

T.C.
BEYKENT ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
İÇ MİMARLIK ANABİLİM DALI
İÇ MİMARLIK BİLİM DALI

**YENİDEN İŞLEVLENDİRİLEN BİR TARİHİ YAPININ UĞUR
HAN ÜZERİNDEN DEĞERLENDİRİLMESİ**

Yüksek Lisans Tezi

Tezi Hazırlayan:
Saruhan ÖZBİLEN

İSTANBUL, 2019

T.C.
BEYKENT ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
İÇ MİMARLIK ANABİLİM DALI
İÇ MİMARLIK BİLİM DALI

**YENİDEN İŞLEVLENDİRİLEN BİR TARİHİ YAPININ UĞUR
HAN ÜZERİNDEN DEĞERLENDİRİLMESİ**

Yüksek Lisans Tezi

Tezi Hazırlayan:

Saruhan ÖZBİLEN

Öğrenci No:

150808007

Danışman:

Dr. Öğr. Üyesi Merve ATMACA

İSTANBUL, 2019

YEMİN METNİ

Yüksek Lisans tezi olarak sunduğum “**Yeniden İşlevlendirilen Bir Tarihi Yapının Uğur Han Üzerinden Değerlendirilmesi**” başlıklı bu çalışmanın, bilimsel ahlak ve geleneklere uygun şekilde tarafımdan yazıldığını, yararlandığım eserlerin tamamının kaynaklarda gösterildiğini ve çalışmanın içinde kullanıldıkları her yerde bunlara atıf yapıldığını belirtir ve bunu onurumla doğrularım. 23/07/2019

Saruhan ÖZBİLEN



T.C.
BEYKENT ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

YÜKSEK LİSANS TEZ SAVUNMA SINAVI SONUÇ TUTANAĞI

Beykent Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü Müdürlüğü'ne,

Aşağıda tez adı belirtilen yüksek lisans öğrencisi **150808007** no'lu **Saruhan ÖZBİLEN**'in **23/07/2019** tarihinde yapılan tez savunma sınavı¹ sonucunda **60** dakika süreyle sunduğu ve savunduğu tezi hakkında² oybirliğiyle, **Kabul** kararı verilmiştir.

Bilgilerinize saygılarımızla arz ederiz.

Anabilim Dalı : İç Mimarlık

Programı : İç Mimarlık

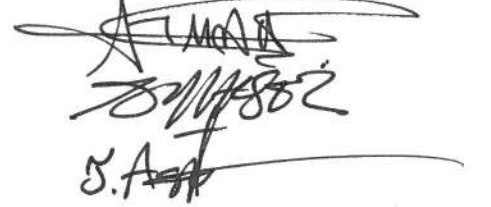
Tez Başlığı³ : **YENİDEN İŞLENENDİRİLEN BİR TARİH: YAPININ**
UĞUR HAN ÜZERİNDEN DEĞERLENDİRİLMESİ

Tez Sınav Jürisi

Öğretim Üyesi

Danışman : Dr.Öğr. Üyesi Merve ATMACA
Üye : Doç.Dr. Şen YÜKSEL
Üye : Dr.Öğr. Üyesi Touraj ASHRAFİAN
(Özyeğin Üniversitesi)

İmza



¹ Jüri üyeleri, söz konusu tezin kendilerine teslim edildiği tarihten itibaren en geç bir ay içinde toplanarak öğrenciyi tez sınavına alır. Tez savunma sınav süresi en az 45, en çok 90 dakikadır. Jüri üyeleri, sınav öncesi yapılacak toplantıda, kendi aralarından danışman dışında bir üyeyi başkan seçer. Tez sınavı, tez çalışmasının sunulması ve bunu izleyen soru-cevap bölümünden oluşur. Tez sınavı, öğretim elemanları, lisansüstü öğrenciler ve alanın uzmanlarından oluşan dinleyicilerin katılımına açık ortamlarda gerçekleştirilir. Belirlenen günde yapılamayan jüri toplantısı, katılanların hazırladığı bir tutanakla enstitü yönetimine bildirilir. Bu durumda, jüri en geç on beş gün içinde toplanarak adayı tez savunma sınavına alır. (05 Ağustos 2017 tarihli 30145 sayılı Resmi Gazetede Yayınlanan Değişiklik-Madde 29-3)

² Tez sınavının tamamlanmasından sonra jüri, tez hakkında salt çoğunlukla “kabul”, “düzeltme” veya “ret” kararı verir. Jüri başkanı, jüri üyelerince imzalanmış karar tutanağını, tez sınavını izleyen üç gün içinde ilgili enstitü yönetimine teslim eder. Tezi hakkında düzeltme kararı verilen öğrenci en geç üç ay içinde gerekli düzeltmeleri yaparak ve birinci fıkradaki usule göre tezini aynı jüri önünde yeniden savunur. Süresi içerisinde “düzeltme” savunmasına girmeyen öğrencinin enstitü ile ilişkisi kesilir. (Beykent Üniversitesi Lisansüstü Eğitim ve Öğretim Yönetmeliği-Madde 29-4)

³ İleride doğabilecek aksaklıkların engellenmesi için tezin başlığının yazılması gerekmektedir.

Adı ve Soyadı : Saruhan ÖZBİLEN
Danışmanı : Dr. Öğr. Üyesi Merve ATMACA
Türü ve Tarihi : Yüksek Lisans Tezi, 2019
Alanı : İç Mimarlık
Anahtar Kelimeler : Karaköy bölgesi, Hanlar, Yeniden işlevlendirme, Turizm, Otel

ÖZ

YENİDEN İŞLEVLENDİRİLEN BİR TARİHİ YAPININ UĞUR HAN ÜZERİNDEN DEĞERLENDİRİLMESİ

Tarih boyu insanların ihtiyaçlarının değişmesiyle mekanların bu durumdan etkilendiği gözlemlenmiştir. Özgün işlevini kaybetmiş tarihi yapılara yeni işlevler verilerek hayatlarını devam ettirebilmeleri sağlanmaktadır. Yaşayan ama herhangi bir işlevi olmayan yapıların, kullanım değerinin sürdürülebilmesi için yeniden işlevlendirilmesi gerekmektedir.

Birinci bölümde; çalışmanın amacı, kapsamı ve yöntemi yer almaktadır. İkinci bölümde; han yapılarının tarihçesi, mimarisi ve İstanbul hanları incelenmiştir. Üçüncü bölümde; turizm ve otel kavramı incelenmiştir. Turizm kavramı başlığı altında, turizmin bölgeye etkileri, ekonomik yönü ve çeşitleri araştırılmıştır. Otel kavramı başlığı altında ise, otellerin sınıflandırılması, otel tasarımı, otel tasarımında dikkat edilecek faktörler ve otel işlevinin tarihi binanın restorasyonuna etkileri araştırılmıştır. Dördüncü bölümde; yeniden işlevlendirme kavramı, yeniden işlevlendirmeyi gerektiren sebepler ve yeniden işlevlendirmede kullanılan teknikler başlıklar halinde açıklanmıştır. Beşinci bölümde ise; yeniden işlevlendirme yönteminin akış şeması anlatılacaktır. Altıncı bölümde ise; İstanbul Karaköy bölgesinde bulunan tarihi han yapılarının konumları harita üzerinde belirtilmiştir. Seçilen tarihi han yapısının cephesi ve iç mekanları mimari özellikleri bakımından incelenmiştir. Yeniden işlevlendirme aşaması fotoğraflar ve planlar ile desteklenerek, yapı üzerindeki tamiratlar, eklentiler gibi değişiklikler irdelenmiştir.

Turizmciler, günümüzde han yapılarını satın alarak, bu yapıları otele dönüştürmektedirler. Tarihi yapılar turizm işlevi için yeniden işlevlendirildiğinde hem tarihi yapının yaşatılmasına hem de ekonomiye katkı sağlamaktadır. Yanlış teknikler veya gereksiz müdahaleler sonucu tarihi yapılar, özgün halini koruyamamakta ve mekansal zorlamalardan dolayı zarar görmektedirler. Yönetmeliklerde belirtilen şekilde yapılan restorasyonlarda, tarihi yapılar yaşatılmakta ve korunmaktadır.

Name and Surname : Saruhan ÖZBİLEN
Supervizor : Asst. Assoc. Dr. Merve ATMACA
Degree and Date : Master's Thesis, 2019
Major : Interior Architecture
Key Words : Karaköy, Inn Buildings, Re-Functioning, Tourism, Hotel

ABSTRACT

THE EVALUATION OF A RESTORATION BUILDING VIA UGUR HAN

The needs of humanity changes and these changes affect the venues as well. The non-functional old historical venues are returned to life by giving them a new function to exist. The old venues who exist but do not function in anyway must be given new purposes to continue to be valuably useful.

In the first chapter; the purpose, content and method of the work are explained. In the second chapter; there are the history and architecture of “Han”, and a map that shows the locations of Hans in Karaköy. The third chapter includes the study of concept of tourism and hotel. In the section of Concept of Tourism, the subjects of “hotel classification”, “hotel design” and “consideration points of hotel design” and “the effects of hotel’s function to the restoration of the historical building” are studied. In the forth chapter; “concept of refunctioning”, “the reasons of the necessity for the refunctioning”, and “the technics of refunctioning” are explained in separate headings. In the sixth chapter; the chosen han in Karaköy-Istanbul is examined and studied for the architectural characteristics of its facade and interiors. The refunctioning process is studied in detail with the support of photos and plans, and the changes such as additions and restorations on the building are explained.

Nowadays, the tourism developers and investors are buying han buildings and restoring them into hotels. When touristic buildings are restored by refunctioning them as hotels, this helps the historical building to live longer and the economy is contributed, too. When the historical buildings are intervened unnecessarily with wrongful technics, they cannot preserve their originality and they get damaged because of the spatial force. When the restorations are done according to the regulations, the historical buildings are being protected and their lives are prolonged.

İÇİNDEKİLER

ÖZ	i
ABSTRACT	ii
TABLolar LİSTESİ	vi
ŞEKİLLER LİSTESİ	vii
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

1. HAN YAPILARI VE TARİHÇESİ	3
1.1 Han Kavramı ve Tarihçesi	3
1.2 Hanların Mimarisi	8
1.3 Şehir Hanları ve İstanbul’ daki Hanlar	12

İKİNCİ BÖLÜM

2.TURİZM VE OTEL KAVRAMI	17
2.1 Turizm Kavramı	17
2.2 Turizmin Bölgeye Etkileri	17
2.3 Turizmin Ekonomik Yönü	19
2.3.1 Kültür turizmi	19
2.3.2 Kongre Turizmi	20
2.3.3 Sağlık Turizmi	20
2.4 Otel Kavramı	20
2.4.1 Otellerin sınıflandırılması	22
2.4.2 Otel Tasarımı ve Otel Tasarımında Dikkat Edilmesi Gerekenler	26

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

3.YENİDEN İŞLEVLENDİRME KAVRAMI	31
3.1 Yeniden İşlevlendirme	31
3.2 Yapıların Yeniden İşlevlendirmesini Gerektiren Sebepler	34
3.2.1 Tarihi Faktörler	35
3.2.2 Ekonomik Faktörler	36
3.2.3 Çevresel Faktörler	38
3.3 Yeniden İşlevlendirmede Kullanılan Teknikler	39
3.3.1 Sağlamaştırma	39
3.3.2 Bütünleme	40
3.3.3 Yenileme	40

3.3.4 Yeniden Yapma	40
3.3.5 Temizleme.....	41
3.3.6 Taşıma.....	42
3.3.7 Çağdaş Ek	42
3.4 Otel Olarak Yeniden İşlevlendirme	43
3.4.1 Otel Olarak Yeniden İşlevlendirilecek Yapının Seçimi.....	44
3.4.2 Mevcut Yapının Otel Olarak Yeniden İşlevlendirilmesinin Uygunluğunun Saptaması	44
3.4.2.1 Yapının Lokasyonunun Otel İşlevine Olan Uygunluğu	45
3.4.2.2 İşletme Bakımından Otel İşlevine Olan Uygunluğu	47
3.4.2.3 Mekansal Oluşum Bakımından Otel İşlevine Olan Uygunluğu	47
3.4.2.4 Strüktürel Sistem Bakımından Otel İşlevine Olan Uygunluğu	48
3.5 Otel İşlevinin Tarihi Binanın Restorasyonuna Etkileri	50
3.5.1 Acil Durum Merdiven/Acil Durum Kaçışı	50
3.5.2 Bölme Duvarların Eklenmesi.....	51
3.5.3 Restoran İhtiyacı	51
3.5.4 Teknik-Mekanik Altyapı.....	51
3.5.5 Asansör ihtiyacı	52

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

4.YÖNTEM.....	53
4.1 Yeniden İşlevlendirilecek Binanın Belirlenmesi	54
4.1.1 Tarihsel analiz	54
4.1.2 Sosyal Çevre Analizi.....	54
4.1.2.1 Ekonomik	54
4.1.2.2 Tarihi doku	55
4.1.2.3 Fonksiyonel Doku	55
4.1.2.4 Kullanıcı İhtiyacı.....	55
4.1.3 Fiziksel Çevre Analizi.....	56
4.1.3.1 Manzara	56
4.1.3.2 İklim	56
4.1.3.3 Arazi	57
4.1.3.4 Form/İç mekan	57
4.1.3.5 Yönelim/Konum.....	57
4.1.3.6 Bina kabuğu.....	58
4.1.3.6 Gürültü	58

4.2 Yeni İşlevin Tespit Edilmesi	58
4.3 Yeni İşlevin İhtiyaç Programı.....	59
4.4 Restorasyon Projesi	60
4.5 Yeni İşlev İhtiyaçlarının Mevcut Yapıya Uygunluğunun Değerlendirilmesi	61

BEŞİNCİ BÖLÜM

5. YENİDEN İŞLEVLENDİRME YÖNTEMİNİN TARİHİ BİR ÖRNEK ÜZERİNDEN DEĞERLENDİRİLMESİ.....

5.1 Yeniden İşlevlendirilecek Binanın Belirlenmesi :Uğur Han	62
5.1.1 Tarihi Analiz	62
5.1.2 Sosyal Çevre Analizi.....	65
5.1.2.1 Ekonomik	65
5.1.2.2 Tarihi Doku	66
5.1.2.3 Fonksiyonel Doku	67
5.1.3 Fiziksel Çevre Analizi.....	68
5.1.3.1 Manzara	68
5.1.3.2 İklim	69
5.1.3.3 Arazi	69
5.1.3.4 Form/İç Mekan	70
5.1.3.5 Yönelim/Konum.....	70
5.1.3.6 Gürültü	71
5.2 Yeni İşlevin Tespit Edilmesi	71
5.3 Yeni İşlevin İhtiyaç Programı.....	71
5.4 Restorasyon Projesi	71
5.5 Uygulama.....	74
SONUÇ	78
KAYNAKLAR.....	81

TABLÖLAR LİSTESİ

Sayfa No.

Tablo 3.1 Bir Otel Bölgesinin İhtiyaçları.....	44
Tablo 3.2 Konaklama Tesisi Açısından Talep Oluşturan Kaynaklar.....	45



ŞEKİLLER LİSTESİ

Sayfa No.

Şekil 1.1 Balkapanı Hanı.....	10
Şekil 1.2 Koza Han (Sol) ve Büyük Valide Han (Sağ).....	11
Şekil 1.3 Nordstern Han Kat planı.....	15
Şekil 1.4 Nordstern Han Cephe Görünümü.....	16
Şekil 2.1 Anıtkabir.....	17
Şekil 2.2 The House Hotel (Sümerbank Binası).....	18
Şekil 3.1 Çemberlitaş Restorasyonu.....	39
Şekil 3.2 Aspendos Antik Tiyatrosu Restorasyon.....	40
Şekil 3.3 Tarihi Tavşancık Evi-Dilovası.....	41
Şekil 3.4 Cephe Temizliği Öncesi ve Sonrası.....	41
Şekil 3.5 Zeynel Bey Türbesi Taşınması.....	42
Şekil 3.6 Beyoğlu Belediye Başkanlığı Binası.....	43
Şekil 4.1 Yeniden İşlevlendirme Yönteminin Genel Akış Şeması	53
Şekil 5.1 Tavanda Meydana Gelen Bozulmalar.....	62
Şekil 5.2 Döşemelerde Meydana Gelen Bozulmalar.....	63
Şekil 5.3 Restorasyon Öncesi Arka Cephe Görünümü.....	63
Şekil 5.4 Restorasyon Öncesi Merdiven Görünümü.....	64
Şekil 5.5 Restorasyon öncesi Giriş Bölümü	64
Şekil 5.6 Restorasyon Öncesi Odadan Görünüm.....	65
Şekil 5.7 Yapının restorasyon öncesi cephe görünümü.....	65
Şekil 5.8 Karaköy Bölgesi Hanların Konumları	67
Şekil 5.9 Otelin Oda Görünümü	68
Şekil 5.10 Restorasyon Projesinden Cephe Görünümü.....	69
Şekil 5.11 Uğur Han Vaziyet Planı.....	70
Şekil 5.12 Restorasyon Projesinden Bodrum Kat Planı.....	72
Şekil 5.13 Restorasyon Projesinden 1. Kat Planı.....	73
Şekil 5.14 Restorasyon Projesinden Çatı katı Planı.....	74
Şekil 5.15 Restorasyon Projesinden 2. Kat Planı.....	75
Şekil 5.16 Restorasyon Sonrası Cephe Görünümü.....	75
Şekil 5.17 Restorasyon Sonrası Oda Görünümü.....	76
Şekil 5.18 Restorasyon Sonrası Banyo Görünümleri.....	76

GİRİŞ

Kültür varlığı olan yapıların ve çevrelerinin güncel konfor koşulları ve kullanıcı gereksinimleri dikkate alınarak farklı işlevlerle yeniden kullanılarak kente ve yeni çevrelerle bütünleştirilmeleri, günümüzde tasarımcıların ilgisini çeken güncel konular arasında yer almaya başlamıştır. Ancak bu çalışmalar, kullanılan yöntemler ve yanlış uygulamalar sebebiyle tartışmalara açık olmuştur. Bu tartışmaların özünü, uygulanan müdahale şekillerinin yapıların özgün mimari özelliklerine etkileri oluşturmaktadır.

Farklı işlevle yeniden kullanılan yapıların, restorasyon çalışmalarında maruz kaldığı müdahalelerin yapı iç mekânına etkilerinin tespit edilmesi için bir analiz yöntemi geliştirilmeye çalışılmıştır. Bu amaçla geliştirilen yöntem, turizm kapsamında tescil edilerek taşınmaz kültür varlıkları olarak değerlendirilen ve günümüzde farklı işlev ile yeniden kullanılan Uğur Han örneği üzerinden uygulamalar sırasında benzeri yapıların iç mekânlarına yapılan müdahalelerin etkilerinin saptanması hedeflenmiş, elde edilen bulguların literatür taramasında derlenerek genel kabul gören ilke ve yöntemler açısından değerlendirilmiş ve yeni işlevi ile olan uyumunun belirlenmesi amaçlanmıştır.

Karaköy bölgesinde seçilen tarihi yapının turizm işlevi ile yeniden kullanımında tasarım açısından tutarlılığın inceleneceği bu tez kapsamında, öncelikle tez konusunun sağlam bir bilimsel zemine dayanabilmesi için öncelikli han yapıları ve tarihçesi incelenmiştir. Bu kapsamda han kavramı ve tarihçesi ile hanların mimarisi analiz edilecektir. Bir sonraki bölümde araştırmanın temelini oluşturan otel kavramının irdelenmesi için turizm ve otel kavramı incelenecektir. Bu kapsamda turizm kavramı, turizmin bölgeye etkileri, turizmin ekonomik yönü, otel kavramı ile otel tasarımı ve otel tasarımında dikkat edilecek faktörler analiz edilecektir. Dördüncü bölümde tezin ana kavramlarından biri olan yeniden işlevlendirme kavramı incelenecektir. Bu kapsamda yeniden işlevlendirme, yapıların yeniden işlevlendirmesini gerektiren sebepler, yeniden işlevlendirmede kullanılan teknikler, otel olarak yeniden işlevlendirme ve otel işlevinin tarihi binanın restorasyonuna etkileri analiz edilecektir. Beşinci bölümde tez için oluşturulan özgün yöntem şeması açıklanacaktır. Altıncı bölümde ise tez konusunun yeniden işlevlendirme görmüş mevcut Uğur Han'ın otele dönüşümü incelenecektir.

Tezin ilk hazırlanma aşamasında konuyla ilgili literatür taraması yapılmış ve bu kaynaklardan çalışmaya katkı sağlayacak alanlar belirlenmiştir. Bu kaynaklardan yararlanılarak araştırılacak konuyla ilgili genel tanım, kavram ve başlıklar ortaya konulmuştur. Literatür araştırmalarına ilave olarak konuyla ilgili yönetmeliklerden yararlanılmıştır. İlgili yerlerden temin edilen yönetmelikler ve kaynaklar sonucunda yapılan çalışmalar netlik kazanmıştır.

Çalışmada öncelikle han yapılarının tarihsel gelişimleri ve mimari yapıları literatür araştırmasına dayalı olarak verilecektir. Konaklama yapıları olan hanlar ve oteller, yeniden işlevlendirmeyi gerektiren sebepler ve yeniden işlevlendirmenin getirdiği müdahale yöntemleri anlatılacaktır.

Seçilen örnek yapı üzerinden elde edilen bulgular dahilinde yapının maruz kaldığı müdahaleler belirlenmiş ve bu müdahalelerin yapılar üzerindeki etkileri, genel kabul gören ilke ve yöntemler çerçevesinde değerlendirilerek tartışılacak, gelecekte yapılacak uygulamalar için öneriler geliştirilmeye çalışılacaktır.

BİRİNCİ BÖLÜM

1. HAN YAPILARI VE TARİHÇESİ

1.1 Han Kavramı ve Tarihçesi

Hanlar 14. yüzyıllardan itibaren, hem ticaret, hem de yolcuların barınması amaçlı, yoğun ticari caddelerde, ticaret kentlerinde inşa edilmiş yapılardır. İnsanları dinlendirmek, korumak amaçlı yapılan ticari binalardır (Akozan, 1979). “Farsça bir kelime olan han kelimesi kervansaray kelimesiyle eşdeğer olarak kullanılmasına rağmen, her iki yapı türü arasında bir takım farklılıklar vardır. Kervansaraylar genel olarak şehirlerarası ticari yollarda inşa edilen, ağırlıklı olarak konaklama işlevli yapılar olmuşlardır. Bu yapılar, insanlar için dinlenme ve barınma mekânları, hayvanlar için barınaklar sağlamış, ayrıca hizmet mekânları ve dükkânlarla da farklı ihtiyaçlara cevap vermişlerdir (Özdeş, 1998).”

Temel amacı konaklama hizmeti sunmak olan hanlar, günümüzde ekonominin bir alt dalı olan hizmet sektörünün önemli bir unsuru olan ve ekonomik her etkinlikte olduğu gibi temel amacı karlılık elde eden konaklama hizmetlerinin aksine, kar amacı gütmeyen, çeşitli amaçlarla seyahat eden insanların can ve mal güvenliğini sağlayarak kısa süreli konaklamaları için yapılan yapılardır. “Bu kapsamda hanların işlevleri arasında askeri, ekonomik, sosyal, güvenlik, dayanışma, dini eğitim, konaklama, istihbarat, mimari, şehirleşme gibi unsurlar sayılabilmektedir (Karacan, 2016, s. 2).”

Han yapıları, tarih boyunca insanların ticaret ve konaklama işlevlerini gerçekleştirebilmesi için, genellikle önemli ticaret yollarında, bölgelerin ticari merkezlerinde yapılmış yapılardır. Depolama, savunma, konaklama amaçlı binalar olan hanlar, seyahat eden insanların, hayvanları ve eşyalarını barındıran, onların yeme içme ve yatabileceği güvenli yerlerdir. Kent içinde ve kentler arası yollarda bulunan yapılar, han veya kervansaray olarak adlandırılmıştır. Benzer yapılar için kullanılan bu iki terim arasında kesin ayırım yapmanın zor olduğunu, ancak Risale-i Mimariye’de yer alan açıklamadan; “kervansarayın, yolcuların para ödmeden geçici olarak misafir edildikleri han olduğu sonucunun çıkarılabileceğini belirtmektedir. Aynı kaynakta, han-kervansaray ayırımını belirleyen bu özelliğin, yapıların mimari oluşumunu etkilemediği gibi, yapıların adlandırılmasında da her zaman bu ayrıma dikkat edilmediği” ifade edilmiştir (Arslan, 2016, s. 15).

“Han ve kervansaraylar, beldeler arası yolculuklar ve ticarî taşımacılığın hayvanların güçlerinden istifade edilerek yapıldığı dönemlerde ihtiyaca binaen ortaya çıkmış ve de büyük bir boşluğu doldurmuş olan sosyal hizmet binalarıdır. Yol boylarında ve şehir merkezlerinde yer alan bu tesisler o beldenin, ticarî hareketliliğini, devrinin mimarî özelliğini ve sosyal hayatını yansıtmak açısından önemlidirler. Zira bir beldede mevcut olan han ve kervansarayların sayısı o yerin nüfus oranı, iktisadî durumu ve halkın geçim seviyesini yansıtan en büyük kaynaklardır (Karacan, 2016, s. 2).”

Daha çok şehirler arasındaki uzak mesafeler ve ıssız yerlerde yapılmış olan konaklama yerlerine kervansaray, meskûn yerlere yakın ve şehir içindeki aynı vazifeyi yapan binalara da han denilmektedir (Çetin, 1981: 180). “Bir memleketten diğerine ticaret eşyası nakleden kabilelere kervan, gerek bu gibi ticaret kabileleri, gerekse bunlara iltihak eden ve yahut kendi başına seyahat eden yolcular ve posta tatarları, her günkü seyahatin akşamında hayvanlarını dinlendirmek, yemleyip sulamak ve ertesi günkü yola hazırlanmak üzere, menzillerde geceyi geçirmek mecburiyetindeydiler (Karacan, 2016, s. 2).”

“Kervansaray inşa geleneği, Orta Asya’da doğmuş, İran’da gelişmiş ve Anadolu Selçukluları zamanında nihai şeklini alarak zirveye ulaşmıştır (Kazıcı, 1999: 306).” Han ve kervansaray yapılarının yapılış amaçlarından birisi ise dini ve askeri amaçlı korunma yapıları olan ribatlara dayandırılabilir. İlk örnekleri 8. yüzyılda tarihlenen ribatlar, mimari özellikleri ile Türk han ve kervansaraylarının öncüsü niteliğindedirler. Gazneliler ve Karahanlılar’da 11. yüzyıl başına tarihlenen ribat karakterindeki kervansaraylar görülmektedir (Arslan, 2016, s. 16).

Türk mimarisinde en eski kervansaraylar Karahanlılar ve Gazneliler zamanından kalanlardır. “Ribat” adı verilen bu kervansarayların mimarisi ve planları, daha sonra Büyük Selçuklular ve Anadolu Selçukluları döneminde geliştirilmiştir. Karahanlılar’dan kalan iki önemli kervansaraydan biri Buhara-Semerkant yolu üzerinde (1078-1079) Ribat-ı Melik olup, diğeride Semerkant-Hocend yolu üzerindedir. Tus-Serahs yolu üzerinde Gazneli Sultan Mahmud tarafından yaptırılmış olan Ribat-ı Çahe (ya da bir diğer adıyla Ribat-ı Mahi) adlı kervansaray ise Gazneliler’den kalma bir örnektir (Aslanapa, 1972, s. 43).

İmparatorluğun 1040’da kurulmasının ardından XI. ve XII. yy’larda İran’da kültür birliği kuran Büyük Selçuklular, kendilerinden önce Karahanlı ve Gaznelilerin kullandıkları kubbe, tonoz, eyvan, niş, kemerli portal gibi mimari öğeleri, inşa ettikleri mimari eserlerinde

tekrarlamışlardır. Geçmiş Asurlulara kadar inen, eyvanlı avlu düzeni Türkistan'daki ilk İslam Türk Devletleri mimarisinin vazgeçilmez bir unsuru olmuş, Karahanlı ve Gaznelilerin bütün kervansaraylarında ve diğer bazı eserlerinde (sarayları gibi) kullanmış ve Büyük Selçukluların mimari eserlerinde de yerini almıştır (Gül, 2013, s. 145).

Orta Asya ve Batı Türkistan'da Uygur, Karahanlı, Gazneli ve Büyük Selçuklularla devam edip gelişen Türk sanatı, Anadolu Selçuklu Hükümdarlığının Süleyman Şah tarafından 1077'de kurulmasının ardından, Anadolu'da yayılma imkanı bulmuştur (Gül, 2013, s. 145). “Orta Asya'dan getirdikleri Moyanlık kültürü (Göksel, 1985: 50) ile İran ve Anadolu'nun binlerce yıllık konaklama kültürlerini harmanlayan Selçuklular, konaklama işletmeciliğinin en güzel örneklerini vermişler, Anadolu'yu baştanbaşa kervansaray ve hanlarla donatmışlardır. Böylece Orta Asya'da doğan kervansaray inşa ve işletme geleneği, İran'da gelişmiş ve Anadolu Selçukluları zamanında nihai şeklini alarak zirveye ulaşmıştır (Kazıcı, 1999: 306).”

