

T.C.
HASAN KALYONCU ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK ANABİLİM DALI
MİMARLIK YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

ÇOK AMAÇLI TASARLANIP UYGULANAN BİNANIN OTEL OLARAK
İŞLEVLENDİRİLMESİ : GAZİANTEP TEYMUR CONTİNENTAL OTEL ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

SERDA ARPAT

GAZİANTEP - 2019

T.C.
HASAN KALYONCU ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK ANABİLİM DALI
MİMARLIK YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

**ÇOK AMAÇLI TASARLANIP UYGULANAN BİNANIN OTEL OLARAK
İŞLEVLENDİRİLMESİ : GAZİANTEP TEYMUR CONTİNENTAL OTEL ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

HAZIRLAYAN
SERDA ARPAT

TEZ DANIŞMANI
PROF.DR.ÜLKÜ ALTINOLUK

GAZİANTEP - 2019



© 2019 SERDA ARPAT



**FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE
YÜKSEK LİSANS KABUL VE ONAY FORMU**

Mimarlık Anabilim Dalı **Mimarlık** Tezli Yüksek Lisans Programı öğrencisi **Serda ARPAT** tarafından hazırlanan “**Çok Amaçlı Tasarlanıp Uygulanan Binanın Otel Olarak İşlevlendirilmesi : Gaziantep Teymur Continental Otel Örneği**” başlıklı tez, 07/02/2019 tarihinde yapılan savunma sınavı sonucu **başarılı** bulunarak jürimiz tarafından **Yüksek Lisans Tezi** olarak kabul edilmiştir.

Görevi

Unvanı, Adı ve Soyadı

İmzası:

Kurumu/Üniversitesi

**Tez Danışmanı /Jüri
Başkanı:**

Prof. Dr. Ülkü ALTINOLUK
Hasan Kalyoncu Üniversitesi
Mimarlık Bölümü

Jüri Üyesi

Doç. Dr. Serhat YENİCE
Hasan Kalyoncu Üniversitesi
Mimarlık Bölümü

Jüri Üyesi

Dr. Öğrt. Üyesi Ebru YAZGAN SERİNKAYA
Gaziantep Üniversitesi
İç Mimarlık Bölümü

Bu tez Enstitü Yönetim Kurulunca belirlenen yukarıdaki jüri üyeleri tarafından uygun görülmüş ve Enstitü Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

Prof. Dr. Mehmet KARPUZCU
Enstitü Müdürü

İlgili tezin akademik ve etik kuralara uygun olarak yazıldığını ve kullanılan tüm literatür bilgilerin referans gösterilerek ilgili tezde yer aldığını beyan ederim.

Serda Arpat



ÖZET

ÇOK AMAÇLI TASARLANIP UYGULANAN BİNANIN OTEL OLARAK İŞLEVLENDİRİLMESİ : GAZİANTEP TEYMUR CONTİNENTAL OTEL ÖRNEĞİ

ARPAT, Serda

Yüksek Lisans Tezi, Mimarlık

Tez Yöneticisi: Prof. Dr. Ülkü Altınoluk

Şubat 2019

138 sayfa

Bu çalışma çok amaçlı tasarlanan mevcut bir binanın yeniden işlevlendirilerek otel yapısına dönüştürülmesinde yaşanan sorunları ve çözümlerin incelenmesini hedeflemektedir. Bu kapsamda, işlev kavramı, yeniden işlev kavramı, konaklama kavramı, otel kavramı tanımlaması yapıp, otel yapısının işlev yapısı ,mekânsal organizasyonu ve biçimsel organizasyonu incelenerek analiz edilmiş, mevcut yapının yeniden işlevlendirilmesindeki gereksinimler incelenmiş, böylelikle yaşanan sorunlar ve çözümler daha anlaşılabilir halde değerlendirilmiştir. Otel yapısının analiz edilmesinin yanında Gaziantep'in turizmine etki eden alanları incelenmiş, günümüzdeki Gaziantep' de bulunan oteller de ön bilgi olarak değerlendirilmiştir. Gaziantep Teymur Continental Oteli günümüzdeki kullanımı ve ilk tasarlanan öneri projesinden de yararlanılarak , taşıyıcı sistemi yapılmış çok amaçlı tasarlanan binanın yeniden işlevlendirilmesi incelenmiş ve analiz edilmiştir. Mevcutta kullanılan binanın yeniden işlevlendirmeye bağlı yaşadığı sorunlar ve yeniden işlevlendirilen binanın işleve uygunluğu incelenmiştir. Gaziantep Teymur Continental Otel örneği üzerinden, yeniden işlev kazandırılan bina genel olarak işlevine uygun çalışmaktadır. Bu anlamda incelenen bina yeniden işlevlendirilecek binalar için örnek olabilecek niteliktedir. Fakat yeni yapılacak binalar için incelenen örnekte yaşanan sorunların daha detaylı bir incelemeyle göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

Anahtar Kelimeler : Yeniden İşlevlendirme , Otel Organizasyonu, Otel, Gaziantep

ABSTRACT

MULTIPURPOSE DESIGN AND DESIGN OF THE BUILDING OF THE BUILDING OF HOTEL: GAZİANTEP TEYMUR CONTINENTAL HOTEL EXAMPLE

ARPAT, Serda

M.S. Thesis, Architecture

Süpervisor: Prof. Dr. Ülkü Altınoluk

February 2019

138 pages

This paper aims to study the problems and solutions which were experienced during the refunctioning of a multi-purpose building into a hotel structure. Within this framework, the concepts of function, refunctioning, accommodation and hotel are defined; the functional structure, spatial and formal organization of the hotel structure are studied and analyzed; the requirements for refunctioning the current structure are studied, allowing us to evaluate the problems and solutions clearly. In addition to analysis of the hotel structure, the areas of Gaziantep which affect tourism are examined; and the hotels which are currently located in Gaziantep are also evaluated. Drawing on from the current usage of Gaziantep Teymur Continental Hotel and its first drafted recommendation project, the refunctioning of a multi-purpose design building, whose load-bearing system was completed, is examined and analyzed. The problems experienced by the currently used building due to refunctioning and the refunctioned building's suitability to its new function are examined. Specifically, for the example of Gaziantep Teymur Continental Hotel, the refunctioned building is overall operating in accordance with its new function. In this sense, the examined building can set an example for buildings that will be refunctioned. However, the problems in this studied example should be taken into consideration with a more detailed investigation for newly constructed buildings.

Keywords: Refunctioning, Hotel Organization, Hotel, Gaziantep

ÖNSÖZ

Yüksek lisans eğitimim boyunca bilgi ve deneyimleriyle beni yönlendiren ve yardımcı olan hocam Prof.Dr. Ülkü Altınoluk' a teşekkürlerimi sunarım. Her zaman yanımda olan, beni destekleyen aileme, çalışmam sırasında gösterdikleri anlayış ve yardımlarından dolayı eşim ve oğluma teşekkür ediyorum.

Gaziantep,2019

SERDA ARPAT

ÖZET	iii
ÖNSÖZ	i
TABLolar DİZİNİ	iv
ŞEKİLLER DİZİNİ	vi
KISALTMALAR.....	viii
1. GİRİŞ.....	9
1.1. Araştırmanın Konusu	9
1.2. Araştırmanın Amacı	10
1.3. Araştırmanın İncelenme Şekli ve Yöntemi	10
2. KAVRAMLAR	13
2.1. İşlev kavramı	13
2.2. Yeniden İşlevlendirme Kavramı	14
2.3. Konaklama Kavramı ve Konaklama Yapılarının Sınıflandırılması.....	16
2.4. Otel Kavramı Ve Otel Yapılarının Sınıflandırılması	18
2.4.1. Otel Niteliğine Göre Sınıflandırması	18
2.4.2. Otellerin Konumlarına Göre Sınıflandırılması	23
2.5. OTEL KAVRAMININ TARİHSEL GELİŞİMİ	24
2.5.1. Otellerin Dünyadaki Tarihsel Gelişimi.....	24
2.5.2. Türkiye’de Otellerin Tarihsel Gelişimi.....	28
2.5.3. Otellerin Gaziantep’deki Tarihsel Gelişimi.....	34
2.5.4. Gaziantep’deki Günümüz Otelleri	36
2.5.5. Gaziantep’de Turizme Etki Eden Alanlar	39
3. OTEL İŞLEVİNİN ORGANİZASYONEL YAPISI.....	49
3.1. Otellerin İşlev Yapısı.....	49
3.1.1. Konaklama Bölümü.....	49
3.1.2. Yönetim Bölümü.....	52
3.1.3. Sosyal Aktiviteler Bölümü.....	54
3.2. Otellerin Mekan Organizasyonu	56
3.3. Otellerin Biçim Organizasyonu	58
4. MEVCUT YAPININ OTEL OLARAK YENİDEN İŞLEVLENDİRİLMESİNİ	
ETKİLEYEN FAKTÖRLER	60

4.1. Kullanıcı Gereksinimleri	60
4.2. Mekansal Gereksinimler	62
4.3. Konumsal Gereksinimler	71
4.4. Teknik Gereksinimler	72
4.5. Strüktürel Sistem Gereksinimleri.....	76
5. GAZİANTEP TEYMUR CONTİNENTAL OTELİN YENİDEN KULLANIMI	
BAĞLAMINDA DEĞERLENDİRİLMESİ	78
5.1. Gaziantep Teymur Continental Otel Tarihçesi ve Yapı Hakkında Genel Bilgi	79
5.2. Gaziantep Teymur Continental Otel Konumu.....	80
5.3. Gaziantep Teymur Continental Otel İşlevsel Yapısı	83
5.3.1. Konaklama Bölümü.....	85
5.3.2. Yönetim Bölümü.....	94
5.3.3. Sosyal Aktiviteler Bölümü.....	99
5.4. Gaziantep Teymur Continental Otel Mekansal Organizasyonu.....	106
5.5. Gaziantep Teymur Continental Otel Biçimsel Organizasyonu.....	120
5.6. Gaziantep Teymur Continental Otel Müşteri Portföyü ve Memnuniyeti	122
6. SONUÇ – DEĞERLENDİRME	123
6.1. Gaziantep Teymur Continental Otelin Yeniden Kullanımının Mekan Performansı Açısından Değerlendirilmesi	124
6.1.1. Konaklama Bölümünün Mekan Performansı Açısından Değerlendirilmesi	124
6.1.2. Yönetim Bölümünün Mekan Performansı Açısından Değerlendirilmesi ...	125
6.1.3. Sosyal Aktiviteler Bölümünün Mekan Performansı Açısından Değerlendirilmesi.....	128
6.2. Sonuç	131
7. Kaynakça	135

TABLÖLAR DİZİNİ

Sayfa No.

Tablo 1 : GaziantepTurzim İşletme Belgeli ve Belediye Belgeli Konaklama Tesisleri.....	37
Tablo 2 : Yıllara Göre Gaziantep' e Gelen Yerli ve Yabancı Turist Sayıları	40
Tablo 3 : Gaziantep Denilince Akla Gelen İlk Sözcük Anketi	47
Tablo 4 : Gaziantep 'de Kongre İçin Uygun Salonlar	47
Tablo 5 : Konaklama Organizasyon Açılımı.....	49
Tablo 6 : Ortalama Oda Büyüklükleri	51
Tablo 7 : Kullanıcı Nitelikleri ve Gereksinimlerine Göre Oda Tiplerinin Değişiminin Analizi	61
Tablo 8 : Tip Koridor Değişiklikleri	64
Tablo 9 : Oda Boyutları.....	65
Tablo 10 : Giriş Bölümünün Boyut Olarak Anlatımı	66
Tablo 11 : Spor Bölümü İçin Gerekli Minimum Alanlar	69
Tablo 12 : Bir Otel Bölgesinin Gereksinimleri	72
Tablo 13 : Gaziantep Teymur Continental Otel Kimliği.....	78
Tablo 14 : Gaziantep Teymur Continental Otel Konumu ve Çevresindeki Önemli Alanlar ..	81
Tablo 15 : Otel Bölgesinin Gereksinimleri Karşılamaının Değerlendirilmesi	82
Tablo 16: Otel Konumunu Avantajları	83
Tablo 17 : Mevcut Bina Ve Gaziantep Teymur Continental Otel Mekan Analizi.....	84
Tablo 18 : Konaklama Organizasyonu Açılımı.....	85
Tablo 19 : Gaziantep Teymur Continental Oteli Standart Oda Tiplerinin İncelenmesi.....	87
Tablo 20 : Gaziantep Teymur Continental Oteli Oda Bileşenleri	89
Tablo 21 : Gaziantep Teymur Continental Oteli Suit Oda Tiplerinin İncelenmesi.....	91
Tablo 22 : Gaziantep Teymur Continental Oteli Yönetim Bölümünün Katlar Göre Dağılımı97	
Tablo 23 : Gaziantep Teymur Continental Otel Sosyal Aktiviteler Organizasyonunun Katlara Göre Dağılımı.....	105
Tablo 24 : Gaziantep Teymur Continental Oteli Biçimsel Organizasyon Yapısı Analizi	121
Tablo 25: Gaziantep Teymur Continental Oteli Konaklama Bölümünün Mekan Performansının Değerlendirilmesi	124
Tablo 26: Gaziantep Teymur Continental Oteli Yönetim Bölümünün Mekan Performansı Açısından Değerlendirilmesi.....	126

Tablo 27: Gaziantep Teymur Continental Oteli Sosyal Aktiviteler Bölümü Mekan Performansının Değerlendirilmesi	128
Tablo 28: Gaziantep Teymur Continental Oteli Mekan Performansı Değerlendirilmesi.....	133
Tablo 29 : Otel Bölgesinin Gereksinimleri Karşılamaının Değerlendirilmesi	134



ŞEKİLLER DİZİNİ

	Sayfa No.
Şekil 1: Burj Al Arab Oteli	23
Şekil 2: XVII. Yüzyılda İngiltere’de İnşa Edilen Bir Han Planı	26
Şekil 3: Termont House Oteli	26
Şekil 4: Sultan Han	29
Şekil 5 : Evdir Hanı	29
Şekil 6 : Osmanlı Şehir Hanı Planı	31
Şekil 7 : Pera Palas Oteli	32
Şekil 8 : İstanbul Hilton Oteli	33
Şekil 9 : Kaleden Halep Yönüne Uzanan Ticaret Aksı	35
Şekil 10 : Yüzyılın Başlarında Gaziantep' in Genel Görünümü	35
Şekil 11: (a) Sof Dağ Yaylası, (b) Hızır Dağ Yaylası	41
Şekil 12 : Gaziantep Kültür Yolu Projesi	42
Şekil 13 : Gaziantep Naib Hamamı	42
Şekil 14 : Gaziantep Sanayi Bölgeleri	44
Şekil 15 : Mutfak Sanatları Merkezi	46
Şekil 16 : Yönetim Organizasyon Şeması	53
Şekil 17 : Sosyal Aktiviteler Organizasyonu	55
Şekil 18 : Merkezi Mekan Organizasyonu	56
Şekil 19 : Lineer Mekan Organizasyonu	57
Şekil 20 : Radyal Mekan Organizasyonu	57
Şekil 21 : Kitleli Mekan Organizasyonu	58
Şekil 22 : Resepsiyon Planı Örneği	62
Şekil 23 : Giriş Bölümünün Diğer Mekanlarla Fonksiyon İlişkisi	63
Şekil 24 : Oda Bölümleri	65
Şekil 25 : Otel Yatakları Arasındaki Olması Gereken Mesafe	67
Şekil 26 : Oturma ve Çalışma Bölümü Biçimleniş Tipleri	68
Şekil 27 : Yiyecek İçecek Alanları Fonksiyon Şeması	70
Şekil 28 : Taşıyıcı Duvarların Oda Teşkiline Uygunluğu	77
Şekil 29 : Gaziantep Teymur Continental Otel	79
Şekil 30 : Yapının Taşıyıcı Elemanları Arası Mesafesi	86
Şekil 31 : Gaziantep Teymur Continental Oteli Standart Oda	90
Şekil 32 : Gaziantep Teymur Continental Oteli Standart Oda Planı	90

Şekil 33 : Gaziantep Teymur Continental Otelı Kral Dairesi	93
Şekil 34 : (a)Mağaza ve (b)Genel Müdür Odası	94
Şekil 35 : Ana Mutfak.....	95
Şekil 36 : Otel İstıma Soğutma Sistem Odası.....	96
Şekil 37 : Otel Lobi.....	100
Şekil 38 : Zemin Kat Restaurant.....	101
Şekil 39 : Teras Kat Sof Restaurant.....	102
Şekil 40 : Beylerbeyi Balo Salonu Panaromik Görüntüsü.....	103
Şekil 41 : (a)Birleşebilir Çok Amaçlı Salon ve (b)Asma Kattaki Toplantı Salonu	104
Şekil 42 : (a)Spor Merkezi Hamam ve (b)Havuz Bölümü	104
Şekil 43 : 3. Bodrum Kat Planı	106
Şekil 44 : (a) İlk tasarlanan 2. Bodrum Kat Planı ve (b) Mevcutta Kullanılan 2. Bodrum Kat Planı	107
Şekil 45 : 2. Bodrum Kat Mekansal Organizasyon Şeması.....	109
Şekil 46 : (a) İlk Tasarlanan 1. Bodrum Kat Planı ve (b) Mevcutta Kullanılan 1. Bodrum Kat Planı.....	109
Şekil 47 : 1.Bodrum Kat Planı Mekansal Organizasyon Şeması.....	111
Şekil 48 : (a) İlk Tasarlanan Zemin Kat Planı ve (b) Mevcutta Kullanılan Zemin Kat Planı	111
Şekil 49 : Zemin Kat Mekansal Organizasyon Şeması.....	113
Şekil 50 : (a) İlk Tasarlanan Asma Kat Planı ve (b) Mevcutta Kullanılan Asma Kat Planı..	113
Şekil 51 : Asma Kat Mekansal Organizasyon Şeması.....	114
Şekil 52 : (a) İlk Tasarlanan 1. Kat Planı ve (b) Mevcutta Kullanılan 1. Kat Planı	115
Şekil 53 : Oda Katları Mekansal Organizasyon Şeması.....	116
Şekil 54 : (a) İlk Tasarlanan Oda Katları Planı ve (b) Mevcutta Kullanılan 3, 4, 5, 6, 7, 8. Kat planı.....	116
Şekil 55 : (a) İlk Tasarlanan Oda Kat Planı ve (b) Mevcutta Kullanılan Teras Kat Planı.....	119
Şekil 57 : Gaziantep Teymur Continetal Otel Müşteri Anket Sonucu	123

KISALTMALAR

km : Kilometre

m² :Metre Kare

TDK: Türk Dil Kurumu

vb.:Ve Benzerleri



1. GİRİŞ

Çok amaçlı tasarlanan binanın yapılış amacıyla çevresel ve ekonomik sebeplerle kullanılmaması ve yeni bir işlev önerisi ile değerlendirilmesi sağlanmıştır. Yeni işlevi otel olan bina, yeniden işlevlendirilme adaptasyonunun değerlendirilmesini sağlayan analizler yapılmıştır. Yeni işlevin otel olması sebebiyle değerlendirmenin doğru verilerle yapılabilmesi için otel işlev yapısının ve organizasyonunun geçmişten günümüze nasıl değişime uğradığı incelenmiştir. Otel işlevinin gerektirdiği mekanlar, bu mekanların birbiriyle bağlantısının nasıl olması gerektiği, oluşan mekan ve bağlantılarının otel konuma uygun biçimleniş süreçleri incelenmiştir. Otelin yeniden oluşumunu fiziksel, çevresel, kültürel ve teknolojik şartlar etkilemektedir. Gaziantep için otel gelişim sürecinin nasıl olduğu, günümüz otel konumları ve özellikleri, turizme etki eden alanların incelenmesi çalışmanın değerlendirme sürecinde fiziksel, çevresel ve kültürel şartların neler olduğu hakkında bilgi vermektedir. Bu nedenlerle araştırmada; işlev kavramı, yeniden işlevlendirme kavramı, konaklama kavramı, otel kavramı ve sınıflandırması, otel gelişiminin tarihsel süreci, Gaziantep için otel gelişiminin tarihsel süreci ,Gaziantep’deki günümüz otelleri, Gaziantep’de turizme etki eden alanlar ,otel işlevinin organizasyonel yapısı , yeniden işlevlendirilen bina gereksinimleri ve Gaziantep Teymur Continental Otel ilk projesi ve kullanılan binanın projesi incelenmiştir. Bu incelemeler sonucunda elde edilen veriler ile otel olarak yeniden işlevlendirilen bina mekânsal performansı değerlendirilmiş ve oluşan adaptasyon problemleri ve çözümleri incelenmiştir.

1.1. Araştırmanın Konusu

Araştırmanın konusu, öncesinde çok amaçlı bir işlevle tasarlanmış taşıyıcı sistem olarak yapılmış ve projenin geri kalan kısmı tamamlanmamış bir bınadır. Binaya yeni bir işlev kazandırılarak bu işlevin mekan performansı açısından uygunluğu ve adaptasyonu değerlendirilmiştir. Problem yeni işlevin tekniksel, mekânsal, konumsal, strüktürel ve kullanıcı gereksinimlerinin bulunması ve bu gereksinimleri karşılama düzeyinin araştırılması olarak ele alınmıştır.

Yeniden işlevlendirilen mevcut binanın yeni işlevine uyumu değerlendirilmiştir. Çalışma alanı ilk olarak çok amaçlı tasarlanmış fakat kullanıma açılmamıştır. Bina taşıyıcı sistemi yapıp bir yıl kadar bina kullanımı belirlenememiş ve kullanılamamıştır. Bina işlevi karar verildikten sonra işlev için tasarımda gerekli veriler kullanılarak bina yeniden işlevlendirilmiştir. Yeni işlevi ile bina tekrardan yapıp tamamlanmıştır. Çalışma

kapsamında; yeniden işlevlendirilen binanın işleve uygunluğu ve işlev de oluşan aksaklıklar incelenmiştir.

Otellerin tasarımlarında tasarımı etkileyen faktörler çeşitli açılardan incelenmektedir. Gaziantep de bulunan Teymur Continental Otelin mekansal organizasyonu, biçimsel organizasyonu, konumu, strüktürel sistemi, teknik sistemi incelenmiştir. Mevcut binaya yüklenen yeni işlevinin uygunluğu ve bu işlevde yaşanan aksaklıklar değerlendirilmiştir. Yapılmış olan çalışmalar sonucunda; incelenen oteldeki kriterler göz önüne alınarak, genel bir değerlendirme yapılmaktadır.

1.2. Araştırmanın Amacı

Araştırma günümüzde otel işleviyle kullanılan bir binanın mekansal performansının değerlendirilmesi ile işlev uygunluğunu ve adaptasyonunu belirlemek amacıyla yapılmıştır. Problem, yeni işlevin tekniksel, mekansal, konumsal, strüktürüel ve kullanıcı gereksinimlerinin bulunması ve bu gereksinimleri karşılama düzeyinin araştırılması olarak ele alınmıştır. Taşıyıcı sistemi oluşturulan binanın işlevi ile sonradan verilen işlevin adapte olabilmesi, günümüz kullanımı incelenerek ortaya çıkarılmıştır. Gaziantep Teymur Continental Oteli olarak kullanılan binanın işlevsel yapısı ve organizasyonu incelenerek mekan performans değeri elde edilmiştir. Bu sayede verilen yeni işlevin oluşturduğu avantaj ve dezavantajlar gözlemlenmiştir.

Çalışma yeni işlev ile kullanılan binada; mekanın kullanıcı gereksinimlerini karşılaması, mekanın yeni işlevin gereksinimlerini karşılaması ve mekan performans değerlendirilmesi ile yeni işlevle oluşan dezavantaj ve avantajların belirlenmesidir. Bu araştırma yeniden işlevlendirilecek binaların analizleri için örnek sağlamaktadır.

1.3. Araştırmanın İncelenme Şekli ve Yöntemi

Araştırmanın inceleme şekli belirtilen araştırmanın konusu doğrultusunda Gaziantep Teymur Continental Oteli planlama, programlama, tasarlama, uygulama ve kullanım ilişkilerine yönelik kavram ve konular valillik, belediye, kaymakamlık, ticaret odası, internet, kütüphane araştırması, literatur taraması ve otelin kendi arşivinden araştırılmıştır. Bu beş yıldızlı otelin bina programlama aşamalarının iç içe geçtiği gözlemlenmiş ve bu aşamalara

göre "Nasıl bir gelişim göstermiştir?"; "Ne gibi sorunlarla karşılaşmıştır?"; "Sorunlara getirilen çözümlerin nelerdir?"... v.b. sorulara cevaplar bulunmaya çalışılmış ve bunun için gerekli teknolojik donanım ve yazılımlar kullanılmıştır. Araştırma konusuyla ilgili yönetmelikler ilgili müdürlüklerden temin edilmiş ve iç içe geçmiş olan planlama – programlama – tasarlama - uygulama - kullanım alt süreçleri sırasında değişen mevzuatlar da incelenmiştir. Beş yıldızlı otellerin işletmeleri konusunda, yapılan literatür taramasıyla birlikte incelenen otelin; proje ve yönetim anlayışının takibi için yetkilileriyle görüşmeler yapılmış, ayrıca kişisel gözlemlerden de yararlanılmıştır.

Otel ile ilgili literatür taraması yapılmış, tanımlanan kavramlar üzerinden gidilerek Gaziantep’ deki beş yıldızlı otel işletmesi üzerine saha çalışmaları (yerinde tespit; ölçme, fotoğraf, kroki... teknikleri kullanılarak) bireysel deneyimler de yansıtılarak gerçekleştirilmiştir. Farklı bir amaçla yapılan bina da uygulaması otel olarak yapılan proje incelenmiştir. Bu durumun avantaj dezavantajları belirlenmiştir. Mekan analiz yöntemiyle örnek ele alınıp daha sonra bu analizler 3’lü likert değerlendirme sistemi ile mekan performansı açısından değerlendirilmiştir. Yapılan çalışmaların aşamaları aşağıdaki gibi ilerlemiştir.

Çalışmanın birinci aşamasında yararlanılan kavramların tanımları yapılmıştır. Daha sonra bilimsel kaynaklardan faydalanarak kavram açılımları yapılmıştır. İşlev kavramı, yeniden işlevlendirme kavramı, konaklama kavramı ve sınıflandırması, otel kavramı ve sınıflandırılması incelenerek çalışmanın ileriki aşamalarında kullanımı için veriler oluşturulmuştur.

Çalışmanın ikinci aşamasında otellerin Dünya’da, Türkiye’de ve Gaziantep’de tarihsel süreçleri bilimsel kaynaklardan yararlanılarak yapılmıştır. İnsanlık tarihi boyunca yapılan eylemler tekrarlanarak işlevlerin oluşturur. Otellerin de tarihsel sürecini inceleyerek günümüz otel işlevlerinin oluşum nedenlerini daha kolay algılayabilmek mümkündür. Gaziantep’ de bulunan oteller de konum, turizm belgeleri ve konaklama oda sayıları olarak incelenmiştir.

Çalışmanın üçüncü aşamasında otel binasının işlev ve organizasyon yapısı incelenmiştir. Otellerin işlev yapısı, mekan organizasyonu ve biçimsel organizasyonları bilimsel kaynaklardan faydalanarak nasıl olması gerektiği hakkında bilgi toplanmıştır. Otellerin bilimsel kaynaklara dayanarak işlev ve organizasyon yapısı oluşturulmuştur. Çalışmanın diğer aşamalarında yapılan otel olarak yeniden kullanımın değerlendirilmesi için veriler oluşturulmuştur. Bu veriler tablolar ve şemalarla anlatılarak çalışmanın anlaşılabilirliği

artırılmıştır.

Çalışmanın dördüncü aşamasında mevcut binanın yeniden işlev kazandırılması gereksinimleri bilimsel kaynaklardan faydalanarak incelenmiştir. Kullanıcı gereksinimleri, mekan gereksinimleri, teknik sistem gereksinimleri, konumsal gereksinimleri ve strüktürel gereksinimleri ana başlıkları altında şemalar ve tablolarla incelenerek yeniden işlevlendirilmiş binaların değerlendirilmesi (analizi) için ön veri oluşturulmuştur.

Araştırmanın son aşamasında ise Gaziantep'de bulunan Teymur Continantal oteli mekanları planlama, programlama, tasarlama , uygulama , kullanım verileri ile analiz edilmiş, otel organizasyonu, konumu, kullanıcı gereksinimleri, strüktürel sistemi, değerlendirilerek kazandırılan otel işlevinin uygunluğu değerlendirilip yeniden işlevlendirilen otel binası için sorunlar ve yapılan çözümler incelenmiştir. Otel yapısının mekânsal performans açısından değerlendirilmesi yapılmış, bu değerlendirme konaklama bölümü, sosyal aktiviteler bölümü ve yönetim bölümü için ayrı ayrı yapılmıştır. Değerlendirme yöntemi olarak kullanıcı yorumları, yerinde görme ve kişisel yorumlarda katılarak üçlü likert puanlama sistemi kullanılmıştır. Likert tipi ölçeğin aritmetik ortalamalarının karşılaştırılmasında derecelendirme ölçeği için; '*Aralık genişliği: Dizi genişliği/Yapılacak grup sayısı*' formülünden yararlanılarak, $2/3 = 0,67$ olarak puan aralıkları belirlenmiştir (Tekin, 1996). Bu değer sonucunda değerlendirme puanları tablosu aşağıdaki gibi kullanılmıştır.

Puan	Değer Yargısı	Puan Aralığı
1	Kötü	1.00- 1.67
2	Orta	1.68-2.33
3	İyi	2.34-3.00

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

2. KAVRAMLAR

2.1. İşlev kavramı

Türk Dil Kurumu Sözlüğü'ndeki tanıma göre işlev, “Bir nesne veya bir kimsenin gördüğü iş, iş görme yetisi, görev, fonksiyon” dur. Toplum bilimi olarak ise “bir yapının gerçekleştirilebileceği ve onu başka yapılardan ayırt etme imkânı veren eylem türü, fonksiyon.” şeklinde tanımlanmıştır.

“İşlev (fonksiyon), gereksinmelerin belirlediği istekler ve onların programlaştırması anlamına gelmektedir” (Kuban, 1980).

Mimari açıdan işlev ise yapı birimlerinin amacına uygunluğu anlamına gelmektedir. Yapı elemanlarının kullanım amaçları ve kullanım şekilleri işlevi oluşturmaktadır. Yapının kullanıcı gereksinimlerini karşılamak amacıyla hem mekansal hem de biçimsel özellikleri oluşmaktadır. Yapının elemanlarının ihtiyaçlarını karşılayabilir nitelikte olması yapının işlevine uygunluğunu göstermektedir. İşlev kavramı, yapının farklı amaçlara yönelik bölümleri arasında kullanıma göre bir sıralanmayıda ifade eder. Bu sıralama yapı kullanım fonksiyonları çoğaldıkça işleve uygunluk açısından daha önemli bir hale gelmektedir. Bu sıralama yapının kullanım amacına uygunluğu işleve uygunluğunu göstermektedir.

İşlevi belirleyen aslında yıllardır sure gelen kullanıcıların kullanım şeklidir. Yüzyıllardır var olan insanlar kullanım şekillerini tekrar ederek işlevlerin belirlenmesine sebep olmaktadır. Yapı tasarlanırken düşünülen işlevler de yeri geldiğinde değişiklikler olduğu gözlenmektedir. Bunun sebebi ise kullanıcının kültürel, çevresel, fiziksel farklılıklarıdır.

McLeod'un da dediği gibi: “Mimarlık özünde işlevi barındırır ama bir yandan da onu sürekli yorumlar, potansiyellerini genişletir ve dönüştürür” (McLeod, 2003).

Vitruvius'un firmitas, utilitas, venustas dizisi utilitas kavramı ile yarara, dolayısıyla işleve gönderme yaptığını düşünürsek, işlevin yararlılıkla paralel bir değer taşıdığını görmekteyiz.

Kuban, (1980), tarihsel bir değerlendirme yaparak, değişik yapı tiplerinin toplumsal iş bölümü ya da işlevsel örgütlenme sonucu ortaya çıktığını belirtiyor. Böylece toplumsal gelişme ve bu gelişmenin tanımlayacağı yeni istekler mimarlık eylemine ilerde yeni yönler kazandıracaktır. Uygarlık düzeyi yükseldiği oranda yapı çeşitleri artmakta, örgütlenmenin en gelişmiş olduğu büyük kentlerde işlevleri farklı yapılar bulunmaktadır. Burada işlev kavramı

ile toplumsal örgütlenme düzeyi arasında bir bağın kurulmuş olduğunu görüyoruz. İşlevin kültürel, çevresel ve fiziksel olarak değişim ve farklılık gösterdiğini gözlemliyoruz.

U. Eco'da ,birincil işlevler ve ikincil işlevler ayrımını yapmıştır. Birincil işlev (utilitas) yararlılık, ikincil işlev de simgesel yorum olmaktadır. Tasarımcının, tasarladığı öğelerin yorumcudaki çeşitli okumalar sağlayabilmesi olasılığıyla yüzleşmesi; iletişimin inişli çıkışlı yapısına uygun olarak birincil işlevi (yararlılık) takip eden, önsezilerle olası geçerliliği sorgulanmış çeşitli kodlar aracılığıyla yorumcunun okumasına sunulmuş bir ikincil işlev türetmesi mimari bildirilişimin temel konusunu oluşturmaktadır (Eco, 1980), (Gülfidan, 2015).

Altınoluk, (1998) bir yapının işlevselliğinin farklı boyutlarda gözlemlenebileceğini ve bu boyutların,

- Göndergesel işlev
- Estetik işlev
- Teritoryal işlev
- Anlatımsal işlev
- Uyarı işlevi

olarak sınıflandırılırken, sadece mimarlık alanına özgü olmadığını söylemektedir (Altınoluk, 1998).

İşlev tanımına “yeniden işlevlendirme” olarak bakıldığında konunun farklı bir boyutunun daha olduğunu ve yeni bir yapı yapmaktan daha detaylı bir inceleme gerektirdiği görülmektedir. Mevcut yapının yeniden işlevlendirmeye uyumu yada yeni işlevin bu davranışlara uygunluğunun incelenmesi gerekmektedir.

2.2. Yeniden İşlevlendirme Kavramı

Yeniden işlevlendirme kullanılmayan, kullanım amacına uymayan, hiç kullanılmamış veya tarihi binaların yeni bir amaçla ya da aynı amaçla kullanılması için değiştirilmesidir.

Yeniden kullanım İngilizce’de ‘adaptive reuse’ ifadesine gelmektedir. ‘Adaptive’, kelimesinin anlamı adaptasyon sağlayan yani ‘uyabilen’ anlamındadır. ‘Reuse’ kelimesi ise ‘yeniden’ anlamına gelmektedir. ‘Adaptive reuse’, yeniden adapteolabilen anlamına

gelmektedir. Türkçe’de ‘adaptive reuse’ kalıbı için ‘yeniden kullanım’ ifadesi kullanılmaktadır.

Uçkan’ın belirttiği gibi, artık kullanılmayan yapılarının konutlara dönüştürülmesi, bir gazometre yapısının insanların kullanımı için dalış okuluna yada deneysel müzik laboratuvarına dönüştürülmesi ve yarattığı çekim odağıyla bulunduğu semtin rehabilitasyonuna katkıda bulunması, ya da devasa bir endüstriyel kompleksin tüm bölgenin çehresini, toplumsal yaşamını ve ekonomisini dönüştürecek rekreasyon alanları olarak yeniden yapılandırılması, eski bir hapisane yapısının bir otele dönüştürülmesi yeniden işlevlendirme kavramının örneklerini oluşturmaktadır (Uçkan, 2000).

Yeniden işlevlendirme mevcut yapının yeni kullanımları ve yapı içindeki etkinliklerini içermesi için değiştirerek düzenlenmesidir. Mevcut yapının işlevinin yeniden tasarlanacak yapının gerekliliklerine göre aynı işlevle yada farklı işlevle yeni çözümler üreterek değiştirilmesi sürecidir. Yeni işlev gereği oluşturulan yeni mekanda, yeni ayırıcı duvarların kullanılması, yeni pencereler açılması yada mevcutta bulunan pencerelerin kapatılması, kat döşemelerinin kaldırılması yada eklenmesi, yeni kapıların açılması ya da mevcut kapıların kapatılması, yapıya yeni ilavelerin yapılması, teknoloji açısından yenilenmesi ve bu bağlantıların kurulması sonucunda oluşturulmaktadır.

Bazı durumlar ve şartlar sonucunda mevcut yapının kullanılmaması, kullanılacak durumda olmaması veya istenilen işlevde bir yapı olmaması durumunda mevcut bina değiştirilerek yeniden kullanım için işlevlendirilebilir. Bu işlev değişimi mevcut binanın yeniden kullanılması için imkan sağlamaktadır.

Mevcut binalarının yeniden kullanılmasını gerektiren sebepler ; (Altınoluk, 1998)

- Binaların orjinal işlevini kaybetmesi
- Binaların işlevsel olarak eskimesidir.

Bu çalışmadaki mevcut bina ise çok amaçlı bir işlev düşünülerek tasarlanmış ve betonarme taşıyıcı sistem yapısıyla yapılmış fakat hiç kullanılmamış bir binadır. Orjinal işlevi dışında yeniden işlevlendirilmiştir.

Mevcut binaların yeniden kullanımının ekonomik yararları; (Özkan, 2002)

- Mevcut kaynakların yeniden değerlendirilmesinden kaynaklı enerji tasarrufu sağlamaktadır.

- İnşaat süresinin çoğu kez yeni inşaattan daha kısa olması nedeniyle, binadan yararlanmaya başlamanın daha önce olmasıdır.

- Yeniden kullanımın maliyetinin yeni inşaat maliyeti ile karşılaştırılmasında değişik görüşlerde bulunmakta fakat, onarım ve yeniden kullanımın, yeni inşaattan, bazen çok daha ucuza geldiğini belirtmektedir.

- Ekonomik açıdan dolaylı da olsa, yararlarından biri de yatırımcı , işletmeciye ve işletmeye sağladığı prestijdir .

Yeni bir bina yapımı daha fazla enerji ve çaba harcamayı gerektirmektedir. Yeniden işlevlendirilerek kullanılabilen binalar kullanıma uygun bir planlama ve programlamayla inşaat süresinin azalmasına, inşaat maliyetinde düşmesine sebebiyet vermektedir.

Yeniden işlevlendirme çevresel, toplumsal, kültürel, ekonomik, teknolojik, fiziksel nedenlerle kullanılamayan mevcut binaların gereksinimlere cevap vermek için kimlik değiştirerek amaca uygun değişmesidir.

2.3. Konaklama Kavramı ve Konaklama Yapılarının Sınıflandırılması

Türk Dil Kurumu Sözlüğü'ndeki (2006) tanıma göre konaklama yolculuk esnasında bir yerde geçici bir süre kalmaktır. İnsanların yaşadıkları yer dışına çıkarak yer değiştirme olayı sırasında; barınma, dinlenme, yeme – içme, geceleme, temizlenme gibi ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla geçici bir süre ile faydalandıkları ticari nitelikli konaklama yapıları olarak tanımlanmaktadır.

Konaklama yapıları, seyahat halinde olan insanların ihtiyaçlarını karşılayabilmek için otel, motel, tatil köyleri, pansiyonlar gibi farklı konseptlerde ve niteliklerde hizmet vermektedir. Konaklama yapıları aynı zamanda seyahat eden insanların yanı sıra günlük kullanımlar içinde hizmetler vermektedir. Konferans salonları, spor salonları, yemek salonları, güzellik salonları gibi farklı işlevlerde konaklama yapılarının bünyesinde hizmetler

verilmektedir.

Konaklama yapılarını inşa edildikleri yere, kapasitelerine, sundukları hizmetlere göre sınıflandırmak mümkündür. 2634 Sayılı Turizm Teşvik Kanunu çerçevesinde çıkarılan 21 Haziran 2005 tarihli 25852 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğe göre; konaklama yapıları şu şekilde sınıflandırılmış ve tanımlanmıştır:

- a) Oteller
- b) Moteller
- c) Pansiyonlar
- d) Hosteller
- e) Apart Oteller
- f) Kampinger
- g) Tatil Köyleri

a) Oteller : Birincil işlevi geceleme olan bu yapılar geceleme işlevinin yanı sıra yeme içme, eğlence, dinlenme ve spor gibi hizmet birimlerinin bünyesinde barındıran en az 10 odaya sahip konaklama yapılarıdır.

b) Moteller : Motorlu araçları ile yolculuk yapan insanların yolculuk sırasında konaklama ve yeme içme gereksinimlerini karşılayan yaşam alanları dışında bulunan yol güzergahlarında bulunan en az 60 odaya sahip konaklama yapılarıdır.

c) Pansiyonlar : Kullanıcıları kendi yeme içme ihtiyaçlarını kendilerinin karşıladığı oda ,mutfak bölümü ve ıslak hacim olarak planlanan en az 5 odaya sahip olan konaklama yapılarıdır.

d) Hostel : Kullanıcı portföyü genel olarak öğrenciler ve gezginler olan düşük bütçeyle de konaklama imkanı veren konaklama yapılarıdır.

e) Apart Oteller : Mekansal olarak konut kullanımıyla benzer fakat işletme sistemi olan kullanıcıların kendi yeme içme ihtiyaçlarını karşılayabileceği ekipmanlarda bulunan konaklama yapılarıdır.

f) Kampinger : Konaklama bölgesinin belirlendiği ve kullanıcıların bu bölgelerde

kendi yeme içme , uyuma, eğlenme ihtiyaçlarını kendi imkanları doğrultusunda sağladığı en az 30 bölümlü konaklama yapılarıdır.

g) Tatil köyleri : Doğa açısından uygun bir ortama konumlanmış alışveriş yapabilmek ,eğlenme ve spor aktivitelerinde yapılabilme imkanı veren konaklama yapılarıdır.

2.4. Otel Kavramı Ve Otel Yapılarının Sınıflandırılması

Otel kelimesinin Fransızca’ daki kökeni, hotel sözcüğüne dayanmaktadır.Kapsamlı olarak tanımlamak gerekirse ikamet ettikleri bölgenin dışına çıkan insanların kısa veya uzun süre konaklama imkanı sağlayan, konaklama ihtiyacının yanı sıra toplantı salonlarına, eğlence ve spor salonlarına ve restaurantlara sahip yapılar olarak tanımlanır.

