

**BUTİK OTELLERDE MİMARİ ANALİZ: İSTANBUL'UN BUTİK
OTELLERİNİN PLANLAMA VE TASARIM AÇISINDAN
İNCELENMESİ**

Buket YİĞİT
211401101

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Mimarlık Anabilim Dalı
Mimarlık Tezli Yüksek Lisans Programı
Danışman: Doç. Dr. Özgür ÖZKAN

İstanbul
T.C. Maltepe Üniversitesi
Lisansüstü Eğitim Enstitüsü
Şubat, 2024

**BUTİK OTELLERDE MİMARİ ANALİZ: İSTANBUL’UN BUTİK
OTELLERİNİN PLANLAMA VE TASARIM AÇISINDAN
İNCELENMESİ**

Buket YİĞİT

211401101

ORCID: 0009-0005-2264-9390

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Mimarlık Anabilim Dalı

Mimarlık Tezli Yüksek Lisans Programı

Danışman: Doç. Dr. Özgür ÖZKAN

İstanbul

T.C. Maltepe Üniversitesi

Lisansüstü Eğitim Enstitüsü

Şubat, 2024



JÜRİ VE ENSTİTÜ ONAYI

BUKET YİĞİT'in "Butik Otellerde Mimari Analiz: İstanbul'un Butik Otellerinin Planlama ve Tasarım Açısından İncelenmesi " başlıklı tezi 20.02.2024 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından değerlendirilerek "Maltepe Üniversitesi Lisansüstü Eğitim ve Öğretim Yönetmeliği" nin ilgili maddeleri uyarınca Mimarlık Anabilim Dalı Yüksek Lisans/Doktora/Sanatta Yeterlik tezi oy birliğiyle/oy çokluğuyla, başarılı/başarısız olarak kabul edilmiştir.

	Unvanı, Adı ve Soyadı	İmza
Üye (Tez Danışmanı)	Doç. Dr. Özgür ÖZKAN Maltepe Üniversitesi	
Üye	Doç. Dr. Şenay ÇABUK Mimar Sinan Üniversitesi	
Üye	Dr. Öğr. Üyesi Güzin AYDOĞAN Maltepe Üniversitesi	

Prof. Dr. Selva ERSÖZ
KARAKULAKOĞLU
Enstitü Müdürü

ETİK İLKE VE KURALLARA UYUM BEYANI

Bu belge, Yükseköğretim Kurulu tarafından 19.01.2021 tarihli “Lisansüstü Tezlerin Elektronik Ortamda Toplanması, Düzenlenmesi ve Erişime Açılmasına İlişkin Yönerge” ile bildirilen 6698 Sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu kapsamında gizlenmiştir.



TEŞEKKÜR

Tez çalışmamda her zaman bana yardımcı olan, beni yönlendiren, benden desteğini ve ilgisini esirgemeyen saygıdeğer danışman hocam Doç. Dr. Özgür ÖZKAN'a samimiyetle ve minnetle,

Yüksek lisans eğitimi sürecinde verdikleri emek ve gösterdikleri sabır için tüm hocalarıma içtenlikle,

Bu süreçte bana desteğini esirgemeyen ve yanımda olduklarını her zaman hissettiren değerli aileme sevgiyle,

Teşekkürlerimi sunarım.

Buket YİĞİT

Şubat, 2024

ÖZET

BUTİK OTELLERDE MİMARİ ANALİZ: İSTANBUL’UN BUTİK OTELLERİNİN PLANLAMA VE TASARIM AÇISINDAN İNCELENMESİ

Buket Yiğit

Yüksek Lisans Tezi

Mimarlık Anabilim Dalı

Mimarlık Tezli Yüksek Lisans Programı

Danışman: Doç. Dr. Özgür Özkan

Maltepe Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, 2024

Türkiye'nin ekonomik, sosyal ve kültürel açıdan en gelişmiş şehri ve hem yurt içi hem de yurt dışı bazında önemli bir turizm merkezi haline gelmiş olan İstanbul’da özellikle son yıllarda konaklama yapıları sayısında artış olmuştur. Bu artışta butik oteller, diğer konaklama tesislerine oranla kendine özgü tarzıyla öne çıkmıştır. Butik otellerin işlevsel, konforlu ve yeterli nitelikte özelliklere sahip olması kullanıcı açısından tercih edilme noktasında başlıca etkenlerdir. Buradan hareketle bu çalışma, bir konaklama tesisinin butik otel grubunda sınıflandırılabilmesi için sahip olması gereken mekân çeşitliliği ve mekân organizasyonu konusuna odaklanmaktadır. Bu doğrultuda araştırma, İstanbul gibi turizm potansiyeli çok yüksek olan bir kente ait otel örnekleri bazında gerçekleştirilecektir. Araştırmanın, mega kentte gelecekte hayata geçirilecek butik otel projeleri için mimari proje ve tasarım çalışmalarında farkındalık oluşturmaları beklenmektedir. Çalışma dört bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde tezin amacı, önemi ve kapsamı; ikinci bölümde turizm kesitinde konaklama, konaklama yapıları ve tarihi gelişimi, otellerin sınıflandırılması ve butik oteller ile ilgili konuya dair kavramsal boyut üzerinde durulmuştur. Üçüncü bölümde, alan çalışması bağlamında İstanbul ve otelleri araştırılarak kentteki butik otellerin irdelenmesine yer verilmiştir. Dördüncü bölümde ise incelenen butik oteller kapsamında sonuç ve yorumlara değinilmiştir.

Anahtar Sözcükler: Konaklama Yapıları, Butik Otel, Butik Otel Standartları, Tasarım Kriterleri, İstanbul

ABSTRACT

ARCHITECTURAL ANALYSIS IN BOUTIQUE HOTELS: EXAMINING OF ISTANBUL’S BOUTIQUE HOTELS IN TERMS OF PLANNING AND DESIGN

Buket Yiğit

Master Thesis

Department of Architecture

Architectural Master Degree Programme With Thesis

Thesis Advisor: Assoc. Prof. Özgür Özkan

Maltepe University Graduate School, 2024

Istanbul, Turkey's most economically, socially and culturally advanced city has evolved into a major tourism hub both domestically and internationally. Notably, there has been a surge in the number of accommodation facilities in the city, especially in recent years. In this increase, boutique hotels have stood out with their distinctive style compared to other accommodation facilities. The main factors contributing to the preference for boutique hotels from the user's perspective are their functional, comfortable and adequately equipped features. Building on this, this study focuses on the variety of spaces and spatial organization that a lodging facility should possess to be classified within the boutique hotel category. In this context, the research will be conducted based on hotel examples from a city with high tourism potential, such as Istanbul. The research is expected to create awareness in architectural Project and design studies for boutique hotel projects to be implemented in the future in a mega city. The study consists of four sections. The first section focuses on the purpose, significance and scope of the thesis, while the second section delves into the conceptual dimension of the subject in the tourism sector. It covers accommodation, accommodation structures, historical development, classification of hotels and the concept of boutique hotels. In the third section, an investigation of Istanbul and its hotels is conducted within the context of fieldwork, providing an examination of boutique hotels in the city. In the fourth section, conclusions and comments are addressed within the scope of the examined boutique hotels.

Keywords: Accommodation Buildings, Boutique Hotel, Boutique Hotel Standards, Design Criteria, İstanbul

İÇİNDEKİLER

JÜRİ VE ENSTİTÜ ONAYI	ii
ETİK İLKE VE KURALLARA UYUM BEYANI.....	iii
TEŞEKKÜR.....	iv
ÖZET	v
ABSTRACT.....	vi
İÇİNDEKİLER	vii
TABLolar LİSTESİ.....	ix
ŞEKİLLER LİSTESİ	x
KISALTMALAR.....	xiii
1. GİRİŞ	1
1.1 Tezin Amacı ve Önemi	1
1.2 Tezin Kapsamı	3
2. KAVRAMSAL BOYUT	9
2.1 Turizm Kesitinde Konaklama	9
2.1.1 Konaklama yapıları ve tarihsel gelişimi	12
2.1.2 Oteller ve sınıflandırılması	15
2.2 Butik Oteller.....	22
2.2.1 Butik otel kavramı	22

2.2.2	Butik otel gelişimi.....	25
2.2.3	Butik otellerde mimari tasarım özellikleri	27
2.2.4	Butik otellerde mekânsal planlama ve standartlar	30
3.	ALAN ÇALIŞMASI.....	46
3.1	İstanbul ve Otelleri	46
3.2	İstanbul'dan Seçilen Butik Otellere Ait Analizler	48
3.2.1	Berjer butik otel ve spa	51
3.2.2	Renata suit butik otel	58
3.2.3	Adelmar butik otel	65
3.2.4	Osmanhan otel	73
4.	SONUÇ VE ÖNERİLER.....	79
	KAYNAKLAR	87
	ÖZGEÇMİŞ	96

TABLÖLAR LİSTESİ

Tablo 1. 2021-2023 Yılları Aylık Gelen Yabancı Ziyaretçi Sayıları	2
Tablo 2. İstanbul’a Giriş Yapan Yabancı Ziyaretçi Sayılarının Aylara Göre Dağılımı... 3	
Tablo 3. İstanbul’daki Kültür ve Turizm Bakanlığı’na Bağlı Butik Oteller Listesi	4
Tablo 4. Tripadvisor.com Sitesindeki En Yüksek Puan ve Değer Kriterine Göre Sıralı ‘İstanbul’un Butik Otelleri’ Listesi.....	6
Tablo 5. Turizm Kavramı İçin Yapılmış Çeşitli Tanımlar.....	10
Tablo 6. Otel Sınıflandırılması	21
Tablo 7. Nitelik Derecesine Göre Oteller	22
Tablo 8. Butik Otel Tanımlamaları	24
Tablo 9. Butik Otel İçin Olması Ve Olmaması Gerekenler	27
Tablo 10. Berjer Butik Otel Künyesi	55
Tablo 11. Renata Butik Otel Künyesi	62
Tablo 12. Adelmar Butik Otel Künyesi	70
Tablo 13. Osmanhan Otel Künyesi	76
Tablo 14. İncelenen Butik Otellerdeki Genel Mekânların Karşılaştırmalı Özeti.....	80
Tablo 15. İncelenen Butik Otellerdeki Özel Mekânların Karşılaştırmalı Özeti.....	81
Tablo 16. İncelenen Butik Otellerin Karşılaştırmalı Genel Özeti.....	82

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1. Çalışma Kapsamında İncelenecek Oteller.....	8
Şekil 2. Konya Aksaray Yolundaki Sultan Hanı Planı.....	14
Şekil 3. Harnup Kamping, Kaş	16
Şekil 4. Park Kimeros Tatil Köyü, Antalya.....	17
Şekil 5. Arena Hotel (Tarihi değer)	18
Şekil 6. Tanman Motel, Denizli.....	18
Şekil 7. Omm İnn Pansiyon, Eskişehir	19
Şekil 8. Babylon Gardens Apart Hotel, İzmir	19
Şekil 9. Kirman Sidera Otel, Antalya	20
Şekil 10. The Blakes Hotel Londra	26
Şekil 11. The Morgans Hotel New York.....	26
Şekil 12. Erika Cave Suites Nevşehir	28
Şekil 13. Six Senses Kocataş Mansions	29
Şekil 14. Mekânsal Organizasyonlar	32
Şekil 15. Otelde Genel Mekânlar İlişkisine Ait Şema.....	33
Şekil 16. Mekânsal Kademelenme Şeması.....	34
Şekil 17. Bir Butik Otelin İç Mekâna Ait Örgütlenme Plan Şeması	34
Şekil 18. Genel Mekânların Sınıflandırılması	35

Şekil 19. Karşılama Bankosu, Solda Regie Ottoman Hotel İstanbul ve Sağda The Story Hotel İstanbul.....	36
Şekil 20. Bir Oteldeki Dikey Ulaşım Dair Plan Örneği.....	36
Şekil 21. Asansör ve Kat Koridoru, Romance Hotel İstanbul.....	37
Şekil 22. Butik Otelde Sosyal Hizmet Mekânları.....	37
Şekil 23. Restoran (solda) ve Spor Salonu, Regie Ottoman Hotel İstanbul	38
Şekil 24. Lobi-Restoran-Kafeterya İlişkisi, Naz City Taksim Hotel.....	38
Şekil 25. Jakuzi ve Yüzme Havuzu, Neorion Hotel İstanbul	39
Şekil 26. Özel Mekânların Sınıflandırılması	40
Şekil 27. 250 Kişilik Yemek Hazırlama Kapasiteli Mutfak Planı Örneği.....	41
Şekil 28. Yatak Katlarında Plan Şemaları	42
Şekil 29. Oda planlamasında öngörülen bölümler.....	43
Şekil 30. Yeşil Ev İstanbul	47
Şekil 31. Ayasofya Konakları.....	48
Şekil 32. Çalışma Kapsamında İncelenecek Otellerin Yer Aldığı Gruplar	49
Şekil 33. Otellerin Konumlandığı İlçeler	50
Şekil 34. Berjer Butik Otel Konumu	51
Şekil 35. Berjer Butik Otele Ait Mekânların Düşeyde Dağılım Şeması	52
Şekil 36. Berjer Butik Otel Bodrum Kat Plan Şemaları	53
Şekil 37. Berjer Butik Otel Zemin ve Normal Kat Plan Şemaları.....	54
Şekil 38. Berjer Butik Otel Görselleri-1	56

Şekil 39. Berjer Butik Otel Görselleri-2	57
Şekil 40. Renata Butik Otel Konumu	58
Şekil 41. Renata Butik Otele Ait Mekânların Düşeyde Dağılım Şeması	59
Şekil 42. Renata Butik Otel Bodrum Kat Plan Şemaları	60
Şekil 43. Renata Butik Otel Zemin ve Normal Kat Planı Şemaları	61
Şekil 44. Renata Butik Otel Görselleri-1	63
Şekil 45. Renata Butik Otel Görselleri-2	64
Şekil 46. Adelmar Butik Otel Konumu	65
Şekil 47. Adelmar Butik Otele Ait Mekânların Düşeyde Dağılım Şeması	66
Şekil 48. Adelmar Butik Otel Bodrum Kat Plan Şemaları	67
Şekil 49. Adelmar Butik Otel Zemin ve Normal Kat Planı Şemaları.....	68
Şekil 50. Adelmar Butik Otel Görselleri-1	71
Şekil 51. Adelmar Butik Otel Görselleri-2	72
Şekil 52. Osmanhan Otel Konumu	73
Şekil 53. Osmanhan Otele Ait Mekânların Düşeyde Dağılım Şeması	74
Şekil 54. Osmanhan Otel Kat Planı Şemaları	75
Şekil 55. Osmanhan Otel Görselleri-1	77
Şekil 56. Osmanhan Otel Görselleri-2	78
Şekil 57. Mekânsal Sınıflandırma Şeması	79

KISALTMALAR

AİEST	: Uluslararası Bilimsel Turizm Uzmanları Birliği
DTÖ	: Dünya Turizm Örgütü
TDK	: Türk Dil Kurumu
TÜRSAB	: Türkiye Seyahat Acenteleri Birliği



1. GİRİŞ

1.1 Tezin Amacı ve Önemi

Abraham Maslow tarafından oluşturulan ihtiyaçlar hiyerarşisi kuramı kapsamında ortaya atılan insani ihtiyaçlar belli bir sırada ve düzende ilerlemektedir. İhtiyaçlar bir öncelik sırasına konulabilir ve bunlar önemine göre aşağıdan yukarıya doğru sıralanabilir. Maslow'un ihtiyaçlar piramidi, en alttaki basamakta yer alan fiziksel ihtiyaçlardan başlayarak güvenlik ihtiyacı, aidiyet ve sevgi isteği, değer/saygı ihtiyacı basamaklarına ilerler ve kendini gerçekleştirme, farkındalık ile ilgili durumları içeren sonuncu basamakta tamamlanır (Maslow, 1943). Piramidin ilk basamaklarında yer alan besin, uyku, boşaltım gibi temel ihtiyaçlardan biri de barınma ihtiyacıdır. Kuramın temelindeki barınma güdüsü mekân kavramının ortaya çıkışında etkili olmuştur. Zaman içinde farklı ihtiyaçları karşılamaya yönelik çeşitlenen barınma mekanları; konut yapısı, yurt yapısı ya da konaklama yapısı şeklinde karşımıza çıkmaktadır (Balçık, Karaoğlu, Ayaz ve Kılınç, 2022).

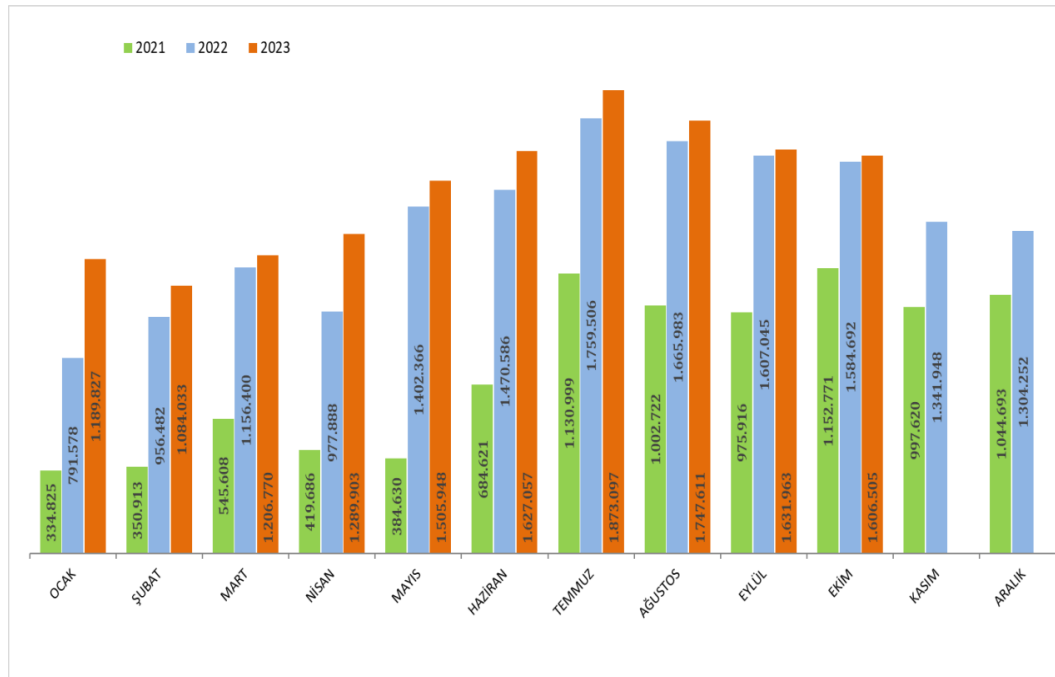
Türkiye'nin ekonomik, sosyal ve kültürel açıdan en gelişmiş şehri ve hem yurt içi hem de yurt dışı bazında önemli bir turizm merkezi haline gelmiş olan İstanbul'da özellikle son yıllarda konaklama yapıları sayısında artış olmuştur. Büyükşehirlerin, günümüz insanının tüm ihtiyaçlarını karşılamak ve yeni yaşam tarzına uyum sağlamak için tasarlanmış konforlu yaşam merkezleri haline gelmesinden kaynaklı artan talepler doğrultusunda sadece turizm alanında değil her alanda farklı girişimler aranmış, turizm sektöründe de yeni açılımlar yapılmış ve butik oteller diğer konaklama tesislerine oranla kendine özgü tarzıyla öne çıkmıştır.

Çalışmanın amacı, İstanbul'da bulunan konaklama tesis türlerinden olan butik otellerin tasarımlarını, mekânsal kurgusunu ve standartlarını ve bununla beraber fonksiyon şemalarını ortaya koyarak analiz etmektir. Bu çalışma, butik otellerdeki standartlara ve bu yapıların mimari özelliklerine odaklanmış bir araştırmadır. Araştırmanın İstanbul gibi turizm potansiyeli çok yüksek olan bir kente ait örnekler bazında gerçekleştirilecek

olmasının, gelecekte mega kentte hayata geçirilecek butik otel projeleri için mimari proje ve tasarım çalışmalarına kaynak ve destek olacağı düşünülmektedir.

Butik otellerin kullanıcı açısından işlevsel, konforlu ve yeterli nitelikte özelliklere sahip olması tercih konusunda başlıca etkenlerdir. İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Strateji Geliştirme Şube Müdürlüğü tarafından hazırlanan ve 2023 yılı Ocak-Ekim aylarının verilerini kapsayan İstanbul Turizm İstatistikleri Raporu'na göre son yıllarda İstanbul'a giriş yapan yabancı ziyaretçi sayılarının yıldan yıla giderek artmış olduğu görülmektedir (Tablo 1). Söz konusu bu rapordan anlaşılabacağı üzere 2023 yılında ilk 10 ayda İstanbul'a gelen yabancı uyruklu ziyaretçi sayısı 14.762.714'tür (Tablo 2). Bu rapor ile Türkiye Seyahat Acenteleri Birliği'nin (TÜRSAB) 24.11.2023 tarihinde yayınlanmış bilgi notu, paralel bilgilere yer vermiş olduklarından dolayı birbiriyle örtüşmektedir. Buna göre Ocak-Ekim arası dönem için İstanbul'daki yabancı turist sayısı 2021 yılında 6,9 milyon ve 2022 yılında 13,3 milyon iken 2023 yılında bu sayı 14,7 milyona ulaşmıştır. 2023 yılının ilk on ayında toplam yabancı ziyaretçi sayısının, geçen yılın (2022) aynı dönemine kıyasla 13,3 milyondan 14,7 milyona yükselerek yüzde 10,3 oranında bir artışın gerçekleşmiş olduğu anlaşılmaktadır.

Tablo 1. 2021-2023 Yılları Aylık Gelen Yabancı Ziyaretçi Sayıları (İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2023)



Tablo 2. İstanbul’a Giriş Yapan Yabancı Ziyaretçi Sayılarının Aylara Göre Dağılımı
(TÜRSAB, 2023)

	TÜRKİYE				İSTANBUL			
	YILLAR			DEĞİŞİM ORANI	YILLAR			DEĞİŞİM ORANI
AYLAR	2021	2022	2023	2023/2022 (%)	2021	2022	2023	2023/2022 (%)
OCAK	509.787	1.281.666	2.005.967	56,51	334.825	791.578	1.189.827	50,31
ŞUBAT	537.976	1.541.393	1.870.414	21,35	350.913	956.482	1.084.033	13,34
MART	905.323	2.079.565	2.335.728	12,32	545.608	1.156.400	1.206.770	4,36
NİSAN	790.687	2.574.423	3.321.824	29,03	419.686	977.888	1.289.903	31,91
MAYIS	936.282	3.873.212	4.500.242	16,19	384.630	1.402.366	1.505.948	7,39
HAZİRAN	2.047.596	5.014.821	5.584.021	11,35	684.621	1.470.586	1.627.057	10,64
TEMMUZ	4.360.952	6.664.970	7.148.044	7,25	1.130.999	1.759.506	1.873.097	6,46
AĞUSTOS	3.982.168	6.304.770	6.660.700	5,65	1.002.722	1.665.983	1.747.611	4,90
EYLÜL	3.513.453	5.475.453	5.786.027	5,67	975.916	1.607.045	1.631.963	1,55
EKİM	3.471.540	4.803.198	4.987.112	3,83	1.152.771	1.584.692	1.606.505	1,38
KASIM	1.763.982	2.551.483			997.620	1.341.948		
ARALIK	1.892.520	2.399.441			1.044.693	1.304.252		
TOPLAM	24.712.266	44.564.395	44.200.079		9.025.004	16.018.726	14.762.714	
10 AYLIK TOPLAM	21.055.764	39.613.471	44.200.079	11,58	6.982.691	13.372.526	14.762.714	10,40

Büyük otellere ve bununla beraber beş yıldızlı otellere oranla butik otel müşterisinin otel dışında daha fazla harcama yapabildiği, böylece butik otellerin kent ekonomisine katkı sağlayan ve turizm gelirini yükselten üst segment turist grubuna hitap edebildiği bilinmektedir. Bu açıdan bakıldığında uluslararası turizme ev sahipliği yapan İstanbul’da butik otel yatırımını ve konaklamasını geliştirmenin, turizm geliri açısından ülkemize katkı sağlayacağı öngörülmektedir.

1.2 Tezin Kapsamı

Çalışma, İstanbul ili sınırları içinde bulunan Kültür ve Turizm Bakanlığı’na bağlı ‘turizm işletmesi belgeli’ butik otelleri ile Kültür ve Turizm Bakanlığı bünyesinde yer almayıp fakat kendisini butik olarak yorumlayan otelleri kapsamaktadır. Tez kapsamına dâhil edilecek oteller, bahsedilen iki gruptan da üçer adet otel olacak şekilde planlanmıştır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü verilerinden İstanbul ilinde 22 (yirmi iki) adet ‘turizm işletmesi belgeli’ butik otel işletmesinin mevcut olduğu tespit edilmiştir. İlgili bakanlığın internet sitesinde yer alan bu listedeki oteller lokasyon itibarıyla toplamda İstanbul’un 8 (sekiz) farklı ilçesinde yer almaktadır. Buna göre Bakırköy’de 1 (bir), Beşiktaş’ta 2 (iki), Beyoğlu’nda 5 (beş), Fatih’te 6 (altı), Sarıyer’de 1 (bir), Şile’de 1 (bir), Şişli’de 5 (beş) ve Üsküdar’da 1 (bir) adet butik otel bulunmaktadır (Tablo 3). Çalışma kapsamında incelenecek otel seçimi yapmak için gerekli izin ve onayların alınması adına ilgili Bakanlık listesindeki 22 (yirmi iki) butik otel yöneticileriyle yüz yüze görüşmeler yapılmıştır. Otel yönetimleri tarafından onay verilen butik oteller; Adelmara Otel, Berjer Otel ve Renata Otel olmuş ve bu oteller çalışmaya dâhil edilmiştir.

Tablo 3. İstanbul’daki Kültür ve Turizm Bakanlığı’na Bağlı Butik Oteller Listesi
(Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2018)

	TESİS ADI	TESİS TÜRÜ	İL	İLÇE
1	A11 HOTEL BOSPHORUS	Butik Otel	İstanbul	Üsküdar
2	ADELMAR OTEL	Butik Otel	İstanbul	Şişli
3	AMİRAL PALACE OTEL	Butik Otel	İstanbul	Fatih
4	AVANTGARDE HOTEL	Butik Otel	İstanbul	Şişli
5	BERJER BUTİK OTEL	Butik Otel	İstanbul	Beyoğlu
6	CASA LAVANDA OTEL	Butik Otel	İstanbul	Şile
7	ERESİN HOTELS SULTANAHEMET	Butik Otel	İstanbul	Fatih
8	GEZİ HOTEL BOSPHORUS	Butik Otel	İstanbul	Beyoğlu
9	HOTEL MOMENTO GOLDEN HORN	Butik Otel	İstanbul	Beyoğlu
10	HOTEL SULTANIA	Butik Otel	İstanbul	Fatih
11	LA WİSTERİA BOUTIQUE HOTEL İSTANBUL	Butik Otel	İstanbul	Şişli

12	LES OTTOMANS	Butik Otel	İstanbul	Beşiktaş
13	MİAPERA HOTEL	Butik Otel	İstanbul	Beyoğlu
14	ORTAKÖY OTEL	Butik Otel	İstanbul	Beşiktaş
15	PARK HYATT İSTANBUL MAÇKA PALAS	Butik Otel	İstanbul	Şişli
16	RENATA HOTEL	Butik Otel	İstanbul	Şişli
17	ROMANCE İSTANBUL HOTEL	Butik Otel	İstanbul	Fatih
18	SIX SENSES KOCATAŞ MANSIONS	Butik Otel	İstanbul	Sarıyer
19	SKY KAMER HOTEL	Butik Otel	İstanbul	Fatih
20	SURA DESIGN OTEL	Butik Otel	İstanbul	Fatih
21	THE PURL HOTEL	Butik Otel	İstanbul	Beyoğlu
22	THE TIME HOTEL - MARINA	Butik Otel	İstanbul	Bakırköy

Kültür ve Turizm Bakanlığı bünyesinde yer almayan fakat kendisini butik otel olarak tanımlayan tesisler de mevcuttur. Bu durumdaki butik otellere ulaşabilmek için günümüzde popüler olan sitelerden biri olarak çevrim içi seyahat ve konaklama hizmeti veren tripadvisor.com üzerinden araştırma yapılmıştır. Tripadvisor.com sitesinde, ‘İstanbul’un butik otelleri’ başlığı ile arama yapılarak en yüksek puan ve değer kriterine göre sıralama seçildiğinde 30 (otuz) adet butik otelin yer aldığı bir liste ortaya çıkmıştır (Tablo 4). Otel seçimi yapılırken listede yer alan her bir otelin kendisine ait özel internet sayfası incelenmiş; otellerin hem bakanlık bünyesinde yer almamasına hem de otele ait özel internet sayfasında otelin kendisini ‘butik otel’ olarak tanımlamış olmasına dikkat edilmiştir. Bu kriterler doğrultusunda listede eleme yapıldığında 30 (otuz) adet otel arasından sadece 4 (dört) otel geriye kalmıştır. Bu dört otel Tablo 4’te, arka fonu gri renkle ifade edilmiş olan otellerdir. Çalışma kapsamında incelenecek otel seçimi yapmak için gerekli izin ve onayların alınması adına, geriye kalan bu 4 (dört) otelin yöneticileriyle yapılan yüz yüze görüşmeler sonucunda izin ve onay verilmemiştir. Bu nedenle listedeki 30 (otuz) otelden geriye kalan 26 (yirmi altı) otelin tamamının

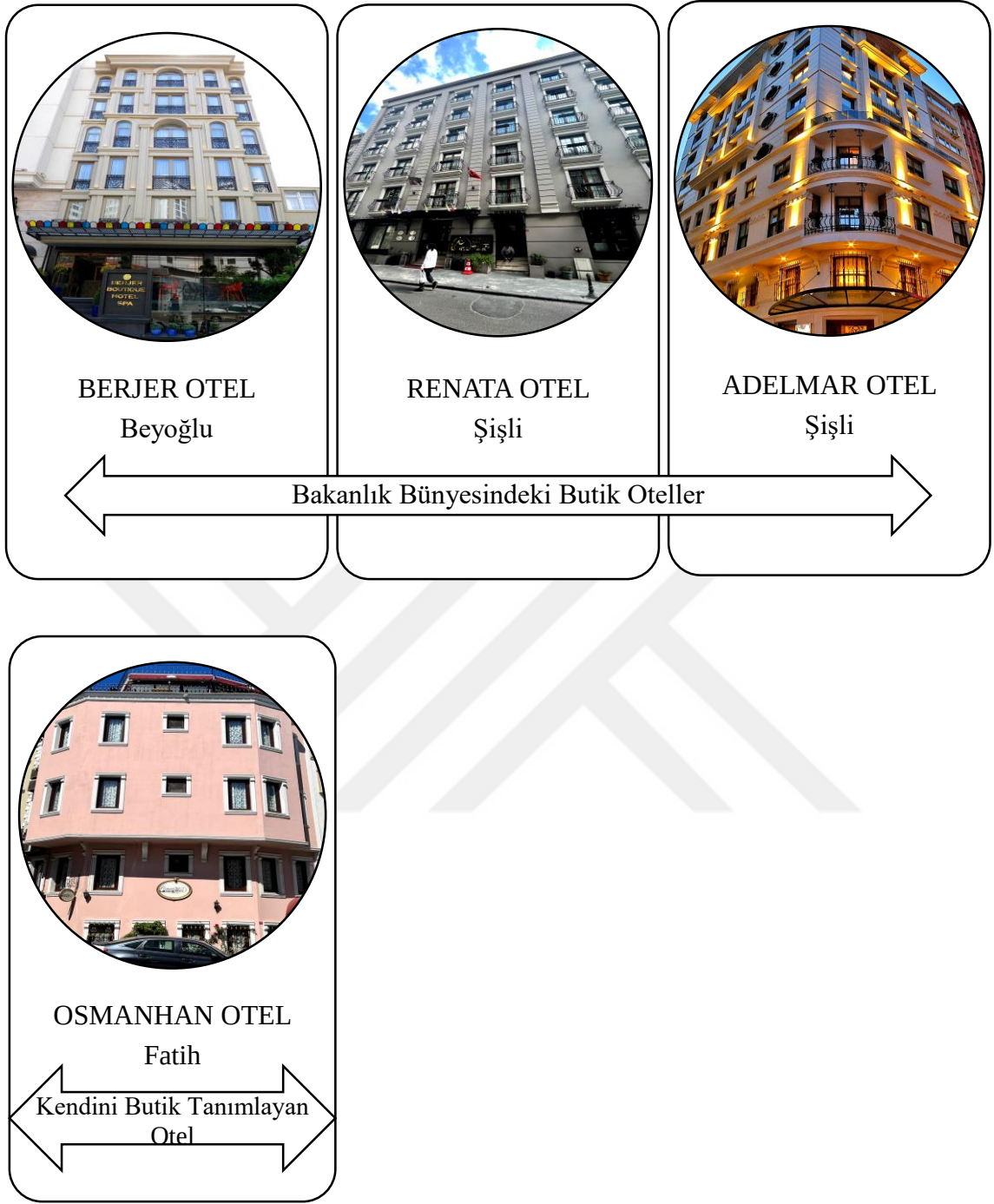
yöneticileri ile yüz yüze görüşmeler yapılmıştır. 26 (yirmi altı) otelden sadece Osmanhan Otel için izin ve onay alınabilmektedir. Dolayısıyla, Kültür ve Turizm Bakanlığı bünyesinde yer almayan fakat kendisini butik otel olarak tanımlayan oteller grubunda, başlangıçta kararlaştırılmış olan 3 (üç) otel sayısına ulaşamamıştır. Son durumda bu gruptan sadece bir otel (Osmanhan Otel) çalışmaya dâhil edilebilmiştir.

