Eren
Maltepe Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, 2020

Oteller, ücret karşılığında insanlara konaklama hizmeti sunan ve değişkenlik göstermekle birlikte çeşitli ihtiyaçlarını karşılamalarına ve eğlenceye de imkan veren yapılardır. Bu yapılar; hacimlerine, konaklama süresine, amacına ve bulunduğu konuma göre çeşitlenirler. Kent içinde bulunan oteller ise kent oteli olarak anılır.

Kent otellerinin tasarımında rol oynayan birçok faktör bulunur. Geçmişten günümüze kadar süregelen faktörlerin yanısıra, günümüzün getirmiş olduğu şartlar ile oluşan faktörler de vardır. Otelin genel tasarımında göz önüne alınması gereken bu faktörlere ek olarak, otelin çeşitli kısımlarının planlamasında; kullanışlılığı ve müşteri memnuniyetini artırmak için bir takım prensip ve ölçüler izlenir. Tasarımı etkileyen tüm bu faktörlerin ve planlama stratejisinin en büyük etkenlerinden bir tanesi konumdur. Bulduğu konum, otelin tasarımı için büyük öneme sahiptir. Konaklama yapacak insanlar, etraftaki alt yapı, ulaşım yolları, işletme maliyeti ve yapım maliyeti gibi otelin tasarımında rol oynayan etkenlerin tümü otelin bulunduğu konuma göre değişkenlik gösterir.

Kent otelleri, aynı kavram adı altında anılsalar da kent içindeki konumlarına göre farklı karakteristik özellikler taşırlar. Kentin merkezi konumunda yer alan oteller etrafındaki alt yapılara göre bir takım özellikleri bünyelerinde barındırmazken, kentin sınırına yerleşmiş, etrafındaki alt yapı kısıtlı olan oteller merkezdeki otele göre daha nitelikli olurlar. Bu çalışmada; otel ve kent otellerinin tasarım kriterleri incelenmiş, bu kriterler arasından en büyük öneme sahip olan faktörlerden konumun, tasarım üzerindeki etkileri araştırılmıştır. Şehir merkezinde ve şehir sınırına yakın olan iki otel örneği belirlenmiş, konumun bu otelleri nasıl etkilediği röportaj ve inceleme yoluyla sunulmuştur.

Anahtar kelimeler: Konumuna göre oteller, kent otelleri, otel tasarım kriterleri

ABSTRACT

EXAMINING THE CHARACTERISTICS OF THE CITY HOTELS ACCORDING TO THEIR LOCATION ON THE EXAMPLE OF ISTANBUL

Muhammed Niyazi Vural
Master Thesis
Department of Architecture
Architecture Programme
Advisor: Prof. Dr. Cengiz Eren
Maltepe University Graduate School, 2020

Hotels are structures that provide accommodation services to people for a fee and allow them to meet their various needs and entertain while they vary. They vary according to their volume, duration of stay, purpose and location. The hotels in the city are called city hotels.

There are many factors that play a role in the design of city hotels. In addition to the factors that have continued from the past to the present, there are also factors created by the conditions brought by today. In addition to these factors that should be taken into consideration in the general design of the hotel, in the planning of various parts of the hotel; A number of principles and measures are followed to increase usability and customer satisfaction. One of the biggest element of all these factors and planning strategy affecting the design is location. Its location is of great importance for the design of the hotel. All of the factors that play a role in the design of the hotel, such as people to accommodate, the surrounding infrastructure, access roads, operating cost and construction cost, vary according to the location of the hotel.

Although city hotels are called under the same concept name, they have different characteristics according to their location in the city. Hotels located in the center of the city; While it does not contain some features according to the surrounding infrastructures, the hotels located in the border of the city and whose infrastructure is limited are more qualified than the hotel in the center. In this study; the design criteria of hotel and city hotels were examined, and the effects of the location which is one of the most important factor on the design were investigated. Two examples of hotels in the city center and close to the city border were identified, and how the location affected these hotels was presented through interviews and reviews.

Keywords: Hotels by location, city hotels, hotel design criteria

İÇİNDEKİLER

JÜRİ VE ENSTİTÜ ONAYI	ii
ETİK İLKE VE KURALLARA UYUM BEYANI	iii
TEŞEKKÜR.....	iv
ÖZ	v
ABSTRACT.....	vi
İÇİNDEKİLER	vii
TABLOLAR LİSTESİ.....	ix
ŞEKİLLER LİSTESİ	x
ÖZGEÇMİŞ	xii
BÖLÜM 1. GİRİŞ.....	1
BÖLÜM 2. KONAKLAMA, OTEL VE KENT OTELİ KAVRAMI.....	6
2.1. Konaklama Kavramı, Otel Kavramı ve Tarihçesi.....	6
2.2. Otel Yapılarının Sınıflandırılması.....	18
2.2.1. Büyüklüğüne Göre Oteller.....	19
2.2.2. Sundukları Hizmet Çeşidine Göre Otel İşletmeleri	20
2.2.3. Çalışma Sürelerine Göre Otel İşletmeleri.....	20
2.2.4. Konumuna Göre Oteller.....	22
2.3. Otellerin İşlevsel ve Mekansal Açından İncelenmesi	23
2.3.1. Konaklama İşlevi ve Konaklamanın Mekansal Açından İncelenmesi	24
2.3.2. Yönetim İşlevi ve Yönetim İşlevinin Mekansal Açından İncelenmesi	29
2.3.3. Sosyal İşlev ve Sosyal İşlevin Mekansal Açından İncelenmesi	31
2.4. Otellerin Konumsal Açından İncelenmesi	34
2.5. Kent Oteli Kavramı	35
BÖLÜM 3. KENT OTELLERİNDE TASARIM KRİTERLERİ.....	38
3.1. Kent Otelleri Tasarımını Etkileyen Faktörler	38
3.1.1. Ekonomik Faktörler	38
3.1.2. Teknolojik faktörler	38
3.1.3. Sosyo- kültürel faktörler	39
3.1.4. Çevresel faktörler.....	41
3.2. 21.Yüzyıl Kent Otelleri Tasarım Kriterleri	42
3.2.1. Konaklama Bölümü Tasarım Kriterleri	42

3.2.1.1. Odalar	42
3.2.1.2. Kat koridorları	44
3.2.2. Ortak Alanlar	45
3.2.2.1. Lobi.....	45
3.2.2.2. Konferans/Toplantı salonu	46
3.2.2.3. Yemek salonu	47
3.2.2.4. Rekreasyon alanları	48
BÖLÜM 4. KENT İÇİNDEKİ KONUMUNUN PLANLAMA ÜZERİNDEKİ ETKİSİ	49
BÖLÜM 5. İSTANBUL ŞEHRİNİN FARKLI KONUMLARINDAKİ KENT OTELLERİNİN İNCELENMESİ VE BİRBİRLERİ İLE KIYASLANMASI	50
BÖLÜM 6. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME	53
KAYNAKÇA.....	55

TABLULAR LİSTESİ

Tablo	2.1	Otellerin	Büyükliklerine	Göre	Sıralanma
Kriterleri.....					15
Tablo	2.2	Otellerde	Kullanıcıların	İletişimde	Oldukları
Mekanlar.....					18



ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 2.1	Termont House Otel	İç Mekan	Örneği	8
Şekil 2.2	Konya-Aksaray yolu üzerindeki	Sultan Han	9	
Şekil 2.3	Evdir	Han	10	
(Antalya)				
Şekil 2.4	Akçakale Kervansarayı	11		
Şekil 2.5	Standart İki Kişilik ve Çift Kişilik (French) Oda Planı	19		
Şekil 2.6	Üç Kişilik Oda Planı	(Diapolis Otel)	20	
Şekil 2.7	Dört Kişilik Oda Planları	20		
Şekil 2.8	Queen Oda Planı	21		
Şekil 2.9	Süit Oda Planı (Yarımada Otel)	21		
Şekil 2.10	Junior Süit Oda Planı	(Yarımada Otel)	22	
Şekil 2.11	Lobi Planı	(Radisson Blu Otel, İstanbul)	25	
Şekil 2.12	Butik Otel Lobi Planı 1	(Novetus Butik Otel, İstanbul)	26	
Şekil 2.13	Butik Otel Lobi Planı 2	(Azure Vista Otel, İzmir)	27	
Şekil 3.1	Standart Bir Kent Otel	Kat	35	
Şekil 3.2	Standart Bir Oda	Yerleşimi	36	
Şekil 3.3	Kent Otel	Kat Planı	(Kahala Hilton)	36
Şekil 3.4	Örnek Lobi	Planlaması	38	
Şekil 3.5	Örnek Konferans Salonu	Planlaması	39	

Şekil	5.1	A11	Oteli	Gibi	Basit	Otel	Zemin
Planı.....							43
Şekil	5.2	Elite	Darıca	Oteli	Gibi	Teferruatlı	Otel
Planı.....							44



ÖZGEÇMİŞ

Muhammed Niyazi Vural

Mimarlık Anabilim Dalı

Eğitim

Derece

Kurum

Lise

Türk Telekom Anadolu Teknik Lisesi, 2013

Lisans

Mimarlık, Maltepe Üniversitesi, 2017

Yüksek Lisans

Mimari Tasarım, Maltepe Üniversitesi, 2020

İş/İstihdam

Yıl

Görev | Kurum

2018

Mimar | ETC İnşaat

2019

Mimar | Çiçek Yapı

Kişisel Bilgiler

Doğum Yeri ve Yılı

Batman / 1995

Yabancı Diller

İngilizce

E-Posta

mim.vrl@gmail.com

BÖLÜM 1. GİRİŞ

Konaklama, yerleşik yaşama geçildiği ilk çağlardan itibaren insanların yolculukları esnasında barınma gereksinimlerine paralel olarak gelişen ve devam eden bir olgudur. Tarihsel süreç içinde han ve kervansaraylar ile başlayan konaklama olgusu, sosyal, kültürel ve ekonomik gelişmelere paralel olarak otellerde tezahür etmiş, bu kapsamda günümüzde oteller içinde turizm, ekonomi, sosyal ve kültürel yaşam, mimari gibi birçok disiplini içinde barındıran çağdaş ve sosyal yaşamın önemli bir bileşeni durumuna gelmiştir. Özellikle 19. yüzyılın ikinci yarısında, turizm olgusunun ortaya çıkması ve günümüzde büyük bir sektör durumuna gelmesine ek olarak, iletişim, haberleşme ve ulaşım imkanlarının gelişimi sonucunda turist ve yolcu sayısında gerçekleşen yüksek seviyede artış, dünyada konaklama gereksinimini oldukça artırmış, bu kapsamda otellere olan talep artışı ile otel kavramının ve otellerden beklenen unsurların çeşitlilik göstermesine neden olmuştur (Altunışık, 2004: 82; Yürek, 2007: 1; Oda, 2008: 61).

Günümüzde konaklama kavramı ortaya çıktığı ilk dönemlerde görüldüğü gibi salt temel barınma gereksinimin yanında, çeşitli sosyo-kültürel olguları da barındırmaya başlamış, bu kapsamda konaklama, hizmet sektörünün önemli bir alt sektörü durumuna gelmiştir. Bu kapsamda oteller de, yaşanan sosyo-ekonomik ve kültürel gelişmelere paralel olarak konaklamanın yanında restoran, bar, toplantı salonu, spa, masaj, hamam vb. çeşitli rekreasyon alanlarının da bulunduğu, kullanıcılarının bu kapsamda beklentilerinin karşılanmasının amaçlandığı kompleksler halini almıştır (Türksoy ve Türksoy, 2007: 84-85).

Otel anlayışında yaşanan bu radikal değişimlerle birlikte, otellerde de çeşitli sınıflandırmalar yapılmaya başlanmıştır. Günümüzde otel sınıflandırmaları temel olarak, kapasitelerine, işletme türlerine, işletme dönemlerine ve konumlarına göre yapılabilmektedir. Kapasitelerine göre sınıflandırmada, otellerin sahip olduğu yatak kapasitesi baz alınırken, işletme türüne göre sınıflandırmada otellerin sahip olduğu yıldız sayıları ve statüsü ve işletme dönemine göre sınıflandırmada otel tesisinin yıl boyunca çalıştığı dönemler baz alınırken, konumlarına göre sınıflandırmada ise otel

tesisinin yer aldığı lokasyon baz alınmakta olup, bu sınıflandırma kapsamında,
araştırmanın da



temelini teşkil eden kent otelleri önemli bir örnek teşkil etmektedir (Akçakaya, 2014: 2; Yıldız, 2011: 22).

Kent otelleri, günümüzde metropol olarak adlandırılan büyük şehirlerde 19. yy.'ın ikinci yarısından itibaren otel anlayışına yeni bir kimlik edindirerek, buldukları şehir için önemli bir prestij kaynağı olan, küresel çaplı sosyal, ekonomik, kültürel, teknolojik ve çevresel konulardan yaşanan gelişmelere paralel olarak nitel ve nicel olarak artış gösteren, kullanıcılarının kent merkezinde kısa süreli konaklama ihtiyaçlarına yönelik hizmet veren konaklama tesisleridir (Opak, 2009: 31).

Küresel çaplı olarak, özellikle ülkelerin gelişmiş kentlerinin önemli bir konaklama hizmeti noktası olan kent otelleri, Türkiye'de Osmanlı döneminden itibaren başta İstanbul ve İzmir ve Cumhuriyetin ilanı ile birlikte Ankara başta olmak üzere Anadolu'nun sosyo-ekonomik olarak gelişmiş ve gelişim göstermeye başlamış, yabancı nüfusun yoğun, sosyal ve ekonomik yapının canlı olduğu kentlerde açılmaya başlanmıştır (Yakartepe ve Binan, 2011: 80; Bulut, 2017: 12). Bu kapsamda ülkemizde kent otellerinin en yoğun bulunduğu illerden biri de İstanbul'dur. Nitekim Türkiye'nin sosyal, kültürel ve ekonomik açıdan en gelişmiş kenti olan ve önemli bir ulusal ve uluslararası turizm destinasyonu olan İstanbul'da, özellikle son yıllarda kent otellerinde sayıca artış görülmekte olup, bu oteller kent merkezi içinde sahip olduğu konumları itibarıyla da diğer konaklama tesislerinden mimari açıdan ayrılmaktadır.

Kent içerisindeki otellerin buldukları bölge farklılıkları dolayısıyla değişkenlik gösteren kullanıcı profili ile beraber değişen karakteristik özelliklerinin incelendiği bu araştırmanın amacı, İstanbul ili dahilindeki kent otellerinin buldukları farklı konumlar doğrultusunda değişen farklı kullanıcı profillerinin ihtiyaçlarına cevap verebilecek karakteristik özelliklerinin mimari açıdan ortaya konulmasıdır. Bu amaçla bu araştırma 4 ana bölüme ayrılmıştır. İlk bölümde konaklama, otel ve kent oteli kavramları analiz edilecek, bu kapsamda konaklama kavramı, otel kavramı ve tarihçesi, otel yapılarının sınıflandırılması, otellerin işlevsel açıdan incelenmesi, otellerin mekânsal açıdan incelenmesi, otellerin konumsal açıdan incelenmesi ve kent oteli kavramı incelenecektir. İkinci bölümde kent otellerinin tasarım kriterleri ve planlamada göz önüne alınması gereken prensipler ortaya konacak, konumun bunların üzerindeki

etkilerine değinilecektir. Üçüncü bölümde, kent otellerinin tasarımında, buldukları konumun ne



gibi etkileri olduğu ve bu etkilerin tasarımı nasıl yönlendirdiği araştırılacaktır. Dördüncü bölümde, lokasyonları ve nitelikleriyle araştırmanın konusuna uygun olan, İstanbul'daki biri şehir merkezinde diğeri ise şehir sınırına yakın iki farklı kent oteli incelenecek ve bu otellerin kıyaslaması yapılacaktır.



BÖLÜM 2. KONAKLAMA, OTEL VE KENT OTELİ KAVRAMI

Devamlı ikamet ettikleri konutlarından ayrılan insanların bu konutlardan başka yerlerde yaptıkları geceleme faaliyetlerine konaklama denilmektedir. Bu kapsamda turistik, ziyaret amaçlı ve ticari vb. etkinlikleri sebebiyle kendi evlerinden uzak kalmalarında, özellikle geceleri güvenli ve konforlu bir yerde geçirmeyi isterler. Konaklama, yeme-içme, eğlenme vb çeşitli etkinliklerin sağlandığı ticari nitelikli yapılar genel bir anlayışla konaklama yeri olarak adlandırılmaktadır (Şener, 2001). Bu bölümde konaklama, otel ve kent oteli kavramları incelenecektir.

2.1.Konaklama Kavramı, Otel Kavramı ve Tarihçesi

Yerleşik yaşama geçildiğinden itibaren, insanların evlerinden uzakta buldukları süre zarfında barınma durumlarını ifade eden konaklama, “kişilerin yolculuk sırasında geçici bir süre için bir yerde durup, kalma eylemidir (TDK, 2019).” Günümüzde önemli bir sektör haline gelen turizmin önemli bir alt sektörü olan konaklama, turizm sektörü içinde yaklaşık olarak %60 oranında bir paya sahiptir (Demirtaş, 2010: 2). Bu denli önemli bir alt sektör durumunda olan konaklama, beraberinde konaklama yapıları kavramını getirmektedir.

Seyahatleri esnasında kendilerinin yanı sıra, at, eşek, deve ve arabaları gibi ulaşım araçlarının ve taşıdıkları yüklerin korunması ve barınmasını sağlayan konaklama yapıları “yolculuk esnasında kişilere belirli bir süre için barınma imkânı sağlayan yapılardır (TDK, 2019).” Daha geniş bir anlatımla konaklama yapıları “yolcuların geçici süre ile dinlenme, eğlenme, konaklama ve çalışma gibi ihtiyaçlarını karşılamak amacı ile inşa edilmiş yapılardır (Pehlivanoğlu, 2012: 27).”