13. yüzyılda ticaretin gelişmesi nedeniyle Hint ve Çin yollarını Akdeniz'e bağlayan Anadolu'da bulunan ticaret yolları yüzlerce han ve kervansarayın yapımını beraberinde getirmiştir. Bu kervan yolları üzerinde, özellikle güvenliği sağlamakta etkili olan ve Selçuk sultanları ve emirleri tarafından vakıf olarak yaptırılan hanlar ve kervansaraylardan günümüze ulaşan çok sayıda örnekler mevcuttur. “Romalı ve Bizanslılardan kalan köprü, yol ve konaklama tesislerini daha da geliştiren Selçuklular, Anadolu coğrafyasının Türk-İslâm kolonizasyon sürecini hızlandırmak, fetih ve savaşlarla geçen dönemde harap olan kırsal ve kentsel yerleşmeleri yeniden iskâna açmak ve fetihler döneminde duran milletlerarası transit ticaret yollarını yeniden faaliyete geçirebilmek için bir yandan sistemli bir yerleşim politikası izlemişler diğer yandan da ticaret yolları üzerinde hanlar ve kervansaraylar inşa etmişlerdir (Chan 2001: 132).”

Anadolu Selçukluları, hem güvenlik nedeniyle hem de Anadolu'nun coğrafi şartları nedeniyle olsa gerek kendilerinden önceki devirlerde kullanılan tuğla ve kerpiç malzemeye karşılık, kervansaraylarını taş malzeme ile üretmişlerdir. Dolayısıyla sağlam görümlü kervansaraylar ortaya çıkmıştır. Selçuklu Hükümdarları, devlet büyükleri ve zengin hayır sahipleri tarafından kurulup, hizmete açılan bu kervansaraylarda 3 gün süreyle bedava olarak misafir kabul edilir, kervanların bakım ve ihtiyaçları da buralarda bedava sağlanırdı (Gül, 2013, s. 145). “Bilhassa en muhteşem kervansaraylar Selçuklular tarafından vücuda getirilmiştir ki bunlar içinde en güzeli I. Keykubad'ın (1219-1236) inşa ettirdiğidir. Bu sultan ilim ve fenne çok âlâka gösterdiğinden, Moğollardan kaçan İranlı âlimleri ve sanatkârları himayesine

almıştır. Bütün nüfuzunu kullanan bir hükümdar olarak şâkîlerin hareketına son vermek maksadı ile yurt içinde muhkem mevkiiler yaptırmıştır ki buralarda kıtalar bulundurur ve yolcular da iskân ettirilirdi. Bu suretle ticaretin gelişim sağlandığı gibi limanlarla irtibat sayesinde ticaret daha bir canlılık kazanarak, hükûmet merkezi olan Konya'daki muhtelif hanlardan ve memleket içindeki diğer hanlardan başka meşhur Sultan Han da onun zamanında inşa edilmiştir (Karacan, 2016, s. 8).”

Kervansaraylar ahır, depo, hamam, mescid gibi mekânları da barındırırdı. Böylece baytarları ve tamirci ustalarıyla bir sosyal topluluk meydana getiren bu yapılar, avlulu plan şemaları ile de Büyük Selçuklu geleneklerini devam ettirir. Ancak Anadolu Selçukluları dönemine kadar, ribat ve kervansaraylarda görülen eyvanlı ve üstü açık avlulu plan tipinin dışında, bu dönemde sadece Anadolu'da ortaya çıkmış bir plan tipi daha vardır ki: avlusuz ve üstü örtülü hanlar (Gül, 2013, s. 145). Bu dönem han ve kervansarayları, güçlü ve sağır cepheleri bulunan dışardan adeta kaleleri andıran payanda ve kuleleriyle emniyet hissi uyandıran korunaklı yapılardır. Üst örtüsünde bazılarında aydınlatma feneri yer almaktadır. Yapımında ise önceki dönemlerden farklı olarak kesme taş kullanılmıştır (Arslan, 2016, s. 16).

Osmanlı Dönemi'ne bakıldığında, Anadolu Selçuklularının kentler arası ticaret yolları üzerinde kurdukları hanlar ve kervansaraylar korunup güçlendirilmiştir, kentlerin içi ve dışında, ticari öneme sahip eski ve yeni yerleşim yerlerinde başka han ve kervansaraylarda yapılmıştır (Arslan, 2016, s. 17). “Osmanlı devrinde, Anadolu siyasi birliği tamamlanmış, iç güvenlik daha düzenli bir hale getirilmiş, deniz yolları eskiye göre daha kullanılır olmuş, yeni ulaşım yolları bulunmuş, eski yolların bir kısmı giderek önemini yitirmiş dolayısıyla Osmanlı hanları Selçuklu hanlarına göre daha az sayıda yapılmış ve yapılanlar da daha çok şehirlerde toplanmıştır. Osmanlılar devrinde hanlar, kıtalar arası ticaret hizmetinden çok, imparatorluk ticaretine yarayacak şekilde düşünülmüştür (İlter, 1969, akt., Karacan, 2016, s. 2).”

Osmanlı devri kervansarayları, Anadolu Selçuklu kervansaraylarından, mimari hacimler, oran, inşaat tekniği ve cephe mimarisi açısından farklıdır. Hacimler daha küçük ve sade tutulmuş, cephe mimarisindeki büyüklük ve monümental kale görünüşü terk edilmiş, portallerin büyüklüğü kaybolmuş, malzeme olarak taş ile birlikte tuğla da kullanılmaya başlanmış, boyutlar insan ölçeğine daha çok yaklaşmış, her yönden sadelik tercih edilmiştir (Benli, 2007). “Selçuklular devrinde Anadolu'da kurulan yol güzergâhları, Osmanlılar zamanında değişti ve sınırlarının genişlemesi neticesi, Anadolu'da ticaret ileri derecede önemini kaybetti. Bunun üzerine, bu yollar da nispeten ıssılaşmıştı. Mesela Osmanlı Devleti'ne

başşehir olan İstanbul'u Suriye ve Irak'a bağlayan yol, Konya-Adana istikametini takip ettiği için, Antalya'dan Sivas'a veya Elbistan'dan Kayseri ve Sivas'a giden yollar, bu şehirleri birbirine bağlayan tali yol durumuna düştü. Bu yollar üzerinde bulunan kervansaraylar da ister istemez eski önemini kaybetti. Fakat yeni yol güzergâhlarının ortaya çıkması üzerine, Osmanlılar da kervansaray yapımına devam ettiler. Hac farızasını ifa etmek için giden hacıların her türlü ihtiyaçlarını karşılamak üzere, İstanbul'u, Suriye üzerinden Mekke ve Medine'ye bağlayan yol üzerinde kervansaraylar kurdular. Osmanlı kervansarayları her yerde mahallî şartlara uygun ve aynı zamanda çok sanatlı inşa edilmiş mükemmel mimari eserler oldu (Karacan, 2016, s. 3)."

Osmanlı Devleti'nin gelişme politikalarının yoğunluk kazandığı 15. ve 16. yüzyıllar gerek kent içi, gerekse kentler arası han yapımının etkin olduğu dönemlerdir. 16. yy sonu 17. yy başı itibariyle, dönemin tarihsel koşullarına bağlı olarak, yerleşim yerlerinde han yapımında artış gözlenmiştir. Düzenlenen askeri seferlere bağlı olarak dönemsel önemi artan yollar üzerinde devlet adamlarının girişimiyle yeni kervansaraylar yaptırılmıştır ve bu kervan saraylarda askerler barındırılmıştır (Arslan, 2016, s. 17). Gebze Çoban Mustafa Paşa (16. yy), Büyük Çekmece Kanuni Sultan Süleyman (16. yy), Lüleburgaz Sokullu (16. yy), Diyarbakır Hüsrev Paşa (16. yy), Erzurum Rüstem Paşa (16. yy), Kuşadası Öküz Mehmet Paşa (17. yy), Ankara Nallıhan Öküz Mehmet Paşa (17. yy) Kervansarayları, önemli Osmanlı kervansaraylarından sadece birkaçıdır (Benli, 2007, s. 3).

Osmanlı dönemindeki şehir içi han yapılarında konaklama işlevinden farklı üretim ve depolama gibi işlevlerde mevcuttur. Bu yapılar şehirlerin merkezi haline gelmiştir. Şehir dışından gelip ticaret yapan kişilerin konaklayabileceği aynı zamanda ürünlerini muhafaza edebileceği yapılar olmuştur. "17. yy başında önemli bir sorun teşkil eden Celali isyanları yüzünden artan güvenlik sorunu nedeniyle, kervan yolları üzerindeki menzillerin canlandırılmasına ve yeni kervansarayların yapımına gidilmiştir. Son olarak, hac yolcularının ve tüccarların yolculuklarını rahat ve daha kolay bir şekilde gerçekleştirebilmeleri amacıyla, Osmanlı İmparatorluğu'nun bütün dönemlerinde han yapımı önemlidir. 20. yy başına kadar han yapımı sürdürülmüştür (Arslan, 2016, s. 17)."

İlk dönemlerden bugüne dek yapılan seyahatlerin, kültürel, dini, iktisadi ve askeri amaçlar gütmesi sebebiyle, bu tür etkinliklerin turistik faaliyetler kapsamında ele alınmaması gerekmektedir. Zira turizmin birçok alanla yakından ilişkisinin bulunmasına rağmen, günümüzde artık ekonomik yapının bir dalı olan hizmet sektörünün bir alt dalı olarak ortaya

konulmaktadır. “Günümüz birçok ekonomisi için kalkınma kapsamında önemli bir yer sahibi olan ve dünya ekonomisinden daha büyük pay alarak büyüyen turizm endüstrisinin önemli bileşenlerinden birisi konaklama işletmeleridir. Konaklama işletmelerinin tarihsel geçmişi yüzlerce yıl öncesine dayanır. Oteller ‘han’lardan aldıkları bayrağı daha da yukarılara ulaştırmış, klasikleşmiş konaklama işletmeleridir (Karacan, 2016, s. 1).”

1.2 Hanların Mimarisi

Selçuklu döneminde yapılan han ve kervansarayları kapalı kısımdan ve kapalı kısım ile beraber revaklarla çevrili bir avludan oluşan yapılar iki tiptir. Sadece kapalı kısımdan oluşan hanların inşaatlarının tamamlanmamış olduğunu, çünkü hanların yapımında öncelikle kapalı kısmın inşa edildiğini ve imkân olursa buna bir avlu eklendiğini belirtmektedir. Kapalı kısımdan oluşan hanlarda yolcular kalırken giriş kısmında bulunan develiklerde hayvanları barınmaktadır. Avlulu tiplerde ise avluyu çevreleyen revaklarda kervanlar bulunur (Arslan, 2016, s. 16).

Bir sonraki bölümde detaylı olarak açıklanacağı gibi, Osmanlı dönemi han mimarisi yolcu hanları ve ticari hanlar olmak üzere iki temel yapıda inşa edilmiştir. Şehir dışı hanları olarak da adlandırılan yolcu hanları, yolcu barındırma özelliği bulunan hanlardır. Şehir yaşantısına göre değişik özellikler göstermektedir. Yolcu hanları da kendi içinde ahırsız ve ahırlı olmak üzere iki gruba ayrılmaktadır. Ahırsız hanlar şehirlere çalışmak amacıyla gelen insanların barındıkları yerler olmakta ve bu hanların ahır (develik) özelliği bulunmamaktadır. Ahırlı hanlar ise tüccarların ve iş adamlarının yanı sıra onların hayvanlarının şehirlerde ve şehir arası yolculuklarda barınma ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla ahırlı olarak yapılan hanlardır. 15.yy ve sonraki dönemlerde esas avlunun bodrumuna yerleştirilmiş ve han yapılarında bodrum katın farklı bir fonksiyonda kullanılması sağlanmıştır. Bazı han yapılarında ahıra rampa ile inilirken bazılarında ise ayrı avluda yer almaktadır (Paçacıoğlu 2013, s. 15; Arslan, 2016, s. 23).

Yolcu hanlarının mimari yapılarına bakıldığında, genel olarak kare veya dikdörtgen planı ve kagir yığma sitem şeklinde inşa edildikleri görülmektedir. Revaklarla çevrili olan ve kimi zamanlarda orta bölümünde bir çeşme veya mescidin bulunduğu, geniş ve üstü açık bir orta avluya sahip bu tür hanları giriş katlarında çeşitli günlük işlerin yapıldığı depo, ahır, develik, tamirhane gibi alanlar bulunurken, üst katlarında ise genellikle insanların konaklamada bulundukları konuk odaları olarak kullanılmıştır. Bu katlarda bulunan odalar, revaklara

açılmakla birlikte, bu odaların bir duvarında da ocak bulunmaktadır (Atalan ve Arel, 2016, s. 222).

Şehirlerde ortaya çıkan iş hanların bazılarında farklı tipte ticari ve misafirhane olarak kullanılan hanlarda görülmüştür. Şehir ihtiyaçlarına cevap vermek amacıyla hanlar farklı işlevlere yöneltilmiş olup, han yapılarının genel plan şekilleri değişiklik göstermemiştir. Yapım teknikleri de aynıdır. Han girişleri genellikle gösterişli yapılmamıştır ve yuvarlak taş kemerli olup avluya beşik tonozlu bir geçitle bağlanmıştır (Arslan, 2016, s. 18).

“Ticari han yapıları, ticaretin merkezini oluşturan arasta, bedesten ve çarşı gibi ticari amaçlı yapılarla beraber aynı bölgede inşa edilmiştir (İstanbul Ansiklopedisi, 1994).” Ticari amaçlı inşa edilen hanlar, konaklama amaçlı inşa edilen hanlarla plan şeması bakımından benzerlikler göstermektedir. Osmanlı döneminde sık olarak görülen ticari hanlar, ticari amaçlarla kullanılmış olup, konaklama işlevi taşımamıştır.

15. ve 16. yy. hanları genellikle 2 katlı şekilde inşa edilmiş olup, bu dönemde inşa edilen hanların büyük ebat kütlelere sahip oldukları görülmektedir. Mimari açıdan kagir veya yarı kagir olarak inşa edilen bu hanlardan yarı kagir hanlara, 19. ve 20. yy.’ın başlarında İzmir’de sıklıkla rastlanmaktadır (Özdeş, 1998). “Ticari bölgelerde inşa edilen yapılar, bu bölgelerde dokunun yoğun olmasından ötürü kare, dikdörtgen veya arsanın durumuna göre organik plan şemasına sahip olabilmektedir. Bununla birlikte, ticari hanları sadece ticari işlevli dükkânlardan oluşmaktadır. Tek veya çok katlı olabilen ticari hanlar, iki, üç avlulu ya da avlusuz hanlar olarak gruplara ayrılabilir. Ticari kent hanları dikkat çekici giriş kapıları ile avlu çevresinde sıralanmış odalar ve revaktan oluşmaktadır. Ticari hanlarda avluya bakan dükkân ve mahzenlerin yanı sıra, bedestenlerde olduğu gibi dışarıya açılan dükkânlar da yer alabilmektedir. Hanlarda yer alan dışa bakan dükkânlar, iç kısımda yer alan mahzen ve dükkânlara göre daha büyüktür. Hanlarda; içe bakan dükkân ya da mahzenler, genel olarak 5-10 m², dışa bakan dükkânlar ise 10-20 m² arasında değişkenlik gösterip; içe bakan dükkânların daha küçük, dışarıya açılan dükkânların ise daha geniş olduğu görülür (Atalan ve Arel, 2016, s. 222).”

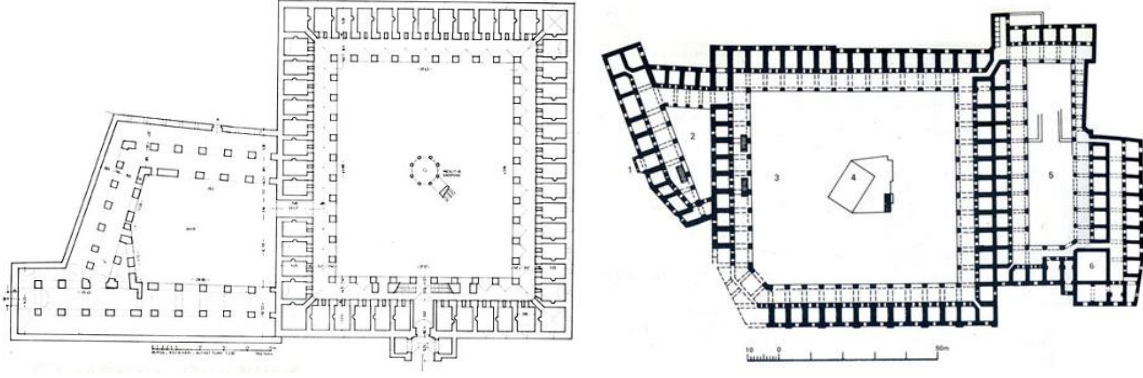
Ticari hanlar, avlulu ve avlusuz olarak ikiye ayrılabilir. Dükkânlar avlu etrafına dizilmiş mekanlardan oluşmaktadır. Bu mekanlar sadece içeriye açılmamakta aynı zamanda dışarıya da açılmaktadır. Örneğin; İstanbul’un Fatih ilçesinde bulunan Balkapanı Han’ında bulunan dükkânlar hem içeriye hem de dışarıya açılmaktadırlar (Şekil 1.1). Dükkânlar

genellikle depolama, ofis ve mağaza amacıyla kullanılmaktadır. Zemin katlar depolama ve mağaza olarak, üst katlar ise ofis olarak kullanılmaktadır.



Şekil 1.1 Balkapanı Hanı (url 1)

Osmanlı döneminde yapılan hanlar, avlusuz veya iki katlı, avlulu ya da revaklı ve bodrum kat depolama alanı olarak kullanılmaktadır. Hanların avlularında mescit bulunmaktadır. Süslemeye önem verilmediğinden sade şekilde yapılmışlardır. Tuğla ve taş beraber kullanılarak inşa edilmişlerdir. Boyutlar insan ölçeğinde ve bütün mimaride sadelik hakimdir. Plan bakımından simetrik veya asimetrik olabilirler. Hanların avluya bakan cepheleri revaklar bulunmaktadır. Avlusuz hanlar ise, dikdörtgen plana sahiptirler. Odalar koridorlara doğru açılmaktadır. Bu han tipinde de tuğla ve taş kullanılmıştır. Ticari hanlar ile konaklama amaçlı hanlar plan özellikleri bakımından benzerlik göstermektedirler. Örnek olarak Büyük Valide Han konaklama amaçlı, Koza Han ticari amaç ile yapılmıştır (Şekil 1.2).



Şekil 1.2 Koza Han (Sol) ve Büyük Valide Han (Sağ) (url 2)

Osmanlı döneminde gelişmekte olan avlulu hanların, 15.yüzyıldan itibaren inşasına devam edilmiştir, bu tarihteki han yapılarında avlusuz han bulunmamakta ve hanların ölçüleri değişmektedir. Han yapılarının bazılarında develik kısmı denilen ahırlar bulunmaktadır. Bu ahırlar da avluların alt kısmında yer almaktadır ve buralarda bulunan develiklere hayvanları rampa yardımıyla indirmektedirler. Bazı hanlarda ise durum farklıdır ve ahırların bulunduğu kısımların dışında bir üçünü avlunun bodrumda yer aldığı görülür. Bu han tipi ahırlı şehir hanlarının en gelişmişlerindendir. Hanlarda genellikle girişin avluya muhakkak bir geçişle bağlanmaktadır. Genelde doğrudan avluya açılan bir giriş kapısı bulunmaktadır. Ayrıca Osmanlı dönemi han yapılarında mescitler önem kazanmıştır ve bu mescitler hanın sadece ana avlusunda yer almaktadır (Arslan, 2016, s. 20).

“Avluların tekdüzeliğini ortadan kaldıran revaklar, katların tamamını ya da bir veya birkaç iç cephesini kaplayabilmektedir. Avlu etrafında dizilen, iki katlı olarak düzenlenmiş dükkânlar, genellikle mağaza, ofis ve depo olarak kullanılmaktadır. Bu yapılarda özellikle giriş katları, bazen imalathane bazen de depo olarak işlevlendirilmektedir. Zemin katta dükkânların altındaki bölümler mahzen olarak adlandırılabilir. Bu bölümlerde, kimi zaman dövme demir sandıklarda kıymetli eşya ve materyaller saklanabilmektedir. Yapıların üst katlarında yer alan dükkânlar ise, dönemine ait işlerin büro amaçlı kullanımlarıyla işlevlendirilmiştir. Ahırlar bazen ayrı yapılarda, bazen de avlu mekânlarında bulunmaktadır. Avluların ortasında çoğu kez şadırvan veya mescit yer almaktadır. Ticari hanların plan şemasında ana girişten sonra, sağlı sollu 20-30 basamaklı merdivenlerle yukarı çıkılmaktadır (Cezar, 1985, s. 37).”

Han yapılarında taşıyıcıların taştan ve mermerden inşa edilmiş olduğu görülmektedir. Bazı yapılarda bu taşıyıcılar tuğladan yapılmıştır. Hanların kat adetlerine göre revakların katlara dağılımı da değişmektedir. Hanlarda en çok kullanılan model ise sivri kemerli revaklardır.

Ancak ilk örneklerde dahi sivri kemerlerin yanında, yuvarlak kemerli eserlerde görülmüştür. Bazı yapı örneklerinde ise zemin katta yuvarlak üst katta sivri kemer kullanılmıştır. “Bu yapılarda bir avlu çevresinde eyvanlı ve revaklı bir kütle mimarisi uygulanmıştır. Yapılara dışarıdan bakıldığında ahşap paye ve kuleler ile desteklenen duvarları ve sağır cepheleri ile adeta bir kale görünümündedir. Kâgir olarak inşa edilen bu yapıların malzemesi kerpiç mermer ve tuğladır (Arslan, 2016, s. 16).”

1.3 Şehir Hanları ve İstanbul’daki Hanlar

Şehir hanları, bilhassa 15. ve 16. yy.’da kervansarayların yolcuların konaklama işlevini şehir içinde devam ettiren yapılardır. Bir önceki bölümde de anlatıldığı gibi şehir içi hanları da, yolcu hanları ve ticaret hanları olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Şehir hanlarının ortaya çıkması ve yayılması bilhassa Osmanlı dönemine rastlamaktadır. “Yaygın işleviyle dönemsel konaklama yapısı olan kervansaraylardan farklı olarak Osmanlı döneminde büyük kentlerde, bir yandan konaklama diğer yandan yapım ve üretim işlerine sahip “şehir içi hanları” ortaya çıkmıştır. Osmanlılar döneminde şehir içinde yapılan hanlar, şehirlerin önemli merkezleri haline gelirler. Bu yapılar tacirin kervanı ile birlikte gelerek gece konaklama yapabileceği yerler olmasının yanı sıra, getirdiği ürünü bir süre depolayabildiği, hatta büro işlerini de yürütebildiği yerler olarak kullanılmaya başlanır. Şehir içi hanlarının bir kısmında ise sadece belirli zanaatlerin ya da ticaretle uğraşan esnaf kesimleri bulunur. Buralar yapım- üretim hanlarıdır. Plan şemaları benzer olsa da işlevleri ve iç düzenleriyle yol ve konaklama hanlarından farklı yapılardır. Örneğin işlevlerine göre geçmişte Kürkçüler Hanı, İplikçiler Hanı, Tuz Hanı, Koza Hanı gibi adlar verilmiştir (Benli, 2007).”

Şehir hanlarının temel nitelikleri şu şekildedir (Gül, 2013, s. 149):

- Orta avluyu çeviren revakların ardındaki odalardan oluşan en az iki katlı yapılardır.
- Alt katları ahır, depo ve çeşitli malların satıldığı dükkânlara ayrılmıştır.
- Üst katları yolcuların kalmaları için yatak odaları olarak düzenlenmiştir.

Tarihi ticari merkezler, inşa edildikleri dönemde toplumun ticari ve iktisadi ihtiyaçlarını karşılayan han, bedesten, arasta, kapalı çarşı gibi yapılarla, esnafın ve kullanıcıların sosyal ve dini ihtiyaçlarına yönelik hamam ve cami gibi yapıların bir aradalığını içermektedir. Tarihi ticari merkezlerde bulunan ticari yapılar, mekânsal ve işlevsel açıdan çeşitliliği ile her dönem

kentlerin canlı ve çekici mekânları olmuşlardır. Değerli eşyaların satıldığı ve saklandığı çarşının merkezi konumundaki bedesten yapısı, bedestenin etrafında, üstü açık veya kapalı bir sokak üzerinde karşılıklı olarak sıralanan dükkânlardan oluşan ve belirli esnaf gruplarına ait çarşıları ve çarşıların arasında hem konaklama hem de ticaret amaçlı kullanılan hanları, tarihi ticari merkezlerin bileşenleridir. Aslında, Anadolu’da Osmanlı döneminde gelişen tarihi ticari merkezler, han ve bedesten yapılarının haricinde sokaklardan oluşan alanlardır. Birçok kentte var olan uzun çarşı veya uzun çarşı sokağı adıyla anılan ana bir sokak üzerinde bedesten, hanlar ve çarşılar bir araya gelmiştir (Akar, 2009, s. 43).

Şehir hanlarının bir kısmında ahırların bulunmaması şehir hanlarını kervansaraylardan ayıran bir diğer özelliktir. Şehir hanları genellikle iki katlıdır. Alt katlar depolara ve ahırlara ayrılırken üst katlar odalardan oluşmaktadır. Genellikle iki katta da odaların ve depoların önü revaklıdır. Avlu ağırlıklı olarak kare yahut dikdörtgen şeklindedir (Demir, 2010). “Bu tür şehir içi hanların da odalarında birbirini tanımayan pek çok kişi birlikte kalıyorlardı. Odanın alabildiği kadar; her gelen yolcu için yere bir şilte daha serilip yatılıyordu. Handa yolcuların ortak kullandıkları bir tuvalet grubu vardır. Hanın bir yöneticisi olmakla beraber handa kalmak zorunda değildi. Ancak hanın bekçisi gece burayı beklediği için ona bir hacim ayrılmıştı. Şehir içi hanlarında hamam yoktur. Sebebi ise zaten şehrin içinde hamam bulunduğundan hana gelen insanların da bu hamamlarda temizlik ihtiyacını gidermeleriydi. Ayrıca mutfak ve lokantası da olmak zorunda değildi. Aynı şekilde bu kullanımlar da hanın çevresinde; buraya gelen insanların yemek ihtiyacını gidermek üzere yapılmışlardı. Yolcular, hayvanları ve yükleri ile geldiklerinden; handa mallarını koyacakları mahaller ile hayvanlarını ve arabalarını çekecekleri ahırlar ve samanlıklar da bulunuyordu. Bu hanlarda; alışveriş yapmak veya şehirdeki başka işlerini görmek üzere gelen yolcuların ihtiyaçlarına göre fonksiyon kazanan bir konaklama görülmektedir (Darka, 2003).”

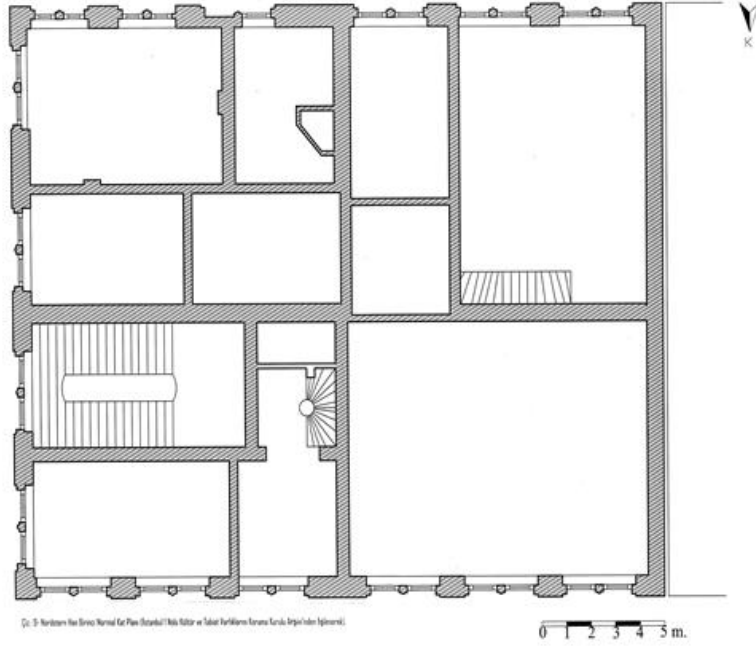
Şehir hanlarını kendi içlerinde üç gruba ayırmak mümkündür. Birinci grup tek avlulu olup ahır kısmı avluya bitişik ancak avludan ayrı olan han tipidir. Bu han tipine örnek Bergama Taş Hanı’nı gösterebiliriz. İkinci grupta avlulu ikamet kısmının yanında, avlulu bir ahır kısmı bulunmaktadır. Bu han tipine örnek olarak Bursa Koza Hanı’nı gösterebiliriz. Üçüncü grup hanların özellikleri; içlerinde ikamet edilmeyişidir. Bu han türünde alt kat depolardan üst kat ise ticaret bürolarından oluşmaktadır. Bu han tipine örnek Bursa’daki Emir Hanı’nı gösterebiliriz (Demir, 2010).