Tablo 4. Tripadvisor.com Sitesindeki En Yüksek Puan ve Değer Kriterine Göre Sıralı ‘İstanbul’un Butik Otelleri’ Listesi (Tripadvisor, 2016)

	TESİS ADI	TESİS TÜRÜ	İL	İLÇE
1	ROMANCE İSTANBUL HOTEL	Butik Otel	İstanbul	Fatih
2	WHITE HOUSE HOTEL İSTANBUL	Butik Otel	İstanbul	Fatih
3	HOTEL SULTANİA	Butik Otel	İstanbul	Fatih
4	HOTEL AMİRA İSTANBUL	Butik Otel	İstanbul	Fatih
5	NEORİON OTEL	Butik Otel	İstanbul	Fatih
6	OTEL NİLES İSTANBUL	Butik Otel	İstanbul	Fatih
7	THE STORY HOTEL PERA	Butik Otel	İstanbul	Beyoğlu
8	FER HOTEL	Butik Otel	İstanbul	Fatih
9	AJWA SULTANAHMET	Butik Otel	İstanbul	Fatih
10	TOMTOM SUITES	Butik Otel	İstanbul	Beyoğlu
11	WALTON HOTELS GALATA	Butik Otel	İstanbul	Beyoğlu
12	MUYAN SUITES	Butik Otel	İstanbul	Fatih
13	AYASOFYA KONAKLARI	Butik Otel	İstanbul	Fatih
14	OSMANHAN OTEL	Butik Otel	İstanbul	Fatih
15	VİLLA PERA SUITE HOTEL	Butik Otel	İstanbul	Beyoğlu
16	BASILEUS OTEL	Butik Otel	İstanbul	Fatih
17	ALBİNAS HOTEL OLD CITY	Butik Otel	İstanbul	Fatih
18	DECAMONDO GALATA A TRIBUTE PORTFOLIO HOTEL	Butik Otel	İstanbul	Beyoğlu
19	SURA DESIGN HOTEL & SUITES	Butik Otel	İstanbul	Fatih

20	REGIE OTTOMAN HOTEL	Butik Otel	İstanbul	Fatih
21	GEZİ HOTEL BOSPHORUS	Butik Otel	İstanbul	Beyoğlu
22	HOTEL GARDEN HOUSE	Butik Otel	İstanbul	Fatih
23	SIX SENSES KOCATAŞ MANSIONS	Butik Otel	İstanbul	Sarıyer
24	IDYLLE HOTEL	Butik Otel	İstanbul	Fatih
25	SUB KARAKÖY	Butik Otel	İstanbul	Beyoğlu
26	ADA İSTANBUL	Butik Otel	İstanbul	Fatih
27	SULTANAHMET SARAYI OTELİ	Butik Otel	İstanbul	Fatih
28	10 KARAKÖY	Butik Otel	İstanbul	Beyoğlu
29	CORİNNE ART & BOUTIQUE HOTEL	Butik Otel	İstanbul	Beyoğlu
30	FLORYA HOUSE HOTEL	Butik Otel	İstanbul	Bakırköy

Bu doğrultuda çalışma kapsamında Kültür ve Turizm Bakanlığı'na bağlı 'turizm işletmesi belgeli' 3 (üç) adet butik otel ile bakanlık bünyesinde yer almayan fakat kendisini butik olarak tanımlayan popüler otellerden 1 (bir) adet otel olmak üzere toplamda 4 (dört) adet butik otelin analizi ve değerlendirmesi yapılmıştır (Şekil 1).



Şekil 1. Çalışma Kapsamında İncelenecek Oteller (Üstte Kültür ve Turizm Bakanlığı'na Bağlı Butik Oteller)

2. KAVRAMSAL BOYUT

Bu bölümde turizm, konaklama ve butik otel kavramları irdelenmiş ve iki ayrı kısımda incelenmiştir. Bölümün birinci kısmında turizm bağlamında konaklamanın yeri, konaklama yapıları ve bunların tarihsel süreçteki gelişimi ile otellerin sınıflandırılması konularına değinilmiştir. Bölümün ikinci kısmında ise butik otel kavramının detaylarına girilerek butik otellerin gelişimine yer verilmiş, butik otellere dair tasarım ve planlama özellikleri ile yasal mevzuatın gerektirdiği ilgili düzenlemeler açıklanmıştır.

2.1 Turizm Kesitinde Konaklama

Genel bir kanıya göre turizm sözcüğünün kökenini Latince'de 'etrafını dolaşmak, dönmek ve geri dönmek' anlamlarına karşılık gelen "tornus" oluşturmaktadır. Turizm kavramı konusunda bir başka görüşe göre bu kelimenin kökeni 'tour' olmakla birlikte, turizm İbranice dilinde "öğrenme, araştırma" anlamına gelen "torah" kelimesinden türetilmiştir. Aynı görüş kapsamında İbranilerde hayatlarını sürdürdükleri alanın dışındaki yerleri görebilmek ve oradaki insanların hem sosyal hem ekonomik koşullarını araştırmak amacıyla gönderilen insanlar turist anlamında "tourist" ve bu kişilerin eylemleri turlamak anlamında "touring" şeklinde adlandırılmaktaydı (Denk, 2022). Turizmin öznesinin insan olduğu düşünüldüğünde 'turist' kavramının 'belirli bir gelire sahip konaklama, yeme-içme gibi somut, dinlenme-eğlenme, merak kültür ve eğitim, spor vb. gibi soyut amaçlarla sürekli yaşadığı bölgenin dışına seyahat eden ve gittiği bölgede en az bir gece konaklayan, ekonomik anlamda tüketici olan kişi ya da kişiler topluluğu' şeklinde tanımlandığı anlaşılmaktadır (Akova, 2010).

İnsanlar yüzyıllar boyunca olduğu gibi bulundukları noktadan farklı coğrafi alanlara hareket ederek farklı sebeplerle ve amaçlarla yer değiştirmektedir. Yer değiştirme esnasında ve gidilen noktada konaklama birimleri kullanılmaktadır. İnsan odaklı bu olayın adına turizm denmektedir. Turizmin çeşitli tanımları olmakla birlikte turizm tanımı ilk kez 1905 yılında GuyerFeuler tarafından yapılmıştır. Ona göre; turizm 'gittikçe artan hava değişimi ve dinlenme gereksinimleri, doğa ve sanatla beslenen göz alıcı güzellikleri tanıma isteğine; doğanın insanlara mutluluk verdiği inancına dayanan

ve özellikle ticaret ve sanayinin gelişmesi ve ulaşım araçlarının kusursuz hale gelmelerinin bir sonucu olarak ulusların ve toplulukların birbirlerine daha çok yaklaşmasına olanak veren modern çağa özgü bir olay'dır. Bunun dışında turizm terimini kavrayabilmek için farklı yazarlar tarafından yapılan çeşitli tanımlar Tablo 5'te görülmektedir (Kozak, 2012). Türk Dil Kurumu'na (TDK) göre yapılan tanım ise turizm 'dinlenme, eğlenme, görme, tanıma vb. amaçlarla yapılan gezi' ya da 'bir ülkeye veya bir bölgeye turist çekmek için alınan ekonomik, kültürel, teknik önlemlerin, yapılan çalışmaların tümü' şeklindedir (Türk Dil Kurumu Sözlükleri, 2016).

Tablo 5. Turizm Kavramı İçin Yapılmış Çeşitli Tanımlar (Kozak, 2012)

Yazar/Kaynak Adı	Tanım
Edmood Picard	Turizm, ana fonksiyonunun ülkeye yabancı döviz kaynaklarının akmasını sağlamak ve turist harcamalarının ekonomiye yaptığı katkıları araştırmaktır.
Martin Meyer	Turizm, her insanın değişik derecelerde bulunan kaçma ve uzaklaşma isteklerinden ortaya çıkan psikolojik kaynaklı yer değiştirme faaliyetidir.
W. Hunziker ve K. Krapf	Turizm, sürekli kalışa dönüşmemek ve gelir sağlayıcı hiçbir uğraşta bulunmamak koşulu ile yabancıların geçici süre kalışlarından doğan olay ilişkilerin tümüdür.
W. Hunziker	Turizm, yabancıların bir yere yaptıkları yolculuklarından ve devamlı kalma, para kazanma amacı gütmeyen konaklamalarından doğan ilişkilerin tümüdür.
Uluslararası Turizm Sözlüğü	Turizm, zevk için yapılan geziler ve seyahatleri yapmak için gerçekleştirilen insan faaliyetlerinin tümüdür.
AIEST (Uluslararası Bilimsel Turizm Uzmanları Birliği)	Turizm, insanların devamlı ikamet ettikleri, çalıştıkları ve her zamanki olağan ihtiyaçlarını karşıladıkları yerlerin dışına seyahatleri ve buralardaki, genellikle turizm işletmelerinin ürettiği mal ve hizmetleri talep ederek, geçici konaklamalarından doğan olaylar ve ilişkiler bütünüdür.

Turizm tanımları incelendiğinde üç ortak noktanın varlığından söz edilebilir:

- Seyahatin gerçekleştiği yerde sürekli olacak şekilde konaklanmaması
- Seyahatin mütemadiyen ikamet edilen lokasyon dışında bir yere yapılması
- Seyahat amaçlı gidilen yerdeki turizm arzından faydalanılması

Türkiye'deki turizmin tarihsel gelişimine göz atıldığında başlangıcının Hitit Dönemi'ne kadar uzadığı anlaşılmaktadır (Taşdelen, Kara, Özler, Bozkurt ve Şaşmaz, 2021). Dünya tarihi boyunca Anadolu'nun çeşitli medeniyetlere ev sahipliği yaptığı bu nedenle bünyesinde kültürel miras zenginliğine sahip olduğu bilinmektedir. Ancak günümüz turizm anlayışına yakın gelişmeler Anadolu'da Osmanlı İmparatorluğu'nun hâkim olduğu zamanda görülmüştür. Bu kapsamda Türk Seyyahin Cemiyeti'nin 1923 senesinde kurulmuş olması, bu cemiyetin 1930 yılında Türkiye Turing ve Otomobil Kurumu adı altında değişmesi, Turizm Bürosu'nun 1934 senesinde açılması, 1939 senesinde ise Ticaret Bakanlığı bünyesinde bir Turizm Müdürlüğü kurulmuş olması turizm olayının gelişiminde etkili olmuştur (Emekli, 2005).

Turizm aktivitesi birden fazla unsurdan oluşmakla birlikte bu unsurlar temelde iki ana kategoride incelenmektedir. Bunlar dinamik olan unsurlar ve statik olan unsurlar şeklinde gruplandırılmaktadır. Başlı başına hareketli bir sektör olan turizmin dinamik unsurları arasında turizm olayının öznesi konumunda olan insan ve insanın seyahat etme isteği vardır. Bu iki unsur turizmin dinamizmi açısından birbirinden bağımsız düşünülemez. Ayrıca mekân, zaman ile organizasyon ilişkisinin kurulması açısından bu dinamik unsurlara, ulaşım ve haberleşme araçlarının da eklenmesi gerekmektedir. Turizm sektöründe ikinci kategori olan statik unsurlar ise konaklama ile geceleme tesislerini kapsamaktadır (Doğanay ve Zaman, 2019). Dinamik bir sektör olan turizm, bireylerin farklı bölgelere geçici olarak yer değiştirmelerini, bu bölgelerde konaklama sırasında yaptıkları faaliyetleri, ziyaretleri ve insanların ihtiyaçlarına hizmet etmek için yaratılan fırsatları kapsamaktadır. Bu nedenle konaklama turizm olayının olmazsa olmaz faktörlerinden biridir (Güneş, 2011).

Bir turizm etkinliğine katılan kişilerin çeşitli ihtiyaçlarını karşılamak üzere farklı birimlerden oluşan turizm işletmeleri, sahip olduğu işlevler bakımından aşağıdaki gibi sınıflandırılabilir (Ünüvar, 2006):

“- Seyahat işletmeleri

- Ulaştırma işletmeleri
- Rekreasyon işletmeleri
- Yiyecek ve içecek işletmeleri
- Diğer turizm işletmeleri
- Konaklama işletmeleri” (Ünüvar, 2006, s.182).

Bunlardan biri olan konaklama işletmeleri için sektörel olarak günden güne talepler artmakta, seyahat planlaması yapan kişilerce rutinleşmiş klasik beş yıldızlı oteller yerine özel temalı oteller daha ilgi çekici olmaktadır (Can, 2014).Günümüzde hem ortalama yaşam süresinin uzadığını hem de erken emekli olanların sayısının arttığını söylemek mümkündür. İnsanların iş amaçlı gerçekleştirdikleri seyahatlerde bile konaklama tercihlerini özenle yaptıkları görülmektedir. İnsanların hangi amaçla seyahat ettiklerine bakmaksızın konaklama işletmelerinde karşılaşmak istediği şeyler arasında konfor, rahat iletişim, benzersiz bir seyahat tecrübesi yer almaktadır. İnsanlar herhangi bir amaçla otelde kalmaya karar verdiklerinde kendilerini evindeki veya ofisindeki rahatlığı ve konforu hissetmeyi istemektedirler. Bu bağlamda otel tasarımları hem turistlerin beklentisini ve taleplerini karşılayacak hem de konaklama sektöründeki trendleri göz ardı etmeyecek şekilde planlanmalıdır (Akman, 2020).

2.1.1 Konaklama yapıları ve tarihsel gelişimi

İnsanların seyahat ettiği eski çağlardan modern zamanlara kadar konaklama ihtiyacı süregelmiştir. Tarih boyunca süreklilik gösteren konaklama ihtiyacı, zamanla değişen bir olgudur. Yüzyıllar boyunca konaklama amaçlı yapıların tarihsel gelişimi han ve kervansaraylar ile başlamış; sonuçta ise oteller olarak karşımıza çıkan bu yapılar modern ve sosyal hayatın elzem bir parçası olmuştur(Bayhan, 2016).

Konaklama olgusunun tarihsel geçmişinin insanlık tarihi kadar eskiye dayandığı şüphesizken konaklama amaçlı yapıların kimler tarafından hangi zaman zarfında inşa edildiği konusunda bir bilinmezlik söz konusudur. Bununla birlikte konakların, hanların ve kervansarayların kullanımının tarihin çok eski zamanlarında görüldüğü bilinmektedir. Çeşitli toplulukların barınma, yiyecek arayışı, göç etme ya da keşfetme,

seyahat etme, gezme, görme, dinlenme, sağlık gibi nedenlerle mevcut bölgeden farklı bir bölgeye yer değiştirme suretiyle yerleşmesi doğrudan konaklama ihtiyacını ortaya çıkarmıştır(Döktür, 2018).

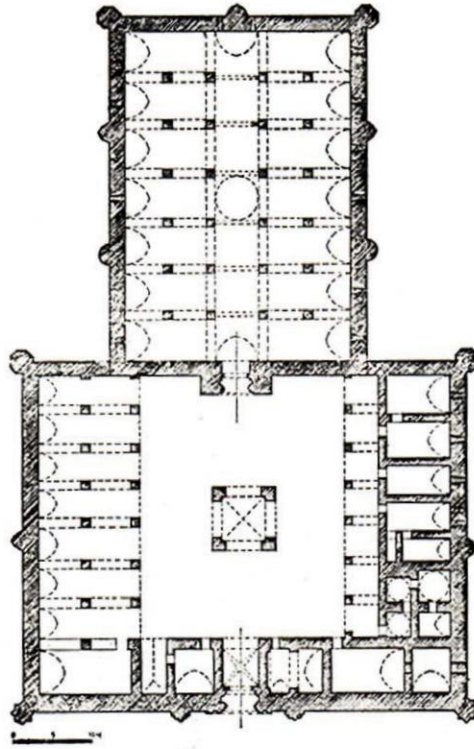
Tarihsel süreçte katagogionlar, ksenodokhionlar, ribatlar, hanlar ve kervansaraylar şeklinde adlandırılmış olan konaklama yapılarına rastlanmaktadır. Antik dönemde katagogion deyiimiyle anılan yapılarda yemek yeme ve barınmanın yanında eğlence ihtiyaçları da karşılanmaktaydı. Basit düzeydeki katagogionlarda konaklama sandalyeler üzerinde gerçekleşirken üst düzey katagogionlarda ise kapı kilitleri olan ve tek yataklı odalar ile sağlanmaktaydı. Hakkında çok fazla bilgi olmasa da Bizans dönemine ait olan ksenodokheion deyiimiyle anılan aynı zamanda misafirhane-hastahane olarak da ifade edilen bu konaklama yapılarında yaşlısından yetimine hastasından yoksuluna kadar pek çok kişi barınmaktaydı (Yolcu, 2006).

TDK'ye göre 'yol üzerinde veya kasabalarda yolcuların konaklamalarına yarayan yapı' şeklinde tanımlanmış olan hanların ilk olarak ortaya çıktığı zaman Roma İmparatorluğu dönemidir. Hanlar, üstü kapalı olan bir avlunun etrafında dizilmiş mekânların oluşturduğu bir plan şemasına sahiptir. Bir veya birden fazla avlu çevresine gece ve gündüz alanları, ahırlar konumlanmıştır. Şehirlerarası seyahatin ana sebeplerinden birinin ticaret olmasına rağmen ulaşımında yeterli gelişimin olmaması ve buna bağlı olarak yol sürelerinin uzun olması sonucu Avrupa genelinde Orta Çağ'da hanlar yaygın şekilde görülmüştür (Öncel, 2022).

Kervansaraylar; ticari eşya taşıyan kervanların konaklamaları ve geceyi emniyetli geçirmeleri için ana ticaret yolları üzerinde, deve yürüyüşünün seyri dikkate alınarak günde dokuz saatin karşılığı olan 40 km uzaklık temel alınarak inşa edilen konaklama yapılarıdır. Bu yapıların işlevsellik anlamında asıl amacı konaklama olsa da savaş zamanlarında kale olarak kullanıldığı da görülmüştür. Genellikle han olarak kabul görmüş ise de kervansaraylar hanlar gibi şehir içinde bir konum yerine büyük ticaret yolları üstünde ve kavşak noktalarında yapılanmıştır (Şekerci,2015). Kervansarayların şehir içindeki hanlara göre diğer farkı ahır, çarşı, hamam gibi mekânların yer almasıdır. Yolcunun güvenli bir şekilde barındırılma işlevini doğuda kervansaraylar üstlenirken batıda manastırlarbu ihtiyacı karşılamıştır. Bunun örneği Alp Dağlarında bulunan

Büyük St. Bernard Geçidi'nde Aziz Bernard'ın kurmuş olduğu konukevidir (Karahasanoğlu, 2004).

Anadolu'da konaklamanın tarihi eski han ve kervansaraylara kadar uzanmaktadır. Ribat adı verilen ve kervansarayların öncüsü kabul edilen yapılar ilk defa Orta Asya'da görülmüştür. Temelde kare plan şemasına sahip olan bu yapılarda bir avlu etrafında çevrili mekânlar ve duvarların üzerinde burçlar yer almaktadır. Başlangıçta askeri amaçlı işleve sahip olan ve küçük boyutlarda yapılan ribatlar sonrasında gelişerek daha büyük ölçekte inşa edilmiş ve konaklamada kullanılmıştır. Özellikle Anadolu Selçuklu döneminin kervansaray gelişimi konusunda ayrı bir önemi vardır. Bu dönemde yapılan kervansaraylar 'Sultan Hanı' adıyla bilinmektedir(Yolcu, 2006). Örnek bir sultan hanı planı Şekil 2'de görülmektedir.



Şekil 2. Konya Aksaray Yolundaki Sultan Hanı Planı (Şekerci, 2015)

18. yüzyıl ve 19. yüzyıl arasındaki süreçte kara ulaşımı olarak demir yollarının, deniz ulaşımı olarak da buharlı gemilerin gelişmesi kervan ticaretinin gerilemesine sebep olmuştur. Daha uzun mesafelerde yapılan ticaret ile daha organize konaklama yapılarına ihtiyaç duyulmuştur ve bu dönemde modern konaklama anlayışı olarak oteller türemeye

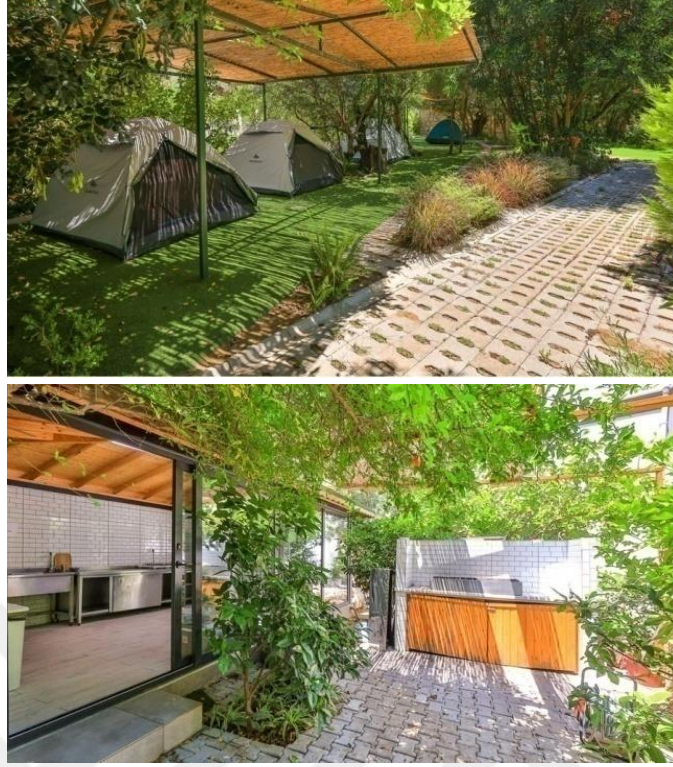
başlamıştır (Aykol, 2014). 19. yüzyılın ortalarında Anadolu’da konaklama amaçlı modern turizm tesisleri ortaya çıkmıştır. Bu konaklama faaliyetleri bilhassa İstanbul’da yoğunlaşmıştır. Bunun göstergelerinden biri olarak 1841 yılında açılan Otel d’angleterre görülmektedir. Bunun yanı sıra Tokatlıyan Oteli, Büyük Londra Oteli, Ankara Palas, Pera Palas, İzmir Palas gibi oteller de zamanla sektörde faaliyete geçerek hem kaliteli hizmeti ve konforuyla hem de İstanbul, Ankara, İzmir gibi turistik ve tarihi açıdan ön planda olan metropol kentlerde karşımıza çıkmaktadır (Akova, 2010).

2.1.2 Oteller ve sınıflandırılması

Turizm sektörünün temel araçlarından olan hizmet kuruluşları içerisindeki konaklama tesislerinin ilk örneklerinden birinin Avrupa’da doğmuş olduğu söylenmektedir. Orta Çağ döneminde, Alp Dağları’ndan geçerek hac ziyaretinde bulunanların konakladıkları müesseselere ‘hospis’ adı verilmiştir. 'Misafırhane' anlamında kullanılan 'hospis' adı zamanla 'hotel' kelimesine dönüşmüştür. Dilimize Türkçe telaffuzuyla giren ‘otel’ kelimesinin etimolojisinin konaklama, barınma anlamlarına geldiği söylenebilir (Ayvaz, 2007).

Konaklama tesisleri verdiği hizmet çeşidi, konumu gibi çeşitli özelliklere göre gruplandırılmıştır. Konaklama tesislerindeki sınıflandırmanın amacı, esas gayesi konuklara yatak temin etmek olan tesisler ile rekreasyonel, sosyalleşme, eğlence gibi daha farklı amaçlara yardımcı işlev olarak hizmet veren tesislerin ayrımını ortaya koymaktır (Şekerci, 2015).

Konaklama tesisleri asli ve tamamlayıcı tesisler olarak ayrılabilir. Pansiyon, tatil köyü, motel ve otel asli konaklama tesisleri iken apart otel, kamping, hostel ve oberj ise tamamlayıcı konaklama tesisleridir (Şekil 3). Asli konaklama tesisleri konaklama fonksiyonunu temel almaktadır. Tamamlayıcı tesisler ek konaklama yerleridir (Sever, 2008).



Şekil 3. Harnup Kamping, Kaş (Harnup Camping, 2019)

2004 yılında Uluslararası Otel ve Restoranlar Birliği ile Dünya Turizm Örgütü tarafından yürütülmüş çalışmaya ait sonuçlara göre konaklama yapılarının sınıflandırılma şekli ülkeden ülkeye farklılıklar göstermektedir. Fiziki yapı, oda sayıları, hizmet kalitesi, lokasyon vb. kriterler ciddi boyutta değişkenlik göstermektedir (Erdal, 2018). Ülkemizde ise 01.06.2019 tarihli resmi gazetede yayınlanan Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik kapsamında konaklama tesisleri tatil köyleri, butik oteller, özel konaklama tesisleri, motel, pansiyon, apart oteller ve oteller şeklinde sınıflandırılmıştır (Yönetmelik, 2019). Oteller ise kendi içerisinde bir, iki, üç, dört ve beş yıldızlı olarak gruplandırılmıştır. Yönetmelikte konaklama tesislerinin ayrı ayrı tanımları yapılmış ve bu tesislerdeki asgari şartlar belirtilmiştir. İlgili yönetmeliğe göre;

Tatil köyleri; doğal güzellikler içerisinde, doğal ve yöresel değerlerin korunmasına da özen gösterilerek nitelikli çevre düzenlemesi ile gerçekleştirilen, asıl işleri konaklama hizmeti olan, bu hizmetin yanında yardımcı iş olarak yeme-içme, çeşitli spor veya eğlence hizmetlerinin de sağlandığı yaygın yerleşim düzeninde, tüm cephelerinde en fazla üç katlı

olarak görülen yapılardan oluşan tesislerdir (Şekil 4) (“Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik”, 2019).



Şekil 4. Park Kimeros Tatil Köyü, Antalya (Tripadvisor, 2016)

Butik oteller; 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 (“Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik”, 2019). Çalışma konusu olan butik otellere çalışmanın bir sonraki bölümünde detaylı yer verilecektir.

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 (Şekil 5):

- a) Mimari özgünlük
- b) Tarihi değer
- c) Doğaya ait özellik
- ç) Yerel, ulusal veya başka uluslara ait kültürleri yansıtan yapı, tefriş veya dekorasyon (“Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik”, 2019).



Şekil 5. Arena Hotel (Tarihi değer), İstanbul (Tripadvisor, 2010)

Moteller, yönetmelikte yer alan turizm tesisleri ve konaklama tesislerinin asgari niteliklerini sağlayan, yerleşim merkezleri dışında, karayolu güzergâhı veya yakın çevrelerinde inşa edilen, motorlu araçlarıyla yolculuk yapanların konaklama, yeme-içme ve araçlarının park ihtiyaçlarını karşılayan en az on odalı tesislerdir (Şekil 6) (“Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik”, 2019).



Şekil 6. Tanman Motel, Denizli (Motel Tanman, 2020)

Pansiyonlar; yönetmelikte yer alan turizm tesisleri ve konaklama tesislerinin asgari niteliklerini sağlayan en az üç, en fazla yirmi beş odalı yönetimi basit tesislerdir (Şekil 7) (“Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik”, 2019).



Şekil 7. Omm Inn Pansiyon, Eskişehir (Tripadvisor, 2019)

Apart oteller; yönetmelikte yer alan turizm tesisleri ve konaklama tesislerinin asgari niteliklerini sağlayan, müşterinin kendi yeme ve içme ihtiyacını karşılayabilmesi için gerekli teçhizatla donatılan, otel olarak işletilen ve tüm odaları apart oda şeklinde düzenlenen en az on odalı tesislerdir (Şekil 8) (“Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik”, 2019).



Şekil 8. Babylon Gardens Apart Hotel, İzmir (Tripadvisor, 2014)

Oteller; asli fonksiyonları müşterilerin konaklama ihtiyaçlarını sağlamak olan, bu hizmetin yanında, yeme-içme, toplantı, kutlama etkinlikleri, spor ve eğlenceye yönelik üniteleri de bünyelerinde bulundurabilen tesislerdir (Şekil 9) (“Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik”, 2019).



Şekil 9. Kirman Sidera Otel, Antalya (Kirman Hotels, 2022)

Konaklama işletmeleri denildiği zaman en çok tercih edilen ve akla ilk gelen tesisler otellerdir. Turizmin tarihsel gelişimine paralel olarak gelişmiş ve sektörde var olmaya devam etmektedir. Otellerin kendi içerisinde, sahip olunan tarz, nitelik, nicelik, bağlı olduğu kurum kriterlerine göre tarif edildiği tanımları bulunmaktadır Babacan Çengel, 2013:

Yapısı, teknik donanımı, konforu ve bakım koşulları gibi maddi, sosyal değeri, personelin hizmet kalitesi gibi moral elemanlarıyla uygar bir insanın arzu ettiği nitelikte geçici konaklama ve kısmen beslenme ihtiyaçlarını bir ücret karşılığında karşılamayı meslek olarak kabul eden ekonomik, sosyal ve disiplin altına alınmış bir işletmedir (s. 64).