Turizm sektörü, Türkiye’de ve dünyada önemli bir endüstri dalı olup, konaklama sektörü de bu endüstrinin önemli bir alt dalı konumundadır (Arslantürk, 2009: 20). Konaklama yapıları tarihi süreç içinde yaşanan sosyal ve ekonomik gelişmelere paralel olarak günümüz halini almıştır.

Konaklama ve konaklama yapıları kavramları, insanlık kadar eski bir tarihe sahiptir. Yiyecek bulma, iklim değişikliği, savaş, göç gibi çeşitli sebeplerden dolayı

zorunlu yer değiştirme faaliyetlerinin yanında, insanların doğasında bulunan seyahat, keşfetme, eğlenme, dinlenme gibi beklentileri vardır. Bu nedenle insanlar, yerleşik oldukları yerlerden başka yerlere giderler. Bunun sonucunda barınma ihtiyaçlarını gidermek için konaklama yapılarına ihtiyaç duymuşlardır. “Bireyler konaklama ihtiyacı nedeni ile bu tip mekanlara ihtiyaç duymuş ve dönemin şartları gözönünde bulundurularak konaklama mekanları şekillendirilmiştir. Konaklama yapıları tarihsel süreç içerisinde buldukları yere ve döneme göre; han, kervansaray, hanegan, manastır, ribat gibi çeşitli isimler almıştır (şener, 2001).” Günümüzde ise bu amaçla en sık kullanılan yapılar otel olarak anılmaktadır.

Birer ticari işletme olan otel işletmeleri, turizm sektörünün temeli durumunda olup, konuk durumundaki tüketicilere ürün ve hizmet sunan ticari işletmelerdir. Nitekim konaklama sektöründeki en fazla paya sahip birimler, otel işletmeleridir. Otel işletmeleri; “geçici bir süre için yer değiştirme ve konaklama amacıyla belli standartlarda düzenlenmiş tesislerdir” (Barutçugil, 1984, akt, Akçadağ ve zdemir, 2005: 169). Otel sözcüğü etimolojik olarak incelendiğinde, “otel sözcüğünün anlamı, Fransızca’daki “Ostel” sözcüğünden geldiği, Latince’de ise “Hospitium” (konukların kalacağı yer) sözcüğü ile özdeşleştiği” görülmektedir (Opak, 2009: 3).

Tanımda da belirtildiği gibi, otellerin en önemli işlevi, konukların geceleme ihtiyaçlarına yöneliktir. Ancak tarihsel gelişimi içinde, özellikle kent otelleri, konaklamayan müşteriler için de çeşitli hizmetler sunar niteliktedir. Bu kapsamda oteller, “yiyecek-içecek hizmeti sunduklarından birer restoran olarak da düşünülebilmektedir. Bunun yanı sıra oteller, kafeterya, disko ve animasyon olanaklarıyla eğlence merkezi; amaşırhane olanaklarıyla kuru temizleme tesisi; park olanaklarıyla otopark; spa ve termal üniteleriyle güzellik ve tedavi merkezi; ve salonlarıyla sanat ve toplantı yeri özelliği taşımaktadır” (Türksoy ve Türksoy, 2007: 84-85). Otel yapılarının ve kent oteli kavramının günümüzdeki konumunun daha detaylı anlaşılması için, konaklama yapılarının tarih boyunca sahip olduğu gelişimlerin incelenmesi önemlidir.

M.. 4000’lerde Sümerlerle birlikte ortaya çıkan seyahat etme anlayışı, ilk olimpiyatların da yapıldığı Antik Yunan döneminde daha yoğun ve belirgin bir hal

almıştır. Lidyalıların parayı bulmalarıyla birlikte ticarete yaşanan artış, insanların seyahat etkinliklerini daha da artırmış, böylelikle ticaret yolları üzerinde ve ticari



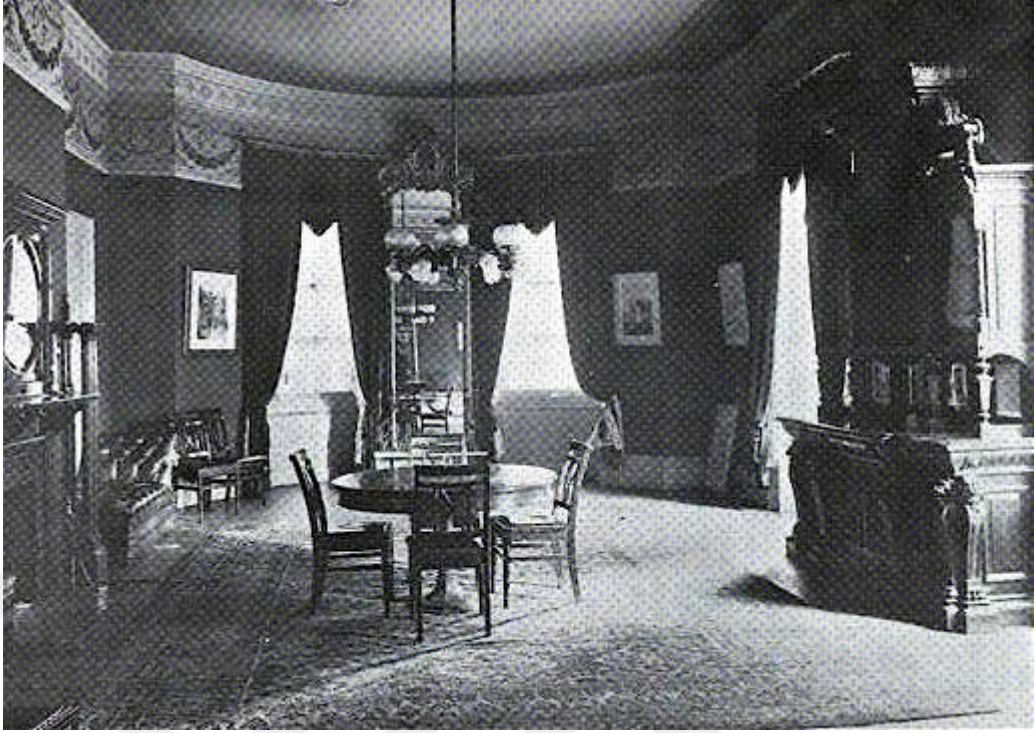
kentlerde bu seyyahların konaklamaları için gerekli olan hanlara olan ihtiyaçlarda ve bu hanların işlevlerinde artışa sebep olmuştur. Roma döneminde de öğrenci, sanatçı ve tüccarlar için konaklamaları için taverna ve hanların yapıldığı, bu yapıların salt barınmanın yapılarının yanında, hayvanların da barınabileceği ahırların da inşa edildiği görülmektedir. İlerleyen dönemde bu konaklama yapılarında yatak ve yüklerin bekletilmesinin yanında, konaklayanlara yiyecek ve içecek hizmetlerinin de sunulduğu görülmektedir. Ortaçağ'da konaklama yapıları farklı bir boyut alarak, konaklama yapıları için bağımsız mekanlar inşa edilerek, bu yapılar diğer yapılardan ayrılarak konaklama hizmetine daha da odaklanmıştır. 1282 yılına dek Avrupa'da konaklama hizmetleri “üç güne kadar ücretsiz yemek hizmeti sunan” yapılar olurken, bu dönemden itibaren Avrupa'nın önemli şehirlerinde bu iş ticari bir hal almaya başlamıştır (Demirtaş, 2010: 3-13).

İlk örnekleri han ve kervansaray olan konaklama yapıları, yaşanan sosyal, ekonomik, kültürel ve teknolojik gelişmeler karşısında bunlara paralel olarak büyük değişimlere uğramışlar, önceden salt yatacak yer sunan konaklama yapıları, ilerleyen dönemlerde çeşitli amaçlarla seyahat eden insanların hem kendilerinin, hem de ulaşım araç ve mallarının güvenli bir şekilde barınmalarını sağlayacak, aynı zamanda konukların yeme, içme ve eğlenme gibi faaliyetlerine karşılık veren yapılar durumuna gelmiştir (Demirtaş, 2010: 13).

15. ve 17. yy. itibariyle konaklama anlayışı ve konaklama yapılarında önemli değişimler yaşanmıştır. 15. yüzyıl ve 18. yüzyıl arasında ağırlama ve konaklama kavramında gelişmeler olduğu, özellikle İngiltere'de kalitenin çok arttığı bilinmektedir (Şener, 1997). Bu dönemde soylular ve zengin tüccarlar gibi, toplumun belli bir kesiminden olan bireylerin de seyahat aktivitelerine dahil olmaları ile birlikte konaklama yapılarında da değişim yaşanmaya başlamış, basit olarak düzenlenen konaklama yapılarında “lüks” anlayışı egemen olmaya başlamıştır. Bununla birlikte bu dönem itibariyle konaklama yapıları sadece barınma ihtiyacını karşılamada değil, bünyelerine buluşma ve toplantı işlevini de katarak, soylular, politikacılar, rahipler gibi belli bir kesimin toplantı yerleri durumuna da gelmiştir. 18. yy.'da başlayan Sanayi Devrimi ve sonrasında gelişen başta ulaşım teknolojilerinde olmak üzere, birçok alanda yaşanan gelişmeler konaklama sektörünün gelişmesine ve konaklama yapılarının farklı bölgelere yayılmasına neden olmuştur (Demirtaş, 2010: 4).

Konaklama yapıları, paranın kullanılmasıyla gelişim göstermiş, sosyo-ekonomik koşullar ve gelişen teknolojinin paralelinde günümüz otel yapısı haline dönüşmüştür (Oda, 2008: 18). Nitekim 18. yy.'ın sonlarında Avrupa'da yaşanan gelişmeler günümüz otel işletmelerinin başlangıcı olarak görülmektedir (Demirtaş, 2010: 4). "İngiltere'de otel teriminin kullanılması 1760'lı yıllardan sonra başlamıştır. Otel kavramı ilk kez İngiltere'de 1760 yılında kullanılmış ve bu kapsamda ilk otel ismi ilk olarak Anne's Hotels ve The Grand Hotel tarafından kullanılmıştır. Fransız İhtilali sonrasında orta sınıfın oluşmasıyla birlikte Fransa'da da otel kavramı ortaya çıkmış, oteller basit pansiyonlar olarak hizmet vermiştir. Yine 1794 yılında Amerika'da City Hotel adı altında ilk kent oteli de açılmıştır. 19. yy. itibariyle, Sanayi Devrimi sonrası artan şehirleşme ile birlikte İngiltere'de ilk şehir otelleri örnekleri ortaya çıkmıştır. 1887'de Londra'nın Trafalgar Meydanı'nda Hotel Victoria, 1889'da Savory ve 1896'da Hotel Cecil hizmete açılmıştır. 1903 yılında kurulan Tourist Houses Ltd. eski hanları restore ederek hizmete açmıştır (Maviş, 1992; Denizler, vd., 1998)."

19. ve 20. yy itibariyle otel anlayışlarında da nicel değil, nitel olarak da değişime gidildiği, konuklara sunulan konaklama hizmetlerinin çeşitliliğinin arttığı görülmektedir. Artık oteller salt konukların temel barınma ihtiyaçlarını giderdikleri yerler değil, aynı zamanda lüks hizmetlerin de sunulduğu tesis durumunu almıştır. 1829 yılında Amerika'da açılan 170 odalı Boston's Termont House ilk birinci sınıf otel olma özelliğinin yanında, oda kapıları kilitlenebilen, su ve sabunu bulunan ve Fransız yemekleri ile hizmet sunan ilk otel olma özelliğini taşımaktadır (Şener, 1997). (Şekil 2.1.)



Şekil 2.1. Termont House Oteli İç Mekan Örneği (URL-1)

1825 yılında ilk havagazı New York'ta The Canal Hotel'de kullanılmış, 1834 yılında Amerika Birleşik Devletleri'nde bulunan Astor Hotel'de ilk kez oda içinde su sistemi konulmuş, 1846 yılında ilk defa The Exchange Hotel'de ısınmada kalorifer sistemi kullanılmış, 1848 yılında ilk kez emanet kutusu kullanılmış, bu gelişmeleri 1853 yılında ilk kez bir otelde buharlı asansörün kullanılması izlemiştir. 1870 yılında otellerin salt barınma hizmetinden ayrılarak, farklı rekreasyon hizmetleri sunması başlamış, bu dönemde ilk kez spor alanları kullanıcılara sunulmuştur. 1875 yılında San Francisco'da 800 odalı dönemin en büyük ve en iyi oteli kurulurken, 1882 yılında New York Hotel Everest'te ilk kez aydınlanmada elektrik kullanılmıştır. 1894 yılında New York'ta Netherlands Hotel'de her odaya telefon konularak konaklama endüstrisinde önemli atılımlarda bulunulmuştur (Gray ve Liquari, 1980, akt., Şener, 2001; Denizer, vd., 1998).

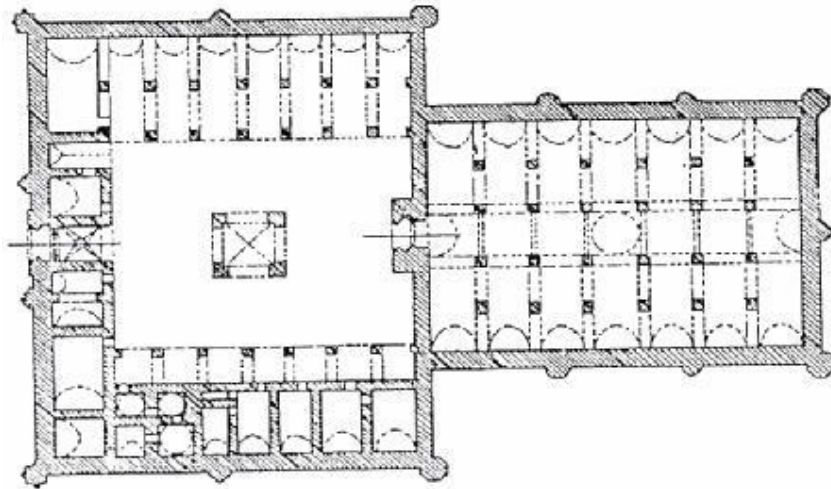
20. yy. itibariyle ilk defa otel zinciri kavramı ortaya çıkmış, 1908 yılında Buffalo Statler oteller zinciri açılmış, bu gelişmeleri 1935 yılında Hilton ve Sheraton gibi otel zincirlerinin açılması izlemiştir. 2. Dünya Savaşı sonrasında otel sektöründe farklı sınıflandırmalara gidilmiş, 1950 sonrası klasik ve tek tip otellere eş olarak, küçük ölçekli oteller (moteller) açılmaya başlanmış, 1960 yılında ise otel ile motel arasında

belirgin bir sınıflandırmaya gidilerek, büyük otel anlayışı ortaya çıkmıştır (Denizer, vd., 1998).

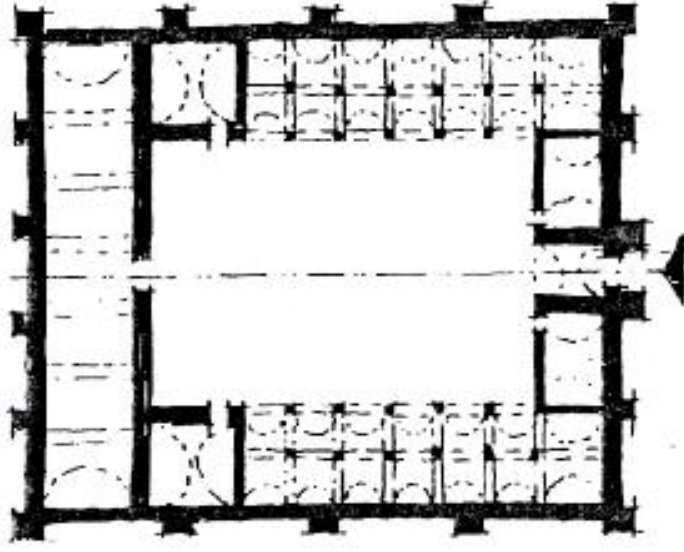


Türk toplumunda konaklama tarihi ise günümüzden yaklaşık bin yıl kadar önce han ve kervansaraylarla başlamıştır. İpek Yolu'nun önemli bir güzergahı olan Anadolu'nun çeşitli uğrak ve kavşak noktalarına kurulan han ve kervansaraylar Türk toplumunun ilk konaklama tesisleri özelliği taşımaktadır. Nitekim “ilk konaklama yapıları olarak İpek Yolu boyunca uzanan han ve kervansaraylar gösterilmektedir” (İnceoğlu, 2016: 67). Bununla birlikte Türklerin ilk yazılı anıtları olan Orhun Kitabelerinde de “moyanlık” adı verilen konaklama yerlerinden bahsedilmekte olup, moyanlık esas olarak Türklerin hayır ve yardım etme amacıyla kurulan konaklama yerleri durumundadır. Bu kapsamda moyanlık anlayışı kapsamında, bugün otel olarak adlandırılan konaklama işletmelerinin ilk örneklerini Türklerin kurduğu söylenebilir. Daha sonraları kervansaray adıyla anılan bu konaklama tesisleri, Selçuklu ve Osmanlı döneminde en yüksek noktasına ulaşmıştır (Göksel, 1985; akt., Şener, 1997).

Avrupa'daki amaçlarına uygun olarak seyyah ve tüccarların hayvan ve yükleriyle birlikte konaklama, barınma, yeme içme ihtiyaçlarını karşılamalarına yönelik hizmet veren han ve kervansaraylar, aynı zamanda saldırı ve olumsuz doğa koşullarına karşı güvenliklerini sağlayan binalar niteliğindedir. Bununla birlikte, aynı zamanda konumuzun da temelini oluşturan otellerin konumlarına karakteristiklerinin değişim gösterdiği, bu dönem Türk han ve kervansaraylarında da görüldüğü görülmektedir. Nitekim han ve kervansaraylar, bulunduğu bölgenin coğrafi ve güvenlik koşullarına göre kare veya U şeklinde inşa edilmekteydi. (Şekil 2.2. ve Şekil 2.3.)