Asıl fonksiyonu kullanıcıların geceleme ihtiyacını karşılama olan oteller, geceleme hizmetinin yanı sıra yeme içme, spor ve eğlence ihtiyaçlarını karşıladığı yardımcı bölümleride bünyelerinde bulunduran yapılardır.

Uluslararası Turizm Akademisi ise insanların seyahatleri sırasında belirli bir ücret karşılığında konaklama ve yeme içme ihtiyaçlarının karşılandığı yapılar olarak tanımlamıştır (Olalı ,H., Korzay, M., 1989).

2.4.1. Otel Niteliğine Göre Sınıflandırması

Otellerinin sınıflandırılması bir standartlaşma getirmektedir. Bu sayede bu standartlar üzerinden kullanıcılar tercihlerini ve değerlendirilmesini yapabilmektedir. Örneğin; beklenen oda büyüklüğünün kaç yıldızlı otelde karşılanacağı bilinilerek otel tercihi yapılarak o otel üzerinden değerlendirme yapılması sağlanmaktadır.

2634 sayılı 1982 tarihli Turizm Teşvik Kanunu ile oteller, asli fonksiyonları müşterilerin konaklama ihtiyaçlarını sağlamak olan, bu hizmetin yanında, yeme-içme, spor ve eğlence ihtiyaçları için yardımcı ve tamamlayıcı birimleri de bünyelerinde bulundurabilen tesislerdir. Oteller; bir, iki, üç, dört, beş yıldızlı oteller olarak sınıflandırılırlar.

a) Bir Yıldızlı Oteller

En az 10 odalı aşağıdaki özelliklere sahip otellerdir.

- Giriş bölümünde içerdeki ve dışardaki hava akımı farklılıklarını en aza indirmek için rüzgarlık, hava perdesi ve döner kapı gibi elemanlarla düzenleme yapılmalıdır (Sadece yaz sezonu çalışan oteller hariç)

- Otel kapasitesine uygun resepsiyon, lobi ve oturma bekleme alanlarının düzenlendiği kabul holü olmalıdır.

- Otel kapasitesine göre yeterli büyüklükte kahvaltı salonu veya restaurant bulunmalıdır. Yazın kullanılan tesisler de salonun bir kısmını açık alanda kullanılabilir.

- Otel yönetiminin sağlandığı yönetim bölümü olmalıdır.

- Belli saat aralığında hizmet veren büfe olmalıdır.

- Odalar içinde diğer bölümlerle ve dışarıyla bağlantılı telefon olmalıdır. Kullanıcıları özel eşyaları için oda sayısının en az %25 inin kullanımı için oda içinde veya resepsiyonda kasa hizmeti olmalıdır.

- Genel mekanları ve oda bölümü zemin döşemeleri için uygun nitelikte seramik, park ve halı gibi malzemeler kullanılmalıdır.

- Otel kullanıcılarının kullanacağı 3 kattan fazla kat bulunması durumunda kapasiteye göre ölçüleri belirlenecek müşteri asansörü olmalıdır.

b) İki yıldızlı Oteller

Bir yıldızlı otellerde olması gereken özelliklere sağlayıp ek olarak aşağıdaki özellikleri de taşıyan en az 20 odalı tesislerdir.

- İklimlendirme için hava koşullarına uygun, genel bölümlerde klima sistemi olmalıdır.

- Oda bölümlerinin hizmeti için yatak katlarında kat ofisi veya dolap olmalıdır.

- Oda ıslak hacimlerinde saç kurutma makinesi olmalı, kullanıcılara odada da içecek hizmeti verilmelidir.

c) Üç Yıldızlı Oteller

İki yıldızlı otellerde olması gereken özellikleri sağlayıp ek olarak aşağıdaki özellikleri de taşıyan en az 40 odalı tesislerdir.

- İklimlendirme için hava koşullarına uygun, oda bölümlerinde klima sistemi olmalıdır.

- Otel de bulunan yatak sayısının % 25 oranında lobi bölümünde yada oturma salonunda oturma alanı sağlanmalıdır.

- Yönetim için ek yönetim odası olmalıdır.

- Odalarda televizyon, minibar ve minibarda bulunan yiyecek içecek ürünlerine göre servis araç gereçi olmalıdır.

-Yüzme havuzu, kafeterya, lokanta veya kişi başına 1.2 m2 alana sahip elli kişilik çok amaçlı salon bölümü olmalıdır.

- Otel kullanıcılarına çamaşır yıkama – ütüleme hizmeti vermelidir.

- Elektronik ortamda rezervasyon işlemleri yapılmalıdır.

- 24 saat hizmet veren büfe olmalıdır.

d) Dört Yıldızlı Oteller

Üç yıldızlı otellerde olması gereken özellikleri sağlayıp, ek olarak aşağıdaki özellikleri de taşıyan en az 80 odalı tesislerdir.

- Kabul hölü bölümünde telefon hizmeti verilmelidir.

- Otel kullanıcılarının kullanacağı 2 kattan fazla kat bulunması durumunda kapasiteye göre ölçüleri belirlenecek müşteri asansörü olmalıdır.

- İklimlendirme için hem oda hem genel bölümlerde klima sistemi olmalıdır.

- Oda bölümünde yatak örtüsü, mini bar müşteri özel kullanımı için kasa olmalıdır.

- 06:00 – 24:00 saatleri arasında oda servisi hizmeti olmalıdır.

- Kuru temizleme ve terzi hizmeti olmalıdır.

- Oda katlarının olduğu her kata kat ofisi düzenlenmelidir.

- Ürün satış için mağaza olmalıdır.

- Farklı diilerde kitap, yayın, dergi gibi dökümanlar okuma bölümünde olmalıdır.

- Tesis kapasitesinin en az % 50 sine hizmet veren, en az yüz kişilik kapasitesi olan 2. sınıf lokanta olmalıdır.

- Giriş bölümünde bagajlar için yeterli bagaj odası ve bu bölümde emanet hizmeti olmalıdır.

- Servis bölümünün kullanacağı servis asansörü ve merdiveni olmalıdır.

- Çalışan personelin, en az %25'i bölümüyle ilgili eğitim almış olmalıdır.
- İdari bölümde çalışan personel ise bölümü ile eğitilmiş ve en az 15 yıl deneyimli olmalıdır.
- Çalışma ofislerinde telefon, faks, internet, bilgisayar, büro araçları olmalıdır.
- Oda hizmetleri arasında odaya mesaj bırakabilme sistemi olmalıdır.
- Bu özelliklerin yanında:
 - 1) Kişi başı 1.2 m2 alan hesabı düşünülerek en az 100 kişilik çok amaçlı salon ve bu salonla bağlantılı fuaye olmalıdır.
 - 2) Kişi başı 1.2 m2 alan hesabı düşünülerek en az 100 kişilik toplantı salon olmalıdır.
 - 3) Kabare, tiyatro, sinema salonu en az yüz kişinin kullanımına uygun olarak olmalıdır.
 - 4) Kişi başı 1.2 m2 alan hesabı düşünülerek en az 100 kişilik bar salonu, pasta salonu, gece kulübü ayrı ayrı yapılmalıdır.
 - 5) Kişi başı 1.2 m2 alan hesabı düşünülerek en az 200 kişiye hizmet veren konferans salonu, salonla bağlantılı fuaye ve fuaye ile bağlantılı en az iki çalışma odası olmalıdır.
 - 6) Türk hamamı, kar odası, buhar odası, tuzlu buhar odası, tuz odası, alarm sistemi bulunan sauna, aletli masaj üniteleri, masaj odası, buhar banyosu, sıcak taş odası, en az kırk metrekare alanda jimnastik salonu gibi birimlerden en az 4 adet olmalıdır.
 - 7) Açık ve kapalı yüzme havuzu olmalıdır.
 - 8) Duvar tenisi salonu, çocuk oyun alanları, çocuk bakım odaları, golf sahası, tenis kortu, bilardo salonu, spor salonu, kayak pisti, go-kart pisti, açık spor sahası gibi birimlerden en az 3 adet olmalıdır.
 - 9) Türk mutfağı menüsü sunulan, geleneksel Türk kültürünü yansıtan, alakart olarak hizmet veren en az ikinci sınıf lokanta olmalıdır.
 - 10) Dünya mutfağı menüsünden bir menü sunulan, bu kültürü yansıtan, alakart olarak hizmet veren en az ikinci sınıf lokanta olmalıdır.

e) Beş Yıldızlı Oteller

Dört yıldızlı otellerde olması gereken özellikleri sağlayıp ek olarak aşağıda ki özellikleri de taşıyan en az 120 odalı tesislerdir. Aynı zamanda yerleşme durumu, yapı tesisat,

dekorasyon ve hizmet standardı olarak nitelikli hizmet veren ve aynı zamanda personelinin en az %25'i bölümünde eğitim almış olan otellerdir.

- Otel kullanıcılarının kullanacağı 1 kattan fazla kat bulunması durumunda kapasiteye göre ölçüleri belirlenecek müşteri asansörü olmalıdır.

- Odalarda, yatak başucunda prizve aydınlatmanın düğmesi, boy aynası olmalıdır. Bornoz, diş temizlik kiti, tek kullanımlık terlik, ayakkabı cılası, duş köpüğü, makyaj temizleme pamuğu, kağıt mendil gibi malzemelerden en az 5 adet amblemlı malzeme olmalıdır.

- Islak hacimler de resepsiyonla bağlantılı telefon olmalıdır.

- Tütün mamülleri kullanılmayan altı odadan az olmamak şartıyla oda sayısının %25 oranında oda olmalıdır.

- 24 saat oda servisi hizmeti verilmelidir.

- Garaj veya kapalı otopark olmalı ve bu mekanlarda 24 saat hizmet veren görevli olmalıdır.

- Bay ve bayan kuaför alanları olmalıdır.

- Ürün satış için mağaza olmalıdır.

- Kat koridorlarında resepsiyonla bağlantılı telefon olmalıdır.

- Resepsiyondan farklı bir mekanda müşteri ilişkileri ve danışmanlık hizmetleri verilmelidir.

- Alakart hizmet veren restaurant olmalıdır.

-Odalar ıslak hacim dışında en az 20 m2 olmalıdır. (2634 Sayılı Resmi Gazetede Yayınlanan Yönetmelik, 1982)

Turizim bakanlığının resmi sitesinde yer alan otel sınıflandırmalarının yanı sıra 7 yıldızlı otel sınıflandırma tanımında kullanılmaktadır. Dünya da bir çok 7 yıldızlı olarak anılan oteller bulunmaktadır, fakat böyle bir sınıflandırma çeşidi bulunmamaktadır. 5 yıldızlı otel sınıfında bulunup bu sınıflandırma şartlarına ek olarak daha lüks ve daha ayrıcalıklı hizmetler sunarak 7 yıldızlı tabirini otel siteleri ve bazı yazarlar uygun görmektedir. Dubai de bulunan Burj Al Arab oteli en önemli örneğidir. Bunun yanı sıra İtalya'da Town House Galeria Hotel, İstanbul'da Shangri-La Bosphorus, Fii'de bulunan Laucala Islan Resort Otel gibi oteller bulunmaktadır. Genel olarak Birleşik Arap Emirlikleri'nde bu sistemde oteller

bulunmaktadır.



Şekil 1:Burj Al Arab Oteli

2.4.2. Otellerin Konumlarına Göre Sınıflandırılması

Oteller bulundukları konuma göre sınıflandırılır. Bunlar; kent Otelleri, kaplıca otelleri, kıyı otelleri, dağ otelleri, liman otelleri ve havaalanı otelleridir.

- Kent Otelleri:

Şehir merkezlerinde bulunan otellerdir. Şehiri gezmek için gelen konukların ve şehre iş amaçlı gelen konukların kullanımı içindir. Ayrıca kent otelleri kent içinde bulunan yerel halkında kullanımı için imkan sağlamaktadır.

- Kaplıca Otelleri:

Sağlık turizmine hizmet eden otellerdir. Kaplıca ve şifalı suların çıktığı kaynakların yanında bulunan otellerdir. Tedavi amaçlı, sulardan yararlanmak ve dinlenme amaçlı otellerdir.

- Kıyı Otelleri:

Deniz kenarında bulunan otellerdir. Deniz turizmine hizmet eden otellerdir. Dinlenmek, eğlenmek, deniz suyundan faydalanmak ve güneşten faydalanmak için olanak sağlayan otellerdir. Türkiye'nin yerli ve yabancı turistleri için cezbedici kıyı otelleri mevcuttur.

- Dağ Otelleri :

Dağ sporları ve kayak sporları için imkan sağlayan otellerdir. Doğa güzelliklerinin ön plana çıktığı otel çeşididir. Ülkemizde son yıllarda gelişime açılan ve gelişmeye devam eden otellerdir.

- Liman Otelleri

Büyük liman Şehirlerinde limanlara yakın olarak kurulmuş otellerdir.

- Havaalanı Otelleri :

Havaalanı otelleri büyük havaalanlarına yakın konumlandırılmış otellerdir. Oteller sık hava yolu seyahati yapanlar için rahatlık sağlamaktadır. Bu otellerden havaalanına kolay ulaşım sağlanmaktadır. Dezavantaj olarak bu oteller havaalanına yakınlığı sebebiyle gürültüye maruz kalınmaktadır. Ses yalıtımından yararlanılarak bu rahatsızlık ortadan kaldırılmaya çalışılmıştır.

2.5. OTEL KAVRAMININ TARİHSEL GELİŞİMİ

2.5.1. Otellerin Dünyadaki Tarihsel Gelişimi

İnsanların çeşitli sebeplerle ikamet ettiği yer dışına konum değiştirmesi sebebiyle barınma ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Hanlar daha sonra otel olarak adlandırılan konaklama mekanlarının ilk ne zaman, kimin tarafından yapıldığı bilinmemektedir.

Konaklama kavramının geçmişi birkaç bin yıl öncesine kadar dayanmaktadır. Tarihin her devrinde insanlar bir yerden bir yere seyahat etmişler ve bu seyahat sırasında konaklama ihtiyacı hissetmişlerdir. Konaklam yapıları hanlarla oluşum göstermiş ve bu bilgilere İncil'den, Eski Yunan ve Eski Roma yazılı belgelerinden ulaşılabilir (Maviş, 1992). Han, taverna gibi isimlendirilen konaklama tesisleri daha sonradan otel olarak adlandırılmıştır. Konaklama yapılarının gelişim süreçleri ticaret ve seyahat ile paralel olarak seyir izlemiştir.

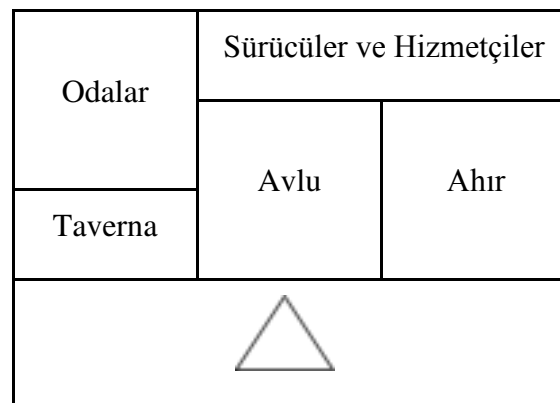
Manastırlarda, ortaçağda, seyahat eden insanlara konaklama yeme içme imkanı sağlamanın yanında bu insanlar için ayrı bir bina yapmışlardır. Bu dönemde yolcular için kurallar çıkarılmıştır. Bu kuraldan biri yolcunun aynı yerde üç günden fazla kalmaması şartıyla ücret ödmeden yeme içme ihtiyacını karşılayabilmesidir. Bu veri yapıların o yıllarda

bir ticari mekan amacıyla kullanılmadığını göstermektedir. 1200 lü yılların sonuna doğru konaklama ticaret haline gelmiştir. İtalya ve Fransa'nın ileri gelenleri toplanarak konaklamanın ticaret haline gelmesinin kararını vermişlerdir.

Eski Roma döneminde (yaklaşık MÖ 200 – MS 500) öğrenciler, sanatçılar ve tüccarlar için taverna ve hanlar yapıldığı, bunların bazılarında yolcuların konaklayacağı odaların bulunduğu ve ahırların olmadığı, bazılarında ise tam tersine sadece ahırların bulunduğu bilinmektedir. O yıllarda insanlar hayvanları ile seyahat ettikleri için hayvanları için de bir mekana ihtiyaç duyulmuştur (Şener, 2001).

Ortaçağ döneminde, İngiltere'de seyahatlerin artmasıyla hancılık gelişmiştir. Lundberg ilk İngiliz hanlarının, geleneksel birahanelerin devamı şeklinde olduğunu belirtmektedir. (Lundberg, 1979) Bu dönemde İngiliz hanları, Avrupa otelciliğinin öncüsü durumuna gelmiştir. İngiltere'de “Otel” teriminin kullanılması 1760'lı yıllardan sonra başlamıştır. 1887'de Londra'nın Trafalgar Meydanı'nda Hotel Victoria, 1889'da Savory ve 1896'da Hotel Cecil hizmete açılmıştır. 1903 yılında kurulan Tourist Houses Ltd. eski hanları restore ederek hizmete açmıştır (Yürek, 2007).

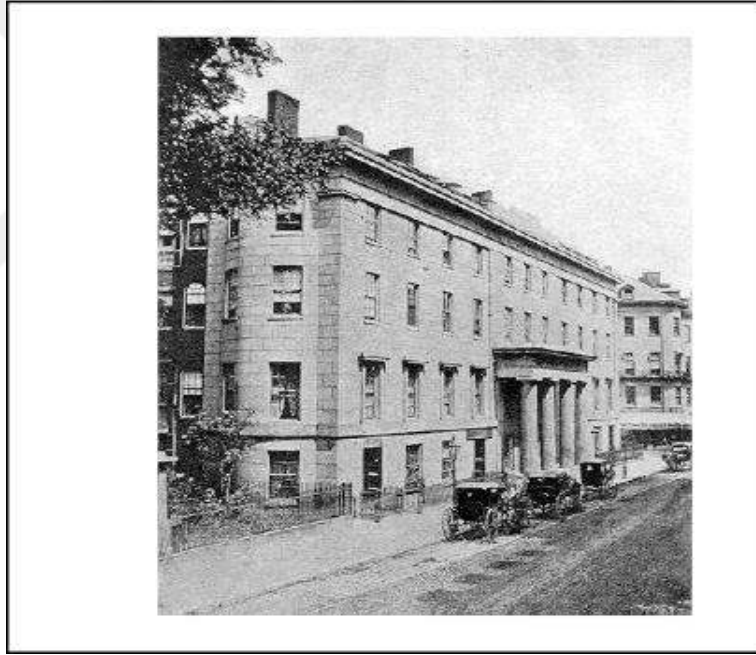
XV. yüzyıl ve XVIII. yüzyıl arasında ağırlama ve konaklama kavramında gelişmeler olduğu, özellikle İngiltere'de kalitenin çok arttığı bilinmektedir. Yolculuklar bu dönemde yaylı atlı arabalarla yapılırdı. Londra'dan Edinburg'a yapılan yolculuklar birkaç gün sürer ve gece de konaklamayı gerektirirdi. Bu han ve tavernalar yalnız yolcular için değil, atlar için de sığınak sağlıyor ve aynı zamanda köylüler, soylular, politikacılar ve rahipler gibi toplumun belirli bir kesimini oluşturan insanların toplantı yerlerini oluşturuyordu. Lisanslarını ise içinde bulundukları toprağın sahibi Lord veya Şovalyeler veriyordu. Bu dönemde yapılan han ve tavernalar bir birine çok benzer özellikler taşıyordu. XVII. yüzyılda İngiltere'de inşa edilen hanların plan şeması aşağıda görülmektedir.



Şekil 2: XVII. Yüzyılda İngiltere’de İnşa Edilen Bir Han Planı (Şener, 1997)

Plan şeması incelendiğinde, girişin bir avluya açıldığı ve avlunun etrafına mekânların dizildiği görülmektedir. Han, avlunun sağ tarafında hayvanların bakımının yapıldığı ahır, sol tarafında eğlence mekânının yer aldığı taverna, avludan girişin karşısında sürücüler ve hizmetçiler için ayrılan mekân ile bu mekânın solunda yer alan odalardan oluşmaktadır.

Amerika’da otellerin gelişimi, XVI. yüzyılda İngiltere’de görülen gelişmelere benzer biçimde hanların kurulması ile başlamıştır. Ancak, İngiltere’deki konaklama yapıları yol üstündeyken, Amerika’dakiler ise limanlara kurulmuştur. Amerika’da bu anlamdaki ilk otel 1794 yılında 70 odalı olarak New York’ta açılan City Hotel’dir. Bunun gibi birçok otel daha sonraki yıllarda diğer şehirlerde de açılmıştır. Amerika’da ilk birinci sınıf otel 1829’da açılan 170 odalı Boston’s Termont House olmuştur. Bu otel, konuklarına özel kapısı kilitlenebilen, içinde su - sabunu olan odaları ve Fransız yemekleri ile hizmet veren ilk otel olmuştur.



Şekil 3: Termont House Oteli (Yürek 2007)

XIX. yüzyılın sonlarında ve XX. yüzyılın başlarında sadece otel sayısında değil, konuklara sunulan hizmetlerde de büyük artışların olduğu görülmektedir. Amerika’da otel endüstrisindeki bu gelişmeler şu şekilde açıklanmaktadır. 1834 yılında, Astor Hotel’de ilk defa odanın içine su sistemi konulmuştur. 1853 yılında, ilk defa bir otelde buharlı asansör kullanılmıştır. 1875 yılında, San Francisco’da The Place adında 800 odalı zamanın en büyük ve en iyi oteli kurulmuştur. 1894 yılında, New York’ta Netherlands Hotel’in her odasına telefon konmuştur (Gray ve Liquari, 1980), (Şener’den, 2001).

Konaklama yapılarındaki gelişmeler izlendiğinde; teknolojik ve endüstriyel anlamda ortaya çıkan gelişmelerin, toplumsal yapıya yansımaları olarak otel yapılarında da kullanılmaya başlandığı görülmektedir. Bununla beraber, XIX. yüzyılın sonunda, birçok lüks otelin yanı sıra; bütün Amerika'yı kaplayan ve orta gelir düzeyindeki yolculara hizmet sunan küçük ve orta büyüklükte oteller de kurulmuştur. Seyahat edenlerin artması ve konaklamaya ilişkin ihtiyaçların çeşitlenmesi ile birlikte konaklama endüstrisi cazip hale gelmiştir. Bu gelişmelere paralel olarak otellerin inşa edildiği yerlerde de değişiklikler görülmüştür. Ulaşım teknolojilerinde görülen gelişmeler ile 1900'lerin başlarında yolcular trenle seyahat ettikleri için oteller tren istasyonlarının yakınlarında inşa edilirken, zamanla otellerin çoğu şehir dışında, havaalanlarının ve karayollarının yakınlarında faaliyet göstermeye başlamıştır (Şener, 2001), (Yürek, 2007).

Dünya tarihinde otel gelişimi kronolojik sırası aşağıda sunulmuştur (Denizer ve ark.1998).

1760 yıllarında İngiltere'de ilk kez Hotel kavramı kullanılmaya başlanmıştır. Hotel kavramını ilk olarak Anne's Hotels ve The Grand Hotel kullanmıştır.

1792 yıllarında Fransız devriminin bir sonucu olarak Fransa'da orta sınıfın oluşması ile oteller, basit pansiyonlar şeklinde hizmet sunar hale gelmiştir. Ancak bu yıllarda İngiltere'de şehir otelleri açılmaya başlamıştır.

1792 yılında New York'ta ilk kent oteli olan City Hotel açılmıştır.

1801 – 1820 yılları arasında Tavernalar otel haline gelmeye başlamıştır.

1825 yılında New York'ta The Canal Otel'de ilk kez havagazı kullanılmaya başlanmıştır.

1826 yılında City Hotel, birinci sınıf otel kabul edilmiştir.

1834 yılında Amerika'da demiryolları istasyonları yakınlarında oteller işletmeye açılmaya başlanmıştır.

1846 yılında Otellerde kalorifer ile ısıtma sistemi ilk kez The Exchange Hotel'de kullanılmaya başlanmıştır.

1848 yıllarında Otellerde emanet kutusunun kullanılmasına ilk kez Bostanda bir otelde başlanmıştır.

1859 yılında Otellerde ilk kez asansör Amerika’da kullanılmaya başlanmıştır.

1870 yılında Otellerde spor alanlarının müşteri hizmetinin sunulmasına başlanmıştır.

1882 yılında Elektrikle aydınlanmaya ilk kez New York’taki Hotel Everest’te başlanmıştır.

1908 yılında İlk Statler otel zinciri olan Buffalo Statler hizmete açılmıştır.

1935 yılında Hilton ve Sheraton gibi zincir otel işletmelerinin ilk örnekleri açılmaya başlamıştır.

1942 – 1945 yılları arasında İkinci Dünya Savaşı yıllarında oteller ile motellerin bir bölümü askeri kamp olarak kullanılmaya başlanmıştı. Ancak savaşın hemen ardından otelcilikte çok büyük gelişmeler yaşanmıştır.

1950 – 1970 yılları arasında Küçük ölçekli oteller yaygınlaşmaya başlamıştır.

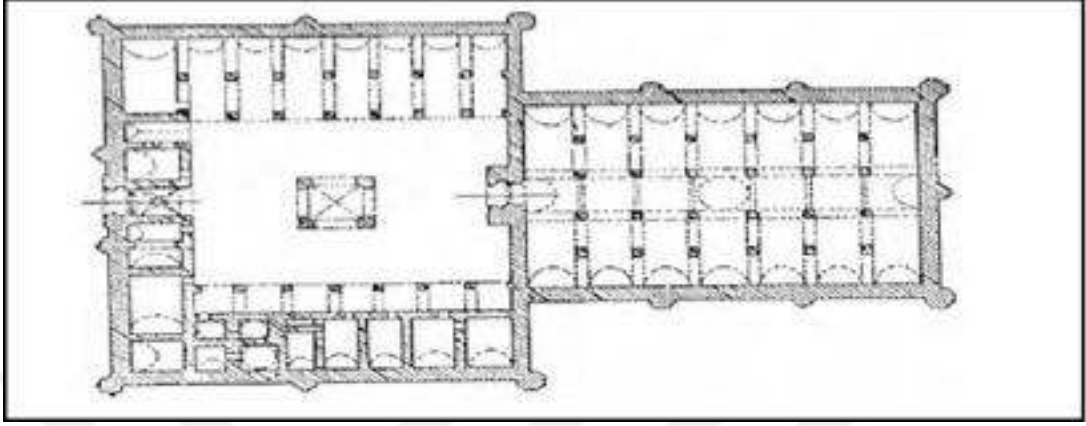
1960 yılında Oteller ile motellerin farklı amaç ve işlevleri olduğu kabul edilmiş ve sınıflamalar ayrı yapılmaya başlanmıştı. Büyük otel anlayışı yerleşmeye başlamıştı. Otel işlevleri ve tasarımları kullanıcı ihtiyaçlarına göre gelişim göstermiştir.

2.5.2. Türkiye’de Otellerin Tarihsel Gelişimi

Türk otelcilik tarihinin yaklaşık bin yıl kadar önce han ve kervansaraylar ile başladığını söylemek mümkündür. Orhun Kitabelerinde Moyanlık denilen konaklama yerlerinden bahsedilmektedir. Moyanlık, aslında Türklerin hayır ve yardım yurdu olarak kurdukları bir konaklama, geceleme tesisleridir (Göksel, 1985). Moyanlık ile bugün otel olarak adlandırılan konaklama işletmelerinin ilkinin Türkler kurmuşlardır. Sonraları kervansaray olarak anılan bu yerler Anadolu’da Selçuklular ve Osmanlılarca ihtiyaçlar doğrultusunda gelişim göstermiş ve konaklama yapılarının gelişimleri sağlanmıştır (Göksel, 1985), (Şener, 1997).

İlk kervansaray 1019 – 1020 yılları arasında Rıbat-ı Mahi adıyla Gazneli Mahmut tarafından yaptırılmıştır. Anadolu da yapılan ribatların ticari açıdan sağladığı katkılarını farkederek Büyük Selçuklu hükümdarları han yapımına hız vermişlerdir. O dönemde ribatlar hem konaklama hem güvenlik açısından işlev göstermektedir. Bu dönemin önemli han

örnekleri Sultan Han ile Evdir Han'dır. Kervansaraylar, ticaret yollarını işler durumda tutan en önemli yapılarıdır. Yolcuların hem konaklama ihtiyacı hem yeme içme ihtiyaçları karşılanmıştır. Ticaret yollarının hem güvenliği hem de işleyişi için kervansaraylar önemlidir (Aktaş, 1991).



Şekil 4: Sultan Han (Doğu, 1994)

Kervansaraylar Anadolu Selçuklular devrinde XIII. yüzyılın ilk yarısında, Anadolu'nun kervan yollarında yapılmışlardır. Kervansaraylar, seyahat eden insanların hayvanlarıyla birlikte konaklayabileceği, gerektiğinde hayvanların değiştirilebileceği yapılardır. Saldırlara ve olumsuz doğa şartlarına karşı dayanıklı, çoğunlukla su ve ormana yakın yerlere inşa edilmiş, yapılardır (Şener, 1997).



Şekil 5 : Evdir Hanı (Doğu, 1994)

Anadolu'da bu büyük kervansayların hepsinin XIII. yüzyıla ait olması bu devrin iktisadi ve ticari vaziyetinin ne kadar önemli bir boyutta olduğunun ortaya çıkması açısından önemlidir (Kafesoğlu, 1966), (Turan, 1964).

Şehirler arasında yolların kavşak noktalarında bulunan kervansaraylar iki katlı ve revaklı avlu yasında planlanmaktadır.Şehir hanlarından farklı olarak hamam , çarşı , ahır gibi bölümler bulunmaktadır.

Hanlar o dönemde ıssız yollar üzerinde yapıldığı için güvenliği sağlamak amacıyla kale benzeri yapılar olarak yapılmıştır. Kervansaraylarda insanlar için olan bölüm ile hayvanların dinlemesi için ayrılan bölüm ayrıdır. Giriş güvenliği sağlamak amacıyla tectir. Dikdörtgen avlulu form genel olarak kullanılmıştır. Bir kenar yatma bölümü için insanlara diğer üç kenar ise ahırlar ve servis birimleri için ayrılmıştır. (Güran,1978), (İldeniz,1991)

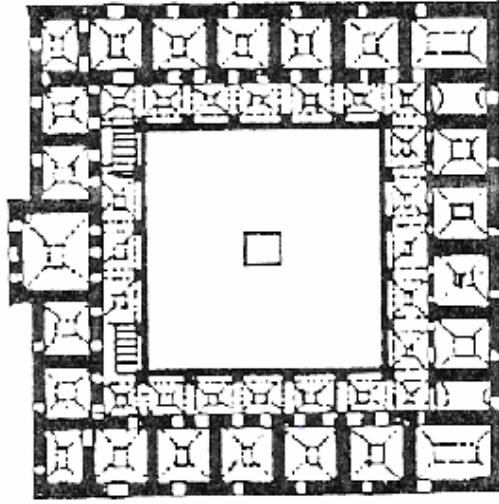
Kervansarayların mimarisi, bölgelerin coğrafi ve güvenlik koşullarına göre dikdörtgen, kare veya "U" şeklinde yapılmıştır. Her kervansarayda büyük su sarnıçları (su deposu), şadırvan (fiskiye), mescit, hamam, revir, bakkal dükkânları, aşhane, kiler, depolar, ahırlar gibi mekânlar nalbant, demirci, arabacı, ayakkabı tamircileri ve zanaatkârların işyerleri bulunurdu. Kervansaraylarda insanlar konaklar, hayvanlar barınır ve araçlar onarılırdı. Ayrıca, at ve araba değiştirilmesi de mümkündü (Sezgin, 2001).

Kervansaraylar ister ticari, ister askeri, ister dini, ister bu amaçların hepsine birden hizmet veriyor olsunlar, hepsinin temel görevi geceleyenlerin emniyetini ve geceleme için gerekli ihtiyaçlarını sağlamaktadır. Güvenlik boyutu yukarıda incelenen koşullarla, barınma boyutu ise bu inceleme çerçevesinde "barınak" olarak tanımlanan, hayvan-yolcu-yük üçlünün ihtiyaçlarına cevap veren mekân veya mekân dizileri ile karşılanmaktadır. Barınak her kervansarayda muhakkak bulunan asgarî müşterektir. Bu güne kadar yapılmış olan yayınlarda "ahır", "hol", "kapalı kısım", "kışlık kısım" olarak tanımlanan barınak kısmının vazgeçilmez olduğu, birçok kervansarayda yalnız bu kısmın bulunmasından, servisleri avlu etrafında toplanan birçok kervansarayda ise barınak kısmının ilk aşamada, servis kısmının ikinci aşamada inşa edilmesinden de anlaşılmaktadır (Özergin, 1965).

Barınağın asgari koşulları hayvanların çözülmesi, yüklerin indirilmesi, hayvanların beslenmesi ve bağlanması işlevselliği yanında yolcuların konaklamasıdır. Kervansaraylarda asgari müşterek olan güvenlik ve barınma işlevlerine cevap veren mekân ve mimari öğelerin sadelik ve yalınlıktan ayrıntılıya giden esnek bir çerçevede, rasyonel bir çeşitlilik içinde, ihtiyaçlara cevap verecek biçimde tasarlandığını göstermektedir.

Bugün bir kısmı harap, bir kısmı oldukça iyi durumda bulunan kervansarayların sayısı yüzü aşmaktadır. Çok eski devirlerde yapılmış olan kervansaraylardan bir kısmı bugün otel olarak kullanılmaktadır (Şener, 2001). Kuşadası'ndaki Öküz Mehmet Paşa Kervansarayı, Edirne bulunan 'Rüstem Paşa Kervansarayı' günümüzde otel olarak işlevlendirilen otel binalarına örnek olabilir (Şener, 2001).

Osmanlı şehir hanlarında, kervansaraylara göre daha gelişmiş bir plan şeması vardır. Han artık iki katlı olmuş, zemin katlar depo, ahır, tamirhane gibi servis kısımlarına ayrılmış, üst kat tamamen yolcuların konaklaması için kullanılmıştır (Güran, 1978), (Ünlü, 2003). Her iki katın önünde avluyu çevreleyen revaklı bir galeri dolaşır. Avlu geleneksel kare veya dikdörtgendir (Güran, 1978), (İldeniz, 1991).



Şekil 6 : Osmanlı Şehir Hanı Planı (Güran, 1978)

Kervansaraylar, bu dönemde sadece seyahat edenlere ve tüccarlara konaklama ve barınma imkânı sağlayan yerler değil, toplumun gelişmişlik düzeyini de gösteren sosyal tesislerdi. Dağ başlarında, ıssız ovalarda bazen tek başına devletin huzurunu ve güvenini temsil eden yapıları (Göksel, 1985), (Şener, 1997).

Osmanlı İmparatorluğu Döneminde pek çok han ve kervansaray inşa edilmekle birlikte, gelir sağlama esasına dayalı şehir içi hanlar yapılmıştır (Çayır, 2001). Özellikle XVIII. yüzyılda kervansarayları finanse eden vakıfların ekonomik yönden zayıflamaları nedeniyle kervansaray yapımı azalmıştır. Bunun sonucu olarak sosyal nitelikli kervansaray yapımının XIX. yüzyılda Tanzimat'tan sonra terk edilmesiyle gelir sağlama amacına yönelik şehir hanlarının yapımına başlanmıştır. Hanlar, kervansarayların bulunmadığı yol boyu yerleşim birimlerinde kurulan tek konaklama tesisleridir. Hanlarla kervansarayları birbirinden

ayıran en önemli iki özellik şunlardır (Şener, 2001).

a) Hanlar özel teşebbüse ait ticari konaklama tesisleridir. Kervansaraylar ise vakıflarca işletilen hayır kuruluşlarıdır.

b) Kervansaraylarda yatma odaları kapalı değildir. Mahremiyeti yoktur. Buna karşılık hanlarda aileler için özel odalar bulunmaktadır.

Bu karşılaştırmaya dayanarak günümüz kent otel kavramının geçmişteki yansımalarının hanlar olduğunu söylemek daha doğru olur.

Tarih boyunca hanlar ve kervansaraylar ile başlayan gelişim süreci sonunda Türkiye’de batılı anlamda otelcilik, Beyoğlu’nda 1892 yılında Orient Express yolcuları için inşa edilen Pera Palas Oteli ile başlamıştır. İstanbul’da bulunan ilk elektrikli asansöre de sahip olan otel, baloları ve davetleri ile İstanbul’un sosyal yaşantısında çok önemli bir yere sahipti. 1974’de işletmesi Taksim Otelcilik ve Turizm Ticaret Şirketi’ne geçtikten sonra dış cephesi restore edilen otel, günümüzde de 145 odası ile hizmet sunmaya devam etmektedir (Yürek, 2007).



Şekil 7 : Pera Palas Oteli (Tınaz, 2009)

İstanbul’daki başka önemli bir otel de İtalyan Sefiri Baron Blanc’ ın konutu olarak kullanılan ve daha sonra 1930’ da Tevfik Paşa’nın oğlu Ali Nuri Bey’in çabaları ile Miramare adıyla açılan Ayaspaşa’ daki Park Otel’ dir. 213 lüks odaya sahip otel 1979 yılında

yıkılmıştır.

1950' lerdeki turizmi geliştirme çabaları içinde İstanbul'da Taksim Parkı'nda ayrılan arazide büyük kapasiteli ve modern bir otel yapılmasına karar verildi. Puerto Rico'daki Hilton Otel'i'nin yapılış yöntemi örnek alınarak işletme Hilton, planlama işi SOM firmasına verildi. Sedat Hakkı Eldem'in de SOM firması ile ortak çalıştığı tasarımın sonucu İstanbul Hilton Otel'i 1954 yılında hizmete girdi. Hilton Otel'i, o dönemde lüks odaları, restoranları ve salonları ile Türkiye'de turizmin gelişmesinde ve sonraki yıllarda inşa edilen benzer nitelikli otellerin oluşmasında yol gösterici özelliktedir.

İstanbul'da 1950'lerde, düşük vasıflı oteller tarihi yarımadada, özellikle Sirkeci'de yer alıyordu. Hilton Otel'i'nin yapılmasından ve uluslar arası otel zincirlerinin Türkiye pazarına girmesinden sonra, Taksim ve çevresinde çeşitli lüks şehir otelleri yapılmıştır.



Şekil 8 : İstanbul Hilton Otel'i

Tekin Aydın, Hande Suher, Yalçın Emiroğlu, Altay Erol ve Ali Handan tarafından 1959' da tasarlanan Sheraton Otel'i ve Fatih Uran, Rüknettin Günay tarafından tasarlanan The Marmara Otel'i bu tür otellere örnektir. 1950'lerden sonra turizm sektöründeki gelişmelere ve sosyal kent yaşamı gereklerine bağlı olarak Hilton Otelinin başlattığı otelcilik anlayışına uygun oteller yapılmaya başlanmıştı (Çakırkaya, 1994).

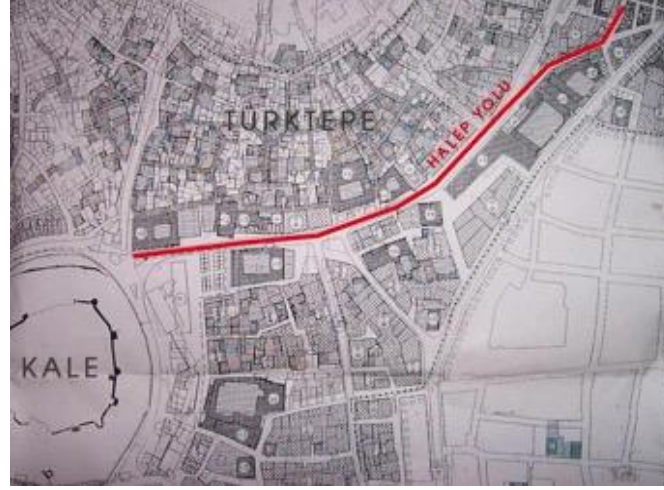
2.5.3. Otellerin Gaziantep'deki Tarihsel Gelişimi

Güneydoğu Anadolu'nun en büyük şehirlerinden biri olan Gaziantep, Fırat Nehri'ne karışan Sacur Çayı'nın yukarı kollarından Alleben Deresi'nin üzerindedir. Halep'in kuzeyinden itibaren gittikçe yükselerek devam eden yaylanın merkezinde, deniz seviyesinden ortalama 900 metre yükseklikte, engebeli bir arazide, tepeler üzerindeki Gaziantep şehri, en eski devirlerden beri uygun iklim ve coğrafi konum güzellikleriyle önemli bir yerleşim yeri olmuştur (Pamuk, 2009).

Dünyanın en eski yerleşim yerlerinden birinde konumlanan Gaziantep şehri birçok kültür ve medeniyete tanıklık etmiş topraklar üzerinde yer almaktadır. Bu sebeple günümüzde ulaşan tarihi eserler ve antik yerleşim yerleri ile çevrelenmiştir. Sakçagözü, Dülük antik kenti, Zeugma antik kenti, Karkamış, Zincirli ve Yesemek antik kenti gibi yerleşim yerleri farklı zamanlarda, farklı kültürlerle tanıklık etmiştir.

Osmanlı döneminde kent mimarisine birçok han, hamam, medrese ve cami yapıları katılmıştır. Bu dönemde günümüzde de devam eden geleneksel el sanatları oluşmuştur. Şehri 1641 ve 1671 yıllarında ziyaret eden Evliya Çelebi o yıllarda şehirde 100 cami, 22 mahalle, medrese han, hamam ve bir çok sayıda ev olduğundan bahsetmektedir (Özsoy, 2005).

Kentin gelişimi 17 yüzyılda gelişim gösterdiği ve mahalle sayısının 1760larda 39 ken 17 yüzyıl bitimine doğru 53'e çıktığı görülmektedir. Fakat 18 yüzyılda ortaya çıkan sadece bir mahalle olarak görülmektedir. ulaşım aksları ve ticari aksları alleben deresi boyunca gelişmiştir (G.K.E., 2005). 19. Yüzyılda ise kent ticaretin etkisiyle gelişmiştir. Kentteki eski ticaret merkezindeki ticaret yapılarında artış olmuştur. Yeni hanlar ve hamamlar ticaret merkezlerinin yanlarında bulunan boşluklara yapılmışlar. Şehir büyük boşluklar ve bahçe alanları oluşturarak büyümeye devam etmiştir. Ticaret aksı üzerinde yeni hanlar ve konut yapıları ticaret alanlarından kalan yerlere konumlandırılmıştır. Bu nedenle şehir Halep yolu üzerinde gelişim göstermiştir.