Şehirlerin oluşumunda ve yaşamını sürdürmesinde ekonomik faaliyetler önemli rol oynamıştır. Bu faaliyetlerin gerçekleştiği yapılar olarak ticaret hanları da şehir hayatının bir parçası olarak ortaya çıkmıştır. İstanbul'un ticari faaliyetler yönünden en yoğun olan Hanlar bölgesi tarih boyunca bölgenin merkezi olduğunu söyleyebiliriz. Tarihi yarımada olarak adlandırılan bu bölgede birçok tarihi han bulunmasından dolayı Hanlar bölgesi olarak adlandırılmıştır. Hanlar bölgesi son zamanlarda özellikle han yapılarında meydana gelen deformeler veya ekonomik nedenlerden dolayı işlevsel dönüşüm sürecine girmiştir. İstanbul'da bulunan han yapıları ekonomik faaliyetlerin merkezi olup, han yapıların çok sayıda bulunduğu bir alandır. Geçmişten günümüze kadar İstanbul'un ticari merkezlerinden biri olan bölge yıllar içinde değişimlere uğramasına rağmen bölgedeki ekonomik durumunu korumuştur.

Hanlar Bölgesi'nin en önemli özelliği, bölgede bulunan han yapılarının fazla sayıda olmasıdır. Genellikle İstanbul'un kıyı kesimlerinde yer alan bu bölgeler, deniz veya kara yoluyla bölgeye gelen ticaretle uğraşan kişilerin mal alıp sattıkları ve konaklayacak alan ihtiyacından dolayı, han yapılarının merkezi olmuştur (Çantay, 1994, s. 45). Han yapıları genellikle iki katlı yapılar olmuşlardır ve fazla yükselmemişlerdir. Bölgedeki diğer yapılara oranla geniş yer kaplamaktadırlar. Han yapılarında her zaman işlev ön planda tutulmuş ve tarihi değer olarak bölgede bulunan tarihi yapıların önüne geçmemiştir (Can 1995, s. 40).

Şehirci hanı olarak yeniden işlevlendirilerek otel olarak kullanılan yapılardan biride Nordstern Han'dır. Karaköy'ün Galata Semtinde, Voyvoda Caddesi'nin Karaköy Meydanı'nı kestiği köşede yer almaktadır (1119 Ada, 1 Parsel).

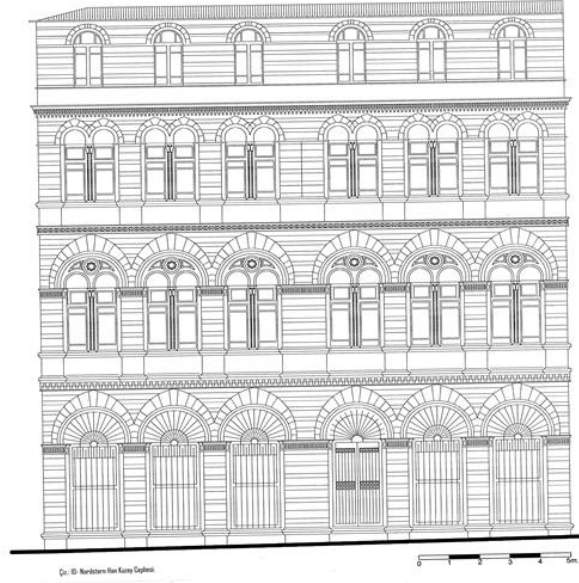
1889 tarihli bugünkü yapının yerinde, Beyoğlu Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 11 Eylül 1989 gün ve 294 sayılı temessük kayıt örneklerine göre, 1813 tarihinde Yahudhâne ve altında beş dükkânı olan bir yapı vardı. Yine kaynaklardan, burada 1862'de Yosef'e ait tek kapılı bir han ve üç dükkanın bulunduğu anlaşılmaktadır. 1889 tarihinde inşa edilen Dilber Han adlı yapı, 1928'de Nordstern Umumi Sigortalar şirketi'ne satılmasıyla, şirketin ismiyle anılmaya başlamıştır (Taşcıoğlu, 1994).



Şekil 1.3 Nordstern Han Kat planı

Yapı, Anıtlar Kurulu'nun 28 Eylül 1989 tarih ve 1416 sayılı kararıyla ikinci grup korunması gerekli yapı olarak tescil edilmiş, 1994'te de sahibi Nordstern Anonim şirketi tarafından köklü bir restorasyon görmüştür.

Kareye yakın dikdörtgen bir kitle üzerine, zemin kat birinci normal kat ve ikinci normal kat olmak üzere üç katlı olan yapının, üzerine son onarımda bir kat daha eklenerek dört katlı hale getirilmiştir. Son onarımla plan kuruluşunun ve iç mimarisinin özgünlüğünü yitirmiştir. Zemin kat, sonradan pencere haline dönüştürülmüş geniş açıklıklarla dışa açılan dikdörtgen tasarımlı dükkanlar dan oluşmaktadır. Birinci ve ikinci normal katlar, simetrik tasarımda olup, geniş dikdörtgen mekanların sonradan büro ve depo gibi çeşitli işlevlere cevap verecek biçimde bölüntülere uğramasıyla, orijinal plan düzeni bozulmuştur. Katlar arasındaki bağlantı, doğuda yer alan merdivenlerle sağlanmaktadır (Şekil 1.3). Yapının orijinalde doğudan olduğu anlaşılan girişine ilaveten, sonradan iç mekanın üç ayrı ana birime ayrılmasıyla, güney ve kuzeyden de birer kapı açılmış ve buralara da katlar arasında bağlantıyı sağlayan merdivenler yerleştirilmiştir. 1994 yılı onarımında hanın planı, bankacılık hizmetlerine cevap verecek şekilde yer yer sonradan ilave edilen bölücü duvarlarla özgünlüğünü yitirmiş, aynı şekilde yapının iç mimari özgünlüğü de kalmamıştır.



Şekil 1.4 Nordstern Han Cephe Görünümü

Nordstern Han'ın cepheleri de çevrede yer alan yapılar gibi, XIX. yüzyılda özellikle Maltalı, İtalyan, Katolik ve Ortodoks, Rum, Ermeni, Musevi azınlıklar ile Avrupa ülkelerinden gelen tüccarlardan oluşan bir toplumun (Levanten) beğenisini kazanan yabancı karakterli bir mimari tarzla düzenlenmiştir (Şekil 1.4). Cephelerde simetrik biçimde yer alan ikili sistemde düzenlenmiş pencerelerin dıştan sivri kemer formunda birbirine bağlanması, yine pencere alınlıklarında rose (gül) pencere formunda rozetlerin işlenmiş olması Neo -Gotik üslubuna örnek teşkil etmektedir (Aktemur, 2006).

İKİNCİ BÖLÜM

2.TURİZM VE OTEL KAVRAMI

2.1 Turizm Kavramı

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

Turizm İşbirliği Tüzüğü'nün 3. maddesi turizmi; “yerleşmek niyeti olmaksızın hava tebdili yapmak, tedavi edilmek, eğlenip dinlenmek gibi maksatlarla kültür ya da sanat hareketleri nedeniyle toplu ya da tek olarak yapılan seyahatlerdir” şeklinde tanımlamıştır.

2.2 Turizmin Bölgeye Etkileri

Turizm, ülkeler için önemli bir endüstridir. İnsanların farklı yerler, ülkelerin tarihi eserlerini görme isteği, gidilecek bölgede konaklama, yeme-içme gibi aktivitelerin karşılanacağı tesisleri inşa etme isteği oluşturmuştur. Bu ihtiyaçların karşılanması, bölgede olumlu veya olumsuz etkilere yol açmıştır (Issı, 2011).



Şekil 2.1 Anıtkabir (url 3)

Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde, yönetmeliklerden ve yasalardan dolayı, turistik yapılar yeterince kontrol edilememektedir. Şehir içerisinde yapılan sadece gelir elde amaçlı, çevresini düşünmeden yapılan yapılar trafik, altyapı gibi sorunlar oluşturmaktadır. Su kenarına yapılan yapılarda ise doğal çevreye zarar vermektedir (Issı, 2011).

Şehir içinde uygun olmayan yerlere yapılan yapılar kent silüetini bozmaktadır. Aşırı yapılaşmadan dolayı ya da yasal boşluklardan yararlanılarak inşa edilen yapılar kent silüetine ve tarihi eserlere zarar vermektedirler (Durak, 2008). Diğer yandan doğru bir kent planlaması ve profesyonel kişiler ile çalışılması durumunda tarihi eserlere ilgi artmasıyla birlikte şehrin gelişiminde fayda sağlamaktadır. Örneğin Anıtkabir çevresinde inşa edilen yapılardan dolayı tarihi yapının silüetinin bozulmasına sebep olmuştur (Şekil 2.1).



Şekil 2.2 The House Hotel (Sümerbank Binası) (url 4)

Şehirlerdeki tarihi mekanlar ve yapılar, turizm sayesinde korunmaktadır. Tarihi yapılar restore edilerek, turizm amacıyla yeniden işlevlendirilerek otel olarak kullanılmaktadır. Örneğin, İstanbul'un Karaköy Bölgesindeki Bankalar caddesinde bulunan "Tarihi Sümerbank

Binası" geçmişte banka olarak hizmet verirken, günümüzde yeniden işlevlendirilerek otel hizmeti sunmaktadır (Şekil 2.2).

2.3 Turizmin Ekonomik Yönü

Turizm, sağladığı döviz girişi ve istihdam ile ülkelerin ekonomik kalkınması açısından önemli bir sektör halini almıştır. Ev sahibi ülkelerde, devlet tarafından teşvik kredileriyle desteklenen turizm yatırımları ile ihracı mümkün olmayan birçok kaynak ülke ekonomisine katkı sağlar hale getirilmektedir. Yabancı turistlerin ziyaret ettikleri ülkelere satın aldıkları ürünler ev sahibi ülkelere 'ek ihracat' geliri getirmektedir. Dünya Turizm Örgütü'nün saptamasına göre günümüzde turizm, Dünya ülkelerinin yüzde 83'ü için en önemli beş ihracat kategorisi içinde yer alırken, yüzde 38'i için en büyük döviz kaynağıdır (Mastny, 2002).

Turizm, gelir yaratan, döviz sağlayan, yeni istihdam alanları açan, insanların farklı yerler görme isteği ve sağlık, eğlence, spor gibi amaçlarla yaptıkları seyahatler sırasında yararlandıkları, kurum ve kuruluşları ifade eden bir sektör olmuştur. Özellikle gelişmekte olan ülkelerde, karşılaştıkları ekonomik sorunlarda ve bunların aşılmasında, turizmin sağlamış olduğu kaynaklar, ülkelerin turizme olan ilgisini arttırmıştır.

İstanbul'da yerli ve yabancı turistlerin en çok tercih ettiği turizm çeşitleri; Kültür turizmi, Kongre turizmi ve Sağlık turizmi olarak gruplandırılabilir.

2.3.1 Kültür turizmi

Kültür turizmi, doğal ve tarihsel kültür varlıklarını, kültürel etkinlikleri ve güncel sanat eserlerini, kültür sanayilerinin sonuçlarını, bazı sosyo-ekonomik olguları turistik bir ürün biçiminde gezginlerin hizmetine sunan bir turizm anlayışıdır. Yalnızca tarihsel olanı değil, günceli de kapsayan bir terimdir.

İstanbul'un sahip olduğu kültür ve sanat olanakları, niteliksel ve niceliksel açılarından Avrupa kentleri ile karşılaştırıldığında hiç de küçümsenmeyecek bir seviyededir.). İstanbul'da tarihi açıdan değer taşıyan 17 saray, 66 medrese, 64 cami, 49 kilise, 16 sinagog ve 119 türbe bulunmaktadır. Bununla birlikte kent, aralarında dünyaca tanınan Ayasofya, Topkapı Sarayı ve Arkeoloji Müzeleri'nin de bulunduğu toplam 91 adet müze bulunmaktadır.

İstanbul'da kültür ve sanat olanakları açısından iki yaka karşılaştırıldığında, Avrupa Yakası Anadolu Yakası'na göre daha avantajlı konumdadır. Kültür ve sanat olanaklarının

ilçelere göre dağılımına bakıldığında, Beyoğlu, Beşiktaş ve Şişli İlçelerinin Avrupa Yakası'nda, Kadıköy İlçesi'nin ise Anadolu Yakası'nda önemli odaklar olduğu görülmektedir.

2.3.2 Kongre Turizmi

Türkiye, dünya çapında seyahat imkanlarının hızla artması ve iş adamlarının daha egzotik bölgeleri tercih etme, yeni kültürler keşfetme istekleri sayesinde kongre turizminde her geçen gün daha fazla talep görmeye başlamıştır. İstanbul'a ve diğer büyük Avrupa şehirlerine sefer yapan 50'nin üzerinde havayolu şirketi, yalnızca iki-üç saatlik uçuş süreleri ile Türkiye'nin, kongre ve sergiler için tercih edilen bir ülke haline gelmesinde etkili olmuştur. Türkiye birinci sınıf otel konaklama ve konferans tesisi zenginliği, dünyanın belli başlı şehirlerine kolayca ulaşım ve sunduğu kültürel ve tarihi imkanlar İstanbul için önemli avantajlardır.

İstanbul'da çok sayıda uluslararası etkinlik düzenlenmekte ve yeni etkinliklere talip olunmaktadır. Bu etkinliklerde büyük sayıdaki yabancı seyirci ve katılımcıyı ülkemize çekmektedir.

2.3.3 Sağlık Turizmi

Sağlık turizmi, sağlık hizmeti alma amacıyla gerçekleştirilen seyahatler olarak tanımlanmaktadır. Yüksek hizmet kalitesi, teknoloji standartları ile Avrupa ve Amerika Birleşik Devletleri ile kıyaslandığında görece daha düşük ücretlerle sağlık hizmet sunan resmi ve özel sağlık kuruluşları sayısının artması, Türkiye'nin sağlık turizminde uluslararası rekabet edebilme potansiyelini arttırmaktadır.

Son yıllarda, ülkemizin de gelişmiş ülkelerdeki nitelikli sağlık hizmetleriyle rekabet edebilecek düzeyde sağlık hizmetleri sunmasından dolayı ülkemize dünyanın dört bir yanından tedavi amacıyla turistler gelmektedir.

2.4 Otel Kavramı

Otel, “işletme tarafından özel bir sözleşmeye ihtiyaç duyulmaksızın, kendisine sunulacak hizmetlere karşın, belirlenen bir fiyatı ödemeye istekli ve arzulu olan insanlara konaklama ve yiyecek-içeceklerin sağlandığı yerler şeklinde tanımlanmıştır” (Şener, 2010, s. 5). Kavram olarak otel teriminin kökeni, Fransızcadaki “Hotel” sözcüğüne dayanır ve belirli bir

ücret karşılığında insanlar için geçici konaklama ve kısmen beslenme ihtiyaçlarını sağlayan kısa veya bazen daha uzun süreli konaklama imkanı sağlayan, toplantı odaları, lokantalar, eğlence ve spor tesislerine sahip ekonomik ve sosyal işletmelerdir.

Otel işletmeleri diğer ticari ve sanayi işletmelerin göstermiş olduğu özelliklerden ayrı olarak şu özellikleri taşımamaktadır (Şener, 2010, s. 17):

- Otel işletmeleri Zamana Duyarlıdır: Otel işletmelerinde konuklara sunulan hizmetler ve imkanlar, talebin olması ile ortaya çıkar. Diğer bir ifadeyle talebi bulunmayan yiyeceklerin daha önceden hazırlanarak, talep olduğunda satılması söz konusu değildir. Aynı şekilde, otelde bir oda günlük olarak satışa sunulur. Yani her defasında satışa sunulduğu zaman süresi bir gündür, 24 saattir. Otel odası satılmadığı takdirde o günkü satışı başka bir güne aktarmak mümkün değildir. Başka bir ifadeyle, sunulan ürünler ve hizmetler zamana karşı duyarlıdır ve saklanması da mümkün olmamaktadır.
- Otel işletmeleri Emek Yoğun işletmelerdir: Otel işletmeleri, fonksiyonları yerine getirirken büyük ölçüde insan gücüne ihtiyaç duyarlar. Bu işletmeler ücretleri karşılığında mal ve hizmet sunmalarının yanında kültürel ve sanatsal olaylara da geniş ölçüde yer vermek durumundadırlar. Bir otelin büyüklüğü, odaların tefrişi, yiyecek ve içecek imkanlarının çokluğunun yanı sıra; konuğun otele karşı tutumunu gösteren en önemli unsur kendisine verilen hizmetin, otelciliğin esası insana dayanır. Günümüzde birçok sektör insan unsurunu minimize etme çabaları içindedir ve muhasebe, rezervasyon işlemlerinde bilgisayardan yararlanılmaktadır. Otel işletmelerinde ise otomasyonun kullanılabileceği alanlar çok sınırlıdır. Çünkü, gerçek şahsi hizmetler ne muhasebeleştirilebilir ne makineleştirilebilir ne de otomatikleştirilebilir. Dolayısıyla ana unsur insan gücüdür. Odaların temizlenmesi, yatakların düzenlenmesi, restoranların servise hazır hale getirilmesi, konukların karşılanması gibi hizmetler bizzat insan tarafından ve psikolojik tatminler de dikkate alınarak gerçekleştirilebilir. Bu nedenle otel işletmeleri emek yoğun işletmelerdir.
- Otel işletmeciliği Dinamiktir: Otel işletmeciliği, sağlıklı ve modern yaşam felsefesini benimseyen teknolojiyle ve otelcilik anlayışıyla devamlı olarak değişiklik gösteren bir endüstridir. Bu bakımdan otel işletmeleri, gelen konuklara teknik donanımıyla ve hizmet sunumuyla asgari konforu sağlayabilmelidir. Konuk sürekli

olarak kaldığı otelden yeni hizmetler bekler. Otelcilik hizmetlerinin kalitesi kullanılan ileri teknolojiye ve işletmenin bıraktığı subjektif izlenimlere bağlıdır.

- Otel işletmeleri Günün 24 Saati Faaliyet Gösteren işletmelerdir: Konukların değişik zaman süreci içerisinde yapmış oldukları seyahatlerde, iş gezilerinde veya başka nedenlerle otelde konaklarken hoşça vakit geçirirken, otel çalışanları görevlerini en iyi şekilde yapmak durumundadır. Başka bir ifadeyle müşteriye-konuğa evindeki rahat ve huzurlu bir ortam hazırlanmalıdır ki, konuk otelden memnun ve mutlu bir şekilde ayrılabilin. Bunun için de otel işletmelerinde iyi bir iş gücü planlamasının yapılması gereklidir. Otel İşletmelerinde Sunulan Hizmetler, Bölümler ve Personel Arasında Yakın işbirliği ve Karşılıklı Yardımlaşmayı Gerektirir: Otel işletmeleri birbiriyle çok yakın ilişkiler içinde bulunan birden çok bölümden oluşan ticari ve sosyal işletmelerdir. Bu yönüyle bakıldığında, işletme de çalışan iş görenler arasından sıkı bir işbirliğinin gerekliliğini zorunlu kılmaktadır. Bu özellik, otelin başarı ve başarısızlığını etkileyecektir.

- Otel İşletmelerinde Sermayenin Büyük Kısmı Sabit Değerlere Bağlanmıştır: Otel işletmelerinin kurulması ve işletilebilir duruma getirilmesi için büyük miktarlarda sermayeye ihtiyaç vardır. Bu sermayenin önemli bir bölümü de işletme faaliyete geçirmeden önce sabit değerlere bağlanmasını gerektirir. işletme belgeli bir otel işletmesinin varlıklarının dağılımı şu şekildedir: Duran varlıklar %85-90, Dönen varlıklar %10-15. Otellerde sermayenin büyük bir kısmının sabit değerlere bağlanması, işletmelerde amortisman giderlerini arttırır ve likidite imkanlarını azaltır. Bu durum ise, işletmenin ödemelerinde sorunlar çıkmasına neden olur.

- Otel işletmeciliğinde Risk Faktörü Oldukça Yüksek: Turizm endüstrisinde talep önceden kesin şekilde belirlenmesi güç olan ekonomik ve pratik koşullara bağlı olduğundan ve otel işletmeleri de talep dalgalanmalarından anında etkilendiğinden risk faktörü yüksek olmaktadır.

2.4.1 Otellerin sınıflandırılması

Otel işletmeleri bulunduğu yere göre, verilen hizmetin kalitesine, kapasite bakımından büyüklüğüne ve çalışma süreleri gibi belli başlı kriterlere göre sınıflandırılmaktadır. Bu işletmelerin otel sınıflandırılmasında amaç oteli kullanacak olan müşteri potansiyeli ve

isteklerine göre en iyi hizmeti verebilmektir. Ülkemizde bu sınıflandırma Turizm Bakanlığı tarafından yapılmaktadır.

2634 sayılı 1982 tarihli Turizm Teşvik Kanunu ile oteller, yıldızlandırma sistemine göre sınıflandırılmaktadır. Bu sınıflandırmaya göre oteller; beş yıldızlı, dört yıldızlı, üç yıldızlı, iki yıldızlı ve bir yıldızlı oteller olarak sınıflandırılırlar. Sınıflandırma işlemi sırasında otellerin sahip oldukları ekipman ve donanımlar kriter olarak kabul edilir. Her tesisin yıldız sayısına göre bulundurması gereken ekipman ve sunması gereken hizmetler kanun ve yönetmeliklerle belirlenmiştir, ancak bu kanun ve yönetmeliklerde kullanılan açıklamalar ve kavramlar çok genel olduğundan sadece bu kriterlere göre bir sınıflandırma yapılması çok zordur (Tever, 2013, s. 53).

Sınıflandırma, otellerin pazarlama, tanıtım işlemleri ve ücretlendirme sırasında önem kazanmaktadır. Özellikle, dış turizm talebinin sürekliliğinin sağlanması açısından otel sınıflandırılmasının dikkatli yapılmasına, sunulan hizmetlerin yıldız sayısı ile uyumlu olmasına dikkat edilmelidir. Ayrıca, yapılan sınıflama uluslararası normlara uygun olmalıdır. Böylece, farklı ülkelerin tesislerinin kıyaslanma olanağı oluşur ve Türkiye'deki tesislerin uluslararası tesisler içindeki yeri ve sınıfı daha belirgin duruma gelir (Çakırkaya, 1994, s. 67).

Sahiplik ilkesine göre oteller; özel mülkiyete ait oteller, kamu kuruluşlarına ait oteller ve karma mülkiyetli oteller olarak sınıflandırılmaktadır. Konaklama ihtiyacının türüne göre oteller; şehir otelleri, kıyı otelleri, dağ otelleri ve kaplıca otelleri olarak sınıflandırılmaktadır (Demirtaş, 2010, s. 34).

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 (Tever, 2013, s. 53):

- Bir yıldızlı oteller en az 10 odadan oluşmaktadır. Odalarda sadece yatak, dolap, komodin ve lavabo bulunmaktadır. Bazı durumlarda lavabo odanın dışında yer almaktadır. Kat sayısının üçten fazla olması durumunda asansör bulunması gerekmektedir.

- İki yıldızlı otellerde, bir yıldızlı otel için istenen şartlarla birlikte, otelin ortak kullanım alanlarında klima sistemi istenmektedir. Odalarda saç kurutma makinası, içecek hizmeti gibi şartlar aranmaktadır.
- Üç yıldızlı otellerde, iki yıldızlı otel için istenen şartlarla birlikte, odalarda klima sistemi, televizyon, mini bar gibi elemanlar bulunması gerekmektedir.
- Dört yıldızlı otellerde, üç yıldızlı otel için istenen şartlarla birlikte, oda servisi, servis merdiveni, satış mağazası, revir gibi işlevler aranmaktadır. Spor salonu, açık ya da kapalı havuz, konferans salonu gibi işlevlerden en az iki tanesini bulundurmaktadır.
- Beş yıldızlı otellerde, dört yıldızlı otel için istenen şartlarla birlikte, odalarda çalışma masası, yirmi dört saat oda servisi, bay ve bayan kuaförü, lokanta gibi işlevler bulundurulması gerekmektedir.

3.4.1.1 Butik Otel Nedir?

Günümüzde otelcilik anlayışı zamanla değişmiş ve yeni tarzlar ortaya çıkmıştır. Bu farklı tarz anlayışı ile ortaya çıkan Butik Oteller, ‘Design Hotel’(Tasarım Otel), ‘Lifestyle Hotel’ (Yaşam tarzı otel) olarak da karşımıza çıkmaktadır. Farklı mimari tarzları ve verdikleri hizmetin diğer otellerin hizmet anlayışından farklı olması talebi arttırmakta ve gün geçtikçe artan talepler doğrultusunda sayıları da oldukça artmaktadır.

Butik Otel Tanımını yapmadan önce ‘butik’ kavramının ne olduğu ve konaklama sektöründe hangi anlamda yer verildiğini anlamak gerekmektedir. 24 Fransızca ‘boutique’ kelimesinden gelen ‘Butik’ kavramı için farklı tanımlar bulunmaktadır. Türk Dil Kurumunda Butik; ‘Giyim ve Süs eşyası satılan dükkân’ olarak tanımlanmıştır. Oxford sözlüğünde ise butik; ‘özel müşteriye verilen hizmet, kişiye özel olarak, sofistike, elit ürünlerin satıldığı küçük alışveriş dükkânı’ olarak belirtilmektedir.

İşletme anlamında butik olgusu ele alındığında misafirini kendisini özel hissetmesini sağlamak öncelikli olarak ilk hedeftir. Müşteri, kendine özel hissetme durumunu, kendisine sunulan özel hizmet ile birlikte, mekânda ve mekân içi ürünlerde de görmek istemektedir. Günümüzde zincir (franchise) sisteminde görülen, standartlaşan hizmet ve kalıplaşmış mekân anlayışının kişide sağlayamadığı özel hissetme durumunu butik oteller sağlamaktadır. Farklı mekân anlayışı ve kişiye özel sunulan hizmeti ile kendisini özel hissettiren butik kavramı bu açıdan tercih sebebi olmuştur (Aykol,2014, s.13).

Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğe göre Butik Otellerde olması gereken genel özellikler aşağıdaki gibidir;

- a) Modern, röprodüksiyon, antika gibi özelliği olan mobilya ve malzemeler ile tefriş ve dekorasyon.
- b) Beş yıldızlı otel odaları için belirlenen nitelikleri taşıyan konforlu odalar.
- c) Kapasiteye yeterli kabul holünü de kapsayan lobi, lobi alanının yeterli olması hâlinde lobinin bir bölümünde düzenlenmiş oturma mahalli veya ayrı bir oturma salonu.
- d) Yönetim odası.
- e) Kapasitesi elli kişiden az olmamak kaydıyla, tesis yatak kapasitesinin en az yüzde yetmişbeşine alakart hizmet verilen asgarî ikinci sınıf lokanta.
- f) Genel mahallerde klima sistemi.
- g) Yirmidört saat oda servisi.
- h) Çamaşır yıkama ve kuru temizleme hizmeti.
- i) Otopark hizmeti.
- j) Odalara, müşteri tarafından seçilen en az bir adet günlük gazete servisi ile müşteri yatak odasının gece kullanımına hazırlama hizmeti.
- k) Birden fazla katta düzenlenmiş tesisler için müşteri asansörü ve merdiveni.
- l) Tesis müşteri yatak kapasitesinin en az yüzde ellisi oranında eğitimli personel ile hizmet verilmesi. m) Kadın ve erkek personel için ayrı soyunma yerleri, dolapları, duş ve tuvalet yerleri.
- n) Aşağıda yer alan ünitelerden en az birinin bulunması:
 - 1) Kişi başına 1.2 metrekare alan düşecek şekilde en az elli kişilik pasta salonu; elli kişilik kabare, sinema, tiyatro etkinliklerinin yapılabileceği salon; en az 60 metrekare büyüklükte kütüphane ünitelerinden en az bir adedi.
 - 2) Açık veya kapalı yüzme havuzu.
 - 3) Jimnastik salonu, bowling-bilardo salonu, kütüphane; Türk hamamı, buhar banyosu, kar odası, tuz odası, tuzlu buhar odası, sıcak taş odası, alarm sistemi bulunan sauna, masaj üniteleri,

aletli masaj üniteleri, cilt bakım üniteleri, spor sahası, tenis kortu, kayak pisti, duvar tenisi salonu veya benzeri imkânlar sağlayan ünitelerden en az üç adedi.

d) Asansör düzenlemesi: Asansör kullanımı zorunlu olan tesislerde, asansörün ulaştığı kattan aşağı veya yukarı doğru müşterinin ineceği veya çıkacağı kat sayısı; bir, iki ve üç yıldızlı oteller için en fazla üç, dört yıldızlı oteller için en fazla iki, beş yıldızlı oteller için ise en fazla bir olması durumunda bu katlar için asansör aranmaksızın müşteri merdiveni kullanımı işlev ve yöre özellikleri göz önünde bulundurularak kabul edilebilir. Asansörlerde alarm tertibatı ile havalandırma düzeneği bulunur.

2.4.2 Otel Tasarımı ve Otel Tasarımında Dikkat Edilmesi Gerekenler

Otel tasarımı, yapılacak olan otelin ekonomik, tarihi ve çevresel faktörlere bağlı olarak değerlendirilmesiyle başlayan bir süreçtir. Bu süreç içerisinde, otelin amacı, personel sayısı, müşteri kitlesi gibi kriterler belirlendikten sonra mimari tasarım süreci başlamaktadır.