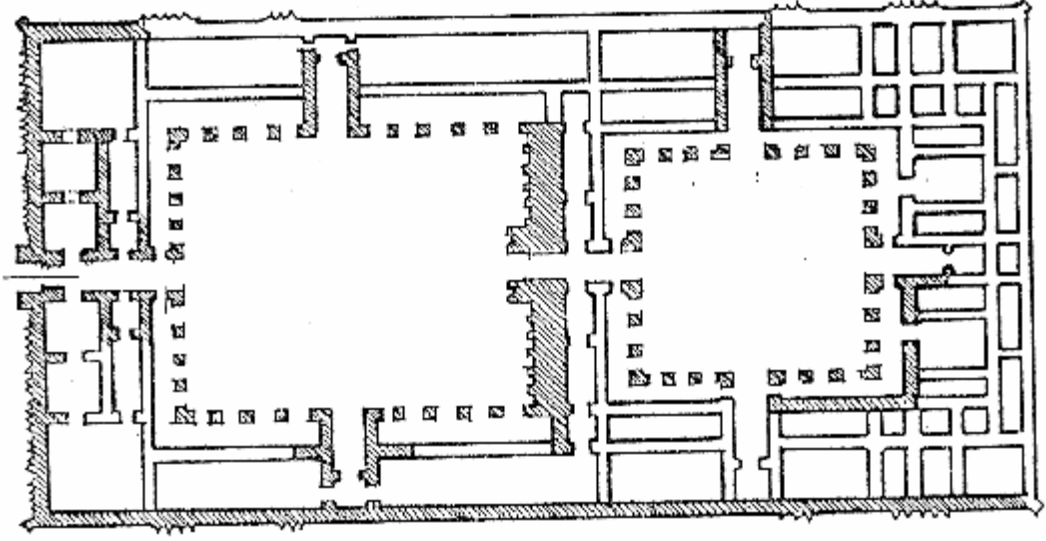


Şekil 2.2. Konya-Aksaray yolu üzerindeki Sultan Han (URL-2)



Şekil 2.3. Emdir Han Antalya (URL-3)

Her ne kadar han ve kervansaray kavramları birbirine eş değer olarak kullanılsa da, bu konaklama yapılarında konaklayanların ve konaklama işlevlerinin birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Kervansaraylar, kervanların yolculuktan sonra konaklamalarını ve aynı zamanda yolcuların ve hayvanların ihtiyaçlarını gidermek amacı ile; yatakhane, aşevi, nalbant, mescit, ahır, ayakkabıcı, depo, şadırvan, gibi mekanları içeriğinde barındırmaktadır (Güran, 1976: 1). (Şekil 2.4.) Kervansaraylarda insanlar konaklar, hayvanlar barınır ve araçlar onarılırdı. Ayrıca, at ve araba değiştirilmesi de mümkündü (Sezgin, 2001). Nitekim alan yazında kervansarayların iki temel nedeninden bahsedilmektedir. “Bunlardan ilki; ticari mal taşıyan kervanların eşkiya, yağmacı veya göçebe baskınlarına karşı korunması, ikincisi ise; kervan yolcularının ve kervan hayvanlarının tüm ihtiyaçlarının giderilmesidir (Altunışık, vd., 2004, s. 81).”



Şekil 2.4. Akçakale Kervansarayı (URL-4)

Hanlar ise herhangi bir aracı olsun veya olmasın, uzun yoldan gelen yolcuların barınacağı ve geceleyeceği aynı zamanda hayvanlarının bakımının da yapılacağı yerler olarak kullanılmıştır (Güran, 1976: 1). Bu kapsamda değerlendirildiğinde, hanlar genellikle kent merkezlerinde kurulurken, kervansaraylar ise kent merkezlerinden uzak noktalarda, yol üzerinde kurulu olduğu görülmektedir (Demirtaş, 2010: 6).

Han ve kervansarayları birbirinden ayıran bir diğer özellik ise kervansarayların genellikle kervan sahiplerine ayrılmış konaklanma birimleri olduğu ve odaların ortak kullanım alanı olması sebebiyle mahremiyetin bulunmaması, hanların da genellikle ailelerin kullanımına sunulması sebebiyle, odaların aileler için özel şekilde inşa edilmiş olması ve her ailenin farklı odalarda konaklamasıdır (Şener, 2001: 338).

Han ve kervansarayları birbirinden ayıran en önemli farklılıklardan biri de, kervansarayların işletilmesinde kar amacının bulunmadığı, sosyal amaç taşıyan, vakıflar tarafından işletilen hayır kuruluşları olduğu, hanların ise ticari amaçlı yapılan özel ticari işletmeler olmasıdır (Demirtaş, 2010: 6). Bu kapsamda hanların, günümüz otel işlevini daha çok karşıladığı söylenebilir.

18. yy. itibariyle kervansarayları finanse eden vakıfların ekonomik olarak zayıflamalarıyla birlikte kervansarayların yerini, özellikle Tanzimat sonrasında tamamen ticari amaçlı şehir içi hanları açılmaya başlanmıştır (Demirtaş, 2010: 6). 19.

yy. itibariyle modernleşme sürecine giren Osmanlı Devleti'nde gözle görülen
değişimler ve Avrupa ile



başlayan ticari ve kültürel ilişkilerin artması sonucunda İstanbul'a gelen yabancı sayısının artışı, kendini seyahat ve konaklama anlayışında da göstermiştir (Yakartepe ve Binan, 2011: 80). "Bütün bu gelişmeler, İstanbul başta olmak üzere Osmanlı kentlerinde Avrupalı yaşam kültür ve standartlarına uygun konaklama yapıları olan otellerin inşa edilmesini gerekli kılan başlıca etkenler olmuştur (Kayın, 2000: 14)." Bu dönemde ilk asansör, ilk sıcak su, jeneratör, ilk restoran kültürüne sahip ve döneme göre lüks olarak sınıflandırılan yeni oteller açılmaya başlanmıştır (Bulut, 2017: 13). Böylelikle Türkiye'de ilk kent oteli kavramının temeli atılmıştır.

İstanbul'da modern anlamda Avrupa'daki örneklerine benzer ilk otel hakkında kesin bir bilgi bulunmamasıyla birlikte, 1841 yılında Pera'da açılan Hôte! d'Angleterre'in Avrupa standartlarındaki ilk otel olduğu düşünölmektedir (Yakartepe ve Binan, 2011: 80). Nitekim "döneme özgü gezi kitaplarında ve otelin gazete ilanlarında yer alan otel ile ilgili bilgiler, Hôte! d'Angleterre'in Avrupa'daki otellerle benzer özellikler gösterdiğini destekler (Gülersoy, 1985, akt., Yakartepe ve Binan, 2011: 80)." İlerleyen dönemde 1891 yılında açılan "Grand Hotel de Londres" ve 1893'te "Hotel Bristol" otel olarak inşa edilen ilk yapılarıdır (Yolcu, 2006: 34). Grand Hotel de Londres'in Osmanlı İmparatorluğu'nun elektrik ve asansör kullanan ilk otel ve konforlu yapıya sahip olması sebebi ile lüks oteller arasında görölmektedir (Alsaç, 2008: 80). Bununla birlikte Türkiye'de günümüzde tanımlanan ve alan yazında yer alan "otel" kavramına uygun durumdaki ilk otel, Londra ve İstanbul arası çalışan Şark Ekspresi yolcuları başta olmak üzere, diğer uluslararası konukları ağırlamak için 1896 yılında yapılan 120 oda ve 200 yatak kapasiteli Pera Palas Oteli'dir. Pera Palas Oteli ile 1914 yılında yapılan Tokatlıyan Oteli, Avrupa'nın ve Ortadoğu'nun o dönem içinde en lüks otelleri olarak görölmektedir (Şener, 1997).

İstanbul'daki Avrupai tarzda ilk otel örnekleri Galata ve Pera bölgelerinde açılırken, ilerleyen dönemde Eminönü, Şişli, Feriköy ve Boğaz kıyılarında ve hatta, o dönem için sayfiye yeri olarak sayılan Kadıköy, Yeşilköy ve Adalar'da açılmaya başlanmıştır. Başlangıçta geleneksel tarzda ahşap ve kargir sistemde iki ya da üç katlı olarak inşa edilen otel yapıları, yüzyılın sonuna doğru modern malzeme ve yapım tekniklerinin kullanımının başlamasıyla, daha büyük kütleli ve daha yüksek katlı inşa edilmeye başlanmıştır (Yakartepe ve Binan, 2011: 79).

Dönemin yapılarında Batı ekolünün etkileri ve Osmanlının geleneksel mimari anlayışının özellikleri görülmektedir. Restoran kültürü bu dönemde ortaya çıkmaktadır. Yemek listesi faklı seçenekler ile hazırlanmakta ve müşteriye seçenekler sunulmaktadır. 19. yüzyılda Osmanlı'nın Batıdaki gelişmelere karşı ilgisi ve hayranlığı sonucu, başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerde "otel" kavramı hızla gelişmeye ve kendine yer bulmaya başlamıştır. Geleneksel konaklama anlayışı ve mimarisi sürekli yenilikçi bir anlayışla ilerlerken, dönemin otelleri de bu gelişim sürecine katkıda bulunmuştur (Baslo, 1998).

Konaklama yapılarındaki gelişmelere bakıldığında, teknolojik gelişmelerin sosyal ve ekonomik yapıya yansımalarıyla birlikte konaklama yapılarında da çeşitliliğin yaşandığı görülmektedir. 19. ve 20. yy. itibariyle hem Türkiye'de hem dünya genelinde lüks otellerin yanı sıra, dar ve orta gelirli sınıfta çeşitli konaklama ihtiyaçlarını karşılamak ve hatta konaklama ihtiyaçlarının yanında rekreasyon, eğlence, dinlenme, yemek yeme, toplantı gibi çeşitli faaliyetlere yanıt verecek yapılar haline gelmiştir (Demirtaş, 2010: 4).

Cumhuriyetin ilanı ile birlikte özellikle kent otelleri kapsamında otel yapılarında nicel ve nitel olarak artış gerçekleşmiş, başta başkent Ankara ve İstanbul olmak üzere, Türkiye'nin birçok büyük şehrinde yeni kent otelleri açılmıştır. Bu kapsamda bu oteller, ilgili bölümlerde detaylandırılarak izah edilecektir.

2.2.Otel Yapılarının Sınıflandırılması

Oteller, seyahat halinde olan insanların, başta konaklama ihtiyaçları olmak üzere, yeme-içme, eğlenme, rekreasyon, toplantı, sosyalleşme gibi çeşitli ihtiyaçlarını yerine getirme amaçlı yapılandırılan, sahip olduğu mimarisi, personeli, sunulan hizmet ve uygulamaları, konuklarına yönelik tüm ilişkileri belirli kural ve standartlarla ilişkili işletmelerdir (MEB, 2011: 5). Alan yazında bulunan ve bir önceki bölümde yapılan otel tanımlamalarına bakıldığında, otel yapılarının müşteri ihtiyaçlarına göre birçok alternatif yanıt verecek yapılar olarak dönüştüğü görülmektedir. Bununla birlikte geceleme ihtiyaçlarının yanında, sosyo-ekonomik ve teknolojik gelişmelerle birlikte artan beklentilerin sonucunda müşterilerin yeme-içme, eğlence, rekreasyon, toplantı ve sosyalleşme ihtiyaçlarına yanıt verebilen kompleks yapılar durumuna gelmiştir. Bu kapsamda otel işletmelerinin sahip olduğu çeşitli nitelikler ve sunduğu hizmetler

kapsamında sınıflandırılmaları önemli otel endüstrisi açısından önemli bir ayrım durumuna gelmiştir.

Günümüzde otel işletmelerinin sınıflandırılmasında çeşitli unsurlar dikkate alınmaktadır. “Halen teoride ve uygulamada genel kabul gören sınıflandırmaya göre otel işletmeleri, konaklama amacına, etkinlik süresine, büyüklüğüne, konumuna, ulaşım araçları bağlantısına ve mülkiyetine göre sınıflandırmaya tabi tutulmaktadır (Demirtaş, 2010: 28).”

2.2.1. Büyüklüğüne Göre Oteller

Büyüklüğüne göre yapılan otel sınıflandırmasında temel faktör, otel yapılarının sahip olduğu oda sayısı olsa da, genellikle oda sayısının yanında, otelde çalışan personel sayısı, yatak kapasitesi, belli bir dönem kapsamında edinilen gelir, pazardaki payı, sahip olduğu sosyo-kültürel alanlar ve bu alanların büyüklüğü gibi farklı değişkenler dikkate alınmaktadır (Demirtaş, 2010: 28). Bu kapsamda, bu değişkenler şu şekilde özetlenebilir (Olalı, vd., 1989; Şener, 1997):

- Otel işletmesine yatırılan sermayenin büyüklüğü,
- Oda sayısı,
- Otel bünyesinde bulunan seyahat acentelerine ve kuaför salonu veya satış mağazası vb. olarak kiraya verilen kısımların hacmi,
- İşletmede çalışan işçi sayısı veya belirli bir süre içerisinde otel personeline ödenen ücretlerin toplam miktarı,
- Sosyal ve kültürel çalışmalara ayrılan kısımlarla, konferans, ziyafet salonlarının tüm alanları.

Konaklama Tesisleri Genel Nitelikleri Yönetmeliğinde otellerin küçük, orta ve büyük olarak sınıflandırılmaktadır. İlgili sınıflandırma Tablo 2.1.’de gösterilmektedir.

	Oda Sayısı	Çalışan Sayısı	Organizasyon Şeması
Küçük Oteller	Kimi araştırmacılara göre 10-20, kimi araştırmacılara göre 10-50 oda (Türkiye’de 75 odaya kadar)	Genellikle 1-5 arası olup, 30 çalışana kadar bulunabilir.	Müdür ve ona bağlı resepsiyon, servis, mutfak ve kat servisi departmanları
Orta Oteller	50-100 oda (Türkiye’de 75-200 oda)	50-100 (Türkiye’de 20-60)	
Büyük Oteller	Kimi araştırmacılara göre en az 100 oda, kimi araştırmacılara göre en az 200 oda	Avrupa standartlarına göre 165-200, Türkiye’de 90-120	Konumu, donatım, dekorasyon ve hizmet standardı bakımından yüksek standartlara sahiptir.

Tablo 2.1. Otellerin Büyüklüklerine Göre Sıralanma Kriterleri

2.2.2. Sundukları Hizmet Çeşidine Göre Otel İşletmeleri

Bu sınıflandırmaya göre otel sınıflandırmaları, konaklama hizmetinin yanında müşterilerine sundukları farklı hizmet türlerine göre yapılmaktadır (MEB, 2011: 6). Örneğin kimi oteller salt “oda kahvaltı” olarak değerlendirilen konaklama ve yiyecek olanakları sunarken, kimi oteller ise büyüklükleri ile doğru orantılı olarak “eğlence, dinlenme, sağlık, spor, kongre hizmetlerine dönük olarak (MEB, 2011: 6)” spor salonu, yüzme havuzu, sauna, SPA, hamam gibi rekreasyon alanları ile toplantı salonları ve iş konukları için genellikle iletişim ve ofis araçları (bilgisayar, yazıcı, tarayıcı gibi) gibi iş insanlarına yönelik kullanım alanları sunan “iş merkezleri” olarak adlandırılan alanlar da sunmaktadır. “Buna göre termal otel, dağ oteli, şehir oteli, resort otel, kongre oteli, kıyı oteli olarak sınıflandırılmaktadır (MEB, 2011: 6).”

2.2.3. Çalışma Sürelerine Göre Otel İşletmeleri

Otel işletmelerinin sınıflandırılmasında kullanılan bir diğer kıstas otellerin çalışma sürelerine göre yapılan sınıflandırmadır. Nitekim bazı oteller bütün yıl hizmet

verirken, bazı oteller ise sadece belirli mevsimlerde/dönemlerde hizmet vermektedir. Bu durumun nedeni, turizm merkezlerinin mevsimsel nitelikler gösteriyor olmasıdır. Örnek



olarak merkezi konumlardaki oteller, müşteri potansiyelinin tüm yıl devam etmesi sebebiyle tüm yıl hizmet verirken, deniz kıyısında bulunan bir otel, müşteri talebinin sadece yaz döneminde olması sebebiyle yaz mevsiminde, kış sporlarının yapıldığı bir merkezde bulunan bir otel ise müşteri talebinin sadece kar yağdığı kış mevsiminde olması sebebiyle kış mevsiminde hizmet vermektedir (MEB, 2011: 6).

Demirtaş da (2010) benzer olarak otelleri devamlı oteller ve mevsimlik oteller olarak sınıflandırmaktadır. Devamlı oteller, genel olarak şehirlerde, ulaşım güzergahları, ticaret ve kültür merkezleri nitelikleri taşıyan bölgelerde bulunup, bu oteller bütün yıl hizmet veren oteller vermektedir. Bu otellerin ziyaretçi kitlesi genellikle şehir turizmini tercih eden turistler, iş, ziyaret ve politik amaçlarla ziyarette bulunan müşteriler tarafından tercih edilmektedir. Mevsimlik oteller ise ülke ve bölgelere göre değişiklik göstermekle birlikte bu otellerin etkinlik süreleri, otelin bulunduğu konum ile ilişkilidir. Bu otellerin hizmet süresi net olmayıp, mevsim koşullarına göre uzama veya kısalma gösterebilmektedir.