Şekil 9 : Kaleden Halep Yönüne Uzanan Ticaret Aksı (Özsoy, 2005)

Kentin dokusunu oluşturan binalar şehrin iklimine arazi engebesine ve yaya ulaşım alanlarına göre gelişim göstermiştir. Arazi engebesi ve yükseklik farklılıkları fazladır, bunlar göz önünde bulundurularak yerleşimler yapılmıştır.



Şekil 10 : Yüzyılın Başlarında Gaziantep' in Genel Görünümü (Başgelen, 1999)

Şehrin tarihsel dokusu kale, kalenin yakınında ki Türktepe ve doğu ticaret aksı boyunca uzanan alanlar da oluşmuştur (Özsoy, 2005).

Gaziantep'te yapılan 31 Han varlığı bilinmektedir. Bunlardan bir kısmı yıkılarak yok olmuş, bir kısmı ise değişikliğe uğrayarak farklı işlevlerle varlıklarını devam ettirmektedirler.

14. ve 15.yüzyıllarda yapıp günümüzde eski fonksiyonlarını kısmen veya tamamen sürdüren hanlar şunlardır. Şire Hanı, Tuz Hanı, Paşa Hanı (Lala Mustafa Paşa Hanı) Mecidiye Hanı, Emir Ali Hanı, Anadolu Hanı, Kürkçü Hanı, Belediye Hanı, Elbeyli Hanı, Yeni Yüzükçü Hanı, Tütün Hanı, Hacı Ömer Hanı, Büdeyri Hanı, Millet Hanı ve Yeni Han'dır. Günümüzde otel olarak işlevlendirilen hanlar ise Şire Han, Paşa Hanı (Hışva Han), Anadolu Hanıdır.

Şire Han, 1885/1886 yıllarında mimar kir kor tarafından yapılmıştır. Klasik Osmanlı han mimari özelliklerini taşımaktadır. Dikdörtgen formda olan yapı yolcu ve iş hanı olarak yapılmıştır (Yerleşmiş, 2015). Gaziantep de üzümün yaz aylarında kışın tüketmek için bastık, sucuk gibi şireli ürünler üretilir. Bu ürünler eskiden handa satıldığı için Şire Han adı verilmiştir. Günümüzde turizm belgeli otel olarak kullanılmaktadır.

Hışva Han, Evliya Çelebi 'nin seyahatnamesinde Gaziantep' in olarak geçmektedir, fakat hanın yapım tarihi kesin bilinmemektedir. Günümüz de turizm belgeli otel olarak kullanılmaktadır.

2.5.4. Gaziantep'deki Günümüz Otelleri

Gaziantep de bulunan kurum ve kuruluşlar kentin gelişimi için sanayi ve ticaretin yanı sıra turizminde etkili olduğunu düşünerek bu bölümde de gelişme göstermek için çalışmalarda bulunmaktadır. Meslek odaları, belediyeler, Gaziantep'li firmalar turizm alanında destek vererek özel çalışmalar yapmıştır. Yapılan destekler sayesinde fuar ve kongre sayılarında artış olmakta, Gaziantep'in kültürel dokusu korunmakta, ulaşım olanakları artmakta ve konaklama yapıları çoğalmaktadır. Gaziantep de bulunan otellerin sınıflarına göre sayısı Gaziantep Ticaret Odası verilerine göre incelenmiştir.

Şehirdeki turizm işletme belgeli 5 yıldızlı oteller Tuğcan otel, Grand Otel ,Teymur Continental otel, Divan Otel ve Yılmazoğlu park oteldir. Gaziantep'in ilk 5 yıldızlı otel sınıflandırmasına giren otel Tuğcan oteldir. Tuğcan oteli eski şehir merkezindedir. Teymur

Continental Otel, Divan Otel ve Tuğcan Otel birbirlerine çok yakın olup aynı mevkide yer almaktadır. Yılmazoğlu Park Otel İbrahimli mevkinde bulunmaktadır.

Şehirdeki turizm işletme belgeli 4 yıldızlı oteller Rest Western Ravanda oteli, Double Tree By Hilton Otel, Ender Safir Otel, Dedeman Park Otel, Plaza Otel, Holiday in Gaziantep, Met gold Otel, Novotel ve Tilmen Oteldir.

Şehirdeki turizm işletme belgeli 3 yıldızlı oteller Ayıntap Otel, Burak Otel, Beğir Otel, Büyük Veliç Otel, Garni Hotel, Gap Otel, İbis Otel, Jaleriz Otel, Kaleli Otel, Norton Otel, Nil Otel, Pamuk City Oteli, Royal Otel, Saygılı Princess Otel, Burak Park Otel ve MY Home Antep Oteldir.

Turizm işletme belgeli otellerden olup fakat sınıflandırma sistemine dahil olmayan özel konaklama tesisleride bulunmaktadır. Zeynep Hanım Konağı, Şirahan oteli, Hışvahan Oteli ve Asude Konağı bu otellerdendir. Bu oteller tarihi yapıların restore edilerek kullanıldığı için aynı zamanda kültürel mirasıda gelen misafirlerine sergileyen otellerdir.

Tablo 1 : GaziantepTurizm İşletme Belgeli ve Belediye Belgeli Konaklama Tesisleri (Gaziantep İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü)

GAZİANTEP’ DE BULUNAN BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİ			
TURİZM İŞLETME BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİ			
Tesis sınıfı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Kapasitesi
5 Yıldızlı otel	5	601	1.219
4 Yıldızlı Otel	9	822	1.523
3 Yıldızlı Otel	11	608	1.124
2 Yıldızlı Otel	11	399	748
Butik Otel	2	18	37
Kır evi	1	23	68
Uygulama Oteli	1	64	128

Toplam	39	2535	4847
BELEDİYE BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİ			
1. Sınıf Otel	10	348	600
2. Sınıf Otel	2	42	76
Butik Otel	4	88	116
Pansiyon	1	10	62
Toplam	17	488	854
Genel Toplam	56	3023	5.701

Gaziantep genel olarak değerlendirildiğinde toplamda belgeli olarak 56 konaklama tesisi, 5701 yatak kapasitesi bulunmaktadır.

Tuğcan Oteli Gaziantep in ilk 5 yıldızlı oteli olarak açılmakta ve hizmet vermektedir. Şehir merkezinde bulunan 20 yılı aşkın süredir kullanılan oteldir. Standart, suite, deluxe, deluxe suite ve corner odalar olmak üzere toplamda 186 oda kapasitelidir. Birçok organizasyon ve iş toplantılarının düzenleyebileceği, 500 kişi kapasiteli Balo Salonu ve 100 kişilik çok amaçlı salonu bulunmaktadır. Ayrıca teras katında dışarıdan da aldığı misafirleri ağırlayan cam teras ala kart restaurantı bulunmaktadır.

Grand hotel 2001 yılında hizmete açılmıştır. Şehir merkezinde bulunmaktadır ve ipek yoluna yakın konumda yer almaktadır. Odaları 5. Ve 11. Katlar arasında yer alıp, şehir manzaralıdır. Otelin 70 standart odası, 21 deluxe odası, 2 bağlantılı odası, 1 suit odası, 1 kral dairesi olmak üzere toplam 95 odası bulunmaktadır. Havuzbaşı terası ile Gaziantep 'de farklı bir yarı açık salon anlayışı oluşturmaktadır. Bu bölümde küçük organizasyonlar için elverişli bir alandır.

Gaziantep Divan oteli Aralık 2013'te hizmete açılmıştır. Divan otel zincirlerinin bir üyesi olarak hizmet vermektedir. Gaziantep Divan Oteli 12 kattan oluşmakta, 88 superior, 31 deluxe ve 6 süit odası ile toplam 125 adet odası bulunmaktadır. Teymur Continental oteliyle

konumsal olarak aynı avantajlara sahiptir. Otel de 6 farklı toplantı odası bulunmaktadır. Ayrıca otel müşterisi dışında müşterileri de ağırlayan spa ve fitness merkezine sahiptir.

Yılmazoğlu Park otelinde 14 adet süit odası, 3 adet kral dairesi ve 152 adet 25m2lik standart oda yani toplamda 169 oda mevcuttur. Otel İbrahimli mevkinde batıkent mahallesinde yer almaktadır. Konut yoğunluğu arasında konumlanmaktadır. Otelin altında birçok kafe, restaurant ve pub bulunmaktadır.

2.5.5. Gaziantep'de Turizme Etki Eden Alanlar

Gaziantep Türkiye’de sanayisi, ticareti ve konumu ile önemli bir yerde bulunmaktadır. Coğrafi konumu ile Türkiye’nin batısı ve doğusuyla ticari bakımdan bağlantısını sağlayan en önemli şehirlerden biridir. Ayrıca Gaziantep ili arap ve doğu ülkelerine yakınlığı sayesinde ithalat ve ihracatın aktif olarak yapıldığı bir yer olmaktadır. Geniş bir pazar alanı ; fuar ve kongerler için birleşim noktası haline gelmiştir. Gaziantep ilinin gelişmiş sanayisi ve geniş bir ticaret sahası olması da turizim açısından gelişmişliğini beraberinde getirmektedir.

Gaziantep aynı zamanda tarihi dokusu ve kültürel miraslarıyla yerli ve yabancı turistler için cezbedici bir ilimizdir.

Dünyada şehir adı ile anılan mutfağa sahip tek kent Gaziantep’tir. Dünya ve Türkiye mutfağında Gaziantep farklı bir yere sahiptir. Ayrıca Unesco listesinde de Gaziantep gastronomi şehri olarak 9. Sırada yer almıştır. Bu sebeple yerli ve yabancı turistlerin dikkatini çekerek turizim anlamında farklı bir tercih sebebi oluşturmıştır.

Son yıllarda Gaziantep ‘in yerli yabancı turist sayısının artış sebeplerinden bir diğeri ise çeşitli tarihlerde düzenlenen festivallerdir.

Tablo 2 : Yıllara Göre Gaziantep' e Gelen Yerli ve Yabancı Turist Sayıları (Gaziantep İl Turizim Müdürlüğü, 2008)

YILLAR	YERLİ TURİST SAYISI	YABANCI TURİST SAYISI	TOPLAM
2005	192.911	24.419	217.330
2006	193.713	23.776	214.491
2007	236.609	25.817	262.426
2008	232.465	27.776	260.171
2009	238.896	23.213	262.109
2010	203.044	32.927	236.031
2011	228.203	47.103	275.306
2012	253.043	48.327	301.370
2013	269.225	45.371	314.596
2014	310.325	123.875	434.200
2015	359.332	95.311	454.643
2016	395.065	80.249	475.314
2017	524.660	98.357	623.017
2018	562.563	113.339	675.902

a) Doğal Yapının Turizme Etkisi

Gaziantep 'te yayla turizmi çok fazla gelişmemiştir, fakat ilde yayla turizminin yapılabilceği iki yayla bulunmaktadır. Bu yaylalar sof yaylası ve hızır yaylasıdır. Sof dağ yaylası torosların uzantısı üzerinde bulunmaktadır. Gaziantep'e 40 km kadar uzaklıktadır. Sof

dağı yaylasında kaynak suyu olup sof dağı içmesi bulunmaktadır. Halk arasında bir çok cilt hastalığına iyi geldiği bilinmektedir. Bir diğer önemli yaylası ise hızır yaylasıdır. Burası 15.12.1994 tarihinde Bakanlar Kurulu tarafından Turizim merkezi ilan edilmiştir. İslahiye ilçesi batısında Amanos Dağlarının tepesinde bulunmaktadır. Deniz seviyesinden 1500 m yüksekliktedir. Yaylada çok çeşitte ağaçlar bulunmaktadır. Temiz havası doğanın oluşturduğu farklı yeşil tonlarla cezbedici mekanlardandır (Yerleşmiş, 2015).



Şekil 11: (a) Sof Dağ Yaylası, (b) Hızır Dağ Yaylası

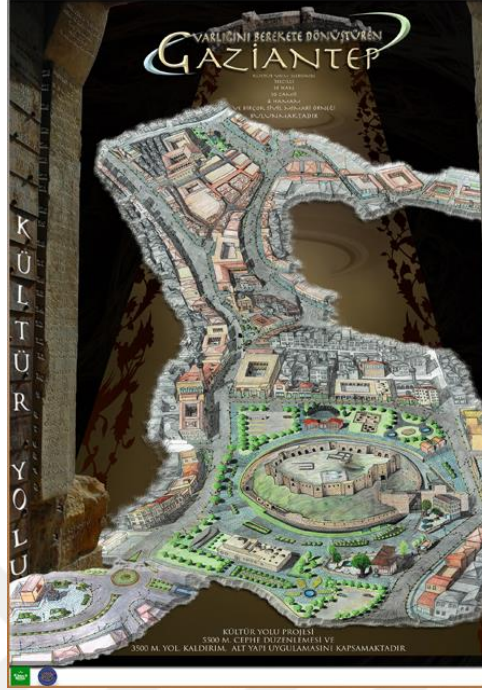
Türkiye'nin en geniş alanine sahip hayvanat bahçesi Gaziantep' de bulunmaktadır. Gaziantep Hayvanat Bahçesi dünyanın birçok ülkesinden Türkiye'den ve bulunduğu bölgeden çok sayıda yerli ve yabancı turist ağırlamaktadır. Türkiye'nin en büyük, Avrupa'nın ikinci, Dünyanın ise ilk dört hayvanat bahçesinden biri olmaktadır.

b) Tarihi Yapının Etkisi

Gaziantep ' in en eski yerleşim yerleri kale ve çevresinde yer almaktadır. Kale çevresinde bulunan Köprübaşı sokak, Şirvani Cami sokak, Pazar Sokak, Lala Paşa Caddesi, Keçe Hane Caddesi, Uzun Çarşı, Hamdi Kutlar Caddesi, Gümrük Caddesi, Alaüddevle sokak, Meyvacı çarşısı, bakırcılar çarşısı, buğday arsasına, tarihi Almacı pazarına, Şirehan ve Yemişan'a kadar uzanmaktadır. Bu aks üzerinde 18 han,10 cami ,4 hamam,Mevlihane,tarihi Antep evleri ve daha birçok kültür varlıklarının olduğu toplam 41 eser bulunmaktadır. Sokak sağlıklaştırma projesiyle Gaziantep tarihi daha kolay aktarılabilir.

Kültür yolu projesi kapsamında cesitli cephe duzenlemeleri, yol, kaldırım ve altyapı çalışmaları yapılmıştır. Tum altyapı elemanları yer altına alınmış, aydınlatma, engelli izi, bilgilendirme panoları yerlestirilmistir. Geleneksel dokunun yeniden canlandırılması amacıyla

toplam 8 sokak ve 280 dükkanın cephe düzenlemesi, geleneksel dükkan tipolojisine uygun olarak carsı esnafının katılımı ve desteğiyle yenilenmiştir (Anonim C, 2008).



Şekil 12 : Gaziantep Kültür Yolu Projesi

Gaziantep turizm açısından önemli tarihi yerleri hanları, hamamları, antik kentleri, kaleleri, mahaleler ve müzeleridir. Gaziantep için önemli tarihi yapılar aşağıda incelenmiştir.

- Gaziantep in bir diğer kültürel çekiciliğide hamamlardır. Gaziantep hamamlarının çoğu toprağa gömülü olarak yapılmıştır. Gaziantep ‘ de gelişen hamam kültürünün sebebi ise; geleneksel antep evlerinde hamam olmamasıdır. Bu sebeple mahalleler de hamamlar yapılmıştır. Günümüzde de bu hamam kültürü devam etmektedir. Gaziantep ‘deki en önemli hamam örneği naib hamamıdır. Kültürel dokunun izlerini taşıyan hamam günümüzde de kullanıma açıktır (Yerleşmiş,2015).



Şekil 13 : Gaziantep Naib Hamamı

- Gaziantep Kalesi eski şehir merkezinde Alleben Deresi'nin güney kenarında eski kent dokusunun yoğunlaştığı alanda kalkolitik döneme ait höyük üzerinde bulunmaktadır. 1989 yılından itibaren yapılan restorasyon ve kazı çalışmalarıyla kale çevresi belirlenmiş, koruma duvarları yapılmış, çıkış yoluna taş döşenmiş, sur bedenleri onararak yükseltilmiş, kapı girişleri aslına uygun olarak yeniden yapılmış ve diğer girişler demir parmaklıklarla kapatılmıştır. Gaziantep Kalesi ve civarı Gaziantep tarihi dokusunun yaşanabildiği ve gözlenebildiği tarihi turistik alanlardır.

- Rum kalesi Gaziantep'in kuzeydoğusunda yaklaşık 25 km uzaklıkta Yavuzeli ilçesinde bulunan kale merzimen çayı ile fırat nehrinin buluştuğu bölgede yüksek kayalıklar üzerinde yer almaktadır. İlçe köyünden ve Halfeti'den teknelerle ulaşım sağlanmaktadır. Kale yarıya kadar toprağa gömülmüştür. 3 tarafı sularla çevrili yarımada görünümündedir. Doğal güzellikleri ve innaç turizimi açısından görülmeye değer bölgelerden biridir (Başgelen, 1999).

- Dülük antik kenti : Dülük, Gaziantep'in kuzeyinde kent merkezine 10 km uzaklıkta 300 yıllık bir köydür. Dülük antik kenti üç bölüm halinde bulunmaktadır; antik kentin mezar alanları, kentin bulunduğu eski yerleşim alanı ve tapınak ve kutsal alanlarıdır. Dülük köyü ve civarında tarihin çeşitli dönemlerinde yaşandığını gösteren kanıtlar kazı çalışmaları ile kanıtlanmıştır. Dülük ve çevresi tarih öncesi çağlara, Hitit Dönemine, Helenistik ve Roma çağlarına tanıklık etmiştir (Özpalabıyıklar, 2007). Bu bölgenin ortaya çıkarılan bölümleri gezilip görülebilir düzeydedir.

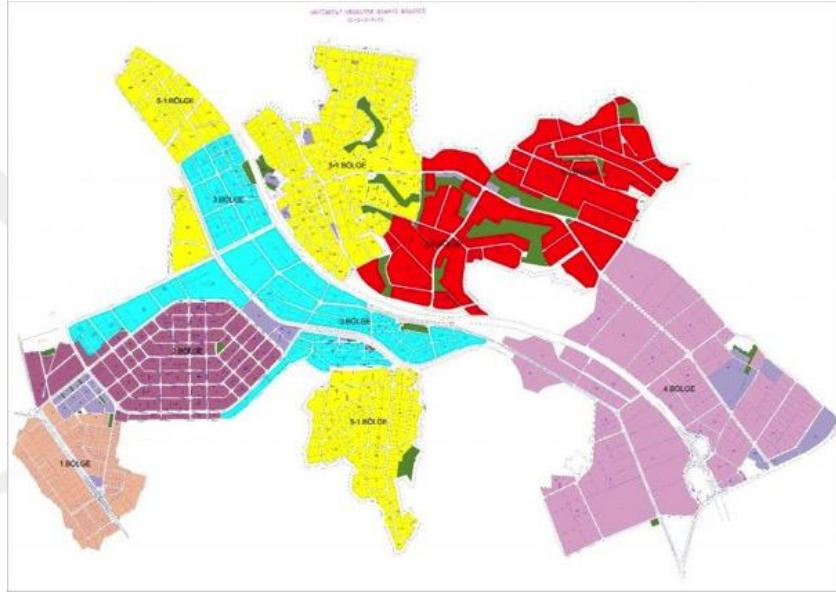
- Zeugma antik kenti Gaziantep'in Nizip ilçesine yaklaşık 10 km uzaklıkta bulunmaktadır. Gümrük ve sınır kenti kimliğini taşıyan kent Roma imparatorluğu için büyük öneme sahiptir. Antik kentte 600-800 metrekareli Roma evleri ve bu evlerin zeminlerinde sanat eseri olan mozaikler bulunmaktadır. Aynı zamanda mezarlar, heykeller ve çeşmelerde ortaya çıkarılmıştır. Zeugma antik mozaik sanatını saylayan önemli bir antik kenttir.

- Zeugma Mozaik müzesi : Zeugma antik kentinden çıkarılan yaklaşık 2500 m2 mozaikler, heykeller, çeşmeler ve sütunların Zeugma mozaik müzesinde sergilenmektedir. Zeugma mozaik müzesi büyüklük açısından hem bina büyüklüğü hemde sergilenen mozaikler bakımından dünyanın en büyük mozaik müzesidir. Yerli ve yabancı turistlerin şehre olan ilgisi mozaik müzesi yapıldıktan sonra arttığı gözlemlenmiştir. Şehrin en fazla ziyaretçi alan müzesi Zeugma mozaik müzesidir.

c) Sanayinin Etkisi

Gaziantep kentinde toplam beş tane organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. İl de çeşitli sektörlerde sanayi kuruluşları vardır. Bunlar çoğunlukla şu bölümlerdir; tekstil sanayi, makina metal sanayi, otomotiv yan sanayi, kimya- plastik sanayi, deri işleme ve deri sanayi, orman ağaç ve kağıt sanayi, inşaat malzemeleri ve yan sanayi, gıda sanayisidir.

Gaziantep sanayisiyle ve bu sanayinin oluşturduğu pazarlarla yaptığı ithalat ve ihracatlarla çok sayıda turist ağırlamaktadır. İl de yapılan kongreler ve fuarlarlada konaklama turizmine olan katkısı bulunmaktadır.



Şekil 14 : Gaziantep Sanayi Bölgeleri

d) Kültürel Mirasın Etkisi

1) Gaziantep Halk Oyunları : Gaziantep kültüründe kendine özgü bir çok halk oyunu bulunmaktadır. Yöresel oyunları halaydır. Halaylar insanların yanyana el ele tutuşarak yarım halka düzeninde oynadıkları oyunlardır. Farklı halay çeşitleri bulunmaktadır. Genel olarak davul, zurna müzik aletleri eşliğinde oynanır. Şahinbey parkında her yıl düzenlenen uluslararası folklor gösterisi artık klasik hale gelmiştir. Bu folklor gösterisine ulusal ve yerel sanatçılarda gelmektedir. Bu durum Gaziantep'in tanıtımına katkı yaparken aynı zamanda ülke tanıtımında katkı sağlamaktadır (Yerleşmiş, 2015).

2) Geleneksel Gaziantep El Sanatları, üretildikleri çağa tanıklık ederek günümüze kadar gelen sanat eserleridir. El sanatları geçmişimiz ve geleceğimiz arasında bağlantı

kurmamızı sağlamaktadır. Gaziantep de günümüzde de yapılan el sanatları, bakırcılık, kutnuculuk, antep kilimciliği, sedef kakma işlemeciliği ve yemeniciliktir.

- Sedef Kakma İşlemeciliği : Kabuklu deniz canlılarından elde edilen beyaz renkte parıltılı ve fosforik maddenin çeşitli teller ve ceviz ağacı malzemeleride birleştirilerek yapılan el sanatıdır. Bu el sanatının mimaride motiflerde, dekorasyon malzemelerinde, takılarda ve silah süslemede kullanılmaktadır.

- Bakırcılık: Gaziantep in simgeleri arasında olan el sanatı bakırla yapılan el sanatıdır. Bakır işlemeciliği bakır ve çinkonun karışımından oluşan maddenin işlemesiyle yapılmaktadır. Gaziantep 'deki bakır işlemeciliğini değerli yapan kısımlardan en önemlisi işlemenin yapıldığı maddenin tek parça şeklinde yapılması yani lehim ve birleştirme yapılmamasıdır. İşlenen bakır kalaylanarak mutfak eşyası, dekorasyon da aksesuarı olarak kullanılmaktadır. Bakırcılar çarşısı olarak bilinen fakat sadece bakır el sanatı örnekleri dışında farklı el sanat eserlerinin sergilenip satıldığı bir sokak bulunmaktadır. Çekül vakfının hazırlamış olduğu sokak sağlıklaştırma projesi ile sokak restore edilmiş Gaziantep'e gelen turistlerin şehrin tarihi dokusunu ve el sanatlarına tanık olabildiği bir çarşıdır.

- Kutnu kumaşı basma tekniği yokken ipek kumaşın boyalara defalarca batırılıp çıkarılarak kendine has bir rengin oluşmasıdır. El tezgahı yada motorlu tezgahlarla dokunmaktadır. Kutnu kumaşı çeşitli tekstil ürünlerinde, dekorasyonda, perdelerde kullanılmıştır. Günümüzde Konukoğlu ailesi kutnia isimli bir mağaza açmıştır. Bu mağazada kutnu kumaşıyla yapılan özel dikim kıyafetler ve ev tekstili ürünleri satılmaktadır.

- Yemeni : üst kısmı deriden alt kısmı köseleden yapılan topuksuz ayak sağlığı için iyi olan ayakkabılardır. Yöresel olan renkleri siyah ve kırmızıdır, fakat günümüzde farklı renklerle yapılan el sanatı ürünleridir.

- Antep Kilimciliği : Gaziantep de yapılan kilimcilik sanatının diğer şehirlerde yapılan kilim örneklerinden farklılık göstermesinin sebebi boyama tekniklerinde farklı malzemeler kullanılmasıdır. Soğan kabuğu, ceviz kabuğu, soğan kabuğu, sumak yaprağı gibi malzemelerle yapılan farklı bir tekniktir (URL1).

e) Gastronomi Şehri Olmasının Etkisi

Gaziantep yemekleri, tatlıları Türkiye ve Dünyada lezzet olarak kendini kanıtlamıştır. Unesco listesinde de 9. Kent olarak yer alarak bu başarısını kanıtlamıştır. Bu başarı sayesinde Gaziantep lezzetlerini tanımak için bir çok yerli ve yabancı turist şehri ziyaret etmektedir. Gaziantep lezzetlerinin yapılışını ve sunum aşamalarının gösterildiği restaurantlar

bulunmaktadır. Önemli yöresel yemekleri ; içli köfte, malhıtalı köfte, ekşili ufak köfte, yağlı köfte, kısır, alinazik kebabı, patlıcan kebabı, soğan kebabı, keme kebabı, yeni dünya kebabı, simit kababı, yoğurtlu alaca çorbası, beyran çorbası, ciğer kavurması, şakşuka, pırpırım aşı, yuvarlama, borani, kuru parlıcan – biber dolması, semsek böreği gibi daha bir çok farklı lezzeti bulunmaktadır. Gaziantep yemeklerinde fark yaratan dokunuşlar güneşte kurutulan kurutmalıklar, salçalar, acı biberlerin yani sıra farklı baharatların kullanımıyla olmaktadır.

Gaziantep in tatlı çeşitleri her gün farklı illere ve dünyada ki bölgelere gönderilmektedir. Gaziantep’ e özgü boz fıstık ve sade yağ ile yapılan tatlıları başka yerde bulmak mümkün değildir. Gaziantep’e has tatlılar; havuc dilimi baklava, kare baklava, şöbiyet, yaprak şöbiyet, fıstık ezmesi, fıstıklı burma kadayıf, katmerdir.

Gaziantep yemeklerinin tanıtıldığı MSM (Mutfak Sanatları Merkezi) geleneksel yemekler tanıtılmaktadır. Gaziantep yöresel lezzetlerini modern sunumlarla misafirlerine sunmaktadır. Gaziantep kebab ve kavurmalarının yanı sıra ev yemeklerini de MSM de mümkündür.



Şekil 15 : Mutfak Sanatları Merkezi

Gelen turistlerin özellikle yemek ve antep baklavası için en önemli uğrak yerlerinden biride İmam Çağdaştır. Gaziantep’de çok sayıda lokanta vardır; ancak imam çağdaş bu konuda tanınmış önemli bir yere sahiptir. Çok sayıda yerli ve yabancı turist tarafından ilgi görmektedir.

Yapılan bir araştırma Gaziantep denilince akla ilk gelen sözcüğün % 56.6 yemek olduğunu göstermektedir. Toplam da ankete 205 kişi katılmıştır ve ankete katılan turistlerin 116 sı akıllarına ilk gelen sözcüğün yemek olduğunu belirtmiştir. Bu araştırma ‘da görüldüğü üzere Gaziantep gastronomi alanında kendini kanıtlamıştır.

Tablo 3 : Gaziantep Denilince Akla Gelen İlk Sözcük Anketi

Gaziantep Denilince Akla Gelen Sözcük	F	%
Tatil	3	1,5
İş	41	20,0
Yemek	116	56,6
Tarih ve Kültür	33	16,1
Misafirperverlik	9	4,4
Ekonomiklik	3	1,5
Total	205	100,0

f) Kongre ve Konferansların Etkisi

Gaziantep turizmine etki eden alanlardan biride kongre turizmidir. Dünya’ da 21 milyon insanın kongre amaçlı hareketi vardır. Gaziantep’ de kongre ve konferanslar başta Şehitkamil Kültür Merkezi olmak üzere çeşitli otellerde yapılmaktadır. Ayrıca yeni yapılmaya başlanan Şahinbey Kültür Merkezi büyük bir kongre potansiyelini ağırlamaya hazırlanmaktadır.

Tablo 4 : Gaziantep 'de Kongre İçin Uygun Salonlar (web sitelerinden ve yerinde görülerek oluşturulmuştur)

Şehitkamil Kültür ve Kongre Merkezi	9 adet toplantı salonu ve 1 adet sergi salonu
Şahinbey Kültür Merkezi	4 adet toplantı salonu ve çok amaçlı salonu
Gaziantep Üniversitesi Maveria Kongre ve Sanat merkezi	4 adet toplantı ve çok amaçlı salon
Gaziantep Üniversitesi Atatürk Kültür Merkezi	1 adet toplantı salonu ve çok amaçlı salon

Hasan Kalyoncu Üniversitesi Konferans Salonu	2 adet çok amaçlı salon
Grand Otel	5 adet çok amaçlı salon
Novotel Otel	5 adet çok amaçlı salon
Tuğcan Otel	5 adet çok amaçlı salon
Şirahan Otel	4 adet çok amaçlı salon
Teymur Otel	9 adet çok amaçlı salon
Divan Otel	6 adet çok amaçlı salon
Royal Otel	3 adet çok amaçlı salon

g) Festival ve Şenliklerin Etkisi

Festivaller ve şenlikler, insanlar arasındaki dostluğu pekiştirmesi, tanışılan farklı kültürlerle ve yaşamlara merakın oluşması açısından oldukça önemlidir. Dolayısıyla insanların görmedikleri, tanımadıkları farklı yöreleri ve kültürleri festivaller ve şenliklerle tanıyıp öğrenmesi turizm açısından oldukça önemlidir. Günümüzde Gaziantep'te yılın çeşitli zamanlarında farklı farklı festivaller ve şenlikler düzenlenmektedir. Gaziantep'te turizmin geliştirilmesinde ve yöre kültürünün tanıtılmasında olumlu katkıları olan festivaller ve şenlikler Gaziantep'in bilinen ve bilinmeyen çeşitli yöresel özelliklerinin ulusal ve uluslararası alanların tanıtılmasına ciddi katkılar sağlamaktadır. Bu açıdan her yıl bir yenisi düzenlenen Turizm Haftası Kutlamaları, Antep Fıstığı Kültür ve Sanat Festivali, Gaziantep Yemek Şenlikleri ve Kitap Festivali gibi konularda düzenlenen etkinlikler hem Gaziantep'in kültürel hayatına canlılık katmakta hem de yöre kültürünün tanıtılmasına katkı sağlamaktadır. Festivaller ve şenlikler daha çok Yüzüncüyıl Parkı içerisinde Festival Park'ta ve şehir merkezinde ki Demokrasi Meydanı'nda düzenlenmektedir.

3. OTEL İŞLEVİNİNİN ORGANİZASYONEL YAPISI

Otel bina tasarımını anlamak için öncelikle otele yüklenen işlevi yani amacını anlamak gerekmektedir. Otel yapısından beklenen işlevsel yapının ne olduğu çözümlenmeli ve kararlar verilmelidir. Bu işlevlerle işleve uygun mekanlar oluşmaktadır. Otel yapısı bir çok mekanın biraraya gelmesinden oluşmaktadır. Bu mekanların birbiriyle ilişkisi, bağlantısı ve ulaşım yolları oluşturulmalıdır. Bu süreçte otel yapısının oluşumu için konumu, arsanın özellikleri ,boyutu, konsepti ve mekanların gereklilikleri ile otel yapısının biçimsel karakteri oluşmaktadır. Otel yapılarını incelemek için 3 ana başlık kullanılmıştır. Bunlar otellerin işlevsel yapısı, mekansal organizasyonu ve biçimsel organizasyonudur.

3.1. Otellerin İşlev Yapısı

Otel yapısının işlev yapısı 3 alt bölümde incelenmektedir. Otel işlevini üç alt bölüme ayırmak yapılarının anlaşılması ve tasarlanması sürecinde yardımcı olmaktadır. Bu üç bölüm; konaklama, yönetim ve sosyal aktiviteler bölümüdür. Bu üç bölüm birbiriyle farklı şekillerde ilişkilendirilmesi gerektiği düşünülmektedir. Otelin bulunduğu konuma, konseptine ve boyutuna bağlı olarak organizasyonda yapılacak 1., 2. ve 3. dereceden ilişkilendirme kararlarına göre planlamalar yapılmaktadır.

3.1.1. Konaklama Bölümü

Otellerde konaklama bölümü otelin temel işlevi yatma için kullanılan bölüm ve bu yatma bölümünün yani odaların temizlik, servis hizmetini yapan kat servisi bölümüdür. Konaklama bölümü yatak odaları bölümünü ve kat servisi bölümünü kapsamaktadır.

Tablo 5 : Konaklama Organizasyon Açılımı

KONAKLAMA BÖLÜMÜ	Yatak Odası Bölümü	Tek kişilik oda Standart Oda Suit Oda Kral Dairesi
	Kat Servisi Bölümü	Kat Servisi

a) Yatak Odaları Bölümü:

Yatak odaları bölümü konaklayacak kişi sayısı kullanılan yatak sayısı ve odaların birbiryle bağlantılı olması gibi kriterlere göre çeşitlilik göstermektedir. İsimlendirmesi aşağıdaki şekilde olmaktadır.

Tek kişilik oda: Bir kullanıcının kullanımı için düzenlenmiş odadır.

Çift kişilik oda: Bir veya daha fazla yatak kullanarak iki kişinin kullanabileceği şekilde düzenlenmiş odadır.

Stüdyo: bu tarz odalarda oturma ve yatma fonksiyonu için aynı donatı kullanılabilmektedir.

Bağlantılı oda: Yatma ve oturma bölümü ayrı alanlardan oluşan odalardır.

Kral Dairesi: Yatma bölümü oturma bölümü ayrı bölümlerden yada odalardan oluşan odadır. Yatma odası ve oturma odaları arasında bağlantı olan odadır. Birden fazla yatma bölümü olabilir.

Standart oda: ıslak hacim kullanımı dışında 20m² alanı olan 1 veya 2 kişinin kullanabileceği şekilde düzenlenmiş odadır.

Katta bulunan odalarda servis hizmeti veren kat servisi ile birlikte odalar konaklama ihtiyacı karşılanmaktadır.

Otel yapısının işlev yapısının ana birimi konaklama bölümüdür. Konakla bölümünün konforu kullanıcının otel yapısından beklentisinde birinci sırada yer almaktadır. Yatak odası bölümünün kullanıcıya ev konforunda sunulması gerekmektedir. Yatak odası bölümünün konforunun sağlanması yapılacak bazı düzenlemeler şöyledir :

- Koridor tarafından bulunan kapı yüzlerinde farklı malzeme kullanılması ve oda numaralarının ışıklı olması ile karışıklığın önlenmesi,
- Duvar kaplamalarının temizlik açısından kolay temizlenebilir malzemeden seçilmesi,
- Duvar, döşeme ve ıslak hacimlerde ses geçişine karşı önlem alınması,
- Yatak odalarının düzenlenmesinde doğal havalandırma ve doğal aydınlatmadan yararlanabilecek şekilde düzenlenmesi.

Yıldız sistemine göre 5 yıldızlı otellerde minimum oda büyüklüğü banyo hariç 20 m² olmasına rağmen oda büyüklükleri otel konseptine bağlı olarak değişik yapılabilir. Balkon ve

teraslar hariç ortalama oda büyüklükleri şöyledir (Doğu, 1994).

Tablo 6 : Ortalama Oda Büyüklükleri (Doğu, 1994) (Yüksel, 1984)

ODA	ALANI
Lavabolu en küçük oda	6.00 m ²
Lavabolu orta büyük, tek yatak	12.00 m ²
Lavabolu orta büyük , çift yatak	16.00 m ²
Duşlu ve weli oda	13.00 – 22.00 m ²
Banyolu oda	16.00 – 38.00 m ²

Oda tasarımı yaparken mekan boyutlarını odada kullanılacak tefriş elemanları belirlemektedir. Yatak odalarında kullanılacak tefriş elemanlarından aşağıda maddeler halinde bahsedilmiştir.

- Yatak: Uyuma ve dinlenme ihtiyacının karşılandığı donatı elemanıdır. Dış duvarla paralel konumda olmalıdır, pencere konumuna göre yerleştirilmelidir. Yatak ölçüleri; king (2mx2m) twin (1mx2m), Double (1.35mx2m)

- Komidin: Yatak yanında gece lambası, kutu mendil, oda telefonu, başucu aydınlatması gibi elemanların üzerinde bulunan çekmeceli donatı elemanıdır. Komidin ölçüleri tasarıma göre değişkenlik gösterebilir. (0.40mx0.40m) veya (0.50x0.50)

- Orta Sepha: Koltuk yanında pencere önünde yardımcı hareketli donatı elemanıdır.

- Koltuk: Tekli veya çiftli koltuk olarak kullanılabilir. Pencere önünde manzaraya bakan konumda yerleştirilebilir. Koltuk ölçüleri değişken olabilir.

- Bavulluk: Odaya giriş bölümünde yada yatma bölümü ile giriş bölümü arasında kullanıcıların bavul ve bagajlarını koymak için alçak bir masadır. Ölçüleri (0.70mx0.80mx0.50m)

- Dolap: Genel olarak gömme kullanım yapılmaktadır. Kullanıcının ihtiyacı ve otel konseptine göre ölçü ve detayları değişmektedir.

Ayrıca oda da yer alan ıslak hacimlerin konumu plan şemasını etkileyebilir. Otel odalarında banyo iki şekilde düzenlenebilir (Yüksel,1984).

1) Yatak odaları ile koridor arasında:

Bu tipin kullanışlı olduğu düşünülmektedir. Islak hacimin doğal ışık almaması olumsuz yanlarındandır. Koridor ile yatak kısmı arasında oluşu ses yalıtımı bakımından faydalı olup, odaya giriş için bir giriş bölümü oluşturmaktadır.

2) Yatak odaları arasında:

Bu düzenleme, iki oda arasında ses yalıtımını ve temizlik kısımlarının doğal ışık ve hava almasını sağlarken, ıslak hacimlerin cephede yer alması, cephe düzenlenmesini olumsuz etkilediği gibi, cepheyi de fazla uzattığı görülmektedir.

Yatak odası bölümünde ıslak hacimlerde bulunan donatı elemanları küvet, duş teknesi, klozet, lavabo, tuvalet masasıdır.

b) Kat Servisi:

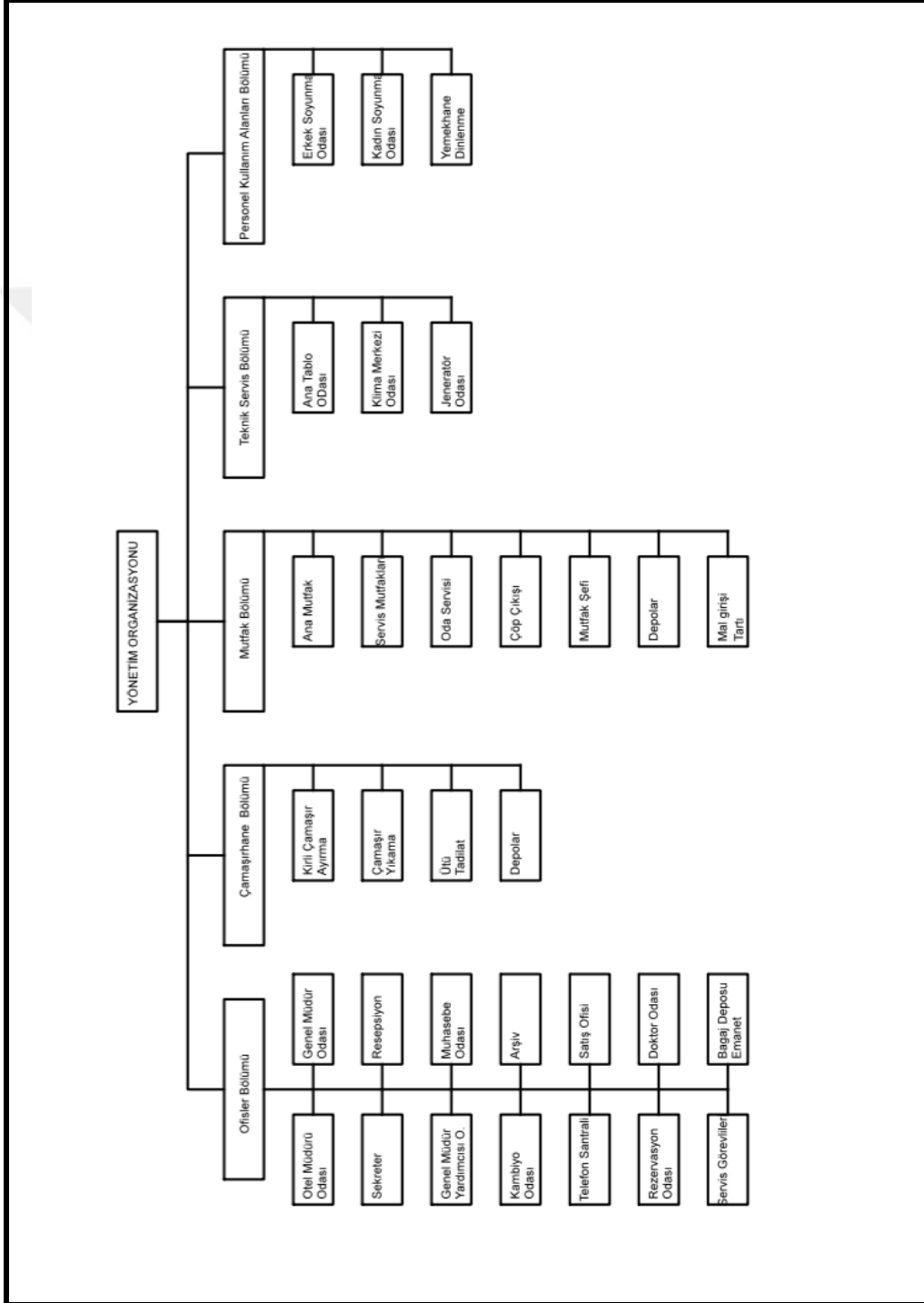
Yatak odası bölümlerinin temizliklerinin yapılması için gerekli temizlik malzemeleri ve ekipmanları bulunduğu birimlerdir. Daha iyi hizmet verebilmesi için servis asansörü veya merdiveniyle mutfak, çamaşırhaneye bağlantılı bölümlerdir. Bu birim otel kapasitesi ve kullanım şekli ne göre boyutlanmaktadır. Çamaşırları depolamak için çamaşır deposu, deterjanları ve temizlik ekipmanlarını depolamak için küçük bir oda ve servis asansörleri ve merdivenleri bağlantısında sağlanabilecek servis kasasının hareket edebileceği ve bekleyebileceği bir lobi bulunmalıdır.