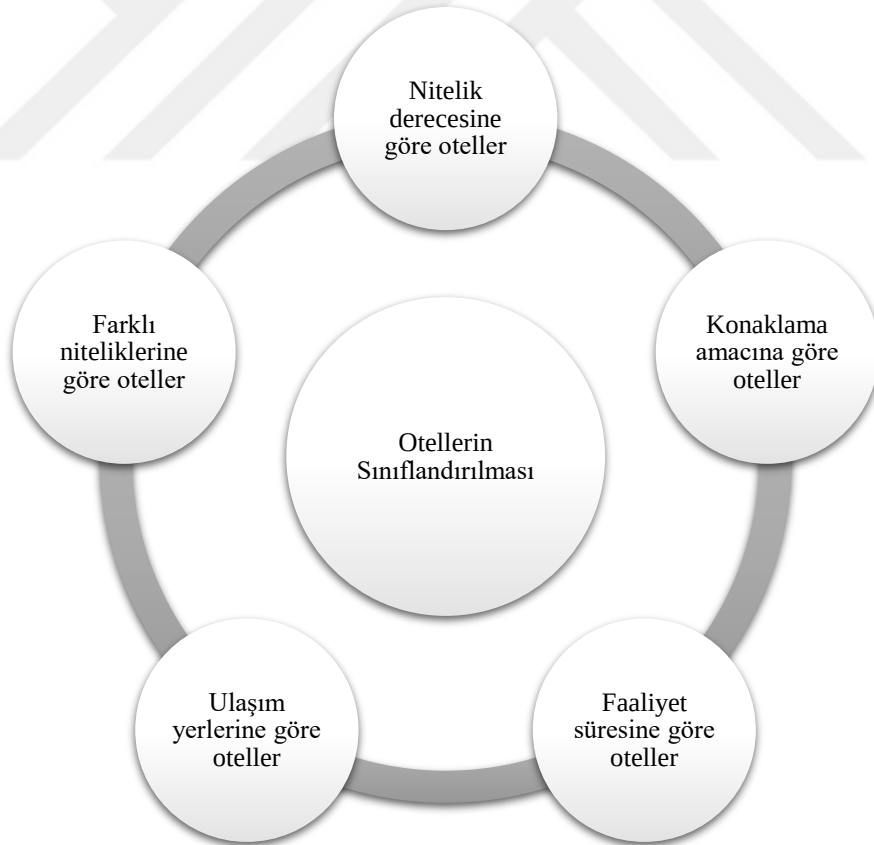
“Geçici bir süre için yer değiştirme ve konaklama amacıyla belirli standartlarda düzenlenmiş tesislerdir” (Babacan Çengel, 2013, s. 65).

Tüm oteller hizmet vereceği amaca uygun tasarlanmalıdır. İş insanlarının toplantı için kentte konakladıkları kongre otelleriyle insanların tatil, eğlence, dinlenme amaçlı konakladıkları oteller farklı planlama gerektirmektedir. Bu nedenle oteller sınıflandırılmıştır. Otellerin çeşitli kaynaklarda farklı sınıflandırmaları yer almakla

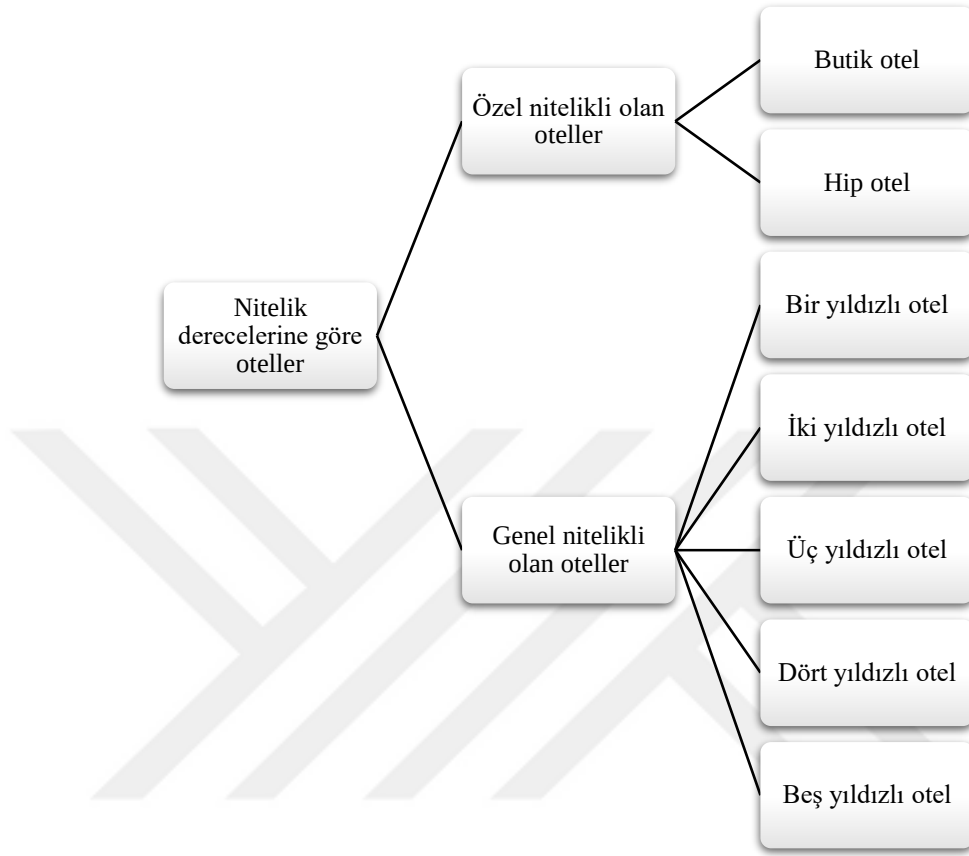
beraber genel olarak oteller beş farklı ana başlıkta toplanabilir (Tablo 6).

- Konaklama amacına göre oteller; dinlenme, kongre, spa ve casino oteller,
- Ulaşım yerlerine göre oteller; havalimanı, liman, istasyon, şehir merkezi, banliyö ve resort oteller,
- Faaliyet süresine göre oteller; bütün yıl boyu faaliyette olan oteller ve mevsimlik faaliyette olan oteller,
- Farklı niteliklerine göre oteller; 7-12 yıldızlı oteller, kütüphane otel, yüzen otel, çocuk oteli, kapsül otel, buz otel, fantezi oteller,
- Nitelik derecelerine göre oteller; genel nitelikli oteller ve özel nitelikli oteller şeklinde gruplandırılabilir (Tablo 7). Bu oteller de kendi içinde alt kategorilere ayrılabilir (Çelik, 2010, s.15).

Tablo 6. Otel Sınıflandırılması (Çelik, 2010) (Tablo, yazar tarafından oluşturulmuştur.)



Tablo 7. Nitelik Derecesine Göre Oteller (Çelik, 2010)(Tablo, yazar tarafından oluşturulmuştur.)



2.2 Butik Oteller

Oteller nitelik derecelerine göre sınıflandırıldığında, genel nitelikli olanlar ve özel nitelikte olanlar olmak üzere iki gruba ayrılmaktadır. Özel nitelikte olan otellerden biri olarak karşımıza çıkan butik oteller, kendine has mimarisi ve dekorasyonu ile diğer otellerden ayrılmaktadır. Konunun daha iyi anlaşılabilmesi için butik otelleri, kavram ve tanım, mimari tasarım ve planlama bağlamında irdelemek gerekmektedir.

2.2.1 Butik otel kavramı

Butik otel kavramından önce butik kelimesine değinmek gerekmektedir. Fransızca kökenli ‘boutique’ kelimesinden dilimize geçen butik kavramı (Akturan, 2017), bünyesinde özelleştirilen hizmet ve ürün, modaya uygunluk ve küçük boyutluluk barındırmaktadır (Aykol ve Zengel, 2014).

TDK'ye göre butik kelimesi, giyim ve ss eşyası satılan dkkn olarak tanımlanmaktadır. Bu ifade, kişinin kendi 'özelinde' bir durum olduğunu göstermektedir. Hizmet sektörünün günden güne gelişme göstermesiyle butik kavramı pek çok alanda karşımıza çıkmaya başlamıştır. Hizmet sektörleri içinde sayabileceğimiz eğitim ve ğretim alanında butik dersane; modada butik mağaza; tarımda butik üretim; gıda sektöründe butik restoran ve turizm sektöründe ise butik otel olarak görmek mümkündür (Erenel ve Kaya, 2018).

Otel, kullanıcıların yalnız konaklama ve dinlenme faaliyetlerine ilişkin ihtiyaçlarının yanı sıra lokal kültür bazında keşif ve sosyal faaliyetlere katılma gibi kullanıcı ihtiyaçlarını da karşılamalıdır. Bu durumda ise "alternatif turizm" terimi gündeme gelirken, kalabalık kitleye sahip turlar gerilemiş, bölgesel ve kültürel özelliklere sahip küçük çapta konaklama yapılarının fazlaca tercih edildiği dönem başlamıştır. Bu alternatif turizm yaklaşımına karşılık verebilecek bir konaklama yapısı bağlamında, odağında kişiye hususi hizmeti olan, samimi bir ambiyans oluşturmayı, kullanıcıya kendi evindeymişesine hissettirmeyi amaçlayan butik otel kavramı doğmuştur (Aykol ve Zengel, 2014).

Butik otel ifadesi TDK tarafından 'seçkin müşterileri için kendilerini evlerinde hissedebilecekleri konforu sağlayan, oda sayısı az, şık bir otel türü' olarak tanımlanmaktadır. Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik kapsamında ise butik otel tanımı 'konaklama tesisleri için belirlenmiş olan asgari nitelikleri sağlayan, deneyimli, konusunda eğitimli veya sertifikalı personel ile kişiye özel yüksek standartta hizmet verilen, en az on, en fazla altmış odalı oteller' şeklinde belirtilmektedir. Literatür araştırmasında ise birbirinden bağımsız butik otel tanımlarının olduğunu görmek mümkündür. Tablo 8'de çeşitli araştırmacılara ait butik otel tanımları yer almaktadır (Akturan, 2017).

Tablo 8. Butik Otel Tanımlamaları (Akturan, 2017)

Victorino ve diğerleri (2005)	Genel olarak çok çeşitli yaşam tarzı imkânları sunarken aynı zamanda minimalist ve çağdaş bir dekora sahiptir.
Van Hartesvelt (2006)	Genellikle 20-150 oda sayısına sahip, en az dört yıldızlı otel özelliklerine sahip, başarılı restoranı ile öne çıkan, özel, mimari açıdan özgün olan otellerdir.
McNeill (2009)	Özgün, tasarım odaklı, küçük ölçekli faaliyet alanına sahip otellerdir.
Freund de Klumbis (2004)	1990’larda butik otel terimi, tipik olarak 50 veya 100 odalı, Asya ve Avrupa etkisiyle bağımsız olarak döşenmiş, zincir olmayan otellerdir.
Erkutlu ve Chafra (2006)	Samimi, genellikle lüks veya ilginç otel çevresine sahip otellerdir.
Ragerson (2010)	Küçük ölçekli, yüksek kalitede ve kişisel hizmet sunan otellerdir.
Albazzaz ve diğerleri (2003)	Belirli bir temaya sahip, mimari tasarım olarak sıcak ve samimi bir ortam sağlaması ile göze çarpan, nispeten az sayıda oda sayısına sahip, pahalı ve kaliteli hizmet sunan otellerdir.
Forsgren ve Franchetti (2004)	Kendine özgü eşsiz kimlikleri, son derece çağdaş karakterlere sahip, ortalama 86 odadan oluşan otellerdir. En önemli özellikleri, ileri teknolojik çözümlerle çağdaş tasarımın birleştirildiği odalara, samimi bir misafir/çalışan ilişkisine ve eşsiz hizmet kalitesine sahip olmalarıdır.

Her ne kadar butik otellerin kesin tanımı olmasa da bilinmesi gereken nokta, ortak üç özelliğin mevcut olması gerektiğidir. Bunlar ise benzersiz tasarım, 50'ye kadar oda ve kişiye özel yüksek kalitede hizmettir. Butik otel kavramı, seçkin bölgelerde yer alan, farklı mobilyalarla dekore edilmiş, aile ortamını ve samimiyeti sağlayacak şekilde tasarlanmış boyutları küçültülmüş otelleri ifade ettiğinden büyük zincir otellerle tam bir tezat oluşturmaktadır. Butik oteller farklı deneyimler sunmakla beraber müşteri profilini iyi analiz ederek insanların tercihlerine ve ihtiyaçlarına cevap verebilecek, büyük otellerin sunmadığı hizmetleri yerine getirebilecek konaklama yapıları olduğu söylenebilir. Van Hartesvelt (2006), butik otelleri tanımlayan özellikleri tespit ederek bu özellikler arasında; butik otellerin kapasite olarak 20-150 arasında oda sayısına sahip olması, birinci sınıf restoran bulunması, büyük gruplar yerine küçük ve sınırlı gruplara hitap etmesi, işlevsel olarak dönüştürülmüş eski yapılarda yaygın görülmesi ve bunun sonucu olarak benzersiz deneyim içermesi, samimiyet göstergesi olan nispeten çok daha küçük boyutlara sahip lobi tasarımları sayılmaktadır (Aliukeviciute, 2011). Aggett (2007), yapmış olduğu çalışmada ise butik otelin kullanıcılar tarafından tercih edilme konusunda ön planda olmasının nedenleri bakımından butik otel deyince akla gelen özellikleri araştırmıştır. Sonuç olarak en önemli beş özellik ortaya koymuştur. Bunlar ise konum/lokasyon, kalite, kişiye özel hizmet, özgünlük/benzersizlik ve sunulan hizmettir. Böylece daha geleneksel konaklamanın standartlaştırılmış sunumuna karşı alternatif arayış için kullanıcıya da yol göstermektedir.

2.2.2 Butik otel gelişimi

Ürün sunumunun standartlaştığı turizm sektöründe butik otelciliğin ortaya çıkışı, yenilikçi özelliklere sahip ürünlerin en iyi örneği olarak görülmektedir. Butik otellerin öncelikle başlangıcına ilişkin literatürde birbirinden farklı iki görüş bulunmaktadır. Bazı araştırmalar, butik otellerin 1980'li yılların başında Anuska Hempel tarafından tasarlanan The Blakesile Londra'da başladığını iddia etmektedir (Şekil 10). Diğer araştırmalar butik otelcilik anlayışının 1984 yılında New York'ta Ian Schlaberger aracılığıyla The Morgans Hotel adıyla açılan otele dayandığını öne sürmektedir (Şekil 11). Bu bağlamda butik otelciliğin başlangıcı 1980'li yılların başına tekabül etmekte ve adı geçen iki otel, bu aşamada ciddi rol almıştır (Buyruk ve Eren, 2012). Her ne kadar başlangıcı ve tarihi ile ilgili net görüşler olmasa da butik oteller, 1990'lı yıllardan

itibaren tercih edilen popüler konaklama yapıları arasına girmiştir (Belevi Üçhöyük, 2022).



Şekil 10. The Blakes Hotel Londra (Archilovers, 2016)



Şekil 11. The Morgans Hotel New York (Morgans Hotel, 2018)

Hızla gelişen turizm endüstrisinde otel işletmeciliğinin gelişimi insanların tatil ihtiyaç ve beklentilerinin gelişimini takip etmiştir. Değışen otelin işlevi değıil, tüketicinin yaşam tarzı, boş zamanlarını nasıl geçirmek istediğı ve beklentileridir. Bu da otel sayısını ve çeşitlerini artırmıştır. Kitlesele bir pazar modeliyle tanımlanan, kurabiye gibi tek bir

kalıptan çıkma oteller, ortak beklentileri karşılamayı amaçlayan kalite standartlarının arkasına gizlenerek dünyayı kuşatmıştır. Nitekim büyük otel zincirlerinden biri olan Holiday Inn kendi reklamlarında "En iyi sürpriz sürpriz değildir" mottosunu kullanarak kalitesini baştan sona garanti altına almıştır. Bu 'aynılaşma'ya tepki olarak öne çıkan butik otel konseptinin yaratıcısı Amerikalı yatırımcı olan Ian Schrager ise otellerde 'güzel sürprizlerden' daha eğlenceli başka bir şey olmadığını iddia etmektedir (Doğaner, 2013).

2.2.3 Butik otellerde mimari tasarım özellikleri

Turizm sektöründe eğilim, çeşitli imaj ve fantezi dünyaları sunmaya doğru değişmektedir. Günümüz tüketicisi, alışlagelmiş günlük faaliyetlerinden uzaklaşarak tatilde farklı deneyimler yaşamak istemektedir. Rutin yaşamda bireyin ne kadar muntazam ve istikrarlı bir hayat yaşıyor olmasına karşın, tatilde birey seçkin, modaya uygun, kişiye özel hizmet ve yaşam tarzı arzulamakta, farklı deneyimler ve heyecanlar tadarak geçici imajların parçası olmak istemektedir. Bu anlamda otel tasarımına yönelik hedeflenen; bugünün tüketicisi için hayallerini ve fantezilerini gerçekleştirebilecekleri bir ortam sunmaktır (Doğaner, 2013). Tablo 9'da otel, restoran, oyun ve eğlence sektörlerine odaklanan dünyanın lider danışmanlık ve hizmet kuruluşu HVS tarafından bir butik otel için olması ve olmaması gereken nitelikler karşılaştırılmıştır (Balekjian ve Sarheim, 2011).

Tablo 9. Butik Otel İçin Olması Ve Olmaması Gerekenler (Balekjian ve Sarheim, 2011)

Butik otelde olması gereken	Butik otelde olmaması gereken
✓ Özgün ✓ Moda ✓ Modern ✓ Samimi ✓ Tasarım odaklı ✓ Sıcak ✓ Tematik ✓ Yüksek teknoloji ✓ Kişiye özel hizmet ✓ Seçkin ✓ Deneyimsel ✓ İlham verici ✓ Heves uyandıran	× Eski moda × Geleneksel × İş oteli × Standartlaşma × Düşük teknoloji × Basit × Kişisel olmayan × Her şey dâhil × Sıradan × Farklı bir kişiliği olmayan × Yaygın

Otel binasının mimari özelliklerinin öncelikle binanın lokasyonu ve konsepti ile ilgili olduğu düşünülmektedir. Bir butik otelin sunduğu hizmet türü (spa, deniz, doğa sporları oteli vb.) bir butik otelin temasını, konseptini ve mimari formunu netleştiren en önemli unsurlardan biridir. Diğer yandan konumun da önemli belirleyici faktör olduğunu belirtmek gerekmektedir. Butik otellerin mimari karakterinin tespiti için bir diğer unsur kültürel çevre verileridir. Örneğin bir dağ otelinin şehir merkezinde inşa edilmiş bir butik otel ile aynı karaktere sahip olması beklenmemektedir. Ayrıca coğrafi faktörlerin şekillendirdiği Nevşehir gibi özellikli inşa bölgeleri de mimari formun oluşumunda etkilidir (Şekil 12). Butik otel olarak inşa edilen ve ya hâlihazırda mevcut halinin korunarak dönüştürüldüğü yapılar hariç otellerin mimari karakterinde bulunduğu şehir ve coğrafyanın etkili olduğunu söylemek mümkündür. Bu farklılıklar yapıda tercih edilen mimari tarz, renk, malzeme, tarihi çevreye uyum, teknolojik unsurların varlığı gibi sıralanabilir (Can, 2014).



Şekil 12. Erika Cave Suites Nevşehir (Tripadvisor, 2015)

Butik oteller mimari özellikleri itibariyle Türkiye’de ve tüm dünyada iki konumda yer almaktadır. Bunlardan birincisi butik otel olarak tasarlanıp ve yapılmış binalar; ikincisi ise eski yapıların mevcut haline yeniden bir işlev kazandırılarak oluşturulan butik otellerdir (Akman, 2020). Günümüzde İstanbul’da Six Senses Kocataş Mansions ismiyle hizmet veren yapı, bu durumun bir örneğidir (Şekil 13). Sarıyer ilçesinde yer alan bu 43 odalı tarihi otel, Osmanlı zamanında inşa edilmiş olan Kocataş ile Sait Paşa adındakiyalılarda hizmet vermektedir (Six Senses, 2019). İnşa tarihleri 19. yüzyıla tekabül eden bu yalılardan Kocataş Yalısı, artık kullanılamaz hale gelince aslına uygun

şekilde restore edilmiş, Sait Paşa Yalısı ise geçirdiği yangından sonra aslına uygun şekilde projelendirilerek yeniden inşa edilmiştir (Platin, 2019). Mevcut durumdaki tarihi bir yapının butik otele dönüştürülmesi aşamasında yapıya pek fazla müdahale edilemediği için ve bundan kaynaklı olabilecek havalandırma, yalıtım, her odaya ait özel banyoların varlığı ve çözümlenişi gibi mekânsal sorunların ortaya çıkabileceği göz ardı edilmemelidir (Kervancioğlu, 2019).



Şekil 13. Six Senses Kocataş Mansions (Six Senses, 2019)

Butik otel tanımlarında göze çarpan zariflik, şıklık, moda uygunluk, sıcaklık gibi kavramların, butik otel konseptinde mimari tarz yaklaşımının ve dekorasyonun önemini vurgulamaktadır. Çünkü mimari tarzın ve dekorasyonun yarattığı ambiyans, kullanıcı açısından normalden farklı deneyimleri garanti eden bir atmosfer sunmaktadır. Bu bağlamda butik otellerin 3 grupta sınıflandırılabilir (Can ve Erman, 2015):

- Geleneksel Butik Otel: Mimari açıdan tümüyle geleneksel bir tarza sahipken dekorasyon anlamında da yine geleneksel olan lüks mobilyaların varlığı göze çarpar. Ayrıca yerel kültürden izlere sahiptir.
- Geleneksel-Modern Butik Otel: Mimari açıdan geleneksel fakat dekorasyon açısından modern tarza sahip olan ya da bunun tam tersi olarak mimari açıdan modern fakat

dekorasyon açısından geleneksel tarzı yansıtan zarif bir birleşimin sonucudur. Yerel kültürü yansıtan öğeler görülebilir.

- Modern Butik Otel: Dekorasyonu ve mimari tarzı tümüyle modern yaklaşımlıdır.

2.2.4 Butik otellerde mekânsal planlama ve standartlar

Bir otel tasarımı, otelin türü ve sınıfı dikkate alınarak otelin sahip olacağı eylemlerin hem beklentiler hem kullanıcı tercihleri neticesinde belirlenip bu eylemlerin gerçekleşeceği mekânların, bileşenlerin tasarlanmasını içermektedir. Tasarım aşamasında fonksiyonel, teknolojik, ekonomik, biçimsel, estetik vb. yaklaşımlar bütün olarak ele alındığında mekânsal organizasyon ortaya çıkmaktadır (Opak, 2019).

Yapılacak eylemleri tanımlama, gerekli alanı tahsis etme ve mekânlar arasında ilişkiler kurma süreci ise programlama ifadesinin karşılığıdır. Bir oteldeki tüm eylemlerin, ilişkilerin ve alan tahsislerinin özetine bina programı veya tasarım özeti denir. Tipik bir otel binası programı aşağıdaki gibi özetlenebilir (Deroos, 2012):

- Genel tasarım konsepti
- Yerleşim düzeni ve planlaması
- Genel sirkülasyon ve lobi
- Yatak odaları
- Yeme-içme mekânları
- Toplantı alanı ve sirkülasyonu
- Rekreasyon olanakları
- Teknik mekân

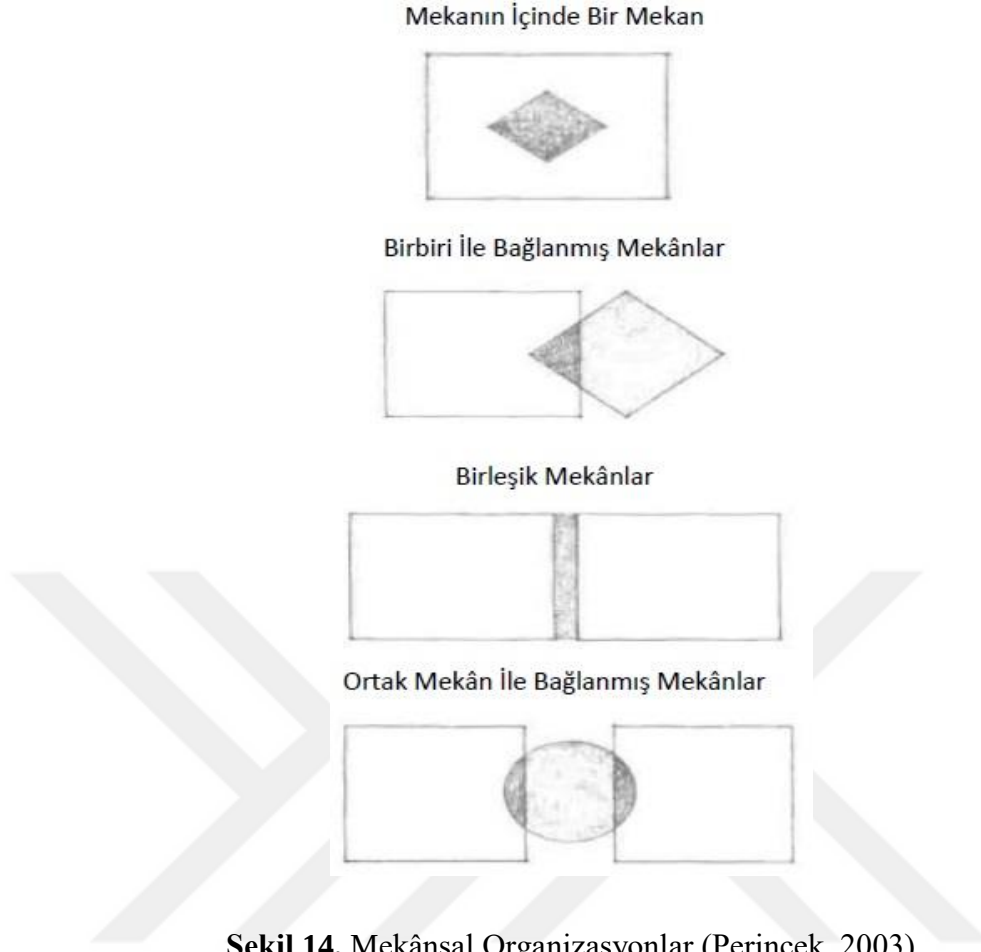
Çalışmanın bu başlığı altında sıkça adından bahsedileceği için ‘mekân’ kavramının tanımına bir göz atmak gerekmektedir. Mekân, insanı çevreden belli bir ölçüde ayıran ve içinde eylemlerini sürdürmesine elverişli olan boşluk veya boşun olarak tanımlanmıştır. Mimari bir mekân yaratmak, geniş anlamdaki doğadan ya da peyzaj

mekânından insanın kavrayabileceği bir bölümü sınırlamaktır (Hasol, 2008). Mekân kavramı, davranış örüntüleri ile beraber çeşitli eylemleri, sosyal kuralları ve zamansal düzenleri de içeren soyut bir kavram olarak da karşımıza çıkmaktadır (Ünlü, 1998). Mekânın sosyal bir bakış açısıyla sınırları ve ayrımları bulunan alan şeklinde de tanımlı yapılmaktadır (Peponis ve Wineman, 2002).

İnsanların mahremiyet ihtiyacını son derece yüksek seviyede karşılayan, zaman zaman kısa ya da uzun süreli kullanım gösteren, kişiselleştirilen, sahiplenilen, toplu ya da bireysel faaliyetlerin yapıldığı mekân, özel mekân olarak adlandırılmaktadır. Herkesin, belirlenmiş bazı kaideler çerçevesinde kullanabileceği, toplu ya da bireysel kullanıcı tarafından sahiplenilmemiş ve idarenin yetkisi altına alınmış mekân ise genel mekân olarak ifade edilmektedir. Yani genel mekân, belli bir nitelikte ve özellikteki faaliyetlerin gerçekleştiği mekânlardır. Örneğin bir konut içindeki ya da bir oteldeki yatak odası özel bir mekân, aynı konutun gündüz yaşam bölümleri ya da otelin konferans salonu kullanıcı için genel mekândır (Ayvaz, 2007).

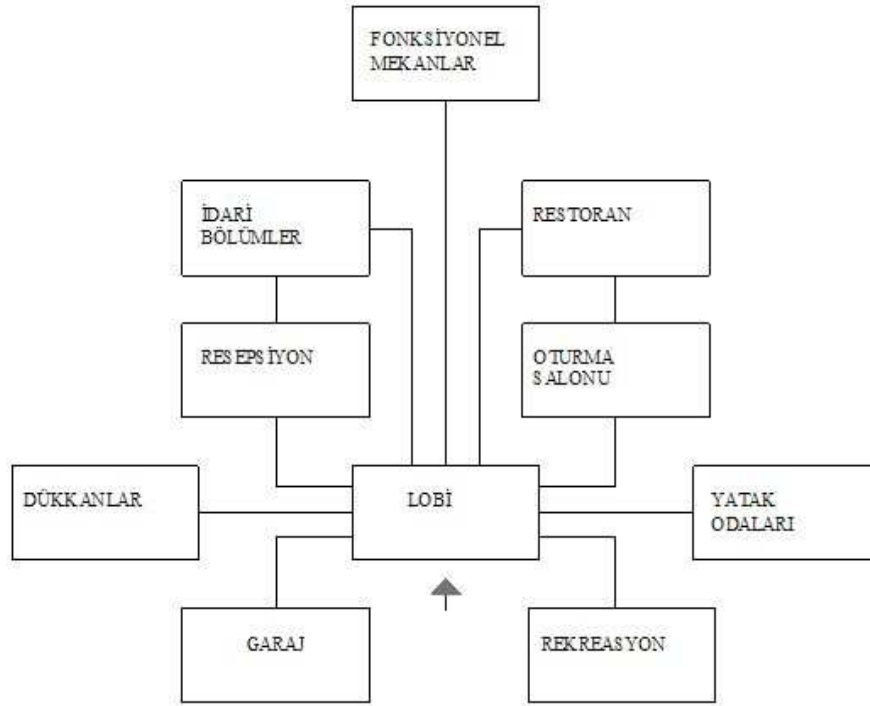
Mekânların karşılıklı durumları, etkileşimi ve ilişkileri bağlamında pek çok mimar tarafından yapılmış değerlendirmeler sonucunda mekânsal ilişkilere dair analizler ortaya konmuştur. Francis D. K. Ching'e göre mekânsal ilişkilerin sınıflandırması (bk. Şekil 14) dört ana başlık altında toplanmıştır (Perinçek, 2003):

- Mekânın içinde bir mekân
- Birbiri ile bağlanmış mekânlar
- Birleşik mekânlar
- Ortak mekân ile bağlanmış mekânlar



Şekil 14. Mekânsal Organizasyonlar (Perinçek, 2003)

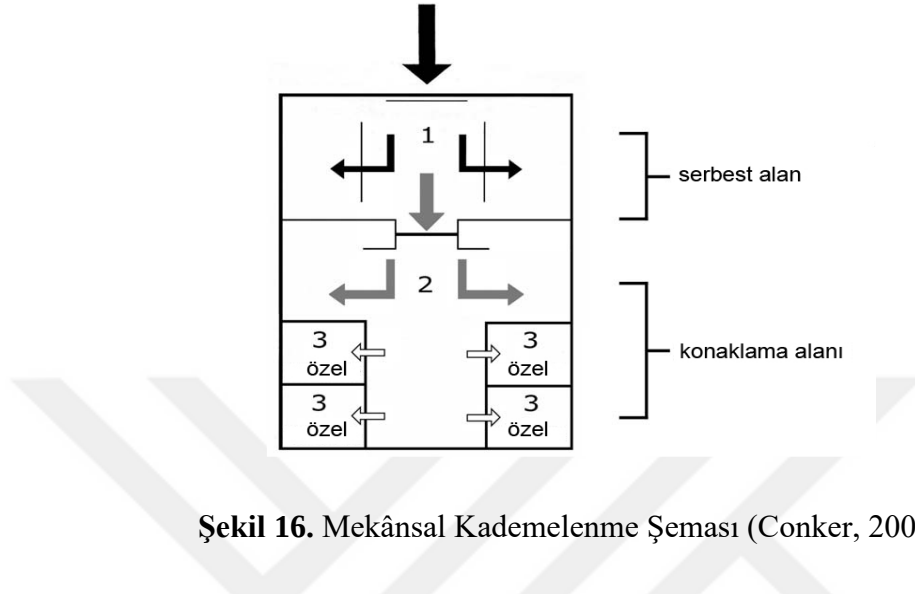
Birbirine bağlanmış bazı mekânlar ya da ortak bir mekân ile birbirine bağlanmış mekânlar, oluşan geçiş bölgelerinin formunu doğrudan etkilemektedir. Birbirine bağlı mekânların yarattığı mekânsal ilişki, birbiriyle aynı olmayan iki alanın kesişerek ortak kullanıma açık bir bölge oluşturmasıyla ortaya çıkmaktadır. Bir işyeri binasının ya da bir otelin lobisi, kamusal alan ile özel alanın kesiştiği yerde yarı-kamusal özelliğe sahip bir ara-geçiş mekânı olarak bu özellikteki mekânsal ilişkinin bir örneğidir. İki mekânın bu şekilde hacimsel bağımlı olduğu anda, Ching'e göre her iki mekân da ne mekânsal kimliğini ne de tanımını kaybetmektedir (Perinçek, 2003).