2.2.4. Konumuna Göre Oteller

Bu kapsamda sınıflandırması yapılacak son sınıflandırma ise otelleri konumuna göre yapılan sınıflandırmadır. Literatürde otellere dair yapılan bu sınıflandırma, buldukları yere göre, konaklama ihtiyacının türüne göre ve ulaşım araçlarına olan ilişkisine göre olmak üzere üç türde incelenirken, bu çalışmada tüm bu üç faktör değerlendirilerek konumuna göre oteller başlığı altında analiz edilecektir.

Konumuna göre otel işletmeleri, buldukları yerleşim yeri, turizm kapsamında konu olan deniz, dağ, nehir, orman gibi doğal kaynaklar ve uçak, otobüs, gemi gibi ulaşım araçlarının ana ve ara duraklarına olan yakınlıklarına göre sınıflandırılmaktadır. Bu faktörler otelin konumu ile doğrudan ilişkilidir. Buldukları yerleşim yeri ve doğal kaynaklara olan yakınlıklarına göre yapılan sınıflandırma kapsamına şehir otelleri, kıyı otelleri, dağ otelleri ve kaplıca otelleri gibi konumsal nitelikleri öne çıkarken, ulaşım araçları ile olan ilişkisi kapsamında yapılan sınıflandırma kapsamında havalimanı ve havaalanı, istasyon, liman ve karayolları kavşak noktalarındaki oteller olmak üzere dört grupta incelenebilmektedir (Demirtaş, 2010: 32). Bu kapsamda değerlendirildiğinde konumuna göre yapılan sınıflandırmada, otellerin bulunduğu yerleşim yeri, bölgede

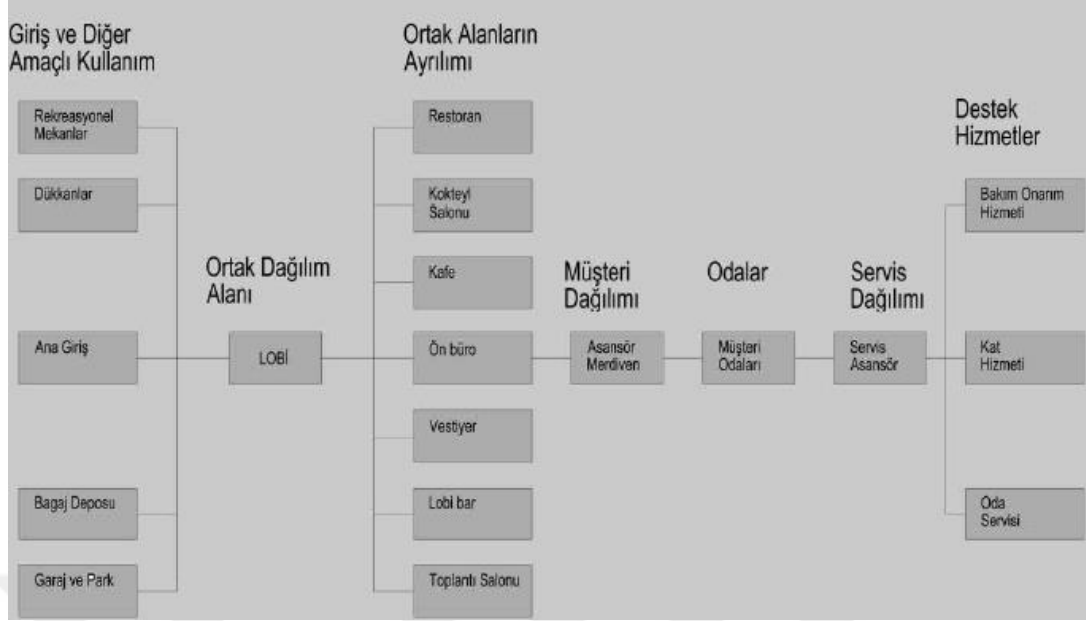
yapılan turizmin amacı, bölgenin işlevselliği gibi unsurların önemli olduğu görülmektedir.

2.3.Otellerin İşlevsel ve Mekansal Açıdan İncelenmesi

Günümüz otel kavramı, tarihsel gelişimi içinde önemli değişikliklere uğramış olup, artık salt konaklama işlevini yerine getirmemekte, rekabetin de etkisiyle hizmet anlayışını değiştirerek restoran, bar, alışveriş, eğlence, sağlık, rekreasyon alanları gibi çeşitli işlevleri barındıran kompleks yapılar haline gelmiştir. “Düne kadar uyguladığı hizmet anlayışıyla birlikte hizmet birimleri de değişen otel işletmeleri; bugün yatırım ve organizasyon gerektiren yılın 365 günü ve günün 24 saati kesintisiz hizmet sunan ve onun mutluluğu için çalışan kârlı bir sektör olmuştur (Demirtaş, 2013: 13).”

Belirlenen işlevsel koşullar mekânsal organizasyonun kurgulamasını sağlar. İşlevin yerine gelebilmesi doğru kurgulanmış mekân organizasyonu ile sağlanabilir. Mekân organizasyonu bina içinde mekânların önemini, işlevsel veya sembolik rolünü vurgulayabilir. Mekânsal organizasyon türü bina programından gelen işlevsel gerekliliklerle arsanın kısıtlayıcı özelliklerine bağlı olarak belirlenebilir (Yürek, 2007: 49).

Kent otellerindeki mekanlar arasındaki işlevsel ilişkiler, bu mekânlar arasındaki sirkülasyon bağlantılarını, otellerdeki işlevlerin kentsel fonksiyonlara uyumunu ortaya koyan tasarlama problemleridir. Oteli oluşturan mekân birimleri amaçlara ve organizasyon ilişkilerine göre belirlenir. Kent otellerinde özellikle genel mekânlar arası ilişkinin doğru kurulması gerekmektedir. Kent otellerinde genel mekânlar oldukça önemlidir (Opak, 2009: 19). “Otel yapılarında, belirlenen işlevlere göre yer alan çeşitli mekânlar belli düzenlere göre organize edilebilirler. Ayrıca mekânsal organizasyon için bazı gereklilikler bulunabilir. Örneğin; özellikli odaların dış mekâna ve manzaraya bakması gibi. Benzer işleve sahip mekânlar bir çekirdek etrafında veya doğrusal olarak gruplanabilirler. Bazı mekânlar ise işlevsel nedenler ile diğer mekânlardan ayrılabilir. Örneğin; yatak odaları ile sosyal aktivitelerin bulunduğu mekânlar gibi (Yürek, 2007: 49).”



*Tablo 2.2. Otellerde Kullanıcıların İletişimde Oldukları Mekanlar
(Olalı, Korzay, 1989)*

Otel binalarının bütününde kullanım ve işlevi birbirine benzer nitelikte alanlar olarak tanımlanmalı, mekanlar arasındaki bağlantılar sağlanarak, hiyerarşik bir düzen dahilinde genel kullanım alanlarından, özel alanlara doğru olacak şekilde düzenlenmelidir. Kent oteli kapsamında değerlendirildiğinde, kent otellerinin işlev ve mekansal analizinin konaklama, yönetim ve sosyal aktiviteler olmak üzere üç grupta değerlendirildiği söylenebilir. Bu kapsamda bu bölümde bu üç grup analiz edilecektir.

2.3.1. Konaklama İşlevi ve Konaklamanın Mekansal Açısından İncelenmesi

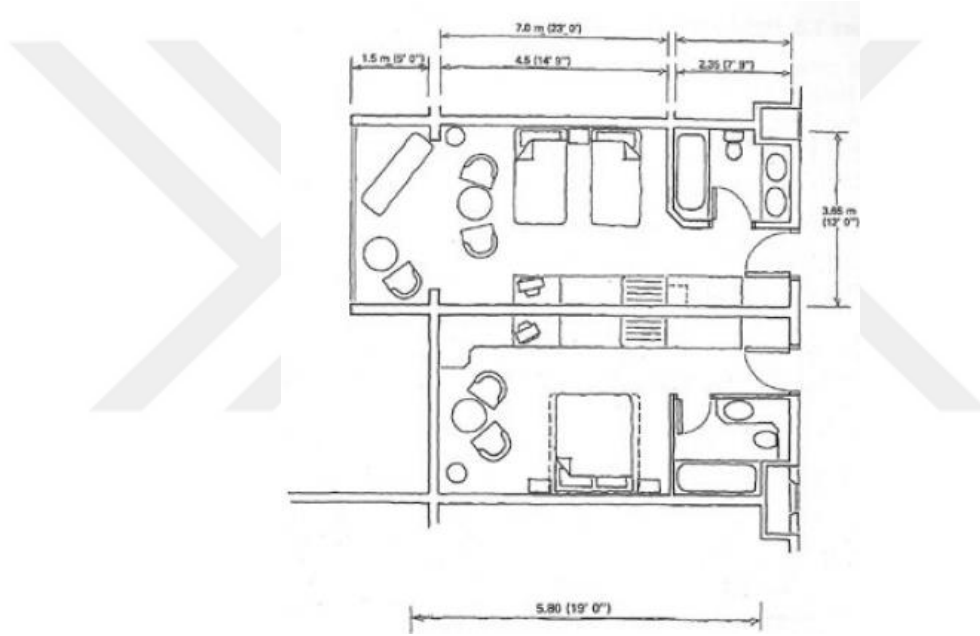
Kent otellerinde konaklama işlevi, otellerin temel amacı olan konaklama eylemine yönelik olan alanları ve bu alanlara hizmete yönelik diğer alanları kapsamaktadır. Bu kapsamda konaklama işlevi yatak odaları ve kat servisi olmak üzere iki bölümden oluşmaktadır.

Konaklama yapılarının çekirdeğini oluşturan yatak odaları, otel işletmelerinin en önemli bölümünü oluşturmaktadır. Bu kapsamda otel yatak odaları tasarlanırken düşünülen amaç, müşterinin maksimum arzularını minimum alan içinde ve en ekonomik şartlarla karşılamaktır. Otel yatak odası müşteriye ev konforunu sunabilmelidir (Yürek, 2007: 36). Kent otellerinde yatak odalarına yönelik sınıflandırmalar genel olarak yatak

sayılarına veya fiziksel yapılarına göre sınıflandırılmaktadır. Bu sınıflandırmalar şu şekildedir (Demirtaş, 2013: 200):

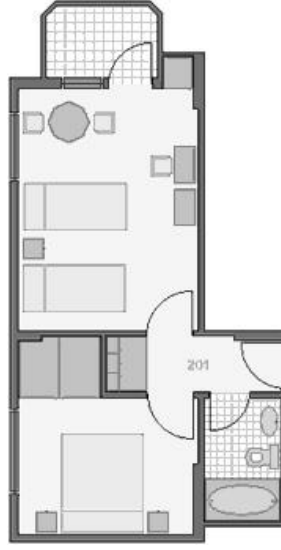
1. Yataklarına Göre Odalar:

- Tek kişilik oda (Single Room): Tek konuğun konakladığı oda türüdür. Odada bir veya daha fazla yatak bulunabilir.
- İki veya çift kişilik oda (Double Room (French-Twin)): İki konuğun konakladığı oda türüdür. Odada konukların tercihlerine göre çift kişilik bir yatak bulunabileceği gibi, iki konuğun konaklamasına uygun iki ayrı tek kişilik yatak bulunabilir. (Şekil 2.5.)



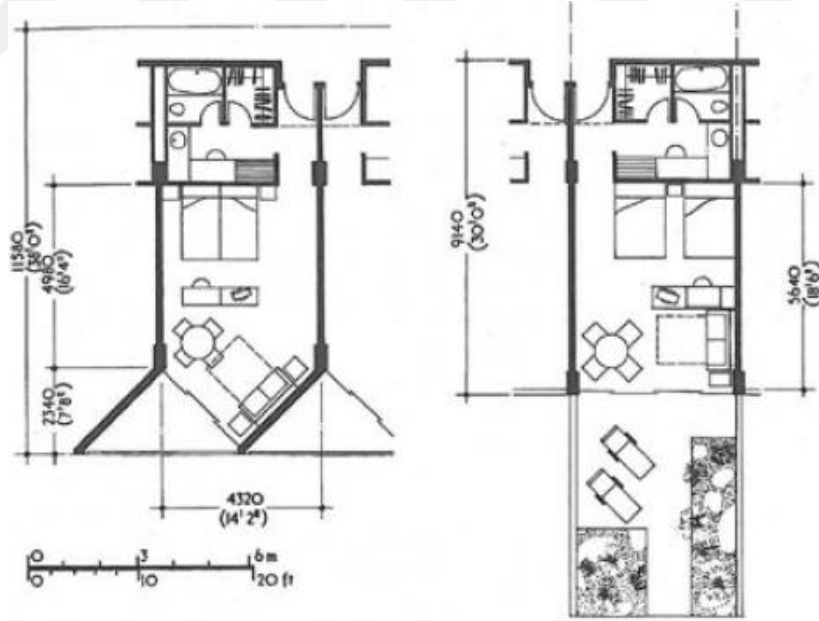
Şekil 2.5. Standart İki Kişilik ve Çift Kişilik French Oda Planı
(Lawson, 1995)

- Üç kişilik oda (Triple Room): Üç konuğun konakladığı oda türüdür. Odada en az bir çift kişilik ve bir tek kişilik yatak olmak üzere, üç ve üçten fazla konuğun konaklamasına imkan tanıyan yataklar bulunur. (Şekil 2.6.)



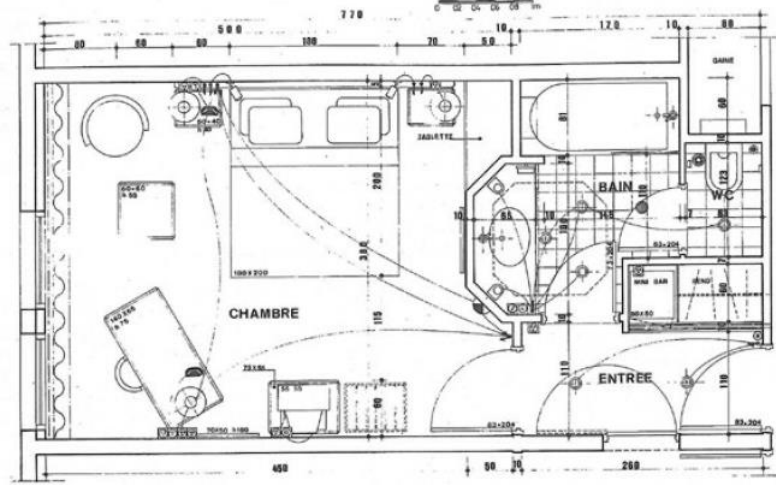
Şekil 2.6. Üç Kişilik Oda Planı Diapolis Otel (URL-5)

- Dört kişilik oda (Quad Room): Dört konuğun konakladığı oda türüdür. Odada en az iki çift kişilik yatak olmak üzere, bir çift iki tek veya dört tek kişilik yatağın bulunduğu dört ve dörtten fazla konuğun konakladığı yataklar bulunur. (Şekil 2.7.)



Şekil 2.7. Dört Kişilik Oda Planları (Lawson, 1995)

- Queen Room: Bu kategorideki odada standart ölçülere sahip yataklardan daha büyük ölçüde yataklar bulunmakta olup, konaklayan kişi sayısı farklılık göstermektedir. (Şekil 2.8.)



Şekil 2.8. Queen Oda Planı (Lawson, 1995)

- King Room: Bu tür odalar, “Queen odalarda” kullanılan yatak boyundan daha büyük yataklar bulunmakta olup, konaklayan kişi sayısı farklılık göstermektedir.

2. Fiziksel Yapılarına Göre Odalar:

- Süit oda (Suite Room): Süit tarzı odalarda bir salon veya oturma odası, bir veya birden fazla yatak odasına bağlanmaktadır. (Şekil 2.9)



Şekil 2.9. Süit Oda Planı Yarımada Otel (URL-6)

- Junior Suite: Junior suite odalar, suit odalardan daha farklı olup oturma bölümü ile uyuma bölümü aynı alanda bulunan geniş bir alana sahip odalardır. (Şekil 2.10.)



Şekil 2.10. Junior Süit Oda Planı Yarımada Otel (URL-7)

- Presidential Suite: Ekstra döşenmiş bir veya daha fazla yatak odalı, geniş oturma odası, resepsiyonlar için uygun özel bar ve mutfağı olan oda tipidir.
- Adjoining Room: Yan yana bulunan ve iki oda arasındaki bağlantının doğrudan sağlandığı odalardır.
- Connecting Room: İki farklı odanın bağlantı kapılarının açılmasıyla oluşturulan, konukların odanın koridora bağlanma kapısını kullanmadan iki oda arasında geçiş sağladığı, gerektiğinde kapılar ile birbirinden bağımsız iki ayrı odaya dönüşebilen odalardır.
- Stüdyo (Studio): Yatağa dönüştürülebilir bir kanepenin yer aldığı oda tipidir. Bu oda tipinde başka bir yatak da bulunabilir.
- Double- double: İçinde iki French ya da twin (iki ayrı) yatak bulunan oda tipidir. Bir ya da daha fazla kişi tarafından kullanılabilir.
- Adjacent Room: Birbirlerine yakın olan odalar. Örneğin, aynı katta ve/veya karşılıklı odalar.
- Regular Room: Normal yatak odalarıdır. Bu tip yataklar divan haline getirilemez.
- Show Room: Acentalara gösterilen örnek odalardır.

Her ne kadar kent otellerinin odaları yukarıdaki gibi sınıflandırılırsalar da, genel olarak tek kişilik, çift kişilik, engelli ve süit odaları şeklinde sınıflandırılmaktadır.

