

UNIQUE ACCOMODATION FACILITIES OF ISTANBUL AND A BOUTIQUE HOTEL CASE STUDY

Mustafa Lütüfi YAZICIOĞLU¹

Abstract

İstanbul is an unmatched unique city, which is located on two different continents, is divided into two with a magnificent natural water channel, and these make it a strategically important city. These specialities of İstanbul when combined with the historic and cultural background of it and the industrial, financial, and tertiary sectors located in the city make it an interesting research area in many fields. Accommodation facilities of Istanbul is important not only for its historic and cultural specialities but also for its being a passage way between two continents. Hence today there are many old, and historic accommodation facilities that varies from large hotels to small hostels, and there is and will be a need for new ones now and in the future. Boutique hotels, which are located in historic buildings, are important types of these accommodation facilities. In the paper, firstly the historic character of İstanbul will shortly be explained, secondly accommodation facilities of İstanbul will be explained and a transformation of a historic building to a boutique hotel case will be explained.

Keywords:

İstanbul,
Accommodation
facilities,
Boutique hotel

Article

History:

Received:
27 May 2020
Accepted:
30 Jun 2020

İSTANBUL'DA ÖZGÜN KONAKLAMA TESİSLERİ VE ÖZEL TESİS STATÜSÜNDE BİR BUTİK OTEL UYGULAMA ÖRNEĞİ

Özet

İstanbul konumu itibariyle dünyada benzeri olmayan, iki kıta üzerinde, içinden eşsiz bir doğal su kanalı geçen, stratejik önemi olan bir kenttir. Bu doğal yapısının yanında, tarihi kimliği, kültürel birikimi, eğitim, sanayi, finans ve hizmet sektörüne kadar çeşitlenen bir yapı içerisinde yer almaktadır. Bu kapsamda değerlendirildiğinde turizm açısından farklı kullanıcılara hizmet verme potansiyeline sahiptir. Uzun süreli konaklamaların yanında kısa süreli konaklamalara da hizmet veren İstanbul Kenti'nin farklı turist potansiyellerine hizmet verecek konaklama tesislerine ihtiyacı olduğu saptanmıştır. Bu kapsamda, artan ekonomik büyümesine paralel büyük otellerden, butik otellere kadar hizmet verecek yeni tesislere ihtiyaç duyulmaktadır. Bu çalışmanın amacı, İstanbul'un tarihi kimliği ve kültürel birikimini odağa alan kullanıcılar için tasarlanacak, tarihi dokudaki korunması gereken kültür varlığı olarak tescilli bir taşınmazın 'özel tesis' ve 'butik otel' kavramları ile özel konaklama tesisi olarak düzenlenmesini incelemek ve örnek bir çalışma sunmaktır. Makalede İstanbul'un tarihi kimliği ve konaklama tesisleri irdelenecek, İstanbul'daki konaklama tesislerinin sayısal verilerine değinilecek ve korunması gereken kültür varlığı olarak tescilli 'özel tesis' ve 'butik otel' kavramları açıklanacak ve bu özelliklerde bir konaklama tesisi örneği sunulacaktır. Böylelikle, gelecekte özel konaklama tesisi olarak düzenlenecek olan korunması gereken kültür varlığı olarak tescilli taşınmazlar için bir örnek teşkil edilecektir.

Anahtar

Kelimeler:

İstanbul,
Konaklama
tesisleri,
Butik Otel,
Özel Tesis

Makale

Geçmişi:

Alınan tarih:
27 Mayıs 2020
Kabul tarihi:
30 Haziran 2020

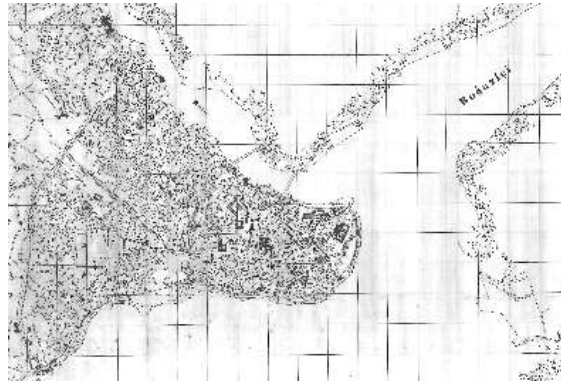
¹ ORCID: 0000-0002-9140-0290, Dr. Öğr. Üyesi, Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi, lyazicioglu@fsm.edu.tr

1. Giriş

İstanbul bugün dünyanın en kalabalık kentleri arasında olmanın yanında kültürel kimliği, fiziki çevresi, konumu, görsel ve tarihsel değeri ile önemli bir kimliğe sahiptir. İklim özellikleri açısından değerlendirildiğinde de dört mevsim ılıman iklim koşulları altında olmasının yanında farklı mikro-iklimsel bölgeler barındırması ile her türlü bitkiye uygun bir ortama sahiptir (Aslanoğlu, 1972). Kentin kuruluşundan günümüze kadar doğal iklimsel özelliklerinin kentin gelişiminde önemli bir yeri olduğu görülmektedir. Kuzeydoğu-Güneybatı aksında Poyraz-Lodos rüzgârlarına hâkim yapısı ile havası temizlenmekte, bu aks üzerinde olan Boğaziçi'nde farklı endemik bitkilerin yetişmesine olanak sağlanmaktadır. Aynı zamanda rüzgâra kapalı olarak gelişen Divanyolu ve Bağdat Caddesi gibi geçmişi binyıllar öncesine dayanan akslar hem hâkim rüzgârlara kapalı yapıları hem de kenti doğu batı ekseninde kat etmeleri ile kentin gelişme yönünü belirlemiş ve ana yerleşim alanlarının kurulmasında etken olmuşlardır. Bir diğer önemli aks olan ve kentin günümüzdeki yerleşimini hem birbirinden ayıran hem de birleştiren önemli su yolu Boğaziçi ise bu hâkim rüzgârlarla aynı yönde kentin içinden geçmektedir. İstanbul, Boğaziçi ile Karadeniz'e açılan bir su yolu olması nedeniyle her dönemde stratejik bir öneme sahip olmuştur. Kent, Boğaziçi sayesinde deniz yolu ile Kuzey-Güney bağlantısını sağlayan bir potadır. Aynı zamanda yukarıda açıklandığı gibi, Doğu-Batı eksenindeki konumu ile de bir bağlantı noktasıdır. Bu özellikleri sebebiyle, binlerce yıllık tarihinde her dönemde ticaretin merkezi olmuş ve dünyanın farklı noktalarından gelenlerin buluştuğu bir pota olmuştur.

