T.C.

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

İŞLEVİNİ YİTİRMİŞ OFİSLERİN OTEL YAPILARI İÇİN YENİDEN KULLANILMASI

Asyanur AZAL

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Mimarlık Anabilim Dalı

Konut Üretimi ve Yapım Yönetimi Programı

Danışman

Doç. Dr. Serhat BAŞDOĞAN

Kasım, 2025

T.C.

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

İŞLEVİNİ YİTİRMİŞ OFİSLERİN OTEL YAPILARI İÇİN YENİDEN KULLANILMASI

Asyanur AZAL tarafından hazırlanan tez çalışması 27.11.2025 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı, Konut Üretimi ve Yapım Yönetimi Programı **YÜKSEK LİSANS TEZİ** olarak kabul edilmiştir.

Doç. Dr. Serhat BAŞDOĞAN
Yıldız Teknik Üniversitesi
Danışman

Jüri Üyeleri

Doç. Dr. Serhat BAŞDOĞAN, Danışman
Yıldız Teknik Üniversitesi _____

Doç. Dr. Feride Pınar ARABACIOĞLU, Üye
Yıldız Teknik Üniversitesi _____

Dr. Öğr. Üyesi Begüm BAYRAKTAROĞLU, Üye
Yeditepe Üniversitesi _____

Danışmanım Doç. Dr. Serhat BAŞDOĞAN sorumluluğunda tarafımca hazırlanan İşlevini Yitirmiş Ofislerin Otel Yapıları İçin Yeniden Kullanılması" başlıklı çalışmada veri toplama ve veri kullanımında gerekli yasal izinleri aldığımı, diğer kaynaklardan aldığım bilgileri ana metin ve referanslarda eksiksiz gösterdiğimi, araştırma verilerine ve sonuçlarına ilişkin çarpıtma ve/veya sahtecilik yapmadığımı, çalışmam süresince bilimsel araştırma ve etik ilkelerine uygun davrandığımı beyan ederim. Beyanımın aksinin ispatı halinde her türlü yasal sonucu kabul ederim.

Asyanur AZAL

İmza

Aileme

ve

Sevgilime

TEŞEKKÜR

Bu tez çalışmam boyunca desteğini, bilgi ve tecrübesini esirgemeyen değerli danışman hocam Serhat Başdoğan'a en içten teşekkürlerimi sunarım.

Hayatımın her aşamasında yanımda olan, sevgisini ve desteğini her daim hissettiren canım annem Emine Azal'a ve babam Asım Azal'a teşekkür ederim.

Her zaman arkamda duran, kardeşlikleriyle güç veren abilerim Alikemal Azal ve Halil Azal'a minnettarım.

Son olarak, sabrıyla, anlayışıyla ve sevgisiyle bana destek olan sevgilim Yavuz Selim Ekiz'e teşekkür ederim.

Asyanur AZAL

İÇİNDEKİLER

SİMGE LİSTESİ viii

KISALTMA LİSTESİ ix

ŞEKİL LİSTESİ x

TABLO LİSTESİ xiv

HARİTA LİSTESİ xv

ÖZET xvi

ABSTRACT xviii

1 GİRİŞ 1

1.1 Problemin Belirlenmesi 1

1.2 Tezin Amacı 2

1.3 Hipotez 3

1.4 Literatür Özeti 4

2 OFİS, OTEL YAPILARININ MİMARİ BİÇİMLENİŞLERİ VE YENİDEN İŞLEVLENDİRME 7

2.1 Yapı Yaşam Döngüsü ve Yeniden Kullanıma Adaptasyon 7

2.1.1 Yapı Yaşam Döngüsü 7

2.1.2 Eskimeye Neden Olan Faktörler 10

2.1.3 Adaptif Yeniden Kullanım 13

2.2 Ofis Yapıları ve Mimari Biçimlenişleri 15

2.2.1 Ofis Yapılarının Plan Tipleri 15

2.2.2 Ofis Yapılarının Yerleşim Planı Tipleri 17

2.2.3 Ofis Yapılarının Bina Programı ve Mekansal Kurgu 24

2.2.4 Ofis Yapılarının Sınıflandırmaları 26
2.2.5 Ofis Yapılarının Kullanım Dönüşümü Potansiyelleri 31
2.3 Otel Yapıları ve Mimari Biçimlenişleri 34
2.3.1 Otel Yapılarının Plan Tipleri 35
2.3.2 Otel Yapılarının Bina Programı ve Mekansal Kurgu 39
2.3.3 Otel Yapılarının Sınıflandırmaları 46
2.4 Sonuç ve Değerlendirmeler 50
3 OFİS YAPILARININ OTEL YAPILARINA DÖNÜŞÜM POTANSİYELLERİNİN İNCELENMESİ 53
3.1 Yer Seçimleri 53
3.3.1 Yer Seçimlerinin Dönüşüm Üzerinde Etkisi 53
3.3.2 İstanbul'da Ofis Yapılarının Boşluk Oranları 58
3.3.3 İstanbul Ofis Yapıları ve Boşluk Oranları 60
3.3.4 İstanbul Turist ve Mevcut Otel Yapıları Potansiyeli 69
3.2 Plan Şemaları 99
3.2.1 Plan Şemalarının Dönüşüm Üzerinde Etkisi 99
3.2.2 İstanbul İli Özelinde Ofis Yapıları Plan Şemalarının Değerlendirilmesi 102
3.3 Taşıyıcı Sistem Organizasyonları 104
3.3.1 Taşıyıcı Ssitem Organizasyonunun Dönüşüm Üzerinde Etkisi 104
3.3.2 İstanbul İli Özelinde Ofis Yapıları Taşıyıcı Ssitem Organizasyonlarının Değerlendirilmesi 106
3.4 Cephe Düzeni 110
3.4.1 Cephe düzenlerinin Dönüşüm Üzerinde Etkisi 110
3.4.2 İstanbul İli Özelinde Ofis Yapıları Cephe Düzenlerinin Değerlendirilmesi 112
3.5 Karar Matrisi 117

4 CASE STUDY (HOTEL MARCEL) 121

4.1 Hotel Marcel'in Tarihsel Süreci 121

4.2 Pirelli Tire Building ve Hotel Marcel Tipolojik Karşılaştırma 124

4.2.1 Pirelli Tire Building Mimari Biçimlenişi 125

4.2.2 Hotel Marcel Mimari Biçimlenişi 127

4.3 Yeniden İşlevlendirme Sürecinde Yapılan Müdahaleler 135

4.4 Hotel Marcel Örneğiyle İstanbul Ölçeğinde Ofis – Otel Dönüşümüne Yönelik Stratejik Aktarımlar 145

5 SONUÇ 151

KAYNAKÇA 155

TEZDEN ÜRETİLMİŞ YAYINLAR 162

SİMGE LİSTESİ

%	Yüzde
ft	Feet
m	Metre
m^2	Metre kare

KISALTMA LİSTESİ

AFAD	Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı
BBC	British Broadcasting Corporation
Bkz.	Bakınız
BOMA	Building Owners and Managers Association
CBRE	CB Richard Ellis
CBRE	Global Commercial Real Estate Services
GYODER	Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği
İBB	Istanbul Büyükşehir Belediyesi
MİA	Merkezi İş Alanı
Örn.	Örneğin
PHIUS	Passive House Institute
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
TÜROB	Türkiye Otelciler Birliği
TÜRSAB	Türkiye Seyahat Acentaları Birliği
UNESCO	United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization
US	United States
Vb.	Ve benzeri
Vd.	Ve diğerleri
VRF	Variable Refrigerant Flow

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 2.1 Binaların yaşam döngüsü (Remoy & Woordt, 2007 çalışmasından yararlanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur).....8

Şekil 2.2 Binalarda yaşam döngüsü aşamaları (Douglas, 2006 çalışmasından yararlanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.).....9

Şekil 2.3 Eskimeye neden olan faktörler (Remoy & Woordt, 2007 çalışmasından yararlanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.).....11

Şekil 2.4 Merkezi çekirdek plan (Çakmak, 2023).....16

Şekil 2.5 Doğrusal tip plan (Çakmak, 2023).....17

Şekil 2.6 Hücre plan örneği (Yazar tarafından oluşturulmuştur.).....19

Şekil 2.7 Grup düzen plan örneği (Yazar tarafından oluşturulmuştur.).....20

Şekil 2.8 Açık düzen plan örneği (Yazar tarafından oluşturulmuştur.) 21

Şekil 2.9 Serbest düzen plan örneği (Yazar tarafından oluşturulmuştur.) 22

Şekil 2.10 Osram ofis binası iç mekan görseli (Mim.Walter Henn, 1963).....23

Şekil 2.11 Açık plan ve serbest plan organizasyonlarının karşılaştırılması (Çete, 2004).....23

Şekil 2.12 Karma düzen plan örneği (Yazar tarafından oluşturulmuştur.) 24

Şekil 2.13 Ofis bina programı (*The Architects' Handbook* adlı kaynaktan derlenerek yazar tarafından oluşturulmuştur.) 25

Şekil 2.14 Türkiye Ofis binalarının bina programı (Toprak, 2014 kaynağından derlenerek yazar tarafından oluşturulmuştur.) 26

Şekil 2.15 A sınıfı ofis binalarının standartları (Urban Land Instıtute, 1998).....28

Şekil 2.16 B sınıfı ofis binalarının standartları (Urban Land Instıtute, 1998) 29

Şekil 2.17 Ofis sınıflandırma faktörleri (Graham ve Bible, 1992) 30

Şekil 2.18 Ofis yapılarının dönüşüm kapasitesini etkileyen koşulların sınırları (Ridder, 2018 kaynağından yararlanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.).....32

Şekil 2.19 Konaklama yapıları kategorileri (Yazar tarafından oluşturulmuştur.).....34

Şekil 2.20 Plan kütle biçimleri (Rutes, 1985 kaynağından yararlanılarak yazar tarafından düzenlenmiştir.) 36

Şekil 2.21 Otellerin temel mekan grupları (Lawson, 1976).....39

Şekil 2.22 Yatak katı sisteminin grupları (Yolcu., 2006). 40

Şekil 2.23 Ortalama Oda Büyüklükleri (Doğu, 1994). 41

Şekil 2.24 Otel odalarındaki ıslak hacimlerin farklı planlama stratejileri (Yüksel, 1984 kaynağından yararlanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.).....41

Şekil 3.1 Ofis mekanlarında arz ve talep dengesi (Remøy, 2010 kaynağından yararlanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.).....59

Şekil 3.2 2024 üçüncü çeyrek bölgelere göre A Sınıfı Ofislerde Stoku Dağılımı (Propin, 2024 kaynağından yararlanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.).....62

Şekil 3.3 Bölgelere göre 2024 3. Çeyrek A sınıfı ofis stoğu d ağılımı (Propin, 2024) 62

Şekil 3.4 İstanbul ofis pazarındaki bölge kategorilerine göre boşluk oranları (Propin, 2024) 63

Şekil 3.5 Bölgelere göre ofis stoğu dağılımı (Propin, 2024).....63

Şekil 3.6 A sınıfı ofislerde boşluk oranlarının değişimi (Propin, 2024) 64

Şekil 3.7 B sınıfı ofislerde boşluk oranlarının değişimi (Propin, 2024) 65

Şekil 3.8 İstanbul 2024 üçüncü çeyrek A sınıfı ofis piyasası ortalama boşluk oranları (Colliers, 2024).....66

Şekil 3.9 İstanbul üçüncü çeyrek ortalama A sınıfı ofis kira rakamları (Colliers, 2024) 67

Şekil 3.10 İstanbul son 5 yıl ağustos ayı giriş yapan yabancı ziyaretçi sayıları (İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2024).....73

Şekil 3.11 Harcama türlerinin turizm geliri içerisindeki payı (%), 3.çeyrek 2024 (TÜİK, 2024) 75

Şekil 3.12 İstanbul ofis-otel dönüşüm bölgeleri radar grafiği (Yazar tarafından oluşturulmuştur.).....97

Şekil 3.13 Ofis ve konaklama yapıları arasında plan tiplerinin karşılaştırması (Yürek, 2007 ve Çakmak, 2023 çalışmalarından derlenerek yazar tarafından oluşturulmuştur).....100

Şekil 3.14 Taşıyıcı Duvarların Oda Organizasyonuna Uygunluğu (Dinçer, 1988) 104

Şekil 4.1 Armstrong Rubber Company Building (New Haven Modern, 1973) 122

Şekil 4.2 Armstrong Rubber Company Building (Robert Gregson, ty).....123

Şekil 4.3 Pirelli Tire Building'in Hotel Marcel olarak işlevlendirilmesinin şematik gösterimi (Yazar tarafından oluşturulmuştur.) 123

Şekil 4.4 Pirelli Tire Building özgün ofis katı planı (Becker + Becker Architects).....125

Şekil 4.5 Pirelli Tire Building ve Hotel Marcel zemin kat planları karşılaştırması (Becker + Becker Architects kaynağından elde edilen verilerle yazar tarafından oluşturulmuştur.).....128

Şekil 4.6 Hotel marcel yatak kat planı koridor kurgusu (Becker + Becker Architects kaynağından elde edilen verilerle yazar tarafından oluşturulmuştur.) 129

Şekil 4.7 Hotel Marcel'in odalarının dış cephe ile olan doğrudan ilişkisi (Becker + Becker, 2022 kaynağından elde edilen verilerle yazar tarafından oluşturulmuştur) 130

Şekil 4.8 Hotel Marcel zemin kat planı (Becker & Becker, 2022 kaynağından yararlanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.) 130

Şekil 4.9 Hotel Marcel yatak katı planı (Becker & Becker, 2022 kaynağından yararlanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.) 131

Şekil 4.10 Hotel Marcel çatı katı planı (Becker & Becker, 2022 kaynağından yararlanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.) 132

Şekil 4.11 Dönüşüm planlama aşamasında oda düzeninin kurgusu (Yazar tarafından oluşturulmuştur) 135

Şekil 4.12 Hotel Marcel bünyesindeki bir odanın dönüşümden önceki ve sonraki görünümü (Becker & Becker, 2022) 135

Şekil 4.13 Dönüşüm sonrası odaların ıslak hacim düzeninin kurgusu (Becker & Becker, 2022 kaynağından yararlanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.) 136

Şekil 4.14 Hotel Marcel'in cephe kesiti (Becker & Becker Associates, 2022 kaynağından yararlanılarak oluşturulmuştur.) 136

Şekil 4.15 Hotel Marcel bünyesindeki holün dönüşümden önceki ve sonraki görünümü (National Park Service, 2020 ve Becker & Becker, 2022) 137

Şekil 4.16 Hotel Marcel bünyesindeki bir odanın dönüşümden önceki ve sonraki görünümü (National Park Service, 2020 ve Becker & Becker, 2022) 138

Şekil 4.17 Hotel Marcel'in lobisinin dönüşümden önceki ve sonraki görünümü (National Park Service, 2020 ve Becker & Becker, 2022) 138

Şekil 4.18 Hotel Marcel bünyesindeki bir odanın dönüşümden önceki ve sonraki görünümü (Hotel Marcel, ty) 139

Şekil 4.19 Hotel Marcel bünyesindeki bir odanın dönüşümden önceki ve sonraki görünümü (National Park Service, 2020 ve Becker & Becker, 2022) 139

Şekil 4.20 Hotel Marcel'in lobisinin dönüşümden önceki ve sonraki görünümü (National Park Service, 2020 ve Becker & Becker, 2022) 139

Şekil 4.21 Hotel Marcel'in girişinin dönüşümden önceki ve sonraki görünümü (National Park Service, 2020 ve Becker & Becker, 2022) 140

Şekil 4.22 Hotel Marcel çatı katı organizasyonu (Becker + Becker Architects, 2022 kaynağından yararlanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.) 141

Şekil 4.23 Hotel Marcel'in sürdürülebilirlik hedefleri (Yazar tarafından oluşturulmuştur) 142

Şekil 4.24 Hotel Marcel çatı görünümü (Thıessen, 2024) 143
Şekil 4.25 Hotel Marcel'in zemin katından yakılıp yapılan otopark ve güneş panelli strüktürü (Hotel Marcel, ty) 143
Şekil 4.26 Hotel Marcel'in otoparkına konumlandırılan elektrikli araç şarj istasyonları (Hotel Marcel, ty) 144

TABLO LİSTESİ

Tablo 3.1 Türkiye ve İstanbul'a giriş yapan yabancı ziyaretçi sayılarına göre dağılım (İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2024) 72

Tablo 3.2 Turizm geliri ve ziyaretçi sayısı, 3.çeyrek temmuz-eylül, 2024 (TÜİK, 2024) 74

Tablo 3.3 Bakanlık belgeli tesislerin oda ve yatak sayılarının illere göre dağılımı ağustos- 2024 (TÜROB, 2024).....76

Tablo 3.4 İşletme ve basit belgeli konaklama tesislerinden tesislere geliş, geceleme ve ortalama kalış süresinin illere göre dağılımı (2024 ocak-ağustos) (TÜROB, 2024) 77

Tablo 3.5 İşletme ve basit belgeli konaklama tesislerinde doluluk oranlarının illere göre dağılımı (2024ocak-ağustos) (TÜROB, 2024) 78

Tablo 3.6 İşletme ve basit belgeli konaklama tesislerinden tesislere geliş, geceleme ve ortalama kalış süresi oranlarının otel sınıflarına göre dağılımı (2024 ocak-ağustos) (TÜROB, 2024) 80

Tablo 3.7 İşletme ve basit belgeli konaklama tesislerinden tesislere doluluk oranının istanbul ölçeğinde dağılımı (2024 ocak-ağustos) (TÜROB, 2024) 81

Tablo 3.8 Seçilen bölgelerin kriter bazında değerlendirilerek oluşturulan ağırlıklandırılmış karar matrisi (Yazar tarafından oluşturulmuştur.) 96

Tablo 3.9 Yer Seçimi Kriterleri Üzerinden Oluşturulan Değerlendirme Matrisi (Yazar tarafından oluşturulmuştur.) 98

Tablo 3.10 Plan Şeması Uygunluğuna Dayalı Değerlendirme Matrisi (Yazar tarafından oluşturulmuştur.).....103

Tablo 3.11 Taşıyıcı Sistem Esnekliği Temelli Değerlendirme Matrisi (Yazar tarafından oluşturulmuştur.).....109

Tablo 3.12 Cephe Performansı ve Mimari Uyum Değerlendirme Matrisi (Yazar tarafından oluşturulmuştur.).....116

Tablo 3.13 Ofis Yapılarının Otel İşlevine Dönüştürülme Potansiyeline Yönelik Bütüncül Değerlendirme Matrisi (Yazar tarafından oluşturulmuştur.) ..118

Tablo 4.1 Ofis–otel dönüşümünde genel değerlendirme kriterleri 147

HARİTA LİSTESİ

Harita 3.1 İstanbul alt ofis bölgeleri (Colliers International, 2022).....61

Harita 3.2 Seçilen alt bölgeler (Yazar tarafından oluşturulmuştur.).....86

Harita 3.3 Taksim'i barındıran Beyoğlu bölgesi (Yazar tarafından oluşturulmuştur.).....87

Harita 3.4 Şişli ve Kağıthane bölgeleri (Yazar tarafından oluşturulmuştur.) 89

Harita 3.5 Karaköy, Balat ve Haliç'i barındıran Beyoğlu, Fatih bölgeleri (Yazar tarafından oluşturulmuştur.).....91

Harita 3.6 Zeytinburnu ve Bakırköy bölgeleri (Yazar tarafından oluşturulmuştur.) ..92

Harita 3.7 Sarıyer bölgesi (Yazar tarafından oluşturulmuştur.).....93

Harita 3.8 Kartal ve Pendik bölgeleri (Yazar tarafından oluşturulmuştur.).....95

Harita 4.1 Pirelli Tire Building vaziyet planı (National Park Service, 2020)....127

ÖZET

İşlevini Yitirmiş Ofislerin Otel Yapıları İçin Yeniden Kullanılması

Asyanur AZAL

Mimarlık Anabilim Dalı
Yüksek Lisans Tezi

Danışman: Doç. Dr. Serhat BAŞDOĞAN

Günümüzde kentlerin ekonomik, toplumsal ve mekânsal koşullarda hızla dönüşüm geçirmesi, mevcut yapı stoğunun kullanım biçimlerinde de belirgin değişimlere neden olmaktadır. Özellikle pandemi sonrası gelişen hibrit ve uzaktan çalışma pratikleri, birçok ofis binasının işlevsel kullanımını azaltmış ve bu yapıların büyük kısmını atıl konuma sürüklemiştir. Öte yandan, son yıllarda gözlemlenen turizmdeki artış eğilimi ve konaklama gereksinimi, bu yapıların işlev dönüşümlerini alternatif bir çözüm haline getirmiştir (Remoy, 2010) Bu tez, İstanbul'daki atıl ofis yapılarının, konaklama işlevine dönüştürülme potansiyelini hem mekânsal hem de sosyoekonomik boyutlarıyla ele alarak; sürdürülebilir ve işlevsel yeniden kullanım stratejilerini tartışmaktadır. Araştırma dahilinde, yapı yaşam döngüsü, mekânsal esneklik ve dönüşüm fizibilitesi gibi kavramlar üzerinden ofis binalarının mimari ve teknik dönüşüm kapasiteleri incelenmiş, konaklama yapılarının planlama ilkeleri ile karşılaştırmalı analizler yapılmıştır (Vassigh, Fuller & Doering, 2021). İstanbul'da ofis boşluk oranlarının yüksek seyrettiği alanlarla yoğun turistik aktivitelerin bulunduğu bölgeler mekânsal olarak analiz edilerek, dönüşüm için uygun çakışma noktaları tespit edilmiştir. Ek olarak, İstanbul'daki konaklama ihtiyacına ilişkin talep artışı ve mevcut otel arzının

mekânsal dağılımı TÜİK ve TÜROB kaynaklı veriler ışığında analiz edilmiştir. Son olarak uluslararası ölçekte başarılı bir ofis – otel dönüşüm uygulaması olan Hotel Marcel hedef yapı olarak seçilerek case study süreci yürütülmüştür. Elde edilen bulgular, mevcut taşıyıcı sistemleri ve mimari düzenlemeleri dönüşüme elverişli olan, yapısal ömrünü henüz doldurmamış ofis yapıların otel fonksiyonuna uyarlanabileceğini göstermektedir. Bu dönüşüm süreci sadece fiziksel bir müdahale olarak değil, bununla beraber şehirde ekonomik değer oluşturan, çevresel açıdan sürdürülebilir ve kullanıcı deneyimini iyileştiren bir strateji olarak görülmektedir. Bu tez, günümüz kentlerinin artan konaklama ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak; atıl ofis yapılarını, bütüncül bir yeniden kullanım senaryosu çerçevesinde değerlendirmenin mümkün olduğunu vurgulamaktadır.

Anahtar Kelimeler: Yeniden işlevlendirme, dönüşüm, sürdürülebilirlik, ofis, otel.

ABSTRACT

Ransforming Functionally Vacant Office Buildings Into Hotel Uses Through Adaptive Reuse

Asyanur AZAL

Department of Architecture

Master of Science Thesis

Supervisor: Assoc. Prof. Dr. Serhat BAŞDOĞAN

Today, the rapid transformation of cities in terms of economic, social, and spatial conditions leads to significant changes in the usage patterns of existing building stock. In particular, hybrid and remote working practices that have become widespread after the pandemic have reduced the functional use of many office buildings, rendering a large portion of them obsolete. Meanwhile, the recent upward trend in tourism and the growing demand for accommodation have positioned these functionally idle structures as alternative solutions for adaptive reuse (Remoy, 2010). This thesis explores the potential for transforming vacant office buildings in Istanbul into accommodation facilities by examining the issue through both spatial and socio-economic dimensions, and discusses sustainable and functional reuse strategies. Within the scope of the study, the architectural and technical transformation capacities of office buildings are evaluated through concepts such as building life cycle, spatial flexibility, and conversion feasibility, while comparative analyses are conducted with the planning principles of hospitality buildings (Vassigh, Fuller & Doering, 2021). Spatial analyses are carried out to identify areas in Istanbul where high office vacancy rates overlap with regions of intensive tourist activity, thereby determining suitable convergence points for transformation. Furthermore, the increasing demand for accommodation and the

spatial distribution of existing hotel supply in Istanbul are analyzed based on data provided by TÜİK and TÜROB. The findings reveal that office buildings with structural systems and architectural configurations suitable for adaptation, and which have not yet reached the end of their physical life span, can be transformed into hotel facilities. This transformation process is not merely a physical intervention, but also a strategy that creates economic value, promotes environmental sustainability, and enhances user experience within the urban context. This thesis emphasizes that it is possible to evaluate vacant office buildings within the framework of an integrated reuse scenario to address the growing accommodation needs of contemporary cities.

Keywords: Adaptive reuse, transformation, sustainability, office, hotel.

1
GİRİŞ

1.1 Problemin Belirlenmesi

Çağımızda şehir merkezlerinde bulunan birçok ofis binası, çalışma şeklinin elektronik ortama taşınması, uzaktan çalışmanın çoğalması ve ekonomik dalgalanmalar sebebiyle atıl duruma düşmekte ya da düşük verimle kullanılmaktadır (Remøy, 2010; Gann & Salter, 2000). İstanbul gibi büyük şehirlerde, bilhassa 2020 sonrası dönemde ofis stoğundaki boşluk oranlarında kayda değer yükselişler gerçekleşmiştir (Propin, 2024). Söz konusu durum, şehir içi yapı stoğunun işlevsel sürdürülebilirliği açısından dikkat çekici bir problem oluşturmaktadır.

Diğer yandan, İstanbul'da yabancı ve yerli turist popülasyonundaki artış, mevcut konaklama yapıların kapasitesini dönem dönem yetersiz duruma getirmekte ve yeni otel yatırımlarına olan gereksinimi artırmaktadır (TÜROB, 2024). Ancak yeni otel inşaatlarının yüksek arsa maliyetleri, imar sınırlamaları ve inşaat aşamasının uzunluğu, yatırımcılar tarafından ciddi bir risk unsuru taşımaktadır. Bu kapsamda, mevcut ofis yapılarını otel yapılarına dönüştürmek, hem daha kısa sürede sonuç verecek hem de çevresel bağlamda daha sürdürülebilir bir çözüm önerisi olarak görülmektedir (Langston, 2012; Vassigh, Fuller & Doering, 2021).

Ancak bu yeniden işlevlendirme süreci, yapısal uygunluk, mekânsal organizasyon, kullanıcı ihtiyaçları ve ekonomik fizibilite gibi çok boyutlu bir analiz gerektirmektedir (Hee vd., 2016). İstanbul ili bağlamında, bu dönüşüm sürecine ilişkin kapsamlı çalışmaların sınırlı olduğu görülmektedir (Dinçer, 1998).

1.2 Tezin Amacı

Bu tezin temel amacı, işlevini yitirerek atıl hâle gelmiş ofis binalarının otel yapılarına dönüştürülme potansiyelini değerlendirebilecek analitik bir değerlendirme matrisi geliştirmek ve bu matrisi İstanbul ölçeğinde dönüşüm potansiyeli taşıyan yapıların karşılaştırmalı analizinde kullanılabilir bir araç olarak ortaya koymaktır. Çalışma, ofis–otel dönüşüm sürecini yalnızca tekil örnekler üzerinden değil; ölçülebilir, karşılaştırılabilir ve tekrarlanabilir kriterler aracılığıyla ele almayı hedeflemektedir.

Bu kapsamda, çalışmanın mekânsal sınırları; hem konaklama talebinin yüksekliği hem de boş ofis stokunun yoğunluğu nedeniyle İstanbul ili olarak belirlenmiştir. İstanbul'un çok katmanlı kentsel yapısı, farklı dönemlerde inşa edilmiş ofis tipolojilerini bir arada barındırması ve turizm odaklı gelişme baskısı, geliştirilecek değerlendirme matrisinin uygulanabilirliğini test etmek için uygun bir zemin sunmaktadır.

Çalışmanın başlıca hedefleri aşağıda sıralanmaktadır:

- Ofis ve otel yapılarını; plan tipleri, bina programları ve tipolojik sınıflandırma kriterleri bağlamında inceleyerek, dönüşüm potansiyelini etkileyen temel mekânsal ve yapısal parametreleri belirlemek.
- Belirlenen bu parametreler doğrultusunda; yer seçimi, plan şeması, taşıyıcı sistem organizasyonu ve cephe düzeni başlıkları altında yapıların otel işlevine uyarlanabilirliğini ölçen bir değerlendirme matrisi oluşturmak.
- Geliştirilen değerlendirme matrisinin, İstanbul ölçeğinde ofis–otel dönüşüm potansiyeli taşıyan yapıların karşılaştırmalı analizinde nasıl kullanılabileceğini ortaya koymak ve bu yöntemin karar verme sürecine sağlayacağı katkıları tartışmak.
- Seçilen örnek yapı üzerinden (Hotel Marcel) geliştirilen matrisin uygulanabilirliğini test ederek, kuramsal çerçevede tanımlanan kriterlerin pratikteki karşılığını değerlendirmek.

Bu doğrultuda tez, ofis–otel dönüşümünü yalnızca bir tasarım problemi olarak değil; yöntemsel bir karar verme süreci olarak ele almakta ve gelecekte yapılacak dönüşüm projeleri için analitik bir referans üretmeyi amaçlamaktadır.

1.3 Hipotez

İşlevini yitirmiş ofis yapılarına yeni işlevler kazandırılması, mimarlık ve şehircilik literatüründe giderek önem kazanan bir araştırma alanıdır. Özellikle adaptif yeniden kullanım (adaptive reuse) yaklaşımları, mevcut yapı stokunun sürdürülebilir biçimde değerlendirilmesine olanak tanıyan stratejik bir araç olarak öne çıkmaktadır (Pongsermpol & Upala, 2018). Bu bağlamda ofis binalarının otel veya konaklama işlevlerine dönüştürülmesi, hem kentsel canlılığın artırılması hem de çevresel ve ekonomik sürdürülebilirliğin desteklenmesi açısından önemli bir potansiyel taşımaktadır.

Bu tezin temel hipotezi; işlevini yitirmiş ofis binalarının otel işlevine dönüşüm potansiyelinin, belirli mekânsal, yapısal ve kentsel kriterler doğrultusunda geliştirilecek bir değerlendirme matrisi aracılığıyla nesnel ve karşılaştırılabilir biçimde analiz edilebileceğidir. Bu doğrultuda geliştirilen analitik araç, dönüşüm kararlarının sezgisel yaklaşımlar yerine ölçülebilir veriler üzerinden alınmasına olanak tanıyacaktır.

Türkiye özelinde, özellikle İstanbul'daki merkezi iş alanlarında yer alan ofis yapılarında gözlemlenen yüksek boşluk oranları, turizm ve konaklama talebinin sürekliliği ile birlikte değerlendirildiğinde, ofis–otel dönüşümleri için uygun bir zemin oluşturmaktadır (Aydemir, 2024). CBRE Türkiye'nin raporları da İstanbul'daki boş ofis stokunun, konaklama sektörüne yönelik potansiyel bir arz oluşturduğunu ortaya koymaktadır.

Uluslararası örnekler incelendiğinde, ofis–otel dönüşümlerinin farklı bağlamlarda başarıyla uygulandığı görülmektedir. Glasgow'daki St Andrew House'un ofisten otele dönüştürülmesi (Wikipedia, 2025a), Chicago'daki AMA Plaza binasının Langham Hotel'e dönüşümü (Johnson, 2024) ve New Haven'daki Armstrong Rubber Company binasının Hotel Marcel adıyla net-sıfır enerji oteli olarak yeniden işlevlendirilmesi (Wikipedia, 2025b), bu tür projelerin mekânsal ve yapısal uygunluk temelinde başarıya ulaşabildiğini göstermektedir.

Bu örnekler ışığında çalışmanın hipotezi; İstanbul'daki ofis yapılarının da, geliştirilen değerlendirme matrisi kullanılarak dönüşüm potansiyellerine göre sınıflandırılabileceği ve bu yöntemin kent ölçeğinde uygulanabilir, esnek ve geliştirilebilir bir karar destek aracı sunacağı yönündedir. Böylece dönüşüm süreci

yalnızca tekil mimari çözümler üzerinden değil; kentsel ölçekte stratejik ve sürdürülebilir bir yaklaşım çerçevesinde ele alınabilecektir.

1.4 Literatür Özeti

Mimarlık alanında yapıların yaşam döngüsü yaklaşımı, binaların yalnızca inşa edilip kullanılmakla kalmayıp, zaman içerisinde işlev değişiklikleri, bakım, yenileme ya da yeniden kullanım gibi çeşitli evrelerden geçtiğini ortaya koymaktadır. Douglas'ın (2006) çalışması, bu sürecin teknik, ekonomik ve sosyal boyutlarını vurgularken, Sattler ve Österreicher (2019) çalışması yaşam döngüsü değerlendirmeleri üzerinden yenileme senaryolarını karşılaştırarak sürdürülebilir müdahalelerin önemini göstermektedir. Bu perspektif, günümüz kentsel çevresinde adaptif yeniden kullanımın neden bir zorunluluk haline geldiğini anlamak açısından önemlidir.

Adaptif yeniden kullanım kavramı, özellikle kullanılmayan ya da işlevini yitirmiş yapıların farklı programlara dönüştürülmesi bağlamında literatürde geniş bir yer tutmaktadır. Remøy ve van der Voordt (2007, 2014) boş ofis binalarının konut ya da başka işlevlere uyarlanmasında karşılaşılan fırsat ve riskleri ele alırken, Bullen ve Love (2011) tarihi yapıların yeniden işlevlendirilmesinde koruma ile kullanım arasındaki dengeyi tartışmaktadır. Bu çerçevede yapılan çalışmalar, farklı bağlamlarda yeniden kullanımın yalnızca fiziksel bir dönüşüm değil, aynı zamanda ekonomik ve sosyo-kültürel bir değer yarattığını göstermektedir.