Kent otellerinde konaklama işlevi kapsamında incelenen bir diğer unsur, kat servisi hizmetidir. Kat servisi alanları otel katlarında günlük oda temizliğinin yapılması için gereken malzemelerin depolandığı, odalara hizmetin en kısa sürede ve en iyi şekilde verilmesi için otelin mutfak ve çamaşırhane gibi birimlerle bağlantıyı sağlayan merdiven ve asansör gibi bağlayıcı elemanların bulunduğu ara bölümlerdir. Otelin büyüklüğüne bağlı olarak her katta kirli çamaşırların, temizlik malzemelerinin, servis arabalarının depolanması için küçük bir lobi alanı bulunmalı, mutfak ve çamaşırhane ile katların bağlantısı için gerekli bölümlere gerek duyulmaktadır (Yürek, 2007: 39). “Personel çalışma mekânlarına konuklar girmemelidir. Aynı şekilde tamamlayıcı hizmetlerden yararlanan konukların da yatak katlarına çıkması önlenmelidir. Kullanımı ve işlevi benzer olan alanlar aralarında, bağlantı sağlanmalı veya gruplaştırılmalıdır (İldeniz, 1991: 46).”

2.3.2. Yönetim İşlevi ve Yönetim İşlevinin Mekansal Açından İncelenmesi

Otellerde yönetim işlevi, otel hizmetinin aksamadan yürütülmesi için otelin iç işlerine yönelik yönetimsel, teknik ve hizmet birimlerini kapsayan büro, çamaşırhane, mutfak ve personel kullanım alanlarını oluşturan bölümlerden oluşmaktadır. Bu bölümler otelin idari altyapısını oluşturmakla birlikte, otel konuklarının kullanım dışı alanlarıdır (Lawson, 1995: 32). Bu kapsamda bürolar bölümünde, otel yöneticilerinin ve idari kadrosunun odaları, personel odaları, revir odası, arşiv, santral, bagaj ve emanet deposu, satış ve rezervasyon ekibine ait yönetimsel odalar yer almaktadır.

Otellerin yönetim işlevi altında incelenen bir başka bölüm ise otelin altyapı hizmetlerinden biri olan temizlik işlerinin yürütüldüğü çamaşırhane bölümüdür. Çamaşırhane bölümü, otelin nitelik ve niceliğine göre değişik şekillerde planlanabilirken, genel olarak kirli çamaşırların ayrılması, çamaşırların yıkanması, kurutulması, ütülenmesi ve depolanmasına yönelik oda ve birimlerden oluşmaktadır.

Yönetim işlevi altında önemli bir bölüm olan bir diğer bölüm ise mutfak bölümüdür. Günümüz otel konaklama anlayışının salt geceyi geçirmeden ibaret olmadığı, konukların ve konaklama dışı müşterilerinin, otel restoranlarını da tercih etmeleri ile otellerin mutfak bölümleri de son yıllarda önem kazanan mimari bir yapı

durumuna gelmiştir. “Mutfak bölümü; ana mutfak, oda servisi, depolar, çöp çıkışı
mutfak şefi, mal



giriş ve tartı holünden meydana gelmektedir. Otelin mutfak bölümünde yer alması gereken çöp çıkışı, malzeme kontrolü ve alımı, mutfak şefi ve depolar kısmı bodrum katta yer almaktadır. Servis giriş çıkışı ve bodrumda yer alan mekânlar ile mutfak doğrudan bağlantılı olmayıp, bağlantı servis merdiveni ve asansörü ile sağlanmaktadır (Yürek, 2007: 42).”

Otellerin yönetim işlevi altında değerlendirilen ve konaklama işlevi ile doğrudan ilişkili olan, konukların konforuna yönelik altyapı hizmeti sunan teknik servis bölümüdür. “Teknik bölüm otel işletmelerinde teknik departman temelde iki işlevi yerine getirir. Bunlar, otel işletmesinin aydınlatma, ısıtma, soğutma havalandırma ve su hizmetlerini yerine getirmesini garanti etmek ve binanın ve tesislerin bakım onarım hizmetlerinin yerine getirilmesidir (Çetiner, 2002).” Teknik servis bölümü, otel işletmelerinin mekanik kalbi sayılabilen önemli bir bölümdür. Bu bölümde otelin ana elektrik sistemi, iklimlendirme ve klima sistemi, acil durumlara yönelik olarak yangın kontrol ve söndürme sistemi, gaz kontrol ve kesme sistemi, jeneratör, su tesisatı, havalandırma gibi önemli bölümler yer almaktadır.

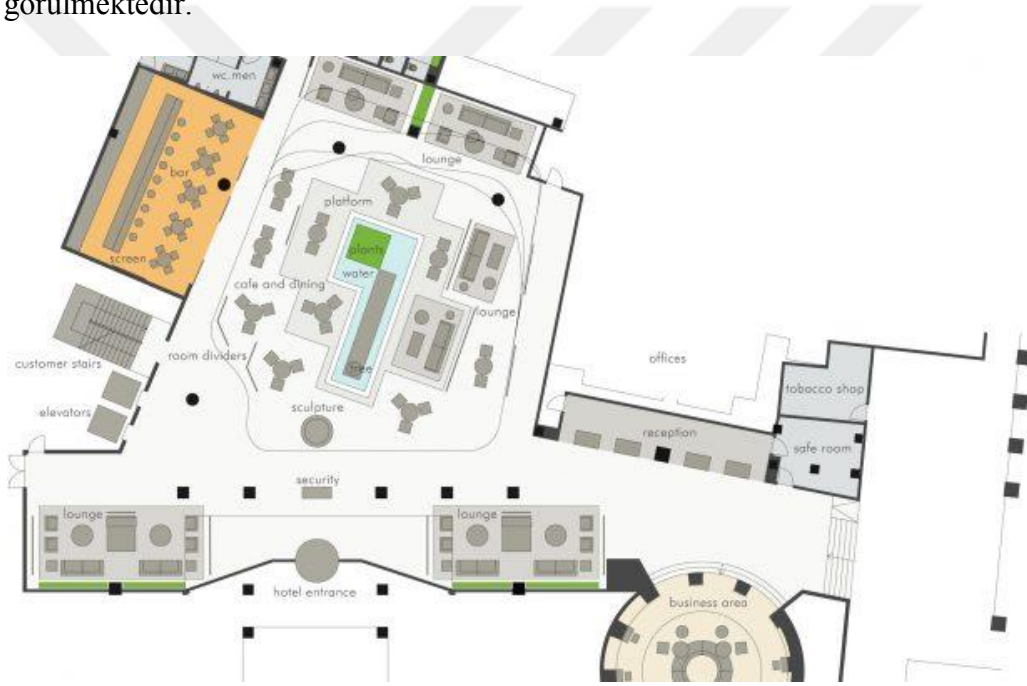
2.3.3. Sosyal İşlev ve Sosyal İşlevin Mekansal Açından İncelenmesi

Bir önceki bölümde detaylı bir şekilde belirtildiği gibi günümüzde oteller, salt konaklama işlevi değil, aynı zamanda sosyal faydalar sunarak klasik barınma ihtiyacına ek olarak, konuklarına çeşitli yemek, eğlenme, dinlenme, sosyalleşme, rekreasyon ve toplantı hizmetleri sunma yoluna gitmektedir. Bu kapsamda özellikle kent otellerinde önem kazanan bu hizmetler, otellerin sosyal işlevleri kapsamında değerlendirilmektedir.

Sosyal aktiviteler organizasyonu; lobi, yemek, eğlenme ve dinlenme, toplantı ve spor aktivitelerinin gerçekleştiği alanları içeren bölümlerden oluşmaktadır (Yürek, 2007: 47). Bu kapsamda bu bölümde otel tasarımı açısından ilk olarak incelenecek alan, bir bütün olarak otelin giriş bölümünü oluşturan ve konuk ile ilk temasın sağlandığı alanı kapsayan lobide olmak üzere resepsiyon, restoran ve kafe, ağırlama ve toplantı alanları, rekreasyon alanları, asansörlerin bulunduğu, genellikle giriş katını kaplayan alanlardır. (Şekil 2.10., Şekil 2.11., Şekil 2.12.) Aşağıda üç farklı nitelik ve niceliklere sahip üç otelinin lobi bölümünün planı verilmiştir.

Şekil 2.11.’da büyük ölçekli bir otel olan İstanbul’daki Radisson Blu Oteli lobi planı verilmiştir. Şekle bakıldığında otelin giriş kapı kısmı otelin niteliğine bağlı olarak

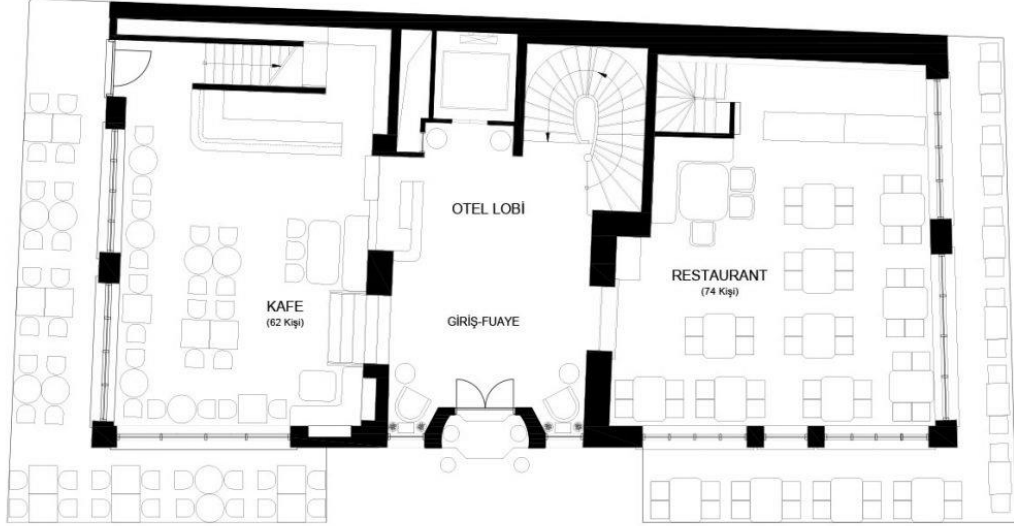
geniş bir alan verildiği, girişte güvenlik alanı konulduğu, girişin sağ ve sol kısımlarına konuklar için oturma ve dinleme alanlarının bulunduğu görülmektedir. Resepsiyon kısmına büyük bir alan ayrılırken, resepsiyon bölümünün arkasında idari ofislerin bulunduğu, yine resepsiyondan girişi sağlanan bir bagaj saklama odası planlandığı görülmektedir. Resepsiyonun tam karşısında ise toplantı alanı olarak bir “iş merkezinin” planlandığı görülmektedir. Yine otelin içinde tütün ürünleri satılan bir mağazanın bulunduğu görülmektedir. Lobini ortasında büyük bir havuzun ve heykelin bulunduğu, bu alanın çevresinde kafe ve yemek alanları ile dinlenme alanlarının bulunduğu görülmektedir. Bu dinlenme alanının karşısında otelin barının bulunduğu ve yine lobide otel odalarına çıkışta kullanmak için iki asansör ve merdivenlerin bulunduğu görülmektedir.



Şekil 2.11. Lobi Planı Radisson Blu Otel, İstanbul (URL-8)

Şekil 2.12.’de bir butik kent oteli olan Novetus Otelinin lobi planı verilmiştir. Novetus Otelinin, Radisson Blu otelinden daha küçük ölçekli bir kent oteli olması sebebiyle lobi alanını da daha küçük ölçekli tuttuğu görülmektedir. Giriş bölümünü lobi ve fuaye alanı olarak ayıran otel, salt konaklama değil, Ortaköy’de olması itibariyle bulunduğu bölgeye uygun olarak aynı zamanda konaklama dışındaki müşterilere uygun olarak hem restoran hem kafe hizmeti de sunduğu görülmektedir. Resepsiyon bölümünü

küçük tutan bu otelin genellikle lobi alanını restoran ve eğlence alanlarına ayırdığı görülmektedir.



Şekil 2.12. Butik Otel Lobi Planı 1 Novetus Butik Otel, İstanbul (URL-9)

Şekil 2.13.'de bir diğer kent oteli olan Azure Vista otelinin lobi planı verilmiştir. İzmir'in bir tatil ilçesinde olan Çeşme'de kurulu olan bu kent otelinde, Novetus Oteli örneğinde olduğu gibi giriş holü küçük tutulmuş, bununla birlikte lobinin sağ kısmına hem bir restoran, hem de bir restoran mutfağı konulmuştur. Bunun yanı sıra girişi dışarıdan sağlanan bir dükkanın bulunduğu bu otel örneğinde, aynı zamanda yerden tasarruf etmek amacıyla dört adet süit odanın da konulduğu görülmektedir.



Şekil 2.13. Butik Otel Lobi Planı 2 Azure Vista Oteli, İzmir (URL-10)

2.4.Otellerin Konumsal Açından İncelenmesi

Konum genel itibariyle bir işletmenin, ana faaliyetlerini devam ettirdiği coğrafi alandır. Oteller açısından ise konum, işletmenin konaklama, yeme içme veya eğlence gibi temel fonksiyonlarını ve bunlara bağlı ekonomik amaçlarını gerçekleştirebileceği uygun yer olarak tanımlanabilir (Barutçugil, 1984). Otel işletmelerinin konumu, o işletmenin uzun dönemli olarak etkinliklerini gerçekleştireceği ve o alanla bütünleşeceği bir alan olup, otelin konum seçimi, o otelin hangi bölgede, hangi konum üzerinde kurulacağına yönelik işlemlerdir. (Demirdöğen ve Bilgili, 2004; Eleren, 2007). Bir turizm işletmesi için kuruluş yeri ise; işletmenin konaklama, yeme-içme veya eğlence gibi temel fonksiyonlarını ve bunlara bağlı ekonomik amaçlarını gerçekleştirebileceği uygun yer olarak tanımlanabilir (Barutçugil, 1984).

Otellerin konumu, otelin temel işlevlerini ifa edeceği ve ekonomik hedeflerine en uygun nitelikte olduğu kabul edilen yerdir. Bu kapsamda otel işletmeleri için en uygun yer, işletmenin bir yerde kurulması sonrasında maksimum karlılığı sağlayan, başka bir ifadeyle hizmet veya ürün birimine düşen maliyet minimuma indiren konumdur. Benzer bir görüşe göre otel işletmelerinin konumu, işletmenin yaşaması ve gelişimi için zorunlu durumdaki yaşam alanıdır (Olalı ve Korzay, 1993).

Barutçugil (1984) otel işletmelerinin konumuna dair karar almada dikkate alınacak faktörleri “doğal faktörler, ekonomik ve sosyal faktörler, yasal faktörler, diğer faktörler” olmak üzere dört ana grupta incelemektedir. Doğal faktörler, iklim, su

kaynakları, kaplıca, plaj, orman, koru, deniz, dağ gibi doğal faktörlere olan yakınlığı, arazi yapısı, nüfusun yerleşme durumu gibi faktörlerdir (Olalı ve Korzay, 1993; Barutçugil, 1984). Ekonomik ve sosyal faktörlere bakıldığında ise, ulaşım imkanlarına olan yakınlıkları, arazi ve inşaat giderleri, yerel finansal kolaylıklar, alt yapı ve hizmetlerin varlığı, çevredeki sosyal ve kültürel aktivitelerin varlığı gibi faktörlerdir. Yasal faktörler bakımından incelendiğinde, ülkelerin otel işletmesi kurumuna dair yasalarla teşvik edilen veya engellenen bölge ve alanlar, imar durumu, işletmeye izin verilen yükseklik, koruma ve sit alanları ve milli parkların otel işletmesine olan yakınlığı, bölgedeki kamu kurumlarının turizm işletmelerine yönelik olan tutumları gibi faktörlerdir. Diğer faktörler ise işletmenin öze eğilimleri, yerel ve yabancı turistlerin şahsi görüşleri, bölge halkının tutumları gibi faktörler diğer faktörler kapsamında değerlendirilen faktörlerdir (Barutçugil, 1984). Doğulu (1994) ise bu faktörlere ek olarak arsa faktörünü eklemektedir. Arsa faktörüne göre arsanın sahip olduğu büyüklük bakımından, otelin ana yollara olan bağlantı imkanı, otelin büyüklüğü ve bu kapsamda otelde restoran, bar, rekreasyon alanları, iş merkezi alanları gibi sosyal imkanların varlığı gibi olanaklar bir otel işletmesinin konumunda etkili faktörlerdir.

Bu kapsamda otel işletmelerinin konumuna etki eden bu faktörler, otel işletmesinin özelliklerine göre farklı önem seviyesine sahiptir. Örnek olarak dağ ve deniz konseptli otellerde doğal faktörler öncelikli olurken, kent otellerinde ise bilhassa ekonomik ve sosyal faktörler ile arsa faktörü önceliklidir.

2.5.Kent Oteli Kavramı

Kent otelleri, ilk olarak kent merkezlerinde konukların konaklama ihtiyacını karşılamak için kurulmuş olup, günümüzde gerçekleşen değişim ve gelişimlerle birlikte salt konaklama değil, aynı zamanda konukların yeme içme, toplantı, spor, rekreasyon gibi çeşitli faaliyetlerine de yanıt veren kent merkezlerinde kurulan otellerdir. “Kent otellerinin tek kriteri kent içinde konumlanmasıdır (Gökdağ Aydın, 2009: 48).”

Turizm sektörünün gelişiminde turizmin yıl geneline yayılması en önemli hedefler arasındadır. Günümüz turizm sektöründe bilhassa kültür, iş kongre turizmin önem kazanması da turizm işletmelerinin bu turizm dalında önemli bir faktör olmasına neden olmuştur. Bu kapsamda kent otelleri de tüm bu gelişmelere eşdeğer olarak önem kazanmıştır. Kent otellerinin kullanım kriterleri de, kültür ve kongre turizminin

yaygınlaşmasına paralel olarak gelişim göstermiştir. Kent otelleri, “kentin içindeki değerleri görmeye gelen turistlere daha cazip gelmektedir. Kentin merkezinde olup ulaşım kolaylığının olması, kentli ile aynı mekanları yaşamak, güvenilir olması gibi avantajları olan kent otelleri, fırsatların farkında olup, bu fırsatları değerlendirme adına çaba göstermektedir (Gökdağ Aydın, 2009: 42).”

