

T.C.
MİMAR SİNAN GÜZEL SANATLAR ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
İÇ MİMARLIK ANA BİLİM / SANAT DALI

**YAPILARIN OTEL OLARAK YENİDEN KULLANIM
BAĞLAMINDA MEKANSAL DÖNÜŞÜMLERİNİN
KAVRAMSAL ve KURAMSAL ANALİZİ**

SANATTA YETERLİK TEZİ

Banu APAYDIN BAŞA
(Yüksek İç Mimar)

DANIŞMAN
Prof. Cengiz EREN

İSTANBUL-OCAK 2007

**YAPILARIN OTEL OLARAK YENİDEN KULLANIM
BAĞLAMINDA MEKANSAL DÖNÜŞÜMLERİNİN
KAVRAMSAL ve KURAMSAL ANALİZİ**

İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	I
SUMMARY.....	III
ŞEKİL LİSTESİ.....	V
RESİM LİSTESİ.....	VIII
TABLO LİSTESİ.....	XIII
GİRİŞ.....	1
Araştırmanın Hedefi.....	2
Araştırmanın Konusu.....	3
Araştırmanın Yöntemi.....	4
1. BÖLÜM: TANIMLAR.....	6
1.1. Turizmin Tanımı.....	6
1.2. Seyahatin Tanımı.....	7
1.3. Konaklama Tesislerinin Tanımı.....	8
1.4. Otelin Tanımı.....	9
1.5. Mekanın Tanımı.....	10
1.6. Yeniden Kullanımın Tanımı.....	13
2. BÖLÜM: OTELLERİN TARİHSEL GELİŞİMİ.....	15
2.1. Otel Tarihçesi.....	15

2.2. Otel Kilometre Taşları.....	17
2.3. Otel Yapılarının Tarihsel Süreç İçerisinde Mekansal Çeşitlenmesi.....	25
3. BÖLÜM: GÜNÜMÜZ OTEL TASARIMI İÇİN GEREKLİ ÖN BİLGİLER.....	31
3.1. Otel İşletmelerinde Organizasyon.....	31
3.1.1. Operasyonel Bölümler.....	33
3.1.2. Ofisler.....	39
3.2. Otellerin Mekansal Oluşumu.....	43
3.2.1. Otel Katları Tasarlama İlkeleri.....	43
3.2.2. Otel Odaları Tasarlama İlkeleri.....	45
3.2.3. Ofislerin Tasarlama İlkeleri.....	48
3.2.4. Genel Kullanım Alanlarının Tasarlama İlkeleri.....	52
3.2.5. Servis Alanlarının Tasarlama İlkeleri.....	61
4. BÖLÜM: YENİDEN KULLANIM.....	71
4.1. Yeniden Kullanımı Gerektiren Nedenler.....	75
4.1.1. Toplumsal Etkenler.....	75
4.1.2. Çevresel Etkenler.....	76
4.1.3. Ekonomik Etkenler.....	78
4.1.4. Teknolojik Etkenler.....	79
4.2. Yeniden Kullanımın Yararları.....	79
4.3. Yeniden Kullanıma İlişkin Kanun ve Yönetmelikler.....	82
4.4. Yeniden Kullanım Yöntemleri.....	87
4.5. Mekansal Dönüşümde Çıkabilecek Sorunlar ve Dikkat Edilmesi Gerekenler.....	90
4.5.1. Çevresel Sorunlar.....	90
4.5.2. Yapısal Sorunlar.....	91

4.5.3.	Fonksiyonel Sorunlar.....	93
4.5.4.	Yasal Engeller.....	94
4.5.5.	Tasarım Sorunları.....	95
4.6.	Yeniden Kullanıma Türkiye’den Örnekler.....	97

5. BÖLÜM: OTEL OLARAK YENİDEN KULLANIM.....110

5.1.	Otel Olarak Kullanılacak Yapının Seçimi.....	110
5.2.	Yapıların Otel Olarak Kullanım Uygunluğunun Belirlenmesi.....	112
5.2.1.	Yapının Konumunun Otel İşlevine Uygunluğunun Değerlendirilmesi.....	113
5.2.2.	Yapının İşletme Açısından Otele Uygunluğunun Değerlendirilmesi.....	116
5.2.3.	Yapının Mekansal Oluşumu Açısından Otel İşlevine Uygunluğunun Değerlendirilmesi.....	116
5.2.4.	Yapıların Strüktürel Sistem Açısından Otel İşlevine Uygunluğunun Değerlendirilmesi.....	119
5.3.	Otel Olarak Yeniden Kullanılan Yapıların Örneklerle Analizi.....	123
5.3.1.	Yapısal Ekler.....	123
a.	Yeni Bina Eki.....	124
b.	Çatı Eki.....	127
c.	İç Mekan Kurgusu İçindeki Ekler.....	128
5.3.2.	Taşıyıcı Sistemler (Strüktürel Elemanlar).....	131
5.3.3.	Tamamlayıcı sistemler.....	133
5.3.4.	Dolaşım (Yatay, Düşey).....	135
5.3.5.	Mekan Düzenlemeleri.....	138
5.3.6.	Malzeme Kullanımı ve Teknik Sistemler.....	142

6. BÖLÜM: OTEL OLARAK YENİDEN KULLANIM BAĞLAMINDA MEKANSAL DÖNÜŞÜMLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ	145
6.1. Otel olarak Yeniden Kullanım Bağlamında Mekan Kavramı.	145
6.2. Otel Olarak Yeniden Kullanım Örnekleri ve Değerlendirmeleri.....	150
6.2.1. Four Seasons Oteli-(Sultanahmet Cezaevi).....	154
6.2.2. Sumahan Otel-(İspirto Fabrikası).....	174
6.2.3. Sofa Otel-(İş Merkezi).....	189
7. SONUÇ	208
KAYNAKLAR	215
EKLER	223
ÖZGEÇMİŞ	226

ÖZET

Bu tez kapsamı içinde ele alınan araştırmanın konusu; yeniden kullanım bağlamında yapılara otel işlevinin verilmesi ve bu dönüşüm sürecinde mekansal oluşumların mevcut örnekler üzerinden analiz edilerek, sonuçların ortaya konmasıdır.

Tez çalışması giriş bölümü ile birlikte yedi bölümden oluşmaktadır. Giriş bölümünde tezin çıkış noktasını oluşturan problemin genel tanımı bununla beraber tezin amacı, kapsamı ve yöntemi yer almaktadır.

Birinci bölümde konunun ele alınışında önemli olan bazı tanım ve kavramların açıklamaları yapılmıştır.

İkinci bölümde otel tarihçesi, tarih boyunca konaklama ve otelcilik sektörünü etkileyen otel kilometre taşları ve gelişmeler kronolojik olarak verilmiştir. Buna ek olarak, otel yapılarının değişim ve gelişmelerini daha iyi anlamamız için otel yapılarının tarihsel süreç içerisinde mekansal çeşitlenmesi incelenmiştir.

Üçüncü bölümde otellerin mekansal oluşumu ile ilgili kriterler, gerekli mekan ve kullanım alanları araştırılmış, günümüz otel tasarımı için gerekli ön bilgiler sunulmuştur.

Dördüncü bölümde ise yapıların yeniden kullanımı ile ilgili temel veriler incelenmiş, yeniden kullanım nedenleri belirtilerek, yararları maddeler halinde ortaya konmuştur. Daha sonra yeniden kullanım yöntemlerinde izlenecek yol için gerekli veriler ortaya konmuş, yeniden kullanım yöntemleri müdahale derecesine göre sınıflandırılmıştır. Ayrıca yeniden kullanım aşamasında tasarım açısından en uygun yaklaşımlar belirlenmiştir. Buna ek olarak yeniden kullanıma ilişkin kanun ve yönetmelikler ayrıca yeniden kullanımda

çıkabilecek sorunlar ekseninde araştırmalar yapılmış ve ÷lkemizde bu bağlamda yapılmış değişik örnekler sunulmuştur.

Beşinci bölümde otel olarak yeniden kullanım sürecinde yapının seçimi için gereken ölçütlerden bahsedilmiş, seçilen yapının otel işlevine uygunluğu ile ilgili araştırma yapıp örnekler üzerinde analizi yapılmıştır.

Altıncı bölüm tezin bir bakıma sonucunu ortaya koyan alan çalışmasını içermektedir. Bu bölümde öncelikle mekan kavramı ve otel mekanlarına kavramsal yaklaşımlar ele alınmıştır. Ardından yapıların otel olarak yeniden kullanımlarında mekansal dönüşümlerin nasıl bir kurgusu olması gerektiği hakkında genel bir bilgi verilmiştir. Daha sonra çalışma, İstanbul'dan seğilmiş örnekler olan Four Seasons Oteli, Sumahan Oteli ve Sofa Otel özelinde yapıların tanımlanması, otel işlevine uygunluğunun denetlenmesi ve otel olarak yeniden kullanım bağlamında mekansal dönüşümlerin değerlendirilmesi şeklinde yapılmıştır.

Sonuç bölümünde yapılan araştırma ile ilgili bulgular ortaya konmuştur.

Anahtar Kelimeler: Otel, Yeniden Kullanım, Otel Olarak Yeniden Kullanım, Mekan, Mekansal Dönüşüm

SUMMARY

This thesis is a research about transforming buildings into hotels in the context of adaptive reusing. Some buildings are analyzed and outcomes are discussed.

This research consists of an introduction part and seven sections. The introduction part includes the definition of the basic problem, the aim, the content and the method of the thesis.

In the first section some relevant definitions and concepts are explained.

In the second section the short history of the hotel is given. Also the milestones of hotels that affect accommodation during the past and development of hotels are explained in chronological order. In addition varieties in spaces of hotel buildings during history have been examined in order to realize the changes and the developments.

In the third part criteria about the space formation of hotels are investigated and the information for today's hotel design is presented.

In the fourth section basic data about adaptive reusing of the building are examined, reusing causes are determined and the advantages are defined as items. After that the data for the methods of adaptive reusing are defined and these methods are classified according to the interference degree. Furthermore the most suitable approaches for designing these buildings are clarified. In addition laws and regulation issues that are related to reusing and some possible problems are investigated with the aid of examples from our country.

In the fifth section selective criteria for buildings which are reused as hotels are presented. Examples of selected buildings are analyzed in view of their adaptability to a hotel.

The sixth section includes the field study. This section is about space concept and gives general information about how the spaces are transformed during adaptive reusing. Three hotels are selected in İstanbul: Four Seasons Hotel, Sumahan on the Water Hotel and Sofa Hotel. These buildings are first defined, and then checked whether they are functional as a hotel or not lastly how their spaces are transformed.

In conclusion, the results of the research are explained.

Key words: Hotel, Adaptive Re-usage, Adaptive Re-usage As a Hotel,
Space, Space Transformation

ŞEKİL LİSTESİ

- Şekil 1.1** : Düzlemlerle mekan
- Şekil 1.2** : Giron'da Meydan, Kolombiya, G. Amerika
- Şekil 1.3** : Doğal Mekan
- Şekil 1.4** : Yapay Mekan
- Şekil 1.5** : Sınırlandırılmış boşluk (Örneğin ağaçlarla çevrili bir alan)
-
- Şekil 2.1** : Amerika'da otellerin zaman içinde gelişimi
-
- Şekil 3.1** : Otel Organizasyon Şeması
- Şekil 3.2** : Ön Büro Organizasyon Şeması
- Şekil 3.3** : Kat Hizmetleri Organizasyon Şeması
- Şekil 3.4** : Mühendislik Bölümü Organizasyon Şeması
- Şekil 3.5** : Güvenlik Bölümü Organizasyon Şeması
- Şekil 3.6** : Personel Bölümünün Organizasyon Şeması
- Şekil 3.7** : Muhasebe Bölümü Organizasyon Şeması
- Şekil 3.8** : Pazarlama ve Satış Bölümü Organizasyon Şeması
- Şekil 3.9** : Otel odasının bölgeleri
- Şekil 3.10** : Resepsiyon ve ön büro fonksiyon şeması
- Şekil 3.11** : 250 odalık bir resepsiyon plan örneği
- Şekil 3.12** : Muhasebe ofis fonksiyon şeması
- Şekil 3.13** : Satış ve pazarlama ofis fonksiyon şeması
- Şekil 3.14** : Fonksiyonel alan ilişkileri
- Şekil 3.15** : Fonksiyonel mekanların yerleşim bağlantı şeması
- Şekil 3.16** : Back-of-house alanları fonksiyon şeması
- Şekli 3.17** : Servis Alanları planı
- Şekil 3.18** : Yiyecek alanları fonksiyon şeması
- Şekil 3.19** : Mal kabul ve çöp alanları fonksiyon şeması
- Şekil 3.20** : Personel alanları fonksiyon şeması
- Şekil 3.21** : Çamaşırhane ve kat hizmetleri fonksiyon şeması

- Şekil 3.22** : Mühendislik Fonksiyon Şeması
- Şekil 4.1** : Binanın zamana bağlı fonksiyonel eskimesi
- Şekil 4.2** : Binanın Zamana Bağlı Strüktürel Dejenerasyonu
- Şekil 4.3** : Azalan Performansta Bakım ve Adaptasyonun Etkileri
- Şekil 4.4** : Farklı Yapıların Tipik Bakım ve Adaptasyon Devirleri
- Şekil 4.5** : Mekansal dönüşüm için hazırlanmış plan
- Şekil 4.6** : Galata Kulesi'nin tarihsel gelişim süreci
- Şekil 4.7** : Yeniden Kullanım öncesi galata kulesinin kesiti
- Şekil 4.8** : Galata Kulesinin Günümüzdeki giriş görünüşü
- Şekil 5.1** : Taşıyıcı duvarların odaların teşkiline uygunluğu
- Şekil 5.2—**
- Şekil 5.3** : Çırağan Oteli Birinci ve İkinci Kat Plan görünüşleri
- Şekil 5.4** : Lucerne Oteli giriş kat planı
- Şekil 5.5** : Lucerne-Kesit görünüşü
- Şekil 5.6** : Lucerne Oteli-Alt Kat Restoran Açılı aynalarla gün ışığı içeri alınmış
- Şekil 5.7** : Swissotel The Grand Hotel Efes
- Şekil 5.8** : Swissotel The Grand Hotel Efes Süit oda planı
- Şekil 5.9** : Swissotel The Grand Hotel Efes Standart oda ve büyük süit oda planları
- Şekil 6.1** : Uygulanacak saha çalışmasının şematik özeti
- Şekil 6.2** : Cezaevi zemin kat
- Şekil 6.3** : Four Seasons Otel-zemin kat
- Şekil 6.4** : Four Seasons Oteli tüp geçitlerin görüldüğü kesitlerden biri
- Şekil 6.5** : Avluda yer alması düşünülen piramidin etüt çalışmaları
- Şekil 6.6** : Sumahan otel ulaşım haritası
- Şekil 6.7** : Sumahan otel ön görünümü
- Şekil 6.8** : Sumahan Otel bahçe katı planı
- Şekil 6.9** : Sumahan otel birinci kat planı

- Şekil 6.10** : Sofa Otel Ulaşım Haritası
- Şekil 6.11** : Standart oda planı
- Şekil 6.12** : 7. kattaki teraslı ve havuzlu süit oda planı
- Şekil 6.13** : 7. kattaki teraslı süit oda planı
- Şekil 6.14** : 2-6 Kat Planı-Otelin planlaması mevcut atriyumuna göre yapılmıştır
- Şekil 6.15** : Önceden Zara Giyim Mağazasına ayrılan zemin katın planı

RESİM LİSTESİ

- Resim 3.1** : Hillside Su Oteli
- Resim 3.2** : Hillside su oda tasarımı ile otelin diğer birimleri ile uyum içinde
- Resim 3.3** : Hyatt Regency Oteli-Milwauke
- Resim 3.4** : Hillside Su oteli-lounge
- Resim 3.5** : Hillside su oteli-restoran
- Resim 3.6** : Hillside Su Oteli Toplantı odası
- Resim 3.7** :
- Resim 3.8** : Hyatt Regency McCormick
- Resim 3.9** : Hyatt Regency Sacramento
- Resim 3.10** : Grand Cevahir otel-Servis alanı
- Resim 3.11** : Grand Cevahir Otel-Mutfak
- Resim 3.12** : Grand Cevahir Otel Çamaşırhanesi
- Resim 3.13** : Grand Cevahir Otel Çamaşırhanesi
-
- Resim 4.1** : Restoran Olarak Yeniden Kullanılan Konutlar-Maltepe-Bostancı Sahil Yolu
- Resim 4.2** : Ayasofya Cami
- Resim 4.3** : Ankara Sergi Evi önceki durumu
- Resim 4.4** : Ankara Sergi Evi sonraki durumu
- Resim 4.5** : T.C. Denizcilik İşletmeleri'nin 8000 metrekarelik kuru yük deposu olarak inşa edilmiş 4 No'lu Antrepo binası
- Resim 4.6-**
- Resim 4.7** : Yeni bir kurgu oluşumunun öncesi ve sonrası-Toplantı Platformu
- Resim 4.8** : Showroom 1
- Resim 4.9** : Tasarım Odası
- Resim 4.10** : Dönüştürülmeden önce otoparktan görünüm
- Resim 4.11** : Mobilya mağazasına dönüştürülen mekandan görünüm

- Resim 4.12** : Mağazanın dış cephe görünümü, 3. kattaki yuvarlak pencereler eski binada duman için açılan fan deliklerinden esinlenerek oluşmuş
- Resim 4.13** : Mobilya Mağazasının içinden genel görünüm
- Resim 4.14** : Galata Kulesi
- Resim 4.15** : Cibali Tütün Fabrikası'nın 120 yıl önce iç mekanından bir görüntü
- Resim 4.16** : Yeniden kullanımdan sonra fabrikanın görünüşü-Kadir Has Üniversitesi
- Resim 4.17** : Tarihi yalının dış cephe görünüşü
- Resim 4.18** : Modern çelik ve cam malzemenin kullanıldığı iç mekan
- Resim 4.19** : Toplantı Salonu
- Resim 4.20** : Zemin Kat & Bar
-
- Resim 5.1** : Akaretler Blokları-Döşemelerde korozyona uğramış elemanların yenilenmesi
- Resim 5.2** : Hyatt Regency Buffalo Newyork
- Resim 5.3** : Hyatt regency Buffalo, Newyork Yeni bina eki
- Resim 5.4** : Hyatt regency Buffalo, Newyork-Lobby ve bar olarak kullanılan atriyum
- Resim 5.5** : Çırağan Oteli, Yeni Bina Eki
- Resim 5.6** : Otelin Yeni Bina Eki saray gibi dörtgen ve köşeli olarak oluşturulmuştur
- Resim 5.7** : Meridien Boston Oteli- Yeni Çatı eki
- Resim 5.8** : Meridien Boston Oteli-Yeni çatı eki içinde çözülen odalardan görünüm
- Resim 5.9** : Paramount Oteli-Lobiye inen merdiven
- Resim 5.10** : Sumahan oteli
- Resim 5.11** : Sumahan Oteli-Asma katlı süit oda
- Resim 5.12** : Lucerne oteli
- Resim 5.13-**
- Resim 5.14** : Lucerne Oteli-Alt kat-Restoran

- Resim 5.15** : Harikzedegan (Tayyare) Apartmanları
- Resim 5.16** : Harikzedegan Apartmanları-Mağazalar Bölümünün takviye çelik hazırlıkları
- Resim 5.17** : Sumahan Otel-volta döşemeli oda
- Resim 5.18** : St. Martins Lane Oteli Dış cephe görünümü
- Resim 5.19** : St. Martins Lane Oteli giriş kapısı
- Resim 5.20** : Sultan Ahmet Ceza Evi-Fourseasons Oteli
- Resim 5.21** : Bloklar arası yatay geçişi sağlayan tüp geçit
- Resim 5.22** : Palau de la Mar Otel-İspanya
- Resim 5.23-**
- Resim 5.24** : Palau de la Mar Otel-Lobideki mevcut çift merdiven yeniden değerlendirilmiş
- Resim 5.25** : Hospes Amerigo Oteli
- Resim 5.26** : Hospes Amerigo Oteli-Ana Girişi
- Resim 5.27** : Hospes Amerigo Oteli
- Resim 5.28** : Hospes Amerigo Oteli-Tam bölücü kullanılan restoran
- Resim 5.29** : Sumahan Oteli-Hamam şeklinde tasarlanmış banyodan görünüm
-
- Resim 6.1** : Four Seasons Oteli'inin genel görünümü
- Resim 6.2** : Cezaevi binası ilk olarak Meclis'i Mebusan olarak açılmış
- Resim 6.3** : Gözetleme Kulesi'nin pencere ve kapıları örülerek kullanım dışı tutulmuş
- Resim 6.4** : Bazı pencere ve kapı boşluklarının tümü yada bir bölümü kapatılmış
- Resim 6.5** : Eklenti ve değişikliklerden bazıları bina grubunun özgünlüğüne zarar vermeyen nitelikte
- Resim 6.6** : Sondaj çalışmaları sonrasında antik kalıntılar açığa çıkarılmış
- Resim 6.7** : Four Seasons Oteli'nin tekrar eden pencere düzeni
- Resim 6.8** : Four Seasons Oteli-eklenen tüp geçitlerden görünüm
- Resim 6.9** : Avluda yer alan kütleli ek
- Resim 6.10** : Four Seasons Oteli'ne yaklaşım

- Resim 6.11** : Four Seasons Oteli'nin ana giriş kapısı
- Resim 6.12** : Avluya çıkan giriş
- Resim 6.13** : Ana mekandan genel görünüm
- Resim 6.14** : Resepsiyona giden koridor
- Resim 6.15** : Four Seasons Oteli resepsiyon bankosu
- Resim 6.16** : Cafe-lounge
- Resim 6.17** : Lobiden bir bölüm
- Resim 6.18** : Orijinal yapıya yapılan cam ve çelik konstrüksiyon ekler
- Resim 6.19** : Balo- toplantı salonlarının yapı ile bağlantısını sağlayan geçiş mekanı
- Resim 6.20** : Toplantı salonu fuayesi
- Resim 6.21** : Balo-toplantı salonu
- Resim 6.22** : Bağlantı noktalarında kot farklarının kaldırmak için yapılan merdivenler
- Resim 6.23** : Deluxe odadan görünüm
- Resim 6.24** : Ara katlı odadan görünüm
- Resim 6.25** : 305 No'lu odanın asma katı
- Resim 6.26** : 305 No'lu odanın asma katında yatma bölümü
- Resim 6.27** : 305 No'lu oda yemek bölümü
- Resim 6.28** : 305 No'lu banyosu
- Resim 6.29** : Sumahan Otel-Boğazdan görünüm
- Resim 6.30** : Otelin ispiroto fabrikası olduğu dönemden bir görünüm
- Resim 6.31** : Kordon Restoran
- Resim 6.32** : Kordon Restoranın iç mekanından görünüm
- Resim 6.33** : Süit odaların birinden genel görünüm
- Resim 6.34** : Tuğla dokulu koridor
- Resim 6.35** : Personel dinlenme mekanı
- Resim 6.36** : Otele yaklaşım
- Resim 6.37** : Sumahan otel ana giriş kapısı
- Resim 6.38** : Sumahan Otel girişi
- Resim 6.39** : Sumahan Otel ana mekanı
- Resim 6.40** : Sumahan Otel-Resepsiyon

- Resim 6.41** : Çelik ve cam malzemesi ile odak noktası olan asansör
- Resim 6.42** : Lounge bölümü
- Resim 6.43** : Çelik konstrüksiyonda yapılmış merdiven
- Resim 6.44** : Süit oda banyosundan odaya ve boğaza bakış
- Resim 6.45** : Deluxe oda banyosundan odaya ve boğaza bakış
- Resim 6.46** : Junior süit odadan görünüm
- Resim 6.47** : Bahçeye açılan famliy loft
- Resim 6.48** : Sofa Otel
- Resim 6.49** : İş Merkezi (Sabah ATV Binası)
- Resim 6.50** : Mevcuttaki atriyumdan görünüm
- Resim 6.51** : Otel olarak tasarlanmış yapının yeni atriyumundan görünüm
- Resim 6.52** : Mevcuttaki atriyumun şeffaf örtüsü
- Resim 6.53** : Sofa Otel-Koridordan atriyumun görünümü
- Resim 6.54** : Atriyumun içinde yer alan Japon bahçesi
- Resim 6.55** : Yapımı devam eden sanata galerisi
- Resim 6.56** : Sofa Otel'e yaklaşım
- Resim 6.57** : Sofa Otel giriş kapısı
- Resim 6.58-**
- Resim 6.59** : Otelin girişine 1. kata çıkan merdivenlerden bakış
- Resim 6.60** : Sofa Otel lobi ve Patika Kitapevi'nden görünüm
- Resim 6.61** : Sofa Otel resepsiyondan görünüm
- Resim 6.62** : Toplantı salonları fuayesi
- Resim 6.63** : Toplantı salonundaki sanat çalışmaları
- Resim 6.64** : Toplantı salonu
- Resim 6.65-**
- Resim 6.66** : 1 No'lu Süit odanın oturma ve yatma bölümleri
- Resim 6.67** : Standart oda banyosundan bir görünüm
- Resim 6.68** : Resim 6.65'deki süit odanın banyosundan bir görünüm
- Resim 6.69** : Sofa Otel'in adını aldığı oturma elemanı "sofa"

TABLO LİSTESİ

- Tablo 3.1** : Otel Yatak Odası Mekan Çözümleri
- Tablo 3.2** : Oda boyutları
- Tablo 3.3** : Tipik resepsiyon bankosu boyutları
- Tablo 3.4** : Otel Tiplerine Göre Oda Başına Gerekli Genel Kullanım Alanları
- Tablo 3.5** : Tipik Koridor Genişlikleri
- Tablo 3.6** : Rekreasyon hizmetleri için gerekli minimum alanlar
- Tablo 3.7** : Oda başına personel alanı gereksinimi
- Tablo 4.1** : Binanın Özet Haline Getirilmiş Cetveli
- Tablo 5.1** : Bir Otel Bölgesinin Gereksinimleri
- Tablo 5.2** : Konaklama Tesisi İçin 'İstem Yaratan Kaynaklar'

1. GİRİŞ

“Toplumun bir parçası olan insan, çevresi ile etkileşim içinde yaşarken, toplumsal bir süreçten geçer. İnsanın sürekli gelişim içinde olduğu bu süreçte düşünceler, değer yargıları, teknik koşullar, gereksinimler ve bunlara bağlı pek çok değişiklik gerçekleşir. Günümüzde toplumsal yapının yeni biçim ve düzenlemelere yöneldiği hızlı bir değişim söz konusudur.”¹ Sürekli gelişim içerisinde olan toplumsal yapının, yeni biçim ve düzenlemeleri izlemesi, yapıları da etkilemektedir.

Yapılara da yansıyan bu değişen sosyo-ekonomik, kültürel ve fiziksel çevre şartları ait oldukları döneme ve bağlama göre biçimlenmektedir. Bahsedilen bu sistemde ve çevrede taşıdıkları değerler doğrultusunda toplum için referans noktası haline gelen yapılar kendilerinden beklenen performansı karşılayamaz hale gelirler. Yani yapılar özgün işlevini sürdürebilecek bir bağlam olmasına karşın bahsedilen gelişmeler sonucu işlevsel eskime olarak veya zamana bağlı strüktürel dejenerasyona (fiziksel eskime) maruz kalarak yetersiz kalırlar. Bu durumda yapıların yeniden kullanımı kaçınılmaz olur.

Temelinde “değişim” olan yeniden kullanım mekansal dönüşümle ifadesini bulur. İnsanın kültür birikimi ile biçimlenen yapısal çevreyi de doğrudan etkileyen bu değişim beraberinde kimlik arayışını gündeme getirmektedir. Kimlik kavramı özellikle turizm mimarisinde vurgulanması gereken en önemli ölçütlerden birisidir. Turizmin temeli olan otel yapıları tasarım olgusu açısından tasarımcıların kendilerini ifade edebildiği evrensel yapılardır. Bu nedenle mimari kimlik arayışına zorlanan yapılar otel yapılarında ön plana çıkmaktadır.

¹ Banu A. BAŞA, **Hızlı Gelişme Sürecinde İşlev Değiştirmeye Zorlanan Yapıların Büyük Kent Modeli İçinde İrdelenmesi**, M.Ü.G.S.F. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2002, s.1

Bu amaçla tez çalışmamızda otel olarak yeniden kurgulanan yapıların mekansal dönüşümleri araştırılıp, incelenecek ve otel olarak yeniden kullanılacak yapılarda mekansal dönüşüm projelerine dayanak noktası oluşturacak bilgiler (ölçütler) ortaya konacaktır.

1.1. Araştırmanın Hedefi

“Binaların birer belge olarak sosyo-kültürel ve psikolojik anlamda tarihsel sürekliliği sağlaması; öte yandan, tekrar kullanımın enerji ve malzeme bazında olumlu bir ekonomik girdi oluşturması, dönüştürme olgusuna dikkatle eğinilmesini gerektirmektedir. Bu doğrultuda, kullanım dışı hale gelmiş binaların, günlük yaşantımız içinde geçirebileceğimiz, onlara katılabileceğimiz, onları bize katabileceğimiz düzeyde, bugünün şartlarıyla tekrar yorumlamak, onlara yeni kullanımlar, yeni anlamlar yüklemek ve zamanın gerektirdiğini uygulamak gerekmektedir.”¹

Mevcut yapıların otel amaçlı kullanımı, günümüz turizm hareketinin bir sonucu olarak ortaya çıkmaktadır. Turizm açısından gelişen ülkemizde gün geçtikçe artan turizmin önemi ve buna bağlı olarak hızla artan yatak kapasitesinin artırılma gereksinimi mevcut yapıları da otel olarak kullanıma zorlamıştır. Ayrıca giderek “turizmin öncelikli tüketim malzemesi haline gelen otelleri”², her daim gündemde tutmak için onlara farklı anlamlar yüklemek gerekmektedir.

Otel yapıları; evrensel, ticari ve manevi değerleri yansıtır. Taşıdıkları anlam bakımından işletmeciler için prestij yapılarıdır. Ayrıca taşıdıkları mekansal değerler açısından da tasarımcılar için referans yapıları haline gelmiştir. Bu nedenle otelin mevcut yapı içindeki yeniden oluşum sürecini, fiziksel,

¹A. Havva ÖTER, **Kullanım Dışı Kalmış binaların Dönüştürülmesi Sorununa İlişkin Bir Deneme**, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 1996, İstanbul, s.6

²Abdi GÜZER, ‘Yer Kavramına Karşı bir Yapı: Otel’, **XXI Mimarlık Kültürü Dergisi**, Temmuz-Ağustos 2000, sayı: 3, s.60

çevresel, kültürel vb. şartları değerlendirerek gerçekleştirmek, tasarım ve kimlik oluşturmanın kaynağı olacaktır. Hız çağı olarak kabul edilen günümüzde tüketim olgusunun berberinde getirdiği anlam ve beğeniye bağlı olarak mekan tasarımı da değişken ve çok yönlü olacaktır. Bu kapsam da en iyi örneklerin otel yapılarında ön plana çıktığı görülmektedir.

Yapılan çalışmanın hedefi; bugüne kadar bu konuda yapılmış çalışmalarını da ele alarak otel işlevi ile yeniden kullanımı düşünülen yapıların (ister tarihi olsun ister yeni bir yapı olsun) mekansal dönüşümlerinin belirlenen yöntem (şekil 6.1) üzerinden analiz edilerek tasarım kriterlerine uygunluk denetiminin yapılması, tasarıma girdi oluşturacak verilerin saptanması ve sonuçların ortaya konmasıdır.

1.2. Araştırmanın Konusu

Yapıların otel olarak yeniden kullanımı günümüzde sıklıkla uygulanmaktadır. Benzer uygulamalar ülkemizde de yapılmaktadır. Bugüne kadar uygulanmış ve uygulanması düşünülen otel olarak yeniden kullanım örneklerinin sayısı ve ihtiyacı arttıkça mekansal dönüşümle mekanın yeniden tasarlanması olgusu önem kazanmıştır. Bu bakımdan otel olarak yeniden kullanım bağlamında mekansal dönüşümlerle ilgili veriler araştırmanın konusu olarak seçilmiştir.

Bu bağlamda, bu araştırmanın alt yapısını oluşturan genel kavramların tanımları yapılmış, daha sonra tanımları yapılan bu kavramlar üzerinden gidilerek oteller ve yapıların yeniden kullanımı ile ilgili gerekli incelemeler yapılmıştır. Otel olarak yeniden kullanılacak yapının seçimi, otel işlevinin seçilen yapıya uygunluğu ve bu bağlamda mekansal dönüşümlerin değerlendirilmesi örnekler üzerinden incelenmiştir.

Çalışma, yapıların otel olarak yeniden kullanımını mekansal dönüşüm boyutlarıyla incelemektedir. Bu kapsamda, mekansal oluşumların kavramsal ve kuramsal analizi yapılmış, başarı ile uygulandığı ülkelerden örnekler

verilmiştir. İstanbul'dan seçilen örnek otellerde (analitik bir çalışma) incelemeler yapılmış, otel olarak yeniden kullanıma uygunluklar denetlenmiş, çıkarılan sonuçlara göre mekansal oluşumların değerlendirme raporları hazırlanmıştır.

Yapılan tüm inceleme ve değerlendirmeler sonucunda saptamalar yapılmıştır. Bu saptamalar, otel olarak yeniden kullanımına karar verilen yapıların mekan tasarımı, kullanımı, yönetimi, işletimi, yasal ve yönetsel şartlara uygunluğu ile ilgilidir.

1.3. Araştırmanın Yöntemi

Çalışmanın birinci aşamasında temel dayanak noktaları olan tanımlar yapılmıştır. Daha sonra bilimsel kaynaklardan yararlanılarak gerekli ön bilgiler araştırılmış bununla birlikte konu ile ilgili kişi ve kuruluşlarla görüşülerek çalışmaya veri olabilecek bilgiler sunulmuştur.

Bir sonraki aşamada ise çalışmaya temel oluşturacak olan yapıların yeniden kullanımı ile ilgili kapsamlı bir araştırma yapılmıştır. Ancak konumuzla ilgili kısımlar bu çalışmada sunulmuştur. Bu aşamadaki araştırma, yapıların yeniden kullanım nedenlerini ortaya koymak, mekansal dönüşüm aşamasında karşılaşılabilecek sorunları belirlemek ve uygulama aşamasında uyulması gereken kanun ve yönetmeliklere değinmek şeklinde olmuştur. Ayrıca bu konuyla ilgili çalışma Türkiye'deki örneklerle desteklenmiştir.

Çalışmanın üçüncü aşamasında ise otel olarak yeniden kullanım sürecinde yapının seçimi için gerekli ölçütler belirlenmiştir. Seçilecek yapının otel işlevine (konum, işletme, strüktürel sistem ve mekansal) uygunluğu ile ilgili araştırmalar yapılmış, bu doğrultuda gerek ülkemizden gerekse yurt dışından örnekler analiz edilmiştir.

Son aşamada ise öncelikle mekan kavramı ve otel mekanlarına kavramsal yaklaşımlar ele alınmış, daha sonra yapıların otel olarak yeniden kullanımlarında mekansal dönüşümlerin nasıl bir kurgusu olması gerektiği hakkında genel bir bilgi verilmiştir. Ardından edinilen tüm bilgiler doğrultusunda örnekler seçilmiş, örneklerin seçilme nedenleri belirtilmiş, tarihçeleri araştırılmıştır. Bunun yanı sıra konu ile ilgili uzman kişilerle görüşerek bir alan çalışması yapılmıştır. Bu alan çalışması gerekli araştırma ve dokümanlarla desteklenerek temel tasarım kriterleri bazında saptamaya dayalı hazırlanan bir sistem (şekil 6.1) doğrultusunda yapılmıştır. Bu çalışma seçilen örnek yapıların otel olarak yeniden kullanıma uygunluklarını denetleyen (analiz eden) mekansal dönüşümlerle ilgili değerlendirmeyi içermektedir.

Sonuç olarak, tüm bu incelemeler doğrultusunda tezin bulguları ortaya konmuştur.

BÖLÜM 1: TANIMLAR

1.1. Turizmin Tanımı

“Turizm kelimesi Latince kökenlidir. Latince ‘tornus’ sözcüğü bir dönme hareketini ifade eder. İngilizce’de de touring ve tour kelimeleri bu sözcükten çıkmıştır. Tour, dairesel bir hareketi; bazı site ve yörelerin ziyaretini, iş ve eğlence amacı ile yapılan yer değiştirme hareketini ifade eder. Touring ise; zevk için yapılan dairesel eğitsel ve kültürel özellikler taşıyan seyahatleri kapsar.”¹

Turizm dünyanın en büyük endüstrilerinden biridir. Bu nedenle onun sınırlarını belirlemek için çeşitli tanımlar yapılmıştır.

“Turizmin ilk tanımı 1905’te E. Guyar-Freuler tarafından yapılmıştır. Yazdığı bir kitapta Freuler modern turizmi, ‘Gittikçe artan dinlenme ve hava değişimi ihtiyacına, doğal güzelliklerin aranmasına duyulan zevke, ticaretin ve endüstrinin gelişmesine, ulaştırma araçlarının mükemmelleşmesi sonucu olarak insan topluluklarının çeşitli ilişkiler kurmalarına dayanan, çağımızın önemli bir olayıdır.’ şeklinde tanımlamıştır.”²

“1942’de yayınlanan ‘Turizm Genel Doktrini’ adlı kitapta, İsviçreli Prof Hunziker ve Krapf, turizmi; kazanç sağlama amacına yönelik olmamak ve sürekli yerleşmemek koşuluyla yabancıların bir yere seyahatleri ve orada konaklamaları sonucunda ortaya çıkan olayların ve ilişkilerin tümüdür şeklinde tanımlamışlardır.”³

AIEST (Uluslararası Bilimsel Turizm Uzmanları Birliği) ise turizmi; “İnsanların devamlı ikamet ettikleri, çalıştıkları ve her zamanki olağan ihtiyaçlarını

¹ Hasan OLALI, **Turizm**, İstanbul, Milli Eğitim Basımevi, 8.Baskı, İstanbul, 1995, s.5

² Ömer AKAT, **Pazarlama Ağırlıklı Turizm İşletmeciliği**, Bursa, 2000, s.2

³ İsmet Sabit BARUTÇUGİL, **Turizm İşletmeciliği**, Uludağ Üniversitesi Basımevi, 1982, s.3

karşıladıkları yerlerin dışına seyahatleri ve buralardaki, genellikle turizm işletmelerinin ürettiği mal ve hizmetleri talep ederek, geçici konaklamalarından doğan olaylar ve ilişkiler bütünü”¹ şeklinde tanımlamıştır.

WTO (World Tourism Organization–1994) turizmi; “Kişilerin sürekli yaşanılan yer dışında en az bir gece konaklama koşulu ile tatil, iş ve diğer amaçlarla yaptıkları seyahat etkinlikleri”² olarak tanımlamaktadır.

“Turizm belki de ziyaretçileri konuk etmek için devletin, halkın, turizm firmalarının çevrenin uğraşını gerektiren yöntemler ve aktivitelerden doğan sonuçlar olarak tanımlanabilir.”³

Sonuç olarak; turizm, kişilerin iş, tatil gibi çeşitli nedenlerle kendi genel çevreleri dışına yaptıkları seyahat hareketleri ve geçici konaklamanın yanı sıra seyahat ve konaklama süresince üstlendikleri etkinlikler ve ihtiyaçları için yaratılan hizmetlerin bileşkesi olarak özetlenebilir. Ayrıca turizm, ekonomik, sosyal, politik, hukuki ve teknolojik ilişkilere dayanan global bir sistemdir.

Yapılan bu tanımlara göre turizm iki ayrı olayı kavramaktadır; seyahat ve konaklama.

1.2. Seyahatin Tanımı

“Devamlı ikamet edilen yerin dışına çıkma, yer değiştirme olayı turizmin ana özelliğidir. Turizm olayı seyahatle başlar. Seyahat, devamlı yaşanılan yerin

¹ Nazmi KOZAK, Meryem A. KOZAK ve Metin KOZAK, **Genel Turizm İlkeler–Kavramlar**, Turhan Kitabevi, Ankara, Ağustos 2000, s.5

² John SWARBROOKE, **Adventure Tourism:The Newfrontier**, Elsevier Science, 2003, s.6

³ Charles R. GOELDNER, **Tourism: Principles, Practices, Philosophies**, John Wiley & Sons, New Jersey, 2003, s.5

dışına çıkma ve belli bir süre konaklama yapıldıktan sonra tekrar yaşanılan yere, yani eve dönüşle sona erer.”¹

“İlk çağlara kadar uzanan bir geçmişe sahip olan seyahat olgusu insanların çeşitli sebeplerle bir yerden başka bir yere bir araç vasıtası ile ya da yaya olarak yolculuk etmeleri olarak tanımlanabilir.”²

“Ancak seyahatin ilk dönemlerindeki amacı ya da amaçları ile bugünkü anlamı ve amaçları arasında önemli farklılıklar vardır. İnsanlık tarihinde ancak son dönemlerde seyahat ve zevk birbirine yakın kavramlar olarak kullanılmaya başlamıştır. Daha önceleri seyahat daima zorluk ve sıkıntı anlamına geliyordu. *Travel*in (seyahat) kökenini oluşturan sözcük olan *travail*in karşılığı acı çekme idi.”³

Yüzyıllar boyu çeşitli nedenlerle gerçekleşen seyahat etkinlikleri 17. ve 18. yüzyılda ‘Büyük Tur’ olarak Avrupa’da ilk kez turistik amaçlı gerçekleşmiştir.

1.3. Konaklama Tesislerinin Tanımı

Kişilerin devamlı yaşanılan yer dışına gerçekleşen seyahatleri sonucu kalma olayı konaklama tesislerine olan gereksinimi oluşturmaktadır.

“Konaklama tesisleri, turistik çekicilikleri oluşturan, müşterilerin geceleme yanında, yiyecek-içecek ve kısmen eğlence gereksinimlerini karşılamak üzere inşa edilen tesislerdir.”⁴

¹ Suna MUĞAN, **Otel İşletmelerinde Kuruluş Yeri Seçimi (İstanbul’daki Beş ve Dört Yıldızlı Otellerle İlgili Bir Alan Çalışması)**, İstanbul Üniversitesi, S.B.E. Turizm Bilim Dalı Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul, 1997, s.89

² Burhanettin ZENGİN, **Turizm İşletmeleri**, Değişim Yayınları, Ağustos 2004, s.42

³ Orhan İÇÖZ, **Seyahat Acentaları ve Tur Operatörlüğü Yönetimi**, 2000, s.1

⁴ Nazmi KOZAK, Meryem A. KOZAK ve Metin KOZAK, **Genel Turizm İlkeler-Kavramlar**, s.5

“Turistlerin seyahat şekilleri, gelir düzeyleri, zevkleri ve turizm şekilleri ile işletmelerin kurulacakları mahallerin farklılıkları konaklama işletmelerinin farklılaşmasına yol açar.”¹

Sonuç olarak; konaklama tesisleri, insanların çeşitli nedenlerle, kendi yaşam çevrelerinin dışına yaptıkları seyahatlerde, geçici süre için kalma olayının gerçekleştiği ve kalış süresince yeme-içme gibi yaşam gereksinimleri dışında sosyal gereksinimlerinin de karşılandığı mal ve hizmet üreten tesislerdir. Konaklama tesisleri içerisinde en önemli grubu oteller oluşturmaktadır.

1.4. Otelin Tanımı

Geleneksel konaklama tesislerinin en önemli grubunu oluşturan otellerin kavram olarak kelime kökenine bakıldığında, etimolojik olarak Fransızca'daki “*hostel*”² kelimesine dayandığı görülmektedir. Hostel kavramı, han, kervansaray, yurt, pansiyon, öğrenci yurdu anlamına gelmektedir. Hostel kelimesinin kökenine inildiğinde ‘çoğunlukla din adamlarınca ve rahipler tarafından yönetilen yolcu hanı, misafirhane; darülaceze’ anlamına gelen “*hospice*”³ kelimesi karşımıza çıkmaktadır. Hospice kelimesinin de Latince kökeninde “*hospitium, host*”⁴ kelimesi bulunmaktadır. Bu da ev sahibi, konuk ağırlayan anlamına gelmektedir.

Turizm Tesisleri Yönetmeliği'nin 19. maddesine göre; “Oteller, asıl fonksiyonları müşterilerin geceleme ihtiyaçlarını sağlamak olan, bu hizmetin yanında, yeme-içme, spor ve eğlence ihtiyaçları için yardımcı ve tamamlayıcı birimleri de bünyelerinde bulundurabilen tesislerdir.”⁵

¹ www.turizmforumu.net/dict

² www.websters-dictionary-online.org/definition/hostel

³ www.seslisozluk.com/?word=hospice

⁴ www.seslisozluk.com/?word=host

⁵ T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, **Turizm Teşvik Kanunu-Turizm Yatırım ve İşletmeleri Yönetmeliği**, Madde 67

Otel kavramının konuyla ilgili kişiler tarafından yapılmış benzer tanımları bulunmaktadır. Bu tanımlardan biri aşağıdaki gibidir;

“Yapısı, donanımı, konforu, müşteriye sunduğu hizmetin kalitesi gibi elemanlarıyla, uygar bir insanın arzu ettiği nitelikte, geçici konaklama, yeme-içme ve eğlence gereksinimlerini bir ücret karşılığında sağlayan konaklama tesisidir.”¹

Turizm Yatırım ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliği'nde yapılan tanımlara ek olarak otellerin en az 20 odalı tesisler olduğu belirtilmektedir.

Sonuç olarak; oteller, seyahat eden kişilerin geçici süre için konaklamanın yanı sıra ihtiyaçlarına cevap verebilecek teknik, donanım, konfor, hizmet kalitesi, yeme-içme vb. gereksinimler gibi belirli standartların bir bedel karşılığında sağlandığı tesislerdir.

Ayrıca oteli kavram olarak yorumladığımızda, kişinin kendisini evinde gibi hissetmesi için sağlanan standartlar bakımından “ev gibi” bir mekan olarak tanımlanabilir. Bu yorumla otel tasarımında mekan kavramı ön plana çıkmaktadır.

1.5. Mekanın Tanımı

Mekanın Türkçe'deki sözcük anlamı, “Yer, bulunan yer”²dir. Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğünde ise “insanı çevreden belli bir ölçüde ayıran ve içinde eylemlerini sürdürmesine elverişli olan boşluk, boşun”³ olarak tanımlanmaktadır.

¹ Turizm forumu.net/Erişim Tarihi 2005-04-04

² Türk Dil Kurumu, **Türkçe Sözlük**, Cilt 1, Atatürk Dil ve Tarih Yüksek Kurumu, Ankara, 1998

³ Doğan HASOL, **Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü**, Y.E.M. Yayınları, İstanbul, 1988

“Mekanlarımızın yaşamımızın bir parçası olması ‘yer’ terimi ile ifade edilebilir. Çevre için kullanılan somut terim ‘yer’dir. Ortak kullanımda, hareketler ve olaylar *yer* alırlar. Aslında herhangi bir şeyi yer referansı olmadan hayal etmek anlamsızdır. “Yer, var oluşun ayrılmaz parçasıdır.” diyen Norberg-Schulz “*Geinus Loci*”de şu tanımlamayı yapar: “Bir ‘yer’ bir mekandır ve farklı bir karaktere sahiptir.”¹

Sözlük anlamlarının yanı sıra mekan kavramı mimar ve kuramcılar tarafından yapılan çeşitli tanımlarla ifade bulmaktadır. Bu tanımlardan bazıları aşağıdaki gibidir:

“Mekan, hem bir yer, bir adrestir, koordinatlar sistemiyle ifade edilen bir noktadır; hem de bir nicelik, kullanılan bir yüzey ya da hacimdir, tüketilen ve kullanılan bir sermayedir. Mekan, insanın eylemlerinin geometrik özü olan ve bu eylemlerin gerçekleştirilmesi için gerekli hacimlerdir. Bu anlamdadır ki, mekan var oluşun ve eylemin hammaddesidir.”²

“Mekan, sürekli olarak etkileşimde bulunduğumuz, mimari tasarımda çeşitli boyutlara bağlı olarak oluşturduğumuz "en küçük mimari bütün", bir başka deyişle "yapay çevre birimi" dir “³

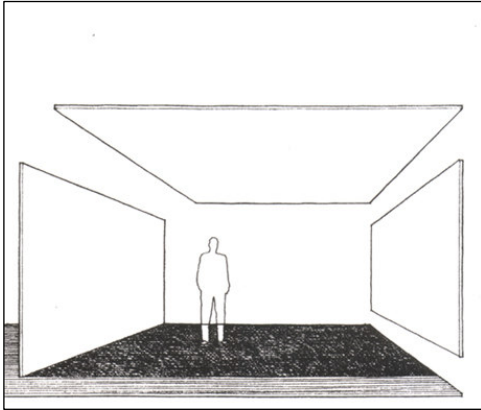
“Mekan (space), içinde nesnelerin yer alıp, olayların cereyan ettiği ve bunların görelî konuma ve doğrultuya sahip olduğu üç boyutlu alandır.”⁴ Ching’in mekanı çizim olarak ifadesi ise şekillerdeki gibidir: (Şekil 1.1–1.2).

¹ Ece KARAKOÇ, **Yapının Kentsel Mekana Katılımı**, İ.T.Ü. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, s.9

² Nuri BİLGİN, “Fiziksel Mekandan İnsani ya da İnsanlı Mekana”, **Mimarlık Dergisi**, Sayı 241, 1990/3: 62

³ Aziz KIRAN, **Rengin Psikolojik Etkilerinin İncelenmesi ve Deneysel Psikoloji Yöntemi ile Ülkemizde 18–25 Yaş Üzerine Renk Tercihlerinin Saptanması**, Doktora Tezi, 1986

⁴ Francis D.K. CHİNG, **Mimarlık, Biçim, Mekan ve Düzen**, Y.E.M. Yayın, İkinci Baskı, İstanbul, Ağustos 2004, s. 382



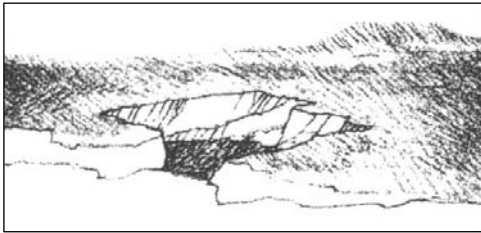
Şekil 1.1: Düzlemlerle mekan



**Şekil 1.2: Giron'da Meydan,
Kolombiya, G. Amerika**

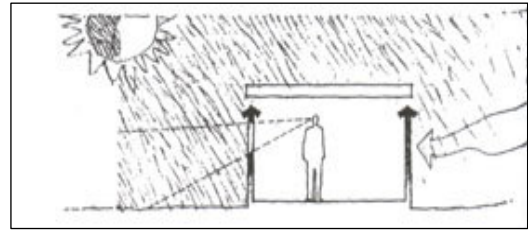
“En basit tanımıyla bir kişi veya grubun yeri olan mekan, bir mağara gibi, anne gibi güvence altına alan, sıcak ve koruyucu bir boşundur. Mekan insanın, insan ilişkilerinin ve bu ilişkilerin gerektirdiği donatıların içinde yer aldığı, sınırları kapsadığı örgütlenmenin yapı ve karakterine göre belirlenen boşunun üç boyutlu bir anlatımıdır.”¹

Gür'ün bir mağara gibi sıcak ve koruyucu boşun ifadesi şekil 1.3'te, Bilgin'inin yer, adres, yüzey veya hacim ifadesi şekil 1.4'te görülmektedir.



Şekil 1.3: Doğal Mekan

(Kaynak: “Mimarlık, Biçim, Mekan ve Düzen” s. 99–120



Şekil 1.4: Yapay Mekan

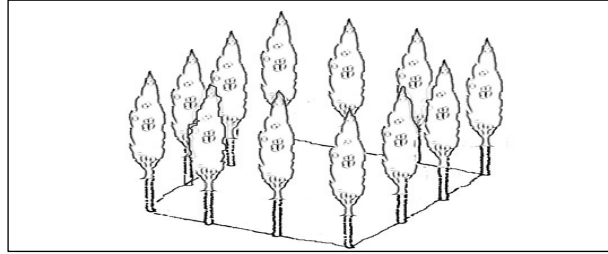
“Boşluk ve sınır öğeleri bir araya gelerek mekanı oluşturur. Bu öğeler birbirinden bağımsız olarak ele alınmamalıdır. Sadece boşluk değerleri ya da sadece sınırlarıyla bir mekanı tanımlamak olası değildir.”²

¹ Şengül ÖYMEN GÜR, **Mekan Örgütlenmesi**, Gür Yayıncılık, Trabzon 1996, s.

² Doğan KUBAN, **Mimarlık Kavramları: Tarihsel Perspektif İçinde Mimarlığın Kuramsal Sözlüğüne Giriş**, Yem Yayınları, İstanbul 1998

“Genel anlamı ile “mekan”, insanın eylemlerini yerine getirdiği, onu saran, ait olma duygusu yaratan, yatay düzey elemanlarla sınırlanmış üç boyutlu düzenlemedir. Bu tanımlamadan da anlaşılacağı gibi, mekan insan boyutunun var olmasıyla anlam kazandığından, içinde yaşayan kullanıcıların fizyolojik, psikolojik ve toplumsal gereksinimlerini de karşılamak zorundadır.”¹

Sonuç olarak; mekan yorumları için ‘yer, boşun, ortam, sınır, yapay çevre, üç boyutlu alan’ gibi ifadeler söz konusudur. Bu ifadeler doğrultusunda mekanı tanımlayacak olursak; mekan, fiziksel, psikolojik, sosyal boyutlar taşıyan ilişkilerin yanı sıra eylemlerinde gerçekleştiği, sınır ve sınırlama olgusu ile ifade bulan doğal ve yapay sınırlandırılmış boşluktur, (Şekil 1.5).



Şekil 1.5: Sınırlandırılmış boşluk (Örneğin ağaçlarla çevrili bir alan)

Ayrıca “mekan sonsuz bir biçimde kendini yeniden üreten dinamik bir olgu olarak algılanmaktadır.”²

1.6. Yeniden Kullanımın Tanımı

Yeniden kullanım modası geçmiş veya tarihi binaların orijinal hallerinden veya en yakın geçmişteki kullanım şeklinden yeni amaçla kullanım için değişimidir. Örneğin önceki kullanımı hastane ve okul olan binaların konut olarak değişimi veya tarihi bir evin ofis olarak değişimi gibi.

Yeniden kullanıma İngilizce’de ‘adaptive reuse’ kalıbı karşılık gelmektedir. ‘Adaptive’, adaptasyon sağlayan yani ‘uyabilen’ anlamındadır. ‘Reuse’

¹ Metin. BAŞAL, 11. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu, **Kentsel Tasarım Etiğinde Arazi Biçimleme Deneyimi**, Ed. M. Çubuk, M.S.Ü., İstanbul, 2000

² Semra AYDINLI, “Epistemolojik Açıdan Mekan Yorumu”, **Mimarlık ve Felsefe**, Y.E.M. Yayın, 1. Baskı, İstanbul, Ocak 2002, s. 43

kelimesi ise 'yeniden kullanımı' ifade eder. Özetle 'adaptive reuse', yeniden kullanıma uyabilen anlamına gelmektedir. Türkçe'de 'adaptive reuse' kalıbı için 'yeniden kullanım' ifadesi kullanılmaktadır.

Bazı şartlar altında her zaman bir yapı tasarlamak ve inşa etmek mümkün olmamaktadır. Bu durumda mevcut yapının işlev değişimine gereksinim duyulmaktadır. Bu işlev değiştirme yöntemi yeniden kullanım olarak bilinmektedir. Yeniden kullanım, yapının kendisinin yanı sıra yapıların karakterlerini de korumayı hesaba katmaktadır. Yeniden kullanım da çağdaş sistemler yakalanırken aynı zamanda orijinal yapı detayları da korunabilmektedir.

“Yeniden kullanım, eski kullanımlardan yeni kullanımlara sıçrayışın her çeşididir. Tekstil değirmeninin plastik bir bitkiye, mobilya fabrikasının apartman kompleksine, hastanenin otele, büyük mağazaların üniversite sınıflarına, cesur bir girişimcinin AnaHeim, California'da eski bir banka binasını araba yıkayıcısına dönüştürmesi gibi örnekler sayılabilmektedir.”¹

Sonuç olarak; yeniden kullanım, çevresel, toplumsal, kültürel, ekonomik, teknolojik vb. nedenlerle işlevini yitirmiş mevcut yapıların günümüz gereksinimlerine cevap verecek şekilde kimlik değişimi ve yeni amaçla kullanımı için işlev kazanmasıdır.

Kısaca; yaşamlarını sürdürebilmesi için yapılara yeniden işlev verirken mekansal değerlerde yüklemektir.

¹ www.highconstruction.com

BÖLÜM 2: OTELLERİN TARİHSEL GELİŞİMİ

2.1. Otel Tarihçesi

İnsanların çeşitli nedenlerle yer değiştirme olayından doğan barınma ihtiyaçları sonucu yapılan han, taverna ve daha sonra otel olarak isimlendirilen konaklama yapılarının ilk olarak ne zaman ve kimin tarafından yapıldığı tam olarak bilinmemektedir.

“M.Ö. 3000 yıllarında piramitler ve tapınaklar nedeniyle Mısır, gezginlerin ilgisini en yoğun biçimde çeken ülke idi. Eski Mısır ve Babil krallığında gezginler için yolların güvenlik altına alındığı, konaklama ve dinlenme amacıyla evlerin ve bahçelerin inşa edildiği bilinmektedir. Kutsal kitaplarda bu dönemlerdeki, tüccarlara, gezginlere ve kervanlara ilişkin çeşitli bilgiler bulunmaktadır.”¹

“İncil’in bir bölümünde Hz. İsa’nın annesi Meryem Ana’nın Bethleme seyahati sırasında bir handa kaldığı ve oda bulunmadığı için geceyi ahırda geçirdiği yazılıdır.”²

İnsanların buldukları çevreden başka bir yere ulaşabilmeleri için gerekli olan şey yoldur. Romalılarda sahip oldukları geniş topraklar nedeni ile yol şebekeleri gelişmiş ve bu yollar üzerinde konaklama amaçlı hanlar inşa edilmiştir.

“Günümüzün otel ve motellerin ilk örneği sayılabilecek ‘Posting Houses’ların, eski Roma döneminde (yaklaşık M.Ö. 200-M.S. 500) geliştiği ve seyahat edenlerin konaklama ihtiyaçlarını karşıladığı bilinmektedir.”³

¹ İsmet Sabit BARUTÇUGİL, **Turizm İşletmeciliği**, s.28

² Nathan KALT, **Introduction to the Hospitality Industry**, Indianapolis: The Bobs Merrill Co., Inc., 1971) s.1/ Fermani MAVİŞ, **Otel İşletmeciliği İlke ve Kavramlar**

³ Fermani MAVİŞ, **Otel İşletmeciliği İlke ve Kavramlar**, Anadolu Üniversitesi Yayınları; No.843, Eskişehir Meslek Yüksek Okulu Yayınları; No.1, Eskişehir 1994, s.43

“Ortaçağa gelindiğinde, kıtalar arası karayolu ticaretinin de başlamış olduğunu görmekteyiz. Daha önce de adını duymuş olduğumuz ve ‘ipek yolu’ olarak tanımlanan on binlerce kilometreyi bulan hat, Batı Avrupa’yı Ortadoğu üzerinden Hindistan ve Çin’e bağlamaktaydı.”¹

Bu dönemde manastır ve kiliseler, han görevini üstlenmişlerdir. Avrupa’nın karanlık bir devri olması seyahat hareketlerinin gerilemesine neden olmuştur. Dini inançların hareketlenmesi ve haclı seferleri turizm alanında etkili olmuş, seyahatler bu çerçevede gerçekleşmiştir.

Haçlı seferlerinin sona ermesi ile seyahat olgusu farklı bir yön kazanmıştır. Romalı rahipler tarafından yönetilen ‘hospis’ adı verilen manastırlar hacıların kalmaları için yapılmıştır. Seyahat edenlere parasız konaklamanın yanı sıra yiyecek içecek sağlayan bu manastırlar otelciliğin ilk örnekleri olarak kabul edilmektedir.

“Avrupa’nın karanlık döneminde seyahat son derece tehlikeli bir macera niteliğini taşıırken Ortadoğu’da ve Arap dünyasında deve kervanları seyahat ve ticaret amacıyla Kuzey Afrika’dan Semerkand’a Bağdat’tan Yemen’e uzun yollar aşıyorlardı. Günde ortalama 40 km. giden ve geceleri kervansaraylarda konaklayan veya çadır kuran bu kervanlar, günün öğle sıcağında da genellikle su kenarlarında uzun molalar veriyorlardı.”²

Yeniçağ, ortaçağın karanlığını aydınlatan ‘yeniden doğuş’ anlamına gelen Rönesans hareketleri ile yaşam şekillerinde yeni arayışlar ve bununla birlikte seyahat olgusuna da farklı hava getirmiştir. Buna bağlı olarak konaklama kavramında da büyük gelişmeler olmuştur.

1830’larda demiryolu taşımacılığının gelişimi 1920’lerde otomobil çağının başlaması, kitle iletişim araçlarının etkileri, uluslararası alanda ticari, sportif,

¹ Ömer AKAT, **Pazarlama Ağırlıklı Turizm İşletmeciliği**, s.7

² İsmet Sabit BARUTÇUGİL, **Turizm İşletmeciliği**, s.29

sanatsal, bilimsel, dinsel, kültürel ilişkilerin sıklaşması otellerin gelişmesini sağlamıştır.

2.2. Otel Kilometre Taşları

Aşağıda Rutes ve Penner'in (1985) çalışmasından yararlanılarak elde edilen, tarih boyunca konaklama ve otelcilik sektörünü etkileyen otel kilometre taşları ve gelişmeler kronolojik olarak verilmektedir:

M.Ö. 500:

- Pansiyonlar oluşturuldu.
- Yunanistan'da mineral ve sıcak pınarlarda ilk resortlar (dinlenme yerleri) oluşturuldu.
- Roma yılları boyunca hükümet izni olan yolcuların kalabileceği büyük konaklar inşa edildi; diğer yolcular için bazı hanlar oluşturuldu.
- Romalıların kaplıca resortları İngiltere, Ortadoğu ve İsviçre'ye kadar yayıldı; İngiltere'de hanlar oluştu. İtalyan Rivierası, Yunanlı ve Finikeli tüccarlarla popülerleşti.
- Ortadoğu'da devlet tarafından, yollar boyunca kervansaraylar kuruldu.
- Çeşitli Ortadoğu şehirlerinde küçük hanlar kuruldu.

Orta çağ:

- Malikâneler, kiliseler, manastırlar yolcuları barındırdı.
- Manastır Hanları (monastic inns) dinsel kurallar doğrultusunda işletildi. Revirler yolculara hastane ve sığınak olarak inşa edildi.
- Daha büyük Avrupa şehirlerinde bazı hanlar inşa edildi (yemeksiz).
- Pansiyonlar (rooming houses) mola istasyonu olarak kullanıldı (posta ve hükümet taşımacılığı için dinlenme ve at değiştirme noktası).
- Sağlık ocakları (hospitals), Haçlılar ve kutsal topraklara giden hacılar için barınak oluşturdular.

1100'ler:

- Yolculuk, Avrupa'da güvenli hale geldi. Özgürlük ve seyahat hakkı hanların gelişmesini sağladı, fakat kanunsuz düzen içinde sayılan azaldı.
- Avrupa hanları aşama aşama gelişti.
- İsviçre Basle'de, bilinen en eski han olan Three Kings Inn açıldı (hala işletilmektedir).

1200'ler:

- Çin ve Moğolistan'da konuk evleri ve kurye/posta istasyonları oluşturuldu.
- Posta ve hükümet taşımacılığı ve molalar için pansiyon ve at değiştirme istasyonları oluşturuldu.

1300'ler:

- İngiliz country inn turu gelişti ve Londra'da bazı hanlar yapıldı.
- İngiltere, Taunton'da şato hanları (castle inn) kuruldu.
- Fransız yasaları hancılara çalınan malın üç mislini ödeme yükümlülüğü getirdi.