Ofis yapıları, adaptif yeniden kullanım tartışmalarında sıkça ele alınan bir yapı tipolojisidir. Ofis yerleşim planlarına ilişkin erken dönem literatür, Lorenzen ve Jaeger'in (1968) ortaya koyduğu "office landscape" kavramıyla başlamış; bu yaklaşım açık ofislerin iletişim ve verimliliğe katkı sağladığını ileri sürmüştür. Ancak BBC News'un güncel araştırmaları (Kremer, 2013), açık ofislerin gürültü ve dikkat dağınıklığı gibi sorunlara yol açabildiğini göstermektedir. Türkiye'de ise Çete (2004), Akyol (1997) ve Gürer (1997) gibi araştırmalar, kullanıcı gereksinimlerinin mekânsal tasarıma etkilerini inceleyerek, ofis performansını artıracak mekânsal düzenlemelere dikkat çekmiştir. Ofis binalarının programlanması ve sınıflandırılmasına dair White (1993), Santa (2002) ve Dökmeci, Dülgeroğlu ve Akkal (1993) gibi kaynaklar, fonksiyonel gereklilikler ile

tipolojik çeşitliliği sistematik bir biçimde ele alarak, bu yapıların dönüşüm potansiyelini anlamada teorik bir temel sunmaktadır.

Benzer biçimde otel yapıları da literatürde plan tipleri, bina programı ve sınıflandırmaları üzerinden ayrıntılı olarak tartışılmaktadır. Lawson (1976) ile Rutes ve Penner'in (1985, 2001) klasikleşmiş eserleri, otel tipolojilerini işlevsel ihtiyaçlar doğrultusunda ayrıştırırken, Terlemez'in (2011) ve Ünlü'nün (2003) çalışmaları Türkiye bağlamında kültürel faktörlerin otel tasarımına etkisini incelemiştir. Yüksel (1984), Hazneci (1983) ve Doğu (1994) gibi araştırmalar otel binalarının ihtiyaç programına dair kapsamlı veriler sunarken; Olalı ve Korzay (1989) ile Maviş'in (1992, 1994) eserleri, işletme ve organizasyon süreçlerini otel tipolojisiyle ilişkilendirmiştir. Bu literatür, konaklama yapılarının işlevsel ve mekânsal boyutlarını anlamada güçlü bir çerçeve sunmaktadır.

Literatürde Türkiye ve özellikle İstanbul ölçeği üzerine yapılan çalışmalar da dikkat çekicidir. Propin'in (2022, 2024) raporları ile GYODER (2022) ve İBB (2021) verileri, İstanbul ofis piyasasında arz-talep dengesizlikleri, boşluk oranları ve mekânsal dönüşüm gerekliliklerini ortaya koymaktadır. Dökmeci ve arkadaşlarının (1993) çalışması, kent merkezindeki dönüşüm dinamiklerini uzun dönemli bir bakışla inceleyerek güncel raporları tamamlamaktadır. Öte yandan, İstanbul turizm potansiyeline dair TÜİK (2024), TÜROB (2024) ve TÜRSAB (2024) raporları, kentin konaklama kapasitesi, ziyaretçi profili ve otel arz-talep ilişkisini güncel verilerle sunmaktadır. Şarkaya İçellioğlu'nun (2014) SWOT analizi ise İstanbul'un marka kent potansiyelini turizm bağlamında değerlendirmektedir. Bu çalışmalar, İstanbul'da hem ofislerin boş kalma nedenlerini hem de otel yatırımları için mevcut potansiyeli anlamaya imkân tanımaktadır.

Tüm bu teorik ve bağlamsal literatürün ardından, Hotel Marcel örneği adaptif yeniden kullanımın güncel ve özgün bir uygulaması olarak öne çıkmaktadır. National Park Service (2020) kayıtları, yapının Marcel Breuer tarafından tasarlanan bir modernist ofis binası olarak tarihsel değerini belgelendirirken, Becker + Becker Architects (2022) tarafından yayımlanan proje anlatıları, dönüşüm sürecinde yapılan tasarımsal ve teknik müdahaleleri detaylandırmaktadır. PHIUS (2023) raporu, yapının enerji performansını ve sürdürülebilirlik kriterlerini ortaya koyarken; Goldberger (2022) ve Moffit (2022) gibi çalışmalar, projenin kamuoyundaki yankılarını aktarmaktadır. Bu kaynaklar, literatürde yer alan genel

tartışmaları somut bir vaka üzerinden görünür kılarak, çalışmaya hem teorik hem de pratik açıdan katkı sağlamaktadır.

2
OFİS, OTEL YAPILARININ MİMARİ BİÇİMLENİŞLERİ VE YENİDEN İŞLEVLENDİRME

Fiziksel ömrünü henüz tamamlamamış pek çok yapı, işlevsel, sosyal ya da ekonomik sebeplerle süreç içerisinde kullanılamaz duruma düşmekte, bazı durumlarda terk edilmekte ya da yıkımla karşı karşıya kalmaktadır (Remøy, 2010). Halbuki söz konusu binalar, fiziksel niteliklerini önemli ölçüde koruduklarından dolayı, yeniden işlevlendirme ile değerlendirilmeye uygun görülmektedir (Taner, 2011). Kullanım bakımından işlevini yitirmiş binaların alternatif işlevlerle yeniden değerlendirilmesi, sadece fiziksel kaynakların korunmasına değil, bunun yanında çevresel ve ekonomik olarak daha sürdürülebilir bir üretim şekline de olanak sağlamaktadır (Langston, 2012).

Bu yöntem yeni bir olgu olmayıp, farklı coğrafyalarda ve farklı dönemlerde farklı ölçeklerde pratiğe aktarıldığı bilinmektedir (Aydın & Okuyucu, 2009). Yeniden işlevlendirme, binalara yeni bir anlam ve kullanım şekli sunarak kullanıcıların yapıdan yararlanma süresini artırmaktadır (Langston, 2012). Bu tip yeniden işlevlendirme projelerinin, şehrin yapısına ve şehir sakinlerinin yaşamına olumlu dönüşler sağladığı, birçok ulusal ve uluslararası örnekler üzerinden gözlemlenebilmektedir (Aydın & Okuyucu, 2009).

2.1 Yapı Yaşam Döngüsü ve Yeniden Kullanıma Adaptasyon

2.1.1 Yapı Yaşam Döngüsü

Paulsen, yaşam döngüsünü kavramsal olarak "doğumdan ölüme" kadar süren bir süreç olarak tanımlamaktadır (Paulsen, 2001).

Yaşam döngüsünün ilk aşamasında üretim süreci yer almaktadır. Bunu takip eden dönemde ise üretilen yapının kullanım süreci başlar ve ardından eskime aşamasına

girer. Eskime, çeşitli sebeplerden kaynaklanabilir. Bu aşamada, üretilen yapı önemli değişimler geçirebilir ya da kullanım ömrünü tamamlayabilir. Son aşama ise yapının ortadan kalkması ve atık yönetimi sürecine geçilmesidir (Blakstad, 2001).

Remoy'a göre ise binalar döngüsel bir ömre sahiptir;

- ✓ İlk aşama inşaat aşamasıdır.
- ✓ İkinci aşama kullanım ve yönetim aşamasıdır.

Döngü sürecinin her hangi bir aşamasında binanın ekonomik ömrüne ya da işlevsel ve teknik durumuna göre değeri düşebilmektedir, beraberinde kullanılamaz hale gelebilmektedir. Doğru adaptasyon kararları alınmazsa döngü binanın yıkımıyla sonlanır (Remoy & Woordt, 2007).



Şekil 2.1 Binaların yaşam döngüsü (Remoy & Woordt, 2007 çalışmasından yararlanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur)

Döngünün ikinci aşamasında yapının teknik ömrü ile işlevsel ömrü arasında çatışma görülebilir. Binanın işlevsel ömrü gelişen teknoloji, değişen yaşam koşulları, kullanıcı ihtiyaçlarının farklılaşması gibi nedenlerle bitebilir. Binanın teknik ömrü ise strüktürünün sağlam olması halinde 80 sene devam edebilir. Bu iki durum çakıştığında işlevsel ömrü bitmiş ancak teknik ömrü devam eden binalar oluşur ve yapısal olarak boş kalır. Ortaya çıkan bu yapısal boşluk bir süre sonra binanın ekonomik ömrünü de bitirir (Remoy & Woordt, 2007).

Yapılar, doğal yaşam döngüsü içinde çeşitli değişimlere uğrayabilir. Douglas, binaların yaşam döngülerinin beş aşamada tamamlandığını öne sürmüştür: doğum, gelişim, kullanım, duraklama ve yıkım (Douglas, 2006).



Şekil 2.2 Binalarda yaşam döngüsü aşamaları (Douglas, 2006 çalışmasından yararlanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Yaşam döngüsünün ilk evresi, yapının inşa edilerek kullanıcıyla buluştuğu "yapım" aşaması olarak tanımlanabilir. Bu süreçte, belirli bir gereksinimi karşılamak amacıyla yapının inşa edilmesine karar verilir ve ardından tasarım ile uygulama adımları başlatılır. Bu noktada tanımlanan ihtiyaç, yapının temel işlevini belirleyen unsur olarak öne çıkar (Douglas, 2006).

"Kullanım" evresi, yapının belirlenen işlevi doğrultusunda aktif olarak hizmet verdiği ve kullanıcı ihtiyaçlarını karşıladığı ikinci aşamayı temsil eder. Bu süreçte aynı zamanda, işlevsel açıdan yetersiz ya da verimsiz alanların yeniden düzenlenmesi ve yapı performansının optimize edilmesi de söz konusu olabilir.

Yaşam döngüsünün üçüncü evresi olan "eskime" aşaması, yapının kullanımına devam edilirken ortaya çıkar. Bu süreçte, düzenli bakım faaliyetleri ve küçük ölçekli müdahalelerle yapı işlevini sürdürmeye devam ederken; artan ihtiyaçlara bağlı olarak yeni mekânların eklenmesi ya da mevcut alanların dönüştürülmesi de gündeme gelebilir (Douglas, 2006).

Douglas'ın sunduğu yaşam döngüsü modelinden farklı olarak, "eskime" evresinin ardından bazı yapılar "geçici kullanım" ya da "terk edilme" gibi ara evrelerden geçebilir. Bu iki süreç birbirini izleyebileceği gibi, yapı yalnızca biriyle de karşı karşıya kalabilir. Terk edilme süreci, yapının dönüşüm ya da yıkım öncesinde işlevsiz kaldığı ve kullanılmadığı dönemi tanımlar. Öte yandan geçici kullanım, yapının asıl işlevinden farklı, kısa vadeli ve gelir odaklı bir biçimde değerlendirilmesi ya da mevcut haliyle alternatif amaçlara hizmet etmesi durumunu ifade eder (Remøy, 2010).

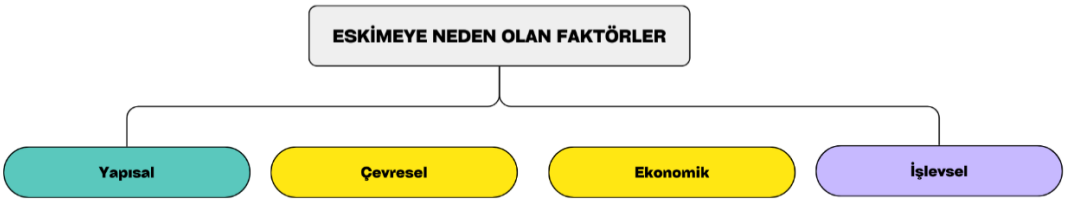
Remøy & Voordt'un (2014) yaptığı çalışmalara göre binaları boş kalmış ofis sahiplerinin izleyeceği 4 yol vardır. Bunlar;

Konsolidasyon, renovasyon (yenileme), yıkım ve yeniden yapım, kullanım dönüşümü (yeni işlev tayini) olarak sıralanabilir.

1. strateji konsolidasyondur. Bu strateji, binanın mevcut halini koruyarak, yeni kiracıları beklemek ve aramak şeklinde ilerler (Remøy & van der Voordt, 2014).
2. strateji renovasyondur. Bu stratejide ise ofis binasını ofis gereksinimlerini dikkate alarak yenilemek ana hedeftir (Remøy & van der Voordt, 2014).
3. strateji yapının yıkılıp kullanıcı ihtiyaçlarına göre yeniden inşa edilmesidir. Bu durum zaman kaybına ve gelirde gecikmeye yol açar. Ayrıca yapı teknik açıdan iyi durumdaysa yıkılıp yeniden inşa edilmesi kaynak israfına yol açar, bu durum sürdürülebilirlik anlayışına ters düşer (Remøy & van der Voordt, 2014).
4. strateji ise binayı yeniden işlevlendirerek adaptasyonu gerçekleştirmek olarak açıklanmaktadır. Bu kullanım dönüşümü hem finansal hem de sosyal açıdan binaya önemli faydalar sağlayabilir. Kurgulanan adaptasyona ticari programlar dahil edilirse finansal bağlamda itici güç oluşturulabilir (Remøy & van der Voordt, 2014).

2.1.2 Eskimeye Neden Olan Faktörler

Binaların kullanım ömrünü belirleyen pek çok farklı etken bulunmaktadır. Bu çalışma özelinde söz konusu etkenler; yapısal, çevresel, ekonomik, yasal ve işlevsel başlıklar altında sınıflandırılmıştır (Bkz. Şekil 2.3).



Şekil 2.3 Eskimeye neden olan faktörler (Remoy & Woordt, 2007 çalışmasından yararlanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.)

- Yapısal faktörler

Bir binanın işlevselliği, kullanıcıların beklentilerini karşılayacak teknik ve fiziksel niteliklere sahip olup olmadığına bağlı olarak değerlendirilebilir. Yapının ömrü, düzenli ve planlı bakım çalışmaları ile önemli ölçüde uzatılabilir. Bu bağlamda bakım; yapının özgün işlevini sürdürmesini sağlamak ya da kaybedilen işlevini yeniden kazandırmak amacıyla gerçekleştirilen müdahaleler olarak tanımlanmaktadır (Wilkinson & Remoy, 2014).

- Çevresel föktörler

Çevresel etkenler; Sosyal, ekonomik ve hukuki faktörlerle ilişkili olarak ele alınabilir (Wilkinson ve Remoy, 2014). Bina ve çevresi arasındaki ilişki göz önüne alındığında, değişen çevresel koşullar yapı kullanımını doğrudan etkilemektedir. Kentsel dinamiklerdeki değişimler ve yerel yönetimlerin kararları da çevresel faktörler arasında yer almaktadır. Örneğin, sürdürülebilir inşaat anlayışındaki değişimler ve ofis kullanıcılarının tercihlerindeki dönüşümler çevresel etkenlere örnek verilebilir (Wilkinson & Remoy, 2014).

- Ekonomik faktörler

Bir yapının eskimesine neden olan ekonomik faktörler, yapıdan elde edilen gelirlerin bakım ve işletme maliyetlerini karşılayamaması durumuyla ilişkilendirilebilir. Ekonomik ömrü; yapının gelecekte sağlayacağı toplam gelirin bugünkü değerinin, ileride karşılaşılacak tüm harcamalar ile piyasa değerinden yüksek olduğu süre boyunca devam eder. Ancak bakım maliyetlerinin bu ekonomik eşikleri aşması, yapının ekonomik ömrünün sona erdiğini gösterir. Bir yapının kazanç potansiyeli ise; mevcut piyasa dinamikleri, kalite düzeyi ve rekabet koşulları gibi unsurlardan etkilenmektedir. Dolayısıyla ekonomik parametreler ve genel

çevresel koşullar, yapıların ömrünü ya kısaltarak ya da uzatarak önemli ölçüde belirleyici olmaktadır (Giresun, 2017).

- Yasal faktörler

Hukuki açıdan meydana gelen eskime, genellikle güncellenen mevzuat ve standartlardan kaynaklanmaktadır. Ayrıca, yasal düzenlemelerdeki değişiklikler ile yerel yönetimlerin aldığı kararlar, yapının bulunduğu alan veya işlevsel kullanımı üzerinde zorunlu düzenlemeler yapılmasını gerektirebilir (Giresun, 2017).

- İşlevsel Eskime

Bir yapının işlevsel kullanım süresi tamamlandığında, bu durum yapının işlevsel açıdan eskidiğini gösterir (Wilkinson & Remoy, 2014). İşlevsel eskime, yapının fiziksel anlamda sağlam olmasına karşın, kullanıcı gereksinimlerini ya da çağdaş ölçütleri artık karşılayamaması halidir. Bu tür bir eskime; yetersiz plan organizasyonu, yetersiz alan sağlanması, esnek olmayan tasarım, zamana yenik düşmüş servis sistemleri ya da yapının ilk inşa edildiği işlevine artık ihtiyaç duyulmaması gibi sebeplerle ortaya çıkabilir (Douglas, 2006).

Yapının işlevsel olarak eskimesi sadece fiziksel ya da mekânsal koşullardan meydana gelmez; Kullanım aşamasındaki enerji tüketimi, bakım ihtiyaçları ve teknolojik gelişmelere adapte olamama da bu sürece etkide bulunur (Paulsen, 2001).

Özetle işlevsel eskime olgusu, sadece fiziksel bir eskimeyi değil; değişen ihtiyaçlara, kullanıcı profillerine ve teknolojik koşullara adapte olma kapasitesinin yitirilmesini da ifade eder. Bilhassa şehir merkezlerinde bulunan eski ofis yapılarının günümüzde otel yapılarına yeniden işlevlendirilmesinde, işlevsel eskime önemli bir temellendirme aracı olarak görülmektedir.

Yapının kullanılabilirliğini etkileyen tüm bu eskime türleri, ayrı ayrı ya da eşzamanlı biçimde etkili olarak yapının işlevini yitirmesine ve nihayetinde kullanım dışı kalmasına neden olabilir. Bu durumlarda yapı terk edilebilir, farklı bir işleve dönüştürülebilir ya da tamamen yıkılarak ortadan kaldırılabilir. Dolayısıyla, işlevsel eskimenin, diğer tüm eskime etkenlerinin bir sonucu olarak ortaya çıktığı ve onlarla doğrudan ilişkili olduğu ifade edilebilir.

2.1.3 Adaptif Yeniden Kullanım

Adaptif yeniden kullanım, var olan bir yapının özgün işlevini yeni bir amaçla güncelleyerek fiziksel, çevresel ve toplumsal sürdürülebilirlik sağlama yoludur (Plevoets & Van Cleempoel, 2013). Bu yaklaşım yalnızca kültürel mirası korumakla kalmaz, aynı zamanda ekonomik kazanç ve çevresel tasarruf da sunar (Bullen & Love, 2011).

Bu yaklaşım yalnızca tarihi binalarla sınırlı değildir; aynı zamanda işlevini kaybetmiş endüstriyel yapılar, eski ofis blokları, depolar ya da alışveriş merkezleri gibi farklı yapı türleri için de uygulanabilmektedir (Gültekin, 2017). Adaptif kullanım, yapının taşıyıcı sistemini, kabuğunu ve temel mekânsal karakterini büyük ölçüde koruyarak, çağdaş ihtiyaçlara uygun bir biçimde yeniden tasarlanmasını içerir (Velibeyoğlu, 2010).

Bu tür projeler, yeni inşaata kıyasla çok daha düşük karbon salımı oluşturur. Yapılan araştırmalara göre, adaptif yeniden kullanım sayesinde %82 daha düşük küresel ısınma etkisi, %51 daha az smog (kirli hava tabakası) oluşumu, %27 daha az asidifikasyon ve %21 daha az asit yağmuru potansiyeli sağlanmaktadır (Ali vd., 2024). Bu nedenle çevresel sürdürülebilirlik hedefleri doğrultusunda adaptif dönüşüm oldukça avantajlı bir strateji olarak öne çıkmaktadır (University of the West of England, 2023).

Ekonomik açıdan değerlendirildiğinde, yeniden kullanım projeleri mevcut altyapıyı hayata döndürerek yatırımı daha verimli kılar (Chester County Planning Commission, 2024). Bu projeler, özellikle şehir merkezlerinde terk edilmiş yapıların turizme, konaklamaya ya da kamusal kullanıma kazandırılmasıyla birlikte bölgesel kalkınmayı da desteklemektedir (Wikipedia, 2024). Sosyo-kültürel anlamda ise, adaptif yeniden kullanımın en büyük katkılarından biri yapının tarihsel belleğini korurken, kullanıcı profiline yeni olanaklar sunmasıdır (UNESCO, 2011).

Akademik literatürde adaptif yeniden kullanıma yaklaşım biçimleri üç stratejiyle incelenir: tipolojik (işlevsel dönüşüm), teknik (statik ve altyapı müdahaleleri) ve mimari (estetik-uzlaşma) stratejiler (Plevoets & Van Cleempoel, 2013). Bu sınıflandırma, akademide adaptif yeniden kullanım teorisinin yaklaşık 150 yıllık birikimini sistematik olarak analiz eder (Plevoets & Van Cleempoel, 2013).

Karar alma sürecinde ise birçok etken dikkate alınmalıdır: yapısal sağlamlık, mülkiyet durumu, imar mevzuatları, kullanım senaryoları ve ekonomik fizibilite gibi kriterler çok ölçütlü değerlendirme yöntemleriyle analiz edilmelidir (Kamal vd., 2023). Başarılı bir adaptif yeniden kullanım uygulaması, yalnızca mimari tasarım değil, aynı zamanda yönetişim, yatırım ve toplumsal katılım bileşenlerinin uyumlu bir şekilde işlemesini gerektirir (Boyko & Cooper, 2011). Bu kapsamda, "circular economy" modeline entegre edilmiş adaptif yeniden kullanım, kaynak verimliliğini en üst düzeye çıkarır (Ranasinghe & Illankoon, 2024).

Akademik çalışmalar, adaptif yeniden kullanım söz konusu olduğunda sosyal sürdürülebilirliği göz ardı etmemenin önemini vurgular: Projeler, topluluk katılımıyla planlandığında kimlik güçlenir, kamusal kullanım artar ve mekân yaşam kalitesinde uzun vadeli pozitif sonuçlar doğar (Yung & Chan, 2012).

Sürdürülebilir dönüşüm kapsamında, yeşil cephe uygulamaları gibi enerji verimliliğini artıran müdahaleler de adaptif yeniden kullanımın doğal bileşenlerindendir (Sattler & Österreicher, 2019). Bu sayede binalar ekolojik performansla donatılmış olur (Asdrubali vd., 2024).

Bununla birlikte, adaptif yeniden kullanım her zaman kolay ya da doğrudan uygulanabilir bir çözüm sunmaz. Mevcut yapıların teknik yeterlilikleri, statik performansları ya da altyapı uyumsuzlukları süreçte önemli riskler doğurabilir (Remøy & van der Voordt, 2014). Ayrıca finansman, kiracı devirleri, çevresel kirlenme gibi olgular da sürecin yönetimini karmaşıklaştırabilir (Douglas, 2006).

Sonuç olarak, adaptif yeniden kullanım stratejileri; karbon emisyonunu azaltma, kültürel mirası yaşatma, ekonomik verimlilik sağlama ve sosyal yaşanabilirliği artırma açısından çok yönlü faydalar üretmektedir (Bullen & Love, 2011). Ancak başarılı bir dönüşüm için, kapsamlı analiz, teknik uzmanlık, sürdürülebilir tasarım ilkeleri ve paydaşlar arası iş birliği kaçınılmazdır (Douglas, 2006). İstanbul gibi karmaşık dinamiklere sahip metropollerde bu tür uygulamalar, kent belleğini koruyarak geleceğe taşımak adına önemli bir potansiyele sahiptir (Velibeyoğlu, 2010).

2.2 Ofis Yapıları ve Mimari Biçimlenişleri

Bu bölümde, tez kapsamında yeniden işlevlendirilmesi önerilen ofis binalarının mimari özelliklerinin analiz edilmesi hedeflenmektedir. Yapılacak inceleme, ofislerin yapısal düzeni ile ilgili tipolojik bir araştırmayı içermektedir. Bu çerçevede, ofis yapılarına ait planlama biçimleri ve mekânsal düzenlemeleri ele alınmaktadır.

2.2.1 Ofis Yapılarının Plan Tipleri

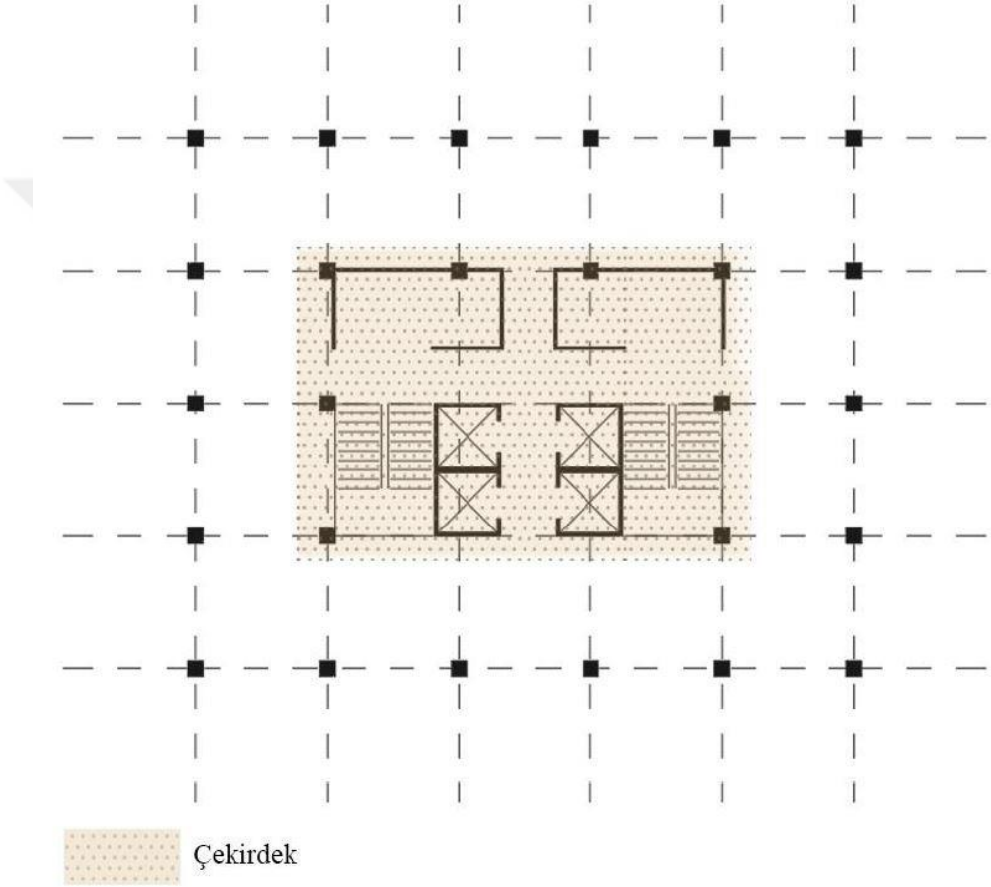
Ofis yapıları, mimari biçimleri, işlevsel kullanımları ve yapısal özellikleri doğrultusunda tipolojik olarak tanımlanabilmektedir. Bu tanımlar, çoğunlukla yapının fiziksel karakteristikleri üzerinden yapılmaktadır. Eğer bir yapı grubu benzer niteliklere sahipse, bu durumda ortak bir bina tipi kapsamında değerlendirilebilir. Bina tipolojisi, dönüşüm potansiyelini doğrudan etkileyen temel etkenlerden biri olduğundan, bu noktada analiz edilmesi dikkate değer görülmektedir (Kohn & Katz, 2002).

Bir yapı tipini belirleyen fiziksel etmenler; taşıyıcı sistem açıklıkları, kat planı derinlikleri, cephe organizasyonu, parsel yerleşimi, yapının uzunluk ve derinlik ölçüleri ile birlikte, merdivenler ile asansörlerin sayısı ve konumudur. Bu öğeler bütüncül olarak analiz edildiğinde, yapının dönüşüm kapasitesine direkt olarak etki eden tipolojik özellikleri ortaya koyar (Remøy & Van der Voordt, 2007).

Tarihsel seyir içerisinde ofis yapıları, başlangıçta idari faaliyetli yapılar olarak Orta Çağ'dan itibarıyla ortaya çıkmış; zamanla geçirdiği evrimle birlikte daha karakteristik ve tanımlı bir yapı türüne dönüşmüştür. Sanayi Devrimi öncesinde bu yapılar konutlarla birçok benzerliği paylaşsa da, endüstrileşme döneminden sonra inşaat malzemelerinin toplu üretimi sayesinde inşa süreçleri maliyet açısından daha makul hale gelmiştir. Bu süreç; modül tabanlı yapı sistemlerinin, prefabrike üretim tekniklerinin ve yapı standartlarının gelişmesini sağlamıştır. Söz konusu standardizasyon, hem ekonomik gelişimi desteklemiş hem de ofis kullanıcılarının mülk sahipliğinden kiracılığa geçiş sürecine katkı sağlamıştır. Bu dönüşüm, ofis yapılarına da adapte olma zorunluluğu getirmiş ve yapılar giderek daha standart hâle getirilmiştir (Remøy & De Jonge, 2007).

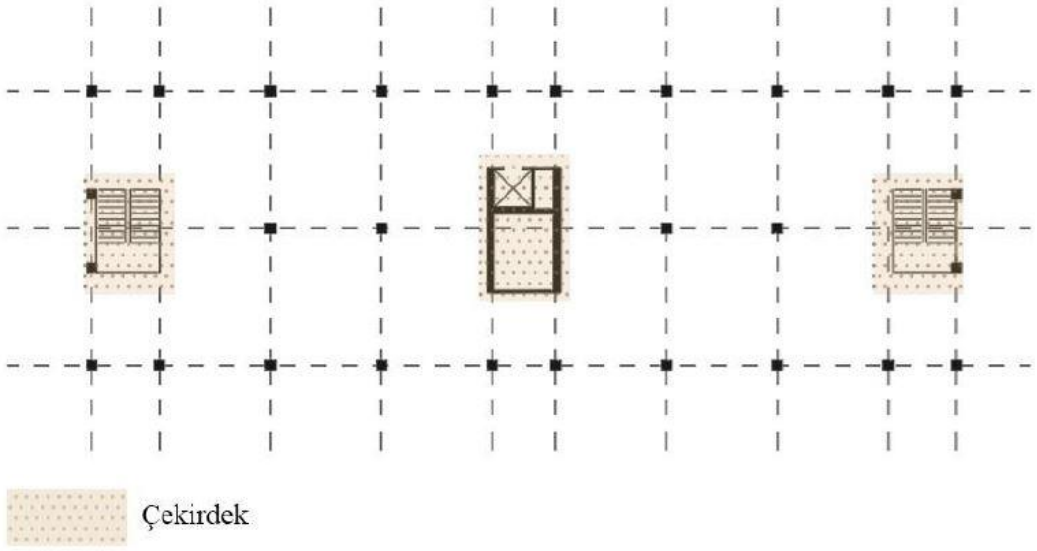
Günümüzde ise teknolojik gelişmelerin de etkisiyle, ofis kullanıcıları daha yetkin, yüksek teknolojili yapılara talep göstermektedir. Bu talepleri sağlayamayan yapılar

ise işlevsiz hale gelerek boş kalma riskiyle yüz yüze gelmektedir. Özellikle 1970 ile 1990 yılları arasında inşa edilen yapılarda bu tür boşluk oranları daha fazladır. Bu dönem içinde inşa edilen ofis binaları, iki baskın tipoloji altında kategorize edilmektedir (Kamerling vd., 1997). Remøy da bu iki ana plan tipini aynı şekilde tanımlamıştır: tek koridorlu plan düzenine sahip yapılar ve merkezi çekirdekli yapılar. Bu iki tip, sık görülen ofis tipolojileri olarak görülmektedir (Remøy vd., 2011).



Şekil 2.4 Merkezi çekirdek plan (Çakmak, 2023)

Merkezi çekirdekli ofis yapıları, genellikle dikey kütle kurgusu ile tasarlanmış olup, çekirdek alanı ve taşıyıcı kolon ızgara düzenine sahiptir (Remøy vd., 2011). Bu tipoloji, özellikle gün ışığı ihtiyacı olan barınma gibi işlevlere dönüştürülmek istendiğinde cephe alanlarının optimal kullanımı açısından büyük bir artı değer sağlamaktadır (Çakmak, 2023).



Şekil 2.5 Doğrusal tip plan (Çakmak, 2023)

Doğrusal plan düzeni, yapının yatayda biçimlendiği ve merkezî bir koridor etrafında şekillendiği bir plan tipidir. Bu plan tipinde, genellikle dış cephe duvarları taşıyıcı sistem elemanları olarak görev görmektedir. Ancak bu durum, cephede tasarlanan müdahaleleri sınırlayarak dönüşüm aşamasında esnekliği azaltan bir etken haline gelmektedir. Bu tür yapılarda koridor genişliği çoğunlukla 1.8 metre olarak belirlenirken, toplam derinlik bunun yaklaşık olarak 1.8 katı olup 14.4 metreye ulaşmaktadır. Bu plan tipinin dönüşüm süreci, merkezi çekirdekli yapılara göre daha karmaşık ve sınırlayıcıdır. Genellikle prekast boşluklu döşeme elemanları ile inşa edilen bu yapılarda, ek şaft gereksinimi oluştuğundan dönüşüm aşaması daha da zorlaşmaktadır (Remøy vd., 2011).

2.2.2 Ofis Yapılarının Yerleşim Planı Tipleri

19.yüzyılda konut alanları ile çalışma alanlarının işlevsel olarak birbirinden ayrılması, fiziksel düzlemde de karşılığını bulmuş ve bu bağlamda, büro faaliyetlerinin gerçekleştirilmesine olanak tanıyacak ofis yapılarının inşasına başlanmıştır. Bu yapılarda yerine getirilen işlevler; çalışma süreçleri, sosyal hizmet sunumu, kamuya yönelik hizmetler, teknik destek faaliyetleri ve satış işlemleri şeklinde kategorize edilebilir. Aynı zamanda bu işlevlerin yürütüldüğü mekânlar arasındaki bağlantıyı sağlayan yatay ve düşey dolaşım unsurları da söz konusudur (Bostancı, 1996).