Şekil 15. Otelde Genel Mekânlar İlişkisine Ait Şema (Sever, 2008)

Bir otelin tasarım hedefi, lobinin etrafında tüm genel mekânları bir araya getirerek merkezileştirmektir. Bu sayede otel kullanıcıları çeşitli aktivitelere kolay erişim imkânı sağlamaktadır(Şekil 15).Otel içerisinde benzer işleve ve kullanıma sahip alanlar belirlenmeli, aralarında ilişki kurulmalı, genel mekânlardan özel alanlara doğru hiyerarşik bir düzen sağlanmalıdır (Şekil 16). Her otel bünyesinde genel mekânlar, yatak katları ve servis mekânları olmak üzere üç temel mekân grubunun yer aldığını söylemek mümkündür. Genel mekânlar hem otel bünyesindeki odalarda konaklayan misafirler hem de günübirlik misafirler için kullanıma açık mekânlardır. Otel girişleri ve lobiler, yeme-içme mekanları, rekreasyon ve fonksiyonel alanlar, mağaza-dükkan, idari ofisler genel mekanlar bünyesine dahil olmaktadır. Bunlar içerisinde kullanıcı açısından en çok dikkat çeken ve otel hakkında kullanıcıda ilk intibayı uyandıran mekân ise otel girişleridir. Yatak katlarında ise misafir yatak odaları, asansör ve merdiven hacimleri, kat deposu gibi mekânlar yer almaktadır. Servis mekânları ise çamaşırhane, mutfak gibi kullanıcıya hizmet odaklı alanlardır (Opak, 2019).Butik otellerin iç mekâna ait plan şemalarına bakıldığında genel bir otele ait plan şemasında görülen ticari amaçlı mağazalar ve ya bay-bayan kuaför gibi mekânların butik otellerde bulunmadığı

anlaşılmaktadır. Butik oteller genel bir otele kıyasla daha küçük ölçekte düşünülmektedir. Şekil 17’de bir butik otelin mekânsal örgütlenme plan şemasında genel bir düzen gösterilmektedir (Çelik, 2010).



Şekil 16. Mekânsal Kademelenme Şeması (Conker, 2009)



Şekil 17. Bir Butik Otelin İç Mekâna Ait Örgütlenme Plan Şeması (Çelik, 2010)

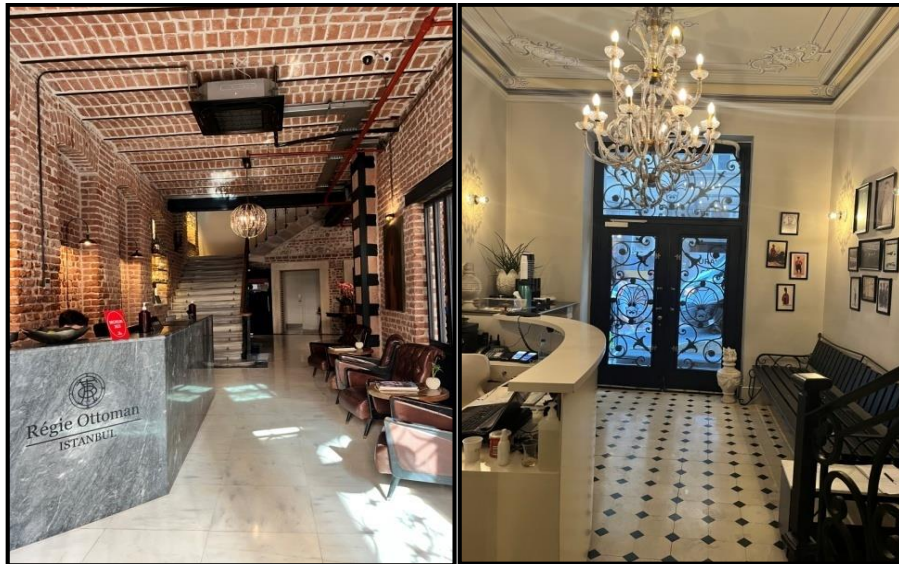
Bir butik otelin mekânsal düzenlemeleri genel mekânlar ve özel mekânlar olmak üzere iki ayrı başlık altında sınıflandırılarak ele alınabilir. Bazı butik otellerde bu başlıkların alt gruplarında yer alan mekânlar büyüklük, isim, sayı vb. değişkenler açısından farklılıklar gösterebilmektedir. Butik otellerin diğer otel türlerine kıyasla daha küçük ölçekte olması nedeniyle bu otellerdeki genel kullanım alanları daha az olmaktadır.

Genel mekânlar olarak adlandırılan bu alanlar (bk. Şekil 18) giriş ve karşılama, yatay ve düşey sirkülasyon alanları ile sosyal hizmet bölümleridir (Döktür, 2018).



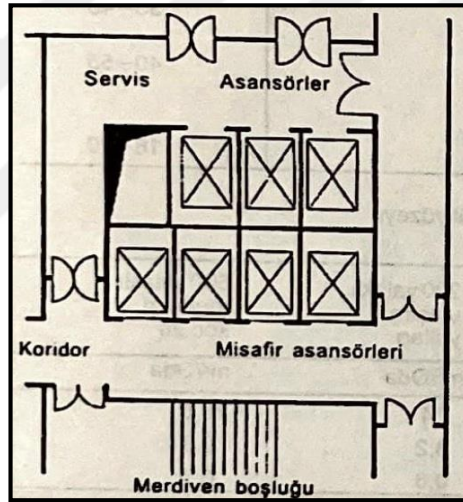
Şekil 18. Genel Mekânların Sınıflandırılması (Görsel, yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Giriş ve Karşılama: Bu alanda bir danışma-karşılama bankosu ile lobi yer almaktadır (Şekil 19). Kullanıcıyı karşılayan bölge olduğu için kolay algılanabilir ve ulaşılabilir olmalıdır. Bu alanların kullanıcının diğer mekânlara dağılımını sağlayan kilit bir bölge olması sebebiyle etkileyici bir tasarım beklenmektedir (Döktür, 2018). Lobi alanı tasarlanırken girişten itibaren diğer ortak mekânlara kadar tüm alanın elverdiği kadarıyla doğru ve farklı işlevsel amaçlarla donatılarak canlı ve renkli bir atmosfer yaratılması amaçlanmaktadır (Opak, 2019).



Şekil 19. Karşılama Bankosu, Solda Regie Ottoman Hotel İstanbul ve Sağda The Story Hotel İstanbul (Yazarın arşivi, 2023)

Sirkülasyon: Bu alanlar koridorlar, asansörler ve merdivenlerden oluşmaktadır. Koridorlar yataydaki sirkülasyon, merdiven ve asansörler ise düşeydeki sirkülasyon bağlantılarıdır (Şekil 20 ve Şekil 21). Kullanıcıların ya da çalışan personelin bir yerden başka bir yere minimum düzeyde alan kaybı ile ulaşımı, bu alanların doğru planlanmasını ortaya koymaktadır (Yolcu, 2006). Personel ve müşterinin kullanacağı sirkülasyon elemanlarının, müşteri konforu düşünülerek birbirinden tamamen ayrı planlanması önem arz etmektedir. Buna bağlı olarak, personelin kullanımına yönelik olan bu elemanlar göze çarpmayacak bir mekânda, müşteri kullanımına açık olan asansör ve merdiven ise rahatça fark edilebilir şekilde konumlanmalıdır (Döktür, 2018).



Şekil 20. Bir Oteldeki Dikey Ulaşım Dair Plan Örneği (Neufert, 2008)



Şekil 21. Asansör ve Kat Koridoru, Romance Hotel İstanbul (Yazarın arşivi, 2023)

Sosyal Hizmet Bölümleri: Otel bünyesinde sosyal faaliyetlerin tahakkuk ettiği bu alanlar kendi içerisinde sınıflandırılarak ‘yeme ve içme’, ‘toplantı’ ile ‘rekreasyon’ mekânlarından oluşmaktadır (Şekil 22). Bu alanlar kullanıcının barınma ihtiyacının karşılandığı odalar dışında yer alan, sosyal aktivitelerini gerçekleştirebildiği mekânlardır.



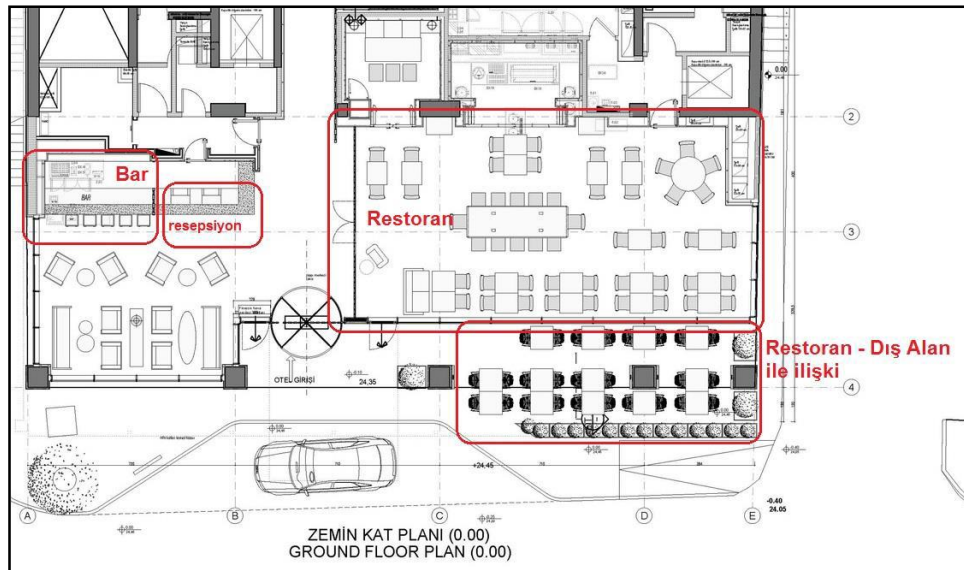
Şekil 22. Butik Otelde Sosyal Hizmet Mekânları (Döktür, 2018)

Butik otellerde, otelin kapasitesinin düşük olması ve kişiye özel hizmet sunulması nedeniyle kafe, bar, restoran gibi yeme-içme alanlarının samimiyet oluşturacak ve sıcak bir atmosfer yaratacak şekilde tasarlanması gerekmektedir (Şekil 23). Bu mekânlar– özellikle büyükşehirlerde yer alan butik otellerde- ekseriyetle lobi ile doğrudan bağlantı kurarak konumlandırılmaktadır. Ancak işletmesi otel yönetiminden bağımsız olan kafeterya, bar gibi yeme-içme mekânlarının da söz konusu olabildiği durumlarda farklı çözümler düşünülmektedir (Şekil 24). Bu durum, sadece otelde konaklayan kullanıcıya

hizmet haricinde dışarıdan gelen misafire de hizmet vermeyi beraberinde getireceği için dışarıdan gelen misafire odaklı ikinci bir giriş planlanabilmektedir. Böylece otel bünyesindeki kullanıcıların dış mekânla bağlantısı da sağlanmaktadır. Sosyal hizmet alanları içerisinde bulunan toplantı alanları ise yatak odası katlarından ayrı olarak lobinin yakınılarında ve ıslak hacim, asansör gibi gürültü kaynaklarından uzak mesafede planlanmalıdır. Az katılımcılı olan toplantılar ve ya yeterli hacime sahip olmayan butik otellerde büyük toplantı salonları yerine ‘Business Office’ olarak adlandırılan küçük ölçekli toplantı odası bulunmaktadır (Döktür, 2018).



Şekil 23. Restoran (solda) ve Spor Salonu, Regie Ottoman Hotel İstanbul (Yazarın arşivi, 2023)



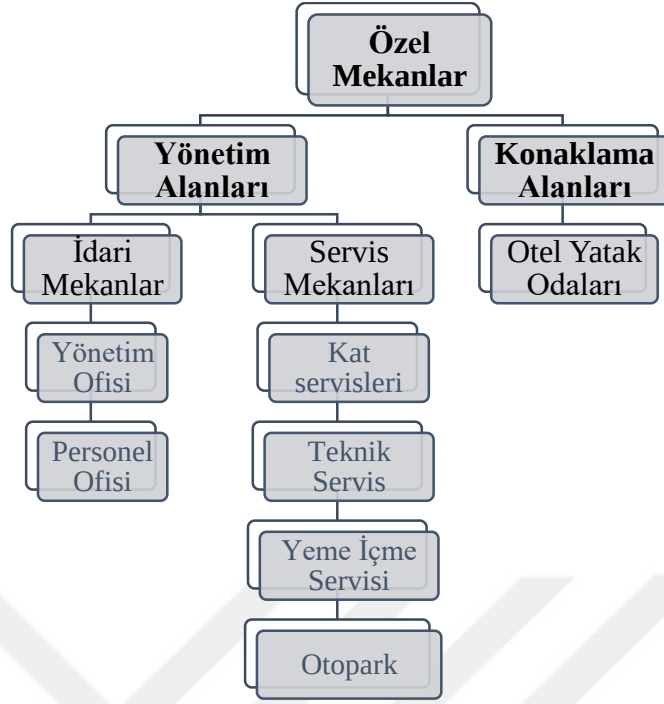
Şekil 24. Lobi-Restoran-Kafeterya İlişkisi, Naz City Taksim Hotel (Döktür, 2018)

‘Sosyal Hizmet Bölümleri’ başlığı altında bahsedilen terimlerden biri olan rekreasyon; insanların boş zamanlarını eğlenmek ve değerlendirmek amacıyla tercih ettiği, fiziksel ve zihinsel yorgunluğu gidermek, zihne ve bedene yaratıcılık kazandırmak amacıyla gönüllü olarak katıldıkları etkinlikleri ifade etmektedir (Döktür, 2018). Rekreasyon alanları arasında kapalı ve ya açık yüzme havuzları, spor bölümü, golf alanı, spa, masaj vb. kısımları içeren sağlık birimleri sayılabilir (Şekil 25). Bu alanların kapsamı, büyüklüğü otelin sınıfı ve özelliklerine göre farklılık gösterebilir. Butik otellerde bu mekanların varlığının kısıtlı olmasıyla beraber sıkça görülen rekreasyon alanı havuzlar ve sağlık birimleridir (Çelik, 2010).



Şekil 25. Jakuzi ve Yüzme Havuzu, Neorion Hotel İstanbul (Yazarın arşivi, 2023)

Butik otellerin genel mekânlar dışında barındırdığı özel mekânlar ise konaklama alanları ile yönetim alanları olmak üzere iki ayrı grup şeklinde ele alınabilir (Döktür, 2018). Bu alanlar da kendi içerisinde alt başlıklara ayrılabilir (Şekil 26).

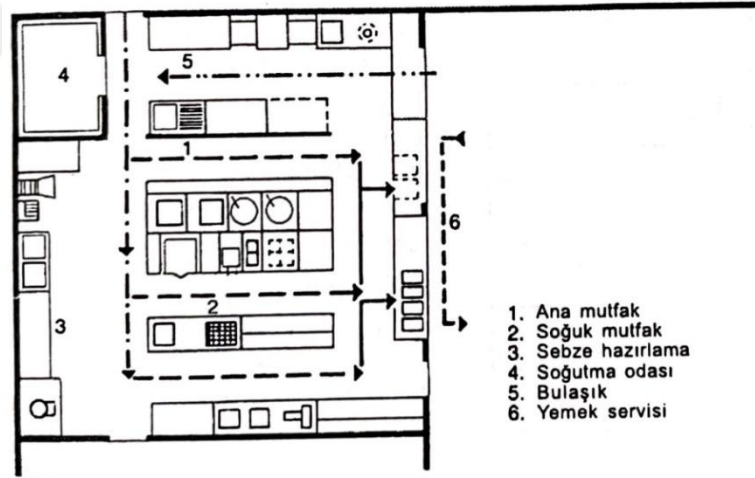


Şekil 26. Özel Mekânların Sınıflandırılması

İdari Mekânlar: Yönetim alanı içerisinde yer alan bu mekânlar, oteli yöneten, personel açısından organizasyonu belirleyen, servis alanlarına karar ve direktif veren, otel ölçeğine göre sağlık-revir ile ilgili alanları da barındırabilen yönetsel birimlerdir. İdari mekânları oluşturan yönetim ve personel ofisleri otel müşterilerinin kullanmadığı alanlardır. Otel müdürü, müdür yardımcısı ve ya sekretere ait odaların oluşturduğu yönetim ofisleri genellikle lobi katında çözümlenmektedir. Yönetim ofisleri dışında kalan personel ofisleri ise kat hizmetleri, yiyecek içecek hizmetleri, muhasebe, güvenlik, insan kaynakları gibi bölümlerdeki (departman) personelin çalıştığı mekânlardır (Aydıncı, 2009). Mimari plan sürecinde idari mekânların doğru planlanması, işlevsel olarak yüksek verimlilik ve düşük enerji maliyetleri dikkate alınarak, estetiğe odaklanmaktan ziyade birimler arası dinamik ilişkilerin sürdürülmesi doğrultusunda tasarlanması gerekmektedir. Genel olarak arka planda, müşterinin görünürlüğünden uzağa yerleştirilmelidir (Döktür, 2018).

Servis Mekânları: Bu alanlar otelin müşterisi tarafından kullanılmayan ve tamamen bağımsız planlanan, kullanıcıya sunulan hizmetlerin arka planda hazırlık alanını, teknik birimleri de içeren mekânlardır. Servis mekânlarının çoğunluğu yapıda genellikle bodrum katlarda çözümlenmektedir. Bu mekânlara hizmet veren girişler, otel

kullanıcısının rahatlığı ve konforu için ayrı düşünülmektedir. Sunulan hizmetler arasında yeme içme, çamaşır, otopark, kat, teknik gibi servisler yer almaktadır. Kat servisleri otelin her katında bulunmakta ve asansör-merdiven hacimlerine yakın mesafede konumlanmaktadır. Elektrik-pano odası, jeneratör odası, kazan dairesi, su deposu vb. alanların yer aldığı teknik servis mekânları ise bodrum katlarda organize edilmektedir. Yeme-içme servisi mekânları ise malzeme, inceleme ve tartım alanları, depolama ve hazırlama alanı, fırın, ana mutfak, bulaşıkhanesi gibi hizmet alanlarını içeren mekânlardır (Şekil 27). Mutfağın, oteldeki en dinamik servis mekânlarından birisi olmasıyla birlikte genellikle bodrum kat planına yerleştirilen bu mekân için belirlenen büyüklük, otelin yemek salonlarının sayısına ve büyüklüğüne göre saptanmaktadır (Aydıncı, 2009). Ayrıca yalnızca otel personeli için gerekli olan yemekhane, dinlenme, soyunma alanları gibi hacimlerin de servis mekânları kapsamında düşünülerek planlanması gerekmektedir (Döktür, 2018).

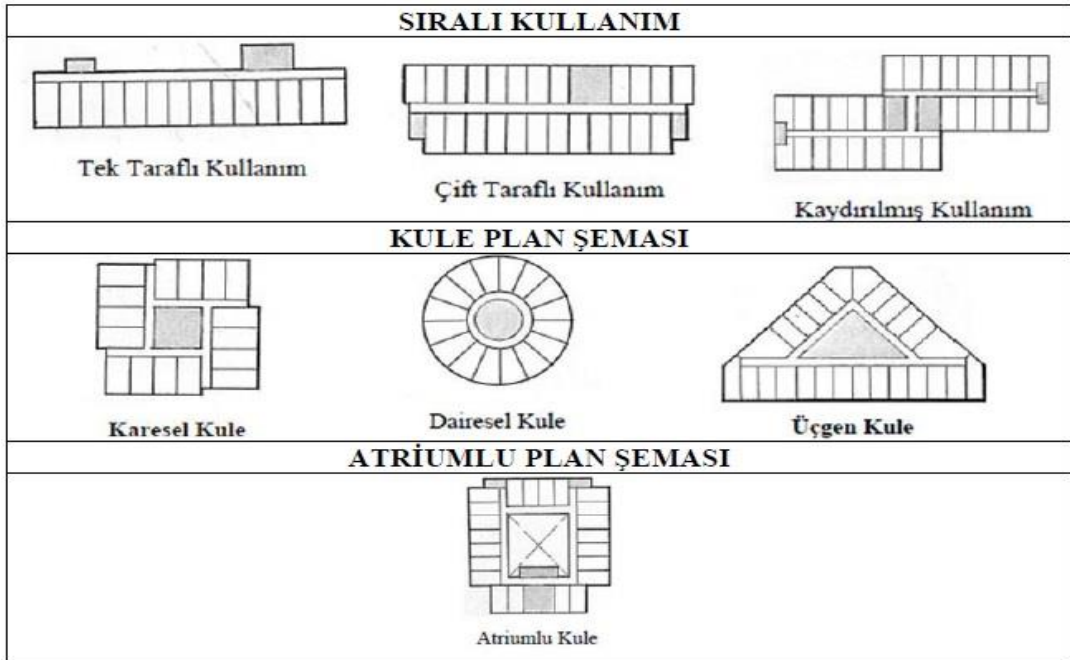


Şekil 27. 250 Kişilik Yemek Hazırlama Kapasiteli Mutfak Planı Örneği (Neufert, 2008)

Konaklama Alanları: Bir otel için en temel planlama, konuk yatak odalarını içermektedir. Otel odaları yalnızca bir otel içindeki alanın büyük bir kısmını oluşturmakla kalmaz, aynı zamanda otel deneyiminin büyük bir kısmı bu alanlarda gerçekleşmektedir. Aynı zamanda uzun vadeli müşteri memnuniyetinin anahtarıdır. Bu alanların verimli ve etkili bir tasarımını geliştirmek kritik öneme sahiptir. Planlama noktasında; bir ila üç katlı alçak katlı oteller tipik olarak bir koridorun her iki tarafında

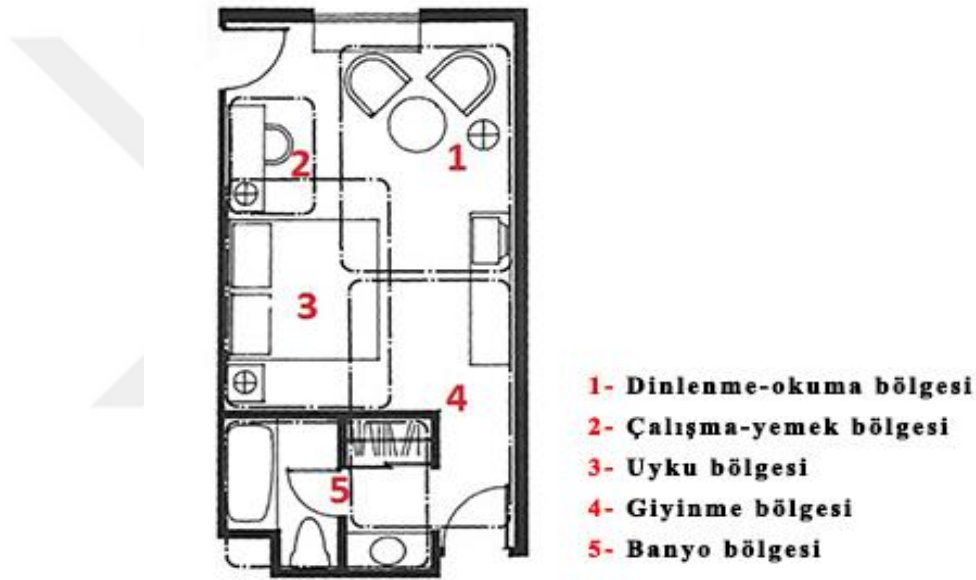
konuk odaları bulunan bir tasarım kullanırken (çift yüklü), yüksek katlı oteller ise çeşitli dikdörtgen, üçgen ve dairesel kule tasarımlarını kullanmaktadır (Deroos, 2012).

Otel yatak odalarını içeren yatak katlarında sıralı plan, kule plan ve atrium plan olmak üzere üç ayrı tipte plan şeması görmek mümkündür (Şekil 28). Sıralı plan tipi şeması, özellikle yatay doğrultuda yayılmış, yüksekliği olmayan tesislerde yaygındır. Tesislerin çok katlı olmadığı alanlarda, gerekli oda sayısını barındırabilmesi için kat planı yatay doğrultuda daha geniştir. Bu tür bir düzenleme, çoğunlukla manzaraya yönelme amacı ile yatak odalarının uzun bir koridor boyunca sıra halinde yerleştirilmesini veya yatak odalarının koridor boyunca her iki tarafına çift taraflı yerleştirilmesini içerir. Kule plan tipinde form olarak daha çok karesel, dairesel ve üçgen şemalar tercih edilmektedir. Bu plan şemasında merkezde asansör, merdiven, kat servisi gibi birimlerden oluşan çekirdek alan yer alırken etrafı ise yatak odaları ile çevrilidir. Çok katlı bir tesiste en verimli tip dairesel formdaki kule tipi plan şemasıdır. Çünkü tipik bir kulede oda sayısı 16-24 olurken daireselde bu sayı en üst düzeye çıkmaktadır. Atrium plan şemasında ise iç boşluk mevcut olup tüm odalar boşluğu çevreleyen koridorun tek tarafına yerleşmektedir. Koridorun diğer tarafı ise boşluğa bakmakta ve balkonu andırmaktadır. Çekirdek çözümü için bu boşluktan yararlanılmaktadır (Özden, 2015).



Şekil 28. Yatak Katlarında Plan Şemaları (Özden, 2015)

Yatak odası tasarımında kullanıcının tüm ihtiyaçlarının mümkün olan en küçük alanda ve en ekonomik şartlarda karşılanmasına özen gösterilmelidir. Oda planlaması, kullanıcıların kendilerini evlerinde hissetmelerine olanak sağlamalıdır. Bu nedenle birden fazla fonksiyonun bir arada yer alması gerekmektedir (Sever, 2008). Deroos ' a (2012) göre odaların planlanması, oda içinde gerçekleşecek faaliyetlerin dikkatli bir şekilde değerlendirilmesini gerektirmektedir. Buna göre Şekil 29'da yukarıdan aşağıya doğru oda içerisinde bir arada yer alan fonksiyonlara ilişkin sırasıyla dinlenme-okuma, çalışma-yemek, uyku, giyinme ve banyo bölgesi olmak üzere öngörülen beş bölge gösterilmiştir.



Şekil 29. Oda planlamasında öngörülen bölümler (Deroos, 2012)

Butik otellerde bulunması gereken mekânlar ile bu konaklama yapılarının niteliksel özelliklerine ilişkin düzenlemeler, ülkemizde 01.06.2019 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanan Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik’teki 21. maddede ele alınmıştır (Yönetmelik, 2019). Bu maddeye göre bir butik otel için belirlenmiş nitelikler ve mekânsal özellikler aşağıdaki gibi sıralanmaktadır:

- 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 sunan lokanta,
- c) Resepsiyon, lobi, 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,
- 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 eğitilmiş veya sertifikalı personel ile konusunda eğitilmiş veya en az beş yıl deneyimli idari personel,
- n) En az elli kişi kapasiteli olmak üzere aşağıdaki ünitelerden biri olmalıdır:

-Çok amaçlı salon

-Toplantı salonu

-Tiyatro ve gösteri salonu

-Sinema salonu

-Alakart lokanta

-Bar salonu

-Pasta salonu

-Kafe (“Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik”, 2019).

Ayrıca Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik’te 21. maddede butik otel tanımına da yer verilmiştir. Bu tanıma göre butik oteller, Yönetmelik’te 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. Görüldüğü üzere butik otellerde ilgili mevzuatın gerektirdiği bazı standartların mevcudiyeti söz konusudur. Buna rağmen söz konusu standartlara sahip olmayan işletmelerin kendisini butik otel olarak tanımladığı bilinmektedir.

3. ALAN ÇALIŞMASI

Konumu itibarıyla stratejik öneme haiz ve Batı-Doğu kesişiminin sonuçlarından biri olarak ticaretin ve turizmin merkezi olması, farklı noktalardan gelen insanların buluşma noktası haline gelmesi, dolayısıyla çok fazla ziyaretçiyi konuk etmesi, çalışma bölgesi olarak İstanbul'un tercih edilmesinde etkili olmuştur. Buradan hareketle çalışmanın bu bölümünde, İstanbul ve otelleri hakkında bilgiler ile İstanbul'dan seçilen butik otellerin analizlerine yer verilmiştir.

3.1 İstanbul ve Otelleri

Marmara Bölgesi; doğal güzellikleri, tarihi eserleri ve turistik varlıklarıyla Türkiye'nin ve dünyanın önde gelen turizm merkezlerinden biridir. Bu bölgenin sınırları içerisinde bulunan İstanbul tarihi eserleri ve doğal güzellikleri açısından son derece zengin bir kenttir. Bu bölge her yıl hem yerli hem yabancı turistler tarafından ziyaret edilmektedir. Öte yandan Avrupa ile Ortadoğu'yu birbirine bağlayan İstanbul Boğazı ve Çanakkale Boğazı'nın konumu da turizmin hareketlenmesine büyük katkı sağlamaktadır (Milli Eğitim Bakanlığı, 2013). Tarih boyunca İstanbul'un iki büyük medeniyete başkentlik yapmış olmasının bir getirisi olarak büyük eserlerle çevrili olması da turistler tarafından ziyaret edilmek istenmesinin sebeplerindendir (Toman ve Türkcan, 2015).