1400'ler:

- Fransız yasaları otel kaydı gerektirdi.
- İngiliz yasaları hanlar için çeşitli düzenlemeler oluşturdu.
- İsviçre, Solothrun'daki The Krone Inn ilk dönüştürülmüş yapıdır-konuttan çevrilmiştir.

1500'ler:

- Avrupa'da kaplıcalar ortaya çıktı.
- Roma yol sistemi kullanılarak posta arabaları geliştirildi; posta evleri ekip değişimi, araba bakımı ve yolcuların dinlenmesi için kullanıldı.
- İngiliz hanları Avrupa ve Amerika'ya takip edebilecek örnekler oluşturdu; İngiltere'de ortalama 6000 han bulunuyordu.

- Han planı; kemerli bir giriş ile ulaşılan taş döşeme avlu, iki yanda odalar, ön tarafta mutfak ve genel kullanımlı odalar, arkada da ahır ve depo şeklini aldı.
- Fransa'da hanlar ilk kez seyahat rehberlerince tarifelendirildi.

1600'ler:

- Avrupa'da otel endüstrisi mutfağa yerleştirilen güvenilir kuzinelerle birlikte hayli gelişti.
- Amerikan şehirlerinde liman hanları (seaport Inns) gelişti.
- Amerikan kasaba hanları tüm eyaletlerde Massachusetts yasalarının gerektirdiği şekilde oluşturuldu.
- İngiltere'de ilk programlı atlı araba ulaşım servisi oluşturuldu.

1700'ler:

- Amerika'da kulüp evleri (clubhouses) oluşturuldu.
- Termal/kaplıca resortları Amerika'da ortaya çıktı.
- Paris'teki Place Vendome ilk mixed-use (karma) komplekstir.

1780'ler:

- Fransa, Colais'teki Dessiens's ilk büyük handır.
- Londra'daki ilk büyük han ise Covent Garden Inn'dir.

1790'lar:

- Endüstri devrimi İngiltere, Avrupa ve Amerika'da otelciliği canlandırdı; resortlar gelişti.
- New York'taki Corre's Hotel ve City Hotel ilk şehir merkezi otelleridir.
- Danimarka, Kopenhag'daki Hotel d'Angleterre, ilk dönüştürülmüş oteldir.

1800'ler:

- Fransız ve İtalyan Rivierası boyunca ilk resortlar inşa edildi.
- Görkemli kulüp evleri inşa edildi.

- İlk buharlı gemisi denize indirildi.
- Boston'daki Exchange Coffee House ilk atriyum oteldir.

1810'lar:

- Japonya'da Ryokan adı verilen konuk evleri geliştirildi.
- Hindistan'da Dak denilen bungolowlar (24 saat açık konaklama noktaları) devlet tarafından açıldı.

1820'ler:

- New York'ta Catskill Mountain House ilk büyük resorttur.
- Amerika Marylan'deki City Hotel kısmı de olsa, gaz ışığıyla aydınlatılan ilk oteldir.
- Amerika'da B&O demiryolu şirketi yolcu servisine başladı.
- Amerika Boston'daki Tremont House oda içindeki tuvaletler, kapı kilitleri ve alakart (fiks) mönüsüyle ilk lüks şehir merkezi otelidir.

1830'lar:

- New York'da American Hotel baştan aşağı gaz ışığıyla aydınlanan ilk oteldir.
- New York'taki Holt's Hotel eşyalar için asansörü bulunan ilk oteldir. Londra'daki Reform Club ilk üstü kapatılmış iç avlulu atriyum örneklerindendir. Londra'daki Euston Station Hotel gar otellerine ilk örnektir.

1840'lar:

- Amerika'da, demiryolları atlı arabaların yerini aldı, araba güzergahlarındaki oteller kapatıldı.
- Kahire'de açılan Shepheards Hotel ilk büyük yeniden kullanım örneğidir.
- New York'taki New York Hotel ilk özel banyolu oteldir.
- New York; Coney Island'da resortlar gelişti.

1850'ler:

- Termal/kaplıca resortları yüksek popülariteye ulaştılar.
- Niagara şelalesinde, New York ve New Jersey kıyılarında resortlar gelişti.
- New York'taki Fifth Avenue Hotel, ilk müşteri asansörü bulunan oteldir.

1860'lar:

- Londra'daki Charing Cross gibi bazı gar otelleri, 1920'ler boyunca Avrupa ve Amerika'da geliştirilen temel otel çeşidiydi.
- Amerika'da Central ve Union Pacific demiryolu şirketleri birleşti.

1870'ler:

- Amerika Chicago'da açılan Palmer House, ateşe dayanıklı yapısıyla zamanın en büyük oteliydi (1925'te tekrar inşa edildi).
- Amerika San Francisco'da açılan Palace Hotel çok geniş bir atriyumu olan ilk oteldir.
- Paris'te Continental açıldı (1970'te Inter-Continental tarafından restore edildi.)

1880'ler:

- New York'taki Hotel Everet kısmen elektrik ışığıyla aydınlanan ilk oteldir.
- New York Lake George'deki Sogomore Otel tüm odaları elektrik ışığıyla aydınlanan ilk oteldir.
- New York'taki Chelsee Otel'i ilk büyük residential (aile pansiyonu) oteldir.
- Amerika St. Augustine'deki Ponce De Leon Otel betondan inşa edilen ilk oteldir.
- Amerika Mackinac Island'taki Grand Otel, gelmiş geçmiş en geniş verandalı oteldir.
- Amerika Missouri'deki Victoria Otel tüm odalarında banyo olan ilk oteldir.

- Amerika San Diego'da açılan Otel Del Coronado zamanın en büyük resortudur.
- New York, Loko Placid'te ilk Golf Club oluşturuldu.
- Londra'daki Savoy içinde tiyatro, çamaşırhane, küçük bir kilise/şapel ve baskı dükkanı bulunduran ilk oteldir.

1890'lar:

- Amerika Denver'da Brown Place hala kullanılan bir atriyauma sahiptir.
- İsviçre Lousanne'deki Ecole Hoteliere ilk otel okuludur.
- Amerika New York'taki Hotel Netherland, bütün odalarında telefon olan ilk oteldir.
- New York'taki Orijinal Woldarf-Astoria, on yedi katıyla zamanın en uzun binasıydı (Empire State'in arsası üzerindeydi).

1900'lar:

- Londra'da The Ritz kuruldu.
- Hindistan Bombay'da Tac Mahal Otel açıldı. (1972'de Inter Continental tarafından restore edildi).
- New York, Buffalo'daki Statler Otel, modern otel sirkülasyon akımının temel prensiplerini ortaya koydu.
- Amerika'yı baştanbaşa geçen ilk araba yolculuğu yapıldı.

1910'lar:

- New York City'deki Grand Central Terminal ilk mixed-use komplekstir.
- New York State, Catskills'de pansiyon resortlar gelişti.
- Amerika Carmel yakınlarındaki Asilamor ilk gelir düşünülmeyen konferans merkezidir.
- Amerika Minnesato'daki Kohler Hotel ilk medikal oteldir.
- Atlantik ilk kez uçakla geçildi ve ilk programlı havayolu kuruldu.
- New York City'deki Hotel Pennsylvania 2200 odasıyla zamanın en büyük oteliydi.

1920'ler:

- Ekonomik refah "I. Otel Patlaması"nı gerçekleştirdi.
- New York City'deki Grand Central ileride gelişecek otel kompleksinin ilk örneğidir.
- Amerika Miami Beach'de Akdeniz tarzı mimariler geliştirdi.
- Cornell Üniversitesinde otel idaresi okulu kuruldu.
- Amerika'yı durmaksızın baştanbaşa geçen ilk uçuş gerçekleşti.
- Amerika'daki içki yasağı otel/restoran işlerinde düşüğe neden oldu.
- Amerika Boston'daki The Statler ilk otel/ofis binasıdır.
- Chicago'daki Stevens Hotel 2700 odasıyla zamanın en büyüğüdür.

1930'lar:

- Bunalım birçok Amerikan otelini kanunsuzluğa zorladı.
- New York City'deki yeni inşa edilen Waldorf-Astoria, bunalım sırasında inşa edilen en büyük oteldir.

1940'lar:

- Amerika Las Vegas'taki Flamingo ilk casino oteldir.
- Amerika Los Angeles'taki Hartford ve Connecticut, Dallas ve Texas'taki Statler otelleri ilk savaş sonrası otellerdir.
- Amerika Miami'deki San Sauci ilk savaş sonrası resortudur.

1950'ler:

- Kitle seyahatleri "II. Otel Patlaması"nı gerçekleştirdi.
- Karayibler'de resortlar geliştirdi.
- Tatil köyü kavramı Club Med tarafından geliştirildi.
- Holiday Inn, ilk geniş odalı otelleri oluşturdu.
- Amerika Nevada'da casino oteller geliştirdi.
- İlk Atlantik üzeri ticari jet servisi gerçekleşti.
- Havayolları, otellerin gelişimini etkilemeye başladı.

1960'lar:

- Amerika'da 23.000 otel, 40.000 motel ve 170 zincir çalışıyordu.
- İspanya, Portekiz, Balerik Adaları, İskandinavya, Yunanistan ve Yugoslavya'da resortlar gelişti.
- Amerika Atlanta'daki Hyatt Regency sayesinde, atriyum tekrar hatırlandı.
- Amerika Kolombiya Üniversitesi'ndeki, Arden House; Tarrytown'daki, Tarrytown House ve Crotonville'deki, General Electric Co. büyük ölçüde işadamları tarafından kullanılan ilk konferans merkezleridir.
- Amerika Boston'daki Sheraton, ilk büyük otel/mixed-use kompleks yapısıdır.
- Amerika Texas'daki Hilton Paracio del Rio Hotel, beton prefabrike modüllerle inşa edilen ilk oteldir.

1970'ler:

- Boeing 747'ler üretildi; havayolları, tali zincirler sayesinde, otel yatırımlarında aktif hale geldi.
- Otellerin yıkımı, apartman ve iş binalarına dönüştürülmeleri nedeniyle yeni otel artışı yavaşladı.
- Amerika Orlando'daki Walt Disney World ilk büyük otel/eğlence merkezi olarak açıldı.
- Orta Doğu'da petrol zenginliğiyle, kapsamlı otel yatırımları gerçekleştirildi.
- Otel restorasyonları yaygınlaştı ve gelişti.
- İlk suit oteller, apartlardan çevrilerek oluşturuldu
- Devre tatil ve apart resortlar gelişti.
- Amerika Atlanta'daki Peach Tree Plaza 70 katıyla en yüksek oteldir.
- Hawaii ve Meksika'da multi-resort yapılar gelişti.
- Çin yabancı turistlere açıldı ve uluslararası otel danışmanları tesislerin (tesislerin) işletilmesine katılmaları için davet edildiler.

1980'ler ve sonrası:

- Girişimci pazarlamacılık ve ihtisaslaşmış otel türlerinin geliştirilmesiyle "III. Otel Patlaması" gerçekleşti (Boston LaFayette Place gibi bazı oteller büyük ölçekli yapılarla birleştirilmiştir).
- Havaalanı otelleri, konferans merkezleri, süit oteller, tatil köyleri, kaplıcalar, marina oteller, kayak merkezleri, devre tatil ve apart resortlar hızla yaygınlaştı.
- Amerika Atlantic City'de Casino oteller gelişti.
- Amerika Boston'da The Ritz-Carlton ve Four Seasons, New York'ta U.N. Plaza gibi apart oteller gelişti.
- Sınırlı servisli bütçe otelleri hızlı bir büyüme gösterdi.
- Country Inn'ler yeniden popülerleşti.
- Amerika Atlanta'daki Marriott Marquis en geniş kongre otelidir.
- Amerika New York City'deki Marriott Marquis ise en yüksek maliyetli otel projesidir.
- Amerika Orlando'da Hyatt ve Marriott mega-oteller açıldılar.
- Çin'de otel patlaması oluştu.
- Otel planlaması üzerine ayrıntılı ilk kitap Amerika'da Whitney Library of Design tarafından yayımlandı.

2.3. Otel Yapılarının Tarihsel Süreç İçerisinde Mekansal Çeşitlenmesi

Otellerin gelişimlerini inceledikten sonra mekansal çeşitlenmesini de değerlendirmek, çalışmamız açısından otel yapılarının, tarihsel süreç içerisindeki değişim ve gelişimlerini daha iyi anlamamızı sağlayacaktır.

Asya'da;

Asya'da otelciliğin ilk örnekleri savunma amaçlı yapılan 'ribat'lardır. İzleri 7. yüzyıla dayanan bu yapılar başlangıçta askeri amaçla yapılmalarına karşın sonradan konaklama amaçlı yapılmıştır. Ribatlar, han ve kervansarayların ilk örnekleri sayılmaktadır.

13. yüzyılın ilk yarısında Selçuklular devrinde yapılmış ve önemli bir mimari özelliği yansıtan kervansarayların bazıları günümüzde sağlam, bazıları ise yıpranmış durumdadır. Ancak çok eski çağlarda inşa edilmiş olanların bazılarından ise günümüzde otel ve kültür merkezi olarak yararlanılmaktadır.

“Kervansarayların mimarisi, bölgelerin coğrafi ve güvenlik koşullarına göre dikdörtgen, kare veya "u" şeklinde yapılmıştır. Her kervansarayda büyük su sarnıçları (su deposu), şadırvan (fıskiye), mescit, hamam, revir, bakkal dükkanları, aşhane, kiler, depolar, tavla ve ahırlar gibi mekanlar nalbant, saraç, demirci, arabacı, ayakkabı tamircileri ve zanaatkarların işyerleri bulunurdu. Kervansaraylarda insanlar konaklar, hayvanlar barınır ve araçlar onarılırdı. Ayrıca, at ve araba değiştirilmesi de mümkündü.”¹

Osmanlı döneminde kervansaraylarla beraber kazanç sağlamak amacıyla kervansarayların bulunmadığı yerleşim birimlerinde ve şehir içinde de ticaret ve konaklama fonksiyonunu birlikte barındıran hanlar yapılmıştır.

“Bu yapılarda belirgin şema alt kattaki avluyu saran bir çok oda, yukarı da ise yatma birimleri ve önlerindeki yarı açık sirkülasyon alanıdır.”²

Hanlar, özel girişimcilere ait, aileler için ayrı odaları bulunan konaklama tesisleri iken, kervansaraylar, yatma mekanları kapalı olmayan, vakıflarca işletilen konaklama tesisleridir.

Doğu otelleri olarak görülen ribat, han ve kervansaraylar Avrupa'daki otel örneklerinden mekansal çeşitlilik, strüktürel yapı ve teknik olanaklar açısından benzer özellikler taşımasına karşın, iklimsel koşullar ve bölgesel

¹ Burhan ŞENER, **Otel İşletmelerinde Yönetim ve Organizasyon**, Detay Yayıncılık, Geliştirilmiş 3. Baskı, Ankara, 2001, s.8

² Deniz Erinsel ÖNDER, **Kent Otellerinde Mekansal Kademelenmenin Değerlendirilmesi İçin Bir Yöntem**, Y.T.Ü. F.B.E. Mimarlık Anabilim Dalı Mimari Tasarım Bölümünde Hazırlanan Yayımlanmamış Doktora Tezi, İstanbul, Temmuz 1995, s.58

mimarinin gereği bu yapıların biçimlenişleri Avrupa ve Amerika'daki otellerden bambaşka nitelikte olmaktadır.

Avrupa'da;

İngiltere'de seyahatlerin sıklaşması ile hanlar gelişim göstermiştir. İngiliz hanları, Avrupa otelciliğinin başlangıcı olmuştur. Bu hanlardan ilki 1344 yılında inşa edilen 'Drei Mohren Hani-Osburg'dur.

"Bu yapıda bir avlu etrafında mutfak, yemek salonu, oturma salonu, bahçe, at arabalarının toplandığı, koşum takımlarının bulunduğu mekanlar ile ahir, yakacak deposu, kadın ve erkek yardımcılar için odalar, toplantı salonu, şapel ve yatak odaları sıralanmıştır."¹

Bu yıllarda Avrupa'daki konaklama yapılarında barınma ve korunma fonksiyonlarından başka köylüler, soylular, politikacılar ve rahipler gibi toplumun belli bir kesimini oluşturan gurupların toplantı yerlerini oluşturuyordu. Lisanslarını ise içinde buldukları toprağın sahibi Lord veya şövalyeler veriyordu.

Avrupa'daki bu mekansal çeşitlenmenin 1700'lü yılların sonlarına doğru fazlaştığı ve bu gelişmeler doğrultusunda İngiltere'de bu tür tesislerin 'otel' olarak tanımlandığı görülmektedir.

"'Hotel de Henri IV' 1788'de Nontes'de o zaman için çok yüksek bir maliyetle inşa edilen (17500 sterlin) 60 yataklı Avrupa'nın en iyi otelidir."²

Bu tarihlerden sonra konaklama yapıları barınma, toplanma işlevlerinin yanı sıra tiyatro ve alış veriş imkanları ile farklı boyutlar kazanmıştır.

¹ Nikolaus Pevsner, **A History of Building Types**, Princeton Uinversty Press, 1984, s.171

² Burhan ŞENER, **Otel İşletmelerinde Yönetim ve Organizasyon**, s.5

Avrupa'da kaplıca otelleri, deniz kıyısı otelleri ve dağ otelleri olarak çeşitlenme görülmüştür.

Amerika'da:

Amerika'da otellerin gelişimi İngiltere ve Avrupa'daki konaklama tesisleri ile paralellik göstermektedir. 16. yüzyılda İngiltere'de görülen hanların benzerleri Amerika'da limanlara kurulmuş ve hızlı bir şekilde sayıları artmıştır. Amerika'da kurulan ilk otel, 70 odalı bir şehir içi oteli olarak 1794 yılında New York'ta inşa edilen 'City Hotel'dir

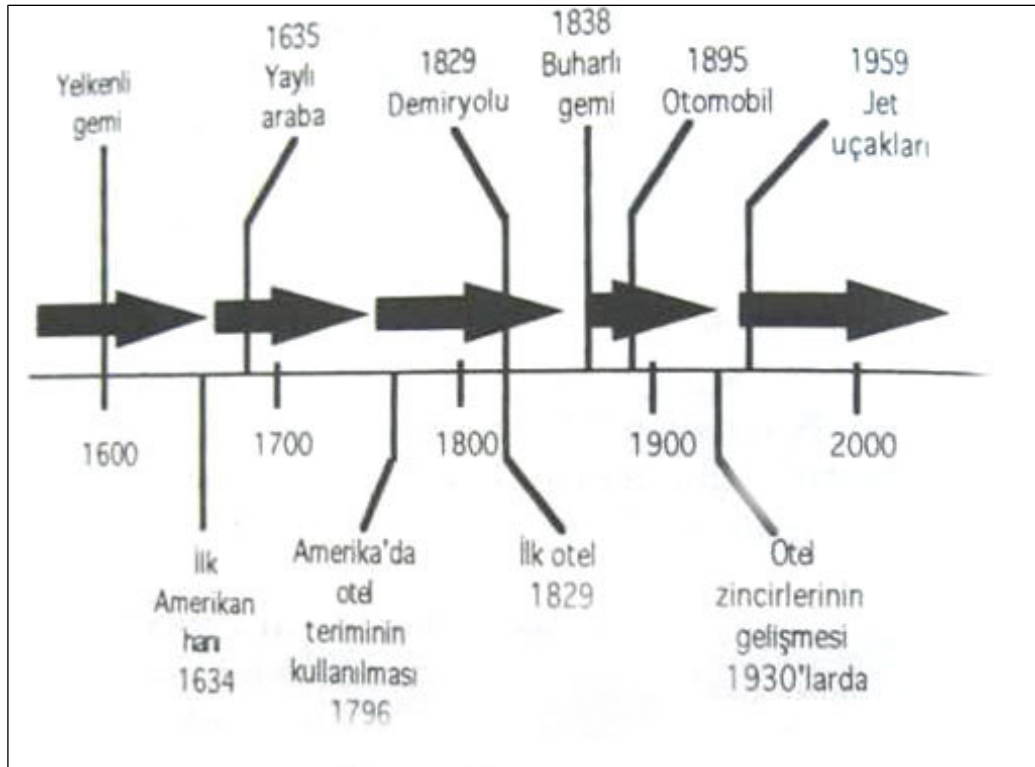
Endüstri devrimi ile inşaat sektöründeki teknolojik gelişmeler otel yapılarının niteliksel gelişimini etkilemiştir. İlk insan asansörü, ilk yük asansörü, su tesisatının odalara taşınması gibi niteliklerle konuklara sunulan hizmetler artmıştır.

Demiryolları, karayolları ve hava taşımacılığının gelişimi ile ulaşım da önemli kolaylıklar sağlanmış, otelcilik sektörü de bu bağlamda şekillenmiştir.

“1900'lü yıllarda oteller zincirleri doğmuştur. İlk zincir West Wirginia'da Statler tarafından yapılmıştır, (1908). Daha sonra Cleveland, Detroit, St Louis ve Boston'da inşa ederek Dünya'da ilk oteller zincirini kurmuşlardır. Hilton Conrad, Sheraton, Holiday Inn gibi ünlü zincirler günümüze dek gelmiştir. Modern mimarinin gelişimi ile birlikte Avrupa'da mimarlık tarihinde de önemli yeri olan birçok otel tasarlanmıştır. Bunlardan biri uluslararası düzeyde olan Sedat Hakki Eldem'in de tasarım çalışmasında bulunduğu İstanbul Hilton Oteli, bir diğeri ise 1959 yılında Kopenhag'ta mimar Jacobsen tarafından tasarlanan SAS Royal Oteli'dir.”¹

¹ Deniz Erinsel ÖNDER, **Kent Otellerinde Mekansal Kademelenmenin Değerlendirilmesi İçin Bir Yöntem**, s.65

Amerika'daki otelciliğin zaman içindeki gelişimini bir çizelge ile göstermek mümkündür, (Şekil 2.1).



Şekil 2.1: Amerika'da otellerin zaman içinde gelişimi
(Kaynak: Otel İşletmeciliği İlke ve Kavramlar, s.46)

Türkiye'de:

Türkiye'de konaklama tesislerinin tarihi, han ve kervansaraylara dayanmaktadır. Hayır ve yardım kurumları olarak kurulan konaklama mekanlarına 'moyanlık' adı verildiği bilinmektedir.

“Moyanlık' ile bugünkü "OTEL" olarak adlandırılan konaklama işletmelerinin ilkini Türkler kurmuşlardır. Sonraları "Kervansaray" adıyla anılan bu yerler Anadolu'da Selçuklular ve Osmanlılarca en mükemmel düzeye ulaştırılmıştır.”¹

¹ Burhan GÖKSEL; **Turizmin Tarihi ve Türkler**, Turizm yılığı, Ankara, 1985, s.50

Çelik Gülersoy'un söylemine göre; "İstanbul'da özellikle 1700 yılından sonra sadece 5 ila 10 odalı pansiyonlar konaklama gereksinimine cevap vermiştir. Bu otel yemek salonu, dinlenme salonu, yatak odaları ve banyoları ile İstanbul'da yapılan batılı anlamdaki ilk otel olarak tarihe geçmiştir."

1892 yılında Uluslararası yataklı vagonlar ve Büyük Avrupa ekspresleri kumpanyası tarafından İstanbul'da yapılan otellerin en önemlisi Pera Palas'tır. Modern anlamda ilk otel olan Pera Palas'ta yemek odası, çeşitli salonlar, bilardo ve tütün içme mekanları 65 yatak odası ve asansör bulunmaktaydı.

Modern Türk turizminin gelişimine en önemli katkı İstanbul Hilton Oteli'nin Haziran 1955 yılında 29. Hilton Oteli olarak hizmete girmesidir.

"Türk turizm sektörünün gelişmesinde önemli bir yeri bulunan yabancı sermayenin yer alması ise; özellikle 1985 yılından sonra olmuştur. Bu yıllarda uygulanan teşvikler ve 'yap işlet devret' gibi ekonomik modellerin uygulanması yabancı sermaye açısından cazip hale gelmiştir. Bunun sonucunda da ülkemizde modern ve büyük konaklama işletmelerinin yapımı gerçekleşmiştir."¹

¹ Burhan ŞENER, **Otel İşletmelerinde Yönetim ve Organizasyon**, s.10

BÖLÜM 3: GÜNÜMÜZ OTEL TASARIMI İÇİN GEREKLİ ÖN BİLGİLER

Otel yapıları birbirinden farklı istek ve gereksinimlere cevap veren aynı zamanda yönetim sistemi açısından da farklılıklar içeren karmaşık bir yapıya sahiptir. Otel tasarımları yönetim sisteminin farklılıklarına cevap verecek nitelikte ve farklı gereksinimleri karşılayacak biçimde yapıldığında pazarlama potansiyelleri artmakta, sağlıklı bir işletme organizasyonu sağlanmaktadır.

Otel işletmelerinin başarısı otel olarak tasarlanan yapının ve konumuz gereği otel olarak yeniden kullanılacak yapının amaçlanan işlevi karşılayacak nitelikte tasarlanması ile mümkündür. Bu nedenle otel olarak yeniden kullanılacak yapının performanslı çalışabilmesi için otel tasarımı ile ilgili gerekli ön bilgileri edinmek gerekmektedir.

Oteldeki mekansal oluşumların belirlenebilmesi için hizmeti sunan işletmelerin öncelikle organizasyon yapılarını incelemek gerekmektedir.

3.1. Otel İşletmelerinde Organizasyon

Otel tasarımının başarılı olabilmesi ve otel yapısının performanslı çalışabilmesi, müşterilerin gereksinimlerinin, aynı zamanda yönetimin ve personelin isteklerinin de düşünülerek tasarlanmasına bağlıdır. Bu nedenle, otel tasarımı yapılırken tasarımcıların otel işletmelerinin organizasyon yapısını bilmeleri gerekmektedir.

“Standartlaşmış bir otel organizasyon planı mevcut değildir. Personelin sayısı ve spesifik görevleri; otelin boyutu, tipi, yeri, yönetim grubunun becerisi ve mülkiyet tipi gibi faktörler tarafından belirlenir. Küçük otellerde birçok fonksiyon tek bir kişi tarafından gerçekleştirilebilir. Büyük otellerde ise personel, sayıca daha geniş ve müşterilere özgü serviste daha uzmanlaşmış olmalıdır. Çünkü oteller sadece boyutlarıyla değil, müşterilerinin tipolojisi ve

onlara sunulan aktivitelere göre değişkenlik gösterirken, öncelikler de, her otelde diğerine göre farklıdır.”¹

Bu durumda her otel işletmesinin birbirinden farklı organizasyon yapıları bulunmaktadır. Otel organizasyonlarının oluşumu her işletmede üst yönetimle başlar ve işletmenin büyüklüğüne göre yukarıdan aşağıya doğru genişler.

“Üst yönetim, otelin düzenli, verimli ve fonksiyonlarını yerine getirebilen bir yönetimin gerçekleşmesinde kararların alınmasında sorumlu bulunan kişilerden meydana gelir.”²

Beş yıldızlı bir otel işletmesinde genel müdür ve genel müdür yardımcıları üst düzey yönetimini oluşturmaktadır. Bununla birlikte otel organizasyonunda bulunan temel bölümler aşağıdaki gibidir, (Şekil 3.1):

1. Operasyonel Bölümler

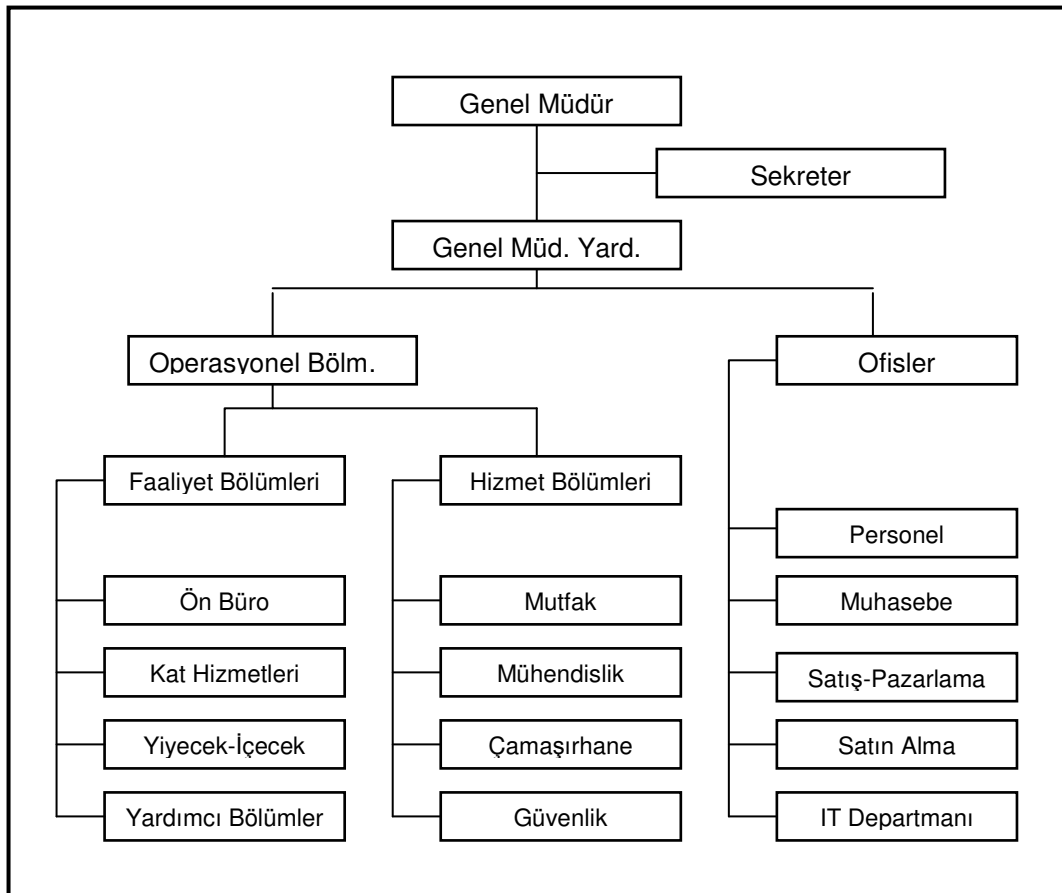
- | | |
|--------------------------|-----------------------|
| A. Faaliyet Bölümleri | B. Hizmet Bölümleri |
| a. Ön büro bölümü | a. Mutfak |
| b. Kat hizmetleri bölümü | b. Çamaşırhane |
| c. Yiyecek-içecek bölümü | c. Mühendislik bölümü |
| d. Yardımcı bölümler | d. Güvenlik bölümü |

2. Ofisler

- a. Personel Bölümü
- b. Muhasebe Bölümü
- c. Satış ve Pazarlama Bölümü
- d. Satın Alma Bölümü
- e. IT Departmanı

¹ Bilge SÖNMEZER, **Otellerde Bina Yönetimi**, Yıldız Teknik Üniversitesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 1998, s.15

² Burhanettin ZENGİN, **Turizm İşletmeleri**, s.199



Şekil 3.1: Otel Organizasyon Şeması

3.1.1. Operasyonel Bölümler

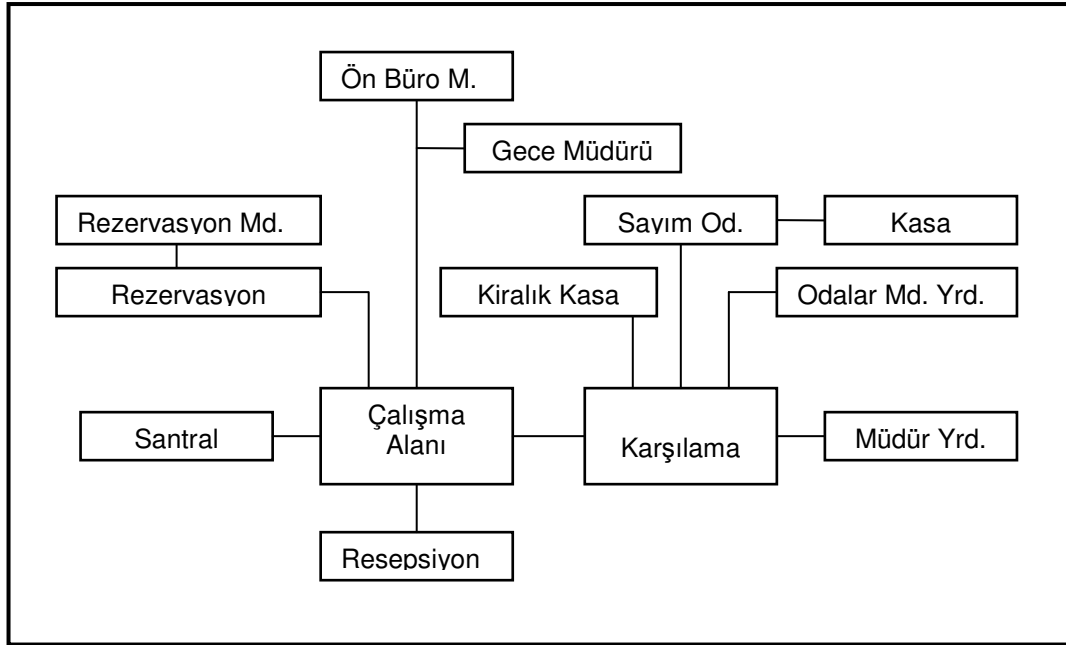
A. Faaliyet Bölümleri

Faaliyet bölümleri, otelin kazanç sağlayan, müşterilerle doğrudan ilişkili olduğu bölümlerdir.

a. Ön Büro Bölümü

“Otel işletmelerinde ön büro, konukların daha işletmeye gelmeden önce rezervasyon yaptırma aşamasında iken ilişki içinde buldukları ve kaldıkları süre içinde bekledikleri hizmetlerin sunulmasında önemli rol oynayan bölümdür. Ön büro bölümünün işlevi, konuk otele gelmeden arka ofiste görev

yapan rezervasyon memurları ile sağlanan iletişimle başlar ve otel hakkında oluşan bu olumlu imajla birlikte sunulan hizmetlerle sürdürülür"¹, (Şekil 3.2).



Şekil 3.2: Ön Büro Organizasyon Şeması
(Kaynak: "Hotel Planning And Design", s.199)

Ön büro organizasyonunda otelin büyüklüğüne, sınıfına vb. durumlara göre farklılıklar oluşmaktadır.

Ön büro bölümü müşterilere sunduğu hizmetler açısından aşağıdaki fonksiyonları gerçekleştirir:

Rezervasyon; bu bölümde; rezervasyon personeli, rezervasyonların alımından ve bu konuyla ilgili gerekli işlemlerin yapılmasından sorumludur.

Resepsiyon; konukların karşılanması, kayıt işlemlerinin yapılması ve konuğa kalış süresince her türlü konuda hizmet verilmesi resepsiyon personelinin temel görevlerindedir.

¹ Burhan ŞENER, **Otel İşletmelerinde Yönetim ve Organizasyon**, s.126

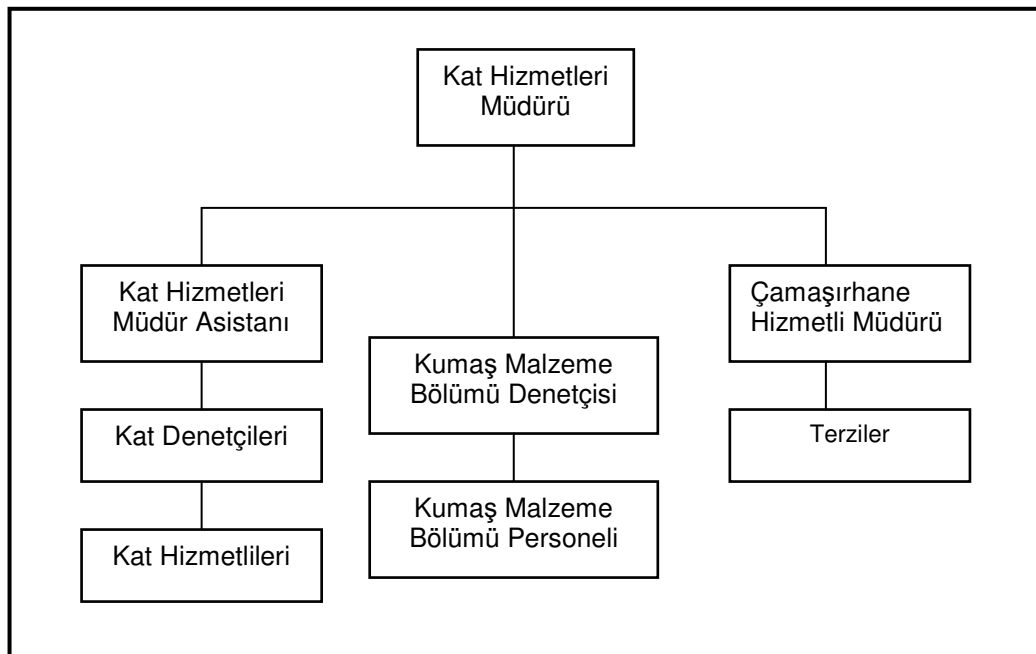
“Ön kasa: resepsiyonda hareket eden para işlemlerinin yapıldığı bölüm öncelikle konuk folyo düzenlemelerini yürütür, "check-out" konuk ayrılışlarını gerçekleştirir ve kredi kartı ile ödenen hesapların koordinasyonunu sağlar.”¹

Consierge; bu bölümde çalışan personel ‘üniformalı personel’ olarak adlandırılmaktadır. Bu personel, otelin girişindeki kapı görevlileri, limuzin şoförleri, bagaj taşıyıcıları ve asansör görevlilerinden oluşmaktadır.

Santral; telefon operatörleri, otel içi ve otel dışı iletişimin sağlanmasından sorumludur.

b. Kat Hizmetleri Bölümü

Kat Hizmetleri bölümü, otel odalarının ve genel alanların temizlik işlerinden, aynı zamanda detaylı onarım ve bakım işlerinden sorumludur, (Şekil 3.3).



Şekil 3.3: Kat Hizmetleri Organizasyon Şeması
(Kaynak: “An Introduction To Hospitality Today”, s.57)

¹ Burhan ŞENER, **Otel İşletmelerinde Yönetim ve Organizasyon**, s.128

c. Yiyecek-İçecek Bölümü

Otel işletmelerinde odaların gelirlerinden sonra en önemli gelir yiyecek içecek bölümünden sağlanmaktadır. Restoran ve odalara sunulan hizmetin yanı sıra ziyafet bölümü tüm banketlerin, resepsiyonların ve diğer tüm toplantı organizasyonlarının (kongre, toplantı, seminer, düğün vb.) faaliyetlerini de gerçekleştirir.

“Yiyecek içecek bölümü aşağıdaki fonksiyonlardan sorumludur;

1. Restoran Servisi

- Karşılama (Mitre d' Hotel)
- Servis personeli/ garson/ komi
- Kasiyer

2. İçecek servisi

- Barmen
- Garsonlar

3. Banket Servisi

- Banket servis müdürü
- Banket servis müdür yardımcısı
- Headwaiter (şef garson)
- Captain
- Garsonlar
- Komiler
- Extra personel”¹

¹ The Marmara Otelleri İş Geliştirme Koordinatörü Tuba Öztekin ile Sözlü Görüşme

d. Yardımcı Bölümler

Yardımcı bölümler, otel müşterilerinin çeşitli gereksinim ve beklentilerine cevap verebilecek bölümlerden oluşmaktadır. Bunlar, sağlık kulübü, satış mağaza, oto kiralama, kuru temizleme hizmetleri, telefon-fax vb. olarak sayılabilmektedir.

B. Hizmet Bölümleri

Hizmet bölümleri, müşterilerle doğrudan ilişkili olmayan birimlerdir.

a. Mutfak

Mutfak bölümü, uygun maliyetle yüksek kalitede yiyecek ve içecek üretimini sağlar ve denetler. Mutfak müdürü genel müdüre bağlı olarak görev yapar.

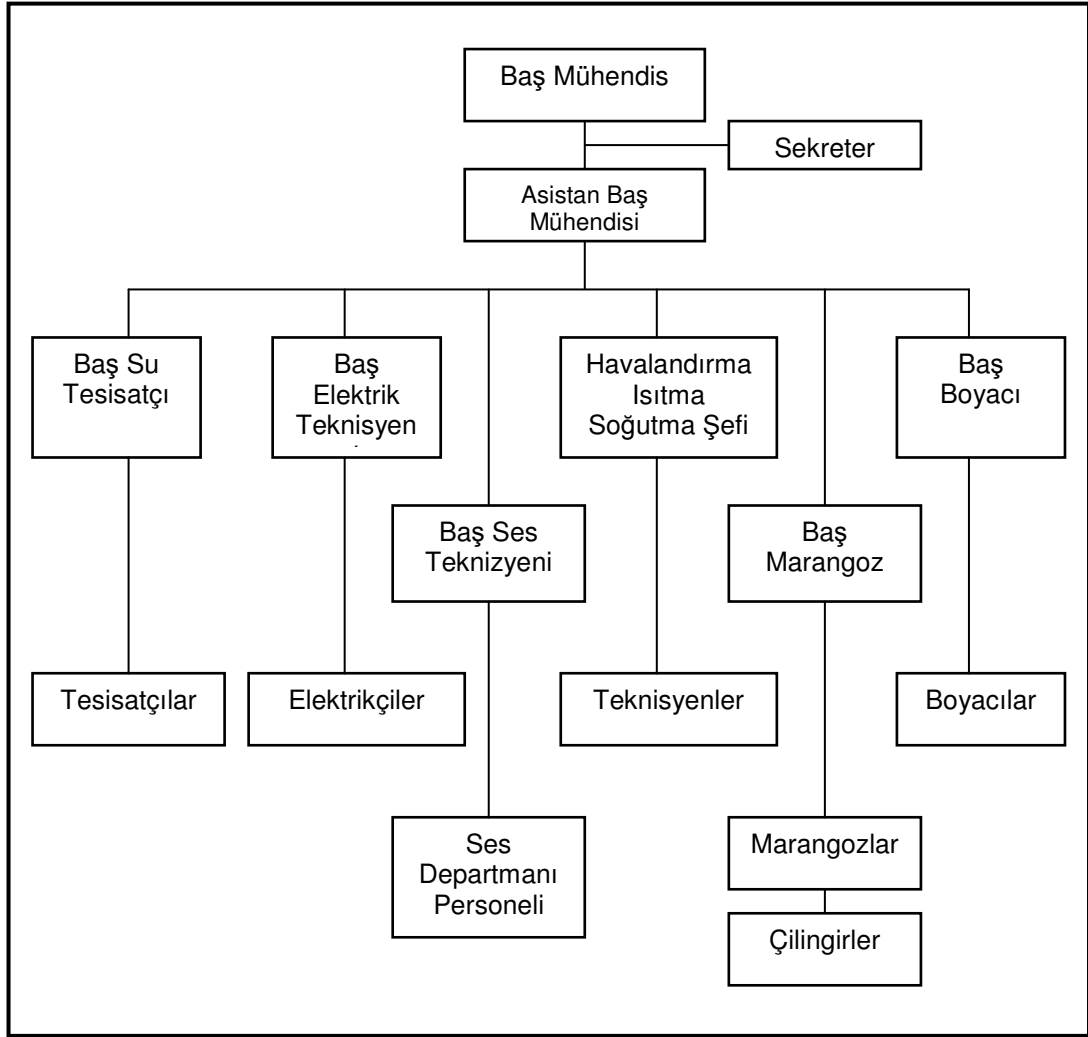
Mutfak bölümü aşağıdaki fonksiyonlardan sorumludur;

- yiyecek hazırlama
- pişirme
- fırınlama
- tabak çanak yıkama
- çöp atık

b. Mühendislik Bölümü

Mühendislik bölümü, otelin teknik donanımı ile ilgili faaliyetleri gerçekleştirmekle görevli bölümdür. Mühendislik departmanının fonksiyonları arasında ısıtma, soğutma, aydınlatma, havalandırma elektrik ve tesisat sistemlerinin periyodik olarak bakım ve onarımının yapılması yer almaktadır. Bakım ve onarımın yanı sıra otelin otomasyon bölümünün yönetimi de

mühendislik bölümünün sorumluluğundadır. Aynı zamanda teknolojik güvenlik sistemlerinin de teknik ekipman içinde yer almasından dolayı yangın güvenliği gibi güvenlik sistemlerinden de sorumludur, (Şekil 3.4).



Şekil 3.4: Mühendislik Bölümü Organizasyon Şeması

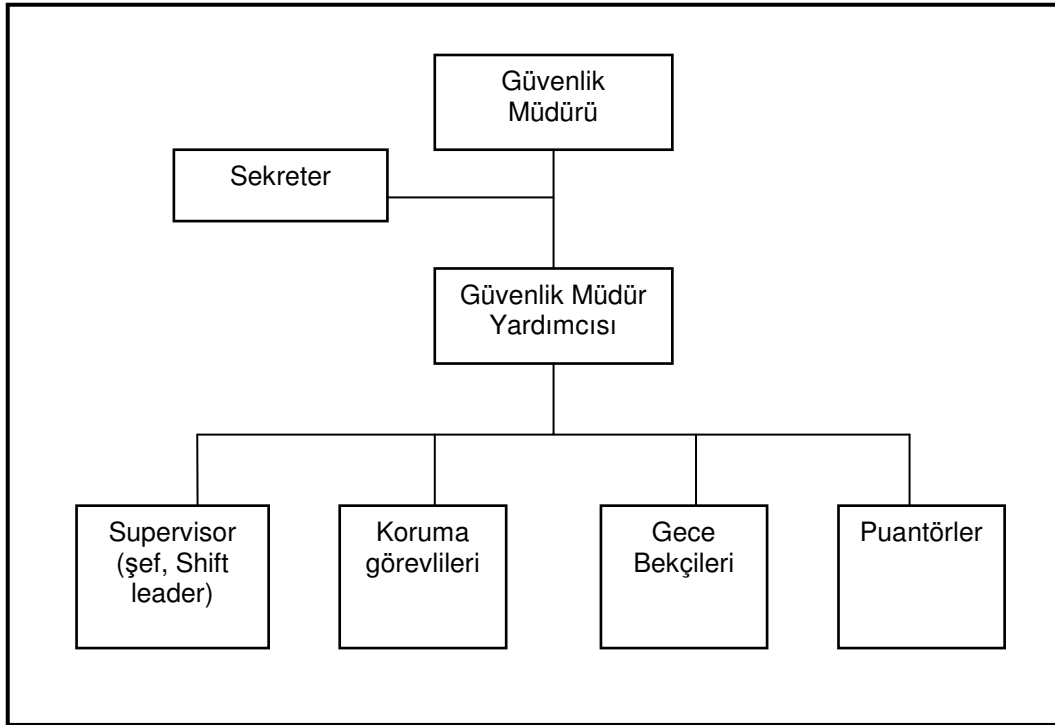
Kaynak: "İstanbul'daki Beş Yıldızlı Otellerin Personel Mekanları Üzerine Bir Araştırma"

c. Çamaşırhane

Çamaşırhane bölümü, otelin kirli çamaşırlarının toplandığı, yıkandığı, kurutulduğu, gerektiğinde bakım ve onarımının yapıldığı, ütülendiği, çamaşır stoklarının düzenlendiği ve çamaşırların alınıp verildiği bölümdür.

d. Güvenlik Bölümü

Güvenlik bölümü, otel girişinde, lobide, disko ve restoran alanlarında görev yapar, aynı zamanda otel binasının korunması, konukların ve personelin mal ve can güvenliğinin sağlanması da görevleridir. Güvenlik bölümünün kadrosu otel personelinden veya sözleşmeli güvenlik memurlarından oluşabilmektedir, (Şekil 3.5).



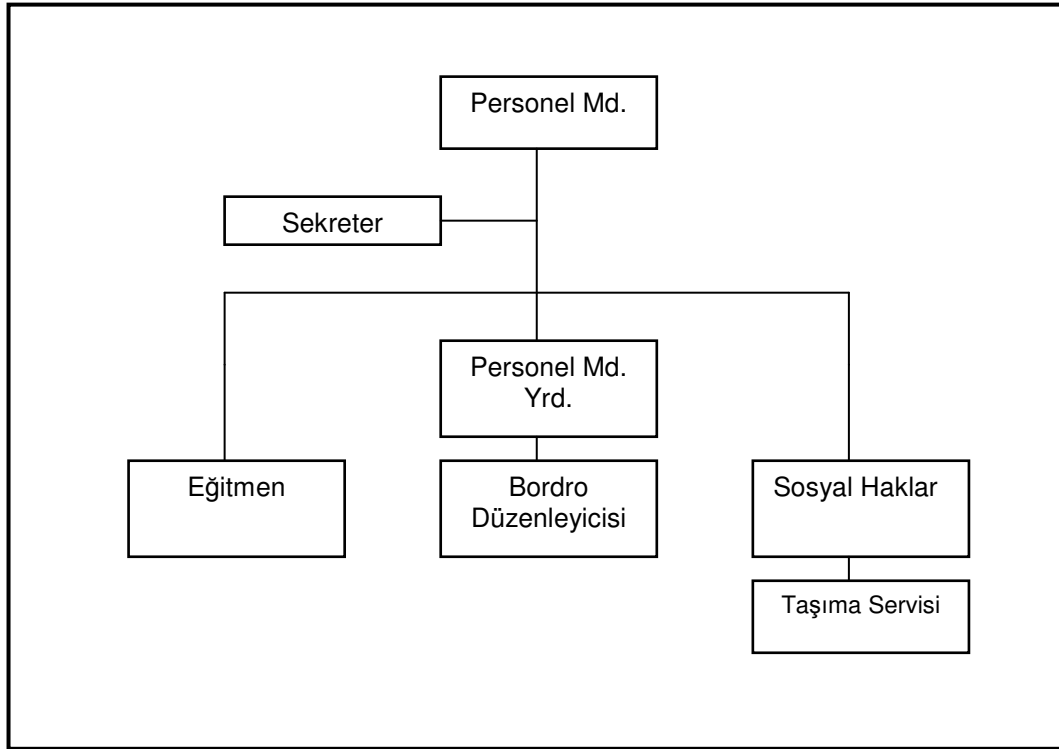
Şekil 3.5: Güvenlik Bölümü Organizasyon Şeması

3.1.2. Ofisler

a. Personel Bölümü

Personel bölümü, otelin insan kaynakları yönetim politikasını belirleyerek gerekli uygulamaları yapmakla yükümlüdür. "Personel bölümünün aynı zamanda; sicil tutuma, işe alma, mülakat, işe yerleştirme, eğitim programları hazırlama, ücret araştırmaları yapma, iş ilişkilerini bildirme, ödüllendirme ve

cezalandırma sistemi, iş güvenliği, sağlık ve sosyal hizmetler kurma ve işletme gibi sorumlulukları vardır”¹, (Şekil 3.6).

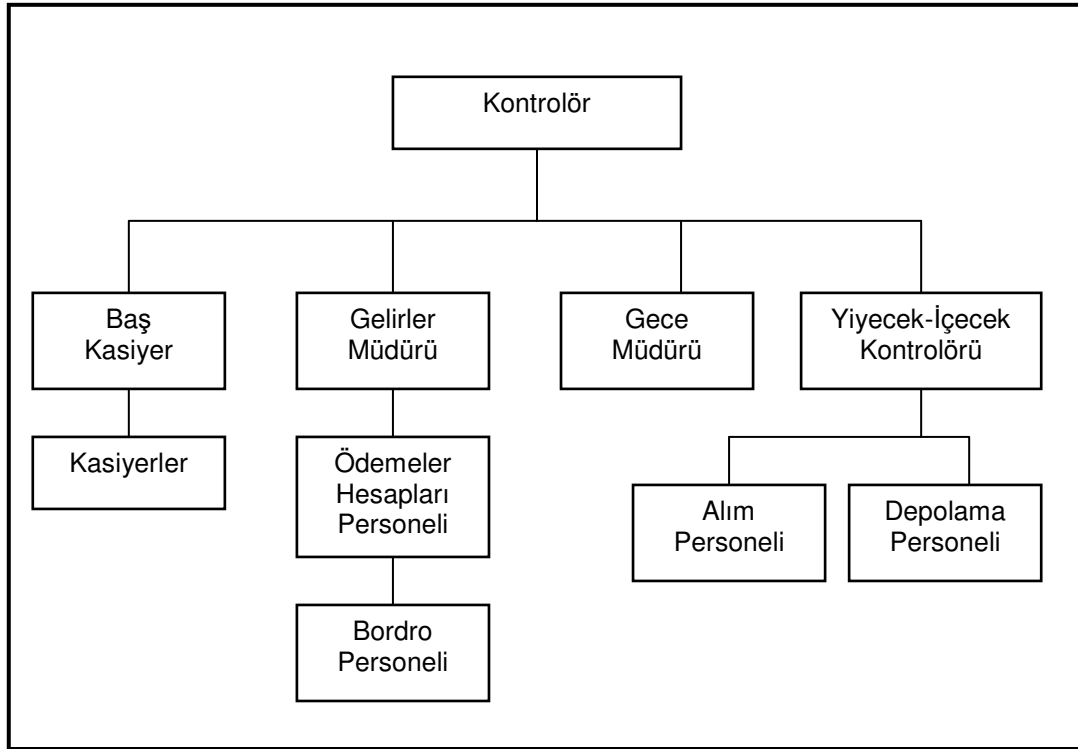


Şekil 3.6: Personel Bölümünün Organizasyon Şeması

b. Muhasebe Bölümü

Muhasebe bölümü, otelin finansal çalışmalarını yürüten bütçeleme ve tahmin raporlarının hazırlanması ve beklenen satış gelirlerinin planlanmasına destek olmak aynı zamanda otel ile ilgili tüm hesapların kaydedilmesi ve gerekli raporların düzenlenmesinden sorumludur, (Şekil 3.7).

¹ Can LAÇIN, “Beş Yıldızlı Otellerin Tasarım-İşletme İlişkisinin Tartışılması İstanbul Üzerine Bir Araştırma”, Yıldız teknik Üniversitesi, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2004 s. 53



Şekil 3.7: Muhasebe Bölümü Organizasyon Şeması
(Kaynak: "An Introduction To Hospitality Today", s.62)

Muhasebe bölümündeki işlerin bilgisayar sistemleri sayesinde daha kolay ve çabuk olması bu birimde çalışan personel sayısının azalmasını sağlamıştır.

c. Satış ve Pazarlama Bölümü

Satış ve pazarlama bölümü, otel işletmesi tarafından sunulan ürün ve hizmetlerin satış yönetimini gerçekleştirmekle yükümlüdür, (Şekil 3.8).

Satış ve pazarlama bölümü aşağıdaki fonksiyonlardan sorumludur;

- Satış
- Banketler
- Rezervasyon anlaşmaları
- Kongre servisleri

- Reklam
- Halkla ilişkiler

Satış departmanı, oda satışını ve toplantı-kongre vb. organizasyonları gerçekleştirmekle yükümlüdür. Pazarlama departmanı ise çeşitli araç ve teknikler kullanarak otelin reklamını yapmakla yükümlüdür.



Şekil 3.8: Pazarlama ve Satış Bölümü Organizasyon Şeması
(Kaynak: The Marmara Otelleri Satış Müdürü Tuba Öztekin ile Sözlü Görüşme)

d. Satın Alma Bölümü

Satın alma bölümü, sipariş, mal kabul, dağıtım ve depolama işlerinden sorumludur. Satın alma müdürünün altında satın alma şefi ve depo şefi çalışmaktadır.

e. IT Departmanı

IT Departmanı, otelin tüm bölümlerinde kullanılan bilgisayar sistemlerinin denetimini sağlayan bölümdür.

3.2. Otellerin Mekansal Oluşumu

Otellerin mekan tasarımı ile ilgili kriterler, gerekli mekan ve kullanım alanları bu madde kapsamında ele alınacaktır.

Otellerin mekansal oluşumunun doğru şekillenebilmesi için, otelin sınıfına ve türüne göre oluşan tüm faaliyetlerin belirlenmesi ve bu faaliyetlerin içinde yer alacağı mekanların tasarım kriterlerine uygun olarak planlanması gerekmektedir. Ayrıca, tasarım aşamasında gerekli kişi, kuruluş ve uzmanların yer alması doğru olacaktır.

Otelleri mekan olarak 5 ana gruba ayırmak mümkündür: Otel yatak katı, otel odaları, idari ofisler, genel kullanım alanları, servis alanları. Otellerin mekansal oluşumu bu maddeler doğrultusunda ele alınacaktır.

3.2.1. Otel Katları Tasarlama İlkeleri

Otel tasarımında yatak katı planlaması, otel binasının (tasarım aşamasında) arsa şartlarına (arsa ve çevre verileri), finansman sağlayanların (yatırım ve kredi kuruluşları, bankalar, devlet, otel zincirleri vs.) durumlarına göre gerçekleşmektedir. Çalışmanın kapsamı gereği yatak katı tasarımı genel olarak ele alınacaktır.

Otel yatak katları genellikle otelin tamamının dörtte üçünü kapsamaktadır. Tasarımcı tarafından ortaya konan kavramın tasarım sürecinde planlanan hedeflerin denetlenebilmesi için gerekli kat yerleşimi ile ilgili bilgiler 'Hotel Planning & Design' da yer alan bilgilerle desteklenerek aşağıda verilmiştir:

- Plan, odaların, brüt kat alanının en az %70 'ini kaplayacağı şekilde organize edilmelidir.
- Asansör ve merdiven, dış duvarlar yerine binanın içinde olmalıdır.

- Koridor planı, müşteri sirkülasyonunu tesis edecek şekilde geliştirilmedi.
- Asansör lobisi strüktürün orta üçte birine gelecek şekilde tasarlanmalıdır.
- Satışlar, genel kullanım asansörlerinin yanına konumlandırılmalıdır.
- Servis asansörü, çarşaf deposu, şutlar gibi servis düşey bağlantılarının merkezi konumda olması sağlanmalıdır.
- Koridorlar, tek taraflı oda planlamasında min. 1.5 m. çift taraflı oda planlamasında 1.7 m. olacak şekilde planlanmalıdır.
- Odalar, kaçış merdiveninden maksimum 45 mt. mesafede olacak şekilde planlanmalıdır.
- Odalar, tesisat ve montaj ekonomisi için banyolar sırt sırta gelecek şekilde tasarlanmalıdır.
- Özürlü odaları, alt katlara ve asansörlerin yanına konumlanmalıdır.”¹

Kule tipi ve atriyumlu binalarda yatak katı planlaması ve tasarımı kulelerin ve atriyumların geometrik şekline bağlıdır, (Resim 3.1).



Resim 3.1: Hillside Su Oteli
(Kaynak: Hillside Su Oteli Web Sitesi)

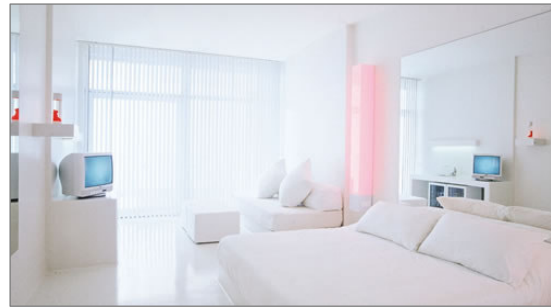
Oda dağılımı ve planlaması tasarım kavramına uygun biçimde, otel işletmesinin belirlediği oda programı (yatak sayısı ve tipi / single-double vb.) doğrultusunda yapılmalıdır.

¹ Walter RUTES & Richard PENNER, “**Hotel Planning & Design**”, Arcitectoral Press, London, 1985, s.161

3.2.2. Otel Odaları Tasarlama İlkeleri

Otel odaları, genel kullanım alanlarına göre müşteriler üzerinde daha fazla kalıcı etki bırakmasına karşın tasarım açısından genel kullanım alanları daha önemlidir. Otel odaları bir anlamda konut karakteri taşımalarından dolayı müşterilerin kendilerini evlerinde hissetmelerini sağlamalıdır. Bu “ev gibi” mekan hissi ile müşteriler oda tasarımı ile ilgili detaylara daha duyarlı olmaktadır. Bu da tasarımcının oda tasarımı konusunda daha özenli olmasını gerektirmektedir.

Otel odalarının tasarım kriterleri tasarımcının ortaya koyacağı kavram doğrultusunda diğer birimlerle aynı kimlikte olmalıdır, (Resim 3.2).



Resim 3.2: Hillside su oda tasarımı ile otelin diğer birimleri ile uyum içinde (Kaynak: Hillside Su Oteli Web Sitesi)

“Oda tasarımı, bazılarının, oda yapısının mimari planlaması sırasında tanımlandığı bir seri düzenli adım gerektirir. Tasarımcının oluşturması gerekli noktalar şöyledir:

1. Konaklayacak müşterinin tanımlanması
2. Odalardaki yatakların sınıfına karar verilmesi
3. Odanın boyutlarının onaylanması
4. Sütlerin çeşit ve sayısına karar verilmesi
5. İç tasarım bütçesinin oluşturulması.”¹

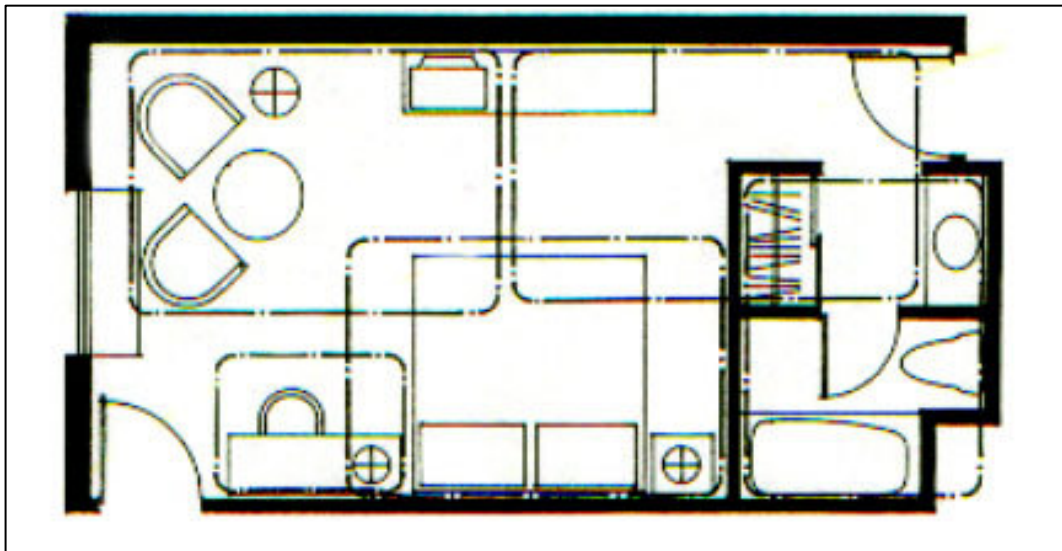
¹ Walter RUTES & Richard PENNER, “Hotel Planning & Design”, s.169

“Belirli bir kültür seviyesindeki insanlar için otel odası, alışkanlıkları çerçevesinde, biyolojik, fizyolojik, psikolojik ve toplumsal ihtiyaçlarını giderme amacına hizmet eder.”¹

Bu nedenle otel odaları, farklı tipte müşterilerin istek ve gereksinimlerine hizmet verebilmek için mekansal esnekliğe ve uyuma sahip olmalıdır. Mekansal esneklikteki odalar ise değişik işlevleri farklı çözümlerle düzenler veya tamamen ayrı tutmak için yöntemler sunar. Örneğin; uyuma ve oturma alanlarına bir ayırıcı ile ayırarak odaya süit oda özelliği verilebilmektedir.

Otel odasının işlevleri, uyuma, dinlenme, çalışma, boş zaman değerlendirme, yeme-içme, soyunma-giyinme, temizlenme olarak belirlenebilir. Otel odasının bölgelerini şekil 3,9’da görebilirsiniz.

Otel odasının mekan çözümleri, Lawson ve Bayazıt’ın çalışmalarından elde edilen bilgiler doğrultusunda Tablo 3.1’de verilmiştir.