Ofis yapılarının tarihsel gelişimi ele alındığında; ekonomik koşullardaki değişimler, toplumsal ve kültürel dönüşümler, teknolojik ilerlemelerin yanı sıra iş dünyasında yaşanan yapısal değişikliklerin ofislerin işlevsel kurgusunu ve mekânsal organizasyonunu doğrudan etkilediği görülmektedir. "Ofis Yapılarının Tarihsel Evrimi" başlığı altında kapsamlı biçimde değerlendirilen bu dönüşüm süreci boyunca geliştirilen çeşitli ofis plan tipolojileri;

- Hücre düzenli (geleneksel) plan tipi
- Grup düzenli plan tipi
- Açık düzenli plan tipi
- Serbest düzenli plan tipi
- Karma düzenli plan tipi şeklinde sayılabilir (Tuğlu Karslı, 2008).

Zamanla, şirketlerin ve küçük ölçekli işletmelerin kurumsal kimlikleri, organizasyon yapıları ve yürüttükleri faaliyetlerin niteliği doğrultusunda uygun planlama tipleri seçilerek ofis iç mekân düzenlemeleri oluşturulmuştur (Tuğlu Karslı, 2008).

- Hücre Düzenli (Geleneksel) Plan Tipi:

1900'lü yıllara değin ofis kullanımları çoğunlukla konut yapılarının giriş katlarında konumlandırılmışken, zamanla yine yerleşim bölgeleri içerisinde yer almakla birlikte, daha küçük ölçekli bağımsız yapılar şeklinde planlanmaya başlanmıştır. Bu gelişmeyle birlikte, doğal ışığın erişebildiği derinliklerle sınırlı, genellikle hücre bazlı mekânlardan oluşan geleneksel ofis düzenleri ortaya çıkmıştır. "Geleneksel ofis" olarak adlandırılan bu mekânsal organizasyon biçimi, ilk kez Amerika Birleşik Devletleri'nde uygulanmış ve zamanla geniş bir kullanım alanı bulmuştur (Dökmeci, Dülgeroğlu, & Akkal, 1993). Bu tip ofis yapıları İngilizce literatürde closed office ya da cellular office terimleriyle ifade edilmektedir.

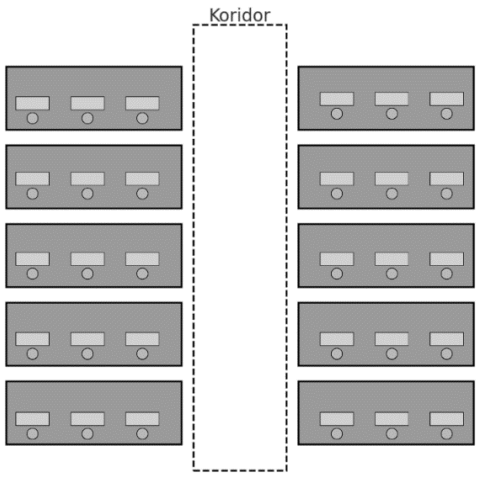
Hücre esaslı planlama modeli, farklı büyüklüklerdeki bireysel mekânlardan oluşur ve büyük ölçüde doğal gün ışığından yararlanma gerekliliği nedeniyle mekânsal derinlikleri genellikle 5,5 ila 6 m ile sınırlandırılmaktadır. Bu sınırlama, ofis odalarının tek bir doğrultuda genişleyebilmesine olanak tanımaktadır. Söz konusu mekânların ölçüleri; içeride çalışan kişi sayısına, kurumun hiyerarşik yapısına ve benimsenen çalışma sistemine bağlı olarak değişkenlik göstermektedir. Bu

planlama yaklaşımı, bireysel odaklı çalışmalara elverişli olması ve çalışanların kişisel mahremiyetini gözetmesi açısından öne çıkmaktadır (Naghavi, 1995).

Hücre tipi ofisler, kullanıcıya bireysel alan sunması ve mahremiyet ile prestij sağlaması nedeniyle çoğunlukla üst düzey görevlerdeki çalışanlar tarafından tekil olarak kullanılmaktadır. Bununla birlikte, 2 ila 3 kişinin ortak kullanıma yönelik olarak tasarlanan hücresel ofisler ise, çalışanlar arasındaki iletişimi artırmak ve iş birliğini desteklemek amacıyla kurgulanmaktadır (Tuğlu Karslı, 2008).

Bu planlama modelinde, ana dolaşım aksı her iki yönden kalıcı duvarlarla tanımlanmış bir biçimde düzenlenmiştir. Çalışma birimleri, sabit bölücü elemanlarla koridordan ayrılmakta olup, bu nedenle ofis alanları yapı cephesi ile koridor arasında kalan lineer bir şerit üzerinde konumlandırılmıştır. Ana ulaşım hattı olarak tanımlanan koridor, tek yönlü, çift yönlü ya da üç yönlü biçimde organize edilebilmektedir. Düşey sirkülasyon bileşenlerini ve servis birimlerini içeren yapı çekirdeği ise çoğunlukla koridorların her iki ucuna yerleştirilmektedir (Tuğlu Karslı, 2008).

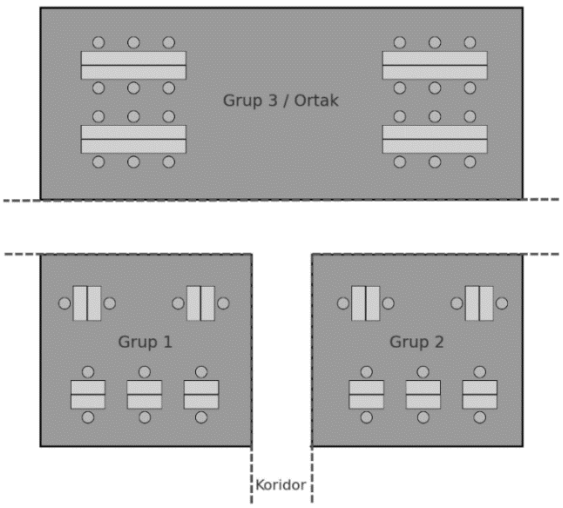
Hücresel ofis planlaması, birçok ülkede geniş çapta uygulanmış olmakla birlikte; çalışanlar arası etkileşimin artırılması, personelin daha etkin şekilde izlenmesi, mekânsal esneklik gereksinimi ve teknolojik ilerlemeler gibi faktörler, alternatif ofis düzeni arayışlarını beraberinde getirmiştir (Bostancı, 1996).



Şekil 2.6 Hücre plan örneği (Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

- Grup Düzenli Plan Tipi:

Grup düzenli plan tipolojisi, genellikle 5 ila 10 kişilik ekiplerin bir arada çalışmasına olanak tanıyan, orta ölçekli ofis mekânlarını kapsayan bir yerleşim modelidir. Bu tip planlama, alan kullanımı ve yerleşim özellikleri açısından hücresel ofis yapıları ile açık ofis sistemleri arasında konumlanmakta, ara bir çözüm sunmaktadır. Çalışma alanlarının yüzölçümü yaklaşık olarak 40 ila 150 metrekare arasında değişmektedir. Hücre tipi ofislerdeki sabit duvarların kaldırılması ve koridor alanlarının kullanım mekânına entegre edilmesiyle bu plan türü elde edilmektedir. Bu düzenlemeyle birlikte, her katta çoğunlukla 5 ila 10 kişilik iki veya üç grup yer alabilirken; doğal ışığın etkin kullanımını gözeten tasarım ilkeleri doğrultusunda, mekân derinliği 12 ila 14 metreye kadar artırılabilmektedir. Koridorun çalışma alanına dâhil edilmesiyle, çekirdekten doğrudan ulaşım kolaylaşmakta; gruplar ise sabit bölücüler yerine hareketli dolaplar veya bitkiler gibi geçici öğelerle birbirinden ayrılmaktadır. Bu esnek düzenleme, çalışanlar arasındaki iletişimi desteklemekte ve orta büyüklükteki alanlarda işlevsel bir kullanım olanağı sunmaktadır (Çete, 2004).



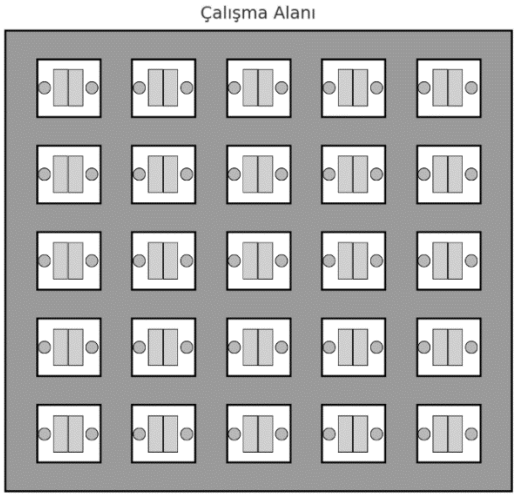
Şekil 2.7 Grup düzen plan örneği (Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

- Açık Düzenli Plan Tipi:

İletişim teknolojilerindeki gelişmeler, ofis mekânlarının organizasyonunda köklü değişimlere yol açmıştır. Çalışanlar arasındaki etkileşimi artırmak ve mekânsal esnekliği temin etmek amacıyla, geleneksel hücresel ofislerdeki sabit duvarlar

kaldırılmış ve bunun yerine açık planlı ofis düzeni benimsenmeye başlanmıştır (Dökmeci vd., 1993).

Açık plan düzenine sahip ofislerde, çok sayıda birey ya da çalışma grubunu barındırabilecek geniş ölçekli mekânlar tasarlanmaktadır. Bu tür mekânlar genellikle 150 m²den başlayarak daha büyük alanlara ulaşabilmekte; pencere cephesinden itibaren mekânsal derinlik ise 20 metreye kadar genişleyebilmektedir. Açık ofis planlaması, özellikle 40 kişiden fazla çalışanın bir arada bulunduğu yoğun kullanıcı profiline sahip çalışma ortamları için uygun bir çözüm sunmaktadır (Bostancı, 1996).



Şekil 2.8 Açık düzen plan örneği (Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

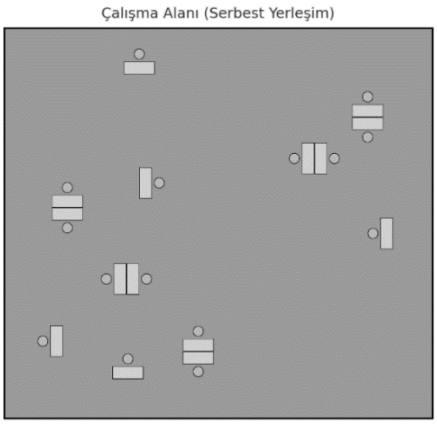
Bu planlama düzeninde, çalışanların yarı açık ya da tamamen açık alanlarda yer alması, iletişimin daha hızlı ve etkin bir biçimde kurulmasını mümkün kılmaktadır. Sabit duvarların bulunmaması, mekânın değişen ihtiyaçlara göre kolaylıkla yeniden kurgulanabilmesine olanak sağlamaktadır. İç mekân organizasyonu, farklı yüksekliklerdeki mobil akustik ve görsel panellerle donatılmış çalışma istasyonlarının, işlevsel mobilyalarla birlikte düzenli ve geometrik bir yerleşim ilkesi doğrultusunda yerleştirilmesiyle oluşturulmaktadır (Akyol, 1997). Bu planlama anlayışında çalışma alanları tamamen açık bırakılabileceği gibi, alçak bölücü elemanlar, saksı bitkileri ya da saklama üniteleri gibi yarı geçirgen ögelerle tanımlanarak, hem fiziksel sınırlar hem de alan hissi yaratılabilmektedir. Bu yönüyle açık plan düzeni, yalnızca bölmesiz bir yerleşim sunmakla kalmayıp;

kullanıcılar arasında etkileşimi artırırken, aynı zamanda bireysel mahremiyetin belli ölçüde sürdürülebilmesine de imkân tanımaktadır.

Ayrıca bu yaklaşım, klasik dikey hiyerarşi yerine yatay iletişim biçimlerinin gelişmesini desteklemekte; işletmelerin dönüşen organizasyon yapısına uyum sağlayabilecek esnek bir mekânsal kurgu sunmaktadır (Çete, 2004).

- Serbest Düzenli Plan Tipi:

1960 yılında, Almanya merkezli ekip; ofis donanımı, organizasyon yapısı, belge akışı analizleri, arşivleme sistemleri ve iletişim süreçlerine yönelik yürüttükleri çalışmalar neticesinde, geleneksel ofis planlama yaklaşımlarını temelden dönüştüren yenilikçi bir planlama modeli ortaya koymuştur (Gürer, 1997). Bu yaklaşım, ofis verimliliğini artırmaya yönelik yöntemlerin bilimsel analizler ve sistematik yöntemlerle incelenmesi sonucunda geliştirilmiştir. Açık plan düzeninin aksine, çalışma birimlerinin katı geometrik düzende değil; daha serbest, hatta düzensiz bir biçimde yerleştirildiği bu planlama, "serbest planlı ofis düzeni" olarak adlandırılmaktadır (Lorenzen & Jaeger, 1968).



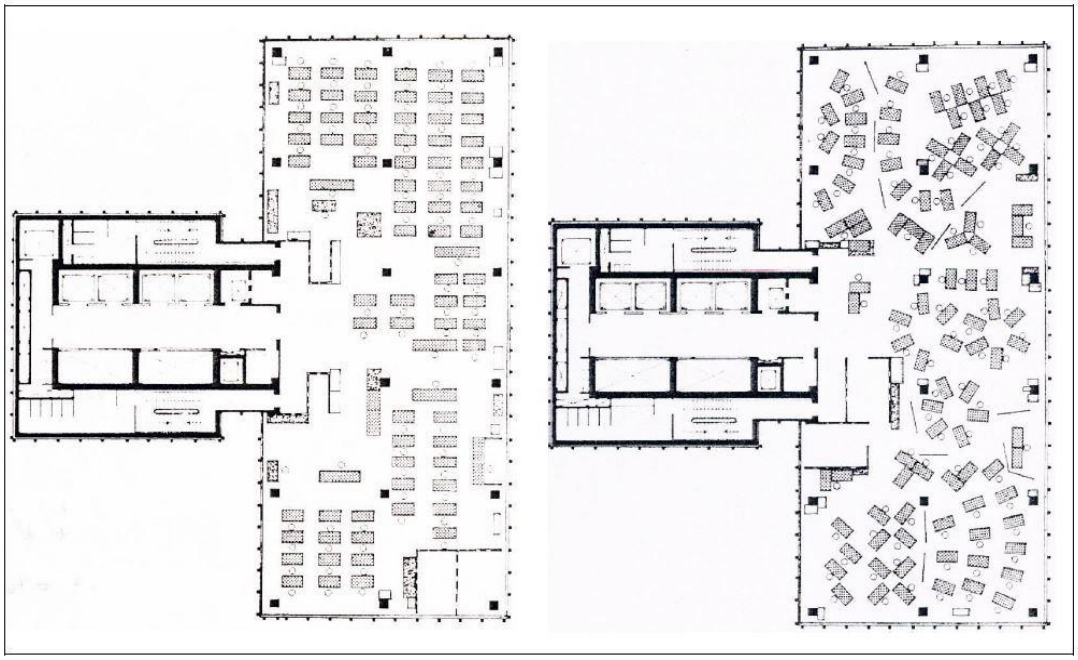
Şekil 2.9 Serbest düzen plan örneği (Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Serbest plan düzeninde, ofis mekânlarının mümkün olduğunca geniş tutulması ve minimum sayıda kolon ile bölücü eleman kullanılarak organize edilmesi temel bir tasarım ilkesi olarak öne çıkmaktadır. Bu yaklaşım, modern kurumların daha demokratik bir yapıya sahip olması gerektiği görüşünü savunarak, çalışanlar arasında hiyerarşik ayrımlar gözetmeksizin, tüm personelin aynı fiziksel ortamda birlikte çalışmasını öneren bir düzenleme anlayışı benimsemiştir. Ancak bu modelde göz ardı edilen önemli bir husus, statü faktörünün hem iletişim biçimleri

hem de iş akışının organizasyonu üzerinde belirleyici bir rol oynamasıdır. Ofis ortamlarında terfiyle birlikte gelen ek mekânsal ayrıcalıklar (Örneğin daha geniş çalışma alanları, halı kullanımı, büyük masa, kişisel ofis gibi) bu plan tipinde yeterince dikkate alınmamıştır. 1960'ların ikinci yarısında, bu eksiklik fark edilerek, statüyü mekânda simgesel olarak ifade edebilecek yöntemler geliştirmeye yönelmişlerdir (Akyol, 1997).



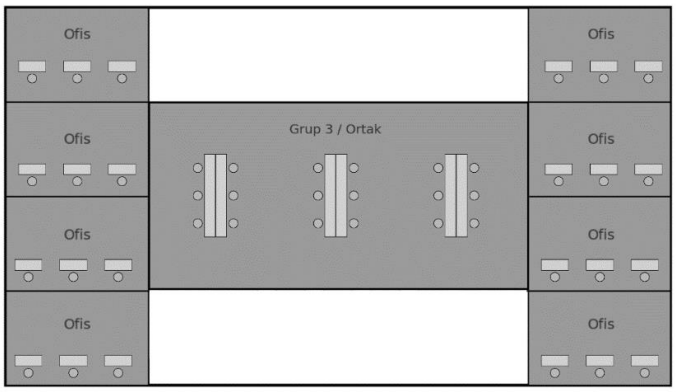
Şekil 2.10 Osram ofis binası iç mekan görseli (Mim.Walter Henn, 1963)



Şekil 2.11 Açık plan ve serbest plan organizasyonlarının karşılaştırılması (Çete, 2004)

- Karma Düzenli Plan Tipi:

Karma düzenli plan tipi, hücresel, açık ve serbest ofis düzenlemelerini aynı yapısal kurgu içerisinde bütünleştiren, çok yönlü ve esnek bir planlama yaklaşımı olarak öne çıkmaktadır. Uluslararası literatürde bu model genellikle "Combi Office Planning" kavramı ile ifade edilmektedir. Tasarım sürecinde çoğunlukla söz konusu üç temel plan tipinden biri esas alınmakta; ancak ihtiyaçlara bağlı olarak ilave bölümler eklenmesine ya da koridor sistemine dayalı bireysel hücrelerin oluşturulmasına olanak tanınmaktadır. Yapının çekirdek bölümü, genellikle hücresel çalışma alanlarına yakın bir konumda tasarlanmaktadır. Mekânda sabit bölücülerin sayısının azaltılması sayesinde, farklı çalışma grupları aynı alan içerisinde birlikte yer alabilecek şekilde bütüncül bir yerleşim oluşturulmuştur. Bunun yanı sıra, kişiye özel olarak tasarlanan kapalı çalışma birimleri hem ortak kullanım alanlarına doğrudan bağlanabilecek hem de ayrı bir koridorla ilişkilendirilebilecek biçimde planlanabilmektedir (Çete, 2004).

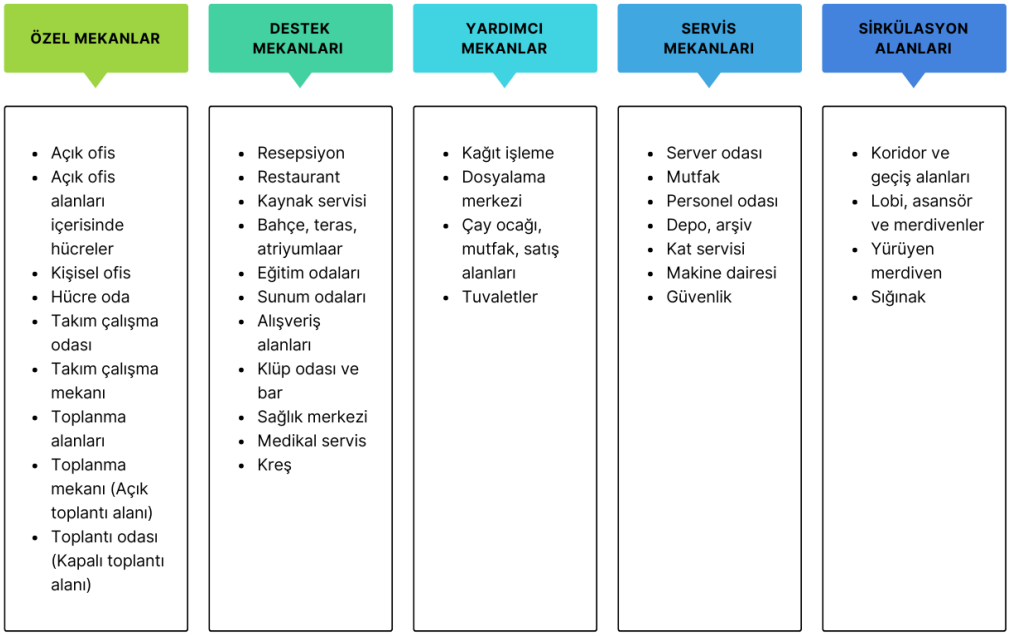


Şekil 2.12 Karma düzen plan örneği (Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

2.2.3 Ofis Yapılarının Bina Programı ve Mekansal Kurgu

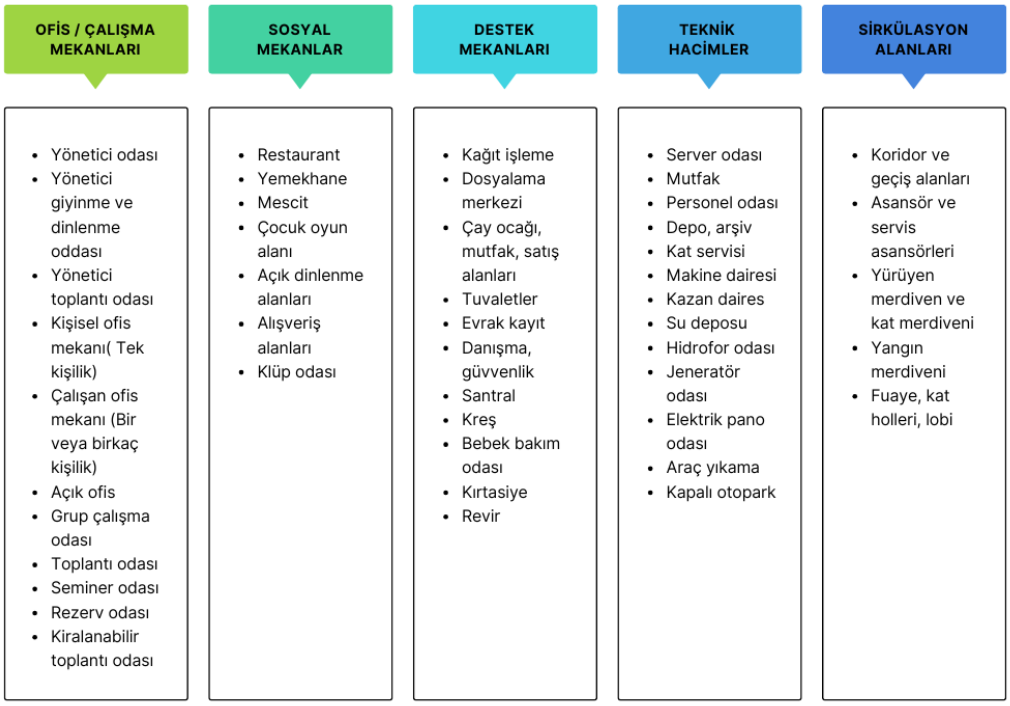
Ofis yapıları, işlevsel çeşitliliklerinden ötürü plan şemaları bakımından farklılıklar gösterse de, temelde üç ana bileşenden oluşur: çalışma alanları ya da bireysel kullanım alanları, yatay ve düşey dolaşım elemanları ile servis mekânları. Bu ana bölümler, kendi içlerinde daha küçük alt birimlere ayrılabilmektedir. Ancak yapıdaki işlevsel organizasyon her ne şekilde düzenlenirse düzenlensin, bu üç temel unsur ofis kurgusunun vazgeçilmez öğeleri olarak sabit kalmaktadır (Toprak, 2014).

Quentin Pickard editörlüğünde yayımlanan *The Architects' Handbook* adlı eserde, Santa Raymond'un yazdığı "Offices" başlıklı bölümde, ofis binalarındaki temel mekânlar beş ana kategori altında sınıflandırılmaktadır.



Şekil 2.13 Ofis bina programı (*The Architects' Handbook* adlı kaynaktan derlenerek yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Türkiye ölçeğinde gerçekleştirilen araştırmalar doğrultusunda, bir ofis yapısını oluşturan mekânlar belirli farklılıklar göstermektedir. Yukarıda sunulan Şekil 2.11'de, Türkiye'deki ofis yapılarında yer alan temel mekân türleri gösterilmektedir. Bu mekânların belirlenmesinde hem kamuya ait yapılar hem de özel sektöre ait ofis yapıları dikkate alınmıştır. Özel sektör ofislerinde yer alan mekânlar, hizmet verilen alanın niteliğine ve ekonomik kaynaklara bağlı olarak çeşitlilik arz etmektedir. Belirtilen mekânlar, incelenen kamu ve özel sektör ofis projeleri ile bu alanlara ilişkin açılmış olan mimari proje yarışmalarının şartnameleri temel alınarak oluşturulmuştur (Toprak, 2014).



Şekil 2.14 Türkiye Ofis binalarının bina programı (Toprak, 2014 kaynağından derlenerek yazar tarafından oluşturulmuştur.)

2.2.4 Ofis Yapılarının Sınıflandırmaları

Ofis Ofis sınıflandırmaları, küresel ölçekte faaliyet gösteren kurumların çeşitli niteliklerdeki ofis ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla başvurulan bir yöntemdir. Bu alanda otorite kabul edilen BOMA (Building Owners and Managers Association), ofis binalarının sınıflandırılmasına ilişkin çerçeveyi sunmakla birlikte, katı ve evrensel standartlar belirlemekten özellikle kaçınmaktadır. Bunun nedeni, kullanıcı talepleri ile kalite standartlarının ülkelere, şehirlere, bölgelere ve yerel piyasa dinamiklerine göre farklılık gösterebilmesidir. Buna rağmen, uluslararası düzeyde yaygın biçimde benimsenen bir sistem olarak, ofis binaları genel hatlarıyla A, B ve C sınıflarına ayrılmaktadır (Yıldız, 2003).

A sınıfı ofis yapıları, genellikle üst düzey kullanıcı profiline hitap eden ve bulundukları çevredeki yapılardan belirgin nitelikleriyle ayrışan mekanlar olarak değerlendirilmektedir. Bu tür yapılar; üstün inşaat kalitesi, gelişmiş teknolojik altyapı, erişilebilirlik açısından avantajlı konumlar ve pazarda güçlü bir temsil gibi nitelikler taşımaktadır. B sınıfı ofis yapıları ise, bulundukları çevrenin ortalama kira seviyelerine sahip olup daha geniş kullanıcı gruplarına hizmet veren yapılar olarak tanımlanabilir. C sınıfı ofis yapıları ise daha düşük kira bedellerine sahip olması

nedeniyle, maliyet odaklı çalışan firmalar için uygun çözümler sunan yapılardır. Bu yapıların temel işlevi, sınırlı bütçeye sahip kullanıcıların ofis ihtiyaçlarını karşılamaktır (Zehir, 2018).

İstanbul, Türkiye'nin diğer büyük kentlerine oranla daha yoğun bir ofis faaliyet alanına sahiptir. Bu durumun başlıca sebepleri arasında; kentin hem ulusal hem de uluslararası düzeyde güçlü ulaşım bağlantılarına sahip olması, vasıflı iş gücünün İstanbul'u tercih etmesi ve kentin tarihsel süreç içerisinde Türkiye ile çevre coğrafyaların ekonomik merkezi konumunda bulunması yer almaktadır. Söz konusu etmenler, çok uluslu şirketlerin genel merkezlerini İstanbul'da konumlandırmalarına neden olmuştur. Diğer büyük şehirlerde genellikle bölgesel ofis yapılanmaları tercih edilirken, yerli üretim firmaları ise ofis gereksinimlerini çoğunlukla üretim sahaları içerisinde çözmektedir. Bu bağlamda, İstanbul haricindeki şehirlerde nitelikli ofis stoğunun sınırlı kaldığı gözlemlenmektedir (Zehir, 2018). Bu doğrultuda, bu araştırmada Türkiye'deki ofis piyasası İstanbul ölçeği temel alınarak analiz edilecek ve ofis yapılarına yönelik sınıflandırma sistemi detaylı biçimde değerlendirilecektir.

Türkiye'de ofis binaları, kesin çizgilerle ayrılmamış olmakla birlikte, genel olarak BOMA sınıflandırmasına dayanarak A ve B tipi olmak üzere iki ana kategori altında değerlendirilmektedir. Bu sınıflandırma sistemi, farklı niteliklere sahip yapıların belirli standartlar çerçevesinde ayrı gruplar halinde ele alınmasına olanak tanımaktadır. Ofis yapılarının bu şekilde sınıflandırılmasında; yapının fiziksel özellikleri, teknolojik altyapısı, konumu ve yerleşim düzeni ile birlikte işletme ve yönetimsel kriterler gibi çeşitli etkenler göz önünde bulundurulmaktadır (Sakar, 2010).

- A sınıfı Ofisler;

Bu yapılar, genellikle "A sınıfı bina" ya da halk arasında yaygın olarak kullanılan şekliyle "plaza" olarak tanımlanmakta olup, çok sayıda kullanıcıyı barındırabilecek şekilde kazanç odaklı amaçlarla geliştirilen ofis binalarıdır. Söz konusu yapılar, piyasada yüksek rekabet kapasitesine sahip olmakla birlikte, üst düzey ofis kullanıcılarının gereksinimlerine hitap edecek nitelikte tasarlanmıştır (Yıldız, 2003).

Ofis kültürünün henüz yerleşme sürecinde olduğu Türkiye'de, Merkezi İş Alanlarında (MİA) gerekli standartları karşılamamasına rağmen A sınıfı ofis binası olarak nitelendirilen yapılara rastlanmaktadır. Bu tür yapılar ayrı değerlendirilmekle birlikte, özellikle son yıllarda inşa edilen A sınıfı ofis binalarının, yüksek inşaat kalitesi ve gelişmiş teknolojik altyapıları sayesinde kullanıcılar tarafından daha fazla tercih edildiği gözlemlenmektedir (Kuzeybatı, 2010a).

İnşaat ve bilişim sektörlerinde yaşanan teknolojik gelişmelere paralel olarak, A sınıfı ofis binalarının taşıması gereken niteliklerin sayısı zamanla artmakta ve bazı kriterler değişiklik gösterebilmektedir. Bu standartların bir kısmı ülkelere özgü koşullara ve yaşam biçimlerine göre farklılık arz etse de, büyük çoğunluğu uluslararası düzeyde kabul görmüş ölçütlere dayanmaktadır (Sakar, 2010).

A sınıfı ofis yapılarına ilişkin sınıflandırma sisteminin temel mantığı aşağıdaki tabloda özetlenmektedir.

A Sınıfı Ofis Binaların Özellikleri

Özellik	Açıklama
Konum	Merkezi İş Alanı'nda (MİA), ulaşımı kolay
Otopark	Kapalı ve yeterli araç kapasitesine sahip
Güvenlik	Kamera sistemi, X-Ray cihazları, kartlı geçiş
Teknik Altyapı	Isıtma, soğutma ve havalandırma sistemleri mevcut
Otomasyon Sistemi	Bina otomasyon sistemi bulunmaktadır
Jeneratör	Kesintisiz enerji için jeneratör sistemi
Bina Yönetimi	Profesyonel, kullanıcı odaklı yönetim anlayışı
Bina Yaşı / Yapısı	Yeni ve modern yapılar

Şekil 2.15 A sınıfı ofis binalarının standartları (Urban Land Instıtute, 1998)

- B sınıfı Ofisler;

Bu tür yapılar, genellikle piyasa ortalamasının altında kira bedelleriyle, temel düzeyde mekânsal gereksinimlerini karşılamak isteyen kullanıcı kitlesine hitap

etmektedir. Teknik altyapı donanımları sınırlı olan bu yapılar, piyasada yüksek rekabet avantajına sahip değildir. Isıtmanın çoğunlukla radyatör sistemleriyle sağlandığı, soğutma ve havalandırma sistemlerinin bulunmadığı bu yapılarda, genellikle jeneratör altyapısı da yer almamaktadır. "Han tipi" olarak adlandırılan bu ofis yapıları, temel seviyede bir altyapı ile sınırlı yönetim hizmetleri sunmakta; otopark kapasitesinin yetersizliği nedeniyle kullanıcılar çoğunlukla araçlarını bina dışına park etmek zorunda kalmaktadır (Colliers Resco, 2003).

B sınıfı ofis yapılarına ilişkin sınıflandırma sisteminin temel yaklaşımı aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

B Sınıfı Ofis Binalarım Özellikleri

Özellik	Açıklama
Konum	Ulaşımı zor, MİA'ya uzak
Otopark	Yok veya yetersiz kapasite
Güvenlik	Sadece güvenlik personeli
Teknik Altyapı	Sadece radyatörlü ısıtma
Otomasyon Sistemi	Yok
Jeneratör	Yok veya Pasif
Bina Yönetimi	Yok
Bina Yaşı / Yapısı	Eski bina

Şekil 2.16 B sınıfı ofis binalarının standartları (Urban Land Instıtute, 1998)

Graham ve Bible'ın (1992) ise "Classification of Commercial Real Estate" başlıklı çalışmasında, ofis binaları kalite ve kullanıcı profiline dayalı olarak beş ayrı grupta sınıflandırılmıştır: AA, A, B, C ve D. Bu sınıflandırmada AA kategorisi, en yüksek kaliteye ve en prestijli kullanıcı profiline sahip ofis yapılarını kapsarken; D kategorisi, en düşük niteliklere sahip binaları temsil etmektedir.