Binlerce yıllık tarih içerisinde, bugünkü İstanbul'un sınırları içerisinde kalan farklı noktalarda farklı büyüklük ve güçlerde yerleşimler kurulmuştur. Tarihi Yarımada bu yerleşimlerden en önemli olanıdır. Coğrafi konumu sebebiyle, Boğaziçi, Haliç, Adalar ve arkasında Yalova ve Bursa'yı gören konumu ile öne çıkmaktadır (Şekil 1). Sayılan tüm alanlara hâkim konumu ile Tarihi Yarımada Roma'dan Osmanlı'ya uzanan dönemlerde farklı uygarlıkların başkenti olmuş, pek çok farklı anıt esere ev sahipliği yapmakta olan bir cazibe merkezi durumundadır.

Şekil 1. İstanbul'un üç önemli bölgesi, Tarihi Yarımada, Haliç ve Boğaziçi'nin başlangıcı.



Haliç ise hem Tarihi Yarımada'ya kıyısı olması, hem denizciler için Boğaziçi'nin zorlu deniz koşullarından kaçıp sığınacak doğal bir liman olması nedeniyle ve Karadeniz ve Marmara Denizi'nin sularının kesişim noktası olmasıyla deniz yaşantısı ile özeldir. Bütün bunlar İstanbul'u gerek iç gerekse de dış turizm açısından önemli bir potansiyele sahip hale getirmektedir.

İstanbul yukarıda belirtilen sebeplerle farklı ve geniş bir turizm potansiyeline sahiptir. Bu çalışmanın önemi, kentin potansiyelini mevcut yapı stoğunu kullanarak değerlendirmek için bir örnek yaklaşım önerilmesidir. İstanbul'da bulunan korunması gereken kültür varlığı olan bir konutun otele dönüşümü, teknik kurallar çerçevesinde izlenen yöntem bu çalışmada detaylı olarak açıklanmıştır. Böylelikle, İstanbul'da ve Türkiye'de var olan tarihi yapıların otele dönüşümleri için bir örnek teşkil edilmesi amaçlanmıştır.

Çalışmanın yöntemi alan çalışmasıdır. Alan çalışması kapsamında İstanbul'da Sultanahmet bölgesinde bulunan tarihi bir konut seçilmiş ve bu konutun otele dönüşüm projelerine ulaşılmıştır. Sultanahmet bölgesinin seçilmesi ile İstanbul'da turizmin merkezi konumundaki bir bölgede yapılmış olan, teknik şartnamelere uygun ve onaylı bir proje örneği verilmesinin gelecekte yapılacak yeni uygulamalara örnek teşkil edebilecek olmasıdır. Konutun dönüşümü, teknik şartnameler ve gereksinimler ile ilişkilendirilmiş bu şekilde restorasyon projesi özel tesis statüsünde butik otele uygun olarak yapılmıştır. Bu çalışmada gerekli kurullar tarafından onayları ve izinleri alınmış olan projeler detaylı olarak açıklanmıştır.

2. İstanbul'un Tarihsel Süreci ve Konaklama Tesislerinin Gelişimi

Megaralı göçmenler M.Ö. 658 yıllarında Bizantin önderliğinde Sarayburnu'na yerleşmişlerdir. Aynı dönemde, bugünkü Kadıköy'de Kurbağalıdere çevresinde, tarımla uğraşan kadim halk bulunmaktadır. Sarayburnu'na yerleşen Megaralı göçmenler bu kadim halkı küçümsemiş ve onları Chalkedonya (Körler ülkesi) diye nitelendirmiştir. Tarihi Yarımada ve yarımadağa yerleşmiş olmak, Megaralı göçmenler döneminde bile, bir ayrıcalık olarak görüldüğü anlaşılmaktadır. Megaralı göçmenler kısa zamanda ekonomik, stratejik ve demografik yönden hızla gelişmiş ve adından söz edilir, Roma ile rekabet içine giren bir konuma gelmiştir. Su yollarına hâkim bu durum, ticaretin rotasının da yer değiştirmesinin bir sonucu olarak Roma'nın M.Ö. 196 yılında, üç yıllık bir kuşatma ile şehirdeki Bizans hâkimiyetine son vermesine sebep olmuştur. Ancak bu durum bölgenin önemli bir odak noktası olmasını değiştirmemiş ve M.S. 360 yılında Roma İmparatoru Costantin tarafından doğuda siyasi etkinliği artırmak amacıyla, Hıristiyanlığın da desteği ile bu bölge yeniden gündeme gelmiştir (Kuban, 1996). Sonrasında İstanbul, Roma'nın hâkimiyetinde olduğu süreçte, çeşitli yerlerden getirilen eser ve malzemelerle yeniden kurulmuştur. Bu küçük nüve bu günkü Ayasofya'nın bulunduğu yeri de içine alacak şekilde etrafı surlarla çevrilmiştir. Bu surlar yetmemiş genişleyerek ikinci ve üçüncü kademede surlar eklenerek şehir genişletilmiştir. Bugünkü Sarayburnu ile Mevlanakapı arasında Deniz Surları, Mevlanakapı'dan Sulukule'ye kadar Kara Surları ve Sulukule'den Sarayburnu'na kadar Haliç Surları olarak şehri kuşatmıştır. Böylece Roma gücüyle yepyeni ve özgün şekli ile Roma'nın ikinci başkenti konumunda M.S. 330 yılında yeniden yaratılmıştır. Bu konum ve durumu ile özgün kalarak Doğu Roma ya da Neo Roma'nın bin yıllık başkenti olmuştur (John, 2005).