Şekil 3.9: Otel odasının bölgeleri
(Kaynak: “Hotel Planning&Design”, s.170)

¹Nigan BAYAZIT, “Otel Yatak Odalarının Sistemli Tasarlanması İçin Bir Yöntem”, İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi Baskı Atölyesi, 1978, s.11

Tablo 3.1: Otel Yatak Odası Mekan Çözümleri

Giriş	Genişliği bir insanın yan dururken, diğerinin geçişine uygun olmalı, gerektiğinde soyunma ve giyinme eylemlerinin tümüne cevap vermelidir. (110–130 cm.)
Soyunma odası	Girişin yanında soyunma-giyinme eylemlerinin gerçekleştiği, bagajların depolandığı iyi aydınlatılmış, mekanlar olup oldukça lüks ve geniş odalarda yer almaktadır. (max. 170)
Dinlenme ve çalışma	Pencere kenarında, günışığı iyi alan, bir alanda olmalı hareketli mobilyalar kullanılmalıdır.
Yatak	Sessiz, sakin, hareketsiz bir alanda pencereden uzakta ve girişten görülmesini engelleyecek şekilde tasarlanmalıdır.
Banyo	Ses yalıtımı yapılmış, temizlenme, yıkanma ve tuvalet ihtiyaçları için gerekli donanımların yer aldığı ıslak hacimlerdir.
Balkon	Açık havada yapılan eylemler için yararlanılan açık ve yarı açık mekan olup, uzun süre kalan müşterileri amaçlarına hizmet eder.
Mutfak	Uzun süre kalınan otellerde oda içinde besin üretimi amaç ve ihtiyaçlarını gerçekleştirmede yararlanılan mekandır.
Sirkülasyon	Bagaj ve diğer kullanımlar için yeterli genişlikte olmalıdır.

Oda genişlikleri otel odalarının tasarımını etkileyen en önemli etkenlerdendir. Minimum aktivite alanları ve gereksinim duyulan mobilyalara bağlı olarak oda ölçülerine bazı standartlar getirilmiştir. Oda boyutları aşağıdaki tablolarda gösterilmektedir:

**Tablo 3.2: Oda boyutları
(Kaynak: "Hotel Planning&Design", s.171)**

	OTURMA ALANI*		BANYO		TOPLAM ODA	
	Boyutlar	Alan	Boyutlar	Alan	Boyutlar	Alan
Düşük Ücretli	3.5x7.5	16	1.5x1.5	2.3**	3.5x6.2	21.9
Orta pahalı	3.6x5.5	20.1	1.5x2.3	3.4	3.6x6.7	29
Birinci sınıf	4.1x5.8	23.8	1.7x2.6	4.4	4.1x8.6	35.2
Lüks	4.5x6.1	27.9	2.3x2.7	6.6	4.5x9.1	41.8

* Oturma alanı banyo ve girişi içermemektedir.

**Düşük Ücretli otellerde banyoda küvet/duş vardır, lavabo giyinme alanının bir parçasıdır.

3.2.3. Ofislerin Tasarlama İlkeleri

Ofislerin tasarım ve planlaması, otel odaları ve genel kullanım alanları kadar önem taşımaktadır. Otelin beyni olarak kabul edilen ofislerde, personelin çalışma verimi ve başarısı otelin başarısı ile doğru orantılıdır. Bu nedenle, ofislerin çalışma alanlarının doğru belirlenmesi, kullanılacak teçhizatların doğru seçilmesi ve tasarım kriterlerinin yerine getirilmesi personelin çalışma verimini yükseltmek için gerekmektedir. Ofislerin genel yerleşim planları resepsiyona yakın mekanlarda işletme organizasyonlarının programları doğrultusunda yapılmaktadır.

Ofisler aşağıdaki gibi gruplandırılmıştır;

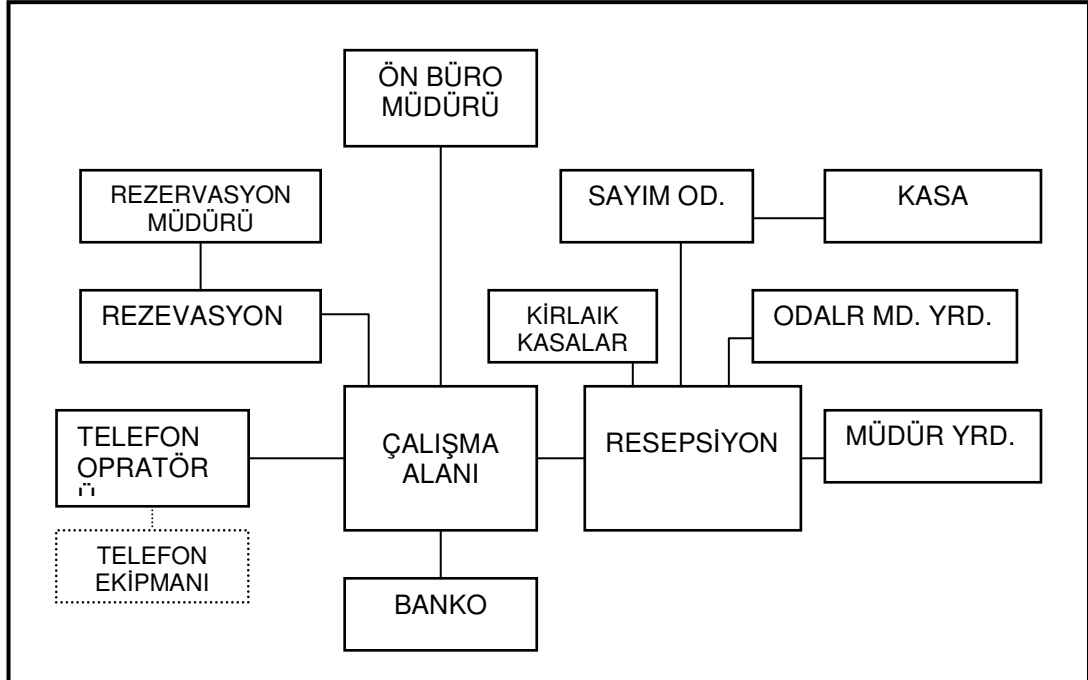
- Ön büro –Resepsiyon
- Muhasebe
- Yönetim
- Satış ve pazarlama

Resepsiyon-Ön büro, idari ofislerin içinde en önemli ve en geniş olanıdır. Yeri ve konumu açısından müşterilerle ve otelin diğer bölümleri ile yakın ilişki içerisindedir. Bu nedenle tasarımcıların dikkat etmesi gereken noktalar 'Hotel Planning & Design' sayfa 198'de yer alan bilgilerle desteklenerek aşağıda verilmiştir;

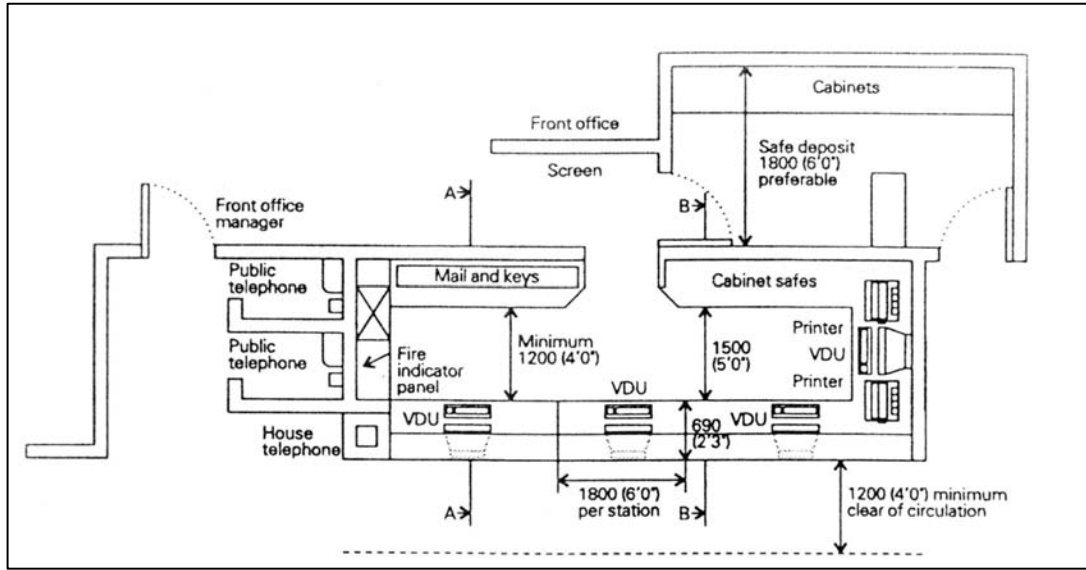
- Resepsiyon müşteri asansörlerini görebilecek bir yere yerleştirilmelidir.
- Bagaj deposu ve bellman (bagaj hizmetleri elemanı) resepsiyonun yanında konumlandırılmalıdır.
- Bina kolonlarından bağımsız bir ön büro planı oluşturulmalıdır.
- Hem rezervasyon yapılan yerin hem de operatörlerin, rezervasyon alanının yanında olacağı şekilde bir ön büro planlanmalıdır.

- Kiralık kasa odası, bir görevlinin müşteri işlemlerini yapabileceği şekilde planlanmalıdır.
- Kasa ve rezervasyon fonksiyonlarının esneklikle kadrolanmasına imkan verecek bir çalışma alanı planlanmalıdır.
- Müşteriler, ofis çalışma alanlarını görebilecek şekilde düzenlenebilir. (Örnek; Paris Meridien Concorde)
- Destek fonksiyonları istekleri unutulmamalıdır. (Dahili telefonlar, broşür display, konsiyarj ve resepsiyona yakın bell station)
- Resepsiyona gereken dekoratif özellikler kazandırılmalıdır (Tezgah malzemesi, aydınlatma, arka duvar süslemeleri ve işaretleri)

Resepsiyon ve ön büro için ayrılmış fonksiyon alanları ve plan örneği şekil 3.10'da ve 3.11'de verilmiştir.



Şekil 3.10: Resepsiyon ve ön büro fonksiyon şeması
(Kaynak: "Hotel Planning&Design", s.199)



Şekil 3.11: 250 odalık bir resepsiyon plan örneği
(Kaynak: "Hotel&Resorts Planning Design & Refurbishment" s. 207)

Tipik resepsiyon bankosu boyutları oda sayılarına göre aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 3.3: Tipik resepsiyon bankosu boyutları
(Kaynak: "Hotel&Resorts Planning Design & Refurbishment" s. 207)

Odalar	Banko uzunluğu* (m)	İstasyon**	Alan*** (m ²)
50	3	1-2****	9.3
100-150	4.5	2-3	14.0
200-250	7.5	3-4	23.2
300-400	10.5	4-5	32.5

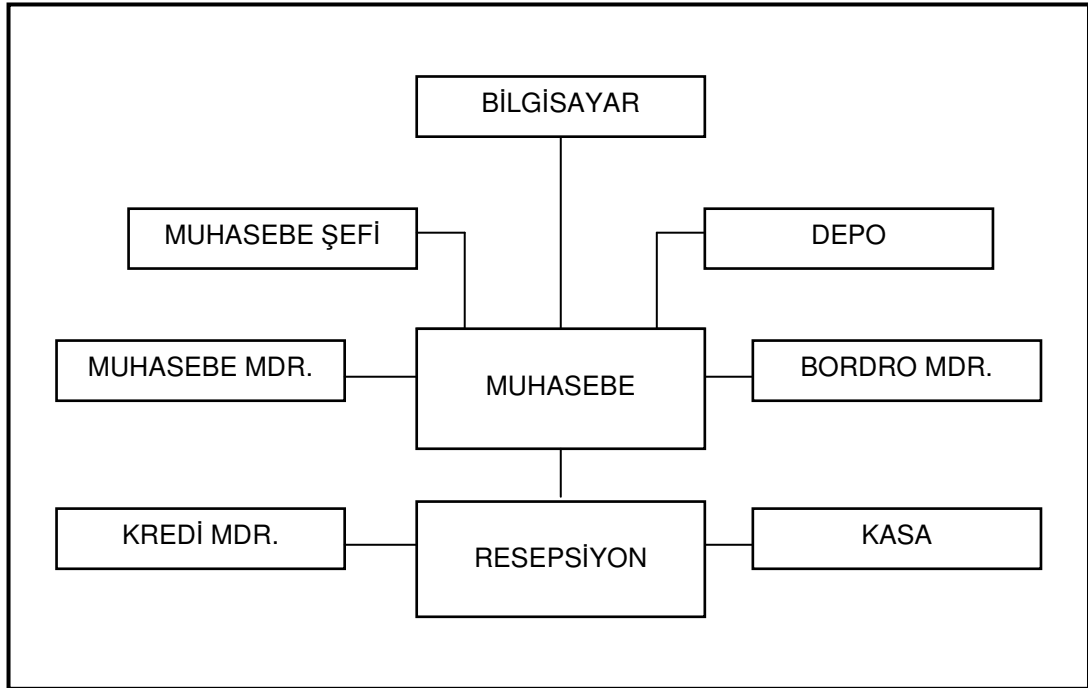
*Konsiyarj-informasyon bölümleri dahil. Bunlar daha büyük otellerde ayrı bankolar olarak yer alabilir.

**Kayıt ve kasa servisleri için. Merkez istasyonlar gereken tüm fonksiyonlara hizmet vermek için uyarlanabilir.

***Banko alanı, çalışma alanı ve aksesuarlar(misafir alanlarının dışındaki)

****Çok amaçlı kullanım-telefon santrali dahil

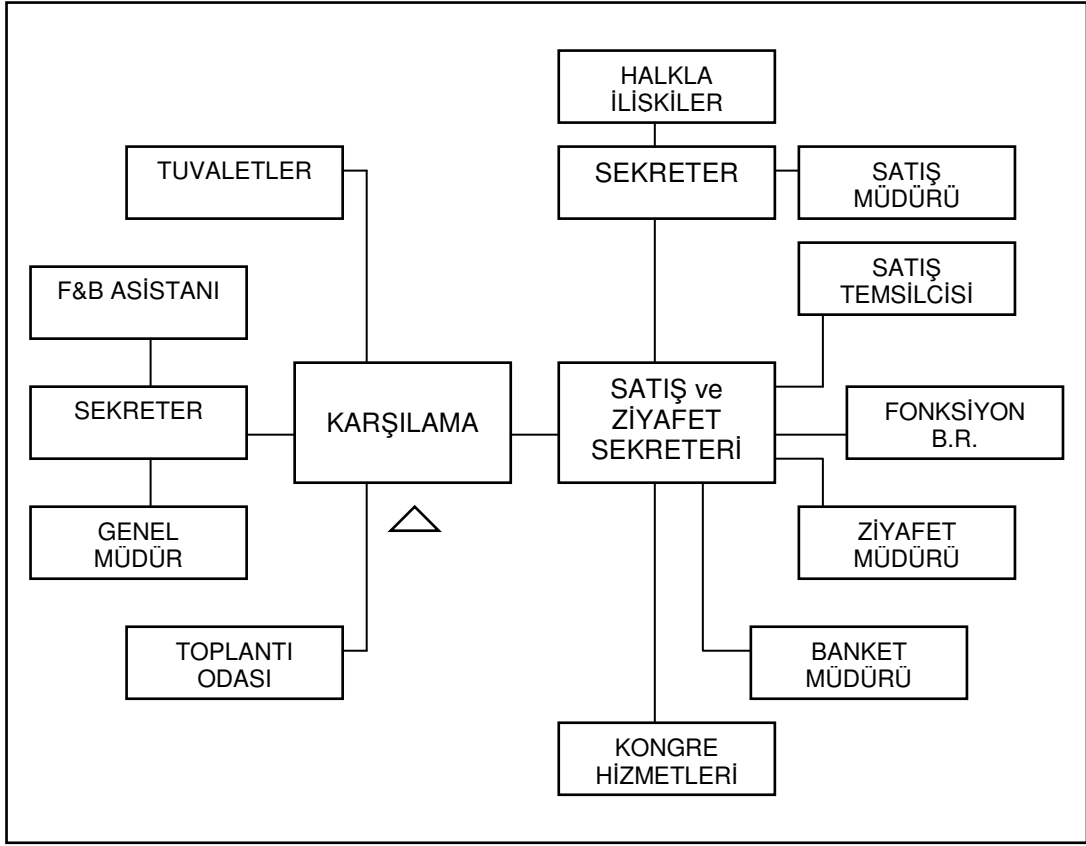
Muhasebe ofisi; ön büro ile yakın ilişki içerisinde olduğundan mekansal olarak da fonksiyon alanları birbirine yakın planlanmalıdır. Her bir muhasebe birimi yaklaşık 0.3 m² olmalıdır. Muhasebe ofisi fonksiyon şeması şekil 3.12'deki gibidir.



Şekil 3.12: Muhasebe ofis fonksiyon şeması
(Kaynak: "Hotel Planning & Design", s.199)

Yönetici ofislerinde tüm birimler genel müdürün denetiminde olduğundan yönetici bölümlerinin de ofislere yakın alanlarda planlanması gerekmektedir. Genel müdür, genel müdür yardımcıları, sekreter, toplantı odaları ve bunlara bağlı ihtiyaç alanları yönetici ofisleri altında yer almaktadır.

Satış ve pazarlama ofisinin görevlerinin, oda satışını ve toplantı-kongre vb. organizasyonları gerçekleştirmek, çeşitli araç ve teknikler kullanarak otelin reklamını yapmak olduğu işletme organizasyonları ile ilgili madde de açıklanmıştır. Satış ve pazarlama ofisinin fonksiyon şeması ise şekil 3.13'de verilmiştir.



Şekil 3.13: Satış ve pazarlama ofis fonksiyon şeması
(Kaynak: "Hotel Planning & Design", s.200)

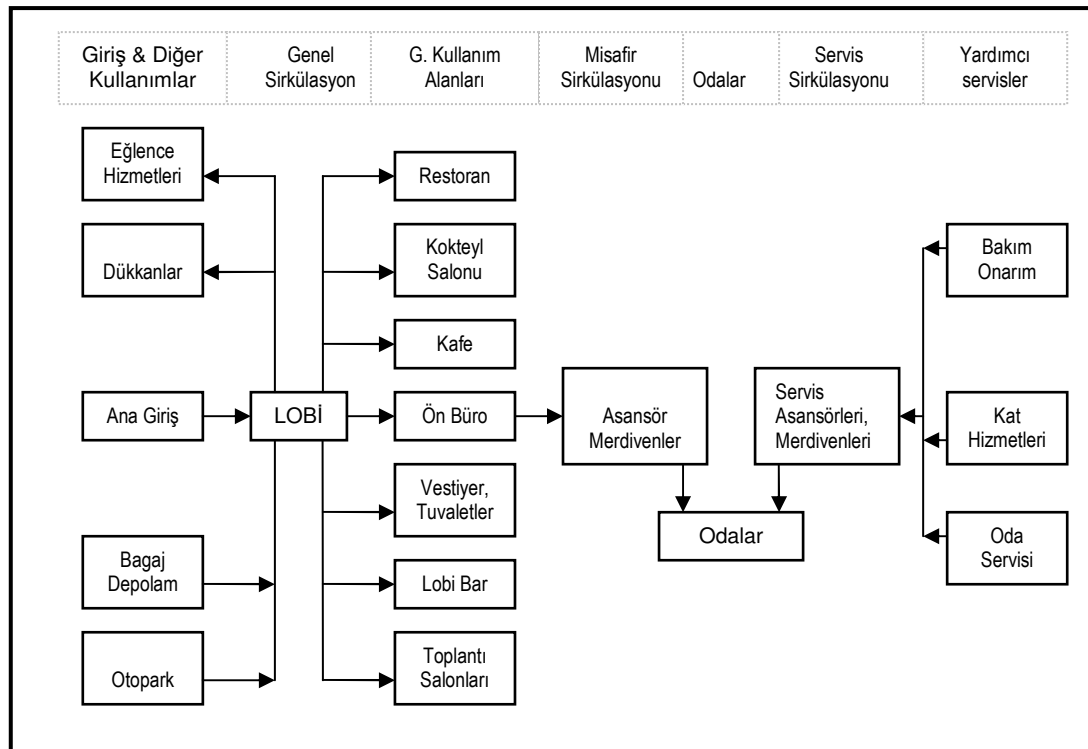
3.2.3. Genel Kullanım Alanlarının Tasarlama İlkeleri

Genel kullanım alanları tasarım açısından en önemli mekanlardır. Mekanların birbirleri ile ilişkileri, fonksiyonel gereksinimlere cevap verecek şekilde otelin işletme organizasyonu doğrultusunda sağlanmalıdır. Bu alanlar, otelin genel tasarım kimliğini yansıttığı için, otelin başarısı açısından da önemlidir.

Otellerin genel kullanım alanları arasında müşteriler üzerinde en etkili mekanlar lobilerdir. Ön büroların otelin beyni olarak nitelendirilmesi yanında lobilerde otelin kalbi olarak nitelendirilmektedir. Lobiler aynı zamanda otelin prestij mekanlarıdır.

“Otelin imajını oluşturmasının yanında lobiler ana sirkülasyon mekanları olarak müşterileri resepsiyona, toplantı ve balo salonlarına, asansörlere, rekreasyon alanlarına ve diğer genel mekanlara yönlterek hizmet verir.”¹

Lobinin diğer mekanlarla fonksiyonel ilişkisi şekil 3.14’de verilmiştir.



Şekil 3.14: Fonksiyonel alan ilişkileri
(Kaynak: “Hotel&Resorts Planning Design & Refurbishment” s. 196)

Otelin imajı ve müşteri üzerinde olumlu bir etki bırakmak için lobinin planlaması ve tasarımı çok önemlidir. Şekilde de görüldüğü gibi genel mekanların lobi etrafında toplanması müşterinin faaliyetlere rahatlıkla ulaşmasını ve bunlardan yararlanmasını sağlamaktadır. Konaklayan müşterilerin yanı sıra lobiler, restoran, toplantı ve konferans gibi organizasyonlara katılan konuklar tarafından da kullanılan mekanlardır. Bu da lobilerin çok çeşitli insan profilinin gelip geçtiği mekanlar olduğunu

¹F. Müge İLDENİZ, “Otelin Genel İç Mekanlarının Tasarlama İlkeleri”, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, 1991, s.63

göstermektedir. Değişik insan profillerine hitap edecek çeşitli faaliyetleri içeren etkileyici bir mekan tasarımı yapılmalıdır. Atriyumlu lobi tasarımları prestij açısından, görsel ve sanatsal çeşitlilik açısından ve gün ışığı kullanımı açısından etkili olmaktadır, (Resim 3.3).



**Resim 3.3: Hyatt Regency Oteli-Milwawke
Hyatt Regency Oteli-Milwawke Web Sitesindeki Fotoğraf Galerisi**

Lobi'de resepsiyon, otele gelen müşterilerin rahatlıkla ulaşabileceği bir konumda ve görünür bir yerde olmalıdır. Resepsiyon aynı zamanda misafir asansörlerine de hakim bir konumda olmalıdır. Misafirlerin kullandığı ana asansörler resepsiyonun görüş alanında olmalıdır. Asansör lobileri müşteri ve bagajları ile bekleme yapabileceği alanlar olmalıdır.

Lobide, giriş ve resepsiyonun yakında, lobi bar ile bağlantılı 'lounge' olarak adlandırılan farklı kullanıcılar tarafından kullanıma açık oturma alanları da bulunmaktadır. Oturma alanları, restoranlarla benzer ilkelerle düzenlenmektedir.

“Oturma salonunun kapasitesi, oda sayısının 0.5 ile çarpımına eşit olacak şekilde düzenlenmelidir.”¹

Otellerde, genel kullanım alanları içerisinde genel ve özel konuları içeren birçok restoran yer almaktadır. Genellikle restoranlar lobi çevresinde konumlandırılmaktadır.

“Restoran tasarımının dayandığı faktörler şu şekilde sıralanabilir. Odaların özellikleri, dış manzara, iç atmosfer ve eğlence tipi, müşteri ve personel dolaşımı, oturma grupları, mobilya düzenleri olmaktadır.”²

Oteldeki restoranların toplam kapasitesi otelin türüne ve sınıfına göre yatak odası başına 2.2 m²ye kadar değişebilmektedir.

Restoranlar çok amaçlı kullanımlara imkân sağlamalıdır. Farklı zamanlarda ve durumlarda, çeşitli ışık ve ses teknikleri ile değişik atmosferler sağlanabilmektedir, (Resim 3.4-3.5).



**Resim 3.4: Hillside su lounge
(Kaynak: Hillside Su Oteli Web Sitesi)**

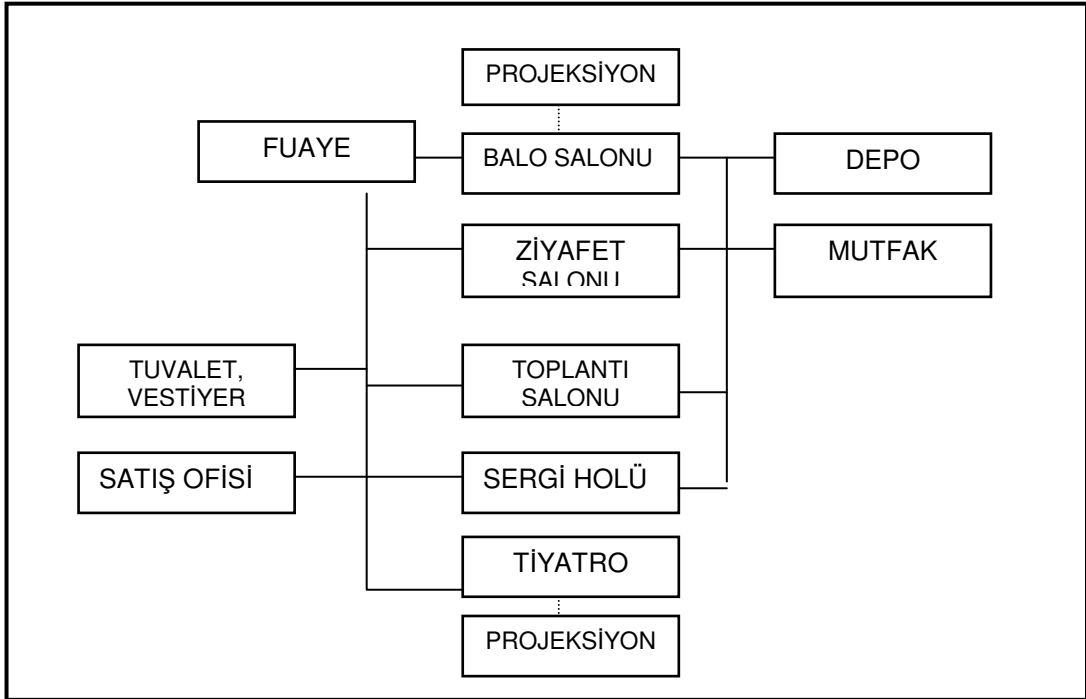
¹ F. Müge İLDENİZ, “Otellerin Genel İç Mekanlarının Tasarlama İlkeleri”, s.69

² Fred LAWSON, “Hotels, Motels & Condominiums, Planning & Design”, The Architectural Press And Boston, Cahners Books, London, 1976, s.170



Resim 3.5: Hillside su restoran
(Kaynak: Hillside Su Otelı Web Sitesi)

Otellerin genel kullanım alanları içerisinde fonksiyonel mekanlar da yer almaktadır. Bu mekanlar toplantı salonları, balo salonları, kongre salonları, sergi salonları, fuayeler ve rekreasyon alanlarıdır, (Şekil 3.15).



Şekil 3.15: Fonksiyonel mekanların yerleşim bağlantı şeması
(Kaynak: "Hotel Planning & Design", s188)

Toplantı, balo, kongre, sergi salonları ve fuaye bir arada bulunmaktadır. Bazı durumlarda özel sistemlerle birleşen ve ayrılan mekanlardır, (Resim 3.6-3.7). Bu mekanlar, otel müşterisi dışında diğer konuklar tarafından da kullanıldığı için ayrı girişler düzenlenmektedir.



Resim 3.6: Hillside Su Oteli Toplantı Odası
(Kaynak: Hillside Su Oteli Web Sitesi)



Resim 3.7: Hillside Su Oteli gerektiğinde birleşen-ayrılan toplantı salonları
(Kaynak: Hillside Su Oteli Web Sitesi)

Büyük salonlar, konferans, kongre, toplu yemek, defile, şov ve özel partiler gibi amaçlarla kullanılan salonlardır. Büyük açıklıklara sahip, kolonsuz, tavanı yüksek mekanlar olarak tasarlanmalıdır, (Resim 3.8-3.9).



Resim 3.8: Hyatt Regency McCormick
(Kaynak: Hyatt Regency Oteli-Mccormick Web Sitesindeki Fotoğraf Galerisi)



Resim 3.9: Hyatt Regency Sacramento
(Kaynak: Hyatt Regency Otel-Sacramento Web Sitesindeki Fotoğraf Galerisi)

Oda başına gerekli genel kullanım alanları otel tiplerine göre aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 3.4: Otel Tiplerine Göre Oda Başına Gerekli Genel Kullanım Alanları
(Kaynak: "Hotels, Motels & Condominiums, Planning & Design", s.241)

Otel Tipi	oda başına net alanlar								
	Restoran, kafe			Bar, lounge			Fonksiyonel mekanlar		
	Koltuk	m ²	sqft	Koltuk	m ²	sqft	Koltuk	m ²	sqft
Deluxe otel	1.0	2.0	22	0.8	1.6	17	1.5	2.4	26
Şehir merkezi oteli	0.8	1.5	16	0.8	1.4	15	3.0	4.5	48
Resort tatil köyü	0.6	1.1	12	0.8	1.4	15	1.0	1.4	15
Resort otel	1.5	2.8	30	0.8	1.6	17	2.0	3.0	32
Havaalanı oteli	0.8	1.4	15	0.6	1.0	11	2.5	3.5	38

Sirkülasyon alanları, otelin trafik akışı açısından oldukça önemlidir. Merdivenler, asansörler, koridorlar sirkülasyon alanları içinde yer almaktadır. Otel merdivenleri genellikle önemli bir tasarım ögesi olarak kullanılmaktadır.

Malzemesi, konstrüksiyonu, formu ve farklı tasarımları ile otel merdivenleri, mekanların birbirleri ile hem fonksiyonel hem görsel ilişkisini sağlayan bir heykel olarak nitelendirilebilmektedir.

Asansörler misafir asansörleri ve servis asansörleri olarak gruplandırılmaktadır. Servis asansörleri, servis alanlarında misafirleri rahatsız etmeyecek şekilde yer almaktadır. Misafir asansörleri için de asansör lobileri bulunmaktadır. Otellerde bulunması gereken asansör rakamları aşağıdaki şekilde verilmiştir.

Koridorlarda misafirlerin odalarına ulaşımını sağlayan aynı zamanda yangın vb. durumlarda kaçış için kullanılan belirli standartlar bulunmaktadır. Bu standartlar aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 3.5: Tipik Koridor Genişlikleri
(Kaynak: "Hotel&Resorts Planning Design & Refurbishment" s. 215)

	m
Minimum (sınır)	1.2
Ekonomi otelleri	1.4
Standart-Yüksek Dereceli	1.5-1.9
Koridora açılan servis kapıları olduğunda	1.8-2.0
Servis masalarının geçebileceği ikincil derecedeki servis yolları	1.2-1.4
Apartmanlar (sayıya bağlı)	1.1-1.5

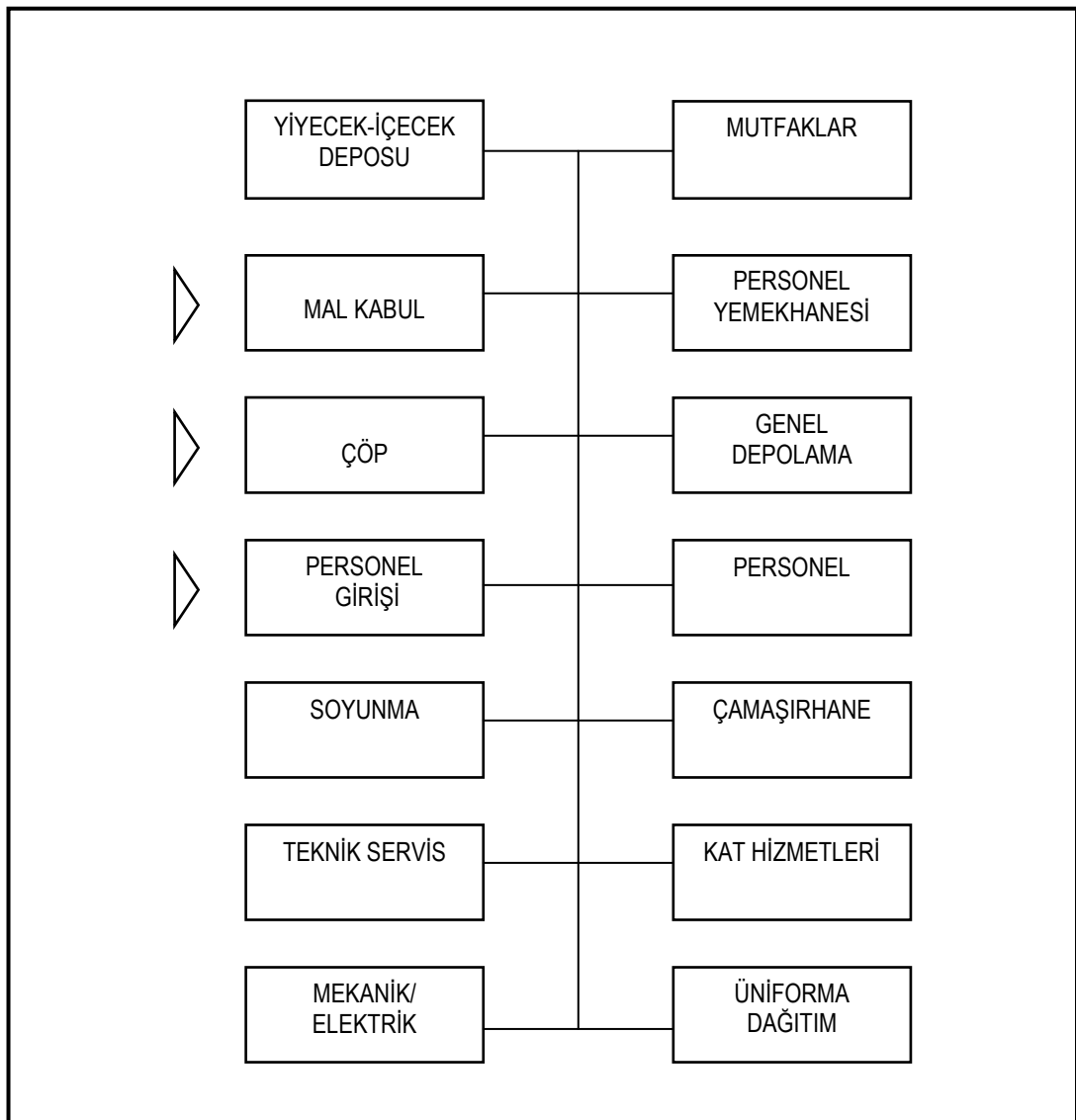
Rekreasyon alanları içerisinde yüzme havuzu, sağlık kulübü, jimnastik ve egzersiz salonları bulunmaktadır. Bu mekanlar otel müşterisinin yanı sıra dışarıdan gelen konuklara da hizmet vermektedir. Bu mekanlardaki aktivitelere göre gerekli alanlar aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**Tablo 3.6: Rekreasyon hizmetleri için gerekli minimum alanlar
(Kaynak: "Hotel Planning & Design", s.192)**

AKTİVİTE	m ²
Yüzme Havuzu	75
Toplam alan	225
Egzersiz odası	56
Nautilus devresi	37
Egzersiz bisikleti	4.7/birim
Kürek çekme aleti	4.7/birim
Ağırlık aletleri	4.7/birim
Aerobik sınıfları	75
Jimnastik	225
Sağlık kulübü	
Anafor havuzu/sıcak tekne(tekil)	4.7/kişi
Anafor Havuzu/sıcak tekne (grup)	1.9/kişi
Sauna	1.9/kişi
Buhar banyosu	1.9/kişi
Dalma (sıcak/soğuk)	1.9/kişi
İsviçre duşu	2.8/kişi
Loofah (lif) Banyosu	9.3/kişi
Masaj	9.3/kişi
Yüz masajı	9.3/kişi
Kuaför /Berber	6.5/kişi
Manikür/Pedikür	6.5/kişi
Solaryum	6.5/kişi
Dinlenme alanı	9.3/kişi
Tıbbi/ Gerilim testi	14/kişi

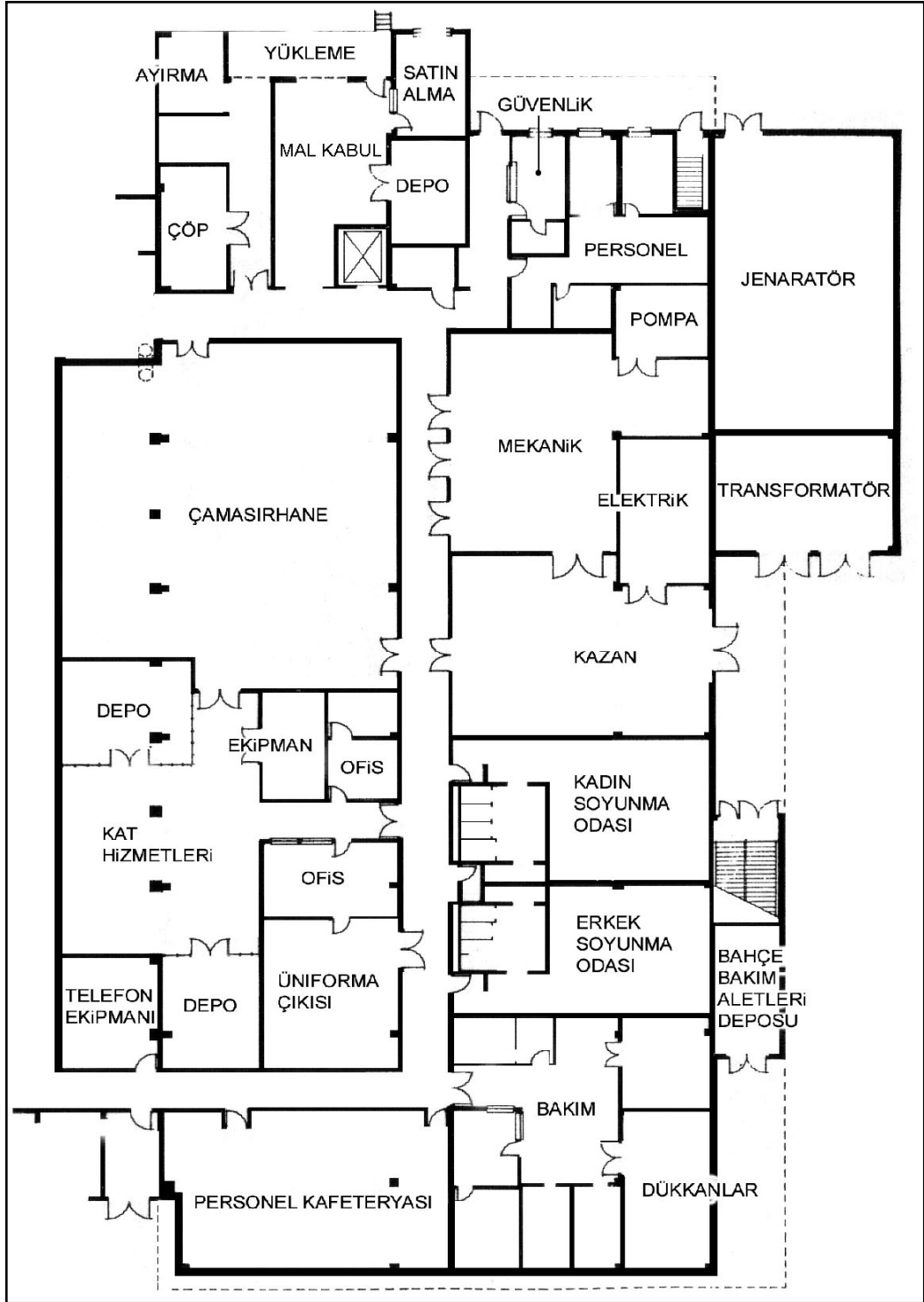
3.2.3. Servis (Back-Of-House) Alanlarının Tasarlama İlkeleri

Servis alanları müşteri ile direkt ilişkisi olmayan bölümlerdir. Bir otelin başarısı servis alanlarının başarılı faaliyetleri ile mümkündür. Bu da servis alanlarında doğru tasarım ve planlamayı gerektirmektedir. Servis alanlarının fonksiyonları ve alan ilişkileri şekil 3.16'de verilmiştir.



Şekil 3.16: Back-of-house alanları fonksiyon şeması
(Kaynak: "Hotel Planning & Design", s.202)

Şekil 22'de verilen alan ilişkilerinin plan olarak yerleşimi, Teksas'taki Hyatt Regency Austin Otelinin örnek planı üzerinde (mutfak hariç) şekil 3.17'te gösterilmiştir.



Şekli 3.17: Servis Alanları planı
(Kaynak: "Hotel Planning & Design", s.207)

Servis alanları otelin tipine, büyüklüğüne göre değişmektedir. Servis alanlarının en önemli ve tasarım açısından dikkat edilmesi gereken alanları mutfak ve yiyecek hazırlama alanlarıdır. Bu alanların tasarım kriterleri ve yerleşim planları bu konuyla ilgili mutfak danışmanları ve gerekli mekanik, elektrik ve su tesisatı sistemleri ile ilgili uzmanların işbirliği ile belirlenmelidir.

Mutfaklarda, yeterli ekipman kullanımı, enerji tasarrufu ve personelin verimli çalışması için depolama, hazırlama, pişirme, servis ve yıkama alanlarının birbirleri ile ilişkili ancak ayrı alanlarda gerçekleştirilmesi gerekmektedir, (Resim 3.10–11).

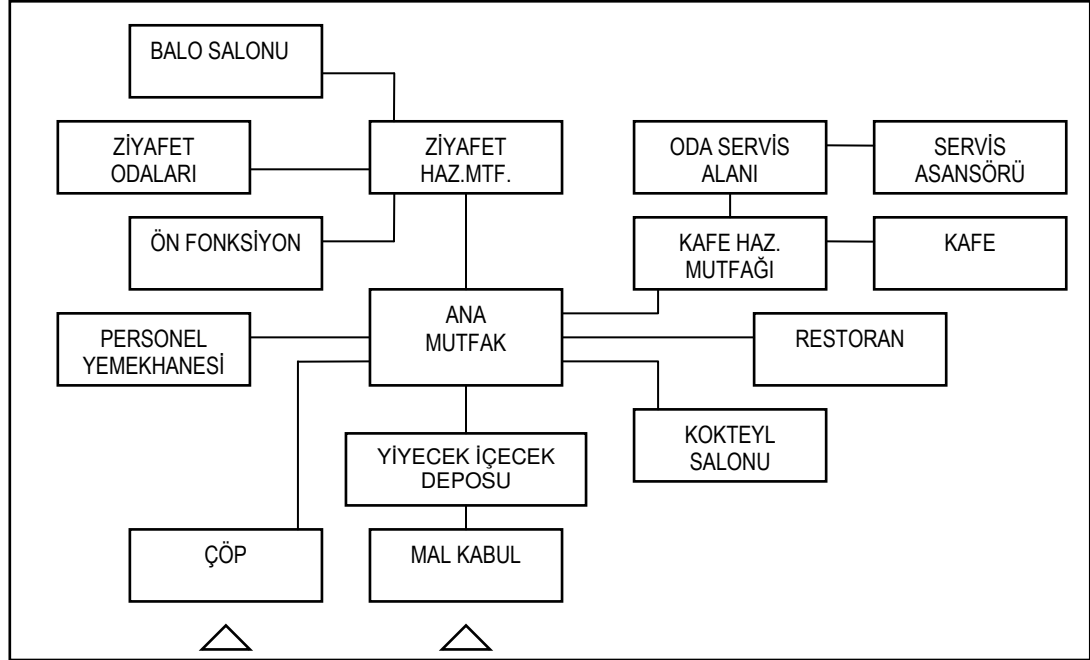


Resim 3.10: Grand Cevahir otel-Servis alanı
(Kaynak: Banu A. Başa Fotoğraf Arşivi, 2003)



Resim 3.11: Grand Cevahir Otel-Mutfak
(Kaynak: Banu A. Başa Fotoğraf Arşivi, 2003)

Yiyecek alanlarının fonksiyon şeması ve alan ilişkileri şekil 3.18’te verilmiştir.



Şekil 3.18: Yiyecek alanları fonksiyon şeması
(Kaynak: “Hotel Planning & Design”, s.202)

Tasarımcı mutfak planını hazırlarken mutfak danışmanın desteği ile mutfak alanlarındaki yiyecek ve personel akışını doğru belirlemelidir. Tasarımcının servis alanları için dikkat etmesi gereken bazı noktalar şu özellikleri taşımalıdır:

- Mutfak ile çıkışlar arasında şaşırtmalar yapmak ve servis koridorları yapmak
- Minimum 1.1 m. geçişler planlamak
- Otomatik yangın söndürme sistemleri temin etmek, özellikle pişirme ünitelerinin üzerine
- Yemek salonunun kasa alanı için dolaşım alanı temin etmek
- Aynı kompresörleri kullanacak tüm soğuk depo ve dondurucuları gruplamak
- Ortak kullanım alanları merkeze yerleştirmek

- Her birimin yakınına ikinci bir depo yerleştirmek
- Kesişen dolaşım alanlarını mümkün olduğunca aza indirmek
- Mutfakla restoran ve servis alanlarının yakın planlaması

Aşağıdaki formül, otel mutfakları için ilk alan isteklerini vermektedir;¹

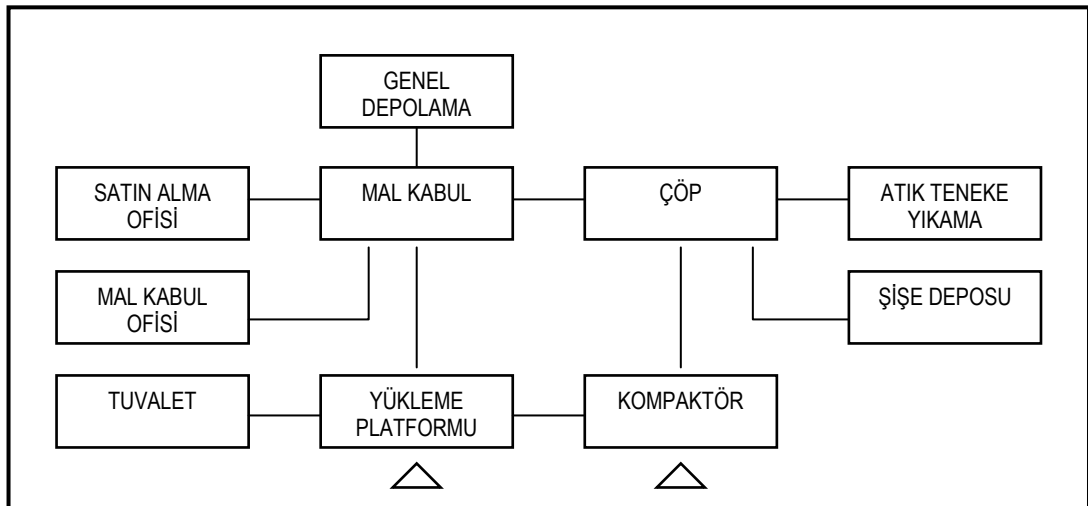
Ana mutfak (Aşağıdakilerin toplamı)

- 0.6 m² / restoran oturması
- 0.2 m² / balo salonu ve banket oturması
- 0.1 m² / kokteyl salonu oturması
- 0.1 m² / otel odası

Yiyecek-içecek depolama yeri

- 0.3-0.5 m²x Ana mutfak alanı

Servis alanlarının ikinci önemli alanları mal kabul, çöp ve genel depolama alanlarıdır. Bu alanlar net olarak birbirinden ayrılmalıdır. Mal kabul ve çöp alanlarının fonksiyon şeması şekil 3.19'daki gibidir.



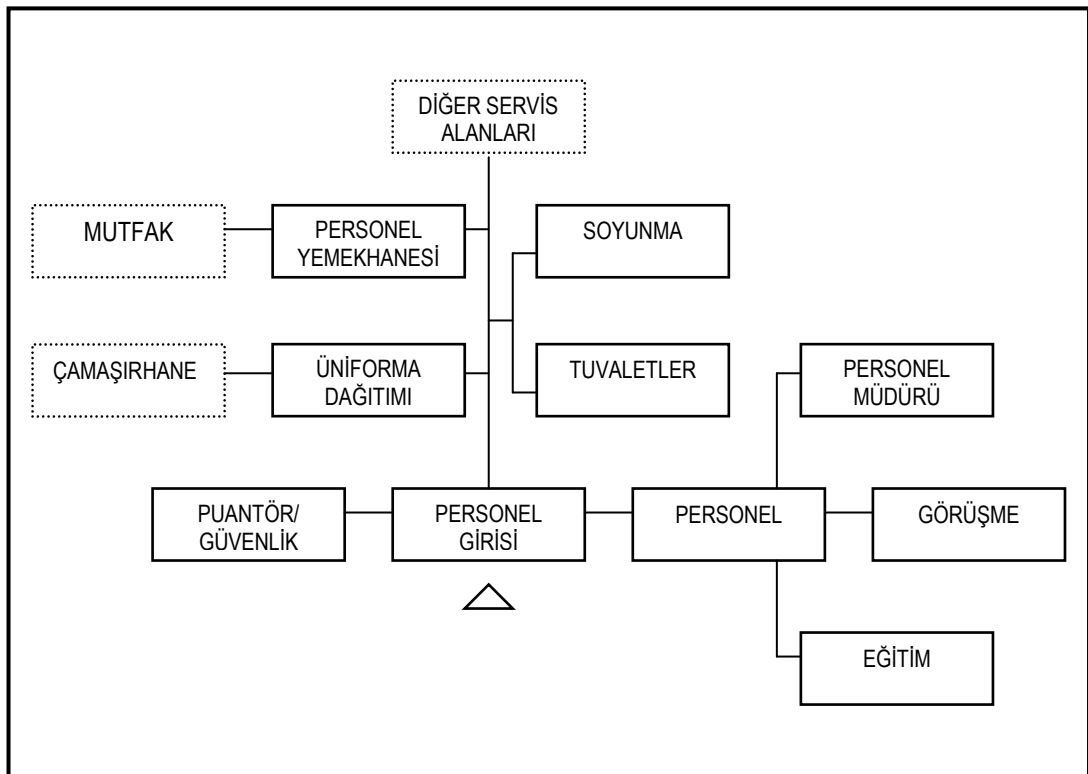
Şekil 3.19: Mal kabul ve çöp alanları fonksiyon şeması
(Kaynak: "Hotel Planning & Design", s.204)

¹ Walter RUTES & Richard PENNER, "Hotel Planning & Design", s.203

Mal kabul ve çöp alanları her oda başına 0,2 ve 0,3 m² alan gerektirmektedir. Yiyecek depolama alanı, çarşaf depolama alanı, balo salonu ve banket odalarının yanındaki depolama alanları, idari büroların arşivleri gibi. Depolama alanları da bu alanların ölçülerine etki eder.

Servis alanların üçüncü önemli kısmını personel alanları oluşturmaktadır. Personel alanları kapsamında olan personel büroları, soyunma odaları, personel yemek salonları birbirlerinden bağımsızdır. Ancak otelin diğer servis alanları ile ilişkilidir.

Personel alanlarının fonksiyon şeması ve diğer birimlerle ilişkisi şekil 3.20’de verilmiştir.



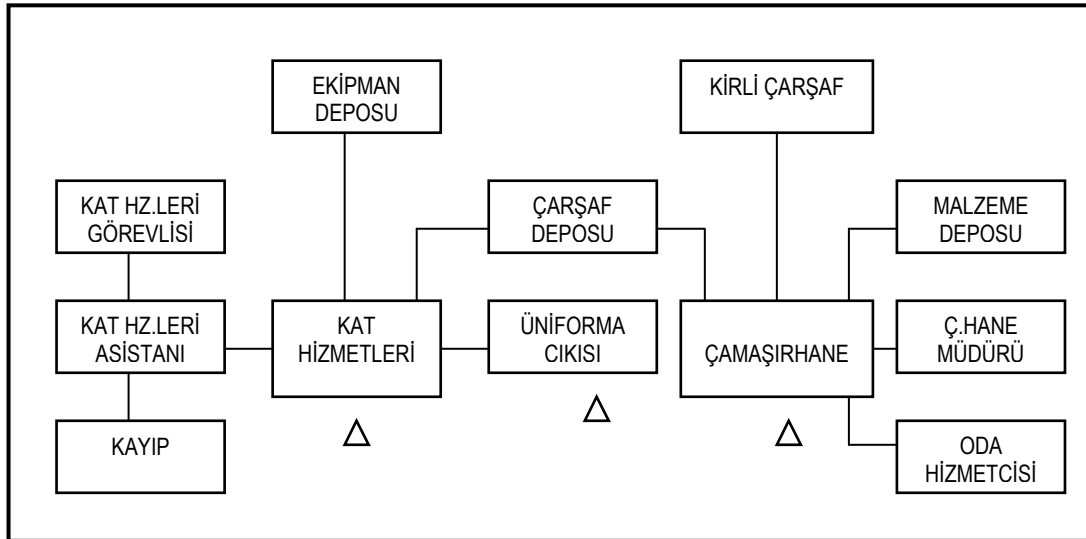
Şekil 3.20: Personel alanları fonksiyon şeması
(Kaynak: “Hotel Planning & Design”, s.205)

Alan gereksinimleri, aşağıdaki tabloda listelendiği üzere 0.55 ve 0.9 m² arasında değişmektedir.

Tablo 3.7: Oda başına personel alanı gereksinimi
(Kaynak: "Hotel Planning & Design", s.205)

Personel alanı	m2
Personel	0.14-23
Puantör/güvenlik	0.03-0.05
Erkek soyunma/ tuvaletler	0.14-0.19
Kadın soyunma/tuvaletler	0.14-0.23
Personel yemekhanesi	0.17-0.19
Personel lojmanı	değişir

Çamaşırhane ve kat hizmetleri servis alanlarının dördüncü önemli kısmını oluşturmaktadır. Çamaşırhane ve kat hizmetleri alanlarındaki fonksiyonlar, yatak, banyo ve masa kumaşlarını, mutfak çamaşırlarını, üniformaları ve müşteri kıyafetlerini temizlemek ve dağıtmaktır. Çamaşırhane ve kat hizmetleri fonksiyon şeması şekil 3.21'de verilmiştir.



Şekil 3.21: Çamaşırhane ve kat hizmetleri fonksiyon şeması
(Kaynak: "Hotel Planning & Design", s.206)

Çamaşırhane ve kat hizmetleri alanları için gerekli alanlar odabaşına 0,9–0,13 m²'dir. Bu alanların standartlarının odalara göre belirlenmesinin nedeni çamaşırların çoğunun odalardan çıkmasıdır.

Çamaşırhanenin yerleşim planları genellikle çamaşırhane ekipmanı satan büyük firmaların tasarım danışmanları tarafından yapılmaktadır. Çamaşırhaneler genellikle gürültü ve vibrasyondan uzak bir alanda otelin en alt katında yer almaktadır, (Resim 3.12).

Resim 3.12: Grand Cevahir Otel Çamaşırhanesi
(Kaynak: Banu A. Başa Fotoğraf Arşivi, 2003)



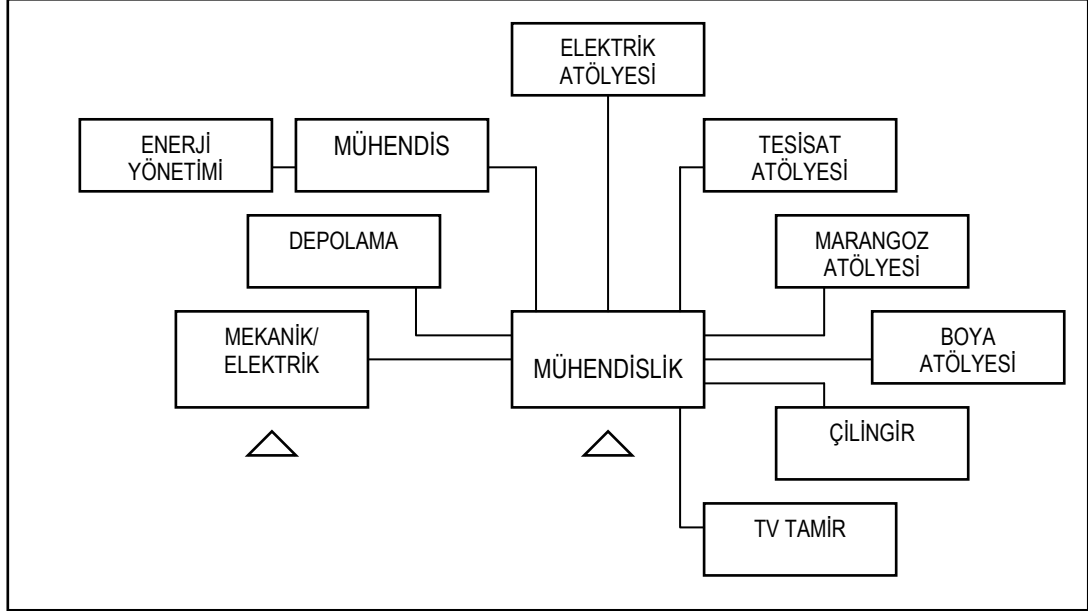
Çamaşırhanede en önemli kriterlerden biri duman kontrolünü ve havalandırma şartlarını karşılayan buhar bacası temin edilmelidir, (Resim 3.13).

Resim 3.13: Grand Cevahir Otel Çamaşırhanesi
(Kaynak: Banu A. Başa Fotoğraf Arşivi, 2003)



Son servis alanı mühendislik ve mekanik alanlardır. Mekanik ekipman alanları etkili bir çalışma sistemi için çamaşırhane, mutfak ve yüksek enerji kullanımı olan alanlara yakın olmalıdır. Ayrıca mühendislik alanlarının servis alanlarına ve servis asansörlerine direkt olarak bağlantısı olmalıdır.

Mühendislik alanlarının fonksiyon şeması şekil 3.22'de verilmektedir.



Şekil 3.22: Mühendislik Fonksiyon Şeması
(Kaynak: "Hotel Planning & Design", s.206)

Mekanik ve elektrik alanları için alan gereksinimleri değişiklik göstermektedir. Ofisler ve atölyeler için oda başına 0.3 ve 0.5 m² alan gerekmektedir.

Ayrıca gelişen teknoloji ile birlikte otellerde özel sistemler yer almaktadır. Akıllı bina olarak adlandırılan sistemler otellerde de uygulanmaktadır. Bu sistemler, bilgisayarlı check-in'den (otele giriş yapmak) otomatik uyandırma servislerine, elektronik kilitten kapalı devre televizyona, yangın ve güvenlik koruma sistemlerinden, havalandırma sistemlerine, ses sistemlerinden tele konferansa kadar değişik sistemleri kapsamaktadır.

Otelin tüm mekanlarında akustik, aydınlatma, yangına dayanım, havalandırma ve ısıtma gibi fiziksel konfor gereklilikleri tasarım ve planlama sonunda gerekli hesaplamalar yapıldıktan sonra uzman kişiler tarafından tasarımcının denetiminde uygulanmalıdır.

Sonuç olarak; otel binalarının, karmaşık ilişkiler içeren bir yapı olması, yönetiminin otelin sınıfına ve durumuna göre değişmesi, değişik beklenti ve gereksinimleri doğurmaktadır. Bu nedenle, otel tasarımı tasarım uzmanlarının, teknik elemanların ve danışmanların birlikte koordineli çalışmasını gerektirmektedir.

Ayrıca, otel tasarımının kapsamlı ve ayrı bir uzmanlık konusu olması nedeniyle bu çalışmada otel tasarım ve planlamasında standart ölçü ve biçim özellikleri ile genel tasarım kriterleri verilmiş, idari ve yönetsel ilişkiler ile alan ilişkileri üzerinde durulmuştur. Otellerin mekansal oluşumları için özet niteliğinde olan çeşitli kaynakların verileri ile hazırlanmış, '*otellerdeki niceliksel mekan standartları*' tablo ek 1'de sunulmuştur. Ancak bahsedilen tasarım kriterleri ve biçim özellikleri gelişen teknoloji ile gelecekte yerini çok farklı sistemlere bırakabileceği gibi bugün bahsettiğimiz organizasyon şemaları da değişebilecektir.

Otellerin tasarımlarında bazı sınırlamalar ve kısıtlamalar bulunmaktadır. Türkiye ve Dünya'daki kanun ve yönetmelikler, otellerdeki tesisatın standartlaşması, işletmelere göre odaların sınıflanması ve ürün fiyatlarının kontrolü gibi kriterleri içermektedir.

Literatür araştırması ve bu konuda yapılan çalışmaların incelenmesi sonucu otel tasarımı ile ilgili veriler genellikle mevcut bir bina için değil arsa şartlarından itibaren sıfırdan tasarlanan bir otel için sunulmaktadır. Mevcut binaların otel olarak yeniden kullanımında da sıfırdan tasarlanan bir otel ile aynı istek ve gerekler esas alınmaktadır. Yeniden kullanımda, başarılı bir otel tasarımı için gerekli fizibilite çalışmaları, otel tasarımı için gerekli programlama ve planlama çalışmaları ile bu çalışmalar doğrultusunda yeniden kullanımın gerektirdiği kanun ve yönetmelikler dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 4: YENİDEN KULLANIM

Sürekli gelişim içerisinde olan toplumsal yapının, yeni biçim ve düzenlemeleri izlemesi, yapıları da etkilemektedir. Farklı anlayış ve kültüre sahip kullanıcılar, farklı koşul ve gereksinimlere bağlı olarak farklı tercihlerde bulunmaktadır. Bu da çevre standartları, yapı standardı ve mekânsal düzende değişimler ve gelişimler meydana getirmiştir.

Yapıların zaman içinde başlangıçta tasarlanan işlevleri değişebilmekte, ancak fiziksel olarak varlıkları devam etmektedir. “Umberto Eco, binanın inşa edildiğinde içermesi amaçlanan kullanımını ‘birincil işlev’ bu kullanım amacı hiç değişmese bile zaman ve çevre koşullarındaki değişmelerin o binaya kattığı işlev boyutunu ‘ikincil işlev’ olarak tanımlamaktadır.”¹

Tanımlar bölümünde açıkladığımız gibi yeniden kullanım, çevresel, toplumsal, kültürel, ekonomik, teknolojik vb. nedenlerle işlevini yitirmiş mevcut yapıların günümüz gereksinimlerine cevap verecek şekilde kimlik değişimi ve yeni amaçla kullanımı için işlev kazanmasıdır. Aynı zamanda yapılara, yeniden işlev verirken mekansal değerler de yüklemektir.

Yeniden kullanım, mekansal kullanımın dönüşümüyle ifadesini bulur. Bu bakımdan, yeniden kullanımın, mekanın yeniden tasarlanması çerçevesinde kavranması doğru olacaktır.