Aşağıda yer alan görsel, Graham ve Bible'ın (1992) geliştirmiş olduğu sınıflandırma ölçütlerini ayrıntılı olarak sunmaktadır.

Kriterler	AA Sınıfı	A Sınıfı	B Smıfı	C Sınıfı	D Sınıfı
Birim Kira Değeri	En yüksek	Çok yüksek	Ortalama kira	Düşük	En düşük
Doluluk Oranı	En yüksek	%10	%20	%20	En düşük
Kullanıcı Yarmaşı	Mükemmel	Çok iyi	Ortalama	Makul	Düşük
Kalite	0–10 Yaş	0–10 Yaş	Ortalama yaş	Eski	En eski
Verimlilik Isıtma,	Mükemmel	Çok iyi	Ortalama	Makul	Düşük
Soğutma, Havalandırma	Mükemmel	Çok iyi	Ortalama	Makul	Düşük
Asansör	Mükemmel	Çok iyi	Ortalama	Makul	Düşük
Teknik Altyapı ve Tesisat	Mükemmel	Çok iyi	Ortalama	Makul	Düşük
Konum	Mükemmel	Çok iyi	Ortalama	Makul	Düşük
Ulaşılabilirlik	Mükemmel	Çok iyi	Ortalama	Makul	Düşük
Yakın Çevre Imkanı	Mükemmel	Çok iyi	Ortalama	Makul	Düşük
Yakın Çevre	Mükemmel	Çok iyi	Ortalama	Makül	Düşük

Şekil 2.17 Ofis sınıflandırma faktörleri (Graham ve Bible, 1992)

2.2.4.1 Ofis Yapılarının Kat Yüksekliklerine GöreSınıflandırılması

Dönüşüm sürecinde, yapının fiziksel özellikleri arasında en belirleyici unsurlardan biri kat yüksekliğidir. Kat yüksekliği, yalnızca mekânsal konforu değil, aynı zamanda ışık alma kapasitesini, havalandırma olanaklarını ve kullanıcı deneyimini doğrudan etkilemektedir. Dolayısıyla farklı dönemlerde inşa edilmiş ofislerin kat yüksekliklerinin karşılaştırılması, adaptif yeniden kullanımın potansiyelini anlamak açısından kritik bir değerlendirme noktası sunmaktadır. Bu bölümün devamında Remøy & Van Bortel'ın ofis yapılarının kat yüksekliklerini baz alarak oluşturduğu sınıflandırma incelenmiştir.

- Eski ofis binaları (1950-1980)

1950'lerden 1980'lere kadar inşa edilen ofis binalarında kat yükseklikleri genellikle 2,40–2,60 m arasında kalmaktadır. Bu değerler, dönemin yapım teknikleri ve kullanıcı beklentileri için yeterli kabul edilse de günümüz standartlarının oldukça gerisindedir. Özellikle gün ışığı, doğal havalandırma ve akustik konfor açısından bu binalar yetersiz kalmakta, bu da konuta dönüştürme süreçlerinde önemli teknik sorunlara yol açmaktadır. Ayrıca 1960–70'lerde gelişen monofonksiyonel ofis parklarının düşük tavan yükseklikleri ve sınırlı pencere açıklıkları, günümüzün esnek kullanım beklentileriyle uyumlu değildir (Remøy & van Bortel, 2025).

- Orta dönem ofis binaları (1980-2000)

1980 ile 2000 yılları arasında yapılan ofislerde ise kat yükseklikleri 2,70–2,90 m aralığına çıkmıştır. Bu dönemde havalandırma ve klima sistemlerinin daha yaygın biçimde kullanılmaya başlanması, tavan arası boşlukların artırılmasını zorunlu kılmıştır. Böylece bu yapılar, konuta dönüşüm açısından eski ofislere göre daha uygun hale gelmiştir. Ancak planlama biçimleri genellikle açık ofis mantığına dayandığından, bu yapılar dairelere dönüştürülürken ilave teknik çözümler gerektirmektedir (Remøy & van Bortel, 2025).

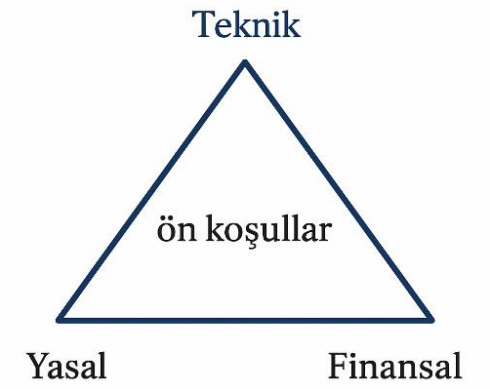
- Yeni ofis binaları (2000 sonrası)

2000'lerden sonra inşa edilen modern ofislerde kat yükseklikleri 3,00 metrenin üzerine çıkmış, özellikle "prime office" kategorisindeki yapılarda bu yükseklik 3,20–3,40 metre seviyelerine ulaşmıştır. Bu özellik, mekânsal esneklik, gün ışığından faydalanma ve doğal havalandırma açısından önemli avantajlar sunmaktadır. Ayrıca enerji verimliliği ve sürdürülebilirlik gerekliliklerinin yükselmesi, yeni nesil ofislerin adaptif yeniden kullanım potansiyelini artırmaktadır (Remøy & van Bortel, 2025).

Özetle; Eski ofislerde yetersiz kat yükseklikleri, dönüşüm sürecinde teknik zorluklar ve maliyet artışlarına yol açarken; yeni ofislerde bu sorun ortadan kalkmakta, fakat yüksek piyasa değerleri dönüşümün ekonomik fizibilitesini zorlaştırmaktadır. Dolayısıyla, eski yapılar teknik engeller, yeni yapılar ise ekonomik kısıtlar nedeniyle adaptif dönüşümde farklı türden zorluklarla karşı karşıya kalmaktadır (Remøy & van Bortel, 2025).

2.2.5 Ofis Yapılarının Kullanım Dönüşümü Potansiyelleri

Binaların yeniden işlevlendirme potansiyelini değerlendirmede çeşitli etmenler rol oynamaktadır (Ridder, 2018). Bir ofis yapısının dönüşebilirliğini etkileyen dört temel ön koşul belirlemiştir; Potansiyel işlev değişikliklerine yönelik pazar talepleri, yapının bulunduğu konum, sürdürülebilirlik hedefleri ve teknik yapı özellikleri. Bu temel koşullar, teknik, yasal ve ekonomik sınırlamalarla karşılıklı etkileşim içinde olan üç temel çerçeve ile sınırlandırılmaktadır (Ridder, 2018). Aşağıda şematik olarak sunulan bu çerçeve, bir ofis yapısının dönüşüm kapasitesini etkileyen koşulların sınırlarını ortaya koymaktadır.



Şekil 2.18 Ofis yapılarının dönüşüm kapasitesini etkileyen koşulların sınırları (Ridder, 2018 kaynağından yararlanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Bu sınırlayıcı faktörler; hukuki düzenlemeler, ekonomik fizibilite, mevcut teknik altyapının yeterliliği, işlevsel geçişin uygunluğu ve yapının mimari özellikleri gibi çok yönlü değerlendirme alanlarını kapsamaktadır (Ridder, 2018). Bu kapsamlı veriler, kullanılmayan ofis yapılarına yönelik dönüşüm kararlarının alınmasında önemli bir rehber niteliği taşımaktadır. Aynı zamanda, olası risklerin en aza indirilmesine ve mevcut fırsatların daha etkin bir şekilde değerlendirilmesine olanak sunarak, dönüşüm sürecinin sürdürülebilir ve verimli bir şekilde yürütülmesine katkıda bulunabilmektedir.

Literatürde yapılan çalışmalar, dönüşüm süreçlerindeki fırsatların ve tehditlerin, mevcut yapıların mimari karakterleriyle doğrudan ilişkili olduğunu ortaya koymaktadır. Bu nedenle, diğer yapıların yeniden işlevlendirme potansiyelini analiz etmek amacıyla, dönüşüm kararlarını etkileyen mimari ve teknik yapı özellikleri bu bölümde ayrıntılı olarak ele alınmaktadır.

1) Potansiyel işlev değişikliklerine yönelik pazar talepleri

Dönüşümün başarılı olması için ilk ve temel koşul, gelecekteki işlevin yoğun talep gördüğü bir pazarın varlığıdır (Ridder, 2018).

2) Yapının bulunduğu konum

Otel projelerinde olduğu gibi, dönüşüm uygulamalarında da en belirleyici unsurlardan biri konumdur. Başarılı bir dönüşüm projesi için uygun lokasyon seçimi kritik bir öneme sahiptir. Eğer yapı, stratejik açıdan elverişli bir konuma sahip değilse, dönüşüm süreci başarısızlıkla sonuçlanabilir. Uygun konumlar ekseriyetle özel araç ve toplu taşıma sistemlerine kolay erişim imkânı sunan,

çevresel olanaklar konusunda zengin bölgelerde yer almaktadır. Bu tür özelliklerden yoksun bölgelerde yapı dönüşümlerine seyrek rastlanmakta olup, bu tip alanların bütüncül bir şekilde dönüştürülmesi gerekliliği gündeme gelmektedir (Avidar vd., 2007; Smit, 2007).

Özetle, konum açısından iyi ama fiziksel olarak yetersiz bir yapının dönüşüm süreci başarıyla tamamlanabilirken, mimari açıdan nitelikli fakat konum açısından elverişsiz bir binada dönüşüm çoğunlukla istenilen sonuçları vermemektedir. Bu durum, konum faktörünün dönüşüm projelerinde ne denli önemli olduğunu ortaya koymaktadır.

3) Sürdürülebilirlik hedefleri

Yapılan araştırmalar, Avrupa Birliği sınırları içerisinde inşa edilmiş yapıların; enerji tüketimi, sera gazı salınımı, doğal kaynak kullanımı ve atık üretimi gibi kötü çevresel etkilerin büyük bir bölümünü oluşturduğunu ortaya koymaktadır. Bu durum, mevcut yapı stokunun değerlendirilmesiyle atık miktarının azaltılmasını, sürdürülebilirlik açısından kritik bir noktada konumlandırmaktadır (Ridder, 2018).

Bu türden dönüşüm yaklaşımları, doğal kaynakların etkin kullanımı ve çevresel etkilerin azaltılması gibi hedefleri içeren sürdürülebilirlik odaklı stratejiler çerçevesinde ele alınmaktadır. Aynı zamanda, bu dönüşüm süreçleri sayesinde mevcut yapıların ekonomik potansiyeli artırılmakta; kent yaşamına entegre edilebilecek yeni kullanım senaryoları geliştirilerek, kentsel ölçekte çok yönlü faydalar sağlanmaktadır (Ridder, 2018).

4) Yapının teknik özellikleri

Bir yapının mevcut fiziksel durumu, dönüşüm projelerinin ekonomik uygulanabilirliğini doğrudan etkileyen kritik bir unsurdur. Tavan yüksekliği, kolonlar arasındaki aks açıklıkları, taşıyıcı sistemin türü ve mevcut taşıyıcı duvarların varlığı gibi yapısal özellikler; dönüşüm sürecinin maliyetini ve teknik olanaklarını belirleyen temel kriterler arasında yer almaktadır (Ridder, 2018).

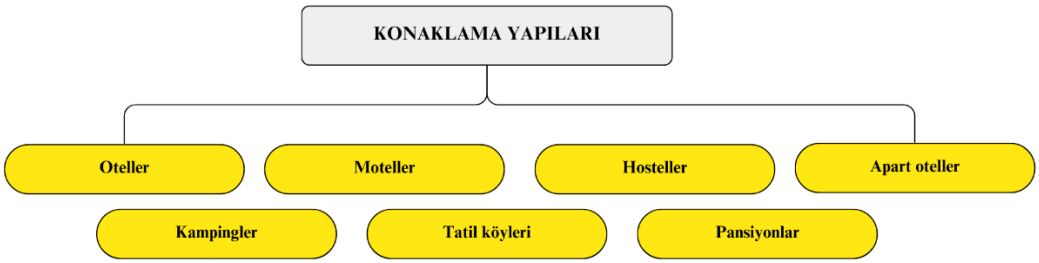
Bir yapının uzun süre boş kalmasına neden olabilecek durumlar arasında; düşük mekânsal ve görsel kalite, yapının fiziksel olarak eski olması, vandalizm, bina elemanlarının teknik açıdan yetersizliği ya da tesisat sistemlerinin bozulmuş ya da yetersiz olması gibi faktörler sayılabilir. Ayrıca, bir yapının işlevsel ömrü yalnızca kullanılan yapı elemanlarının dayanıklılığına değil, aynı zamanda tasarımın

esneklik düzeyine de bağlıdır. Eğer yapının planlaması, çağdaş ihtiyaçları karşılayamıyorsa, yapı işlevsel ömrünün sonuna gelmiş sayılır (Benraad & Remøy, 2007).

2.3 Otel Yapıları ve Mimari Biçimlenişleri

Bu kısımda, tez kapsamında önerilen kullanım biçimi olan otel yapılarına ve bu yapılara ilişkin mimari özelliklere odaklanılmıştır. Otel yapılarında sıklıkla kullanılan plan düzenlemeleri incelenmiştir. Ayrıca, bu yapıların mekânsal organizasyonu ve bina programına ilişkin bileşenler de açıklanmıştır. Bu bölümün temel hedefi, dönüşüm sürecinden önce gerekli kuramsal temeli oluşturmak ve tasarımı biçimlendiren etkenleri analiz etmektir.

Konaklama işletmeleri; bulundukları coğrafi konum, kapasite ölçütleri ve sundukları hizmet çeşitliliğine bağlı olarak çeşitli sınıflara ayrılmaktadır. Bu doğrultuda, 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu'na dayanılarak hazırlanmış ve 21 Haziran 2005 tarihli, 25852 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" kapsamında konaklama yapıları belirli kriterlere göre tanımlanmış ve çeşitli başlıklar altında sınıflandırılmıştır (Arpat, 2019).



Şekil 2.19 Konaklama yapıları kategorileri (Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Oteller: Ana amacı konaklama sunmak olan bu tesisler, bununla birlikte yeme-içme, eğlence, dinlenme ve spor gibi çeşitli hizmetleri de bünyesinde bulunduran, en az 10 odalı konaklama yapılarıdır.

Moteller: Motorlu taşıtlarla seyahat eden insanların, seyahat sırasında barınma ve yeme-içme ihtiyaçlarını yerine getirmek üzere, ana ulaşım yolları üzerinde konumlanmış, yerleşim alanlarının dışında yer alan ve en az 60 oda kapasitesine sahip tesislerdir.

Pansiyonlar: Misafirlerin kendi yeme-içme gereksinimlerini karşılayabildiği, içinde mutfak, ıslak hacim ve oda düzenlemeleri yer alan, en az 5 odalı konaklama birimleridir.

Hosteller: Genellikle öğrenci ve gezgin gibi sınırlı bütçeli kullanıcı profilini hedef alan, düşük fiyatlarla barınma olanağı sunan konaklama tesisleridir.

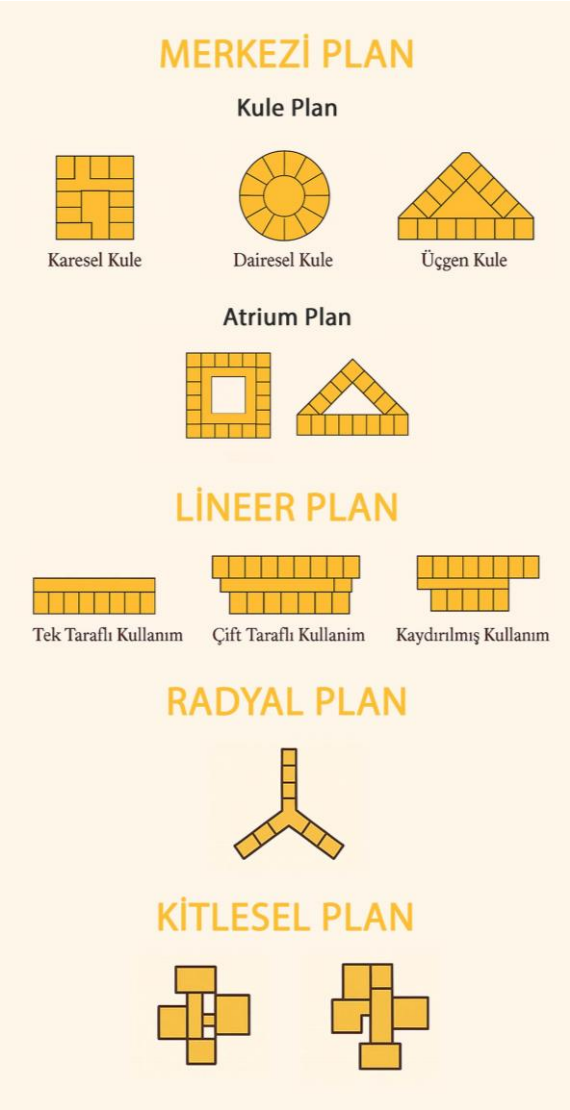
Apart Oteller: Yapısal olarak konut tipolojisine benzeyen ancak işletme modeli otel sistemine dayalı, kullanıcıların kendi yemeklerini hazırlayabileceği bileşenlere sahip konaklama mekanlarıdır.

Kampingler: Kullanıcılara belirli bir alanda kendi yeme-içme, uyuma ve eğlenme gereksinimlerini kendi imkânlarıyla sağlayabilecekleri ortamlar sunan, en az 30 ayrı bölümden oluşan konaklama alanlarıdır.

Tatil Köyleri: Doğal çevreyle uyumlu bir alanda yer alan; barınmanın yanı sıra alışveriş, eğlence ve spor gibi çeşitli etkinliklerin de gerçekleştirilebildiği geniş çaplı konaklama tesisleridir (Arpat, 2019).

2.3.1 Otel Yapılarının Plan Tipleri

Bir otel yapısının tasarım sürecinde, mimari kararlar; yatırımcının beklentileri, kullanıcı kapasitesi, arsanın fiziksel koşulları, yönlenme olanakları ve çevresel manzara gibi çok yönlü faktörler doğrultusunda şekillendirilmektedir. Özellikle otel projelerinde, turizm sektörünün çeşitlenen kullanıcı profiline hitap etme gerekliliği ve yüksek yatırım geri dönüş potansiyeli, yatak katlarının planlanmasını tasarım açısından kritik bir unsur haline getirmektedir. Bu doğrultuda mimarlar, yatak katlarını tasarlarken hem estetik bütünlüğü hem de mekânsal verimliliği gözetmektedir. Otelin kapasitesine uygun olarak, mümkün olan en fazla sayıda konaklama biriminin elde edilmesi hedeflenmektedir. Özellikle kıyı bölgelerinde yer alan otellerde, manzara avantajının en çok sayıda odaya kazandırılması amacıyla farklı geometrik plan çözümlerine başvurulmaktadır. Bu bağlamda, yatak katlarının organizasyonunda sıklıkla üç temel plan tipi kullanılmakta ve bu şemalar aşağıda kategorik olarak sunulmaktadır (Esin, 2006).



Şekil 2.20 Plan kütle biçimleri (Rutes, 1985 kaynağından yararlanılarak yazar tarafından düzenlenmiştir.)

Etkili bir konaklama yapısında, yatak katındaki toplam alan ile misafir odalarına ayrılan alan arasındaki oran genellikle %60 ile %75 arasında değişkenlik göstermektedir. Bu oran, katın genel biçimsel kurgusuna ve uygulanan planlama şemasına bağlı olarak farklılık gösterebilir. Yatak katlarının tasarımında yaygın olarak üç temel plan şeması tercih edilmektedir (Rutes, 1985).

1) Lineer Tip Plan Şeması

Sıralı Plan Şeması

Tek yönlü, çift yönlü ya da kaydırılmış şekilde kurgulanan oda yerleşimlerinin oluşturduğu plan şemasına "sıralı plan şeması" adı verilmektedir. Bu şema,

genellikle yatay doğrultuda uzayan ve az katlı konaklama yapılarında tercih edilmektedir. Kat sayısının sınırlı olduğu durumlarda, gereksinimi sağlayacak oda sayısına ulaşmak için yapı yatay olarak uzatılmaktadır. Bu yerleşim biçiminde, uzun bir koridor boyunca ya yalnızca tek tarafta ya da koridorun her iki tarafında odalar dizilir (Terlemez, 2011).

Tek taraflı ya da kaydırılmış çift taraflı bu şemaların tercih edilme sebepleri arasında; odaların manzaraya yönlendirilmesi, rüzgar ve soğuk gibi dış çevresel etkilerden korunmak amacıyla koridorun tampon alan olarak görevlendirilmesi ya da eğimli arazi yapısına uyum sağlanması gibi etkenler yer almaktadır (Terlemez, 2011).

Sıralı plan şemasıyla oluşturulan yapılarda, yatak odalarının cepheleri çoğunlukla doğu-batı ekseninde uzanan bir aks boyunca, kuzey ve güney yönlerine bakacak şekilde konumlandırılmaktadır. Bu yönelim tercihi, özellikle günün öğleden sonraki saatlerinde etkisini artıran batı güneşinin ısı yükünü azaltmak amacıyla yapılmaktadır (Esin, 2006).

2) Merkezi Tip Plan Şeması

Kule Plan Şeması

Yatak katlarının organizasyonunda çoğunlukla kare, dikdörtgen, dairesel ve üçgen gibi temel geometrik biçimler tercih edilmektedir. Kat merkezine konumlandırılan misafir ve servis merdivenleri ile asansörler, bu çekirdek çevresinde yer alan servis hacimleri aracılığıyla odalara erişimi sağlamaktadır. Kule tipi planlarda, tipik olarak bir katta 16 ila 24 arasında oda yer alacak şekilde bir yerleşim düzeni oluşturulmaktadır. Bu tür planlama, kompakt bir yapı şeması sunmakla birlikte, köşe noktalarda yer alan odaların farklı geometrik biçimlerde düzenlenmesi nedeniyle plan bütünlüğünde karmaşıklıklara yol açabilmektedir. Ayrıca, bazı durumlarda odalara koridorlardan doğrudan ulaşımın kısıtlanması, işlevsel zorluklar yaratabilmektedir (Terlemez, 2011).

Özellikle çok katlı otel yapılarında, dairesel planların uygulanmasının mekânsal verimlilik açısından daha yüksek performans sağladığı gözlemlenmiştir. Bu bağlamda, yatak katının biçimsel kurgusu yalnızca iç mekân düzenini değil, aynı zamanda yapının dış cephe algısını ve kütlesel ölçeğini de doğrudan etkilemektedir (Terlemez, 2011). Öte yandan, dikdörtgen planlı çözümlerde özellikle köşe

bölgelerde ortaya çıkan daralmış alanlar, mekânsal organizasyonu olumsuz yönde etkileyebilmekte ve odaların kullanım konforunu sınırlayabilmektedir (Esin, 2006).

Atrium Plan Şeması

Yatak odalarının, iç avlunun bulunduğu kısımda koridorun yalnızca bir tarafına konumlandırıldığı bu plan düzeninde, koridorun karşı cephesi boşluğa açılmaktadır. Bu durumda koridorlar bir balkon gibi işlev görmekte ve misafirlere yatak katlarından lobi alanını görme imkanı sağlamaktadır. Misafir asansörlerinin bu atriumla bağlantılı şekilde yerleştirilmesi, mekânsal çözümlemelerde fayda sağlamaktadır (Terlemez, 2011).

Bu tip şemalarda, işletilecek misafir asansörlerinin türü, adedi ve yerleşim biçimi; kat planlarının kurgusunu direkt olarak etkilemektedir. Yatak katının optimum şekilde planlanması, sadece oda sayısını değil, bununla beraber oda boyutlarını da doğrudan şekillendirmektedir. Ayrıca, kurgulamada hesaba katılması gereken unsurlar arasında; yatak konfigürasyonları (çift kişilik, tek kişilik ya da ikiz yataklar), bağlantılı odalar, süit oda sayısı ve bunların konumlandırılması yer alır, Tüm bu kriterler kat planı kurgusunda temel belirleyicilerdendir (Esin, 2006).

3) Radyal Plan Şeması

Bu düzen, özellikle çekirdek-çevre (core-periphery) ilişkisi üzerinde odaklanarak, koridorların, odaların veya servislerin çevre halkaya yerleştirilmesiyle gerçekleşir. Bu plan biçiminin avantajı: merkezde önemli bir hacim tutulabilir (örneğin bir atrium, fuaye ya da ana servis alanı), çevresinde oda-blokların veya daha küçük hacimlerin radyal yerleşimi yapılabilir. Bu da merkezi izleme, yön bulma ve dolaşımı kolaylaştırabilir. Ancak, Steadman bazı örneklerde bu düzenin "mekan verimliliği" açısından dezavantajlara sahip olduğunu; halkalı düzenin boşluk üretimi, koridor verimsizlikleri veya yapı kabuğu içinde kullanılmayan alanlar yaratabileceğini belirtir (Steadman, 2015).

4) Kitlesel Plan Şeması

Balıkcıoğlu'nun tezinde, kent ölçeğinde kongre otelleri için tasarım kriterleri çerçevesinde ele alınan kütle-örgütlenme, otelin hacimsel ve plan kurgusunu doğrudan etkileyen bir karar alanı olarak sunulmuştur. Özellikle "konuk katları", "halka açık alanlar", "kongre/sergi alanları" gibi farklı program bileşenlerinin yerleşimi, kütlenin biçimlenmesini ve plan şemasını belirlemektedir. Bu bağlamda,

otelin kütlesel formu plan tipolojisi için kritik bir dayanak olarak görülmektedir; oda katlarının, servis çekirdeğinin ve dolaşım akslarının kütle içinde konumlanışı plan şemasını şekillendirir. Bu tür kütlesel plan şemalarında, oda koridor organizasyonunun yanı sıra servis ve teknik hacimlerin kütle içinde verimli şekilde yerleştirilmesi önemli bir parametredir; zira kütlenin hacimsel büyüklüğü arttıkça plan şeması karmaşıklığı da artabilir. Dolayısıyla, kütlesel yaklaşımda plan şeması "blok içi erişim, servis çekirdeği yerleşimi, konuk katı planlaması ve kullanıcının yön bulması" gibi unsurları içererek, kütle kararlarının plan tipolojisine dönüşmesini gösterir. Sonuç olarak, büyük ölçekli otel tasarımında kütle-plan bütünlüğü, hem yapının işlevsel performansını hem de kullanıcı deneyimini etkileyen kritik bir bileşendir. Bu bağlamda, kitlesel plan şeması tipolojisi; odaların, servislerin, toplantı alanlarının kütle formu içinde mantıklı bir düzen ile yerleşmesiyle plan şemasının biçimlenmesini doğrudan yönlendiren bir strateji olarak değerlendirilebilir (Balıkcıoğlu, 2004).

2.3.2 Otel Yapılarının Bina Programı ve Mekansal Kurgu

Otellerin işlevselliğini sürdürebilmesi adına, belirli temel mekân gruplarına sahip olması gerekmektedir. Bu mekânlar, genel olarak dört ana başlık altında sınıflandırılabilir.



Şekil 2.21 Otellerin temel mekan grupları (Lawson, 1976)

1) Yatak katları

Yatak katları, konaklama tesislerinde kullanıcıların temel barınma ve uyuma ihtiyaçlarını karşılayan mekânlardır. Bu katlardaki planlama düzeni ve yatak kapasitesi, otelin ekonomik performansı açısından kritik bir rol oynamaktadır. Yatak katlarında genellikle süitler, standart misafir odaları, misafir ve personel kullanımına yönelik ayrı asansör alanları, yangın merdivenleri, çamaşır depoları ve servis dolaşım alanları gibi çeşitli işlevsel mekânlar yer almaktadır.

Tasarım sürecinde, mimar ya da iç mekân tasarımcısı; uyuma, banyo yapma, oturma ve giyinme gibi temel işlevleri karşılayabilecek mekânsal düzenlemeleri gözeterek, yapının türüne uygun esnek kullanım senaryolarına olanak tanıyan oda ya da süit çözümleri geliştirmeyi hedeflemektedir (Lawson, 1976).



Şekil 2.22 Yatak katı sisteminin grupları (Yolcu., 2006).

Yatak odalarının tasarımında temel amaç, kullanıcıların tüm ihtiyaçlarını minimum alan içerisinde ve maliyet etkin çözümlerle karşılayabilmektir. Konukların, bu mekânlarda kendilerini ev konforunda ve huzurlu hissetmeleri esas alınmaktadır. Bu nedenle, çoklu işlevlerin bir arada kurgulanması gereklidir. Otel yatak odalarında genellikle; uyuma ve oturma, giyinme ve eşyaların depolanması ile giriş ve temizlik gibi temel işlevlere yönelik kullanımlar öne çıkmaktadır. Söz konusu işlevsel çeşitlilik, oda planlarının farklı mekânsal biçimlenişler göstermesine neden olmaktadır (Bayazıt, 1995).

Yıldız sınıflandırma sistemine göre, beş yıldızlı otellerde oda alanı, banyo hacmi dışında en az 20 m² olmalıdır. Ancak bu metrekare değeri, otelin tercih ettiği

konsepte bağlı olarak değişiklik gösterebilir. Balkon ve teras alanları haricinde kalan ortalama oda büyüklükleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir (Doğu, 1994).

ODA	ALANI
Lavabolu en küçük oda	6,00 m²
Lavabolu orta büyük, tek yatak	12,00 m²
Lavabolu orta büyük, çift yatak	16,00 m²
Duşlu ve WC'li oda	13,00 – 22,00 m²
Banyolu oda	16,00 – 38,00 m²

Şekil 2.23 Ortalama Oda Büyüklükleri (Doğu, 1994).

Ayrıca, odada bulunan ıslak hacimlerin (örneğin banyo) konumu da plan kurgusunu direkt etkileyen bir faktördür. Otel odalarındaki ıslak hacimler, farklı planlama stratejilerine göre iki temel şekilde konumlandırılabilmektedir (Yüksel, 1984).



Şekil 2.24 Otel odalarındaki ıslak hacimlerin farklı planlama stratejileri (Yüksel, 1984 kaynağından yararlanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Yatak odaları ile koridor arasına yerleştirilen ıslak hacim düzeni; Bu yerleşim biçimi, işlevselliği açısından doğru uygulama olarak kabul edilmektedir. Ancak ıslak hacimlerin gün ışığıyla ilişkisinin kesilmesi, bu düzenin olumsuz taraflarından biridir. Diğer taraftan, ıslak hacimin koridor ile yatak alanı arasında

konumlandırılması, hem akustik yalıtım açısından artı değer sağlamakta hem de odaya girişte bir ara mekân oluşturarak mekânsal hiyerarşi yaratmaktadır (Yüksel, 1984).

İki yatak odası arasına yerleştirilen ıslak hacim düzeni; Bu planlama etkisiyle, hem iki oda arasında ses yalıtımı sağlanmakta hem de ıslak hacimlerin gün ışığı ve havalandırmadan yararlanması mümkün olmaktadır. Ancak bu yerleşim planı, ıslak hacimin dış cepheye yerleştirilmesini gerektirdiğinden, cephe tasarımını olumsuz yönde etkileyebilmekte ve cephe hattını olması gerekenden fazla uzatabilmektedir (Yüksel, 1984).

2) Halka Açık Mekânlar

Otellerde genel kullanıma açık alanlar arasında; giriş-lobi bölümü, yeme-içme alanları ve çok amaçlı işlevsel birimler yer almaktadır (Lawson, 1997). Bu alanlar, konukların karşılama, yönlendirme, dinlenme ve sosyalleşme gibi temel deneyimlerini yaşadıkları mekânlar olması nedeniyle, otel planlamasında merkezi bir öneme sahiptir (Lawson, 1997). Bu tür kamusal alanların tasarımında ise bazı temel kriterler gözetilmektedir; örneğin sirkülasyonun akıcılığı, alanlar arası fiziksel ilişki, erişilebilirlik, mekânsal hiyerarşi ve görsel bütünlük gibi unsurlar dikkate alınmaktadır (Rutes, Penner & Adams, 2001). Bu kriterler, hem kullanıcı konforunu artırmakta hem de otelin işletme verimliliğine katkı sağlamaktadır (Rutes, Penner & Adams, 2001).

Otelin giriş bölümü, kullanıcıya tesis hakkında ilk izlenimi sunması bakımından son derece önemlidir. Bu alan, yapının karakterini yansıtan ve potansiyel konukların tesis tercihini etkileyen en dikkat çekici bölümlerden biri olarak değerlendirilmektedir. Ana girişin mimari olarak belirginleştirilmiş, kullanıcı tarafından kolaylıkla algılanabilir biçimde düzenlenmiş olması beklenir; buna bağlı olarak iç mekân organizasyonu da dikkatli bir planlama gerektirir. Lobinin büyüklüğü ise genellikle otelin kapasitesi ve hizmet türüne bağlı olarak değişkenlik gösterir. Büyük ve karmaşık otel yapılarında lobi, seyahat ve eğlence acenteleri, hediyelik eşya mağazaları, gazete-kitap stantları, kuaför salonları, dinlenme salonları, bar ve kafe gibi ek hizmetlerin sunulabileceği şekilde çok işlevli olarak düzenlenmektedir. Resepsiyon biriminde ise kayıt, bilgi verme, ödeme alma ve yönlendirme gibi temel hizmet işlevleri yerine getirilmektedir (Opak, 2009).

- Misafir karşılama ve giriş işlemleri
- Rezervasyon birimi
- Finansal işlemler birimi

Yeme-içme bölümü, kahvaltı salonu ve restoran gibi kısımlarını içermektedir. Restoranların kapasitesi, oda sayısına göre düzenlenmeli; bu kapsamda, toplam oda sayısının ortalama dörtte üçü kadar kişi kapasitesi çözülmelidir (Ünlü, 2003).