Konaklama seçenekleri turizmin gelişmesinde önemli rol oynayan temel faktörlerden biridir. Türk konaklamasının geçmişine bakıldığında Selçukluların ve Osmanlıların inşa ettiği han ve kervansaraylara kadar dayandığı bilinmektedir. Konaklama yapılarının modern örnekleri ise İstanbul'a giden Orient Expressi (Şark Ekspresi) –1883 ve 1977 yılları arasında Paris ile İstanbul arası seferler düzenleyen tren–seferlerinde ilk kez görülmüştür. İstanbul'da bu zamanlara tekabül eden yıllarda birçok konaklama yapısının faaliyete geçtiği bilinmektedir (Okuyucu ve Akgiş, 2016). Bu konaklama yapılarından modern bağlamda ilki, tren seferleriyle gelen misafirlerin konaklaması için 1892 yılında Beyoğlu semtinde inşa edilmiş olan Pera Palas'tır. Pera Palas Otel ile birlikte 1914'te inşa edilmiş olan Tokatlıyan Oteli, o dönemde Avrupa'nın en lüks otel yapıları olarak kabul edilmiştir. Oteller zinciri olarak kurulmuş olan Hilton Oteli ise 1955 yılında

İstanbul'da inşa edilmiş ve modern Türk turizminin başlangıcı sayılmıştır. İstanbul Sheraton Otelleri ise, 1960 ile 1970 yıllarına tekabül eden dönemin önemli otel yapıları olmuştur (Altun ve İnceoğlu, 2010).

Butik otel örnekleri dünyanın her yerinde olduğu gibi 1980'li yıllarda ülkemizde de ortaya çıkmaya başlamıştır (Dursun, 2016). Dünya çapında hızla büyüyen butik otel akımının Türkiye'deki ilk örnekleri İstanbul'da görülmüştür. Buradan anlaşılabileceği üzere aynı zamanda İstanbul'un da ilk butik oteli olduğu aşikâr bir durum olmaktadır. Yeşil Ev adıyla bilinen bu ilk butik otel, İstanbul'un Sultanahmet bölgesinde yer almaktadır (Şekil 30). 19. Yüzyıl dönemine ait İstanbul konutunun son örneklerinden birisi olan yapı, 1977 yılında bakımsız ve yıkık bir durumda iken dönemin Turing ve Otomobil Kurumu tarafından devralınmış ve mevcut tarzında restore edilerek 1984 yılında butik otel olarak açılmıştır (Buyruk, 2012). Otelin adı olarak başlangıçta 'Konak Sultanahmet' seçilmiş, ancak başka bir otelin 'Konak' ismini tescil ettirmesi sebebiyle bu isimden vazgeçilmiştir. Otel, dış cephede sahip olduğu renk itibarıyla 'Yeşil Konak' olarak adlandırılmıştır. Fakat bu isim de onay alamamış ve 'Yeşil Ev' adı verilmiştir (Turing, 2020).



Şekil 30. Yeşil Ev İstanbul (Turing, 2020)

1986 yılında ise İstanbul'un tarihi sokaklarından biri olan Soğukçeşme Sokağı ve bu sokakta bulunan evler, Turing ve Otomobil Kurumu tarafından aynı tarzında restore edilerek yeniden canlandırılmış ve trafiğe kapalı hale getirilerek turizme

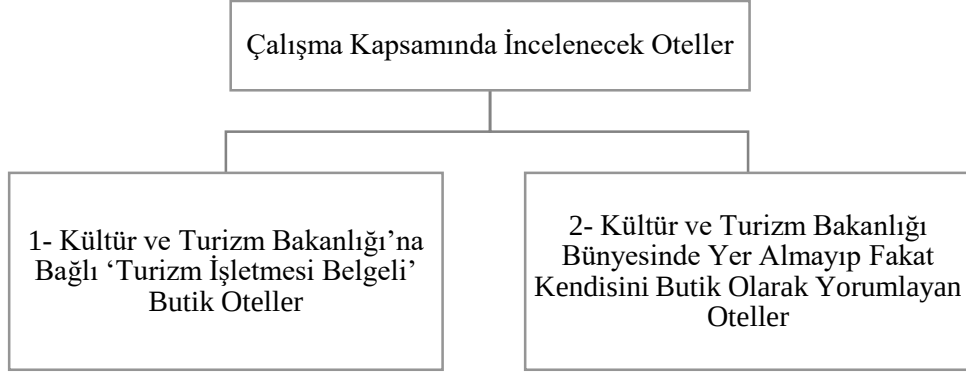
kazandırılmıştır. Bu sokak üzerinde yer alan Ayasofya konakları, İstanbul kentinde açılmış ikinci butik otel sayılabilmektedir (Buyruk, 2012). Ayasofya konakları, Topkapı Sarayı ve Ayasofya Camii arasında yer alan, birbirinden farklı renklerde olan 9 (dokuz) konak ve bir konuk evinden oluşmaktadır (Şekil 31). Sokakta yer alan tüm konakların mülkiyeti Turing ve Otomobil Kurumu'na ait olmakla birlikte sürekli işletim olarak firmalara kiralanmaktadır. İşletme hakkı günümüzde saygın otel zincirlerinden biri olan Hilton markasına aittir (Turing, 2019).



Şekil 31. Ayasofya Konakları (Turing, 2019)

3.2 İstanbul'dan Seçilen Butik Otellere Ait Analizler

Çalışma kapsamında incelenecek oteller; iki ayrı gruba dâhil olan tesislerdir. Buna göre ilk gruptaki oteller, İstanbul ili sınırları içinde bulunan Kültür ve Turizm Bakanlığı'na bağlı 'turizm işletmesi belgeli' butik otelleri, ikinci gruptaki oteller ise Kültür ve Turizm Bakanlığı bünyesinde yer almayıp fakat kendisini butik olarak yorumlayan otelleri içermektedir (Şekil 32). Çalışmaya dâhil edilecek oteller, bahsedilen iki gruptan da üçer adet otel olacak şekilde başlangıçta planlanmıştır.



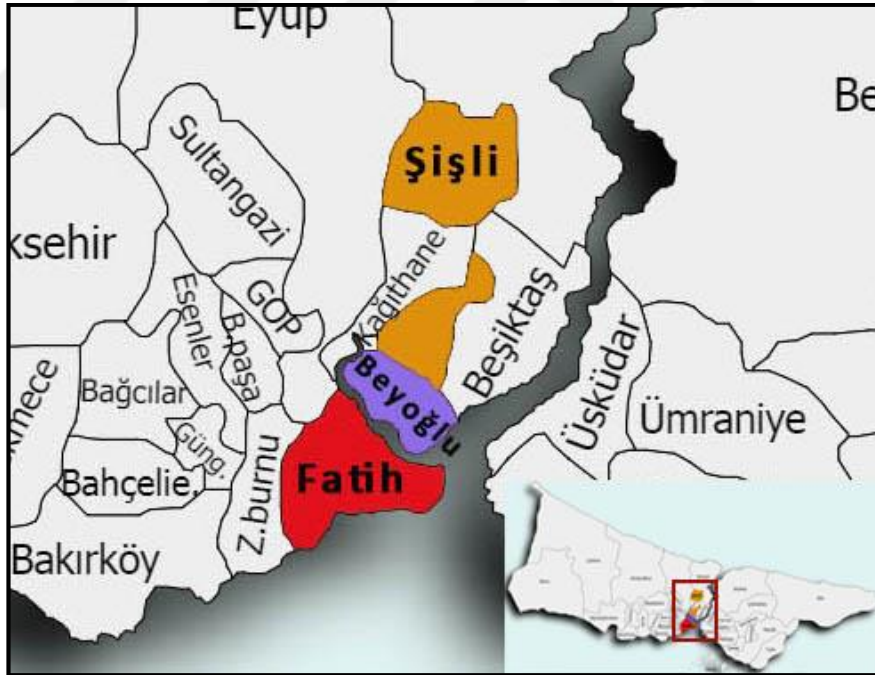
şekil 32. Çalışma Kapsamında İncelenecek Otellerin Yer Aldığı Gruplar

Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü verilerinden, İstanbul ilinde 22 (yirmi iki) adet ‘turizm işletmesi belgeli’ butik otel işletmesinin mevcut olduğu tespit edilmiştir. İlgili bakanlığın internet sitesinde yer alan bu listedeki oteller lokasyon itibariyle Bakırköy’de 1 (bir), Beşiktaş’ta 2 (iki), Beyoğlu’nda 5 (beş), Fatih’te 6 (altı), Sarıyer’de 1 (bir), şile’de 1 (bir), şişli’de 5 (beş) ve Üsküdar’da 1 (bir) adet butik otel olmak üzere toplamda İstanbul’un 8 (sekiz) farklı ilçesinde yer almaktadır. İncelenmek üzere otel seçimi yapmak için gerekli izin ve onayların alınması adına ilgili Bakanlık listesindeki 22 (yirmi iki) butik otelin yöneticileriyle yüz yüze görüşmeler yapılmıştır. Otel yönetimleri tarafından onay verilen butik oteller sadece Berjer Otel, Renata Otel ve Adelmara Otel olmuş, ilk grup bünyesindeki bu üç otel çalışmaya dâhil edilmiştir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı bünyesinde yer almayan fakat kendisini butik otel olarak tanımlayan tesislere ulaşabilmek için günümüzde popüler olan sitelerden biri olarak çevrim içi seyahat ve konaklama hizmeti veren tripadvisor.com üzerinden araştırma yapılmıştır. Tripadvisor.com sitesinde, ‘İstanbul’un butik otelleri’ başlığı ile arama yapılarak en yüksek puan ve değer kriterine göre sıralama seçildiğinde 30 (otuz) adet butik otelin yer aldığı bir liste ortaya çıkmıştır. Otel seçimi yapılırken listede yer alan her bir otelin kendisine ait özel internet sayfası incelenmiş; otellerin hem bakanlık bünyesinde yer almamasına hem de otele ait özel internet sayfasında otelin kendisini ‘butik otel’ olarak tanımlamış olmasına dikkat edilmiştir. Bu kriterler doğrultusunda listede eleme yapıldığında 30 (otuz) adet otel arasından sadece 4 (dört) otel geriye kalmıştır. Bu 4 (dört) otelin yöneticileriyle yapılan yüz yüze görüşmeler sonucunda izin

ve onay verilmemesi nedeniyle söz konusu listedeki 30 (otuz) otelden geriye kalan 26 (yirmi altı) otelin tamamının yöneticileri ile yüz yüze görüşmeler yapılmıştır. 26 (yirmi altı) otelden sadece Osmanhan Otel için izin ve onay alınabilmektedir. Dolayısıyla, Kültür ve Turizm Bakanlığı bünyesinde yer almayan fakat kendisini butik otel olarak tanımlayan oteller grubunda, başlangıçta kararlaştırılmış olan 3 (üç) otel sayısına ulaşılammıştır. Son durumda, ikinci gruptan sadece bir otel (Osmanhan Otel) çalışmaya dâhil edilebilmiştir.

Bu doğrultuda çalışma kapsamında Kültür ve Turizm Bakanlığı'na bağlı 'turizm işletmesi belgeli' 3 (üç) adet butik otel ile bakanlık bünyesinde yer almayan fakat kendisini butik olarak tanımlayan popüler otellerden 1 (bir) adet otel olmak üzere toplamda 4 (dört) adet butik otelin analizi ve değerlendirmesi yapılmıştır. Bu butik otellerin ikisi Şişli, diğerleri ise Fatih ve Beyoğlu ilçelerinde yer almaktadır (Şekil 33). Bu oteller yapı fotoğrafları, mimari plan şemaları, fonksiyon şemaları ve mekânsal organizasyonları açısından incelenmiştir.



Şekil 33. Otellerin Konumlandığı İlçeler

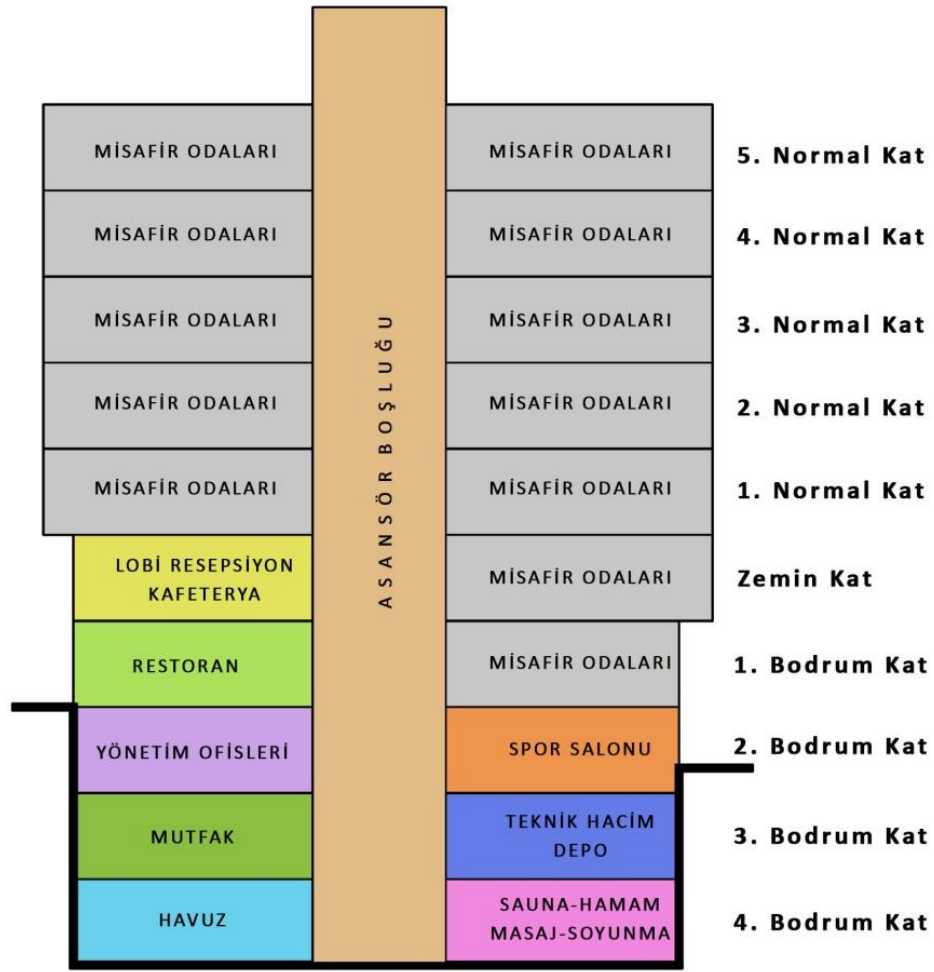
3.2.1 Berjer butik otel ve spa

Berjer Butik Otel, İstanbul'da Beyoğlu ilçesine bağlı Kocatepe mahallesinde Dolapdere-Taksim Caddesi üzerinde konumlanmıştır (Şekil 34). Otel, çağdaş ve Osmanlı mimarisini doğal taşlarla birleştiren tesis olarak kendisini tanımlamaktadır. Otel 2013 yılında dikdörtgen formlu plan şeması biçiminde, betonarme olarak iki cepheden bitişik nizamda inşa edilmiştir.



Şekil 34. Berjer Butik Otel Konumu

Yapı, dört bodrum kat, zemin kat ve beş normal kat olmak üzere toplam on kat olarak tasarlanmıştır (Şekil 35). Bodrum katlarda yer alan mekânlar havuz, masaj, hamam, sauna, buhar odası, soyunma-duş-wc kabinleri, spor salonu, restoran, mutfak, teknik hacimler, yönetim ofisleridir (Şekil 36). Zemin katta lobi, resepsiyon, kafeterya ve üç adet misafir odası bulunurken normal katlarda yalnızca diğer misafir odaları yer almaktadır. Ayrıca birinci bodrum kata üç adet misafir odası konumlandırılmıştır (Şekil 37). Otel bünyesinde toplamda 36 adet misafir odası planlanmıştır.

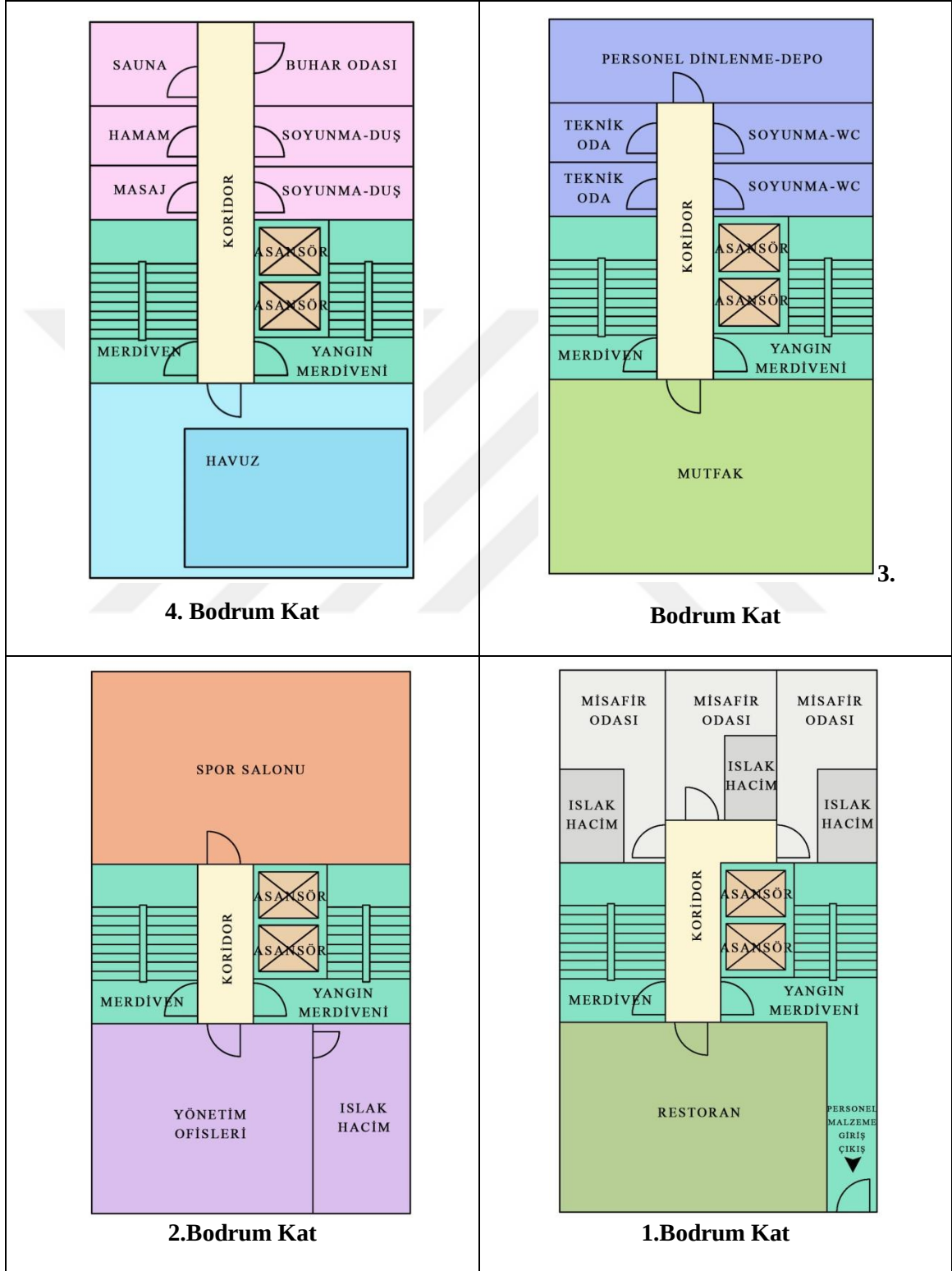


Şekil 35. Berjer Butik Otele Ait Mekânların Düşeyde Dağılım Şeması

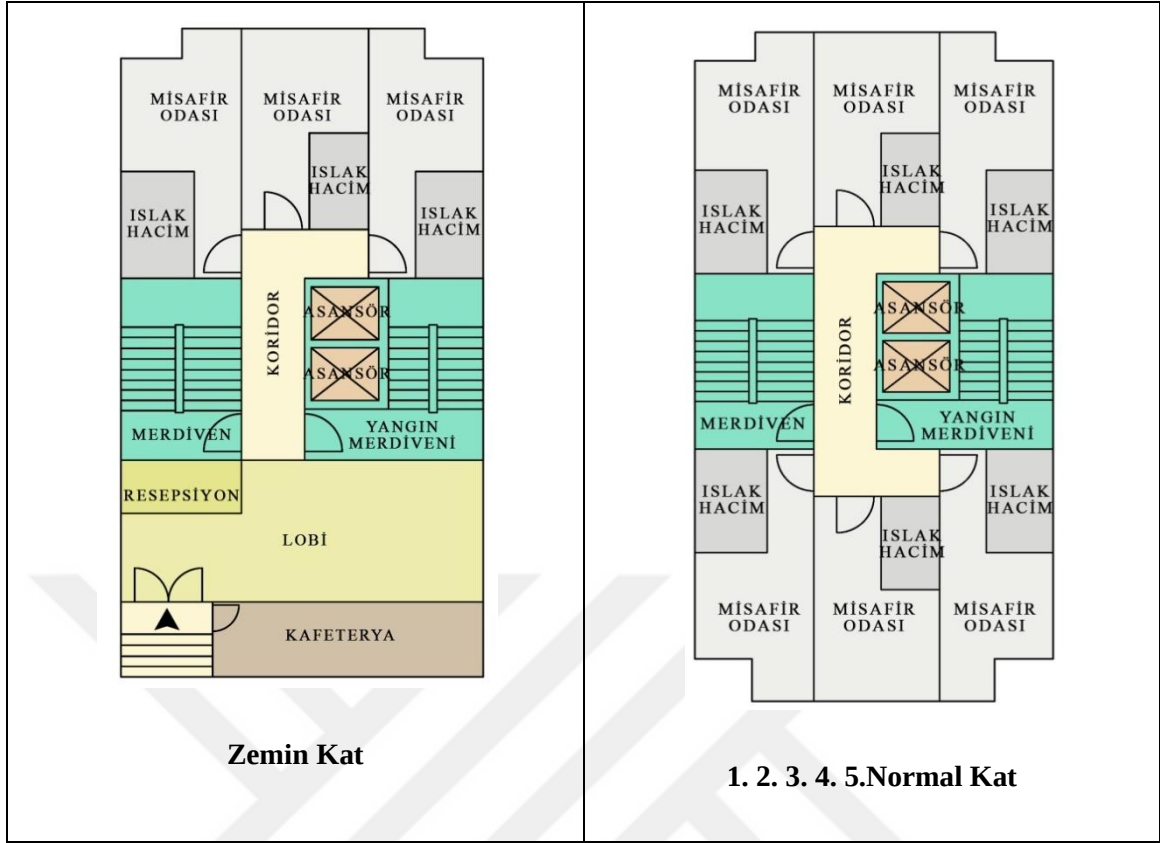
Berjer Butik Otel için bir ana giriş ile personel - malzeme girişi olmak üzere iki ayrı giriş bulunmaktadır. Malzeme sirkülasyonun sağlandığı ve otel personelinin kullandığı giriş, aynı zamanda acil çıkış kapısı olarak da kullanılmaktadır. Her iki girişten tüm mekânlara erişim sağlanmasıyla beraber iki giriş de binanın tek yol cephesinde yer almaktadır. Planlanmış bu iki giriş, cephede binanın köşe noktalarında yer almaktadır. Ana giriş, birkaç basamakla yol kotundan yüksekte kalan zemin kata; diğer giriş ise birkaç basamakla yol kotundan aşağı seviyede kalan birinci bodrum kata ulaşmaktadır. Ana giriş zemin katta doğrudan resepsiyon ve lobi ile; diğer giriş ise birinci bodrum katta doğrudan yapı çekirdeği ile bağlantı kurmaktadır.

Yapı çekirdeğini iki ayrı müşteri asansörü, her ikisi de iki kollu ortadan sahanlıklı olan bir ana merdiven ve bir yangın merdiveni oluşturmaktadır. Kullanıcı açısından kolay

algılanabilir konumda yer alan çekirdek, tüm katlarda bir koridor ile tüm mekânlarla bağlantıyı sağlamaktadır. Yapıda personel asansörü ve servis asansörü bulunmamaktadır.



Şekil 36. Berjer Butik Otel Bodrum Kat Plan Şemaları



Şekil 37. Berjer Butik Otel Zemin ve Normal Kat Plan Şemaları

Her bir yatak katında 6 (altı) oda tasarlanmıştır. Tamamı balkonsuz olan 36 (otuz altı) odanın 30 (otuz) adeti tamamen yatak katlarında; geriye kalan 6 (altı) oda ise arazideki kot farkından kaynaklı olarak zemin kat ve birinci bodrum katta çözülmüştür. 15(on beş) misafir odası kuzeydoğu yönünde kalan yol(ön) cephesine, 21 (yirmi bir) oda ise güneybatı yönündeki arka cepheye bakmaktadır. Kişiye özel hizmet olarak bazı odalarda jakuzi ve elektrikli şömine kullanılmıştır. Tüm misafir odalarında bağımsız ıslak hacimler çözülmüştür.

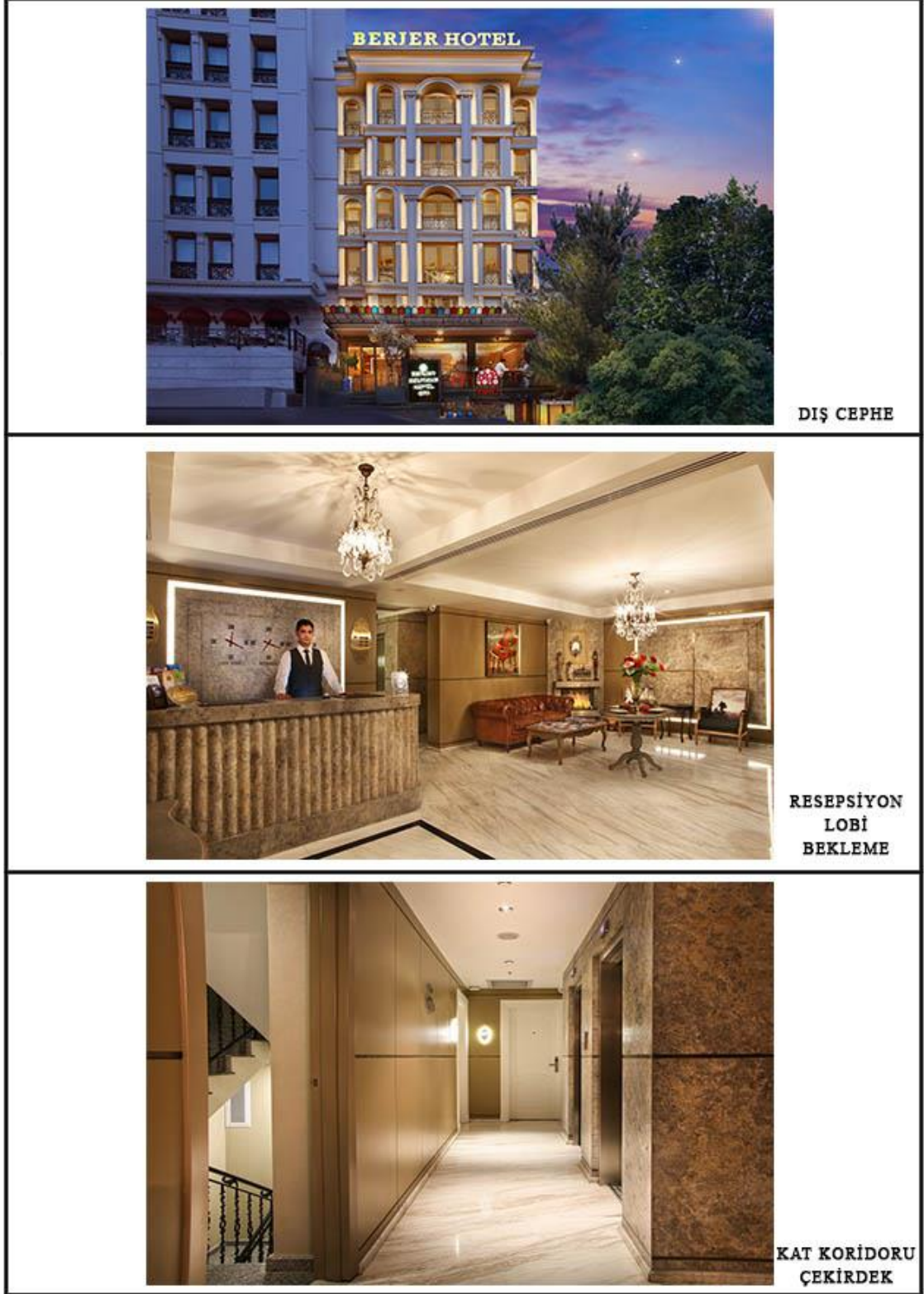
Otelin konsepti gereği yer alan spa bölümü ise yapının en alt kotunda olan dördüncü bodrum katta planlanmıştır. Bu kattaki mekânlara hizmet veren soyunma ve duş alanları da düşünülmüştür. Otel, her ne kadar kültür ve turizm bakanlığına bağlı bir tesis olduğuna dair belgeye sahip olsa da yönetmeliğe göre olması gereken tüm mekânların aslında mevcut olmadığı anlaşılmaktadır (Tablo 10). Bir önceki bölümden hatırlanacağı üzere, Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik gereği yapıda olması gereken mekânlar kapsamında çamaşırhane, kat ofisi, servis asansörü, bagaj odası ve

otopark alanlarının bulunması gerektiği noktasına değinilmiş, ancak mevcut otel programında bu mekânların yer almadığı görülmektedir.

Tablo 10. Berjer Butik Otel Künyesi

İŞLEV ŞEMASI	
YAPISAL POZİSYON	☐ MEVCUT YAPI ☒ YENİ YAPI
YATAK KATLARININ PLAN DÜZENİ	☒ SIRALI KULLANIM (ÇİFT TARAFLI) ☐ KULE PLAN ☐ ATRİUM PLAN
YÖNETMELİĞE GÖRE OLMASI GEREKEN MEKÂNLAR (*Yönetmeliğe göre, bu mekânlardan da en az biri olmalıdır.)	☒ 10-60ADET ODA(36 oda mevcut) ☒ RESEPSİYON,LOBİ,BEKLEME ☒ YÖNETİM ODASI ☐ YATAK KATINDA KAT OFİSİ/DOLAP ☐ SERVİS ASANSÖRÜ ☐ BAGAJ ODASI ☐ ÇAMAŞIRHANE ☐ OTOPARK ☐ ÇOK AMAÇLI SALON* ☐ TOPLANTI SALONU* ☐ TİYATRO-GÖSTERİ SALONU* ☐ SİNEMA SALONU* ☒ ALAKART LOKANTA* ☐ BAR SALONU* ☐ PASTA SALONU* ☒ KAFE*

İstanbul'un Beyoğlu ilçesinde konumlanmış olan Berjer Butik Otel'e ait dış cephe, resepsiyon-lobi ve sirkülasyon elemanlarına ait görseller Şekil 38'de gösterilmiştir.



Şekil 38. Berjer Butik Otel Görselleri-1

İstanbul'un Beyoğlu ilçesinde konumlanmış olan Berjer Butik Otel'e ait bir misafir odası, kafesi ve spa bölümüne ait görseller Şekil 39'da gösterilmiştir.