Kent otelleri sadece konaklama işlevi için kullanılmamakta, aynı zamanda ortak kullanım alanlarından da faydalanılmaktadır. Özellikle kongre-iş turizmi için lobi ve toplantı salonları oldukça tercih edilen mekanlardır. Toplantı ya da mesai sonunda ise restoran, spor salonu, havuz bölümü gibi dinlenme ve rahatlama mekanları kullanılmaktadır. Bu durum, otellerin ortak kullanım alanlarının yatak bölümleri kadar önem kazanmasını sağlamıştır. Kültür turizminde ise amacın kenti görmek ve kentteki kültürü öğrenmek olması, turistin kentin içinde konaklama isteğini tetiklemektedir. Bu durum kent otellerinin önemini bir kez daha vurgulamaktadır (Gökdağ Aydın, 2009: 4). Kent otellerinin sahip olduğu kendine has nitelikleri, otelin müşteri kitlesi ve hizmet anlayışı kapsamında değişmektedir. Kent otellerini meydana getiren mekan üniteleri otelin amaçları ve organizasyon ilişkileri kapsamında belirlenmektedir. Her

kent otelinde standart konaklama üniteleri ile birlikte kendi kurgusuna has üniteler de bulunmaktadır. “Otelin kullanıcıları tatil için konakladıklarında tarihi ve turistik yerleri gezerken, rahat edebilecekleri eğlenip dinlenecekleri bir mekan ararken; iş amaçlı konakladıklarında otelde toplantı yapabilecekleri rahat ve konforlu bir mekan aramaktadırlar (Aydın, 2009: 49).”

Kent otellerinin konumunu belirlemede, kentin işleyiş şekli, kent sirkülasyonunun otele yükleyeceği işlev ve bulunduğu bölgenin mimari dokusu dikkate alınmaktadır. Otelin konumunun yoğun yapılaşmanın olduğu bir kent merkezi veya bir sayfiye yerinde olması, otelin genel yerleşimini ve otel yapısının çevreyle bağlantısını direkt olarak etkilemektedir (Yakartepe, 2011: 83). Örnek olarak, iş turizmi kapsamında kullanılan bir kent otelinin konum seçiminde, ulaşım araçlarına, iş merkezlerine ve gerekli diğer merkezlere yakın olması ve çevre ile uyumlu bir mimari dokuya sahip olması iş turizmi kapsamında oteli kullanan kullanıcılar için tercih sebebi olmaktadır durumundadır. Böylelikle bu durum, kentsel gelişimi ve merkeze yakın konumdaki kent otellerinin nicel ve nitel olarak gelişiminin sağlanmasına neden olmaktadır.

Kent otellerinin bulunduğu konum seçilirken (Ersoy, 2012: 43),

- i. Uygun ulaşımına sahip olması,
- ii. Keyifli ve hoş bir çevresinin bulunması,
- iii. Kolay erişimli ve geniş bir park alanına sahip olması,
- iv. Halka açık mekanlarının bulunması,
- v. Gerekli durumlarda çevre otellerle birleşebilmesi göz önüne alınmalıdır.

Kent otellerinin sahip olduğu nitelikler değerlendirildiğinde, bu durum kentlerin karakteristik niteliklerinin oluşturulmasına ve sınıflandırılmalarına neden olmuştur. Bu kapsamda kent otellerinin sınıflandırılmaları ve karakteristik niteliklerini Kwang (2004: 7) şu şekilde açıklamaktadır:

1. Ticari oteller: Bu oteller iş turizmi kapsamında iş seyahatinde bulunan kullanıcılara, orta seviyede ücret ve ulaşım olanaklarına yakınlık gibi olanaklar sunmaktadır.
2. Rezidans oteller: Bu oteller, uzun süre konaklayacak olan konuklara yöneliktir. Bu kapsamda konuk odaları günlük ihtiyaçlara yönelik işlevlere sahip olarak dizayn edilmektedir (Lawson, 1995: 90).
3. Terminal otelleri: Bu oteller, çeşitli ana ulaşım merkezlerine olan yakınlığı sebebiyle tercih edilmekte olup, diğer otellerin sahip olduğu standart niteliklere sahiptir. Bu otellere havalimanı otelleri, istasyon otelleri, liman otelleri örnek verilebilir.
4. Apart otel: Bu oteller uzun süreli konaklayan kullanıcılar için odalarda mutfağın bulunduğu otellerdir.

BÖLÜM 3. KENT OTELLERİNDE TASARIM KRİTERLERİ

3.1. Kent Otelleri Tasarımını Etkileyen Faktörler

3.1.1. Ekonomik Faktörler

Otel işletmelerinin temel amacı, her iktisadi işletmede olduğu gibi karlılık elde etmektir. Bu amaca ulaşmak amacıyla ilk olarak alt yapı, arsa, inşaat giderleri ve işletmenin açılması sonrası işletme giderlerinin saptanması gerekmektedir. Bu kapsamda kent otellerinin tasarımı, işletme süresince yaşanabilecek olası risklerin göz önünde bulundurularak yapılması gerekmektedir. Nitekim bu riskler, “bölgenin veya şehrin özelliklerine, sunulacak hizmetlerin pazarlama kapasitesine, nüfus yoğunluğuna, ulaşım, diğer rakip konaklama yapı potansiyeline ve kullanıcı grubunun yarattığı ekonomik boyuta göre yapıyı biçimlendirir (Opak, 2009: 27).”

Tasarım evresinde mimari konuda alınacak kararlar, kent otellerinin ekonomik boyutunu önemli derecede etkilemektedir. Bu amaçla tasarımcının yapacağı mekansal düzenleme ve mekanlar arası fonksiyonel ilişkinin kurulmasına dair alınan kararlar, işletme maliyetlerinin azalmasına neden olur. Örneğin, etkin bir planlamayla beraber, gelişen teknolojinin sunduğu endüstrileşmiş yapı sistemlerinin kullanılması büyük ölçekli binalarda ekonomiyi direkt olarak etkiler (Kanyılmaz, 2010: 20).

3.1.2. Teknolojik faktörler

Teknoloji, özellikle 20. yy.'da hızlı bir gelişme göstermiş, bu gelişim otel işletmelerini de direkt olarak etkilemiştir. 19. yy.'da sıcak su ve asansör imkanlarının sunulması kent otelleri için bir lüks olurken, günümüzde bu unsurlar standart bir hal almış, kullanıcılar artık gelişen teknolojilerle birlikte otellerden daha farklı hizmetler talep etmeye başlamıştır. Bu kapsamda yaşanan gelişmeler, kent otellerinin tasarımını da etkilemiştir. Artık kullanıcılar otellerden salt yatak ve yemek değil, aynı zamanda hızlı ve kesintisiz iletişim imkanları, can ve mal güvenliklerinin korunması, kullanıcı isteklerine göre zamanlandırılabilen iklimlendirme ve aydınlatma sistemleri, enerji tasarrufu ve çevre dostu tasarımların ön plana çıkmasını talep etmektedir.

Kent nüfuslarının artmasıyla birlikte değişen sosyo-ekonomik yapı, aynı zamanda kentlerin suç yapılarını da etkilemiş, bu durum kent merkezlerinde konaklayan kullanıcıların, konakladıkları süre içinde otel içinde can ve mal güvenliklerinin korunmasını talep etmelerine neden olmuştur. Teknolojik gelişmelerle birlikte ortaya çıkan alarm, kamera, parmak izi okutucuları vb. güvenlik sistemleri donanımları, kent otel tasarımını etkileyen teknolojik faktörlerdendir (Şekerci, 2015: 34). Güvenlik olgusu, salt olası bir hırsızlığa karşı değil, aynı zamanda yangın, sel, deprem gibi doğal afetlere yönelik olarak da kullanılmaktadır. Bu kapsamda kent otelleri de yangın, sel vb. afetlere karşı duman detektörü, ısıya duyarlı yangın söndürme sistemleri gibi güvenlik donanımları, kent oteli tasarımını etkileyen diğer bir teknolojik faktördür (Lawson, 1995: 187). “Tasarımda, yangına karşı alınacak önlemler için, yangın duvarları ve baca kapakları gibi yangının yayılmasını önleyecek yapı elemanları öngörülür. Ayrıca, binada alarm, duman ve ısı algılayıcı sistemler ile erken uyarı olanağı ile sağlanır. Binanın yangın anında hızlı ve güvenli boşaltılmasını sağlayacak duman ve ısı korunumlu yangın merdivenleri de otellerin planlamasında önemli bir yere sahiptir (Şekerci, 2015: 34).”

Otel tasarımına etki eden bir diğer teknolojik faktör ise enerji kontrolüdür. Sürdürülebilirlik ve ekoloji konseptlerinin mimarlıkta önemli iki kavram olmasıyla birlikte, bu iki kavram günümüz mimarlarının tasarımlarında dikkate alması gereken iki önemli faktör durumuna gelmiştir. Enerji tasarrufunun en etkin şekli; ısıtma, havalandırma, iklimlendirme, aydınlatma ekipmanlarında ve sıhhi tesisatta enerji korunumuna yönelik tasarım ve işletme ile olur. Teknolojik faktörler, otellerin işletme yöntemlerini ve donanımlarını etkilediği gibi, teknolojik gelişmelerin yapı sistemlerini çeşitlendirmesi ile birlikte seçilen taşıyıcı sistemlere göre otellerin tasarımlarının da farklılaşmasına olanak sağlar. Günümüzde teknolojik donanımlar tasarımlarda öncelik kazanmakta ve otellere tercih edilmesi yönünde artı değer kazandırmaktadır (Şekerci, 2015: 34).

3.1.3. Sosyo- kültürel faktörler

Kent nüfusunun ve bireyselleşmenin artması, sosyal eğilimlerin değişim göstermesi ve küreselleşme ile birlikte küresel bir kültürün oluşması ile oluşan sosyo-kültürel değişimler turizm sektörünü doğrudan etkilemiş, bu durum da otel

tasarımlarında doğrudan bir etkiye neden olmuştur. “Toplumun beklentilerinde görülen değişiklikler,



aynı zamanda turizm işletmelerinin yönetiminde de değişikliklerin yapılmasını gerektirmektedir. Lüks bir olgu olarak görülen tatil olgusu, günümüzde bir zorunluluk olarak görülmeye başlanmıştır. Bunun yanı sıra turistler konakladıkları tesislerde sadece yeme-içme ve konaklama ihtiyaçlarını karşılamak değil, eğlence, animasyon ve rekreasyon faaliyetlerine de katılmak istemektedirler. Bu nedenlerle turizm işletmelerinde tüm bu faaliyetler vazgeçilmez bir unsur olmuştur (Topaloğlu ve Tunç 1997; akt., Akçakaya, 2014: 31-32).”

3.1.4. Çevresel faktörler

Kent otellerinin tasarımını etkileyen çevresel faktörler doğal ve fiziki çevre faktörler olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Otel tasarımında etkili olan doğal çevre faktörleri, otelin bulunduğu çevrenin jeolojik yapı, iklim, bitki örtüsü, otelin cephesi, etkili olan rüzgarlar, çevresindeki doğal güzellikler ve manzara gibi faktörlerdir. Bu kapsamda otel tasarımında doğal çevre faktörleri, otel yapılarında enerji verimliliklerinin maksimize edilmesi, iklimsel, akustik, aydınlatmaya dair konfor şartlarının minimum enerji harcaması ile yapılmasında doğrudan etkilidir. Fiziksel çevre faktörleri ise Erkman (1982) tarafından “insanın herhangi bir süre için içinde yaşadığı ve karşılıklı etkileşimde bulunduğu her türlü fiziki alanı belirleyen, yapay çevre” olarak tanımlanmaktadır (Şekerci, 2015: 35). Otel tasarımında etkili olan fiziksel çevre faktörleri ise otelin bulunduğu çevrenin sahip olduğu mimari doku, imar durumu, yasal şartlar, ulaşım imkanları gibi etkenlerdir.

Kent otelleri kapsamında değerlendirildiğinde, otel tasarımlarının şehir planlamaya uygun olarak düzenlendiği ve otel yapıları için uygun bölgelerin sağlanması ve işletme ve tasarımında çevresel faktörlerin dikkate alınması durumunda çevreye etkin bir yapılaşma teşkil edilmiş olmaktadır. Bu durumun aksi olması durumunda, kontrolsüz olarak gerçekleşen çarpık yapılaşma ile çevreye, canlı yaşamına ve kent silüeti zarar görebilmektedir. Bu kapsamda otellerin mimari tasarımları yapılırken, tasarımcıların çevresel faktörlerin dikkate alınması ve çevreye uyumlu olarak varlıklarını devam ettiren bir yapı tasarımları beklenmektedir.

3.2. 21.Yüzyıl Kent Otelleri Tasarım Kriterleri

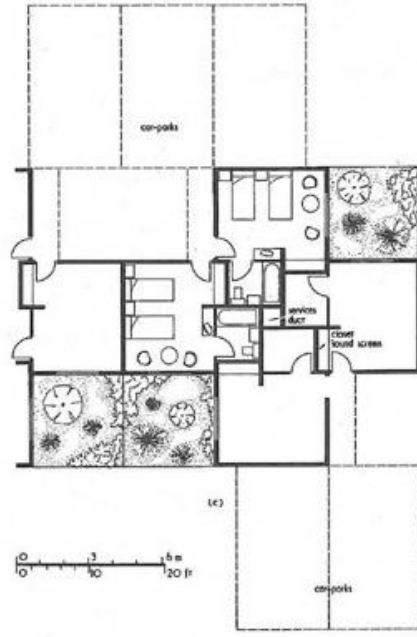
3.2.1. Konaklama Bölümü Tasarım Kriterleri

Otellerde konaklama bölümü, otellerin en temel işlevi olan konaklama faaliyetini karşılayan alanları ve bu alanlara ulaşılan ve hizmet edilen alanları kapsamaktadır. Konaklama bölümünde “odalar, konuklar ve servis için ayrılmış asansör hacimleri, yangın merdivenleri, çamaşır deposu ve servis aktarım alanları (Rutes, 2001: 259)” bulunmaktadır. Bu araştırmada konaklama bölümü, odalar ve kat koridorları olmak üzere iki bölümde incelenecektir.

3.2.1.1.Odalar

Yatak odaları, kullanıcıların konaklama ve yatma işlevinin karşılandığı özel alanlardır. Otel içindeki konumu, genel olarak ortak kullanım alanlarının üstünde, misafir asansörleri, servis asansörleri, çamaşır deposu, yangın merdiveni ve servis aktarımını sağlayan kat ofislerinin de bulunduğu yatak katında yer almaktadır. Tasarıma bağlı olarak yatak odaları; standart oda, suit odalar ve kral dairesi olarak çeşitlenmektedir (Ersoy, 2012: 40). Konuk odaları genellikle otelin %65-85’ini kapsamaktadır (Rutes, 2001: 259). Özellikle kent otellerinde işletmecinin kar oranlarını yükseklerde tutması için, dönüştürülen bir binanın “karlı bir işletme” olabilmesi için irdelediği ilk kriter oda sayısıdır. Bir gecelik konaklama fiyatı ve yıl içindeki ortalama doluluk sayısı ile hesaplanan optimum oda sayısı; şehir içinde mevcut yapılardan dönüştürülen otel projelerinde ve sınırlı arsa alanı üzerine yapılan binalarda verimli bir işletme için gerekli oda sayısına ulaşılmasını zorlaştırmaktadır. Bu nedenle de, yatak alanlarının giderek düşmeye başladığı gözlemlenmektedir (Akçakaya, 2014: 40).

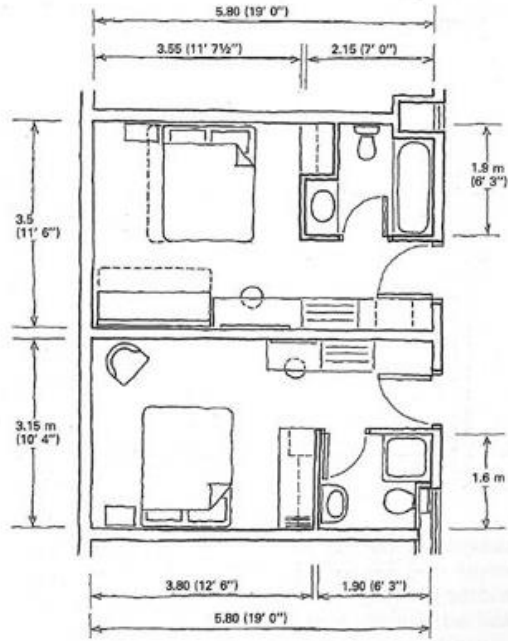
Otel odası için en kritik boyut genişliktir. Kural olarak, dış duvarlardan (doğal ışık, manzara) maksimum fayda elde edilmelidir. Genişliğin arttırılması, oda sayısını azaltırken, koridorların uzunluğunu ve çevre duvar uzunluğunun oranını arttırmaktadır (Lawson, 1995: 225).