- Restoranlar: Otel bünyesinde hizmet veren her restoran, kendine özgü bir kimlik taşımalıdır; bu bağlamda her birinin fiziksel düzenlemeleri farklı konseptler doğrultusunda tasarlanmalıdır. Restoran mekânlarının atmosferini oluşturan mobilya seçimi, aksesuar kullanımı, renk paleti, aydınlatma sistemleri ve teknik donanımlar, mekanın hedeflenen kullanıcı profiline ve sunulan hizmetin niteliğine göre özelleştirilmelidir. Ayrıca restoran planlamasında, alanın geometrik özellikleri, mevcut dış manzaralar, iç mimari bileşenler, grup etkinliklerine uygunluk, servis personelinin ve müşterilerin dolaşım kolaylığı, servis biçimi ile tercih edilen mobilya tipleri gibi çok sayıda parametre göz önünde bulundurulmalıdır (Çakırkaya, 1994). Bu bileşenlerin tümü, mekânın işlevselliğini ve kullanıcı deneyimini doğrudan etkileyen unsurlar olarak öne çıkar.
- Kahvaltı Salonları: Otellerde genel yeme-içme alanlarına ek olarak, yalnızca sabah saatlerinde hizmet veren kahvaltı salonları da önemli bir işlev üstlenmektedir. Bu mekânlar genellikle günün ilk öğünü için özel olarak tasarlanır ve kullanım yoğunluğu zaman dilimiyle sınırlı olduğundan, tasarımında zaman-temelli verimlilik ön planda tutulur. Kahvaltı salonları, mevcut restoran alanlarının bölünmesi yoluyla oluşturulabileceği gibi, restoranlara eklenen bağımsız salonlar veya galeri katı biçiminde üst mekânlar olarak da kurgulanabilmektedir (İldeniz, 1991). Bu esnek yerleşim seçenekleri, otelin kapasitesine ve fiziksel yapısına bağlı olarak değişkenlik gösterir.

Fonksiyonel mekânlar

Otellerde, fonksiyonel kullanım alanları kapsamında değerlendirilen balo ve kongre salonları gibi mekânların tasarımı, çeşitli fiziksel, teknik ve işlevsel kriterler doğrultusunda planlanmaktadır. Bu tür mekânlar; düğün, gala yemeği, seminer,

kurumsal toplantı, fuar ve konferans gibi etkinlikler için düzenlenmekte olup, otelin fiziksel kapasitesini yalnızca konaklama ile sınırlamayan mekânsal çeşitliliği temsil eder (Medlik & Ingram, 2000).

Fonksiyonel alanların planlanmasında dikkate alınması gereken başlıca kriterler arasında akustik düzenleme, esnek oturma düzeni (tiyatro, sınıf, U şeklinde vb.), sahne ve teknik ekipman donanımı, servis alanlarıyla kurduğu ilişki ve yangın tahliye sistemlerinin uygunluğu yer almaktadır (Jones & Lockwood, 2002). Bu mekânların başarılı şekilde planlanması, hem kullanıcı konforunu sağlamakta hem de tesisin gelir kaynaklarını çeşitlendirerek rekabet gücünü artırmaktadır (Khosravi, Malek & Ekiz, 2014).

- Balo ve Kongre Salonları: Otellerde yer alan balo, kongre, ziyafet ve sergi salonları, mekânsal ilkeler doğrultusunda tasarlanan ve çok amaçlı kullanıma olanak tanıyan fonksiyonel alanlardır. Bu mekânlar; kullanıcıların kolayca ulaşabileceği, yiyecek ve içecek servisine yakın, gerektiğinde sergileme işlevine de hizmet edebilen, aynı zamanda kokteyl, bekleme ve toplanma gibi sosyal etkinlikleri barındırabilecek esneklikte planlanmaktadır (Çakırkaya, 1994). Kongre salonları yalnızca otelde konaklayan misafirlere değil, dış katılımcılara da hizmet veren kamusal nitelikli alanlardır. Bu tür salonlar özellikle uluslararası organizasyonlara ev sahipliği yapan kurumların düzenlediği kongre, seminer, konferans, gibi etkinlikler için ihtiyaç duyulan nitelikli mekânlardır (Çakırkaya, 1994).
- Kokteyl Salonu/Bar: Otelin giriş bölümünde konukların toplanma, bekleme, dinlenme gibi geçici kullanım ihtiyaçlarına yanıt veren; aynı zamanda kokteyl ve yiyecek-içecek servislerinin sağlandığı sosyal mekânlardır (İldeniz, 1991).

3) İdari Bürolar

Otel yapılarında yönetsel işleyişin sürdürüldüğü bölümler, tesisin idari organizasyonunun belirlendiği, karar alma süreçlerinin yürütüldüğü ve servis birimlerine yönlendirici talimatların iletildiği temel alanlardır. Bu bölümler; otel müdürü, müdür yardımcıları, sekreterya, satış ve pazarlama ofisleri, muhasebe birimi, insan kaynakları, satın alma ve iç kontrol birimleri gibi çeşitli alt bölümleri kapsayan, hiyerarşik yapı içerisinde işleyen mekânlardır. Ayrıca bu yönetim

alanlarında, personel sağlığı ve güvenliği kapsamında sağlık ve ilkyardım odaları gibi destek birimlerine de yer verilebilmektedir (Özden, 2015).

4) Servis Mekânları

Otel bünyesinde sunulan hizmet alanları, işlevsel niteliklerine göre belirli gruplar altında sınıflandırılmaktadır (Apaydın, 2001).

Kat servisleri: Kat hizmetleri, genellikle otel yapısının merkezinde, özellikle merdiven ve asansör hollerine yakın konumlarda, bitişik ya da ayrı gruplar hâlinde planlanmaktadır (Lawson, 1995). Bu servis alanları; bagaj ve servis asansörleri, personel dinlenme odaları, çamaşırhane birimleri, küçük ofisler veya çay mutfakları gibi birimlerden oluşmakta ve genellikle personelin kullanımına yönelik düzenlenmektedir (Yıldız, 2016).

Yemek Servisi: Otellerde mutfak ve buna bağlı servis birimleri, işletmenin işleyişinde kritik bir rol üstlenmekte olup, tesisin temel işlevsel alanları arasında yer almaktadır (Lawson, 1995). Mutfak için tahsis edilen alan, kullanım ihtiyaçları ve yürürlükteki mevzuat ekseninde aşağıda belirtilen alt birimlere ayrılabilir (Hazneci, 1983):

- Malzeme kontrol ve tartım alanı
- Gıda depoları
- Baş aşçı (aşçıbaşı) odası
- Hazırlık alanları
- Ana mutfak
- Pastane ve hamur işi hazırlık alanı
- Kahvaltı mutfağı
- Bulaşıkhane
- Sıcak servis bankosu
- Dağıtım bankosu
- Garson yolu
- Personel yemek alanları (Hazneci, 1983)

Çamaşır servisi: Çamaşırhane hizmetleri, çoğunlukla otelin bodrum katında konumlandırılmakta olup, bu birimler servis girişine yakın ve katlara bağlantıyı sağlayan servis merdiveni ile asansörün bitişiğinde yer almaktadır (Lawson, 1995).

Otopark servisi: Otopark alanları, günümüzde artan kullanıcı beklentileri ve çevresel gereksinimlere uygun olarak yeterli kapasitede planlanmalıdır. Özellikle beş yıldızlı otellerde, toplam oda sayısının en az %25'i; dört yıldızlı otellerde ise %20'si kadar park alanı ayrılması yönetmelik gereği zorunludur (Apaydın, 2001).

2.3.3 Otel Yapılarının Sınıflandırmaları

Otel işletmelerinin kategorize edilmesinde çok sayıda kriter göz önünde bulundurulmalıdır. Bu sınıflandırma aşamasında otelin türü, işletme amacı, etkinlik süresi, hukuki özelllikleri, ulaştırma ağlarıyla olan bağlantısı dikkate alınmaktadır. Bu çalışmada oteller; şehirde bulundukları lokasyona, ulaşım sistemlerine olan bağlantılarına, büyüklüklerine, niteliklerine göre kategorize edilmiştir.

1) Sundukları konaklama hizmetlerinin temel amacına göre oteller;

- Kaplıca ve Kür Otelleri: Termal kaynakların bulunduğu bölgelerde konumlanan bu tesisler, sağlık turizmine yönelik hizmet sunmaktadır. Kaplıca, ılıca ve içmece gibi şifalı su kaynaklarının kullanıldığı bu işletmelerde, hem tedavi hem de dinlenme olanakları bir arada sağlanmaktadır.
- Sayfiye Otelleri: Tatil, eğlence, dinlenme ve sağlık gibi amaçlarla seyahat eden ziyaretçilere hitap eden bu tesisler, özellikle yaz turizmi kapsamında faaliyet göstermektedir.
- Kongre Otelleri: Kongre, sempozyum, çalıştay, seminer ve benzeri organizasyonlara ev sahipliği yapan bu oteller, iş turizmi kapsamında toplantı odaları, teknik altyapı ve konaklama hizmetlerini entegre şekilde sunmaktadır.
- Dağ ve Spor Otelleri: Dağlık bölgelerde konumlanan bu işletmeler, özellikle kış turizmine yönelik olarak faaliyet göstermektedir. Ziyaretçilerin dinlenme, temiz hava alma ve kayak gibi sportif etkinliklerde bulunma beklentilerine cevap vermektedir (Sever, 2008)
- Kent otelleri; Bu otel türleri, şehir merkezlerinde konumlanmakta olup; genellikle iş amaçlı yolculuk eden yerli ve yabancı misafirlerin, bölgedeki

faaliyetlerini sürdürmek üzere kısa süreli konaklamalar yaptıkları işletmelerdir.

2) Etkinlik Süresine Göre Oteller;

Otel işletmeleri, hizmet verdikleri zaman aralıklarına göre farklı biçimlerde sınıflandırılmaktadır. Bu bağlamda, faaliyet süresi esas alınarak oteller genel olarak devamlı otel işletmeleri ve mevsimlik otel işletmeleri olmak üzere iki temel gruba ayrılmaktadır (Demirtaş, 2010).

- Devamlı Otel İşletmeleri, yılın 365 günü hizmet sunan ve kesintisiz faaliyet gösteren konaklama tesisleridir. Bu tür oteller genellikle iş seyahati, resmi ziyaretler ve politik amaçlarla yapılan yolculuklara hizmet etmektedir. Söz konusu işletmelerin büyük çoğunluğu, ulaşım ağlarının kesişim noktalarında, ticaret ve kültür destinasyonlarında ve büyük kentlerde konumlanmaktadır (Demirtaş, 2010).
- Mevsimlik Otel İşletmeleri ise yalnızca yılın belirli dönemlerinde, özellikle yaz veya kış sezonlarında faaliyet gösteren tesislerdir. Etkinlik süreleri; otelin bulunduğu coğrafi konum, iklim koşulları ve bölgesel turizm hareketliliği gibi etmenlere bağlı olarak değişkenlik göstermektedir. Bu tür oteller sıklıkla kıyı bölgelerinde ya da kış sporlarına olanak sağlayan dağlık alanlarda konumlandırılmaktadır (Demirtaş, 2010).

3) Ulaştırma ağlarıyla olan bağlantısına göre;

Oteller, ulaşım hatlarıyla olan bağlantıları göz önünde bulundurularak dört temel grup altında incelenebilmektedir. Bu kategoriler; İstasyon Otelleri, Liman Otelleri, Hava alanı Otelleri, Karayolları Otelleridir.

- İstasyon otelleri

Bu oteller, yaygın olarak büyükşehirlerdeki otobüs terminalleri ve tren istasyonları gibi kara yolu ulaşım merkezlerinin yakınlarında konumlandırılmış konaklama yapılarıdır.

- Liman otelleri

Bu oteller, çoğu zaman büyük liman şehirlerinde konumlanmakla birlikte, sıkça rastlanmayan konaklama işletmeleri arasında görülmektedir.

- Hava alanı otelleri

Bu otel türleri, geniş kapsamlı uluslararası havaalanlarının dolaylarında konumlanan ve bilhassa hava yolu yolcularının geceleme gereksinimlerini karşılamayı amaçlayarak tasarlanmış işletmelerdir.

- Karayolları otelleri

Büyük karayollarının bağlantı noktalarında konumlanan ve ülkemizde son senelerde daha sık görülen otellerdir (Yürek, 2007).

4) İşletmenin büyüklüğüne göre;

Bir otel işletmesinin ölçeğini saptamada odaklanılan temel ölçütler aşağıda sıralanmıştır (Olalı ve diğerleri, 1989; akt. Şener, 1997):

- Tesise yapılan sermaye yatırımının büyüklüğü,
- Toplam oda kapasitesi,
- Otel bünyesinde faaliyet gösteren ticari işletmelere kiralanan alanların büyüklüğü,
- İşletmede istihdam edilen personel sayısı ya da tanımlı bir zaman dilimi içerisinde çalışanlara yapılan toplam maaş ödemesi,
- Sosyal ve kültürel etkinlikler için planlanmış alanlar ile konferans ve ziyafet salonlarının toplam faaliyet alanı.

Bu değerlendirme neticesinde ve *Konaklama Tesislerinin Genel Nitelikleri Yönetmeliği* kapsamında yapılan kategorilendirme aşağıda listelenmektedir:

- Küçük oteller

Küçük oteller, genellikle 10 ila 20 arasında değişen sınırlı sayıda odaya sahip olan ve hizmetlerin az sayıda (yaklaşık 1 ila 5) personel tarafından yürütüldüğü mütevazı konaklama tesisleridir. Bu tür işletmeler, çoğunlukla aileler tarafından işletilmekte olup, kişisel ve sıcak bir hizmet sunumu ön plandadır. Genellikle şehir merkezlerinde veya turistik bölgelerde butik otel anlayışıyla hizmet verirler (Timur, 2008).

- Orta büyüklükte oteller

Orta ölçekli oteller; 50 ila 100 oda arasında kapasiteye sahip olan, genellikle 25 ila 50 arasında personel istihdam eden ve hizmet sunumu daha sistematik bir yapıya

dayanan tesislerdir. Bu tür işletmelerde operasyonlar çoğunlukla departmanlara ayrılmıştır ve belirli düzeyde profesyonel yönetime sahiptirler. Hem bireysel hem de kurumsal müşterilere hitap ederler (Kozak & Kozak, 2008).

- Büyük oteller

Büyük oteller; en az 200 odaya sahip, gelişmiş donanıma ve çok katmanlı yönetim yapısına sahip konaklama tesisleri olarak tanımlanır. Bu tür tesislerde genellikle her bir oda için bir personel düşecek şekilde istihdam sağlanır. Bu sayede, hizmet kalitesinde yüksek standartlar yakalanır. Büyük oteller, geniş hizmet yelpazeleri, kongre ve toplantı salonları gibi çok amaçlı alanları ve uluslararası zincir markalarla olan bağları ile dikkat çeker (Yarcan, 2007).

5) İşletmenin Niteliğine Göre Sınıflandırma:

Türkiye'de turizm faaliyet alanında iki ana belgelendirme sistemi kullanılmaktadır. Konaklama işletmelerinden bir kısmı Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından belgelendirilirken, diğer kısmı yerel idarelerden, yani belediyelerden ruhsat alarak hizmet vermektedir. Bakanlık belgeli işletmeler çoğunlukla nitelikli olarak kategorize edilirken, belediye belgeli olanlar daha niteliksiz işletmeler olarak kabul görmektedir (Kahraman, 2004).

Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın denetleme sürecine bağlı olan ve turizm işletme belgesine sahip konaklama tesisleri, "turistik otel" olarak tanımlanmaktadır ve bu tür işletmeler nitelikli tesisler kapsamında değerlendirilmektedir. Bu otellerin kategorize edilmesi, uluslararası standartlara uygun biçimde yıldız sistemiyle yapılmaktadır. Bu standartların bir kısmı aşağıda sıralanmıştır.

- Bir yıldızlı oteller

En az 10 odalı tesislerdir. Girişte uygun büyüklükte kabul alanı, rüzgârlık, lobi, vestiyer ve bekleme alanı bulunmalıdır. Kahvaltı için ayrı bir salon olmalıdır. Yönetim odası, büfe hizmeti, ilk yardım dolabı, güvenli kasa sistemi, odalarda telefon ve nitelikli zemin kaplaması gibi zorunlulukları bulunur.

- İki yıldızlı oteller

Bir yıldızlı otellere ek olarak en az 20 odası olan tesislerdir. İkinci bir yönetim odası, oturma alanı içinde veya dışında bar, ortak alanlarda klima, katlarda hizmet dolabı ya da personel odası bulundurulmalıdır.

- Üç yıldızlı oteller

İki yıldızlı koşullara ek olarak en az 50 odalı tesislerdir. Kafeterya ya da ikinci sınıf restoran, odalarda klima ve TV, banyolarda saç kurutma makinesi, çok amaçlı salon (en az 50 kişilik), çamaşır ve ütü hizmeti, kat ofisleri ve gerekirse birden fazla müşteri asansörü bulunmalıdır.

- Dört yıldızlı oteller

Üç yıldızlı özelliklere ilave olarak en az 100 odaya sahip olmalıdır. Servis girişi, bagaj odası, servis holü, misafir ve personel asansörleri, kat ofisleri, kuru temizleme dahil çamaşır hizmetleri, tüm odalarda mini bar ve revir bulunmalıdır.

Ayrıca;

Yüzme havuzu, kültürel etkinlikler için salon, 100 kişilik konferans alanı, gece kulübü veya benzeri eğlence alanı, spor ve eğlence alanlarından en az üçü (örn. sauna, Türk hamamı, tenis, bowling vb.), pastane, geleneksel Türk yemekleri sunan ikinci restoran, iş merkezi, kafeterya ve snack bar gibi en az üç ünite yer almalıdır.

- Beş yıldızlı oteller

Dört yıldızlılara ek olarak en az 200 odalı ve üst düzey standartlara sahip tesislerdir. Buna ek olarak:

Önceki sınıftaki son maddeye ek üç hizmet birimi daha, odalarda en az 20 m² yaşam alanı, uydu yayını, kuaför, banyoda küvet ve resepsiyon bağlantılı telefon, geniş garaj alanı ve ticari satış birimleri gibi olanaklar sunulmalıdır.

2.4 Sonuç ve Değerlendirmeler

Bu bölümde, işlevini yitirmiş ofis yapılarının yeniden değerlendirilmesi bağlamında kuramsal ve tipolojik bir çerçeve oluşturulmuş; ofis ve otel yapılarına ilişkin mekânsal organizasyonlar, planlama ilkeleri ve işlevsel gereklilikler karşılaştırmalı olarak ele alınmıştır. Yapı yaşam döngüsü, eskime türleri ve adaptif yeniden kullanım kavramları üzerinden yürütülen tartışmalar, dönüşüm sürecinin yalnızca fiziksel bir müdahale değil; aynı zamanda ekonomik, çevresel ve toplumsal boyutları olan çok katmanlı bir karar alanı olduğunu ortaya koymuştur (Douglas, 2006; Bullen & Love, 2010).

Literatürde vurgulanan yapı yaşam döngüsü yaklaşımları, özellikle teknik ömrünü henüz tamamlamamış ancak işlevsel ya da ekonomik nedenlerle kullanım dışı kalan ofis yapılarının, yeniden işlevlendirme yoluyla değerlendirilebileceğini göstermektedir. Bu bağlamda işlevsel eskime kavramı, ofis yapılarının değişen çalışma biçimleri, teknolojik gereksinimler ve kullanıcı beklentileri karşısında yetersiz kalmasını açıklamak açısından önemli bir çerçeve sunmaktadır (Remøy & van der Voordt, 2007). Teknik eskime ile işlevsel eskime arasındaki bu ayrım, dönüşüm kararlarının temel dayanaklarından biri olarak öne çıkmaktadır.

Adaptif yeniden kullanım yaklaşımı, bu çalışmada yalnızca mevcut yapıların korunmasına yönelik bir strateji olarak değil, yapı stokunun çağdaş ihtiyaçlarla yeniden ilişkilendirilmesini mümkün kılan üretken bir tasarım ve planlama aracı olarak ele alınmıştır. Literatürde bu yaklaşımın çevresel sürdürülebilirlik, enerji verimliliği ve ekonomik avantajlar sağladığı; aynı zamanda mimari kimliğin ve kentsel belleğin sürekliliğine katkıda bulunduğu vurgulanmaktadır (Plevoets & Van Cleempoel, 2011). Bu yönüyle adaptif yeniden kullanım, ofis–otel dönüşümünü yeni yapı üretimine alternatif bir çözüm olarak konumlandırmaktadır.

Ofis yapılarının mimari biçimlenişine ilişkin yapılan tipolojik incelemeler, dönüşüm potansiyelinin büyük ölçüde plan şeması, taşıyıcı sistem organizasyonu ve mekânsal esneklikle ilişkili olduğunu ortaya koymuştur. Merkezi çekirdekli, düzenli kolon akslarına sahip ve modüler plan kurgusu barındıran ofis yapıları, doğal ışık alma kapasitesi ve oda yerleşimine olanak tanıyan geometrileri sayesinde otel fonksiyonuna uyarlanabilirlik açısından avantajlıdır (Remøy, 2010). Buna karşılık, derin planlı ve cephe müdahalesine sınırlı olan yapıların dönüşüm sürecinde daha fazla mekânsal ve teknik sınırlama ürettiği görülmektedir.

Ofis plan tiplerine ilişkin yapılan değerlendirmeler, açık ve serbest planlı ofislerin sunduğu mekânsal esnekliğin dönüşüm sürecinde önemli bir avantaj sağladığını; hücresel planların ise belirli durumlarda mahremiyet ve modülerlik açısından potansiyel sunduğunu göstermektedir. Bu bulgular, ofis tipolojilerinin dönüşüm potansiyelinin tek yönlü bir değerlendirmeyle ele alınamayacağını, her yapının kendi mekânsal ve yapısal bağlamı içinde değerlendirilmesi gerektiğini ortaya koymaktadır (Çete, 2004; Tuğlu Karslı, 2008).

Benzer şekilde, otel yapılarının planlama ilkelerine ilişkin literatür incelemesi, oda–koridor ilişkisi, ıslak hacim organizasyonu ve servis alanlarının konumunun dönüşüm sürecinde belirleyici kriterler olduğunu göstermektedir. Ofis ve otel tipolojileri arasında belirli ölçekte örtüşmeler bulunmakla birlikte, bu örtüşmeler her ofis yapısının doğrudan otele dönüştürülebileceği anlamına gelmemektedir (Lawson, 1976; Rutes & Penner, 2001).

Sonuç olarak bu bölüm, ofis–otel dönüşümünün tekil mimari kararlarla değil; çok sayıda mekânsal, yapısal ve bağlamsal değişkenin birlikte değerlendirilmesini gerektiren karmaşık bir süreç olduğunu ortaya koymuştur. Kuramsal tartışmalar ve tipolojik analizler, dönüşüm potansiyelinin sistematik kriterler aracılığıyla okunabilir hâle getirilmesi gerekliliğini vurgulamaktadır. Bu çerçevede ikinci bölüm, üçüncü bölümde geliştirilecek olan analitik değerlendirme yaklaşımı için kuramsal ve kavramsal bir zemin oluşturmakta; dönüşüm kararlarının daha nesnel ve karşılaştırılabilir biçimde ele alınmasına yönelik gerekliliği açıkça ortaya koymaktadır.

3
OFİS YAPILARININ OTEL YAPILARINA DÖNÜŞÜM POTANSİYELLERİNİN İNCELENMESİ

Günümüz kentlerinde ekonomik, mekânsal ve toplumsal dönüşümler, ofis yapılarının geleneksel kullanım biçimlerini giderek sorgulanır hale getirmekte; özellikle merkezî bölgelerde yer alan birçok ofis yapısı işlevsel ve ekonomik açıdan atıl kalma riskiyle karşı karşıya bulunmaktadır. Bu bağlamda, mevcut ofis yapı stokunun otel işlevi gibi yeni kullanımlarla yeniden değerlendirilmesi, hem kentsel sürekliliğin korunması hem de sürdürülebilir yapı üretimi açısından önemli bir potansiyel sunmaktadır. Ancak her ofis yapısı, fiziksel ve mekânsal özellikleri itibarıyla bu dönüşüme eşit ölçüde elverişli değildir. Dönüşümün başarısı; yapının bulunduğu konum, iç mekân organizasyonu, taşıyıcı sistem kurgusu ve cephe düzeni gibi birbiriyle ilişkili çok sayıda parametrenin bütüncül biçimde değerlendirilmesine bağlıdır. Bu bölümde, ofis yapılarının otel işlevine dönüştürülme potansiyeli; yer seçimi, plan şemaları, taşıyıcı sistem organizasyonları ve cephe düzeni başlıkları altında ele alınarak, her bir ölçütün dönüşüm sürecine sağladığı olanaklar ve oluşturduğu sınırlılıklar detaylı biçimde incelenmektedir.

3.1 Yer Seçimleri

3.3.1 Yer Seçimlerinin Dönüşüm Üzerinde Etkisi

Yer seçimi, yapılaşma süreçlerinde kritik etkenlerden biri olarak dikkat çekmektedir. Konum, bir projenin başarısını direkt olarak etkileyen ana ölçütlerden biridir. Özellikle yeniden işlevlendirme projelerinin sürdürülebilir ve işlevsel şekilde uygulanması için, seçilecek lokasyonun stratejik bağlamda elverişli olması gerekmektedir. Uygun bir konum; hedef kullanıcı kitlesine erişimi kolaylaştıran,

ulaşım ağlarına yakın, ihtiyaç duyulan sosyal ve fiziksel imkanları sunan bir çevre olarak tanımlanabilir (Avidar vd, 2007).

Ofislerin erişilebilirlik durumu; fiziksel konumları, işlevsel nitelikleri ve kentle kurdukları bağlantılar paralelinde değişiklik arz etmektedir. Bu yapılar genellikle kentsel ticaret bölgelerinde bulunmakta olup, ileri düzey ulaşım altyapısıyla direkt olarak iletişim halindedir. Böylece yalnızca çalışanların değil, aynı zamanda ziyaretçilerin, müşterilerin ve diğer kullanıcılarının da bu yapılara kolaylıkla erişebilmesi sağlanmaktadır. Erişilebilirlik, ofis binalarının kullanıcı çeşitliliği bakımından temel bir değerlendirme ölçütüdür. Bu sebeple çağdaş ofis yapıları, çoğunlukla şehir merkezlerinde bulunan az katlı ya da yüksek katlı yapılar olarak inşa edilmektedir (Erdoğan, 2021).

Uluslararası sınıflandırma sistemlerine göre ofis alanları, MİA ve MİA Dışı olarak iki ana gruba ayrılmaktadır. Ofis binalarının önemli bir kısmı, şehrin ticaret merkezlerini oluşturan MİA bölgelerinde bulunmakla beraber, A sınıfı ofis yapıları çoğunlukla bu merkezi iş alanlarına yakın yer edinmekte; B sınıfı yapılar ise hem merkezi iş alanında hem de çevresindeki bölgelerde yer edinebilmektedir (Propin, 2022a). Bu kapsamda, ofislerin genellikle şehir merkezlerinde yer aldığı genel kabulü geçerliliğini sürdürürken, yapı kategorilenmesine bağlı olarak konum tercihlerinde farklılaşmalar olabileceği dikkate alınmalıdır.

Günümüz iş dünyasında yaşanan yapısal değişimler, ofis binalarının mekânsal konumlanmaları ve işlevsel sürdürülebilirlikleri üzerinde belirleyici etkiler yaratmaktadır. Özellikle uzaktan çalışmanın yaygınlaşması, esnek çalışma saatlerinin kurumsal düzeyde benimsenmesi ve yeni iş yapma biçimlerinin ortaya çıkması, geleneksel ofis anlayışını sorgulatır hale getirmiştir. Bu gelişmeler, ofis yapılarının kentle olan fiziksel ve sosyal bağlarının zayıflamasına neden olmuş; bu durum, birçok yapının kullanım dışı kalma olasılığını gündeme getirmiştir (Çakmak, 2023).

Öte yandan, otel yapılarının işlevsel karakteri, büyük ölçüde bulundukları çevrenin fiziksel, sosyal ve ekonomik özelliklerine bağlı olarak şekillenmektedir. Ulaşım olanaklarına yakınlık, iklimsel koşullar, çevresel olanaklar, arsa yapısı ve konumsal nitelikler; otelin türünü ve hizmet kapsamını belirleyen başlıca faktörler arasında yer almaktadır (Arpat, 2019).

Özalp (2000), otellerin yer seçiminin üç ana unsur kapsamında incelenmesi gerektiğini ifade etmektedir:

Çevresel Faktörler

- ✓ Havalimanı, otobüs terminali, tren istasyonu gibi ulaşım sistemlerine yakınlık,
- ✓ Parklar ve yeşil alanlar gibi doğal çevrelere olan erişim kolaylığı,
- ✓ Kentsel çalışma alanlarına ulaşım kolaylığı,
- ✓ Eğlence ve sosyal faaliyet alanlarına erişim kolaylığı,
- ✓ Bina girişi, otopark alanı ve servis girişlerinin taşıt yolundan erişilebilir olması,
- ✓ Sanayi alanlarından uzağından olma zorunluluğu.

Arsa İle İlgili Faktörler

- ✓ Arsanın alanının düşünülen işleve uyumu,
- ✓ Arsanın eğim derecesinin yapılaşmaya uygunluğu,
- ✓ Ana ulaşım arterlerine erişim sağlayabilmesi,
- ✓ Otopark ve bakım hizmetlerine imkan sağlaması.

Finansal Faktörler

- ✓ Arsanın değerinde artış öngörüsü,
- ✓ Arsa sahibinden sağlanabilecek finansal yararlar,
- ✓ Otel yatırımına ayrılan bütçeyle orantılı maliyette bir arsa seçimi (Özalp, 2000).

Bu noktada, bir binanın otel olarak yeniden işlevlendirilme potansiyelini etkileyen ana unsurlar arasında ticari getirisi, manzara potansiyeli, erişilebilirliği, alan yeterliliği ve ekonomik uygulanabilirliği bulunmaktadır.

Bir yapının otel fonksiyonuna dönüştürülmesi sürecinde, bulunduğu konumun çevresel ve işlevsel gereksinimleri karşılayabilecek nitelikte olması büyük önem taşımaktadır. Yapının lokasyonu; ulaşım olanakları, manzara potansiyeli ve otopark ihtiyacı gibi unsurlar üzerinde doğrudan belirleyici rol oynamaktadır. Bu

doğrultuda, otelin türü ile birlikte mimari tasarım kararlarının biçimlenmesinde konumsal etkenler temel belirleyici faktörler arasında yer almaktadır. Örneğin, merkezi bir konumda yer alan mevcut bir yapı, sahip olduğu erişilebilirlik avantajları sayesinde kent oteli işlevine dönüştürülmeye elverişli bir potansiyel sunabilmektedir (Arpat, 2019).

Özet olarak ofis yapılarını hedef alan yeniden işlevlendirme projelerinde yer seçimi, hem mevcut binanın erişilebilirliğini hem de yeni işleve elverişliliğini belirleyen stratejik bir unsurdur. Yerleşim kararları, sadece fiziksel konumu değil, aynı zamanda bina ile binanın bulunduğu çevre arasındaki ilişkileri de içermektedir. Ofis yapılarının genellikle merkezi iş alanlarında bulunması, onları otel gibi yeni işlevlere dönüştürmeye elverişli kılarken; bu aşamada ulaşım altyapısına erişim, sosyal imkanlara erişim ve çevresiyle olan uyum gibi koşullar belirleyici rol oynamaktadır.

Ofis yapılarının otel işlevine dönüştürülmesinde yer seçimi, dönüşümün başarısını belirleyen temel unsurlardan biridir. Merkezi konum, erişilebilirlik ve çevresel olanaklar önemli avantajlar sunarken; mekânsal kısıtlar, çevresel uyumsuzluklar ve maliyet baskıları dikkatle ele alınması gereken dezavantajlar olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu nedenle her dönüşüm projesinde, yapının bulunduğu konumun yeni işleve ne ölçüde cevap verebildiği bütüncül bir yaklaşımla değerlendirilmelidir.

- Ofis Yapılarının Otel Yapılarına Dönüşümünde Yer Seçimine Bağlı Avantajlar

Merkezi konum avantajı

Ofis yapılarının büyük bir bölümünün merkezi iş alanlarında veya bu alanlara yakın bölgelerde yer alması, dönüşüm sürecinde önemli bir üstünlük sağlamaktadır. Bu tür konumlar, özellikle kent oteli işlevi için gerekli olan ulaşılabilirlik ve görünürlük kriterlerini büyük ölçüde karşılamaktadır.

Gelişmiş ulaşım altyapısına yakınlık

Ofis binaları genellikle ana ulaşım arterleri, toplu taşıma durakları ve transfer noktalarıyla doğrudan ilişki içerisindedir. Bu durum, otel kullanıcıları açısından erişim kolaylığı sağlamakta ve yapının tercih edilebilirliğini artırmaktadır

Çevresel donatılara erişim imkânı

Merkezi bölgelerde konumlanan ofis yapıları; ticari alanlar, sosyal donatılar, yeme-içme mekânları ve kültürel etkinlik alanlarıyla çevrili olma eğilimindedir. Bu çevresel çeşitlilik, otel fonksiyonunun desteklenmesine ve kullanıcı deneyiminin zenginleşmesine katkı sunmaktadır.

Ekonomik sürdürülebilirlik potansiyeli

Değerli arsalarda yer alan ofis yapılarının otele dönüştürülmesi, yatırımın geri dönüş süresi açısından avantaj yaratabilmektedir. Özellikle turistik veya iş amaçlı konaklama talebinin yoğun olduğu bölgelerde bu dönüşüm, ticari açıdan uygulanabilir bir seçenek haline gelmektedir.

Mevcut yapı stoğunun değerlendirilmesi

Ofis binalarının yeniden işlevlendirilmesi, hem kent merkezlerinde atıl kalma riski taşıyan yapıların yeniden kullanıma kazandırılmasını hem de yeni yapılaşma ihtiyacının azaltılmasını sağlayarak sürdürülebilirlik açısından olumlu bir katkı sunmaktadır.