Otel işletmeleri otelin sınıfına göre birbirinden farklı organizasyon şemaları bulunmaktadır. Standart bir otel planı mevcut değildir. Otelin yıldız sayısına göre içerisinde bulunması gereken bölümler belirlenir. Otel işletmesi türüne göre: Yönetim bölümü, Karşılama bölümü, Odalar bölümü, Yiyecek-içecek bölümü, Yardımcı bölümler, Aktivite Bölümü, Toplantı Salonu ve diğer bölümlerden oluşabilir.

Otel projesine başlarken en önemli adım işveren ve mimar arasındaki alınan kararlardan oluşmaktadır. Otel tasarımında dikkat edilmesi gereken konular inşaat yönetmeliklerinde belirtilmiştir. Bu nedenle tasarım aşamasından kullanılmaya başlamasına kadar hatta kullanım sonrası içinde mevzuatlara uyulması gerekmektedir. Doğru tasarım ve mevzuata uygunluk, otelde konaklayacak insanlar için konforlu, huzurlu ve güvenilir ortam yaratacaktır. Dikkat edilmesi gereken bazı konular şunlardır;

Otellerde insan giriş ve çıkışı yoğun olduğundan dolayı, yangın veya doğal afetler sonucu oluşabilecek senaryolarda, can ve mal kaybını önlemek için tasarım aşamasında önlemler almak gerekmektedir. Acil durum kaçış rotaları, yangın söndürme ekipmanları, iç mekan donatıları (mobilyalar, asma tavanlar, merdiven vb.) gibi konular tasarım aşamasında yönetmeliğe uygun olacak şekilde belirlenmelidir (Akçakaya, 2014).

Otel planlarında odaların bir veya daha fazla duvarı ortak olmasından dolayı sesin iletilmesinin engellemek gereklidir. Çözüm olarak ses yalıtımı kullanmak gereklidir. Başarılı bir ses yalıtımı için zemin, tavan ve zemin bir bütün olarak çözülmelidir.

Çevre faktörü açısından otelin şehir merkezine yakın olması, rahat ulaşma imkanı olması, ana giriş ve servis girişinin birbirinden ayrı olması, eğlence alanlarına yakın olması insanların oteli tercih etmesine sebep olacaktır. (Akçakaya, 2014). Yapım aşamasında tesisat sistemi yapıya uygun ve uzun ömürlü olmalıdır. Tesisat sisteminde bakım ve onarım çalışmalarında otelde bulunan müşterilerin rahatsız olmayacağı şekilde sistemler kullanılmalıdır.

Otel yapıları sahip olduğu barındırma işlevinin yanı sıra, aynı zamanda hem konukların hem bölge halkının yemek yeme, eğlenme, toplantı gibi çeşitli sosyal etkinliklerini gerçekleştirdikleri yapılardır. Bu nedenle bir otel salt odalardan oluşmaz. Günümüzde her ne kadar sahip olduğu sınıflandırmalar nedeniyle sahip olduğu bölümler çeşitlilik gösterse de, bir yapının otel olarak adlandırılması için belli başlı bölümleri bünyesinde barındırmalıdır. Bu bölümler şu şekildedir (Bozbuğa, 2015):

- Giriş ve lobi

5, 4, 3, 2 yıldızlı otellerin, butik otellerin ve 1. sınıf tatil köylerinin esas girişlerindeki kapı çift girişli (rüzgarlıklı) otomatik olarak çalışan cinsten veya döner kapı şeklinde olur. Otel giriş mekanları, kullanıcının rahatını ve memnuniyetini sağlamak için boyutsal ve mekansal ve teknik açıdan kusursuz bir biçimde planlanmalıdır.

Lobinin alanı metrekare olarak 4 ve 5 yıldızlı oteller ile 1. sınıf tatil köylerinde yüzde elliye kadar artmak kaydıyla en az yatak adedinin yarısına eşit olur. Otelin lobisinde gelen ve giden müşterilerin kayıt işlerinin yapıldığı resepsiyon ve vestiyer bulunur. 5 ve 4 yıldızlı oteller ve 1.sınıf tatil köylerinde resepsiyon-lobi, oturma ve ana restoran mekanlarının kat yüksekliği 4.00 m., 3 yıldızlı oteller ile 2. sınıf tatil köylerinde ise bu mekanlarının kat yüksekliği 3.50 m.'den az olamaz.

- Yatak Odaları

Yatak odaları tefriş ve dekorasyonu sağlandıktan sonra, rahat sirkülasyon imkanı verebilecek büyüklük ve ölçülerde banyolu olarak düzenlenir. Tek veya iki kişilik olarak düzenlenebilen odalara sadece müşterilerin talebi halinde ilave yatak konulabilir. Odalar teknik normlara uygun olarak; bir veya iki yatak, her tek kişilik yatağın yanına bir veya çift kişilik

yatağın yanına iki komodin, yatağın yanına duvar üzerinde aplik veya seyyar bir abajur, tuvalet masası ve aynası, bagaj masası, elbise dolabı, iki koltuk veya iyi kalite iki sandalye ve sehpa, perde, çöp sepeti, halı veya kilim, balkon mevcut ise balkon mobilyası gibi tesisin tür ve sınıfına uygun malzemelerle tefriş ve dekore edilir. Güvenlik için kapıların dışarıdan açılmasını engelleyecek tedbirler alınır. 5 ve 4 yıldızlı oteller ile tatil köyleri hariç diğer otellerde apart üniteler dışındaki oda sayısının %30'undan fazla yapılamayan suit odalar, bir adedi oturma olmak üzere en az iki bölümden oluşur. Suitlerde içecek ve basit yeme ihtiyacını karşılayabilecek kapsamlı olmayan mutfak düzenlemesi yapılabilir. Suit odaların yatak kapasitelerinin hesabında banyo alanı dahil 60 m²'ye kadar olanlar iki yataklı, banyo alanı dahil 60 m² üzerinde ve birden fazla yatak odası bulunanlar dört yataklı olarak kabul edilir. Oturma bölümlerinin yatak odası şeklinde düzenlenmesi halinde, suit odalar aile odası olarak adlandırılır ve belge kapasitesinde belirtilir, bu durumda mutfak nişi düzenlemesi yapılamaz. Aile odalarında banyo hariç 12 m²'ye kadar olan odalar tek, daha büyük olanlar ise iki yataklı olarak düzenlenir.

Özel tam banyo ve/veya duş odalarının zemini seramik, duvarları ise tavana kadar fayans veya suya mukavim uygun malzeme ile kaplanır. Özel tam banyo ve/veya duş odalarının yüzölçümü, kapının serbestçe açılacağı ve içinde kolayca hareket edilebilecek genişlikte olur. Özel tam banyo ve/veya duş odaları, kolayca yetişilebilen yükseklikte ve açılacak şekilde, üzeri kapalı olmayan yere açılan pencerelerle tabii olarak havalandırılır. Mimari açıdan bu mümkün olmadığı hallerde, mekanik sistemle tam ve yeterli suni havalandırmaya izin verilir; ancak çıkan buhar ve fena kokuyu yok etmek için teknik tedbirler alınır.

- Koridor ve Merdivenler

Yıldızlı otellerde koridor ve müşteri merdivenlerinin genişliği 1.50 m.'den az olamaz. Koridor ve müşteri merdivenlerinin genişliği otelin sınıfı, katların hacmi ve koridorların uzunluğu ile ilgili olarak artar. Diğer türlerde koridor ve merdiven genişlikleri 1.20 m.'den az olamaz. Sağlıklı yaşam otellerinde koridor ve merdiven genişlikleri 2 m.'den az olamaz. Zemin katı dışında bir veya daha fazla katı olan otel binalarında merkez merdivenden başka genişliği en az 1.20 m. olan bir de servis merdiveni olur. Her tür ve sınıf otelin koridor ve merdivenleri tabii veya suni olarak yeteri kadar havalandırılır ve ışıklandırılır. Koridor boyları 20 m.'yi aşıyorsa koridorun orta kısmına gelecek şekilde en az 60 dakika ısıya mukavim maddeden imal edilmiş her iki yöne doğru açılabilen ısı ve duman perde kapıları bulunur.

- Kat Hizmetlisi Odası ve Çarşaf Dolapları

Otelin her katında veya kat bölümünde, kat hizmetlisinin kullanması için küçük bir oda veya uygun bir yer olur. Bu odanın içinde veya ayrı bir odada veya uygun bir yerde kattaki yataklara yetecek sayıda çarşaf, v.b malzemeler ile katın temizliği için kullanılan malzemelerin konacağı dolaplar bulunur. 40 yatağa kadar olan otellerde veya zorunluluk arz eden durumlarda, bütün katlarda çarşaf dolabı bulunmamasına 58 veya gerek çarşaf gerekse malzeme dolaplarının kat hizmetlisinin odasında bulunmasına izin verilir. Kat servis yerinin, kat hizmetlisi odasının, çarşaf ve malzeme dolaplarının aynı odada toplanması halinde, her kat veya kat bölümünün yatak sayısı ile iş hacmi göz önünde tutularak bu odanın yeter genişlikte olması sağlanır.

- Genel Banyo ve Tuvaletler

Her tür ve sınıf otelin lobi ile salonlarının yanında herkes tarafından kullanılabilen ve içerisinde lavabo ve ayna bulunan erkek ve kadınlar için ayrı ayrı antresi olan yeter sayıda tuvalet bulunur. Tuvalet sayısı aşağıdaki şekilde belirlenir:

- 50 yatağa kadar en az 1 bay-1 bayan
- 51-100 yatak için en az 2 bay-2 bayan
- 101-200 yatak için en az 3 bay-3 bayan
- 201-400 yatak için en az 4 bay-4 bayan
- 401-800 yatak için en az 5 bay-5 bayan
- 800 yatak ve üzeri için en az 6 bay-6 bayan.

Ancak erkek tuvaletlerinde aralarında bölme olan pisuarlar da bulunur. Genel olarak kullanılan banyo, duş ve tuvalet yerleri kolayca yetişilebilen yükseklikte ve açılacak şekilde, üzeri kapalı olmayan yere açılan pencerelerle doğal olarak veya mekanik bir sistemle tam ve yeteri kadar havalandırılır. Lobi ile zemin kat salonlarının kullanımlarına dönük tasarlanan tuvaletler esas merdiven veya bulunması halinde asansörün bodrum katına kadar hizmet vermesi şartı ile bodrum katında veya zemin kattan biraz aşağıda bulunabilir. Müşteriler tarafından kullanılacak tuvaletler mutlaka tecrit edilir. Genel olarak kullanılan tuvalet, banyo ve duş yerlerinin duvarları en az 2.20 m. yüksekliğe kadar fayans veya suya mukavim uygun malzeme ile kaplanır.

- Mutfak ve Servis Alanları

Otelin en yoğun servis mekanlarından biridir. Otelde yapılması planlanan yeme-içme alanlarının boyutuna ve sayısına göre mutfağın boyutları belirlenmektedir. Mutfağın konumu yapının tipine göre değişiklik göstermektedir. Mutfaklar genellikle yapının bodrum katında planlanmaktadır. Mutfak ve yeme-içme alanlarındaki ilişkinin doğru bir şekilde düzenlenmesi gerekmektedir.

Mutfak mekanlarında malzeme seçimi hijyen açısından önemlidir. Temizliği kolay, yüzeyi kaygan olmayan, dayanıklı malzemeler seçilmesi gerekmektedir. Mutfak mekânlarında havalandırma sistemi dikkat edilecek diğer önemli unsurlar arasındadır. Hem doğal havalandırmanın hem de yapay havalandırmanın iyi bir şekilde olması gerekir (Çelik, 2010, s. 55). Mutfak ünitelerinde yer alan tezgâh ve dolaplarının boyutları antropometrik ölçülere uygun olması gerekmektedir. Genel olarak tezgâh yükseklikleri maksimum 91,4 cm'dir. Tezgâh derinlikleri ise 61-69,9 cm arasında değişmektedir. Mutfak altı dolaplarının iç ölçüsü minimum 61 cm, üst dolapların derinlikleri ise minimum 30,5 cm olmalıdır (Panero & Zelnik, 1979).

- İdari Mekanlar

Otelde konaklayan kişilerin kullanmadığı alanlar olduğundan, otel tasarımında işlevsel olarak ön plandadır. Genel müdür, yönetici asistanı, işletme müdürlerine vb. kişilere ait ofislerdir. Genel olarak müşterilerin görebilecekleri alanlardan uzak arka planda konumlanarak, işletmecinin görüşleri de dikkate alınarak planlanmalıdır. Bu mekanlarda masa, sandalye, dolaplar, bilgisayar vb. donatı öğeleri bulunmaktadır. İdari mekânlar otellerin büyüklüğüne ve verdiği hizmetin çeşidine göre değişim göstermektedir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

3.YENİDEN İŞLEVLENDİRME KAVRAMI

3.1 Yeniden İşlevlendirme

Zaman içinde değişen yaşam biçimi ve gereksinimler tarihi yapıların bazı durumlarında özgün işlevini yitirmesine neden olmaktadır; böyle durumlarda yapının farklı bir işlevi yerine getirecek şekilde uyarlanmasına “yeniden işlevlendirme” denir. Yeniden işlevlendirme eski binaların yıkımdan kurtarılması için bir araç olarak görülebilir (Ahunbay, 1996, s. 95). “İlk yapım amacındaki işlevini yitirmiş yapıları ayakta tutmak, rutin olarak bakımını yapmak, onlarla her daim sıcak bir ilişki içinde olmak için başka hiçbir alternatifin olmadığı bu koruma yöntemi işlevini kaybetmiş yapıları korumak için iyi bir araç olarak görülmektedir (Kara, 2018, s. 5).”

Yeniden işlevlendirme kavramı 1964 yılında Venedik tüzüğünde yer alarak, koruma planlamasında bir yöntem olarak sunulmuştur (Uğursal, 2011, s. 16). Venedik Tüzüğü 5. Maddesinde belirtildiği gibi “kültür varlığının korunması, her zaman onları herhangi bir toplumsal amaç için kullanmakla kolaylaştırılabilir. Bunun için bu tür kullanma arzu edilir, fakat bu nedenle yapının plan ya da bezemeleri değiştirilmemelidir. Ancak bu sınırlar içinde yeni işlevin gerektirdiği değişikliklerle tasarlanabilir ve buna izin verilebilir (Gül, 2013, s. 201).”

Avrupa Mimari Mirasının Korunması Sözleşmesi (1985) madde 11 uyarınca “her bir taraf, kültür mirasının mimari ve tarihsel özelliklerini koruma açısından, korunan varlıkların, çağdaş hayatın gereksinimleri göz önüne alınacak şekilde kullanımını, uygun olan durumlarda, eski binaların yeni kullanımlara intibaklarını teşvik etmeyi taahhüt eder” değerlendirilmesi kapsamında sözleşme taraftarlarının verdikleri taahhüt ile yeniden kullanımının korumadaki önemi ifade edilmiştir.

ICOMOS’a (2013) göre yeniden işlevlendirme “kültür varlığının özgün işlevi dışında başka bir işlev için kullanılması yönünde alınan kararın gerektirdiği müdahalelerin, restorasyon/koruma projesi kapsamında uygulanmasıdır.”

Yapılar yeniden işlevlendirilirken, mimarlık tarihi, sanat tarihi, arkeoloji disiplinlerinin “korunması gerekli yapı veya yapılar” kapsamında ele aldıkları yapılar ile; mühendislik ve mimarlık disiplinlerinin, yapı stoku, taşıyıcılık faktörü bakımından “değerlendirilebilir, kullanılabilir” kapsamında ele aldıkları yapılar olmak üzere 2 başlık altında değerlendirme yapılması gerekmektedir (Altınoluk, 1998, s. 17).

Yaşam şeklinin zaman içinde değişmesiyle birlikte kullanım dışı kalan, güncelliğini kaybeden yapıların (kervansaray, hamam, tekke, manastır gibi), yeniden işlevlendirilerek kullanım devamlılıkları sağlanmaktadır. Zira korumak için kullanmak gerektiğinden bu yapıların varlıklarını sürdürmeleri için tek çıkar yol yeniden işlevlendirmektir. Tarihi otel, konut vb. yapıların ise bazı durumlarda (özellikle kullanıcılarının günümüz konfor ihtiyaçlarını karşılayamadıklarında), yeniden işlevlendirilmeleri zorunludur. Yeniden işlevlendirmenin koruma için bir araç olduğunu söyleyebiliriz (Ahunbay, 2014, s. 96).

Yeniden işlevlendirme, yapıların yeniden kullanımı yoluyla tarihi nitelik taşıyan mirasın korunmasında etkili bir yöntemdir. Kent belleğinde tarihsel öneme sahip; ilk kullanımları din, ticaret, eğitim, üretim, konut, savunma gibi işlevlerde olan yapılar, kentlerdeki demografik, ekonomik, yönetsel değişimler nedeniyle, az kullanılmakta veya tamamen boşaltılmış durumdadır. İşlevsel ve kullanım ömürleri tamamlanmış bu yapıların yıkılması yerine fiziksel sürekliliğini sağlamak için yeni kullanım alanları bulunmalıdır (Bacon, 2001, s. 37).

Yeniden işlevlendirme, tarihi yapıların yaşatılması ve ekonomik gelir elde etmek için yapılan bir mimari yöntemdir. Günümüzde birçok yapı, işlevsel ömrünü tamamlamış olmasına rağmen, fiziksel olarak ayakta dururlar. Bu nedenle yeniden işlevlendirmeye uygun olmaktadır. Yeni işlev verilmeden önce, yapının tarihçesi, konumu, yapım teknikleri, cephe mimarisi gibi analiz çalışması yapılmaktadır. “Yapısal olarak ayakta duran fakat varoluş amacına hizmet verememesinden ötürü, işlevinde değişiklik yapılarak, yapının yeniden değerlendirilmesine yeniden işlevlendirme denir. Diğer bir deyişle, geleneksel mekan değerlerinin onararak, günümüzün gereksinimlerine cevap verecek şekilde donatılarak yeniden kullanılmasıdır. Yeniden işlevlendirme kapsamında, öngörülen fiziksel müdahaleler kaldırılabilir ya da değiştirilebilir olmalı, bu süreçler de yapıya zarar vermemelidir. Yeni müdahaleler çağdaş teknik ve malzemeyle gerçekleştirilmeli, böylece fark edilir olması sağlanmalı, ancak yapının önüne geçmemelidir (Kosif, 2015, s. 48).”

İnşa edildikleri döneme ait mimari anlayış, teknik olanaklar ve işlevsel gerekliliklere göre tasarlanmış olan tarihi yapıların yaşatılabilmeleri ancak çağdaş koşullara uyarlanmalarıyla mümkün olabilmektedir. İnşa edildikleri dönemin tasarım ve üretim süreçlerini barındırdıkları için bu yapılar her şeyden önce belli bir dönemin anlayışını temsil etmekte ve bu yanılarıyla zaten her yapıya özel bir değerlendirme gerektirmektedir. Uluslararası ölçekte geçerli olan koruma ilkelerinin de altını çizdiği gibi, bu süreçte özgün işlevin devamlılığının sağlanması temel alınmalıdır. Tarihi yapıların tümünü günümüzde yapılış amaçlarına uygun olarak kullanmak mümkün olamamaktadır (Gül, 2013, s. 201).

Yeniden işlevlendirme, eski yaşam pratiklerinin yerine getirilmemesi veya çeşitli nedenlerden dolayı atıl duruma gelen yapıların, bulunduğu yerin özelliklerini kaybetmeden ve katkı sağlayacağı göz önünde tutularak yeniden bir işlev verilmesidir. Yeniden işlevlendirmede ki farklı bir amaç ise orada yeni bir yapı inşa etmek yerine doğanın korunmasını sağlamak olmalıdır. Göç, hayat şartları, teknoloji, ekonomi gibi sebeplerden dolayı yapıların korunamaması ve zamanla kullanılmayan atıl bir hal almaları söz konusudur. Yapıyı bu durumdan kurtarmanın yolu ise yeni bir işlev vererek kullanılmasını sağlamaktadır. Yapıların yerinde korunması ve kullanılması, yapının varlığını devam ettirmesi adına oldukça önemlidir (Yeşilyurt Tunç, 2019, s. 43).

Yeniden işlevlendirme, restorasyon türleri olarak sağlamlaştırma, bütünleme yeniden yapma gibi tekniklerden farklıdır. Çünkü bu bir yapıya yeni bir işlev kazandırmak, yapıyı bir mimari tasarım sürecine sokmak demektir (Kuban, 2000, s. 51). “Bazı şartlar altında her zaman bir yapı tasarlamak ve inşa etmek mümkün olmamaktadır. Bu durumda mevcut yapının işlev değişimine gereksinim bilinmektedir. Yeniden kullanım, yapının kendisinin yanı sıra yapılarının karakterlerini de korumayı hesaba katmaktadır. Yeniden kullanım da çağdaş sistemler yakalanırken aynı zamanda orijinal yapı detayları da korunabilmektedir (Apaydın, 2007, s. 4).”

Yeniden işlevlendirme de, en önemli kurallardan biri de geriye dönülebilirliktir. Yeni işlev verilirken yapıya olabildiğince az müdahale edilmesi gerekmektedir. Yapıya eklenecek bölme, merdiven, asansör gibi öğelerin sökülür nitelikte olması gerekmektedir. Bazı durumlarda müdahaleler yapıya hiç dokunmadan bağımsız şekilde yapılabilmektedir. Bu tür yaklaşımlar, ileride yapının yine bugün bulunduğu duruma döndürülmesi amacını içerir. Ne var ki böyle bir durum, ancak çok önemli tarihi yapıtlar için öngörülebilir. İçi tümüyle yıkılarak

yeni bir binaya dönüşmüş ve sadece cephesi korunmuş bir 19. yy apartmanının eski haline dönebileceğini düşünmek saflık olur (Kuban, 2000, s. 55).

Yeniden işlevlendirme konusunda önem arz eden konu sosyal ve kültürel kimliğin korunmasıdır. Verilen işlev ile fiziksel karakter, yapının taşıdığı kültürel değerlere dikkat edilmesi gerekmektedir. Yapının yaşatılabilmesi, özgünlüğü ve kültürel değerinin korunumu oldukça önem arz etmektedir (Yaldız ve Asatekin, 2016, s. 46). Yeniden işlevlendirme yapılırken, yapının fiziksel koşullarına, boyutlarına dikkat ederek ve anlamsal değerlerini kaybettirmeden, yapı elemanlarının özgünlüğü korunarak yapılmalıdır. Yeni bir işlev seçerken yapının bulunduğu çevrenin de ihtiyaçlarına yönelik olması önem arz etmektedir (Tapkı, 2016, s. 24).

3.2 Yapıların Yeniden İşlevlendirmesini Gerektiren Sebepler

Yapılar zamanla değişen ekonomik, sosyal ve politik sebeplerden dolayı orijinal işlevlerini kaybedebilirler. Yapıların fiziksel özellikleri ise, yapıların özgün işlevlerinden daha uzun ömürlü olabilmektedir. Bu durumda bulundukları bölgeye ve dönemine göre belirlenen işlevlerin verilmesi gerekmektedir. Bir yapının yeniden işlevlendirilmesinin birçok farklı sebebi bulunmaktadır. Yeniden işlevlendirmek, yenileme ve sağlamlaştırma gibi restorasyon tekniklerinden farklılıklar içermektedir. Zira bu işlem, yapıya yeni bir işlev yüklemek ve doğal bir mimari tasarım süreci dahiline sokmak demektir. “Başka bir deyişle biraz koruma, biraz kullanım değişikliği değildir. Eğer bir kışla eğitime, bir eski konut bir yeni büroya tahsis edilmiş ise, bu işlevleri yarım yamalak görmeli söz konusu değildir. Bu işlevleri tam görmek zorundadırlar. Bunun sonucu yapını belli ölçüde fizonomi değiştirmesi, gerekiyorsa yeni eklerin yapılmasıdır (Kuban, 2000, s. 118).”

Mimari tasarımın temelinde, kullanıcı gereksinimlerinin giderilmesi amacıyla mekansal çözümlerin üretimi hedeflenmektedir. Yeniden işlevlendirmede bu gereksinim ve alışkanlıkların, mevcut yapının nitelikleri ile ilişkilendirilerek sağlanabilir durumda olmalıdır. Karapınar’a (1997) göre kullanıcı ihtiyaçlarından doğan gereklilikler şunlardır:

- Mekansal Gereklilikler: Yapıya verilecek olan yeni işlev için mekanların boyutsal kriterleri, form ve mekan arasındaki ilişkileri sağlayabilecek düzeyde olmalıdır.

- Kullanım ve Harekete Ait Gereklilikler: Kullanıcının mekanlar arası yönelme ve sirkülasyon hareketleri ile toplumsal, kültürel ve sembolik olarak kullanım ihtiyaçlarını karşılayabilmelidir.
- Çevre Gereklilikleri: Bina, iç ve dış mekan kompozisyonu ile genel yerleşim düzeni içerisinde bölgenin ihtiyaçlarını karşılayabilecek düzeyde kullanılmalıdır.
- Teknik Gereklilikler: Yeni işlev verilen bina fiziki çevre şartlarının yapay olarak oluşturulması ve çağdaş konfor koşullarının sağlanması amacıyla, gereken sistemleri barındırmalıdır.

Tarihi bir yapı, o gün, o yıl, o çağ, o şehir, o fonksiyona ihtiyaç duyularak; tüm özellikleri renkleri, beğenileri, zenginliği, yoksulluğuyla; o girdilere, o verilere göre yapılmış ise de bugün ise artık o fonksiyona ihtiyaç olmayabilir. Fakat yapı, tarihsel, toplumsal ve ekonomik nedenlerden dolayı kullanılmalıdır (Altınoluk, 1998, s. 18). Binaların yapısal ömrü tamamlanmadan işlevsel ömürlerinin tamamlanmasının altındaki nedenler tarihi faktörler, ekonomik faktörler ve çevresel Faktörler olarak gruplandırılabilir.

3.2.1 Tarihi Faktörler

İhtiyaçların, yaşam koşullarının hızla değiştiği dönemde yapılarda bu durumlardan etkilenecek farklılaşmaktadır. Bunlara bağlı olarak ilerleyen zamanlarda yapıların işlevleri de değişmektedir. “Koşulların, değer yargılarının ve daha pek çok şeyin hızla değiştiği, toplumsal yapının yeni biçim ve düzenlemelere yöneldiği bir çağda yaşamaktayız. Zaman boyutu içinde işlevler değişebilmekte, fakat yapılar kalabilmektedir. Bu durum, eski ya da yeni yapılmış binaların gelecekte, bu defa başka bir açıdan kullanıma açılması gerekmektedir (Altınoluk, 1998, s. 19).”

Bir yapı, karakteristik, mimari özellikleriyle bulunduğu dönem ve bölgenin özelliklerini yansıtmaktadır. Yapıldığı dönemdeki ihtiyaçlara göre çeşitli işlevler verilmiştir. Ancak günümüzde bu fonksiyonlar geçerliliğini yitirmiş olabilir. Bu durumda yapı restore edilmeli ya da yıkılıp yeniden yapılarak yeni işlevi ile değerlendirilmesi gerekmektedir. Altınoluk (1998) bu durumu “tarihi yapılara yeni işlevler vererek onları yaşatarak koruyabilme, çağdaş işlevlerle yeni boyutlar kazandırma; çağdaş toplumları zaman zaman geçmişe götürerek onlara geçmişin gizem dolu güzelliklerini yaşatabilme ve topluma geçmişten ilginç, öğretici, düşündürücü kesitler sunma ihtiyacındayız” şeklinde açıklamaktadır.

Özgün işlevini kaybeden birçok tarihi yapının amacından farklı bir işleve hizmet ettiği görülmektedir. Bu durum zamanla değişen yaşam biçimi, yaşam biçimine bağlı farklı ihtiyaç ve isteklerin bir sonucudur. Yapıların yeni işleve uyarlanması ve yeniden kullanılması ile yapılar daha kaliteli bir yaşam standardına yükseltilirken, yapı bütünlüğü, biçimi ve karakterini korumak temel amaç haline almalıdır. Verilecek yeni işlev yapının mimari ve tarihi kimliğine aykırı olmamalı, yapıya ek bir yük getirmemeli ve deformasyona sebep olmamalıdır. Yapının taşıyıcı sistemi de yeni işlevin gereklerini karşılayacak özellikte olmalıdır (Gül, 2013, s. 201).

Ülkemizde, Osmanlı İmparatorluğu döneminde yapılan yapıların birçoğu günümüzde işlevini kaybetmiştir. Medreseler, hanlar, surlar ve kervansaraylar gibi birçok yapı şu anda özgün işleviyle kullanılmamaktadır. Örneğin savunma amaçlı bir yapı olan Rumeli Hisarı, bu işleve gerek kalmadığından dolayı, günümüzde açık hava konserlerinin verildiği bir yer olarak kullanılmaktadır. İşlevini devam ettirmekle beraber değişen koşullara bağlı olarak kullanılmayan yapılar da vardır. Örneğin Arnavutluk'taki Kurşunlu Camisi, günümüzde ibadet fonksiyonu devam edebilecek olmasına rağmen, o bölgede halkın inançlarına cevap veremediği için işlevini kaybetmiştir. Günümüzde lokanta işleviyle hizmet veren yapı bu sayede ayakta kalabilmektedir (Yıldırım, 1999, s. 55).