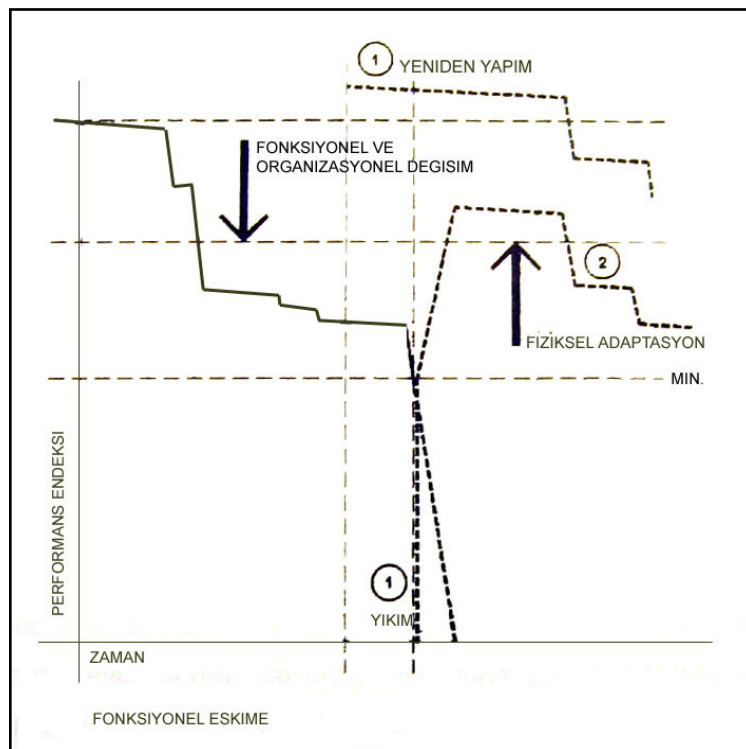
Yeniden kullanımın temelinde “değişim” vardır. “Bir nicelik orijinalinden ayrı değerler almış; farklı bir duruma geçmiştir ki bu aşama bir değişim halidir.”² Bir yapının yeni kullanıma uygun hale getirilebilmesi için yapının değiştirilmesi gerekmektedir. Bu değişim ise yapıların işlevsel eskimesi

¹ Ülkü ALTINOLUK, **Binaların Yeniden Kullanımı**, YEM Yayın, İstanbul, Kasım 1998, s. 9

² A. Havva ÖTER, **Kullanım Dışı Kalmış binaların Dönüştürülmesi Sorununa İlişkin Bir Deneme**, s.6

(fonksiyonel eskime) ve fiziksel eskimesi (strüktürel dejenerasyon) sonucu gerçekleşmektedir.

Özgün işlevini devam ettirebilecek bir bağlam içerisinde olmasına rağmen yapılar teknik gelişmeler sonucu yetersiz kalmıştır. Şu nedenledir ki; “binalardaki teknik donatılar, hem o fonksiyon hakkındaki çalışma örüntülerinin (geleneksel bürodan bilgisayarlı sisteme geçiş) hem de yapı fiziği şartlarının (doğal havalandırmadan klima sistemine geçiş) değişimi nedeni ile bina strüktüründen daha hızlı bozulmaktadırlar.”¹ Bu da yapıların işlevlerinin tamamen değiştirilmesine veya yapılardaki işlevlerin geliştirilmesine neden olmuştur. Oteller bu konuda iyi bir örnek teşkil etmektedir. Yakın bir geçmişteki otel hizmetleri ile günümüzdeki otel hizmetleri büyük farklılıklar göstermektedir. Bu durum ilgili grafikte en iyi şekil de gösterilmektedir, (Şekil 4.1).

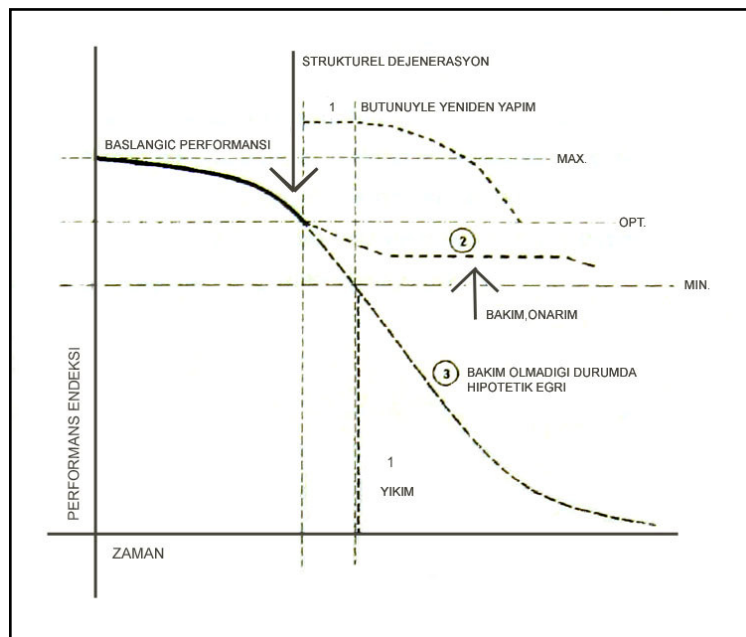


Şekil 4.1: Binanın zamana bağlı fonksiyonel eskimesi
(Kaynak: “Studies In The Growth, Change and Ageing of Buildings”, s.55)

¹ A. Havva ÖTER, **Kullanım Dışı Kalmış Binaların Dönüştürülmesi Sorununa İlişkin Bir Deneme**, s.9

“Yapılardaki işlev değişikliği, eski ya da yeni yapılmış binaların başka bir açıdan kullanımı olarak ifade edilebilir. Ancak eski ve yeni yapılar işlev değişikimi açısından farklılıklar içermektedir. Eski yapıların yeniden kullanımında yapının niteliği öncelik kazanmaktadır. Bu durumda işlevsel eskimenin yanında fiziksel eskime de söz konusu olabilmektedir. Eski yapıları kültür ürünleri olarak değerlendirecek olursak, onları koruma ve onarım (restorasyon) adı altında bir işlev değişikliği gerçekleştirilebilir.”¹

“Bina dejenerasyonu kademeli bir süreçtir. Zaman içinde, sistemi bir arada tutan yapı tükenmekte, entropi* artışıyla mekanizma dejenere olmaya başlamaktadır.”² Bu duruma ilişkin grafik şekil 4.2’de görüldüğü gibidir.



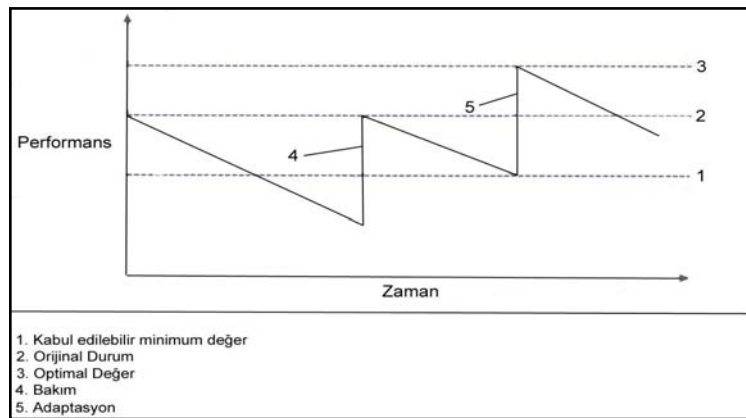
Şekil 4.2: Binanın Zamana Bağlı Strüktürel Dejenerasyonu
(Kaynak: “Studies In The Growth, Change and Ageing of Buildings”, s.55)

¹ Banu A. BAŞA, **Hızlı Gelişme Sürecinde İşlev Değiştirmeye Zorlanan Yapıların Büyük Kent Modeli İçinde İrdelenmesi**, M.Ü.G.S.F. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2002, s.2

* Fiziğin en temel kanunlarından birisi olan “Termodinamiğin İkinci Kanunu” evrende kendi haline, doğal şartlara bırakılan tüm sistemlerin, zamanla doğru orantılı olarak düzensizliğe, dağınıklığa ve bozulmaya doğru gideceğini söyler. Canlı, cansız bütün her şey zaman içinde aşınır, bozulur, çürür, parçalanır ve dağılır. Bu er ya da geç her varlığın karşılaştığı mutlak sondur ve söz konusu kana göre bu kaçınılmaz sürecin geri dönüşü yoktur. (Kaynak: www.bilimarastirmavakfi.org)

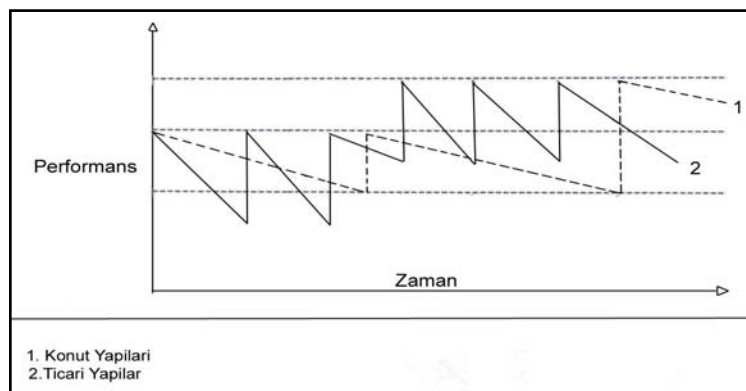
² Aylin Havva ÖTER, **Kullanım Dışı Kalmış Binaların Dönüştürülmesi Sorununa İlişkin Bir Deneme**, s.9

Yapının strüktürel dejenerasyonunu gösteren performans eğrisi yapının başlangıcından itibaren tüm yaşamı boyunca ele alınmıştır. Strüktürel dejenerasyonun başladığı noktada yapı ya yıkılıp bütünüyle yeniden yapılarak hayata kazandırılmakta ya da kendi haline bırakılarak, dejenere olmakta ve kullanımını yitirmektedir. Bu noktada da yıkım gerçekleşmektedir. Ancak yapının bakım ve onarımı düzenli olarak günün gereksinimlerine cevap verecek şekilde yapıldığında performans düzeyi artarak optimum seviyede kalacaktır. Bu durumu anlatan bir diğer grafikte şekil 4.3'te verilmiştir.



Şekil 4.3: Azalan Performansta Bakım ve Adaptasyonun Etkileri
(Kaynak: James DOUGLAS, "Building Adaptation", s.4)

Bununla birlikte yapıların zamana bağlı strüktürel dejenerasyonu yapıların kullanıcılarına göre farklılıklar göstermektedir. Örneğin ticari amaçla kullanılan yapılarla konut olarak kullanılacak yapılar farklı bir performans eğrisi ortaya koyacaktır, (Şekil 4.4).



Şekil 4.4: Farklı Yapıların Tipik Bakım ve Adaptasyon Devirleri
(Kaynak: James DOUGLAS, "Building Adaptation", s.4)

Yapıların yeniden kullanımında binalar ayrı ayrı ele alındığında veya kentsel ölçekteki düzenlemelerde tarihsellikten söz edilir. Yani yapı işlevsel nitelikleri açısından tarihe mal olmuş sayılır. Bu nedenle, işlevi son bulmuş her yapıyı yeniden kullanımda değerlendirmek mümkün değildir.

Yeniden kullanımda amaç; yapıyı yeniden hayata kavuşturmak, işlevsel içerik kazandırmak, toplumsal ilişkilerin daimi bir mekan düzeni içerisinde geliştiği düşüncesi ile yapıyı topluma yararlı kılmak, çevrenin ondan yararlanmasını sağlamak olmalıdır.

4.1. Yeniden Kullanımı Gerektiren Nedenler

Yapıların yeniden kullanımını gerektiren nedenler; toplumsal, ekonomik, çevresel ve teknolojik etkenlere dayanmaktadır.

4.1.1. Toplumsal Etkenler

“Yaşanan yerlerin biçimsel açıdan göstergeleri olan mimari mekanlar, aynı zamanda hizmet ettiği toplumun o güne kadar süregelen kültürel birikimlerinin de bir ifadesidir.”¹

Kültürün içinde geliştiği çevreyi, yapılar biçimlendirir. Bir anlamda “mimarlığın bir ürünü olan kültürün”² gelişim ve değişimi, buna ek olarak toplumsal yapıdaki sosyal nitelikli değişim ve gelişimler, donanım, eğitim ve çalışma sistemleri ile yaşam biçiminde niteliksel ve niceliksel gelişimlere neden olmaktadır. Bu gelişimler, yapılara da yansımakta, işlevler değişebilmektedir. Bu durumda en sıkça başvurulan yöntem yapıların yeniden işlevlendirilerek kullanımudur.

¹ Banu A. BAŞA, **Hızlı Gelişme Sürecinde İşlev Değiştirmeye Zorlanan Yapıların Büyük Kent Modeli İçinde İrdelenmesi**, s.20

² Paul SCHEERBART, “**20. YY. Mimarisinde Program ve Manifestolar**”, Cam Mimarlık, 1914, s.19

“İnsanoğlunun başlangıçta aynı biçimde sürüp giden yaşamında can güvenliği ve uygun fiziksel koşullar sağlamak için duyduğu gereksinimler, uygarlık düzeyi yükseldikçe artar ve karmaşıklaşır. Bu doğrultuda değişik yapı türlerinin ortaya çıkması ile her yapı türünün plan, program ve mekan kurgusu ile ilgili farklı gereksinimler ön plana çıkar.”¹

“Yapı sanatı, mimarlığın genel niteliklerini değişmeden koruyarak zaman içinde gelişebilmiş ve bir üsluptan diğerine geçebilmiştir. Bunun nedeni, moda ya da ard arda gelen dinsel akımlarla politik rejimlerin sonucu olan değişimlere tarihte sık rastlanmasına karşın, çevresel koşullarda derin değişimlere neden olan, eskiyi yıkıp yerine yeniye yaratan etkenlerin – doğa yasalarının bulunması, mekanik sistemlerin kusursuzlaştırılması, malzemenin akılcı ve bilimsel kullanılması gibi şeylerin – gerçekten çok ender olmasıdır.”²

Yapılan açıklamalardan da anlaşılacağı gibi, sosyal nitelikli değişimler yapılarda kendiliğinden oluşan gelişimlerdir. Yaşam biçimi, anlayışı ve beklentileri değişmektedir. Bu durumda sözü edilen değişimleri çevresel etkenler çerçevesinde de ele almak mümkündür.

4.1.2. Çevresel Etkenler

Çevresel etkenleri; doğal ve yapısal etkenler olarak ele alabiliriz.

“Doğal çevresel etkenler; ekosistem içerisinde kendi doğal değişimlerinden kaynaklanır. Doğal çevrenin kendi ekosistemi içerisindeki değişiklikler toprak, hava, su ve canlıların dengesinin değişmesidir. Örneğin depremler ekolojik sistemin bir parçası olmasına rağmen hem yapısal anlamda çevreyi etkilemekte hem de insanları psikolojik olarak etkilemektedir. Yapısal çevre etkenleri ise tamamıyla insan unsuruna dayanan, insan ürünü, insanın kültür

¹ Banu A. BAŞA, **Hızlı Gelişme Sürecinde İşlev Değiştirmeye Zorlanan Yapıların Büyük Kent Modeli İçinde İrdelenmesi**, s.23

² Antonio SAN'ELIA/Filippo Tommaso MARINETTİ, 1914 Fütürist Mimarlık, “**20. YY. Mimarisinde Program ve Manifestolar**”, Şevki Vanlı Mimarlık Vakfı Yayınları, 1991,s.22

birikimi ile biçimlenen yapay öğelerle ilgilidir. Yapay çevrede meydana gelen değişiklikler doğrudan yapıyı etkilemektedir. Yeni çevre düzenlemeleri, yollar, ulaşım araçları, köprüler, enerji hatları gibi faktörler yapısal çevredeki değişim nedenleridir. Levent semtini örnek verecek olursak orada yükselen gökdelenler ticari amaçlı olup yavaş yavaş konut alanlarını baskı altına almış, o bölgeyi ticaret merkezi haline getirmiştir.”¹

Bu durumu Yürekli, doçentlik tezinde (1983) “Toplum organizasyonlarının amaçlarına yönelik fiziksel çevrelerin yer aldıkları şehir bölgesinin fonksiyon değiştirmesiyle barındırdıkları organizasyonun o şehir bölgesini terk etmesi sonucu yaşama şanslarını yitirmesi” olarak ifade etmiştir.

“Kent merkezlerinin iş ve ticaret merkezlerine dönüşüyle yoğun bir nüfus kalabalığı yaşaması, boş arazilerin kalmaması, bu alanlarda eski binaların yıkılarak yerine yenilerinin yapılmasının tarihi dokuya zarar verebileceği bilincinin oluşması ve kentlerin eski sınırlarını aşarak büyümeleri ya da uydu kentlerinin gelişmesi bu nedenlerin en önemlileridir. Tüm bunları büyüyen kent sendromu altında toplayabiliriz.”²

Çevresel etkenler olarak hava kirliliği, deniz kirliliği, çevre kirliliği de söz konusudur. Ancak doğal sistem kendiliğinden değil, insanlar tarafından değişime uğramaktadır. Buna göre sözü edilen durumun yeniden kullanıma etkisine örnek verecek olursak; Maltepe-Bostancı sahil yolu üzerindeki yapılar fiziksel çevredeki değişimler (deniz kirliliği en önemli etkenlerden biridir) ve buna bağlı olarak kullanıcı gereksinimlerindeki değişimler nedeni ile yeniden kullanıma zorlanmıştır, (Resim 4.1).

¹ Banu A. BAŞA, **Hızlı Gelişme Sürecinde İşlev Değiştirmeye Zorlanan Yapıların Büyük Kent Modeli İçinde İrdelenmesi**, s.37

² Tomur ATAGÖK, “Sanayi mekanlarından Sanat Mekanlarına”, **Mimarlar Odası Dergisi**, 292 Mimarlık 04/00 2000 yılı s.9



Resim 4.1: Restoran Olarak Yeniden Kullanılan Konutlar-Maltepe-Bostancı Sahil Yolu
(Kaynak: Banu A. Başa Fotoğraf Arşivi–2001)

4.1.3. Ekonomik Etkenler

Birtakım nedenlerle işlevini yitiren yapıların yeniden değerlendirilebilir olması, ekonomik açıdan koruma ve onarımın esasıdır. Bu durum, yapının fiziksel ömrünün işlevsel ömründen daha uzun olmasından kaynaklanmaktadır.

“Yeni bina, “enerji yoğun” bir çabayı gerektirirken, eski yapıya yeni fonksiyon verilmesi “emek yoğun” çalışmaları gerektiren bir olgu olarak karşımıza çıkmaktadır.”¹

“Böylelikle emek gücünün, enerji ve teknolojiden ucuz olduğu ülkelerde, yatırım giderlerini büyük ölçüde azaltan yeniden kullanım ağırlık kazanmıştır”²

Örneğin, “Avrupa Birliği ülkelerinde onarım ve bakımda bile KDV oranı %15 iken, işlev dönüşümü projelerinde bu oran %0 olarak uygulanmaktadır.”³

Görüldüğü gibi işlevini yitirmiş yapıyı yıkıp, yeni bir işlev için yeni bir yapı yapmak ekonomik açıdan zarardır. Yapının fiziksel adaptasyonu mümkün ise eski yapı değerlendirilmektedir. Ancak fiziksel adaptasyonun da ekonomik açıdan karlı olabilmesi için sağlıklı bir organizasyon şarttır.

¹Ülkü ALTINOLUK, **Binaların Yeniden Kullanımı**, s.20

²Hafize ULUŞAHİN, **Korunması Gereklî Bina ve Çevrelere Yapılan “Ek”lerin Değerlendirilmesi**, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, 1992

³Sherban CANTACUZİNO, “**RE/Architecture Old Buildings/ New Uses**”, Toledo, Spain, 1989, s.8

4.1.4. Teknolojik Etkenler

Toplumun teknolojik düzeyi de işlev değişikliğine en önemli etkenlerdendir. Teknolojik gelişmeler 19. yüzyılda etkin hale gelmiştir. Hızla artan teknolojik gelişmeler, her alanda olduğu gibi yapı sisteminde de yapım tekniklerine ve malzeme teknolojisine etkiye bulunmuştur. Yapılar her dönem sosyolojik, ekonomik ve teknolojik açıdan etkileyici, yönlendirici ve belirleyici olmuştur. Teknolojideki yoğun iletişim sürecinin günden güne hızlanması yapısal değişiklikleri de bu anlamda hızlandırmaktadır. Bu nedenle hızlı gelişim sürecinde yapı yüklendiği işleve teknolojik gelişmeler sonucunda cevap veremeyerek gereksinim duyulan tesisat ve donatıların gerçekleştirilmesi ile yeniden kullanım sağlanabilmektedir.

Aslında, yapılan incelemeler doğrultusunda değerlendirildiğinde bu parametrelerin hepsinin birbiri ile bağlantılı olduğu görülmektedir. Birinde alınan karar ve varılan sonuç diğer parametreleri doğrudan etkileyecektir.

4.2. Yeniden Kullanımın Yararları

Mevcut yapıların kaynak olarak yeniden kullanımının enerji kazanımı, inşaat süresinde zaman kazanımı, yer kazanımı, koruma bilincinin gelişmesi ve tasarım girdisi olarak karşımıza çıkan avantajlarının yanı sıra ekonomik avantajları da bulunmaktadır.

Ekonomik yarar

“İşlevini yitirmiş yapıyı yıkıp, yeni bir işlev için yeni bir yapı yapmak ekonomik açıdan zarardır. Yapının fiziksel adaptasyonu mümkün ise eski yapı değerlendirilir.”¹ Şu bir gerçektir ki uygun şartlar sağlandığında mevcut yapıyı yeni kullanıma getirmek için harcanacak enerji, yeni inşaat için harcanan enerjinin çok altında olacaktır.

¹ Banu A. BAŞA, **Hızlı Gelişme Sürecinde İşlev Değiştirmeye Zorlanan Yapıların Büyük Kent Modeli İçinde İrdelenmesi**

Yeniden kullanımı gerektiren nedenler başlığı altında da sözü edilen Altınoluk'un ifadesinde belirtildiği gibi "Yeni bina enerji yoğun bir çaba gerektirirken, mevcut binanın dönüştürülmesi emek yoğun çalışmaları gerektiren bir olgu olarak karşımıza çıkmaktadır." Bu durum Türkiye gibi emek gücünün ucuz olduğu ülkelerde ekonomik açıdan avantaj sağlamaktadır.

Süre avantajı

"İnşaat süresinin çoğu kez yeni inşaattan daha kısa olması nedeniyle, binadan yararlanmaya başlamanın öne alınabilmesi"¹, yeniden kullanım maliyetinin, yeni inşaat maliyetinden, bazen çok daha ucuza gelmesi de yeniden kullanımın ekonomik getirileri olarak değerlendirilebilmektedir. Bu durum aynı zamanda yeniden kullanım ile inşaat süresinde zaman kazanımı demektir.

Ekonomik açıdan dolayı da olsa yeniden kullanım bazı özel yapılara kentsel anlamda uluslararası prestij ve bu sayede ekonomik girdi sağlamaktadır. "İşlevsel bozulma ve kullanım dışı kalan yapı-yapı grupları fiziksel uyarlamayla kullanıma katılırlarken hem daha iyi, sağlıklı korunmuş olurlar hem de gerek özgün (anıtsal olmalarını sağlayan) nitelikleri gerek barındırdıkları eylemin kılıfı olmaları nedeniyle daha da artarken dolaylı ekonomik katkıyı kendiliğinden getirmiş olurlar."² Bu duruma Sultanahmet'teki Four Seasons Otelini örnek gösterebiliriz.

Yer avantajı

Yatırım yapmak için yer bulmanın zor olduğu durumlarda da mevcut yapıların yeniden kullanımı, özellikle turizm yatırımcılarının yer seçimi açısından da tercih ettiği bir durumdur. Örneğin yoğun nüfusun ve çarpık kentleşmenin olduğu İstanbul gibi kentlerde yeni otel gereksinimleri genel olarak kültür

¹ Z. Kaya DİNÇER, **Belgeli Konaklama Tesisi Gereksiniminin Otel Olarak Yeniden Kullanılacak Eski Yapıların Seçimi için Bir Yöntem Önerisi**, s.39

² Serpil KIRAN, "**Anıtsal Yapılara Ek Yapı Tasarımı ve Ek Yapı Tasarımına Etki Eden Etkenler**" Yayınlanmamış Yüksek. Lisans Tezi, İstanbul 1993, s.47

turizmi açısından kent merkezlerine yakın bölgelerde ortaya çıkmaktadır. Bu gibi durumlarda kent merkezlerinde yer bulmak oldukça zordur. Böylelikle yeni kullanımları bekleyen yapılar değerlendirilerek yer kazanımı sağlanacaktır.

Kültür sürekliliği

Tarihi binaların yeniden kullanımı da kültürümüzü devam ettirmek açısından yararlıdır. İşlevini yitirmiş aynı zamanda strüktürel dejenerasyona maruz kalmış tarihi binaların yeniden kullanımla hayata kazandırılması gerek kullanılan malzeme ve yapım tekniği, gerekse tarihteki yeri ve önemi itibariyle gelecek nesillere “üç boyutlu görsel bir eğitim aracı”¹ olmaktadır. “Örnek verecek olursak Ayasofya Cami toplumsal ve kültürel açıdan kilise işlevini yitirmiş cami olmuştur. Ancak bir kültür mirası olduğu için bir nevi müze olarak kullanılmaktadır,”² (Resim 4.2). Bu örnekten de anlaşılacağı gibi tarihi koruma bilinci de yeniden kullanıma etki eden unsurlardandır.



Resim 4.2: Ayasofya Cami
(Kaynak: Banu A. Başa Fotoğraf Arşivi–2005)

Kentsel Koruma

Koruma amaçlı yeniden kullanımın kentsel açıdan da yararları bulunmaktadır. Özellikle tarihi kentsel çevrelerdeki yapılar koruma kanunları

¹ Aylin Havva ÖTER, **Kullanım Dışı Kalmış binaların Dönüştürülmesi Sorununa İlişkin Bir Deneme**, s.13

² Banu A. BAŞA, **Hızlı Gelişme Sürecinde İşlev Değiştirmeye Zorlanan Yapıların Büyük Kent Modeli İçinde İrdelenmesi**, s.37

ve yönetmelikleri ile yaşama kazandırılmazsa bozulması hatta zamanla tamamen yok olması kaçınılmaz olacaktır. Bu nedenle koruma bilincinin gelişmesi kentsel dokunun korunması ve yapının kent dokusu içindeki görsel önemi açısından etkilidir.

Tasarım girdisi

Son olarak yeniden kullanım yararlarına tasarım girdisini ekleyebiliriz. “Dönüştürme, kültürel bir varlık olarak, yapının tarih boyunca kazandığı birikim üzerine yapılandırılan yeni tasarım çalışmasıdır. Mevcut eski binanın yeni bir anlam kazanmasıyla, biçim de birtakım değişikliklere uğrayacaktır. Fakat her zaman için eski ile yeninin beraberliği söz konusudur. Dönüştürülen yapı artık bu güne aittir. Bununla beraber, geçmişteki kimliği algılanmakta ve tarihsel sürekliliği devam etmektedir.”¹ Bu durum mekan tasarımcısına mekan tasarımı açısından çeşitli farklılıklar ve mekan tasarımına yeni bir boyut ve ifade biçimi ortaya koyma şansı vermektedir. Ancak bu farklılık yeniden kullanılacak binanın tarihsel veya mimari bir özelliği varsa geçerlidir.

Yeniden kullanımın getirilerinin yanında yeniden kullanımda çeşitli problemlerle karşılaşmak kaçınılmazdır. Çıkabilecek problemler dikkate alınarak yapılan yeniden kullanımların avantajları genellikle daha verimli olacaktır.

4.3. Yeniden Kullanıma İlişkin Kanun ve Yönetmelikler

Yeniden kullanıma ilişkin kanun ve yönetmelikler başlı başına kapsamlı bir konudur. Yeniden kullanıma ilişkin mekânsal oluşumlarda karşımıza çıkabilecek kısıtlamaları açıklamak amacı ile bu bölümde önemli noktalara kısaca değinmek yerinde olacaktır.

¹ Aylin Havva ÖTER, **Kullanım Dışı Kalmış binaların Dönüştürülmesi Sorununa İlişkin Bir Deneme**, s.6

Kanunlar mevcut yapılar için yeni kullanımları kısıtlamaktadır. Ancak bu kısıtlamalar sadece tarihi değeri olan yapıları kapsamaktadır. Bu nedenle tarihi ve kültürel varlıklarını koruma kanunlarından, imar kanunlarına, binaların yangından korunması yönetmeliklerinden, binalardaki ısı yönetmeliklerine kadar çeşitli kanun ve yönetmeliklerin yapılara uygulanacak yeniden kullanımları ve tasarımları etkileyen olumlu ve olumsuz yönleri ortaya çıkmaktadır. Bu ve buna benzer yasa ve yönetmelikler dünyanın birçok ülkesinde de geçerlidir.

“Bazı ülkeler de, kendi koruma imar planlamaları ve ilke kararları doğrultusunda bu yasa ve yönetmeliklerin maddelerini kendilerine göre yorumlayıp, pratik çözümler getirmişlerdir.”¹

Türkiye’de yeniden kullanıma ilişkin kanun ve yönetmelikler ve idari mekanizmalar tasarımı doğrudan etkileyen bir olgudur. Kültür varlığı olarak yeniden kullanımı düşünülen yapılar için kaçınılmaz ilkeler koruma amaçlı kanunlardır. Yeniden kullanım kavramı ülkemizde koruma ve korunma adı altında ele alınmaktadır. Kültür ve tabiat varlıklarını koruma kanunu’nun 1. maddesindeki tanımlamaya göre; “Koruma” ve “Korunma”; taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarında muhafaza, bakım, onarım, restorasyon, fonksiyon değiştirme işlemleri; taşınır kültür varlıklarında ise muhafaza, bakım, onarım ve restorasyon işleridir.

“Anıtların ötesinde, tarihi değeri veya diğer doku özellikleri nedeniyle belirli kent bölümlerini koruma kavramı bütün dünyada, özellikle ülkemizde yenidir.”²

¹ İ. Ertan ERTÜRK, **Tarihsel Yapılara Çağdaş Mimari Kurguların Eklenmesi, Yeni İşlevler Kazandırılması Üzerine**, Marmara Güzel Sanatlar Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 1998, s.65

² A. Havva ÖTER, **Kullanım Dışı Kalmış binaların Dönüştürülmesi Sorununa İlişkin Bir Deneme**, s.87

“İlk olarak 1937 yılında, bir protokolle saptandığı için “Protokol alanı” diye adlandırılan Ankara Kalesi ve civarında belirgin tasarım ve inşaat sınırlamaları getirilmiştir.”¹ Bu sınırlamalar doğrultusunda düzenlenen koruma kanunları ile birlikte mevcut yapıların yeniden kullanımını doğrudan etkileyen bir oluşum başlamıştır.

Konuyla ilgili kanunlar, Türkiye’de ilk olarak 1995 yılı kasım ayında yürürlüğe girmiş 14.7.2004 tarih ve 5226 sayılı Kanun ile değişerek günümüzdeki durumunu almıştır.

Bu kanunun 6. maddesine göre korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları şunlardır:

- a) 19 yy. sonuna kadar taşınmazlar
- b) Belirlenen tarihten sonra yapılmış olup, önemli ve özellikleri bakımından Kültür Bakanlığınca korunmaları da gerek görülen taşınmazlar
- c) Sit alanı içinde bulunan taşınmaz kültür varlıkları
- d) Milli tarihimizdeki önemleri sebebiyle, zaman kavramı ve tescil söz konusu olmaksızın, Milli Mücadele ve Türkiye Cumhuriyeti’nin kuruluşunda büyük tarihi olaylara sahne olmuş binalar ve tespit edilecek alanlar ile M. Kemal Atatürk tarafından kullanılmış evler.

Yapıların yeniden kullanımında karşılaşılan en önemli sorunlardan biri, tarihi yapı niteliği taşıyan mevcut yapılarda gerçekleşecek uygulamaların niteliğidir. Bu tür yapıların her birinin spesifik sorunları bulunmaktadır. Bu sorunların beraberinde o yapıya özel çözümler gerekmektedir. Ancak alınan (kanun niteliğindeki) kararlar, tüm yapıları kapsamaktadır. Bu nedenle yeniden kullanım projelerinde uygulama yöntemlerini belirleyecek genel düzenlemelerin, uygulama aşamasında sağlıksız sonuçlar vermesi olağandır.

¹ Tuğrul. AKÇURA, **İmar Kurumu Konusunda Gözlemler**, O.D.T.Ü. Ankara, 1982, s.116

“Korunacak binaya müdahale biçimi, kendine özgü koşullarına göre yapılmalıdır. Buna göre iki yöntem belirlenmiştir; bakım ve onarım.

Bakım; sadece binanın yaşamını sürdürmesini amaçlayan, tasarımda, malzeme, strüktürde, mimari öğelerde değişiklik gerektirmeyen müdahaleler “bakım” olarak tanımlanmaktadır.

Onarım; binanın içinde ve/veya dışında bir takım değişikliklerin yapılması söz konusudur. Onarım gereken binaların rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri ve diğer ilgili belgelerin içerikleri ve ölçekleri, koruma kurulunca belirlenir.”¹

Koruma kurulunca belirlenen kararlarda 19.04.1996 tarihinde bazı yenilikler yapılmıştır. Bu yenilikler uygulama yöntemleri kapsamında gerçekleştirilmiştir. Buna göre onarım ilkeleri ve uygulama yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır;

- “a. proje ve ruhsat gerektiren esaslı onarımlarda; binaların rölöve restorasyon projeleri ile gerektirdiği takdirde restitüsyon projeleri ve diğer ilgili belgelerin içerikleri ve ölçeklerinin koruma kurulunca belirlenmesine,
- b. Binanın günümüze ulaşmış ve tarihi kimliğini oluşturan mekân, biçim ve bina özellikleri, çevre içindeki özgün konumu ve binanın mevcut fiziksel durumuna göre müdahalenin biçimi ve niteliklerinin koruma kurulunca sağlanmasına karar verilmiştir.

Bu müdahale biçimlerinin de;

- Sadece bakım ve koruma onarımı ile yetinilmesi gerekli binalar,
- Günümüz yaşantısının gerektirdiği olanakları sağlayacak ancak binanın iç ve dış görünüşlerini, karakter ve görünen malzeme dokusu ile süslemelerini ve plan özelliğini bozmayacak müdahalelerin yapılabileceği binalar,
- Gabarisini, dış mimari görüntüsünü aynen korumak kaydıyla iç taşıyıcı elemanları, kat planları, iç malzeme ve mimarisi yenilenebilecek binalar,

¹ A. Havva ÖTER, **Kullanım Dışı Kalmış Binaların Dönüştürülmesi Sorununa İlişkin Bir Deneme**, s.90

- Korunması gerekli kültür varlığının mimari görüntüsündeki malzeme ve yapı elemanlarında ve gabarisinde bazı önemsiz değişiklikler yapılabilecek binalar,
- Yukarıdaki müdahale biçimlerinden herhangi birine uymak kaydıyla, koruma kurulunca uygun görülmesi ve kurulun ileri süreceği şartlarla, geçerli imar planındaki yükseklik ve derinliklere uygun yenileme ve eklemelerin yapılabileceği binalar,
- Değişen fiziksel çevre koşulları nedeni ile (parselin küçülmesi, yol terkleri, alt yapı geçişleri, imar hakları vb.) koruma kurulunca parseldeki yeri değiştirilebilecek binalar,
- Bugün var olmamakla beraber tapu kaydı, kadastral ve tarihi belgeler, fotoğraf, rölöve vb. gibi bilimsel bulgularla varlıklarını ve güzelliklerini bildiğimiz ve yukarıda belirtilen yöntemlerin herhangi birinin uygulanabileceği binalar olarak belirlenmiştir.”¹

Böylece Türkiye’de yeniden kullanım söz konusu olduğunda yapıların durumuna göre, tasarım ölçütlerinin bu kanunlarda yer alan onarım esaslarına uygun olarak belirlenmesi gerektiği ortaya çıkmaktadır.

Ayrıca konuyla ilgili diğer yönetmeliklerde yeniden kullanım projeleri de önem taşımaktadır. Teknik sistemler (ısıtma sistemleri, havalandırma sistemleri, klima sistemleri, su tesisatları, pis su giderleri ve drenajlar, yangın söndürme sistemleri, doğal gaz sistemleri) ve elektrik sistemleri (aydınlatma sistemleri, güvenlik kontrol ve alarm sistemleri) ile ilgili kanunların her biri geniş kapsamlı içeriklere sahiptir. Aynı zamanda bu sistemlerin konuyla ilgili uzmanların denetiminde değerlendirilmesi gerekmektedir. Örneğin yangın yönetmeliği başlı başına bir yapı esası olmakla birlikte yeniden kullanım projelerinde de hem tasarımı hem de uygulamayı etkileyen bir yönetmeliktir.

Binaların yangından korunması hakkındaki yönetmelik, kullanım amacı değişen ve esaslı onarım ve tadilat gerektiren mevcut yapılar içinde geçerlidir. Yeniden kullanım söz konusu olan binalarda yönetmelikte

¹ **Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu**, Ankara, 1996.

öngörülen esaslara uyulmadığı takdirde yapı kullanım izni verilmemektedir. Bu nedenle yangın dayanım şartlarının yerine getirilmesi zorunluluktur.

“*Korunması Gerekli Kültür Varlığı* olarak tescil edilen binalarda, yangın güvenliği ile ilgili yapılacak tesisatlar için *Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu*’nun görüşü alınır ve yapının özelliğini etkilemeyecek biçimde, algılama, uyarı ve/veya söndürme sistemleri yapılır.”¹

Tez çalışmamız kapsamında yapıların yeniden kullanımında yapı niteliği hakkında bir sınırlama yapılmamıştır. Ancak yeniden kullanımda kanunlar açısından tarihi önemi olan yapılar ve tarihi önemi olmayan yapılar olarak ayrılmıştır. Tarihi önem taşıyan yapılar söz konusu olduğunda koruma kanunları karşımıza çıkmaktadır. Bu durumda tasarım ölçütleri konuyla ilgili bölge koruma kurullarınca belirlenecek esaslar doğrultusunda belirlenmek durumundadır.

Uygulama yöntemleri yapının niteliği ile ilişkilidir. Ancak yapının niteliği ne olursa olsun yapıların yeniden kullanımı söz konusu olduğunda gerekli izinlerin alınması ve yapı esaslarına uyulması kaçınılmazdır.

4.4. Yeniden Kullanım Yöntemleri

Yeniden kullanım, mevcut binanın çağdaş bir anlam kazanarak mekânsal değişimi ile gerçekleşen yeni bir tasarım çalışmasıdır. Bu tasarım çalışması belirli bir yol ve yöntem izlenerek yapılmalıdır.

Ancak, tanımlanmış stratejik seçenekler için kullanılmaya hazır yöntemler olmadığı gibi seçeneklerin göreceli değerlerinin karşılaştırılması ve denenmesi için kesinleşmiş teknikler de bulunmamaktadır.

¹ **Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik** Resmi Gazete Tarihi: 26.07.2002 Resmi Gazete Sayısı: 24827 (Asıl) Madde 4.

Bununla birlikte, konuyu yeniden kullanım yöntemi adı altında çeşitli şekillerde ele almak mümkündür. Müdahale derecesine göre sınıflamak veya mekânsal değerlendirme yaparak sınıflandırmanın yanı sıra yeniden kullanımda izlenecek yol için birtakım verilerin belirlenmesi gerekmektedir. Bu veriler aşağıdaki gibi sıralanabilmektedir;

- 1-Yeniden kullanılacak yapının seçimi
- 2-Yapı niteliklerinin belirlenmesi (mekân analizi, mimari kimliği, yapım teknikleri, form ve malzeme özellikleri)
- 3-Yeniden kullanılacak yapıya verilecek işlevin uygunluğunun belirlenmesi
- 4-Yapıyla ilgili “özellikle sağlık ve güvenlik ile ilgili yasal gereksinimlerin”¹ bununla birlikte “yapıyı kullanacak olan kişi veya kuruluşların gereksinim ve isteklerinin”² belirlenmesi
- 5-Yeniden kullanılacak yapının tanımlanması (ismi, cinsi, yapım yılı, yapım amacı, bugünkü durumu, binaya önceden önerilmiş ve uygulanmış işlevler, kısaca binanın özet haline getirilmiş cetvelinin oluşturulması)

Bu veriler elde edildikten sonra ulaşılan bilgilerle yapılan çalışmalar sonucu uygulama aşamalarının belirlenmesi yeniden kullanım yöntemlerini oluşturacaktır. Buna göre sözü edilen, yeniden kullanım yöntemlerini müdahale derecesine göre sınıflamak mümkündür.

“Müdahale derecesini, dönüştürülecek yapının kendine ait fiziksel, içsel özellikleri belirlemektedir.”³ Mevcut bina-yeni fonksiyon çelişkilerine küçük müdahaleler cevap olabildiği gibi bazen bunun dozu gittikçe artabilecektir. Bu noktada yeniden kullanım yöntemlerini müdahale ölçüsünün artışına göre sınıflamak mümkündür:

“a. Yalnızca yapısal eskimenin onarımı sonunda yeni kullanım

¹ James DOUGLAS, “**Building Adaptation**”, Butterworth Heinemann, U.K., 2002, s.14

² James DOUGLAS, “**Building Adaptation**”, s.14

³ A. Havva ÖTER, **Kullanım Dışı Kalmış binaların Dönüştürülmesi Sorununa İlişkin Bir Deneme**, s.25

- b. Bina kabuğunun onarılıp iç mekânlarda taşıyıcı sisteme müdahale etmeden yapılan değişikliklerle yeniden kullanım
- c. Bina kabuğunun onarılıp, içinin tümüyle yeniden inşası ile yeniden kullanım
- d. Binanın taşıyıcı sisteminin korunup, dış ve iç duvarlarının yeniden inşası ile yeniden kullanım
- e. Binanın tümüyle yıkılıp, yerine iç mekânları işleve, cephe ve kitlesi ise yıkılan binaya uygun olarak yeni bina yapılması ile yeniden kullanım.”¹

Tarihi yapılar söz konusu olduğunda ise temel olarak yöntem aynı olsa da tarihi yapılara müdahalelerde dönüşüm için nitelik ve nicelikleri açısından bazı ilkeler ortaya konmuştur. 1877’de William Morris’in ortaya koyduğu, aynı zamanda S.P.A.B.’yi (Society For Protection of Ancient Buildings) de düzenleyen bu ilkeler, 18. yy.ın sonlarında İngiltere de doğan ‘her müdahalenin kendi dönemini yansıması gereği’ tartışmalarını ortak bir sonuca bağlamıştır. Buna göre sözü edilen ilkeler aşağıdaki gibidir;

- “1. Müdahaleler, eski ile yeni farkını tamamıyla ortaya koyacak biçimde yapılmalı, bunun için eski ve yeni malzemeler dürüstçe göz önüne serilmelidir,
- 2. Orijinalini taklit eden malzeme ve mekan/biçim arayışlarına gidilmemelidir, "orijinalmiş gibi" yapılmamalıdır.
- 3. Eski bina üzerinde sadece denenmiş ve test edilmiş malzeme ve yapım teknolojisi kullanılmalıdır.
- 4. Ekler, eski binaya bir cevap, bir karşılık oluşturacak nitelikte olmalıdır, beceriksizce taklitten çok tamamlayıcı olmalıdır”²

¹ Z. Kaya DİNÇER, **Belgeli Konaklama Tesisi Gereksiniminin Otel Olarak Yeniden Kullanılacak Eski Yapıların Seçimi için Bir Yöntem Önerisi**, Y.T.Ü. Fen Bilimleri Enst. Doktora Tezi, s.41

² Peter DAVEY ve Dan CRUICKSHANK, “Working with Old Buildings”, **Architectural Review**, April:1094, 1988, s.23-28

Tasarım sürecinde pek çok karşıtlık (yükseklik-alçaklık, doluluk-boşluk, yatay-dikey vb.) kullanılarak yeniden kullanıma gidilebilmektedir. Ayrıca yapıda eski yeni farklılıklarının ortaya konması da tasarım açısından en uygun yaklaşımlardan biridir.

Sonuç olarak her ne şekilde olursa olsun uygulanacak yöntem:

- 1-Tablolar, çizelgeler, grafikler vb. tekniklerle desteklenmeli,
- 2-Mevcut yapının kullanım değişikliğine uygun, bölgesel, fiziksel, mekansal, finansal açıdan yarar sağlayacak şekilde düşünülmeli ve ortaya konulmalıdır.

4.5. Mekansal Dönüşümde Çıkabilecek Sorunlar ve Dikkat Edilmesi Gerekenler

Daha önce de belirttiğimiz gibi yeniden kullanım, mekansal kullanımın dönüşümüyle ifadesini bulur. Bu bakımdan, sağlıklı ve doğru mekansal dönüşümlerin gerçekleşmesi için bazı durumlar göz önünde bulundurulmalı ve çıkabilecek sorunlar dikkate alınmalıdır.

Kullanıcı gereksinimlerindeki değişimler, değişik toplumsal anlayışla biçimlendirilen yapıların günümüzde tekrar kullanımında sorunlar yaratması doğaldır. Burada önemli olan çıkacak bu sorunların kabul edilebilir sınırlar içinde kalmasıdır. Mekanın yeniden tasarlanması çerçevesinde çevresel, yapısal, fonksiyonel, yasal ve tasarım sorunlarıyla karşılaşılabilir. Ancak tarihi yapılar söz konusu olduğunda bu sorunlara ek olarak yapının bütünlüğü ve evrimi ile ilgili problemleri de dikkate almak doğru olacaktır.

4.5.1. Çevresel Sorunlar

1-“...Değişik amaçlarla tasarlanan yapılar, günümüzde çok farklı amaçlar için kullanılmaktadır. Sosyal çevredeki değişimlere rağmen mevcut yapıların günümüzde tekrar kullanımında dikkat edilecek en önemli konu mevcut form

içerisine sonradan yerleştirilen fonksiyonun form ile çelişmeyecek bir tür olmasını sağlamaktır.”¹ Bu da en başta yeniden kullanılacak yapıların çevresinden ayrı tasarlanmaması gereğini ortaya koymaktadır. Çünkü çevre etütleri yapılmadan ve de çevresinden ayrı düşünülerek yapılan uygulamalar o yapıyı onarmaktan öteye gitmeyecektir.

2-Çevre yapıların bitişik ya da ayırık düzende oluşu, ulaşım aksları, çevresel davranış hareketleri de mekansal dönüşüme etki eden unsurlardır. Özellikle bu durumlarda çevredeki yapılarla gürültü, güvenlik ihlalleri, giriş-çıkış engelleri gibi karşılıklı olarak olumsuz şartlar yaratılmamalıdır.

3-“Yeniden kullanımda çağdaş mekan anlayışı ile gelişecek noktaların kullanıcıların öz verisi ile çözümlenecek sorunlar olmasına karşın yapay çevredeki sorunlar ekonomik güç ve köklü çözümler gerektirecektir.”²

4-Ayrıca yeniden kullanım uygulamasında yapı içinde bulunduğu çevre ile uyumlu, bütünlüğü bozmayan nitelikte olmalı tarihsel niteliğe sahip ise görsel açıdan kent silüetine uygun bir kimlikte olmalıdır. Safranbolu evleri bu duruma örnek gösterilebilir.

4.5.2. Yapısal Sorunlar

Mekansal dönüşümde kurgunun oluşmasına ve tasarımına etki eden önemli faktörlerden biri de binanın mevcut durumudur. Bu nedenle, mevcut yapılara günümüzün mekan anlayışı ile yeni fonksiyon verilmesinde bir takım sorunların çıkması doğaldır.

¹ Naci CANPOLAT, **Eski Han Yapılarının Konaklama Amacıyla Yeniden Kullanıma İlişkin Tasarım Sorunları ve Çözüm Önerileri**, Y.T.Ü. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul,1986, s.33

² Naci CANPOLAT, **Eski Han Yapılarının Konaklama Amacıyla Yeniden Kullanıma İlişkin Tasarım Sorunları ve Çözüm Önerileri**, s.35

1- Mekan Kurgusunun oluşturulmasında çıkabilecek sorunlar

Esnek olmayan yapıları, yapısına ve bünyesine büyük müdahale olmadan başka bir kullanıma dönüştürmek veya değiştirmek oldukça zordur. Bunun için yeni mekanlar oluştururken dikkat edilecek en önemli konu yapısal sistemi etkilemeden, yapının sahip olduğu mekansal olanaklardan yararlanarak çözümler aranmasıdır.

2- Malzeme ve uygulama teknolojisinin getireceği sorunlar

“Yeni fonksiyonun getireceği organizasyon için orijinal mekanın yeniden örgütlenmesi şarttır. Bunların da kendi dillerinin olması kaçınılmazdır. Bu anlamda, malzeme ve teknolojisi bakımından ‘*günün tasarımı*’ kavramının altı çizilmelidir.”¹

Günümüzde yapı malzemeleri ve çağdaş yapım tekniklerinin gelişimi ile yeni yapı tarzları ve yapı eğilimleri ortaya çıkmıştır. Ancak kendine özgü çağdaş tasarımlar geleneksel çevre ile ters düşebilmektedir. Özellikle bu durum yeni işlev verilen mevcut yapıların mekansal dönüşümünde ve bu yapılara çağdaş kurguların eklenmesinde görülmektedir. Bu nedenle yapılara verilecek işlevin mevcut kriterleri iyi belirlenip, elde edilecek verilerden yola çıkılarak karar verilmesi doğru olacaktır. Ayrıca, yapının kütlesiyle uyumlu ve bütünlemeye olanak veren tarzda yeni kurgular tasarlanması gerekmektedir.

3- Mevcut yapının korunması ile ilgili sorunlar

“Eski yapılarda esas prensip var olan mekanların kullanımı olmalıdır. Varolan mekanların çağdaş ihtiyaçlara cevap vermemesi ve fonksiyonel sorunlar yaratması halinde doğaldır ki; ya ayrı mekanların birleştirilmesi ya da bir mekanın parçalara ayrılması söz konusu olacaktır. Büyük bir mekanın çağdaş malzemeler ile küçük birimlere ayrılması pek sorun olmamasına rağmen ayrı mekanların birleştirilmesi için açılacak boşlukların yapısal sistemi etkileyeceği kesindir. Kullanım gereği mutlaka bir boşluk açılacaksa

¹Frances ANDERTON, “Museum Parma-Italy”, *Architectural Review*, 1988, April:1094, s.60–64

ölçüsü minimum düzeyde tutulmalı çok zorunlu değilse hiç boşluk açılmamalıdır.”¹

Sonuç olarak, mekansal dönüşüm uygulanacak yapının türüne, mevcut durumuna, verilecek işleve göre çeşitli yapısal sorunlarla karşılaşmak mümkündür.

Yapıların yeniden kullanımında, teknik sistemler (ısıtma, havalandırma, klima, su tesisatları, pis su giderleri ve drenajlar, yangın söndürme sistemleri, doğal gaz sistemleri) ve elektrik sistemleri ile (aydınlatma sistemleri, güvenlik kontrol ve alarm sistemleri...) ilgili sorunlar da göz önünde bulundurulmalıdır.

4.5.3. Fonksiyonel Sorunlar

1. Ek bina yapımı

Yapıya uygulanacak yeni işlevin doğru seçilmesi, uygun eylem alanlarının oluşturulması ve mevcut mekanların seçilen işlev için yeterli olup olmadığı belirlenmelidir. Mevcut mekanların yeterli olmadığı durumlarda yapıya uygun ekler yapılır. Yeniden kullanımda yapılara her türlü işlevi vermek mümkündür. Ancak verilecek işlev, yapının mekansal özelliği ile çelişmeyecek şekilde seçilmelidir. Örneğin eski bir han veya kervansaray yapısının otel olarak yeniden kullanımı, işlev ve tasarım açısından daha sağlıklı bir yaklaşım olacaktır.

2. Sirkülasyon ile ilgili sorunlar

Diğer bir fonksiyonel sorun ise dolaşım ile ilgili gereksinimlerden kaynaklanmaktadır. Örneğin ek yapı uygulamalarında dolaşımın çok yayılması alan gereksinimini daha da arttıracaktır. “Çağdaş kurgunun veya ek yapının hangi kısımlarda eski bina ile bağlantısı olacağı, bağlantının

¹Naci CANPOLAT, **Eski Han Yapılarının Konaklama Amacıyla Yeniden Kullanıma İlişkin Tasarım Sorunları ve Çözüm Önerileri**, s.35

nerelerde gerekli olduğu ve tarihsel yapının hangi noktalardan bu sirkülasyona izin vereceği ek yapının tasarımını etkiler”¹

4.5.4. Yasal Engeller

Mevcut kanunlar da mekansal dönüşümleri önemli ölçüde etkilemektedir. “Bu etkiler yapılanmaya getirilen kısıtlamaları içeren imar kanunları, koruma kanunları, devletin ekonomik politikası, siyasi imajı için izlediği yapılanma politikası ile tasarlanan mimaride kendini gösterir.”²

“Türkiye genelinde bahsedilen kanunların oluşturduğu teorik ortam, koruma kurulları, kültürel, ekonomik ve politik mekanizmalar ile mimarlar aracılığıyla mimari pratiğe yansımaktadır. Bunların hep birlikte gerçekleştirildiği ortama eleştirel bir gözle bakıldığında, bu uygulamanın pek çok yerde aksadığı rahatlıkla görülmektedir.”³

Bu durumla ilgili bilgiler yeniden kullanıma ilişkin kanun ve yönetmelikler başlıklı maddede detaylı olarak verilmiştir.

“Eski binaların dönüştürülmesindeki esas, mimarın kendine özgü tasarımıyla o binayı çağa kazandırmasıdır. Fakat mimarın tasarımı, bu projeye ilgilene bölge koruma kurallarınca koyulacak kurallar çerçevesinde gelişmek durumundadır. Mimar öncelikle ilgili bölge kuruluna avan projeyi sunacak, kurul bu projeyi irdeledikten ve onayladıktan sonra proje gerçekleştirilecektir.”⁴

¹ Davit R. DIBNER, “**Building Additions Design**”, Mc Grow Hill Book Company, 1985,s.50

² İ. Ertan ERTÜRK, **Tarihsel Yapılara Çağdaş Mimari Kurguların Eklenmesi, Yeni İşlevler Kazandırılması Üzerine**, s.64

³ A. Havva ÖTER, **Kullanım Dışı Kalmış binaların Dönüştürülmesi Sorununa İlişkin Bir Deneme**, s.91

⁴ A. Havva ÖTER, **Kullanım Dışı Kalmış binaların Dönüştürülmesi Sorununa İlişkin Bir Deneme**, s.92

Konuya ilişkin bir örnek vermek gerekirse Bodrum Bölgesi İmar Yönetmeliği¹ yerinde bir örnek olacaktır. Bu yönetmelikte, tasarımcılar oldukça kısıtlanmıştır. Örneğin boşluklarda camla kapanan açıklıklar dikdörtgen biçiminde, pencereler en/boy olarak 3/5 oranında ve 1.00 m² yi aşmayacak şekilde olacaktır. Görüldüğü üzere çeşitli mekansal dönüşüm uygulamalarında bu gibi sınırlandırmalarla karşılaşılabilir.

Yeniden kullanım projelerinin çoğu yasaya uygun, onaylanmış bazı belgeleri gerektirmektedir. Ayrıca, engellilerin faydalanabileceği kolaylıklar, yangın güvenliği, ses yalıtımı, yapısal stabilite, ısısal verim gibi çağdaş yapı standartlarını sağlayacak şekilde mekansal dönüşüm uygulanmalıdır.

4.5.5. Tasarım Sorunları

Mekansal dönüşümlerde tasarım yapılması yeni bir yapının tasarımından daha sınırlıdır. Çünkü tasarımcı fiziksel, yasal, çevresel vb. etkenlerden dolayı kısıtlıdır. Ancak tasarımcının yapının sahip olduğu mevcut biçimleri değerlendirerek tasarım ilkeleri doğrultusunda özgün tasarımlar yapabilme avantajı da bulunmaktadır.

Yeniden kullanımda değişim söz konusu olduğundan yapıda değişiklikler gerçekleşmektedir. Bu değişiklikler her yapı için farklı olmakla birlikte kişisel tasarımlara ve kullanıcı isteklerine göre yapılmaktadır. Bu nedenle mevcut yapının geçmişte hangi yöntem ve ilkeler doğrultusunda tasarlandığı belirlendikten sonra bu ilkeler çizgisinde bir tasarım yaklaşımı, mekansal dönüşüm için en sağlıklı kurgu olacaktır. Bununla birlikte temel tasarım ilkeleri mekansal dönüşümde önemli bir kaynak olmaktadır.

Değınmemız gereken önemli bir sorunda yapının iç-dış ilişkisidir. Yapılan tasarım çelişki yaratmamalıdır. İç mimari kurgu ile dış görünüm arasında

¹ Bodrum Bölgesi İmar Yönetmeliği, 1985 s.17

karşıtlık yaratmanın yanı sıra ikisi arasında bir süreklilik sağlanabilmektedir. Bu iki kavram için çeşitli karşıt görüşler bulunmaktadır. Örneğin Robert Venturi'nin görüşüne göre doğru olan; "iki disiplin arasında süreklilik sağlanması ve içerisinde kendini dışarıda anlatmasıdır"¹

Ancak bu durumda yeni teknoloji ve malzemelerin kullanımıyla biçimlenecek çağdaş kurgu ile mevcut yapının (özellikle tarihi yapı ise) kontrastlık yaratması kaçınılmazdır.

Yapının en iyi şekilde mekansal dönüşümünün yapılması için mevcut yapı ile uygulanan kurgunun sağlayacağı uyum, yapının eski işlevinden kaynaklanan detayların (özellikli bir merdiven gibi) yapıya verilen işlev içinde değerlendirilmesine bağlıdır.

Sonuç olarak; bir yapının mekansal dönüşümüne gereksinim duyulduğunda çeşitli sorunlarla karşılaşıldığı görülmektedir. Bu sorunların çözümünde dikkat edilmesi gerekenleri şu şekilde özetlemek mümkündür;

- Seçilen yeni işlevin yapıya uygunluğunun belirlenmesi gereklidir.
- Mekansal dönüşümde uygun tasarımlar oluşturulmalı ve hazırlanan projeler doğru uygulanmalıdır.
- Bir yapının yeniden kullanımı ile ilgilenildiğinde onun gelişim safhalarını belirlemek gerekliliktir. Bu da sistematik bir yaklaşımla, zamanlama olarak belirlenmelidir.
- Yapının dışına küçük müdahaleler gerekirken yapının içine radikal değişiklikler gerekebilir. Bu durum yapının mimari bütünlüğünü bozmamalıdır.
- Amaç sadece yapının strüktürünü korumak olmamalı, aynı zamanda özellikli bir yapı ise karakteri ve onun çevresi ile uyum içerisinde olmasını sağlamaktır.

¹ Robert VENTURI, "Mimarlıkta Karmaşıklık ve Çelişki", Maya Matbaacılık Yayıncılık Ltd. Şti., Ocak 1991, s.109

- Önerilmiş yeniden kullanım çalışması, mevcut yapının performansını düşürmemeli ve kötü etkilememelidir. Bu da sağlıklı organizasyonlarla mümkündür.
- Tarihi bir yapının herhangi bir mekansal dönüşüm projesinde en son teknolojik gelişimleri içermesi sağlanmalı ancak tarihi detaylarla çelişmemeli ve yapının değerini düşürmemelidir.
- Her şeyden önemlisi tasarımı kısıtlayıcı olmasına karşın uygulanacak mekansal dönüşümlerin yasal çerçeve içinde olmasıdır.
- Gerekli tüm çalışmaların konuyla ilgili uzmanların denetiminde değerlendirilmesi gerekmektedir.

4.6. Yeniden Kullanıma Türkiye’den Örnekler

Binlerce yıllık geçmişe sahip Türkiye genelinde kervansaraylar, hanlar, endüstri yapıları, antrepolar vs. gibi kullanım dışı kalmış sayısız mevcut yapı örneği bulunmaktadır. Aşağıda hem koruma hem de günün koşullarını sağlama amacıyla yeniden kullanılan yapılarla ilgili çeşitli örnekler sunulmuştur. Bu örnekler yapıların bina kabuğunun onarılıp iç mekanların yeniden yapılması, bina kabuğuna dokunulmadan sadece içte düzenlemeler yapılması gibi çeşitli yöntemlerin uygulandığı yapılardan seçilmiştir. Ayrıca örnekler tarihi nitelik taşımadan dönüştürülen yapılar ve tarihi yapıların korunarak dönüştürülmesi olarak da ele alınmıştır.

OPERA BİNASI-(SERGİ SARAYI)-(Ankara)

“İlk olarak bir sergi sarayı olarak inşa edilen yapı, daha sonra opera binasına dönüştürülmüştür. Yapının tasarımına, Milli İktisat ve Tasarruf Cemiyeti'nin, 1933 yılında açtığı yarışma sonucu karar verilmiştir. Yarışmanın duyurusunda, tasarımın modern üslupta olması gerektiği belirtilmiştir. Yurt içi ve yurt dışından toplam altmış iki adayın katıldığı yarışmada, finale kalan iki mimardan biri olan Paolo Vietti Violi'nin projesi çok pahalı bulunduğu için,

diğer finalist Şevki Balmumcu'nun projesi seçilmiştir. Yeni kurulmuş olan Türkiye Cumhuriyeti'nin büyük kamu binalarının, projelerinin yabancı mimarlar tarafından üstlenildiği bir dönemde, uluslararası bir proje yarışmasında bir Türk mimarın birinci olması büyük heyecan uyandırmıştır,”¹ (Resim 4.3).



Resim 4.3: Ankara Sergi Evi önceki durumu
(Kaynak: Sözen, M. 1984, s.207)

“Bununla beraber, bu bina 1948 yılında, İkinci Ulusal Mimarlık Dönemi’nde, projesinin Paul Bonatz’a ait olduğu, Ankara Opera Binası’na dönüştürülmüştür. Sivil mimarlığın belirlediği İkinci Ulusal Mimarlık Dönemi içinde gerçekleştirilen bu proje uygulaması, kendinden önceki dönemin simgesi niteliğinde olan Sergi Evi binasını adeta ortadan kaldırmıştır. Mimar, adeta boş bir arazide çalışırcasına tasarımı geliştirmiş ve uygulamıştır. Artık Ankara Opera Binası olan bu yapının dönüştürülmesinde, tasarım ilkelerinden hiçbirinin dikkate alınmaması, daha önceki durumuna ilişkin hiçbir iz ve ilişki kalmamasına dolayısıyla, ciddi bir tarihsel kesintiye yol açmıştır,”² (Resim 4.4).



Resim 4.4: Ankara Sergi Evi sonraki durumu
(Kaynak: www.mimarlikmuzesi.org)

¹ www.mimarlikmuzesi.org (erişim tarihi 01.02.2006)

² A. Havva ÖTER, **Kullanım Dışı Kalmış binaların Dönüştürülmesi Sorununa İlişkin Bir Deneme**, s.97

MÜZE (İSTANBUL MODERN SANAT MÜZESİ)-(KURU YÜK DEPOSU)

T.C. Denizcilik İşletmeleri'nin 8000 metrekarelik kuru yük deposu olarak inşa edilmiş 4 No'lu Antrepo binası (1910), modern bir müzeye dönüştürüldü. Yüksekliği 6 m. ye ulaşan tavanı, geniş mekânları, metruk dokusuyla 4 No'lu



antrepo, böylesi bir işlevi yerine getirmeye çoktan hazır görünmekteydi. Konumu itibariyle de, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi ve Tophane Kültür Merkezi ile birlikte bir "kültür üçgeni" de oluşturuyordu, (Resim 4.5).

Resim 4.5: T.C. Denizcilik İşletmeleri'nin 8000 metrekarelik kuru yük deposu olarak inşa edilmiş 4 No'lu Antrepo binası (Kaynak: www.istanbulmodern.org)

Tasarım sürecinde birinci ölçüt uluslararası müze şartlarının sağlanmasıydı. Bu süreç ısıtma, havalandırma, iklimlendirme ve nem kontrolünden yangın kontrolüne, yalıtımdan aydınlatmaya uzanan farklı alanlarda uzman kişi ve kuruluşların katılımıyla ayrıca sanatseverlerin desteğiyle nitelikli olarak gerçekleşmiştir. Bu nedenle dönüştürme projesine iyi bir örnek teşkil etmektedir.

GÖMLEK ÜRETİM ve SATIŞ OFİSİ-(SBS Showroom, Dudullu)- (LOKUM FABRİKASI)

Eski bir lokum fabrikasının gömlek üretim ve satış ofisine dönüştürülmesi, tarihi nitelik taşımaması nedeniyle daha serbest bir şekilde gerçekleşmiştir, (Resim 4.6). "Dönüştürme tasarımında eski yapının '*bulunmuş bir obje*'

olarak değerlendirilmesi görüşü hâkimdir.”¹ Bu nedenle, projenin en önemli özelliği dış cephesiyle hiç oynanmamış olmasıdır. Dıştan bakıldığında, çevresindeki endüstriyel yapılar gibi görünen yapının içinde yeni bir kurgu oluşturulmuştur, (Resim 4.7).