Kat servislerinin foksiyonlarına göre uygun havalandırma sistemleri ve yangın söndürme sistemleri düşünülerek tasarlanmalıdır. Kat servisi oteller için ayrı düşünülerek planlanmalı otelin diğer organizasyonlarının rahatsız olmayacağı şekilde tasarlanmalıdır. Otellerin geri planda olan önemli kullanım alanlarıdır.

3.1.2. Yönetim Bölümü

Otellerin yönetimini ve işletilmesini sağlayan, servis bölümlerinin oluşturduğu ve personel kullanım alanların belirlendiği, otelin büyüklüğüne, sınıfına, tipine ve verdiği hizmete göre düzenlenen mekanlardır. Yönetim organizasyon şeması örneği aşağıda ki şemada gösterilmiştir.

Yönetim organizasyonu birimleri misafirlerin otelde bulundukları sürece kendilerini ev konforunda hissetmelerini sağlamayı amaçlamaktadır. Yönetim organizasyon birimlerinin bulunduğu katlar verdikleri hizmete göre değişim göstermektedir. Müşteri ile yakın olan bölümler müşterinin daha rahat iletişime geçebileceği katlarda olmalıdır. Bunlar satış pazarlama, muhasebe, müdür odalarıdır.



Şekil 16 : Yönetim Organizasyon Şeması (Yürek, 2007)

Ofis Bölümü; otel müdür odası, genel müdür odası, genel müdür yardımcısı odası, Kabul bekleme, doktor odası, kambiyo odası, satış – pazarlama ofisi, servis görevlileri odası, satış ofisi ve rezervasyon şefi gibi birimlerden oluşmaktadır. Yönetici odaları, sekreter odaları, yönetim kuruluna ait toplantı odaları genellikle lobi katında veya lobinin üstünde genel mekanlara ayrılmış katlarda konumlanmaktadır .

Personel bölümleri ise tasarım yaparken personel kullanımı için yakın ve ilişkili tasarlanmalıdır. Personel soyunma odaları, dinlenme ve yemekhane birimlerinden oluşmaktadır.

Teknik bölümler ise konaklama müşterisiyle alakası olmadığı için teknik yardımı rahatça alabileceği ve otel müşterisiyle ilişkisi olmadığı bölümlerde tasarlanması seçilmelidir.

Çamaşırhane bölümü otel sınıfına ve boyutuna göre vereceği hizmetler doğrultusunda mekan kriterleri oluşmaktadır. Bu bölümde ;kirli çamaşır ayırma, çamaşır yıkama, ütü- dikiş ve depolar gibi birimlerden oluşmaktadır.

Mutfak bölümü: ana mutfak, oda servisi, depolar, servis mutfakları, çöp çıkışı, mutfak şefi, mal giriş kısmından oluşmaktadır. Otellerin büyüklüklerine veya nitelikliklerine mutfak kendi içinde bölümlere ayrılabilir. Duvarlar tavana kadar fayans kaplanmalıdır, tüm döşeme kaplaması su geçirmez özellikte olmalıdır. Mutfakta oluşabilecek duman ve kokunun diğer katlara gitmesini önlemek amaçlı klima tesisatı, havalandırma veya davlumbaz kullanılmalıdır.

3.1.3. Sosyal Aktiviteler Bölümü

Sosyal aktiviteleri bölümünde ise lobi, salonlar, spor salonları, eğlence salonları, yemek bölümü alanları bulunmaktadır. Bu bölüm otelle konaklama amacı dışında gelen kullanıcılar içinde hizmet vermektedir. Salonları kongreler, düğünler, festivaller ve farklı organizasyonlar için dışarıdan gelen kullanıcılarada hizmet vermektedir. Bu salonlara hizmet vermek için fuaye alanları, wc'ler ve servis birimleri de salonlarla bağlantılı olmalıdır. Yemek bölümü kahvaltılar, özel yemek davetleri ve akşam yemekleri için kullanılmaktadır. Spor salonları ise spor yapılabilecek alanlar ve spa merkezi gibi faaliyetler için kullanıcılara hizmet verebilmektedir. Otel sınıfına boyutuna ve konseptine göre bu mekanlar değişkenlik

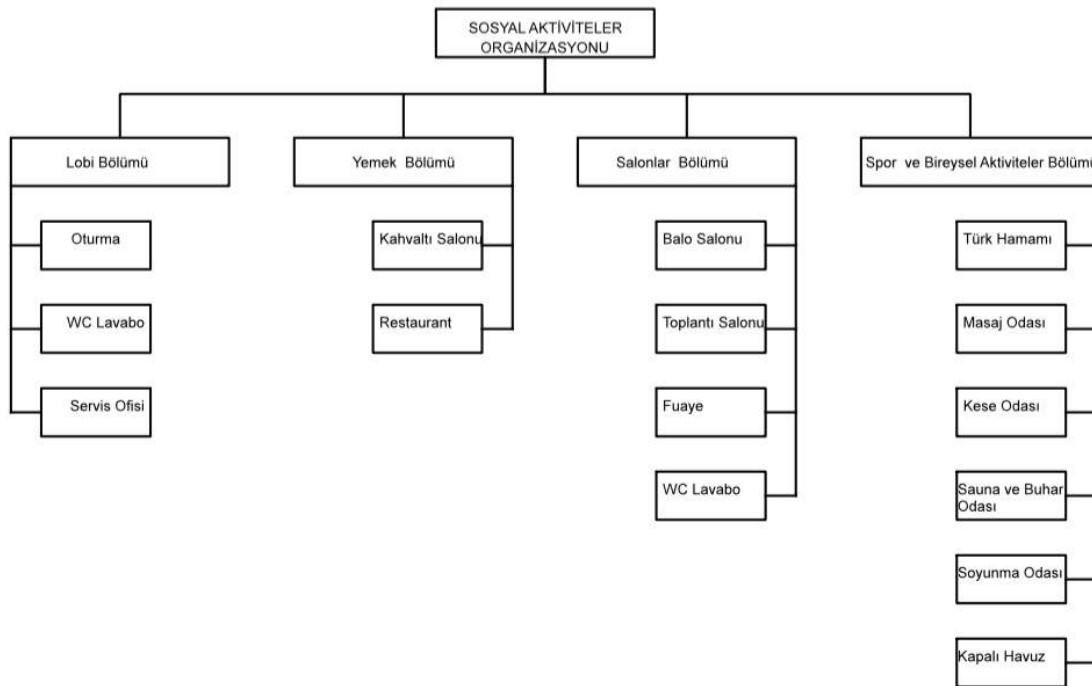
gösterebilir.

Lobi bölümünde oturma, bekleme, wc - lavabo ve servis birimi yer almalıdır. Otel konsepti ve sınıfı otel lobisini şekillendirmektedir.

Yemek bölümünde ise otel konaklama potansiyeli düşünülerek restaurant büyüklüğü planlanmalıdır. Otel konseptine göre bir veya birden fazla restaurant bünyesinde bulundurabilir.

Salonlar bölümünde ise küçük veya büyük çok amaçlı salonlar oluşturulabilir. Salonlar ise otel sınıfına ve konseptine uygun olarak m2 ve çeşitleri belirlenmektedir. Salonun giriş çıkışında salon kapasitesine uygun fuaye alanları bulunmalıdır. Fuaye alanıyla bağlantılı yada fuaye alanı içinde wc ve lavaboda bulunmalıdır. Salonlarda yapılacak organizasyon türüne göre salona ve fuaye alanına verilecek yeme içme hizmeti için servis birimide salon ile birlikte düşünülmelidir.

Spor aktiviteleri bölümü için havuz alanı, fitness, hamam, sauna, masaj odaları, buhar odası, tuz odası vb düşünülebilir. Otel konseptine uygun birimler eklenebilir.



Şekil 17 : Sosyal Aktiviteler Organizasyonu (Yürek, 2007)

3.2. Otellerin Mekan Organizasyonu

Otelin işlev yapısı mekanlar arasındaki bağlantı ve organizasyonların oluşmasını sağlar. İşlevlerin uygun şekilde tasarlanabilmesi için organizasyonların doğru yapılması gerekmektedir.

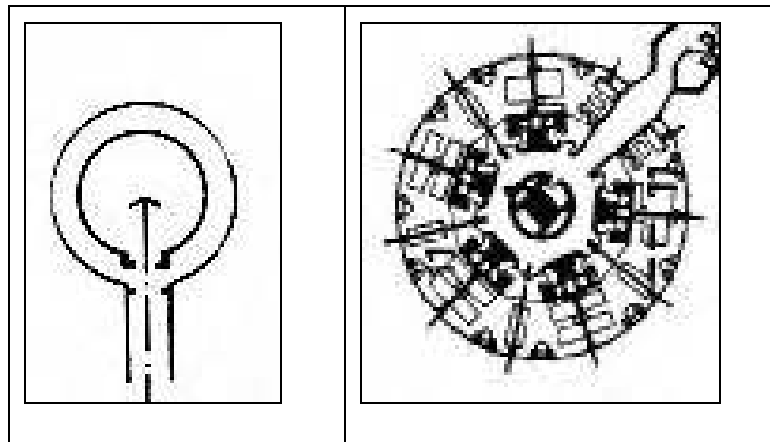
Mekansal organizasyon bina tasarımında farklılıkları ortaya çıkarabilir ve öncelikli kullanım alanlarını vurgulayabilir. Sirkülasyon alanlarının kurgulanmasında büyük önem teşkil etmektedir. Mekansal organizasyon bina programında gelen işlevlerin birbiryle bağlantısının ve önceliğinin nasıl olması gerektiği konusunda bir planlamadır.

Otel yapılarında, işleve uygun oluşan mekanlar işlevin getirdiği koşullarla birbiriyle bağlantısı belirli bir düzene göre organize edilmektedir. Otellerin işlev yapısında bulunan bölümler arasında ilişkilendirme sırası düşünülerek mekan organizasyonu yapılmaktadır. Bu sayede otel işlevinin gerektirdiği bölümler doğru bir planlama ile doğru bir hizmet vermektedir. Çekirdeklerin doğru konumlanması yatay ve düşey sirkülasyon sayesinde çalışan bir mekansal organizasyon yapabilmek mümkündür. Bazı mekanların birbiriyle bağlantısı sağlanmalı bazı mekanlarda birbiriyle ayrı kurgulanabilmektedir.

Mekân organizasyon kurgulanırken birkaç temel düzen kullanılabilir (Ching, 1996).
Bu düzenler :

-Merkezi mekan organizasyonu

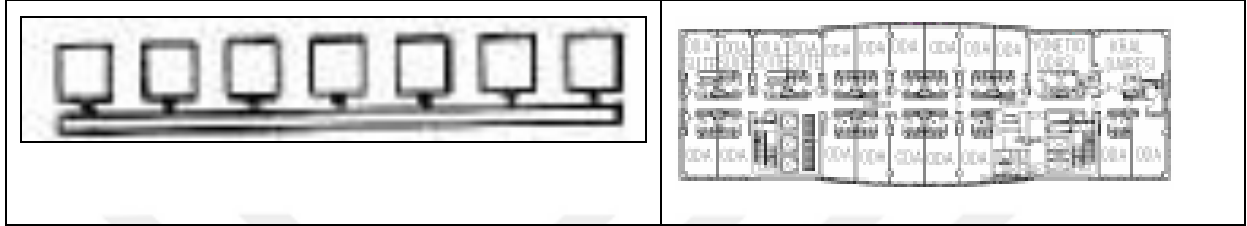
Düşey ve dikey sirkülasyon alanının merkezde bulunmasıyla oluşturulan organizasyondur. Divan Gaziantep oteli merkezi organizasyona örnektir.



Şekil 18 : Merkezi Mekan Organizasyonu (Yürek, 2007)

-Lineer mekan organizasyonu, (Yürek, 2007)

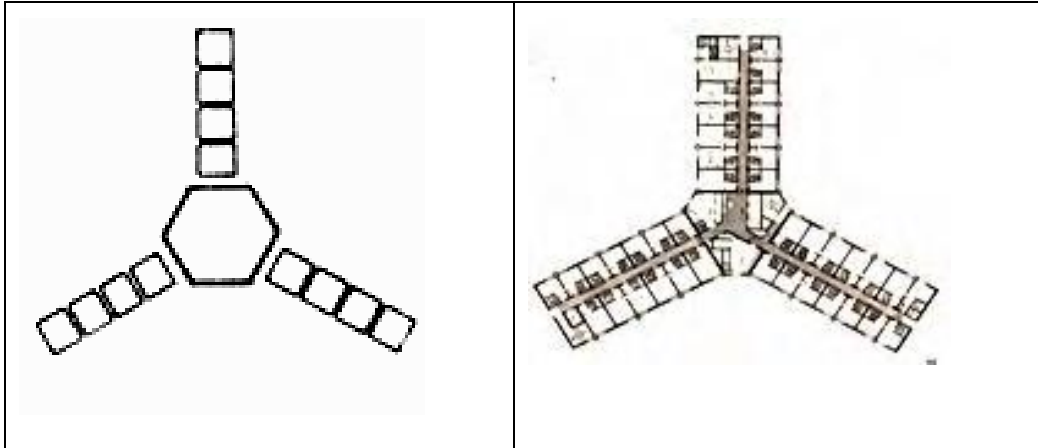
Bu organizasyon yapısı yatay sirkülasyon alanı üzerine otel odalarının tarak şeklinde dizilimidir uzunluğuna göre düşey sirkülasyon sayısı arttırılabilir. Bu organizasyon şeklinin belirlenmesinde önemli etkenlerden biri arazi seçimidir.



Şekil 19 : Lineer Mekan Organizasyonu(Yürek, 2007)

-Radyal mekan organizasyonu,

Bu organizasyon şeklide yine merkezi organizasyon gibi düzey ve yatay sirkülasyon alanının merkezde toplanması fakat otel odalarının ışınsal olarak dağılması şeklindedir.

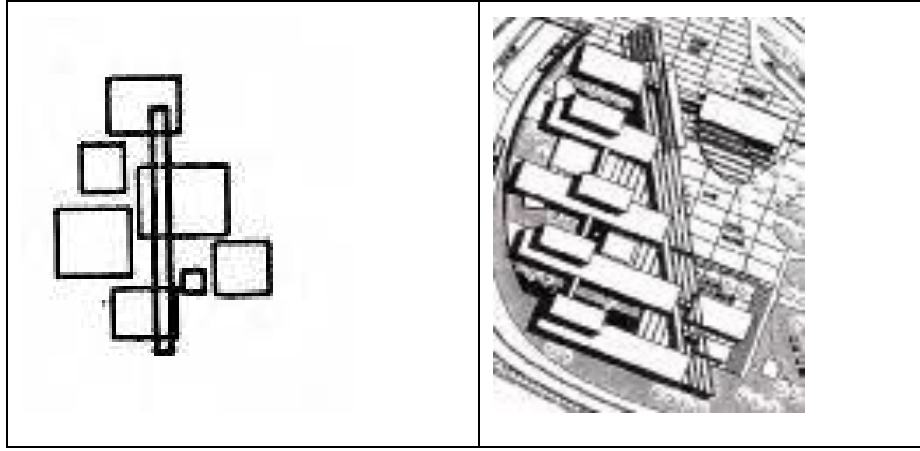


Şekil 20 : Radyal Mekan Organizasyonu(Yürek, 2007)

-Kitlesel mekan organizasyonu,

Bu organizasyonda ise lineer bir yatay sirkülasyon elamanına farklı kütleler de ve boyutlar da oda yapılarının yardımcı sirkülasyonlarıyla birleşmesiyle oluşmaktadır. Düşey sirkülasyon alanında lineer formda olan yatay sirkülasyon alanına bağlanmalıdır. Bu

organizasyonda sirkülasyon iyi planlanmalı ve tasarlanmalıdır.



Şekil 21 : Kitlesel Mekan Organizasyonu (Yürek, 2007)

Yatak katlarında odalara ulaşımı sağlayan yatay sirkülasyon elemanları mesafesi kısa tutulmalıdır ve manzaraya göre oda yapıları şekillenmelidir. Mekan organizasyon yapısı arsa ve manzaraya bağlı olduğu için her otel de farklılık gösterebilir. Değişmeyen kısım birimler arası öncelikli bağlantılar ve bağlantılı olmasına gerekli olmayan kısımlardır.

Otel yapılarındaki mekânsal organizasyon işlevlere göre yatay ve düşey elemanlarla değişiklik göstermektedir. Farklı işlevler sebebiyle mekânsal organizasyon şemaları farklılaşmaktadır. Mekansal organizasyondaki farklılıklar biçimsel organizasyonda etkilemektedir.

3.3. Otellerin Biçim Organizasyonu

Otellerin biçim organizasyonunu da binanın işlev yapısı belirlemektedir. Bu belirleyici etkenler şunlardır; yatak odalarının katlarının sayısı ve çeşidi, katta bulunan oda sayısı, yatay ve düşey sirkülasyonun kullanım şekli ve ihtiyacıdır. Aynı zamanda biçimsel organizasyonunun belirlenmesinde diğer önemli etkenler ise otel manzarası, konumu, arazi topografyası ve boyutudur. Estetik kararlarında eklenmesi ile biçimsel organizasyon oluşmaktadır.

Otel mekânsal oraganizasyonunda amaç mümkün olduğunca uygun koşullarda oda sayısını doğru ve istenilen manzaraya bakması ve yeterince gün ışığı almasıdır. Form üzerinde analiz yaparken mimari formu; rasyonel ve irrasyonel form olarak ele almanın mümkün olmaktadır.

Biçim almış kütleden rasyonel form dikdörtgen, kare ve daire geometrik formlarıdır. Otel yapılarında dikdörtgen form seçilmesi işlevlerin daha kolay ve kullanışlı yerleşimini sağlamaktadır. Formlar sirkülasyon elemanlarının nasıl kullanılacağını da oluşturmaktadır. Dikdörtgen formlu planlarda koridor alanlarının kullanımı farklılık göstermektedir, koridor kullanımı çift taraflı yada tek taraflı olmaktadır. Dikdörtgen ve kare formlu planlarda köşe noktalarda oda çözümlenmesinde farklılıklar oluşabilmektedir. Bu farklılıklar otellerin farklı oda tipleri ihtiyacına cevap verebilmektedir. Köşe noktalar için oluşan farklılık avantaja dönüşebilmektedir.

Kare ve dikgen formlarında atriumlu planlar düşünebilir. Atrium alanları mekana estetik anlamda katkı sağlamaktadır. Çatı kısmında da atrium bölgesi için saydam bir malzeme kullanılması sonucu atriumla koridor bölgelerine doğal aydınlatma sağlanmaktadır. Atrium alanlarının ısıtma, havalandırma, akustik ve iklimlendirme problemlerinin oluşabileceği düşünülerek planlamalarda çözümlemelere gidilmelidir.

Otel planı için kullanılan dairesel form otel donatı elemanlarının yerleşimi düşünüldüğünde sınırlı sayıda oda oluşmasını sağlamaktadır. Oda aksları merkezi verilip açılarının farklı olması donatı yerleşimini zorlamakta kullanılmayan alanlar oluşturmaktadır. Manzara açısından daire formu avantaj sağlamaktadır. Dairesel formda merkez de atrium oluşumu kullanılmayan alanları azaltmakta ve estetik görünüşte avantaj sağlamaktadır.

İrrasyonel form ile biçimlenmiş kütleler ise farklı formdaki kütlelerin birleşimi ile olabilir yada farklı çizgiler ve tasarımlar kullanılabilir. Bu biçimsel anlayış aslında otel mimarisi anlayışı için çokta avantajlı değildir. Çünkü oda sayıları ve istenilen biçimde oda oluşturulması tasarımı zorlayabilir. Fakat kullanılan irrasyonel formlar farklı otel tasarımları oluşturmak ve otel çekiciliğini arttırmak için avantajdır.

4. MEVCUT YAPININ OTEL OLARAK YENİDEN İŞLEVLENDİRİLMESİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

İş merkezi gibi düşünülüp çok amaçlı tasarlanarak yapılan binanın otel olarak yeniden işlevlendirilmesindeki gereksinimler incelenmiştir. Bunlar; kullanıcı gereksinimleri, mekânsal gereksinimler, teknik gereksinimler, konumsal gereksinimler ve strüktürel sistem gereksinimleridir.

4.1. Kullanıcı Gereksinimleri

Kullanıcı ihtiyaçlarının göz önünde bulundurarak bir sıralama yapmak gerekirse otel yapısı giriş bölümü yani lobi, düşey ve yatay sirkülasyon alanları, oda bölümü , sosyal bölümler ve servis bölümüdür.

Otel kullanıcıları otele geldiklerinden ilk olarak karşılandıkları kısım lobi bölümüdür. Bu bölümde geldiklerinde karşılanması gereken mekânsal gereksinimler bulunmaktadır. Karşılama bölümünden sonra rahatlıkla kullanılabilen ve görülebilen yatay ve düşey sirkülasyonlarla odalara ulaşılmalıdır. Odalar sessiz sakin aydınlatmanın yeterli derecede olduğu uyuma ihtiyacının karşılayabileceği, duş ve lavabo ihtiyacını karşılayabileceği ve gerekli duyulduğunda rahatlıkla çalışma ortamı sağlanabilecek mekanlar olmalıdır. Konaklama için gelen kullanıcının yeme içme gibi gereksinimlerinde dışarıya çıkmaya ihtiyaç duyulmadan karşılanmalıdır. Aynı zamanda ihtiyaç duyulan ufak tefek ihtiyaçların da satın alınabileceği mağaza gereksinimlerinde karşılanmalıdır. Kullanıcıların uyuma, dinlenme, yeme içme gereksinimleri dışında eğlenme, spor yapabilme, sauna ve hamam gibi sosyal ihtiyaçlarının karşılanması için çözümler sunulabilen mekanlarda oluşturulabilir.

Otel yapısında kullanıcı gereksinimlerinden oluşan farklılığın olduğu en önemli birim oda kısmıdır. Kullanıcı tipleri ve nitelikleride oda tiplerinin değişmesine sebep olmaktadır. Bu değişimin oluşturduğu sebepler oda çeşitliliklerine ihtiyaç duyulmasına sebebiyet vermektedir. Kullanıcı gereksinimleri kullanıcıların otelleri ne amaçla kullandığıyla

değişim göstermektedir. Kullanıcı gelir seviyesi ve karakteri de oda tercihlerini etkileyen faktörlerdendir.

Tablo 7 : Kullanıcı Nitelikleri ve Gereksinimlerine Göre Oda Tiplerinin Değişiminin Analizi
(Rutes, 2001)

	Kullanıcı Karakteri	Seyahat Amacı	Oda Tip veDonatıları
İş Seyahati			
Grup Kullanıcılar	Yüksek gelir grubu, Tek veya iki kişi kalış %55 erkek,%55 kadın 2-4 gece konaklama	Kongre,Toplantı Mesleki Toplantılar	King(2mx2m),Twin (1mx2m),Double (1,35mx2m) yataklı oda,çalışma bölümlü Oturma alanı,internet
Birey Kullanıcılar	Yüksek gelir grubu Tek veya iki kişi kalış%50 erkek,%50kadın1-2 gecelik konaklama	Şirket ilişkileri, satışlar, kongre ve toplantılar	King(2mx2m)yataklı oda,duşlu standart banyo, çalışma bölümlü oturma alanı,internet
Tatil			
Aileler	Orta Gelir grubu iki veya fazla kişi kalış 1-4 gecelik konaklama	Aileseyahatleri, spor,dinlenme	Double(1,35mx2m) yataklı oda, acılan kanepeler,ilave yatak, veya geçmeli odalar, televizyonlu oturma alanı,büyük banyo,arttırılmış depolama alanı, balkon
Çiftler	Orta gelir grubu iki kişi kalış 1-7 gecelik konaklama	Haftasonu seyahati,tur,kulüp gezileri, alışveriş,spor, sosyal faaliyetler	King (2mx2m) yataklı oda, ayrılmış banyo, yemek yeme çalışma bolumu
Tek Kişi	Orta gelir grubu tek kişi kalış genç profesyoneller	Turlar,kulüpler,sosyal faaliyetler,kültür gezileri, alışveriş	Queen (1,5mx2m) yataklı oda,standart banyo,yeme içme ve çalışma bölümü

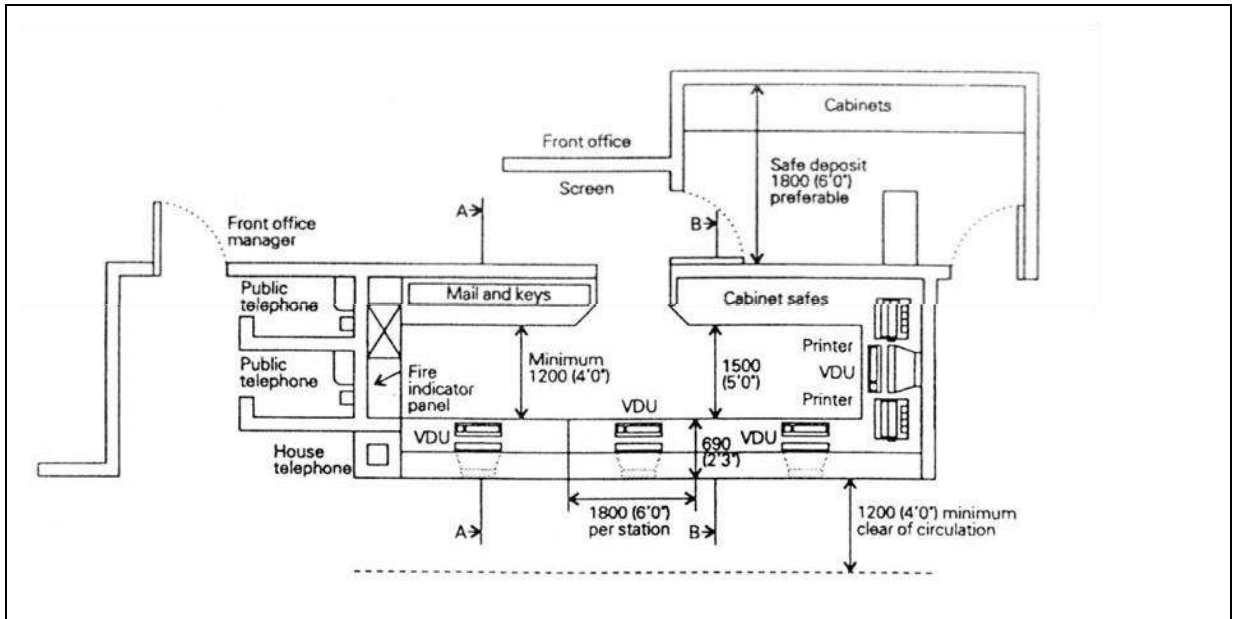
4.2. Mekansal Gereksinimler

Kullanıcı ihtiyaçları göz önünde bulundurularak mekan oluşumları ve bağlantıları mekânsal gereksinimlerini belirlemektedir.

Mekan gereksinimlerinin giriş bölümü, düşey ve yatay sirkülasyonlar, oda bölümü, sosyal bölümler ve servis bölümü olarak inceleyebiliriz.

a) Giriş otele müşterilerini ilk karşılayan bölümdür. Kullanıcıların otele ulaşma şekli değişkenlik gösterebilir. Şahsi araçları ile, tur otobüsleri, yaya şekilde ya da ticari taksi şeklinde ulaşmaları sağlandığı düşünülebilir. Bu sebeple otel giriş bölümünde kullanıcıların araçlarıyla yada otobüslerle gelme ihtimalleri de düşünülerek giriş kısmında araç giriş çıkış ve yolcu bırakma kısımları planlanmalıdır. Otele giriş yapan kullanıcının bagaj eşyalarının olabileceği düşünülerek karşılama bölümünde uygun bir mekan düşünülmelidir. Giriş bölümü ise resepsiyon, bekleme, kambiyo, ofis birimleri, lavabo ve wc olarak bölümlere ayrılır.

Resepsiyon bölümü: Otele giriş bölümünden resepsiyon kolaylıkla görülebilir ve ulaşılabilir bir bölümde olmalıdır. İlk iletişim bu bölümde olmaktadır. Kabul bankosunda kullanıcı ve resepsiyon görevlisi arası görüşme gerçekleşmektedir. Kullanıcı kaydı, kabulü bu birimde yapıldıktan sonra oda anahtarı verilmesi ve çıkış yapan kullanıcının anahtar teslimi bu bölümde olmaktadır. Bu birimde müşteri ödemesini de yapmaktadır. Bu sebeple resepsiyonun muhasebe ve idari birimlerle bağlantısı gerekmektedir.



Şekil 22 : Resepsiyon Planı Örneği (Lawson, 1998)

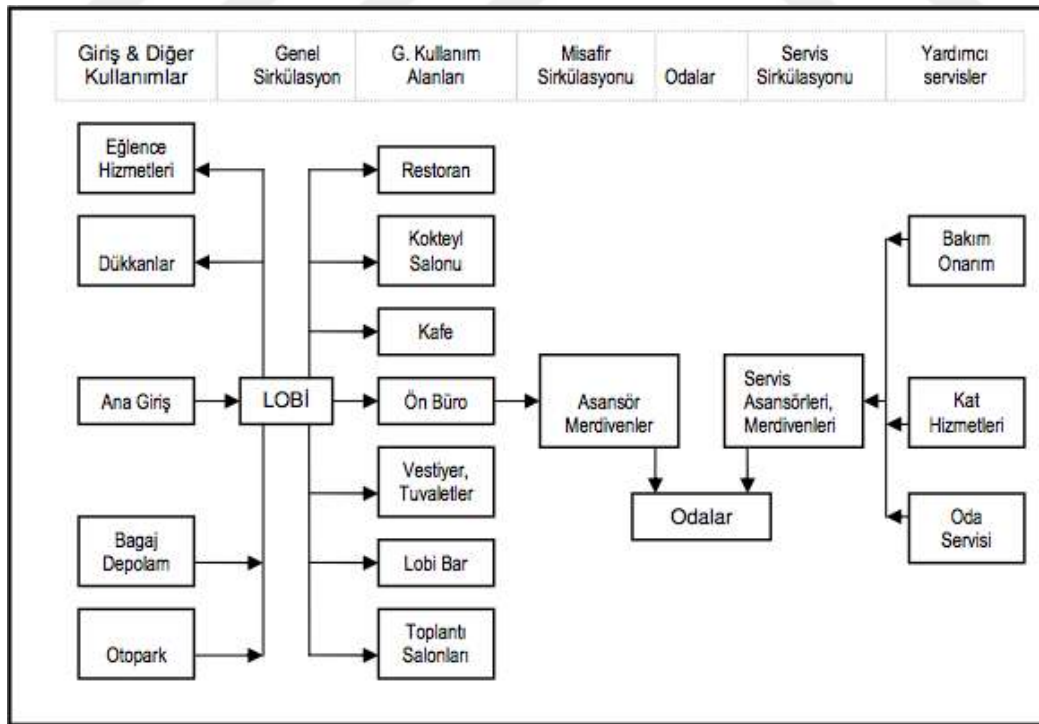
Bekleme bölümü: Otel kullanıcıları resepsiyonla işlemlerini yaptıktan sonra bekleme bölümünde oda hazırlıklarının yapılmasının beklemektedir. Aynı zamanda otel kullanıcıların misafirlerinin de ağırlayabileceği bir mekandır. Bu sebeplerle servis bölümleriyle, lavabo ve wc ile bağlantılı olmalıdır.

Kambiyo bölümü: Otel kullanıcılarının değerli eşyalarını emanet edebileceği kasalar bulunmaktadır. Aynı zamanda farklı para birimlerinin de değiştirilebildiği bölümdür.

Ofis birimleri: Giriş bölümüyle bağlantılı olması gereken ofis birimleri muhasebe, müdüriyet, insan kaynakları birimi gibi bölümlerdir.

Lavabo ve Wc: Otel kullanıcılarının ve misafirlerinin kullanabileceği otel kapasitesine göre büyüklüğü belirlenen bölümde girişte bulunmalıdır.

Giriş holüyle bağlantılı olarak düzenlenmesi gereken mekanlar; bilet, rehber ve tercüman bulan bürolar, ilk yardım dolabı veya küçük bir ilk yardım odası bulunmalıdır. Hatıra eşyalar, kitap, gazete, dergi, kartpostal, spor malzemeleri, mücevherat gibi çeşitli malzeme satışı yapan dükkanlar ve kuaför, erkek berber salonu ve lostra salonu gibi kısımlar giriş holünde bulunur (Özalp, 2000).



Şekil 23 : Giriş Bölümünün Diğer Mekanlarla Fonksiyon İlişkisi (Rutes, 1985)

b) Düşey ve yatay sirkülasyonlar otel kapasitesine göre merdiven, asansör sayısı ve boyutları düşünülmelidir. Oda katlarıyla bağlantısı ses yalıtımı ve kolay ulaşılabilirliği açısından doğru değerlendirilmelidir. Giriş te kolay algılanabilir bir konumda olmalıdır. Koridor boyutları standartlara uygun yapılmalı ve aynı zamanda dekorasyon açısından iyi değerlendirilmelidir. Çok odalı otellerde uzun koridorlar oluşmaktadır. Kullanıcın algısını dekorasyonla destekleyerek bu dezavantaj ortadan kaldırılabilir. Aynı zamanda servis birimlerinin doğru çalışabilmesi için servis asansörlerinin birimlerle bağlantısı düşünülmelidir.

Tablo 8 : Tip Koridor Değişiklikleri (Rutes, 1985)

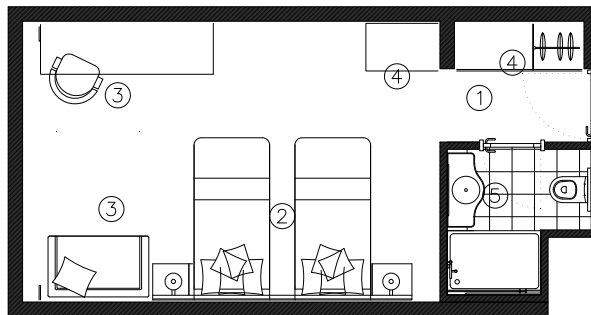
Koridorların genişliği	Metre
Minumum	1.2
Ekonomi otelleri	1.4
Standart – Yüksek Dereceli	1.5 – 1.9
Koridora açılan servis kapıları olduğunda	1.8 – 2.0
Servis masalarının geçebileceği ikincil derecedeki servis yolları	1.2-1.4
Apartmanlar (sayıya bağlı)	1.1 – 1.5

c) Oda Bölümü: Otel kullanıcılarının bir mekanda birden fazla farklı ihtiyaçları düşünülerek tasarlanmalıdır. Oda bölümünü mekanın hacmi dışında mekandan beklenen eylemler ve ihtiyaçlarda etkiler. Oda bölümünü alt birimler oluşturmaktadır. Alt birimlerde ihtiyaç duyulan tefriş elemanları bu tefriş elemanlarının yerleşimi, boyutları ve bağlantıları oda bölümünün oluşumunu etkiler. Oda genişlikleri ve boyları otel odalarının tasarımını etkilemektedir. Minimum aktivite alanı ve ihtiyaç duyulan donatı elemanlarını boyutlarına bağlı olark oda boyutlarında standart bir ölçü oluşturulmuştur.

Tablo 9 : Oda Boyutları (Rutes, 1985; Apaydın ,2002; Neufert)

	OTURMA VE YAŞAMA ALANI	GARDR. VE SOYUNMA	ISLAK HACİM	TOPLAM ODA
	Boyutlar Alan	Alan	Boyutlar Alan	Boyutlar Alan
Ekonomik oda	3.5 x4.5 16 m2	3.6 m2	1.5 x1.5 2.3 m2	3.5 x 6.2 21.9 m2
Konforlu oda	3.6 x 5.5 20.1 m2	5.5 m2	1.5 x 2.3 3.4 m2	3.6 x 6.7 29 m2
Birinci sınıf	4.1x5.8 23.8 m2	7.00 m2	1.7 x 2.6 4.4 m2	4.1 x 8.6 35.2 m2
Lüks	4.5 x6.1 27.9 m2	7.3 m2	2.3 x2.7 6.6 m2	4.5 x9.1 41.8 m2

Oda bölümü 5 ayrı alt birimle incelenmiştir. Bu bölümler; giriş bölümü, yatma bölümü, depolama bölümü, oturma – çalışma bölümü ve temizlenme bölümleridir.



Şekil 24 : Oda Bölümleri

1.Giriş Bölümü, 2.Yatma Bölümü, 3.Dinlenme ve Çalışma Bölümü, 4.Depolama Bölümü, 5.Temizlenme Bölümü

1.Giriş Bölümü:

Giriş kısmı oda katı ile yatma bölümü arasındaki geçiş mekanıdır. Giriş bölümü en az 110 -130 cm olmalıdır. Otelinin yatak katındaki oda konumlandırılmasına bağlı olarak

formu değişkenlik göstermektedir. Yatak katı ile oda arasındaki geçişi sağlarken aynı zamanda odanın yatak bölümünün mahremiyetini sağlamak gibi bir fonksiyonuda vardır. Odanın ıslak hacimlede bağlantısını bu mekan sağlamaktadır. Giriş bölümünde aynı zamanda depolama bölümünün tefriş elamanlarıda konumlanması tercih edilmelidir. Dolap ve bavulluk gibi elemanların yatma bölümüyle ilişkili olması tercih edilmediğinden konumlanmnın verdiği ölçüde depolamada kullanılan tefrişler giriş bölümüne dahil edilir. Mekanın donatıları ayna, dolap , bavulluk ve tuvalet masasıdır.

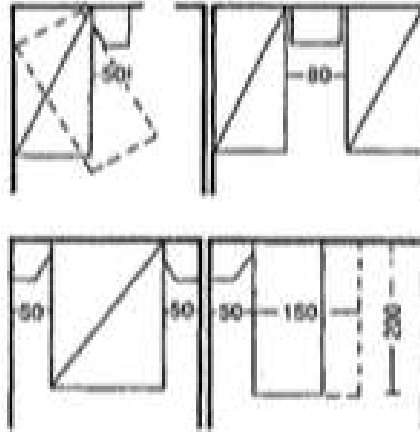
Tablo 10 : Giriş Bölümünün Boyut Olarak Anlatımı (Rutes, 1985)

GİRİŞ MEKANI TİP	Alan standardı giriş mekânı/ yatak odası (m2)	Araçlar ve ek alanlar
Giriş mekanı olmayan yatak odası	0/25	-
Yalnız geçiş amaçlı giriş	1/24	-
Geçiş ve ek eylemler amaçlı giriş	3/22	Ayna ve dolap
Geçiş ve ek alanlı giriş	4/21	Ayna, dolap, bavulluk
Geçiş ve genişlemiş ek eylemler amaçlı giriş	6/20	Dolap, bavulluk, tuvalet masası
Geçiş ve soyunma amaçlı giriş	4/21	Ayna,bavulluk, soyunma

2.Yatma Bölümü:

Otel kullanıcılarının oda bölümünde en fazla kullandığı bölümdür. Dinlenme uyuma gibi ihtiyaçların karşılandığı bölümdür. Aynı zamanda yatak bölümü elemanı olan yatak boyutları sebebiyle oda boyutlarındda belirleyen en önemli donatıdır. Yatak komidin ilişkisi farklı şekillerde değerlendirilebilir. Kullanıcı durumuna göre değişen yatak boyutları, sayısı ve şekli mekanın belirlenmesini sağlamaktadır. Yataklar 100/200 cm büyüklüğünde queensize 165/200 cm,king size 200/200 cm büyüklüklerindedir. Özel üretim mobilya ve

yataklarda yapılabilir. Yatma bölümü donatıları komidin ve yataktan oluşmaktadır.



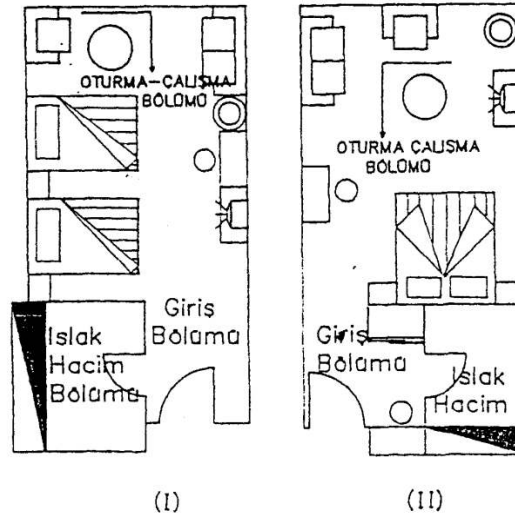
Şekil 25 : Otel Yatakları Arasındaki Olması Gereken Mesafe (Neufert)

3.Dinlenme ve Çalışma Bölümü:

Otel odasının yatma bölümünden sonra gelen ikincil ihtiyaçlarını dinlenme ve çalışma eylemleri oluşturmaktadır. Dinlenme ve çalışma bölümü odanın doğal aydınlatmadan faydalanabilecek kısmı ve manzara görme imkanı sağlayan bölüme yerleştirilmelidir. Bu donatı elemanları hareketli olmalıdır. Direkt olarak oturma odası olarak kullanılan yatak odası tiplerinde; bu iki bölümün birlikte kısa süreli kullanışları, oda içerisinde çok belirgin ayrımları gerektirmemektedir.