Sonrasında bu şehri Osmanlı İmparatorluğu ele almış ve 600 yıllık bir süreçte şehir sadece tarihi Yarımada ve Galata içerisinde kalmayıp Surların dışında Üsküdar, Kadıköy ve Boğaziçi'ne kadar genişleyerek görkemli, doğal ve kültürel yapılarıyla geniş bir alana yayılmıştır. Öyle ki 19. yüzyıla kadar ticari, ekonomik ve kültürel yapı ve barındırdığı nüfus açısından dünyanın en önde gelen kentleri arasında yerini almıştır (Kuban, 1996).

Cumhuriyet döneminde İstanbul harpler sonrasında yorgun düşmüşse de kısa sürede sanayi kenti konumuna gelmiştir. 1950 sonrasında batı kentlerine özenilmiş büyük bulvarlar, geniş caddeler açılarak kentin kendine özgün dar ve çıkmaz sokakların oluşturduğu doğal kültürel mirasa sahip kent yeni bir kimlik arayışına itilmiştir. Bu olguya yakın dönemlerde iletişim ve finans kenti kimliği de eklenmiştir. Kent, yeni kimliklerin getirisi olan hızlı göçlerle karmaşık bir yapıya evrilmiştir (Baydar, 1999).

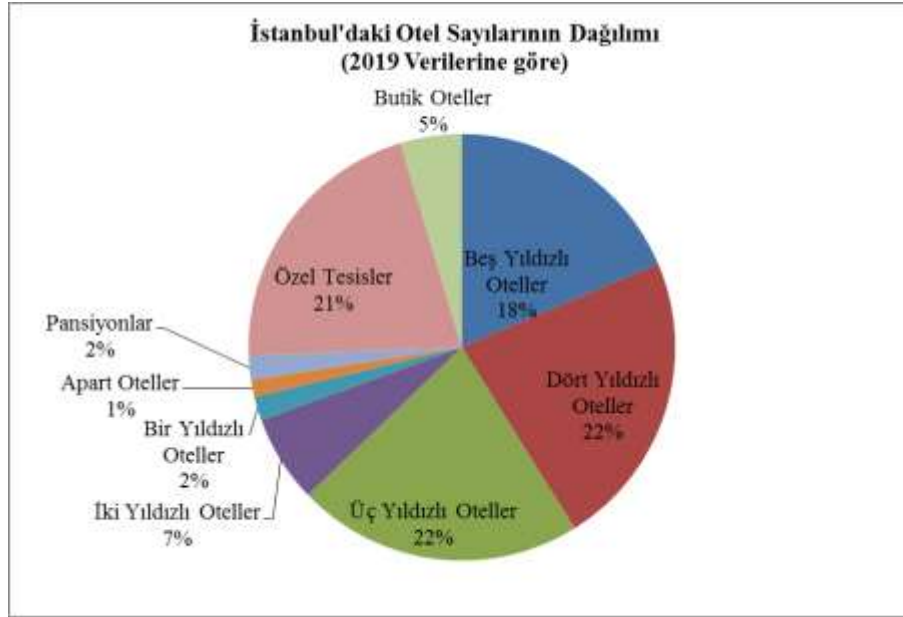
Sonrasında günümüz koşullarında iki binli yılların başında kentteki ağır sanayinin taşınması ve nitelikli ileri teknoloji gerektiren sanayinin yer alması kararları alınmıştır. Bu kararlar doğrultusunda ağır sanayinin desantralizasyonu bağlamında kent dışına taşınmaları hedeflenmiştir.

İstanbul'da iletişim, finans, nitelikli sanayi ve hizmet sektörlerinin gelişmesiyle birlikte, dünya ile entegrasyonun da artmasına paralel konaklama tesisleri değişen koşulları sağlayacak oranda artmıştır. İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü verileri incelendiğinde Kültür ve Turizm Bakanlığı İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri'nin sayısının 2010 yılında 373 olduğu, 2019 verileriyle ise Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri'nin sayısının 604 olduğu aynı kaynaktan görülmektedir. Bu sayı Turizm Yatırım Belgeli Konaklama Tesisleri ile 710'a artmaktadır (Url 1). Bu çalışmanın ana eksenini oluşturan butik oteller ve özel tesislerin sayıları İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün verileri ile incelendiğinde ise, Turizm İşletme ve Yatırım Belgeli Butik Otel sayısının 33, Turizm İşletme ve Yatırım Belgeli Özel Tesis sayısının ise 149 olduğu görülmektedir(Tablo 1).

Tablo 1. 2019 verileri ile İstanbul'daki konaklama tesislerinin türlerine göre sayısı ve oranları (Kaynak: URL 1.) (Tablo yazar tarafından oluşturulmuştur) .