- Ofis Yapılarının Otel Yapılarına Dönüşümünde Yer Seçimine Bağlı Dezavantajlar

Otopark ve servis alanı yetersizlikleri

Merkezi iş alanlarında bulunan ofis yapıları, genellikle sınırlı arsa büyüklüklerine sahiptir. Bu durum, otel işlevi için gerekli olan otopark kapasitesi, servis alanları ve teknik hacimlerin sağlanmasını zorlaştırabilmektedir.

Çevresel uyumsuzluk riski

Ofis bölgeleri, çoğunlukla gündüz saatlerinde yoğun kullanılan, gece saatlerinde ise işlevsel canlılığını kaybeden alanlardır. Bu durum, otel kullanıcılarının beklediği sosyal ve mekânsal çeşitliliğin sağlanamaması riskini beraberinde getirebilmektedir.

Gürültü ve yoğunluk problemleri

Ticari merkezlerdeki yoğun trafik, insan sirkülasyonu ve çevresel gürültü, konaklama işlevi açısından olumsuz bir etki yaratabilmektedir. Bu durum, özellikle konfor beklentisi yüksek kullanıcı profilleri için dezavantaj oluşturmaktadır.

Manzara ve doğal çevre kısıtları

Ofis yapılarının önemli bir kısmı, doğal çevre, açık alan veya manzara gibi otel kullanımında değer yaratan unsurlardan yoksun konumlarda yer almaktadır. Bu durum, otelin hedeflediği tür ve konsepti sınırlandırabilmektedir.

Yüksek arsa ve işletme maliyetleri

Merkezi bölgelerde bulunan yapıların arsa değerleri ve işletme giderleri, dönüşüm sonrası ekonomik sürdürülebilirliği zorlayabilecek seviyelere ulaşabilmektedir. Bu durum, yatırımın fizibilitesini doğrudan etkileyen bir faktör olarak öne çıkmaktadır.

3.3.2 İstanbul'da Ofis Yapılarının Boşluk Oranları

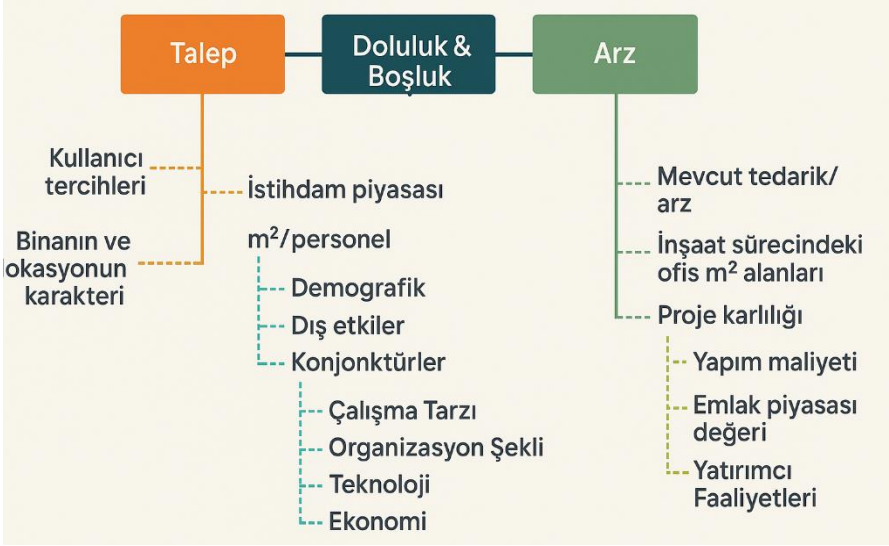
Tıpkı diğer piyasa türlerinde olduğu gibi, ofis piyasasında da boşluk oranlarında oluşan dalgalanmalar belirli sınırlar içerisinde olağan görülmektedir. Boşluk oranının stabil bir seviyede ilerlemesi, piyasanın denge halinde olduğunu göz önüne seren bir kıstas olarak değerlendirilmekte ve bu seviye "doğal boşluk oranı" olarak adlandırılmaktadır. Literatürde ofis piyasaları için uygun bulunan doğal boşluk oranı %3 ile %8 arasında oynamaktadır. Ancak yakın dönemde, global ölçekte bu oranın devamlı bir artış gösterdiği ve %8'in üstüne çıktığı belirtilmektedir. Bu artış, ofis arzının talebe göre çoğaldığını yansıtmaktadır ve piyasanın aktif faaliyeti konusunda tereddüt oluşturmaktadır (Remøy, 2010; Ridder, 2018).

Remøy (2010), yapısal eskimeyi teknik eskime terimi ile belirtirken; estetik, hukuki ve sosyal eskimeleri ise işlevsel eskime kapsamında irdelemektedir. Bu bağlamda, binaların eskimesine sebep olan unsurları üç temel grup altında sınıflandırmıştır: işlevsel, teknik ve ekonomik eskime. Bu eskime türleri, binaların yaşam döngüsü ile direkt olarak bağlantılı şekilde değerlendirilmektedir. Teknik bakımdan incelendiğinde, sağlam bir yapının ana taşıyıcı sistemi ortalama 80 yıl faaliyet gösterebilir. Ancak şehirleşme süreçleri, teknolojik ilerlemeler, ekonomik dalgalanmalar, dönüşen iş gücü dinamikleri ve iş modelleri, çevresel etkiler ve inşaat sektöründeki yapısal değişimler, bu ömrü azaltabilmektedir (Remøy, 2010).

Kullanıcı isteklerindeki dönüşüm ve piyasaya devamlı olarak daha modern ofis binalarının dahil olması, mevcut binaların işlev bakımından eksik kalmasına sebep olur. Bu durum, ofis yapılarının teknik açıdan hâlâ kullanılabilir durumda olmasına karşın işlevsel bakımdan "modası geçmiş" olarak algılanmasına neden olur. Bu işlevsel yetersizlik, binaların uzun zaman boyunca boş kalmasına ve nihayetinde

ekonomik ömürlerinin sona ermesine sebep olmaktadır. Farklı bir ifadeyle, bir ofis yapısı teknik ya da fiziksel sebeplerle değil, piyasa ve kullanıcı ihtiyaçlarına cevap verememesi sebebiyle de kullanım dışı kalabilmektedir (Remøy, 2010).

Ofis yapı stokunun boş kalması sadece eskime aşamasıyla bağlantılı olmayıp, bunun yanında arz-talep tutarsızlıklarından de kaynaklanmaktadır. Talebin üzerinde kalan bir arz mevcut olduğunda, binalar "ihtiyaç fazlası" biçiminde kabul görmekte ve ekonomik olarak işlevsiz duruma düşmektedir. Remøy (2010) tarafından geliştirilen kavramsal model (Şekil 2.24), ofis piyasasının dinamiklerini belirtmekte ve arz-talep bağlantısını çeşitli unsurlar üzerinden tanımlamaktadır. Bu modele göre, ofis talebi iş gücü kullanımının büyüklüğü (çalışan sayısı) ve kişi başına düşen metrekare gibi ölçütlerle belirlenmektedir. Ofis arzı ise mevcut bina stoğu, inşaatı süren projelerin hacmi ve planlama aşamalarındaki kapasite gibi göstergelerle ifade edilir. Arz ile talep arasında oluşan niteliksel veya niceliksel tutarsızlık, kimi zaman ofis alanı yetersizliğine, kimi zaman da fazla yapı stokuna ve yapısal boşluklara sebep olmaktadır. Bu model, ofis piyasasının faaliyetine ilişkin kavramsal bir çerçeve oluşturmaktadır (Remøy, 2010).



Şekil 3.1 Ofis mekanlarında arz ve talep dengesi (Remøy, 2010 kaynağından yararlanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Gayrimenkul piyasasına dair "arzın talebi izlemesi" kabulü, piyasanın optimal işleyişine ilişkin kuramsal bir tutumdan kaynaklanmaktadır. Ofis alanı üreticileri ve yatırımcıları, hayata geçirdikleri projelerin öngörülen getirisini, geliştirme ve işletme maliyetleriyle dengelemeye çalışmaktadır. Bu maliyetler; faiz oranları,

donanımlı iş gücünün ulaşılabilirliği, arsa maliyetleri ve yapı malzemelerinin fiyatları gibi bir çok ekonomik unsurla direkt olarak bağlantılıdır (Brounen ve Eichholtz, 2004).

Ancak gelecekteki olası getiri, sadece mevcut arz oranıyla açıklanamaz. Örneğin, faiz oranlarının düşük devam etmesi, gayrimenkul geliştirme maliyetlerini azaltarak sermaye sahiplerinin piyasaya girmelerini teşvik eder. Bu durum, ofis alanı geliştirme projelerinde artışa ve devamında yoğun arz oluşumuna sebep olur. Böylece piyasa, sadece miktar değil, bununla beraber kalite ve konum gibi niteliksel kararlara bağlı olarak biçimlenmeye başlar (Brounen ve Eichholtz, 2004).

Bu bağlamda, alıcılar daha modern, daha nitelikli ve daha iyi konumlanmış ofis yapılarını tercih ettikçe, eski yapılar işlevsel olarak ikinci planda kalmaktadır. Hızla "eskimiş" olarak görülerek piyasanın dışında bırakılmaktadır (Brounen ve Eichholtz, 2004). Bu durum, ofis yapı stoğunun devamlı değişim gereksiniminde olduğunu ayrıca sadece fiziksel değil, ekonomik ve işlevsel bağlamda da eskimenin dinamik bir süreç olduğunu gözler önüne sermektedir.

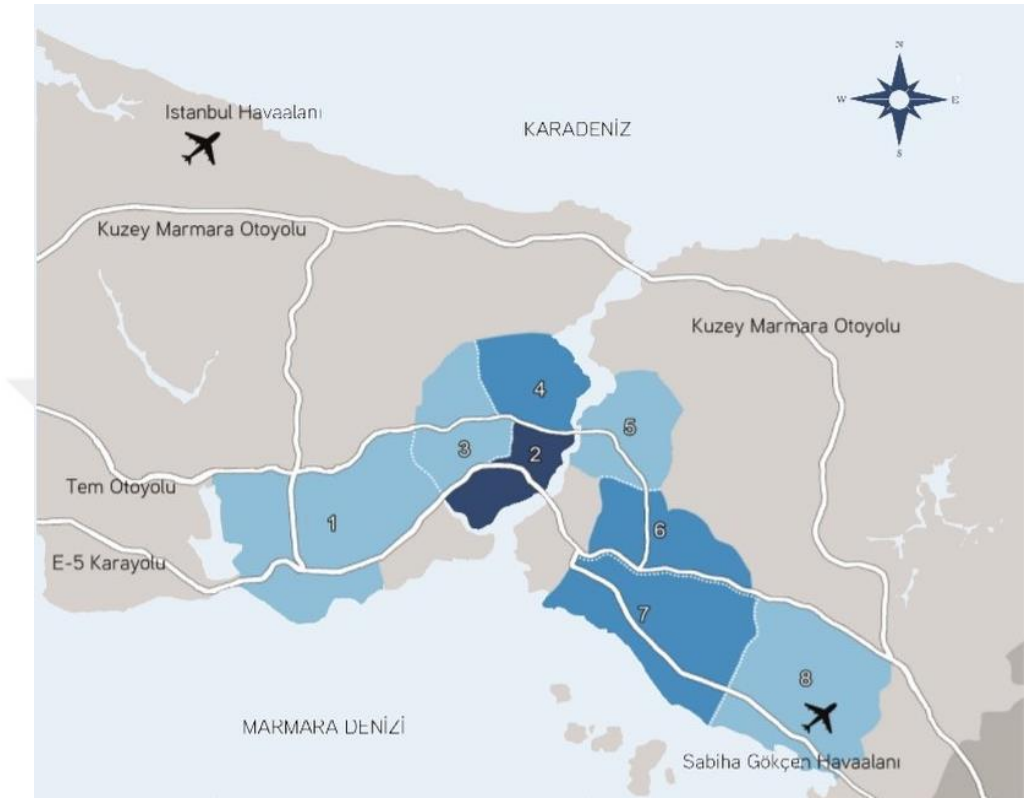
3.3.3 İstanbul Ofis Yapıları ve Boşluk Oranları

Merkezi İş Alanı (MİA), profesyonel ofis binalarının toplandığı, hem yaya hem de araç trafiğinin fazla olduğu ve hizmet alanına ilişkin talebin en fazla görüldüğü şehir içi bölgeleri temsil etmektedir (Propin, 2022b). Bu bölgeler, ofis piyasasının en hareketli ve rekabetçi kesimini oluşturmakta olup, kolay ulaşılabilirlik ve saygın lokasyon gibi unsurlarla ön plana çıkmaktadır.

Propin'in (2022) İstanbul ofis pazarı raroruna göre, kent genelinde ofis binalarının toplandığı toplam on iki temel bölge yer almaktadır. Bu bölgeler, üç ana grup altında kategorize edilmektedir: MİA, MİA Dışı Avrupa ve MİA Dışı Asya. MİA grubunda irdelenen aks; Levent, Etiler, Maslak, Zincirlikuyu–Esentepe–Gayrettepe ile Beşiktaş–Balmumcu bölgelerini içermektedir. MİA Dışı Avrupa Bölgesi ise Taksim–Nişantaşı, Şişli–Fulya–Ostim ve Havalimanı etrafındaki bölgeleri kapsamaktadır. MİA Dışı Asya Bölgesi ise Kozyatağı, Altunizade, Kavacık ve Ümraniye bölgelerinden meydana gelmektedir.

Buna ilave olarak, Colliers International'ın (2022) bulguları kapsamında İstanbul'daki ofis bölgeleri sekiz alt bölge olarak irdelenmektedir. Bu kategorilendirmeye göre, Avrupa Yakası'nda dört, Anadolu Yakası'nda da dört

olmak üzere toplam sekiz alt ofis bölgesi saptanmıştır. Bahsi geçen alt bölgeler şu şekilde tanımlanmaktadır: (1) İstanbul Batı, (2) MİA (Levent, Etiler, Gayrettepe, Şişli, Beşiktaş, Taksim), (3) Kağıthane, (4) Maslak, (5) Kavacık, (6) Ümraniye, (7) Kozyatağı ve (8) İstanbul Doğu (Harita 3.1).

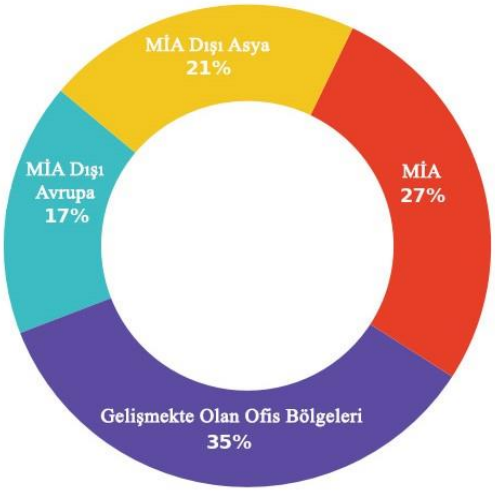


Harita 3.1 İstanbul alt ofis bölgeleri (Colliers International, 2022)

Bu kategorilendirmeler, İstanbul'daki ofis piyasasının bölgesel dağılımını tetkik etmek ve olası dönüşüm bölgelerini belirleme bakımından kayda değer bir temel oluşturmaktadır.

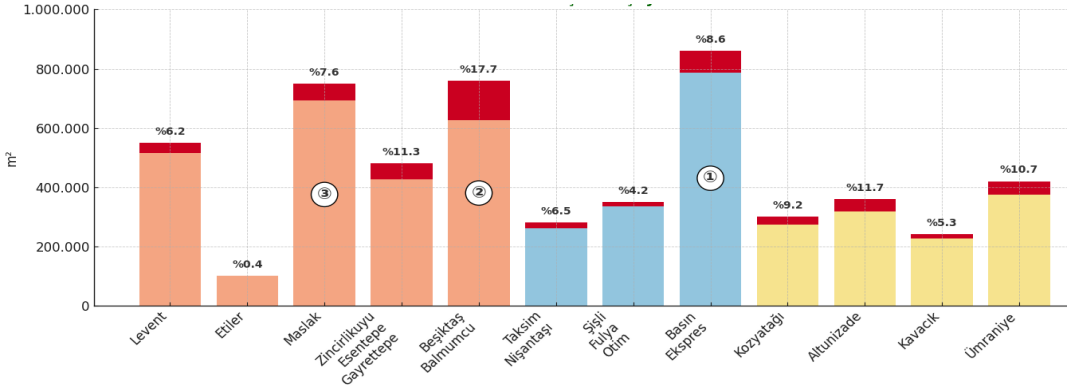
İstanbul'daki A sınıfı ofis pazarındaki boşluk oranlarının irdelenmesi, pazarın değişken yapısını ve bölgeler arasındaki ayrımları gösterme bağlamında önemlidir. 2024 yılının üçüncü çeyrek bulgularında, İstanbul ölçeğinde toplam A sınıfı ofis stoku 2.591.403 m², genel boşluk oranı %9,83 olarak kaydedilmiştir (Colliers, 2024).

Propin'in analizine göre ise; İstanbul ofis pazarındaki 2024 üçüncü çeyrek periyoduna ait bölge kategorilerine göre A sınıfı ofis stoku dağılımı Şekil 3.2'de gösterilmiştir.



Şekil 3.2 2024 üçüncü çeyrek bölgelere göre A Sınıfı Ofislerde Stoku Dağılımı (Propin, 2024 kaynağından yararlanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.)

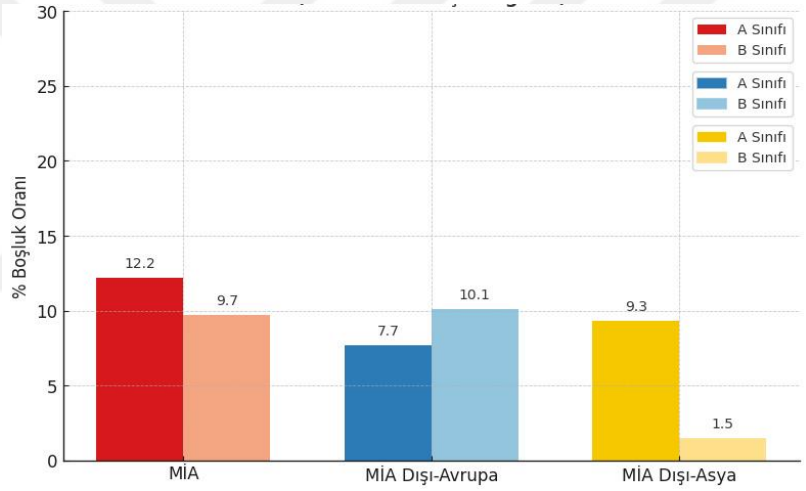
2024 yılının üçüncü çeyrek periyoduna dair bulgulara göre, İstanbul ofis piyasasında çeşitlenen bölgelerin bütüncül stok içerisindeki oranları çarpıcı bir yayılım göstermektedir. Bu periyotta, Merkezi İş Alanı (MİA) bölgelerinin ofis stoku içerisindeki oranı %27 olarak kayda geçmiştir. MİA Dışı-Avrupa bölgeleri %17'lik oranla ortaya konulurken, MİA Dışı-Asya bölgelerinin oranı %21 düzeyinde raporlanmıştır. Bunun yanında, gelişmeye devam eden ofis bölgeleri ise %35'lik payla toplam stok içerisinde en yüksek orana sahip bölge olarak dikkat çekmiştir (Propin, 2024). Bu oranlama, İstanbul'daki ofis arzının sadece merkezi bölgelerle sınırlı olmadığını, gelişmeye devam eden bölgelerin de kayda değer bir oran edindiğini ortaya koymaktadır.



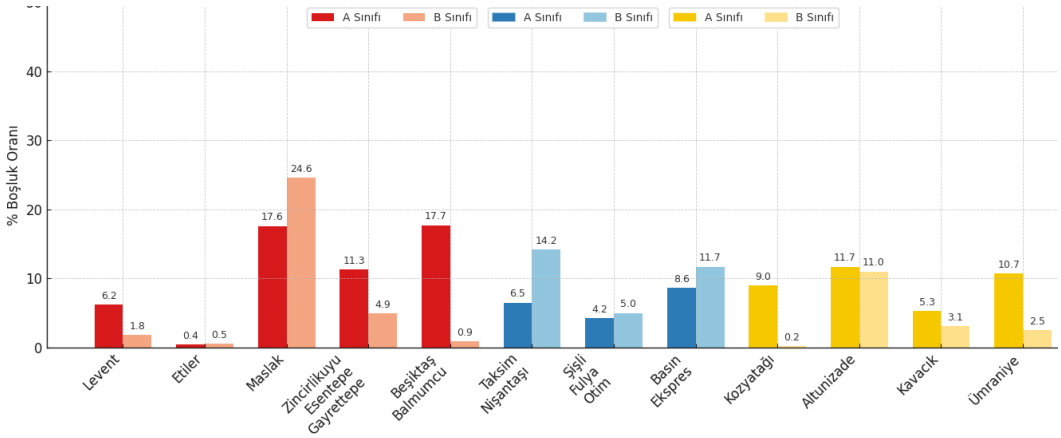
Şekil 3.3 Bölgelere göre 2024 3. Çeyrek A sınıfı ofis stoğu d ağılımı (Propin, 2024)

Şekil 3.3'de, 2024 yılının üçüncü çeyreğine dair bulgular doğrultusunda İstanbul'daki A sınıfı ofis stokunun bölgesel olarak yayılımı gösterilmektedir. Belirtilen dönemde, İstanbul ofis piyasasının arz tarafı nispeten stabil bir süreç izlemiştir. Bu durağanlığın ana sebepleri arasında uzun zamandır etkisini devam ettiren kötü ekonomik koşullar ile yüksek inşaat maliyetleri bulunmaktadır. Bazı bölgelerde artık ofis işleviyle faaliyet sürdürmeyen yapılarda işlev değişikliğine başvurulmuş ve bu durum stokta kayda değer olmayan ancak ölçülebilir seviyede bir azalmaya neden olmuştur (Propin, 2024).

2024 üçüncü çeyrek dönemi sonu itibarıyla ortalama 902.000 m² kiralanabilir alanı olan Basın Ekspres bölgesi, İstanbul'un en büyük A sınıfı ofis stoğuna sahip bölgesi olmaya devam etmiştir. Bu bölgeyi sırasıyla Maslak (ortalama 786.000 m²) ve Levent (ortalama 545.000 m²) bölgeleri izlemiştir (Propin, 2024).



Şekil 3.4 İstanbul ofis pazarındaki bölge kategorilerine göre boşluk oranları (Propin, 2024)

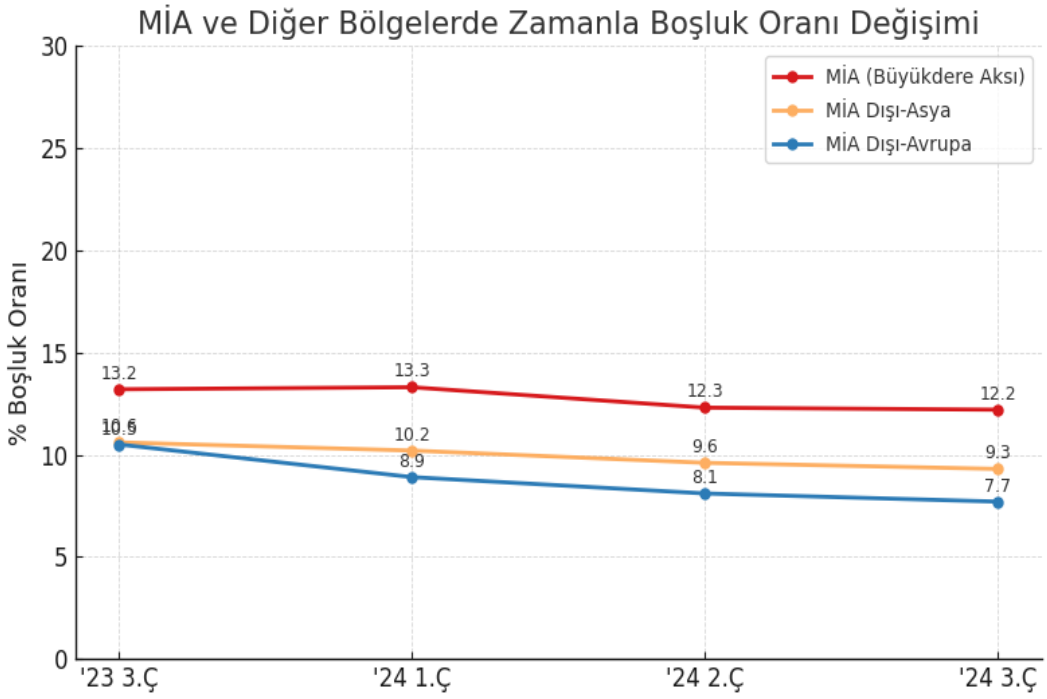


Şekil 3.5 Bölgelere göre ofis stoğu dağılımı (Propin, 2024)

2024 yılının üçüncü çeyrek periyoduna dair bulgular doğrultusunda, İstanbul ofis pazarındaki bölge kategorilerine göre boşluk oranları Şekil 3.4'de gösterilmiştir.

MİA (Merkezi İş Alanı) bölgesi, %6,30 düzeyinde boş A sınıfı ofis stoğu ile kentin en düşük boşluk düzeyine sahip bölgelerindendir (Colliers, 2024). Ancak Propin bulgularına göre bu oran %12,2 olarak kayda geçmiştir (Propin, 2024). Bu değişkenlik, hesaplama tekniklerindeki farklardan kaynaklanmaktadır.

Merkezi İş Alanı (MİA) dahilinde bulunan A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı %12,2 olarak saptanırken, aynı bölgede B sınıfı ofis binalarında bu oran %9,7 seviyelerindedir. MİA Dışı-Avrupa bölgelerinde A sınıfı ofis binalarında %7,7 oranında boşluk saptanırken, B sınıfı binalarda bu oran %10,1 olarak kayda geçmiştir. MİA Dışı-Asya bölgelerinde ise A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı %9,3 iken, B sınıfı binalarda bu oran sadece %1,5 düzeylerindedir (Propin, 2024).



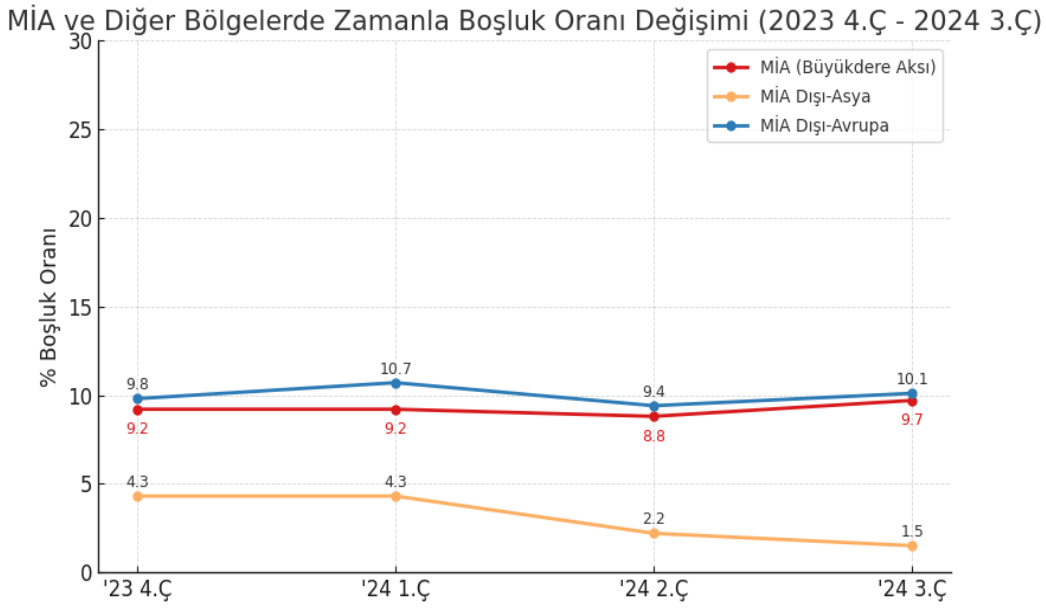
Şekil 3.6 A sınıfı ofislerde boşluk oranlarının değişimi (Propin, 2024)

Şekil 3.6'da, İstanbul Ofis Pazarı'nda 2023 yılının dördüncü çeyrek verileri ile 2024 yılının üçüncü çeyrek verileri arasındaki periyotlar incelenerek, bölge kategorilerine göre A sınıfı ofis binalarına ait boşluk oranlarındaki değişim sunulmuştur (Propin, 2024).

MİA (Merkezi İş Alanı) dahilinde yer alan A sınıfı ofis binalarında boşluk oranı, bahsi geçen dört çeyrek dönem devamınca aşamalı bir azalma göstermiştir. 2023 yılı dördüncü çeyreğinde %13,2 olarak ölçülen boşluk oranı, 2024 yılı başında benzer düzeylerde devam etmiş; ikinci çeyrekte ise talepte görülen artışının tesiriyle %12,3'e düşmüştür. 2024 üçüncü çeyrek periyoduyla beraber boşluk oranı %12,2 düzeylerinde stabil kalmıştır (Propin, 2024).

MİA Dışı–Avrupa bölgesindeki A sınıfı ofis binalarında da aynı şekilde düşüş eğilimi gözlemlenmiştir. 2023 yılının son çeyrek periyodunda %10,5 olarak saptanan boşluk oranı, 2024 yılından itibaren aşağı yönlü eğilim gözlenmiştir. 2024 üçüncü çeyrek sonunda ise bu oran %7,7'ye kadar düşmüş ve dört çeyrek sonunda toplam %2,7'lik bir düşüş gözlenmiştir (Propin, 2024).

MİA Dışı Asya bölgesinde ise A sınıfı ofis yapılarındaki boşluk oranı daha düzenli bir düşüş göstermiştir. 2023 yılının son çeyrek periyodunda %10,6 olan oran, 2024 yılı ikinci çeyrek periyodunda %10'un altına gerilemiş; üçüncü çeyrek periyodunun sonunda ise %9,3 düzeylerine düşmüştür (Propin, 2024).



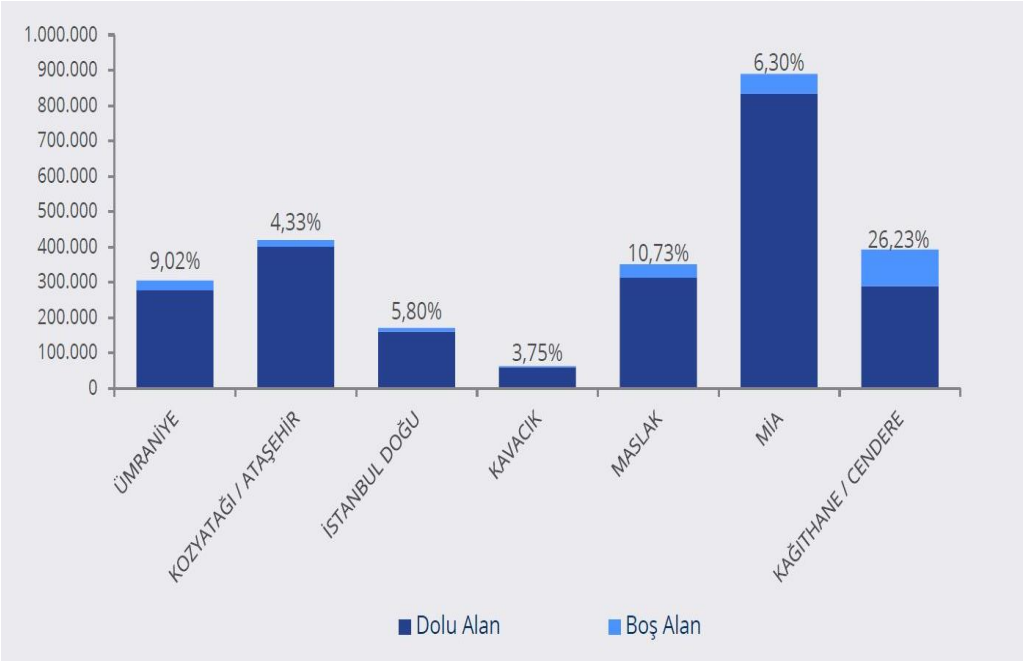
Şekil 3.7 B sınıfı ofislerde boşluk oranlarının değişimi (Propin, 2024)

Şekil 3.7'de İstanbul Ofis Pazarı'nda 2023 yılının dördüncü çeyrek verileri ile 2024 yılının üçüncü çeyrek verileri arasındaki periyotlar incelenerek, bölge kategorilerine göre B sınıfı ofis binalarına ait boşluk oranlarındaki değişim sunulmuştur (Propin, 2024).

MİA bölgesinde bulunan B sınıfı ofis yapılarının boşluk oranı, 2023 dördüncü çeyrek periyoduyla 2024 üçüncü çeyrek periyodu arasındaki süreçte değişken bir gidişat göstermiştir. 2023 yılının son çeyrek periyodunda %9,2 düzeyinde saptanan boşluk oranı, 2024 yılının ilk çeyrek periyodunda önemli ölçüde stabil kalmış, ikinci çeyrek periyodunda ise %8,8'e kadar gerilemiştir. Ancak üçüncü çeyrek periyodunun nihayetinde bu oran tekrar artarak %9,7 seviyesine gelmiştir. Bu yükselişle beraber MİA bölgesindeki B sınıfı ofislerde boşluk oranı, dört çeyreklik periyotlarda toplamda %5 oranında yükseliş kaydetmiştir (Propin, 2024).