Yatak olabilen kanepelerin bulunduğu yatak odası tiplerinde eylemlerin önem derecesi, çalışma-oturma-yatma şeklinde sıralanmaktadır. Suit oda tiplerinde ise çalışma eylemlerinin diğer eylemlerden tamamıyla ayrıldığı görülmektedir. Diğer görsel bölünmeler, normal yatak odasında kullanılan araç ve mobilyalarla sağlanmaktadır.

Standart bit otel odasının oturma ve çalışma bölümünü, iki adet tek kişilik koltuk, sehpa televizyon, çalışma masası, sandalye ve mini bar oluşturur. Koltuk sayısı ve mobilya boyutları standart olmamakla birlikte tasarıma ve kullanıcıya göre artırılıp azaltılabilmektedir.



Şekil 26 : Oturma ve Çalışma Bölümü Biçimleniş Tipleri (Rutes, 1985)

4. Depolama Bölümü

Depo bölümü tasarımını otelin kullanım amacı değiştirmektedir. Otele kullanıcının en az üç bavulla gelebileceği düşünülerek depolama bölümünün boyutu en az ölçüde değerlendirilmelidir. Oda da bulunan depolama alanlarının boyutunu ve niteliğini kullanıcıların hangi tip otel kullanımı olduğu belirlemektedir.

Depolama bölümü ile yapılan araştırmalarda; depolama alanı olarak sürgü kapaklı dolap kullanımının eşya koyup çıkartma da güçlük çıkarttığı ve dolap içerisinde ölü hacimler oluşturduğu belirlenmiştir, fakat oda koridorunda kullanım zorluğu sebebiyle kapaklı dolaplar tercih edilmemektedir.

Şehir oteli müşterileri kongre, seminer, mesleki toplantılar için seyahat ettiklerinden ortalama kalış süreleri uzun olmamaktadır. Bu sebeple depolama bölümü boyutlarını otel kullanıcı çeşidi belirlemektedir.

5. Temizlenme Bölümü

Odanın bu bölümü farklı bir organizasyon gerektirmektedir. Giriş bölümünde bağlantılı olarak konumlanıp kullanıcının temizlenme, yıkanma ihtiyaçlarını gidermektedir. Tesisat shaftının koridordan ulaşılabilir olması sebebiyle yatak katı koridoruyla yanyana planmalıdır. Islak hacim yerinin tesisat shaftlarının koridordan ulaşılabilir olması açısından etkilenmesi gibi, oda içi tasarımının da buna göre şekillenmesi söz konusudur. Bu durum otel odalarındaki yıkanma-temizlenme mekânı ile yatma mekânının keskin sınırlar ile ayrılmasına neden olmaktadır. Temizlenme bölümü için donatılar lavabo, klozet, duşa kabin veya duş teknesidir (Tugay, 2011).

d) Sosyal b6l6mler: Çok amaçlı salonlar, restauratlar, m6zik salonları, pasta salonları, balo ve sergi salonları, kapalı ve açık spor ve oyun salonları d6zenlenebilir. Bu b6l6mler otel m6şterilerinin yanı sıra dışardan gelen konuklarada hizmet verebilmelidir. Otel salonları otel m6şteri kapasitesi,niteliği ve konumuna g6re değişim g6stermektedir.Bu salonların boyutlarını salonlara y6klenen işlevler ve o işlevlerin donatı elemanları b6y6kl6ęu ve boyutları oluşturmaktadır. Yapılmak istenen fonksiyonların kullanım açısından minumum 6l6leri ulunmaktadır. Salonlar için kişi başi kullanım alanı 1.2 m2 olarak minumum hesaplanabilmektedir.

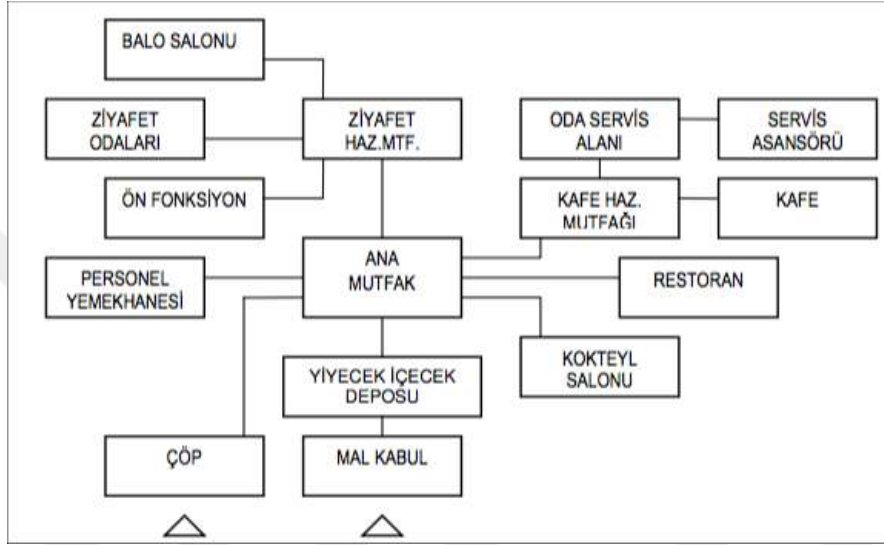
Tablo 11 : Spor B6l6m6 için Gerekli Minumum Alanlar (Rutes, 1985)

Aktivite	m2
Y6zme havuzu	75
Toplam alan	225
Eğzersiz odası	56
Nautilus devresi	37
Eğzersiz bisikleti	4.7/birim
K6rek çekme aleti	4.7/birim
Ağırlık aletleri	4.7/birim
Aerobik sınıfları	75
Jimnastik	225

B6y6k salonlar, konferans, konge, şenlikler, d6ę6nler, defileler gibi organizasyonlar için kullanılan alanlardır. Geniş açıklıkların olması ve taşıyıcı elemanların salonda bulunmaması salon kullanımını daha işlevsel bir hale gettirmektedir. Organizasyonlarda kullanılacak ekipmanlar d6ř6n6ld6ę6nde mekan y6ksekligi 5m altında olmamalıdır. Bu tip karakterler otel sınıfına, tipine ve konforuna g6re değişmektedir.

e) Servis B6l6m6: Bu b6l6m otel kullanıcısıyla direkt bağlantısı olmayan b6l6md6r. Servis b6l6m6n6n doğru planlaması otelin hizmet kalitesini doğrudan etkilemektedir. Otel kullanıcılarının isteklerini doğru şekilde yerine getirmek ve servis hizmetini aksama yaşama verebilmek için 6nemlidir.

Servis alanları otellerin kapasitesine, sınıflandırılmasına göre değişmektedir. Otel için en önemli servis alanı işlevi mutfak ve yiyecek yazırlama bölümleridir. Bu alanlarının belirleyicileri mutfak bölümü çalışanları, mutfak çeşitleri ve mutfak servisini yapan elemanlardır. Tasarım yapılırken kullanıcılarda göz önünde bulundurulmalıdır. Mutfakların hizmet verdiği bilimlerle fonksiyon şeması oluşturulmalı ve tasarımı ilişkilendirilmelidir. Ana mutfak ve bu mutfaklarla ilişkili sirkülasyon elemanlarıyla yardımcı mutfaklar ilişkilendirilmelidir.



Şekil 27 : Yiyecek İçecek Alanları Fonksiyon Şeması (Apaydın, 2007)

Planlama aşamasında servis bölümleri için dikkat edilmesi gereken durumlar vardır. Mutfak giriş çıkışları arasında koridorlar oluşturmak ve şaşırtmalar yapmak gerekmektedir. Geçişlerin genişliği minimum 1.1 m olmalıdır. Yangın söndürme elemanları bulunmalıdır. Yemek salonunda kasa ile dolaşım için alan bulunmalıdır. Soğuk depo ve dondurucuları gruplandırılmalıdır. Yatay sirkülasyon alanlarının kesişimini önlemek ya da mümkün olduğunca en aza indirmek gerekmektedir. Mutfak –restaurant –servis alanlarının bağlantılı planlaması yapılmalıdır (Apaydın, 2007).

Otel fonksiyonları konusunda yapılan kaynakça araştırmaları sonucunda otel tasarımları mevcut bina için değilde yeni bir bina yapımı için uygulanmıştır. Yeniden işlevlendirilmesi düşünülen mevcut binanın otele dönüştürülmesi için öncelikle iyi bir fizibilite çalışması yapılması gerekmektedir. Bu çalışmalarla otel fonksiyonları aynı doğrultuda düşünülerek planlama yönetmeliklerde göz önünde bulundurularak yapılmalıdır.

4.3. Konumsal Gereksinimler

Oteller bulundukları çevreye uygun fonksiyon almaktadır. Ulaşım araçlarına yakınlıklarına, iklimlerine, çevresel imkanlarına, arsa durumuna, bulundukları konumuna göre otel tipleri belirlenmektedir.

Özalp' e göre (2000) otelin yer seçiminde üç önemli faktör olduğu görüşünü bildirmiştir.

1)Çevre faktörü

- Havalimanı, otobüs terminali, istasyon gibi ulaşım araçlarına yakın olması
- Parklar, yeşil alanlar gibi doğal alanlara yakın olması
- Şehrin çalışma bölgelerine yakın olması
- Eğlence alanlarına yakınlık olması
- Bina girişi, otopark girişi ve servis girişleri için elverişli yolların olması
- Sanayi bölgesinden uzak olması

2)Arsa Faktörü

- Arsanın boyutunun uygun olması
- Arsa eğiminin uygun olması
- Otel ana yollarla bağlantısının olması
- Otopark ve bakım imkanı olması

3)Mali Faktör

- Arsa değerinin artması
- Arsa sahibinin maddi yardımı
- Otel binası için harcanacak paraya uygun değerde arsa olması

Otel işlevi kazandırılacak olan binanın konumu işletme açısından ihtiyaç duyulan hizmetleri sağlayabilecek konumda olmalıdır. Mevcut yapının konumu ulaşımı sağlayan olanakları, manzarayı, çevresindeki mevcut binaları, otopark durumunu etkilemektedir. Bu kriterlerde otel yapısının ve tipinin oluşmasında etkenlerdir. Örneğin; şehir merkezinde

bulunan bir yapının konumundan kaynaklı otel tipi kent otellerine dönüşebilme olanağı sağlamaktadır.

Yatırım yapılarak yeniden planlanarak otel yapılan bina için konum belirleyici bir faktör olmaktadır. İşleve uygunluğu sağlanamayan bina tekrar kullanım dışı olabilmektedir.

Binanın konumunun otel olarak kullanılmaya uygunluğunu etkileyen faktörler ticari avantajları, manzarası, erişebilirlik, alan olarak yeterliliği, maliyetidir.

Tablo 12 : Bir Otel Bölgesinin Gereksinimleri (Rutes, 1985)

Faktörler	Göz Önünde Bulundurulacak Hususlar
Ticari Avantaj	Kilit cazibe noktalarına yakınlık (plaj, rekreasyonel ilgi alanları, moda, iş merkezleri, hastaneler, alışveriş vs.)
Manzaralar	Stratejik pozisyon (akarsu, tarihi binalar, parklar, rekreasyonel aktivite manzaraları)
Erişebilirlik	Uzaklık zamanı, anayollarla ve kavşaklarla alakası, hava alanına yakınlık, uğranabilirlik
Alan	Verimli planlama, düzenleme, araba parkı ve rekreasyonel gereksinimleri
Maliyetler	Arazi ve gelişim maliyetleri (mahal çalışmaları, yapım, uygulama)

4.4. Teknik Gereksinimler

a) Elektrik tesisatı: Elektrik tesisatı bölümü otel de tasarlanan mekanların aydınlatmasını sağlayan, akımları kontrol eden ve düzenleyen, kullanılan elektrikli cihazların bağlantılarını ve çalışmasını düzenleyen bölümüdür.

Otel tasarımımda mekanlarda gerekli olan aydınlatma araçlarının ve pek çok elektrikli cihazların çalışabilmesi için elektrik tesisatı gereklidir. Elektrik tesisatı kullanılan elektrik enerjisi akımlarına göre ikiye ayrılır (Arpad, 1976).

Kuvvetli akım tesisatı ve zayıf akım tesisatıdır. Kuvvetli akım tesisatı devamlı ve yedek aydınlatmayı sağlayan aydınlatma araçları, ışık kaynakları, akım taşıyan iletkenler ve çeşitli cihazların (buzdolabı, televizyon vb.) çalışabilmesi için gerekli donanım kuvvetli akım tesisatını oluşturur (Arpad, 1976). Zayıf akım tesisatları ise telefon tesisatı, televizyon müzik tesisatı, yangın alarmı ve yangın tesisatıdır.

b) Aydınlatma bölümü

İnsanın fiziksel yapısı etrafı algılayabilmesi ve görebilmesi için yeterli aydınlık seviyesine ihtiyaç duymaktadır. Bu ihtiyaç gün ışığı yanı doğal aydınlatma ve yapay aydınlatmayla sağlanmaktadır.

Doğal aydınlatma gün ışıklarının sağladığı etki ile sağlanmaktadır. Günümüz koşullarında doğal aydınlatma yani güneş ışınlarından faydalanabilmek ve olabildiğince yapay aydınlatmaya ihtiyaç duyulmadan aydınlanma ihtiyacı karşılanabilen binalar tasarlanması önceliktir. Otele binaları aydınlatma ihtiyacının fazla olduğu yapılardır. Mekanların mümkün olduğunca güneş ışınlarını alabilmesi hedeflenmelidir. Tasarımda atriumlu yapılar, geniş ve ışığı geçiren camlar, kullanılan doğrama boyutları, güneşin geliş açısı ve yönünde düşünülmesi doğal aydınlatma kullanımını etkileyen faktörlerdir.

Yapay aydınlatma ile iyi ve ayrıntılı görebilme; rahat ve yorulmadan, bakabilme; renkleri ve şekilleri doğru görebilme özelliklerinin sağlanması amaçlanmaktadır. Bu özelliklerin sağlanabilmesi için, yapay ışık ışınlarının üretilmesi ve ışık ışınlarını aydınlatacak alana ne gibi yardımcılarla ne şekilde yönlendirilmesi gerektiği bilinmelidir. Yapay aydınlatma bir çok amaçları yerine getirebilmek için bir araç olarak kullanılır.

(Arpad, 1976)

Otel de oda aydınlatması bölümleri giriş, yatak alanı ve oturma, banyo, balkon, yatak aydınlatması, komodin üstü, ayna aydınlatması tuvalet ve boy aynası, dolap içi aydınlatması, oturma birimlerinin aydınlatması, yazı masası aydınlatması, lavabo ve banyo aydınlatmasıdır. Odada kullanılan aydınlatmada gözleri rahatsız etmeyecek ama gerektiğinde yeteri kadar aydınlatma sağlayacak aydınlatma elemanları kullanılmalıdır.

Lobi aydınlatmasında doğal aydınlatmanın yanı sıra yapay aydınlatmadan da yararlanılmalıdır. Aydınlatma elemanı aynı zamanda dekorasyon elemanı olarak da kullanılabilir. Böylelikle karşılama bölümünün etkisi artırılabilir. Lobi aydınlatması oda aydınlatmasına göre daha parlak ve algıları açacak şekilde olmalıdır.

c) Havalandırma ve iklimlendirme

Havalandırma sistemleride doğal ve yapay olmak üzere ikiye ayrılabilir. Yeterli havalandırma yapılamayan ve kapalı mekanlar için yapay havalandırmadan faydalanılmaktadır.

-Basınçlı (Üfleli) Havalandırma

Bu sistemde hava dışarıdan veya diğer hacimlerden emilerek basınç altında, havalandırılması istenen mekana gönderilir. Mekan daima üst basınç altındadır. Kullanılan hava boşluklardan ve pencere aralıklarından dışarı çıkar. Bu tesisat şekli ufak mekanların havalandırılması için kullanılır. Mekan verilen hava açık kapılardan ve aralıklardan dışarı atılır. Hava cereyanı olmaması için kış aylarında mekana verilecek havanın ısıtılması gerekir. Böylelikle soğuk hava ve sıcak hava karşılaşması yaşanmamaktadır (Özalp, 2000).

-Emmeli Havalandırma

Bu sistemde kirli hava emilir, temiz hava açık yerlerden, pencere aralıklarından mekana girer. Emilen kirli hava dışarı atılmaktadır. Mekan, diğer mekanlardan düşük basınç altındadır. Havalandırılacak mekandaki kirli hava hiçbir zaman diğer mekanlara odalara gitmemelidir. Banyo ve tuvaletlerde emmeli havalandırma kullanmakla bu mekanların en iyi şekilde havalandırması sağlanmış olur.

-Kombine Havalandırma

Böyle bir tesisat sisteminde temiz hava verilmesi için bir vantilatör, kirli havanın emilmesi için de bir aspiratör birlikte kullanılır. Bu gibi tesisatlar geniş ve büyük hava değişimi gerektiren mekanlarda kullanılır. Otoparklar için kullanılabilir. İki değişik uygulama şekli vardır. Birincisi, temiz hava üflemesi, kirli hava emilmesi bir merkezden yapılmaktadır. İkincisi ise her mekan için kendisine yeterli temiz havayı üfleyecek vantilatör ve kirli havayı emecek aspiratörle havalandırma yapılır (Humbaracı, 1978).

Havalandırma tesisatı merkezinden odalara kadar büyük hava kanalları geçirilmektedir. Hava kanalları ve hava bacaları büyük alanlar gerektirmektedir. Hava kanalları ve bacalarının düzenlenmesi mimari ve mühendislik açısından değerlendirilerek yapılmalıdır.

Havalandırma tesisatı yapılan mekanlarda kanal ve diğer tesisat donanımlarının gizlenebilmesi için asma tavan yapılmaktadır. Yatak odalarına ve ıslak hacimlere ulaşacak kanalların dikey geçişlerinde tesisat bacalarının kullanılması gerekir. Bu nedenle tesisat bacalarında kanal ebatlarına göre yeterli boşlukların olması gerekir. Buralardan da yataydaki geçişler için yeterli boşlukların bırakılması gerekir. Menfez yerlerinin seçiminde, homojen bir havalandırmanın sağlanması yanında tavanın estetik bütünlüğü de göz önüne alınmalıdır (Özalp, 2000).

- İklimlendirme : Konaklama tesislerinde yatak odalarının atmosferi hem sıcaklık, hem hava miktarı, hem de rutubet yönünden dış hava şartlarından etkilenmeden sabit bir değerde tutulmalıdır. Bunun için havalandırma tesislerinde soğutma, nemlendirme ve nemini alma işlemlerinin ilavesiyle oluşturulmuş klima sistemlerine ihtiyaç duyulmaktadır. Bu durumda klimanın dört unsuru vardır (Bikliç, 1991):

1. Havanın sıcaklığı
2. Havanın nispi nemliliği
3. Havanın dolanım hızı
4. Hava temizliği

İklimlendirme tesisatı ile odanın dış sıcaklık ile 5-7 derece fark ve rutubetin yazın %60 kışın %35 olması sağlanmaya çalışılır. İklimlendirme tesisleri yaz iklim tesisi, kış iklim tesisi ve tam iklim tesisinden oluşur. (Özalp, 2000)

Tam bir iklimlendirme tesisinden beklenen: Bina dahilinde sağlık ve konfora karşı olan her türlü koku ve sigara dumanlarını yok etmek için yeteri miktarını dışarı atmak ve yerine taze hava temin etmek gerekmektedir. Bu işlemi yaparken havayı, gürültülü ve rahatsız edici bir hava akımı meydana getirmeden her tarafa eşit yaymayı sağlamaktır. Kışın havanın, konforu sağlayacak bir sıcaklığa (21-24 derece) kadar ısıtılmasını sağlamaktır. Yaz içinde oda konforunu sağlayacak şekilde soğutulmasını sağlamaktır (Arpad, 1976).

d) Akustik

Kurra (1989)'a göre "Genel olarak gürültü kontrolü; bir ses kaynağından çıkan istenmeyen sesler topluluğunu kabul edilebilir düzeylere indirmek, akustik özelliğini değiştirmek, etki süresini azaltmak ya da hoş giden veya daha az rahatsız eden bir başka sesle maskelemek gibi yöntemlerle sakıncalı etkilerini tamamen veya kısmen yok etme süreci olarak belirtilebilir. Gürültü kontrolü; ekonomik ve işlevsel faktörler ile

tutarlı ve kabul edilebilir bir ses ortamı elde etme teknolojisi olarak da tanımlanabilir." Bu yaklaşımla sıhhi tesisatta oluşan gürültü kaynakları olan borular kelepçeler içinde elastik parçalarla sıkılarak ve konsolların yapı bağlantıları esnek parçalarla monte edilerek gürültü oluşumu engellenebilir. Duvar ve döşeme girişlerinde borulara titreşim önleyici araçlar içinden geçilerek yapı ile sabit bağlantı sağlanabilir. Klozet, bide, banyo ve duş küveti gibi sıhhi donanımların yerleştirilecekleri yerlerde yüzer şap kullanılması etkili bir önlem sağlamaktadır (Özalp, 2000).

"Bir gürültü kontrol planı düzenlemede, ilk önce dikkat edilmesi gereken istenmeyen seslerin kaynaklarıdır. Ses genişleyen küresel dalgalar halinde yayılır. Dalgalar çeşitli nesnelere çarptıkça (tavanlar, duvarlar, madalyalar, insanlar) karşılaştıkları malzemenin özelliğine bağlı olarak emilebilir ya da yansıyabilirler. Akustik tasarımın amacı ses-yansıtıcı yüzeyleri minimize etmek, böylece sesleri fizik kurallarına göre (uzaklığın iki katında 5-6 debisel civarı) azaltmaktır. Bazı sesler, bir insan sesi gibi, yapısından dolayı yönlüdür. İnsanlar konuştuğunda, ses dalgaları daha önden hareket eder. Tasarımın bir hedefi de bu sesleri en az rahatsızlık veren taraflara yönlendirmektir." (Tokman, 1989)

Verimli gürültü kontrolü için mekan içinde ses emici malzeme kullanımı ve ses-maskeleme sistemi kullanımı etkili bir çözüm olabilmektedir.. Çağdaş oteller balo, yemek, gösteri salonları gibi yoğun gürültü kaynakları bulunan mekanlarda akustik gizlilik kavramının üzerinde önemle durulmalıdır. Oda tasarımlarında ayırıcı duvarlar içi farklı malzemeler kullanılarak odalar arası ses yalıtı sağlanabilir. Aynı zamanda mekânsal organizasyonlarında yapılırken akustiğin göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

4.5. Strüktürel Sistem Gereksinimleri

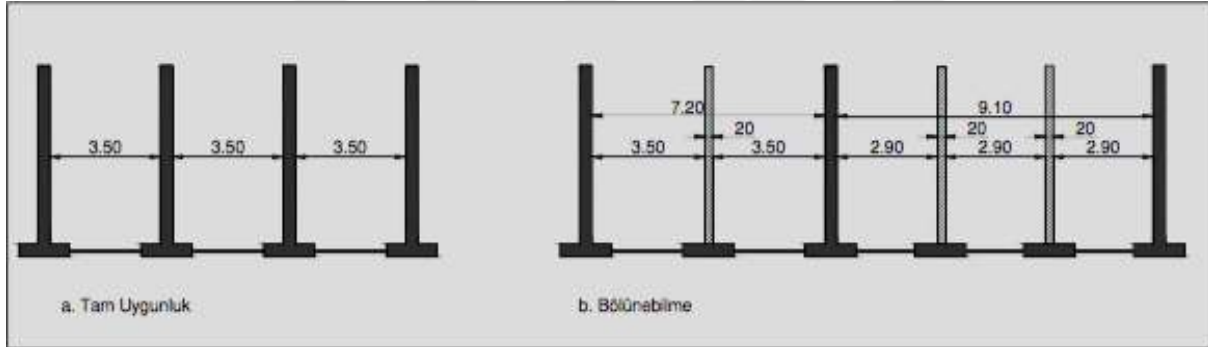
Mevcut yapının yeniden kullanımında gereksinimlerinden bir diğeri ise strüktüel gereksinimlerdir. Mevcut strüktüel yapının işlev için uygunluğu değerlendirilmelidir. Mevcut yapının otel olarak işlevlendirilmesi nda strüktüel sisteminin uygunluğu genel olarak şu şekilde incelenmelidir.

- “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 (Tokman, 1989).

Bina kat yüksekliği mekansal gereksinimlerin ihtiyaç duyduğu minimum ölçütün altında olmamalıdır. Kat yüksekliği insan psikolojisini etkileyen önemli unsurlardandır. Mekan tasarımları yapılırken kat yüksekliği dikkate alınmalıdır. Otel işlevlerinin uygunluğunun sağlanması için yeterli kat alanı, servis ulaşım olanakları ve elverişli kat yüksekliği göz önünde bulundurulmalıdır. Yapılan binanın sağlam bir strüktüel sisteme sahip olması binanın yeniden yapılmasına değer olup olmadığı konusunda veriler verebilmektedir.

“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.”



Şekil 28 : Taşıyıcı Duvarların Oda Teşkiline Uygunluğu (Dinçer, 1988)

Strüktüel sistemin uygunluğunun kararı verildikten sonra mevcut binaya strüktüel açıdan yapılacak eklemeler ve desteklemelerde önem teşkil etmektedir. Otel işlevi için gerekli mekanlar için ayırım elemanları bina ek bölümlenmeleri mevcut binaya uygun strüktüel elemanlardır.

5. GAZİANTEP TEYMUR CONTİNENTAL OTELİN YENİDEN KULLANIMI BAĞLAMINDA DEĞERLENDİRİLMESİ

Tablo 13 : Gaziantep Teymur Continental Otel Kimliği

GAZİANTEP TEYMUR CONTİNENTAL OTELİ	
KONUM	İlçe : Şehitkamil
	Mahalle : Mücahitler Mah.
	Arsa Alanı: 3200 M2
KÜNYE	İlk Proje Yılı: 2008
	İlk Proje Tamamlanma Yılı: 2010
	Tadilat Projesi Yılı : 2012
	Tadilat Projesi Tamamlanma Yılı : 2013
YAPI CİNSİ	Betonarme
BİNAYA ÖNERİLMİŞ İŞLEVLER	İş merkezi, Hastane,Eczane
BUGÜNKÜ KULLANIM AMACI	Otel

5.1. Gaziantep Teymur Continental Otel Tarihçesi ve Yapı Hakkında Genel Bilgi

İpek yolu üzerinde konumlanan Gaziantep Teymur Continental Otel Oğuzeli Havaalanı'na 16 km uzaklıkta bulunmaktadır. Otel konumundan kaynaklı kent oteli olup 5 yıldızlı otel sınıfındadır. Otel 3 bodrum kat , 9 normal kat ve teras kattan oluşmaktadır.157 odaya sahiptir. Ayrıca 4 adet birleşebilir salon 1. bodrum kata, 4 adet çok amaçlı (toplantı) salon asma katta ve zemin kata ise büyük bir kitleye hizmet verebilecek çok amaçlı bir salon (balo salonu)bulunmaktadır. Salon kapasiteleri Gaziantep şehri için çok kişiyi aynı anda ağırlama imkanı vermektedir. Bu sayede kongreler, festivaller, şenlikler ve büyük organizasyonlar için tercih sebebidir. Aynı zamanda otel konaklama dışında hizmetler vermektedir. Teras katında bulunan restaurant ile otel kullanıcıları dışındaki misafirlerine de restaurant hizmeti vermektedir. Otelin bodrum katında bulunan farklı işlevleri içinde barınan sağlık merkezi de dışarıdan misafirlerine hizmet vermektedir.



Şekil 29 : Gaziantep Teymur Continental Otel

Mehmet Teymur otel yapımına nasıl karar verdiğini şu sözlerle belirtmiştir. '2007 yılında Çetinkaya alışveriş merkezinin arka tarafından bir yer satın almıştık. İnşaat belli bir aşamaya geldi. Daha sonra bir banka binayı bölge müdürlüğü yapmak üzere kiralamayı istedi. Biz de otel yapacağımızı söyledik. Tekrar geldiler, ısrar ettiler. Araya hatırlı kişileri soktular. Masaya oturduk, kiraya vermeye karar verdik. Üstünü de başka bankalar kiralayınca biz otel projesinigerçekleştiremedik.O dönemde de mevcut otelin olduğu arsayı da satın almıştık. Burada da hastanelerin olması bir hareketlilik sağladı. Bunun üzerine

eczacılar araya tanıdıkları da koyarak, burayı eczacılara uygun inşa etmemiz konusunda talepte bulundular. Satın almak istediklerini söylediler.

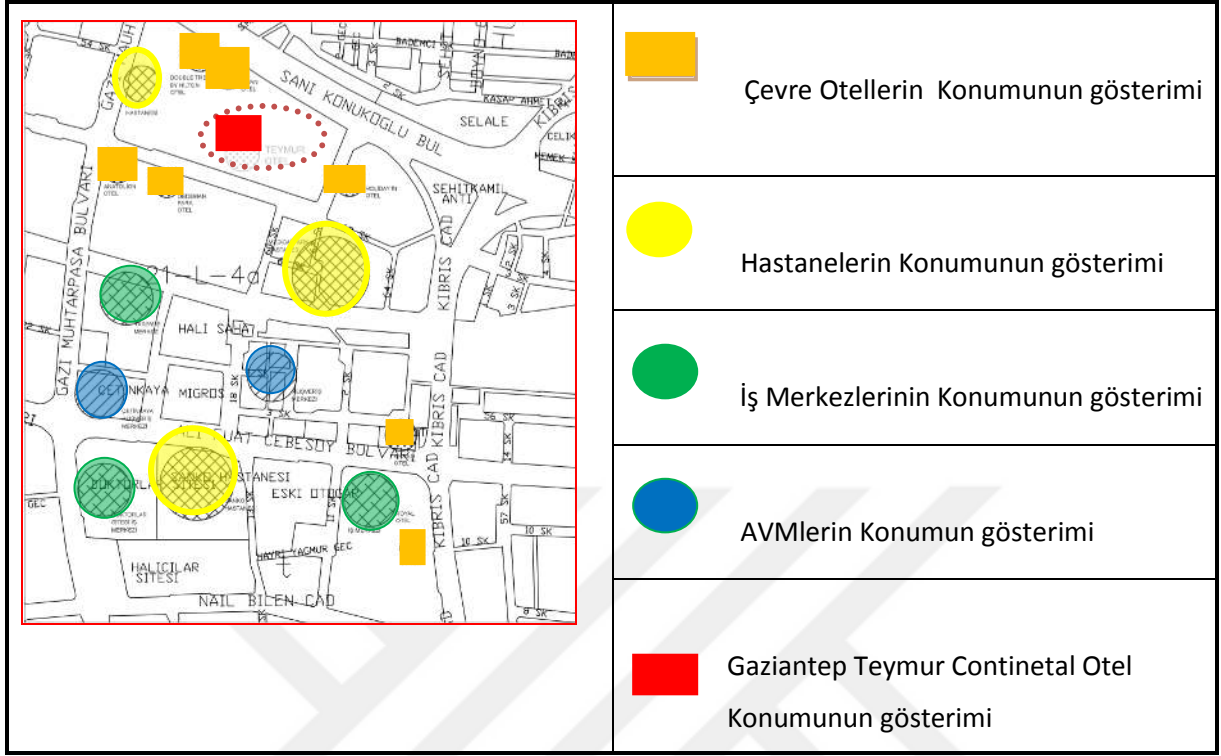
Biz de madem öyle inşaata başlayalım dükkan seviyesine gelinceye kadar bitirelim. Dükkanları ya kiraya verelim ya da satalım diye düşündük. Subasmanına geldik, yukarı çıktık, binayı bitirdik. Ama ne yapacağımız konusuna hala karar vermemiştik. Çok isteyende oldu ama yaklaşık bir yıl bekledik. En nihayeti bir otel müdürü arkadaşımızın danışmanlığında otel kurmaya karar verdik. ' (Telgraf Haber Merkezi, 2014)

Otel Gaziantep'in yerlisi olan farklı sektörlerde yer alan Teymur grup tarafından yaptırılmıştır. Otel binası ilk olarak Teymur grup tarafından işlevi tam kesinleşmeden çok amaçlı olarak tasarlatılmıştır. Bina ilk yapısını Mimar Coşkun Aykanat yapmıştır. Bulunduğu konum itibariyle hastaneler ve iş merkezleri içinde bulunan bina ilk olarak iş merkezi veya eczanelerin kullanabileceği bina olarak düşünülmüş ve tasarlanmıştır. Yapı betonarmesi bitirildikten sonra 1 yıl kadar boş beklenmiştir. Tanışılan bir otel işletmecisinin yönlendirilmesi sonucunda otel yapılmasına karar verilmiştir. Teymur grup daha önce ki projelerinde de otel yapmak istemiş fakat yine bina dönüşümlerine gitmiştir. Yapı Yüksek Mimar Ahmet Muhtar Küçükkömürcü ve İç mimar İlker Nedim Çakar tarafından yeniden tasarlanılarak otel kullanımı için işlevlendirilmiştir. Mevcut bina sadece betonarme olarak yapılmıştır. İki yıl kadar otel tasarım ve binanın inşaatı sürmüştür. 2011 yılında inşasına ve tasarımına başlanmıştır. 2 yıl kadar süren çalışmalar sonucunda 2013 yılında Gaziantep 'de 5 yıldızlı otel olarak hizmete açılmıştır. Otel konumu itibariyle 5 yıldızlı kent oteli sınıfına girmektedir.

5.2. Gaziantep Teymur Continental Otel Konumu

Otel ipek yolu üzerinde konumlanmıştır. Çevresinde Gaziantep ilinin önemli hastaneleri ve çok sayıda iş merkezi bulunmaktadır. Otel şehir merkezinde bulunmaktadır. Eski şehir merkezine ise 4 km uzaklıktadır. Gaziantep Oğuzeli havaalanına 16 km uzaklıkta bulunmaktadır. Otelin yakın çevresinde Dedeman park Otel, Holiday in Gaziantep Otel, Divan oteli ve Double by tree Hilton otelleride bulunmaktadır. Aynı zamanda otel yakın çevresinde Ersin aslan devlet hastanesi, Ncr özel hastanesi, Medicalpark özel hastanesi ve önemli iş merkezleri bulunmaktadır. Buna göre bir değerlendirme yapıldığında otel çevresindeki imkanlar mevcut binanın otel olarak değerlendirilmesine veri sağlamıştır.

Tablo 14 : Gaziantep Teymur Continental Otel Konumu ve Çevresindeki Önemli Alanlar



OTELİN YOLLARLA VE DURAKLA BAĞLANTISI



Tablo 15 : Otel Bölgesinin Gereksinimleri Karşılamaının Değerlendirilmesi

GAZİANTEP TEYMUR CONTİNENTAL OTEL BÖLGESİNİN GEREKSİNİMLERİNİ KARŞILAMASININ DEĞERLENDİRİLMESİ		
	Faktörler	
ÇEVRE FAKTÖRÜ	Duraklara Yakınlık	2
	Çalışma Bölgelerine Yakınlık	2
	Eğlence Bölgelerine Yakınlık	2
	Ana Giriş ve Servis Girişlerine İmkan Veren Yol	3
	Sanayi Bölgelerine Uzak Olması	3
	Ana Yollarla Bağlantılı Olması	3
ARSA FAKTÖRÜ	Arsanın Büyüklüğünün Uygunluğu	3
	Arsanın Eğiminin Uygunluğu	3
	Otopark İmkanının Olması	3
	Çevre Yollarla Bağlantılı Olması	3
MALİ FAKTÖR	İnşaata Harcanacak Paraya Değer Olması	3
	Arsa Değerinin Artması	3
	TOPLAM	2.75

Otel bölgesinin gereksinimleri karşılaması değerlendirilmesi iyi olarak yapılmıştır.

Tablo 16: Otel Konumunu Avantajları

Avantajlar	
Ticari Avantaj	İş merkezlerine yakınlığı Alışveriş merkezlerine yakınlığı Hastanelere yakınlığı (Ersin Aslan Devlet Hastanesi,NCR Özel Hastanesi,Medicalpark Özel Hastanesi, Sanko Hastanesi)
Manzaralar	Şehir silüeti
Erişebilirlik	Eski şehir merkezine 4km Şehir merkezinde Havaalanı 16km
Alan	Verimli planlama, düzenleme, araba parkı ve rekreasyonel gereksinimleri karşılamaktadır.

5.3. Gaziantep Teymur Continental Otel İşlevsel Yapısı

Gaziantep Teymur Continental otelinin işlevsel yapısı yapısı, konaklama bölümü, sosyal aktiviteler bölümü ve yönetim bölümü başlıkları adı altında incelenmiştir. Mevcut binaya kazandırılan işlevin bilimsel kaynaklara göre şemalar ve tablolarla değerlendirilmesi yapılmıştır. Mevcut binanın ilk tasarımında tam olarak belli olmamakla birlikte bazı mekanlara işlevler düşünerek bina taşıyıcı sistemi oluşmuştur. Mevcut olan binanın ilk düşünülen işlevi ve daha sonradan yeniden işlevlendirilen mekanlar incelenmiştir. İlk tasarlanan bina ve Gaziantep Teymur Continental mekan analizi tablo halinde oluşturulmuştur.

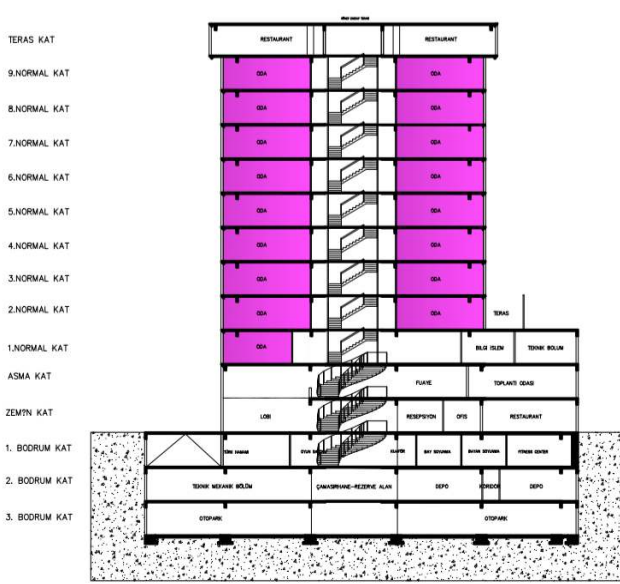
Tablo 17 : Mevcut Bina Ve Gaziantep Teymur Continental Otel Mekan Analizi

İLK BİNA VE GAZİANTEP TEYMUR CONTİNENTAL OTEL MEKAN ANALİZİ		
KATLAR	ÖNCEKİ İŞLEV	MEVCUT İŞLEV
3.Bodrum Kat	Otopark	Otopark
2. Bodrum Kat	Otopark	Ofis birimleri Teknik birimler Personel kullanım alanları
1. Bodrum kat	Otopark Sığınak	Sağlık Merkezi Toplantı Salonları Mutfak Servis Alanları
Zemin Kat	Dükkan Bina Girişi	Lobi Lobibar Ofis birimleri Mağaza Restaurant Mutfak(servis) Mağazalar Balo Salonu
Asma Kat	Dükkan	Salonlar Ofis birimleri Fuaye Mutfak(servis)
Tesisat Katı	Tesisat ve teknik birim	Oda Ofis
1,2,3,4,5,6,7,8. Kat	Ofis birimleri veya odalar	Oda Depo Ofis
Teras Katı	Mekanik bölüm	Restaurant Mutfak

5.3.1. Konaklama Bölümü

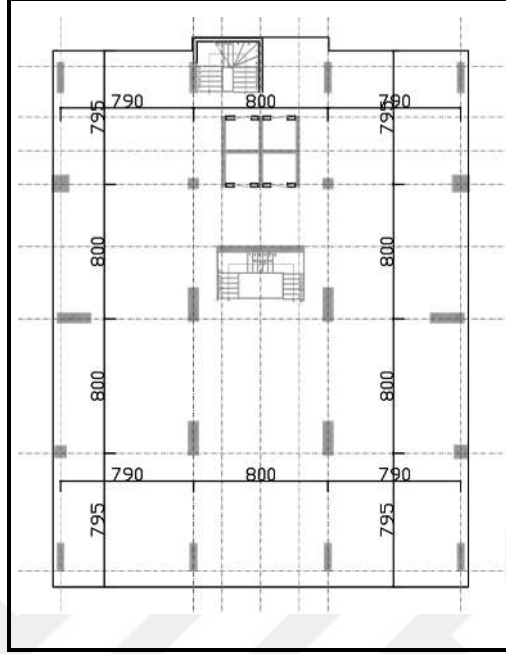
Otel de konaklama bölümü 1. Kattan itibaren başlamaktadır. Toplamda otel de 157 oda bulunmaktadır. Yatak odaları donatılarının yerleşimi işlevlerin gerektiği kullanım alanlarında dikkat ederek bonyolu olarak yapılmıştır. Odalar teknik isteklere ve boyutlara uygun olarak tefriş yapılmış ve dekore edilmiştir.