İSTANBUL'DAKİ KONAKLAMA TESİS TÜRLERİ	YÜZDE	ADET
Beş Yıldızlı Oteller	18,59%	132
Dört Yıldızlı Oteller	22,54%	160
Üç Yıldızlı Oteller	21,69%	154
İki Yıldızlı Oteller	6,62%	47
Bir Yıldızlı Oteller	1,83%	13
Apart Oteller	1,27%	9
Pansiyonlar	1,83%	13
Özel Tesisler	20,99%	149
Butik Oteller	4,65%	33
TOPLAM	100,00%	710

Tablo 2. 2019 verileri ile İstanbul'daki konaklama tesislerinin türlerine oranları
(Kaynak: URL 1.)(Tablo yazar tarafından oluşturulmuştur)



İstanbul'daki toplam konaklama tesislerinin dağılımı değerlendirildiğinde ise bu çalışmanın konusunu oluşturan 'Özel Tesisler' ve 'Butik Oteller'in %26 ile konaklama tesisleri arasındaki en önemli paya sahip olduğu görülmektedir (Tablo 2).

İstanbul'da konaklama tesislerinin sayıca artması, iletişim, finans, nitelikli sanayi ve hizmet sektörlerinin gelişmesiyle birlikte, bu sektörlerin iç ve dış bağlantılarına prestijli bir imaj çizilebilmesi için yeni konaklama tesislerine ihtiyaç duyulmuş olmasına bağlıdır. Bu konaklama tesislerinin gereken prestijli imajı verebilmesi amacıyla tasarımlarının özgün, yerel öğeler içeren veya farklı tasarım ilkelerine sahip olması istenmiş, bilinen ve sıradanın dışında mekânsal çözümlere arayışlarına gidilmiştir. Kentin artan iç ve dış bağlantıları turizm sektörünün kentte önemli bir yer edinmesini sağlamıştır.

3. İstanbul'da 'Butik Otel' ve 'Özel Tesis' Statüsündeki Oteller

Turizmin temel amacı; gezip görmenin yanında, ilginç ortam ve durumları da deneyimlemektir. Bu sebeple konaklama tesislerinin görsel mekânsal çözümlerinde aradığı 'özgünlük' ihtiyacı kentin biçim gramerinde var olan mekânların kullanılması ile çözümlenebilmektedir. Büyüleyici bir Asya ve Avrupa kenti olan İstanbul'da konaklama tesisleri için duyulan ihtiyacı var olan mimari mekânsal çözümler vasıtasıyla karşılanmasında karşımıza çıkabilecek çok çeşitli alternatifler vardır:

- Boğaziçi'nde bir yalı ya da köşk turizmin hizmetine sunulabilir mi?
- Rumelihisarı'ndaki küçük iskeleden tekne ile Anadoluhisarı'na geçilip buradan özgün bir konaklama yapısına ulaşılabilir mi?
- Konaklama tesisinden Boğaziçi veya Tarihi Yarımada'nın gece ışıl ışıl gizemli görüntüsü, gündüz pırıl pırıl silueti izlenebilir mi?

- Güzel ve önemli su yolu olan Boğaziçi neden doğru kullanımıyla şehrin pek çok noktasını birbirine bağlayan hem keyifli hem de kısa zamanda ulaşılabilir bir turizm unsuru olarak bu işe katılabilir mi? (Agat, 1963).

Yukarıda değinilen sorulara verilen cevaplar, İstanbul'da konaklamak isteyen turistler açısından farklı deneyimler yaşatma vaatleriyle, özgün ve yerel olabilir. Böylelikle hem mevcut yapı stoğu atıl konumlarından kurtulabilmekte hem de deneyim odaklı bir konaklama tesisi tasarlanabilmektedir. Diğer yandan şehrin sayılan bu özelliklerine sahip bölgelerindeki yerel halk ile İstanbul'a gelen gerek iş adamları gerekse de turistlerin sosyal ve kültürel durumlarının farklı olması önemli bir sorundur. Özellikle, Tarihi Yarımada gibi üç imparatorluğa başkent olmuş bir kentin idari merkezi komşuluğunda, Sultanahmet ve Ayasofya gibi odak noktalarının olması, turizm ile bu özelliklerin ilişkisinin kurulmasındaki zorluğu ve ilginçliği daha da arttırmaktadır. Bu durumda Tarihi Yarımada'yı konaklamak amacıyla tercih edenlerin kent ile entegrasyonunda sorunlar ortaya çıkarmaktadır. Örneğin kültürel değerleri son derece yoğun olan Sultanahmet bölgesinde, korunması gereken kültür varlığı niteliği bulunan binalar ile yakın dönemde yapılmış görsel ve işlevselliği açısından zıtlıklar içeren yapıların yan yana bulunması ve bu yapıların otele dönüştürülmesi görsel kimlik açısından binaların ve mekânların özgün kimliklerinin kaybedilmesi riskini ortaya çıkarmaktadır. Bu tip binaların Sultanahmet bölgesinde küçük parseller üzerinde küçük binalar olarak yer almaları günümüzde alışveriş, yeme içme ve konaklama mekânlarına dönüşümlerinde farklı zorlukları beraberinde getirmektedir. Bu dönüşüm sayılan nedenlerle son derece dikkat ve anlayış isteyen bir konudur. Sadece bir özenti ya da nostalji ile hareket edilmesi bu dönüşüm için başlamadan başarısızlığa davetiye çıkarmaktadır (Ahunbay, 2019).