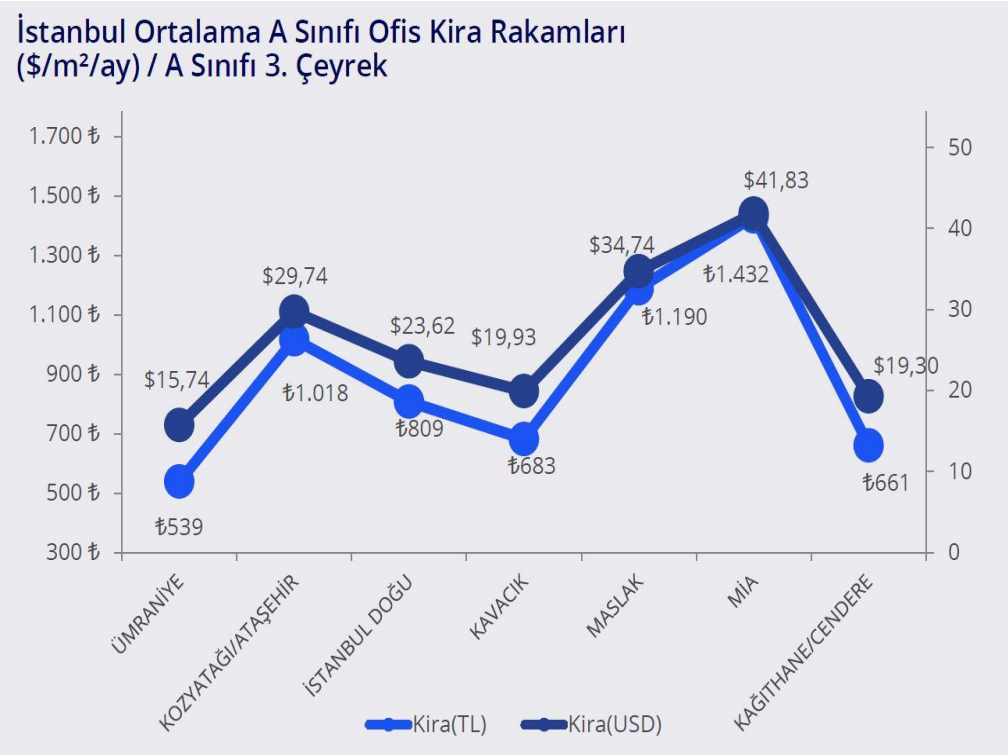
MİA Dışı Avrupa bölgesinde ise B sınıfı ofislerin boşluk oranları değişken bir gidişat göstermiştir. 2023 yılının dördüncü çeyrek periyodunda %9,8 düzeylerinde olan oran, 2024 yılının ilk çeyrek periyodunda gözle görülür bir yükselişle karşılaşmıştır. Bunu izleyen çeyreklerde oran dalgalı bir süreç geçirse de, 2024 üçüncü çeyrek periyoduyla beraber %10,1 düzeyinde sabitlenmiştir (Propin, 2024).

MİA Dışı Asya bölgesinde bulunan B sınıfı ofislerdeki boşluk oranlarında ise dikkat çeken bir azalış görülmektedir. 2023 yılının sonunda %4,3 olan boşluk oranı, 2024 yılının ilk çeyrek periyodunda sabit kalmış; bunu izleyen dönemlerde ise devamlı olarak düşüş yaşamıştır (Propin, 2024).



Şekil 3.8 İstanbul 2024 üçüncü çeyrek A sınıfı ofis piyasası ortalama boşluk oranları (Colliers, 2024)

Colliers'e göre İstanbul'un her iki yakasındaki ofis boşluk oranlarında azalma yöneliminin devam ettiği gözlemlenmektedir. 2024 yılının üçüncü çeyreği ile birlikte, Merkezi İş Alanı (MİA) bölgesinde boşluk oranı %6,30 seviyelerinde görülürken, Kozyatağı/Ataşehir bölgelerinde bu oran %4,33 düzeylerinde gözlenmiştir (Colliers, 2024).



Şekil 3.9 İstanbul üçüncü çeyrek ortalama A sınıfı ofis kira rakamları (Colliers, 2024)

2024 yılının ikinci çeyrek periyoduyla birlikte, İstanbul genelinde A sınıfı ofislerin ortalama kira bedellerinde Türk Lirası esasında ortalama %16 oranında yükseliş gözlenmiştir. 2023 yılının üçüncü çeyrek periyoduyla kıyaslandığında ise bu yükseliş oranı %50'nin de üstüne çıkmıştır. Merkezi İş Alanı (MİA)'da ortalama kira bedeli 41,83 Amerikan doları, Maslak'ta 34,74 Amerikan doları ve Kozyatağı/Ataşehir'de ise 29,74 Amerikan doları olarak kaydedilmiştir (Colliers, 2024).

Piyasalarda meydana gelen arz düşüşü, yüksek faiz oranları, enflasyonla bağlantılı maliyet baskıları ve döviz kurlarındaki değişimler kiralardaki yükseliş eğilimini devam ettirmektedir (Colliers, 2024).

Kiralama yapanlarca istenen özelliklere sahip ofislerin arzı, düşüş eğilimini sürdürmektedir. Piyasa, nitelikli ofislere ilişkin yükselen talebe rağmen yeni ofis arzını karşılayacak düzeyde desteklememektedir. Bu durum kira maliyetlerinin artışına sebep olmaktadır. Ancak kira seviyelerindeki bu yükselişin, talep kısmında da yavaşlamaya sebep olduğu kritik değer taşımaktadır (Colliers, 2024).

İstanbul'da Boşluk Oranlarında Belirleyici Olan Unsurlar

- ✓ Kısıtlı Arz: Yeni ofis arzının kısıtlılığı, yüksek standartlı ofislere olan talep karşısında bu tip ofis yapılarında boşluk oranlarını azaltmış; kiraların yükselmesine sebep olmuştur (Colliers, 2024).
- ✓ Kira Artışları: 2024 3. Çeyrek periyodunda kira artışı Türk Lirası cinsinden %16, USD cinsinden %11 düzeylerinde gerçekleşmiş, MİA bölgesinde yaklaşık 41,83 USD/m2/ay olarak kayda geçmiştir (Colliers, 2024). Kiraların fahiş düzeyde artışı beraberinde boşluk oranlarının artışını getirmektedir.
- ✓ Kullanıcı Stratejileri: Sürekli yükselen maliyet baskıları içerisinde sıkışan şirketler, var olan ofis alanlarını koruma, daha mikro ölçekli ofislere taşınma veya mekansal düzenlemelere gitme stratejisi geliştirmiştir (Fitch Ratings, 2024; Propin, 2024).
- ✓ Fonksiyon Değişimleri: Bazı binaların konut, otel veya karma işlevli binalara evrilmesi, ofis stokunda gözle görülmeyen düşüşe sebep olmuştur (Propin, 2024).
- ✓ Ekonomik Belirsizlik: Faiz politikaları ve kur düzensizlikleri gibi genel ekonomik unsurlar, uzun soluklu ofis projelerini ertelemiş ve doluluk seviyelerini etkilemiştir (Cushman & Wakefield, 2024).

Bu bulgular, İstanbul'daki ofis pazarının çeşitliliğini ve boşluk oranlarındaki değişiklikleri göz önüne sermektedir. Örnek olarak, Etiler'de %0,4'lük boşluk oranı, bu bölgedeki ofislere karşı olan yüksek talebi ve kısıtlı arzı sergilemektedir. Buna karşılık, Beşiktaş-Balmumcu ve Maslak gibi bölgelerdeki belirgin boşluk oranları (%17,6 ve %17,7), bu noktalardaki arzın talebi geçtiğini ve yeniden değerlendirme veya dönüşüm uygulamaları için ciddi bir potansiyel barındırdığını işaret etmektedir.

3.3.4 İstanbul Turist ve Mevcut Otel Yapıları Potansiyeli

Gelişimini devam ettiren bir ülkenin metropol şehri olan İstanbul'un Türkiye turizmi için iki yönden önemi bulunmaktadır. İlk olarak İstanbul, Türkiye'nin ekonomik, ticari ve sosyal etkinliklerinin, odaklandığı bir şehirdir. İkinci olarak ise İstanbul, zaman içerisinde birçok uygarlığın yönetim merkezi olmuş, bu süreç boyunca toplumsal değerlerin birikimiyle tarihi bakımdan kritik bir şehir konumuna gelmiştir.

Fitch Solutions"un 2022 yılına kadar oluşturulmuş 5 yıllık İstanbul Turizm Raporuna göre geliştirilen SWOT analizi aşağıda aktarılmıştır.

Güçlü Yönler

- İstanbul'un hem Avrupa hem de Asya kıtaları üzerinde yer alması, kenti coğrafi açıdan benzersiz kılmakta ve bu özelliği, uluslararası turistler için önemli bir çekim unsuru oluşturmaktadır.
- İstanbul'un iki kıta arasında bir geçit görevi görmesi, doğu ve batı kültürlerini buluşturmasına da olanak sağlamış; bu durum kentin çok kültürlü yapısını beslemiştir. Bu kültürel çeşitlilik ise, kenti yalnızca fiziksel özellikleriyle değil, sosyo-kültürel bir merkez olarak da cazip kılmaktadır.
- Tarihsel süreçte İstanbul'un, Roma, Bizans ve Osmanlı İmparatorluklarına yaklaşık 1600 yıl boyunca başkentlik yaptığı dikkate alındığında; kentin, farklı medeniyetlere ait izleri günümüze kadar taşıdığı görülmektedir.
- İstanbul, kara, deniz ve hava yolu ulaşım altyapısının gelişmişliği sayesinde, farklı coğrafyalardan gelen ziyaretçiler için erişilebilir bir destinasyon niteliği taşımaktadır. Bu çok yönlü ulaşım olanakları, kente ulaşımı son derece kolaylaştırmaktadır.
- Ayrıca İstanbul'un dört mevsime yayılmış ılıman iklimi, yılın her döneminde turistik faaliyetlerin sürdürülebilmesine imkân tanımaktadır.
- Bununla birlikte, Türk toplumunun geleneksel misafirperverlik anlayışı, konaklama ve hizmet sektöründe olumlu bir etki yaratmaktadır (Şarkaya İçellioğlu, 2014).

Zayıf Yönler

- İstanbul, planlı bir kentleşme sürecinden geçmemiş olması nedeniyle, düzenli bir kentsel dokuya sahip değildir. Gelişmiş ülkelerde görülen geniş caddeler, paralel sokaklar ve geometrik yerleşim düzeni gibi planlama ilkeleri, İstanbul'un birçok bölgesinde yeterince uygulanamamıştır.
- 1950'li yıllardan itibaren, çeşitli ekonomik, toplumsal ve siyasal dinamiklerin etkisiyle İstanbul, yoğun iç göç hareketlerine sahne olmuştur. Göçle gelen nüfusun denetimsiz ve yasal olmayan koşullarda inşa ettiği, halk arasında "gecekondu" olarak adlandırılan niteliksiz yapılar; düzensiz kentleşme sürecine yol açmış ve İstanbul'un fiziksel siluetini olumsuz yönde etkilemiştir.
- Kent içinde trafiğin çok yoğun olması
- İstanbul'un aktif fay hatlarına yakın konumlanmış olması, kenti yüksek deprem riski altındaki yerleşim alanlarından biri haline getirmektedir (Şarkaya İçellioğlu, 2014).

Fırsatlar

- İstanbul'da gerek doğal nüfus artışı gerekse göç hareketleri sonucunda yaşanan hızlı demografik büyüme, turizm sektöründe istihdam edilebilecek iş gücünün de paralel olarak artmasına neden olmaktadır.
- İstanbul'un finans merkezi olarak ön plana çıkması ve yabancı sermayeyi kendine çekmesi, kentin uluslararası düzeyde tanınırlığını artıran önemli unsurlardan biridir.
- Öte yandan, Türk lirasının gelişmiş ülke para birimleri karşısında daha düşük değere sahip olması, bu ülkelerden gelen turistlerin Türkiye'deki mal ve hizmetlere daha uygun fiyatlarla erişebilmesini sağlamaktadır. Bu ekonomik avantaj, bütçesini zorlamadan seyahat etmeyi tercih eden turistler için Türkiye'yi cazip bir destinasyon haline getirmektedir.
- Ayrıca, kent genelinde sürdürülen kentsel dönüşüm projeleri, fiziksel çevrenin daha sağlıklı ve düzenli bir yapıya kavuşmasına katkı sağlamakta; bu da İstanbul'un turistik çekiciliğini artıran bir diğer etken olarak değerlendirilmektedir (Şarkaya İçellioğlu, 2014).

Tehditler

- Turist sayısındaki artış, kentte mevcut olan altyapı sistemlerinin kapasitesini zorlayarak, zaman zaman yetersiz kalmasına yol açabilmektedir.
- Turistlerin fiziksel saldırıya uğraması, kadınların taciz edilmesi ya da hırsızlık gibi olumsuz olaylarla karşılaşması, destinasyonun güvenlik algısını zedelemekte ve bölgeyi tercih eden ziyaretçi sayısında düşüşe yol açmaktadır.
- Tarihi bölgelerde gerçekleştirilen bazı yenileme uygulamaları, yapıların özgün mimari özelliklerinin bozulmasına neden olabilmekte; bu durum da kültürel mirasın bütünlüğüne zarar verebilmektedir.
- Kentteki altyapı yetersizliklerinin giderilmesi, kentsel dönüşüm süreçlerinin etkin bir şekilde yürütülmesi ve hizmet kalitesinin artırılması, önemli ölçüde mali kaynak gerektirmektedir. Ancak gerekli finansmanın sağlanamaması, bu hedeflere yönelik planların uygulanabilirliğini sınırlandırmakta ve kentsel gelişimi engelleyebilecek bir unsur olarak ortaya çıkmaktadır (Şarkaya İçellioğlu, 2014).

İstanbul'da aktif turizm tipleri aşağıdaki gibi listelenebilir:

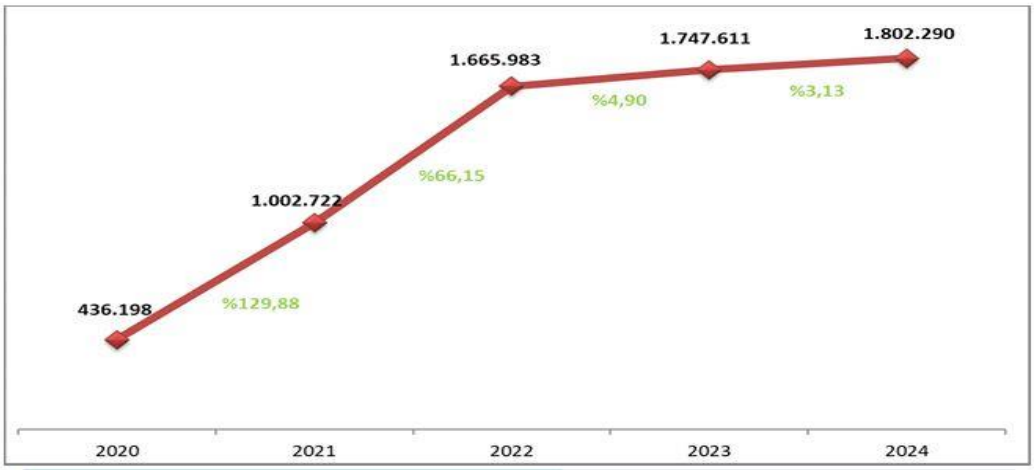
- Kültür turizmi
- Kongre ve etkinlik turizmi
- Kruvaziyer ve yat turizmi
- Sağlık turizmi
- Golf turizmi
- Gastronomi turizmi

İstanbul için stratejik planlamalar yapılmadan önce mevcut durumun kapsamlı bir biçimde analiz edilmesi gereklidir. Bu bağlamda, çalışmanın başlangıç noktası olarak İstanbul'u ziyaret eden kişi sayılarının yıllık ve aylık dağılımlarının incelenmesi, bu ziyaretçilerin ulaşım tercihleri ile birlikte değerlendirilmesi ve Türkiye genelindeki toplam ziyaretçi sayısı içindeki İstanbul'un payının belirlenmesi önem arz etmektedir.

Tablo 3.1 Türkiye ve İstanbul'a giriş yapan yabancı ziyaretçi sayılarına göre dağılım (İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2024)

	TÜRKİYE				**İSTANBUL**			
				Değişim Oranı				Değişim Oranı
Aylar	**2022**	**2023**	**2024**	**2024 / 2023**	**2022**	**2023**	**2024**	**2024 / 2023**
Ocak	1.281.666	2.005.967	2.047.027	2,05	791.578	1.189.827	1.165.996	-2,00
Şubat	1.541.393	1.870.414	2.294.579	22,68	956.482	1.084.033	1.291.522	19,14
Mart	2.079.565	2.335.728	2.701.244	15,65	1.156.400	1.206.770	1.309.200	8,49
Nisan	2.574.423	3.321.824	3.611.244	8,71	977.888	1.289.903	1.478.218	14,60
Mayıs	3.873.212	4.500.242	5.130.119	14,00	1.402.366	1.505.948	1.678.832	11,48
Haziran	5.014.821	5.584.021	5.860.446	4,95	1.470.586	1.627.057	1.638.399	0,70
Temmuz	6.664.970	7.148.044	7.333.812	2,60	1.759.506	1.873.097	1.905.146	1,71
Ağustos	6.304.770	6.660.700	6.825.403	2,47	1.665.983	1.747.611	1.802.290	3,13
Eylül	5.475.453	5.786.027			1.607.045	1.631.963		
Ekim	4.803.198	4.987.112			1.584.692	1.606.505		
Kasım	2.551.483	2.525.34			1.341.948	1.288.610		
Aralık	2.399.441	2.483.756			1.304.252	1.318.706		
TOPLAM	44.564.395	49.209.180	35.803.874		16.018.726	17.370.030	12.269.603	
8 AYLIK TOPLAM	29.334.820	33.426.940	35.803.874	7,11	10.180.789	11.524.246	12.269.603	6,47

Emniyet Genel Müdürlüğü 2024 yılı Ağustos ayı verilerine göre; Türkiye'ye gelen yabancı sayısı 2023 Ağustos ayına göre %2,47 artarak 6 825 403 olarak kayda geçmiştir (Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2024).



Şekil 3.10 İstanbul son 5 yıl ağustos ayı giriş yapan yabancı ziyaretçi sayıları (İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2024)

İstanbul'a girişlerin sağlandığı havaalanları ile limanlardan 2024 yılı Ağustos ayı içerisinde giriş yapan yabancı sayısı 1.802.290'dır. 2023 Ağustos ayı ile kıyaslandığında girişlerde %3,13 oranında artış olduğu kaydedilmiştir. (İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2024)

2024 yılı Ağustos döneminde Türkiye'ye giriş yapan 6 825 403 yabancının 277 271'i (% 4.06) geceleme yapmadan ülkeden ayrılmaktadır (Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2024). 2024 yılı Ağustos döneminde Türkiye'ye giriş yapan yabancıların en çok tercih ettikleri sınır kapılarının bulunduğu şehirler aşağıda sıralanmıştır (Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2024):

1. Antalya 2 549 059 (%37,35)
2. **İstanbul 1 802 290 (%26,41)**
3. Muğla 679 019 (%9,95)
4. Edirne 507 105 (%7,43)
5. İzmir 264 542 (%3,88)

Emniyet Genel Müdürlüğü 2024 yılı Ocak - Ağustos dönemi verilerine göre ise; Türkiye'ye gelen yabancı sayısı 2023 v göre %7,11 artarak 35 803 874 olarak kayda geçmiştir (Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2024).

2024 yılı Ocak - Ağustos ayları kapsamında Türkiye'ye giriş yapan 35 803 874 yabancının 1 064 986'sı (% 2,97) geceleme yapmadan ülkeden ayrılmaktadır (Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2024).

2024 yılı Ocak - Ağustos ayları kapsamında Türkiye'ye giriş yapan yabancıların en çok tercih ettikleri sınır kapılarının bulunduğu şehirler aşağıda sıralanmıştır: (Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2024)

1. **İstanbul 12 269 603 (%34,27)**
2. Antalya 11 039 331 (%30,83)
3. Edirne 3 360 250 (%9,39)
4. Muğla 2 610 083 (%7,29)
5. İzmir 1 176 774 (%3,29)

2024 yılı Ocak - Ağustos ayları kapsamında ise Türkiye'ye en çok turist yollayan ülke listesinde Rusya Fed. %12,71 oranla (4 550 588) ile birinci, Almanya %12,25 oranla (4 385 331) ile ikinci, İngiltere %8,67 oranla (3 102 412) üçüncü sırada yer almaktadır (Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2024).

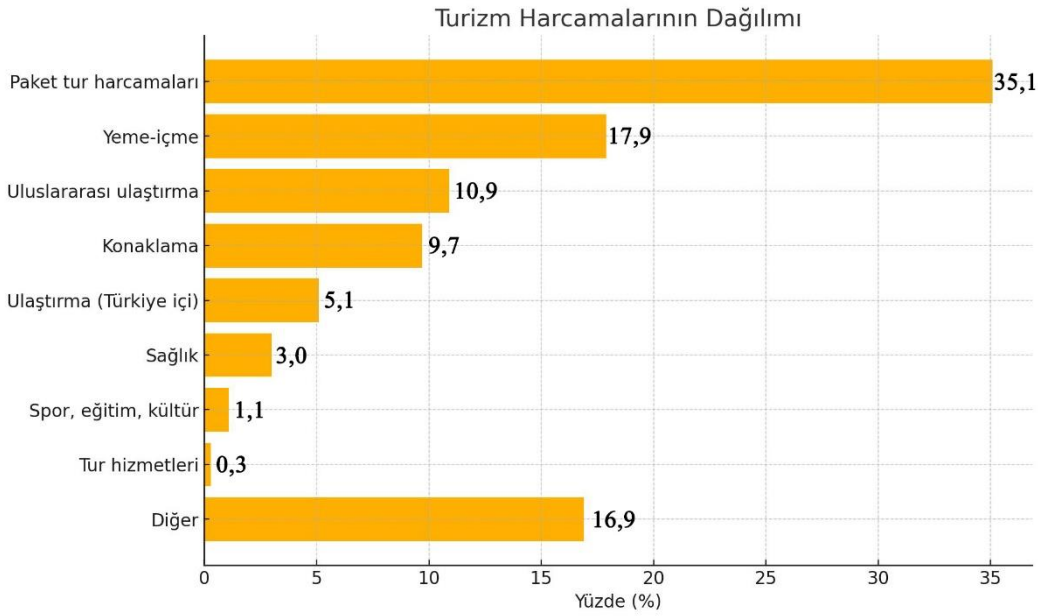
Ülkemize gelen ziyaretçiler, gezilerini özel veya paket tur vasıtasıyla gerçekleştirmektedir. 2024 yılı üçüncü çeyrek periyodunda gerçekleştirilen harcamaların; 15.077.957.000 dolarının özel harcamalar, 8.141.794.000 dolarının ise paket tur harcamalarından oluştuğu kaydedilmiştir (TÜİK, 2024).

Tablo 3.2 Turizm geliri ve ziyaretçi sayısı, 3.çeyrek temmuz-eylül, 2024 (TÜİK, 2024)

	2023 III	**2024 III**	**Değişim oranı (%)**	**2023 9 Aylık**	**2024 9 Aylık**	**Değişim oranı (%)**
Turizm geliri (Bin ABD $)	22 338 157	23 019 751	3,9	43 979 823	46 880 070	6,6
Kişi sayısı	22 428 234	23 206 579	3,5	44 605 295	48 314 553	8,3
Kişi başı ortalama harcama (ABD $)	996	1 001	0,5	986	970	-1,6
Gecelik ortalama harcama (ABD $)	91	95	3,8	92	96	4,4

Not: Tablo değerleri yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir. Değişim oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmıştır.

2024 yılı 3.çeyrek periyodunda Türkiye'den çıkış yapan misafirlerin gecelik harcaması ortalama 95 dolar olarak kaydedilmiştir (TÜİK, 2024).



Şekil 3.11 Harcama türlerinin turizm geliri içerisindeki payı (%), 3.çeyrek 2024 (TÜİK, 2024)

2024 yılı üçüncü çeyrek periyodunda toplam turizm gelirlerinde; paket tur giderlerinin oranı %35,1, yeme içme giderlerinin oranı %17,9, uluslararası ulaşım giderlerinin oranı ise %10,9 olmuştur. 2023 yılının üçüncü çeyrek periyoduna göre ise paket tur giderleri %18 oranında artarken, yeme içme ve uluslararası ulaşım giderleri sırayla %2,2 ve %7,6 oranında azalmıştır (TÜİK, 2024).

Çalışmanın bu kısmı İstanbul'daki mevcut otel yapılarının potansiyelinin incelenmesi ile devam etmektedir.

Konaklama alternatifleri turizm sektörünün büyümesindeki temel etkenlerdendir. Türk konaklama türleri tarihsel süreçler incelendiğinde, Selçukluların ve Osmanlıların tesis ettiği kervansaraylar ve hanlara kadar dayanmaktadır. İstanbul'da geçmişten günümüze kadar süren yıllarda pek çok konaklama yapısının inşa edildiği kayda geçmiştir (Okuyucu ve Akgiş, 2016). Bu konaklama tesislerinden modern anlamda görülen ilk örneği, tren hatlarıyla gelen konukların gecelemesi için 1892 yılında Beyoğlu'nda inşa edilmiş olan Pera Palas'tır. Pera Palas Otel ile beraber 1914'te inşa edilmiş Tokatlıyan Oteli, dönemin en lüks otel yapıları niteliğinde görülmüştür. Hilton Oteli ise 1955'te inşa edilmiş ve modern Türk turizminin ilk adımı olarak görülmüştür. İstanbul Sheraton Otelleri ise, 1960

ile 1970 senelerine denk gelen dönemin önemli otel binalarından görülmektedir (Altun ve İnceoğlu, 2010).

- 2024 ağustos ayı Türkiye geneli illere göre tesis sayısı, oda sayısı ve yatak sayısı

Tablo 3.3 Bakanlık belgeli tesislerin oda ve yatak sayılarının illere göre dağılımı ağustos- 2024 (TÜROB, 2024)

	İşletme Belgeli			**Yatırım Belgeli**			**Basit Konaklama Belgeli**		
ŞEHİR	**Tesis Sayısı**	**Oda Sayısı**	**Yatak Sayısı**	**Tesis Sayısı**	**Oda Sayısı**	**Yatak Sayısı**	**Tesis Sayısı**	**Oda Sayısı**	**Yatak Sayısı**
Ankara	207	16.037	32.237	14	1.301	2.589	163	5.722	10.341
Antalya	968	233.483	502.088	84	14.849	33.504	1.595	55.509	114.592
Bursa	121	7.637	15.608	19	2.029	4.308	198	4.445	9.328
İstanbul	1.002	76.895	155.189	110	10.911	22.990	2.045	47.667	95.334
İzmir	410	22.079	45.223	66	6.060	13.538	1.385	20.072	38.056
Muğla	546	53.755	115.140	731	8.811	21.286	2.166	52.791	105.647
Toplam	6.126	549.728	1.151.560	731	76.590	168.896	14.836	328.104	662.261

Yukarıdaki tablo incelendiğinde İstanbul toplam faal tesis miktarında birinci sırada gelirken, yatak sayısı bakımından 273.513 yatak ile Antalya (toplam 650.184) ve Muğla'nın (toplam 252.073) ardından üçüncü sırada yer almaktadır. Oda sayıları değerlendirildiğinde ise İstanbul, toplam 155.273 oda ile ikinci sırada yerini almaktadır.

İstanbul verilerinde dikkat çeken bir nokta da konaklama yapıları çeşitliliğidir. Şehrin turist barındırma gereksinimi karşılama kapasitesi, yalnızca yatak sayısıyla değil tesis çeşitliliği ile de sağlamaktadır. Şehirde üç ayrı kategoriye dağılan toplam 3,517 tesis bulunmaktadır. Bahsi geçen çeşitliliğin sunduğu çok yönlü konaklama imkanı, hem lüks hem ekonomik seçenekler sunarak farklı turist profillerine hizmet etmektedir. Özellikle basit konaklama işletmelerinin sayısı, dikkatleri İstanbul'daki düşük maliyetli turizm kapasitesine çekmektedir.

İstanbul, liderliğini yatırım belgeli tesisler grubunda da sürdürmektedir. Bu yoğun ilgi İstanbul'un yatırıcımların gözdesi olduğunu kanıtlar niteliktedir.

- 2024 ocak - ağustos dönemi Türkiye geneli illere göre tesise geliş sayısı, geceleme, ortalama kalış süresi ve doluluk oranı

Tablo 3.4 İşletme ve basit belgeli konaklama tesislerinden tesislere geliş, geceleme ve ortalama kalış süresinin illere göre dağılımı (2024 ocak-ağustos) (TÜROB, 2024)

	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ		
İLLER	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
ANKARA	59 869	253 182	313 051	120 700	413 548	534 248	2,02	1,63	1,71
ANTALYA	3 420 752	769 325	4 217 077	13 327 600	2 272 778	15 600 378	3,90	2,85	3,70
BURSA	39 132	125 544	164 676	82 198	210 693	292 891	2,10	1,68	1,78
İSTANBUL	1 005 666	361 053	1 366 719	2 430 769	674 087	3 104 856	2,42	1,87	2,27
İZMİR	175 283	330 219	505 502	445 017	671 600	1 116 617	2,54	2,03	2,21
MUĞLA	588 197	395 302	983 499	2 251 919	1 278 628	3 530 547	3,83	3,23	3,59
TOPLAM	5 950 379	4 742 651	10 693 030	20 303 430	10 078 288	30 381 718	3,41	2,13	2,84

Toplam 10.693.030 kişi konaklama tesislerini ziyaret etmiştir. Bunun %55,6'sı yabancı (5.950.379), %44,4'ü yerli turisttir (4.742.651). Antalya, En çok ziyaretçi alan il olarak 4.217.077 kişiyle lider durumdadır. İstanbul, 1.366.719 kişiyle ikinci sıradadır ancak yabancı turistler sayısında dikkat çekici bir paya sahiptir (1.005.666 kişi). En az tesis geliş sayısı ise Bursa'da gerçekleşmiştir (164.676 kişi).

Toplam geceleme sayısı 30.381.718'dir. Antalya, 13.327.600'sı yabancı, 2.272.778'si yerli toplam 15.600.378 gecelemeyle açık ara liderdir. İstanbul toplamda 3.104.856 gecelemeyle ikinci sırada yer alırken, bunu 3.530.547 gecelemeyle Muğla takip etmektedir. Antalya ve Muğla'nın geceleme sayılarındaki üstünlüğü, turizmi ve uzun konaklamaya uygun tesis altyapısına sahip olduklarını göstermektedir.

Genel ortalama kalış süresi 2,84 gündür. En uzun ortalama kalış süresi; yabancılar için 3,90 gün, yerli için 2,85 gün, toplamda ise 3,70 gün ile Antalya'da görülmüştür.

Onu yabancılar için 3,83 gün, yerli turistler için 3,23 gün ve toplamda 3,59 gün ile Muğla takip etmektedir. En kısa ortalama kalış süresi yabancılar için 2,02, yerliler için 1,63 ve toplamda 1,71 gün ile Ankara'dadır. Ankara ve Bursa gibi iç bölgelerdeki illerde ortalama kalış süresinin kısa olması, iş seyahatleri, kamu etkinlikleri veya günübirlik konaklamaların yüksek oranlarına dikkat çekmektedir.

Antalya ve Muğla gibi kıyı şehirlerinde uzun süreli tatil eğilimi baskındır; bu durum hem geceleme hem kalış süresi verilerinde açıkça gözlemlenmektedir. İstanbul'un yabancı turist oranı çok yüksektir: toplam 1.366.719 ziyaretçinin %73,6'sı yabancı turisttir.

Sonuç olarak Türkiye'de konaklama tesisleri 2024'ün ilk sekiz ayında yaklaşık 11 milyon kişiyi ağırlamış, bu kişilerin yaklaşık 30 milyon geceleme yaptığı görülmüştür. Yabancı turistlerin ortalama kalış süresi (3,41 gün), yerli turistlerden (2,13 gün) çok daha uzundur. Bu durum, yabancı turistlerin daha planlı ve uzun süreli seyahatler gerçekleştirdiğini göstermektedir. Turistik kıyı şehirleri (Antalya, Muğla) hem yabancı hem yerli turistler için daha cazip; buna karşın büyük şehirler ise (İstanbul, Ankara) daha kısa konaklamaların yapıldığı destinasyonlardır.

Tablo 3.5 İşletme ve basit belgeli konaklama tesislerinde doluluk oranlarının illere göre dağılımı (2024ocak-ağustos) (TÜROB, 2024)

İLLER	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
ANKARA	10,06	34,47	44,54
ANTALYA	87,31	14,89	102,20
BURSA	12,78	32,75	45,53
İSTANBUL	50,54	14,01	64,55
İZMİR	28,27	42,66	70,92
MUĞLA	58,12	33	91,11
TOPLAM	50,84	25,24	76,08

Türkiye genelinde toplam doluluk oranı %76,08'dir. Bu durum, oldukça yüksek bir kapasite kullanımını ifade etmektedir. Bu oranın %50,84'ü yabancı turistler,

%25,24’ü ise yerli turistler tarafından oluşturulmuştur. Bu fark, Türkiye'nin konaklama tesislerinin özellikle yabancı turistler tarafından yüksek oranda kullanıldığını ortaya koymaktadır.

Antalya %102,20 doluluk oranıyla ilk sırada yer almaktadır. Bu oran, kapasitenin üzerinde konaklama gerçekleştiğine veya geçici kapasite artışlarının (ek yatak, yasa dışı konaklama vs.) söz konusu olabileceğine işaret eder. İl genelinde yabancı turist doluluğu %87,31 ile oldukça yüksek bir düzeydedir. Yerli katkısı ise %14,89 oranıyla sınırlıdır.

Muğla %91,11 doluluk oranıyla ikinci sıradadır. %58,12’si yabancı, %33’ü yerli turist kaynaklıdır. Bu iki şehir, yazlık turizm destinasyonları olarak öne çıkmakta ve yaz sezonunda otel kapasitelerini büyük ölçüde doldurmaktadır.