Tablo 18 : Konaklama Organizasyonu Açılımı

KONAKLAMA BÖLÜMÜ		KONAKLAMA KATLARI	1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9. Kat
		NORMAL KAT	7854 m2
		ODA SAYISI	11 adet suit oda, 2 adet kral dairesi, 2 adet engelli Odası 2 adet single oda 142 adet standart Oda
		ODA ALANLARI	20 m2 / 100 m2
		KAT SERVİSİ	10 m2

Mevcut bina betonarmesi yapılmış ve bina taşıyıcı sistemi oluşturulmuş şekilde bırakılmıştır. Otel işlevi mevcut taşıyıcı sistem üzerine planarak yapılmıştır. Taşıyıcı sistemin aks aralıkları incelendiğinde yaklaşık 8m ye 8m kadar olduğu incelenmiştir. Kaynaklar sonucu oda boyutları tablosuna göre ve mevcut binanın sahip olduğu aks ölçülerine göre oda bölünmesi rahatlıkla yapılabilir. Oda bölünmeleri sonradan yapıp panellerle yapılmıştır. Yapı tesisatı da odalara göre yeniden planlanarak yapılmıştır. Mevcut binanın

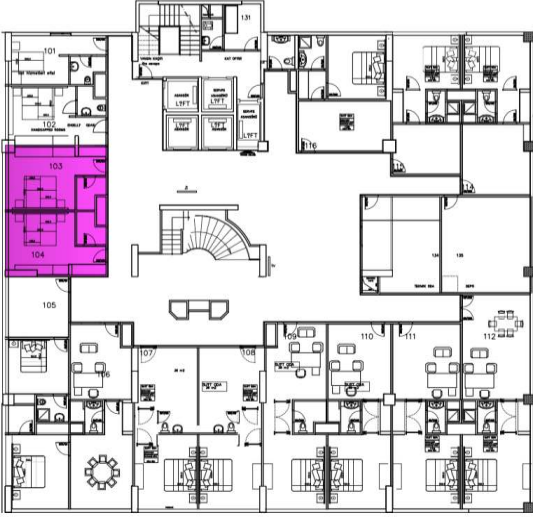
tesisat projesi kullanılmıdır. Aynı zamanda mevcut binada tesisat katı için ayrılan kat 2. Normal Kata dönüştürölüp oda katı olarak işlevlendirilmiştir.

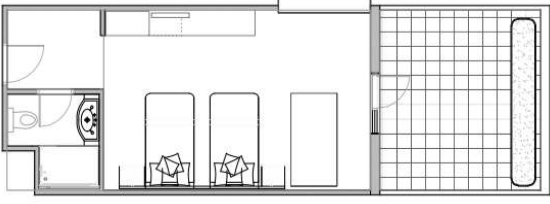
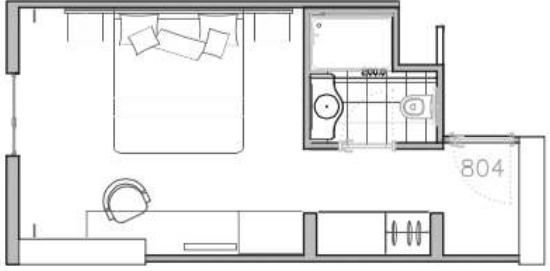
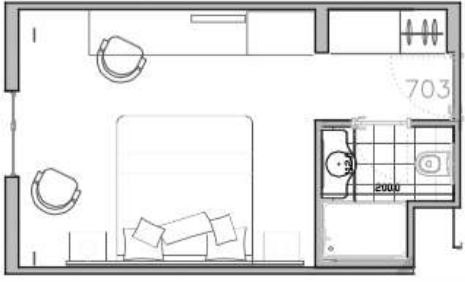


Şekil 30 : Yapının Taşıyıcı Elemanları Arası Mesafesi

Otellerde farklı kullanıcıların yer alması ve farklı amaçlar için oda kullanımının tercih edilmesi farklı oda tiplerinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Hedef kitlenin ihtiyaçları doğrultusunda tasarlanan odaların büyük kısmı standart oda olarak tasarlanmaktadır. Gaziantep Teymur Continental otelin bünyesinde 142 adet standart oda bulunmaktadır. Aynı zamanda otel engelli kullanıcıları için 2 adet engelli odası imkanı sağlamaktadır. Standart oda ölçülerine göre boyutları küçük olan iki odası da tek kişilik odalar olarak işlevlendirilmiştir. Standart odalar 4 farklı plan tipi olduğu incelenmiştir. 1. katta 2 adet standart oda bulunmaktadır. 2. katta ise 7 adet balkonlu standart oda, 9 adet balkonsuz standart oda bulunmaktadır. 3,4,5,6,7,8. Katlar da ise 18 adet standart oda bulunmaktadır. 9. katta ise 14 adet standart oda bulunmaktadır, fakat 2 adet standart oda ile birleşebilirlik fonksiyonu ile gerekli olduğunda kral dairesiyle birlikte kullanılabilir. Standart oda m² leri 25 ile 43 m² arasında değişmektedir. Odalar 4 cepheye de yerleştirilmiştir. Manzarası şehir silüetidir. Engelli odaları engelli kullanımı için uygun donatılar düşünülerek yapılmıştır, oda büyüklüğü 36 m² dir. Tek kişilik odalar ise 5 yıldızlı otel gerekliliğine uygun, oda büyüklüğü sınırı olan 20 m² dir. Otel odalarındaki farklılıklardan bir diğeri ise 9.kattaki odaların banyosunda duş küveti kullanıp diğeri standart odalarda ise duş teknesi kullanımı uygun görülmüştür. Burda ki amaç kullanıcı isteğine göre tercih yapılabilmesini sağlamaktır.

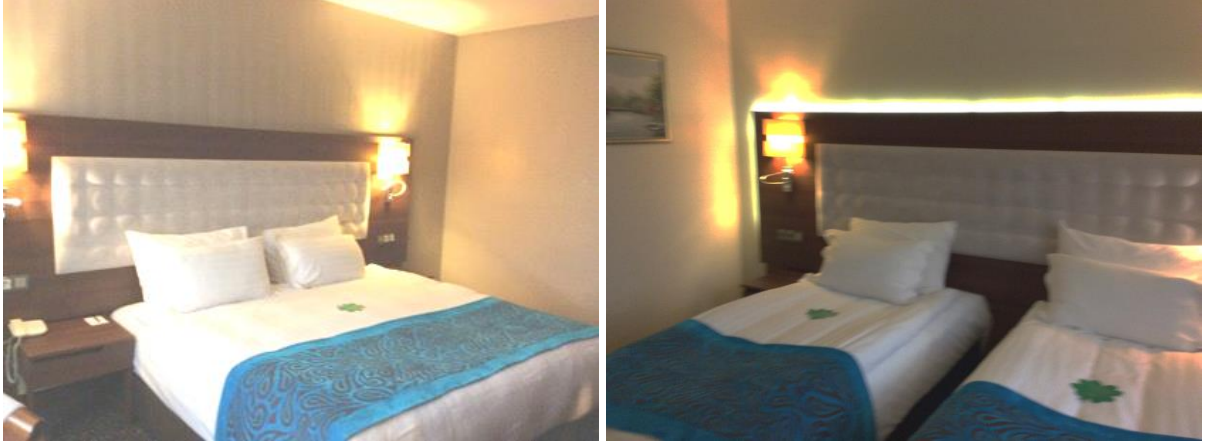
Tablo 19 : Gaziantep Teymur Continental Oteli Standart Oda Tiplerinin İncelenmesi

GAZİANTEP TEYMUR CONTİNENTAL STANDART ODA	
Standart Oda Sayısı:142	
Odanın Bulunduğu Katlar:1,2,3,4,5,6,7,8,9. KATLAR	
Odanın Formu : Dikdörtgen	
	
1.KAT PLANI	2. KAT PLANI
	
3,4,5,6,7,8. KAT PLANI	9. KAT PLANI

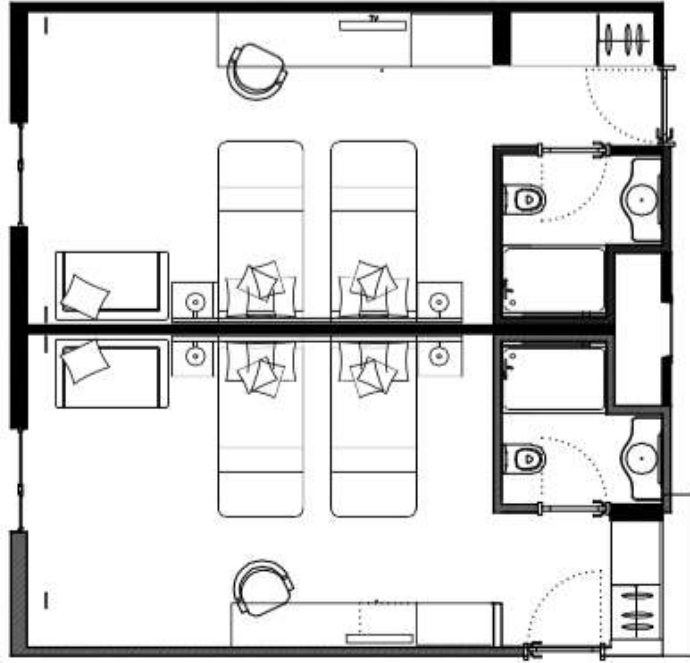
				
A BALKONLU STANDART ODA TİPİ	B BALKONSUZ STANDART ODA TİPİ			
				
C BALKONSUZ STANDART ODA TİPİ	D BALKONSUZ STANDART ODA TİPİ			
Alan DEĞERLERİ	A	B	C	D
KAPALI ALAN	30.50 m2	30.50 m2	27.70 m2	25.50 m2
AÇIK ALAN	13 m2	yok	yok	yok
TOPLAM ALAN	43.50 m2	30.50 m2	27 .70 m2	25 .50 m2
Oturma ve Yaşama Alanı	22.50 m2	22.50 m2	17.50 m2	17.50 m2
Gardrop ve Giriş Alanı	3.50 m2	3.50 m2	5.70 m2	3.50 m2
Islak Hacim Alanı	4.50 m2	4.50 m2	4.50 m2	4.50 m2
Toplam Oda Alanı	30.50 m2	30.50 m2	27.70 m2	25.50 m2

Tablo 20 : Gaziantep Teymur Continental Oteli Oda Bileşenleri

ODANIN MEKANSAL BİLEŞENLERİ	
Giriş Bölümü	Koridor oda içerisine çekilmiş bir giriş bölümü düzenlenmiştir.
Yatma Bölümü	Yatak dış duvarla paralel yerleştirilmiş, çift kişilik ve tek kişilik yataklar kullanılmıştır.
Dinlenme ve Çalışma Bölümü	Oda şekline gör pencere yanına bazı odalarda tek kişilik bazı odalarda çift kişilik koltuk kullanılmıştır. Çalışma bölümü yatağın karşı köşesine pencereye yakın tarafa yerleştirilmiştir.
Depolama bölümü	Giriş kapısının arkasında gömme dolap şeklinde çözümlenmiştir.
Temizlenme bölümü	Banyo kapısının karşısında lavabo ve arkasında klozet karşısında ise duş bölümü şeklinde çözümlenmiştir.
ODANIN DONATI BİLEŞENLERİ	
Mobilyalar	Bazı odalarda çift kişilik yatak bazı odalarda 2 adet tek kişilik yatak kullanılmıştır. 2 adet komidin, tuvalet masası ile çalışma masası ortak, bavuluk, ayna, tv, minibar, tekli koltuk, sehpa, elbise dolabı, sandalye oluşmaktadır.
Islak hacim donatıları	Klozet, lavabo, bazı odalarda küvet ,bazı odalarda duş teknesinden oluşmaktadır.
Aydınlatma	Doğal aydınlatma için 130/150 pvc malzemeden oluşan pencereler kullanılmıştır.Başucu aydınlatması duvara bağlı apliklerle sağlanmıştır. Çalışma masası masa üstü lambasıyla sağlanmıştır.Oda genelini aydınlatmak için 1 adet lambader kullanılmıştır.
Aksesuar	Aksesuar olarak sadece tablo kullanılmıştır.



Şekil 31 : Gaziantep Teymur Continental Oteli Standart Oda



Şekil 32 : Gaziantep Teymur Continental Oteli Standart Oda Planı

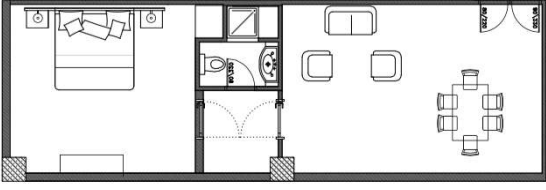
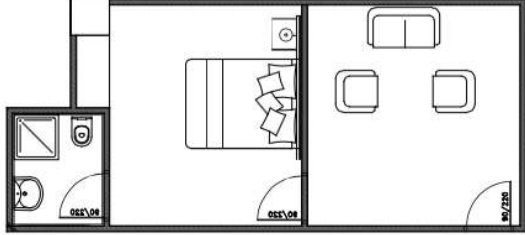
Konaklama organizasyonunda otel yapısını oluşturan yatak odaları en önemli kısmı oluşturmaktadır. Otel yatak odaları tasarlanırken düşünülen amaç, müsterinin maksimum isteklerini minimum alan içinde ve en ekonomik şartlarla karşılamaktır. Otel yatak odası müşteriye ev konforunu sunabilmelidir. Oda tasarımında ıslak hacimin konumu plan tipini etkileyen bir unsurdur. Yatak odaları ile koridor arasında olan tip kullanılmıştır. Bu tipin

kullanışlı olduğu düşünülmektedir. Islak hacimin doğal ısı almaması olumsuz yanlarındandır. Koridor ile yatak kısmı arasında oluşu ses yalıtımı bakımından faydalı olup, odaya giriş için bir alan oluşturmaktadır. Ayrıca iki odanın ıslak hacimlerinin yanyana gelmesi koridordan müdahale edilebilecek bir tesisat şaftı oluşmasında sağlamıştır.

Otel'in konaklama bölümünde diğer oda seçeneklerinden biri ise suit odalardır. 1.katta 11 adet suit oda planlanmıştır. Bu odalarda yatak bölümü dışında oturma bölümü de planmıştır. Tek giriş kapısıyla girilen fakat içten yatak bölümüne ayrılan oda tasarımı uygun görülmüştür. Suit oda büyüklüğü 40 m2 ve 60 m2 arasında değişmektedir. Suit oda için ise 8 farklı plan tipi mevcuttur. Suit odalarda birinde hem yatma bölümü bir oda hem oturma bölümü bir oda hemde toplantı ve çalışma bölümü bir oda olarak ayrılmıştır.

Tablo 21 : Gaziantep Teymur Continental Otelı Suit Oda Tiplerinin İncelenmesi

GAZİANTEP TEYMUR CONTİNENTAL SUİT ODA		
Suit Oda Sayısı : 11		
Odanın Bulunduğu Katlar: 1.KAT		
Odanın Formu : Dikdörtgen		
SUİT ODA TİPİ	ALAN	
A TİPİ	56.70 m2	
B TİPİ	40 .80 m2	
C TİPİ	65.00 m2	
D TİPİ	37.50 m2	
E TİPİ	44.00 m2	
F TİPİ	42.80 m2	
G TİPİ	36.80 m2	

H TİPİ	42. 50 m2		
 A TİPİ SUİT ODA		 B TİPİ SUİT ODA	
Alan DEĞERLERİ		A	B
KAPALI ALAN		56.70 m2	40.80 m2
TOPLAM ALAN		56.70 m2	40.80 m2
Yatma Bölümü		19.70 m2	14.00 m2
Oturma ve Yaşama Alanı		28.00 m2	15.20 m2
Gardrop Alanı		4.50 m2	7.80 m2
Islak Hacim Alanı		4.50 m2	3.70 m2
Toplam Oda Alanı		56.70 m2	40.80 m2

Otel de 2 adet kral dairesi bulunmaktadır.Otelin 9. Katında koridorun iki ucunda bulunmaktadırlar. Kral dairesi kullanımı iki ayrı oda olarak kullanılabilecek fonksiyondadır. Gelen misafirin yardımcısıyla ayrı kullanım alanı olarak da düşünülmüştür. Gerektiğinde iki ayrı olarak da işlevlendirilmiştir.Konforlu geniş ve aynı zamanda gösterişli bir şekilde dekore edilmiştir. Kral dairesi standart oda ile birleşebilir bir işlevde planlanmıştır. Gerekli olduğunda kral dairesinden bağımsız standart oda olarak kullanılmaktadır. Kral dairesi büyüklüğü standart oda dahil edilmez ise 70 m2 kadardır. Standart oda da dahil edilip kullanıma açılırsa 100 m2 kadar olmaktadır.



Şekil 33 : Gaziantep Teymur Continental Oteli Kral Dairesi

Aynı zamanda yatak katlarının tamamında yangın merdivenin sağ tarafında kat servis odası bulunmaktadır. Bu bölüme giriş ayrı bir holle sağlanmıştır. Servis asansörü ve yangın merdineyle bağlantılıdır. Odalar tüm katlarda wc – banyoludur. Tüm odaların manzarası şehir manzaralıdır.

İlk yapılan planlamada 1.katta 9 adet, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8. Katlarda ise 18 adet oda tasarımı bulunmaktadır. Fakat oda büyüklükleri 14m² ve 20 m² olarak değişmektedir. Odalar balkonlu olarak düşünülmüştür. Fakat oda büyüklüklerinin yeterli olmaması sebebiyle balkonlar oda m² sine dahil edilmiştir. Aynı zamanda farklı oda tiplerinin oluşması sağlanmıştır. Konaklama katlarında düşünülen galeri alanı yapılmamıştır. Bu sebeple koridorlar daha karanlık ve otel planı için daha sıkıcı hale gelmiştir. Atriumlu plan şekli yerine atrium düşünülen kısım depo ve arşiv için kullanılmıştır.

5.3.2. Yönetim Bölümü

Yönetim bölümü ; ofisler bölümü, çamaşırhaneler bölümü, mutfak bölümü, teknik servis bölümü, personel kullanım alanı olarak aşağıda açıklanmıştır.

Ofisler bölümü; bilgi işlem odası 1.katta konaklama ile birlikte konumlanmıştır. Ofis kısmı ve teknik bölüm olarak yaklaşık 30 m2 bir alandır. Asma kata ise yönetim kurulu ile birlikte genel müdür odası bulunmaktadır. Salonlar ana asansörlerin sağ tarafında iken genel müdür odası sol taraf da bulunmaktadır. Genel müdür odası ofis bölümü olarak tasarlanmıştır. Zemin katta ise Satış pazarlama bölümü giriş bölümünden sonra sol tarafta kalarak konumlandırılmıştır. Ofis bölümü 3 masalı bir ofis olarak tasarlanmıştır. Asansörün arka kısmında bulunan küçük iki mağaza karşılıklı bulunmaktadır. Mağazalardan biri Gaziantap ‘e özgü küçük Hediyeelik eşya satışı yaparken bir diğeri ise küçük bir markettir. Lobi ve asansörün arka sağ kısmında ise ofis bölümlerine bir koridorla girilmektedir. Bu kısımda ise 3 ayrı bölümlü depo arşiv ve ofis kısmı bulunmaktadır. Sağlık merkezine ait bay ve bayan kuaför salonu kısımları sağlık merkezinin bulunduğu 1. bodrum katta yer almaktadır. Kuaför salonları aktif olarak kullanılmaktadır.

Diğer ofis kısımları(muhasebe,insan kaynakları,teknik servis,satın alma,kontrol) ise 2. bodrum katta bulunmaktadır. Aynı zamanda 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9. Katlarda merdivenin karşısındaki bölüm depo kısmı , 2. katta departman şefi ve 7. katta ise kat ofisi bulunmaktadır.



Şekil 34 : (a)Mağaza ve (b)Genel Müdür Odası

Yeni işlev kazandırılan binada yönetim kısmı baştan planlanmıştır. İlk planlamada yapılan bodrum katlar garaj olarak bırakılırken daha sonra kazandırılan işlevlerle yönetim

organizasyonu planlanmıştır. Tasarım önceliği konaklama organizasyonu ve toplantı salonlarına verilmiştir. Yönetim birimleri katlara uygun bir şekilde yerleştirilmiştir. Yapılan binada da en uygun şekilde yönetim birimleri planlandığı gözlemlenmiştir.

Çamaşırhane Bölümü; otelin 2. bodrum katında yer almaktadır. Bu bölümde kuru temizleme hizmeti de verilmektedir. Bu bölümde sanayi tipi ütü çamaşır makinesi ve çamaşır kurutma makinesi bulunmaktadır. Ayrıca küçük bir tadilat bölümünde bulunmaktadır. Çamaşırların, çarşafların ve detarjanların bulunduğu bir depo bölümü bulunmaktadır. Çamaşırhane bölümü toplam alanı ise 118 m2dir.

Mutfak Bölümü; Teras katta bulunan ala kart restaurant için servis mutfacı bulunmaktadır. Restaurant girişinin sağında bulunmaktadır. Mutfağın içinde servis için servis asansörü bulunmaktadır. Ayrıca yangın merdivenine bağlanan bir güvenlik holü de vardır. Bu mutfakta küçük bir de fırın bulunmaktadır. Sıcak ekmek, pide, pizza vb ürünlerinde üretimi için uygundur. Diğer servis mutfaklarından ayırt edici yanı ise burada özel olarak yemek hazırlanmaktadır. Diğer bir mutfak bölümü ise asma katta bulunan toplantı salonlarına hizmet etmektedir. Apatif servislerinin yapılabileceği küçük bir servis mutfacıdır, yine servis asansörü ile ana mutfaca bağlanmaktadır.

Zemin katta ise girişin sağında kalan restaurantta hizmet veren bir mutfak bulunmaktadır. Diğer mutfaklar gibi bu mutfakta servis asansörüne bağlanarak ana mutfakla bağlantısı sağlanmıştır. Ayrıca beylerbeyi salonu içinde bu mutfaktan servis yapılmaktadır.

Bodrum katta ise ana mutfak bulunmaktadır. Mutfağın toplam alanı 255 m2dir. Bu mutfağın bölümleri soğuk mutfak, sıcak mutfak, soğuk - sıcak depolar, bulaşikhane, hazırlama, pastane ve et balık bölümü olarak bölümlere ayrılmıştır.



Şekil 35 : Ana Mutfak

Mutfağın 2. Bodrum katta bulunan depoları ile otopark bölümünden bağlanan malzeme giriş holüde bulunmaktadır. Satın alma ve mal kabul bölümü servis asansörleriyle ana mutfığa bağlanmaktadır. Çöp çıkışı ve toplanma bölümüde bu katta olmaktadır.

Teknik servis bölümü;2. bodrum katta otel ısıtma soğutma sistemleri yer almaktadır. Kolay müdahale edilebilir biçimde tasarlanmıştır. Binada su deposu Jeneratör odası ve asansör makine daireleri gibi teknik birimler de mevcuttur. Havuz altı tesisat alanı da 2.bodrum katta bulunmaktadır.



Şekil 36 : Otel İstıma Soğutma Sistem Odası

Personel Kullanım Alanları bölümü; otelin 2. Bodrum katında erkek ve kadın soyunma olmak üzere ayrılan personel soyunma odaları, wcleri ve duşları mevcuttur. Aynı zamanda personel yemekhanesinde burada bulunmaktadır.

Tablo 22 : Gaziantep Teymur Continental Oteli Yönetim Bölümünün Katlar Göre Dağılımı

YÖNETİM BÖLÜMÜNÜN KATLARA GÖRE DAĞILIMI			
KAT	MEKAN	ALAN	BÖLÜM
2. Bodrum Kat	Jeneratör Odası	180 m2	Teknik Servis Bölümü
	Klima merkezi Odası	110 m2	
	Su deposu	54 m2	
	Depolar	210 m2	Mutfak Bölümü
	Mal Girişi	72 m2	
	Çöp Çıkışı	10 m2	
	Çamaşırhane Bölümü	118 m2	Çamaşırhane Bölümü
	Depolar	9 m2	
	Personel Soyunma Odaları	105 m2	Personel Kullanım Alanları
	Personel Yemekhanesi	80 m2	
	Doktor Odası	6 m2	Ofisler Bölümü
	Personel Şefi	7 m2	
	Satın Alma	7 m2	
	Kontrol Ofisi	6 m2	
1.Bodrum Kat	Ana Mufak	255 m2	Mutfak Bölümü

Zemin Kat	Mutfak	110 m2	Mutfak Bölümü
	Resepsiyon	16 m2	Ofisler Bölümü
	Satış –pazarlama ofisi	40 m2	
	Ofis	15 m2	
	Muhasebe	15 m2	
	Arşiv	15 m2	
Asma Kat	Servis Mutfağı	20 m2	Mutfak Bölümü
	Yönetim Kurulu Odası Sekreter	58 m2	Ofisler Bölümü
	Genel müdür Odası	12 m2	Ofisler Bölümü
	Yiyecek İçecek Müdürü	7 m2	
1.Kat	Bilgi İşlem	30 m2	Ofisler Bölümü
	Teknik Birim	30 m2	
2.Kat	Şef Odası	21 m2	Ofisler Bölümü
7.Kat	Kat Ofisi	21 m2	Ofisler Bölümü
Teras Katı	Mutfak	66 m2	Mutfak Bölümü

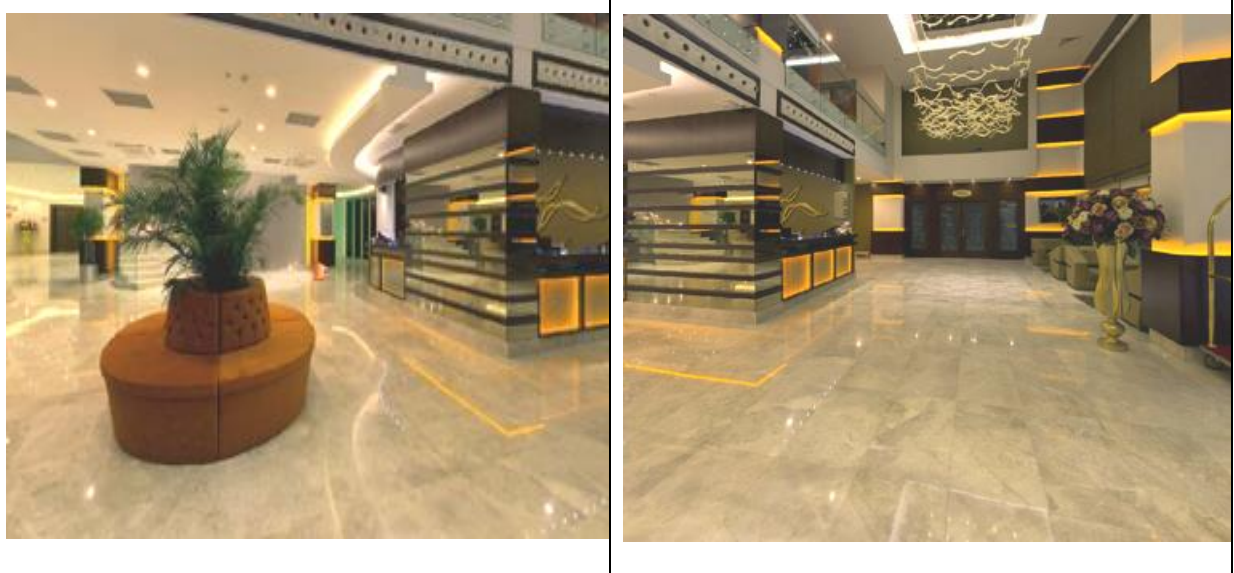
Tabloya genel olarak bakıldığında bürolar bölümünün otel organizasyonunda dağınık olup neredeyse her katta olduğu değerlendirilmesi yapılmıştır. Konaklama ve sosyal aktiviteler bölümlerine öncelik verip yönetim bölümünde bürolar bölümü katlara dağıtılmıştır.

5.3.3. Sosyal Aktiviteler Bölümü

Sosyal aktiviteler bölümü, lobi bölümü, yemek bölümü, toplantı ve balo salonları bölümü ve spor aktiviteleri bölümü olarak anlatılmıştır.

-Lobi bölümü;

Oteller için en önemli bölümlerden biridir. Otel girişinde otel kimliğini yansıtır. Otel girişinin hemen karşısında u formda bir merdiven bulunmaktadır. Girişin sol tarafında ise ana lobi bölümü bulunmaktadır. Bu bölümde oturma alanları mevcuttur. Aynı zamanda sigara içme balkonuna bağlanmaktadır. Girişin sağ tarafında ise restavuranta hizmet veren fuaye alanında bir lobi bar oluşturulmuştur. Bu fuayeye ve lobiye hizmet veren bar kısmı mevcuttur. Resepsiyon ise ana lobiye bakmaktadır. Otel girişi gösterişli ve kullanışlı olarak tasarlanmıştır. Büyük avizeler ve ahşap detayları altında gizli ledler kullanılmıştır. Lobi tasarımında da ahşap kaplamalar ve sarı led ışıklar kullanılmıştır. Duvarlarda avizelerle uygun formda dalga desenli ahşaplar kullanılmıştır. Kullanılan yeşil bitkiler ve bambularla tasarım tamamlanmıştır. Asma katta oluşturulan galeri alanı girişin daha ferah ve daha güzel algılanabilmesini sağlamıştır. Dekorasyon kavramı öznel bir durum olduğu için bu konuyla ilgili bir değerlendirilme yapılamamıştır. Fakat mevcut binanın yeniden işlevlendirilmesi sırasında lobi de daha etkili bir merdiven yapılması için mevcut şartlar altında merdiven formu dönüştürülmüştür.





Şekil 37 : Otel Lobi

İlk yapılan bina tasarımında resepsiyon girişin tasarımı düşünülmüştür ve daha dar bir lobi ve giriş algısı oluşturulmuştur. Zemin kat ve asma katta merdiven formu 3 kollu u merdivenden yay şeklinde görsel olarak daha iyi olan bir merdiven formuna dönüştürülmüştür. Girişi karşılayan bu merdivenin son planda görsel olarak zenginleştirilmiş bir plan algısı oluşturduğu incelenmiştir. Dairesel çizgilerin devam eden algısı lobinin yüksek tavan algısıyla birleşince daha güçlü hale gelmiştir.

-Yemek Bölümü;

Otelin zemin katında dışardaki müşterilere açık olarak tasarlanmış geleneksel mutfak olarak düşünülmüş restaurant bulunmaktadır. Yaklaşık 184 m2dir.Otelin ilk açıldığı zamanlarda restaurant olarak hizmet vermektedir, fakat şuan ki kullanımı küçük yemekli toplantılar,nişan,doğum günü,kına gibi organizasyonlar içindir. Küçük organizasyonlar için kullanılmakta fakat organizasyon olmadığı zamanlarda depo olarak değerlendirilmektedir. Restaurantın ön kısmında yarı açık oturma alanıda mevcuttur.



Şekil 38 : Zemin Kat Restaurant

Bu kısım binanın ilk halinde dükkan olarak düşülmüştür. Daha sonra dükkan kısımları birleştirilerek restaurant oluşturulmuştur. Taşıyıcı planlarında göz önünde bulundurularak restaurant kullanım alanı ve m² si belirlenmiştir. Dükkan olarak planlanan bölümün bir kısmı da lobi bar ve lobi için ayrılmıştır. Mutfak kısmı ve bu bölüme servis için çalışan kısmı konumlanan servis asansörüne yakın kısımda planlanmıştır.

Otelin ala kart restaurantı teras katta bulunmaktadır. Restaurantın adı sof restauranttır. İlk projede bu kısım teras katı olarak düşünülmüştür, fakat daha sonradan otelin dışarıdan müşteride alabileceği bir restaurant tasarlanmıştır. Teras katında kapalı restaurant alanı ,yarı açık restaurant alanı ve çok amaçlı bir salon bulunmaktadır. Çok amaçlı salon yeri geldiğinde vip salonu olarak, yeri geldiğinde ise çocuk oyun alanı olarak düzenlenmektedir. Restaurantta hizmet veren bay, bayan, engelli wcsi ve vestiyer de bulunmaktadır. İç mekanda kullanılan dil lobi de olduğu gibi burada da devam etmektedir.

Otelin şuan restaurant olarak kullanılan alanı ilk olarak teras katı olarak ayrılmıştır. Bu amaçla tasarlanan katta parapet yükseklikleri 120 cm yapılmıştır. Yapılış amacı teras katında bulunan cihazların parapetle gizlemektir. Bu sebeple yapılan parapetler, daha sonra restaurant olarak işlevlendirilen mekanda masaların seviyesinin parapet yüksekliğinin aşağısında kalmasına sebebiyet vermiştir. Manzara açısının azalmasına ve görüş mesafesinin daralmasına sebep olmuştur. Bu kat sonradan düşünüldüğü için çelik konstrüksiyon kullanılarak kapatılmıştır. Çatı ve taşıyıcıları çelik yapı elemanları kullanılarak yapılmıştır. Asma tavan da kullanılan avizeler ve aydınlatmalar için taşıyıcı takviye elemanları yapılması gerekmiştir. Otelin şuan ki kullanımı için yeni çözümler yapılması planlanmaktadır.



Şekil 39 : Teras Kat Sof Restaurant

-Toplantı Bölümü;

Otelin zemin katında girişin sağ çapraz karşısında beylerbeyi balo salonu bulunmaktadır. Salon daha sonradan çelik konstrüksiyonla tasarlanmıştır. Kullanım alanı 1250 m2 dir. Kişi başı 1.2 m2 kullanım alanı referans alınarak maksimum kullanıcı sayısı 100 kişidir. Yaklaşık 40m’yi salon içerisinde taşıyıcı eleman bulunmadan geçilmektedir ve bu salon için çok büyük avantaj sağlamaktadır. Salon konaklama organizasyonu ile ayrı düşünüldüğü için ses bakımından da rahatsız edici bir durumu yoktur. Sahne arkasında aşağı inile bilen kulis sayesinde rahatlıkla gelen misafir sahneye inip çıkabilmektedir. 1.bodrum katta diğer toplantı salonları ile ortak kullanım alanı olan 2 kulis ve solist odası bulunmaktadır. Beylerbeyi balo salonu sol tarafında sigara içme balkonu bulunmaktadır. Salonun fuayesi bay, bayan engelli wclerine açılmaktadır.

Beylerbeyi balo salonu bir çok şenlik, festival, konser, kongre, toplantı ve düğün organizasyonları için kullanılabilir. Salonun duvarlarına çekilen perdeler sayesinde salon duvar görünümü değiştirilebilir. Salon döşemeleride organizasyonlarla değiştirilerek salon farklı konseptlerde düzenlenebilir. Salonda gösterişli avizeler ve aydınlatmalar kullanılmıştır. Aynı zaman da istenildiğinde ses ve ışık organizasyonlarıyla çok farklı hale getirilebilir. Salonun sahne bölümü hareketli ekipmanlarla organizasyonlara göre yapılmaktadır. Yapılan ilk bina tasarımında balo salonu bulunmamaktadır. Bu kısım daha sonradan planlanarak bodrum katın üst bölümüne çelik konstrüksiyonla yapılmıştır. Bu kısmın sonradan yapılmasının avantajları ve dezavantajları olmuştur. En büyük avantajı üst katında bir konaklama bölümü olmamasıdır. Bu sayede diğer

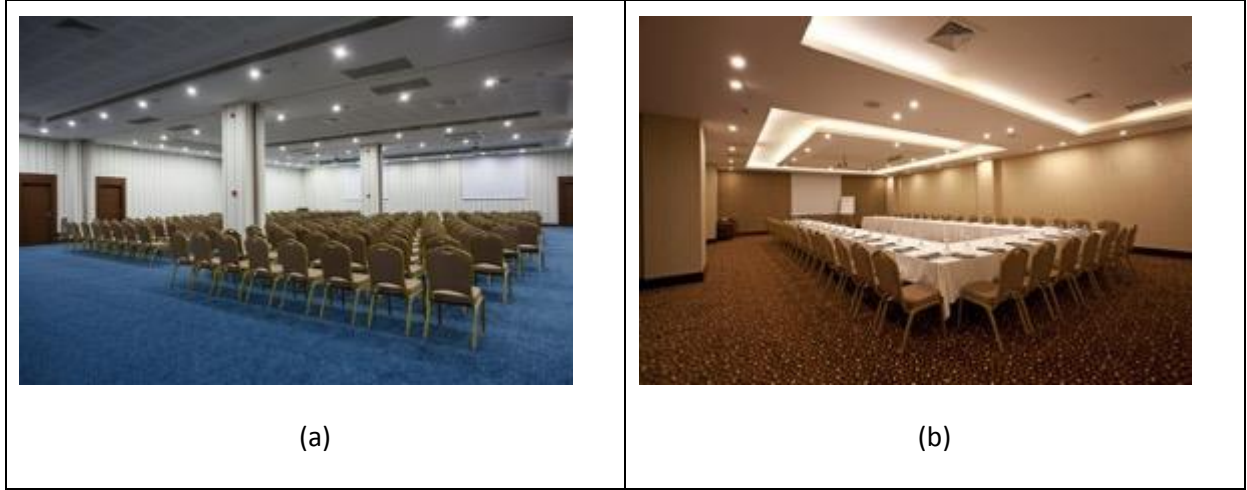
otellerle ayrılan bir önemli özelliğidir. Balo salonunda bulunan ses izalasyonu doğal olarak sağlanmıştır. Dezavantajı ise bu kadar büyüklükte bulunan salon tasarımında fuaye alanının küçük bir m2 olmasıdır. Balo salonu genel olarak otel lobi alanını fuaye gibi kullanmaktadır.



Şekil 40 : Beylerbeyi Balo Salonu Panaromik Görüntüsü

Otelin asma katında 4 adet İpekyol toplantı salonları bulunmaktadır. Salonların 2 adeti 90 m2, 2 adeti ise 50m2 kadardır. Toplantı salonlarının ortak alanın da fuaye alanı vardır.Fuaye galeri boşluğuna bakmaktadır. Fuaye koridorla bağlanarak bay,bayan ve engelli wc ye bağlanmaktadır.

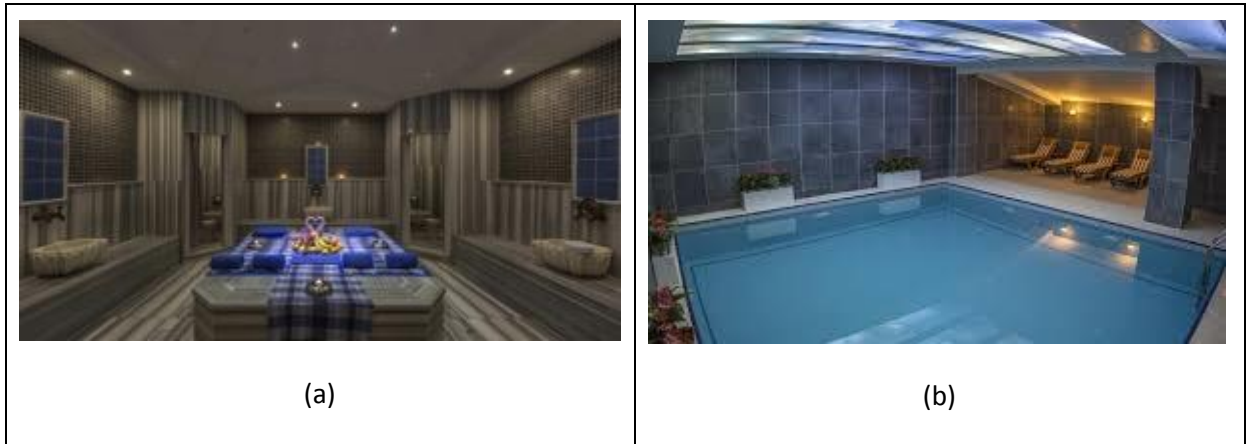
1.bodrum katta ise 4 adet hayad çok amaçlı salonları bulunmaktadır. Salonlar açılıp kapanabilen panellerle ayrılmıştır bunun sayesinde, tek tek kullanımının yanı sıra birleşerek de kullanılabilir. Çok amaçlı salonlar teknik donanımlara da sahip olarak tasarlanmıştır.bu sebeple salon kullanım farklılığına elverişlidir. 4 salonunda önünde uzun ince bir fuaye alanı bulunmaktadır. Salonların arkasında ise beylerbeyi balo salonu ile ortak kullanım için olan kulisler ve solist odası bulunmaktadır. Otoparktan da fuayeye ayrı bir otopark girişi verilmiştir. Salonlar toplam 500 m2 dir. Salonlara hizmet veren fuaye alanı ise 225 m2 dir.



Şekil 41 : (a)Birleşebilir Çok Amaçlı Salon ve (b)Asma Kattaki Toplantı Salonu

Spor aktiviteleri Bölümü;

Otelin -1. Bodrum katında sağlık merkezi bulunmaktadır. Sağlık merkezi bölümünde girişte bir karşılama – danışma bankosu bulunmaktadır. Bu bölümde bay ve bayan soyunma odalarına girip daha sonra diğer birimler kullanılmaktadır. Fitness salonu kullanımı soyunma odalarına girmeden kullanılabilir. Fitness salonu kullanım alanı 32 m² dir çeşitli spor aletleri bulunmaktadır. Bay ve bayan soyunma odalarında 1 adet wc – lavabo, 3 adet duş 2 adet kabin ve dolaplar mevcuttur. Sağlık merkezi kapasitesini düşününce bu bölümdeki wc – lavabo miktarı yeterli olmadığı gözlemlenmiştir. Sağlık merkezinde 4 adet masaj odası bulunmaktadır. Her masaj odasının içinde masaj sonrası ve öncesi kullanım için duşlar mevcuttur. 4 adet kese odası, buhar odası, sauna, hamam, çocuk havuzu ve havuz bulunmaktadır. Havuz m² alanı 44m² dir. Havuz alanı için yeterli fakat havuz çevresi kullanım alanı için kısıtlıdır ve standartlarda yer alan 75 m² nin altında kalmaktadır. Ek duşlar buhar odası ve sauna bölümünün yanında planlanmıştır.