Şekil 3.1. Standart Bir Kent Oteli Kat Yerleşimi (Lawson, 1995)

Lawson'a (1995: 225) göre odalar, her biri rahat kullanım ve temizlik için yeterli etkinlik alanına sahip çeşitli işlevler için alanlar sağlamayı planlamaktadır. Bu kapsamda bir otel odasının minimum kullanım alanı şu şekildedir:

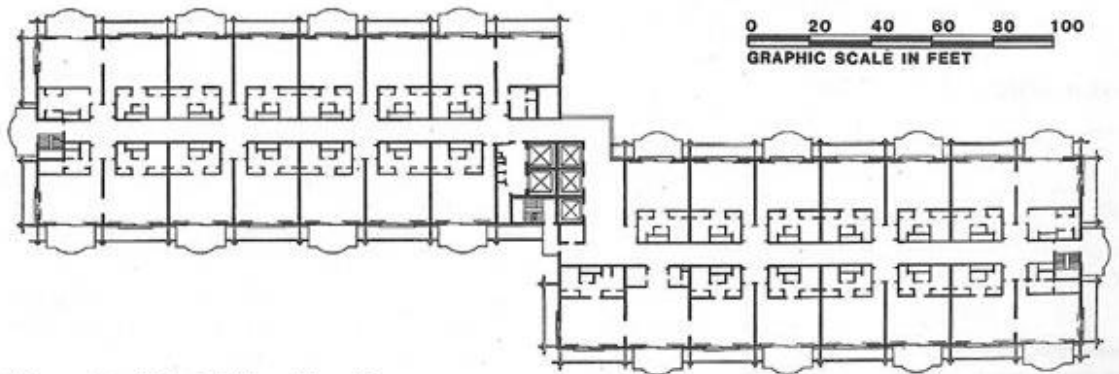
- Salon/çalışma alanları pencere kenarında, güneş ışığını alacak şekilde konumlandırılmalıdır.
- Yatak alanı pencereden uzak, sessiz ve girişten uzak bir bölümde olmalıdır.
- Giyinme alanı iyi ışık alan bir alanda ve çeşitli kullanım işlevlerine sahip bir alanda konumlandırılmalıdır.
- Bagaj alanı girişe yakın ve kolay erişilebilir bir alanda konumlandırılmalıdır.
- Banyo alanı kullanım alanından ayrı, ses yalıtımlı bir alanda konumlandırılmalıdır.



Şekil 3.2. Standart Bir Oda Yerleşimi (Lawson, 1995)

3.2.1.2. Kat koridorları

Oteller hususunda çok mühim olan odalara gidişi sağlayan ve odalara girilmeden evvel genel itibariyle otel ve oda ile alakalı bütün algıları sil baştan değiştirebilen bölümler olan kat koridorlarıdır. Genel olarak birbiri ardı sıra dizilmiş olan odaların kapıları bir tekrar içinde devam etmektedirler. Kat koridorları sırasıyla, yatak odaları ve bu yatak odalarına servisi sağlayan kat ofisleri ve düşey sirkülasyonu sağlayan asansör ve merdiven hollerinden meydana gelmektedir.



Şekil 3.3. Kahala Hilton Kent Oteli Kat Planı (Lawson, 1995)

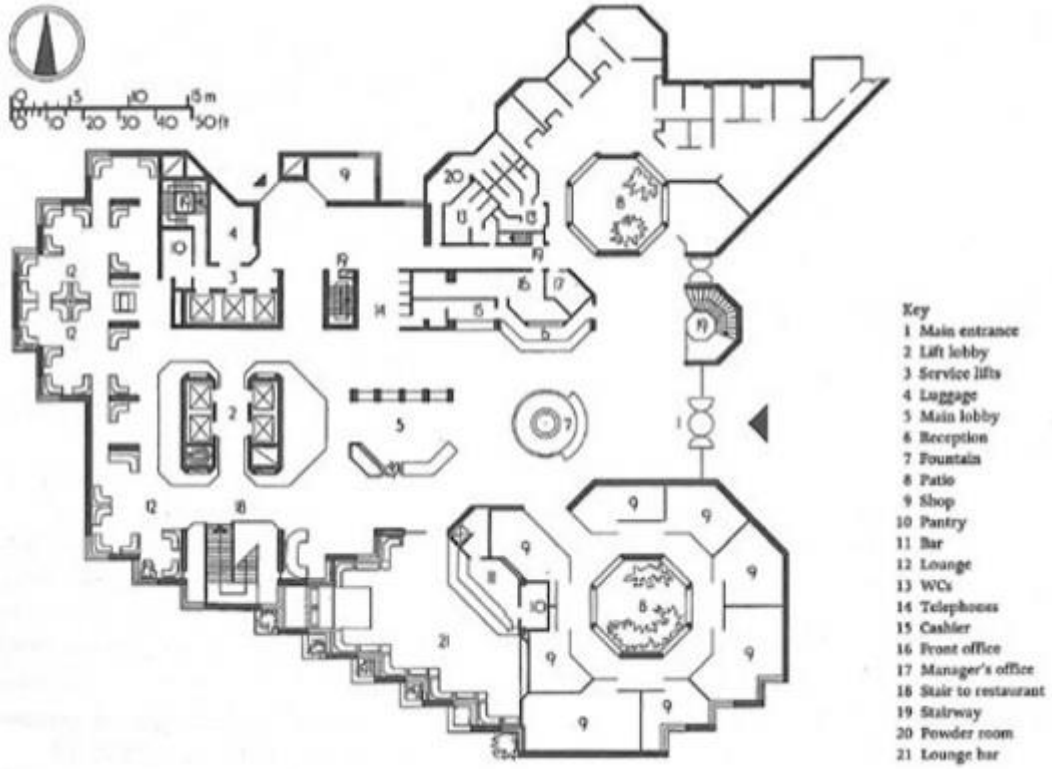
3.2.2. Ortak Alanlar

3.2.2.1.Lobi

Gelen misafirlere tasarımı ile ilk izlenim verir ve konaklayan misafirlerin de sık sık etkileşime girdiği bir mekandır. Ayrıca alışveriş, tanıtım gibi bir takım etkinliklere ev sahipliği yapar. Dolayısıyla lobinin tasarımı, otel karakterinde kritik rol oynar.

Lawson'unda (1995: 203) belirttiği gibi, lobide önem arz eden bir takım ana elemanlar ve tasarım kriterleri bulunur;

- Sirkülasyon alanları en azından 2 insan ve bagajlarının hareket edebileceği şekilde tasarlanmalıdır
- Lobiler, genellikle otelin neredeyse tüm alanlarına ulaşımı sağlayabilen merkezi alanlar oldukları için yönlendirmeler çeşitli işaretler ile açık ve anlaşılır yapılmalıdır,
- Karşılama bölümü, asıl kullanım amacını temsil eder. Taşıyıcı elemanlardan arınmış, girişten açıkça görünür ferah bir alan olmalıdır. Sirkülasyon alanından en azından 1.25m ila 6m geri çekilmelidir. Büyük ölçekli otellerde bu daha da arttırılabilir,
- Sirkülasyon alanları en azından 2 insan ve bagajlarının hareket edebileceği şekilde tasarlanmalıdır
- Materyal ve renk seçimleri, otelin karakterine etki edeceğinden özenle seçilmelidir.

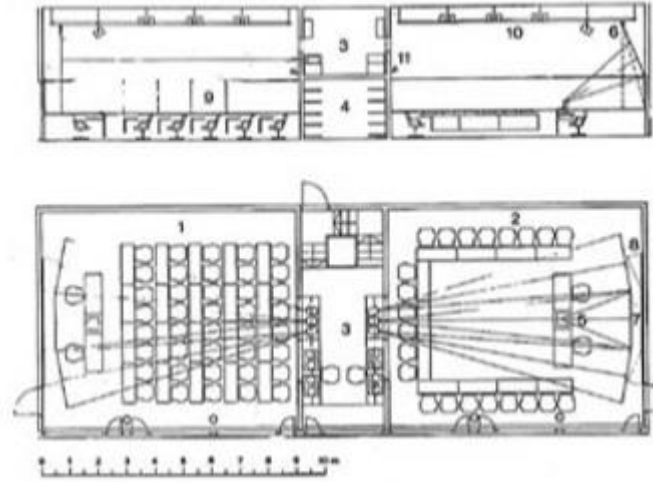


Şekil 3.4. Örnek Lobi Planlaması (Lawson, 1995)

3.2.2.2. Konferans/Toplantı salonu

Kitlelere hizmet eder ve otele yüksek sayıda misafir çekme potansiyelleri vardır. Otel lokasyonuna göre toplantı salonunun otel içerisindeki konumu, kapasitesi ve fonksiyonları değişebilir. Kentin içinde bulunan otellerin kazancının büyük oranı, genellikle iş amaçlı konaklayan misafirlerden gelmektedir. Bu nedenle toplantı salonlarının kentin içinde bulunan otellerde önemleri artar. Toplantı salonları;

- Farklı etkinliklere hizmet edebilecek esneklikte olabilmesi için mümkün olduğunca kolonlardan arınmış, geniş alanlar olmalıdır,
- Hem otel lobisinden ulaşımı hem de dışarıdan gelen misafirler için ayrı bir giriş tasarlanmalı ve araç park yeri sunabilmelidir,
- Kendine ait tuvalet ve vestiyer hizmetleri bulunmalıdır,
- Yiyecek-içecek hizmeti için servis alanları planlanmalıdır (Lawson, 1995: 260).



- Key**
- | | |
|---|---------------------------------------|
| 1 Maximum fitting, 2 + 40 seats | 5 Overhead projector |
| 2 Square fitting, 2 + 22 seats | 6 Screens |
| 3 Operating room with projectors and CCTV-centre with monitors and tape recorders | 7 White-board |
| 4 Storage | 8 Flaps |
| | 9 Magnetic tracks for fixing flaps |
| | 10 Grid for audiovisual installations |
| | 11 Servo-controlled TV-camera |
- (b) Plan of conference room

Şekil 3.5. Örnek Konferans Salonu Planlaması (Lawson, 1995)

3.2.2.3.Yemek salonu

Konaklama yapan misafirlerin otelden mutlu ayrılmalarındaki en önemli faktörlerden bir tanesi yemek sunumudur. Otelin tipine ve konumuna göre, misafirlerin bu faktörden beklentisi değişmektedir. Sahilde konumlanan bir otel yemek sunumuna kent merkezindeki bir otelden daha fazla özen göstermelidir. Dolayısıyla tasarım buna göre şekillenir. Mutfak dizaynı, restoran kapasitesi, kullanılan materyallere ayrılacak bütçe bu faktörler göz önüne alınarak planlanmalıdır.

Genel anlamda yemek salonlarının tasarım kriterleri aşağıdaki şekilde sıralanabilir;

- Konsept ve sunum tarzı düşünülmelidir,
- Sirkülasyon alanları ve oturma planları oluşturulmalıdır,
- Teknik ve servis gereklilikleri tasarıma entegre edilmelidir,

- Dekorasyon detayları, mobilya ve malzeme seçimleri tasarım ile bütüncül düşünölmelidir (Lawson, 1995: 245).

3.2.2.4.Rekreasyon alanları

Otellerde sunulan rekreasyon alanları oldukça otele göre oldukça değişkendir. Bu noktada otelin konumu, konaklama kapasitesi, hitap edilen kitle, maliyet bütçesi gibi bir takım etkenler tasarımı şekillendirir.

- Ekonomik konaklama amaçlı otellerde bu alanlar oyun odası, çocuk oyun alanı, küçük havuz ile sınırlıdır,
- Orta seviye kent otellerinde fitness salonu, aerobik odası, kapalı yüzme havuzu, jakuzi bölümü, sauna, solaryum, güzellik salonu, masaj odası, bilardo odası gibi iç mekan fonksiyonları planlanır,
- Daha lüks ve resort otellerde bu iç mekanlara ek olarak açık yüzme havuzu, tenis sahası, voleybol sahası, çocuk oyun parkları ve ön görölen ihtiyaca yönelik farklı rekreasyon alanları tasarlanır.

BÖLÜM 4. KENT İÇİNDEKİ KONUMUNUN PLANLAMA ÜZERİNDEKİ ETKİSİ

Kent otelleri, her ne kadar genel bir kavram altında anılsalarda kendi içlerinde çok çeşitlidirler. Bu çeşitlenmede konum, konsept, maliyet, kullanıcı profili gibi birçok etken bulunur. Örneğin; kentin merkezindeki oteller ile kentin kıyı kısmındaki oteller, genel olarak kent otelleri olarak anılsalarda birbirlerinden farklı tasarlanmalıdırlar.

Kent merkezinde bulunan otellerin etrafında çamaşırhane, restoran, etkinlik salonu, spor ve eğlence merkezleri, kuaförler gibi birçok kent alt yapısı bulunur. Bu alt yapılar kent merkezindeki otelleri besler. Otel, bu hizmetleri kendi bünyesinde bulundurmaz, böylece maliyetini düşürür. Düşen maliyet sayesinde kullanıcıya daha ekonomik bir konaklama sağlama imkanı verir. Ekonomik konaklamanın yanında, misafirler ihtiyaç duyduğu zaman bu şehir alt yapılarına lokasyon sayesinde kolaylıkla erişebilir. Böylece misafirler, kullanmak istemeyebilecekleri bu hizmetlerin bedelini ödemek zorunda kalmaz fakat dilediği zaman da yakınlarında bu hizmetlere erişebilir.

Merkezden uzak, çevresinde şehirdeki alt yapılar bulunmayan oteller ise misafirlerine bu hizmetleri kendileri sunmak durumunda kalırlar. Buldukları konum nedeniyle bu hizmetleri dışarıdan karşılamak mümkün olmayabilir veya maliyeti istenenden fazla artırabilir. Bu oteller; konuklarına yemek servisi yapabilmek için daha özenli restoran ve mutfak tasarımına, çamaşır yıkama ve kurutma hizmetleri sunabilmek için kapasiteye uygun çamaşırhane planlamasına, lokasyonun sunamadığı kuaför ve rekreasyon alanı gibi planlamalara kendi bünyelerinde ihtiyaç duyarlar.

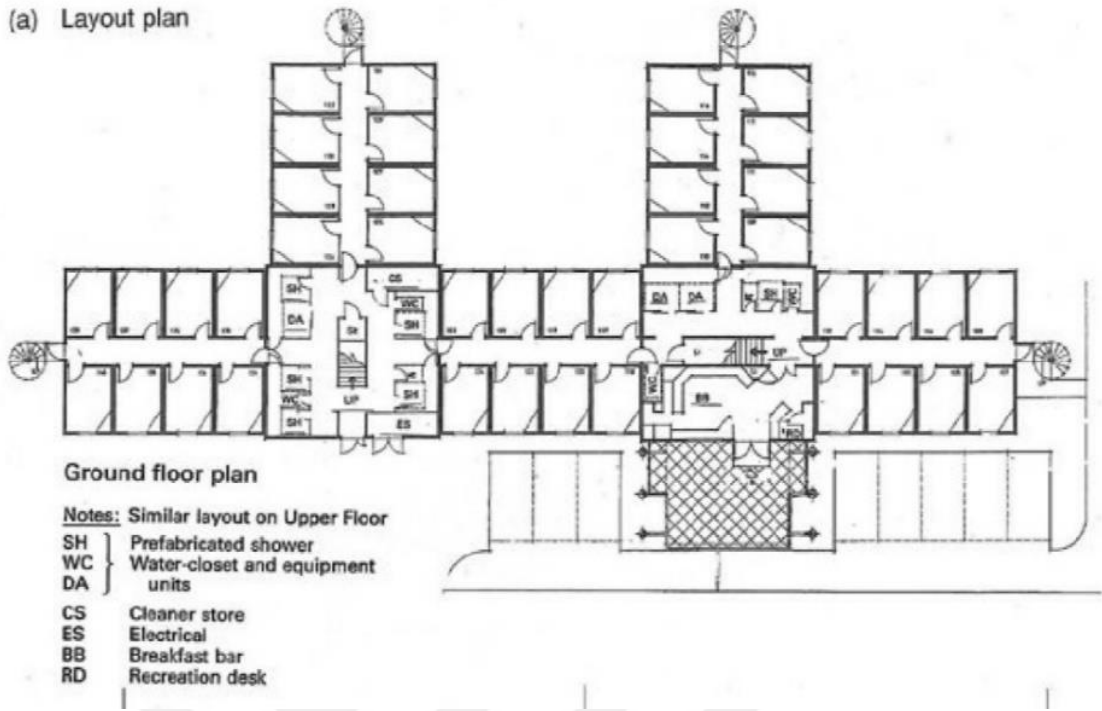
Fonksiyonların ne derece kullanılacağı onların kapasitelerini dolayısıyla mekanlarını şekillendirir. Konumun getirdiği bir takım avantaj ve dezavantajlara göre şekillenen bu fonksiyonlar, dolayısıyla otelin karakterini de değiştirir.

BÖLÜM 5. İSTANBUL ŞEHİRİNİN FARKLI KONUMLARINDAKİ KENT OTELLERİNİN İNCELENMESİ VE BİRBİRLERİ İLE KIYASLANMASI

Bu bölümde merkezi lokasyonda konumlanan A11 oteli ile şehir sınırında, sahilde konumlanan bir kent oteli olan Elite Darıca otelleri kıyaslanmıştır.

A11 oteli İstanbul Ataşehir’de merkezi bir konumda bulunan bir oteldir. Etrafında şehir merkezinde bulunduğu için birçok şehir alt yapısı bulunmaktadır. Restoranlar, marketler, rekreasyon merkezleri, çamaşırhane ve kuru temizlemeciler, etkinlik ve konferans salonları gibi çeşitli alt yapılara yürüme mesafesinde erişilen, nispeten ekonomik bir oteldir.