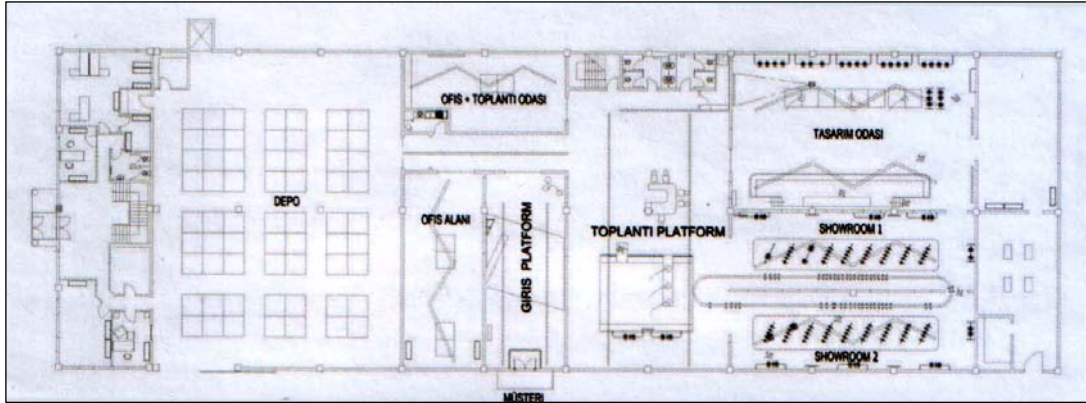
Resim 4.6-4.7: Yeni bir kurgu oluşumunun öncesi ve sonrası-Toplantı Platformu
(Kaynak: AD Tasarım mimarlık sanat dergisi, Eylül 2004, Sayı 138, s.123)

Dönüştürme tasarımındaki mekansal oluşum şöyledir: “Toplam 2000 m² alanda ofis, showroom ve depolama üniteleri ile bir gömlek imalat atölyesi bulunmaktadır. Geniş taban alanı ve 6 m. tavanı olan binada, yüksek ve geniş mekanların yarattığı kontrolsüz ve dağınık yapı, içine yerleştirilen ve her biri bir fonksiyonu temsil eden platformlarla (özel bükülmüş çelik konstrüksiyon üzerine MDF kaplama ve epoksi) düzenlenmiştir. Tasarımın ilginç detaylarından biri, 600 adet gömlek kapasiteli, hareketli endüstriyel konveyördür. Üç metrelik duvarla bölünen iki sergileme ünitesi ve bunlarla bağlantılı toplantı bölümü arasındaki bütünlüğü, aradaki mesnetsiz duvar çevresinde dönen bu askı ünitelerinin devamlı hareketini sağlamaktadır,”² (Resim 4.8-4.9).

Lokum fabrikasının mekansal dönüşüm için hazırlanmış planı şekil 4.5’de görülmektedir.

¹ A. Havva ÖTER, **Kullanım Dışı Kalmış binaların Dönüştürülmesi Sorununa İlişkin Bir Deneme**, s.99

² Selen SELÇUK, “Harabeyi Atma Yeniden Kullan”, **AD Tasarım Mimarlık Sanat Dergisi**, Eylül 2004, Sayı 138, s.123



Şekil 4.5: Mekansal dönüşüm için hazırlanmış plan
(Kaynak: AD Tasarım mimarlık sanat dergisi, Eylül 2004, Sayı 138, s.123)



Resim 4.8: Showroom 1
(Kaynak: AD Tasarım mimarlık sanat dergisi, Eylül 2004, Sayı 138, s.123)



Resim 4.9: Tasarım Odası
(Kaynak: AD Tasarım mimarlık sanat dergisi, Eylül 2004, Sayı 138, s.123)

MOBİLYA MAĞAZASI (Mozaik, Ortaköy)-(OTOPARK)

Bir diğer farklı örnekte iki dönümlük bir otoparkın mobilya mağazasına dönüştürülmesi projesidir, (Resim 4.10). Bu örnek, sadece tarihi mekanların değil sıradan yapılarında mekansal değerler taşıdığını göstermektedir. Tasarımcılar bu tür mekanlarla hem kendi özgün tasarımlarını ortaya koyabilmekte hem de tarihi binalarda olduğu gibi yapının kimlik bütünlüğünü tasarıma yansıtılabilmektedir.

Tasarımcı "iki katlı mekanı, mobilyaların güçlü silüetleriyle yarışmadan onu destekleyecek nötr bir altlık olarak kurgulamıştır. Aydınlatma ve mekanik

sistemler brüt beton tavanlar üzerinde açıkta bırakılırken, yerden ve tavandan koparılmış beyaz duvarlar mekanı çevreleyecek şekilde düzenlenmiştir, Resepsiyon, ofisler, küçük toplantı odası ve tasarlanmış çakıl bahçesi, giriş seviyesinde yer almaktadır, (Resim 4.11). Sergileme alanı ile 16 kişilik konferans odası, mutfak ve tuvalet gibi servis alanlarının da yer aldığı kata merdivenle inilmektedir. 4.8 m yüksekliğindeki tavan loft benzeri bir etki yaratırken, panel duvarlardaki nişler mobilyaların düşey düzlemde, basit ama zarafetle sergilenmesine olanak vermektedir.”¹



**Resim 4.10: Dönüştürülmeden önce otoparktan görünüm
(Kaynak: AD Dergisi, Sayı 138, s. 124)**



**Resim 4.11: Mobilya mağazasına dönüştürülen mekandan görünüm
(Kaynak: AD Dergisi, Sayı 138, s. 124)**

¹ Selen SELÇUK, “Harabeyi Atma Yeniden Kullan”, **AD Tasarım Mimarlık Sanat Dergisi**, s.124

MOBİLYA MAĞAZASI (KOLEKSİYON)-(VİNÇ FABRİKASI)

Uzun yıllar vinç fabrikası olarak kullanılan bina çağdaş bir mobilya mağazasına dönüştürülmüştür. İstanbul Büyükdere'deki Koleksiyon mobilyaya ait bina kompleksi içinde kırmızı bina olarak bilinen Merkez Mağazası bir buçuk yıl süren bir çalışma sonucunda şimdiki halini almıştır. ODTÜ Öğretim üyelerinden Prof. Haluk Sucuoğlu danışmanlığında statik projeleri geliştirilmiş, yapı ile ilgili tasarım kararları Sevil Peach Mimarlık tarafından alınmış, binanın iç mimarı kurgusu ise firma kurucusu mimar K.Faruk Malhan tarafından oluşturulmuştur,(Resim 4.12).

Faruk Malhan yapının mekansal oluşumunu şu şekilde açıklamıştır; “Eski bir fabrikadan dönüşen binanın küçük pencereleri içeriye kısıtlı düzeyde ışık girmesine olanak sağlıyordu. Eski bir üretim tesisinin doğal özelliği olan içe dönük yapısını değiştirmek yapı ile ilgili en kritik karar oldu. Böylece ön cephelerdeki duvarların yerini ince çerçeve sistemi ile kurulan boydan boya pencereler aldı. Bu sayede daha fazla ışığın içeri girmesi sağlanırken, bir yandan dış mekanlar bütün yeşillikleri ile içeri alındı.”¹



Resim 4.12: Mağazanın dış cephe görünümü, 3. kattaki yuvarlak pencereler eski binada duman için açılan fan deliklerinden esinlenerek oluşmuş (Kaynak: Yapı Dergisi, Mayıs 2005, s.107)

¹ Koray MALHAN, “Bir Dönüşüm Projesi”, **Yapı Dergisi**, Yapı-Endüstri Merkezi, Sayı:282, İstanbul, Mayıs 2005, s.107

Kısacası iç mekan kurgusu mimari bütünlük anlayışı içinde şekillendirilmiş, mevcut kolonlar, vinç guseleri, deprem kirişleri gibi yapının geçmişine ait bir takım öğeler tasarımın başlangıç noktası olmuştur. Birbirine açılan galeri boşlukları ile mobilyaların sunulduğu sınırlı bir çerçeveye yerine, derinlik yükseklik gibi farklılıklar içeren kullanım alanları yaratılmıştır, (Resim 4.13).



Resim 4.13: Mobilya Mağazasının içinden genel görünüm
(Kaynak: “Bir Dönüşüm Projesi”, Yapı Dergisi, s.107)

GALATA SEYİR KULESİ, GECE KULÜBÜ, LOKANTA-(GALATA KULESİ)

“Kule 1349'da Cenova'lılarca Galata'yı çevreleyen surların baş kulesi olarak inşa edilmiştir. Yapılışı hakkında çeşitli söylentiler vardır. Başlangıçta İsa Kulesi olarak adlandırılan kule, Osmanlılar döneminde zindan ve gözlemevi olarak kullanılmıştır. Yangın ve fırtınalardan sonra sık sık restore edilen bina, son olarak 1964'de onarım görmüş ve 1967'de yeniden kullanıma açılmıştır,”¹ (Resim 4.14).



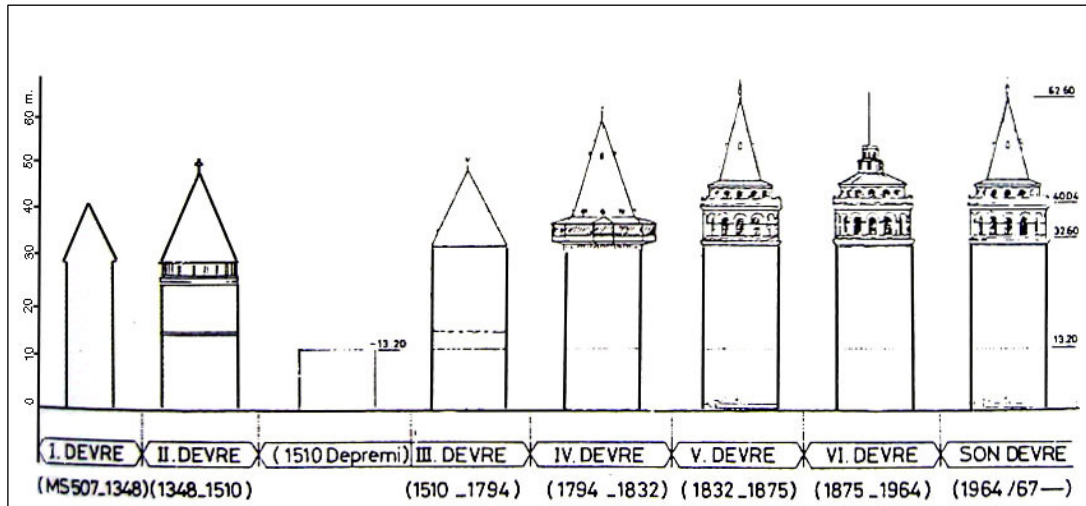
Resim 4.14: Galata Kulesi
(Kaynak: www.istanbul.gov.tr)

¹ www.istanbul.gov.tr

Yapının özet haline getirilmiş verileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Ayrıca kulenin tarihsel gelişim süreci şekil 4.6'da verilmiştir.

Tablo 4.1: Binanın Özet Haline Getirilmiş Cetveli
(Kaynak: Binaların Yeniden Kullanımı, s. 59)

Bina İsmi	Yapım Yılı Çağı	Yapı Cinsi	Yapım Amacı	Yapım Amacı Dışındaki Kullanımı
Galata Kulesi	İlk Yapı: M.S. 507–1348 Aldığı en son durum: 1964–1967	Dış duvarlar taş. İç betonarme. Külâh Ahşap.	Gözlem ve fener kulesi 507–1348	1348–1510 Latin toplumunda İsa Kulesi 1510–1588 Zindan 1717 Saat 12'yi bildiren bir kös var 1779 Meyhane 1780 Meyhane Ocağı 1794 Yangın Geçirmiş 1794–1832 Gemi ambarı 1770–1831 Kahvehane 1831 Yangın 1832–1875 Yangın kulesi 1850 Kahvehane, Yangın bekçileri 1861 Kahvehane 1875–1964 Emniyet&uyarma hizmetleri 1967 Seyir kulesi, gece kulübü, lokanta

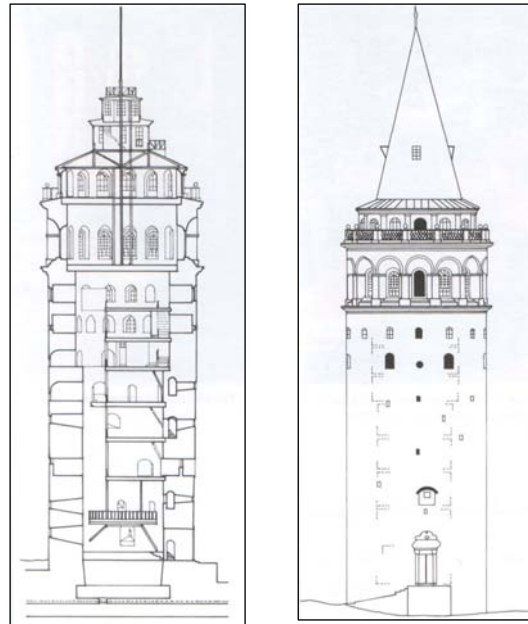


Şekil 4.6: Galata Kulesi'nin tarihsel gelişim süreci

Kaynak: "Galata Kulesi ve Çevresi Bölge Düzenleme Projesi", Beyoğlu Belediye Başkanlığı Yayınları, 1987

“Yüksekliği 56 metre olan kuleye güney cephesinden dar bir kapı ile girilir. Bu kapıya, 10 basamaklı bir merdiven ile çıkılır. İçeride beş sahanlıklı ve 146 basamaklı bir merdiven vardır. Galata Kulesi'nin iç çapı, zemin katında 8.95 m.dir. Duvar kalınlığı 3.75 m olan kulenin zemin katında dış çapı ise 16.45 metredir. Dördüncü kattan sonra, Türk çağı yapımı olduğunu gösteren biçimde mazgallar ve beşinci katta top namlularının yerleştirildiği yuvalar vardır. ... Kulenin bugünkü şekli II. Mahmut döneminde yapılan onarımda verilmiştir. En üst katın biçimi değiştirilerek, buraya kemerli on dört büyük pencereyle bir kat yapılmıştır. Bunun üstüne kurşun kaplı sivri bir külah yerleştirilip, pencerelerin önüne çepeçevre demir bir parmaklık takılarak, İstanbul'u her yönden panoramik görme imkânı sağlayan bir gezinti yeri yaratılmıştır.”¹, (Şekil 4.7–4.8).

1964–1967 yılları arasında İstanbul Belediyesi kuleyi II. Mahmut dönemindeki şekline göre onarmıştır. Ayrıca kulenin içine bir asansör konulmuştur. Dünyanın, içinde yemek servisi verilen en eski kulesi olduğu söylenmektedir. Bununla beraber yılların ilgisizliği ve yanlış imar uygulamaları nedeniyle Galata Kulesi ve çevresi şimdiki görünümünü almıştır.



Şekil 4.7:Yeniden Kullanım öncesi galata kulesinin kesiti
Şekil 4.8: Galata Kulesinin Günümüzdeki giriş görünüşü

(Kaynak: “Binaların Yeniden Kullanımı”, s.56–57)

¹ <http://www.biggllook.com/biggttravel/yazarlar/galata2.asp>

EĞİTİM KURUMU (K. Has Üniversitesi)-TÜTÜN ve SİGARA FABRİKASI

Sultan II. Abdülhamit döneminde, Osmanlı maliyesini denetleyen ticari bir işletme olan Reji şirketinin binası olarak 1884 yılında inşa edilen fabrika Mimar Alexandre Vallauray ve Hovsep Aznavur tarafından tasarlanmış, daha sonraki yıllarda mekanları büyütmek için Eugene Batari'nin de desteğiyle binaya kat eklenmiş, Cumhuriyetin ilanıyla TEKEL'e bağlı Cibali Tütün Fabrikası adıyla faaliyetlerine devam etmiş, 1985 yılında ise Cibali Sigara Fabrikası'nda üretim durdurularak tarihi bina Sigara ve Tütün Müzesi olarak kullanılmaya başlanmıştır, (Resim 4.15). Bu müze, dünyanın ilk ve tek tütün, sigara, alkol, kibrit ve tuz müzesiydi. Tekel'e ait tarihi fabrika 1995 yılında



boşaltılarak, 1997 yılında Eğitim Kurumu olarak yeniden kullanılmak üzere Kadir Has Üniversitesi'ne devredilmiştir. Anıtlar Yüksek Kurulu ve belediye ile iki yıl süren ortak çalışma ile Cibali Tütün Fabrikası Cibali Kampüsü olarak 30 Ocak 2002'de yeniden kullanılmaya başlanmıştır, (Resim 4.16).

Resim 4.15: Cibali Tütün Fabrikası'nın 120 yıl önce iç mekanından bir görüntü
(Kaynak: www.acikradyo.com.tr)



Resim 4.16: Yeniden kullanımdan sonra fabrikanın görünüşü-Kadir Has Üniversitesi
(Kaynak: www.istanbul.gov.tr)

Yapının orijinal tarihsel niteliğine bağlı kalınarak yapılan yeni mekansal oluşumlarda bazı yerlerde orijinal parçalar kullanılmış, özellikle yerlerde kullanılan tahtalar sökülüp raspa edilip yeniden döşenmiş, ayrıca tavan ve kolonlar olduğu gibi dururken iç mekan tütün fabrikası dönemindeki gibi tütün renginin tonlarında boyanmıştır. İç mekan tıpkı bir müze gibi kullanılmaktadır. Fabrika yıllarını anlatan fotoğraflar, fabrikaya ait eski makineler, kampüsün çeşitli yerlerinde sergilenmektedir.

Ayrıca bu yapı İstanbul'da Cibali Tütün ve Sigara Fabrikası Kompleksi'ni Kadir Has Üniversitesi Merkez Kampusu'na dönüştüren yeniden kullanım projesi ile "Mimarlık Mirası" kategorisinde, Avrupa Kültürel Miras Federasyonu (Nostra) tarafından verilen "Diploma Ödülü"ne değer görülmüştür.

YALI-(THE MARMARA, ESMA SULTAN YALISI, ORTAKÖY)

Ortaköy Camii'nin sırasında boğaz kıyısında bulunan yapının bugün sadece dış kabuğu kalmıştır. Bu yapı, dış kabuğun korunup içinin modern bir şekilde yeniden düzenlenmesi açısından farklı bir yeniden kullanım örneğidir, (Resim 4.17.)



**Resim 4.17: Tarihi yalının dış cephe görünüşü
(Kaynak: The Marmara otellerinin web sitesi)**

Yıkılmak üzere olan yapı modern bir çelik strüktürle desteklenerek yeniden kullanılabilir hale getirilmiştir. Düşey sınırlar eski dış cepheyi belirlerken, yatay sınırlar yeni saydam yapıyı oluşturmaktadır, (Resim 4.18).



Resim 4.18: Modern çelik ve cam malzemenin kullanıldığı iç mekan
(Kaynak: The Marmara Otellerinin web sitesi)

I. Abdülhamit'in kızı ve II. Mahmut'un kız kardeşi olan Esmâ Sultan için yaptırılan bu yalı, bugün özellikle yaz aylarında konser, kokteyl ve benzeri etkinlikler için kullanılacak şekilde düzenlenmiştir, (Resim 4.19-4.20).



Resim 4.19: Toplantı Salonu
Resim 4.20: Zemin Kat & Bar
(Kaynak: The Marmara Oteli web sitesi)

BÖLÜM 5: OTEL OLARAK YENİDEN KULLANIM

Otel yapıları mimarlık için bir özgürleşme alanıdır. “Klasik bir turizm sloganı haline gelen ‘kendini evinde hissetmek’ deyişi, her şeyden çok yapı tipinin bu işlevini ve gücünü vurgulamaktadır.”¹ Otel yapıları günümüzde, hizmet verdikleri topluma ve hizmet niteliklerine göre değişen farklılıklar içermektedir. Bu farklılıklar aynı zamanda mimari anlatımlara ve tasarıma da yansımaktadır.

Giderek turizm sektöründe önem kazanan oteller, tasarım alanında da yeniden kimlik yaratmanın başlıca malzemesi haline gelmiştir. Kimlik yaratmak adına otel yapılarına farklı anlamlar yüklenmektedir. Bu bağlamda mevcut yapıların otel olarak kullanımı söz konusu olabilmektedir. Elbette ki mevcut yapıların otel olarak kullanım önerisi sadece bu temele dayandırılmamaktadır.

5.1. Otel Olarak Kullanılacak Yapının Seçimi

Çağdaş konaklama işlevine uygun mevcut binaların seçimi için gereken ölçütler, çağdaş konaklama işlevinin standartlarının incelenmesi ile saptanabilir. “Bu ölçütler;

- Konum
- Birim olarak oda
- İhtiyaç programı ve mekan standartları ve işlev ilişkileridir.”²

Otel olarak yeniden kullanımda olumsuz sonuçlarla karşılaşmamak için yapının seçimi aşamasında bilinmeyenleri en aza indirmek gerekmektedir.

¹ Abdi GÜZER, ‘Yer Kavramına Karşı bir Yapı: Otel’, **XXI Mimarlık Kültürü Dergisi**, Temmuz-Ağustos 2000, sayı: 3, s.60

² Zehra Kaya DİNÇER, **Belgeli Konaklama Tesisi Gereksiniminin Karşılmasında Otel Olarak Yeniden Kullanılacak Eski Yapıların Seçimi İçin bir Yöntem Önerisi**, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İst. 1988, s. 13

Bu nedenle otel olarak yeniden kullanımda önemli olan noktalara kısaca değinmek yerinde olacaktır.

“Değişmez olması nedeni ile otel pazar paketinin en önemli ögesi sayılan konum, mevcut yapıların yeniden kullanılmasında çok daha fazla önem kazanmaktadır. Boş bir arsada, yeni bir yapı yapılacağı zaman konum, amaçlanacak olan pazarı belirleyen öğelerden biri iken, mevcut bir yapının yeniden kullanımında yapının özellikleri eklenecektir. Örneğin alt-orta gelir düzeyine hitabeden otellerin bulunduğu bir bölgede, oldukça pahalıya mal olacak bir tarihi bina restorasyonu ve dolayısıyla pahalı bir otel yapılması akılcı bir tutum olmayacaktır.”¹

Mevcut yapıların otel olarak yeniden kullanımı yatırım giderleri açısından avantajlı olacaktır. Ayrıca yapım süresinin kısalması da ekonomik açıdan avantaj sağlayacaktır. Ancak aksi durumlarda söz konusu olabilmektedir. Örneğin bazı tarihi yapılarda ilk yatırım masrafları, yeni bir yapınınkinden daha fazla olabilmektedir. Bu durumun getirisi otel işletmeye açıldıktan sonra ortaya çıkacaktır. Tarihsel ya da mimari değeri olan özgün otel yapıları müşterilerin öncelikli tercihleri arasında yer alacağından işletme aşamasında otelin doluluk oranı açısından avantaj sağlamış olacaktır.

Bunun yanı sıra turizm yatırımcılarının en önemli sorunlarından biri yeni otel gereksinimi için boş arsa bulma olasılığının özellikle kent merkezlerinde oldukça düşük olmasıdır. “İzlenen yanlış politikalar, hızlı kentleşme, sanayileşme, insan göçü, hızlı nüfus artışı Kalabalıklaşan şehirlerde, yeni bina yapımına olanak vererek arsaların gittikçe azalmasına sebebiyet vermiştir.”² Bu durumda izlenecek en iyi yöntem mevcut yapıların otel olarak yeniden kullanımıdır. Eski yapıların yeniden kullanıma açılması ile kültür

¹ Zehra Kaya DİNÇER, **Belgeli Konaklama Tesisi Gereksiniminin Karşılmasında Otel Olarak Yeniden Kullanılacak Eski Yapıların Seçimi İçin bir Yöntem Önerisi**, s.115

² Serap ES, **Otel Fonksiyonu Kazandırılmaya Yönelik İstanbul Han Ve Kervansarayları Üzerine Bir Araştırma**, Yıldız Teknik Üniversitesi, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 1992, s.22

varlığı olarak kent yaşamına tekrar katılması sağlanacaktır. İstanbul gibi tarihi ve kültürel bir kentte yer bulma sorununa çözüm olacak, oluşmuş çevre ve alt yapı da bir avantaj olarak kullanılacaktır.

4. bölümde de detaylı olarak açıkladığımız mevcut yapıların yeniden kullanım nedenlerinden dolayı otel olarak kullanımın turistik, kültürel, ekonomik ve şehircilik açısından da getirileri olacaktır.

Otel olarak yeniden kullanımda öncelikli olarak seçilecek mevcut yapıya otel işlevinin uygunluğunun belirlenmesi gereklidir. Mevcut yapının konumunun, çevresel özelliklerinin, amaçlanan pazara ve mekansal oluşuma uygunluğunun belirlenmesi otel olarak yeniden kullanım için doğru bir yaklaşım olacaktır.

Ayrıca otel olarak yeniden kullanılacak yapının seçimini destekleyecek ve yapının türüne uygun işlevi belirleyecek bir yöntem ortaya konmalıdır. Bu yöntem hem mekansal açıdan değerlendirilmeli hem de uygulanabilirliğin ekonomik açıdan değerlendirilmesi yapılmalıdır. Tüm bu değerlendirmeler uzman kişi ve kuruluşlarla bir arada yapılmalıdır.

5.2. Yapıların Otel Olarak Kullanım Uygunluğunun Belirlenmesi

Otel olarak kullanılacak yapının seçiminden sonra, ilk olarak değerlendirilmesi gereken husus, otel işlevinin o yapı için uygun olup olmadığının belirlenmesidir. Bu uygunluğun temel belirleyicileri; yapının konumunun otel işlevine uygunluğu, yapının işletme açısından otel işlevine uygunluğu, yapının mekansal oluşum açısından otel işlevine uygunluğu ve yapının strüktürel sistem açısından otel işlevine uygunluğu olarak özetlenebilir.

5.2.1. Yapının Konumunun Otel İşlevine Uygunluğunun Değerlendirilmesi

“Çoğu kez çevredeki işlevsel değişiklikler bir yapının işlevsel eskimeye uğramasına, dolayısıyla da zamanla atıl hale gelerek kaderine terk edilmesine sebebiyet vermektedir. Bu nedenle yeni seçilecek işlevin, bu tür bir işlevsel eskimeye kısa sürede uğramayacak bir işlev olması gerekmektedir.”¹

Bu durumda yapıların yeniden kullanımında değerlendirilmesi gereken mevcut yapının çevresel konumudur. Buna göre, otel işlevinin seçilen yapı için uygunluğunun değerlendirilmesinde ilk olarak belirlenmesi gereken husus mevcut yapının konumunun doğru seçilmiş olmasıdır.

Otel olarak yeniden kullanılacak yapı, işletme açısından gereksinim duyulan hizmeti verebilecek konumda olmalıdır. Mevcut yapının çevresel özellikleri, donanımları, mevcut yapıya olan ulaşım olanakları ve bunların yolları, otopark ve manzara durumu gibi yapıya ilişkin diğer tüm faktörler otel işlevinin uygunluğunu ortaya koyan etkenlerdir. Bu uygunluk aynı zamanda işletme açısından otel işletmesinin verimliliğini etkileyen faktörlerdir. Örneğin konum bir otelin müşteri sınıfını, o sınıf müşteri için uygulanan fiyat listesini, bununla beraber sunulan hizmetin niteliğini de etkilemektedir.

Bir otelin konumunun doğru seçilmesi otelin başarısını da etkileyecektir. Yapının verimli kullanımını sağlayacaktır. Büyük yatırımlar yapılarak yeniden kurulan yapılar için yanlış işlev seçimi, işletme açısından olumsuz sonuçlar doğuracağı gibi yapıyı da tekrar kullanım dışı kılacaktır. Özellikle otel olarak yeniden kullanımda ise bu olumsuzluk ikiye katlanmış olacaktır. Yaşam kazandırılmaya çalışılan yapı bir kez daha başarısızlığa uğramış olacaktır ki

¹R.Funda İTİL, **Kadıköy Yel Değirmeni'nde Eski Konut Yapılarına Değişen Çevre Koşullarına Yönelik Yeni Kullanım Önerileri**, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 1991, s.7

bu da istenmeyen bir durumdur. Bu nedenle yeniden kullanılacak yapının konumu oldukça önemlidir.

Binanın konumunun otel olarak kullanılmaya uygunluğu, yeni bir otel arsası seçilmesinde geçerli olan istem yaratan kaynakların varlığına bağlıdır. 'İstem Yaratan Kaynaklar' çeşitli kaynaklarda, bir otelin kuruluş yerinin belirlenmesinde etkili olan faktörleri değerlendirirken, dikkate alınması gereken konular olarak tanımlamıştır. Ayrıca otel işletmelerinin kuruluş yerinin bölgesel ve çevresel uygunluğunun belirlenmesinde de 'İstem Yaratan Kaynaklar' bulunmaktadır, (Tablo 5.1-5.2).

Tablo 5.1: Bir Otel Bölgesinin Gereksinimleri
(Kaynak: *Hotels and Resorts: Planning and Design*, s,35)

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

Tablo 5.2: Konaklama Tesisi İçin 'İstem Yaratan Kaynaklar'
 (Kaynak: "Belgeli Konaklama Tesisi Gereksiniminin Karşılmasında Otel Olarak Yeniden Kullanılacak Eski Yapıların Seçimi İçin bir Yöntem Önerisi", s.59)

<ul style="list-style-type: none"> • Eğitim Kurumları • Sağlık Kuruluşları • Resmi Daireler • Askeri Tesisler • Endüstri Kuruluşları • Kongre ve Konferanslar • İş Toplantıları • Ticari Kuruluşlar • Sergi ve Fuarlar 	KURUMSAL KAYNAKLAR	İSTEM YARATAN KAYNAKLAR
<ul style="list-style-type: none"> • Tarihi ve Arkeolojik Yerler • Dini Ziyaretler • Tiyatro Opera Konser Salonu Sinema Gece Kulübü ve Casino gibi Eğlence Yerleri • Festivaller • Dernek ve Kulüpler • Spor Yapılan Tesisler • Alışveriş • Akraba ve Arkadaş Ziyaretleri • Doğal Güzellikler • Plajlar 	REKREASYONEL KAYNAKLAR	
<ul style="list-style-type: none"> • Gar • Otogar ve Otobüs Terminalleri • Havalimanı ve Hava Yolları Terminalleri • Liman • Karayolunda Belirli Kavşak Ve Menziller 	MENZİL NİTELİĞİNDEKİ KAYNAKLAR	

5.2.2. Yapının İşletme Açısından Otele Uygunluğunun Değerlendirilmesi

Otel olarak yeniden kullanılacak yapılarda bir diğer önemli konuda seçilen yapının hedeflenen pazara uygun olup olmadığıdır. Yeni bir otel yatırımı yapılacaksa ilk adım fizibilite çalışmalarıdır. “Hangi piyasayı hedef almalı? Hangi sınıf ve hangi türde bir otel olabilir? Ne tür hizmetler ve konfor sunmalı? Üzerinde durulması gereken genel kullanım fonksiyonları hangileridir?”¹ gibi konular belirlenmeli ve seçilen yapının beklentileri karşılayıp karşılayamayacağını uygulamaya başlanmadan anlaşılması gereklidir. Bunun için “yeni bir otelin yatırımcının atacağı ilk adımlar arasında fizibilite çalışması hazırlanması vardır. Çalışma genellikle uzman bir firma tarafından hazırlanır ve eğer otel bir şirket tarafından işletilecekse otelin alt işletme kadrosu tarafından daha sonra rafine edilir. İki anahtar yönü vardır, birincisi; otele şimdi ve gelecekte yapılabilecek konaklama talepleri ve bazı diğer otel servisleri; toplantı birimleri, restoranlar, barlar ve rekreasyonel hizmetler gibi yapılan taleplerin değerlendirilmesi gerekir. İkinci olarak ise; otelin açılışından yıllar sonra için bile işletme gelirlerinin ve harcamalarının hesabı yapılmalıdır.”²

Buna göre sözü edilen; otel olarak yeniden kullanımda amaçlanan pazarın, buna bağlı olarak otelin türünün, sınıfının ve büyüklüğünün belirlenerek önceden gerekli fizibilite çalışmalarının yapılarak mevcut yapının işletme açısından uygunluğunun değerlendirilmesidir.

5.2.3. Yapının Mekansal Oluşumu Açısından Otel İşlevine Uygunluğunun Değerlendirilmesi

Otel olarak yeniden kullanımda mekansal oluşuma etki eden diğer önemli faktörler de otelin türüne, sınıfına ve büyüklüğüne göre gerekli mekan ve

¹ Rutes,W,&Penner, R., 1985, **Hotel Planning And Design** Arcitectural Press,London s.153

² Rutes,W,&Penner, R., 1985, **Hotel Planning And Design** Arcitectural Press,London s.224

kullanım alanlarının belirlenmesi ayrıca operasyonel gereksinimlerle ilgili programının yapılmasıdır.

Otellerin mekansal oluşum için gerekli ön bilgiler 4. bölümde detaylı olarak verilmiştir. Bu bilgiler otel olarak yeniden kullanımda da baz alınabilmektedir.

Ancak “Eski bir binaya yeni işlev verilirken aşağıdaki temel öğeler tasarımcı tarafından yeterince araştırılmalıdır. Bunlar aşağıdaki başlıklar altında toplanabilir:

Binanın mekansal oluşumu ve hacim boyutları

- Yapı tek bir hacimden oluşabilir
- Yapı tekrarlanan hacimlerden oluşabilir,
- Yapı karmaşık bir plan şeması gösterebilir.”¹

Otel olarak yeniden kullanımda sözü edilen mekansal oluşum şemasında yer alan en önemli birim otel odasıdır. Otel odası yeniden kullanım için seçilen yapının uygun olup olmadığını belirleyen ana etkenlerden biridir. Ancak bu durum mevcut yapıya yapılması düşünülen ekler söz konusu olduğunda değişebilir. Oda birimleri mevcut yapıya yapılacak eklerde çözüleceği için mekansal oluşumu bağlayıcı olmaktan çıkar.

Çeşitli kaynaklardan edinilen bilgiler doğrultusunda otel olarak yeniden kullanılacak yapının cephe sisteminin yinelenen pencerelerden oluşması gerekliliğine değinildiği görülmüştür. Tabii ki bu durum çok odalı oteller için geçerlidir.

¹Cem AKBELEGE, **Haliç ve Çevresinde Yeniden İşlevlendirilen Sanayi Yapılarının Çevre Halkla Etkileşimi Bağlamında İncelenmesi ve Silahtarağa Elektrik Santrali İçin Öneriler**, Y.T.Ü. F.B.E. Mimarlık Anabilim Dalı Mimari Tasarım Programında Hazırlanan Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2004, s.39

Dinçer'e göre "Yeniden kullanım türü ne olursa olsun, mevcut bir yapıda odaların oluşturulabilmesi için ilk koşul, yapının cephesinde pencerelerin tekrarlanan düzende olması ve bu tekrarlanmadaki ritmin, alışılmış oda düzenine uymasındır. Beş on odalı ve bir otelden çok, büyük bir evi andıran bir tesiste, birbirinden farklı odalar oluşturulabilir ve bu odaların pencereleri de farklı olabilir. Buna karşılık çok odası olan bir otelde, belirli bir odanın tekrarlanması gerekmektedir. Bu durumda, cephesinin değişik yerlerinde değişik büyüklüklerde pencereleri olan bir yapı otel olmaya uygun değildir. Aynı şekilde, cephesinde tekrarlanan düzende ama alışılmış oda eninden (yaklaşık 3.70 m.) çok fazla aralıklı (5.00 m. gibi) pencereleri olan yapı da otel olmaya uygun değildir. Daha sık tekrarlanan pencereleri olan yapılarda ise pencerelerin, minimum oda enine (içten içe 2.90 m.) olanak vermesi gerekmektedir."¹ Ayrıca odaların tekrar eder düzende olmasıyla birlikte kendi içinde belirli bir standardizasyona sahip olması gereklidir.

Diğer bir önemli etkende odaların boyutudur. Odaların boyutu otelin türüne, sınıfına göre değişebilmektedir. Bu nedenle otel olarak yeniden kullanılacak yapının odaların oluşumuna uygunluğunun sağlanabilmesi için öncelikle otel türünün belirlenmesi ve yapının bu türdeki bir otel için uygun olup olmadığı belirlenmelidir.

Sonuç olarak otel olarak yeniden kullanılacak yapının mekansal oluşum için gerekli alan ihtiyaçlarına (genel kullanım alanları, servis alanları, ofis alanları ve en önemlisi de oda birimlerinin) verebilecek nitelikte olmasıdır. Eğer yapı mekansal olarak bu ihtiyaçlara cevap veremiyorsa amaçlanan pazar ve çevre özellikleri açısından uygun olsa dahi, otel olarak yeniden kullanım mevcut yapıya ekler yapılmadığı sürece söz konusu bile olmamalıdır.

¹ Z. Kaya DİNÇER, **Belgeli Konaklama Tesisi Gereksiniminin Karşılansında Otel Olarak Yeniden Kullanılacak Eski Yapıların Seçimi İçin bir Yöntem Önerisi**, s.129

5.2.4 Yapıların Strüktürel Sistem Açısından Otel İşlevine Uygunluğunun Değerlendirilmesi

Yapıların yeniden kullanımında üzerinde durulması gereken önemli konulardan biri de mevcut yapının taşıyıcı sistemidir. Otel olarak kullanılacak mevcut yapının taşıyıcı strüktürünün bu işlev için uygunluğu değerlendirilmelidir. Mevcut yapının tarihi oluşu ise bu durumu daha önemli ve riskli kılmaktadır.

Mevcut yapıların otel olarak yeniden kullanımında taşıyıcı sistem açısından işlevin uygunluğu genel olarak şu şekilde incelenebilmektedir:

- “Bina kat alanının yeterliliği,
- Elverişli kat yüksekliği,
- Servis ulaşım olanakları,
- Strüktürün sağlamlığı.

Bina kat alanlarının yeterliliğinin saptanmasında kullanıcı ihtiyaçlarının belirlenmesi zorunludur. Kullanıcılar için minimum alansal ve boyutsal değerlerin üzerindeki değerler ‘konfor’ kriteri olarak ifade edilir.”¹

“Mekanların kat yükseklikleri hacimsel niteliği ifade ederler. Gerekli minimum değerlerin sağlanmasında kullanıcı ihtiyaçlarının belirlenmesi gerekmektedir. Yatay düzlemdeki boyutların yeterliliğinin yanı sıra düşey boyutların yeterliliği zorunludur.”²

Otel olarak yeniden kullanımda kat yükseklikleri ile ilgili çeşitli sorunlar çıkabilmektedir. “Eski yapılarda karşılaşılan yüksek tavanlar, özellikle büyük

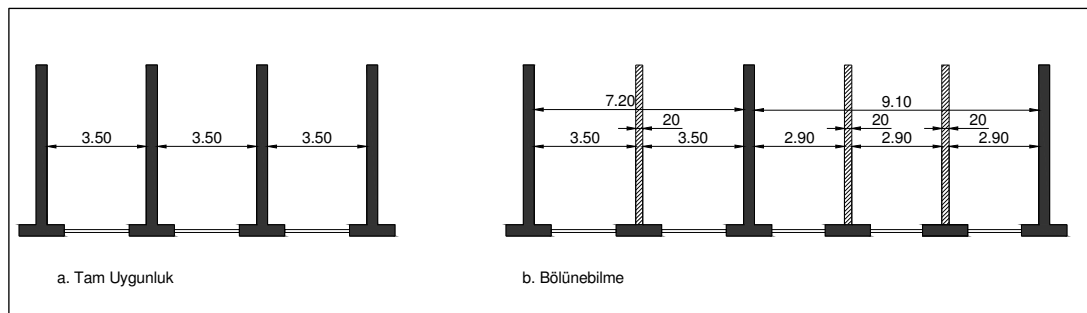
¹ Zerrin TOKMAN, ‘İşlevsel ve Fiziksel Eskimeye Uğramış Binaların Yeniden Değerlendirilmesi ve Yeni İşlev Seçimi: Bir Bilgisayar Modeli’, İstanbul Teknik Üniversitesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 1989, İstanbul, s.42

² Zerrin TOKMAN, ‘İşlevsel ve Fiziksel Eskimeye Uğramış Binaların Yeniden Değerlendirilmesi ve Yeni İşlev Seçimi: Bir Bilgisayar Modeli’, s.44

mekanların bölünmesi ile oluşan odalarda iyi sonuç vermemektedir. Klima tesisatı olan otellerde, eğer oda tavanın klima kanalları olacaksa bunları gizlemek üzere yapılacak bir asma tavan, oda tavan yüksekliğini normal ölçülere yaklaştırabilir. Bazı yapılarda ise tavan yüksekliği ara kat ilavesine izin verecek kadar fazla olmaktadır. Bu durumda araya ilave edilen katın pencere ile ilişkisi istenilmeyen durumlara neden olmaktadır. Tavan yüksekliği oldukça az olan bazı depo ve antrepolarda ise daha farklı bir uygulamaya gidilmekte, aradan kat çıkartılmakta, yeni oluşan yükseklik de asma tavan ile normal kat yüksekliğine getirilmektedir.”¹

Taşıyıcı strüktürün sağlamlığı, verilecek olan yeni işlevi doğrudan etkileyecek bir faktördür. Otel olarak yeniden kullanılacak yapının sağlamlığının kontrolünden sonra taşıyıcı sistemin yatak odalarının oluşumuna uygunluğunun belirlenmesi gerekir.

“İskelet sistemindeki yapılarda kolon akslarının odaların teşkiline olanak vermesi gerekmektedir. Örneğin; 3.50 m. x 7.00 m. aks sistemi olan bir yapı otele uygun iken 5.00 m. x 5.00 m. lik bir aks sistemi olan yapı uygun değildir. Daha büyük akslar söz konusu olduğunda ise bu aksların uygun oda akslarına bölünebilir olması gerekmektedir.”² (Şekil 5.1).

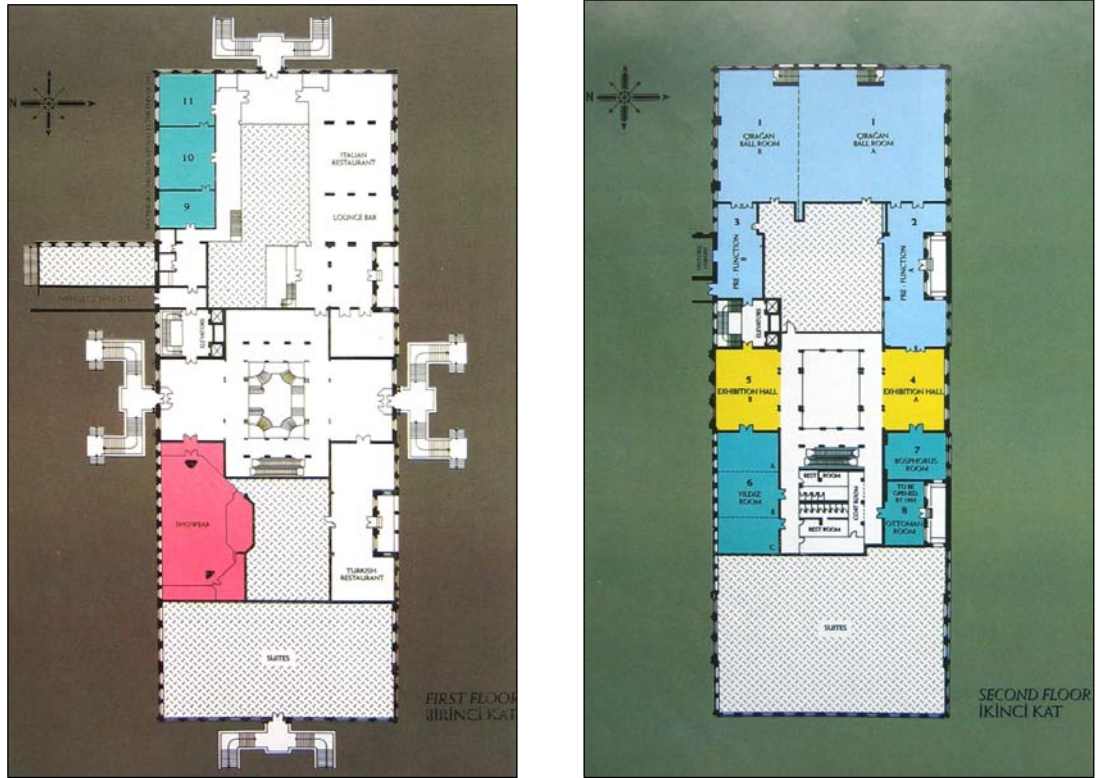


Şekil 5.1: Taşıyıcı duvarların odaların teşkiline uygunluğu
(Kaynak: Belgeli Konaklama Tesisi Gereksiniminin Karşılanmasında Otel Olarak Yeniden Kullanılacak Eski Yapıların Seçimi İçin bir Yöntem Önerisi, s.132)

¹ Z. Kaya DİNÇER, Belgeli Konaklama Tesisi Gereksiniminin Karşılanmasında Otel Olarak Yeniden Kullanılacak Eski Yapıların Seçimi İçin bir Yöntem Önerisi, s.

² Z. Kaya DİNÇER, Belgeli Konaklama Tesisi Gereksiniminin Karşılanmasında Otel Olarak Yeniden Kullanılacak Eski Yapıların Seçimi İçin bir Yöntem Önerisi, s.59

Bu durumu örneklendirecek olursak; Harikzedegan Apartmanları'nın strüktürel sisteminin odaların oluşumuna uygun olduğu, Çırağan Sarayı'nın ise uygun olmadığı, bu nedenle özel süit odalara ve mekanlara ayrıldığı görülmektedir, (Şekil 5.2–5.3).



Şekil 5.2–5.3: Çırağan Oteli Birinci ve İkinci Kat Plan görünüşleri
(Kaynak: Yapı Dergisi, Haziran 1997, sayı 187,s.62–64)

Strüktürel sistemin kontrolünden sonra sistem için bazı kararlar alınmaktadır. Strüktürün aynen korunması, strüktürün bir takım ilavelerle dayanımının artırılması yani güçlendirilmesi ve gerekli görüldüğünde mevcut yapıdan ayrı yeni bir sistem kurulması gibi kararlar otel olarak kullanılacak yapının taşıyıcı strüktürünü yeniden şekillendirecektir.

Strüktürel sistemin aynen korunması kararı mevcut yapının otel işlevine uygunluğu ve bu işlevin sürdürülebilirliğinin belirlenmesi ile verilmelidir. Bu durumu örneklendirecek olursak Akaretler Blokları'nın minimum müdahale ile Harikzedegan Apartmanları (Ramada Oteli) gerekli görülen yerlerde birtakım

güçlendirmelerle, Sultan Ahmet Cezaevi (Four Seasons Oteli) ise bazı bakım ve onarımlarla taşıyıcı sistemleri aynen korunmuş yapılardır.

Strüktürel sisteme yapılan ilave ve güçlendirmeler ise yapının günün teknolojik koşullarını ve fiziksel konforunu sağlayabilecek duruma getirilmesi olarak ifade edilebilir. Bunu için öncelikle yapının sağlamlığı için önlemler alınmalıdır.

Örnek verecek olursak “Akaretler Bloklarında zamanın getirdiği yıpranmalar ve yapım yılından bu yana geçirdiği dört deprem sonucu zorlandığı tespit edilen volta döşemelerde bir takım takviyeler yapılmıştır. Korozyona uğrayan putreller yenilenmiş, böylece döşemeler güçlendirilmiştir.”¹, (Resim 5.1).



Resim 5.1: Akaretler Blokları-Döşemelerde korozyona uğramış elemanların yenilenmesi
(Kaynak: Mevcut Binaların Lüks Otellere Dönüştürülme Olanakları ve Tasarlama Yaklaşımları, s.81)

Ayrı bir strüktürle sistem kurulması ise ek bir yapı ile gerçekleşmektedir. Bu durumu örneklendirecek olursak, Çırağan Sarayı'na yapılan ek binayı örnek gösterebiliriz.

Sonuç olarak otel olarak yeniden kullanılacak yapıların seçiminde konumunun, çevresel özelliklerinin, mekansal oluşumunun yanı sıra taşıyıcı sisteminin ve strüktürel özelliklerin de denetlenmesi ve asla göz ardı edilmemesi gerekmektedir.

¹ Özgür ÖZKAN, Mevcut Binaların Lüks Otellere Dönüştürülme Olanakları ve Tasarlama Yaklaşımları, s.81

5.3. Otel Olarak Yeniden Kullanılan Yapıların Örneklerle Analizi

Otel olarak yeniden kullanımda, mevcut yapının fiziksel özellikleri, yeni tasarım sürecinin oluşumunda en önemli etken olacaktır. Aynı zamanda mevcut mekanın fiziksel özellikleri müdahale derecesini de belirleyecektir. Bu müdahaleler mevcut yapının durumuna göre küçük olabileceği gibi iç mekanın tamamen değişmesi ve strüktürün yenilenmesi gibi büyük müdahalelerde olabilmektedir. Bunların yanında, mevcut mekanın, verilecek yeni işlevin gerektirdiği organizasyona göre düzenlenmesi de kaçınılmazdır.

Özellikle tarihi yapılarda yapılacak dönüşümlerde öne çıkan uygulama şekli eski-yeni karşıtlığı kullanılarak kontrastlık yaratma şeklindedir. Günümüzde yaşam biçimi, kullanılan teknoloji, malzeme vs. değişmiş, yerini yeni malzeme ve yapım tekniklerine ayrıca çağdaş bir mimari anlayışa bırakmıştır. Bu nedenle dönüşüm, mimari bütünlük açısından eski yeni çelişkisi yaratabilmektedir.

Bu başlık altında otel olarak yeniden kullanılmış yapıların sahip oldukları mevcut biçimlerin nasıl değerlendirildiği ve ne gibi yaklaşımlarda bulunduğu örneklerle incelenecektir.

5.3.1. Yapısal Ekler

Mevcut yapının otel olarak yeniden kullanımında işlevin gereklerine göre bir takım düzenlemeler yapılmaktadır. Ancak mevcut yapının iç mekan dahilinde işlevsel alan yetersizliği, işlevin gerektirdiği yeni gereksinimler, yasal düzenlemelerin getirdiği kısıtlamalar gibi birtakım durumlarda şartlar uygunsa yapıya kütleli ekler yapmak gerekebilmektedir. Bu ekler, mevcut yapının orijinal kütlelerinde değişiklikler yapılması, yapılacak mimari eklerde mevcut yapının biçimine bağlı kalınması veya karşıtlık yaratması şeklinde olabilmektedir. Yapılacak olan eklerin yapının bütünlüğünü bozmayacak şekilde düşünülmesi gerekmektedir. Bu gibi ekler yeni bir bina eki olabileceği

gibi bir çatı eki veya iç mekan kurgusu içinde yapılacak olan bir takım ek sistemler de olabilmektedir.

a. Yeni Bina Eki

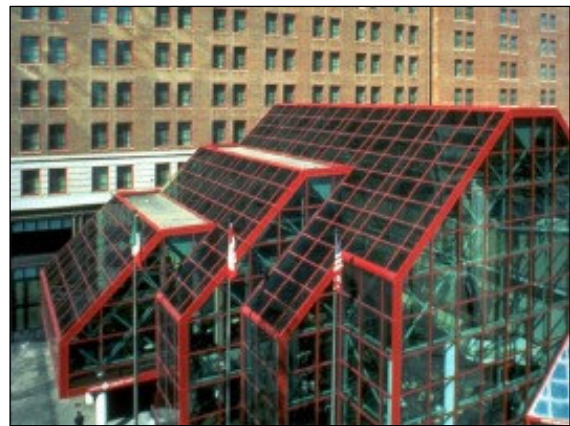
Mevcut yapının yeni işlevin gerektirdiği mekan ihtiyacına cevap verebilme kapasitesini arttırmak amacıyla işlevsel alanın genişletilmesi, buna ilaveten teknolojik gelişmenin gereği mevcut yapıya yeni sistemlerin fiziksel açıdan uygulama zorlukları yeni bina ekini zorunlu kılacaktır.

Örnek 1: Genessee Ofis Binası- Hyatt Regency Buffalo Oteli

1923 yılında Edward B. Gren tarafından inşa edilen Genessee Ofis Binası, 1984'te Hyatt Regency Buffalo Oteli olarak değiştirilmiş ve genişletilmiştir. Binanın orijinalinde bakır çatı ve tuğla dış yüzey ile dökme demir detaylar bulunduğu kaynaklarda yer almaktadır. Orijinal dökme demir ön cephe yeni bina eki olan cam atriyum ile birleşimini sağlamak amacıyla yenilenmiştir, (Resim 5.2-5.3).

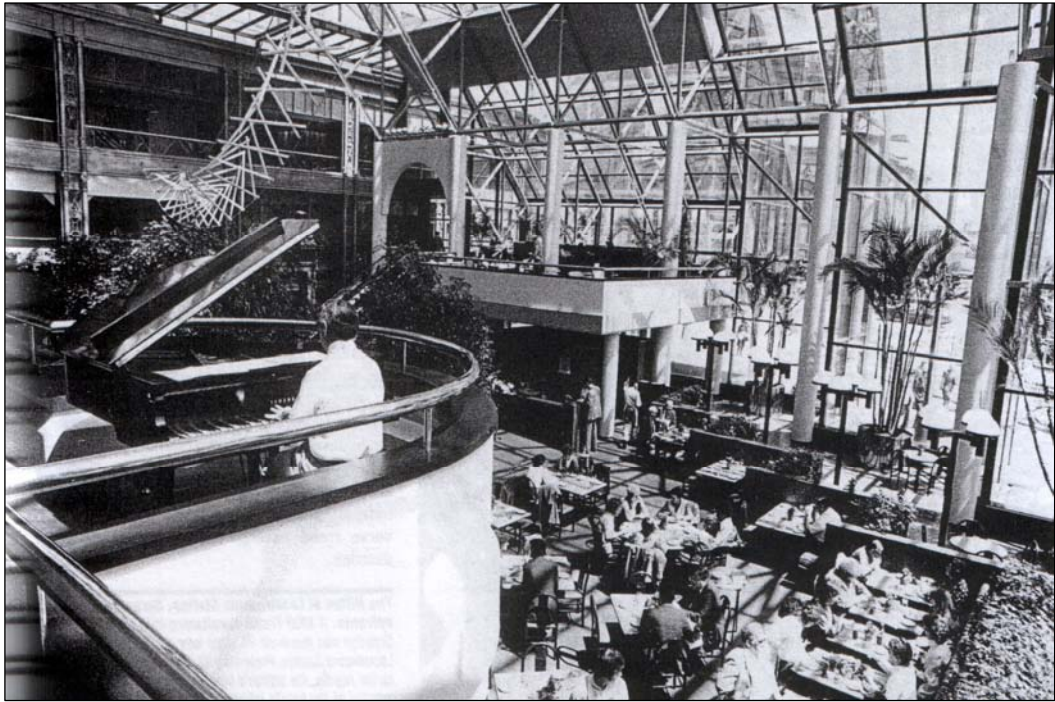


Resim 5.2: Hyatt Regency Buffalo Newyork
(Önceki kullanımı ofis binası) (Kaynak: www.emporis.com)



Resim 5.3: Hyatt regency Buffalo, Newyork
Yeni bina eki

Otel olarak yeniden kullanılan ofis binasında alan gereksinimi olarak lobi ve bar kullanımı için yeni bina eki yapılmıştır. Bu yeni bina eki yüzey dokusu ve malzeme seçimi bakımından çağdaş bir mimari kurgu olmuştur. Yapıya eklenen cam ve metal konstrüksiyondan oluşan şeffaf mimari kurgunun biçimsel olarak da yapıya uyum sağladığı görülmektedir. Mimari bütünlük içindeki cam kullanımı mekansal sürekliliği sağlamaktadır. İçeriyle dışarının bir bağlantısı olan yeni bina şeffaf olma özelliğiyle dışarıdaki insanı bir bakıma içeri almaktadır. Böylece algıda süreklilik sağlanmaktadır, (Resim 5.4).



Resim 5.4: Hyatt regency Buffalo, Newyork-Lobby ve bar olarak kullanılan atriyum
(Kaynak: "Hotel Planning&Design" s. 127)

Örnek 2: Çırağan Sarayı-Çırağan Oteli

Birçok defa yıkılıp yeniden yapılan sarayın bugünkü temelleri Nigogos Balian tarafından atılmıştır. Sultan Abdülaziz'in tahta çıkmasından sonra tamamlanmış, son olarak da 14 Kasım 1909 meclis binası olarak kullanılmış, ancak iki ay sonra çıkan bir yangınla kül olmuş, geriye sadece taş duvarları kalmıştır. Adını daha önce orada yapılan meşaleli kır şenliklerinden almıştır.

Çırağan Sarayı'nın otel olarak yeniden kullanımı söz konusu olduğunda mevcutta sadece dış duvarların bulunması nedeniyle yapının iç kısmında



bodrum kat üzerine yeni bir sistem kurulmuştur. Ancak Saray'ın mekansal kurgusunun otel odalarının oluşumuna uygun olmaması nedeniyle standart oda tipleri için yeni bina eki gereği doğmuştur, (Resim 5.5).

Resim 5.5: Çırağan Otel, Yeni Bina Eki
(Kaynak: Banu Apaydın Başa-2006)

“Ek bina yapılırken ilk dikkat edilen özellik gabarisinin Saray'ı geçmeyecek şekilde olması olmuştur. Kurullar ve belediye ile imar planları çerçevesinde ek bina ile Saray arasındaki mesafe de karara bağlanmıştır. Projeyi hazırlayan tasarımcılar tarafından klasik üsluptaki Saray'a yapılacak ekinde geometrik olarak Saray gibi dörtgen ve köşeli olarak oluşturulmasına karar verilmiştir.”¹ Ayrıca yeni bina eki deniz kıyısında olduğu için kazıklar üzerine betonarme sistem olarak düşünülmüştür, (Resim 5.6).



Resim 5.6: Otelin Yeni Bina Eki saray gibi dörtgen ve köşeli olarak oluşturulmuştur
(Kaynak: Banu Apaydın Başa-2006)

¹ Özgür ÖZKAN, **Mevcut Binaların Lüks Otellere Dönüştürülme Olanakları ve Tasarlama Yaklaşımları**, s.63

b. Çatı Eki

Çatı eki, gereksinim duyulan ek binanın, yapının yanına veya yapı ile ilişkili olan yakın çevreye değil de yapı kütesine bitişik olarak üzerine yapılmasıdır. Yani yapının bir anlamda dikey olarak genişlemesidir. Kimi zaman, dikey olarak genişleme düşüncesi hem çevre yapılarla görsel olarak uyumlu bir yüksekliğe ulaşmayı hem de içeriye daha fazla ışık almayı sağlaması bakımından veya yapının karakterini korumak açısından daha uygundur. “Yapıldıktan sonra, binaya gündüz ve gece boyunca değişen imgeleri ile çevresinde yepyeni bir prestij kazandıran çatı eki, teknoloji ve yeni malzeme aracılığıyla ifadesini bulur.”¹

Örnek 1: Boston Federal Reserve Bankası- Meridien Boston Oteli

Daha önce banka olarak kullanılan bu yapı 1922 yılında otel olarak kullanılmaya başlanmıştır. Otel olarak yeniden kullanımda gereksinim oda alan ihtiyacı burada yapılan çatı eki ile çözümlenmiştir. Üç oda katı çağdaş bir mansart çatı altında toplanmıştır. Eski ile yeninin birleşimi kentsel bağlamda yapının çevresi ile uyum içinde sağlanmıştır. Eğimli çatı aynı zamanda müşteriler tarafından tercih edilen enteresan bir çatı katı görünümü etkisi yaratmıştır, (Resim 5.7-5.8).



Resim 5.7: Meridien Boston Oteli-
Yeni Çatı eki
(Kaynak: deals.hotels.com)



Resim 5.8: Meridien Boston Oteli-Yeni
çatı eki içinde çözülen odalardan görünüm
(Kaynak: “Hotel Planning&Design” s.124)

¹ Aylin Havva ÖTER, **Kullanım Dışı Kalmış Binaların Dönüştürülmesi Sorununa İlişkin Bir Deneme**, s.52

c. İç Mekan Kurgusu İçindeki Ekler

İç mekânın işlevsel nedenlerden dolayı yetersiz kaldığı durumlarda merdiven sistemi, asma kat vb. yeni kurguların eklenmesi ile çözümlenmektedir.

Merdiven sistemi

Mevcut yapıların yapım amaçları doğrultusunda iç mekanda düşünülen merdiven sistemleri otel olarak yeniden kullanımdaki gereksinimlere uymayabilir ayrıca otel için ek merdiven sistemleri gerekebilir. Düşey sirkülasyonu sağlamak yani bir kattan bir kata çıkmanın yanı sıra merdivenler hem kendi başlarına bir değer hem de bir binanın sahip olduğu değerlere katkıda bulunan yapısal öğelerdir.

Örnek 1: Eski Bir Otel-Paramount Otel New York City

İlk yapım yılı 1947 olan otel 1998 yılında Phillipe Starck tarafından Art Nouveau tarzında yeniden tasarlanmıştır. Şehrin tiyatro merkezi olan bölgede yer alan otel tıpkı bir tiyatro sahnesi gibi değerlendirilmiştir. Phillipe Starck restorandan lobiye inen merdiveni sahneye çıkılan bir merdiven gibi düşünmüş, 'Hayatında bir kez de olsa insanlar bu merdivenden inerken kendini bir star gibi hissedebilsin' diye yorumlamıştır. Ayrıca merdiven işlevinden öteye geçerek dinamik görünümüyle heykelsi bir duruşla mekânın ana öğesi haline gelmiştir, (Resim 5.9).



**Resim 5.9 :Paramount Oteli-Lobiye inen merdiven
(Kaynak: www.esto.com)**

Asma kat

Mekan gereksiniminin olduğu durumlarda iç mekan kurgusu içinde yapılan eklerden biride asma katlardır. “Mevcut biçimlerin korunması ve yeni işlevlere uyumlanarak kullanılması durumunda, tasarımın üç boyutluluğu unutulmamalıdır; çünkü mevcut yapıda, açıklıkların yükseklik ve oranları, tavan yüksekliği ile bağlantılı biçimde düşünülmüştür. Bu nedenle asma katlar veya yeni bölüntülerle hacim değişikliklerinde oranlar bütünüyle değişmektedir.”¹

Örnek 1: Endüstriyel Yapı-Sumahan on The Water Oteli

19 yy. sonlarında Osmanlı Sanayi Mimarisinin son devir örneklerinden olan bu yapı grubu Çengelköy’de boğazın kıyısında bulunmaktadır. Bu yapı grubu ambar, kireç ve taş ocakları, vejetalin yağı, briket kömür ve Suma* fabrikası gibi birçok çeşitli işlev için kullanılmıştır. Belgelere dayanan ilk tarihi 1875 olan binaların eski tapu kayıtlarında II. Sultan Mahmut (1808–1839), I.Sultan Abdülmecit (1839–1861) ve Bezm-i Alem Valide Sultan Vakıflarından geldikleri görülmektedir. Yapı 2005 yılından itibaren otel olarak yeniden kullanılmaya başlanmıştır, (Resim 5.10).



Resim 5.10:Sumahan oteli
(Kaynak: www.designer.com)

¹ Ahmet ERSEN, “Yeniden İşlevlendirilen Tarihi Yapılar, Modern Ekler ve Çağdaş Tasarım”, **Arredemento Dekorasyon Dergisi**, Mayıs:37 1992, s.105

* Kuru ve yaş üzüm ispirosunun (Suma), anason tohumu ile ikinci defa damıtılmasından elde edilen bir damıtık içki olarak tarif edilebilir. Kuru veya yaş üzümünden ilk çekilen distilat, rakının özünü teşkil etmektedir. Sumayı ham rakı olarak kabul edebiliriz.