İstanbul'daki tarihi niteliğe sahip yapılardaki özgün yaşam, bu bölgelerin göç vermesi sebebiyle, azalmış veya yok olmuştur. Bu sebeple bu yapıların günümüz koşullarına uygun dönüşümlerinin sağlanması sebebiyle yapılan restorasyonlarda müdahalenin derinliğinin ne kadar olacağı konusunda bilinçli hareket edilmesi gerekmektedir. İstanbul'daki tarihi binalar, *sağlam bir şekilde ayakta kalmış, harap durumda ve ortadan kalmış* olarak binalar üç başlıkta gruplandırılabilir. Sağlam yapılarda müdahalenin nasıl ve ne şekilde olacağına karar verilirken, binanın dönüşümden sonra sunacağı hizmetin kapasitesi, konfor koşullarının ne düzeyde olacağı ve işlevinin ne olacağı konuları çok önemlidir. Harap durumda olan veya ortadan kalmış olan yapıların restitüsyonlarının, yani ilk yapıldığı zaman nasıl olduğunun belirlenmesi oldukça hassas ve üzerinde derinlemesine çalışılması gereken konulardır ve ancak bu çalışma tamamlandıktan sonra yine binanın dönüşümden sonra sunacağı hizmetin kapasitesi, konfor koşullarının ne düzeyde olacağı ve işlevinin ne olacağı konuları yani restorasyonlarında veya rekonstrüksiyonlarında nasıl bir yol izleneceği de derinlemesine çalışılması gereken bir diğer karmaşık ve hassas konudur (Ahunbay, 2019).

Bu sebeplerle Korunması Gereken Taşınmaz Kültür Varlığı niteliği taşıyan yapıların otele dönüştürülmesinde uygulanması gereken "*Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik*" oluşturulmuştur (URL 2). Bu yönetmeliğin *İkinci Kısım*'ında yer alan *Tesis Türleri, Birinci Bölüm, Konaklama Tesisleri* hakkındadır. Konaklama Tesisleri beş, dört, üç, iki ve bir yıldızlı oteller, apart oteller, pansiyon, butik otel ve özel tesislerden oluşmaktadır.

Bu çalışmanın kapsamını oluşturan Korunması Gereken Taşınmaz Kültür Varlığı niteliği taşıyan yapıların otel olarak hizmet vermesine ilişkin maddeler Butik Otel Madde 21 ve Özel Konaklama Tesisleri Madde 22’de açıklanmaktadır(Tablo 3).

Tablo 3. Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğin Butik Otel ve Özel konaklama Tesisi olma koşullarına ilişkin maddeleri (Kaynak: URL 2)

Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik
Resmi Gazete Tarihi: 01.06.2019 Resmi Gazete Sayısı: 30791
İkinci Kısım
Tesis Türleri
Birinci Bölüm
Konaklama Tesisleri
BUTİK OTELLER
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 ayrık, 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 tarifesi,
l) Görevli personel aracılığıyla sağlanan otopark hizmeti,
m) Tesis müşteri yatak kapasitesinin en az yüzde ellisine denk gelen sayıda deneyimli, konusunda eğitilmiş veya sertifikalı personel ile konusunda eğitilmiş 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.
ÖZEL KONAKLAMA TESİSLERİ
MADDE 22- (1) Özel konaklama tesisleri, ülke turizmine katkı sağlayan ve Bakanlık tarafından desteklenmeleri uygun görülen, yer aldığı yapı veya bulunduğu bölge itibarıyla aşağıda belirtilen özelliklerden en az birini taşıyan nitelikli tesislerdir:
a) Mimari özgünlük.
b) Tarihi değer.
c) Doğaya ait özellik.
ç) Yerel, ulusal veya başka uluslara ait kültürleri yansıtan yapı, tefriş veya dekorasyon.
(2) Özel konaklama tesislerinde, toplam yatak kapasitesinin en az yüzde yirmisi oranında deneyimli veya konusunda eğitilmiş veya sertifikalı personel ile nitelikli hizmet sunulması gerekir.
(3) Özel konaklama tesisleri, bu Yönetmelikte turizm tesisleri ve konaklama tesisleri için belirlenmiş olan asgari nitelikleri sağlar. Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığında yer alan işletmelerde ise bu niteliklere ilişkin olarak yapının özelliğine göre değerlendirme yapılır.

Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik kapsamında öne çıkan mekânsal ve mimari gereksinimler incelendiğinde, Özel Konaklama Tesisleri’nin ülke turizmine katkı sağlayan ve Bakanlık tarafından desteklenmeleri uygun görülen, yer aldığı yapı veya bulunduğu bölge

itibariyle a) *Mimari özgünlük*, b) *Tarihi değer*, c) *Doğaya ait özellik*, ç) *Yerel, ulusal veya başka uluslara ait kültürleri yansıtan yapı, tefriş veya dekorasyon* özelliklerinden en az bir tanesini taşıyan nitelikli tesisler olması beklenmektedir. Bunun yanında butik otellerde çeşitli asgari mekânsal özelliklerin yanında, *Üstün kaliteli, özel tasarım seri üretim, sanatçı tarafından tesise özel tasarlanarak üretilmiş veya antika ürünlerden oluşan tefriş, dekorasyon, donanım ve servis malzemeleri* ile donatılmış olması şartları aranmaktadır.

4. İstanbul Sultanahmet'te Tarihi Bir Yapının Özel Konaklama Tesisi Statüsünde Butik Otele Dönüştürülmesi Örneği

Özel tesis statüsündeki butik oteller İstanbul'un kültürel ve tarihi geçmişinin yoğun olduğu bölgelerdeki çeşitli yapıların dönüştürülmesi sonucunda yapılmaktadır. Önceki bölümde açıklandığı gibi Özel Tesis statüsündeki butik otellerin çeşitli koşullara sahip olması gerekmektedir(Tablo 3). Özel tesis statüsündeki otel uygulamalarına örnek olarak, Laleli'de Hava Kurumu Evleri'nin ve Boğaziçi'nde Beylerbeyi Camisi yanındaki yanan Debreli İsmail Paşa Yalısı'nın otele dönüştürülmesi, Kanlıca Ajia Oteli, Les Ottamans Oteli ve Çırağan Kempinski Oteli, Tarihi Yarımada'da Sultanahmet Meydanı çevresindeki Four Seasons Oteli, Sultanhan Oteli vb. çok sayıda özel nitelikli konaklama tesisleri gösterilebilir. İstanbul'daki İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün verileri ile turizm belgeli konaklama tesisleri incelendiğinde özel tesis statüsündeki ve butik otel statüsündeki otellerin toplamda 182 adet olduğu görülmektedir. Bu, İstanbul'daki toplam kayıtlı konaklama tesisinin %26'sını oluşturmaktadır(Tablo 2). Bu oran tüm diğer konaklama tesisi türleri arasındaki en yüksek sayıda konaklama tesisi sayısına karşılık gelmektedir. Bu sebeple, bu çalışmanın örneklemini oluşturan özel tesis statüsündeki butik otel uygulaması İstanbul'daki otel türleri içindeki en büyük grupta yer almakta ve oldukça önemlidir. Bu tip dönüşüm uygulamalarına bir örnek olarak Sultanahmet Meydanı çevresindeki dönüşümlerden birinin oluşum ve yapım süreci açıklanmaktadır.