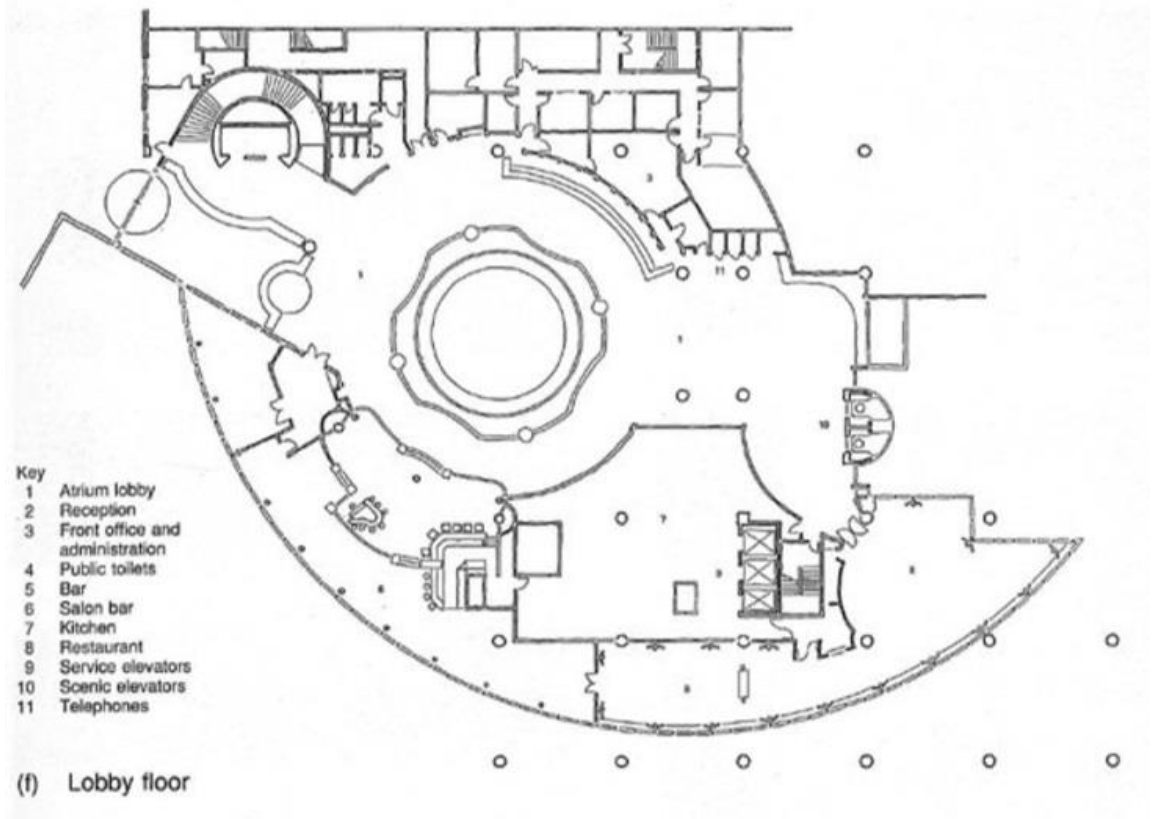
A11 oteli, 9 katlı ve 65 odalıdır. Çamaşırhane ve yemek hizmeti sunmamakta, bu hizmetleri şehrin alt yapısından faydalanarak sağlamaktadır. Otel müdürü Meral ŞİMŞİR ile yapılan görüşmede; kendisi şehrin alt yapısından faydalanmanın, bu gibi lokasyonlarda bulunan otellerde maliyeti oldukça pozitif etkilediğini belirtmiştir. Kullanıcı profiline daha çok kısa ve ekonomik konaklama istediğini, bu nedenle konaklama maliyetini düşürebilmek adına bir takım fonksiyonları bünyelerinde bulundurmak yerine şehirden sağladıklarını bildirmiştir.



Şekil 5.1. A11 Oteli Gibi Basit Otel Zemin Planı (Lawson, 1995)

Elite Darıca oteli İstanbul sınırına yakın Kocaeli sınırları içerisinde dahil olan, sahilde konumlanan bir oteldir. Etrafında şehir merkezinde bulunan alt yapılar bulunmamaktadır. Diğer otele göre şehirden soyutlanan Elite Darıca otelinin etrafında bulunmayan hizmetler, oteli bu hizmetleri bünyesinde vermeye itmektedir.

Elite Darıca otelinde restoran ve yemek sunumları, 750 kişilik çok amaçlı salon, çamaşırhane ve çeşitli rekreasyon alanları bulundurmakta, bu hizmetleri kendi bünyesinde vermektedir. Satış müdürü Çetin ALÇINKAYA ile yapılan görüşmede; kendisi tüm bu hizmetleri otelde vermenin kendileri için daha doğru olduğunu çünkü yakınlarda oteldeki bu olanaklardan bulunmadığını belirtmiştir.



Şekil 5.2. Elite Darıca Oteli Gibi Teferruatlı Otel Zemin Planı
(Lawson, 1995)

Otellerin müşteri profili birbirinden oldukça farklıdır. Her iki otelin kitlesinde iş amaçlı konaklamalarda bulunsalarda A11 otelinin misafirleri görüşmelerini genellikle dışarıda yapmakta, oteli yalnızca konaklama aracı olarak kullanmaktadır. Dolayısıyla maliyet beklentisi ve otelden konfor beklentisi düşük olmaktadır.

Elite Darıca otelinin müşteri profili ise iş görüşmelerini daha çok otelde gerçekleştirmekte, bu nedenle otelden konfor ve gösteriş beklentisi de artmaktadır. Etrafta bulamadığı kuaför, fitness, spa, rekreasyon gibi bir takım hizmetleride yine otelden almak istemektedir. Bu gösterişli yapı, otel dışı müşterilere de iş görüşmelerinde ve organizasyon yemeklerinde cazip bir ortam hazırlamaktadır.

BÖLÜM 6. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Yapılan araştırmalar ve taranan literatür sonucunda otellerin mimari karakterini etkileyen birçok faktör olduğu görölmüştür.

Bu çalışmada kent otellerinin karakteristiklerinin, buldukları konumdan nasıl etkilendiği ve bu etkilerin mimari planlamaya nasıl tesir ettiği ve tasarıma yansımaları incelenmiştir.

Kentin içindeki oteller genel anlamda kent oteli olarak anılsalar da, birbirlerinden büyük farklar gösterebilirler. Bu farklar, konumun değiştirdiği bir takım gerekçeler dolayısıyla oluşur.

Konum değiştikçe; kullanıcı profili, yapım maliyeti, işletme maliyeti gibi mimari karakteri doğrudan veya dolaylı olarak etkileyebilecek faktörler de değişir. Bu nedenle otelin konumu, karakteristiğini de değiştirmektedir.

Kentin farklı konumlarında bulunan oteller incelendiğinde görölmüştürki, oteller çevresindeki avantaj ve dezavantajlara göz önüne alınarak tasarlanmıştır. Etrafı restoranlarla dolu olan şehir merkezindeki otel bünyesindeki restorani daha düşük kapasitede tasarlarken, etrafında yemek hizmeti bulunmayan oteller bünyelerindeki restoran tasarımlarını daha güçlü tutmuşlardır. Çünkü restoran fonksiyonu, içerisinde otele sürekli maliyet oluşturan elemanlara ihtiyaç duyar. Otel restorani, otel dışındaki restoranlara rekabet edemeyebilir. Bu nedenle otelin kendi bünyesinde restoran barındırması işletme giderlerini ve kazancını olumsuz etkiler. Konukların otel yakınlarında kendi tercihlerine göre yemek ihtiyacını karşılaması mümkün olan oluşumlarda bu geçerlidir.

Şehir merkezindeki oteller, diğer fonksiyonlarda da tıpkı restoran örneği gibi şehrin altyapısını kullanırlar. Bünyesinde çamaşırhane işletmek yerine, yakınlarda bulunan çamaşırhaneler ile anlaşmalar yaparlar. Bu sayede işletme maliyetini azaltır, düşen maliyeti de gelen misafirlerin konaklama ücretine olumlu bir şekilde yansıtma fırsatına sahip olurlar. Otel bünyesinde sürekli çalışan bir çamaşırhane, sürekli çalışan elemanlara ihtiyaç duyar. Sürekli çalışan elemanlar, aktif iş yükü olmasa bile otelden

ücret alırlar ve bu otel için tasarruflu bir seçim olmaz. Oysaki otel dışından anlaşılan çamaşırhane, yapılan iş kadar ödeme alır.

Kent otellerinin önemli özelliklerinden bir tanesi, müşteri profilinin genellikle iş seyahati yapan kişiler olmasıdır. Bu nedenle toplantı salonları, konferans salonları, çok amaçlı salonlar otel müşterisi için önemli hizmetlerdendir. Müşteri, iş dünyasında kendisini temsil edeceğini düşündüğü bu hizmeti en iyi ve gösterişli şekilde almak ister. Şehir merkezlerinde bu fonksiyona odaklanmış salonlar bulunur. Dolayısıyla müşteri, bu hizmeti otel dışında tercih edebilir. Sürekli aktif olmayan bir toplantı salonu, otel için yine gereksiz bir maliyet oluşturur. Salon için gerekli personelleri, otelde sürekli hazır bulundurmak otel için büyük bir maliyettir.

Bu salonların personelleri, kullanım olacağı zaman dışarıdan temin edilebilir veya otel içerisindeki diğer elemanlar ile bu hizmet sağlanabilir. Bu da, salon hizmetlerini olumsuz etkileyen bir faktördür. Oysaki şehir merkezindeki salonlar sürekli aktif olduğu için, yüksek kapasiteye hizmet vermekte aksamazlar. Otel müşterileri, oteldeki salonu yetersiz bulup şehrin salonlarını kullanabilir. Oteldeki salonlar bu durum göz önünde bulundurularak tasarlanmalıdır.

Lokasyonu nedeniyle etrafında birçok fonksiyonun bulunduğu bu gibi oteller, misafirlerinin bu fonksiyonlara erişim kolaylığı nedeniyle otel planlamasında bu fonksiyonlara yer vermez veya kısıtlı planlama yaparlar. Buna karşın, şehir merkezinden uzak veya etrafında bu gibi fonksiyonlar bulunmayan, şehrin alt yapısından bu denli faydalanması mümkün olmayan oteller ise tüm bu hizmetleri kendi bünyesinde verirler. Bu hizmetleri en iyi şekilde vermek için gerekli planlama yapılmalıdır.

Tüm ihtiyacı karşılayabilecek kapasiteler ve tasarımlar oluşturulmalıdır. Dolayısıyla otel planlaması, şehir merkezindeki bir otelden oldukça farklı biçimlenir.

Örneğin; artan işletme maliyeti, daha fazla kazanç ihtiyacı doğurur, oda sayısı artırılması için odalar daha küçük bölünür. Veya kazanç sağlamayan bir takım fonksiyonlar bulundurulmaz ya da kısıtlanır. Oluşan bu farklı planlamalar, iki farklı otel özelliği ortaya koymaktadır.

KAYNAKÇA

- Akçakaya, Elif. "*Kent Otellerinin Güncel Tasarım Kriterleri*". İstanbul Teknik Üniversitesi, 2014.
- Altunışık, Remzi, Cevdet Avcıkurt, Orhan Batman, Şehnaz Demirkol, Burhanettin Zengin & C Uçkun. **Turizm İşletmeleri**. Adapazarı: Değişim Yayınları, 2004
- Arslantürk, Yalçın. "Dört ve Beş Yıldızlı Konaklama İşletmelerinde Performans Değerlendirme: Ankara İli Örneği," **İşletme Araştırmaları Dergisi**. 1, 2: 19-34, 2009.
- Aydıncı, Bircan Gökdağ. "*Kent Otellerinde Ortak Kullanım Alanlarının İncelenmesi: Talimhane Bölgesi Örneği*". İstanbul: Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Baslo, Meltem. "*Tarih boyunca Galata-Beyoğlu Kurgusunun Gelişimi ve XIX.yy. Otellerinin Bu Gelişime Etkileri*". İstanbul: Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, 1998.
- Bulut, Gökhan. "*Türkiye'de Modernleşme Sürecinde Kent Otelleri İç Mekan Biçimlenişi- Pera Palas, Ankara Palas, ve Hilton İstanbul Oteli İncelemesi*". Ankara: T.C. Başkent Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2017.
- Çetiner, Ertuğrul. **Otel İşletmeleri Yönetim Muhasebesi**. Ankara: Gazi Kitabevi, 2009
- Demirtaş, Nihat. **Otel İşletmeciliği**. Ed. Haluk Geray. 67. Ankara: Ankara Üniversitesi Uzaktan Eğitim Yayınları, 2010
- Denizer, Dünder, Nilüfer Tetik, Meryem Akoğlan, Mehmet Yeşiltaş & Metin Kozak. **Otel İşletmeciliği Kavramlar - Uygulamalar**. Ed. Nazmi Kozak. Ankara: Turhan Kitabevi, 1998
- Elif Çelebi Yakartepe, Can Binan. "İstanbul'un Modernleşme Dönemi Otelleri (1840-1914)," **Megaron**. 6, 2: 79-94, 2011.
- Ersoy, Seher. "*Kent Otellerinde Kullanıcı Gereksinimine Bağlı Değişimin Planlamaya Etkileri: İstanbul Örneği*". İstanbul: T.C. Bahçeşehir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, 2012.
- Gerez, Yeşim. "*İstanbul'daki 5 Yıldızlı Lüks Şehir Otellerinde Yatak Odası Tasarımı Üzerine Bir Araştırma*". İstanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, 1994.
- Gray, William S. & Salvatore C. Liguori. **Hotel and Motel Management And Operations**. Englewood Cliffs: Prentice Hall, 1980
- Güran, Ceyhan. **Türk Hanlarının Gelişimi ve İstanbul Hanları Mimarisi**. Ankara: Vakıflar Genel Müdürlüğü, 1976

- İldeniz, F. Müge. *"Otellerin Genel İç Mekânlarının Tasarlama İlkeleri"*. İstanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, 1991.
- Kayın, Emel. **İzmir Oteller Tarihi**. İzmir: İzmir Büyükşehir Belediyesi Kültür Yayın, 2000
- Lawson, Fred. **Hotels&Resorts, Planning, Design and Refurbishment**, Elsevier. 1995
- Lawson, Fred & Manuel Baud-Bovy. **Tourism And Recreation Development A Handbook of Physical Planning**. Londra: The Architectural Press Ltd., 1977
- MEB. *"Konaklama ve Seyehat Hizmetleri, Turizm İşletmeleri"*. Ankara: 2011.
- Oda, Emine. *"Geçmişten Günümüze Oteller: Trabzon Kentindeki Otel Lobileri Üzerine Bir Araştırma"*. Trabzon: Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, 2008.
- Olalı, Hasan & Meral Korzay. **Otel İşletmeciliği**. 1989
- Opak, Bahriye Verda. *"Beş Yıldızlı Kent Otellerinde Lobi Tasarım İlkeleri (İstanbul Örneğinde Bir İnceleme)"*. İstanbul: Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, 2009.
- Şekerci, Ayşe. *"Şehir Otellerinin Mimari Tasarımlarına Çevresel Faktörlerin Etkileri; Antalya Muratpaşa Örneği"*. T.C. Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, 2015.
- Şener, Burhan. **Modern Otel İşletmelerinde Yönetim ve Organizasyon**. Ankara: Gazi Büro Kitabevi Tic. Ltd. Şti., 1997
- Şener, Burhan. **Konaklama İşletmelerinde Ön Büro Yönetimi**. Ankara: Detay Yayıncılık, 2001
- Türk Dil Kurumu Sözlükleri. "Güncel Türkçe Sözlük," <https://sozluk.gov.tr/>. [t.y.]. (2019).
- Türksoy, Adnan & Selcan Seda Türksoy. "Otel İşletmelerinde Dış Kaynaklardan Yararlanma: Çeşme İlçesinde Turizm Belgeli Otel İşletmelerinde Dış Kaynaklardan Yararlanma Alanlarına İlişkin Bir Araştırma," **Dokuz Eylül Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi**. 22, 1: 83-104, 2007.
- Vikipedi. "Tremont House (Boston)," [https://en.wikipedia.org/wiki/Tremont_House_\(Boston\)](https://en.wikipedia.org/wiki/Tremont_House_(Boston)). [t.y.]. (2019).
- Yıldız, Şeyda. *"Beş Yıldızlı Otel İşletmelerinin Örgüt Yapılarının Mekanik Organik Örgüt Yapısı Bağlamında İncelenmesi"*. Isparta: Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2011.
- Yürek, Songül. *"20. Yüzyıl Başından Günümüze Adana'da Kent Otellerinin Gelişimi"*. Adana: Çukurova Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, 2007.

URL-1,

[https://en.wikipedia.org/wiki/Tremont_House_\(Boston\)#/media/File:1894_TremontHouse2_Bostonian1895_v1_no4.png](https://en.wikipedia.org/wiki/Tremont_House_(Boston)#/media/File:1894_TremontHouse2_Bostonian1895_v1_no4.png) (Son erişim: 15.02.2020)

URL-2, <http://libratez.cu.edu.tr/tezler/6435.pdf> (Son erişim: 15.02.2020)

URL-3, <http://libratez.cu.edu.tr/tezler/6435.pdf> (Son erişim: 15.02.2020)

URL-4, <http://libratez.cu.edu.tr/tezler/6435.pdf> (Son erişim: 15.02.2020)

URL-5, <http://www.diapolishotelakcakoca.com.tr/odalar.12.tr.html> (Son erişim: 15.02.2020)

URL-6, <https://www.yarimadaotel.com/tr/odalar> (Son erişim: 15.02.2020)

URL-7, <https://www.yarimadaotel.com/tr/odalar> (Son erişim: 15.02.2020)

URL-8, <https://www.arkitera.com/proje/radisson-sas-oteli-lobisi/> (Son erişim: 15.02.2020)

URL-9, <https://www.cridarch.com/projeler/novetus-butik-otel/> (Son erişim: 15.02.2020)

URL-10, <http://www.azurevistacesme.com/kat-planlari.aspx> (Son erişim: 15.02.2020)