3.2.2 Ekonomik Faktörler

Yapının özgün işlevi, korunması gerekli bir değer olmakla birlikte ekonomik değerleriyle doğrudan ilişkilidir. Dolayısıyla, günümüz koşullarında varlığını sürdüremeyecek ya da yapının yaşatılması için gereken giderleri sağlayamayacak işlevlerin, yapının tarihi bütünlüğünü bozmayacak ve sahip olduğu değerlere zarar vermeyecek bir kullanıma yerini vermesi uygun olacaktır (Yüceer, 2010, s. 194).

İşlevini kaybetmiş, terk edilmiş yapıların düzenli bakım ve onarımlarının yapılmaması, yapıların kısa sürede tahrip olmasına neden olmaktadır. Zaman, doğa koşulları, rant kaygısı, vandalizm gibi etmenler yapıların bozulmasını hızlandırmaktadır. Yeniden işlevlendirilerek kullanılan yapıların fiziksel ömürleri de uzun olmaktadır (Köksal, 2005, s. 32).

Kentsel koruma alanları genellikle kentin yıpranmış, çöküntü bölgeleri olduğundan, bu yerleşimlerde yaşayanlar da kentin genellikle dışlanmış, alt ve orta gelir gruplarıdır. Bu nedenle tarihsel çevre korumasının en önemli boyutu, yapıları korumak olduğu kadar, bu gelir gruplarının da refahını iyileştirici ve yoksulluğu azaltıcı önlemler alınmasıdır (Tunçer, 2017, s. 73).

Tarihi yapıların yeniden işlevlendirilerek eski işlevi ya da yeni işlevi ile kullanıma açılması ülke ekonomisine önemli katkılar sağlamaktadır. Bunlar;

- Tarihi yapının restorasyonunda mevcut yapı kullanıldığından harcanan zaman, emek ve sebep olacağı maliyet, yeni bir yapının inşasından daha fazla olabilmektedir. Böylece tasarruf sağlanmaktadır.
- Uzun süre boş kalmış tarihi yapıya yeni işlev verildiğinde hem restorasyon hem kullanım sırasında bölgeye ekonomik yönden canlılık getirmektedir.
- Tarihi yapıya müze, restoran veya otel gibi işlevlendirildiğinde ekonomik fayda sağlayacaktır.

Yeniden işlevlendirmenin ekonomik yarar sağladığını gösteren örnek sayısal veri ve uygulama: Genellikle, eski yapıların onarım ve yeniden kullanım maliyetlerinin, yeni yapı inşa etme maliyetlerine göre %50 ile %80 arasında daha düşük olduğu söylenebilir (Highfield, 1987, s. 77).

“İç ve uluslararası turizm, başka toplumların yalnız geçmişten kalan izleri ile ilgili değil, günümüz yaşamı hakkında da sunduğu özel deneyimle, kültürel alışverişin başta gelen araçlarından biri olmayı sürdürmektedir. Turizm, giderek artan bir şekilde, doğal ve kültürel mirasın korunması için olumlu bir güç olarak değerlendirilmektedir. Turizm kültür mirasının ekonomik yönlerini yakalayabilir ve kaynak yaratarak, halkı eğiterek, politikayı etkileyerek, bunları koruma yönünde kullanılabilir hale getirebilir. Birçok ulusal ve bölgesel ekonominin temel bileşeni olan turizm, iyi yönetildiğinde gelişme için önemli bir etken olabilir (Kuban, 2000, s. 50).”

Mevcut bir yapının değerlendirilmesi daha ekonomik olmasından öte; taşıdığı farklı tarihi kimlikten dolayı turizm sektörüne getirdiği gelir de oldukça yüksek olma potansiyeline sahiptir. Güncel bir örnek olan yeniden işlevlendirilmiş tarihi yapıların birçoğu butik otel olarak kullanım görmektedir. Bu yapılar birbirinden değişik tarihi kimliklere, çeşitli yapısal farklılıklara sahip olmalarına rağmen hızlı gelişen yaşam şekline ve çevrenin sosyo-ekonomik durumuna uyum sağlamak zorunda kalmıştır. Bu nedenle butik otel olarak işlevlendirilmiş tarihi yapılar; yapının dış görünümü, iç mekânda kullanılan malzeme, renk, form, oda ve diğer mekânlarının boyutları, dekorasyonları vb. nitelikleri ile bulundukları çevrenin mimari özelliklerini taşımaktadırlar (Ahmedova, 2013, s. 17).

Tarihi yapıların yoğun olarak bulunduğu bölgelerin turizm alanı olarak ilan edilmesi sonucu bölgede bulunan yapıların büyük bir kısmı yeniden işlevlendirilmektedir. Örneğin, İstanbul Tarihi Yarımada'da bulunan yapılar günümüzde turizm sektörüne cevap vermek amacıyla konaklama, ticaret ve eğlence gibi ihtiyaçlara uygun olarak işlevsel değişikliğe gidilmiştir (Selçuk, 2006, s. 66).

3.2.3 Çevresel Faktörler

Yapılar bulundukları bölgedeki ihtiyaçlara, teknolojik gelişmelere göre değişim geçirmektedirler. Bu değişimler tarihi yapıların kullanılmamasına ve deforme olmasına sebep olmaktadır. “Çevrede yaşanan fiziki, işlevsel değişimler ya da çevrede yaşayan toplumda meydana gelen değişiklikler işlev değiştirilmesini gerekli kılabilir. Bu durumlara, cemaati göçlerle yok olduğu için cami olarak işlevlendirilen ya da terk edilerek atıl hale gelmiş kiliseler ve ticaret alanları arasında sıkışan konut alanları örnek verilebilir (Altınoluk, 1998, s. 22).”

Günümüzde birçok yapı, olumlu ve olumsuz etkenlere maruz kalmakla birlikte, bu durum, yapının ilerideki kullanılabilirliği ve değerlendirilebilirliğini oldukça etkilemektedir. Bu nedenle bir tarihi yapının hayatının uzunluğu ve yeniden işlevlendirme sürecinde çevresel faktörlerin de önemli bir rolü vardır. “Çevre değişimleri binanın yeniden değerlendirilmesini gerektirebilir. Örneğin konut alanlarının ticaret baskısı altında kalması veya bir bölgenin herhangi bir amaç için kullanımı üzere kararlar, değişimin nedenleri olabilir (Altınoluk, 1998, s. 19).”

Tarihi yapı bulunduğu bölgenin koşullarına göre çevresi ile uyumlu bir işlev içerisinde olmalıdır. Yapıya çevresiyle uyumlu işlev verildiğinde bölgeye katkı sağlayacaktır ve toplum belleğindeki yeri korunmuş olacaktır. Örneğin, tarihi yapı turizm işlevinin yoğun olduğu bir bölgede ise yapıya otel, restoran veya müze gibi işlevler verilerek bölgeye katkı sağlanmaktadır. “Çağdaş restorasyon anlayışında, anıtlar çevreleri ile bir bütündür. Çevrelerinde meydana gelen her türlü olumsuz müdahale, anıtlarında olumsuz etkilemektedir. Çevresi yıprandığı, bozulduğu, yok olduğu ölçüde yapıda değerini yitirir. Anıtların çevreleriyle bir bütün olarak düşünüldüğü göz önüne alınırsa, anıtların çevrelerinden soyutlandırıcı kararlara rastlanmaktadır. Konut bölgelerinin ticaret alanına dönüştürülmesi sonucu birçok anıtsal bina işlevsel olarak yıpranmış ve yanlış müdahalelere uğramaktadır (Çelik Bener, 2010, s. 17).”

Tarihi bir yapı çevresinin gereksinimlerini karşılayacak şekilde yeniden işlevlendirilmesi, yapının, çevresi için değerini kaybetmeden sürdürebilirliğini devam etmesi

gerekmektedir. Bulunduğu bölgenin ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde yapılması, çevresine kültürel katkıda bulunacaktır. Yeni işlev ile birlikte iş imkanı sağlanması ve spor, eğitim, eğlence gibi alanlarda hizmet vermesi gerekmektedir.

Bazen de bölgelerin durumu yöneticiler tarafından bölge ile ilgili fonksiyon değişim kararı alınarak bilinçli dönüşüme gidilebilir. Örneğin Bursa’da kent merkezinde kalan deri işletmelerinin kent dışına taşınmasına ve alanla ilgili Kükürtlü Kentsel Dönüşüm Projesi’nin hazırlanmasına Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından karar verilmiştir. Günümüzde işlevini yitiren bu işletmelerin kent dışına taşınması ile örnek bir çevre yaratılması ve olumsuz çevre koşullarının ortadan kaldırılarak alanın, kentin yaşayan bölgesi olması amaçlanmaktadır. Dönüşüm projesi için çalışmalar devam etmektedir (Polat ve Dostoğlu, 2007, s. 22).

3.3 Yeniden İşlevlendirmede Kullanılan Teknikler

3.3.1 Sağlamaştırma

Sağlamaştırma, esas olarak eserin taşıyıcı sisteminin sağlamaştırılması diye algılansa da gerek malzemenin gerekse yapının oturduğu zeminin sağlamaştırılmasını da içeren bir kavramdır (Ahunbay, 1996). Bu tekniği Çemberlitaş’ta görmekteyiz. Düşey elemanların kopmasını önlemek için, metal gergiler ve çubuklar sarılıp sıkılaştırılmıştır (Şekil 3.1).



Şekil 3.1 Çemberlitaş Restorasyonu (url 5)

3.3.2 Bütünleme

Tarihi yapılar savaşlar, doğal afetler veya yapım hatalarından dolayı hasar görmektedirler. Yeniden işlevlendirme sırasında zarar görmüş bölümler yapının ilk haline uygun şekilde çağdaş malzemelerle onarılmak istenmektedir. Tarihi yapıların ve eserlerin yaşamasını sağlaması için uygulanan yöntemdir.



Şekil 3.2 Aspendos Antik Tiyatrosu Restorasyon Çalışması (url 6)

Aspendos Antik Tiyatrosun 2013-2014 yılları arasında restorasyon geçirmiştir. Bu restorasyon kapsamında tiyatrodaki bulunan merdiven ve oturma alanları beyaz mermer ile tamamlanıp, bütünlük sağlanmıştır (Şekil 3.2).

3.3.3 Yenileme

Yenileme işlemi günümüzde en çok kullanılan tekniklerden biridir. Eski işlevini kaybetmiş tarihi yapıların yıkılmasını önlemekte, yeni işlevi ile birlikte yaşamını sürdürmesi ve çevreye katkı vermesi amaçlanmaktadır. Örneğin han, hamam, tekke gibi özgün işlevini yitirmiş tarihi yapıların yeni işlevlerine göre düzenlenmesini içermektedir.

3.3.4 Yeniden Yapma

Doğal afetler, savaşlar sonucu tarihi yapılar yıkılmış veya kullanılamayacak halde olabilirler. Bu durumda restorasyon sadece yeni yapım tekniği ile mümkün olmaktadır. Eski

yapının yeniden yapılabilmesi için eski yapıya ait fotoğraf, çizimler gibi verilere ihtiyaç duyulmaktadır. Yeniden yapılan yapı tarihi bir değer taşımamaktadır.



Şekil 3.3 Tarihi Tavşancık Evi-Dilovası (url 7)

Dilovası'nda bulunan Tarihi Tavşancık evi doğal afetler sonucu zarar görmüş ve restorasyonu elverişsiz hale gelmiştir. Bu nedenlerden dolayı yeniden yapılarak tarihi yapının yerinde yaşatılması sağlanmıştır.(Şekil 3.3).

3.3.5 Temizleme

Eserlerde eleman, cephe, süsleme gibi öğelerin fiziksel veya kimyasal yöntemlerle temizlenmesi bu kavramı oluşturmaktadır. Kristalize kum, su ve kimi zaman da çeşitli aletler ile elle yapılan mekanik temizlik, çeşitli kimyasal ürünler ile yapılan kimyasal temizlik, kağıt hamurları ve emici çeşitli malzemeler yardımıyla yapılan temizlik yöntemleri bulunmaktadır (Ahunbay, 1996).

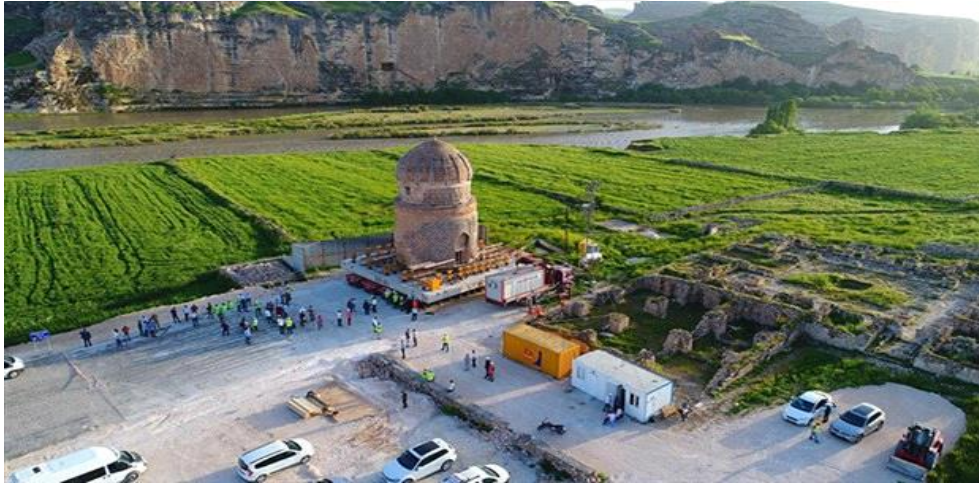


Şekil 3.4 Cephe Temizliği Öncesi ve Sonrası (url 8)

Temizleme yöntemleri temizlenecek bölgenin yapısına, malzemesine göre değişiklik göstermektedir. Temizleme işleminden önce ve temizleme yapılırken fotoğraflama yapılması istenmektedir. Örneğin; Mumbai Şehir Müzesi, zamanla meydana gelen kirlilerden dolayı cephesi kararmıştır. Yapılan müdahaleler sonrası yapının cephesi temizlenmiş, eski görünümüne kavuşmuştur (Şekil 3.4).

3.3.6 Taşıma

Tarihi yapı, doğal afetler, alt yapı sorunları gibi nedenlerle bulunduğu konumda korunmaz hale gelmektedir. Bu durumlarda tarihi yapı daha önce belirlenen bir konumda yaşatılmak istenmektedir. Taşıma işlemi yapının malzemesine ve boyutuna göre farklılık göstermektedir. En kolay olan taşıma biçimi yapının tüm bileşenlerinin sökülüp, yeni konumunda tekrar birleştirilmesidir (Ahunbay, 1996).



Şekil 3.5 Zeynel Bey Türbesi Taşınması (url 9)

Batman’da bulunan Zeynel Bey Türbesi, bölgede yapılan barajdan dolayı su altında kalacağından yeni yerine taşınmasına karar verilmiştir (Şekil 3.5).

3.3.7 Çağdaş Ek

Tarihi binaya yeni işlev yüklendiğinde yeni mekân ihtiyaçları doğmaktadır. Bu ekler yapının önüne geçmemeli, yapıya en az şekilde müdahale edilmeli ve dönem mimarisine uygun yapılmalıdır. Venedik Tüzüğü’nün 13. maddesinde “eklemelere ancak yapının ilgi çekici bölümlerine, geleneksel konumuna, kompozisyonuna, dengesine ve çevresiyle olan bağlantısına zarar gelmediği durumlarda izin verilebilir” denilmektedir.



Şekil 3.6 Beyoğlu Belediye Başkanlığı Binası (url 10)

Beyoğlu Belediye Başkanlığı binasına, belediyenin güncel fonksiyonlarına cevap vermek amacıyla ilave ekler yapılmıştır. Orijinal yapının önüne geçmemesi için, eklerde sadelik ön planda tutulmuştur (Şekil 3.6).

3.4 Otel Olarak Yeniden İşlevlendirme

Günümüz otel yapıları, sahip olduğu çeşitli etken ve niteliklere göre birbirinden farklı özelliklere sahip olup, bu farklılıklar otel mimarisi ve tasarımına da yansımaktadır. Turizm sektörünün en önemli aktörlerinden biri olan oteller, günümüz mimari anlayışı kapsamında tasarım açısından yeniden kimlik oluşturma temel unsuru durumuna gelmiştir. Kimlik oluşturma nezdinde otel yapılarına farklı anlamlar yüklenmektedir. Bu kapsamda mevcut yapıların, yeniden işlevlendirilerek bir otel olarak kullanıma sunulması bahse konu olabilmektedir. Şu da belirtilmelidir ki, tabii olarak mevcut yapıların yeniden işlevlendirilerek birer otele dönüştürülmesinin temelinde salt bu fikir bulunmamaktadır. Otel olarak yeniden işlevlendirme sürecinde otel olarak yeniden işlevlendirilecek olan yapının seçimi ve mevcut yapının otele olarak yeniden işlevlendirilebilirliğinin saptanması konuları karşımıza oldukça önemli iki unsur olarak çıkmaktadır. Bu kapsamda bu bölümde otel olarak kullanılacak yapının seçim süreci ve mevcut yapının otel olarak yeniden işlevlendirilebilirliğinin saptanması araştırılacaktır.

3.4.1 Otel Olarak Yeniden İşlevlendirilecek Yapının Seçimi

Tarihi kervansaray ve hanlara kadar uzanan konaklama işletmelerinin, günümüz modern konaklama fonksiyonuna uygun mevcut binaların seçimi için gerekli bazı kriterler mevcut olup, bu kriterlendirme sonrası otelin ticarileştirilmesi süreci sonrası ortaya çıkacaktır. Tarihi veya mimari bir değere sahip özgün otel yapıları, müşterilerin öncelikli tercihleri dahilinde olması bakımından, otelin işletim aşamasında, otelin doluluk oranı bakımından bir avantaj oluşturacaktır.

Bununla birlikte, turizm sektörü açısından en önemli problemlerinden biri de, yeni bir otel inşası için şehir merkezleri başta olmak üzere, boş arazi bulma olasılığının düşük olmasıdır. “İzlenen yanlış politikalar, hızlı kentleşme, sanayileşme, insan göçü, hızlı nüfus artışı Kalabalıklaşan şehirlerde, yeni bina yapımına olanak vererek arsaların gittikçe azalmasına sebebiyet vermiştir (Es, 1992, s. 22).” Bu durumda izlenecek en iyi yöntem mevcut yapıların otel olarak yeniden kullanımıdır. Eski yapıların yeniden kullanıma açılması ile kültür varlığı olarak kent yaşamına tekrar katılması sağlanacaktır. İstanbul gibi tarihi ve kültürel bir kentte yer bulma sorununa çözüm olacak, oluşmuş çevre ve alt yapı da bir avantaj olarak kullanılacaktır (Apaydın Başa, 2007, s. 111).

Otel olarak yeniden işlevlendirmede ilk olarak yapılacak olan, otel olarak işlevlendirilecek yapının, otel işlevine olan uygunluğunun saptanmasıdır. Bu kapsamda mevcut yapının bulunduğu lokasyon, çevre özellikleri, hedeflenen pazar ve mekansal oluşuma olan uygunluğunun saptanması, otel için yeniden işlevlendirme açısından doğru bir yaklaşım olacaktır. Bununla birlikte ortaya, otel olarak yeniden işlevlendirilecek olan yapının belirlenmesini destekleyecek ve yapının türüne uygun bir fonksiyonu saptayacak nitelikte bir yöntem konulmalıdır. Oluşturulacak olan bu yöntem mekansal olarak değerlendirilmekle birlikte, aynı zamanda uygulanabilirliğinin ekonomik açıdan da değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda bir sonraki bölümde, mevcut yapının otel olarak yeniden işlevlendirilmesinin uygunluğunun saptaması araştırılacaktır.

3.4.2 Mevcut Yapının Otel Olarak Yeniden İşlevlendirilmesinin Uygunluğunun Saptaması

Otel olarak yeniden işlevlendirilecek yapının seçimi sonrasındaki aşama, mevcut yapı için otel işlevini uygunluğunun saptanmasıdır. Bu uygunluğun temel belirleyicileri, yapının lokasyonunun otel işlevine olan uygunluğu, işletme bakımından otel işlevine olan uygunluğu,

mekansal oluşum bakımından otel işlevine olan uygunluğu ve strüktürel sistem bakımından otel işlevine olan uygunluğudur.

3.4.2.1 Yapının Lokasyonunun Otel İşlevine Olan Uygunluğu

Genel olarak çevrede oluşan fonksiyonel değişiklikler, bir yapının işlevsel açıdan eskimesine ve böylelikle zamanla atıl duruma gelerek işlevsel olarak kullanılamaz duruma gelmesine neden olmaktadır. Bu sebeple mevcut bina için yeni seçilecek olan işlevin, kısa süre içinde bu türdeki bir işlevsel eskimeye maruz kalmaması gerekmektedir. Bu kapsamda değerlendirildiğinde, yapılan yeniden işlevlendirilmesinde dikkate alınması gereken önemli hususlardan biri de mevcut yapının lokasyonudur. Bu hususta otel işlevinin, yeniden işlevlendirilecek olan yapı açısından uygun olup olmadığının değerlendirilmesinde öncelikle saptanması gereken konu, mevcut yapının lokasyonunun doğru seçilmiş olmasıdır.

Otel olarak yeniden işlevlendirilecek yapı, müşteri nezdinde talep edilen hizmeti sunabilecek konumda bulunmalıdır. “Mevcut yapının çevresel özellikleri, donanımları, mevcut yapıya olan ulaşım olanakları ve bunların yolları, otopark ve manzara durumu gibi yapıya ilişkin diğer tüm faktörler otel işlevinin uygunluğunu ortaya koyan etkenlerdir. Bu uygunluk aynı zamanda işletme açısından otel işletmesinin verimliliğini etkileyen faktörlerdir. Örneğin konum bir otelin müşteri sınıfını, o sınıf müşteri için uygulanan fiyat listesini, bununla beraber sunulan hizmetin niteliğini de etkilemektedir (Apaydın Başa, 2007, s. 113).” (Tablo 3.1)

Tablo 3.1 Bir Otel Bölgesinin İhtiyaçları (F., Lawson, 1998)

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

Bir otelin konumunun doğru seçilmesi otelin başarısını da etkileyecektir. Büyük yatırımlar yapılarak yeniden kurulan yapılar için yanlış işlev seçimi, işletme açısından olumsuz sonuçlar doğuracağı gibi yapıyı da tekrar kullanım dışı kılacaktır. Özellikle otel olarak yeniden kullanımda ise bu olumsuzluk ikiye katlanmış olacaktır. Yaşam kazandırılmaya çalışılan yapı bir kez daha başarısızlığa uğramış olacaktır ki bu da istenmeyen bir durumdur. Bu nedenle yeniden kullanılacak yapının konumu oldukça önemlidir (Apaydın Başa, 2007, s. 113).

Mevcut binanın lokasyonunun otel olarak yeniden işlevlendirilebilirliğine olan uygunluğu, yeni bir otel arazisi seçimi kapsamında geçerli olan “talep oluşturan kaynakların” varlığı ile ilişkilidir. Talep oluşturan kaynaklar, otellerin kuruluş lokasyonlarının saptanmasında etkin olan faktörler kapsamında dikkate alınması gereken hususlardır. Bununla birlikte otellerin kuruluş lokasyonlarının, bölgesel ve çevresel olarak uygunluklarının saptanmasında da talep oluşturan kaynaklar mevcuttur.

Tablo 3.2 Konaklama Tesis Açısından Talep Oluşturan Kaynaklar (Z., Kaya Dinçer, (1998)

KURUMSAL KAYNAKLAR	• Eğitim Kurumları • Sağlık Kuruluşları • Resmi Daireler • Askeri Tesisler • Endüstri Kuruluşları • Kongre ve Konferanslar • İş Toplantıları • Ticari Kuruluşlar • Sergi ve Fuarlar
REKREASYONEL KAYNAKLAR	• Tarihi ve Arkeolojik Yerler • Dini Ziyaretler • Tiyatro, Opera, Konser Salonu, Sinema, Gece Kulübü gibi Eğlence Yerleri • Festivaller • Dernek ve Kulüpler • Spor Yapılan Tesisler • Alışveriş • Akraba ve Arkadaş Ziyaretleri • Doğal Güzellikler • Plajlar
MENZİL NİTELİĞİNDEKİ KAYNAKLAR	• Gar • Otogar ve Otobüs Terminalleri • Havalimanı • Liman • Karayolunda Belirli Kavşak ve Menziller

3.4.2.2 İşletme Bakımından Otel İşlevine Olan Uygunluğu

Otel olarak yeniden işlevlendirilecek olan yapılarda bir başka önemli husus, seçilen yapının hedef pazara uygunluğudur. Yeni bir otel yatırımında ilk aşama, fizibilite aşamasıdır. “Yeni bir otelin yatırımcının atacağı ilk adımlar arasında fizibilite çalışması hazırlanması vardır. Çalışma genellikle uzman bir firma tarafından hazırlanır ve eğer otel bir şirket tarafından işletilecekse otelin alt işletme kadrosu tarafından daha sonra rafine edilir. İki anahtar yönü vardır, birincisi; otele şimdi ve gelecekte yapılabilecek konaklama talepleri ve bazı diğer otel servisleri; toplantı birimleri, restoranlar, barlar ve rekreasyonel hizmetler gibi yapılan taleplerin değerlendirilmesi gerekir. İkinci olarak ise; otelin açılışından yıllar sonra için bile işletme gelirlerinin ve harcamalarının hesabı yapılmalıdır (Rutes ve Penner, 1985, akt., Apaydın Başa, 2007, s. 116).”

Bu aşamada otel işletmelerinin, mevcut binayı yeniden işlevlendirme aşamasına geçmeden önce yapının hangi sınıf ve türde bir otel olabileceği, yapının ne tür hizmet ve konfor sunacağı, genel kullanım fonksiyonlarının ne olacağı gibi sorması gereken sorular bulunmaktadır. Bu kapsamda bu aşamada bahsedilen hususlar saptanmalı ve yeniden işlevlendirilecek yapının, talep ve beklentilere yönelik olup olmadığının, yeniden işlevlendirme aşamasından önce anlaşılması gereklidir. Bu açıdan, otel olarak yeniden işlevlendirilmesi amaçlanan yapıya bağlı olarak mevcut yapı nezdinde dönüştürülecek yeni otelin türü, sınıfı, büyüklüğünün saptanarak, önceden gereken fizibilite çalışmalarının yapılarak, mevcut yapının mimari açıdan işletme amaçlarına uygunluğunun belirlenmesi önem arz etmektedir.

3.4.2.3 Mekansal Oluşum Bakımından Otel İşlevine Olan Uygunluğu

Otel olarak yeniden işlevlendirmede mekansal oluşum üzerinde etkili olan diğer etkenler de, otel için gerekli olan mekan ve kullanım alanlarının saptanması ve operasyonel ihtiyaçlarla ilgili programın yapılmasıdır. Eski bir yapı yeniden işlevlendirilirken yapının mekansal oluşumu ve hacim boyutları işlevlendirme aşamasından önce araştırılmalıdır. Zira mevcut yapı, “tek bir hacimden oluşabileceği gibi, tekrarlanan hacimlerden oluşabilmekte ve karmaşık bir plan şeması gösterebilmektedir (Akbelege, 2004, s. 39).”

Otel olarak yeniden işlevlendirmede bahsedilen mekansal oluşum kapsamında en önemli birim, odadır. Otel odası, yeniden işlevlendirme açısından seçilen yapının uygunluğunu gösteren temel etkenlerdendir. Fakat bu durum, yapıya eklemelerin yapılması durumunda

değişebilmekte, böylelikle odalar, mevcut yapıya yapılacak olan eklemelerle birlikte çözümleneceği için mekansal oluşumu bağlayıcı olma niteliği ortadan kalkmış olur.

Yeniden kullanım türü ne olursa olsun, mevcut bir yapıda odaların oluşturulabilmesi için ilk koşul, yapının cephesinde pencerelerin tekrarlanan düzende olması ve bu tekrarlanmadaki ritmin, alışılmış oda düzenine uymasındır. Beş-on odalı ve bir otelden çok, büyük bir evi andıran bir tesiste, birbirinden farklı odalar oluşturulabilir ve bu odaların pencereleri de farklı olabilir. Buna karşılık çok odası olan bir otelde, belirli bir odanın tekrarlanması gerekmektedir. Bu durumda, cephesinin değişik yerlerinde değişik büyüklüklerde pencereleri olan bir yapı otel olmaya uygun değildir. Aynı şekilde, cephesinde tekrarlanan düzende ama alışılmış oda eninden (yaklaşık 3.70 m.) çok fazla aralıklı (5.00 m. gibi) pencereleri olan yapı da otel olmaya uygun değildir. Daha sık tekrarlanan pencereleri olan yapılarda ise pencerelerin, minimum oda enine (içten içe 2.90 m.) olanak vermesi gerekmektedir (Kaya Dinçer, 1998, s. 129). Bununla birlikte, her ne kadar odalar kendini tekrar eder düzende olsa da, kendi içinde belli bir standarda da sahip olmalıdır.