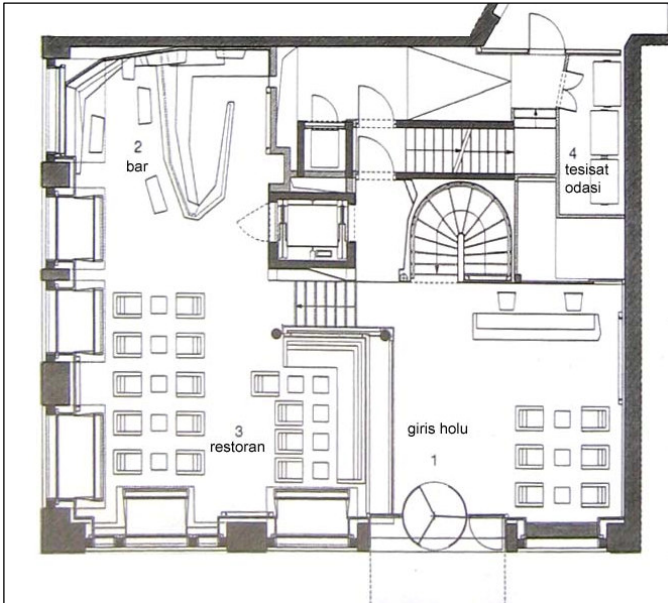


Resim 5.11: Sumahan Oteli-Asma katlı süit oda
(Kaynak: www.dexigner.com)

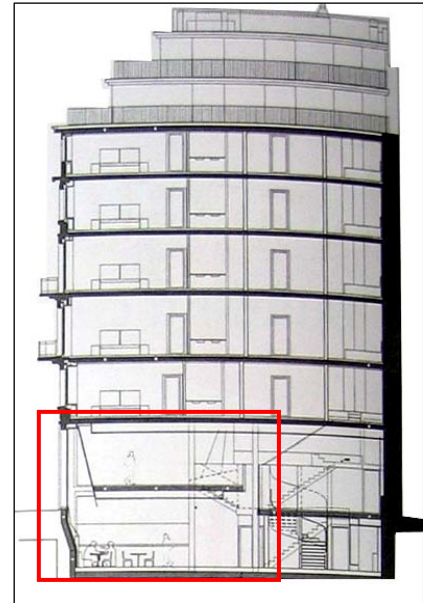
Cephe düzenine sadık kalınarak yeniden inşa edilen yüksek tavanlı yapıda süit oda için alan ihtiyacı asma kat kullanılarak iki katlı olarak çözülmüştür. Asma kat kısmında yatma eylemi, alt katta ise dinlenme ve çalışma eylemleri yer almıştır, (Resim 5.11).

Örnek 2: Konut-Lucerne Oteli

İsviçre'nin Lucerne kent merkezinde 1907 yılına ait olan eski bir evi, Fransız mimar Jean Nouvel otele dönüştürmüştür. Jean Nouvel mal sahibi Urs Karli'nin işbirliği ile özgün bir otel yaratmıştır, (Şekil 5.4–5.5).

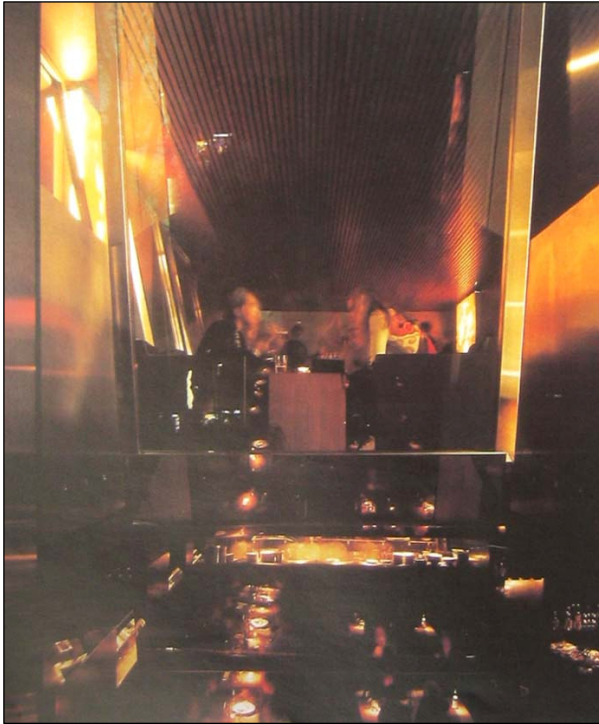


Şekil 5.4: Lucerne Oteli giriş kat planı
(Kaynak: MD, 'Butik Oteller' 2005,Sayı 03,s.84–87)

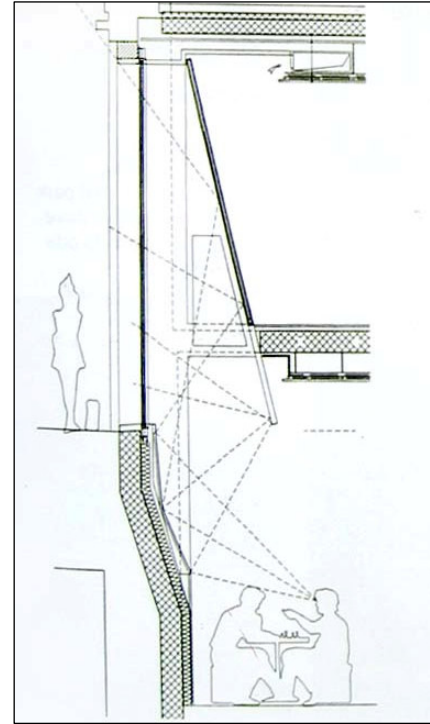


Şekil 5.5: Lucerne-Kesit görünüşü

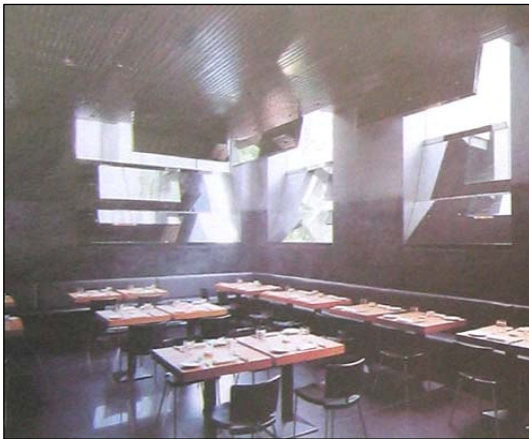
Mimar alan kazanmak için bodrum katı restoran olarak değerlendirmiş, bodrum katı adeta bir üst kata taşımıştır. Bodrum katla giriş kat arasında bir asma kat yaratmış, pencerelere yerleştirdiği açılı aynalarla gün ışığını ve dış mekanı görsel olarak içeri almıştır, (Resim 5.12–5.14),(Şekil 5.6).



Resim 5.12: Lucerne oteli
Alt ve üst kat restorandan görünüm
(Kaynak: MD, 'Butik Oteller',s.84)



Şekil 5.6: Lucerne Oteli-Alt Kat Restoran
Açılı aynalarla gün ışığı içeri alınmış
(Kaynak: MD, 'Butik Oteller',s.87)



Resim 5.13-5.14: Lucerne Oteli-Alt kat-Restoran (Kaynak: MD, 'Butik Oteller', s.84-87)

5.3.2. Taşıyıcı Sistemler (Strüktürel Elemanlar)

Otel olarak dönüşümüne karar verilen yapının eğer strüktürel yapısı sağlam ise herhangi bir müdahale yapılmadan dönüşüm sağlanabilir. Ancak taşıyıcı sistem yıpranmış ise gerekli güçlendirmeler veya duruma göre yeni işlevin gerekleri doğrultusunda yeni strüktürler oluşturulabilir. Burada bahsedilen

taşıyıcı sistemler düşey ve yatay taşıyıcı elemanlardır yani bir yapının kendi üzerine gelen yükleri taşıyan ve yapının aslını oluşturan kolonlar, perdeler, kirişler, döşemeler, vs.dir.

“Orijinal binada, yılların getireceği yıpranma nedeniyle ciddi strüktürel sorunlar çıkması son derece olağandır. Bu durumda, yeni fonksiyon organizasyonunun getirdiği apayrı bir düzen içinde, alt strüktür sistemi şekillendirilir.”¹

Örnek 1: Harikzedegan (Tayyare) Apartmanları-Ramada Otel

“1918 yılında Cibali-Fatih-Altınmermer semtlerinde çıkan bir yangın sonucunda, evsiz kalan aileleri barındırmak için yapılan ve ‘Harikzedegan (yangına uğrayanlar) Apartmanları’ olarak anılan yapılar Cumhuriyet’in ilanından sonra, Tayyare Cemiyeti’ne bağışlanmış, önceleri ‘Tayyare Apartmanları’ adıyla anılan yapılar daha sonra ‘Türk Hava Kurumu Apartmanları’ adını almıştır,”² (Resim 5.15).

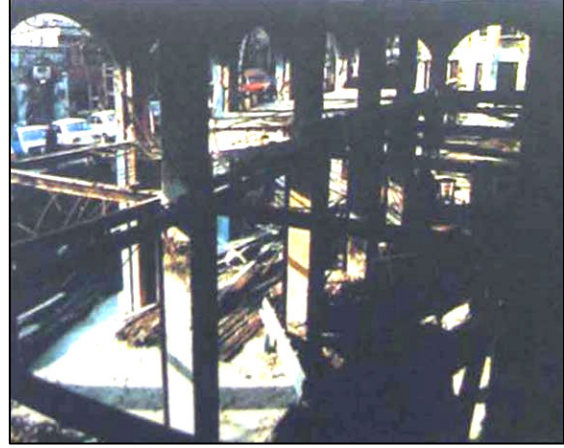


Resim 5.15: Harikzedegan (Tayyare) Apartmanları
(Kaynak: www.archmuseum.org)

¹ Aylin Havva ÖTER, **Kullanım Dışı Kalmış Binaların Dönüştürülmesi Sorununa İlişkin Bir Deneme**, s.28

² **Yapı Dergisi**, Yapı-Endüstri Merkezi, Sayı: 75, İstanbul

İstanbul'da ilk betonarme yapılar olma özelliğini gösteren bu yapı kompleksinin otel olarak yeniden kullanımında mevcut strüktürel sistemde yıpranmış çelik profiller yenileriyle değiştirilmiş, gerekli sağlamlaştırma ve güçlendirme işlemleri yapılmıştır, (Resim 5.16)



Resim 5.16: Harikzedegan Apartmanları-Mağazalar Bölümünün takviye çelik hazırlıkları
(Kaynak: "Mevcut Binaların Lüks Otellere Dönüştürülme Olanakları ve Tasarlama Yaklaşımları", s.84)

Örnek 2: Endüstriyel Yapı-Sumahan on The Water Oteli

Tarihçesinden yukarıdaki örnekte bahsettiğimiz bu endüstriyel yapının otel olarak yeniden kullanımında strüktürel sistemde orijinal yapının karakterini yansıtması amacıyla tavanlarda çelik volta döşeme kullanılmıştır, (Resim.5.17).



Resim 5.17: Sumahan Otel-volta döşemeli oda
(Kaynak: Banu Apaydın Başa-2006)

5.3.3. Tamamlayıcı sistemler

Yeniden kullanımda yapının çevresiyle arasında bulunun ilişkiyi sağlayan ve yapı ile çevresi arasında bir denge sağlayan ara elemanlar bulunmaktadır. Bu ara elemanlar yeni sınırların tanımlandığı kapılar, pencereler, merdiven kuleleri ve açık alanlardaki sistemler olarak nitelendirilmektedir.

Otel dönüşüm projelerinde tamamlayıcı elemanların günün teknolojisine uygun şekilde ve otel olarak kullanılacak yapı için işlev gereklerine göre eski ile yeninin uyumunu da göz önünde bulundurarak aynı zamanda çevreyle bir iletişim aracı görevi de verilerek uygulandığı görülmektedir.

Örnek 1: Reklam Ajansı-St. Martins Lane Oteli

St.Martins Lane Oteli, 1960'lı yılların sonlarında inşa edilmiş, 1990'ların başına kadar bir reklam ajansı olarak kullanılmıştır. Butik Otel olarak yeniden kullanıma açılan yapının tasarımını Philippe Starck yapmıştır, (Resim 5.18).



Resim 5.18: St. Martins Lane Oteli Dış cephe görünümü
(Kaynak: www.stmartinslane.com)

Yapay aydınlatmanın özel bir anlam oluşturabilecek biçimde ele alındığı St. Martins Lane Oteli'nde, en ilginç mekanlardan biri otelin girişidir. Otele yüksekliği abartılmış bir döner kapı ile girilmektedir. Bir otelle ilk tanışmanın ve otelle ilgili ilk algı otelin giriş bölümü ile gerçekleşir. Bu nedenle otel girişleri mekansal nitelikleri ve donanımları bakımından otelin tasarım kimliğini yansıtan ortamlar olarak değerlendirilebilir, (Resim 5.19).



Resim 5.19: St. Martins Lane Oteli giriş kapısı
(Kaynak: www.stmartinslane.com)

5.3.4. Dolaşım (Yatay, Düşey)

Yeniden kullanılacak yapıda otel işlevinin getireceği organizasyon gereği birimler arası geçişleri kolaylaştırmak ve ulaşım hızını arttırmak için yeni dolaşım sistemleri uygulanması veya mevcut dolaşım sistemlerinin geliştirilmesi yapının hem işletme açısından hem de fiziksel açıdan verimli çalışması için gereklidir.

“Sirkülasyon ögesinin dönüştürme aracı olarak görevi, düşeyde ve yatayda hareket hızını arttırmak, platformlar arasında bağlantıları sağlamaktır.”¹

Dolaşım sistemlerinin geliştirilmesi veya yeni dolaşım sistemlerinin gerekliliği yeni malzemelerin ve yeni teknolojilerin kullanımını da beraberinde getirecektir. Bu sistemler aynı zamanda ek yapıların bağlantısını sağlayan veya ayrık mekanları birleştiren sistemler olacaktır. Otel olarak yeniden kullanımda en önemli konu ana öge olan odalara servisin düzgün bir şekilde yapılabilmesi için odaların açıldığı dolaşım sistemlerinin yani koridorların birbirine bağlantılı olması aynı zamanda güvenlik sistemleri açısından da ortak ve tek bir dolaşım alanından dağılım gerçekleştirilmesi olarak karşımıza çıkmaktadır.

Örnek 1: Sultanahmet Cezaevi-Fourseasons Oteli

1845 yılında, Sultan Abdülmecit'in isteği üzerine G. Fossati tarafından inşa edilmiş, ilk olarak 1877'de Meclis'i Mebusan olarak açılmıştır. Adliye sarayına dönüştürülen yapı Aralık 1933'te yanmış, daha sonra 1982 yılına kadar cezaevi olarak hizmet vermiştir, (Resim 5.20).

¹ A. Havva ÖTER, **Kullanım Dışı Kalmış binaların Dönüştürülmesi Sorununa İlişkin Bir Deneme**, s.



Resim 5.20: Sultanahmet Cezaevi-Fourseasons Oteli
(Kaynak: Yapı Dergisi, Haziran 1997, sayı 187,s.102-103)

Cezaevi otele dönüştürülürken, beş yıldızlı otel standartları göz önünde bulundurulmuştur. Bu nedenle tüm yatak odalarının aynı holden dağılması zorunluluğu ayrı ayrı blokların birbirine bağlanmasını ve geçiş sağlamasını gerektirmiştir. Bu bağlantı ve yatay sirkülasyon tüp geçit eklenerek sağlanmıştır, (Resim 5.21).



Resim 5.21: Bloklar arası yatay geçişi sağlayan tüp geçit
(Kaynak: Banu Apaydın Başa-2006)

Örnek 2: 19. yüzyıl sarayı- Palau de la Mar Otel-İspanya

“Deniz Sarayı” anlamına gelen Palau de la Mar Otel, İspanya’daki 19. yüzyıl sarayının dönüştürülmesiyle ortaya çıkmış, tüm tasarımlar Hospes Tasarım Ekibi tarafından gerçekleştirilmiştir, (Resim 5.22).



Resim 5.22: Palau de la Mar Otel-İspanya
(Kaynak:www.hotelbuild.com)

Lobideki mevcut çift merdiven, binanın görkemini vurgulayacak şekilde yeniden değerlendirildiği, iki merdiven arasındaki alanın yatay sirkülasyonu, merdivenlerin ise oda katlarına dikey ulaşımı sağladığı görülmektedir, (Resim 5.23-5.24).



Resim 5.23-5.24: Palau de la Mar Otel-Lobideki mevcut çift merdiven yeniden değerlendirilmiş (Kaynak:www.hotelbuild.com)

5.3.5. Mekan Düzenlemeleri

Otel olarak yeniden kullanılacak yapının mekan düzenlemesinin otel işlevinin gereklerine bağlı verilere dayanarak yeniden yapılması kaçınılmazdır. Bu düzenleme, mekanı sınırlayan yüzeylerin düzenlenmesi ile gerçekleşir. Gerek var olan sınırları değerlendirerek gerekse düşeyde ve yatayda yeni sınırlar oluşturularak mekan kurgusu sağlanır. Bu sınırlar çok parçalı değişik boyutlu, farklı yükseklikte ki bölücüler ile kot farklılıkları yaratan yüzeyler, döşemeler, tavan ve mekan örtüsü olarak tanımlanabilir. Ayrıca, taşıyıcı görevi olan kolonlar (birbiri ardına dizilmiş), aydınlatma düzeni, döşemede ki malzeme farklılıkları ile oluşturulan sınırlar, donatılar hatta merdivenlerde sınırlara örnek olabilir.

“Mekan düzenlemesini mekanın temel işlevine ve bu işlevin anlamına bağlı olarak,

- a. taban alanı biçimi, geometrisi ve iç mekanın yapısal dokusu
- b. iç mekanın sınırlarının geometrisi, işlevsel gözenekliliği
- c. süsleme anlayışının temel değerleri ve geometrisi
- d. donatı ve ekipmanının düzeni, geometrisi ve stili belirler”¹

Bu durumda, yukarıdaki maddelerden de anlaşılacağı gibi otel olarak yeniden düzenlenecek yapılarda dikkat edilmesi gereken öncelikli olarak otel işlevinin mekansal anlamda mevcut yapıya uygun olup olmadığının denetlenmesidir. Daha sonra otelin temel birimi olan oda için gerekli mekanların denetlenmesidir. Örneğin otel odaları geniş mekanları bölerek oluşturulduğu gibi oda tiplerine göre küçük mekanlar birleştirilerek de (süit odalar gibi) oluşturulabilir. Ayrıca otel odası kadar önemli olan ve mekan biçimlenmesine etki eden unsur da banyolardır. Otel odası için yapılan bölüntüler odaların kendi içinde de ayrıca banyolar için bölünmesini gerektirir.

¹ Şengül ÖYMEN GÜR, “**Mekan Örgütlenmesi**”, Gür Yayıncılık, Trabzon 1996, s.57

Bununla birlikte, genel kullanım alanları, özel fonksiyonlar ve gereksinimler içinde büyük alanlara; (toplantı mekanları, balo salonları, konferans salonları, lokantalar, lobi ve dağılım holleri gibi) ihtiyaç duyulmaktadır. Bu durumda mekanların birleştirilmesi söz konusu olmaktadır.

Mekansal düzenleme uygulamalarında önemli olan bir işlevin diğerini rahatsız etmeden mekanın düzenlenmesi ve özellikle mimari değeri olan yapılarda orijinal mekan algısının devamı için mevcut yapının kendine has özelliklerini geri planda bırakmayacak şekilde bir yaklaşım göstermek gerekmektedir.

Örnek 1: Dominik Rahibe manastırı-Hospes Amerigo Oteli

İki yapının birleştirilmesi ile dönüştürülen Dominik Rahibe Manastırı Hospes tasarım ekibi tarafından otele dönüştürülmüştür, (Resim 5.25). İki yapı arasındaki dar sokak ve orijinal pasaj şimdi ana giriş olarak kullanılmaktadır. Ayrıca binalar arası geçişin sağlandığı kütle camdan tasarlanmış, böylelikle hem atriyumdaki gün ışığından yararlanılmış hem de eski yeni karşıtlığı ortaya konarak mekan geçişinde görsel süreklilik sağlanmıştır, (Resim 5.26).



Resim 5.25: Hospes Amerigo Oteli
(Kaynak: www.arcspace.com)



Resim 5.26: Hospes Amerigo Oteli-Ana Girişi
(Kaynak: www.arcspace.com)

Hospes Amerigo Oteli'nin iki farklı restoranında tam ve yarı bölücüler kullanılmıştır. Restoran içinde kullanılan yarı bölücüler sessel ve görsel olarak tam anlamıyla ayırıcı görev yapmadığı halde mekan içinde insanlar arası etkileşime sınır getirmiş, mekan içinde mekan yaratılmak istenmiştir, (Resim 5.27). Diğer restoranda ise dolu bölücü elemanlar kullanarak mekanlar tamamen birbirinden ayrılmış, görsel, sessel ve kokusal olarak kesin sınır konulmuştur, (Resim 5.28).



**Resim 5.27: Hospes Amerigo Oteli
Yarı bölücü kullanılan restoran
(Kaynak: www.hotelbuild.com)**



**Resim 5.28: Hospes Amerigo Oteli-Tam bölücü kullanılan restoran
(Kaynak: www.hotelbuild.com)**

Örnek 2: Büyük Efes Otel- Swissotel The Grand Hotel Efes, İzmir

Emekliği Sandığı'na ait olan otel 1950'lerde Paul Bonatz tarafından tasarlanmış, ilk proje 1960'larda mimar Fatih Uran tarafından yeniden ele alınarak inşa edilmiştir. 2003 yılında ise Has Mimarlık tarafından kütlelerine ve cephe karakterine müdahalede bulunulmadan, otel yapılarındaki çağdaş teknolojiler ve işletme sistemleri dikkate alınarak yeniden tasarlanmıştır, (şekil 5.7).

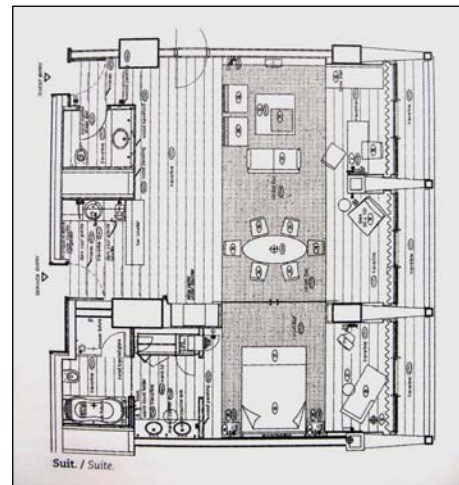


Şekil 5.7: Swissotel The Grand Hotel Efes
(Kaynak: Yapı Dergisi 266,Ocak 2004)

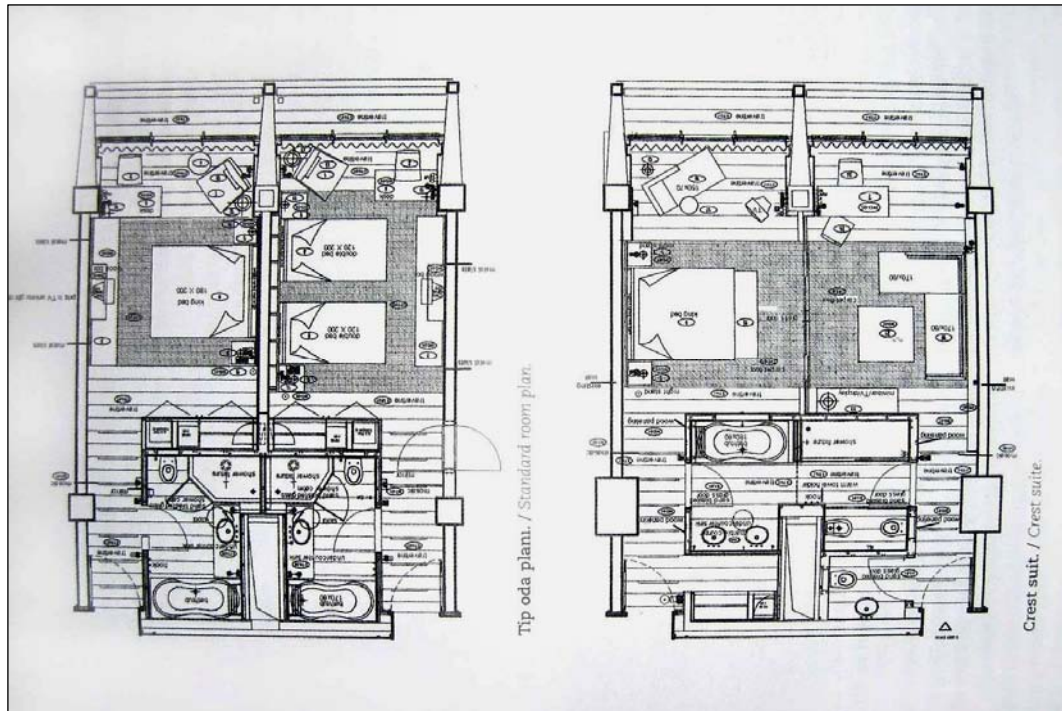
Yapıların yeniden kullanımının temelinde değişim olduğunu, fonksiyonel ve fiziksel eskime sonucu bu değişimin gerçekleştiğini ayrıca yapıların binalardaki teknik donatılarının (geleneksel bürodan bilgisayarlı sisteme geçiş) ve yapı fiziği şartlarının (doğal havalandırmadan klima sistemine geçiş) gibi teknik gelişmeler sonucu yetersiz kaldığını daha önce belirtmiştik. İşte bu noktada Büyük Efes Oteli yenileme projesini bu durumu anlatan bir yeniden kullanım örneği olarak gösterebiliriz.

Otelin odalarına işletmeciler kuruluşun da isteği üzerine, esnek bir mekan düzeni getirilmiştir. Odalar gerektiğinde bölünerek veya birleştirilerek, küçük süitlere, küçük süitler büyük süitlere, büyük süitler kral dairesine dönüşebilmektedir, (Şekil 5.8-5.9).

Şekil 5.8:
Swissotel The Grand Hotel Efes
Süit oda planı



(Kaynak: Yapı Dergisi-266,Ocak 2004)



Şekil 5.9: Swissotel The Grand Hotel Efes Standart oda ve büyük süit oda planları
(Kaynak: Yapı Dergisi-266,Ocak 2004)

5.3.6. Malzeme Kullanımı ve Teknik Sistemler

Yapıların yeniden kullanımında ön plana çıkan çağdaş malzeme ve teknolojiye dayalı çözümlerdir. Mekansal dönüşümde yapının tümü üzerinde etkili olan yeni malzeme ve yeni teknoloji kullanımı çağın gereği olan bir durumdur.

“Mekanın tanımlanmasında biçim, malzeme sayesinde rolünü oynayabilir. Malzeme aynı zamanda, sembolik bir anlam da taşır. Bir yerin görkemli ya da mütevazı, özel ya da genel, geçici ya da sürekli, bitkisel ya da madensel, doğal ya da yapay bir karışım olup olmadığını gösterir. Malzemeler bu yönleriyle çağrışım yüklüdür.”¹

¹ A. Havva ÖTER, **Kullanım Dışı Kalmış binaların Dönüştürülmesi Sorununa İlişkin Bir Deneme**, s.

“Değişik sektörlerde toplumda geçerli olan teknik düzeyin yaygınlaşması ve birbirini etkilemesiyle oluşan teknoloji düzeyi toplumların yaşamını etkiler ve belirler. Teknolojinin gelişmesi, bir bakıma insanlığın evrimini sağlar.”¹

Teknoloji düzeyinin olağanüstü bir ivmeyle yükselişi, otellerde de etkisini göstererek gereksinim duyulan çok sayıda yüksek yaşam standardının sağlanmasını gerektirir. Günümüzde iyi bir otel, öncelikle fiziksel konfor ve güvenlik açısından otomasyon ve mekanik sistemlerin kullanımı ile uygun fiziksel şartları sağlamalıdır. Aydınlatma, iklimlendirme, yangın-can güvenliği, haberleşme, bina otomasyon ve bina yönetim sistemleri gibi teknolojik sistemler mekansal dönüşümde tasarımı etkileyen en önemli unsurlardır.

Teknolojinin tasarıma girdiği diğer bir nokta ise yeni malzemelerin kullanımınıdır. Mekansal dönüşümde yeni teknolojilerin kullanılması, yapım sisteminin ve donatının gereğinden kaynaklanmaktadır.

Yapıların yeniden kullanımında ön plana çıkan çağdaş malzemeler olan cam ve metal kullanımınıdır. “Çağımızın temaları olan uçuculuk, geçirgenlik, algıda süreklilik, hareketin gözlenebilmesi ve hareket-devinim aracılığıyla gerçekleşen olayın tesadüfi karşılaşmaların izlenebilmesi, binanın adeta bir reklam panosuna, bir televizyon ekranına dönüşmesi de cam malzemeyle ifade kazanır.”² Özellikle mekansal dönüşümlerde yapıda cam malzemenin kullanımı doğal aydınlatmayı, mekanlar arası görsel bağlantıyı ve mimari değeri olan yapılarda mevcut tasarımın ön plana çıkmasını sağlar.

Yeniden kullanımda çeşitli uygulama yöntemleri olduğundan daha önceki bölümlerde bahsetmiştik. Özellikle mimari değer taşıyan yapılarda yeni malzeme kullanımı ile eski yeni karşıtlığı yaratılarak eski ile yeni arasında bir ara kesit ortaya çıkmaktadır. Bu ara kesitler, mekan akışında sürekliliğin

¹ Utarit İZGİ, “**Mimarlıkta Süreç**”, YEM Yayın, Kasım 1999, s.134

² Doğan KUBAN, “**Mimarlık Kavramları**”, YEM Yayın, İstanbul 1992, s.24

sağlanmasına yardımcı olan yapının strüktürel sistemleri, sirkülasyon sistemleri veya yapının tamamlayıcı sistemleri olarak sayılabilmektedir.

Örnek 1: Endüstriyel Yapı-Sumahan On The Water Oteli

19 yy. ait Osmanlı dönemi yapısı olan otelin banyolarında mermer kullanımı ile Osmanlı hamamları anımsatılmak istenmiştir. Malzemenin sembolik anlamlar taşımasına iyi bir örnek olan Sumahan otelinin banyoları Marmara mermerinin kullanımı ile hamam şeklinde tasarlanmıştır, (Resim 5.29).



Resim 5.29:Sumahan Oteli-Hamam şeklinde tasarlanmış banyodan görünüm
(Kaynak: www.dexigner.com)

Örnek 2: Sultanahmet Cezaevi-Fourseasons Oteli

Tarihi değer taşıyan bu yapı kompleksinde binalar arası geçişlerde ve eklerde cam ve metal kullanımı ile eski yeni karşıtlığı yaratılarak eski ile yeni arasında çağdaş bir ara kesit oluşturulmuştur, (Resim 5.21).

BÖLÜM 6: OTEL OLARAK YENİDEN KULLANIM BAĞLAMINDA MEKANSAL DÖNÜŞÜMLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1. Otel olarak Yeniden Kullanım Bağlamında Mekan Kavramı

Yeniden kullanım, mekan tasarımı ve otel tasarımı, her biri başlı başına bir tez çerçevesinde ele alınabilecek potansiyele sahip konulardır. Bu tezde tümünün ele alınmasındaki amaç; otel yapılarının, tasarım olgusu açısından tasarımcıların mekansal anlamda kendilerini özgürce ifade edebildikleri evrensel yapılar olmasıdır. Ayrıca mimari kimlik arayışına zorlanan yapıların, mekan kavramının algılama ve anlamlandırılması açısından en iyi ifade edildiği yapılar; otel yapılarıdır.

Hız çağı olarak kabul edilen bu çağda tüketme olgusu beraberinde mimaride anlam ve beğeniyi de getirmiştir. Anlam ve beğenin bir deneyim haline gelen mimarlık üzerindeki en önemli yansımalarından biri; “mimari yapının kendinden sonra gelene olanak tanıma esnekliğini göstermesi”¹, mekanın değişken ve çok yönlü anlamlarına dikkat çekmesi açısından, **‘otel yapıları’**dır.

“Bir yapı türü olarak otel, dış dünyanın asimilasyonunu, yani bir anlamda ‘evcilleşmesini’ temsil eder. Bize ait olmayan bir dünya ile aidiyet ilişkisi kurmaya yardım eder. Klasik bir turizm sloganı haline gelen ‘kendini evinde hissetmek’ deyimini, bu yapı tipinin potansiyelini vurgular. Yerleşilen otel, geçiciliği önceden kabul edilmiş bir aidiyet ilişkisi doğurur. Bu nedenle; kaçınılmaz olarak konutun simülasyonudur. Küreselleşmenin en önemli ilkelerinden biri olan ‘mutlak aidiyet’ kavramının vazgeçilmez araçlarından biri otellerdir. ‘Hiçbir yere ait hissetmemek’ ile ‘her yere ait hissetmek’ kavramları eş anlamlı hale gelmekte; değişimin algı noktası fiziksel bağlamın dışına taşmaktadır. Bugünün otel odasından içeri adımımızı attığımızda, nerede

¹ Abdi GÜZER, “Yer Kavramına Kaşı bir Yapı: Otel”, **XXI Mimarlık Kültürü Dergisi**, Sayı 3 Temmuz-Ağustos 2000, s. 61

olduğumuzu anlamamız giderek güçleşmektedir. Öte yandan, 'yerellik' kavramının en çok temsil edilmeye çalışıldığı yapı türlerinden biri de otellerdir. Giderek turizmin öncelikli tüketim malzemesi haline gelen 'yerellik' kavramı, kimlik üretme işlevinin önemli bir malzemesidir. Kimlik, adeta yapının pazar değerini ve işletme verimliliğini etkileyen bir unsur olmaktadır.”¹

Her mekanın bir kimliği ve dili vardır. Ancak insanların mekanlara olan kavramsal yaklaşımları, algılama ve anlamlandırma tarzları mekanları farklılaştırır. Bu nedenle mekan, farklı kullanıcılar için çeşitlilik gösterir. Bu noktada otellerin hedef kullanıcıları önem kazanır ve otel mekanları hedeflenen kullanıcılara göre biçimlenir.

“Mekan, yeri oluşturmak üzere elementlerin üç boyutlu organizasyonunu gösterirken; karakter, yer kavramının en kapsamlı özelliği olarak genel atmosferi göstermektedir. Mekan ile karakter arasında bir ayırım yapmak yerine, bunların yaşayan mekan olarak bir kavramda birleştirmek mümkündür.”²

Bu nedenle mekan, içinde yaşayan, bir 'öz'ü içeren enerjik bir kurguya sahiptir. Yani, “yaşamın hareketi ve sürekliliği içinde anı yakalayan mekandır.”³

“Mekana geçiş, her defasında bir yolculuk kapısının aralandığı “an” olarak karşımıza çıkmaktadır.”⁴ Mekana ve mekandaki geçişleri ifade eden “an”ların toplamı, yolculuğu tanımlamaktadır. Bir kapı, pencere ve duvar gibi sınırlayıcı elemanlar ya da saçak, arkad, giriş, avlu, veranda, merdiven gibi alanlar arasındaki geçişler mekan yolculuğunun kurgusunu oluşturmaktadır.

¹ Abdi GÜZER, “Yer Kavramına Kaşı bir Yapı: Otel”, **XXI Mimarlık Kültürü Dergisi**, s.60

² Christian Norberg SHULZ, **Genius Loci Towards a Phenomology of Architecture**, Academy Pres, London- Işıl ÇAĞLAR, **Farklı Anlatım Tekniklerinde Mekana Geçiş**, İTÜ FBE Yüksek Lisans Tezi, 2002, s.1

³ Işıl ÇAĞLAR, **Farklı Anlatım Tekniklerinde Mekana Geçiş**, s.2

⁴ Işıl ÇAĞLAR, **Farklı Anlatım Tekniklerinde Mekana Geçiş**, s.VI

“Yol; içinden ya da üstünden herhangi bir şeyin aktığı yer'dir. Tanımında mekanın kendisi yer almaktadır. Yolcu ise yoldaki olarak görülmektedir. Yolculuk; bu kavramlar bütününde zincirin son halkasını oluşturan tanımdır. Yolculuk; zaman ve mekanın akması; belki ardı ardına belki ayırık akmasıdır.”¹

“Zamanın akıp gitmesi ile insanın yaşamı arasında uzanan bir yolculuktan bahsetmekteyiz. İnsan durduğu ve yürüdüğü anların tamamında bir mekan içinde yerini bulmaktadır. Bu içtenlik, mekanı; devamlı olarak değişen, açılıp bir başka mekana giderek ardında başka bir mekanı bırakmaktadır. Bir birim zaman önce onun için dış olan mekan iç olmakta ve ufukta tekrar başka bir mekana doğru yol almaktadır. Böylelikle zaman ile yaşam arasındaki buluşma mekanda gerçekleşmektedir.”²

Otel girişinden itibaren yolcu olarak nitelendirdiğimiz otel müşterisinin serüveni başlar. Otel müşterisine, giriş kapısından ana mekana kadar olan yolculuğunda otel mekanları hakkındaki ilk etkiyi, cephenin karakteri ve giriş kapısı verir. Ana mekan ise müşterinin otel hakkındaki izlenimini netleştirir.

“Mekanların tasarımında, ana(major) mekanlar, ikincil(minor) mekanlar, geçiş(transition) mekanlarını kapsayan hiyerarşik bir sistem oluşur. Ana mekanların tasarım özellikleri tasarıma hakim olur. İkincil mekanlar çoğu özelliklerini ana mekanlardan alırlar. Geçiş mekanları ise tüm tasarımı bir arada tutan yapıdır.”³ “Hem ayırımı hem bağlantıyı, hem farklılığı hem geçişi, hem sürekliliği hem kesintiyi, hem sınırı hem de geçişi sağlarlar.”⁴

¹ Işıl ÇAĞLAR, **Farklı Anlatım Tekniklerinde Mekana Geçiş**, s.VI

² Işıl ÇAĞLAR, **Farklı Anlatım Tekniklerinde Mekana Geçiş**, s.118

³ İnci ÖZYÖRÜK, **The Interface of Architectural Built Form and Urban Outdoor Space**, Thr Graduate School of Natural and Applied Sciences, ODTÜ Yüksek Lisans Tezi, Ankara 1995, s.63

⁴ V. Sirmen PERİNÇEK, **Kamusal Alan-Kamuya Açık Özel Mekan İlişkisinde Geçiş Bölgeleri**, İTÜ Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2003, s.35

Ana mekanlar, otelin genel tasarım kimliğini yansıttığı için, müşteriler üzerinde en etkili aynı zamanda otelin prestij mekanlarıdır. Bu mekanlar işlevsel ve sembolik bilginin ötesinde, farklı alan ve seviyeler arasında görsel bağlar sağlarlar.

Bir mekandan diğer mekana yapılan yolculuğun durakları geçiş mekanlarıdır. “İşlevsel ve sembolik rollere sahip olan geçiş mekanları, bağlantı sağladığı mekanların kimliklerini kaybetmemesi için gereklidir.”¹

Bir otelin ana mekanları aynı zamanda geçiş mekanları olabilmektedir. Müşteriyi resepsiyona, katlara, restorana ve diğer mekanlara yönlendiren mekanı, ana mekan olarak ifade etmek yanlış olmayacaktır. Çünkü bu mekanlar sadece dağılım ve yönlendirme mekanı değil, aynı zamanda sosyal ve genel kullanım mekanlarıdır. Müşteri bir otele girdiğinde öncelikle ana mekan ile karşılaşmaktadır. Daha sonra gitmek istediği yere yönlendirilmektedir. Bu anlamda nereye gitmek istediğine karar verdiği, otel hakkında genel bir fikre sahip olduğu, kullanım açısından ve binanın içinin işlevi ile ilgili bilgiler verilen, kısa yolculuğunda, bir soluk aldığı “an” olan mekandır. Bu nedenle otelin ana mekanları olarak nitelendirdiğimiz bu mekanlar otelin tasarım kimliğini yansıtan müşteriler üzerinde en etkili mekanlardır. Bu mekanlar geniş açıklıklar, giriş lobileri, atriyumlar vs. olarak örneklendirilebilmektedir.

Yapıların otel olarak yeniden kullanımında mekansal değerleri korumak açısından atriyumlar önemli bir yer tutmaktadır. Avrupa’da birçok yapı atriyumların kullanımıyla yeniden hayata döndürülmüştür. Yüksek şeffaf bir çatı ile örtülerek doğal ışıktan dolayı olarak yararlanmayı sağlayan bu mekanlar yapıların otel olarak yeniden kullanımında önemli bir tasarım olgusu olarak karşımıza çıkmaktadır.

¹ V. Sirmen PERİNÇEK, **Kamusal Alan-Kamuya Açık Özel Mekan İlişkisinde Geçiş Bölgeleri**, s.53

Ana mekanların aynı zamanda müşterilerin yönlendirildiği mekanlar olduğunu belirtmiştik. Bu yüzden bu mekanlar otel müşterileri tarafından okunabilir olmalıdır. Bu okunabilirlik işlevsel, görsel, sembolik anlamda mekanı farkında olunabilir ve müşteriler tarafından anlaşılabilir kılmalıdır.

Otele girişle başlayan yolculuk ana mekan da kısa bir solukla devam etmektedir. Ana mekanda ilk yönelilen alan genelde resepsiyon alanıdır. Resepsiyon, otelin beyni olarak kabul edilen yönetim mekanları yani ofisler, otelin kalbi olarak kabul edilen lobi ile ilişki içerisindedir. Bir otelin hem işletme açısından hem de mimari tasarım açısından başarısı resepsiyon, ofis ve lobi mekanlarının entegrasyonu ile doğru orantılıdır. “Otel lobileri insanların kentsel dış mekandan binaya geçişlerinde yarı kamusal olarak kullanılmaktadır. Bu mekanların kamusal yaşamdaki artan önemlerinin anlaşılmasıyla kentsel ve mimari tasarımda değişimler olmuştur.”¹

Otelin düğüm noktaları olan ofisler ve genel kullanım alanlarından sonra en önemli mekanlar otel odalarıdır. Otel odalarının konut karakteri taşıdığını daha önce belirtmiştik. Müşterilerin kendilerini evlerinde hissetmelerini sağlayan “ev gibi” mekan hissi ile oda biriminin tasarımı önem kazanmaktadır. Otel olarak yeniden kullanımda sözü edilen mekansal oluşum şemasında yer alan en önemli birim otel odasıdır. Otel odası yeniden kullanım için seçilen yapının uygun olup olmadığını belirleyen ana etkenlerden biridir.

Otel mekanları arasında süreklilik olmalıdır. Sözü edilen süreklilik biçim, renk, doku ile sağlanabilir. Mekan olarak oda birimleri ve genel kullanım alanları yani ortak mekanlar birbirinden ayrı olsa dahi bu mekanlar arasında bir süreklilik olmalıdır.

¹ V. Sirmen PERİNÇEK, **Kamusal Alan-Kamuya Açık Özel Mekan İlişkisinde Geçiş Bölgeleri**, s.64

Yapıların zamanla değişen kullanıcı ve kullanımlara cevap verecek şekilde esnek olmamasının işlev değişikliklerine neden olduğunu göz önünde bulundurduğumuzda otel yapılarının kendi içinde esnek mekanlar yaratması gerektiğini söyleyebiliriz. Çünkü otel yapıları diğer yapı türlerine göre kendi içinde belirli periyotlarda yenilenen yapılardır.

Otel yapıları belirli bir kullanıcıya hitap etmesine karşın milli, yerel ve aynı zamanda prestijli semboller işlevindedirler. Bu nedenle otellerin anlamlı bir yer haline gelmesi tasarımcıların ve işletmecilerin sorumluluğundadır.

Yapıların yeniden kullanım sürecinde, doğru mekanlar oluşturabilmek için, tasarımlarında fiziksel, anlamsal, yasal ve çevre düzenleme boyutları dikkate alınarak mekansal değişimler yapılması önemlidir.

6.2. Otel Olarak Yeniden Kullanım Örnekleri ve Değerlendirmeleri

Bu çalışmada, otel olarak yeniden kullanım bağlamında mekansal dönüşümlerle ilgili değerlendirme yapılabilecek üç örnek yapı seçilmiştir.

Bunlardan birincisi dünya literatürüne geçmiş olan Sultanahmet cezaevi bugünkü adıyla Four Seasons Oteli'dir. Bu yapı, hem tarihi bir yapı hem de eski İstanbul sınırları içerisinde yer alması açısından özgün bir örnek olması nedeni ile seçilmiştir.

İkincisi bir endüstri yapısı olan Sumahan On The Water Oteli'dir. Bu yapı ise bir endüstri yapısının mekansal dönüşümlerinin incelenmesi açısından ilginç bir örnektir. Aynı zamanda İstanbul'un en önemli yeri Boğaziçi'nde bulunmaktadır.

Üçüncü ve son örneğimizde daha önce iş merkezi olarak kullanılan bugün ise HİP (highly individual places) otel olarak nitelendirilen Sofa Oteli'dir. Bu yapının özelliği ise eski değil tam tersine yeni bir yapı olmasına karşın

yeniden kullanıma zorlanmış olmasıdır. İstanbul'un en lüks semtlerinden birinde ve kent merkezinde olması açısından değişik bir örnektir.

Örneklerin tercih edilmesine dayanak olan en büyük etken, otellerin uluslararası mimarlık ortamında başarılı sayılmalarıdır. İstanbul'dan seçilmiş olmasının başlıca nedeni ise; tarihi geçmişi açısından dünyanın sayılı başkentlerinden biri olan bu kentte, Türkiye turizminde giderek artan yatak gereksinimine cevap verebilecek nitelikte birçok yapının bulunmasıdır. Ayrıca İstanbul kentinde otel olarak yeniden kullanıma uygun yapıların, işletme açısından birçok farklı tür, sınıf ve büyüklüklere sahip olmasının yanı sıra yeniden kullanım türü açısından da çeşitlilik göstermesi kenti bu anlamda önemli kılmaktadır. Bugüne kadar yapıların yeniden kullanımı açısından en fazla uygulamanın yapıldığı yer olan İstanbul kenti, ileride bu alanda öncü ve yol gösterici bir kent olabilecek potansiyele sahiptir.

Bu bağlamda seçilen örnekleri irdelerken önceki bölümlerde yapmış olduğumuz araştırmaların yardımıyla izlenecek yöntem için şu ana hususları baz alacağız:

a. Yapının Tarihçesi ve Yapı Hakkında Genel Bilgi:

Mevcut yapının tanımlanması yani yapım yılı, yapım amacı, bugünkü durumu, binaya önceden önerilmiş ve uygulanmış işlevler, kısaca binanın özet haline getirilmiş cetvelinin oluşturulması

b. Yapının Otel İşlevine Uygunluğunun Denetlenmesi:

Yapı niteliklerinin belirlenmesi kısaca mekân analizi, mimari kimliği, yapım teknikleri, form ve malzeme özellikleri dikkate alınarak yapıya verilen işlevin uygunluğunun değerlendirilmesi. Bu değerlendirmeler;

- Konum olarak uygunluk
- İşletme açısından uygunluk
- Strüktürel açıdan uygunluk
- Sirkülasyon açısından uygunluk
- Mekansal açıdan uygunluk olarak yapılacaktır.

c. Yapının Mekansal Dönüşümü ile İlgili Değerlendirme Sonuçları

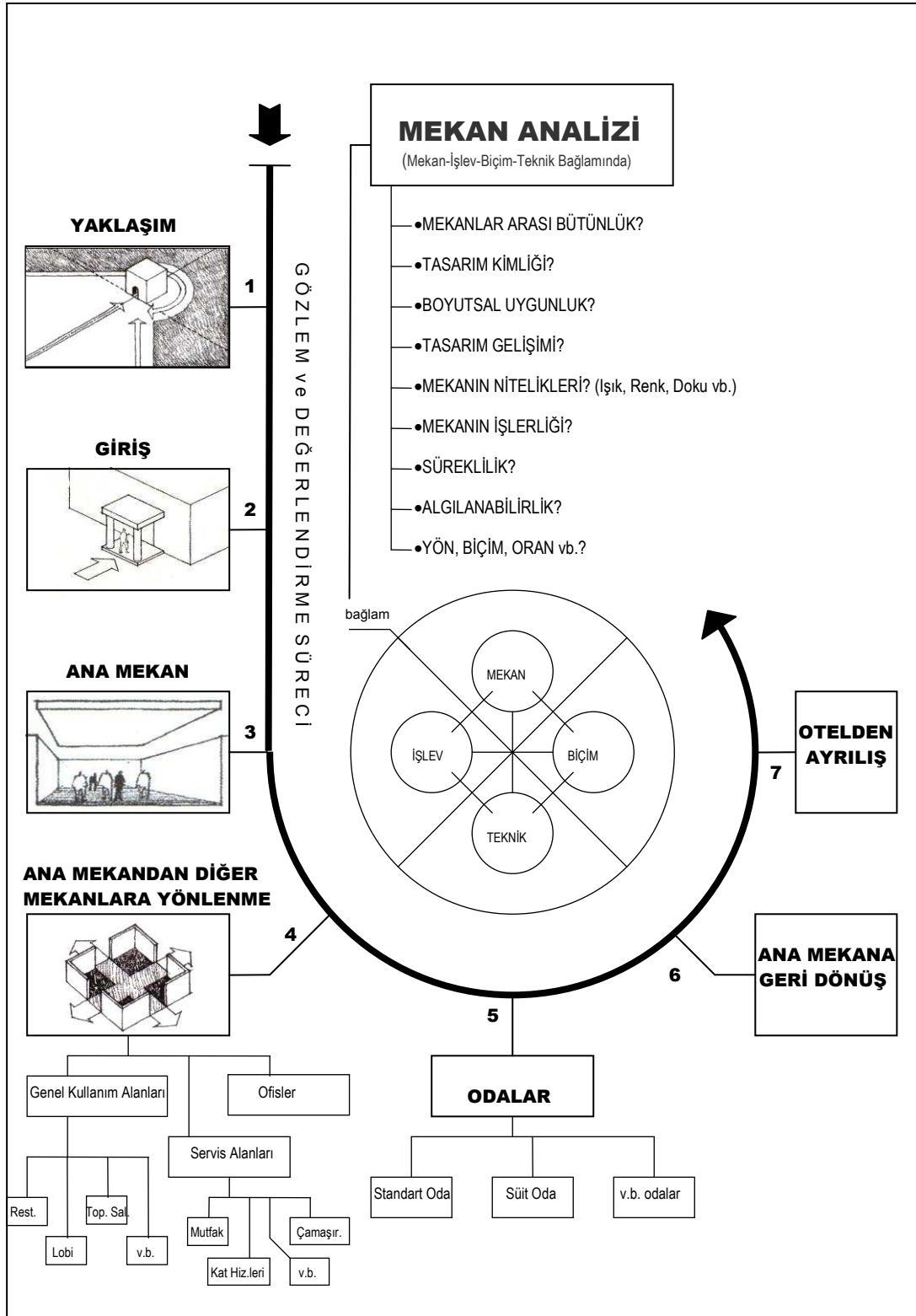
Bu madde ile ilgili değerlendirme sonuçları dolaşarak gözlem yoluyla bilgi toplanması ve buna göre yorumlanması şeklinde olacaktır. Otelin bulunduğu çevreden başlayarak girişine, ana mekanlarından yardımcı birimlerine kadar otel yapılarının tümü gözlemlenecek, otel ile ilgili uzman kişilerle görüşülecektir. Yapılan mekan analizi ile yeniden kullanımın sonuçları hakkında bir rapor sunulacaktır.

Yapılacak olan bu çalışmayı uygun bir bağlama oturtmak için ise otel olarak yeniden kullanımda mekansal oluşumların algısal (*fiziksel elemanların zaman içinde ardışık olarak deneyimlenmesi yoluyla duyuşsal algılama ve tanıma*¹) ve kavramsal (*binanın elemanları ve sistemleri arasındaki düzenli ya da düzensiz ilişkilerin kavranması ve uyandırdıkları anlamlara karşılık verilmesi*²) bağlamda mekana yaklaşma ve uzaklaşma, giriş ve çıkış, mekanların düzeni boyunca hareket, mekanların işlerliği ve içlerindeki eylemler, tasarım kimliği, mekanlar arası sürekliliği (biçim, renk, doku açısından), mekan tasarımının gelişimi, ışığın, rengin, dokunun, manzaranın ve sesin nitelikleri, mekanın imgeleri, örüntüleri ve işaretleri hakkında genel bir bakış sunulacaktır.

Seçilen örneklerin mekan analizini yaparken yapıların otel olarak yeniden kullanımlarını mekansal bağlamda, en doğru şekilde anlayabilmek için izlenecek yöntem (yol) aşağıda hazırlanan şemadaki gibi özetlenmektedir, (Şekil 6.1).

¹ Francis D.K. CHİNG, **Mimarlık, Biçim, Mekan ve Düzen**,s.XI

² Francis D.K. CHİNG, **Mimarlık, Biçim, Mekan ve Düzen**,s.XI



Şekil 6.1: Uygulanacak saha çalışmasının şematik özeti
(Kaynak: Bu şema, "Mimarlık, Biçim, Mekan ve Düzen", "Building Type Basics For Hospitality Facilities", "Building Maintenance and Preservation" adlı kaynaklar ve tez danışmanım Prof. Cengiz Eren'in verdiği bilgiler baz alınarak hazırlanmıştır.)

6.2.1. FOUR SEASONS OTELİ-(Sultanahmet Cezaevi)

a. Yapının Tarihçesi ve Yapı Hakkında Genel Bilgi

Yapı, Eminönü İlçe'sinin Sultanahmet semtinde Ayasofya müzesi, Sultanahmet camisi, Mimar Sinan Haseki Hamamı (Ayasofya Hamamı), Padişah Türbeleri, gibi taşınmaz kültür varlıkları sınıfına giren yapılarla aynı çevrede bulunmaktadır, (Resim 6.1).



Resim 6.1: Four Seasons Otel'i'nin genel görünümü
(Kaynak: "Cezaevi'nden Otel'e", Yapı Dergisi, s.93)

"Sultanahmet cezaevi; İstanbul'da çağdaş anlamda yapılmış ilk hapisane binasıdır. Girişin üzerinde yer alan "Dersaadet Cinayet Tefikhanesi 1337" şeklindeki kitabede belirtilen tarihe göre 1918/1919 yılında yapılmıştır. Binanın mimarı kesin olarak bilinmemekle beraber kimi metinlerde Mimar Kemaleddin Bey'in bazılarında da Mimar Vedat Tek'in adlarından söz edilmektedir. Ancak dönemseller bir takım benzerlikler nedeniyle anılmakta olup kesin bir belgeye rastlanmamıştır."¹

¹ Özgür ÖZKAN, **Mevcut Binaların Lüks Otellere Dönüştürülme Olanakları ve Tasarlama Yaklaşımları**, s.55

Tarihte, Bizans İmparatorluğu'nun başkenti olan Byzantion'in ilk saray kompleksi sınırları içinde yer alan ayrıca literatürde, İmparator evi, büyük saray gibi isimlerle anılan bu yapı, Daphane, Mgnaura ve Khalke gibi eklerle büyüterek geniş bir alana yayılmıştır.

“Uzun yıllar bakımsız bırakılan ve hatta bazı yapı bileşenlerinin sökülerek başka yapılarda kullanıldığı Büyük saray, 1400'lü yıllarda bir harabe haline dönüşmüştür. Şehrin, 1453'te Türkler tarafından fethinde ise çeşitli yayınlarda Büyük Saray kompleksi'nin bir bölümünün kullanıldığı, 19. yüzyılın başlarında ortadan kalktığını belirtmektedir. Türk yönetimi altında 1845 yılında –anılan parsel üzerinde- Darülfünun binası inşaatına başlanmış ve bina, ilk olarak, 1877'de Meclis'i Mebusan olarak açılmıştır. Bir süre sonra Adliye Nezareti'ne ve son olarak Adliye Sarayı'na dönüştürülen bina, Aralık 1933'te yanmıştır, (Resim 6.2).”¹



Resim 6.2: Cezaevi binası ilk olarak Meclis'i Mebusan olarak açılmış

1970'lere kadar cezaevi olarak kullanılan yapının içinde 1935'lerde yapılan kazılarda büyük bir avlu akıntısı ile onu bezeyen döşeme mozaiği bulunmuş ve daha sonraları burası Mozaik Müzesi olarak hizmete açılmıştır. 1991 yılında Sultanahmet Turizm A.Ş. ile Turizm Bakanlığı arasında yapılan ön sözleşmenin yapılmasının ardından rölöve çalışmalarına başlanmıştır.

¹ Yalçın ÖZÜEKREN, “Cezaevi'nden Otel'e”, *Yapı Dergisi*, Yapı-Endüstri Merkezi, Sayı: 187, İstanbul, Haziran 1997, s.94-95

“Rölöve ve restitüsyon projeleri ertesinde Anıtlar Yüksek Kurulu’nun ‘*dış çeperleri korunarak içeride istenilen değişikliklerin yapılabileceği*’ kararı doğrultusunda 31.12.1992 tarihinde yapım izni alınmıştır.”¹

Otelin projesi, Mimar Yalçın Özürken tarafından hazırlanmıştır. Ancak, Four Seasons Otel İşletmesiyle anlaşılması sonucu otel işletmesinin standartlarına göre değişikliklerin yapılması gerekmiştir. Otelin iç mimari projeleri Metex Design Group, Sinan Kafadar tarafından, statik projeleri Yapı Teknik Ltd. Şti. ve Prof. Dr. Kaya Özgen tarafından, tesisat projeleri Çilingiroğlu Ltd. Şti. tarafından, elektrik projeleri Elsan, peyzaj tasarımı da DS Mimarlık tarafından yapılmıştır.

1980’li yıllara kadar cezaevi olarak hizmet veren bu yapı grubu neo-klasik tarzda tasarlanmıştır. Sultanahmet Cezaevi’nin yeniden işlevlendirilmesiyle Four Seasons Oteli 1996’da hizmete girmiştir. Otel işlevi verilme kararı ile yapılan çalışmalar sonucu yapının özgün durumundan çok şey kaybettiği belirlenmiştir, (Resim 6.3-6.6).

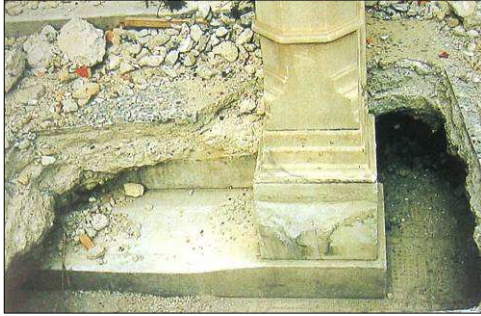


Resim 6.3: Gözetleme Kulesi'nin pencere ve kapıları örülerek kullanım dışı tutulmuş
(Kaynak: “Cezaevi’nden Otel’e”, Yapı Dergisi, s.95)



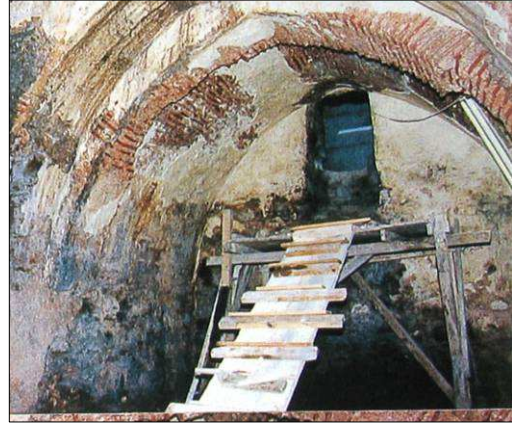
Resim 6.4: Bazı pencere ve kapı boşluklarının tümü ya da bir bölümü kapatılmış
(Kaynak: “Cezaevi’nden Otel’e”, Yapı Dergisi, s.93)

¹ Abdullah TAŞDEMİR, “İstanbul’da Kent Oteline Dönüştürülmüş Tarihi Yapıların, Örnekler Üzerinden Uygunluklarının İrdelenmesi”, s.75



Resim 6.5: Eklenti ve değişikliklerden bazıları bina grubunun özgünlüğüne zarar vermeyen nitelikte

(Kaynak: “Cezaevi’nden Otel’e”, Yapı Dergisi, s.96)



Resim 6.6: Sondaj çalışmaları sonrasında antik kalıntılar açığa çıkarılmış

(Kaynak: “Cezaevi’nden Otel’e”, Yapı Dergisi, s.97)

b. Yapının Otel İşlevine Uygunluğunun Denetlenmesi

Yapı, tarihi yarımada da, Roma, Bizans, Osmanlı ve Türk etkilerinin bulunduğu, adeta bir uygarlık beşiği olan bölgede yer almaktadır. Bu nedenle ve diğer tarihi alanlara yakınlığı açısından yapı stratejik bir konumda bulunmaktadır. Yapının ilgi çekici tarihi öyküsü de stratejik bu konuma eklenince turizm açısından cazip hale gelmiştir. Bu durum otelin konumu bakımından Fred Lawson’un Tablo 5.1. deki “otel bölgesinin gereksinimleri”nde ortaya konan kilit faktörlere göre avantaj sağlamaktadır.

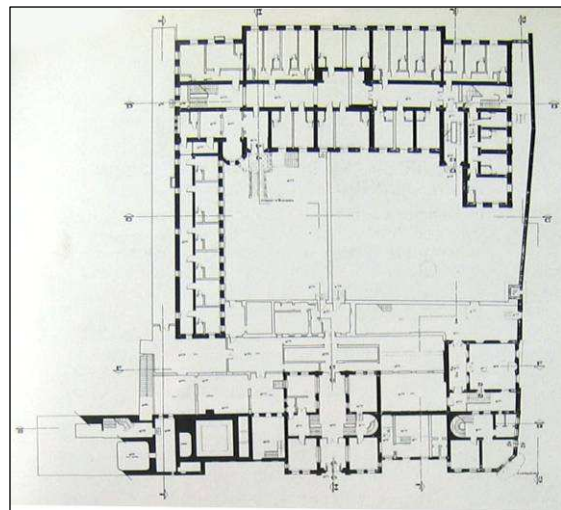
Otel konumu bakımından Sultanahmet semtinde tarihi ve kültürel yerlere yakın bir turizm merkezidir. Otel çevresinde farklı tür ve sınıflarda oteller vardır. Buna göre değerlendirildiğinde yapının otel olarak yeniden kullanımının konum açısından uygun olduğu görülmektedir. Ayrıca otelin bulunduğu bölge itibarıyla otele hava, deniz ve demiryolu bağlantıları ile ulaşım avantajı bulunmaktadır. Ancak tüm bunların yanında otele ait bir otoparkın olmaması konum açısından olumsuzluk yaratmaktadır.

Hapishaneden kalan mevcut kabuk ve hapishane kullanımının izlerini taşıyan çevre ile otele dönüştürülen yapı yeni bir kimlik yaratmıştır. Turizmin giderek

öncelikli tüketim malzemesi haline gelen kimlik kavramı, tarihi ve mimari özelliği olan yapılarda öne çıktığı için müşteriler için özel bir tercih nedeni haline gelmektedir. Bu durum 'Deluxe' standartta bir otel olarak hizmet veren işletme açısından avantaj sağlamaktadır. Ancak bu tür de bulunan otellerde daha kazançlı olması için yer alması gereken alışveriş birimleri gibi birimler ve kamuya yönelik servis bölümleri bulunmamaktadır. Otelde toplam 203 personel çalışmaktadır. 65 odalı bir otel için bu sayı oldukça fazla görünmektedir. Ancak bu durum otelin Four Seasons Otel'ler zincirine bağlı olmasının bir gereğidir.

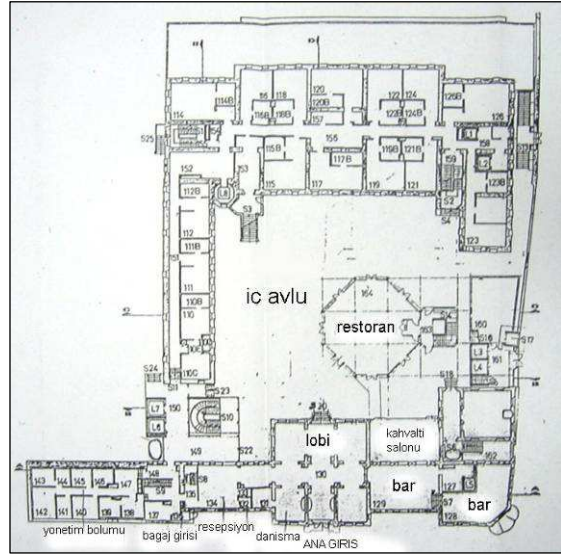
Cezaevinin otele dönüştürülme sürecinden önce Anıtlar Yüksek Kurulu'nca 1967 yılından itibaren çeşitli kullanım önerileri için almış olduğu kararlar doğrultusunda dış cephesi aynı kalmak şartı ile içeride uygun değişikliklerin yapılmasına izni verilmiştir. Bu doğrultuda değerlendirildiğinde yapılmış olan dönemin üslup, malzeme ve teknolojik özelliklerini taşıyan bölümlerin yıkılmadan kullanımı, niteliksiz eklerin temizlenmesi, yapının güçlendirilmesi, gerekli teknik ve donanımın hazırlanması dönüşüm öncesinde dikkate alınan konulardır.