Şekil 39. Berjer Butik Otel Görselleri-2

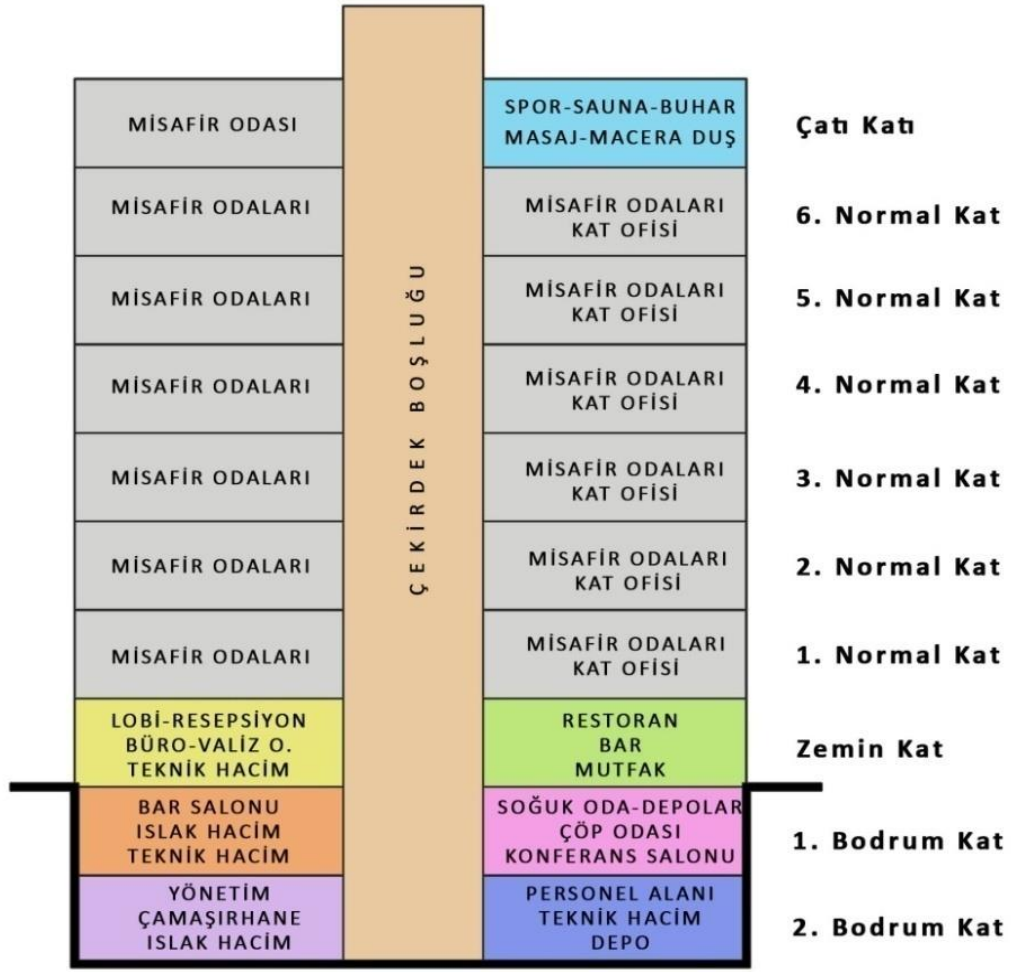
3.2.2 Renata suit butik otel

Renata Suit Butik Otel, İstanbul'da Şişli ilçesine bağlı Merkez mahallesinde Nakiye Elgün Sokak üzerinde konumlanmıştır (Şekil 40). İtalyanca karşılığı 'yeniden doğuş' anlamına gelen Renata Otel, 2013 yılında dikdörtgen formlu plan şeması biçiminde, betonarme olarak sağ ve sol cepheden bitişik nizamda inşa edilmiştir.



Şekil 40. Renata Butik Otel Konumu

Yapı, iki bodrum kat, zemin kat ve altı normal kat olmak üzere toplam dokuz kattan oluşmaktadır (Şekil 41). Ayrıca yapının çatı katı da mevcuttur. Bodrum katlarda yer alan mekânlar konferans salonu, bar salonu, ıslak hacimler, çamaşırhane, depolar, personel dinlenme-soyunma alanları, teknik hacimler ve yönetim ofisleridir (Şekil 42). Zemin katta lobi, resepsiyon, valiz odası, sistem odası (teknik hacim), ıslak hacimler, ön büro, mutfak, restoran ve bar mekanları bulunurken normal katlarda yalnızca misafir odaları ve kat ofisleri yer almaktadır. Yapının normal katları dışında kalan çatı katında, diğer misafir odalarından farklı büyüklüğe sahip bir adet misafir odası ve spor-hamam-masaj-sauna mekânları konumlandırılmıştır (Şekil 43). Otel bünyesinde toplamda 37 adet misafir odası planlanmıştır.



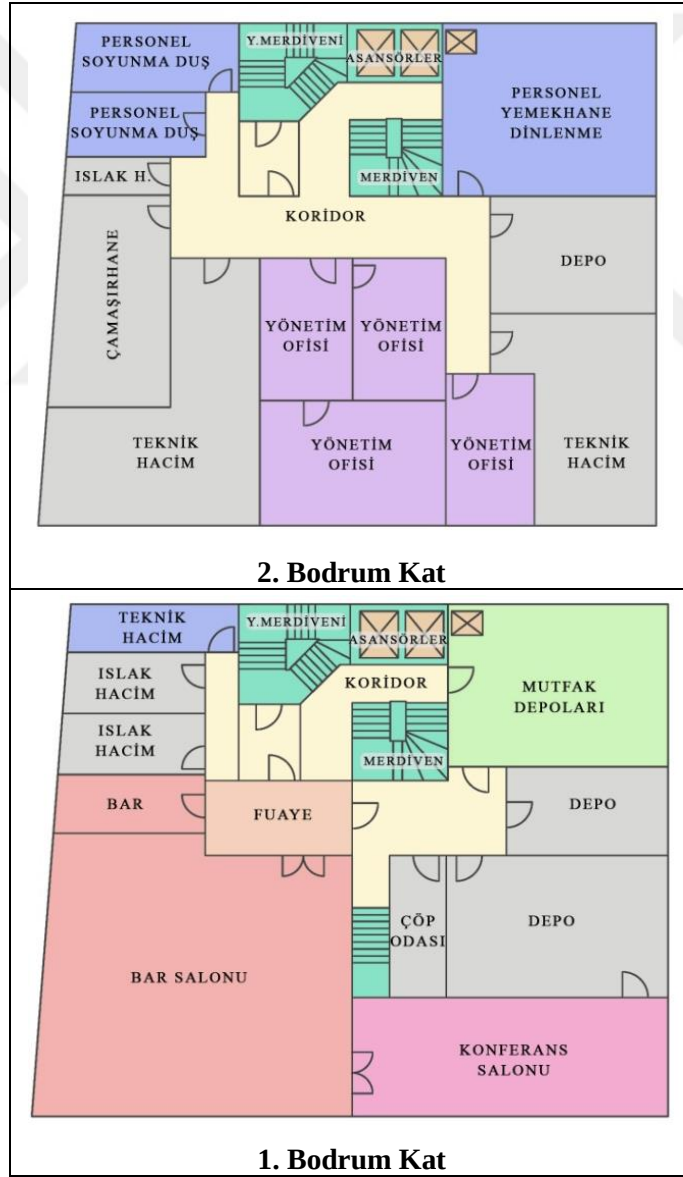
Şekil 41. Renata Butik Otele Ait Mekânların Düşeyde Dağılım Şeması

Renata Butik Otel için bir ana giriş ile personel - malzeme girişi olmak üzere iki ayrı giriş bulunmaktadır. Malzeme sirkülasyonun sağlandığı ve otel personelinin kullandığı giriş, aynı zamanda acil çıkış kapısı olarak da kullanılmaktadır. Her iki girişten tüm mekânlara erişim sağlanmasıyla beraber iki giriş de binanın tek yol cephesinde yer almaktadır. Her iki giriş de birkaç basamakla yol kotundan yüksekte kalan zemin kata ulaşmaktadır. Ana giriş zemin katta doğrudan resepsiyon ve lobi ile; diğer giriş ise doğrudan restoran ve yapı çekirdeği ile bağlantı kurmaktadır.

Yapı çekirdeğini iki ayrı müşteri asansörü, bir döner merdiven ile üç kollu ara sahanlıklı bir yangın merdiveni oluşturmaktadır. Kullanıcı açısından kolay algılanabilir konumda yer alan çekirdek, tüm katlarda bir koridor ile tüm mekânlarla bağlantıyı sağlamaktadır. Ayrıca yapının üç katı boyunca süreklilik sağlayan servis asansörü, ikinci bodrum kat

ile restoranın bulunduğu zemin kat arasındaki bağlantıyı kurmaktadır. Fakat personel asansörü bulunmamaktadır.

Her bir yatak katında 6 (altı) oda yer alırken çatı katında yalnızca bir oda planlanmıştır. Otelin altıncı normal kat planında görülmekte olan sadece 4 (dört) oda, diğerlerinden farklı olarak ekstra balkonlu olacak şekilde tasarlanmıştır. 24 (yirmi dört) misafir odası batı yönünde kalan ön (yol cephesi) cepheye, 12 (on iki) oda ise doğu yönündeki arka bahçeye bakarken çatı katında yer alan misafir odası hem batı hem doğu istikametinde yönlenerken çift cepheye hâkimdir. Tüm misafir odalarında bağımsız ıslak hacimler çözülmüştür.



Şekil 42. Renata Butik Otel Bodrum Kat Plan Şemaları



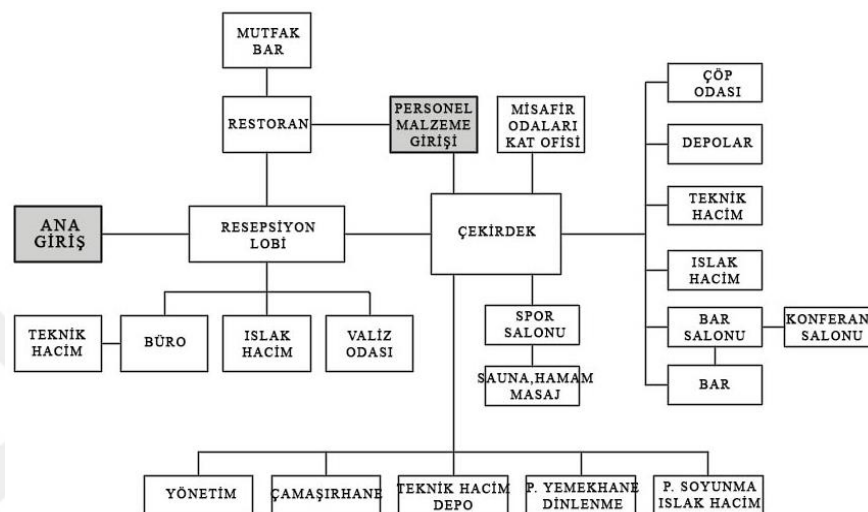
Şekil 43. Renata Butik Otel Zemin ve Normal Kat Planı Şemaları

Otel bünyesinde yer alan spor salonu-sauna-masaj-hamam bölümü ise yapının en üst kotunda çatı katında planlanmıştır. Bu katta spor salonu dışındaki sauna-masaj-hamam bölümlerine, spor salonunun içerisinden bir koridor ile geçiş verilmiştir.

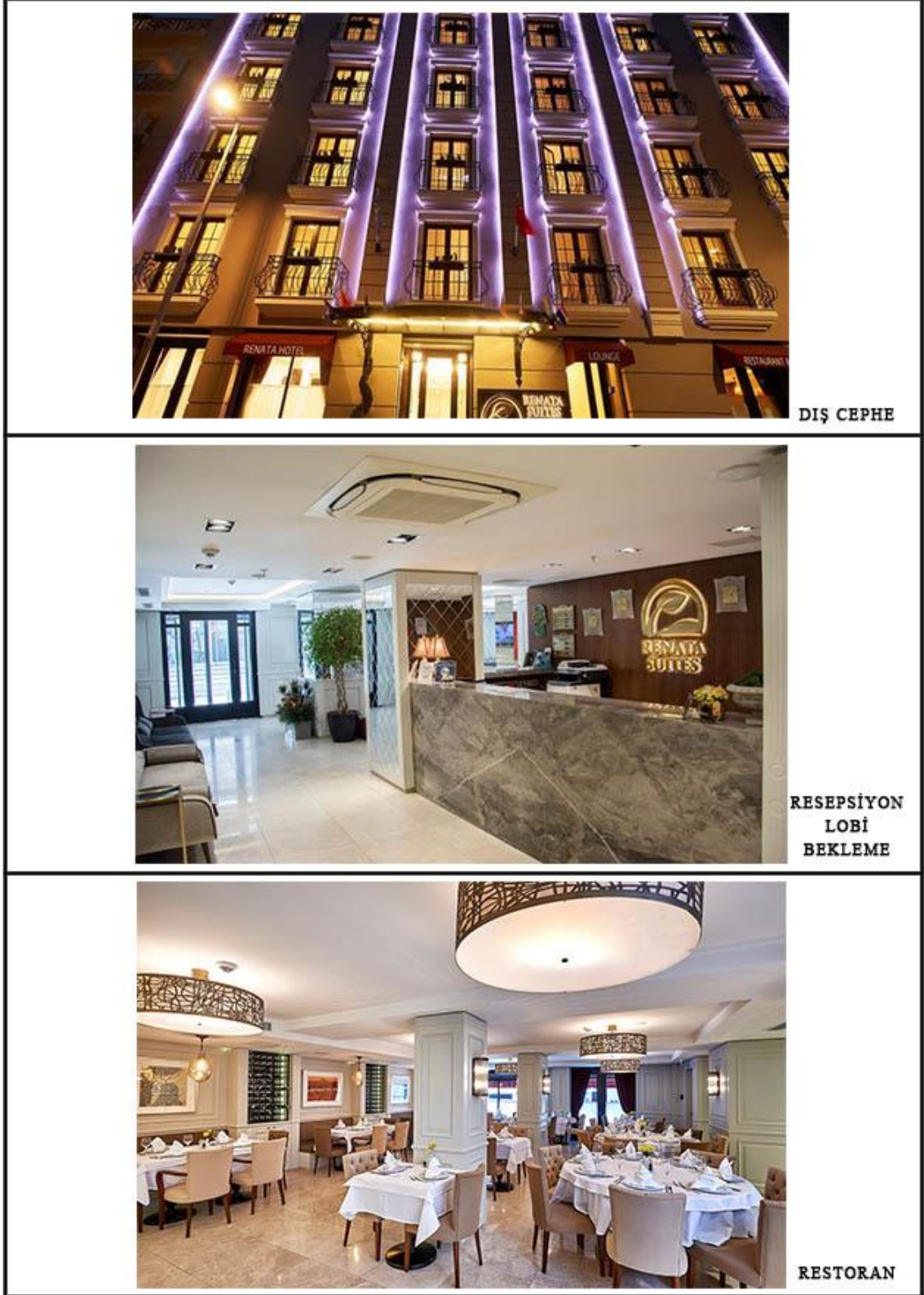
Renata Butik Otel, her ne kadar Kültür ve Turizm Bakanlığı'na bağlı bir tesis olduğuna dair belgeye sahip olsa da Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik'e göre

otopark gibi zorunlu olması gereken mekânların tamamının aslında mevcut olmadığı fakat buna karşılık bu mekânlardan çoğunun yapı programında düşünülmüş olduğunu söylemek mümkündür (Tablo 11).

Tablo 11. Renata Butik Otel Künyesi

İŞLEV ŞEMASI	 <pre> graph TD MUTFAK_BAR[MUTFAK BAR] --> RESTORAN[RESTORAN] RESTORAN --> ANA_GIRIS[ANA GİRİŞ] RESTORAN --> RESEPSİYON_LOBI[RESEPSİYON LOBİ] RESTORAN --> ÇEKİRDEK[ÇEKİRDEK] PERSONEL_MALZEME_GIRISI[PERSONEL MALZEME GİRİŞİ] --> ÇEKİRDEK MISAFIR_ODALARI_KAT_OFISI[MISAFİR ODALARI KAT OFİSİ] --> ÇEKİRDEK ÇEKİRDEK --> ÇOP_ODASI[ÇÖP ODASI] ÇEKİRDEK --> DEPOLAR[DEPOLAR] ÇEKİRDEK --> TEKNİK_HACİM[TEKNİK HACİM] ÇEKİRDEK --> ISLAK_HACİM[ISLAK HACİM] ÇEKİRDEK --> BAR_SALONU[BAR SALONU] ÇEKİRDEK --> KONFERANS_SALONU[KONFERANS SALONU] ÇEKİRDEK --> BAR[BAR] ÇEKİRDEK --> SPOR_SALONU[SPOR SALONU] SPOR_SALONU --> SAUNA_HAMAM_MASAJ[SAUNA, HAMAM, MASAJ] ÇEKİRDEK --> YONETİM[YÖNETİM] ÇEKİRDEK --> ÇAMAŞIRHANE[ÇAMAŞIRHANE] ÇEKİRDEK --> TEKNİK_HACİM_DEPO[TEKNİK HACİM DEPO] ÇEKİRDEK --> P_YEMEKHANE_DINLENME[P. YEMEKHANE DİNLENME] ÇEKİRDEK --> P_SOYUNMA_ISLAK_HACİM[P. SOYUNMA ISLAK HACİM] RESEPSİYON_LOBI --> TEKNİK_HACİM_2[TEKNİK HACİM] RESEPSİYON_LOBI --> BÜRO[BÜRO] RESEPSİYON_LOBI --> ISLAK_HACİM_2[ISLAK HACİM] RESEPSİYON_LOBI --> VALİZ_ODASI[VALİZ ODASI] </pre>																
YAPISAL POZİSYON	☐ MEVCUT YAPI ☒ YENİ YAPI																
YATAK KATLARININ PLAN DÜZENİ	☒ SIRALI KULLANIM (ÇİFT TARAFLI) ☐ KULE PLAN ☐ ATRİUM PLAN																
YÖNETMELİĞE GÖRE OLMASI GEREKEN MEKÂNLAR (*Yönetmeliğe göre, bu mekânlardan da en az biri olmalıdır.)	<table border="0"> <tr> <td>☒ 10-60ADET ODA(37 oda mevcut)</td><td>☒ ÇOK AMAÇLI SALON*</td></tr> <tr> <td>☒ RESEPSİYON,LOBİ,BEKLEME</td><td>☐ TOPLANTI SALONU*</td></tr> <tr> <td>☒ YÖNETİM ODASI</td><td>☐ TİYATRO-GÖSTERİ SALONU*</td></tr> <tr> <td>☒ YATAK KATINDA KAT OFİSİ/DOLAP</td><td>☐ SİNEMA SALONU*</td></tr> <tr> <td>☒ SERVİS ASANSÖRÜ</td><td>☒ ALAKART LOKANTA*</td></tr> <tr> <td>☒ BAGAJ ODASI</td><td>☒ BAR SALONU*</td></tr> <tr> <td>☒ ÇAMAŞIRHANE</td><td>☐ PASTA SALONU*</td></tr> <tr> <td>☐ OTOPARK</td><td>☐ KAFE*</td></tr> </table>	☒ 10-60ADET ODA(37 oda mevcut)	☒ ÇOK AMAÇLI SALON*	☒ RESEPSİYON,LOBİ,BEKLEME	☐ TOPLANTI SALONU*	☒ YÖNETİM ODASI	☐ TİYATRO-GÖSTERİ SALONU*	☒ YATAK KATINDA KAT OFİSİ/DOLAP	☐ SİNEMA SALONU*	☒ SERVİS ASANSÖRÜ	☒ ALAKART LOKANTA*	☒ BAGAJ ODASI	☒ BAR SALONU*	☒ ÇAMAŞIRHANE	☐ PASTA SALONU*	☐ OTOPARK	☐ KAFE*
☒ 10-60ADET ODA(37 oda mevcut)	☒ ÇOK AMAÇLI SALON*																
☒ RESEPSİYON,LOBİ,BEKLEME	☐ TOPLANTI SALONU*																
☒ YÖNETİM ODASI	☐ TİYATRO-GÖSTERİ SALONU*																
☒ YATAK KATINDA KAT OFİSİ/DOLAP	☐ SİNEMA SALONU*																
☒ SERVİS ASANSÖRÜ	☒ ALAKART LOKANTA*																
☒ BAGAJ ODASI	☒ BAR SALONU*																
☒ ÇAMAŞIRHANE	☐ PASTA SALONU*																
☐ OTOPARK	☐ KAFE*																

İstanbul'un Şişli ilçesinde konumlanmış olan Renata Suit Butik Otel'e ait dış cephe, resepsiyon-lobi ve restorana ait görseller Şekil 44'te gösterilmiştir.



Şekil 44. Renata Butik Otel Görselleri-1

İstanbul'un Şişli ilçesinde konumlanmış olan Renata Suit Butik Otel'e ait standart bir oda ile çatı katındaki oda ve masaj salonuna ait görseller Şekil 45'te gösterilmiştir.



Şekil 45. Renata Butik Otel Görselleri-2

3.2.3 Adelmar butik otel

Adelmar Butik Otel, İstanbul'da Şişli ilçesine bağlı Bozkurt mahallesinde Dere 2 Sokak ile Dolapdere Caddesi'nin kesiştiği köşe parselde konumlanmıştır (Şekil 46). Otel, 2017 yılında dikdörtgen formlu plan şeması biçiminde, iki cepheden bitişik nizamlı olarak inşa edilmiştir.

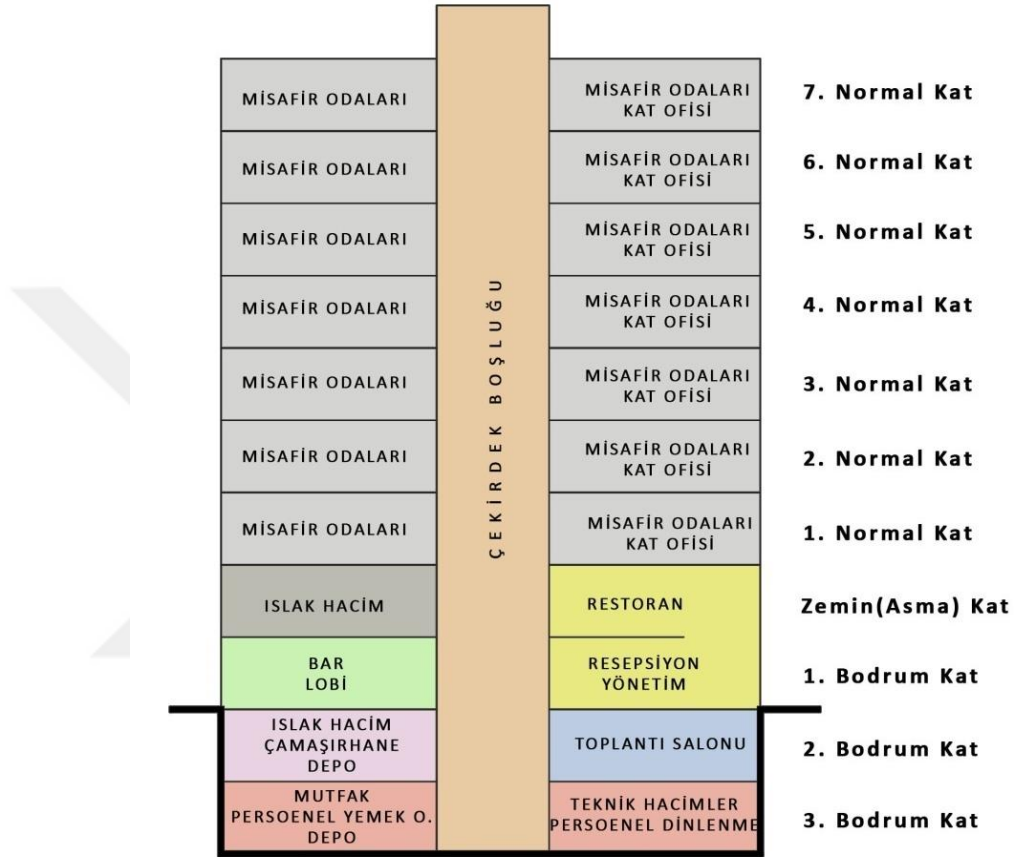


Şekil 46. Adelmar Butik Otel Konumu

Yapı, üç bodrum kat, zemin (asma) kat ve yedi normal kat olmak üzere toplam on bir kat olarak tasarlanmıştır (Şekil 47). Betonarme sistemli yapıda galeri boşluğu oluşturulmuştur. Bu boşluğun, aslında bir 'iç balkon' meydana getirdiğini söylemek mümkündür. Bunun amacı mekânı, daha geniş ölçülerde algılatmak ve böylece ferahlatmaktır. Yapıdaki galeri boşluğu vasıtasıyla, resepsiyon ve lobinin bulunduğu giriş kat ile restoranın yer aldığı asma kat arasında görsel iletişim sağlanmaktadır.

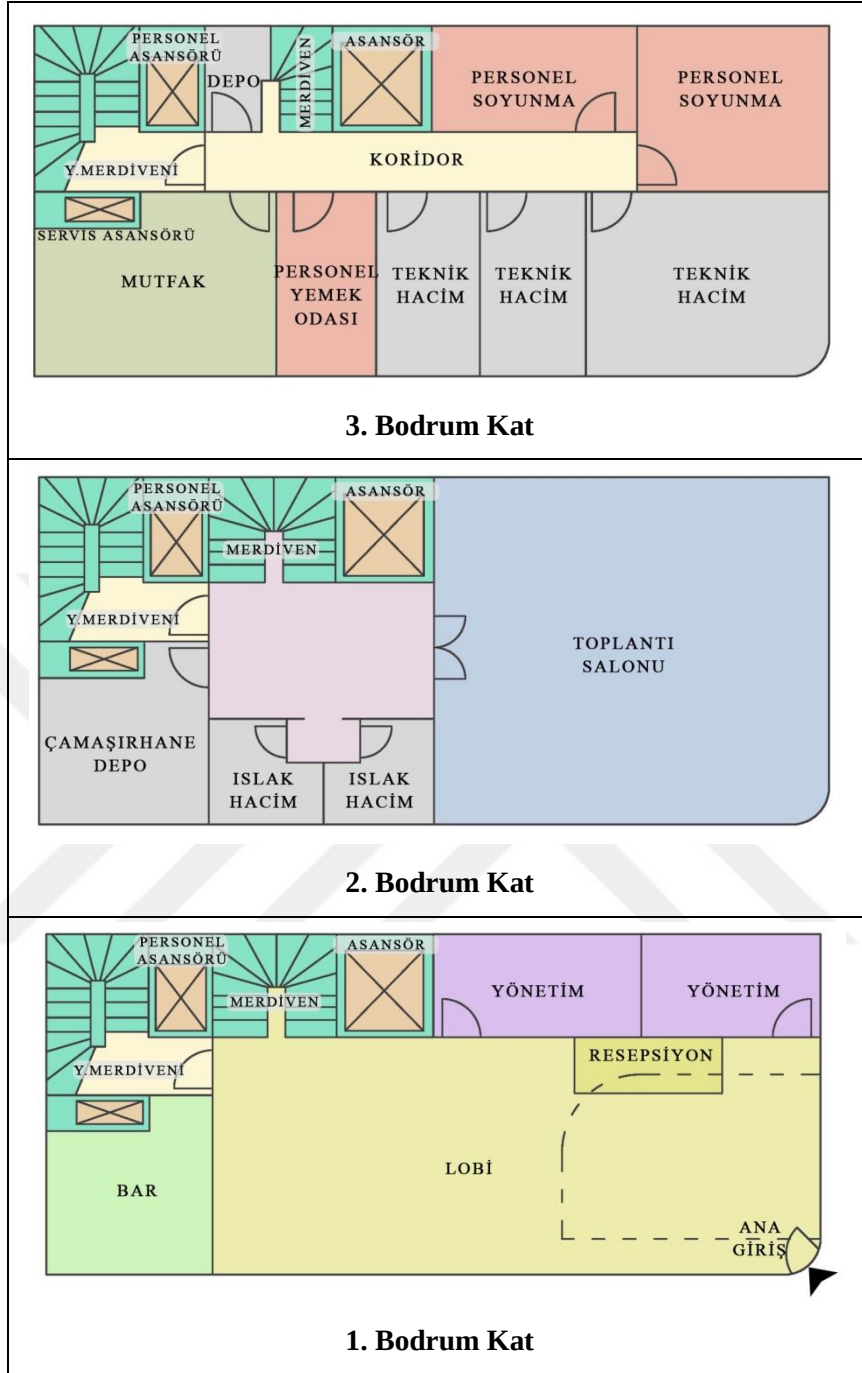
Yapının bulunduğu parseldeki kot farkından dolayı ana giriş ve bu girişle bağlantılı mekânlar birinci bodrum kat planında tasarlanmıştır. Birinci bodrum katta bulunan mekânlar resepsiyon, lobi, bar ve yönetim ofisleridir. Diğer iki bodrum katta ise toplantı salonu, ıslak hacimler, çamaşırhane, depo, mutfak, personel dinlenme-yemek alanları ve

teknik hacimler planlanmıştır (Şekil 48). Zemin (asma) katta bir restoran ve müşteriye hizmet veren ıslak hacimler mevcuttur. Yapının bütün normal katlarında yalnızca misafir odaları ve kat ofisleri yer almaktadır (Şekil 49). Her katta planlanmış 5 misafir odası olmak üzere otel bünyesinde toplamda 35 adet misafir odası tasarlanmıştır.



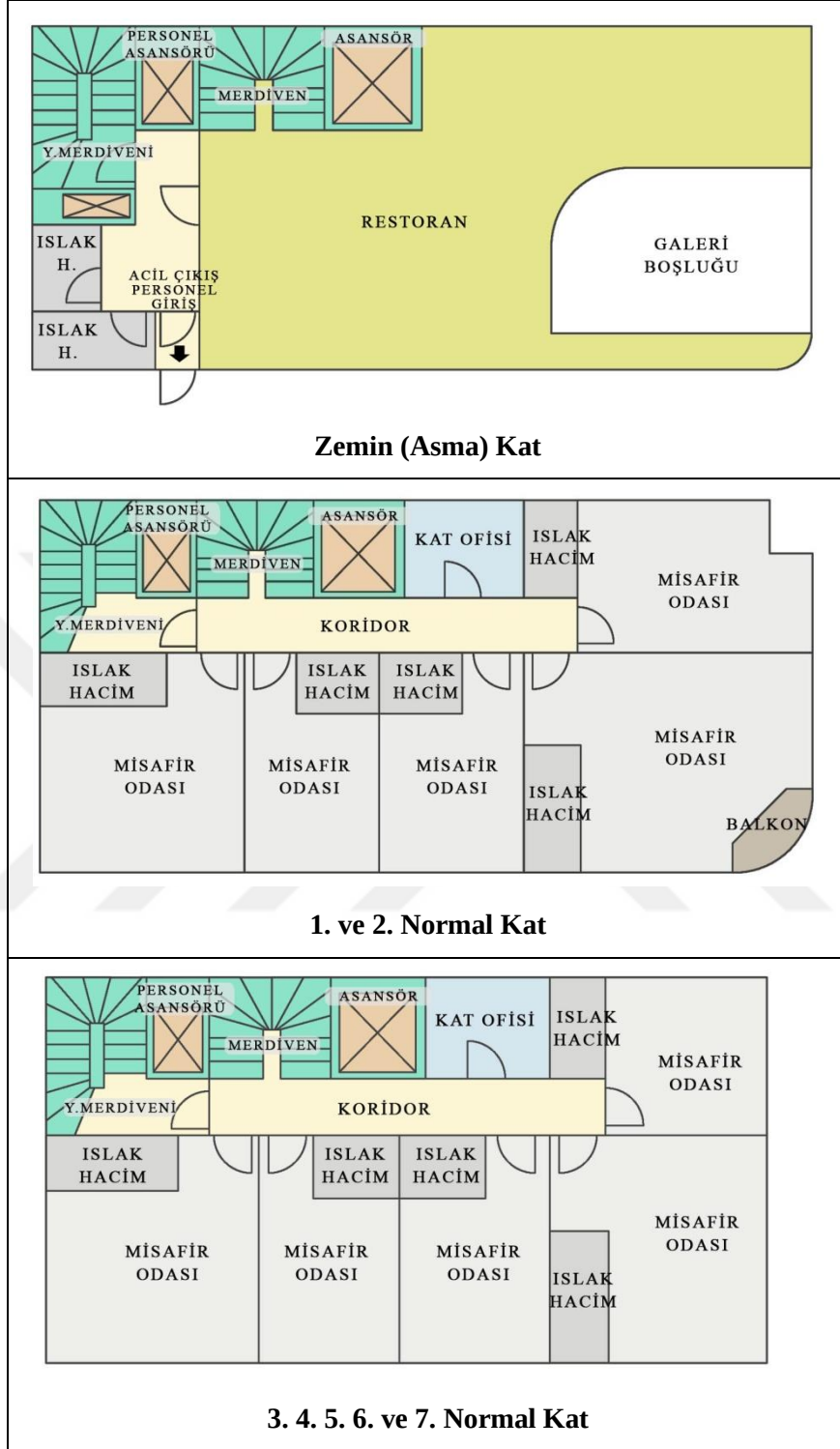
Şekil 47. Adelmara Butik Otele Ait Mekânların Düşeyde Dağılım Şeması

Adelmara Butik Otel için bir ana giriş ile acil çıkış ve personel-malzeme girişi olmak üzere iki ayrı giriş bulunmaktadır. Her iki girişten tüm mekânlara kolaylıkla erişim sağlanmaktadır. Yapının güney cephesinden verilmiş olan ana giriş kapısı, kütlenin tam köşe noktasından doğrudan resepsiyon ve lobi bölümüne açılacak şekilde konumlanmıştır. Güneybatı cephesindeki Dere 2 Sokak üzerinde bulunan ve acil durumlar haricinde genellikle otel personelinin kullandığı diğer giriş, otel müşterisinin dış cepheden kolaylıkla fark edemeyeceği şekilde planlanmıştır. Bu giriş, birkaç basamakla doğrudan dış mekândan zemin (asma) kata ulaşmakta, restoran ile direk bağlantı kurmaktadır (Şekil 49).