Mekansal oluşum açısından bir başka önemli etken, odaların boyutudur. Oda boyutları, otelin türü ve sınıfına göre değişiklik gösterebilmektedir. Bu sebeple otel olarak yeniden işlevlendirilecek olan yapının, odaların oluşumuna uygunluğunun elde edilebilmesi için ilk olarak otel türünün saptanması ve mevcut yapının bu türde bir otel açısından uygunluğunun saptanmasıdır.

Sonuç olarak otel olarak yeniden kullanılacak yapının mekansal oluşum için gerekli alan ihtiyaçlarına (genel kullanım alanları, servis alanları, ofis alanları ve en önemlisi de oda birimlerinin) verebilecek nitelikte olmasıdır. Eğer yapı mekansal olarak bu ihtiyaçlara cevap veremiyorsa amaçlanan pazar ve çevre özellikleri açısından uygun olsa dahi, otel olarak yeniden kullanım mevcut yapıya ekler yapılmadığı sürece söz konusu bile olmamalıdır (Apaydın Başa, 2007, s. 118).

3.4.2.4 Strüktürel Sistem Bakımından Otel İşlevine Olan Uygunluğu

Yapıların yeniden işlevlendirilmesinde dikkate alınması gereken bir başka husus ise mevcut yapının strüktürel açıdan, yani mevcut yapının taşıyıcı sisteminin değerlendirilmesidir. Otel olarak yeniden işlevlendirilecek olan yapısının taşıyıcı strüktürünün, otel işlevi için uygun olup olmadığı değerlendirilmelidir. Mevcut yapının tarihi bir yapı olması, bu durumu daha önemli ve riskli duruma getirmektedir.

Mevcut yapıların otel olarak yeniden kullanımında taşıyıcı sistem açısından işlevin uygunluğu genel olarak şu şekilde incelenebilmektedir (Tokman, 1989, s. 42):

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

Binanın kat alanlarının yeterli olup olmadıklarının belirlenmesinde, kullanıcı talep ve ihtiyaçlar önem arz etmektedir. Kullanıcılar açısından bir yapının konforlu olup olmaması, o yapının minimum alansal ve boyutsal değerlerin üzerinde olması ile ölçülmektedir. Bu kapsamda değerlendirildiğinde, özellikle odalar olmak üzere, otel binasının genelinde kat yükseklikleri yapının hem işlevsel, hem de strüktürel açıdan önemli belirleyicilerinden biridir.

Otel olarak yeniden işlevlendirilen yapılarda kimi zaman kat yükseklerine dair problemler meydana gelebilmektedir. “Eski yapılarda karşılaşılan yüksek tavanlar, özellikle büyük mekanların bölünmesi ile oluşan odalarda iyi sonuç vermemektedir. Klima tesisatı olan otellerde, eğer oda tavanın klima kanalları olacaksa bunları gizlemek üzere yapılacak bir asma tavan, oda tavan yüksekliğini normal ölçülere yaklaştırabilir. Bazı yapılarda ise tavan yüksekliği ara kat ilavesine izin verecek kadar fazla olmaktadır. Bu durumda araya ilave edilen katın pencere ile ilişkisi istenilmeyen durumlara neden olmaktadır. Tavan yüksekliği oldukça az olan bazı depo ve antrepolarda ise daha farklı bir uygulamaya gidilmekte, aradan kat çıkartılmakta, yeni oluşan yükseklik de asma tavan ile normal kat yüksekliğine getirilmektedir (Kaya Dinçer, 1989, s. 59).”

Taşıyıcı strüktürün sağlam olması, yapının sahip olacağı yeni işlev üzerinde direkt bir etkiye sahiptir. Otel olarak yeniden işlevlendirilecek olan yapının sağlamlığının denetiminden sonra, yapının taşıyıcı sisteminin, odaların oluşumu için uygunluğunun saptanması gerekmektedir. Zira iskelet sistemindeki binalarda, kolon akslarının, yeni odaların oluşturulmasına imkan tanınması gerekir. “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 (Kaya Dinçer, 1989, s. 59).”

Strüktürel sistemin gözden geçirilmesi sonrasında sistem kapsamında kimi kararlarda bulunmaktadır. Bu kapsamda strüktürün olduğu gibi korunması, strüktürün kimi eklemelerle güçlendirilmesi veya mevcut yapıdan ayrı bir sistemin kurulması gibi alınacak olan kararlar, otel olarak yeniden işlevlendirilecek olan yapının taşıyıcı yapısına yeniden şekil verecektir. Strüktürel sistemin olduğu gibi korunmasına yönelik alınacak bir karar, mevcut yapının otel olarak işlevlendirilmesine uygunluğunun ve bu işlevin uygulanabilirliğinin saptanması kapsamında verilmelidir. Bu duruma örnek olarak şu an W İstanbul Oteli olarak hizmet veren Akaretler Sıraevler, şu an Ramada Oteli olarak hizmet veren Harikzedegan Apartmanları ve şu an Four Seasons Oteli olarak hizmet veren Sultan Ahmet Cezaevi gösterilebilir. Bu kapsamda Akaretler Sıraevler yeniden işlevlendirilirken minimum müdahale uygulanarak otele dönüştürülmüş, Harikzedegan Apartmanları yeniden işlevlendirilirken gerekli görüldüğü yerlerde bazı güçlendirmeler yapılarak otele dönüştürülmüş ve Sultan Ahmet Cezaevi de bazı bakım onarımlar yapılarak taşıyıcı sistemleri olduğu gibi korunarak otele dönüştürülmüştür.

3.5 Otel İşlevinin Tarihi Binanın Restorasyonuna Etkileri

Zamanla değişen ülke ve insanların ihtiyaçları, gayrimenkul sektöründeki değişimler ve bölgedeki turist sayısının artması, yapıları daha aktif kullanarak daha fazla para kazanma ve yapıyı yaşatma isteği tarihi yapılarda bazı değişiklik taleplerine neden olmaktadır. Turizm açısından değer kazanan yerlerde bulunan tarihi yapılar, sahipleri tarafından ekonomik gelir elde etme amacı ve yapının yaşatılması amacıyla yapıyı yeniden işlevlendirerek tekrardan kullanılmasını sağlamaktadır. Yapılan işlemlerden sonra tarihi yapı özgün işlevini yitirmekte ve yeni işlevi ile hayatını devam ettirmektedir. Yeniden işlevlendirme eski yapıların yıkımdan kurtarılması için bir araç olarak görülmektedir (Ahunbay, 1996, s. 99). Genellikle yapı sahibi tarihi yapıya yeni işlev kazandırarak ticari bir hizmet vermek istemektedir. Yapıyı daha verimli hale getirmek için yapının kullanım alanlarını genişletmeye yönelik çalışmalar istemektedir. Yapının mimari, estetik ve yapısal özelliklerini etkileyebilecek çalışmalar aşağıdaki başlıklarda açıklanabilir. Ayrıca tarihi binanın otel işlevine etkisi araştırılması gereken bir diğer çalışma başlığıdır.

3.5.1 Acil Durum Merdiven/Acil Durum Kaçışı

Otel tasarımında, yönetmelikte belirtilen şekilde acil durum merdiveni ve acil durum kaçış rotaları belirlenmelidir. Kaçış kapıları, koridor genişlikleri gibi teknik detaylar otelin yatak kapasitesine göre değişiklik göstermektedir. Bazı durumlarda tarihi yapıların duvarlarına

müdahale edilememesinden dolayı yada dış cephede yangın merdiveni için uygun yer olmadığından bu tür sorunlar çözülememektedir. Bu sorunlarda otelin ruhsat alamamasına sebep olmaktadır (Tever, 2013, s. 65).

3.5.2 Bölme Duvarların Eklenmesi

Otel işlevinde oda sayısının fazla olması istenmektedir. Tarihi yapılarda iç duvarlar genellikle taşıyıcı niteliktedir. Bundan dolayı oda bölümleri istenilen biçimde yapılamamaktadır. Bu sorunun çözümü için y tong, alçıpan gibi malzemelerden yapılan bölücü duvarlar eklenerek, yapı otel işlevine uygun hale getirilebilmektedir (Aras, 2013, s. 37).

3.5.3 Restoran İhtiyacı

Otel işlevinde restoran işlevi giriş katı ya da çatı katında konumlandırılmaktadır. Restoranın masa sayısı otel yatak kapasitesine bağlıdır. Restorasyon işlevi aynı zamanda bir mutfak planlaması gerektirmektedir. Bazı otel konseptlerinde restoran fonksiyonu bulunmamaktadır. Restoran fonksiyonu bulunan otellerde ise restoran alanı için genellikle giriş katı veya yapının en üst katı ayrılmaktadır.

3.5.4 Teknik-Mekanik Altyapı

Tarihi yapılarda teknik-mekanik altyapıya uygun alan olmaması, yapı yüksek tavanlı bile olsa tarihi eser özelliğinden dolayı asma tavan yapılamaması gibi sorunlar restorasyon çalışmalarını doğrudan etkilemektedir (Tever, 2013, s. 64). Tarihi yapılar günümüz teknik-mekanik altyapısına karşı zayıf kalmaktadırlar. Günümüz gerekliliklerine göre klima, asansör gibi sistemler yapıya eklenmektedir. Bu sistemler tarihi yapılarda problem yaratmakta ve restorasyon çalışmalarını doğrudan etkilemektedir.

“Tarihi yapıda otel işlevinin yerleşim şemasına ve yapının uygunluğuna göre tesisat orijinal duvarlara entegre edilmekte, teknik ve mekanik donatılar ise bodrum kat veya çatı arasına yerleştirilmektedir (Tever, 2013, s. 64).” Otel işlevinin tasarımında ve yapının uygunluğuna göre tesisatlar orijinal duvarlara konmaktadır. Klima üniteleri, su depoları, jeneratör gibi donatılar bodrum kat veya çatı katına konmaktadır (Aras, 2013, s. 37). Her bir odanın ayrı banyosunun olacağı göz önüne alındığında, panel duvarla bölümlendirilen odaların her birine su tesisatının çekilmesi, bu tesisatın gerek paneller içinden, gerek asma tavanlar aracılığıyla banyoya taşınması altyapı bakımından belki de en kapsamlı ve zahmetli bir iştir.

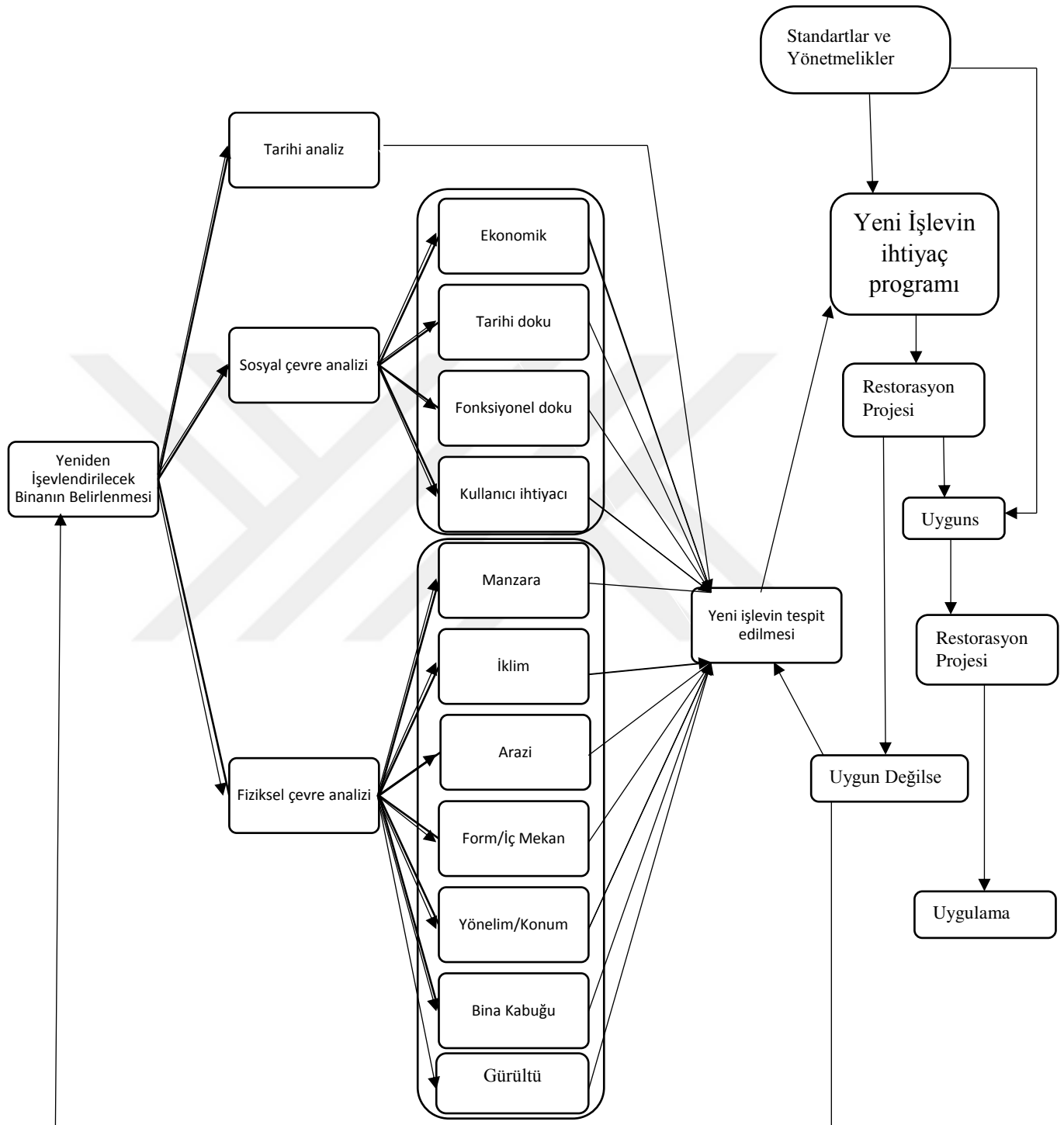
3.5.5 Asansör ihtiyacı

Otel tasarımında olması gerekli fonksiyonlardan biri olan asansör, otelin işletme kalitesini de doğrudan etkileyen faktörlerden biridir. Tarihi yapılar restore edilirken asansör boşluğuna en uygun olan yer belirlenir ve yapının durumuna göre basit tadilat projesi hazırlanarak kurula sunulur, bunun sonucunda belirlenen boşluk asansör boşluğu olarak kullanılabilir (Tever, 2013, s. 65).



DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

4.YÖNTEM



Şekil 4.1 Yeniden İşlevlendirme Yönteminin Genel Akış Şeması

Bu tez kapsamında oluşturulan özgün yöntem şekil 4.1 de gösterilmiştir. Birinci adım yeniden işlevlendirilecek binanın belirlenmesi, ikinci adım analizler, üçüncü adım sentezleme, dördüncü adım değerlendirme, beşinci adım uygulamadan oluşmaktadır. Yeni işlev mevcut yapıya uygun değil ise yeniden işlev tespiti yapılmakta yada bina yeniden belirlenmesi gerekmektedir. Eğer yeni işlev uygun görülürse uygulama aşamasına geçilmektedir.

4.1 Yeniden İşlevlendirilecek Binanın Belirlenmesi

4.1.1 Tarihsel analiz

İç mekan atmosferi, mekanın sahip olduğu renk, doku, form ve ışık gibi estetik değerleri ile ilgili özelliklerinin algısal durumu olarak tanımlanabilir.

Korumaya değer yapıda, mekanın sahip olduğu atmosfer, zamanla mekandaki yapısal elemanların doku ve renklerinde oluşan değişikliklerle kendine has özelliğini kazanır. Tam bu noktada, yeni işleve uygun olarak yaratılacak olan mekan atmosferinin, yapının orijinal atmosferiyle birlikte zaman içinde geçirdiği değişikliklerin mekana eklediği atmosfer zenginliği çerçevesinde değerlendirilmesi gerekir. Yeniden işlevlendirilecek mekan içinde kişi, tarihsel belleğin bütünlüğü bağlamında eskiyi hissedebilmeli, eski dokuların ve renklerin oldukları şekilde korunmasıyla zaman içinde şekillenen yapıya özgü atmosferi algılayabilmelidir. Bu nedenle, yeniden işlevlendirilecek yapı, müdahale öncesinde, arşiv fotoğrafları ve restitüsyon çalışmaları kapsamında mekandaki renk, doku, form ve ışık nitelikleri bakımından, rölöve ve mevcut durum incelemelerinde ise müdahale öncesi durumu bakımından incelenmelidir.

4.1.2 Sosyal Çevre Analizi

4.1.2.1 Ekonomik

Yeniden işlevlendirme, ekonomik açıdan farklı yararlar içermektedir. Öncelikle mevcut binanın yeniden işlevlendirilmesi geri kazanım nedeniyle var olanı değerlendirme üzerinden bir enerji ve kaynak tasarrufu söz konusudur.

Latham'a (2002) göre; eski binalara yeni işlevler vermek, yeniden bir bina inşa etmek ile karşılaştırıldığında daha hesaplıdır. Bu sebeple yeniden yapmak yerine, eski binaların ömrünü uzatmaya yönelik yeniden işlevlendirme çalışmaları; enerji, işgücü, malzeme ve ekonomik açıdan tasarruf sağlarken, yeryüzü kaynaklarını korumak adına da önemlidir (c. 1, s. 8).

Yeniden işlevlendirmedeki yapım süresi yeniden bir inşa sürecinden daha kısa sürmektedir. Bu sayeden yapının daha erken kullanıma açılması sağlanmakta ve zaman tasarrufu yaparak işletme sahibine ekonomik kazanımlar sağlamaktadır.

4.1.2.2 Tarihi doku

Tarihi yapıların; "belli bir zaman diliminde veya kültürel mekânda, mimarinin, teknolojinin, anıtsal sanatların gelişimi ve hatta insani değerler arasındaki önemli etkileşimi göstermesi" açısından dünya mirasındaki yeri önemlidir

Yaşadığımız çevrenin tarihi süreçteki gelişimi, kültürel ve ekonomik özellikleri, yaşama biçimleri tarihi yapılar sayesinde öğrenilmekte ve literatüre aktarılmaktadır. Bu nedenle tarihi yapıların yaşamsal sürekliliğini devam ettirmelidir ve işlevini kaybederek kullanılmayan binaları yeniden işlevlendirilerek topluma yeniden kazandırılmalıdır. Çünkü geçmişin izlerini taşıyan bu yapılarda veya çevrede, tarihi değerlerin farkındalığı ile yetişen nesiller daha bilinçli toplumların yetişmesi için sahip olunması gereken önemli bir olgudur.

4.1.2.3 Fonksiyonel Doku

Yapıların mekansal kurguları sahip oldukları işleve, bu işlevler ise bir bakıma yapının bulunduğu konuma bağlıdır. Zamanla değişen çevreler ve değişen ihtiyaçlar, yapıya ait işlevlerin kaybolmasına ve yapının kullanım dışı kalmasına neden olabilir

Binanın işlevi için çevre koşulları ve çevre etkinliği önemli iken bazı durumlarda da yeniden işlevlendirilen bir yapı ile birlikte de çevre de değişebilir.

4.1.2.4 Kullanıcı İhtiyacı

İnsanlar kısa veya uzun süreli konaklayacakları mekanların temel ihtiyaçlarına, istediği özelliklere sahip olmasını istemektedirler. Tasarlanan yapıların bu istenilen özelliklere sahip olması, tasarımcıların başta gelen sorumluluklarındandır. Bu yüzden tasarımı etkileyen faktörlerin başında gelen "kullanıcı ihtiyaçlarının" göz önünde bulundurulması tasarım sürecinin önemli aşamalarındandır.

Mekânın özellikleri gerçekleşecek eylemin niteliğine göre belirlenir. Buna göre mekânın karakterini kaçınılmaz olarak eylem ve eylemi ortaya çıkaran kullanıcı ihtiyaçları belirler. Bir mekân özelinde kullanıcı ihtiyaçları şu başlıklar altında tartışılabilir (Birol, 2005):

- Mekândaki kullanıcı sayısı
- İşleve bağlı olarak ihtiyaç duyulan alan büyüklüğü
- Mekânda yer alan işlevsel alanlar ve işlev gruplar
- Mekândaki eylemlerin özellikleri
- Mekânsal donatılar
- Mekânın aydınlanma ve havalandırma koşulları
- Mekânın biçim, renk, doku gibi estetik özellikleri
- Görsel ve işitsel mahremiyet
- Toplumsal ve kültürel çevre özellikleri

Mekanın kullanıcıya sunduğu konfor veya ihtiyaçları donatım ile sağlanabilir. Mobilyaların karakterleri, kullanılacak olan malzemeler konsept ile uyumlu olmalıdır. Donatım tüm konaklama yapılarında olduğu gibi butik otellerde de kullanıcıya huzur ve dinlenme ortamı sağlamalıdır.

Butik otellerin konuk odaları telefon, klima, kablosuz internet, mini bar ve TV içerebilir; fakat bazen de bunların hiçbiri olmayıp, bunların yerine sessiz ve konfor odaklı döşenmiş de olabilirler. Butik otellerde oda olanakları ve odanın tefrişi diğer konaklama yapılarında olduğu gibi önemli bir unsurdur. Ancak butik otelde oda tefrişi standart bir otel odasının sunduğu konforun ötesinde bir değer taşır.

4.1.3 Fiziksel Çevre Analizi

4.1.3.1 Manzara

İç mekan oluşumunda en önemli etkenlerden biri manzaradır. Odalara giriş kısmında tuvalet ve depolama alanları düşünülürken , manzaraya bakan alanlarda dinlenme ve yatma alanları düzenlenmektedir. Doğal ışık alan, görsel özellikleri olan bu alanlarda insanların psikolojik olarak huzurlu hissedebileceği tasarımlar oluşturulmalıdır.

4.1.3.2 İklim

İnsanların konforunu ve sağlığını doğrudan etkileyen diğer bir unsurdur. Tasarım aşamasında iklimlendirme ile ilgili sorunların ve ihtiyaçların doğru bir şekilde çözümlenmesi gerekmektedir. İklimlendirilmiş ortamlar, iş gücü veriminde artış ve sağlıklı bir yaşam sağlamaktadır. İklimlendirme sadece ısıtma ve soğutma olarak değerlendirilmemelidir, kapalı mekanın havasının istenen sıcaklık, nem, hava dolaşımı, temizlik ve tazelikte tutulmalıdır.

4.1.3.3 Arazi

Var olan yapıyı yeniden işlevlendirirken yapının bulunduğu arazi iç mekan yerleşimini etkilemektedir. Arazinin eğimli veya düz olması mekanda yer alacak bölümlerin şekillenmesine etki edecektir. Örneğin eğimli bir arazide zemin kotunun altında kalan, doğal ışık almayan, herhangi bir cephesinde pencere açmaya uygun olmayan alanlara soğuk depo, mekanik oda vb. işlevler verilmektedir.

4.1.3.4 Form/İç mekan

Mekanın sahip olduğu hacimsel düzen, yeni işlevin mekana uygunluğu incelenirken dikkate alınması gereken bir kriterdir. Yapılar tasarlanırken yapının amacı doğrultusunda hacim kavramı yapı kimliğine etki etmektedir. Yeniden işlevlendirilecek bir yapıda ise, yeni işlev tespit edilirken, işlev doğrultusunda şekillenecek mekansal düzenin, yapının mevcut hacimsel düzen ile aynı iz düşümde olması, mekanın karakterinin daha verimli olarak bugüne yansıtılmasında önemli bir noktadır.

Mekanın bölüntülü hacimlerden oluşması, tek bir hacimden oluşması, hacmi sınırlayan elemanların geçirgenliği, opaklığı gibi özellikleri sonucunda algılanan hacim düzeni, insan üzerinde yarattığı psikolojik etkiyle mekanın kimliğinin desteklenmesine yardımcı olur. Bu bağlamda, mekandaki hacimsel düzeni ve algıyı korumak, yapıyı korumanın bir parçasıdır. Bu bakımdan iki farklı hacmi birleştirmek ya da var olan hacmi bölmek gibi işlev zorunluluğunun yarattığı mekansal oluşumlarda, geri dönüşümü mümkün müdahalelerle yapının orijinal hacim şeması korunmalıdır.

4.1.3.5 Yönelim/Konum

İşlev seçimi, yapının mekansal olarak şekillenmesinde etkili önemli bir faktördür. Bu nedenle yapılardaki uygun işlev seçimini etkileyen faktörler, yeniden işlevlendirilme sürecinde uygulanacak olan mekan müdahaleleri bağlamında önemli bir yere sahiptir.

Yeni tasarlanan bir yapının işlevi, yapının programı ve konumu ortada yapı henüz yokken, tasarım aşamasından önce belirlendiği için, tasarım aşamasına gelindiğinde mekanın hacimsel ve mekansal kurgusu, mekanın konumu ve mekanın işlevi dahilinde, daha önceden belirlenen programı ile birlikte şekillenir. Fakat söz konusu olan yapı korumaya değer, belge niteliği taşıyan, tarihi bir yapı ise işlev, konumu dışında hacimsel ve mekansal kurguya göre şekillenecektir. Örneğin Tarihi Yarımada'da bulunan tarihi bir medrese yapısının konumu ile

mekansal ve hacimsel kurgusu belirlidir ve değiştirilemez. Bu yapının sergi alanı olarak ya da kütüphane olarak kullanımına karar vermeden önce, mekanın bulunduğu konumun ve çevresinin ihtiyacı ile mekanın hacimsel ve mekansal düzeninin hangi işleve daha uygun olduğu araştırılmalıdır.

4.1.3.6 Bina kabuğu

Tarihi bir bina yeniden işlevlendirilirken dikkat edilmesi gereken öncelikli konu var olan mekana uygun olan bir işlev yüklenmesidir. Aydın ve Yıldız'ın (2010) da belirttikleri gibi; "her mekân yaşanabilir olmalı ve kullanıcı eylemlerini desteklemelidir" (s. 4). Yapıya yüklenmiş doğru bir işlev kurgusu ile aynı zamanda yapının uzun süre etkin kalabilmesi ve süreklilik de sağlanmış olur.

Yeniden işlevlendirme, yapının fiziksel hacmi ve mekansal özellikleri göz önünde bulundurarak yapılmak zorundadır. Yapının içerisine oturtulan yeni işlev ve planlama kararları bu doğrultuda verilirken, yapının tarihi dokusu, mekan özellikleri ve korunması zorunlu mimari kısımları tasarımı sınırlayan ve göz önünde bulundurulması gereken veriler olmalıdır. Öte yandan; yapının tescil durumu müdahaleleri belirlediği için, işlev seçiminde ilk olarak yapının taşıdığı mimari değer ve hangi anıt grubu içerisinde yer aldığına da bakılmalıdır.

4.1.3.6 Gürültü

Konfor koşullarından biri de gürültü azlığıdır. Otel planlarında odaların zeminleri, bir veya daha fazla duvarı ortak olmasından dolayı katlar ve odalar arası ses geçişini en az seviyeye çekme için önlemler alınması gerekmektedir. Bu önlemlerin, odaların döşemesinden, duvarlara ve tavanına kadar alınması gerekmektedir. Aynı zamanda otelin bulunduğu konum eğlence merkezlerine, yoğun araç trafiğine yakın bir yerde ise dışarıdan gelen sesler içinde önlemler almak gerekmektedir.

4.2 Yeni İşlevin Tespit Edilmesi

İşlev seçimi, yapının mekansal olarak şekillenmesinde etkili önemli bir faktördür. Bu nedenle yapılardaki uygun işlev seçimini etkileyen faktörler, yeniden işlevlendirilme sürecinde uygulanacak olan mekan müdahaleleri bağlamında önemli bir yere sahiptir.

Yeni tasarlanan bir yapının işlevi, yapının programı ve konumu ortada yapı henüz yokken, tasarım aşamasından önce belirlendiği için, tasarım aşamasına gelindiğinde mekanın

hacimsel ve mekansal kurgusu, mekanın konumu ve mekanın işlevi dahilinde, daha önceden belirlenen programı ile birlikte şekillenir. Fakat söz konusu olan yapı korumaya değer, belge niteliği taşıyan, tarihi bir yapı ise işlev, konumu dışında hacimsel ve mekansal kurguya göre şekillenecektir.

Korumaya değer bir yapının işlevsel kurguları söz konusu olduğunda orijinal işlev ile yeni işlevin birbiriyle örtüşmesi beklenir. “Örneğin bir şehir içi hanı konaklama tesisi 24 olarak yeniden işlevlendirilecekse, dolaşımda sorunlar ortaya çıkabilir. Odasından çıkan kişi danışmaya gidebilmek için avludan geçmek durumundadır ya da oluşturulacak yapay dolaşımı izleyecektir.” (Altınoluk, 1998:22).

Yapılar sahip oldukları işlevler doğrultusunda, tek bir hacimden oluşabilir, tekrarlanan hacimlerden oluşabilir, karmaşık bir plan şeması gösterebilir (Altınoluk, 1998:22). Örneğin, bir han yapısı otel olarak kullanılmaya karar verildiğinde, mevcut bölüntüler kullanılabilir, zaten bölüntülü bir yapısı olan han yapısı kimliğini kaybetmemiş olur.

4.3 Yeni İşlevin İhtiyaç Programı

Otel işlevinin ihtiyaç programı Kültür ve Turizm Bakanlığının yayınlamış olduğu yönetmeliklerle belirtilmiştir.