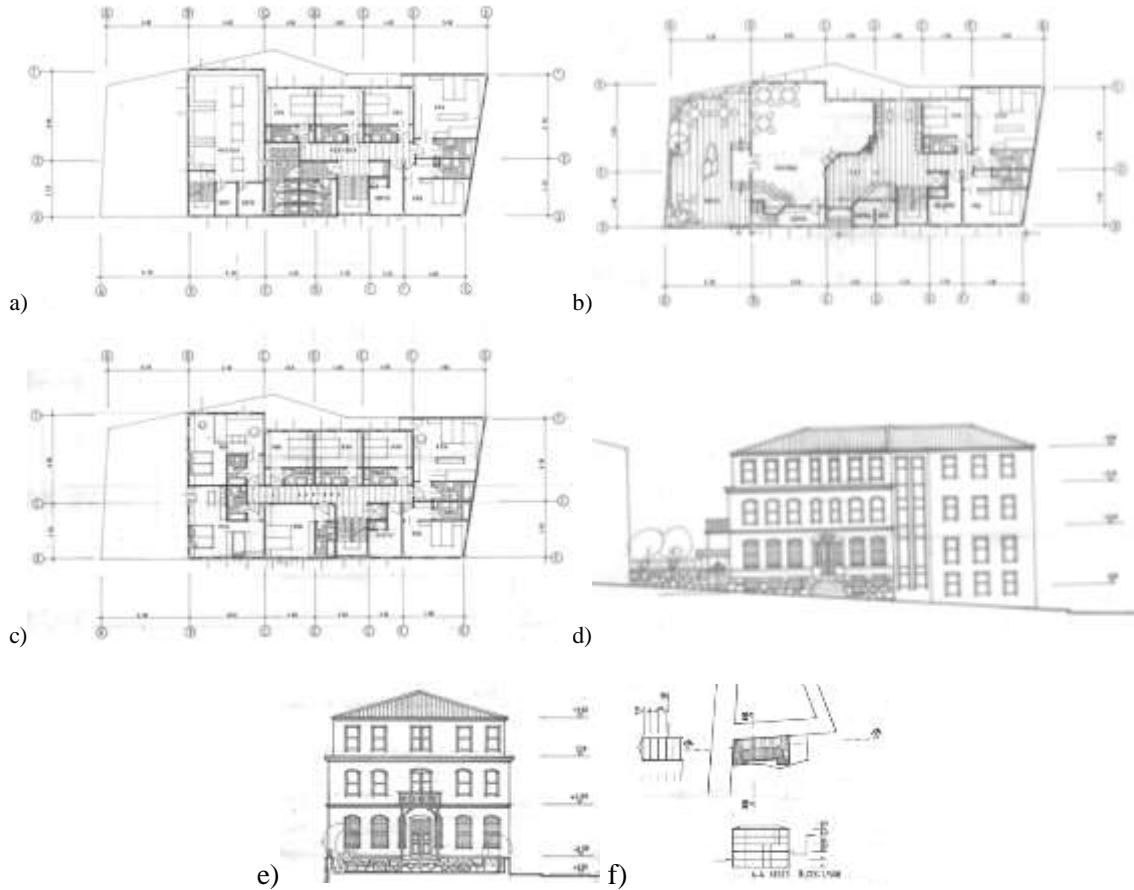
Şekil 2. Dönüşüm öncesinde parsellerdeki binaların görünüşü, solda tarihi (sonradan tescil edilen) bina, sağda harap durumda ancak tarihi olmayan bina.



Bina, Sultanahmet Meydanı'na yakın konumdadır ve bu bölgede çoğunlukla olduğu gibi küçük, iki parselden oluşmaktadır. Bu parseller üzerinde yatırımcıya ait biri tarihi özellikler gösteren iki konut binası bulunmaktadır. Sultanahmet bölgesi, tarihsel süreçte saray mensuplarının yaşama alanı, Bab-ı Ali mensuplarının konaklarının ve küçük ölçekli ahşap geleneksel konut mimarisi örneklerinin bulunduğu ayrıcalıklı bir bölgeden, yavaş yavaş yaşamın çekildiği bir bölgeye dönüşmüştür. Bu binalarda yakın dönemlere kadar yaşam devam etmiş, ancak sonrasında önceki bölümlerde belirtilen nedenlerle bina terk edilerek daha alt gelir gruplarının oturduğu kira evleri haline gelmiştir (Şekil 2).