Şekil 48. Adelmar Butik Otel Bodrum Kat Plan Şemaları

Yapı çekirdeğini müşteri asansörü, ana merdiven, yangın merdiveni ve personel asansörü oluşturmaktadır. Kullanıcı açısından kolay algılanabilir konumda yer alan çekirdek, normal katlarda bir koridor ile tüm mekânlarla bağlantıyı sağlamaktadır. Ayrıca yapının dört katı boyunca süreklilik sağlayan servis asansörü, mutfakın bulunduğu üçüncü bodrum kat ile restoranın bulunduğu zemin (asma) kat arasındaki bağlantıyı kurmaktadır.



Şekil 49. Adelmar Butik Otel Zemin ve Normal Kat Planı Şemaları

Otelin her bir yatak katında 5 (beş) oda yer almakla birlikte sadece iki oda haricindeki tüm odaların tamamı balkonsuzdur. Otelin birinci ve ikinci normal katında yer alan iki köşe oda, balkonlu odalar olacak şekilde tasarlanmıştır. 21 (yirmi bir) misafir odasının

güney batı yönünde kalan ara sokağa, 7 (yedi) misafir odasının ise güney doğu yönündeki ana yola cephesi bulunurken köşe başında yer alan 7 (yedi) adet misafir odası ise hem güney doğu hem güney batı istikametinde olmak üzere çift cephede yönelenmektedir. Tüm misafir odalarında bağımsız ıslak hacimler çözülmüştür.

Adelmar Butik Otel, her ne kadar Kültür ve Turizm Bakanlığı'na bağlı bir tesis olduğuna dair belgeye sahip olsa da yönetmeliğe göre bagaj odası, otopark gibi olması gereken zorunlu mekânların tamamının aslında mevcut olmadığı fakat buna karşılık bu mekânlardan çoğunun yapı programında düşünülmüş olduğunu söylemek mümkündür (Tablo 12).



Tablo 12. Adelmar Butik Otel Künyesi

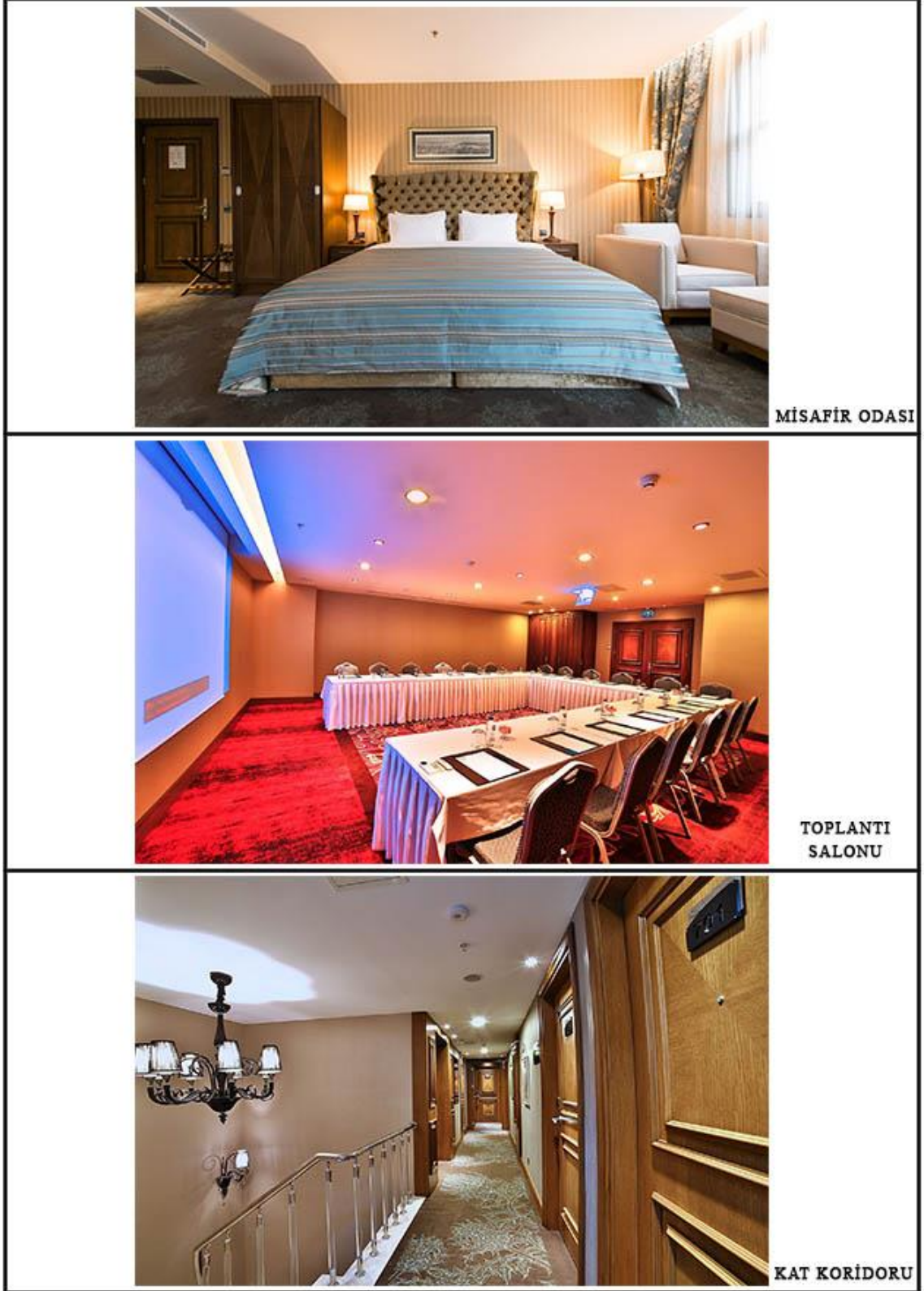
İŞLEV ŞEMASI	
YAPISAL POZİSYON	☐ MEVCUT YAPI ☒ YENİ YAPI
YATAK KATLARININ PLAN DÜZENİ	☒ SIRALI KULLANIM (ÇİFT TARAFLI) ☐ KULE PLAN ☐ ATRİUM PLAN
YÖNETMELİĞE GÖRE OLMASI GEREKEN MEKÂNLAR (*Yönetmeliğe göre, bu mekânlardan da en az biri olmalıdır.)	☒ 10-60 ADET ODA (35 oda mevcut) ☐ ÇOK AMAÇLI SALON* ☒ RESEPSİYON, LOBİ, BEKLEME ☒ TOPLANTI SALONU* ☒ YÖNETİM ODASI ☐ TİYATRO-GÖSTERİ SALONU* ☒ YATAK KATINDA KAT OFİSİ/DOLAP ☐ SİNEMA SALONU* ☒ SERVİS ASANSÖRÜ ☒ ALAKART LOKANTA* ☐ BAGAJ ODASI ☐ BAR SALONU* ☒ ÇAMAŞIRHANE ☐ PASTA SALONU* ☐ OTOPARK ☐ KAFE*

İstanbul'un Şişli ilçesinde konumlanmış olan Adelmar Butik Otel'e ait dış cephe, resepsiyon-lobi ve restorana ait görseller Şekil 50'de gösterilmiştir.



Şekil 50. Adelmar Butik Otel Görselleri-1

İstanbul'un Şişli ilçesinde konumlanmış olan Adelmar Butik Otel'e ait bir misafir odası, toplantı salonu ve kat koridoruna ait görseller Şekil 51'de gösterilmiştir.



Şekil 51. Adelmar Butik Otel Görselleri-2

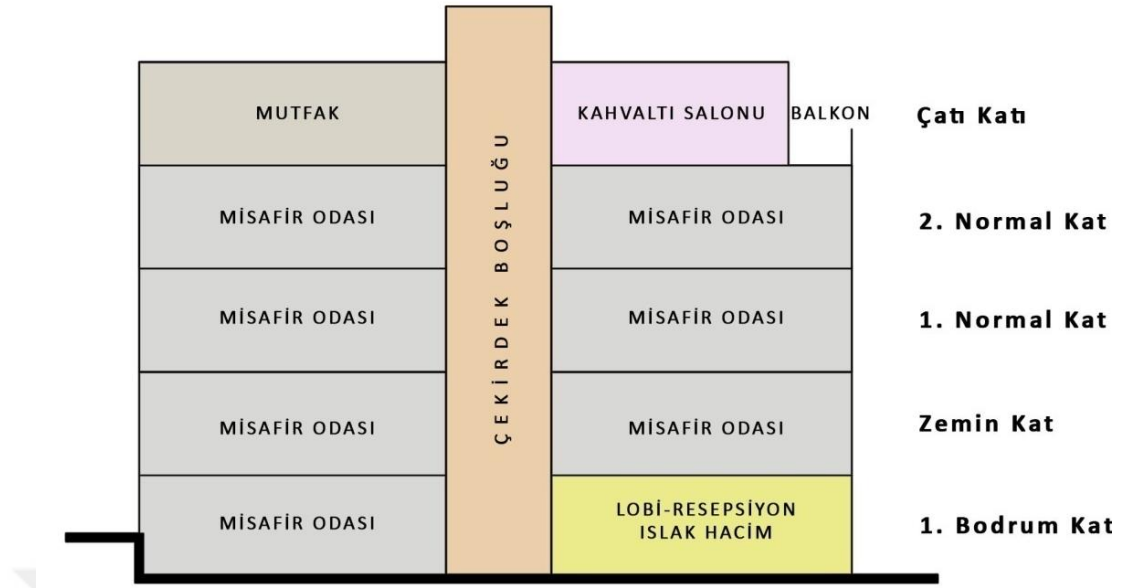
3.2.4 Osmanhan otel

Osmanhan Butik Otel, İstanbul'da Fatih ilçesine bağlı Cankurtaran mahallesinde Bayram Fırını Sokak ile Çetinkaya Sokak kesişimindeki köşe parselde konumlanmıştır (Şekil 52). Otel, ilk olarak pansiyon şeklinde 1950'li yıllarda inşa edildikten sonra yapının yeniden inşa edildiği tarih bilgisine ulaşamamıştır. Üçgen formu plan şemasına sahip olan yapı, iki cepheden bitişik nizamlıdır.



Şekil 52. Osmanhan Otel Konumu

Yapı, bodrum kat, zemin kat ve iki normal kat olmak üzere toplam dört kat olarak tasarlanmıştır (Şekil 53). Ayrıca yapının müşteri kullanımına açık olan çatı katı da mevcuttur. Betonarme sistemli yapıda ana giriş ve bu girişle bağlantılı mekânlar bodrum kat planında tasarlanmıştır. Bodrum katta bulunan mekanlar resepsiyon, lobi, genel kullanım amaçlı bir ıslak hacim ve bir misafir odasıdır. Yapının zemin, birinci Normal ve ikinci normal katlarında ise ikişer adet misafir odası yerleştirilmiştir. Katlarda kat ofisi yer almamakla birlikte sadece misafir odaları görülmektedir (Şekil 54). Bodrum katta 1 (bir) misafir odası ve diğer her katta iki misafir odası olmak üzere otel bünyesinde toplamda 7 (yedi) adet misafir odası tasarlanmıştır.



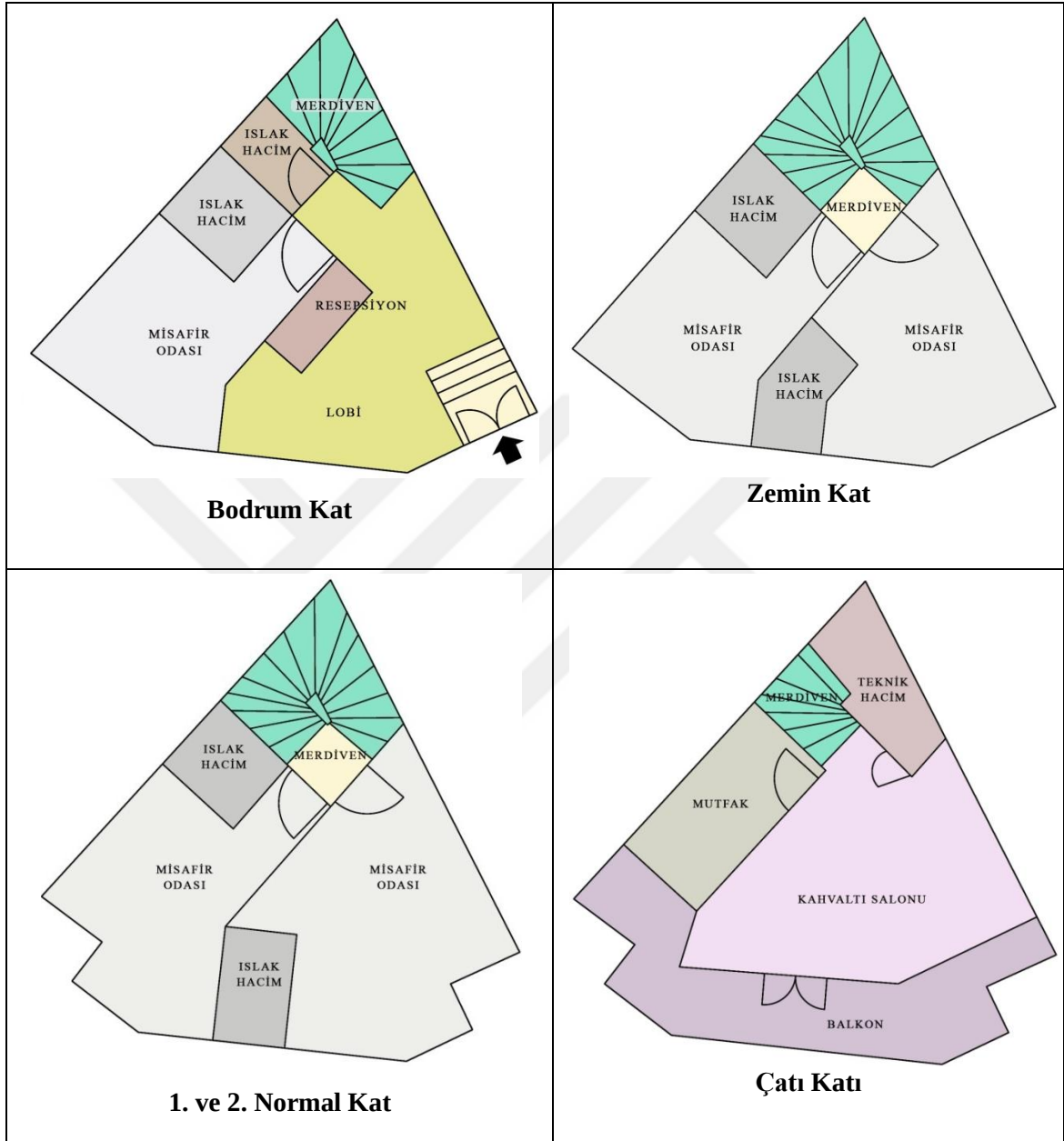
Şekil 53. Osmanhan Otele Ait Mekânların Düşeyde Dağılım Şeması

Osmanhan Otel için yalnızca bir ana giriş planlanmış olmakla beraber acil durumlarda kullanılacak ya da personel-malzeme sirkülasyonu sağlanacak ayrıca bir giriş bulunmamaktadır. Yapının güney doğu cephesinden verilmiş olan ana giriş kapısı, kütlenin sağ köşe noktasından doğrudan resepsiyon ve lobi bölümüne açılacak şekilde konumlanmıştır. Güneydoğu cephesindeki Çetinkaya Sokak üzerinde bulunan ve hem otel personelinin hem de otel müşterisinin ortak kullanımında olan otel girişi, dış cepheden kolaylıkla fark edilebilecek şekilde planlanmıştır. Bu giriş, bir kaç basamak ile yol kotundan daha alçak seviyeye inilerek doğrudan dış mekândan lobinin yer aldığı seviyeye ulaşmaktadır.

Yapı çekirdeğini yalnızca bir döner merdiven oluşturmakta, bunun dışında yangın merdiveni, asansör bulunmamaktadır. Kullanıcı açısından kolay algılanabilir alanda yer alan çekirdek, yapıdaki tüm katlara ulaşmaktadır. Ayrıca yapının çatı katında bulunan balkon, kahvaltı salonu ve bu salona hizmet eden mutfak aynı kotta düzenlenmiş; yapıda herhangi bir servis asansörünün bu sebeple tasarlanmamış olduğu düşünülmektedir.

Otelin her bir yatak katında 2 (iki) oda yer alırken bunların tamamı balkonsuz odalardır (Şekil 54). Otel bünyesindeki 7 (yedi) misafir odasının üçü güney doğu yönünde kalan Çetinkaya adındaki sokak, kalan 4 (dört) misafir odası ise güney batı yönünde kalan

Bayram Fırını isimli sokağa cephesi bulunmaktadır. Tüm misafir odalarında bağımsız ıslak hacimler çözülmüştür.



Şekil 54. Osmanhan Otel Kat Planı Şemaları

Osmanhan Otel, Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü verilerinden ulaşılan ‘turizm işletmesi belgeli’ butik otel listesine göre, İstanbul ilinde yer alıp turizm işletmesi belgesine sahip olan 22 (yirmi iki) butik otel arasında yer almamaktadır. Bu otel, tripadvisor.com sitesinde ‘İstanbul’un butik otelleri’ başlığı ile arama yapılarak en yüksek puan ve değer kriterine göre sıralama yapıldığında oluşan

listede yer almaktadır. Dolayısıyla otelin bakanlık listesinde yer almaması, işletmenin Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik kapsamındaki butik otel asgari şartlarına sahip olmadığını açıkça göstermektedir (Tablo 13).

Tablo 13. Osmanhan Otel Künyesi

İŞLEV ŞEMASI	
YAPISAL POZİSYON	☐ MEVCUT YAPI ☒ YENİ YAPI
YATAK KATLARININ PLAN DÜZENİ	☒ SIRALI KULLANIM ☐ KULE PLAN ☐ ATRIUM PLAN
YÖNETMELİĞE GÖRE OLMASI GEREKEN MEKÂNLAR (*Yönetmeliğe göre, bu mekânlardan da en az biri olmalıdır.)	☐ 10-60ADET ODA (7 oda mevcut) ☒ RESEPSİYON, LOBİ, BEKLEME ☐ YÖNETİM ODASI ☐ YATAK KATINDA KAT OFİSİ/DOLAP ☐ SERVİS ASANSÖRÜ ☐ BAGAJ ODASI ☐ ÇAMAŞIRHANE ☐ OTOPARK ☐ ÇOK AMAÇLI SALON* ☐ TOPLANTI SALONU* ☐ TİYATRO-GÖSTERİ SALONU* ☐ SİNEMA SALONU* ☐ ALAKART LOKANTA* ☐ BAR SALONU* ☐ PASTA SALONU* ☐ KAFE*

İstanbul'un Fatih ilçesinde konumlanmış olan Osmanhan Otel'e ait dış cephe, resepsiyon-lobi ve kahvaltı salonuna ait görseller Şekil 55'de gösterilmiştir.



Şekil 55. Osmanhan Otel Görselleri-1

İstanbul'un Fatih ilçesinde konumlanmış olan Osmanhan Otel'e ait misafir odaları ve yapının çatı katındaki balkona ait görseller Şekil 56'da gösterilmiştir.

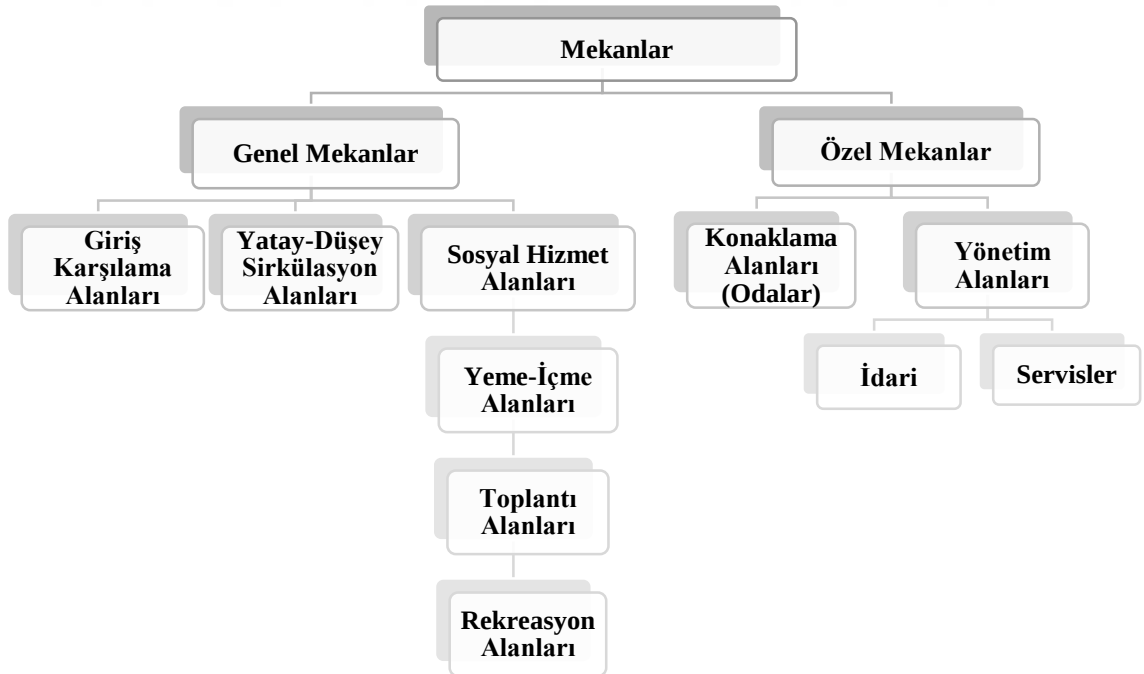


Şekil 56. Osmanhan Otel Görselleri-2

4. SONUÇ VE ÖNERİLER

Çalışmanın bu bölümü, incelenen otellerle ilgili sonuçlara ayrılmıştır. İlk olarak; butik otel işletmesi olduğuna dair belgeye sahip olmasının bir sonucu olarak Kültür ve Turizm Bakanlığı bünyesinde yer almakta olan Berjer Otel, Renata Otel ve Ademar Otel ile butik otel işletme belgesine sahip olmamasının sonucu olarak Kültür ve Turizm Bakanlığı bünyesinde yer almayan fakat buna rağmen günümüzde popüler çevrim içi seyahat ve konaklama hizmeti veren tripadvisor.com sitesinin 'İstanbul'un Butik Otelleri' listesinde bulunan Osmanhan Otel ile ilgili mekânsal organizasyonlarına dair karşılaştırmalı bilgilere yer verilecek, sonrasında sonuçlarına değinilecektir.

Otellerle ilgili karşılaştırmalı mekânsal bilgilerden önce, çalışmanın ikinci bölümünde irdelenmiş olan mekânsal sınıflandırmaları tekrar hatırlamak, ardından özet bilgi tablolarına değinmek yerinde olacaktır (Şekil 57).



Şekil 57. Mekânsal Sınıflandırma Şeması

Tablo 14. İncelenen Butik Otellerdeki Genel Mekânların Karşılaştırmalı Özeti

			Bakanlık Belgeli Butik Oteller			Belgesiz Otel
			 BERJER HOTEL	 RENATA SUITES	 Adelmar HOTEL	 Osman Han HOTEL
GENEL MEKÂNLAR	☒ Sağlandı ☐ Sağlanmadı	GİRİŞ KARŞILAMA	☒ RESEPSİYON, LOBİ	☒ RESEPSİYON, LOBİ	☒ RESEPSİYON, LOBİ	☒ RESEPSİYON, LOBİ
		YATAY DÜŞEY SİRKÜLASYON	☒ ANA MERDİVEN ☒ Y. MERDİVENİ ☒ ASANSÖR ☒ KAT KORİDORU	☒ ANA MERDİVEN ☒ Y. MERDİVENİ ☒ ASANSÖR ☒ KAT KORİDORU	☒ ANA MERDİVEN ☒ Y. MERDİVENİ ☒ ASANSÖR ☒ KAT KORİDORU	☒ ANA MERDİVEN ☐ Y. MERDİVENİ ☐ ASANSÖR ☐ KAT KORİDORU
		REKREASYON	☒ HAVUZ ☒ MASAJ ☒ SAUNA ☒ BUHAR ☒ HAMAM ☒ SPOR SALONU	☐ HAVUZ ☒ MASAJ ☒ SAUNA ☐ BUHAR ☒ HAMAM ☒ SPOR SALONU	☐ HAVUZ ☐ MASAJ ☐ SAUNA ☐ BUHAR ☐ HAMAM ☐ SPOR SALONU	☐ HAVUZ ☐ MASAJ ☐ SAUNA ☐ BUHAR ☐ HAMAM ☐ SPOR SALONU
		TOPLANTI	☐ TOPLANTI ODASI ☐ KONFERANS S.	☐ TOPLANTI ODASI ☒ KONFERANS S.	☒ TOPLANTI ODASI ☐ KONFERANS S.	☐ TOPLANTI ODASI ☐ KONFERANS S.
		YEME - İÇME	☒ RESTORAN ☐ KAHVALTI S. ☒ BAR ☒ KAFE ☐ BAR SALONU	☒ RESTORAN ☐ KAHVALTI S. ☒ BAR ☐ KAFE ☒ BAR SALONU	☒ RESTORAN ☐ KAHVALTI S. ☒ BAR ☐ KAFE ☐ BAR SALONU	☐ RESTORAN ☒ KAHVALTI S. ☐ BAR ☐ KAFE ☐ BAR SALONU

Tablo 15. İncelenen Butik Otellerdeki Özel Mekânların Karşılaştırmalı Özeti

Sağlandı Sağlanmadı		Bakanlık Belgeli Butik Oteller			Belgesiz Otel
					
ÖZEL MEKÂNLAR	KONAKLAMA	☒ MİSAFİR ODASI (36 ODALI) ----- TAMAMI BALKONSUZ	☒ MİSAFİR ODASI (37 ODALI) ----- 4 BALKONLU 33 BALKONSUZ	☒ MİSAFİR ODASI (35 ODALI) ----- 2 BALKONLU 33 BALKONSUZ	☒ MİSAFİR ODASI (7 ODALI) ----- TAMAMI BALKONSUZ
	İDARİ	☒ YÖNETİCİ OFİSİ ☒ PERSONEL (MUHASEBE VB.)	☒ YÖNETİCİ OFİSİ ☒ PERSONEL (MUHASEBE VB.)	☒ YÖNETİCİ OFİSİ ☒ PERSONEL (MUHASEBE VB.)	☐ YÖNETİCİ OFİSİ ☐ PERSONEL (MUHASEBE VB.)
	SERVİSLER	☐ KAT OFİSİ ☒ TEKNİK HACİM ☒ GIDA HAZIRLIK ☐ ÇAMAŞIRHANE ☐ OTOPARK ☐ SERVİSASANSÖR Ü ☐ PRS. ASANSÖR ☒ PRS. SOYUNMA	☒ KAT OFİSİ ☒ TEKNİK HACİM ☒ GIDA HAZIRLIK ☒ ÇAMAŞIRHANE ☐ OTOPARK ☒ SERVİS ASANSÖRÜ ☐ PRS. ASANSÖR ☒ PRS. SOYUNMA	☒ KAT OFİSİ ☒ TEKNİK HACİM ☒ GIDA HAZIRLIK ☒ ÇAMAŞIRHANE ☐ OTOPARK ☒ SERVİS ASANSÖRÜ ☒ PRS. ASANSÖR ☒ PRS. SOYUNMA	☐ KAT OFİSİ ☒ TEKNİK HACİM ☒ GIDA HAZIRLIK ☐ ÇAMAŞIRHANE ☐ OTOPARK ☐ SERVİS ASANSÖRÜ ☐ PRS. ASANSÖR ☐ PRS. SOYUNMA

Tablo 16. İncelenen Butik Otellerin Karşılaştırmalı Genel Özeti

✓ Sağlandı ✗ Sağlanmadı			Bakanlık Belgeli Butik Oteller			Belgesiz Otel	
							
YÖNETMELİĞE GÖRE OLMASI GEREKEN MEKÂNLAR	10 – 60 ARASI ODA		✓	✓	✓	✗	
	RESEPSİYON, LOBİ BEKLEME		✓	✓	✓	✓	
	YÖNETİM ODASI		✓	✓	✓	✗	
	KAT OFİSİ/DOLAP		✗	✓	✓	✗	
	SERVİS ASANSÖRÜ		✗	✓	✓	✗	
	BAGAJ ODASI		✗	✓	✗	✗	
	ÇAMAŞIRHANE		✗	✓	✓	✗	
	OTOPARK		✗	✗	✗	✗	
	BUNLARDAN DA EN AZ BİRİNİN OLMASI GEREKEN MEKÂNLAR	ÇOK AMAÇLI SALON		✗	✗	✗	✗
		TOPLANTI SALONU		✗	✓	✓	✗
		TİYATRO/GÖSTERİ SALONU		✗	✗	✗	✗
		SİNEMA SALONU		✗	✗	✗	✗
		ALAKART RESTORAN		✓	✓	✓	✗
		BAR SALONU		✗	✓	✗	✗
PASTA SALONU		✗	✗	✗	✗		
KAFE		✓	✗	✗	✗		
YAPI FORMU	KARE		✗	✓	✗	✗	
	DİKDÖRTGEN		✓	✗	✓	✗	
	ÜÇGEN		✗	✗	✗	✓	
	DAİRESEL		✗	✗	✗	✗	
GİRİŞ	TEK GİRİŞLİ		✗	✗	✗	✓	
	BİRDEN FAZLA GİRİŞLİ		✓	✓	✓	✗	
DÜZEN	BİTİŞİK NİZAM		✓	✓	✓	✓	
	AYRIK NİZAM		✗	✗	✗	✗	

Söz konusu otellerin mekânsal organizasyon, planlama ve tasarım kapsamında incelenmesiyle elde edilen bilgiler analiz tabloları ile karşılaştırılarak bazı sonuçlara ulaşılmıştır:

1.Genel mekânlar bağlamında karşılama mekanı olarak kesinlikle olması gereken lobi ve resepsiyon, incelenen bütün otellerin bünyesinde yer aldığı görülmektedir (Tablo 14). Bu alanlar incelenmiş dört otelde de bekleme-oturma mahalleriyle bir arada düşünülmüştür. Lobiden yapı çekirdeğine kolaylıkla erişimi sağlanmıştır. Bu mekânların her otelde ana girişle bağlantısı doğrudan kurulmuştur. Fakat düzayak (hem zemin) ana girişi olmayan otel örneklerinin tamamında yapı ana girişinden resepsiyona ulaşınca dek herhangi bir engelli erişim kolaylığı görülmemiştir. Bu konuda düzayak girişi olan tek otel ise, Bakanlık bünyesinde yer alan Adelmar Otel olmuştur.