Taşıyıcı sistem açısından tarihi yapı niteliğinde olmasından dolayı çeşitli sınırlandırmalar olması kaçınılmazdır. Ancak yığma sistem ile inşa edilmiş olan cezaevinin tekrar eden hücre tipinden dolayı taşıyıcı sisteminin odalar teşkiline uygunluğu otel olarak yeniden kullanımda kolaylık sağlamıştır, (Şekil 6.2), (Resim 6.7).



Şekil 6.2: Cezaevi-zemin kat
(Kaynak: "İstanbul'da Kent Oteline Dönüştürülmüş Tarihi Yapıların, Örnekler Üzerinden Uygunluklarının İrdelenmesi")

Hücrelerinin oran ve ölçüleri, 'koğuş' ünitesinin 'hücre' boyutuna getirilmesine ve her hücreye bir banyo eklenerek, oda birimine dönüştürülmesine olanak sağlamıştır, (Şekil 6.3). Ancak her odaya banyo eklenmesinde ortaya çıkacak yük artımından dolayı orijinal volta döşemeler betonarme döşemeyle değiştirilmiştir.



Şekil 6.3: Four Seasons Otel-zemin kat
(Kaynak: "İstanbul'da Kent Oteline Dönüştürülmüş Tarihi Yapıların, Örnekler Üzerinden Uygunluklarının İrdelenmesi",)



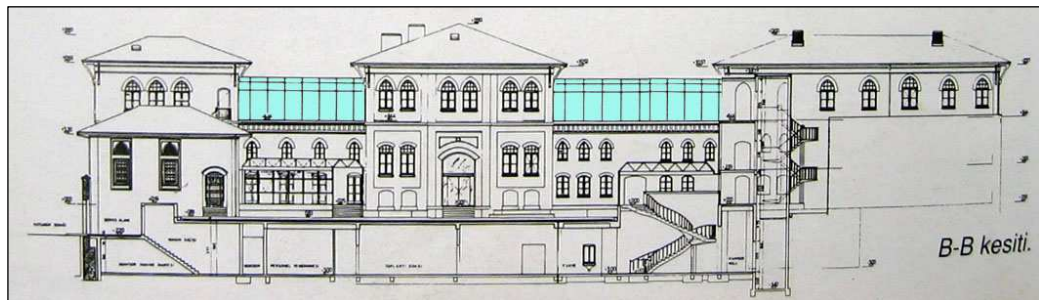
Resim 6.7: Four Seasons Oteli'nin tekrar eden pencere düzeni
(Kaynak: Banu Apaydın Başa-2006)

Her iki yapının sirkülasyon ve kullanım alanlarının da birbirine uygunluğu bulunmaktadır. Her iki kullanımda da hücre/oda, uzun koridor, servis alanları ve toplanma alanlarına gereksinim duyulmaktadır. Bu bakımdan kütsel yerleşimi ve kat yerleşimi açısından iki kullanımda birbiriyle örtüşmektedir. Ancak, yapının bazı yerler de birbirinden kopuk olması nedeniyle mevcut merdivenlerle yeni eklenen merdiven ve asansörlerin belli bir çekirdekte yer almaması nedeniyle yapı oldukça dağınık bir sirkülasyona sahiptir.

Otelde toplam 65 oda bulunmaktadır. Bunların 16 tanesi standart oda, 16 tanesi superior oda, 22 tanesi deluxe oda, 7 tanesi bir odalı süit, 2 tanesi deluxe suit, 2 tanesi presidential suittir. Odalar 42 ile 120 m² arasında değişmektedir. Odalar, 5 yıldızlı otel odası standartlarındadır.

Amaçlanan otelin türüne ve sınıfına göre otel bölümlerinin düzenlenmesi için gerekli olan mekansal değişiklikleri, mimari tasarımı üstlenen Yalçın Özüekren şu şekilde özetlemiştir:

“Oda büyüklüklerindeki artış istemi A blokta, mevcut ana aksların terk edilerek, koridor daralması ile çözülmeye çalışılırken, oda sayısının maksimize edilme istemi, B-C ve D blokların zemin katı dışındaki katlarına da oda yerleştirmeyi gerektirmiştir. Aynı kattaki tüm yatak odalarının aynı kotta olma zorunluluğunun yanı sıra, ancak resepsiyondan geçilerek ulaşılabilme koşulu, özgün döşeme kotlarının değişiminin yanı sıra, B-C ve C-D bloklar arasındaki tüp geçitlerin eklenmesine neden olmuştur. Böylesine radikal değişiklikler beraberinde, tesisat geçişleri-asma tavan-pencere ilişkilerinden, parapet yüksekliklerinin dengelenmesine kadar bir dizi detay sorununu da beraberinde getirmiştir, (Şekil 6.4), (Resim 6.8).



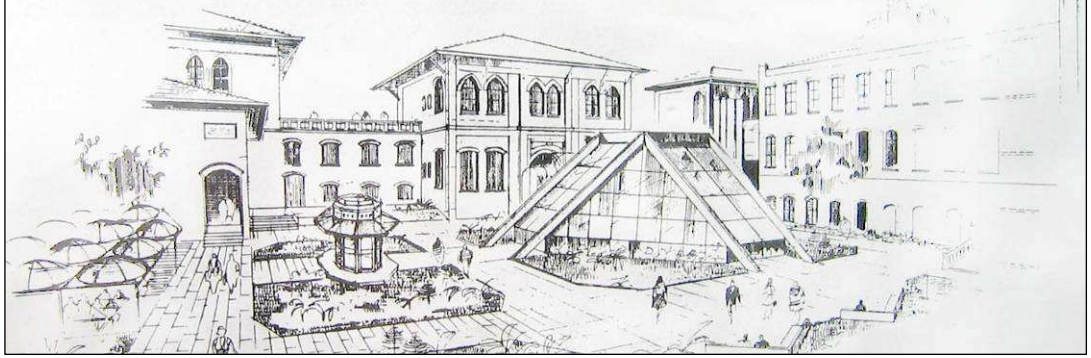
Şekil 6.4: Four Seasons Oteli tüp geçitlerin görüldüğü kesitlerden biri (Kaynak: “Cezaevi’nden Otel’e”, Yapı Dergisi, s.97)



**Resim 6.8: Four Seasons Otel eklenen tp geçitlerden görünüm
(Kaynak: Banu Apaydın Başa–2006)**

Otel girişi ile aynı kotta olmak kaydıyla, restoran ve mutfağın avluda yer alma istemi, uzun uđraŐlar sonucunda avlunun tamamen doldurulması ile olası olduğu kanıtlanarak, sadece restoran kitlesinin avluda yer alması, mutfağın ise alta alınması ile karŐılanabilmiŐtir. Bu kapsamda, restoran ve balo salonunun, avlu altında yer alması ve avlu üzerinde, tek oğe olarak kalan ıŐıklıđın, bu iki hacmin ortak holn aydınlatması yönündeki çalışmalar, ne yazık ki restoranın “alıŐmayacađı” savıyla reddedilmiŐtir. Böylece, gerek boyutu ve formu, gerekse aksiyal yerleşimi ile avlu bütünlüğünün korunmasına yönelik saydam piramidal ıŐıklık, yerini, opak çatılı, ağır ve yersiz bir kitleye terk etmek zorunda kalmıştır. Bu kitle ile bütünlüğü zaten yeterince bozulmuŐ olan avlu, bu mekanın açıktaki uzantıları ile büyümesinin yanı sıra, artan kısmın, peyzaj değerlenmesindeki çizgisel oğeler ve kaplama malzemelerindeki çeŐitliliđin de katkısı ile parçalanmıŐ ve koridorlaŐmıŐtır.”¹ (Şekil 6.5), (Resim 6.9).

¹ Yalçın ÖZÜEKREN, “Cezaevi’nden Otel’e”, *Yapı Dergisi*, Yapı-Endüstri Merkezi, Sayı: 187, İstanbul, Haziran 1997, s.104



**Şekil 6.5: Avluda yer alması düşünülen piramidin etüt çalışmaları
(Kaynak: “Cezaevi’nden Otel’e”, Yapı Dergisi, s.97)**



**Resim 6.9: Avluda yer alan kütleli ek
(Kaynak: Banu Apaydın Başa–2006)**

Görüldüğü üzere yapının otel olarak yeniden kullanımı ilk bakışta işlevsel olarak uygun olmasına rağmen kapsamlı bir mekansal değişikliği beraberinde getirmiştir. Tüm bu mekansal değişiklikler otelin türü ve sınıfına göre düşünülmüş olup Anıtlar Yüksek Kurulu ile Kültür Tabiat Varlıkları Bölge Koruma Kurulu kararlarına bağlı olarak yapılmıştır.

c. Yapının Mekansal Dönüşümü ile İlgili Değerlendirme Sonuçları

Four Seasons Otel Mekansal Dönüşüm Tasarımı

Girişi ara bir sokakta bulunan Four Seasons Otel'e yaklaşırken yapı rengi, formu ve odalar teşkiline uygun pencere düzeniyle hemen algılanmaktadır, (Resim 6.10)



Resim 6.10: Four Seasons Oteli'ne yaklaşım
(Kaynak: Banu Apaydın Başa–2006)

Giriş mevcut form ve detaylı süslemeleriyle ön plana çıkmıştır. Girişi daha belirgin hale getirmek amacıyla mevcut binanın ana kütesinden dışa doğru cam malzemedan bir saçak yapılmıştır. Çağdaş bir malzeme olan camın geçirgenliği ile eski-yeni kontrastlığı ortaya konmaktadır,(Resim 6.11).



Resim 6.11: Four Seasons Oteli'nin ana giriş kapısı
(Kaynak: Banu Apaydın Başa–2006)

Otele girildiğinde ana mekan olarak görkemli giriş holü ve bu hole bağlı lobi mekanları sizi karşılamaktadır. Ana mekan burada diğer mekanlara dağılımı sağlayan geçiş mekanı olarak kullanılmaktadır. Bu giriş holünden düz devam edildiğinde avluya çıkılmaktadır, (Resim 6.12). Girişle ana mekan arasında görsel ve mekansal bir süreklilik bulunmaktadır, (Resim 6.13) Otelin tarihi öyküsü yapının cephesinden girişine, girişinden ana mekanına kadar hissedilmektedir. Ana giriş haricinde bavul girişi, servis girişi ve personel girişi olmak üzere üç ayrı giriş daha bulunmaktadır.



Resim 6.12: Avluya çıkan giriş
(Kaynak: Banu Apaydın Başa-2006)



Resim 6.13: Ana mekandan genel görünüm
(Kaynak: "Architectural Digest", s.5)

Bahsedilen giriş holünün sol tarafında yer alan consierge mekana ilk girildiğinde hemen algılanmamaktadır. Holün solundan devam edildiğinde koridor sonunda resepsiyon bankosu yer almaktadır, (Resim 6.14-6.15). Holün sağ tarafından ilerlendiğinde cafe-lounge ve restorana ulaşılmaktadır, (Resim 6.16). Lobi oturma alanı, mekansal açıdan bakıldığında standartların altında kalmaktadır, (Resim 6.17).



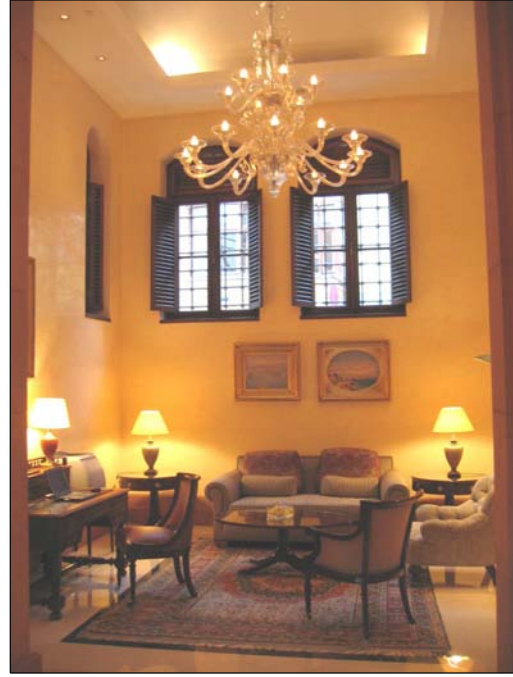
Resim 6.14: Resepsiyona giden koridor
(Kaynak: Banu Apaydın Başa–2006)



Resim 6.15: Four Seasons Oteli resepsiyon bankosu
(Kaynak: Banu Apaydın Başa–2006)



Resim 6.16: Cafe-lounge
(Kaynak: Banu Apaydın Başa–2006)



Resim 6.17: Lobiden bir bölüm
(Kaynak: Banu Apaydın Başa–2006)

Sirkülasyon açısından mekansal oluşumlara baktığımızda yeniden kullanım sürecinde orijinal yapıya ayırık külteleri bağlamak için bir takım ekler yapıldığı gözlemlenmektedir. Bu sirkülasyon öğeleri çağdaş malzeme ve strüktürü ile ön plana çıkmaktadır. Amaç cam ve çelik konstrüksiyon ile mevcut yapıya uygulanan eklerin görsel olarak vurgulanmasıdır. Bu ekler; yatayda katları birbirine bağlamak için yapılan tüp geçitler, otel restoranı için avluda tasarlanan cam strüktürün ana yapıya bağlanması için geçiş mekanı ve balo-toplantı salonları ile servis mekanlarının bağlantısını sağlayan şeffaf bir geçiş mekanı şeklinde çözümlenmiştir, (Resim 6.18-6.21).



Resim 6.18: Orijinal yapıya yapılan cam ve çelik konstrüksiyon ekler
(Kaynak: Banu Apaydın Başa–2006)



**Resim 6.19: Balo-toplantı salonlarının yapı ile bağlantısını sağlayan geçiş mekanı
(Kaynak: Banu Apaydın Başa–2006)**



**Resim 6.20: Toplantı salonu fuayesi
(Kaynak: Banu Apaydın Başa–2006)**

**Resim 6.21: Balo-toplantı salonu
(Kaynak: Banu Apaydın Başa–2006)**



Mevcut yatay ve düşey sirkülasyonlarda ise bazı değişiklikler yapılmıştır. Yapıya, katlar arasında çalışan üç adet müşteri asansörü, bir müşteri merdiveni ve bir servis merdiveni eklenmiştir. Toplamda otelde müşterilerin kullandığı üç farklı yerde merdiven, bir servis merdiveni ve yönetim mekanları arasında yer alan merdiven, üç müşteri asansörü, beş adet servis asansörü bulunmaktadır. Ayrıca mevcut yapıların bağlantı noktalarında kot farklarını ortadan kaldırmak amacıyla yapılmış bir-iki basamakla çözülmüş merdivenlerde bulunmaktadır, (Resim 6.22). Tüm bu çözümlere rağmen sirkülasyon ağı dağınık görünmektedir



Resim 6.22: Bağlantı noktalarında kot farklarının kaldırmak için yapılan merdivenler (Kaynak: Banu Apaydın Başa–2006)

Yapıda mekansal oluşumlar gözlemlendiğinde hapisane işlevi ile otel işlevinin kullanımlarının birbiriyle örtüştüğü görülmektedir. Her iki işlevin mekansal oluşumunda hücre tipi odalar, uzun koridorlar ve ortak kullanım alanları bulunmaktadır. Bu anlamda mevcut mekanlar olduğu gibi kullanılmıştır. Bunun yanı sıra otel işleyişinin gereği bodrum kata yerleştirilmiş servis mekanları, gerekli yerlere eklenen sirkülasyon alanları ve avluya yapılan restoran gibi yeni mekansal oluşumlar da bulunmaktadır.

Bir zamanlar mahkumların volta attığı alan olarak kullanılan otel avlusunda yer alan ana restoran avlunun odak noktasıdır. Bahçe düzeni ve sirkülasyon

Odalarda ahşap işçilikleri, dövme demir işçilikleri ön plana çıkmaktadır. Hatta ıslak hacimde dahi bu yönde bir yaklaşım sergilenmiştir. Ayrıca kumaşlarda Türk motifleri göze çarpmaktadır. Hedeflenen Türk ruhunu yansıtmaya hissi algılanmaktadır.



**Resim 6.26: 305 No'lu odanın asma katında yatma bölümü
(Kaynak: Banu Apaydın Başa-2006)**



**Resim 6.27: 305 No'lu oda yemek bölümü
(Kaynak: Banu Apaydın Başa-2006)**



**Resim 6.28: 305 No'lu banyosu
(Kaynak: Banu Apaydın Başa-2006)**

Four Seasons Otel Yeniden Kullanım Projesinde Gözlenen Tasarım İlkeleri

20.yy'ın ortalarında İstanbul kentsel gelişim sürecinde ilgisizlik yüzünden bakımsız ve yoksul bir çevre haline gelen Türkiye'nin en önemli kültürel değerlerinden biri olan Sultanahmet ve çevresi 1980'lerde Soğukçeşme Sokağı projesiyle değişmeye başladı. Yeni dönüşümlerin beraberinde 1992 yılında Sultanahmet Cezaevi'nin de otel olarak yeniden kullanımı gündeme gelmiş, bazı değişikliklerle cezaevi otele dönüştürülmüştür.

Yapının mimari, politik ve kültürel açıdan da farklı anlamlar taşıması otel olarak yeniden kullanıma tepkileri doğurmuştur. Bazı merciler yapının müze olarak kullanımının bazıları ise daha çok kamuya açık bir kullanımın daha doğru olacağını savunmuştur. İdealist bir yaklaşım açısından baktığımızda kamuya açık bir alan olarak kullanımı daha doğru ancak eski eserleri kurtarma bilincinin oluşması açısından otel olarak yeniden kullanımı olumlu bir sonuç olarak değerlendirmek mümkündür.

Cezaevinin lüks bir otel olarak yeniden kullanımı, yapının fiziksel ve sosyal dokusunu esaslı bir biçimde değiştirmiştir. Dönüşümün tarihsel açıdan duyarsız olduğu görüşlerine karşın otel olarak kullanımın İstanbul'un genel koruma planlanması ve kompleksin karmaşık programına rağmen, bina sınırlarından taşmaksızın işlerliğinin çözülerek tek yapı ölçeğinde korunması açısından başarılı bir dönüşüm projesi olarak nitelendirilmektedir.

Kavram olarak farklı olmasına rağmen cezaevi ve otel yapıları mekansal örüntüler açısından benzerlik göstermektedir. "Yerel bir gazetenin ifade ettiği biçimde: 'Sultanahmet şimdi hapisane mekanında gönüllüleri barındırmaktadır.' Gözetleme mekanizması da otelde tersine dönmüştür.

'İçeridekilerin dışarı çıkmasına izin vermemek', otelde 'dışarıdakileri içeri almama'ya dönüşmüştür."¹

Four Seasons Otel'in yeniden kullanım projesinde kimlik tanımlaması yapılırken Türk tarihini ve geleneklerini yansıtan bunun yanı sıra insanlara içinde buldukları yerin tarihi öyküsünü hissettiren bir tasarım anlayışı ortaya konmuştur.

Yeniden kullanım örneği olarak karşımıza çıkan Four Seasons Otel'de, dünya çapında bir otel zincirinin üyesi olması nedeniyle işletme açısından diğer klasik otellerden farklı bir tarz benimsenmektedir. Otel mekan tasarımı bu anlamda özelleşmektedir.

Yapının yeniden kullanım sürecinde kullanılan tüm malzemeler (yerdeki mermerler, dolaplardaki ahşaplar ve dövme demirler) yerlidir. Duvarlarda Osmanlı Saraylarında eski sanatkarların uyguladığı spatula ile yapılmış boyama tekniğinin aynısı görülmektedir. Koridorlarda ve bazı döşenmiş yüzeylerde Türk geometrik motifleri kullanılmıştır. Tasarımcı, Türklerin göçebe olmasından dolayı Türklere özgü geçmişten gelen hemen hemen hiç mobilya olmadığını işaret etmiştir. O nedenle mobilyaların minimum da tutulduğunu ve kolay bulunamayan mobilyaları yurtdışından getirdiklerini belirtmiştir. Sonuç olarak; lobi, oturma odası, bar ve restoran mekanlarında uluslararası bir uyum sağlanmıştır. Çoğu mobilya amerikan yapımı, bazı lambalar Fransız malıdır.

Ayrıca mekansal oluşumu ve tasarımı etkileyen en önemli yapısal öğeler mevcut yapıya eklenen cam ve çelik konstrüksiyondan yapılmış avludaki restoran, tüp geçitler ve geçiş mekanlarıdır. Amaç mekansal dönüşüm tasarımında eskiyle yeni arasındaki hassas dengenin sağlanmasıdır. Camın

¹Aylin HACISALİHOĞLU, "Yaşamsal Deneyimlerinin Ürettiği Farklı Mekansal Anlamlar Üzerinden Bir Okuma: Four Seasons İstanbul Oteli'nin Heterotopik Boyutlarını Keşfetmek...", s.7

geçirgenliği ile orijinal mekan algısında süreklilik sağlanmaktadır. Ayrıca mevcut yapıların yeniden kullanımında en önemli sorunlardan biri olan gün ışığı yetersizliği sorunu cam malzemenin kullanımı ile çözümlenmektedir. Four Seasons Otel'e yapılan eklerde bu anlamda gün ışığından yararlanılmıştır.

Otel'in tasarım anlayışlarından biri de müşterilerin nerede olduğunu farkında kılmaktır. Örneğin mahkumların anılarını kazıdığı mevcut kolonların olduğu gibi korunması, zeminde yer yer orijinal döşemelerin kullanılması ve orijinal duvarların cam vitrinler içerisinde sergilenmesi bu mekanların yaşanmışlıklarını ortaya koymaktadır.

Mekanlar ve tasarımları odadan odaya başkalaşmaktadır. Her oda kendi içinde farklı bir çözüm gerektirmiştir. Tasarımcı yapının özel konumunun tasarım üzerinde büyük etkisi olduğunu belirtmiştir. Bu nedenle yatak başları cami kubbeleri ve minarelerine benzetilmek istenmiştir.

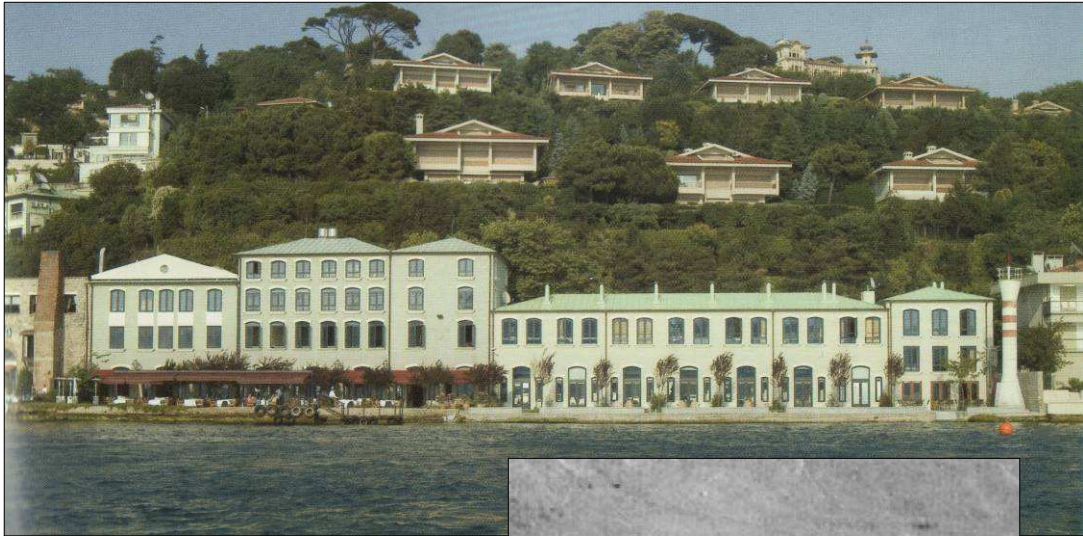
Özetleyecek olursak;

Tarihi bir yapı olan eski hapisane yapısının otele dönüşümünde mekansal oluşumlar için belirlenen hedef; mevcut yapının getirdiği kısıtlarla *(5 yıldızlı otel için gerekli standartları sağlamasına yönelik bazı değişiklikler ve yapılan ekler dışında)* olduğu gibi kullanarak, yapının özelliklerini yansıtacak bir tasarım anlayışı ortaya koymak olmuştur. Bununla birlikte müşterilerin hem kentsel açıdan hem de tarihsel açıdan nerede olduklarını fark edecekleri bir mekan yaratma fikri benimsenmiştir. Bu doğrultuda Türk etkileri taşıyan motifler, malzemeler ve biçimler kullanılmıştır. Ayrıca karşıt bir anlatım dili kullanarak yapılan eklerde malzeme ve yapım tekniği ile eski-yeni kontrastlığı yaratılmıştır.

6.2.2. SUMAHAN OTEL-(İspirto Fabrikası)

a. Yapının Tarihçesi ve Yapı Hakkında Genel Bilgi

Çengelköy Kuleli caddesinde boğazın kıyısında bulunan, 19.yy sonlarında Osmanlı Sanayi Mimarisinin son devir örneklerinden olan bu tarihi bina kompleks olarak inşa edilmiş, ambar, kireç ve taş ocakları, vejetalin yağı, briket kömür ve Suma* fabrikası gibi bir çok çeşitli işlev için kullanılmıştır. Belgelere dayanan ilk tarihi 1875 olan binaların eski tapu kayıtlarında II.Sultan Mahmut (1808-1839), I.Sultan Abdülmecit (1839-1861) ve Bezm-i Alem Valide Sultan Vakıflarından geldikleri görülmüş, 1930'larda ise sahibesinin dedesi Tevfik Cenani tarafından satın alınan bina 2005 yılında otel konseptinde hizmet vermeye başlamıştır, (Resim 6.29-6.30).



Resim 6.29: Sumahan Otel-Boğazdan görünüm
(Kaynak: "Sumahan Otel", Yapı Dergisi, s.77)

Resim 6.30: Otelin ispirto fabrikası olduğu dönemden bir görünüm
(Kaynak: "Sumahan Otel" tanıtım cd'si)



* Kuru ve yaş üzüm ispirtosunun (Suma), anason tohumu ile ikinci defa damıtılmasından elde edilen bir damıtık içki olarak tarif edilebilir. Kuru veya yaş üzümünden ilk çekilen distilat, rakının özünü teşkil etmektedir. Sumayı ham rakı olarak kabul edebiliriz.(Şaraptan çekilen ilk distilata yani sumaya Fransızcada hayat suyu anlamına gelen eau-de-vie denmektedir.)

Otelin kuruluş öyküsü, otel sahibi Nedret Butler'ın 1972 yılında, ABD Minnesota Üniversitesi'ndeki mimari lisans tezine dayanmaktadır. Nedret Butler ve eşi, çağdaş koruma ilkelerine bağlı kalarak turizm amaçlı yeniden kullanım projesi niteliğinde hazırlanan bu tezi özenli bir çalışma ile hayata geçirmiştir. Bu yapı kompleksinde yer alan Kordon Restoran'ın bulunduğu bina haricindeki diğer binalar aslına uygun olarak yeniden inşa edilmiştir. 19 senedir hizmet veren Kordon Restoran otel dışındaki müşterilere verdiği hizmetin yanı sıra otelin açılışı ile otelin ana restoranı olarak ta hizmet vermeye başlamıştır, (Resim 6.31).



Resim 6.31: Kordon Restoran
(Kaynak: Kordon Restoran tanıtım broşürü)

b. Yapının Otel İşlevine Uygunluğunun Denetlenmesi

Butik otel tarzında olan Sumahan otel İstanbul'un en gözde yeri olan Boğaziçi'nde bulunmaktadır. Nedret Butler; Boğaziçi Ön Görünüm 1/5000 ölçekli 1983 tarihli Nazım Plan Açıklama ve Uygulama Raporu'nda: 'genel Boyutu ile bu yapı için turizm (günlük, hafta, sonu, mevsimlik rekreasyon) ve

konaklama kullanımının Boğaziçi bölgesinin en doğal, önemli ve tercihli arazi kullanım kararlarından biri' olduğunu vurgulayarak, Boğaziçi'nin özellikle Çengelköy'ün konumunun çok özel olduğunu belirtmiştir. Bu anlamda değerlendirdiğimizde otelin bölgesel ve çevresel konumu tarihi yarım adayı görece şekilde, denize sıfır çok özel bir konumdadır. Bu da otel işletmesine müşterilerin oteli tercih etmeleri açısından avantaj sağlamaktadır.

Atatürk havalimanına 35 km. uzaklıkta olan otele transferler Sumahan 1 adında özel olarak tasarlanmış tekneyle yapılmaktadır. Kabataş ve Kuruçeşme'ye tarifeli deniz yolu servis hizmeti veren tekne ile Ataköy'den Çengelköy'e gelmek zor olacağından havalimanından özel araçlarla müşteriler iskeleye gelmekte ve otele deniz yolu ile ulaşılmaktadır, (Şekil 6.6).



Şekil 6.6: Sumahan otel ulaşım haritası
(Kaynak: Sumahan Otel tanıtım cd'si)

Konum açısından değerlendirecek olursak otel işlevine uygunluğun dezavantajları:

- Otelin kendine ait bir otoparkı bulunmamasıdır. Otopark için belediyeye otopark harcı ödenmiş, çoğu müşteri yabancı olduğu için fazla otopark problemi yaşanmamakta, ancak otelin önünde bulunan alan gerektiğinde kullanılmaktadır.

Otel özel belgeli bir otel olarak hizmet vermektedir. Otelin bölgesel ve çevresel avantajları, işletme bakımından da otele olumlu yönde etki etmektedir. Konum olarak kent merkezinde olmamasına karşın kent merkezlerine sağlanan deniz yolu ulaşımı ile otel müşterileri farklı ihtiyaçlarını

rahatça karşılamaktadır. Otel, kentin içinde ama kent merkezlerindeki yoğunluk ve karmaşadan uzak olma özelliği ile avantaj sağlamaktadır.

Otel, iş ve turistik amaçlı müşterilere hitap etmektedir. Otel müdürü Tuba Tekeli'nin verdiği bilgilere göre otel yıllık %40–50 doluluk oranı ile çalışmakta ve müşteri profilini, ağırlıklı olarak Kanada, Amerika Avrupa, biraz Japonya ve Güney Amerika'dan gelen turistler oluşturmaktadır. Ayrıca düğün ve davetlere de hizmet vermekte olan otelin oda sayısı 18, personel sayısı 22dir.

Otel sahibesi Nedret Butler'la yapılan görüşmede otelin çok titiz ve uzun süren bir araştırma ve çalışma sonucu hayata geçirildiği vurgulanmıştır. Otelin açılışından çok önce, proje ve tasarım aşamasında otel müdürünün tayin edildiği ve mimari oluşumların işletme açısından getireceği dezavantajların ortadan kaldırıldığı aynı zamanda işletme organizasyonunun gereklerini dikkate alarak fizibilite çalışmalarını gerçekleştirdiklerini belirtmişlerdir. Bu açıdan bakıldığında otel mimar–işletmeci işbirliği içinde gelişmiş ve karşılaşılabilecek olumsuzluklar önlenmiştir.

İşletme bakımından değerlendirecek olursak otel işlevine uygunluğun dezavantajları:

- Dışa yönelik hiçbir satış mekanının bulunmamasıdır. Ancak otel yetkilileri satışa yönelik birimlerin tasarım aşamasında olduğunu belirtmiştir.
- 42 yataklı otelde toplam 22 personel çalışmaktadır. İşletme açısından karlı görünmese de bu oran yatak sayısına göre fazla olmasına karşın standart işletme organizasyonu için gereklidir.

Yapı kompleksinin taşıyıcı sistem açısından otel işlevine uygunluğu incelendiğinde; Kordon Restoran'ın yer aldığı yapının yığma sistem ile inşa edildiği ve aynen korunduğu görülmektedir. Projenin ilk aşamasında Kordon Restoran, şu anda otelin bulunduğu yerden, yan tarafa kaydırılmıştır. Kolonlar çelik giydirilmiş, mevcut dolu tuğlalarda aynen korunmuştur, (Resim 6.32).



Resim 6.32: Kordon Restoranın iç mekanından görünüm
(Kaynak:www.kordonbalik.com)

Otelin ana mekanının ve yatak odaların bulunduğu binalar ise Anıtlar Kurulu kararınca dış cephesine sadık kalınarak betonarme olarak yeniden inşa edilmiştir. Otelin iç mekan tasarımı Kordon restoranın iç mekanından esinlenilerek yapılmıştır. Tarihinde ve mimarisinde olan bazı Fransız yapımı volta döşemeler, pencere düzenleri, taş ve tuğla duvarlar aslına uygun olması açısından Kordon restorandaki gibi düşünülmüştür. Tüm bu

uygulamalar hem tarihi koruma hem de geniş açıklık sağlayarak fonksiyonel olması açısından otele estetik bir değer katmaktadır. Tüm bu detaylar otel odalarına da yansıtılmıştır, (Resim 6.33).

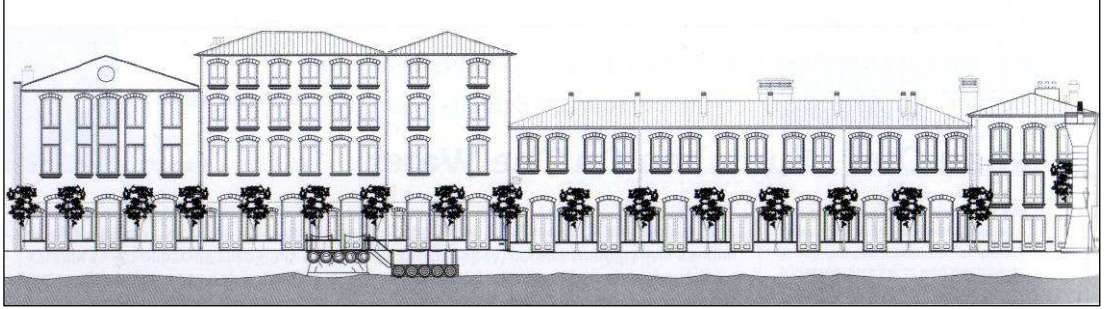


Resim 6.33: Süit odaların birinden genel görünüm
Kaynak: Sumahan Otel tanıtım cd'si

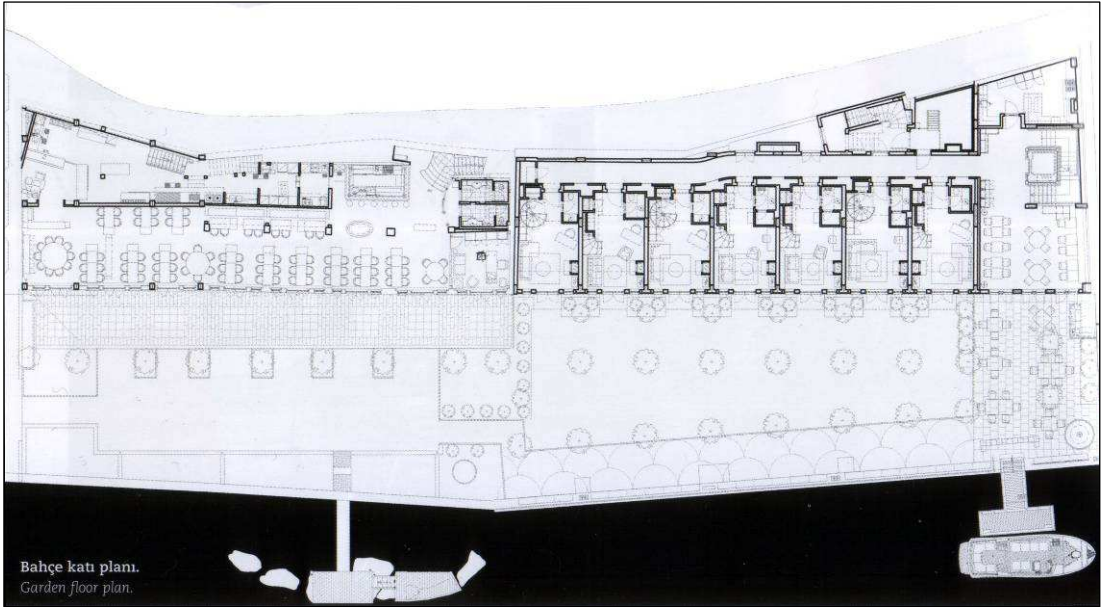
Resepsiyonun bulunduğu binanın teras cafe katında duvarlar tümü ile orijinal taş dokudur ve 70 cm. kalınlığındaki bu duvar üst kata kadar aynı dokuda devam ettirilmiştir. Otel sahibi, eski yapıda bulunan 7 aksın otel odalarının teşkiline olanak verdiğini ve dış cephedeki pencerelerin birbirini tekrar eden düzende olmasından faydalanarak endüstri yapısının otele dönüştürüldüğünü belirtmiştir.

Sumahan Otel'de birbirinden farklı 5 oda tipi olmak üzere toplam 18 oda bulunmaktadır. Odalardan 4 tanesi mevcut yapıda yani Kordon Restoranın üzerinde yer almaktadır. Odalar 6 standart, 3 executive süit, 3 junior süit, 7 loft süit olarak ayrılmaktadır. 'Junior Suit' odaların özelliği standart odalardan biraz daha geniş olmalarıdır. 7 tane olan loft suit'lerin 3 tanesi ise 'Family Loft' olarak adlandırılmaktadır. Bunun nedeni, bu odaların alt katlarındaki

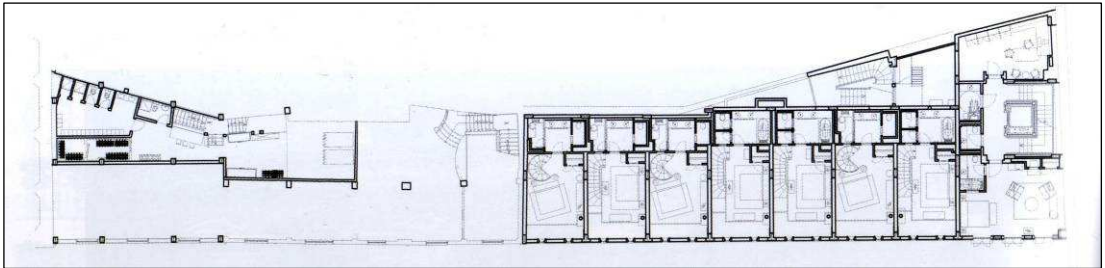
sofalarının açılıyor ve yatak haline dönüşüyor olmasıdır. Ayrıca bu odaların kapıları bahçeye açılmaktadır. Bu loftlar asma katlarla çözümlenmiş bu durum aslına uygun yapılan cephe sisteminden kaynaklanmıştır. (Şekil 6.7-6.9).



Şekil 6.7: Sumahan otel ön görünümü
(Kaynak: "Sumahan Otel", Yapı Dergisi, s.77)

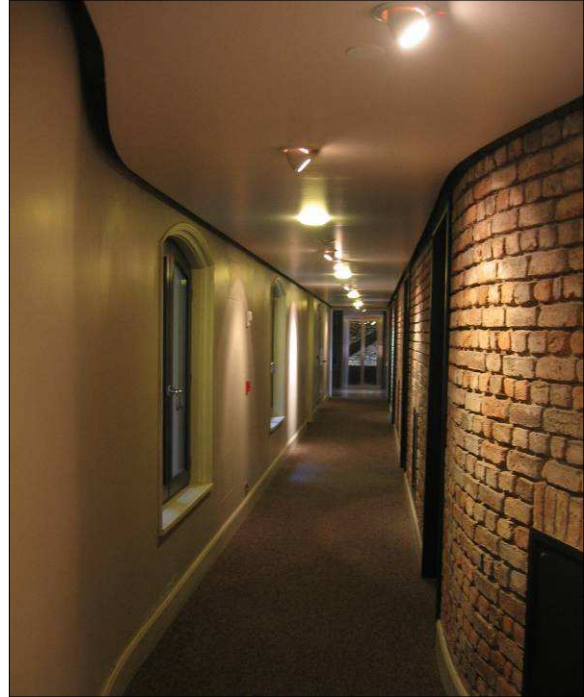


Şekil 6.8: Sumahan Otel bahçe katı planı
(Kaynak: "Sumahan Otel", Yapı Dergisi, s.77)



Şekil 6.9: Sumahan otel birinci kat planı
(Kaynak: "Sumahan Otel", Yapı Dergisi, s.77)

Üç katlı otelde, odalara açılan koridorlar ayrı özellikler taşımaktadır. İki katta ahşap kaplamalı olan koridor duvarları bahçe katında dolu tuğla ile inşa edilmiştir. Bu tuğlaların özelliği ise eski yapıdaki orijinal tuğlalar olmasıdır, (Resim 6.34).



Resim 6.34: Tuğla dokulu koridor
(Kaynak: Banu Apaydın Başa-2006)

Otel odaları için belirlenen tasarım anlayışı Türk etkileri taşıyan doğal malzemelerin modern bir şekilde uygulanması olmuştur. Ayrıca yapının yeniden inşası sırasında endüstri yapısına gönderme yapan malzeme ve uygulamalar yapı için bir kimlik oluşturmaktadır. Tasarım anlayışını yönlendiren bir diğer unsurda boğazın ön plana çıkarılması olmuştur.

Mekanik ve elektrik alanları, personel odaları ve servis (kat hizmetleri vb.) için alan gereksinimleri bodrum katta çözülmüştür. Otel sahibi personel odaları için benimsenen anlayışın personelin çalışma verimini arttıracak şekilde olduğunu belirtmiştir, (Resim 6.35).



Resim 6.35: Personel dinlenme mekanı
(Kaynak: Banu Apaydın Başa-2006)

c. Yapının Mekansal Dönüşümü ile İlgili Değerlendirme Sonuçları

Sumahan Otel Mekansal Dönüşüm Tasarımı

Sumahan Otel binasına yaklaşırken, çok fazla göze çarpmadığından belki de yoldan geçerken atlanabilecek bir noktada yer almaktadır. Bir binaya yaklaşmak ve girmek için gereken süre bakımından yol ile arasındaki mesafe oldukça kısa görünmektedir, (Resim 6.36-6.37).



Resim 6.36: Otele yaklaşım
(Kaynak: Banu Apaydın Başa-2006)



Resim 6.37: Sumahan otel ana giriş kapısı
(Kaynak: Banu Apaydın Başa-2006)

Giriş biçimsel olarak bina ile aynı hızda yer almaktadır. Girişle ana kapı arasında kısa bir mesafe kat edilmektedir. Bu kısa mesafede özellikle kullanılan malzemeler nedeniyle bir izlenim edinilebilmektedir. Ancak bu etki otele hızlı bir şekilde girildiğinde tam olarak algılanamamaktadır, (Resim 6.38).



Resim 6.38: Sumahan Otel girişi
(Kaynak: Banu Apaydın
Başa-2006)

Otele girdiğinizde öncelikle ana mekan ile karşılanılmaktadır. Tam anlamıyla bir izlenim edinemediğiniz ana mekan sizi görsel etkisi ve tasarım kimliği ile farklı bir atmosfere sokmaktadır, (Resim 6.39).



Resim 6.39: Sumahan Otel ana mekanı
(Kaynak: www.designer.com)

Giriş kapısının tam karşında yer alan resepsiyon ve ön büro oldukça yalın gözükmetedir. Bu nedenle otel kapısından girer girmez ilk gözünüze çarpan ana mekânın merkezinde, içindeki stratejik konumu ve yönlenimiyle görsel anlamda vurgulanan bir asansör bulunmaktadır. Bu asansör çelik ve cam malzemesi ile de odak noktası olmaktadır. (Resim 6.40-6.41).



Resim 6.40: Sumahan Otel-Resepsiyon
Kaynak: Banu Apaydın Başa–2006)



Resim 6.41: Çelik ve cam malzemesi ile odak noktası olan asansör

Otelin tasarım kimliğini de yansıtan bu ana mekanda, Boğaz manzaralı, büyük bir şömine ve kütüphanenin bulunduğu farklı tasarım oturma gruplarının yer aldığı 'lounge' bölümü, katlar arası yumuşak geçişi sağlayan asansör, merdiven kovası ile birlikte resepsiyon ve ön büro bölümü bulunmaktadır, (Resim 6.42).

Resim 6.42: Lounge bölümü
(Kaynak: Banu Apaydın Başa–2006)



Küçük bir otel olması nedeniyle resepsiyon ve ön büro mekanları bir arada çözülmüştür. Otelin ana sirkülasyon öğeleri, dikeyde yukarıda bahsettiğimiz asansör ve etrafındaki çelik konstrüksiyon merdiven, ayrıca Kordon Restoranın bulunduğu binadaki çelik konstrüksiyon merdiven, yatayda da odalara ve Kordon Restoran'a ulaşımı sağlayan koridorlardır, (Resim.6.43). Mevcut bina ile yeniden inşa edilen bina arasında oluşan kot farkı engelli müşteriler de düşünülerek bahsedilen koridorlarda rampa yapılarak ortadan kaldırılmıştır.



**Resim 6.43: Çelik konstrüksiyonda yapılmış merdiven
(Kaynak: Banu Apaydın Başa–2006)**

Rutes ve Penner, 'Hotel Planning and Design' adlı kitabında otel katları tasarlama ilkeleri ile "Otel yapısı için sık değişen plan konfigürasyonunun analizi bir otelin ilk tasarım çalışmalarından biridir. Alçak katlı oteller genelde çift taraflı koridorlarla tasarlanır." bilgisini aktarmaktadır. Buna göre Sumahan Otel mevcut yapısı itibari ile çift taraflı koridorlarla tasarlanamamıştır. Tek taraflı koridorla tasarlanan otelde bu durum bir bakıma avantaj sağlamaktadır. Ana yol ile odaların sessel ve görsel bağlantısını keserek tüm odalar boğaza bakan tarafta düşünülmüştür.

Müşteriler üzerinde en etkili iç mekanlardan biri olan otel odaları Sumahan Otel'de mevcut yapının eski dokusuna sadık kalınarak modern bir tasarım anlayışı ile tasarlanmıştır. Ana mekanın özelliklerinden biri olan boğazın ön plana çıkarılması fikri odalara da taşınmış, banyodan dahi boğaz izlenebilir hale getirilmiştir. Yatma alanı ile banyo arasında bulunan şeffaf bölücü, iki cam arasında jaluzi perde sistemiyle istendiğinde kapatılacak şekilde tasarlanmıştır, (Resim 6.44-6.45).



Resim 6.44: Süit oda banyosundan odaya ve boğaza bakış
(Kaynak: Banu Apaydın Başa–2006)



Resim 6.45: Deluxe oda banyosundan odaya ve boğaza bakış
(Kaynak: Banu Apaydın Başa–2006)

Odalarda uyuma, dinlenme, çalışma, giyinme fonksiyonları uygun oda dağılımını sağlamaktadır. Tipik otel odası standartları (banyo ve giyinme alanı, koridor girişi yanında giysi dolabı, oda tipinin ortasındaki uyuma alanı, camın kenarına yerleştirilen oturma ve çalışma alanı gibi) hedef müşteri kitlesi analiz edilerek tasarımcı-işletmeci işbirliği içinde belirlenmiştir, (Resim 6.46-6.47).



Resim 6.46: Juniorsüit odadan görünüm
(Kaynak: Sumahan Otel Tanıtım cd'si)



Resim 6.47: Bahçeye açılan famliy loft süit
(Kaynak: Sumahan Otel Tanıtım cd'si)

Sumahan Otel Yeniden Kullanım Projesinde Gözlenen Tasarım İlkeleri

Sumahan Otel'in yeniden kullanım projesinde kimlik tanımlaması yapılırken iki ana unsurdan yola çıkılmıştır; 1. Bu yapı geçmişinde bir Osmanlı sanayi mimarisinden kalma endüstri yapısıdır. 2. Bu yapı ön görünümü olan boğaz kıyısında yer almaktadır.

Bu iki olgu beraberinde endüstri yapısına gönderme yapan malzemeler ve su ile birlikte yaşayan bir yaşam kültürü getirmiştir. Tasarımcılar, var olan yapının mimari öğelerini esas alan bir kurgu sonucu boğazı ön plana çıkartan ayrıca Türk etkileri taşıyan doğal malzeme ve biçimlerin yer aldığı bir tasarım anlayışını benimsemişlerdir. Bu nedenle her iki tanımın gerekçelerini ve izlerini otel de görmek mümkündür.

Mevcut bir yapının dönüşümü ile elde edilmiş Sumahan Otelin sunduğu başarılı mekansal deneyimlerin yanı sıra onu ayrıcalıklı kılan yapım sistemi ve detaylarıdır. Yapı kompleksinin bir kısmının aslına uygun olarak yeniden inşasında eski yapıdan kalma malzemelerin doku olarak kullanılması, yapı oran ve detaylarında Fransız yapımı çelik voltaların aslına uygun olarak yeniden yapılması endüstriyel yapı hissi ile gerçekçi, modern ve anlamlı bir tasarım ilişkisi sağlamıştır.

Hedeflenen tasarım ilkesi giriş, ana mekan, sirkülasyon bağlantı öğeleri, yardımcı birimler, restoran, toplantı odaları ve oda birimlerinde bütünlük içerisinde amacına ulaşmış görünmektedir. Mekanın bütünsel düzeneği içinde bir araya gelen öğelerin biçimi, boyutu, rengi ve dokusu açısından görsel dengeye ve uyuma sahip bir mekansal oluşum bulunmaktadır. Örneğin lobide karşılaştığınız fon gibi kullanılmış eski duvar dokusu otel koridorunda, odasında ve hatta restoranın da görülmektedir. Bu oluşum aynı zamanda yüzeylerle ilişki kurmak adına dıştan içe ve içten dışa niteliksel olarak da sağlanmıştır.

Mekan ve zaman içinde tekrar eden pencereler görsel bir ritm sağlamaktadır. Bu ritm duygusu binanın dışından daha çok algılansa da mekanın içinden özellikle Kordon Restoran'ın iç mekanından da algılanabilmektedir. Bu pencere ritmi otel yapılarının mekansal oluşumlarında oda teşkiline uygunluk açısından otel yapıları için kaçınılmazdır.

Öne çıkan diğer öğelerde çelik makaslardır. Mekandaki endüstriyel yapı duygusu bu çelik makaslarla daha da vurgulanmıştır. Ayrıca mevcut yapı içinde tasarlanan toplantı salonunda da endüstriyel yapı etkileri görülmektedir.

Oda tasarımlarında "ev gibi" mekan hissi yaratılmaya çalışılmıştır. Ayrıca yukarıda bahsettiğimiz olguların tasarım dil ve çeşitliliği sürdürülmüş ve her biri diğer mekanlarla bütünlük içinde tasarlanmıştır. Banyolarda öne çıkan tasarım anlayışı ise Marmara mermerinin modern biçimde kullanımı ile Türk hamamına sembolik anlamda bir gönderme yapmak olmuştur.

Sumahan otelin yeniden kullanım sürecinde mekansal dönüşüm projesi, tasarımcının önermeleriyle sınırlı kalmamış, otel işletmeye açılmadan iki sene öncesinde müdürü belirlenerek tasarımcı-işletmeci işbirliği içinde gerçekleşmiştir.

Özetleyecek olursak;

Bir endüstri yapısının otel dönüşümünde mekansal oluşumlar için belirlenen hedef; mevcut yapının özelliklerini yansıtacak bir strüktürde ve dokuda, tamamen dönemin Türk mimarisine atıfta bulunan malzemelerle günümüz modern mimarisini bir tasarım uyumu ve dengesi içinde oldukça rafine bir biçimde ortaya koymak olmuştur.

6.2.3. SOFA OTEL-(İş Merkezi)

a. Yapının Tarihçesi ve Yapı Hakkında Genel Bilgi

Sofa Otel Şişli ilçesinde Nişantaşı semtinde, Rumeli Caddesi üzerinde bulunan eski iş merkezinden dönüştürülerek elde edilmiş bir kent otelidir. Alışveriş ve iş merkezi olarak inşa edilen bu yapının ilk kiracısı ATV-Sabah grubu olmuştur, (Resim 6.48-6.49).



Resim 6.48: İş Merkezi (Sabah ATV Binası) Resim 6.49: Sofa Otel
(Kaynak: Metex Design Group Fotoğraf Arşivi)

Sofa Otel, adını otele özel tasarlanmış geleneksel Türk mobilyası "sofa"dan almaktadır. Turizm Otelciler Birliği'nin eski başkanı Ali Güreli ile turizm sektörüne bar, restoran, mutfak ekipman ve servisleri sağlayan Ali Sözmen'in ortak olduğu Nişantaşı Turizm Otelcilik ve otelin mal sahibinin de proje katılımıyla otel projesi hayata geçmiştir. Otelin iç tasarımını Sinan Kafadar önderliğinde Metex Design Group yapmıştır.

b. Yapının Otel İşlevine Uygunluğunun Denetlenmesi

Hip Otel (Highly Individual Place) olarak anılan ve iş amaçlı bir kent oteli olan Sofa Otel, İstanbul'un hatta Türkiye'nin en önemli yerlerinden biri olan Nişantaşı semtinde bulunmaktadır. Nişantaşı birçok sanat galerisine, tasarım ofisine ve antikacılara ev sahipliği yapan bir semttir. Yerel ve ulusal birçok sanatçının işlerini görebileceğiniz bir ortam olan Nişantaşı aynı zamanda alışveriş açısından da birçok ünlü markanın yer aldığı bir semttir. Yaşam kalitesi, sanat ve kültür açısından oldukça zengin olan Nişantaşı semtinin en büyük özelliklerinden biride Kongre Vadisi içinde yer almasıdır. Lütfi Kırdar, Cemal Reşitrey, Hilton Sergi Sarayı gibi merkezlere 3 dakikalık mesafede olmasının yanı sıra Atatürk Kültür Merkezi, Harbiye Açık Hava Tiyatrosu gibi kültür merkezlerine de yakın bulunmaktadır.

Atatürk Havalimanına 24 km. uzaklıkta olan otele ulaşım, karayolu ile 30 dakikada sağlanabildiği gibi 5 dakikalık yürüyüş mesafesinde olan metro-finüküler sistem-hafif metro ağıyla da sağlanabilmektedir, (Şekil 6.10).

Şekil 6.10: Sofa Otel Ulaşım Haritası
(Kaynak: Sofa Otel'in web sitesi)



Dünyanın önde gelen kentlerinde alışverişin, sanat ve kültürün, yiyecek-içecek altyapısının zengin olduğu yerlerde mutlaka üst kategorideki oteller yer almaktadır. Ancak moda ve sanat merkezi olan bu bölgede yerli ve yabancı turistlerin konaklama yapabileceği, aynı zamanda ofis çalışmalarını yürütebileceği yeterli sayıda otelin bulunmaması, her türlü konfor ve donanımın sağlandığı yüksek standartlarda bir otelin eksikliğini göstermiştir. Bunun üzerine hedeflenen otel işletmesi için konum olarak uygun görülen eski iş merkezi (ATV binası) seçilmiştir.

Tüm bu bilgiler ışığında konunun otel işlevine uygunluğunu değerlendirecek olursak bu yapının özel belgeli bir otel olarak yeniden kullanımının 6. bölümde bahsedilen 'İstem Yaratan Kaynaklar' ve 'Bir Otel Bölgesinin Gereksinimleri' bağlamında pek çok avantaj sağladığı görülmektedir. Ancak yapıların otel olarak yeniden kullanımında en sık karşılaşılan sorunlardan biri olan otopark alanının yetersizliği veya yokluğu bu otelde de karşımıza çıkmaktadır.

Otel, özel belgeli niteliğinde "HİP" otel standartlarında bir otel olarak hizmet vermektedir. Otelin pazarlama anlayışı açısından Sofa Otel işletmecileri hedef kitleyi İstanbul'a gelen işadamları ve alışveriş amaçlı İstanbul'a gelen turistler olarak belirtmişlerdir. Ayrıca otelde konaklamayanlar da otelin hizmetlerinden faydalanabilmektedir. Özellikle Nişantaşı civarında yaşayanların otelin insan sirkülasyonunun yüzde %50-60'ının oluşturması da hedeflenmektedir. Toplam 82 odası bulunan otel, müşterilerine ikisi büyük olmak üzere 12 süit oda imkanı sunmaktadır, (Şekil 6.11).



Şekil 6.11: Standart oda planı
(Kaynak: Metex Desgn Group Arşivi)

Bahsedilen iki büyük süitten birinin çok modern, diğerinin de Nişantaşı havasına uygun tasarlandığı belirtilmiştir. Yedinci kattaki büyük süitlerde ise hem odanın içinde hem de odanın dışında açık hava jakuzileri

bulunmaktadır. Terastaki jakuzi kışında kullanılabilir, (Şekil 6.12-6.13). Otelin standart oda fiyatları 150 avro civarındadır.



Şekil 6.12: 7. kattaki teraslı ve havuzlu süit oda planı
(Kaynak: Metex Design Group Arşivi)



**Şekil 6.13: 7. kattaki teraslı süit oda planı
(Kaynak: Metex Design Group Arşivi)**

Otelin odalar dışında bünyesinde yer alan dışarıya açık Tayliht Spa katı ve TuuS Restoran bulunmaktadır. Bunun yanı sıra 24 saat açık bir kafe'si ve bir de fitness merkezi bulunmaktadır. İşletmecilerin önemle üzerinde durdukları diğer bir konuda bu otelde tüm katlarda ütü hizmetinin bulunduğu ve bunun ücretsiz olduğudur. Otelin yeme-içme ve kat hizmetleri dışında genel alan temizliği, yeterli alan olmadığı için çamaşırhane işleri, personel yemeği ve güvenlik hizmetleri otelin bünyesinde verilmemektedir. Bu hizmetler outsource (başka bir şirkete taşeronluk işi verilmesi) olarak sağlanmaktadır. Bu durum Türkiye'de işletme açısından bir ilk olarak değerlendirilmektedir. Ayrıca otelde 'butler' olarak bilinen bir sistem uygulanmaktadır. Bu sistem HİP otel olmasının gerektirdiği bir durum olarak belirtilmektedir. Bu sistemde otel müşterilerinin tüm ihtiyaçları önceden öğrenilerek kendisinin istemesine gerek kalmadan yerine getirilmektedir.

Otelde toplam 47 personel çalışmaktadır. Bu oran, otel standartlarının altında gözükse de outsource hizmetler nedeniyle uygun görünmektedir. İşletme açısından otel işlevinin uygunluğunu değerlendirecek olursak yukarıda bahsedilen özellikler doğrultusunda otelin pek çok imkan ve avantajı

bulunmaktadır. Ancak otel yönetiminin temsilcileri ile yapılan görüşmede otelin fonksiyon işleyişinde ve tasarımında işletme açısından birçok olumsuzluklar yaşandığı öğrenilmiştir. Aslında bu olumsuzluklar mekansal dönüşümden kaynaklanan sorunlardır. Bir kent oteli olarak düşünülen Sofa Otel’de, işletmeciler belirledikleri hedef kitlelere yönelik bir işletme anlayışı geliştirmişler ve hem tasarım açısından hem de işletme açısından karşılaşılabilecek olumsuzluklara çözümler bularak işletme açısından avantajlı hale getirmişlerdir. Ancak mevcut yapının yeniden kullanımı söz konusu olduğu için mekansal bazı detaylarla, otel işletmelerinin organizasyon yapısı ile ilgili detaylar atlanılmıştır.

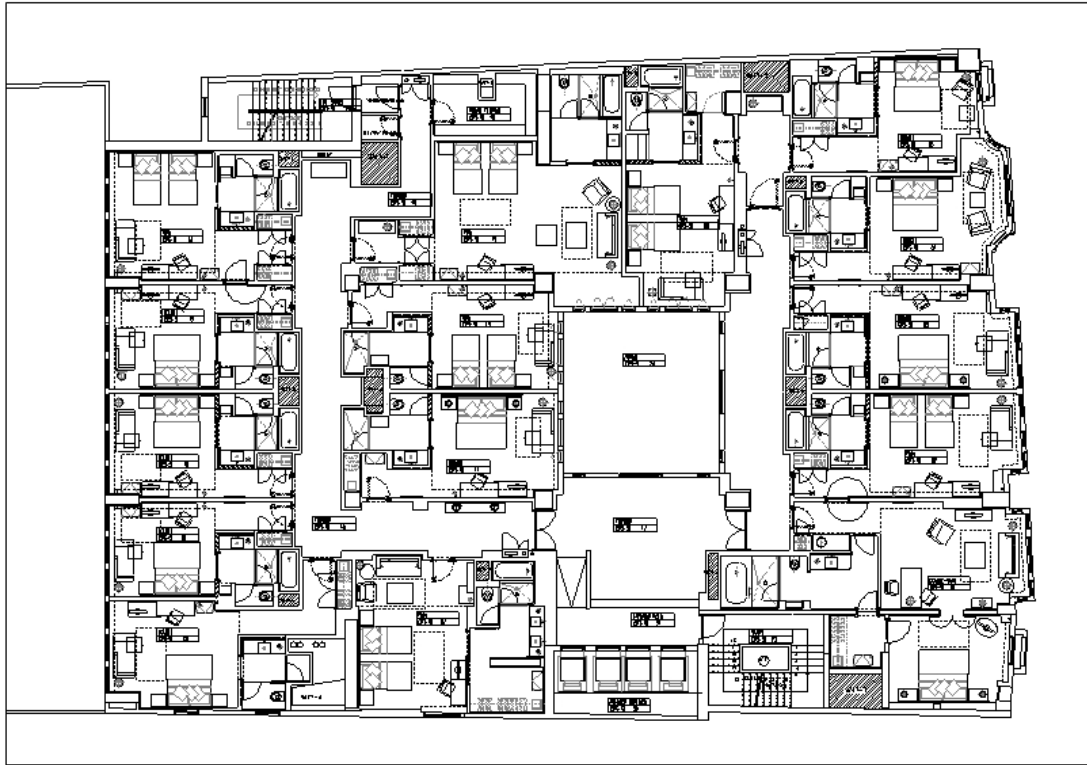
Yapı taşıyıcı sistem olarak betonarme sistem ile inşa edilmiş bir yapıdır. Otel olarak dönüştürülmesine karar verilen bu yapının mevcudunda bir atriyum bulunmaktadır, (Resim 6.50-6.51). Otel tasarımını gerçekleştiren Metex Design Group’tan Sofa Otel’in proje sorumlusu Didem Çalışkan ile yapılan sözlü görüşmeden mevcuttaki bu atriyumun otelin oda katlarının mekansal oluşumunun temelini oluşturduğu anlaşılmıştır, (Şekil 6.14).



Resim 6.50: Mevcuttaki atriyumdan görünüm
(Kaynak: Metex Design G. Fotoğ. Arşivi)



Resim 6.51: Otel olarak tasarlanmış yapının yeni atriyumundan görünüm
(Kaynak: Banu Apaydın Başa-2006)



**Şekil 6.14: 2-6 Kat Planı-Otelin planlaması mevcut atriyma göre yapılmıştır
(Kaynak: Metex Design Group Arşivi)**

Proje sorumlusu binanın mevcudunda bulunan bu atriyma hiç dokunmadıklarını, üzerinin dışa açık bir mekan mı yoksa kapalı bir mekan mı olması gerektiği üzerinde çok düşünüldüğünü belirtti. Üzerinin açık olması durumundaki dezavantajlar (bütçe ve zaman azlığı gibi) ile kapalı olması durumundaki olumsuzluklar (4 odanın atriyma bakması nedeniyle müşteri üzerinde yaratacağı psikolojik etki) kıyaslanılmış, sonuç olarak mevcut kapalı şekliyle kullanılmasına karar verilmiştir.