Söz konusu parseller, Sultanahmet'e yakınlığı yanında Ahırkapı açıkları manzarasını gören eşsiz bir konumdadır. Bu nedenle, binanın sahipleri binayı nitelikli bir konaklama tesisine dönüştürmek istemiştir. Ancak imar durumu olmadığı gerekçesiyle uzun süre izin alınamamıştır. Sonrasında Tarihi Yarımada'nın Koruma Amaçlı İmar Planı ile parsellerin tevhidini yapılmış ve bina yüksekliği 9,50 m olacak şekilde yapılaşmaya izin verilmiştir. Bu imar durumuna göre yatırımcı bir konaklama tesisi projesi sunmuşsa da parsellerin biri üzerinde tarihi özellikler gösteren binanın nitelikli kültür varlığı olabileceği ve bu nedenle de Kültür ve Tabiat Varlıkları Bölge Kurullarından izin alınması gerekliliği nedeniyle reddedilmiştir.

Şekil 3. Koruma Kuruluna sunulan projelerden örnek çizimler, a) Bodrum kat planı, b) Zemin (bahçe) kat planı, c) Oda katları planı, d) Giriş cephesi görünüşü, e) Bahçe Cephesi f) Vaziyet planı.



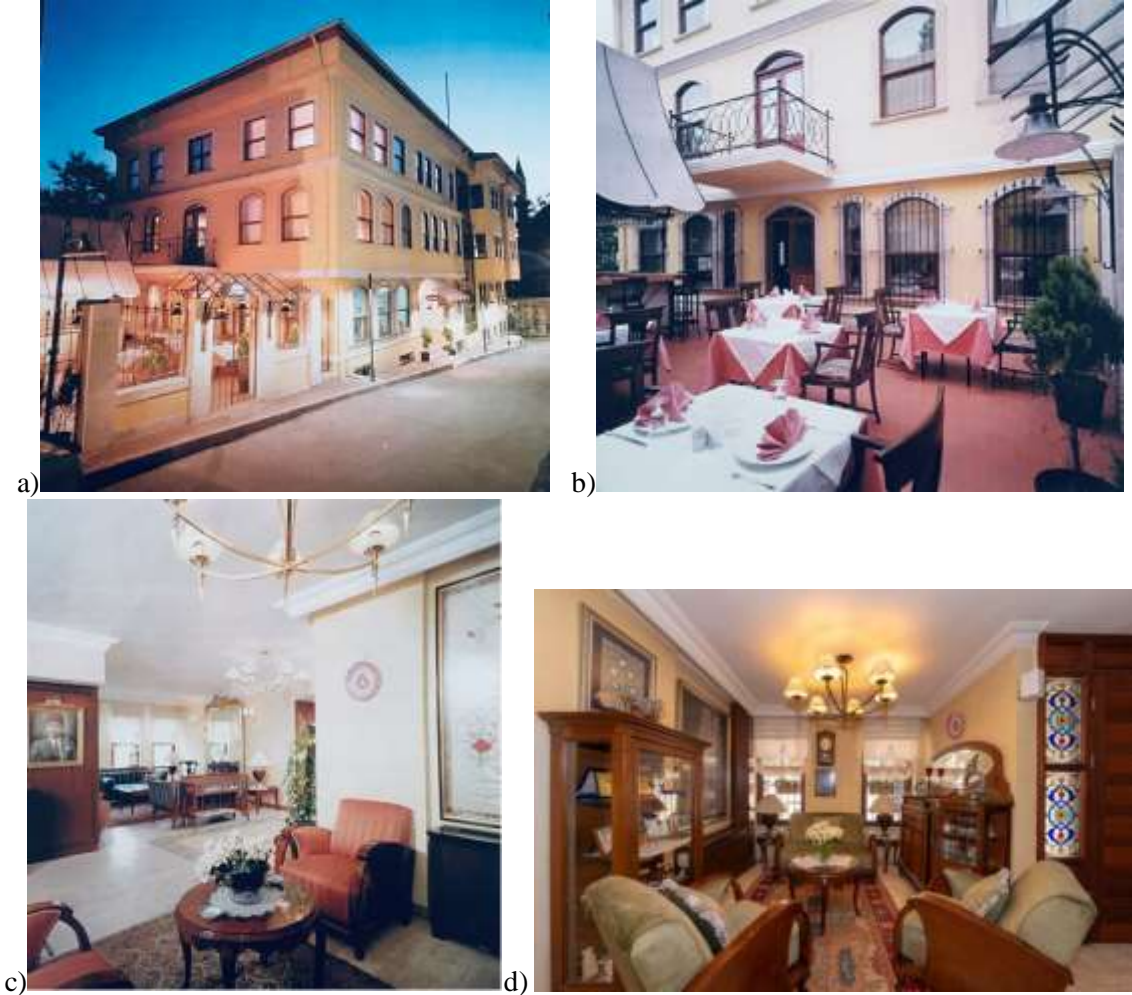
Bu durumda tarihi özellikler gösteren binanın rölövesi ve restitüsyon projeleri hazırlanarak Kurula sunulmuş ve Kurul binanın korunması gerekli taşınmaz bir kültür varlığı olduğunu tescil etmiştir (Şekil 3). Bu aşamada ilginç bir durum ortaya çıkmıştır, şöyle ki; parselin tümü üzerinde inşaat izni bulunmakta ve tarihi bina da parselin tam ortasında yer almaktadır. Önünde köşede üç katlı bir bina bulunmaktadır. Bu durumda, restorasyon projesinin yapım sürecinde tarihi niteliği olan harap binanın yan cephesinin kapanmasının söz konusu olamayacağı gibi bu cephenin baktığı küçük bahçenin korunması gerekli olması nedeniyle, öndeki köşe arsaya yeni bir bina önerilmiş ancak bu bina için yeni bir mimari görsel biçim arayışına girmekten çok bu bölgeyi ve yanındaki eski eser binaya uygun bir yapılaşmanın getirilmesini uygun olacağı düşünülmüş ve eski eser bina ile bu binanın mimarisine uygun tasarlanan yeni bina arasına saydam bir ayırıcı cephe elemanı getirilmesi şeklinde bir avan proje hazırlanarak koruma

kurulunun onayına sunulmuş ve sonrasında da uygulama projeleri ilgili kurumlardan onaylatılması ile bina yapılarak tamamlanmıştır. Tüm projelendirme aşamalarında mekânsal boyutlar, mimari kararlar, tefrişat ve donanım Tablo 3'te görülen *Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğin Butik Otel ve Özel konaklama Tesisi* olma koşullarına ilişkin maddeleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