2. Genel mekânlar bağlamında, düşey sirkülasyon elemanlarından ana merdiven, incelenen tüm otel örneklerinde yer almaktadır. Bakanlık bünyesinde yer alan tüm otellerin kat planlarında görüleceği üzere, ana merdiven dışında acil durumlarda bir kaçış sağlayan yangın merdivenlerinin planlanmış olduğu görülmektedir.Düşey sirkülasyon elemanlarından olan asansör ise sadece bakanlık bünyesindeki otellerde yer almaktadır. Yatay sirkülasyon elemanı olarak kat koridoru, yine Bakanlık bünyesinde yer alan tüm otellerin katlarında yer alarak mekanlara dağılımı sağlamaktadır.Bakanlık bünyesinde yer almayan Osmanhan Otel için, asansörün mevcut olmadığı ve bu durumun engelli erişimi açısından uygun olmadığı, kattaki mekânlara ulaşımın kat koridoru olmaksızın merdiven sahanlığından verilmiş olduğu saptanmıştır. Yapı çekirdeğini oluşturan bu elemanların, incelenen tüm otel örneklerinde bitişik cephelere yaslanarak ölü alanlarda planlanmış olduğu dikkat çekmektedir.

3. Genel mekânlar bünyesinde yer alan sosyal hizmet alanlarının otelden otele değişkenlik gösterdiğini söylemek mümkündür. Bu konuda diğerlerine kıyasla bakanlık bünyesinde yer alan Berjer ve Renata isimli butik otellerin, bünyesinde masaj, sauna, spor salonu, hamam gibi rekreasyon mekanlarının mevcut olduğu anlaşılmaktadır. Bu rekreasyon alanları Berjer Otel’de en alt kottaki bodrum katta planlanmış olduğu görülürken Renata Otel’de yapının çatı katında yer aldığı anlaşılmaktadır. Adelmar Otel’de, Bakanlık bünyesinde yer almasına rağmen rekreasyon kapsamında hiçbir

mekanın düşünülmemiş olduğu görülmektedir. Bakanlık bünyesinde yer almayan Osmanhan Otel, sosyal hizmet mekânları kapsamında yalnızca kahvaltı salonu olarak adlandırılan yeme-içme mekânını barındırmaktadır. Osmanhan Otel haricindeki tüm otellerde yeterli sayıda restoran, bar gibi yeme içme mekânları tasarlanmıştır. Toplantı odası ya da konferans salonunun varlığı sebebiyle Bakanlık bünyesindeki Renata ve Adelmara isimli otellerin sadece geceleme değil iş seyahatlerinde de tercih edilme noktasında ön planda olabileceği göz ardı edilmemesi gereken olumlu bir yaklaşımdır.

4. Özel mekânların en önemli bölümünü oluşturan kolu, konaklama mekânlarıdır. Bu alanları oluşturan misafir odaları, tüm otellerde doğal aydınlatma sağlayacak cephelerde ve tamamı kendi içinde düşünülmüş ıslak hacimli olarak planlanmıştır. Misafir odaları, otellerde genellikle zemin üstündeki normal katlarda yer alsa da farklı kotta bulunan misafir yatak odaları da görülmektedir. Örneğin Berjer Otel’de normal katlar dışında zemin kat ve birinci bodrum katta üçer adet misafir odası mevcuttur. Osmanhan Otel ise, kot farkı nedeniyle yapının giriş katı olarak tasarlanmış bodrum katında bir misafir odası barındırmaktadır. Balkona sahip oda sayısının oldukça az olmasıyla birlikte otel programında balkonsuz odaların, balkonlu oda sayısına oranla daha çok yerleştirilmiş olduğu tüm otel örneklerinde karşımıza çıkmaktadır. Hatta Berjer ve Osmanhan otelleri, incelenen örnekler içerisinde balkonlu odası hiç bulunmayan otellerdir.

5. Özel mekânlar bünyesinde konaklama mekânları haricinde yer alan diğer grup, yönetim alanları ana başlığı altında idari ofisler ve servis mekânlarından oluşmaktadır. Bakanlık bünyesinde yer alan üç otel örneğinde de (Berjer, Renata ve Adelmara) idari mekânlar yapı bünyesinde yer almaktadır (Tablo 15).Bu yönetsel birimlerin teoride genellikle lobi katında ve arka planda çözülmesi gerektiği belirtilse de bu birimlerin Berjer ve Renata isimli otellerde lobi katı yerine yapının ikinci bodrum katlarında tasarlanmıştır. Adelmara Otel’de ise bu birimlerin lobi katında tasarlanmış olduğu ancak müşteri görünürlüğü açısından doğrudan ön planda kalmış olduğu görülmektedir. Bakanlık bünyesinde yer almayan Osmanhan Otel’de ise yapı bünyesinde bu mekânların mevcut olmadığı anlaşılmaktadır. Otel müşterisi tarafından kullanılmayan ve kullanıcıya sunulan hizmetlerin arka plan hazırlığını içeren alanlar olarak tarif edilen servis mekânlarını başka bir ifadeyle destek birimleri şeklinde tabir etmek pek de yanlış sayılmamalıdır. Bu birimlerin otel örneklerinde ağırlıklı olarak bodrum kat planlarında

çözölmüş olması aşıkâr olmakla birlikte bu mekânlardan zemin kat planlarında da göröldüğü söz konusudur. İncelenen otellerin hiçbirinde bulunmayan ortak destek mekânı otopark, incelenen otellerin tamamında bulunan ortak destek mekânları ise teknik hacimler ve gıda hazırlık amaçlı mutfak, depo vb. birimlerdir. Otel personelinin kullanımı için düşünölmüş olan personel asansörünün, bakanlık bünyesinde yer almakta olan sadece Ademar Otel için düşünölmüş olduğı görölmektedir. Yine otel personelinin ihtiyaçları doğrultusunda gerekli soyunma-dinlenme-yemek mekânlarının yalnızca bakanlık bünyesindeki otellerde planlanmış olduğı ve otellerin tümünde bodrum katlarda konumlanmış olduğı anlaşılmaktadır. Kat ofisi, servis asansörü ve çamaşırhane hacimleri ise sadece Renata ve Ademar isimli butik otellerde planlanmışır.

6. Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik incelendiğinde butik otellerin barındırması gereken bazı mekânların olduğı anlaşılmaktadır. Tüm otel örnekleri yönetmelik kapsamında değeriendirildiğinde, zorunlu mekânlardan olan otopark alanının hiçbir otelde yer almadığı görölmektedir (Tablo 16). Lobi-resepsiyon dışında, bulunması zorunlu diğeri mekânlardan hiçbirinin Osmanhan Otel’de yer almaması, otelin neden bakanlık bünyesine dahil olmayan bir yapı olduğunu açıklayıcı nitelikte olmaktadır. Ayrıca Osmanhan Otel kadar olmasa da Bakanlık bünyesinde yer alan diğeri üç otel örneğinde de benzer durumlar görölmektedir. Bu üç otelin de zorunlu tüm mekânları barındırmamasına rağmen, yönetmelik şartları sağlandığı takdirde elde edilebilen ‘turizm işletmesi belgesi’ne sahip olmuş olmaları ve böylece Kültür ve Turizm Bakanlığı’na bağılı tesisler listesinde yer almaları, tezat ve şaşırtıcı bir sonuç ortaya çıkarmaktadır.

7. İncelenen otel örneklerinin tümünde bina kütle formları birbirinden farklıdır. Osmanhan Otel dışında bakanlık bünyesindeki üç otelin iki girişli planlandığı görölmektedir. Sirkölasyonu rahatlatma ve müşteri konforunu ön planda tutma amacıyla müşterinin kullandığı ana giriş ile personel-malzeme girişinin ayrı düşünölerek planlama kararlarının alınmış olduğı saptanmıştır. Bunun dışında, tüm otellerin ikişer cepheden komşu yapılara bitişik nizamda inşa edilmiş olmaları, otellerdeki mekân kurgusunu doğrudan etkilemiştir. Özellikle asansör ve merdivenin oluşturduğu yapı çekirdeğı ile servis alanları gibi mekânların bitişik cephelerde, doğal aydınlatma gereken mekânların diğeri cephelerde çözölmesi, bu durumun bir sonucudur.

Çalışma kapsamında, incelenmiş oteller arasında mekân çeşitliliği bakımından zengin otel listesinin en başında Renata Otel'in geldiği; mekân çeşitliliğinin, mekân kurgusunun ve planlamanın en zayıf olduğu otel ise Osmanhan Otel'in olduğu rahatlıkla söylenebilmektedir. Yapı programında spa, hamam, masaj, vb rekreasyon mekanlarını barındırarak 'butik' olgusunu kompanse etmeye ve müşteri konforunu ön planda tutmaya gayret eden tesislerin, daha çok Bakanlık bünyesinde yer alan otellerden olduğunu söylemek mümkündür. Butik oteller için yapılmış tanımlamalar ve olması/olmaması gereken nitelikler bütünsel düşünüldüğünde, incelenmiş dört otelin de neticede sıradanlıktan kurtulamadığı, özgün tasarımlardan uzak ve standart bir otel yaklaşımına sahip olduğu gözlemlenmiştir. Ayrıca, ülkemizde butik otel olma şartlarının belirtildiği Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik bağlamında da incelenmiş tüm otel örneklerinin butik otel olma şartlarını tamamıyla sağlamadığı saptanmıştır. Sonuç olarak, Kültür ve Turizm Bakanlığı'na bağlı 'turizm işletmesi belgeli' 3 (üç) butik otel ile bakanlık bünyesinde yer almayan fakat günümüzde popüler çevrim içi seyahat ve konaklama hizmeti veren tripadvisor.com sitesinin 'İstanbul'un Butik Otelleri' listesinde karşımıza çıkarak bir nevi kendisini butik olarak yorumlamış olan 1 (bir) otel olmak üzere toplamda 4 (dört) adet butik otel içerisinde konunun gerektirdiği şekilde örnek bir butik otelle maalesef karşılaşılmamıştır.

Ülkemizin ekonomik, sosyal ve kültürel açıdan en gelişmiş şehri ve hem yurt içi hem de yurt dışı bazında önemli bir turizm merkezi haline gelmiş olan İstanbul'un çok fazla yerli ve yabancı turist ağırladığı, büyük otellere ve buna bağlı olarak beş yıldızlı otellere oranla butik otel müşterisinin otel dışındaki zamanda daha fazla harcama yapabildiği, böylece butik otellerin kent ekonomisine katkı sağlayan ve turizm gelirini yükselten üst segment turist grubuna hitap edebildiği bilinmektedir. Bu nedenle İstanbul gibi metropol bir kentte kendine özgü tarzıyla ön plana çıkması gereken butik oteller için, gerek mimari tasarım ve planlama gerek sonrasındaki belgelendirme süreçleri adına daha özenli ve hassas yaklaşımın olması gerektiği düşünülmektedir.

KAYNAKLAR

- Aggett, M. (2007). What Has Influenced Growth In The Uk's Boutique Hotel Sector? *International Journal of Contemporary Hospitality Management* , 19 (2), 169-177.
- Akman, B. (2020). *Konaklama Sektöründe Butik Otel Trendi: Ankara Örneği*. (Yayın no. 636443) [Yüksek Lisans Tezi, Atılım Üniversitesi]. <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezDetay.jsp?id=P1247a8dVEnKTcKAfJy0wQ&no=qm3RPukPHPuo2MeLdkMuKQ>.
- Akova, İ. (2010). *Genel turizm bilgisi*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayınları.
- Akturan, G. (2017). *Butik Otel Odalarındaki Mekânsal Özelliklerin İncelenmesi; Bodrum'daki Butik Otel İşletmeleri Üzerine Bir Araştırma*. (Yayın no. 486680) [Yüksek Lisans Tezi, Maltepe Üniversitesi]. <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezDetay.jsp?id=41VFdS1RjXoU1sMH4wSF0g&no=h8GaqHlrlLvPl-eTcZaohg>.
- Aliukeviciute, M. (2011). Boutique hotels evolution. Şubat 11, 2024 tarihinde <https://docplayer.net/37622774-Boutique-hotels-evolution.html> adresinden alındı.
- Altun, S., ve İnceoğlu, M. (2010). Tatil Amaçlı Konaklama Tesislerinde Zamana Bağlı Değişim. *İTÜ Dergisi* , 5 (2), 91-96.
- Archilovers İnternet Sitesi. (2016). Blakes Otel ve Restoran. Eylül 12, 2023 tarihinde <https://www.archilovers.com/projects/193110/blakes-hotel-and-restaurant.html> adresinden alındı
- Aykol, E. (2014). *Butik Otel Kavramının Mimarlık-Turizm Ara Kesitinde İrdelenmesi: İzmir Kent Merkezindeki Örnekler*. (Yayın no. 422073) [Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi].

<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezDetay.jsp?id=ZcCoUdgjTKcWvA8P-nJ93Q&no=vif8W0uiNCCZ5Kpzbz9BDw>.

Aykol, E., ve Zengel, R. (2014). 21. Yüzyılda Yeni Nesil Konaklama Yapıları: Butik Otel Yaklaşımı. *Anatolia: Turizm Araştırmaları Dergisi* , 25 (2), 211-225.

Ayvaz, C. (2007). *Konaklama Yapılarının Mekânsal Organizasyonu Üzerine Bir İnceleme*. (Yayın no. 213479) [Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi].
https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezDetay.jsp?id=I51gAIBGR17lSpGDFgo1VQ&no=fJo_ZWGPSoxYu9x2yZ13EQ.

Babacan Çengel, B. (2013). *Kapadokya Bölgesindeki Butik Otellerde Konaklama Nedenlerine Yönelik Bir Araştırma*. (Yayın no. 330451) [Yüksek Lisans Tezi, Niğde Üniversitesi].
<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezDetay.jsp?id=IknTDMv9blHIKRhL9juU2A&no=230nHfFDWxwrvrMmE1T7sw>.

Balçık, S., Karaoğlu, G., Ayaz, B., ve Kılınç, C. (2022). Mikro Barınma Yapılarında Mekan Kurgularının Öğrenci Kullanıcılar Kapsamında Değerlendirilmesi. *STAR Sanat ve Tasarım Araştırmaları Dergisi* , 3 (4), 109-124.

Balekjian, C., ve Sarheim, L. (2011). Boutique Hotels Segment. *New York. HVS Global Hospitality Service* .

Bayhan, Z. (2016). *Butik Otel Ve Hip Otellerin İç Mekân Özellikleri ve Deneyim Bağlamında İncelenmesi*. (Yayın no. 442468) [Yüksek Lisans Tezi, Haliç Üniversitesi].
<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezDetay.jsp?id=HbvY0EptztQb8L5ofom1eA&no=bkWkMzl2nnWoStgjdDZtFg>.

Belevi Üçhöyük, E. (2022). *İnstagram Gönderilerinin Analizi: Butik Oteller Üzerine Bir Çalışma*. (Yayın no. 723925) [Yüksek Lisans Tezi, Akdeniz Üniversitesi].
<http://acikerisim.akdeniz.edu.tr/bitstream/handle/123456789/7091/T07763.pdf?ssequence=1&isAllowed=y>.

- Buyruk, L. (2012). Kapodokya'da Butik Otel İşletmeciliğinin Gelişimi ve Sorunları. *I. Uluslararası Nevşehir Tarih ve Kültür Sempozyumu Bildirileri* , 391-404. Nisan 30, 2023 tarihinde https://dosyalar.nevsehir.edu.tr/ce93d468ae48e17dae18d389525a8de2/1_uluslar_ arasi_nevsehir_tarih_ve_kultur_sempozyumu-4.pdf adresinden alındı.
- Buyruk, L., ve Eren, D. (2012). Butik Otel Çalışanlarının Butik Otel Kavram, Özellik Ve Hizmetlerini Algılamaları Üzerine Bir Araştırma: Nevşehir Örneği. *Balıkesir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi* , 15 (27), 339-355.
- Can, E. (2014). *Kullanıcı Beklentilerinin Butik Otel Tasarımına Etkisi*. (Yayın no. 367730) [Yüksek Lisans Tezi, Çukurova Üniversitesi]. https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezDetay.jsp?id=Y_n0J6jjnHnAMx3AXktHjg&no=fEYM_w3PpXGq6tJE_s3N-Q.
- Can, E., ve Erman, O. (2015). Butik Otellerin Karakteristik Özelliklerinin Saptanması. *Çukurova Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi* , 30 (2), 163-176.
- Conker, S. (2009). *İstanbul'daki Kent Otellerinin Mekan Dizim Yöntemiyle Analizi*. (Yayın no. 244060) [Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi]. https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezDetay.jsp?id=8A56dHMyDRxwBhNLZuyRMQ&no=XgMTZtYGCaD3fFNLE_limA.
- Çelik, E. (2010). *Butik Otellerin Alaçatı Örnekleri Üzerine Analizi*. (Yayın no. 275198) [Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi]. https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezDetay.jsp?id=BF_p63d-wcGJF8J472DdWQ&no=a6KLIXYbyN7yX9m7g0NoXA.
- Denk, E. (2022). *Genel turizm*. Erzurum: Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksekokulu. Ekim 15, 2023 tarihinde <https://avesis.atauni.edu.tr/resume/lessonmaterieldownload/erkan.denk?key=62bce2b3-b956-49b6-8048-d4179036d124> adresinden alındı.

- Deroos, J. A. (2012). Planning and programming a hotel. *The Cornell School of Hotel Administration on hospitality: Cutting edge thinking and practice* , 321-332.
- Doğanay, H., ve Zaman, S. (2019). *Türkiye turizm coğrafyası* (6. Baskı). Ankara: Pegem Akademi.
- Doğaner, S. (2013). Yeni Otel Tasarımı. *Turizm ve Rekreasyon Yapıları* (s. 28-39). İstanbul: Vitra Çağdaş Mimarlık Dizisi.
- Döktür, H. D. (2018). *Metropollerdeki Butik Otellerin İç Mekân Düzenlemeleri*. (Yayın no. 510894) [Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi]. https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezDetay.jsp?id=lZzxNQkibilFmYGBiK_oqg&no=9W0cje2ivqbFQKDSPrRXOg.
- Dursun, M. (2016). Butik Otel Sektörü Ve Rekabet Analizi: Daphnis Otel Örneği. *Batman Üniversitesi Yaşam Bilimleri Dergisi* , 6 (2/1), 162-182.
- Emekli, G. (2005). Avrupa Birliği'nde Turizm Politikaları ve Türkiye'de Kültürel Turizm. *Ege Coğrafya Dergisi* , 14 (1-2), 99-107.
- Erenel, F., ve Kaya, H. (2018). Lojistik Sektöründe Farklı Bir Uygulama: Butik Lojistik. *Uluslararası Ticaret Kongresi Kitabı* (s. 405-412). İstanbul: Hiperlink Yayınları.
- Gökdağ Aydınıcı, B. (2009). *Kent Otellerinde Ortak Kullanım Alanlarının İncelenmesi: Talimhane Bölgesi Örneği*. (Yayın no. 243732) [Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi]. <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezDetay.jsp?id=AQU7EXXxBUXhz5Jd7DeXhQ&no=y71MgGyPKSlgvAuibZmwpQ>.
- Güneş, G. (2011). Konaklama Sektöründe Çevre Dostu Yönetimin Önemi. *Karamanoğlu Mehmetbey Üniversitesi Sosyal ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi* , 13 (20), 45-51.
- Harnup Camping İnternet Sitesi. (2019). Harnup Camping Galerisi. Eylül 12, 2023 tarihinde <https://harnupcamping.com/galeri.html> adresinden alındı

Hasol, D. (2008). *Ansiklopedik mimarlık sözlüğü* (10. Baskı). İstanbul: Yem Yayın.

İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü. (2023). *Turizm istatistikleri raporu*. Ocak 10, 2024 tarihinde <https://istanbul.ktb.gov.tr/Eklenti/119887,ekim-2023-turizm-istatistik-raporupdf.pdf?0> adresinden alındı

Karahasanoğlu, E. B. (2004). *Beş Yıldızlı Şehir Otellerinin İşletme Modelleri ve Mimari Tasarım Kimliği Etkileşimi*. (Yayın no. 154653) [Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi].
<https://polen.itu.edu.tr:8443/server/api/core/bitstreams/3c5847bb-0d6a-4e5b-ad3f-8d9500f7e8c2/content>.

Kervancıoğlu, F. (2019). *Butik Otel Kavramının Gaziantep'teki Örnekler Üzerinden Değerlendirilmesi*. (Yayın no. 539326) [Yüksek Lisans Tezi, Hasan Kalyoncu Üniversitesi].
https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezDetay.jsp?id=mTjhtnxLlQuxc-tglEaxYw&no=tn1LuXFKX72_lbo3kD_vKg.

Kirman Hotels İnternet Sitesi. (2022). Foto Galerisi. Eylül 12, 2023 tarihinde <https://www.kirmanhotels.com/kirman-sidera/m/gallery> adresinden alındı

Kültür ve Turizm Bakanlığı İnternet Sitesi. (2018). Turizm İşletmesi Belgeli Tesisler. Temmuz 10, 2023 tarihinde <https://yigm.ktb.gov.tr/genel/turizmtesisleri.aspx> adresinden alındı

Macit Erdal, T. (2018). *Kapadokya Bölgesi Konaklama Yapılarının Kullanıcı Performans Değerlendirmesi*. (Yayın no. 492777) [Yüksek Lisans Tezi, Erciyes Üniversitesi].
<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezDetay.jsp?id=2jya47e61ltd3slop1Vrow&no=nr9gM9Tavm5xJcAb8pi9qQ>.

Maslow, A. H. (1943). A Theory Of Human Motivation. *Psychological Review* , 50 (4), 370-396.

Maviş, F., Ahıpaşaoğlu, H. S., ve Kozak, N. (2012). *Genel turizm bilgisi*. Eskişehir: Anadolu Üniversitesi.

- Milli Eğitim Bakanlığı. (2013). Turizm Coğrafyası-1. Kasım 14, 2023 tarihinde https://megep.meb.gov.tr/mte_program_modul/moduller_pdf/Turizm%20Co%C4%9Frafyas%C4%B1-%201.pdf adresinden alındı
- Morgans Newyork İnternet Sitesi. (2018). Morgans Hotel Galeri. Eylül 12, 2023 tarihinde <https://morgans-new-york-hotel.at-hotels.com/en/#photo> adresinden alındı
- Motel Tanman İnternet Sitesi. (2020). Tanman Foto Galeri. Eylül 12, 2023 tarihinde <http://www.moteltanman.com/index9566.html?icerik1/62/> adresinden alındı
- Neufert, E. (2018). *Neufert Yapı Tasarımı*. İstanbul: Beta.
- Okuyucu, A., ve Akgiş, Ö. (2016). Türkiye'de Konaklama Sektörünün Yapısal ve Mekânsal Değişimi: 1990-2013. *Türkiye Sosyal Araştırmalar Dergisi* , 20 (1), 249-269.
- Opak, B. V. (2009). *Beş Yıldızlı Kent Otellerinde Lobi Tasarım İlkeleri (İstanbul Örneğinde Bir İnceleme)*. (Yayın no. 238959) [Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi]. <http://dspace.yildiz.edu.tr/xmlui/bitstream/handle/1/11393/0041460.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.
- Öncel, Z. N. (2022). *İnovasyon Bağlamında Yenilenen Butik Otellerine Mimari Analiz Önerisi: Mevlana Bölgesi Örneği*. (Yayın no. 751100) [Yüksek Lisans Tezi, Necmettin Erbakan Üniversitesi]. <https://acikerisim.erbakan.edu.tr/xmlui/handle/20.500.12452/8624>.
- Peponis, J., & Wineman, J. (2002). Spatial Structure Of Environment And Behavior. *Handbook of environmental psychology* (s. 271-291).
- Perinçek, V. S. (2003). *Kamusal Alan–Kamuya Açık Özel Mekân İlişkisinde Geçiş Bölgeleri*. (Yayın no. 142643) [Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi]. <https://polen.itu.edu.tr:8443/server/api/core/bitstreams/566e8f51-f9f8-402c-8f7d-20d287ad6da8/content>.

- Platin İnternet Sitesi. (2019). Tarih, özgünlük ve bütünsellik: Six Senses Hotels. Ocak 29, 2024 tarihinde <https://www.platinonline.com/turizm/tarih-ozgunluk-ve-butunsellik-six-senses-hotels-1043598> adresinden alındı
- Sever, Ö. (2008). *Otellerde Mekânsal Analiz*. (Yayın no. 222195) [Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi]. <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezDetay.jsp?id=qtYxBdg87Bxd3RMg98ctrQ&no=i5j5hKui4aHtqoJlXQoniA>.
- Six Senses İnternet Sitesi. (2019). Six Senses Kocatas Mansions. Ocak 29, 2024 tarihinde <https://www.sixsenses.com/en/resorts/kocatas-mansions-istanbul/accommodation/> adresinden alındı
- Şekerci, A. (2015). *Şehir Otellerinin Mimari Tasarımlarına Çevresel Faktörlerin Etkileri; Antalya Muratpaşa Örneği*. (Yayın no. 406035) [Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi]. <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezDetay.jsp?id=ZTxl-WpdQrF71hofP4RLXg&no=nuvLPPgc5PIYOCgRyfV3eg>.
- Taşdelen, A. H., Kara, A., Özler, F., Bozkurt, O., ve Şaşmaz, Ö. (2021). *Genel turizm 9*. Ankara: Milli Eğitim Bakanlığı Yayınları.
- Toman, M., ve Türkcan, H. (2015). Turizm Sektör Politikaları Bağlamında Konaklama Vergisinin Uygulanabilirliği; İstanbul Örneği. *I. Eurasia International Tourism Congress: Current Issues, Trends, and Indicators (EITOC-2015)*.
- Tripadvisor İnternet Sitesi. (2010). Arena Hotel Special Class. Eylül 12, 2023 tarihinde https://www.tripadvisor.com.tr/Hotel_Review-g293974-d294941-Reviews-Arena_Hotel_Special_Class-Istanbul.html adresinden alındı
- Tripadvisor İnternet Sitesi. (2014). Babylon Gardens Apart Hotel. Eylül 12, 2023 tarihinde https://www.tripadvisor.com.tr/Hotel_Review-g672737-d6353818-Reviews-Babylon_Gardens_Apart_Hotel-Ozdere_Izmir_Province_Turkish_Aegean_Coast.html adresinden alındı

- Tripadvisor İnternet Sitesi. (2015). Erika Cave Suites. Eylül 12, 2023 tarihinde https://www.tripadvisor.co.uk/Hotel_Review-g297987-d8296265-Reviews-Erika_Cave_Suites-Ortahisar_Cappadocia.html#/media/8296265/?albumid=101&type=0&category=101 adresinden alındı
- Tripadvisor İnternet Sitesi. (2016). İstanbul Bölgesindeki Butik Oteller. Temmuz 16, 2023 tarihinde <https://www.tripadvisor.com.tr/HotelsList-Istanbul-Boutique-Hotels-zfp13070228.html> adresinden alındı
- Tripadvisor İnternet Sitesi. (2016). Kimeros Park Holiday Village. Eylül 12, 2023 tarihinde https://www.tripadvisor.com.tr/Hotel_Review-g660503-d8017796-Reviews-Kimeros_Park_Holiday_Village-Goynuk_Kemer_Turkish_Mediterranean_Coast.html adresinden alındı
- Tripadvisor İnternet Sitesi. (2019). Omm Inn. Eylül 12, 2023 tarihinde https://www.tripadvisor.com.tr/Hotel_Review-g319806-d17768414-Reviews-Omm_Inn-Eskisehir_Eskisehir_Province.html adresinden alındı
- Turing İnternet Sitesi. (2019). Ayasofya Konakları. Aralık 17, 2023 tarihinde <https://www.turing.org.tr/ayasofya-konaklari/> adresinden alındı
- Turing İnternet Sitesi. (2020). Yeşil Ev Hotel. Aralık 17, 2023 tarihinde <https://www.turing.org.tr/en/yesil-ev-hotel/> adresinden alındı
- Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik. (2019, Haziran 1). Resmi Gazete (Sayı: 30791). Aralık 17, 2023 tarihinde <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/21.5.1134.pdf> adresinden alındı
- Türk Dil Kurumu Sözlükleri İnternet Sitesi. (2016). *Güncel Türkçe Sözlük*. Ağustos 2, 2023 tarihinde <https://sozluk.gov.tr/> adresinden alındı
- TÜRSAB. (2023). *Bilgi notu*. Ocak 11, 2024 tarihinde <https://www.tursab.org.tr/e-dergi?pdf=/assets/assets/uploads/yillar-ziyaret/2023/tursab-istatistik-ekim-2023-raporu.pdf> adresinden alındı

- Ünlü, A. (1998). *Çevresel tasarımda ilk kavramlar*. İstanbul : İTÜ.
- Ünüvar, Ş. (2006). Pazarlama Aracı Olarak Konaklama İşletmelerinde Halkla İlişkiler Faaliyetleri. *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksekokulu Dergisi* , 9 (1-2), 179-198.
- Yenal, Z. (2013). Değişen Tatil Anlayışları ve Mekânsal Yansımaları. *Turizm ve Rekreasyon Yapıları* (s. 14-21). İstanbul: Vitra Çağdaş Mimarlık Dizisi.
- Yetiz Özden, A. (2015). *Antalya Bölgesinde 1990 ve 2015 Yılları Arasında Yapılan Otellerin Plan Tiplerinin İncelenmesi*. (Yayın no. 390501) [Yüksek Lisans Tezi, Çukurova Üniversitesi].
<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezDetay.jsp?id=D5eetAjjNzcDwzO8xg9IHw&no=pnScGylfC8G4AzBiEqbf4Q>.
- Yolcu, E. (2006). *Şehir Otelleri, Çevre, Mekân, Tasarım İlkeleri Üzerine*. (Yayın no. 186427) [Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi].
<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezDetay.jsp?id=6-QReVz4-Amo8bpMCS2heA&no=9Ro9GR8i3zd8UQVFem6nFg>.

ÖZGEÇMİŞ

Buket YİĞİT

Eğitim

Yüksek Lisans	2021-2024	Maltepe Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı
Lisans	2010-2014	Trakya Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü

İş/İstihdam

2014-2019	Özel Sektör
2020-....	Kamu