Şekil 42 : (a)Spor Merkezi Hamam ve (b)Havuz Bölümü

Tablo 23 : Gaziantep Teymur Continental Otel Sosyal Aktiviteler Organizasyonunun Katlara Göre Dağılımı

SOSYAL AKTİVİTELER BÖLÜMÜNÜN KATLARA GÖRE DAĞILIMI			
KAT	MEKAN	ALAN	BÖLÜM
1.Bodrum Kat	Türk Hamamı	43 m2	Spor Aktiviteleri Bölümü
	Masaj odası	30 m2	
	Sauna	11 m2	
	Buhar odası	7 m2	
	Kese odaları	10 m2	
	Fitnes salonu	32 m2	
	Soyunma odaları	42 m2	
	Kuaför	13 m2	
	Havuz	45 m2	
	Fuaye	225 m2	Toplantı Bölümü
	4 Adet Çok Amaçlı Salon	500 m2	
Zemin Kat	Restaurant	184 m2	Yemek Bölümü
	Balo Salonu	1250 m2	Toplantı Bölümü
	Fuaye	40 m2	
	Lobi	440 m2	Lobi
	Mağaza	14 m2	
	Wc Lavabo	58 m2	
Asma Kat	4 Adet Toplantı Salonu	325 m2	Toplantı Bölümü
	Fuaye	165 m2	
Teras Katı	Restaurant	540 m2	Yemek Bölümü

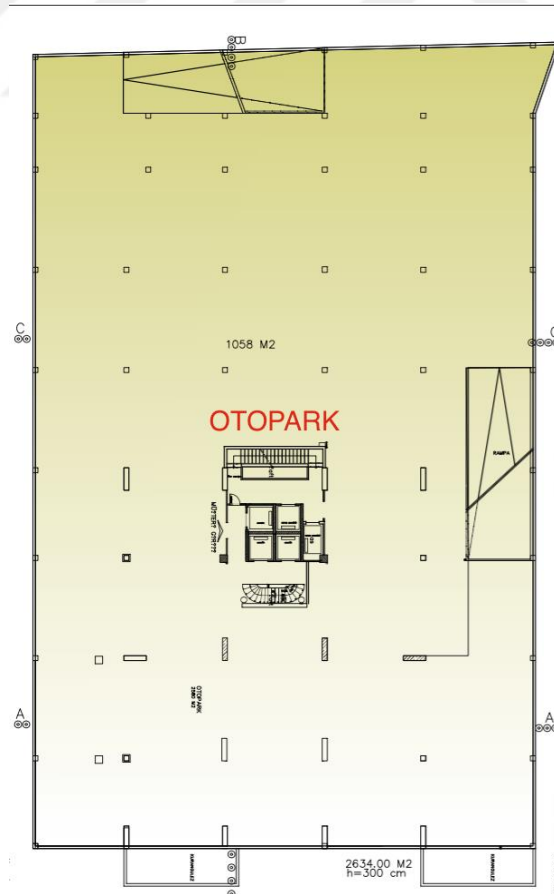
5.4. Gaziantep Teymur Continental Otel Mekansal Organizasyonu

Gaziantep Teymur Continental Oteli 9 katta 157 odaya sahiptir. Asma katında toplantı salonları ile lobi üzerinde galeri boşluğu olarak şekillendirilmiştir. Aynı zamanda zemin kat organizasyonun da balo salonu ve restaurant ile çevrelenerek bir bina tasarımı oluşturulmuştur. Otelinin mekânsal organizasyonu katlara bağlı olarak ayrıntılı bir şekilde incelenmiştir.

OTOPARK	SAGLIK MERKEZİ	RESTAURANT
MUTFAK – DEPO	ÇAMASIRHANE	OFİSLER
PERSONEL BÖLÜMLERİ	SALONLAR	ODALAR
TEKNİK BİRİMLER	LOBI	

Kat Planları Boyama - Renklere göre İşlevler

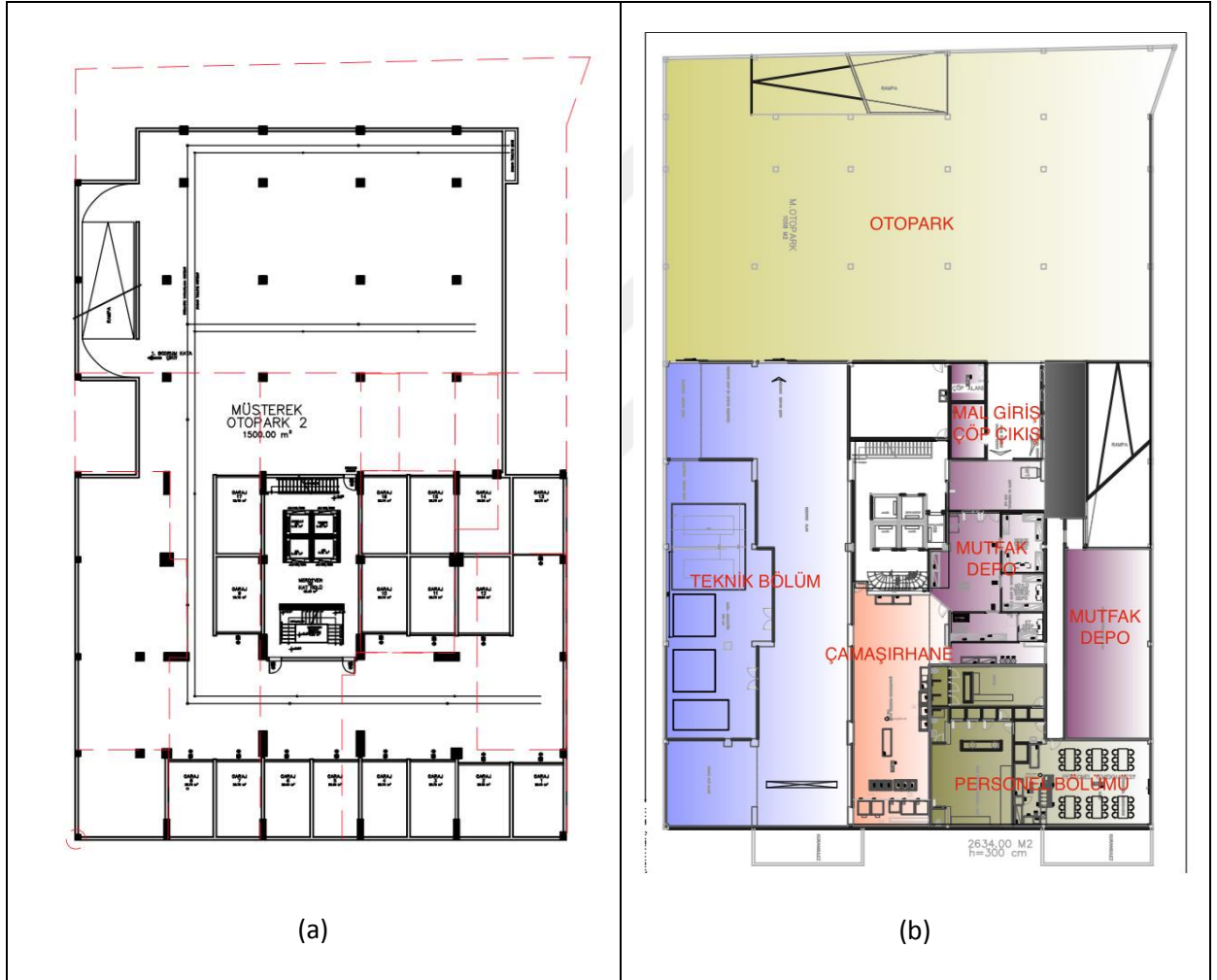
a) 3.Bodrum Kat planı



Şekil 43 : 3. Bodrum Kat Planı (Küçükkömürcü, M., Çakar, İ., 2012)

3 Bodrum Kat Planı: Bu katya rampa yardımıyla inilmektedir. Kapalı otopark olarak kullanılmaktadır. Bina ilk tasarımıylada aynı işlevler kullanılan kattır. Otel girişinin sol tarafından da bir rampayla inilmektedir. Ayrıca bina asansörü ve merdivenleri sayesinde katlara ulaşım sağlanmaktadır. 2580 m2 otopark alanına sahiptir.Yaklaşık 100 adet araç otoparkı için kullanılabilir alanı mevcuttur. Kat yüksekliği 3mdir.

b) 2 Bodrum Kat Planı



Şekil 44 : (a) İlk tasarlanan 2. Bodrum Kat Planı(Aykanat, 2008) ve (b) Mevcutta Kullanılan 2. Bodrum Kat Planı (Küçükkömürcü, M., Çakar, İ., 2012)

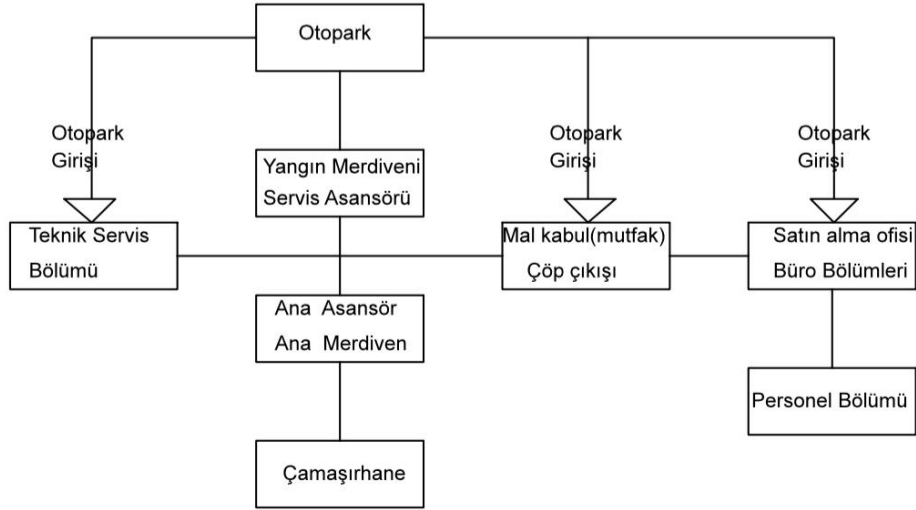
2 Bodrum Kat Planı: Müşteri otoparkı olarak kullanılmaktadır. Otopark alanı 1058 m² dir. Aynı zamanda mal giriş çıkışında bu katta sağlanmaktadır. Satın alma birimi personel şefi ofisi güvenlik kısmı da mevcuttur. Mal kabulü bu katta olmaktadır. Mal kabulünün olduğu bu katta soğuk depolar kuru depolar mevcuttur. Mal girişi yapıldıktan sonra bu katta bulunan depolama birimlerine yerleşim sağlanabilme avantajı bulunmaktadır. Aynı zamanda bu birimin servis asansörleri ile direkt ilişkisinin olması sayesinde yukardaki ilgili birimlere servis kolaylığı bulunmaktadır. Bu katta bulunan çöp çıkışı bölümü de mal girişi kısmıyla bağlantılı olup, çöp otopark bölümünden dışarı çıkarılmaktadır.

Otoparkla bağlantısı olan mekanik ve elektrik servis giriş çıkışında otopark bölümünden sağlanmaktadır. Bu birimlere direkt otoparkla bağlantı verilmesi müdahale açısından kolaylık sağlamaktadır.

Sonradan işlevlendirilen bina için ilk kullanım alanı tamamen otopark ve garaj katından oluşan bu bölümde otopark kullanım alanı küçülmüş ve diğer birimlerin yerleşimi uygun görülmüştür. Otopark için kullanım alanı 1058 m²dir. İlgili yönetmeliğe göre yaklaşık 50 adet araç park edilebilmektedir.

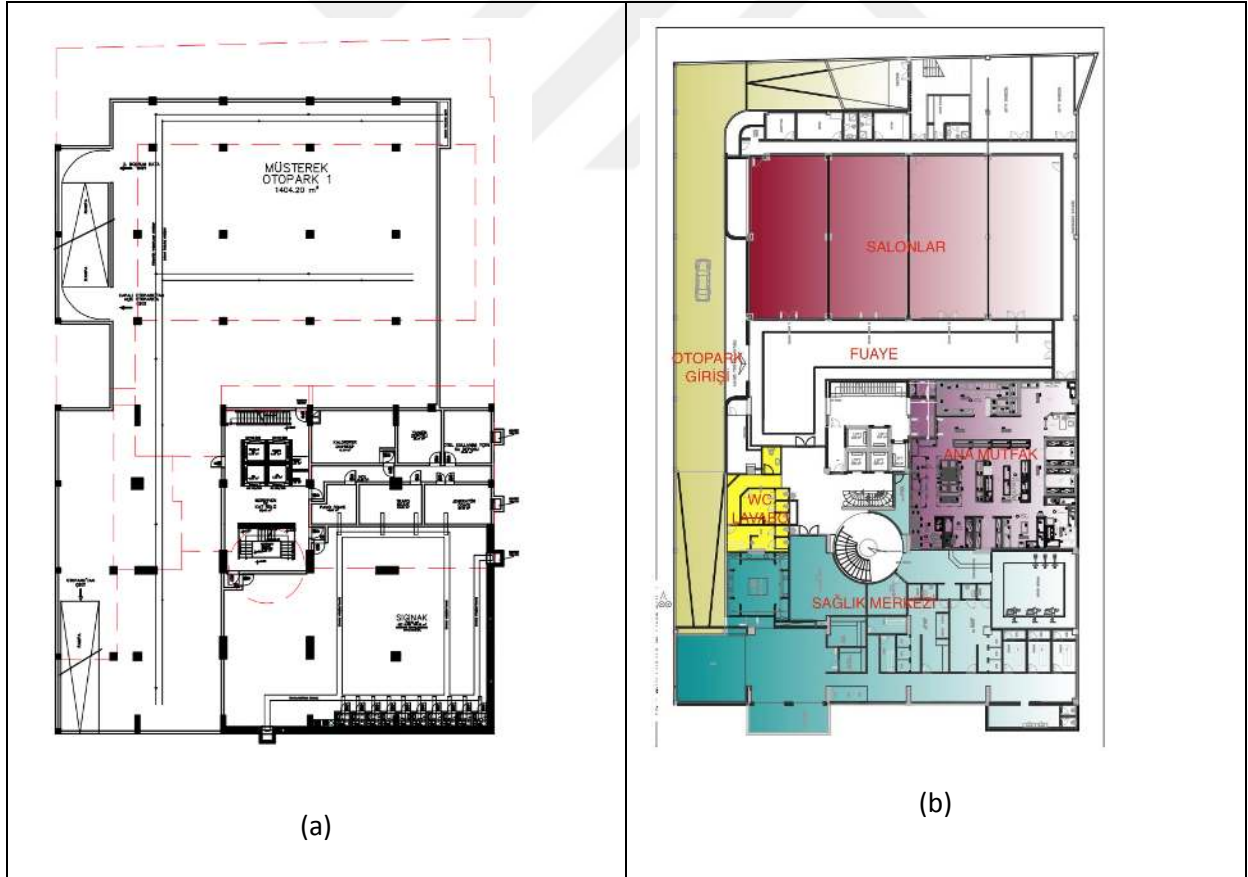
Bu bölümün bir kısmında personel alanları olarak işlevlendirilmektedir. Personel girişi bu kattan otopark bağlantısı ile verilmiştir. Bu bölüme ofislerin olduğu bölümden bir koridor açılmakta ve bağlantı koridorla sağlanmaktadır. Fakat bu bölümlerin ışık ve hava alamamasının dezavantajları gözlenmiştir. Geniş kuranglezler planlanmış fakat yeterli olmadığı gözlenmiştir. Havalandırma için üfleme ve çekiş olmak üzere iki adet hava kanalları kullanılmıştır.

Servis asansörü etrafında biçimlenen çamaşırhane de sirkülasyon bakımından kolaylıkla hizmet verebilmektedir. Çamaşırhane bölümü depo bölümleri ve servis bölümleriyle ilişkilidir. Bu bölümde personel şefi odası bulunmaktadır. Personel birimleri ile bağlantısı düşünülmüştür. Bu katta bulunan diğer ofis birimleri ise satın alma birimleri puantörlük ofisi ve güvenlik odasıdır. Satın alma ve puantörlük birimleri mal girişi ile ilişkili bölümler olduğu için bu katta planlanmıştır. Bu birimler otopark bölümüne bağlandığı için doğal aydınlatma ve doğal havalandırmadan yararlanamaktadır.



Şekil 45 : 2. Bodrum Kat Mekansal Organizasyon Şeması

c) 1 Bodrum Kat Planı



Şekil 46 : (a) İlk Tasarlanan 1. Bodrum Kat Planı (Aykanat, 2008) ve (b) Mevcutta Kullanılan 1. Bodrum Kat Planı(Küçükkömürçü, M., Çakar, İ., 2012)

1 Bodrum Katta sağlık merkezi çok amaçlı salonlar ve ama mutfak bulunmaktadır. bulunmaktadır. Buradaki 3 ana birim olan toplantı salonlarının, sağlık merkezinin ve ana mutfağın kesişim noktası çekirdektir.

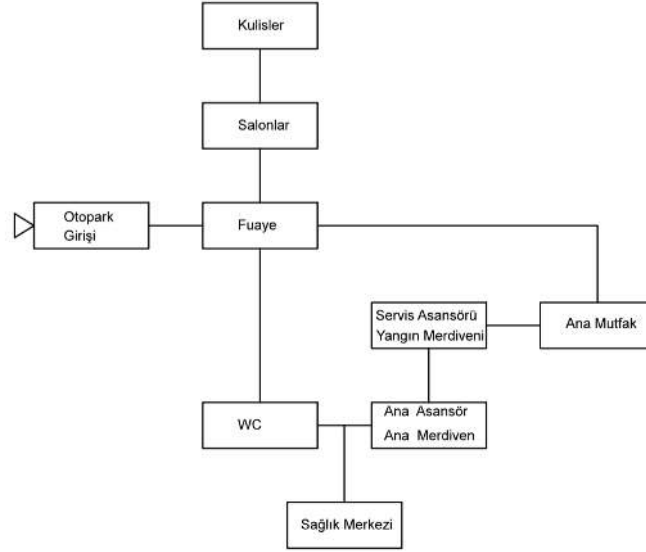
4 adet çok amaçlı toplantı salonları bu katta bulunmaktadır. Salonlar ayrı ayrı 4 adet salon olarak da kullanılabilmenin yanında birleşebilirlik özelliği sayesinde farklı boyutlarda salon kullanım imkanda verebilmektedir. Aynı zamanda salonların fuaye kullanımının ortak olması ve bölünmemesi salonlar birleştiği zamanda kolaylıkla kullanılabilir. Bu katta salonların olmasının avantajı fuayeye 1. bodrum kattan giriş bulunmaktadır. Özel Misafirler için avantaj sağlamaktadır. Bu giriş protokol girişi olarak da düşünülebilir, bu sayede otele giriş yapılmadan aracıyla gelen misafir fuayeye giriş yapabilmektedir. Toplantı salonlarının arkasındaki bölümde kulisler ve solist odası mevcuttur. Ana mutfakta bu bölümde yer almaktadır ve ana mutfaktan çıkan servis koridoru toplantı salonundan kulislere kadar devam etmektedir. Salonların etrafında ana mutfağa bulunan servis koridoru bulunmaktadır. Bu koridor kullanımı ile servis hizmeti kulislere ve salonlara verilmektedir. Salonların kullandığı fuaye alanında wc ve lavabo bulunmamaktadır. Salonların ve sağlık merkezinin ortak alanında wc – lavabo bölümü yapılmıştır.

Sağlık merkezi bölümünde girişte bir karşılama – danışma bankosu bulunmaktadır. Bu bölümde bay ve bayan soyunma odalarına girip daha sonra diğer birimler kullanılmaktadır. Fitness salonu kullanımı sayunma odalarına girmeden kullanılabilir. Sağlık merkezinde 4 adet masaj odası bulunmaktadır. Masaj odalarının içinde duş kısımlarında mevcuttur. 2 adet kese odası, buhar odası sauma, hamam, ocuk havuzu ve havuz bulunmaktadır. Havuz m2 alanı 44m2 dir. Havuz alanı için yeterli fakat havuz çevresi kullanım alanı için kısıtlıdır ve standartlarda yer alan 75 m2 nin altında kalmaktadır.

Sağlık merkezi ve toplantı salonları kullanıcıları aynı wc lavaboyu kullanmaktadır. Sağlık merkezi içindeki bay ve bayan soyunma odalarında 2 şer adet wc –lavabo bulunmaktadır. Fakat kullanıcı sayısı için yeterli değildir.

Ana mutfak bu katta bulunmaktadır. Ana mutfak girişinde personel kullanımı için wc bulunmaktadır. Mutfak kısmıyla bu kısım ayrılmak istenmiştir. Mutfek girişinde hem bu sebebiyetle hem de mutfağa girişte dezenfekte sistemi oluşturabilmek adına iki kapıyla giriş yapılmaktadır. Mutfağın bölümleri; soğuk mutfak, hamur hazırlık, mutfak bulaşık, kuru depo, sebze hazırlık, et hazırlık, soğuk depolar, aşçı başı odası servis bulaşığıdır. Mutfakta iki adet giriş çıkış kapısı bulunmaktadır biri bu katta bulunan birimlere hizmet verebilmek için salonlara çıkan servis koridoruna açılmaktadır, bir diğerisi ise diğer katlara hizmet verebilmek

için servis asansörlerine bağlanan hole açılan kapıdır. Bu iki kapı arasında servis koridoru oluşturulmuştur.



Şekil 47 : 1.Bodrum Kat Planı Mekansal Organizasyon Şeması

d) Zemin Kat Planı



Şekil 48 : (a) İlk Tasarlanan Zemin Kat Planı ve (b) Mevcutta Kullanılan Zemin Kat Planı

(Küçükkömürcü, M., Çakar, İ., 2012)

Zemin katta giriş bölümünü lobi, resepsiyon karşılamaktadır. Sağ tarafında kalan lobi bar kısmından sonra restaurant vardır. Beylerbeyi balo salonu da zemin katta bulunmaktadır.

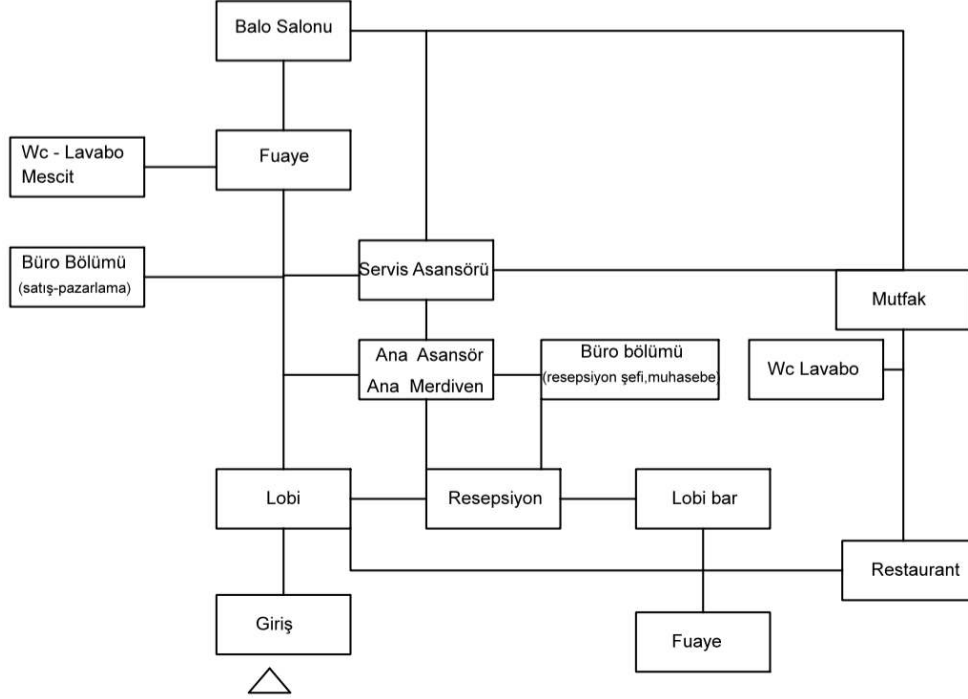
Aynı zamanda bu katta satış pazarlama ve ofis kısımları bulunmaktadır. Merdivenin arka kısmında ise mağazalar mevcuttur. Bu katta beyler beyi salonunun sonradan planlanması ve yapılmasının zemin kat planını etkileyen yönleri olmuştur. Fuaye olarak kullanılan bölüm oda katlarına da taşınan ofis kısımlarının bu bölümde planmasına engel olmuştur. Aynı zamanda büyük kapasitede kullanılan salon için küçük bir fuaye alanı olmuştur. Lobinin büyük organizasyonda fuaye gibi kullanıma sebep olmuştur bu durum ise otel konaklama misafirlerinin rahatsız olmasına sebebiyet vermektedir.

Lobi bölümü girişi karşılamaktadır. Lobinin bir kısmında kullanıcılar için oturma ve bekleme bölümünden oluşmaktadır. Lobi bölümü resepsiyonla bağlantılı planlanmıştır. Resepsiyonun arka bölümünde resepsiyon şefi ve arşiv gibi ofis birimleri bulunmaktadır. Resepsiyon bankosuyla resepsiyon şefi odası bağlantısı sağlanmıştır. Lobiden balo salonu ile ortak kullanım alanı olan wc lavabo bölümüne bağlanmaktadır. Lobi bölümünden satış pazarlama ofisinde direkt bağlantı bulunmaktadır. Girişin hemen karşısında bulunan merdiven ile lobiden katlara bağlantı sağlanmaktadır.

Lobinin sağ tarafında lobi bar ve bu katta bulunan restaurant için fuaye alanı mevcuttur. Restaurant kullanımı zamanla yemekli toplantılar için kullanım haline dönüşmüştür. Küçük organizasyonlar sebebiyle kullanıldığı için bu alanda bulunan fuaye organizasyonlar sırasında kullanılmaktadır. Restaurant içinde restaurant kullanıcıları için wc – lavabo mevcuttur. Restaurantta ve balo salonun ortak olarak hizmet veren servis mutfak balo salonu ve restaurant arasında planlanmıştır.

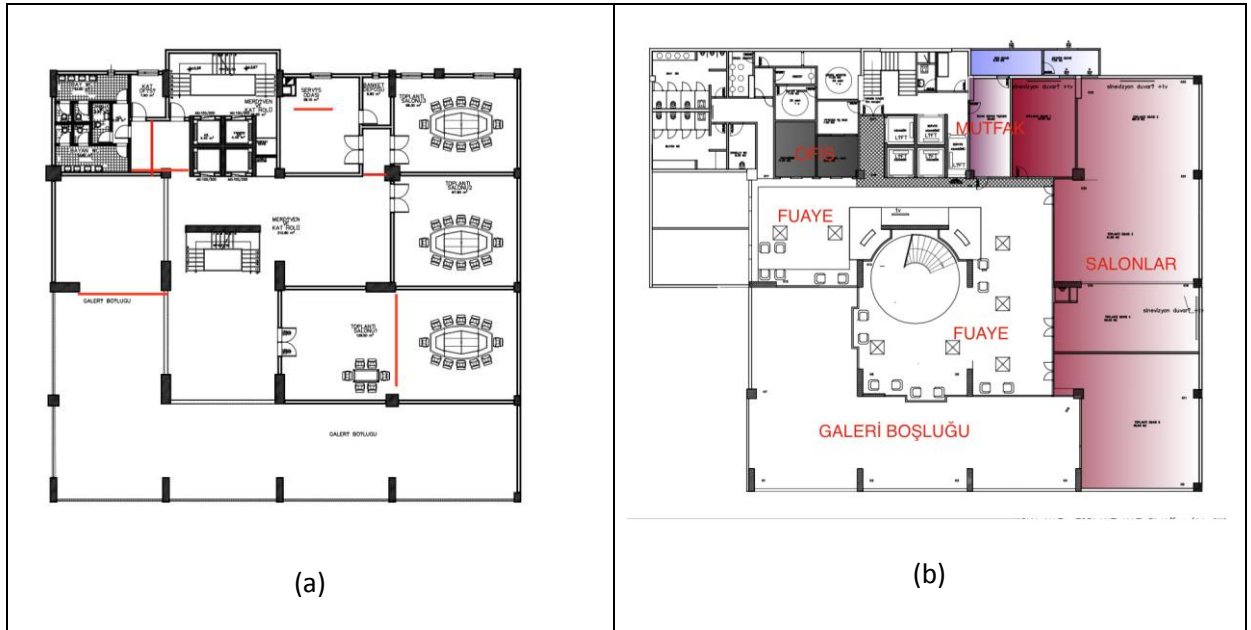
Beylerbeyi balo salonu büyüklüğü 1250 m²dir. Bu alan kişi başı 1.2 m² ye göre hesaplandığında maksimum kapasitesi 100 kişiliktir. Salona hizmet eden fuaye alanı ise 45 m²dir. Bu sebeple salonun fuayesi balo salonu kapasitesi düşünülünce yeterli bir alan olmamaktadır. Salonun fuaye alanı yeterli olmadığı için salonda yapılan organizasyonlar sırasında lobi alanında fuaye alanı gibi kullanılmaktadır. Fuayeden bağlantılı wc –lavabo bölümü bulunmaktadır fakat bu bölümde lobi alanı ile ortak kullanılmaktadır. Salona hizmet eden servis mutfakıda bu katta bulunmaktadır ve salona direkt bağlantılı planlanmıştır. Salonun sahne kısmı için planlanan bölümünde merdiven ile 1. Bodrum kata inilmektedir. Bu bölümde kulis odaları ve solist odaları bulunmaktadır. Salonun sahne bölümüne gelecek olan kullanıcılar bu merdiveni kullanarak sahne kısmına gelmektedir. Sahne kısmı salonun çok amaçlı kullanımı sebebiyle hareket edebilir platformlarla oluşturulmaktadır. Bu bölümle direkt

ilişkili bir depo alanı mevcut değildir ve diğer katlarda bulunan depo alanları salon hareketli tefrifleri için kullanılmaktadır. Servis asansörü ve servis için kullanılan merdiven ile depo bölümleri ile salon arasındaki bağlantılar sağlanmaktadır.



Şekil 49 : Zemin Kat Mekansal Organizasyon Şeması

e) Asma Kat Planı

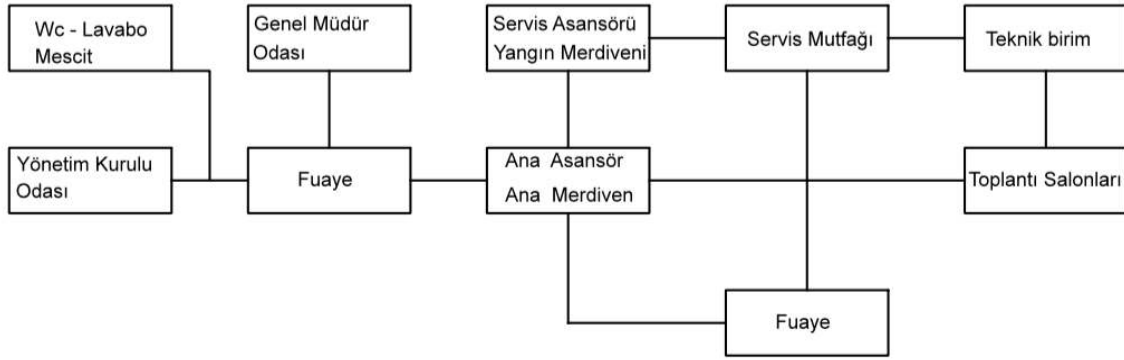


Şekil 50 : (a) İlk Tasarlanan Asma Kat Planı ve (b) Mevcutta Kullanılan Asma Kat Planı

(Küçükkömürcü, M., Çakar, İ., 2012)

Bu katta 3 adet toplantı salonu bu salonlara hizmet eden bir servis mutfağı bulunmaktadır. Ortak fuaye alanından koridorla ıslak hacimlere bağlanmaktadır. Aynı zamanda bu katta genel müdür ofisi, yönetim kurulu odası ve yiyecek içecek müdürü odası bulunmaktadır.

Bu katta bulunan toplantı salonlarının hepsinin boyutları birbirinden farklıdır. Kullanım açısından farklı toplantı salonları büyüklüğü isteğine cevap verebilmektedir. Toplantı salonları için galeri boşluğuna bakan ortak fuaye alanı planlanmıştır. Fuaye alanında küçük kokteyller düzenlenebilmektedir. Fuaye alanına hizmet veren servis mutfağı bulunmaktadır. Servis mutfağı kullanımı yiyecek içecek servisi boyutundadır ve ana mutfağa servis asansörü ile bağlantısı bulunmaktadır. Fuaye alanıyla bağlantılı wc – lavabo kısmında burda bulunan ofis birimleri ile ortak kullanım alanıdır. Salonlara hizmet veren teknik birimde salonlarla bağlantılı olarak planlanmıştır.



Şekil 51 : Asma Kat Mekansal Organizasyon Şeması

f)1. Kat Planı

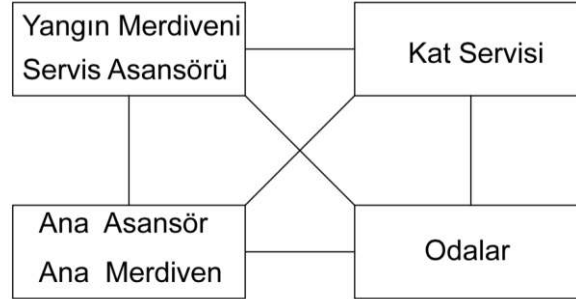


Şekil 52 : (a) İlk Tasarlanan 1. Kat Planı ve (b) Mevcutta Kullanılan 1. Kat Planı
(Küçükkömürcü, M., Çakar, İ., 2012)

İlk düşünülen ise atriumlu plan şekli düşünülmüştür. Konaklama organizasyonu için 1 adet engeli odası ve 8 adet standart oda planlanmıştır. Bu katta toplantı odası ve bu toplantı odası yardımcı birimleri yerleştirilmiştir. Konaklama ve Sosyal aktiviteler organizasyonu birlikte düşünülerek oluşturulmuştur. Daha sonraki planda ise değiştirilerek bu katı konaklama organizasyonu için işlevlendirilmiştir. Ek olarak bilgi işlem birimi bu kata taşınmıştır.

Bu kattan itibaren konaklama başlamaktadır. Odalara ulaşmada 2 ana asansör ve bir ana merdiven bulunmaktadır. Bunun dışında yangın merdiveni ve asansör bulunmaktadır. 11 adet suit oda, 1 adet engelli odası, 1 adet tek kişilik oda 2 adette standart oda bulunmaktadır. Konaklama dışında bu kata bilgi işlem ve teknik büro bulunmaktadır. Bu katta oda farklılığı ihtiyacı düşünülerek farklı oda tipleri oluşturulmuştur. Suit odalarda biri Yönetim kurulu Başkanında kullanabileceği işlevsel bir oda olarak planlanmıştır. Odada hem bir uyuma bölümü, hem oturma bölümü, hem de toplantı yapılabilecek toplantı masası olan bir alan oluşturulmuştur. Ofis kısmından toplantı bölümüne o bölümden de uyuma bölümüne geçiş yapılabilecek şekilde planlanmıştır. Bu katta diğer katlara göre daha geniş ve rahat sirkülasyon alanı bırakılmıştır. Kat servisi elemanları içinde bir oda tasarlanmıştır. Servis

Asansörüyle bağlantılı düşünülmüştür. Bu servis asansörü sayesinde hizmet bölümü daha işlevsel kullanılabilmektedir.



Şekil 53 : Oda Katları Mekansal Organizasyon Şeması

g) 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9. Kat Oda Planları



Şekil 54 : (a) İlk Tasarlanan Oda Katları Planı ve (b) Mevcutta Kullanılan 3, 4, 5, 6, 7, 8. Kat (Küçükkömürcü, M., Çakar, İ., 2012)planı

Mevcut bina betonarmesinde şuan 2. kat olup oda katı olarak kullanılan kat tesisat katı olarak ayrılmıştır. Yapılan yeniden işlevlendirme ile tesisat katı oda katına dönüştürülmüştür.

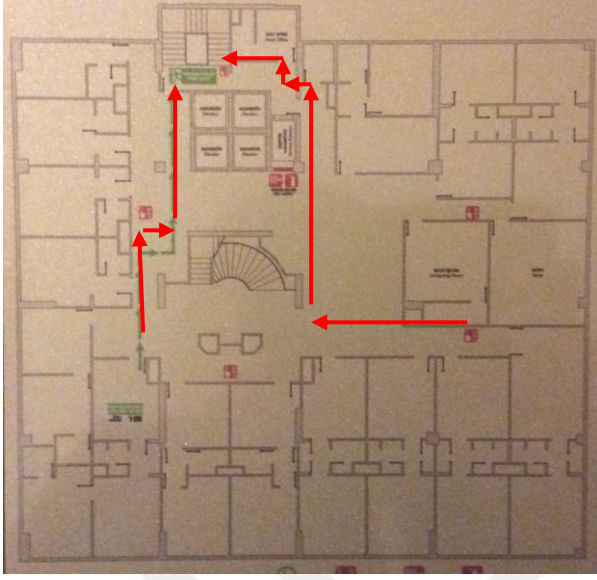
İlk yapılan planlama çalışmasında 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, katlarda 18 adet oda tasarımı bulunmaktadır. Fakat oda büyüklükleri 14m² ve 20 m² olarak değişmektedir. Odaların bazıları balkonlu olarak düşünülmüştür. Fakat oda büyüklüklerinin yeterli olmaması sebebiyle balkonlar oda m²sine dahil edilmiştir. Konaklama katlarında düşünülen galeri alanı yapılmamıştır. Bu sebeple koridorlar daha karanlık ve otel planı için daha sıkıcı hale gelmiştir. Atriumlu plan şekli yerine atrium düşünülen kısım depo, ofisler ve arşiv için kullanılmıştır.

1,2,3,4,5,6,7,8,9. Katları konaklama organizasyonun bulunduğu katlarıdır. Odalara ulaşmada 2 ana asansör ve bir ana merdiven bulunmaktadır. Bunun dışında yangın merdiveni ve 2 adet servis asansörü bulunmaktadır. Odalara hizmet veren kat ofisi her kata planlanmıştır. Standart oda büyüklükleri 21 m² ve 30 m² arasındadır. Oda katı planlarında düşünülen galeri kısmı ise çok amaçlı olarak kullanılmıştır. 2.katta servis departmanı şefi kullanmakta, 7. kata kat ofisi olarak kullanılmakta diğer katlarda ise depo, arşiv olarak kullanılmaktadır. 2. kata 3 adet single oda bulunmaktadır. Mevcutta kullanılan 2. Kat oda planının da 6 adet oda balkonlu düşünülmüştür. Hastaneyle bitişik olan bu küçük terasların manzarası demir korkuluklarla ve tellerle kapatılmıştır.

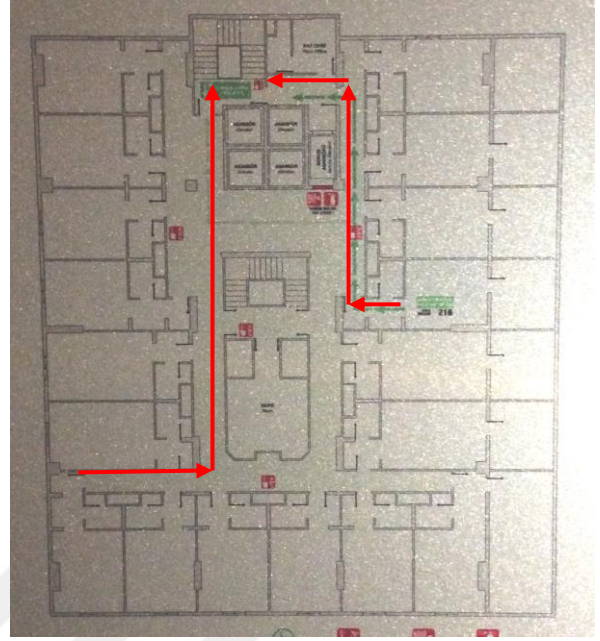
9.kattaki odaların bazılarında banyoda duş küveti kullanıp diğer standart odalarda ise duş teknesi kullanımı uygun görülmüştür. Otelin 9. Katında koridorun iki ucunda kral daireleri bulunmaktadır. Kral dairesi kullanımı iki ayrı oda olarak kullanılabilecek fonksiyondadır. Gelen misafiriin yardımcısıyla ayrı kullanım alanı olarak da düşünülmüştür. İki Gerektiğinde iki ayrı olarak da işlevlendirilmiştir. Konforlu geniş ve aynı zamanda gösterişli bir şekilde dekore edilmiştir. Otelin oda katlarında 7. Ve 8. Kat larındaki odalarda sigara içilmemektedir.