5. Sonuç

İstanbul, Asya ve Avrupa kıtalarının ikisine birden yayılan, ortasından doğal bir su yolu geçen, birçok mikro iklimsel bölgeleri olan ve bu nedenle de çok çeşitli bitki türlerinin yetişebildiği, çok farklı topoğrafik özellikler gösteren bu nedenle de coğrafi anlamda özgün olan bir kenttir. 3 farklı imparatorluğa başkentlik yapması sonucunda çok derin ve farklı tarihsel olay, kişi ve yapılar barındırması nedeniyle tarihi ve sosyal anlamda da özgün olan kent, 15,5 milyon kişilik yerleşik nüfusu ve 20 milyona kadar çıktığı değerlendirilen gündüz nüfusu ile de özel bir kenttir. Tüm bu özgün yönleriyle değerlendirildiğinde, her zaman bir turizm şehri olacağı bir gerçektir.

Şekil 4. Restorasyon sonrasında binanın durumu. a) Giriş cephesinden binanın görünüşü, b) İç bahçe, c) İç mekandan bir görünüş. d) lobliden bir görünüş



Turizmin olması ve sürekliliğinin devamı için konaklama tesislerinin varlığı, niteliği ve özgünlüğünün yanında konaklama tesislerinin tiplerinin çeşitlenmesi de turizmin gelişmesi ve çeşitlenmesi için çok büyük önem taşımaktadır. Bu bağlamda özel tesis statüsündeki butik oteller bu konaklama tesisi tiplerinden biridir. İstanbul özelinde sayısal veriler incelendiğinde tüm otel kapasitesinin %25'ini oluşturan ve tüm konaklama tipleri içindeki en büyük paya sahip olan otellerin özel tesis statüsündeki butik oteller olduğu görülmektedir. Ancak tarihi özelliği olan binaların butik otellere dönüştürülmesinin önündeki en büyük zorluk, bu binaların tarihi özelliklerinin korunmasının gerekmesi ile konaklama tesisinin verimli bir işletmeye dönüşebilmesi için gereken büyüklük ve konfor özelliklerinin kimi zaman birbiriyle çelişmesidir. Mimari ve mekânsal anlamda üstesinden gelinmesi gereken bu önemli zorluk çözüldüğünde İstanbul'un özgün kimliğini yaşamak isteyen turistlerin kullanabileceği anlamlı bir konaklama tesisine sahip olunmaktadır.

Bu çalışmada bu nitelikteki bir tescilli tarihi yapının dönüşüm süreci değerlendirilmektedir. Seçilen örnek konaklama tesisi, *Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik* kapsamında öne çıkan mekânsal ve mimari gereksinimlerden *a) Mimari özgünlük, b) Tarihi değer, c) Doğaya ait özellik, ç) Yerel, ulusal veya başka uluslara ait kültürleri yansıtan yapı, tefriş veya dekorasyon* özelliklerinin hepsini karşılayan bir örnek olması bağlamında önemlidir. Aynı zamanda hâlihazırda İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün turizm belgeli konaklama tesisi listesinde halen Özel Tesis statüsünde butik otel olarak listelenmektedir. Bunun yanında butik otellerde aranan çeşitli asgari mekânsal özelliklerin yanında, *Üstün kaliteli, özel tasarım seri üretim, sanatçı tarafından tesise özel tasarlanarak üretilmiş veya antika ürünlerden oluşan tefriş, dekorasyon, donanım ve servis malzemeleri* ile donatılmış olması şartlarını her türlü iç mekân donanımlarında sağlamaktadır (Şekil 4).

Bugün değerlendirildiğinde iki küçük parsel üzerinde birinde bahçeli eski eser konut ile diğerinde üç katlı yeni konuttan oluşan bu yerin özel tesis statüsünde butik otel şeklinde nitelikli bir konaklama tesisine dönüştürülmesi denemesinin geleceğe bir örnek teşkil edeceği düşünülmektedir.

Kaynakça

- Agat, N. (1963). Boğaziçi'nin Turistik Etüdü, İTÜ Mimarlık Fakültesi, İstanbul
- Ahunbay, Z. (2019). Tarihi Çevre Koruma ve Restorasyon Yem Yayınevi, İstanbul
- Aslanoğlu E. G. (1972). Eski Türk Bahçeleri ve Özellikle Eski İstanbul Bahçeleri, Orta Doğu Teknik Üniversitesi Yayını, Ankara
- Baydar, O. (1999). Cumhuriyetin Renk ve Biçimleri, Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları, Tarih Vakfı Ortak yayını, İstanbul
- John, F., Çakmak A. S. (2005). İstanbul'un Bizans Anıtları. Yapı Kredi Yayınları, İstanbul
- Kuban, D. (1996) İstanbul Bir Kent Tarihi (Bizans Konstantinopolis İstanbul). Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları, İstanbul
- URL 1. Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesisi İstatistikleri, <https://istanbul.ktb.gov.tr/TR-172646/turizm-belgeli-tesisler.html>, erişim tarihi: 15 Nisan 2020.
- URL 2. Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine Ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2019/06/20190601-16.pdf> , erişim tarihi: 15 Nisan 2020.



© Copyright of Journal of Applied Tourism Research is the property of University of Applied Sciences Tourism Faculty and its content may not be copied or e-mailed to multiple sites or posted to a listserv without the copyright holder's express written permission. However, users may print, download, or email articles for individual use.