Sonuç olarak bu boşluk üstü şeffaf olarak gerektiğinde hava sirkülasyonunu sağlamak için açılan pencerelerin bulunduğu şeffaf bir örtü ile kapanmış, aşağıda ise görsel olarak bir japon bahçesi oluşturulmuştur, (Resim 6.52-6.54).

Ayrıca bu atriyma bakan odalar diğer odalara göre daha büyük tasarlanmıştır. Kapalı olmasının getirdiği dezavantaj bu şekilde ortadan

kaldırılmaya çalışılmıştır. Ancak yapılan gözlemde ve otel yetkililerinin müşteri feedback'lerine (geri bildirim) dayanarak verdiği bilgilerde bu odaların müşteriler üzerinde zaman zaman olumsuz etki yarattığı söylenebilir.



**Resim 6.52: Mevcuttaki atriyumun şeffaf örtüsü
(Kaynak: Metex Design Group fotoğraf arşivi)**



**Resim 6.53: Sofa Otel-Koridordan
atriyumun görünümü
(Kaynak: Banu Apaydın Başa-
2006)**

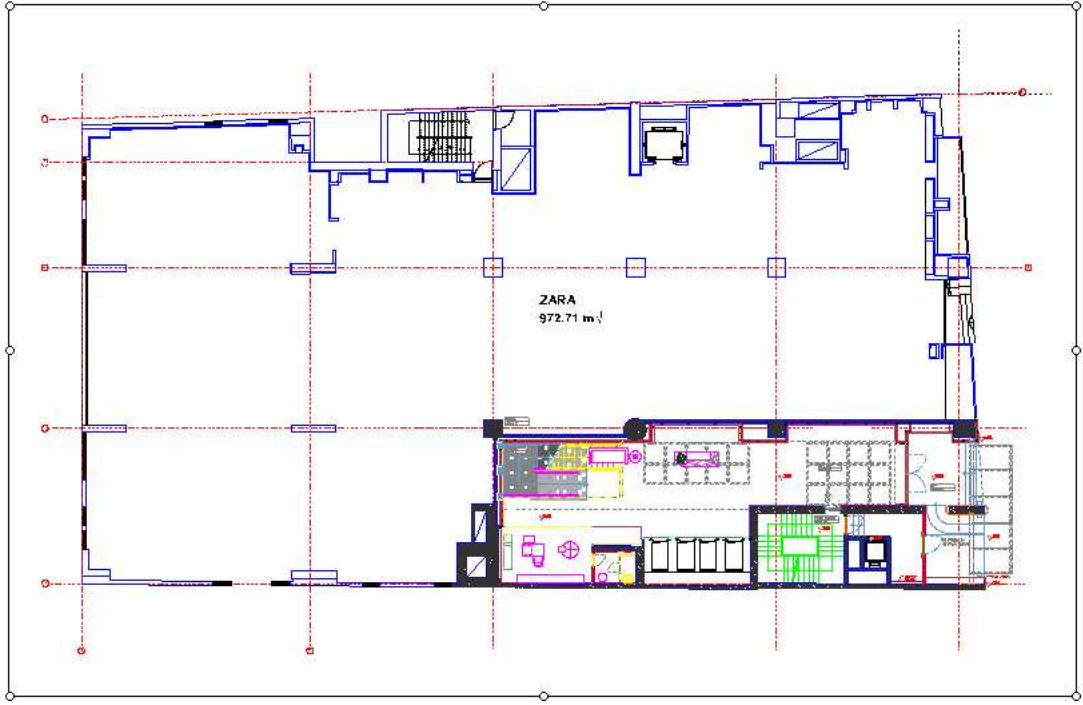
**Resim 6.54: Atriyumun içinde yer
alan Japon bahçesi
(Kaynak: Metex Design Group
fotoğraf arşivi)**



Otel işletmelerinin organizasyon yapısı ile ilgili mekansal açıdan kaynaklanan diğer olumsuzluklarda otel temsilcilerinin deneyimlerine dayanarak verdiği bilgiler doğrultusunda şu şekilde özetlenebilir:

- Birçok oda cadde tarafında yer almaktadır. Ancak özellikle araç trafiğinin yoğun olduğu bu bölgede odaların pencerelerinde yeterli ses izolasyonu bulunmadığından müşterilerden çok şikayet alınmaktadır.
- Pazar açısından iş adamlarını hedefleyen otelde, odalarında toplantı yapmak isteyen müşteriler için bir mekansal düzenlemeye gidilmediği için müşterilerin bu isteklerine cevap verilememektedir.
- Atriyuma bakan odalar da zaman zaman müşteriler dış ortamla temas halinde olmak istemektedirler. Hatta bir müşteri dışarıyı görmek için kamera düzeneği talebinde dahi bulunmuştur.
- Ayrıca sıcak havalarda atriyuma kubbedeki pencereler açıldığında sıcak hava girdiği bu nedenle pencerelerin kapalı tutulduğu bu seferde burada bulunan bitkilerin yetersiz oksijen nedeniyle bakımsızlaştığı görülmüştür.
- Odalarda Fransız balkonu tarzındaki pencere açılımları tehlike arz ettiğinden operasyon müdürünün ısrarları doğrultusunda pencereler 30 derece açılacak konuma getirilmiştir.
- Çöp odası tasarlanmadığı için sonradan bir mekan çöp odası haline getirilmiş, ancak tecrit edilerek dışarı çıkarılması gereken çöpler müşterilerin genel kullanım alanlarından dışarı çıkarılmaktadır.
- Şütler için açılan şaft kazan dairesine inmektedir, dolayısıyla kirli çamaşırlar için sürekli kazan dairesine girilmektedir.
- Toplantı salonları metre kare olarak oldukça kullanışlı olmasına karşın toplantı ve organizasyonlarda kullanılan malzemelerin giriş çıkışı için ayrı bir servis girişi bulunmamaktadır.
- En alt kattan en üst kata kadar servis asansörü bulunmamaktadır.

Yapının otel olmasına karar verilmeden önce zemin katın büyük bir bölümü ve 1. bodrum kat Zara Giyim Mağazasına ayrılmış, bu nedenle otelin tasarımını etkileyen mevcuttaki atriyum gibi bu durumda otelin tasarım anlayışını büyük ölçüde etkilemiştir, (Şekil 6.15).



**Şekil 6.15: Önceden Zara Giyim Mağazasına ayrılan zemin katın planı
(Kaynak: Metex Design Group Arşivi)**

Yapının taşıyıcı sistem açısından uygunluğunu değerlendirecek olursak; tasarımcıların mevcut yapının strüktürel sistemine çok fazla dokunmadıklarını söyleyebiliriz. Bazı ıslak hacimler için açılan şaftlar, zemin katla 4. bodrum arası servis asansörü için açılan boşluk ve giriş katı 1. kata yani ana mekana bağlayan merdiven için bir boşluk açılması dışında daha önce ne sebeplerle yapıldığı bilinmemesine rağmen bazı yerlerde yapılan çelik konstrüksiyonlara, mevcut asansörlere ve yangın merdivenine bile dokunulmamıştır. Yapılan tüm müdahaleler için gerekli statik onaylar alınmıştır. Ayrıca yapının dış cephesine de ödüllü bir bina olması nedeniyle hiçbir müdahale yapılmamış, renk değişimi için bile belediyeden onay alınmıştır. Yapıya yapılan tüm müdahaleler için gerekli yerlerden onay alınmış ve tasarımla ilgili uygulamalar yasal olarak yapılmıştır. Yangın

danışmanlığını ise İstanbul Teknik Üniversitesi'nden Abdurrahman Kılıç yapmıştır.

Otelin yedinci oda katı teraslı odalardan oluşmaktadır. Sanat galerisi olarak düşünülen sekizinci katın yapımı halen devam etmektedir,(Resim 6.55)

Resim 6.55: Yapımı devam eden sanata galerisi
(Kaynak: Banu Apaydın Başa-2006)



c. Gözlem ve Değerlendirme Sonuçları

Sofa Otel Mekansal Dönüşüm Tasarımı

Binaların bitişik nizam düzende yerleşimi olan bu bölgede Sofa Otele yaklaşırken otel, flamaları ve girişteki kütleli saçaktan fark edilebilmektedir. Giriş biçimsel olarak binadan geriye çekilmiştir, (Resim 6.56-6.57).

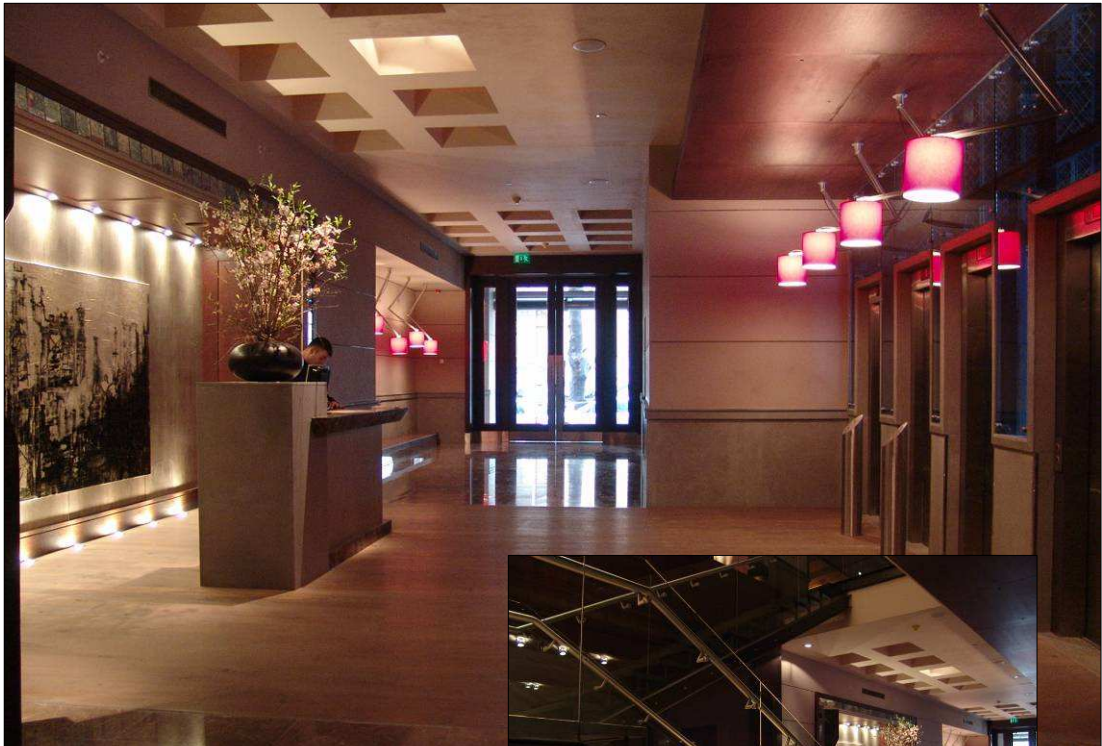


Resim 6.56: Sofa Otel'e yaklaşım
(Kaynak: Banu Apaydın Başa-2006)



Resim 6.57: Sofa Otel giriş kapısı
(Kaynak: Banu Apaydın Başa-2006)

Aslında otel fonksiyon işleyişine göre ilk otele girildiğinde resepsiyon, lobi, barın yer aldığı ve misafirlerin beklediği bir ana mekan vardır. Ancak yapının otel olmasına karar verilmeden önce zemin katın büyük bölümü ve 1. bodrum kat Zara Giyim Mağazasına ayrıldığı için giriş mekanına ayrılan alan yetersiz kalmıştır. Bu noktada tasarımcılar olumsuzluk olarak değerlendirebileceğimiz bu durumu farklı bir tasarım anlayışıyla ortadan kaldırmaya çalışmıştır. İnce dar bir koridordan girilen otelde tasarım anlayışı olarak otelin girişini sanki Nişantaşı sokaklarından birinin devamı gibi ele almışlardır. Bu nedenle dış cephede devam eden çizgi ve doku etkilerini giriş holünde devam ettirmişlerdir. Amaç gelen müşteriyi 1. katta yer alan ana mekana yönlendirmektir, (Resim 6.58-6.59). Bu durum, plan çözümü bakımından sorunlu görünse de, ilk olarak otelin yumuşak bir atmosfere sahip olan giriş holüne giriliyor ve bu mekanın öncelikle algılanıyor olmasının müşteri üzerinde olumlu bir izlenim yarattığı gözlenmektedir.



Resim 6.58-6.59: Otelin girişine 1. kata çıkan merdivenlerden bakış (Kaynak: Metex Design Group Fotoğraf Arşivi)

Bu anlamda tasarlanan otelin giriş holü aslında bir binaya yaklaşmak ve girmek için gereken süreyi sağlamaktadır. Ana mekana ulaşana kadar otelin tasarım kimliği hakkında bir izlenim elde edinilebilmektedir. Mevcut yapıda bulunan ve daha sonra sadece kaplanarak yeniden kullanılan asansörler veya yapıya daha sonradan ek yapılan çelik ve cam konstrüksiyondan oluşan merdivenler mekandaki ışık ve malzeme etkisi ile de müşteriye ana mekana yönlendirmektedir.

Ana mekan olarak nitelendirdiğimiz 1. katta resepsiyon, lobi, Patika Kitapevi, TuuS Restoran ve otelin işletmesinde bulunan bir cafe yer almaktadır, (Resim 6.60).



Resim 6.60: Sofa Otel lobi ve Patika Kitapevi'nden görünüm
(Kaynak: Banu Apaydın Başa–2006)

Asansörle bu mekana çıkıldığında asansör kapısının tam karşısında sizi karşılayan simetrik bir resepsiyon bulunmaktadır. Resepsiyon Sofa Otel'de farklı tasarlanmıştır. Otelin hedeflediği hizmet anlayışından dolayı birebir

hizmet vermek için masa düzeni kullanılmıştır. Tasarım uyumu açısından oldukça estetik görünen resepsiyonun fonksiyonel açıdan kullanışsız olduğu otel yönetiminin temsilcilerinden öğrenilmiştir, (Resim 6.61).



**Resim 6.61: Sofa Otel resepsiyondan görünüm
(Kaynak: Banu Apaydın Başa–2006)**

Otelin ana sirkülasyon öğeleri olarak dikeyde yapının mevcudunda da bulunan giriş holü ile ana mekanı birbirine bağlayan malzeme ve tasarımıyla etkili 4 adet asansör, -4 ile resepsiyon katı arasında personel girişini sağlayan bir asansör bulunmaktadır. Asansörler tüm katlara ve toplantı salonlarına ulaşımı sağlamaktadır. Toplantı salonlarının bulunduğu mekan 340 metre karelik balo salonuyla birlikte toplam 1200 metre karelik banket alanından oluşmaktadır, (Resim 6.62). Toplantı salonlarında mekan algısı mekana bir kimlik kazandırmak amacıyla Seçkin Pirim'in yapmış olduğu sanat çalışmalarına yönlendirilmektedir.(Resim 6.63-6.64).



Resim 6.62: Toplantı salonları fuayesi
(Kaynak: Banu Apaydın Başa-2006)



Resim 6.63: Toplantı salonundaki sanat çalışmalarları
(Kaynak: Banu Apaydın Başa-2006)

Resim 6.64: Toplantı salonu
(Kaynak: Banu Apaydın Başa-2006)



Proje sorumlusu otel odaları için belirledikleri tasarım anlayışını şu sözlerle açıklamıştır: “İç mimari olarak eski Nişantaşı evinden yola çıktık. Şu hissi vermeye çalıştık: burada anneannemin bir evi var içini çok değiştirmeden modern mobilyalarla bu eve yerleştirdim.” (Resim 6.65-6.66)



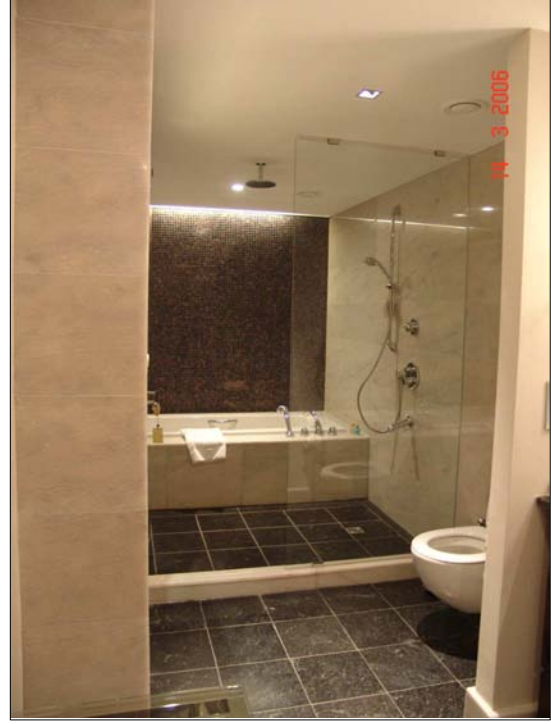
Resim 6.65-6.66: 1 No'lu Süit odanın oturma ve yatma bölümleri
(Kaynak: Metex Design Group Fotoğraf Arşivi)



Eski Nişantaşı evini baz alarak tasarlanan odalarda malzeme olarak yerlerde parke, tavanda kartonpiyer, banyoda ise yerlerde siyah mermer, duvarlarda, beyaz mermer kullanılmıştır, (Resim 6.67-6.68). Tipik otel odası standartları (banyo ve geniş bir soyunma odası, oda tipinin ortasındaki uyuma alanı, camın kenarına yerleştirilen oturma ve çalışma alanı gibi) hedef müşteri kitlesi analiz edilerek teknolojik açıdan oldukça donanımlı tasarlanmıştır.



Resim 6.67: Standart oda banyosundan bir görünüm
(Kaynak: Metex D. G. Fotoğraf Arşivi)



Resim 6.68: Resim 6.65'deki süit odanın banyosundan bir görünüm
(Kaynak: Metex D. G. Fotoğraf Arşivi)

Her odada otelin adını da aldığı oturma elemanı "sofa" bulunmaktadır. Bu sofanın Türk etkileri mi taşıması yoksa daha modern bir mobilya olması gerektiği üzerinde çok çalışılmıştır. Ayrıca odalarda kullanılan tüm mobilyalar Metex Design Group tarafından üretilmiştir. Sadece aydınlatma elemanları bazıları yurtdışından getirilmiştir.



Resim 6.69: Sofa Otel'in adını aldığı oturma elemanı "sofa"
(Kaynak: Metex Design Group Fotoğraf Arşivi)

Sofa Otel Yeniden Kullanım Projesinde Gözlenen Tasarım İlkeleri

Sofa Otel'in yeniden kullanım projesinde kimlik tanımlaması yapılırken Türklere özgü ama modern, özellikle Nişantaşı sokaklarını ve evlerini anımsatan aynı zamanda yabancı müşterilerin ilgi ve beğenisine yönelik yüksek standartlarda, her türlü konfor ve donanımın sağlanması ilkesi, tasarımın temel belirleyicisi olmuştur.

Yeniden kullanım örneği olarak karşımıza çıkan Sofa otelin bu anlamda mekan tasarımı özelleşmektedir. Mevcut yapının sınırları içinde genel olarak yalın bir üslupta şekillenen mekanın en belirgin özelliği, yapının koridor şeklindeki giriş holüdür. Yapısal kısıtlardan kaynaklanan bu mekansal oluşum eski Nişantaşı pasajlarından veya apartmanlarından birine giriyormuşsunuz hissini vermektedir. Dış cephedeki dokunun içerde devam ettirilmesi, aydınlatma yöntemleri, kullanılan renkler ve burada yer alan bir çiçekçinin varlığı bakımından yaratılmak istenen pasaj etkisi amacına ulaşmış görünmektedir.

Ayrıca mekansal oluşumu ve tasarımı etkileyen diğer bir yapısal öğede mevcut yapıda bulunan atriyumun korunması ilkesidir.

Sofa Otel bir kent oteli olarak sanata verdiği önemle öne çıkmaktadır. Bazı mekanlar bir anlamda bir enstalasyon ortamı olarak kullanılmıştır. Bunun en belirgin örneklerinden biri; asansör boşluğunda oluşturulan ve hareket esnasında algılanan Seçkin Pirim'in tasarlamış olduğu görsel etkilerdir. Seçkin Pirim'in ayrıca Picasso, Botero, Frida gibi ünlü ressamların eserlerinden hazırladığı çalışmalar toplantı salonlarında odak noktası olmaktadır. Bunların yanı sıra sanat etkinliklerini arttırmak için otel bünyesinde bir sanat galerisi inşa edilmektedir.

Cafe-lounge'ın, resepsiyonun ve Patika Kitabevi'nin yer aldığı ana mekan, giriş holü, sirkülasyon bağlantı öğeleri, yardımcı birimler, toplantı salonları ve

oda birimlerinde hedeflenen tasarım ilkesi bakımından süreklilik sağlanmış görünmektedir. Mekanın içinde kullanılan tüm tasarım öğelerinde biçim, boyut, renk ve doku açısından bütünlük ve görsel bir uyum sağlanmıştır.

Ancak iyi tasarlanmış ve estetik olmalarına karşın kullanım aşamasında değerlendirildiğinde mevcut yapının yeniden kullanımından kaynaklanan mekansal kullanım boyutunda getirdiği bazı kısıtlar bulunmaktadır. Bu kısıtlar nedeniyle tasarım anlayışının değişen kullanıcı ihtiyaçlarına esneklik ve uygunluk gösteremediği bu sebeple bir dizi aksaklık yarattığı da görülmüştür.

Özetleyecek olursak;

Bir kent yapısının otel dönüşümünde mekansal oluşumlar için belirlenen hedef; mevcut yapının sınırları içinde strüktürel yapısının getirdiği kısıtlarla birlikte olduğu gibi kullanarak, tamamen modern bir çizgide eski Nişantaşı evlerine atıfta bulunan malzemelerle estetiğin bütünleştiği özellikle müşterilerin teknolojik anlamda her türlü konforunu sağlayan bir tasarım anlayışı ortaya koymak olmuştur.

7. SONUÇ BÖLÜMÜ

Hızlı değişim sürecinde olan toplumsal yapının yeni biçim ve düzenlemelere yönelmesi, yapılar üzerinde etkin rol oynamaktadır. Dolayısıyla yapıların yeniden kullanımı kaçınılmazdır. Temelinde değişim olduğunu ifade ettiğimiz yeniden kullanım kavramı yeni bir mekan tanımına ulaşmak anlamında ele alınmıştır.

Mevcut yapının bulunduğu değişen bağlamı içinde yeniden kullanımı gerektiren nedenlerin teknolojik, ekonomik, çevresel ve toplumsal etkenlere dayandığı belirlenmiştir. Ayrıca bu nedenlere yönelik parametrelerin hepsinin birbiri ile bağlantılı olduğu, birinde alınan kararın ve varılan sonucun diğer parametreleri doğrudan etkilediği saptanmıştır.

Bununla birlikte yeniden kullanımı gerektiren etkenleri destekleyen girdiler de bulunmaktadır. Mevcut yapıların kaynak olarak yeniden kullanımının enerji kazanımı, inşaat süresinde zaman kazanımı, yer kazanımı, koruma bilincinin gelişmesi ve tasarım girdisi olarak karşımıza çıkan avantajlarının yanı sıra ekonomik avantajları bulunduğu görülmüştür. Ancak bu avantajların yanı sıra bir yapının mekansal dönüşümüne gereksinim duyulduğunda çevresel, yapısal, fonksiyonel, yasal, yönetsel ve tasarım açısından çeşitli sorunlarla karşılaşıldığı saptanmıştır.

Çalışmamız kapsamında yapıların yeniden kullanımında yapı niteliğine ilişkin bir sınırlama yapılmamıştır. Ancak yeniden kullanımda kanunlar açısından yapıların tarihi önemi olan yapılar ve tarihi önemi olmayan yapılar olarak ayrıldığı görülmüştür. Tarihi önem taşıyan yapılar söz konusu olduğunda koruma kanunları karşımıza çıkmaktadır. Konuyla ilgili yeniden kullanıma ilişkin kanun ve yönetmelikler, idari mekanizmalar yeniden kullanıma ilişkin mekânsal oluşumlarda kısıtlamalar getirmektedir. Bu kısıtlamalar mekansal dönüşüm tasarımını doğrudan etkileyen bir olgudur. Bu olgu içinde öncelikle

yeniden kullanım yöntemleri yer almaktadır. Yeniden kullanım yöntemlerinin yapının niteliği ile ilişkili olduğu saptanmış, yapılan araştırma sonucu yapının niteliği ne olursa olsun yapıların yeniden kullanımı söz konusu olduğunda ilgili kurumlardan gerekli izinlerin alınması ve yapı esaslarına uyulması gerektiği görüşüne varılmıştır.

İlgili bölümde belirtildiği gibi bu konuya ilişkin kesinleşmiş yöntemler bulunmamaktadır. Ancak her ne şekilde olursa olsun uygulanacak yöntemin tablolar, çizelgeler, grafikler vb. tekniklerle desteklenmesi, mevcut yapının kullanım değişikliğine uygun, bölgesel, fiziksel, mekansal, finansal açıdan yarar sağlayacak şekilde düşünülmesi gerektiği kanısına varılmıştır. Bu doğrultuda önerilen yöntem için gerekli veriler şu şekilde özetlenmektedir;

- yapının seçimi, niteliklerinin belirlenmesi ve yapının tanımlanması
- yapıya verilecek işlevin uygunluğunun belirlenmesi
- yapıyla ve uygulamayla ilgili yasal gereksinimlerin belirlenmesi

Özellikle ülkemizdeki mevcut yapı stoku ve turizmin gelişimi sonucu artan yatak gereksinimi ile yeniden kullanım ve otel kavramı bir araya gelmektedir. İşte bu noktada yeniden kullanım bağlamında yapılara otel işlevinin verilmesi ile ilgili dönüşüm sürecinin analiz edilerek mekansal oluşumların kimlik arayışına cevap veren spesifik öneriler getirecek olan bir çalışmaya ihtiyaç duyulduğu gözlemlenmiştir.

Yukarıda bahsi geçen yeniden kullanım kavramı ile ilgili saptanmış kuramsal veriler otel olarak yeniden kullanım sürecinde kaynak teşkil eden verilerdir. Mevcut yapıların otel olarak kullanım önerilerinde bu verilerin baz alınmasının sağlıklı mekansal dönüşümler için önemli olduğunun altını çizmekte fayda vardır.

Bu veriler baz alınarak bir yapının otel olarak kullanım önerisi yapıldığında mevcut binaların seçimi için gereken standartlar şu şekildedir;

- Konum
- Birim olarak oda
- İhtiyaç programı, mekan standartları ve işlev ilişkileri.”¹

Otel olarak yeniden kullanılmış yapılara ne gibi yaklaşımlarda bulunulduğu ve seçilen yapıların standartlara uygunluğu örnekler üzerinden incelenmiş ve konuya ilişkin genel anlamda şu sonuçlara varılmıştır;

- Özellikle tarihi yapılarda yapılacak dönüşümlerde öne çıkan uygulama şekli eski-yeni karşıtlığı kullanılarak kontrastlık yaratma şeklindedir.
- İşlevi son bulmuş her yapıyı yeniden kullanımda değerlendirmek mümkün değildir.
- Hem fonksiyonel açıdan hem işletme açısından verimli bir otel için yeniden kullanım kararı verilirken otele dönüştürülmesi düşünülen yapı hakkında doğru ve detaylı fizibilite çalışması yapılmalıdır.
- Yatırım açısından otel işletmeleri kredi ile desteklendiğinden mevcut yapılara verilebilecek en rasyonalist işlev alternatiflerinden biridir.
- Seçilecek yapılar konumları, yapısal ve mekansal özellikleri ile otel işlevine uygun değildir.
- Olumsuz sonuçlarla karşılaşmamak için yapının seçim aşamasında bilinmeyenler en aza indirgenmelidir.
- Otel işlevi için yanlış yapı seçimi olumsuz sonuçlar doğurduğu gibi yapıyı tekrar kullanım dışı kılacaktır.
- Mevcut yapının otel olarak yeniden kullanımına karar vermek demek yapının getirdiği kısıtlar içinde yeni bir tasarım sürecine girmek demektir.

¹ Zehra Kaya DİNÇER, **Belgeli Konaklama Tesisi Gereksiniminin Karşılmasında Otel Olarak Yeniden Kullanılacak Eski Yapıların Seçimi İçin bir Yöntem Önerisi**, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İst. 1988, s. 13

- Özellikle mimari değeri olan yapılarda otel işlevi gereği uygulanacak değişiklikler, esnek kullanım açısından yapının ileriki zamanlarda yeni işlevler yüklenebilmesi için minimumda tutulmalıdır.

Çalışmamızın gerekçelerini açıklarken yeniden kullanım bağlamında otel mekanlarının oluşumlarını kavramsal yaklaşımlarla değerlendireceğimizi belirtmiştik. Kimlik kavramı turizm mimarisinde vurgulanması gereken en önemli ölçütlerden biridir. Mevcut yapıların otel işlevi yüklenmesinde ise kimlik oluşturma hedefi yaratıcılığın kaynağı olmaktadır.

Türkiye’de ve dünyada otelciliğin gelişimi ile farklı mimari akım ve eğilimlerle tasarlanmış oteller bulunmaktadır. Otel tasarımında hedeflenen, “yoğun rekabet ortamında farklılıkların vurgulanmasına dayalı olarak gelişen popüler olanı farklı sınımayı amaçlayan günümüz turizm yapılaşmasında modern, post modern, eklektik, kitsch, minimalist, maksimalist vb. yaklaşımlarla”¹ mekan yaratmaktır. Bu kavramsal yaklaşımlar, mekanları farklılaştırmasının yanı sıra farklı kullanıcılar için de çeşitlilik göstermektedir. Bu noktada otellerin hedef kullanıcılarının önem kazandığı ve otel mekanlarının hedeflenen kullanıcı profiline göre biçimlendiği belirlenmiştir.

Otel işlevi verilmesi düşünülen yapıların yeniden kullanım sürecinde, doğru mekanlar oluşturabilmek için, tasarımlarında algısal ve kavramsal bağlam da mekana yaklaşma ve uzaklaşma, giriş ve çıkış, mekanların düzeni boyunca hareket, mekanların işlerliği ve içlerindeki eylemler, tasarım kimliği, mekanlar arası süreklilik ve mekan tasarımının gelişimi gibi gerekli olan hususlar netleştirilmelidir.

Mekansal dönüşümle mekanın yeniden tasarlanması olgusu söz konusu olduğunda bahsedilen gerekli hususların saptanması için çalışmamızda genel tasarım ilkeleri doğrultusunda analitik bir sistem oluşturulmuştur.

¹ Sedef ALTUN, “Turizm Mimarlığında Değişim ve Temalı Oteller”, **mimar.ist Mimarlık Kültürü Dergisi**, 2005, sayı: 17, s.61

Belirlenen yöntem üzerinden yapılan gözlemlerin değerlendirmelerine göre otel olarak yeniden kullanılan yapıların mekansal oluşumlarında şu sonuçlara varılmıştır;

- Mekansal oluşumu etkileyen en önemli faktörlerden biri yapının dış boyutları diğeri de yapının cephesidir.
- Otel odası yeniden kullanım için seçilen yapının uygun olup olmadığını belirleyen ana etkenlerden biridir.
- Otel yapılarının mekansal oluşumlarında oda teşkiline uygunluk açısından yapı birbirini tekrar eden taşıyıcı sistem ve pencere düzenine sahip olmalıdır.
- Mevcut mekansal etkileri sürdürmek için mevcut yapısal öğeler korunmalıdır. (Atriyumlar gibi)
- Otel mekanlarının belirli periyotlarda yenilendiğini göz önünde bulundurursak otel yapılarının kendi içinde esnek mekanlar yaratması gerekmektedir.
- Boş bir arsaya yapılan otele göre daha sınırlı görünen yeni oluşumlar tasarımcıların yaratıcı güçlerini kamılamaktadır.
- Mekansal dönüşümlerde yaşanan değişimler yeni çözüm ve arayışları beraberinde getirmektedir. Bu noktada enstalasyon olgusu ile deneysel tasarımlar yapma felsefesi ön plana çıkmıştır.
- Mekansal oluşumlarda otel için daha fazla alan gereksiniminde yapıya asma kat gibi strüktürel sistemler eklenmektedir.
- Mekanlar arası ulaşımı sağlamak için gerekli görüldüğünde yatayda ve düşeyde, yapıya dolaşım sistemleri eklenmektedir.
- Eğer otelin, mekansal organizasyonu gereği alan ihtiyacı mevcut sınırlar içinde halledilemezse kütlesel eklerle çözüm yoluna gidilmektedir.
- Bahsedilen tüm ekler ağdaş malzeme ve konstrüksiyondan yapılmakta ve teknolojik sistemlerden yaralanılmaktadır.

- Düşey sirkülasyon çözümleri çekirdek oluşturacak şekilde olmalı ve müşteri ve personel sirkülasyonu birbirinden ayrı çözülmelidir.
- Yeniden kullanım bağlamında otel yapılarının mekansal özelliklerini ortaya koyan mekanın, yoğunlukla içle dış arasında ve diğer yardımcı birimlerle bağ oluşturan lobi, resepsiyon, giriş holü gibi birimlerin yer aldığı ana mekan olduğu saptanmıştır.
- Dönüşümlerde tüm mekansal oluşumlar günün konfor şartlarını sağlayan teknolojik açıdan donanımlı biçimde gerçekleştirilmektedir.
- Genel tasarım ilkeleri için geçerli olan değerlendirme kuralları otel olarak yeniden kullanım içinde geçerlidir.
- Mekansal oluşumlarda karşılaşılan en önemli sorununun dolaşım sistemleri ile ilgili olduğu saptanmıştır.
- Oda boyutlarının strüktürel sistemden ötürü standartların dışında olduğu saptanmıştır.
- Özellikle tarihi değeri olan yapıların dönüşümlerinde orijinal yapı bir arka plan gibi kullanılmaktadır.
- Mekan dönüşümlerinde genelde şeffaf malzeme kullanılmaktadır. Şeffaf malzeme olan camın geçirgenliği ile orijinal mekan algısında süreklilik sağlanmaktadır.
- Gerekli yapı ve can güvenliği gereksinimleri yangın, altyapı vs. otel olarak yeniden kullanımda sağlıklı bir mekansal oluşum için dikkat edilmesi gerekir.

Tüm bu varılan sonuçlarla birlikte incelediğimiz örneklerin öznel mekansal analizlerini kısaca özetleyecek olursak;

Örneklerin hepsinde mekansal oluşumların tasarım hedefi olarak, müşterinin kendisini evinde gibi hissetmesi için sağlanan standartlar bakımından 'ev gibi' otel kavramı benimsenmiştir. Her otelde farklı bir serüven ve hikaye bulunmaktadır Her otelin hedeflenen müşteri profili ve farklı işletme anlayışlarından dolayı otel mekanlarının birbirinden farklı biçimlendiği

gözlemlenmiştir. Otellerin İstanbul'da yer alması bakımından Türklere özgü malzeme kullanıldığı ve teknolojik anlamda her türlü konforun sağlandığı görülmüştür. Mekanlara olan kavramsal yaklaşımları, algılama ve anlamlandırma şekilleri bakımından değerlendirdiğimizde mevcut mekan nitelikleri vurgulanmış, giriş holü, sirkülasyon bağlantı öğeleri, yardımcı birimler, toplantı salonları ve oda birimlerinde hedeflenen tasarım ilkesi bakımından süreklilik sağlandığı gözlemlenmiştir. Mekanın içinde kullanılan tüm tasarım öğelerinin biçimi, boyutu, rengi ve dokusu açısından bütünlük ve görsel bir uyum sağladığı görülmüştür. Yeniden kullanım sürecinin otelin fonksiyon işleyişinde işletme açısından yaşanan bazı zorluklar doğurduğu saptanmıştır. Ancak, otopark ve dolaşım sistemleri ile ilgili sorunlar dışında otellerin mekansal oluşumlarının sağlıklı bir biçimde gerçekleştiği görülmektedir. Bunun da özellikle yeniden kullanımı söz konusu olan yapılarda daha da önem kazanan işveren-işletmeci-tasarımcı-yapımcı ilişkileri ile sağlandığını vurgulamak gerekir.

Sonuç olarak;

Somut verilerin dışında yapıların otel olarak yeniden kullanımlarında mekansal oluşum açısından tasarımın başarılı olup olmaması öznel bir yargıdır. Ancak bütün bunlar; yani var olan bir yapıyı günün şartlarına ve ihtiyaçlarına uygun olarak otele dönüştürme, mevcut yapının zorladığı sınırlar içinde hemen hemen her alanda farklı ölçeklerde tasarım ve uygulama sorunları ile karşılaşma ve analiz etme, gerekli teknolojiyi ve altyapıyı böyle bir yapıya adapte etme ve bütün bu uygulamaları belirli bir estetik anlayışla sonlandırma süreci, işveren, işletmeci, mimar, içmimar ve mühendis sorumluluğunda iyi bir ekip çalışması ile gerçekleşir.

KAYNAKLAR

1. KİTAPLAR:

- ALTINOLUK Ü. (1998), *Binaların Yeniden Kullanımı*, YEM Yayın, İstanbul,
- AKAT, Ö. (2000), *Pazarlama Ağırlıklı Turizm İşletmeciliği*, Bursa
- AKÇURA, T. (1982), *İmar Kurumu Konusunda Gözlemler*, O.D.T.Ü. Ankara
- AKOĞLU T. (1979), *Turizm Olay ve Ekonomisine Toplu Bakış*, Türkiye Turing ve Otomobil Kurumu Yayını, İstanbul
- ANGELO R.M & VLADIMIR A. (2004), *An Introduction To Hospitality Today*
- AYDINLI, S. (2002) “*Epistemolojik Açından Mekan Yorumu*”, Mimarlık ve Felsefe, Y.E.M. Yayın, 1. Baskı, İstanbul
- BARUTÇUGİL İ. S. (1982), *Turizm İşletmeciliği*, Uludağ Üniversitesi Basımevi
- Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik* Resmi Gazete Tarihi: 26.07.2002 Resmi Gazete Sayısı: 24827 (Asıl) Madde 4.
- Bodrum Bölgesi İmar Yönetmeliği* (1985)
- CANTACUZİNO S. (1989), *RE/Architecture Old Buildings/ New Uses*, Toledo, Spain
- CHİNG F. (2004), *Mimarlık, Biçim, Mekan ve Düzen*, Y.E.M. yayın 2. Baskı, İstanbul
- COWAN P. (1963), *Studies In The Growth, Change and Aging of Buildings*, Transactions of the Bartlett Society
- DOUGLAS J. (2002), *Building Adaptation*, Butterworth Heinemann, U.K.
- Galata Kulesi ve Çevresi Bölge Düzenleme Projesi* (1987), Beyoğlu Belediye Başkanlığı Yayınları
- GOELDNER, C.R. (2003), *Tourism: Principles, Practices, Philosophies*, John Wiley & Sons, New Jersey

- GÖKSEL, B. (1985) **Turizmin Tarihi ve Türkler**, Turizm yıllığı, Ankara
- HASOL, D. (1988), **Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü**, Y.E.M. Yayınları, İstanbul
- İÇÖZ, O. (2000), **Seyahat Acenteleri ve Tur Operatörlüğü Yönetimi**
- İZGİ U. (1999), **Mimarlıkta Süreç**, YEM Yayın
- KALT N. (1971), **Introduction to the Hospitality Industry**, Indianapolis: The Bobs Merrill Co., Inc.
- KINCAID D. (2002), **Adapting Builidngs For Changing Uses**, Spon Press London
- KOZAK, N. KOZAK M. A. ve KOZAK M. (2000) **Genel Turizm İlkeler-Kavramlar**, Turhan Kitabevi, Ankara
- KUBAN D. (1998), **Mimarlık Kavramları: Tarihsel Perspektif İçinde Mimarlığın Kuramsal Sözlüğüne Giriş**, Yem Yayınları, İstanbul
- KUBAN D. (1992), **Mimarlık Kavramları**, YEM Yayın, İstanbul
- KUBAN D. (2000) **Tarihi Çevre Korumanın Mimarlık Boyutu-Kuram ve Uygulama**, YEM Yayın, İstanbul
- Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu** (1996), Ankara
- Turizm Teşvik Kanunu-Turizm Yatırım ve İşletmeleri Yönetmeliği**, (Madde 67), Kültür ve Turizm Bakanlığı Döner Sermaye İşletmeleri Merkez Müdürlüğü -Ankara
- LAWSON F. (1976), **Hotels, Motels and Condominiums: Design, Planning And Maintenance**
- LAWSON F. (1976), **Hotels, Motels & Condominiums, Planning & Design** The Architectural Press And Boston, Cahners Books, London
- LAWSON F. (1998), **Hotels and Resorts: Planning, Design and Refurbishment**, Butterworth-Heinamann Press
- MAVİŞ F. (1994) **Otel İşletmeciliği İlke ve Kavramlar**, Anadolu Üniversitesi Yayınları; No.843, Eskişehir Meslek Yüksek Okulu Yayınları; No.1, Eskişehir

- MILLS E. D.(1994), ***Buildng Maintanance and Preservation: A Guide for Design and Management***, Butterworth-Heinemann; 2nd edition
- MCDONOUGH B. (2001), ***Building Type Basics For Hospitality Facilities***, John Wiley&Sons, Canada
- OLALI, H. (1995), ***Turizm***, İstanbul, Milli Eğitim Basımevi, 8.Baskı, İstanbul
- ÖYMEN GÜR, Ş. (1996), ***Mekan Örgütlenmesi***, Gür Yayıncılık, Trabzon
- PEVSNER N. (1997), ***A History of Building Types***, Princeton University Press
- RUTES W. & PENNER R. (1985), ***Hotel Planning & Design***, Arcitectural Press, London,
- SAN'ELİA A. ve MARİNETTİ F.T. (1991), 1914 Fütürist Mimarlık, ***"20. YY. Mimarisinde Program ve Manifestolar"***, Şevki Vanlı Mimarlık Vakfı Yayınları
- SCHEERBART P (1991), Cam Mimarlık ***"20. YY. Mimarisinde Program ve Manifestolar"***, Şevki Vanlı Mimarlık Vakfı Yayınları
- SCHULZ C. N. (1979), ***Genius Loci: Towards a Phenomology of Architecture***, Academy Press, London
- SÖZEN, M. (1984), ***Cumhuriyet Dönemi Türk Mimarlığı***, İş Bankası Yayınları, Ankara
- SWARBROOKE, J. (2003), ***Advanture Tourism:The Newfrontier***, Elsevier Science
- ŞENER, B. (2001), ***Otel İşletmelerinde Yönetim ve Organizasyon***, Detay Yayıncılık, Geliştirilmiş 3. Baskı, Ankara
- TÜRK DİL KURUMU (1998), ***Türkçe Sözlük***, (Cilt 1), Atatürk Dil ve Tarih Yüksek Kurumu, Ankara
- VENTURI R. (1991), ***Mimarlıkta Karmaşıklık ve Çelişki***, Maya Matbaacılık Yayıncılık Ltd. Şti.
- ZENGİN, B. (2004), ***Turizm İşletmeleri***, Değişim Yayınları

2. TEZLER, BİLDİRİLER, ARAŞTIRMA YAZILARI, DERGİLER ve MAKALELER:

- AKBELEGE C. (2004), *Haliç ve Çevresinde Yeniden İşlevlendirilen Sanayi Yapılarının Çevre Halkla Etkileşimi Bağlamında İncelenmesi ve Silahtarağa Elektrik Santrali İçin Öneriler*, Y.T.Ü. F.B.E. Mimarlık Anabilim Dalı Mimari Tasarım Programında Hazırlanan Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul
- ALTUN S. (2005), "Turizm Mimarlığında Değişim ve Temalı Oteller", *mimar.ist Mimarlık Kültürü Dergisi*, sayı: 17
- ANDERTON F. (1988), "Museum Parma-Italy", *Architectural Review*, April:1094
- APAYDIN BAŞA B. (2002), *Hızlı Gelişme Sürecinde İşlev Değiştirmeye Zorlanan Yapıların Büyük Kent Modeli İçinde İrdelenmesi*, M.Ü.G.S.F. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul
- Architectural Digest (1997) *The international magazine of interior design and architecture*, May
- ATAGÖK T. (2000), "Sanayi Mekanlarından Sanat Mekanlarına", *Mimarlar Odası Dergisi*, sayı:292,
- BAŞAL M. (2000) 11. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu, *Kentsel Tasarım Etiğinde Arazi Biçimleme Deneyimi*, M.S.Ü., İstanbul
- BAYAZIT N. (1978), *Otel Yatak Odalarının Sistemli Tasarlanması İçin Bir Yöntem*, İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi Baskı Atölyesi
- BİLGİN, N. (1990), "Fiziksel Mekandan İnsani ya da İnsanlı Mekana", *Mimarlık Dergisi*, Sayı 241, /3: 62
- BUTLER M&N (2006), "Çengelköy İspirto Fabrikası'nın Turizm Tesisine Dönüşümü-Sumahan Otel", *Yapı Dergisi*, sayı 295
- CAN L. (2004), *Beş Yıldızlı Otellerin Tasarım-İşletme İlişkisinin Tartışılması İstanbul Üzerine Bir Araştırma*, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, İstanbul
- CANPOLAT N. (1986), *Eski Han Yapılarının Konaklama Amacıyla Yeniden Kullanıma İlişkin Tasarım Sorunları ve Çözüm Önerileri*, Y.T.Ü. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul

- ÇAĞLAR I. (2002), **Farklı Anlatım Tekniklerinde Mekana Geçiş**, İTÜ FBE Yüksek Lisans Tezi, 2002, s.1
- DAVEY P. ve CRUICKSHANK D. (1988), "Working with Old Buildings", **Architectural Review**, April:1094
- DİNÇER Z. K. (1988), **Belgeli Konaklama Tesisi Gereksiniminin Karşılmasında Otel Olarak Yeniden Kullanılacak Eski Yapıların Seçimi İçin bir Yöntem Önerisi**, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul
- ERSEN, A. (1992), "Yeniden İşlevlendirilen Tarihi Yapılar, Modern Ekler ve Çağdaş Tasarım", **Arredemento Dekorasyon Dergisi**, Mayıs:37
- ERTÜRK İ. E. (1998), **Tarihsel Yapılara Çağdaş Mimari Kurguların Eklenmesi, Yeni İşlevler Kazandırılması Üzerine**, Marmara Güzel Sanatlar Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul
- ES S. (1992), **Otel Fonksiyonu Kazandırılmaya Yönelik İstanbul Han Ve Kervansarayları Üzerine Bir Araştırma**, Yıldız Teknik Üniversitesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul
- GÜRPINAR Ç. (2000), **Mekan Kurgusunun Kullanıcılar Üzerindeki Psikolojik Etkilerinin Örneklerle İncelenmesi**, Yüksek Lisan Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul
- GÜVENÇ C. (2000), **İstanbul'daki Beş Yıldızlı Otellerin Personel Mekanları Üzerine Bir Araştırma**, Yıldız Teknik Üniversitesi, Yüksek Lisan Tezi, İstanbul
- GÜZER, A. (2000), "Yer Kavramına Kaşı bir Yapı: Otel", **XXI Mimarlık Kültürü Dergisi**, Sayı 3
- HACISALİHOĞLU A, (2004) "Yaşamsal Deneyimlerinin Ürettiği Farklı Mekansal Anlamlar Üzerinden Bir Okuma: Four Seasons İstanbul Oteli'nin Heterotopik Boyutlarını Keşfetmek...", İ.T.Ü. '**Mimarlık Üzerine Paradigmalar**' Doktora seçmeli dersinde yapılan araştırma
- HASOL ERKTİN A. (2004), "İzmir Büyük Efes Oteli Yenileme Projesi", **Yapı Dergisi**, sayı:266
- İLDENİZ F.M. (1991), **Otellerin Genel İç Mekanlarının Tasarlama İlkeleri**, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, 1991, s.63
- İTİL R.F. (1991), **Kadıköy Yel Değirmeni'nde Eski Konut Yapılarına Değişen Çevre Koşullarına Yönelik Yeni Kullanım Önerileri**, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İst.

- KARAKOÇ E. (2004), **Yapının Kentsel Mekana Katılımı**, İ.T.Ü. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul
- KIRAN, A. (1986), **Rengin Psikolojik Etkilerinin İncelenmesi ve Deneysel Psikoloji Yöntemi ile Ülkemizde 18–25 Yaş Üzerine Renk Tercihlerinin Saptanması**, Doktora Tezi
- KIRAN S. (1993), **Anıtsal Yapılara Ek Yapı Tasarımı ve Ek Yapı Tasarımına Etki Eden Etkenler**, Yayınlanmamış Yüksek. Lisans Tezi, İstanbul
- MALHAN K. (2005), “Bir Dönüşüm Projesi”, **Yapı Dergisi**, Yapı-Endüstri Merkezi, Sayı: 293, İstanbul
- MUĞAN, S. (1997), **Otel İşletmelerinde Kuruluş Yeri Seçimi (İstanbul'daki Beş ve Dört Yıldızlı Otellerle İlgili Bir Alan Çalışması)**, İstanbul Üniversitesi, S.B.E. Turizm Bilim Dalı Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul
- ÖNDER, D.E. (1995), **Kent Otellerinde Mekansal Kademelenmenin Değerlendirilmesi İçin Bir Yöntem**, Y.T.Ü. F.B.E. Mimarlık Anabilim Dalı Mimari Tasarım Bölümünde Hazırlanan Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul
- ÖTER A.H. (1996), **Kullanım Dışı Kalmış binaların Dönüştürülmesi Sorununa İlişkin Bir Deneme**, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul
- ÖZALP H. (2002), **Tarihi Değer Taşıyan Yapıların Yeniden İşlevlendirilmelerinde İç Mimari Sorunlar**, İçmimarlar Odası Bülteni, sayı 3
- ÖZKAN Ö. (2002), **Mevcut Binaların Lüks Otellere Dönüştürülme Olanakları ve Tasarlama Yaklaşımları**, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul
- ÖZÜEKREN Y. (1997), “Cezaevi’nden Otel’e”, **Yapı Dergisi**, Yapı-Endüstri Merkezi, Sayı: 187, İstanbul
- ÖZYÖRÜK İ. (1995), **The Interface of Architectural Built Form and Urban Outdoor Space**, Thr Graduate School of Natural and Applied Sciences, ODTÜ Yüksek Lisans Tezi, Ankara
- PERİNÇEK V. S. (2003), **Kamusal Alan-Kamuya Açık Özel Mekan İlişkisinde Geçiş Bölgeleri**, İTÜ Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi,

SELÇUK, A.S. (2004), "Harabeyi Atma Yeniden Kullan", **AD Tasarım Mimarlık Sanat Dergisi**, sayı 138

SÖNMEZER B. (1998), **Otellerde Bina Yönetimi**, Yıldız Teknik Üniversitesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul

TAŞDEMİR A. (2005), **İstanbul'da Kent Oteline Dönüştürülmüş Tarihi Yapıların, Örnekler Üzerinden Uygunluklarının İrdelenmesi** Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul

TOKMAN Z (1989), **İşlevsel ve Fiziksel Eskimeye Uğramış Binaların Yeniden Değerlendirilmesi ve Yeni İşlev Seçimi: Bir Bilgisayar Modeli**, İ.T. Ü., Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi

ULUŞAHİN H. (1992), **Korunması Gerekli Bina ve Çevrelere Yapılan "Ek"lerin Değerlendirilmesi**, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi

.....(1993), "Çırağan Oteli Kempinski İstanbul", **Mimarlık Dekorasyon, Mimarlık, İçmimarlık ve Görsel Sanatlar Dergisi**,

.....(2005), "Butik Oteller", **Mimarlık Dekorasyon, Mimarlık, İçmimarlık ve Görsel Sanatlar Dergisi**, s.3

3. SÖZLÜ GÖRÜŞMELER:

AKKUŞ S. (2006), **Ziyafet Müdürü**, Four Seasons Otel, İstanbul

BUTLER N.T. (2006), **Mimar (Otel sahibi)**, Sumahan On the Water Hotel, İstanbul

ÇALIŞKAN D. (2006), **Mimar (Sofa Otel Proje Sorumlusu)**, Metex Design Group, İstanbul

ÖZTEK T. (2005), **The Marmara Otelleri İş Geliştirme Koordinatörü**, The Marmara Otel, İstanbul

YÜCEL N. (2006), **Yiyecek ve İçecek Müdürü**, Four Seasons Otel, İstanbul

ULUÇER E. (2006), **Operasyon Müdürü**, The Sofa Hotel&Residences, İstanbul

YÜRÜK D. (2006), **Special Events Manager**, Çırağan Palace Kempinski, İstanbul

4 INTERNET ADRESLERİ:

Hillside Su Oteli Web Sitesi

Sofa Otel web sitesi

The Marmara otellerinin web sitesi

Turizm forumu.net/Erişim Tarihi 2005-04-04

www.archmuseum.org

www.arcspace.com

www.arkitera.com/news- Ali Sözmen

www.biggllook.com/biggttravel/yazarlar/galata

www.deals.hotels.com

www.designer.com

www.emporis.com

www.esto.com

www.highconstruction.com

www.hotelbuild.com

www.istanbul.gov.tr

www.istanbulmodern.org

www.mimarlikmuzesi.org (erişim tarihi 01.02.2006)

www.odtu-mezun-ist.org.tr/baraka/06_05/yazi10.html

www.seslisozluk.com/

www.stmartinslane.com

www.turizmforumu.net/dict

www.websters-dictionary-online.org/definition/hostel

EKLER

EK 1: OTELLERDE NİCELİKSEL MEKAN STANDARTLARI¹

Aşağıdaki tablo, Kaya Dinçer ve Ömer Barkul'un 1987'de Otellerdeki niceliksel mekan standartlarını içeren kaynaklar üzerinde yaptıkları derlemeden alınmıştır. Ön projeye kaynak olabilecek bu değerler, kaynaktan kaynağa değişmesine rağmen otellerdeki alan standartları konusunda yaklaşık bir değer bulunmasını sağlar. Çalışmada kullanılan kaynaklar şunlardır:

Architects' Journal, The (ed.), "Principles of Hotel Design", Architectural Press, Londra, 1975

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

NEUFERT, E., "Yapı Tasarım Bilgisi", Çev.: Arp Organizasyon, Arp Organizasyon Yayını, Ankara, 1974

RANDOLPH, F.H., "Space Allotments", Time Saver Standarts for Building Types, 2nd ed., McGraw-Hill Book Co., New York, 1980

RUTES, W. A., PENNER, H. R., "Hotel Planning and Design", Whitney Library of Design, Watson-Gubtill Publ., New York, 1985

¹ Mehmet Emin ÇAKIRKAYA, "İstanbul'daki 5 Yıldızlı Lüks Şehir Otellerinde Tasarımın Gelişimi Üzerine Bir Araştırma", Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Şubat 1994, s. 204

		BİRİM	HOTEL PLANNING & DESIGN	HOTEL MOTEL AND CONDOMINIOMS	TIME SAVER STANDARTS	PRINCIPLES OF HOTEL DESIGN	NEUFERT	
GENEL BİLGİLER	Otel İnşaat alanı	m ² /yatak m ² / oda	- 64	51	- 53	- -	35-40 -	
	Otel İnşaat Alan Oranı	Odalar Kamuya Açık alanlar Yönetim Servis Dolaşım	67.2 20.6 2.3 9.9 -	66 14 2 18 -	62 21 1 11 5	- - - - -	50-70 - - - -	
	Otopark / Garaj Kapasitesi	yer / oda yer / kişi	0.4-0.8 -	0.25-0.5 0.1	- -	0.5 0.1	- -	
	Düşey Sirkülasyon	Merdiven Müşteri Arama Servis Arama	oda/merd. kabin/oda kabin/oda	- - -	- - -	15-20 143 200	- - -	- 150 -
	ORTAK MEKANLAR	Resepsiyon Bankosu	m/150 oda m/ her 100 oda m/50 oda m/100 oda m/200 oda m/400 oda	3.6 1.8	3.0 4.5 7.5 10.5	3.0 4.5 6.0 8.0	-	-
		Telefon kabini	kabin/100 oda	1	-	-	-	-
Lobi		Lobi Kapasitesi Lobi Alanı	kişi / oda m ² / oda m ² / kişi	0.5 0.6-0.9 -	- 0.93 -	- 0.6-1.5 -	- - 1.1-1.4	- - -
Lobi Bar		Kapasite Alanı Lobi Alanına Oranı	kişi/oda m ² / oda m ² / kişi %	- 0.06-0.23 - 10-25	- - - -	- - 1.1-1.4 -	- - - -	- - - -
Kokteyl Salonu ve Bar		m ² / oda m ² / kişi	- -	0.65 1.1-1.7	0.7 -	- -	- -	
Yemek Alanı		Toplam Yemek Salonları Kap.	kişi / oda	0.75	-	-	-	-
		Toplam Yemek Salonları Alanı	m ² / oda m ² / yatak	- -	1.67 -	2.8 -	- -	0.75-2 1.5-4.0
		Kafe. Kapasitesi	kişi / oda	0.5	0.5	-	-	-
		Kafe. alanı	m ² / oda m ² / kişi	- -	0.75 1.5	0.65 1.4	- 1.3	- 0.6-0.75
		Lüks Lokanta Kapasitesi	kişi / oda	-	-	-	-	-
	Lüks Lokanta Alanı	m ² / oda m ² / kişi	- -	- 1.7-1.9	- -	- 1.7-1.9	- -	
	Ana Yemek Salonu Kap.	kişi / oda kişi / yatak	- -	0.5-1 -	- -	- -	- 0.5	
	Ana Yemek Salonu Alanı	m ² / oda m ² / kişi	0.5 -	0.65-1.5 1.3-1.5	1.5 1.5	1.5 -	- 1.5	
	Pastane Kap.	kişi / oda	-	-	-	-	-	
	Pastane Alanı	m ² / oda m ² / kişi	- -	- -	0.17 -	- -	- -	
Özel Yemek Salonları Alanı	m ² / oda	-	-	0.65	-	-		
KAMUYA AÇIK ALANLAR	Balo Salonu Kapasitesi	kişi / oda	2-2.5	1-1.5	-	-	-	
	Balo Salonu Alanı	m ² / kişi m ² / oda	0.65-1.3 1.3-3.2	0.5-1.3 2.23	- 0.9-1.8	0.9-1.3 -	- -	
	Fuayenin Salona Oranı	%	-	33	16-33	-	-	
	Deponun Salona Oranı	%	-	-	10	8	-	
	Ofisin Salona Oranı	%	-	-	23	20	-	
	Vestiyer Alanı	m ² / kişi	-	0.05-0.1	-	0.1	-	
	Vestiyer ve tuvalet	m / 100 kişi	-	-	-	-	1.5	
	Vestiyer ve tuvalet alanı	m ² / oda m ² / oda	0.37 -	- -	- 0.2	- -	- -	
	Erkek Berberi	m ² / oda	-	-	0.14	-	-	
	Kuru Temizleyici	m ² / oda	-	-	0.09	-	-	
Kiralık Dükkan Sayısı	oda / dükkan	-	-	35	-	-		
Kiralık Dükkan Alını	m ² / oda	-	0.19	1.9	-	-		
Dükkan Deposunun								
Dükkana Oranı	%	-	-	20-33	-	-		

	BİRİM	HOTEL PLANNING & DESIGN	HOTEL MOTEL AND CONDOMINIOMS	TIME SAVER STANDARTS	PRINCIPLES OF HOTEL DESIGN	NEUFERT
Toplam alan	m ² / oda	1.46(o)	0.93	-	0.46	-
Ön Büro	m ² / oda	0.3-0.5	-	0.1(8)	-	-
Muhasebe	m ² / oda	0.3	-	-	-	-
Genel Müdürlük	m ² / oda	0.23	-	-	-	-
Satın Alma ve Yiyecek İçecek Bölümü	m ² / oda	0.2-0.4	-	-	-	-
Toplam Oda Alanı	m ²	30	23.23	-	20-24	-
Oda Yaşam Alanı	m ²	21.9-41.8(p) 16-27.9(p)	10.5-26(p) 20.9-24.2(r)	-	-	-
Oda Banyo Alanı	m ²	- 2.8-6.6(p) -	3-7(p) 2.6-6.5(s)	-	3.8-4.2 -	- -
Kat Servisi Sayısı	Oda/Kat Serv. Yatak/Kat Sa.	- -	14-16 -	14-18 -	10-15 -	25-30 -
Kar Servisi Alanı	m ² / oda	-	-	-	-	-
Mutfak Alanı	m ² / kişi (lokanta) m ² / kişi (balo salonu)	0.6 0.2 0.1	-	-	0.9-1.0 0.24 -	- -
Mutfak Alanının Yemek Salonlarına Oranı	m ² / oda	0.95-1.05(u)	1.11	-	-	-
Kafe. Mutfağı Alanı	m ² / kişi	-	-	40-45(u)	60	-
Kafe.ya Oranı	%	-	-	-	0.6	-
Pasta Mutfağının Ana Mutfağa Oranı	%	-	-	20-25	45	-
Mutfak Alanının Yemek Salonlarına Oranı	%	-	-	20	-	-
Mutfak Depolarının Mutfak Alanına Oranı	m ² / kişi	30-50	-	-	50	-
Mutfak Depoları Alanı	m ² / oda	-	-	-	0.5	-
Yiyecek Deposu Alanı	m ² / oda	0.20-0.53	0.93	-	-	-
İçecek Deposu Alanı	m ² / oda	-	-	0.4	-	-
Depo Bölümlerinin Toplam Depo Alanına Oranı	%	-	-	0.2	-	-
Kuru Erzak Deposu		30				
Soğuk Depo		35				
İçki Deposu		15	-	-	-	-
Soğuk İçki Deposu		5				
Sofra Takımları D.		15				
Çöp Tartı, Kabul	m ² / oda	-	-	0.15	-	-
Çöp ve Tartı, Kabul	m ² / oda	0.2-0.3	0.65	0.07	-	-
Çamaşırhane Toplam Alanı	m ² / oda	0.9-1.3	0.93	0.8-1.1	1.11	-
Temiz Çamaşır Deposu Alanı	m ² / oda	0.45-0.65	-	0.17-0.42	-	-
Çamaşırhane Alanı	m ² / oda	0.45-0.65	-	0.65	-	-
Personel Bölümü Toplam Alanı	m ² / oda	0.6-0.9	1.11	-	-	-
Personel Soyunma Bölümü Alanı	m ² / oda	0.28-0.42(y)	-	0.66(y)	-	-
Personel Yemekhanesi Alanı	m ² / kişi	-	-	-	0.7-0.9	-
Personel Sayısının Yatak Sayısına Oranı	%	-	-	-	-	-
Teknik Servis	m ² / oda	-	1.3	1.72	-	-
Atölyeler	m ² / oda	0.3-0.5	0.37	0.37	-	-
Depolar	m ² / oda	-	0.65	0.65	-	-

ÖZGEÇMİŞ

07.07.1973 tarihinde İstanbul'da doğdu. Orta ve lise öğrenimini İstanbul'da **Ortadoğu Koleji**'nde tamamladı. 1992 yılında **İstanbul Teknik Üniversitesi Turizm ve Otelcilik Bölümü**'nde eğitimine başladı. 1995 yılında Turizm Otelcilik Bölümü'ndeki eğitimini tamamlayarak **Marmara Üniversitesi Güzel Sanatlar Fakültesi İçmimarlık Bölümü**'nde eğitimine başladı. 1999 yılında İçmimarlık Bölümü'nden 3.cülük derecesiyle mezun oldu ve aynı kurumda Yüksek Lisans eğitimine devam etti. 2002 yılında Yüksek Lisans eğitimini tamamlayarak **Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi İçmimarlık Bölümü**'nde Sanatta Yeterlik programına başladı. 1999–2003 yılları arasında **Maltepe Üniversitesi İçmimarlık Bölümü**'nde Araştırma Görevlisi unvanıyla görev yaptı. 2006 yılında Okan Üniversitesi Güzel Sanatlar Fakültesi İçmimarlık Bölümü eğitim kadrosuna Araştırma Görevlisi olarak katıldı. Halen **Okan Üniversitesi Güzel Sanatlar Fakültesi İçmimarlık Bölümü**'nde Araştırma Görevlisi olarak görev yapmaktadır.