Oda katlarının bulunduğu katlarda yangın söndürme sistemleri mevcuttur. Yangın merdiveni çıkış kapısına gerekli tabelalarla gösterim yapılmaktadır. En uzak odadan yangın merdivenine çıkış mesafesi 27 metre kadardır. Günümüz otellerin yangın yönetmeliğinde kaçış mesafesinin en fazla olması gerektiği bildirilmektedir. Bu sebeple otel yangın kaçış mesafesi olması gerekenden uzun tutulmuştur. Odaların yangın merdivenine bağlantısı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

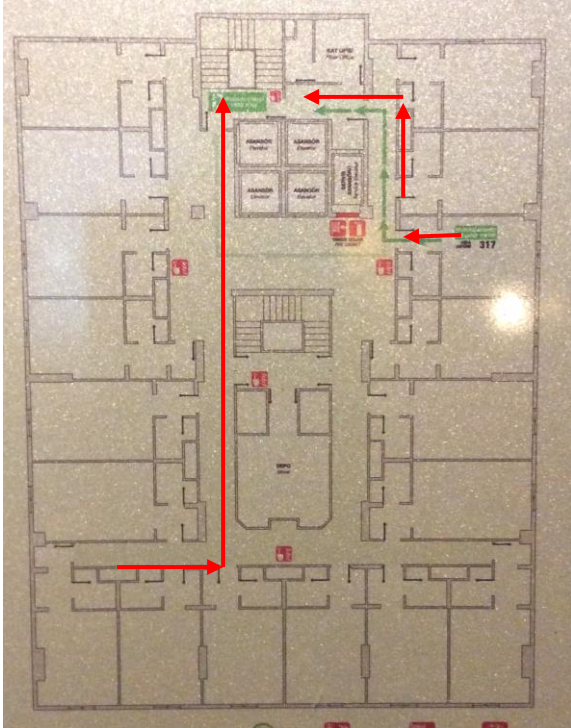
MEVCUTTA ODA KATLARINDA YANGIN ÇIKIŞ GÖSTERİMİ



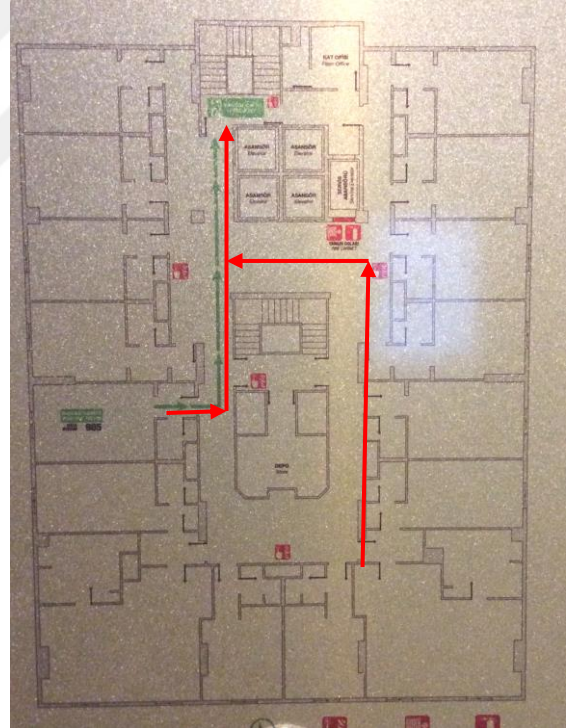
1. KAT PLANI



2. KAT PLANI

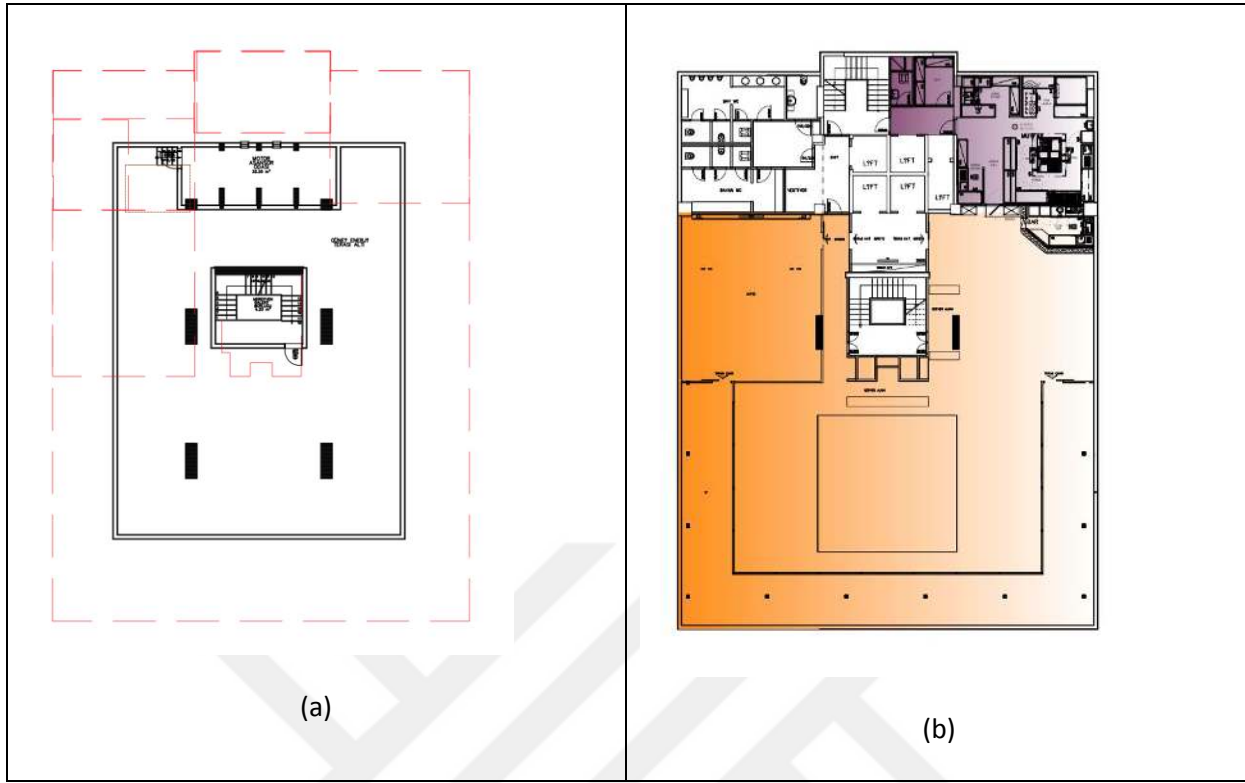


3,4,5,6,7,8. KAT PLANLARI



9. KAT PLANI

h) Teras Kat Planı



Şekil 55 : (a) İlk Tasarlanan Oda Kat Planı (Aykanat, 2008) ve (b) Mevcutta Kullanılan Teras Kat Planı (Küçükkömürcü, M., Çakar, İ., 2012)

Betonarmesi yapılan binada bu kat teras katı olarak planlanmıştır. Teknik birimlere ait cihazların bu kata yerleştirilmesi düşünülmüştür bu sebeple cihazları gizlemek amaçlı parapet yükseklikleri 120 cm olarak yapılmıştır. Daha sonra ise yeniden işlevlendirilerek hem otel kullanıcılarına hem dışardan aldığı misafirlere restaurant olarak hizmet vermektedir. Bu kattın sonradan işlevlendirilmesinin dezavantajları da olmuştur. Dekorasyonda sınırların olmasına sebep olmuştur. Parapet yüksekliği manzara görüş açısının daralmasına sebep olmuştur. Aynı zamanda bu kat sonradan çelik konstrüksiyonla yapıldığı için asma tavanla ilgili dekorasyonda sıkıntılar ortaya çıkmıştır. Kullanılan avizeleri taşımak için tavana demir profiller eklenmiştir. Bu sayede avizenin taşınması sağlanmıştır.

Son olarak teras kat bulunmaktadır. Bu kata restaurant, restaurant hizmet veren mutfak ve ıslak hacimler bulunmaktadır. Resturant üç bölümden oluşmaktadır yarı açık oturma alanı, kapalı oturma alanı ve vip salonudur. Asansörle sağlanan sirkülasyonda koridorla vestiyer ve ıslak hacimlerde bağlanılmaktadır. Restaurantta hizmet veren mutfakfonksiyonu sadece

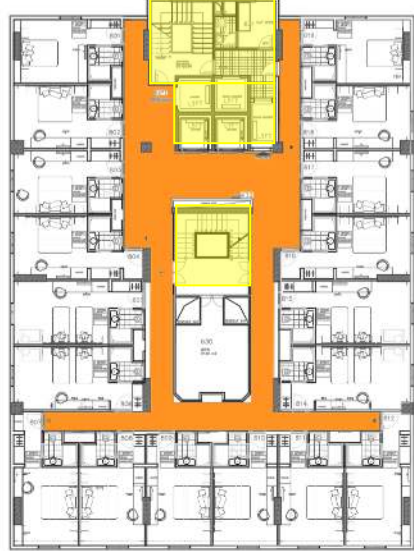
servis olarak kullanılmamakadır , alakart restaurant olduğu için bu mutfağında sıcak mutfak ve pişirme bölümleri mevcuttur. Aynı zamanda mutfağın içinde bulunan servis asansöründe ana mutfak ve depolarla bağlantı sağlamaktadır.

5.5. Gaziantep Teymur Continental Otel Biçimsel Organizasyonu

Otel biçiminde dikdörtgen form kullanılmıştır. Atriumlu yapı tercih edilmemiştir. Atrium olarak kullanılabilecek alan depo ve ofisler kısmı için değerlendirilmiştir. Koridor bazı kısımlarda çift taraflı bazı kısımlarda ise tek taraflı kullanılmıştır. Tek taraflı kullanım alanı daha fazladır.



Tablo 24 : Gaziantep Teymur Continental Oteli Biçimsel Organizasyon Yapısı Analizi

BİÇİMSEL ORGANİZASYON	
YATAK KAT SAYISI	9 yatak katı
KATLARDAKİ ODA SAYISI	1. katta 15 oda
	2,3,4,5,6,7,8 katlarda 18 oda
	9. katta 16 oda
KORİDORUN KULLANILIŞI	Çoğunlukla tek taraflı bi kaç oda için çift taraflı
MANZARA	Şehir manzaralı
Düşey Sirkülasyon Elemanlarının Konumu Ve Yatay Sirkülasyonun Gösterimi	 Müşteri asansörü (2 adet) Müşteri merdiveni (1 adet) Yangın merdiveni (1 adet) Servis asansörü (2 adet)
BİÇİM - KÜTLE ANALİZİ	

5.6. Gaziantep Teymur Continental Otel Müşteri Portföyü ve Memnuniyeti

Gaziantep Teymur Continental otel 2013 yılında hizmete açılmıştır.Şuanda Gaziantep 'de bulunan en büyük çok amaçlı salon otelin Beylerbeyi Balo salonudur. Bu salonda çeşitli kongreler, şenlikler ve konferanslar düzenlenmektedir. Bu aktivitelere gelen misafirlerin bir kısmını konaklama olarak da ağırlamaktadır. Otel de Arap Ülkelerinin kongre ve konferanslarında düzenlenmektedir. Arap uyruklu misafirlerinin de bu sebeple tercih ettiği oteldir. Bu konferans ve kongreler sayesinde aynı zaman da otel tanıtımında yapılmaktadır ve insanların şehre bir dahaki ziyaretlerinde konaklama için tercih edildiği gözlemlenmiştir.

Otel aynı zamanda küçük toplantılar ve etkinlikler için farkı salonları hizmet için sunmaktadır. Şirket toplantıları, söyleşiler, küçük organizasyonlar ve yemek davetleri için farklı büyüklüklerde salonlar bulunmaktadır.

Oteli tercih edenler arasında şehiri gezmek için gelen tur misafirleride vardır. Zeugma Mozaik Müzesi'ne ve şehir merkezine yakınlığı tur misafirlerinin tercih sebepleri arasındadır. Aileler için uygun oda çeşidi olması kalabalık ailelerin oteli tercih etmesini sağlamaktadır. Otel konumu itibari ile iş merkezlerinin yoğun olduğu bir bölgede olmasıyla iş gezileri için gelen misafirlerin de tercihleri arasında bulunmaktadır.

Üç otel sitesinde yapılan yorumlar incelenerek otelle gelen misafirlerin memnuniyet oranı yaklaşık %75 olduğu incelenmiştir. Gelen misafirlerin çoğunluğu oda büyüklüklerinden ve otel çalışanlarının hizmetlerinin yeterliliğinden memnun olduklarını aktarmışlardır. Otelin sof restaurantında sunulan yöresel yemekler övgülerle bahsedilirken %20 ilk Kısım otel kahvaltı çeşitlerinin yeterli olmadığından ve beğenmediklerinden bahsetmektedir. Otel sağlık merkezinin ise hamam ve masaj odaları kısmının yeterli bulunup havuz kısmının yeterli bulunmadığı kullanıcı yorumlarında belirtilmiştir. Otel de bulunan satış mağazalarının genelde kapalı olması kullanıcıların şikayetleri arasındadır.

Kullanıcı yorumları arasındaki önemli şikayet konularından bir diğeri ise odalardaki ses izolasyonun yetersizliğidir. Bir odadan diğerine gelen seslerden rahatsızlık duyulduğu yorumları yapılmıştır. Aynı zamanda otel beylerbeyi balo salonunda etkinlik olduğu günlerde oda katlarına ses gelmesinden rahatsızlıklarını bildiren kullanıcılarda vardır. Beylerbeyi balo salonunda etkinlik olduğu zamanlarda lobi kullanımının otel konaklama

kullanıcıları tarafından kullanımın sıkıntılı olduğu da kullanıcı yorumları arasında bulunmaktadır.

Genel olarak otel Kullanıcıları oda konforu ve temizliğinden memnun olduğu gözlenmiştir. Geleneksel mutfağında başarılı bulunduğu fakat kahvaltı açısından eksikler dile getirilmiştir. Otopark ve vale hizmeti açısından da otel başarılı bulunmuştur. Salon kullanımları ve büyüklükleri açısından bir şikayet gözlenmemektedir. Kulis kullanımı ve salon ulaşımında kullanıcılar tarafından olumlu yorumlanmıştır (URL2),(URL3)



Şekil 56 : Gaziantep Teymur Continetal Otel Müşteri Anket Sonucu

6. SONUÇ – DEĞERLENDİRME

6.1. Gaziantep Teymur Continental Otelin Yeniden Kullanımının Mekan Performansı Açısından Değerlendirilmesi

Gaziantep Teymur Continental Otel konumu, işlevsel organizasyonu, mekânsal organizasyonu ve biçimsel organizasyonu açısından incelenmiştir. Yapılan incelemeler sonucunda veriler elde edilmiştir. Çalışmada incelenen yapının otel olarak yeniden işlevlendirilmesini etkileyen faktörler açısından değerlendirme yapılarak, binanın yeniden işlevine uygunluğu ve mekan performansı açısından değerlendirilmiştir. Kullanılan binanın mekânsal performansı değerlendirilmesi kullanıcı yorumları, yerinde görme ve kişisel görüşlerle yapılmıştır. Mekan performansını değerlendirmesi konaklama bölümü, sosyal aktiviteler bölümü ve yönetim bölümü için ayrı ayrı yapılmaktadır.

6.1.1. Konaklama Bölümünün Mekan Performansı Açısından Değerlendirilmesi

Otel oda katları 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9. katlar da bulunmaktadır. Otel de Single oda, engelli odası, standart oda, süit oda ve kral dairesi çeşitleri bulunmaktadır. Oda çeşitleri de ayrı ayrı mekan performansı açısından değerlendirilmiştir. Kullanılan binanın mekânsal performansı değerlendirilmesi kullanıcı yorumları, yerinde görme ve kişisel görüşlerle yapılmıştır. Teknik gereksinimlere uygunluk, mekânsal gereksinimlere uygunluk ve strüktüel sisteme uyum sağlama açısından değerlendirme yapılmıştır. Bu bölümde strüktüel sisteme eklenti yapılmamıştır, bu sebeple tablodaki kısmı boş bırakılmıştır.

Tablo 25: Gaziantep Teymur Continental Otel Konaklama Bölümünün Mekan Performansının Değerlendirilmesi

GAZİANTEP TEYMUR CONTİNENTAL OTELİ KONAKLAMA BÖLÜMÜ
--

MEKAN PERFORMANSI DEĞERLENDİRİLMESİ												
	Teknik Gereksinimlere Uygunluk				Mekansal Gereksinimlere Uygunluk				Strüktürel Sisteme Uyum sağlama			
	Akustik	Havalandırma	Aydınlatma	Su Yalıtımı	Mekanın büyüklüğü	Estetik görünüm	Donatıların yerleşimi	Diğer mekanlarla bağlantısı	Tavan Yüksekliği	Taşıyıcı sistemle uyum	Eklenti Yapılması	ORAN
Single Oda	1	3	3	2	1	2	2	3	3	3	-	2.3
Engelli Oda	1	3	3	2	3	2	3	3	3	3	-	2.6
Standart Oda	1	3	3	2	3	2	3	3	3	3	-	2.6
Suit Oda	1	3	3	2	2	2	3	3	3	3	-	2.5
Kral Dairesi	2	3	3	2	3	3	3	3	3	3	-	2.8
TOPLAM	1.2	3	3	2	2	2.2	2.6	3	3	3	-	2.5

Yapılan analize göre otelin konaklama bölümü mekan performansı genel olarak iyidir. Fakat akustik anlamda konaklama bölümündeki değerlendirmenin sonucu kötü bir değerdedir. Otel kullanıcı yorumlarına göre akustik ölçütüne kötü denilmiştir. Single oda ölçüleride minumum oda ölçülerini sağlamakta (20m2) fakat konforlu oda olarak değerlendirilmemektedir.

6.1.2. Yönetim Bölümünün Mekan Performansı Açısından Değerlendirilmesi

Yönetim bölümü otelin konaklama bölümüne, sosyal aktiviteleri bölümüne hizmet veren ve otel işletmesini sağlayan bölümlerden oluşmaktadır. Katlar da bulunan birimler için ayrı ayrı değerlendirme yapılmıştır. Yönetim bölümü, 2.bodrum kat, 1. bodrum kat, zemin kat, asma kat, 1.kat, 2.kat,7.kat ve teras katında yer almaktadır.

Tablo : 26 da yapılan analize göre otelin yönetim bölümü mekan performansı genel olarak orta diyebileceğimiz bir değer almıştır. Bu bölümün havalandırma bölümü kötü diyebileceğimiz bir değer almıştır. Yönetim bölümünün genel olarak doğal havalandırmadan yararlanmaması ve mekanik havalandırmalarında otel gezisi sırasında problemler oluştu gözlemlenmiştir.

Tablo 26: Gaziantep Teymur Continental Oteli Yönetim Bölümünün Mekan Performansı Açısından Değerlendirilmesi

YÖNETİM BÖLÜMÜNÜN MEKAN PERFORMANSININ DEĞERLENDİRİLMESİ					
		Teknik Gereksinimlere	Mekansal Gereksinimlere Uygunluk	Strüktüel Sisteme	

KAT	MEKAN	Uygunluk				Uygunluk				Uygunluk			
		Akustik	Havalandırma	Aydınlatma	Su Yalıtımı	Mekan Büyüklüğü	Estetik Görünüm	Donatıların Yeleşimi	Diğer Mekanlarla Bağlantısı	Tavan Yüksekliği	Taşıyıcı Sistemle Uyumu	Eklenti Yapılması	Oran
2. BODRUM KAT	Teknik Bölüm	3	2	2	2	3	2	2	3	3	3		2.5
	Depolar	3	2	2	2	3	1		3	3	3		2.4
	Mal Girişi	2	2	2		3	1		3	3	3		22.37
	Çöp Çıkışı	2	2	2		3	1		3	3	3		2.37
	Çamaşırhane Bölümü	2	2	2	3	3	1	2	3	3	3		2.4
	Personel Soyunma Odaları	2	2	2	2	3	1	2	3	3	3		2.3
	Personel Yemekhanesi	2	1	2	2	3	2	2	3	3	3		2.3
	Doktor Odası Personel Şefi Satın Alma Kontrol Ofisi	1	1	2		3	1	2	3	3	3		2.1
1.B. KAT	Ana Mufak	3	3	2		3	2	2	3	3	3		2.6
ZEMİN KAT	Mutfak	2	2	2		3	2	2	3	3	3		2.4
	Resepsiyon		2	3		2	3	3	3	3	3		2.7
	Satış –pazarlama ofisi	2	3	3		3	2	3	3	3	3		2.7
	Ofis Muhasebe	2	2	2		3	2	3	3	3	3		2.5
ASMA KAT	Servis Mutfağı	2	2	2		3	2	3	3	3	3		2.5
	Yönetim Kurulu Odası	2	3	3		3	2	3	3	3	3		2.7
	Genel müdür Odası	2	2	2		2	2	3	2	3	3		2.33
	Yiyecek İçecek Müdürü	2	2	2		2	2	3	1	3	3		2.2
1.KA T	Bilgi İşlem	3	1	2		3	2	3	1	3	3		2.33
	Teknik Birim	3	1	2		3	2	3	1	3	3		2.33
2.KAT	Şef Odası	3	1	2		3	2	3	1	3	3		2.33
7.KA T	Kat Ofisi	3	1	2		3	2	3	1	3	3		2.33
TER AS	Mutfak	3	2	2		3	2	3	3	3	3	2	2.6
	TOPLAM	1.7	1.1	2.0	2.2	2.8	1.7	2.6	2.5	3	3	2	2.23

6.1.3. Sosyal Aktiviteler Bölümünün Mekan Performansı Açısından Değerlendirilmesi

Sosyal aktiviteler bölümünün mekan performansı açısından değerlendirilmesi sağlık merkezi, salonlar, yemek bölümleri ,lobi ve salonlara hizmet veren fuaye alanlarında kapsayarak katlarına göre değerlendirilmiştir.

Tablo : 27 de yapılan analize göre otelin sosyal aktiviteler bölümü mekan performansı genel olarak orta diyebileceğimiz bir değer almıştır. Sosyal aktiviteler bölümünün alt birimi olan habuz da mekan performansı olarak kötü değerini almıştır. Mekanın boyutunun yeterli olmaması ,gerekli donatıların yerleştirilememesi otel taşıyıcı sistemi ile uyumlu çalışmaması ve tavan yüksekliğinin otopark rampasından kaynaklı olarak bir bölümünde azalması açısından kötü değer almıştır. Zemin katta bulunan fuaye alanı ve spor merkezinde bulunan fitnes salonu mekan büyüklüğü açısından yeterli olmayıp fakat diğer değerlendirmeye ölçütlerinden ortalama değer aldığı için mekan performansı orta olarak değerlendirilmektedir.

Tablo 27: Gaziantep Teymur Continental Oteli Sosyal Aktiviteler Bölümü Mekan Performansının Değerlendirilmesi

SOSYAL AKTİVİTELER BÖLÜMÜNÜN MEKAN PERFORMANSININ DEĞERLENDİRİLMESİ													
KAT	MEKAN	Teknik Gereksinimlere Uygunluk				Mekansal Gereksinimlere Uygunluk				Strüktürel Sisteme Uygunluk			
		Akustik	Havalandırma	Aydınlatma	Su Yalıtımı	Mekan büyüklüğü	Estetik görünüm	Donatıların yerleşimi	Diğer mekanlarla bağlantısı	Tavan Yüksekliği	Taşıyıcı sistemle uyum	Eklenti Yapılması	ORAN
1. BODRUM KAT	Türk Hamamı	3	2	2	2	3	3	3	3	3	3		2.7
	Masaj Odası	3	2	2	2	3	2	3	3	3	3		2.6
	Sauna	3	2	2	2	2	2	3	3	3	3		2.5
	Buhar Odası	3	2	2	2	2	2	3	3	3	3		2.5
	Kese Odaları	3	2	2	2	2	2	3	3	3	3		2.5
	Fitnes Salonu	3	2	2	2	1	2	1	3	3	3		1.8
	Soyunma Odaları	3	2	2	2	1	1	2	3	3	3		2.1
	Kuaför	3	2	2	3	2	1	2	3	3	3		2.4
	Havuz	2	2	2	2	1	1	1	3	1	1		1.2
	Fuaye	2	2	2		3	2	2	3	3	3		2.3
	4 Adet Çok Amaçlı Salon	3	2	3		3	2	2	3	3	3		2.6
ZEMİN KAT	Restaurant	2	3	3		3	3	3	3	3	3		2.8
	Balo Salonu	3	3	3		3	3	3	2	3	3	3	2.9
	Fuaye	1	1	2		1	2	1	3	3	3		1.8
	Lobi	1	2	2		3	3	3	3	3	3		2.5
	Mağaza	1	2	2		2	2	2	3	3	3		2.2
ASMA KAT	4 Toplantı salonu	3	2	3		2	2	2	3	3	3		2.5
	Fuaye	1	2	3		3	3	2	3	3	3		2.5
TERAS	Restaurant	3	3	2		3	2	2	3	3	1	1	2.3
	TOPLAM	2.4	2.1	2.2	2.3	2.1	2.1	2.1	2.9	2.9	2.7	2	2.34

Bina genelinin değerlendirilmesi için mekanlar arası ilişki şeması katlara ve bölümlere

göre değerlendirilerek mekanların birbiriyle ilişki derecesi 1., 2. ve 3. dereceden olarak incelenmiştir. Ek :1 de mekanlar arası ilişki şeması gösterilmiştir.

EK 1 : Mekanlar Arası İlişki Şeması

Teras Kat Planı	Mutfak									
	Restaurant									
1,2,3,4,5,6, 8,9.Kat Planı	Odalar									
	Kat servisi									
	Ofis									
Asma Kat Planı	Salonlar									
	Ofis									
Zemin Kat Planı	Lobi									
	Mutfak									
	Restaurant									
	Salon									
	Ofis									
1.Bodrum Kat Planı	Salonlar									
	Sağlık Merkezi									
	Ana Mutfak									
2.BodrumKat Planı	Ofis									
	Personel A.									
	Çamaşırhane									
	Mal giriş Çöp Çıkış									
	Depo									
	Teknik Bölüm									
	Otopark									
3.B. K	Otopark									
		Lobi	Sağlık Merkezi	Toplantı Bölümü	Yemek Bölümü	Teknik Bölümü	Çamaşırhane	Mutfak	Personel Alanları	Büro Bölümü

1 . Dereceden İlişki

2. Dereceden İlişki

3. Dereceden İlişki

6.2. Sonuç

Gaziantep Teymur Continental Oteli farklı amaçla tasarlanan mevcut binanın yeniden işlev kazandırılarak yenilenmesi sonucu oluşmuştur. Otel planları organizasyon yapıları incelenerek uygulanan otelin avantaj ve dezavantajları incelenmiştir. Otel de konaklayan ve ziyarette bulunan kullanıcı yorumları da göz önünde bulundurularak bina yeniden işlevlendirilmesi incelenmiştir. Yeniden işlev kazandırılırken yapılan çözümler yeri geldiğinde avantaj yeri geldiğinde dezavantaja dönüşmüştür.

Otelin ilk planlanan yapısında bulunan 3 bodrum kat, 9 normal kat ve teras katı yeniden işlevlendirilmiştir. 3. bodrum kat aynı işlevle kalan tek kattır.

2. bodrum katta kullanılan teknik birimler, personel bölümü ve depolar bölümü için avantaj sağladığı kısımlar otopark ile bağlantılı olması sebebiyle depo giriş çıkışının rahat olmasıdır. Dezavantajı ise personel birimlerinin havalandırma sorunları ortaya çıkmıştır. Sonradan planlama sebebiyle bu kısımda bir aksama oluşmuştur. Hava kanalları ile bu kısımda ki sorunlar giderilmeye çalışılmıştır. Ayrıca bu katta bulunan ofisler de doğal aydınlatma ve doğal havalandırmadan yararlanamamaktadırlar.

1. Bodrum katta ise sağlık merkezi , salonlar ve mutfak kısmı planlanmıştır. Bu katta gözlemlenen dezavantaj ise havuzun bilimsel kaynaklara göre alanının küçük olmasıdır. Salonların kullanımı için olan ıslak hacimler ise sağlık merkezi ile ortak kullanım alanı olup fuayeden çıkıktan sonra bağlantı verilmiştir.

Zemin katta sonradan dahil edilen Beylerbeyi toplantı salonu için fuaye alanı yetersiz kalmaktadır. Fuaye alanı yetersiz olması sebebiyle lobi de fuaye gibi kullanılmaktadır. Bu sebeple kullanım alanları çakışmakta ve kullanıcıların rahatsızlığına sebebiyet vermektedir. Balo salonunun sonrada binaya ek olarak yapılması sayesinde konaklama organizasyonu ile dikey yönde yada yatay yönde bağlantısının bulunmamasıdır. Oda bölümleri ile salonun tamamen ayrı olması sayesinde ses yalıtımı açısından sağlanan avantaj fuayenin yeterli olmaması ve lobiyle bağlantılı bir fuaye kullanımı sebebiyle bu avantaj dezavantaja dönüşmüştür. Salon taşıyıcı sistemi çelik konstrüksiyonla yapıp 40m açıklık salon içinde taşıyıcı eleman kullanılmadan geçilmiştir. Salon içinde taşıyıcı eleman bulunmaması salonun çok amaçlı kullanımına katkı sağlamaktadır.

Giriş bölümünde bulunan merdiven otel binası yeniden işlevlendirilirken şekli ve formu değiştirilmiştir. Lobi tasarımında ve görsel algıda giriş mekanını daha estetik ve güçlü görünmesini sağlamıştır. Bu yargı öznel bir yargı olup kişisel görüş belirtilmiştir. Bu katta

kullanılan restaurantta işlev olarak bir sorun gözlemlenmemiştir. Fakat kullanıcılar açısından günlük bir restaurant işlevi yerini özel günlerde kullanılan yemek bölümü işlevine dönmüştür. Aynı zamanda ofis birimlerinin bir kısmı bu katta bir kısmı zemin katta bir kısmı 2. Bodrum katta bir kısmı 2. Katta bir kısmı 7. Kattadır. Yönetim organizasyonunda zorunlu bağlantılı olması gereken birimler dışında diğer birimler katlarda dağınık halde kullanılmaktadır. Yönetim organizasyonu bağlantısı bu sebeple zayıflamıştır.

Oda katlarında ise yatay sirkülasyon alanlarında galeri alanları oluşturulmaması uzun ince ve karanlık koridorların oluşmasına sebebiyet vermiştir. Oda planlamasında ıslak hacimler koridorla oda arasında konumlandırılarak koridorla oda arasında ses yalıtımını sağlamıştır ama iki oda arasındaki ses yalıtımı eksikliği kullanıcıların memnuniyetsizlikleri arasındadır. Günümüz otel tasarımlarında iki oda arasındaki duvarlar ses yalıtımı açısından farklı malzemeler kullanılarak bu sorun ortadan kaldırılmaktadır. Oda genişlik ve konforlarının yeterli olduğu gözlemlenmiştir. Islak hacimlerin sonradan dahil olması ile oluşan su yalıtım problemleri ortaya çıkmıştır.

Teras katı büyük değişikliklerin olduğu kattır. Bu katta en önemli sorun ise parapet yüksekliğidir. Taşıyıcı sistemin sonradan düşünülmesi ve eklenmesi ile ilgili de dekorasyonla ilgili problemler yaşanmıştır. Otel yönetimi de parapet yüksekliği problemi ile ilgili şikâyetçidir ve düzeltilmesi planlanmaktadır.

Bina tasarımında ilk olarak yangın merdiveni ve asansörü olarak planlanan düşey sirkülasyon elemanları servis biriminin kullanımı için yeniden işlevlendirilmiştir. Bu sayede mutfaklar ve depolar arası sirkülasyon sorunsuz çalışmıştır. Servis birimleri servis asansörüyle yakın konumlanarak ilişkilendirilerek çalışması sağlandığı gözlemlenmiştir. Depolar için sonradan bulunan alanların yetersiz olduğu ve bazı az kullanılan birimlerin yeri geldiğinde depo amaçlı kullanıldığı gözlemlenmiştir.

Yeniden işlev kazandırılan bina sorunsuz çalışmaktadır fakat bazı birimler dağınık bazı birimler ise iç içe geçmiştir , bazı birimlerde ise teknik sebeplerden dolayı sorunlar yaşamaktadır. Genel olarak bina da yaşanan sorunlar aşağıda sıralandığı şekildedir.

- Ofis birimleri dağınık ve birbiriyle bağlantıları zayıftır.
- Bazı ofis birimleri doğal havalandırmadan ve doğal aydınlatmadan yararlanamamaktadır.
- Balo salonunun fuayesi yeterli büyüklükte değildir.

- Lobi balo salonunun fuayesi gibi kullanılmaktadır.
- Teras kat parapet yüksekliği manzara görüş mesafesini daraltmaktadır.
- Bina ses yalıtımı ve su yalıtımı açısından aksaklıklar bulunmaktadır.
- Oda katlarında bulunan koridorları daraltıcı ve karanlık şekilde kullanılmaktadır.(özel yargı)
- Sağlık merkezinde bulunan havuz alanı yeterli büyüklükte değildir.
- Sağlık merkezinde yeterli miktarda wc – lavabo bulunmamaktadır.
- 1.bodrum katta bulunan salon kullanıcıları ile sağlık merkezi kullanıcıları ortak wc lavabo alanını kullanmaktadır.

Gaziantep Teymur Continental Oteli konaklama bölümü, yönetim bölümü, sosyal aktiviteler bölümü olarak mekan performansı değerlendirilmesi Tablo : 28 'te yapılmıştır.

Tablo 28: Gaziantep Teymur Continental Oteli Mekan Performansı Değerlendirilmesi

GAZİANTEP TEYMUR CONTİNENTAL OTELİ MEKAN PERFORMANSI DEĞERLENDİRİLMESİ												
	Teknik Gereksinimlere Uygunluk				Mekansal Gereksinimlere Uygunluk				Strüktürel Sisteme Uyum Sağlama			
	Akustik	Havalandırma	Aydınlatma	Su Yalıtımı	Mekanın büyüklüğü	Estetik görünüm	Donatıların yerleşimi	Diğer mekanlarla bağlantısı	Tavan Yüksekliği	Taşıyıcı sistemle uyum	Eklenti Yapılması	ORAN
Konaklama Bölümü	1.2	3	3	2	2	2.2	2.6	3	3	3		2.5
Yönetim Bölümü	1.7	1.1	2.0	2.2	2.8	1.7	2.6	2.5	3	3	2	2.23
Sosyal Aktiviteler Bölümü	2.4	2.1	2.2	2.3	2.1	2.1	2.1	2.9	2.9	2.7	2	2.34
TOPLAM	1.7	2.0	2.1	2.1	2.3	2.0	2.4	2.8	2.9	2.9	2	2.35

Tablo 29 : Otel Bölgesinin Gereksinimleri Karşılamaının Değerlendirilmesi

GAZİANTEP TEYMUR CONTİNETAL OTEL BÖLGESİNİN GEREKSİNİMLERİNİ KARŞILAMASININ DEĞERLENDİRİLMESİ		
	Faktörler	
ÇEVRE FAKTÖRÜ	Duraklara Yakınlık	2
	Çalışma Bölgelerine Yakınlık	2
	Eğlence Bölgelerine Yakınlık	2
	Ana Giriş ve Servis Girişlerine İmkan Veren Yol	3
	Sanayi Bölgelerine Uzak Olması	3
	Ana Yollarla Bağlantılı Olması	3
ARSA FAKTÖRÜ	Arsanın Büyüklüğünün Uygunluğu	3
	Arsanın Eğiminin Uygunluğu	3
	Otopark İmkanının Olması	3
	Çevre Yollarla Bağlantılı Olması	3
MALİ FAKTÖR	İnşaata Harcanacak Paraya Değer Olması	3
	Arsa Değerinin Artması	3
	TOPLAM	2.75

Yapılan mekan performans değerlendirilmesi sonucunda otel mekan performansı açısından iyi olduğunu söyleyebiliriz. Yönetim bölümü olarak orta değerlendirilmesi yapıp, konaklama bölümü, sosyal aktiviteler bölümü olarak iyi olarak değerlendirilmesi yapılmıştır. Otel bölgesinin gereksinimlerinin karşılanması değerlendirilmesi de Tablo:29 da gösterildiği gibi yapılmıştır ve konum olarakta iyi değerlendirilmesi yapılmıştır.

Yapılan araştırmalar sonucu görülmüştür ki yeniden işlev kazandırılan bina işlevine uygun çalışmaktadır. Bu anlamda incelenen bina yeniden işlevlendirilecek binalar için örnek olabilecek niteliktedir. Fakat yeni yapılacak binalar için yukarıdaki bölümde maddeler halinde verilen sorunların daha detaylı bir incelemeyle göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

7. Kaynakça

- Aktaş, A. (2002). *Turizm İşletmeciliği ve Yönetimi*. Antalya: Azim Matbaa.
- Altınoluk, Ü. (1998). *Binaların Yeniden Kullanılması*. İstanbul: Yem Yayınevi.
- Apaydın, B. (2007). *Yapıların Otel Olarak Yeniden Kullanımı Bağlamında Mekansal Dönüşümlerin Kavramsal ve Kuramsal Analizi*. İstanbul: Yayınlanmamış Sanatta Yeterlilik Tezi.
- Arpad, A. (1976). *Yapı Tesisat Bilgisi*. İstanbul: Kral Matbaası.
- Aydın, D. Y. (2010). *Yeniden Kullanıma Adaptasyonda Bina Performansının Kullanıcılar Üzerinden Değerlendirilmesi*. Ankara: Mimarlık Fakültesi Dergisi Cilt:27 No :1.
- Başgelen, N. (1999). *Dünya Kültür Mirası*. Gaziantep: Kentbank Yayınları.
- Bikliç, N. (1991). *Şehir Otellerinde Teknik Tesisatın Tasarıma Etkisi*. Ankara: Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.
- Ching, F. (1996). *Architecture: Form, Space and Order*. New York.
- Çakırkaya, M. (1994). *İstanbul'daki Beş Yıldızlı Lüks Şehir Otellerinde Tasarımın Gelişimi Üzerine Bir Araştırma*. İstanbul: Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.
- Çayır, C. (2001). *Konaklama İşletmesinde Ön Büro Yönetimi ve Otomasyon Sistemi*. Adapazarı: Değişim Yayınları.
- Denizer, D. T. (1998). *Otel İşletmeciliği Kavramlar Uygulamalar*. Ankara: Turhan Kitabevi.
- Dinçer, Z. K. (1998). *Belgeli Konaklama Tesisi Gereksiniminin Karşılansında Otel Olarak Yeniden Kullanılacak Eski Yapıların Seçimi İçin Bir Yöntem Önerisi*. İstanbul: Yayınlanmamış Doktora Tezi.
- Doğu, O. (1994). *Oteller*. İstanbul: Birsen Yayınevi.
- Eco, U. (1980). *İşlev ve Gösterge; Mimarlık Göstergebilimi*.
- G.K.E. (2005). *Gaziantep Kültür Envanteri*. Gaziantep: Gaziantep Kültür Envanteri.
- Galits, W. (1984). *The Office Environment Automation's Impact on Tomorrow's Work Place*. Pennsylvania.
- Göksel, B. (1985). *Turizmin Tarihi ve Türkler, Turizm Yıllığı*. Ankara: T.C. Turizm Bankası A.Ş. Yayınları.

- Gray, W. L. (1980). *Hotel and Motel Management and Operations*, .
- Gülfidan, K. (2015). *Bildirişim Aracı Olarak İç Mekan Tasarımı: Gösterge Kavramı Kapsamında '2015 Evrensel Sergisi' Örneği*. İstanbul: Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.
- Güran, C. (1978). *Türk Hanlarının Gelişimi ve İstanbul Hanları Mimarisi*. İstanbul: Vakıflar Genel Müdürlüğü Yayınları.
- İldeniz, M. (1991). *Otellerin Genel İ Mekanlarının Tasarlama İlkeleri*. İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Kuban, D. (1980). *Mimarlık Kavramları : Tarihsel Perspektif İçinde Mimarlığın Kuramsal Sözlüğüne Giriş*. İstanbul: Yem Yayın.
- Kurra, S. (1989). *Gürültü Sorunu ve YApılarda Ses Yalıtımı*. İnşaat Dergisi, Sayı 14:19.
- Küçükkömürcü, M. (2009). Sözlü Görüşme.
- Lavson, F. (1976). *Hotels, Motels and Condominius: Design, Planing and Maintenance*.
- Lawson, F. (1998). *Hotels and Resorts:Planing, Design and Refurbishment*.
- Lundberg, D. (1979). *Hotel and Restaurant Business*. Boston: CBI Publishing Co.
- Maviş, F. (1992). *Otel İşletmeciliği*. Eskişehir: Birlik Matbaası.
- McLeod, M. (2003). *Form and Function Today*. New York: B.Tschuöi ve 1. Cheng.
- Moravanzky, A. (2001). *Modernin Mirasını Korumak*. Sayı:9:Arredamento Dekorasyon.
- Neufert, E. (1978). *Yapı Tasarım Temel Bilgileri*. İstanbul: Güven Yayıncılık.
- Olahı, H., Korzay, M. (1989). *Otel İşletmeciliği*. İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi Yayını.
- Özalp, H. (2000). *Türkiye 'de Otel Olarak Yeniden İşlevlendirilen Kervansarayların İç Mimari ve Çevre Tasarımı Açısından İrdelenmesi*. Ankara: Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.
- Özkan, Ö. (2002). *Mevcut Binaların Lüks Otellere Dönüştürölme Olanakları ve Tasarlama Yaklaşımları*. İstanbul: Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.

Özpalabıyıklar, S. (2007). *Gaziantep 'Dört Yanı Dağlar Bağlar.'* İstanbul: Yapı Kredi Yayını.

Özsoy. (2005). *Konut Mekan Kurgusunun İstanbul ve Gaziantep'te Kültürlerarası Karşılaştırma Yöntemi ile Değerlendirilmesi*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.

Pamuk, B. (2009). *Bir Şehrin Direnişi Antep Savunması* . İstanbul.

Rutes, W. (1985). *Hotel Plannig & Design*. London: Architectural Press.

Rutes, W. R. (2001). *Hotel Design Planning and Development*. New York: W. W. Norton.

Şener, B. (2001). *Konaklama İşletmelerinde Ön Büro Yönetimi*. Ankara: Detay Yayıncılık.

Şener, B. (1997). *Modern Otel İşletmelerinde Yönetim Organizasyon*. Ankara: Gazi Büro Kitabevi.

Tekin, H. (1996). *Eğitimde Ölçme ve Değerlendirme*. Ankara: Yargı Yayınları.

Teymur, G. (2007). *Satış Pazarlama Bölümü Çalışanı Sözlü Görüşme*.

Tokman, Z. (1989). *İşlevsel ve Fiziksel Eskimeye Uğramış Binaların Yeniden Değerlendirilmesi ve Yeni İşlev Seçimi: Bir Bilgisayar Modeli*. İstanbul: Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.

Tugay, İ. (2011). *Beş Yıldızlı Yatak ODalarının Mekansal Analizi : MAnavgat Örneği*. Konya: Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.

Türk Dil Kurumu (2006). *Türkçe Sözlük*. Atatürk Dil ve Tarih Yüksek Kurumu, Ankara.

Uçkan, Ö. (2000). *Korumandan Yeniden İşlevlendirmeye Sürdürülebilir Kent*. 8:36-37: Domus.

Ünlü, F. (2003). *Konaklama Yapılarının İç Mekan Biçimlenmesinde Kültürel Açıdan Tasarım - İletişim Ölçütlerine Bir Yaklaşım*. Ankara: Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.

Yaldız, E. A. (2016). *Anıtsal Yapıların Yeniden Kullanımında İşlevsel Adaptasyonun, Mekansal Analiz Yolu ile Değerlendirilmesi ;Kayseri Sahabiye Medresesi*. Konya: Türk - İslam Medeniyeti Akademik Araştırmalar Dergisi Sayı :21.

Yerleşmiş, N. (2015). *Gaziantep Turizm Coğrafyası*. Kahramanmaraş: Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.

Yıldırım, R. (2015). *Fırat'tan Volga'ya Medeniyetler Köprüsü*. Adıyaman Üniversitesi Yayınları Yayın no:13.

2634 Sayılı Resmi Gazetede YayınlananYönetmelik, T. T. (1982).

Yüksel, Ş. (1984). *Otel Binaları İhtiyaç Programı Araştırması*. İstanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.

Yürek, S. (2007). *20. Yüzyıl Başından Günümüze Adana' da Kent Otellerinin Gelişimi*. adana: Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.

Küçükkömürcü, M., Çakar,İ.N. (2012). *Mimari Proje*

Aykant, C. (2008). *Mimari Proje*

İNTERNET KAYNAKLARI

URL1: www.gaziantepturizm.gov.tr. (n.d.).

URL2: www.hotelstr.com. (n.d.).

URL3: www.tripadvisor.com.tr. (n.d.).