Resmi gazetede 1 Haziran 2019 tarihinde yayınlanan Turizm tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmeliğe göre ;

MADDE 21- (1) Butik oteller; bu Yönetmelikte turizm tesisleri ve konaklama tesisleri için belirlenmiş olan asgari nitelikleri sağlayan, deneyimli, konusunda eğitilmiş veya sertifikalı personel ile kişiye özel yüksek standartta hizmet verilen, en az on, en fazla altmış odalı otellerdir.

(2) Butik otellerde;

a) Üstün kaliteli, özel tasarım seri üretim, sanatçı tarafından tesise özel tasarlanarak üretilmiş veya antika ürünlerden oluşan tefriş, dekorasyon, donanım ve servis malzemeleri,

b) Alakart hizmet verilen lokanta,

c) Resepsiyon, lobi, yatak kapasitesinin yüzde yirmibeşi oranında oturma alanı, ç) Yönetim odası,

d) Genel mahallerde klima,

- e) Genel mahallerde ve odalarda kablosuz internet,
- f) Beş yıldızlı otel odaları için belirlenen nitelikleri taşıyan müşteri yatak odaları,
- g) Yatak katlarında kat hizmetleri ofisi veya dolap, ğ) Oda banyolarında aydınlatmalı büyüteçli ayna,
- h) Yatak odasını gece kullanımına hazırlama hizmeti,
- ı) Oda servisi hizmeti ve bu hizmete ilişkin bilgilendirme ile menü,
- i) Kat sayısı itibarıyla müşteri asansörü zorunlu olanlarda servis alanları ile bağlantılı servis asansörü (Müşteri asansörü zorunlu olmayan tesislerde servis merdiveni yeterli görülür, konaklama üniteleri ayırık, yaygın ve az katlı yerleşimler şeklinde düzenlenmiş tesislerde servis merdiveni veya asansörü ile ilgili esaslar tebliğ ile belirlenir.),
- j) Bagaj odası ve bu mahalde emanet hizmeti ile bagaj taşıma hizmeti,
- k) Çamaşır yıkama, ütüleme, kuru temizleme ve terzi hizmeti ile bu hizmetlere ilişkin çamaşır torbası ve fiyat tarifi,
- l) Görevli personel aracılığıyla sağlanan otopark hizmeti,
- m) Tesis müşteri yatak kapasitesinin en az yüzde ellisine denk gelen sayıda deneyimli, konusunda eğitimli veya sertifikalı personel ile konusunda eğitimli veya en az beş yıl deneyimli idari personel,
- n) En az elli kişi kapasiteli olmak üzere 14 üncü maddenin beşinci fıkrasının (a), (b), (c), (ç), (g), (h), (ı) ve (i) bentlerinde belirtilen ünitelerden biri,
- o) 14 üncü maddenin beşinci fıkrasında belirtilen ünitelerden en az biri (aynı fıkranın (k) bendinde belirtilen ünite hariç), bulunur.

4.4 Restorasyon Projesi

Restorasyon projesi genellikle, yalnız strüktürün sağlamlaştırılması ve uygulanacak teknolojilerin belirtilmesiyle kalmaz, tarihi yapının yeniden kullanılmasıyla ilgili önerileri de içermektedir. Verilmesi istenen işlevin yapıya uyarlanabilirliği araştırılır ve yeniden kullanım projesinin eserin kütsel ve mekansal özelliklerini bozacak ekler, değişimler getirmemesine dikkat edilir.

4.5 Yeni İşlev İhtiyaçlarının Mevcut Yapıya Uygunluğunun Değerlendirilmesi

Yapıyı yeni işleve uygun hale getirirken yapılacak olan müdahalenin biçimi ve derecesine, hangi kısımların korunup, hangi kısımların yenilenip, hangilerinin kaldırılacağına ilişkin alınan kararlar, yapının belge niteliğinin korunması ve geleceğe aktarılması açısından önem taşır. Bu nedenle, yeni işleve uygun olarak uygulanacak olan fiziki müdahale öncesinde yapılacak olan rölöve ve detaylı bir restitüsyon çalışması ile yapıdaki yıkımlar, ekler ve dolgular saptanarak yapının fiziki geçmişi hakkında bilgi sahibi olunmalıdır. Restitüsyon çalışmalarında bina belirlenecek olan tarihsel dönemleri doğrultusunda incelendiğinde, zaman içerisinde değişikliğe uğrayan özellikleri ile tarih içinde oluşan katmanlarının dökümü yapılmış olur. Ancak bundan sonra müdahalenin niteliği ve düzeyi belirlenebilir. Genel tarih, rölöve ve restitüsyonla ilgili olarak yapılan bu çalışmalar, yapının analiz edilecek olan diğer özelliklerine de temel oluşturacaktır.

BEŞİNCİ BÖLÜM

5. YENİDEN İŞLEVLENDİRME YÖNTEMİNİN TARİHİ BİR ÖRNEK ÜZERİNDEN DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 Yeniden İşlevlendirilecek Binanın Belirlenmesi :Uğur Han

Yeniden işlevlendirilecek binanın belirlenmesi Şekil 4.1’ de yer alan adımlara göre anlatılacaktır.

5.1.1 Tarihi Analiz

Yapının tarihi analizi, restorasyon öncesi durumu projenin mimarı tarafından edinilen bilgilere göre aşağıda maddeler halinde açıklanmıştır:

- Yapının bodrum katında su ile ilgili problemler mevcuttur.
- Yapının tavanında bulunan sıvalar dökülmüş, hatıllar gözükmektedir (Şekil 5.1).
- Yapıda bulunan tüm çerçeveler hasar görmüş ve kaldırılmıştır (Şekil 5.1,5.6).



Şekil 5.1 Tavanda Meydana Gelen Bozulmalar



Şekil 5.2 Döşemelerde Meydana Gelen Bozulmalar

- Yapıdaki tüm döşemeler hasarlı olduklarından dolayı sökülüştür.(Şekil 5.1, 5.2)
- Mevcut merdiven mermer basamaklı ve demir korkulukludur. (Şekil 5.2,5.4)
- 1. kata ulaşımı sağlayan merdivende bozulmalar meydana gelmiştir (Şekil 5.2).
- Döşemelerde çökmeler meydana gelmiştir. (Şekil 5.2)



Şekil 5.3 Restorasyon Öncesi Arka Cephe Görünümü

- Yapının ön cephesinde yer alan cumbalar hasar görmüşlerdir (Şekil 6.7).
- Dış cephe boya ve süslemeleri, dış etkenler, böceklenme gibi nedenlerle yıpranmış ve kopmalar meydana gelmiştir (Şekil 6.3)
- Çatı konstrüksiyonundaki bozulmalar sonucu kiremitlerde kayma ve kırılmalar meydana gelmiştir.
- Yapının giriş bölümünde yer alan basamaklar zarar görmüştür (Şekil 6.5).



Şekil 5.4 Restorasyon Öncesi Merdiven Görünümü



Şekil 5.5 Restorasyon öncesi Giriş Bölümü



Şekil 5.6 Restorasyon Öncesi Odadan Görünüm



Şekil 5.7 Yapının restorasyon öncesi cephe görünümü

5.1.2 Sosyal Çevre Analizi

Sosyal çevre analizi; Ekonomik, Tarihi Doku, Fonksiyonel Doku olmak üzere üç başlık altında açıklanacaktır.

5.1.2.1 Ekonomik

Mevcut bir yapı yeniden işlevlendirildiğinden dolayı yapım maliyetleri açısından tasarruf sağlanmıştır. Var olan yapı kullanıldığından yapının kullanıma erken açılmasına ve gelir elde etmesi sağlanmıştır.

Yapının bulunduğu alan tarihi bölge olduğundan ve insanların bu bölgeyi daha çok tercih etmesinden dolayı ülke turizmine ekonomik olarak katkı sağlamaktadır. Eğlence, yeme içme, tarihi alanlara yakın olmasından dolayı çevresine ekonomik olarak katkı sağlamaktadır.

5.1.2.2 Tarihi Doku

Karaköy bölgesi, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi sınırları içerisinde, kuzeyinde Kağıthane ve Şişli, kuzeydoğusunda Beşiktaş semtleri ve güneyinde Haliç ile sınırlanan bir semttir. Bölgeyi semtini sınırlayan caddeler; Boğazkesen, Kemeraltı ve Refik Saydam'dır. Arap Camii, Evliya Çelebi, Asmalı Mescit, Tomtom Hacı Mimi, Müayyedzade ve Şahkulu mahalleleri ve tez çalışmasının konusu olan kilisenin bulunduğu Bereketzade Mahallesi semtin bölümlerini oluşturur. Bereketzade Mahallesi, kuzeyde Şahkulu, doğuda Müeyyedzade, batıda Emekyemez ve güneyde Arapcami mahalleleriyle çevrelenmiştir (Güçlü Prifti, 2017, s. 5).

Karaköy bölgesi 17.yüzyılda önemli liman kentlerinden biri olmuştur. Dönemde yapılan antlaşmalar sonrasında yabancı tüccarlar Galata'yı tercih etmişlerdir. Özellikle Bankalar Caddesi'nde han, depo, büro gibi yapı türleri bu bölgede yoğunlaşmıştır. "18. yüzyıla kadar işlek bir ticaret limanına sahip olan bölgede bu dönemde iki önemli pazar bulunmaktadır. Bu pazarlardan biri Tophane'de salı günleri kurulan Salı pazarı, bir diğeri ise Perşembe Pazarı Caddesinde kurulan pazardır. 19. yüzyıla gelindiğinde de söz konusu bölge, canlanan bir ticaret merkezi olmuştur. Ticaret alanı olarak şekillenmiş konumu ve liman ile olan ilişkisi, bölgenin işlev sürekliliğine sahip olmasını sağlamıştır. Bölgede yoğunlaşan ticaret ağırlıklı faaliyetler, özellikle Voyvoda Caddesi ve çevresinde han, ticarethane, pasaj, depo, büro ve dükkânların yoğunlaşmasına yol açmıştır. Bölge daha çok finans ağırlıklı iken ticaret ve kültür aksı olarak gelişen Grand Rue de Pera-İstiklâl Caddesi dışında konut alanı görünümündeki ardındaki Pera'da, Batılı yaşam biçiminin gelişimi gerçekleşmiştir (Önsel, 2010, s. 9)."

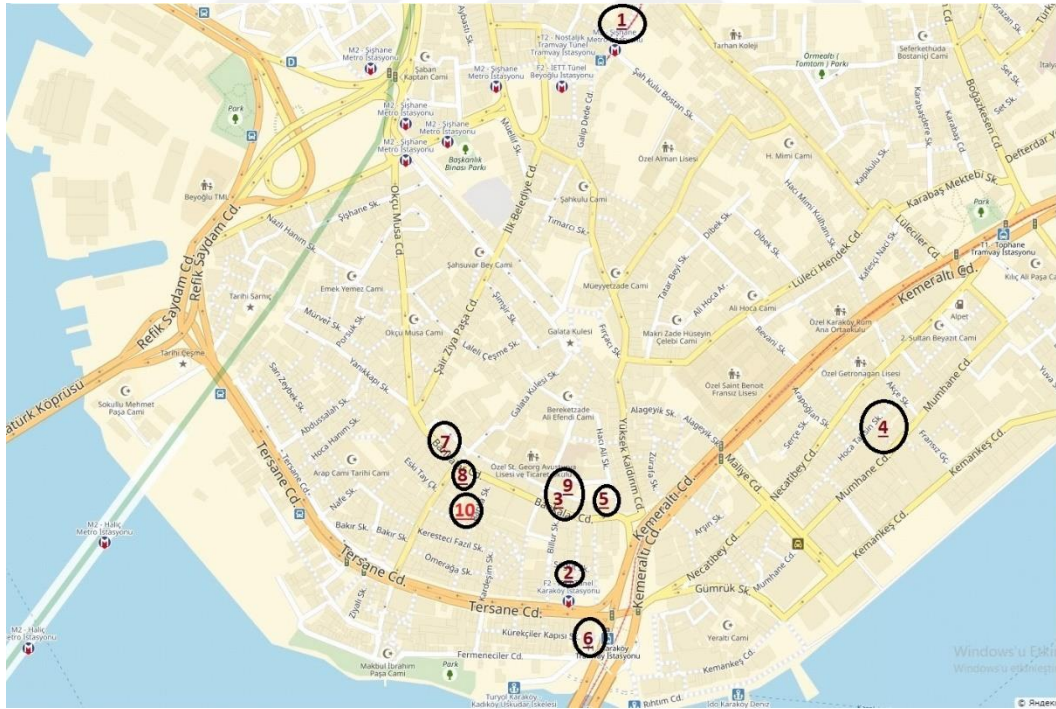
19. yüzyılın ikinci yarısında ardı ardına çıkan yangınlar sonrasında tahribata uğrayan ahşap kent dokusu yerini kâgir ve çok katlı yerleşime bırakmıştır. Tanzimat'tan itibaren yenileşme çabası içinde olan İstanbul'da yeni şehircilik hizmetleri de ilk olarak bölgede uygulanmıştır. Özellikle 1858 yılında kurulan Altıncı Daire'nin Ebniye Nizamnameleri'nin getirdiği kuralları olabildiğince uygulayarak gerçekleştirdiği imar çalışmaları, Galata ve Pera'nın yeni bir kent düzenine kavuşmasını hedeflemiştir. 19. yüzyılın ikinci yarısında Avrupa başkentleri, özellikle de Paris örnek alınarak yeniden şekillendirilen bölge, 20. yüzyılın ortalarına kadar canlı bir ticaret ve finans bölgesi olarak bu yapısını ve önemini korumuştur.

20. yüzyılın ikinci yarısından sonra uygulanan imar planları ve politikalar sonucunda kültürel, sosyal ve mimari yapısı değişen bölgenin kozmopolit kimliği de değişerek homojenleşmiştir. Günümüzde küçük imalathane, ticarethane ve depoların yoğun olduğu bir semt görünümündedir. Bölgede kentsel dokusundaki değişimin en yoğun yaşandığı dönem 19. yüzyıl olmuştur. 19. yüzyılın ikinci yarısından itibaren, peş peşe çıkan yangınlar sonrası yapılan taş binalar kent dokusuna hâkim olmaya başlamıştır. (Eyice, 1969; Akın, 2002, akt., Önsel, 2010, s. 9).

5.1.2.3 Fonksiyonel Doku

Bölgede özellikle 19. ve 20. yy.'dan kalma çeşitli niteliklerde şehir hanları mevcut olup, bu hanların çoğu faal durumdadır. Karaköy bölgesindeki hanlar, Şekil 5.8'de gösterilmiştir.

Tarihi yapının bulunduğu konumda, hanlar, tarihi mekanlar, eğlence yerleri, yeme- içme mekanları bulunmaktadır. Özellikle bu bölgede yer alan çoğu han yapıları yeniden işlevlendirilerek butik otel hizmeti vermektedir.



Şekil 5.8 Karaköy Bölgesi Hanların Konumları

Şekil 6.8'de numaralandırılan hanlar şu şekildedir:

- 1 numaralı yapı: Narmanlı Han

- 2 numaralı yapı: Çituri Han
- 3 numaralı yapı: Has Han
- 4 numaralı yapı: Andrea Han
- 5 numaralı yapı: Komando Han
- 6 numaralı yapı: Nordstern Han
- 7 numaralı yapı: Hezaren Han
- 8 numaralı yapı: Voyvoda Han
- 9 numaralı yapı: Banker Han.

5.1.3 Fiziksel Çevre Analizi

5.1.3.1 Manzara

İç mekan tasarımında manzaraya göre konumlandırmalar yapılmıştır. Odaya giriş kısmında depolama ve tuvalet yer almaktadır. Manzaraya bakan kısımlarda 2 adet koltuk ve yatma bölümü yer almaktadır (Şekil 5.9).



Şekil 5.9 Otelin Oda Görünümü

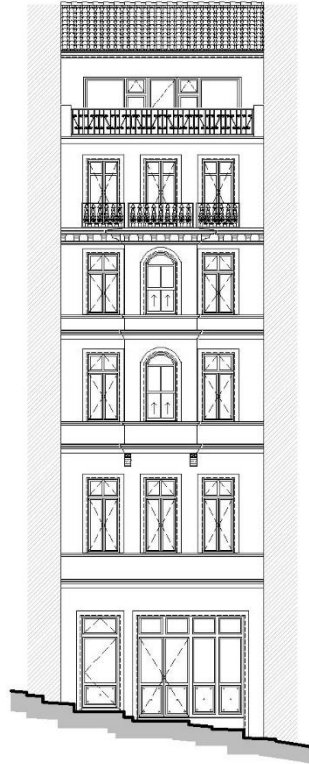
5.1.3.2 İklim

Yapının tüm odalarında havalandırma sistemi bulunmaktadır. Havalandırma sistemi olarak VRF (Variable Refrigerant Flow) kullanılmıştır.

Nem miktarını kontrol altında tutan, ideal bir ortam ve yaşam alanına sahip olabilmek üzere tasarlanmış iklimlendirme sistemleri kullanılmıştır. Kişiyeye göre değışebilen oda sıcaklığı, restoran, koridor gibi ortak alanların ısıtma ve soğutması tasarım aşamasında çözülmüş ve uygulanmıştır.

5.1.3.3 Arazi

Yapının bulunduğu alan eğimli bir araziye sahiptir (Şekil 6.10). Eğimli arazi olmasından dolayı bodrum kat toprak seviyesinin altında kalmıştır. Bu durumdan dolayı ışık almayan, otel odasına dönüştürülemeyen kapalı mekanlar oluşturmuştur. Bu odaya mekanik oda işlevi verilmiştir.



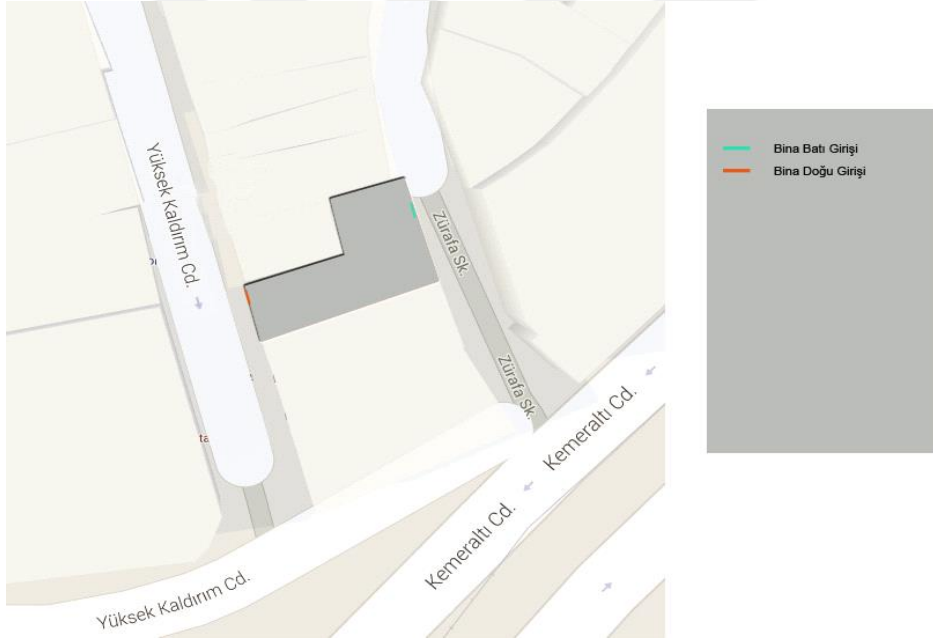
Şekil 5.10 Restorasyon Projesinden Cephe Görünümü

5.1.3.4 Form/İç Mekan

Yapıda batı ve doğu olmak üzere iki giriş mevcuttur. Yapı altı kat ve bir bodrum kattan oluşmaktadır. Ön cephesindeki giriş Yüksek Kaldırım caddesine açılmaktadır. Giriş bölümünde lobi bölümü yer almaktadır. Onüç adet oda yer almaktadır. Otel yapısı, butik otel için aranan şartları karşıladığından butik otel olarak hizmet vermektedir.

Ön cepheden girildikten sonra hemen karşımıza merdiven çıkmakta ve birinci kata ulaşılmaktadır. Bu nedenle engelli vatandaşların kullanımına uygun değildir. Bu sorunun çözümü için engelli asansörü kullanılması gerekir. Birinci katta iki tane çift kişilik oda yer almaktadır. İki, üç ve dördüncü katlarda iki tane çift kişilik oda ve birer tane üç kişilik oda, çatı katında bir tane iki kişilik oda ve bodrum katta ise bir tane çift kişilik oda yer almaktadır

5.1.3.5 Yönelim/Konum



Şekil 5.11 Uğur Han Vaziyet Planı

Sentinel Hotel, Beyoğlu ilçesi, Müeyyedzade Mahallesi, Yüksek Kaldırım Caddesi, No:47 de yer almaktadır. Batı ve doğu olmak üzere iki girişi bulunmaktadır.

5.1.3.6 Gürültü

Otel planında bitişik nizam oda düzeni bulunmamaktadır. Odaların koridora bakan kısımlarındaki duvarlarda ve tavan bölümlerinde sesin iletilmesini önlemek için taş yünü uygulaması yapılmıştır. Dışarıdan gelebilecek seslerle ilgili cephede herhangi bir çalışma yapılmamıştır. Sadece pencerelerde uygun cam ve doğrama seçimi ile ses yalıtımı sağlanmıştır.

5.2 Yeni İşlevin Tespit Edilmesi

Tarihi yapının sahip olduğu işlevden dolayı bu yapının otel işlevine uygun olduğu saptanmıştır. Tekrarlanan hacimlerden oluşmasından dolayı oda bölümleri fazla müdahale gerektirmediği tespit edilmiştir. Çevrede yer alan diğer han yapılarında da aynı durumlar gözlemlenmektedir. Ulaşım imkanlarına yakın olması, turist yoğunluğunun olduğu bölgede yer alması, eğlence, yeme-içme mekanlarına yakın olmasından dolayı otel işlevine ve çevresine katkı vereceği düşünülmüştür.

5.3 Yeni İşlevin İhtiyaç Programı

Yeni işlevin getirmiş olduğu ihtiyaçlar gerekli yönetmelikler ve standartlar tarafından belirtilmiştir. Buna göre;

- Otelde 13 oda bulunmaktadır.
- Genel mahallerde klima bulunmaktadır.
- Genel mahallerde ve odalarda kablosuz internet bulunmaktadır.
- Oda servisi hizmeti ve bu hizmete ilişkin bilgilendirme ile menü bulunmaktadır.
- Görevli personel aracılığıyla sağlanan otopark hizmeti bulunmaktadır.
- Yatak katlarında kat hizmetleri ofisi veya dolap bulunmaktadır.
- Müşteri asansörü bulunmaktadır.

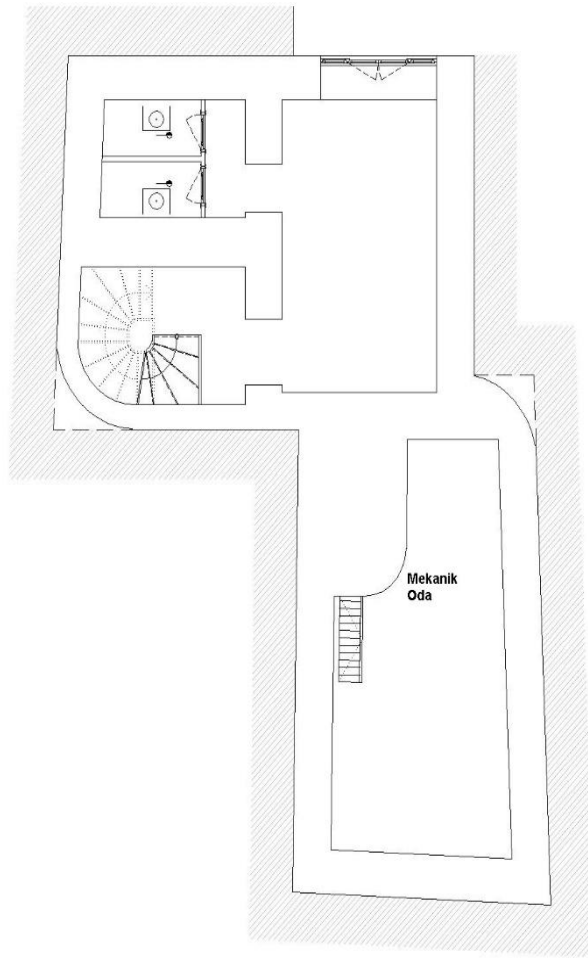
5.4 Restorasyon Projesi

Yapının zemininde ve duvarlarında zamanla oluşan çökmelerden dolayı çelik konstrüksiyon ile güçlendirilmiştir. Bütün döşemeler sökülüp yeni işleve uygun beton atılmıştır. Otel işlevine uygun olarak projeye göre odalar bölümlenmiştir(Şekil 5.13,5.14).

Yapının arka ve ön cephesinde bulunan bütün çerçeveler yıprandığından tamamı değiştirilmiştir. Ön cephede bulunan cumbaların ileriki zamanlarda çökme ihtimaline karşılık çelik konstrüksiyon ile güçlendirilmiştir.

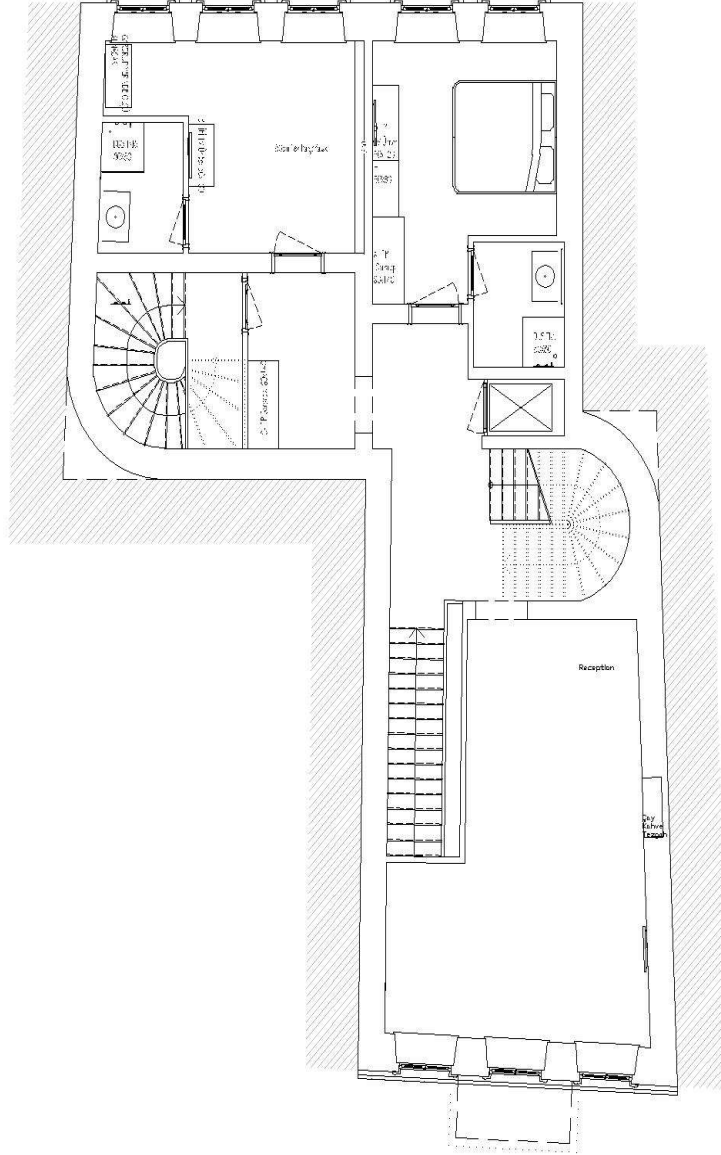
Ön cephede dikey yönde bulunan dekoratif öğeler kaldırılmış, daha sade bir görünüm elde edilmeye çalışılmıştır.

Yapının dört ve beşinci katında bulunan korkuluklar değiştirilmemiştir. Korkuluklar aynı kalarak onarılmış ve boyanmıştır.



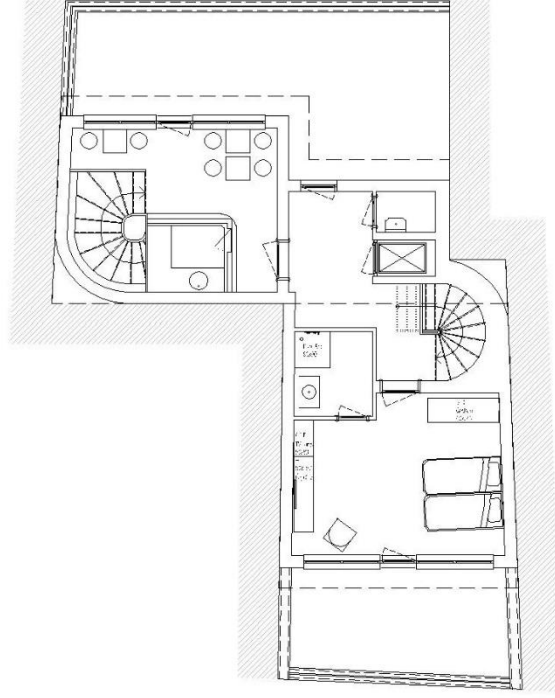
Şekil 5.12 Restorasyon Projesinden Bodrum Kat Planı

Yeni işlevin getirdiği havalandırma, jeneratör gibi mekanik ihtiyaçlar binanın en alt katında projeye uygun olarak düzenlenmiştir (Şekil 5.12).



Şekil 5.13 Restorasyon Projesinden 1. Kat Planı

Tarihi yapı yeni işlevine göre tasarlanırken bir takım problemler meydana gelmiştir. Bu problemlerden biride asansör problemi olmuştur. Otellerde asansör mutlaka olması gereken bir elemandır. Bu problem yeniden yapılan tadilat projesiyle sorun çözülmüştür. Diğer bir sorun ise yönetmeliklerde belirtilen yangın merdiveni konulması ve acil durum kaçış rotalarının planlanması olmuştur. Yangın merdiveni yapının içinde, çıkışı binanın arka cephesine doğru yönlendirmektedir. Yangın merdiveni çelik konstrüksiyondan yapılmıştır. Yangın merdiveni planlamasında her katta bulunan bir odadan belirli sayıda m2 azalmasına neden olmuştur.



Şekil 5.14 Restorasyon Projesinden Çatı katı Planı

Yapının restorasyonunu gerçekleştiren firmadan alınan bilgiye göre, Beyoğlu bölgesindeki çoğu binaların zeminlerinde su problemi meydana gelmiştir. Restorasyon sırasında, su problemini önlemek için su yalıtımı uygulayarak ileride doğabilecek sorunların önüne geçilmiştir.

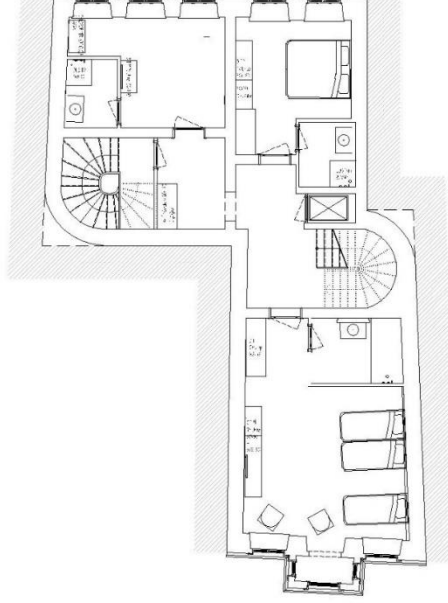
Otel odası planlarında ıslak hacimler bulunması gerekmektedir. Tarihi yapılarda duvarlara fazla müdahale edilemediğinden tesisat yerleşimlerinde sorunlar meydana gelmektedir. Bu yapıda mekanik tesisat, koridor, asma tavan ve yeni yapılan ara duvarlardan taşınarak sorun giderilmiştir.

5.5 Uygulama

Yığma sistem ile inşa edilmiş yapı, yeni işlev kapsamında tüm taşıyıcıları onarılmış ve çelik taşıyıcılar ile güçlendirilmiştir.

Yapıda iki adet iç merdiven bulunmaktadır (Şekil 5.15). Biri yapının ilk yapım sırasında var olan diğeri ise içeride sonradan konumlandırılmış ve aynı zamanda yangın merdiveni işlevide görebilen çelik konstrüksiyondan yapılmıştır. Mevcut merdiven tamir ve güçlendirme işleminden geçirilerek yeniden kullanılmaya başlanmıştır. Tahliye açısından basamak yüzeyleri

kaygan değildir ve mermer kaplaması kullanılmıştır. İki merdivende hızlı ve kolay tahliye açısından uygun yapılmıştır.



Şekil 5.15 Restorasyon Projesinden 2. Kat Planı

Yapıda restoran işlevi için herhangi bir alan ayrılmamıştır. Çatı katındaki oda iptal edilerek, bu bölüme uygun bir restoran planı yapılabilirdi. Bunun yerine ufak boyutta çay-kahve içmek için ön cepheye bakan tarafta bir alan yaratılmıştır.



Şekil 5.16 Restorasyon Sonrası Cephe Görünümü

Yapının cephesi sade ve keskin hatlara sahiptir. Sadece ön cephede yer alan payandalarda detaylar mevcuttur.(Şekil 5.16) Dış cephedeki bu sadelik iç mekanlarda da hissedilmektedir.



Şekil 5.17 Restorasyon Sonrası Oda Görünümü

Yapının genelinde volta döşemeler mevcuttur fakat bunları bazı bölgelerde görememekteyiz. Mekanik tesisattan dolayı asma tavan sistemi uygulanarak tavan çözülmüştür. Yapıda yer alan taş duvarlar bazı bölgelerde sıvanıp kapatılmıştır. Tavan ve duvardaki geçmişe ait detayları göremediğimizden kısmen tarihi dokunun kaybedildiğini söyleyebiliriz.



Şekil 5.18 Restorasyon Sonrası Banyo Görünümleri

Otelin odaları 20-25 m2 arasında değişiklik göstermektedir. Odaların büyüklükleri birbirlerine benzemekte, aynı formlarda ve tiplerdedir. Odaların yerleşimleri aynıdır ve hepsi aynı konseptlerde tasarlanmıştır.

Odanın yerleşim planına baktığımızda odanın büyüklüğüne bağlı olarak tüm bölümlerin birbirleri ile ilişki içinde olduğunu görmekteyiz. Tüm bölümler birbiriyle bağlantılı ve hemen hemen eşit alanlara sahiptir.

Odanın donatı elemanlarına baktığımızda televizyon, klima, mini bar, telefon, kasa olduğu görülmektedir. Depolama alanı giriş bölümünde yer almaktadır. Oturma bölümü olarak odanın büyüklüğüne göre 1 veya 2 adet tekli koltuk ve makyaj masası- konsol bulunmaktadır.

Yatma bölümünde odanın tipine göre çift kişilik yatak ve çift kişilik artı tek kişilik yatak ve 2 adet başucu komodininin oluşmaktadır. Başucu komodinleri yatakla aynı seviyede olarak, çekmeceli olarak tasarlanmıştır ve yataktan bağımsızdır. Yatak başı yarı ahşap ve kumaş kaplama olarak tasarlanmıştır.(Şekil 5.17)

Oturma bölümüne baktığımızda, arka cepheye bakan odalarda oturma bölümüne yer ayrılmamıştır. Ön cepheye bakan odalarda 2 adet tekli koltuk bulunmaktadır.

Islak hacim bölümünde; klozet, set üstü lavabo, ayna ve duş bulunmaktadır. Oldukça küçük olan bu bölümde, açık renk seramikler tercih edilmiş, sade ve çerçevesiz ayna kullanılmıştır.(Şekil 5.18)

Oda da genel aydınlatma dışında bölgesel aydınlatmalar kullanılmıştır. Başucu aydınlatması, konsol üzeri aydınlatma bulunmaktadır.

Mefruşat gruplarına baktığımızda oda genelinde halı kullanılmamıştır. Perdeler Tül ve güneşlikten oluşmaktadır. Düz beyaz ve bej renk yatak örtüsü tercih edilmiştir. Odalarda yer alan oturma elemanları kumaş kaplıdır.(şekil 5.17)

SONUÇ

Bu tez kapsamında yeni işlevi otel olan tarihi Uğur Han incelenmiştir. Buna bağlı olarak han yapıları, restorasyon işlemleri, turizm sektörü, otel standartları hakkında literatür araştırılması yapılmıştır.

Tarihi bir yapıya farklı bir işlev kazandırmak tasarım ve uygulama açısından zor bir süreçtir. Eski işlevi konaklama olan tarihi yapılara otel işlevi kazandırmak nispeten daha kolaydır. Örneğin eski işlevi hastane olan tarihi bir yapıyı otele dönüştürmek hastane yapılarının otellere göre daha farklı plan şemalarına sahip olmaları sebebiyle tarihi yapının işlevinde büyük değişikliklere yol açacağından binanın tarihi dokusunun muhafazası açısından oldukça zordur.

Restorasyon teknikleri, tarihi yapıların yaşatılmasında önemli rol oynamaktadırlar. Bunun yanında bahsi geçen teknikler ekonomik anlamda oldukça maliyetli olduğundan tarihi yapıları otel, restoran, galeri gibi ticari amaçla yeniden işlevlendirerek kullanmak binanın yaşam dönemi maliyeti dikkate alındığında, uygulanabilirliği arttıracaktır.

Bu sebeple turizmciler, genellikle tarihi han yapılarını yeniden işlevlendirerek turizme ve çevreye katkı sağlayarak tarihi yapıyı yaşatmayı amaçlamaktadırlar. Bu yapıların restorasyon ve renovasyon maliyetlerini üstlenerek, otel işletmesini yaparak turizm geliri elde etmektedirler.

Tarihi yapı yeni işlevi ile hizmet verebilmesi için turizm standartları yönetmeliklerinde belirtilen maddelere uygun olmaları zorunludur. Bu tür zorunluluklar tasarım aşamasında çözülmeli ve proje onayının ardından uygulanmalıdır. Örneğin yangın merdiveni hesabı ve acil durum kaçış planlaması için güncel yönetmelikler uyarınca birtakım proje değişiklikleri yapılması gerekmektedir. Yangın merdiveni ve acil durum planlarının çözülemediği yapılara ruhsat verilememektedir. Ayrıca asansör işletmeler açısından otelin tercih edilmesinde büyük rol oynamaktadır. Asansör bulunmayan veya yapılamayan işletmeler bu durumdan olumsuz olarak etkilenmektedir. Bu tür değişiklikler uygulanırken yapıya en az şekilde müdahale edilmesi gerekmektedir.

Araştırma kapsamında incelenen İstanbul ili Beyoğlu ilçesinde bulunan ve yeniden işlevlendirilerek otele dönüştürülen örnek yapı olan butik otel'in otel olmadan önce Uğur Han adı altında bir şehir hanı işlevine sahip olduğu bilinmekle birlikte, yapı ile ilgili yeterince bilgi ve belgelere net olarak ulaşılamaması nedeniyle yapının sahip olduğu ilk işlevi ve sahibi gibi künye bilgilerine net olarak ulaşılamamıştır. Ancak bölgede yapılan incelemelere göre, Uğur Han'ın da benzeri hanlar gibi konaklama amaçlı tasarlandığı söylenebilir. Yeniden işlevlendirme kapsamında yapının mimarlığını üstlenen Kamil Güçlü Bilgen'e göre yapı, daha önce yanlış bir restorasyon geçirmiş ve böylelikle orijinalliği kaybolmuştur.

Yapının restorasyon öncesi durumuna bakıldığında, yapının eskimeye bağlı olarak çeşitli basit olarak sayılabilecek sorunlara sahip olduğu görülmektedir. Yapının tavan bölümlerinde sıvaların döküldüğü ve hatılların gözüktüğü, çerçevelerin hasar gördüğü, döşemelerin hasarlı olduğu, 1. kata çıkılan merdivenlerde bozulmaların gerçekleştiği, ön cephede bulunan cumbaların hasar gördüğü, dış cephedeki boya ve süslemelerinde çeşitli faktörlerden dolayı bozulmaların yaşandığı ve kopmaların gerçekleştiği, çatı konstrüksiyonunun bozulması sebebiyle kiremitlerde kayma ve kırılmaların olduğu, bodrum katında ise su tesisatıyla ilgili sorunların yaşandığı görülmektedir. Nitekim Beyoğlu bölgesindeki birçok binanın zemin katında su ile ilgili sorunların yaşandığı bilinmektedir.

Uğur Han'ın yeniden işlevlendirilmesinde çeşitli yollar izlenmiştir. İlk olarak yapının eski olması nedeniyle gerçekleşen çökmeler sebebiyle döşeme ve duvarları çelik konstrüksiyon yardımıyla güçlendirilmiş, bununla birlikte bütün zemin döşemeleri sökülerek, yeni işleve uygun olarak beton dökülmüştür. Otel olarak yeniden işlevlendirilen yapının, bu işleve uygun olarak kat alanları bölümlendirilerek otel odaları oluşturulmuştur. Yapılan bir diğer restorasyon ise yapının ön ve arka cephelerindeki çerçevelerin tamamının yenilenmesidir.

18. ve 19. yy. Türk mimarisinin önemli bir niteliği olan cumbaya sahip olan yapının ön cephesinde yer alan cumbalar da, ileride olası bir çökmeye karşı çelik konstrüksiyon yardımıyla güçlendirilmiş, yine ön cephede yer alan dikey yönlü dekoratif amaçlı sonradan konulmuş olan unsurlar kaldırılarak yapının özgün haline uygun olarak dış cephesinde sadeleşmeye gidilmiştir. Ancak yapının dört ve beşinci katlarındaki korkuluklar değiştirilmemiş, onarılarak kullanılmaya devam edilmiştir. Ayrıca binanın su sorununa yönelik olarak katlarda su yalıtımı uygulanmıştır. Bununla birlikte yığma sistem olarak inşa edilen yapının, yeniden işlevlendirme kapsamında bütün taşıyıcı sistemleri onarılmış ve çelik taşıyıcılar ile güçlendirilmiştir.

Yapı yeniden işlevlendirilirken bazı sorunların da yaşandığı görülmektedir. Bu sorunlardan biri oteller için gerekli olan asansör sorunu olmuştur. Önceden asansörün ve gereken asansör boşluğunun olmaması, yeniden işlevlendirme sırasında yapılan tadilat ile çözülmüştür. Yapıyla ilgili otel olarak yeniden işlevlendirilmesi kapsamında proje için sorun oluşturan bir başka durum ise mevcut yapıda yangın merdiveninin bulunmaması olmuştur. Yeniden işlevlendirme sırasında binanın içine yangın merdiveni konulmuş ve çıkışı binanın arka cephesine yönlendirilmiştir. Yangın merdiveni konulması için her kattaki bir odadan belirli bir oran alınarak yangın merdivenine dahil edilmiştir. Yine yeniden işlevlendirme ile ilişkili bir başka sorun da ıslak hacimler ve su tesisatı olmuştur. Tarihi yapılarda taşıyıcı yığma sistem sebebiyle duvarlara müdahale sınırlı olabileceğinden su tesisatı, koridor, asma tavan ve yeni yapılan ara duvarlardan taşınmıştır.

Yeniden işlevlendirilmesi tamamlanan Uğur Han'ın yeni halinde batı ve doğu olmak üzere iki ayrı giriş konulmuş olup, ön girişin bulunduğu yerde şu an eczane olarak işletilen bir dükkan yer almıştır. Otel genelinde altı kat bulunmakta olup, katlarda yeni odalar açılarak oda sayısı on üçe yükseltilmiştir. Ön cepheden girildiğinde misafirleri merdiven karşılamakta ve bu merdivenden birinci kata ulaşılmaktadır. Giriş katın ticari işleve ve birinci katı otelin resepsiyon bölümüne ayrılmış ve iki adet çift kişilik odaya ayrılmıştır. İkinci, üçüncü ve dördüncü katlarda da ikişer adet çift kişilik ve birer tane üç kişilik, çatı ve bodrum katında da bir tane çift kişilik oda bulunmaktadır. Yapı içinde, yeniden işlevlendirme sırasında restoran işlevi için herhangi bir alan ayrılmamıştır. Yapının cephesine bakıldığında, dış cephesinin oldukça sade olduğu, detayların sadece ön cephedeki payandalarda bulunduğu görülmektedir. Bununla birlikte, yapıdaki taş duvarların sıvayla kapatıldığı dikkati çekmektedir. Tavan ve duvardaki yapının orijinal detayları yeniden işlevlendirme sırasında ortadan kaldırılmış, böylelikle binanın tarihi dokusu büyük oranda zarar görmüştür.

Günümüzde, tarihi yapıların yeniden işlevlendirilerek otele dönüştürülme isteği giderek artmaktadır. Örnek olarak, Karaköy'de bulunan Sentinel Hotel, Bankerhan Hotel, Vault Hotel (Tarihi Sümerbank Binası) gösterilebilir ve bu bölgede yenilemesi devam eden yatırımın olduğu belirlenmiştir. Mevcut örnekler incelendiğinde tarihi cephelerin olduğu gibi korunmaya çalışıldığı fakat iç mekandaki bezemeler, stünlar gibi tasarım öğelerinin kaldırılmış veya gizlenmiş olduğu saptanmıştır. Bu tür yaklaşımları önlemek için, kültür varlıklarını korumaya ilişkin yönetmeliklerin geliştirilmesi, kontrol ve denetimlerinin arttırılması ve cezai şartların gözden geçirilmesi gerekmektedir.

KAYNAKLAR

- Ahmedova, A., (2013). *Butik Otel İşlevi Kazandırılmış Tarihi Yapılarda Yapay Aydınlatmanın İç Yüzey Kaplama Malzemelerine Etkileri*, T.C. Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi
- Ahunbay, Z., *Tarihi Çevre Koruma ve Restorasyon*, YEM yayınları, İstanbul, Nisan 1996.
- Ahunbay, Zeynep. *Tarihi Çevre Koruma ve Restorasyon*. 7. Baskı. YEM, 2014
- Akar, T., (2009). *Tarihi Ticari Merkezlerde Koruma ve Kullanım Sorunları*, TMMOB Ankara Mimarlar Odası Dosya 14.1, Tarihi Çevrede Koruma: Yaklaşımlar, Uygulamalar,
- Akbelege, C. (2004). *Haliç ve Çevresinde Yeniden İşlevlendirilen Sanayi Yapılarının Çevre Halkla Etkileşimi Bağlamında İncelenmesi ve Silahtarağa Elektrik Santrali İçin Öneriler*, Y.T.Ü. F.B.E. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi
- Akçakaya, E., (2014). *Kent Otellerinin Güncel Tasarım Kriterleri*, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Akozan, F., (1979). *İstanbul'un Kapalı Çarşısı*, *Tarih Dergisi*, 32, Edebiyat Fakültesi Matbaası
- Aktemur, A., M., (2006). *Karaköy'de Batı Üslubunda Yaptırılmış Sivil Mimari Örnekleri*, Doktora Tezi, Atatürk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Erzurum.
- Alsaç D. (2008). *Otel Sınıflandırma Sistemlerinin İncelenmesi, Türkiye'deki Beş Yıldızlı Oteller Ölçeğinde Standartların Sorgulanması*, İzmir Crowne Plaza Örneği. Yüksek Lisans Tezi, MSÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Altınoluk, Ü., (1998). *Binaların Yeniden Kullanımı*, Yem Yayınları
- Apaydın, B., B, (2007). *Yapıların Otel Olarak Yeniden Kullanım Bağlamında Mekansal Dönüşümlerin Kavramsal ve Kuramsal Analizi*, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayınlanmamış Sanatta Yeterlilik Tezi
- Arabacıoğlu P, Aydemir I, (2007). *Binaların Yeniden İşlevlendirilmesi*, Cilt 4, Sayı4

- Aras F., *Tarihi Yığma Binalara Uygulanan Yapısal Restorasyonların Bina Dinamik Özelliklerine Etkileri*, 2. Türkiye Deprem Mühendisliği ve Sismoloji Konferansı, HATAY, TÜRKİYE, 25-28 Eylül 2013, ss.1-12
- Arslan, S., G., (2016). *Tarihi Sivas Behram Paşa Han Binasının Restore Edilerek Butik Otel Olarak İşlev Kazandırılması*, TC Haliç Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi
- Aslanapa, O., (1972). *Türk Sanatı I*, İstanbul
- Atalan, Ö., ve Arel, H., Ş., (2016). *15. ve 16. Yüzyıllara Ait Osmanlı Han Yapılarının Mekansal Analizi*, Turkish Studies, 11 (2)
- Bacon, K., (2001). *The Adaptive Re-use of Heritage Buildings*, University of Calgary, Master Thesis Master of Architecture
- Benli G., (2007). *İstanbul Tarihi Yarımada' da Bulunan Han Yapıları ve Avlulu Hanların Koruma Sorunları*, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayınlanmamış Doktora Tezi
- Bozbuğa, D., (2015). *Otel Giriş Mekanlarının İşlevsel Açından İrdelenmesi*, T.C Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi
- Bulut, E. (1998). *Turizmin Türkiye Ekonomisindeki Yeri ve Ekonomik Etkileri*, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Cezar, M. (1985). *Tipik yapılarıyla Osmanlı şehirciliğinde çarşı ve klasik dönem imar sistemi*, MSÜ Yayını
- Claude Chan,(2001). *The Formation of Turkey; The Seljukid Sultanate of Rum: Eleventh to Fourteenth Century*, Pearson Education Limited Press.
- ÇANTAY, Gönül (1994). *“Hanlar Maddesi”.*Dünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi. C. 3. İstanbul: Kültür Bakanlığı ve Tarih Vakfı Yayınları.

- Çelik Bener, T., (2010). *Anıtsal Taşınmaz Kültür Varlıklarında İşlev Değişikliklerinin ve İşlev Değişikliklerinden Doğan Yıpranmaların İstanbul'daki Örnekler ile İncelenmesi*, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi
- Çetin, O., (1981). *Selçuklu Müesseseleri ve Anadolu'da İslâmiyet'in Yayılışı*, İstanbul
- Darka, S., (2003). *15-19. yy Ankara Hanlarında İşlevsel Dönüşümler*, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü
- Demir, B., (2010). *XIX. yy'da Tarihi Yarımada Hanlarının Ekonomik Yönü*, Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
- Demirtaş, N (2010). *Otel İşletmeciliği*.Ankara Üniversitesi Uzaktan Eğitim Yayınları, 67, 32-33
- Diñer, K.,(1998). *Belgeli Konaklama Tesisi Gereksiniminin Karşılanmasında Otel Olarak Yeniden Kullanılarak Eski yapıların Seçimi İçin Bir Yöntem Önerisi*, Doktora Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Durak, A., (2008). *Turizmin Çevreye Etkileri Nevşehir İli Konaklama İşletmeleri Yöneticilerinin Çevre Duyarlılığı İle İlgili Bir Araştırma*, Yüksek Lisans Tezi, Erciyes Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kayseri
- Erdem, Barış ve Girgin, Kemal G. (2008). *Spor Turizmi*. (Editörler: Hacıoğlu Necdet ve Avcıkurt Cevdet). Turistik Ürün Çeşitlendirmesi. Ankara: Nobel Yayınları, 386-389.
- Göksel, B., (1985). *Turizmin Tarihi ve Türkler*, Turizm Yıllığı, T.C. Turizm Bakanlığı Yayınları
- Güçlü Prifti, İ., (2017). *Galata Santi Pietro ve Paolo (Saint Pierre) Kilisesi Koruma Projesi*, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi
- Gül, P., (2013). *Bartın İli Taş Han Restorasyonu ve Yeniden İşlevlendirme Önerisi*, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi

- Güran C., (1976). *Türk Hanlarının Gelişimi ve İstanbul Hanları Mimarisi*, Vakıflar Genel Müdürlüğü Yayınları, İstanbul.
- Highfield, D., (1987). *Rehabilitation and Re-use of Old Buildings*, E & FN Spon Press, New York
- ICOMOS (2013) Türkiye Mimari Mirası Koruma Bildirgesi
- ISSI, Y., (2011). *Türkiye Turizminin Yapay ve Doğal Çevre Üzerindeki Etkileri*. İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Mecmuası, 47 (1-4)
- İstanbul Ansiklopedisi, (1994). Türkiye Kültür Bakanlığı ve Tarih Vakfı
- Kara, E., N., (2018). *Kültür Yapısı Olarak Yeniden İşlevlendirilmiş Tarihi Mekânların İncelenmesi*, T.C. Marmara Üniversitesi Güzel Sanatlar Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi
- Karacan, E. (2016). *Tarihsel Süreç İçinde Konaklama Merkezleri Han ve Kervansarayların Günümüzde İpek Yolu Turizm Projesine Dönüşümü*, 5. Doğu Akdeniz Turizm Sempozyumu ve I. Uluslar arası Doğu Akdeniz Turizm Sempozyumu. KKTC
- Kazıcı, Z., (1999). *İslâm Medeniyeti ve Müesseseleri Tarihi*, Kayıhan Yayınevi
- Kıran, S., (1993). *Anıtsal yapılara Ek Yapı Tasarımı ve Ek Yapı Tasarımına Etki Eden Etkenler*, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü,
- Kosif, Y., (2015). *Restorasyon Sonrası Yeniden İşlevlendirilen Konaklama Yapılarında Yapay Aydınlatma ve “Akaretler W İstanbul Otel” Örneği*, T.C. Beykent Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi
- Köksal, T.G., (2005). *İstanbul’daki Endüstri Mirası İçin Koruma ve Yeniden Kullanım Önerileri*, Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü
- LAWSON F. (1998). *Hotels and Resorts: Planning, Design and Refurbishment*, Butterworth-Heinemann Press
- Önsel, Z., (2010). *Galata Ticaret Han Restorasyon Projesi*, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi

Özdeş, G., (1998). *Türk Çarşıları*, Tepe Yayınları

Öztaş, Kadir ve Karabulut, Tahsin (2006). *Turizm Ekonomisi Genel Turizm Bilgileri* (2. Basım). Ankara: Nobel Yayınları.

Polat S., Dostoğlu N.,(2007). *Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa’da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri*, Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi, Cilt:12, Sayı:1, s:61-76

Selçuk,M.,(2006).*Binaların Yeniden İşlevlendirilmesinde Mekansal Kurgunun Değerlendirilmesi ”*,Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.

Serap E.S., (1992). *Otel Fonksiyonu Kazandırılmaya Yönelik İstanbul Han Ve Kervansarayları Üzerine Bir Araştırma*, Yıldız Teknik Üniversitesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi

Şener B., (2010). *Modern Otel İşletmelerinde Yönetim ve Organizasyon*, Detay Yayıncılık

Tapkı, S. (2016). *Turizm Yapıları Örneğinde Yeniden İşlevlendirilen Yapılarda Kimlik Kavramının Sorgulanması*. Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Taşçıoğlu T., *Dünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi*, C.VI, İstanbul 1994

Tever, M., (2013). *Otel Olarak İşlevlendirilmiş Tarihi Yapıların İncelenmesi*, Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, Güzel Sanatlar Enstitüsü, İstanbul.

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

Tunçer, M., (2017). *Dünden Bugüne Kültürel Miras ve Koruma*, Gazi Kitabevi

Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik (2005)

Yaldız, Esra & Nafia Gül Asatekin.(2016). *Anıtsal Yapıların Yeniden Kullanımında Kullanıcılar Üzerinden Kültürel Algı Performansı Değerlendirmeleri*; Sivas Buruciye Medresesi Örneği," Megaron. 11.

Yeşilyurt Tunç Z. , (2019). *Trabzon'da Serender Yapılarının İncelenmesi ve Yeniden İşlevlendirme Önerileri*, T.C. Maltepe Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi

Yıldırım, D., (1999). *Anıtsal Binalardaki İşlev Değişikliklerinden Doğacak Müdahalelerin Yapısal Çevresel Olarak İncelenmesi*, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Yüceer, H., (2010). *Tarihi Yapıların Yeniden Kullanımı ve Kültür Turizmi*, Mimari Korumada Güncel Konular, Anadolu Üniversitesi Yayınları



İNTERNET KAYNAKLARI

url-1:<http://www.geziko.com/blog/wp-content/uploads/2016/11/Balkapan%C4%B1-Han%C4%B1.jpg> erişim tarihi (09.01.2018)

url-2:

https://archnet.org/system/media_contents/contents/7822/original/ITH0472.jpg?1384689788
ve <http://buyukvalidehan.yildiz.edu.tr/images/firstpage-big-2.jpg> erişim tarihi (08.01.2018)

url-3: <http://14b.iksv.org/mobile/images/venues/vault.jpg> erişim tarihi (20.11.2017)

url-4:<http://i.hurimg.com/i/hurriyet/75/590x332/5a18f65c67b0a9114814a464.jpg> erişim tarihi
(24.12.2017)

url-5:<http://static.panoramio.com/photos/large/56006490.jpg> erişim tarihi (03.01.2018)

url-6:<https://img-s2.onedio.com/id-560f9e2aaab78c56288db5b3/rev-0/raw/s-ef89260dc2d1351557e7356fe770b9c738788a92.jpg> erişim tarihi (25.12.2017)

url-7:<http://d.marmaragazetesi.com/news/47884.jpg> erişim tarihi (24.12.2017)

url-8:<http://tarihkurdu.net/wp-content/uploads/2017/10/DR.-BHAU-DAJI-Mumbai-%C5%9Eehir-K%C3%BCt%C3%BCphanesi-777x400.jpg> erişim tarihi (24.12.2017)

url-9:<https://static.birgun.net/resim/haber-detay-resim/2017/05/12/550-yillik-zeynel-bey-turbesi-sular-altinda-kalacak-hasankeyf-ten-tasindi-285896-5.jpg> erişim tarihi (24.12.2017)

url-10:http://www.ecarch.com/wp-content/uploads/2016/04/2015_ofs_ist_beyoglu_10-1200x1110.jpg erişim tarihi (24.12.2017)

ÖZGEÇMİŞ

18 Ekim 1991 tarihinde İstanbul Fatih ilçesinde doğdum. İlkokul, Ortaokul ve Lise eğitimimi İstanbul'da tamamladım. 2009 yılında Yeditepe Üniversitesi İç Mimarlık bölümüne başladım. 2013 yılında mezun olduktan sonra konut, restoran alanlarında tasarım ve uygulama projelerini yönettim. 2014 yılında Beykent Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Tezli Yüksek Lisans eğitimine başladım.

Saruhan ÖZBİLEN