İzmir %70,92’lik doluluk oranıyla üst sıralarda yer almaktadır. Dikkat çekici bir şekilde, yerli turist doluluğu %42,66 ile tüm şehirler arasında en yüksektir orana sahiptir. Yabancı doluluk ise %28,27 seviyesindedir.

İstanbul’da toplam doluluk oranı %64,55’tir. Yabancı turist doluluğu %50,54 ile oldukça yüksekken, yerli doluluk oranı yalnızca %14,01’dir. İstanbul’un doluluk yapısı, kent turizmine dayalı olup, ağırlıklı olarak yabancı turistlere hitap ettiğini göstermektedir.

Ankara'nın toplam doluluk oranı %44,54’tür, bu da listenin en alt sıralarında yer aldığını gösterir. Yerli doluluğu %34,47 ile yüksekken, yabancı doluluğu yalnızca %10,06’dır.

Bursa %45,53 toplam doluluk oranıyla benzer bir profil çizmektedir. Yerli doluluk %32,75 ile belirgin iken, yabancı doluluk %12,78’de kalmaktadır.

Ankara ve Bursa gibi şehirlerdeki düşük yabancı doluluk oranları, bu şehirlerin daha çok iç turizm veya iş turizmine hizmet ettiğini göstermektedir.

Sonuç olarak; 2024 Ocak–Ağustos döneminde Türkiye genelinde yüksek bir doluluk oranı (%76,08) yakalanmıştır. Yabancı turist etkisi baskındır, özellikle Antalya (%87,31) ve İstanbul (%50,54) gibi destinasyonlar bu farkı açıkça yansıtmaktadır. İzmir gibi şehirler yerli turist açısından güçlü bir profile sahiptir (%42,66), bu da bölgesel turizm politikalarının iç pazara dayalı olarak geliştirilmesine olanak sunar. Antalya’da %102,20’lik aşırı doluluk, konaklama

kapasitesinin ötesinde bir talep baskısı olduğunu ve altyapı sınırlarının zorlandığını işaret etmektedir.

- 2024 ocak – ağustos dönemi İstanbul geneli otel tiplerine göre tesise geliş sayısı, geceleme, ortalama kalış süresi ve doluluk oranı

Tablo 3.6 İşletme ve basit belgeli konaklama tesislerinden tesislere geliş, geceleme ve ortalama kalış süresi oranlarının otel sınıflarına göre dağılımı (2024 ocak-ağustos) (TÜROB, 2024)

	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ		
SINIFI	**YABANCI**	**YERLİ**	**TOPLAM**	**YABANCI**	**YERLİ**	**TOPLAM**	**YABANCI**	**YERLİ**	**TOPLAM**
5 YILDIZLI	365 430	134 029	499 459	874 045	248 350	1 122 395	2,39	1,85	2,25
4 YILDIZLI	229 283	77 855	307 138	604 889	145 773	750 662	2,64	1,87	2,44
3 YILDIZLI	88 676	37 849	126 525	203 928	69 171	273 099	2,30	1,83	2,16
2 YILLDIZLI	14 275	6 082	20 357	34 319	10 286	44 605	2,40	1,69	2,19
1 YILDIZLI	3 626	2 078	5 704	7 747	4 067	11 814	2,14	1,96	2,07
TOPLAM	701 290	257 893	959 183	1 724 928	477 647	2 202 575	2,46	1,85	2,30

Toplam tesis geliş sayısı 959.183'tür. Bunun %73,1'i yabancı (701.290 kişi), %26,9'u yerli turisttir (257.893 kişi).

En çok tercih edilen otel türü olan 5 yıldızlı oteller, 499.459 kişiyle en yüksek ziyaretçi sayısına sahiptir. Bu sayının 365.430'u yabancı, 134.029'u yerli turisttir.

4 yıldızlı oteller ikinci sıradadır yer almaktadır. 229.283 yabancı ve 77.855 yerli olmak üzere toplam 307.138 geliş kaydedilmiştir.

En az tercih edilen sınıf olan 1 yıldızlı oteller, 5.704 kişiyle son sıradadır; bu sayısının yalnızca 3.626'sı yabancı turisttir.

Toplam geceleme sayısı 2.202.575'tir. Bunun %78,3'ü yabancı turistlere (1.724.928), %21,7'si ise yerlilere (477.647) aittir.

5 yıldızlı otellerde toplam 1.122.395 geceleme yapılmıştır, bu İstanbul'daki toplam gecelemenin %51'ine denk gelir. Bu sayının ise 874.045'i yabancı, 248.350'si yerli turist kaynaklıdır.

İstanbul'da genel ortalama kalış süresi 2,30 gündür. Yabancı turistlerin ortalama kalış süresi 2,46 gün, yerli turistlerin ise 1,85 gündür.

En uzun yabancı kalış süresi 2,64 gün ile 4 yıldızlı otellerdedir. En kısa kalış süresi ise 2,07 gün ile 1 yıldızlı otellerde gözlemlenmektedir:

Sonuç olarak İstanbul'daki konaklama yapısında en baskın kullanıcı grubu yabancı turistlerdir: hem tesis geliş sayısında hem de gecelemede yaklaşık 3 kat daha fazla paya sahiptirler. Yüksek standartlı (4 ve 5 yıldızlı) oteller yabancı turistlerin açık tercihi konumundadır. Bu otel sınıflarında ortalama kalış süresi, daha uzun seyahat eden yabancı turistlerin tercihleriyle yükselmektedir. Ortalama kalış sürelerinin genel olarak kısa olması (2-2,5 gün) İstanbul'un kent turizmi, iş seyahati veya kısa süreli tatil destinasyonu olarak kullanıldığını göstermektedir.

Tablo 3.7 İşletme ve basit belgeli konaklama tesislerinden tesislere doluluk oranının istanbul ölçeğinde dağılımı (2024 ocak-ağustos) (TÜROB, 2024)

SINIFI	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
5 YILDIZLI	47,16	13,40	60,57
4 YILDIZLI	56,69	13,66	70,36
3 YILDIZLI	48,84	16,57	65,41
2 YILDIZLI	52,79	15,82	68,61
1 YILDIZLI	44,07	23,13	67,20
TOPLAM	50,43	13,97	64,40

İstanbul genelinde tüm otel sınıflarını kapsayan ortalama doluluk oranı %64,40'tır. Bu doluluğun %50,43'ü yabancı turistler, %13,97'si ise yerli turistlerden kaynaklanmaktadır. Bu veri, İstanbul'daki konaklama talebinin ağırlıklı olarak yabancı ziyaretçilere dayandığını açıkça ortaya koymaktadır.

Yıldız Sınıflarına Göre Karşılaştırmalı Doluluk;

4 yıldızlı oteller %70,36 oranıyla en yüksek doluluğa sahip gruptur. Yabancı kaynaklı doluluk oranı %56,69 ile bu sınıfta zirvededir, yerli katkı ise %13,66'da kalmaktadır.

2 yıldızlı oteller %68,61 toplam doluluk ile ikinci sıradadır. Yabancı oranı %52,79 ile oldukça yüksektir; yerli doluluk ise %15,82'dir.

1 yıldızlı otellerde dikkat çekici bir şekilde yerli doluluk en yüksektir. Bu oran %23,13 olarak kayda geçmiştir. Hal böyleyken, düşük bütçeli tesislerin yerli pazar için daha erişilebilir olduğu görülmektedir. Buna karşın, toplam doluluk oranı %67,20 ile orta düzeydedir.

5 yıldızlı otellerin toplam doluluğu %60,57 ile listedeki en düşük değerdir. Yabancı doluluk %47,16 ile diğer sınıfların gerisindedir, yerli katkı ise sadece %13,40'tır.

Yabancı turistler en çok 4 yıldızlı (%56,69) ve 2 yıldızlı otelleri (%52,79) tercih etmektedir. Yerli turistler açısından en yüksek doluluk %23,13 ile 1 yıldızlı otellerdedir. 3 yıldızlı otellerde ise dengeli bir dağılım göze çarpmaktadır: Bu durum, orta segment otellerin hem iç hem dış pazar için erişilebilir ve tercih edilir konumda olduğunu göstermektedir.

İstanbul'da 2024 yılı ilk sekiz ayında otel doluluklarının önemli ölçüde yabancı turistlere dayandığı görülmektedir.

4 yıldızlı oteller İstanbul'da hem en yüksek toplam doluluk hem de en yüksek yabancı turist doluluğuna sahiptir, bu da bu segmentin yabancı turistler için optimum fiyat-hizmet dengesini sunduğunu işaret etmektedir.

Yerli turistlerin en çok yöneldiği tesisler 1 yıldızlı otellerdir (%23,13), bu da yerli kullanıcıların bütçe odaklı tercihler yaptığını göstermektedir.

2024 yılı verileri incelendiğinde, İstanbul'un Türkiye turizmi içindeki merkezi konumu bir kez daha pekişmiştir. Özellikle toplam tesis sayısı, yatak kapasitesi ve yıldız sınıflarına göre çeşitlilik bakımından İstanbul'un hem en geniş portföye hem

de en karmaşık kullanıcı profil yapılarına sahip şehir olduğu görülmektedir. Şehir genelinde üç kategoriye ayrılan 3.517 tesis, yalnızca sayısal büyüklük değil; aynı zamanda esneklik ve çoklu turizm profiline hitap etme potansiyeli sunmaktadır. Bu çeşitlilik, İstanbul'u hem yüksek segmentli lüks turizme hem de ekonomik bütçeye hitap eden kitle turizmine açık hale getirmektedir.

Yılın ilk sekiz ayında İstanbul'a gelen turistlerin yaklaşık %73'ünün yabancı olduğu göz önüne alındığında, mevcut otel yapılarının dış turizm odaklı yapılandığı söylenebilir. 5 yıldızlı otellerin %73,25'lik yabancı doluluk oranı, yüksek standartlı otellerin dış pazar tarafından güçlü biçimde tercih edildiğini ortaya koymaktadır. Ancak aynı segmentte yerli turistlerin katkısı oldukça düşüktür. Bu veri, İstanbul'da lüks otel segmentinin yerli pazarda düşük erişilebilirlik düzeyine sahip olduğunu, dolayısıyla kentsel turizm stratejilerinde farklı hedef kitlelere yönelik dengeli planlama ihtiyacını ortaya koymaktadır.

Öte yandan, 1 ve 2 yıldızlı otellerdeki veriler, daha ekonomik segmentin özellikle yerli turist tarafından tercih edildiğini göstermektedir. 1 yıldızlı otellerde %23,13 ile en yüksek yerli doluluk oranının kaydedilmesi, düşük bütçeli konaklamalara yönelik yerel talebin güçlü olduğunu işaret etmektedir.

İstanbul'daki otellerin ortalama kalış süresinin genel olarak kısa olması kentin ağırlıklı olarak kısa süreli konaklamalara hizmet ettiğini düşündürmektedir. Bu da İstanbul'un özellikle kent turizmi**,** kültür turizmi ve iş seyahatleri kapsamında yüksek sirkülasyonlu bir ziyaretçi profiline sahip olduğunu göstermektedir. Uzun kalışa uygun, tatil kurgulu turizm segmentinin Antalya ve Muğla gibi destinasyonlara kaydığı; İstanbul'un ise daha çok geçici konaklamalar ve dolaşım odaklı seyahatlere hizmet sunduğu anlaşılmaktadır.

2024 yılı ağustos ayında ulaşılan %82,79'luk toplam otel doluluk oranı ve 5 yıldızlı otellerdeki %91,43'lük yüksek doluluk düzeyi, İstanbul'daki otel altyapısının yaz sezonunda sınırlarına ulaştığını ortaya koymaktadır. Ancak bu yüksek oranlara rağmen, 2 ve 3 yıldızlı otellerde %40'a varan boşluk oranları, segment bazlı dengesizlikleri işaret etmektedir. Özellikle orta ve düşük segment otel gruplarında kapasite kullanımı, mevsime ve pazara göre daha değişken bir seyir izlemektedir.

İstanbul'un yatırım belgeli tesisler grubunda da liderliği sürdürmesi, konaklama sektöründeki gelişim potansiyelinin yatırımcılar tarafından da algılandığını

kanıtlamaktadır. Ancak bu yatırımların mekânsal dağılımı, segment çeşitliliği ve kullanıcı profilleriyle ilişkili olarak planlanması büyük önem taşımaktadır. Yüksek doluluk oranına ulaşmış otel türlerinin daha fazla talep gördüğü; ancak düşük sınıf otellerin kapasiteye rağmen boşluk barındırdığı bir ortamda, yeni yapılaşmadan önce mevcut yapıların optimizasyonuna odaklanmak, kent planlaması açısından daha sürdürülebilir bir yaklaşım olacaktır.

Genel olarak değerlendirildiğinde; İstanbul'un mevcut otel altyapısı, yabancı turist odaklı, kısa kalış süreli ve yaz sezonunda yoğunlaşan bir kullanıma dayalıdır. Bu yapı, şehirdeki bazı otel sınıflarının yüksek kapasiteyle çalışmasına imkân tanırken, diğer segmentlerdeki tesislerin atıl kalma riskini doğurmaktadır. Doluluk düzeyine göre esnek işletme modelleri geliştirilmesi ve yerli-yabancı turist dengesi gözetilerek pazar odaklı stratejilerin oluşturulması, İstanbul'un konaklama kapasitesini sürdürülebilir şekilde yönetmek adına önemli bir gereklilik olarak karşımıza çıkmaktadır.

TÜROB'un 2024 Ağustos verilerine göre İstanbul, Türkiye'deki toplam aktif tesis sayısı bakımından lider konumdadır. Ancak yatak kapasitesi bakımından Antalya (273.513 yatak) ve Muğla'nın (252.073 yatak) ardından üçüncü sıradadır. Bu durum, İstanbul'da turistik talebin daha yoğun olmasına karşın, geceleme ve uzun süreli konaklama altyapısının sınırlı kaldığını göstermektedir.

Ocak-Ağustos 2024 döneminde İstanbul'da 1.366.719 kişi tesislerde konaklamıştır; bu sayının %73,6'sı yabancı turistlerden oluşmuştur. Aynı dönemde toplam 3.104.856 geceleme gerçekleşmiştir (TÜROB, 2024). Ortalama kalış süresi ise yalnızca 2,30 gündür. Bu oran, Antalya (3,70 gün) ve Muğla (3,59 gün) gibi tatil odaklı destinasyonlarla kıyaslandığında oldukça düşüktür ve İstanbul'un daha çok kısa süreli kent turizmine hizmet ettiğini ortaya koymaktadır.

2024'ün ilk sekiz ayında İstanbul'da genel doluluk oranı %64,40 olarak gerçekleşmiştir. Bu oranın %50,43'ü yabancı turistlerden kaynaklanırken, yerli turist doluluğu yalnızca %13,97 düzeyindedir. Yabancı kaynaklı yoğunluk, İstanbul'un uluslararası turizmdeki güçlü profilini ve otel işletmelerinin fiyatlama politikalarının daha çok dış pazara yöneldiğini göstermektedir.

Doluluk oranlarının yaz aylarında (özellikle Temmuz ve Ağustos'ta) %76'nın üzerine çıkması, sezonluk baskı oluşturan bir kapasite sorununu da beraberinde

getirmektedir. Özellikle 5 yıldızlı otellerin %91,43 doluluğa ulaşması ve yalnızca %8,57 boşlukla faaliyet göstermesi, bu segmentte arzın talebi zor karşıladığını göstermektedir.

İstanbul'da konaklama tercihlerinde en yoğun talep 5 yıldızlı otellerde toplanmıştır. Bu sınıfta 2024 Ocak-Ağustos döneminde 1.122.395 geceleme gerçekleşmiş; bu sayının %77'si yabancı turist kaynaklıdır. Öte yandan 1 ve 2 yıldızlı otellerde doluluk oranı daha düşüktür ve yerli turist yoğunluğu bu sınıflarda daha belirgindir. Bu durum, düşük bütçeli otellerin yerli pazar tarafından daha erişilebilir bulunduğunu ve lüks segmentin daha çok yabancı kullanıcıya hitap ettiğini ortaya koymaktadır.

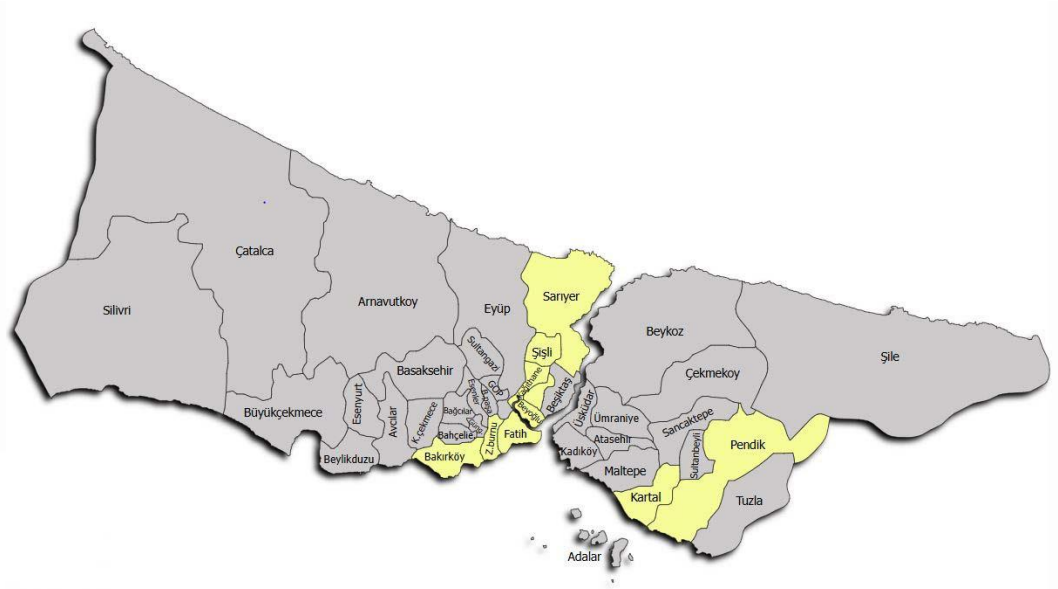
İstanbul'da konaklama yapısı ihtiyacının temel ekseni kentsel yoğunluk, kısa konaklama süresi ve yüksek yabancı turist oranı etrafında şekillenmektedir. Kısa süreli kalışlar, yoğun sezonluk baskı ve yüksek doluluk oranları göz önüne alındığında İstanbul'da;

- Yüksek talebe karşılık verebilecek kapasite artışına,
- Orta segment (3-4 yıldız) otel yatırımlarına,
- Düşük sezonlara yönelik stratejik planlamalara,
- Mevcut yapıların yeniden işlevlendirilerek konaklama yapısına dönüştürülmesine ihtiyaç duyulmaktadır.

Bu noktada, İstanbul'daki boş durumdaki ofis yapılarının değerlendirilmesi, artan turist talebine çevresel ve ekonomik açıdan sürdürülebilir çözümler sunabilir.

3.1.4 İstanbul'da Potansiyel Dönüşüm Bölgelerinin Değerlendirilmesi

Günümüzde İstanbul, değişen ofis kullanım alışkanlıkları ve artan konaklama ihtiyacının kesiştiği nadir kentlerden biri olarak, işlevsel dönüşüm uygulamaları için özgün fırsatlar sunmaktadır. Bu çalışmada, kent genelindeki boş ofis stoğunun yeniden değerlendirilerek konaklama işlevine dönüştürülebileceği alanlar, çok ölçütlü bir analiz yöntemiyle saptanmıştır. Süreç, hem mekânsal hem de yapısal katmanları barındıran bir karar matrisine dayalı olarak yürütülmüştür.



Harita 3.2 Seçilen alt bölgeler (Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Alt bölge seçim yaklaşımı;

İstanbul genelinde yapılan ön taramalarda, ofis doluluk oranlarının düşüşe geçtiği ve konaklama talebinin sürdürülebilir biçimde arttığı alanlar önceliklendirilmiştir. Bu bağlamda beş farklı alt bölge belirlenmiştir:

1. Taksim – Beyoğlu
2. Şişli – Kağıthane
3. Karaköy – Balat – Haliç
4. Zeytinburnu – Bakırköy
5. Maslak – Sarıyer
6. Kartal – Pendik

Bu bölgeler, İstanbul'un hem Avrupa hem de Anadolu Yakası'nda, farklı kullanıcı profillerine ve dönüşüm senaryolarına hitap edebilecek çeşitlilikte olup; konaklama segmentasyonu açısından (butik otel, iş oteli, havaalanı oteli vb.) farklı ölçeklerde fırsatlar barındırmaktadır.

Değerlendirme kriterlerinin belirlenmesi;

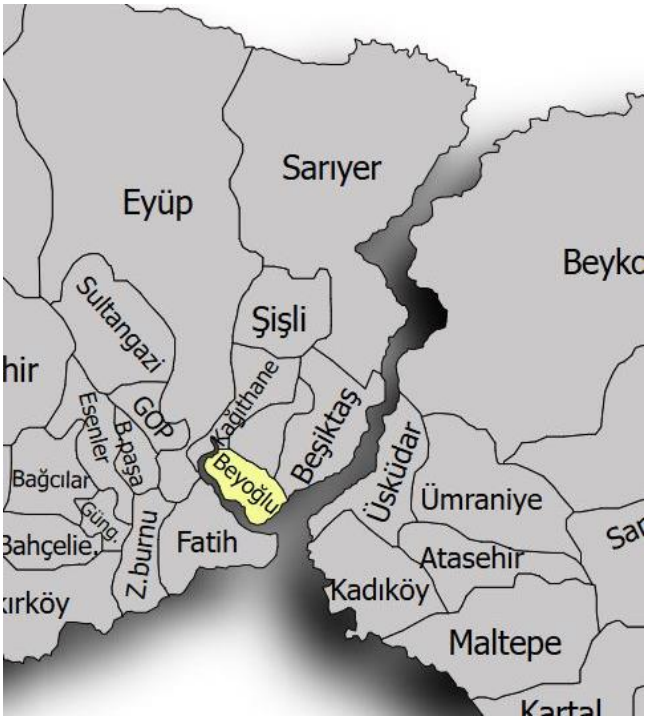
Her bir bölge, çok ölçütlü karar verme tekniklerine uygun şekilde, aşağıda sıralanan kriterler çerçevesinde değerlendirilmiştir:

- Ofis Boşluk Oranı: Bölgedeki mevcut ofis stoğunun doluluk seviyesi. Düşük doluluk, dönüşüm potansiyeli açısından pozitif bir gösterge olarak alınmıştır
- Turistik Talep Yoğunluğu: Bölgeye yönelik turistik çekim gücü, yaya hareketliliği ve mevcut konaklama tesislerinin doluluğu
- Ulaşım Erişimi: Metro, Marmaray, otoyol ve havalimanı bağlantı düzeyi
- Yapısal Uygunluk: Dönüştürülmeye elverişli plan şeması, çekirdek yerleşimi, yapı yaşı ve teknik altyapı.
- Çevresel Sinerji: Bölgedeki kültürel, ticari, akademik ve sağlık odaklı çekim merkezleriyle kurulan ilişki.
- Mevzuat ve Risk Düzeyi: Alanın koruma statüsü, afet riski ve dönüşüm üzerindeki yasal kısıtlar

Her bir kriter, dönüşüm açısından arz ettiği öneme göre ağırlıklandırılmış ve bu ağırlıklar üzerinden toplam bölge puanı hesaplanmıştır.

Her bölgenin kriter bazında değerlendirilmesi;

<u>Taksim – Beyoğlu</u>



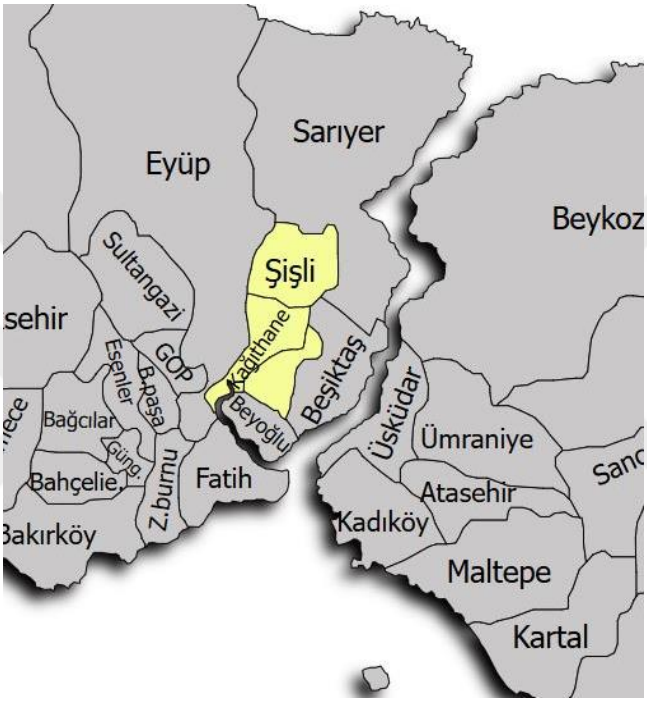
Harita 3.3 Taksim'i barındıran Beyoğlu bölgesi (Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

- ✓ Ofis Boşluk Oranı: Bölge, 1980'li yıllardan itibaren İstanbul'un merkezi iş alanı (MİA) içinde önemli bir konuma sahip olmasına rağmen, 2000'li yıllardan sonra Levent–Maslak aksının gelişimiyle birlikte işlevsel çekim gücünü kısmen yitirmiştir. Uzaktan çalışma eğilimleri ve ofis kullanıcılarının farklı bölgelere yönelmesi sonucunda mevcut ofis stokunda boşluk oranı artmıştır (GYODER, 2022).
- ✓ Puan: 4/5
- ✓ Turistik Talep Yoğunluğu: Taksim ve çevresi, İstanbul'un en yoğun turistik destinasyonlarından biri olup, yaya hareketliliği, konaklama talebi ve kültürel etkinlik yoğunluğu açısından kentin öncü bölgelerindendir. Otel doluluk oranları yıllık bazda ortalama %80'in üzerinde seyretmektedir (TÜROB, 2024).
- ✓ Puan: 5/5
- ✓ Ulaşım Erişimi: M2, M7 ve M11 metro hatlarının kesişiminde yer alması, aynı zamanda havalimanı bağlantı hatlarına erişim kolaylığı sağlaması bölgeyi erişilebilirlik açısından avantajlı kılmaktadır (İBB, 2021).
- ✓ Puan: 5/5
- ✓ Yapısal Uygunluk: Beyoğlu'nun tarihsel dokusu içinde yer alan bazı binalarda dönüşüm fiziksel sınırlılıklara rağmen mümkündür. Bölgedeki betonarme ve karma sistemli yapıların önemli bir kısmı 1980–1990 arası dönemde inşa edilmiş olup, yapısal açıdan kısmi müdahalelerle yeniden işlevlendirilebilir durumdadır (GYODER, 2022). Ancak dar parsel yapısı ve sınırlı cephe derinliği, bazı uygulamalarda plan esnekliğini kısıtlayabilmektedir.
- ✓ Puan: 2/5
- ✓ Çevresel Sinerji: Sanat galerileri, alışveriş aksları, kültürel tesisler ve eğitim kurumlarıyla güçlü bir çevresel ilişki kurulmaktadır. Bölgenin dinamik sosyal yapısı, konaklama işleviyle bütünleşen bir dönüşüm için elverişli bir zemin sunmaktadır (İstanbul Kalkınma Ajansı, 2023).
- ✓ Puan: 5/5

✓ Mevzuat–Risk Düzeyi: Alanın bir kısmı koruma statüsüne tabi olup, yeni işlevlendirme süreçlerinde Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu onayına tabi projeler gerektirebilir. Ayrıca trafik yoğunluğu ve otopark kapasitesi planlama sürecinde ek düzenlemeler gerektirmektedir (AFAD, 2022).

Puan: 2/5

Şişli – Kağıthane



Harita 3.4 Şişli ve Kağıthane bölgeleri (Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

✓ Ofis Boşluk Oranı: Levent–Maslak aksı karşısında ikincil konumda kalan bölgedeki ofis stokunda boşluk oranı belirgin düzeyde artmıştır. Özellikle pandemi sonrası uzaktan çalışma alışkanlıkları ve ofis kullanıcılarının desantralizasyon eğilimi, mevcut yapıların yeniden değerlendirilmesini gündeme getirmiştir (GYODER, 2022).

Puan: 5/5

✓ Turistik Talep Yoğunluğu: Bölge, Taksim kadar turistik bir çekim gücüne sahip olmamakla birlikte, sağlık, ticaret ve iş odaklı konaklama taleplerinin yükseldiği gözlemlenmektedir. Şişli'nin merkez aksı boyunca gelişen otel

yatırımları, orta ve üst segmentte konaklama potansiyeline işaret etmektedir (TÜROB, 2024).

Puan: 3/5

- ✓ Ulaşım Erişimi: M2 metro hattı, TEM otoyolu bağlantıları ve ana arterlere yakınlığı, bölgeyi hem iş hem turizm odaklı kullanıcılar için erişilebilir kılmaktadır (İBB, 2021).

  Puan: 5/5

- ✓ Yapısal Uygunluk: 1990 sonrası inşa edilmiş çok sayıda ofis binası, betonarme iskelet sistemleri ve modüler plan kurguları sayesinde dönüşüm açısından yüksek potansiyel sunmaktadır. Bu yapılar, otel fonksiyonuna geçişte minimum yapısal müdahale gerektiren örneklerdir (GYODER, 2022).

  Puan: 4/5

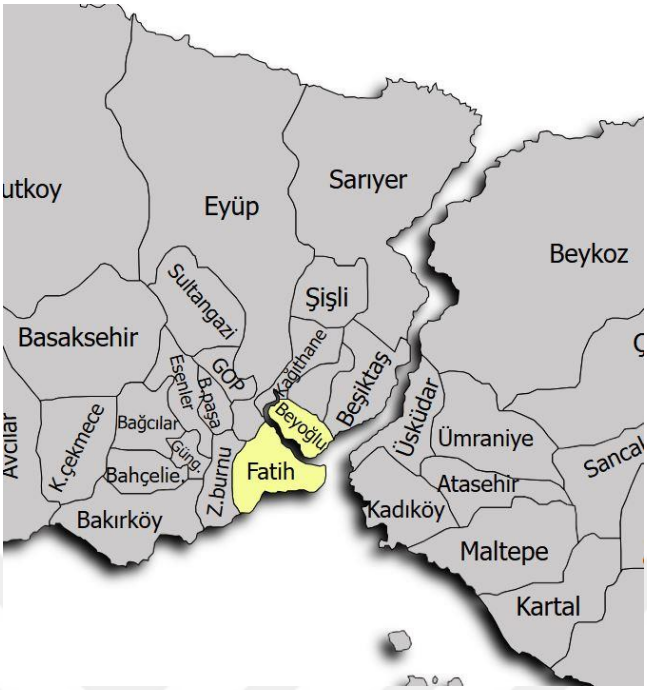
- ✓ Çevresel Sinerji: Bölgede yer alan sağlık kurumları, eğitim merkezleri ve ticaret odakları; konaklama işlevinin gerektirdiği destekleyici altyapıyı sağlamaktadır. Bu durum, bölgenin dönüşüm sonrasında kullanıcı çeşitliliğini artırma potansiyelini güçlendirmektedir (İstanbul Kalkınma Ajansı, 2023).

  Puan: 4/5

- ✓ Mevzuat–Risk Düzeyi: Bölge genelinde ciddi bir koruma kısıtı bulunmamakla birlikte, kentsel dönüşüm alanı tanımlamaları ve yoğun yapılaşma baskısı izin süreçlerini etkileyebilmektedir (AFAD, 2022).

- ✓ Puan: 3/5

Karaköy – Balat – Haliç

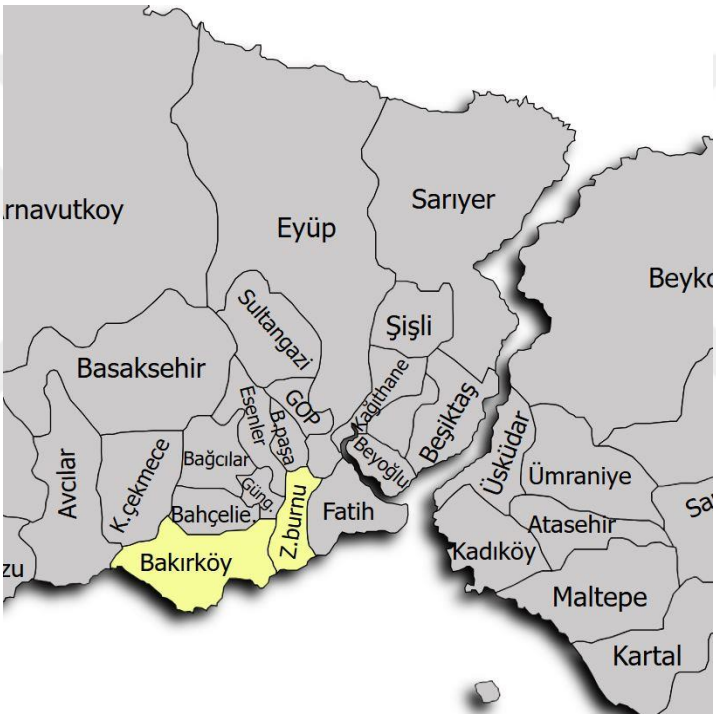


Harita 3.5 Karaköy, Balat ve Haliç'i barındıran Beyoğlu, Fatih bölgeleri (Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

- ✓ Ofis Boşluk Oranı: Ticaret ağırlıklı yapıların konut ve turizm fonksiyonlarına dönüştüğü bu bölgede, eski ve düşük yoğunluklu ofis yapıları atıl kalmış durumdadır (Propin, 2023).
  Puan: 3/5
- ✓ Turistik Talep Yoğunluğu: Galataport ve Haliç Kültür Yolu projeleri, bölgeyi son yıllarda yüksek gelir grubuna hitap eden bir turistik merkez haline getirmiştir (TÜROB, 2024).
  Puan: 5/5
- ✓ Ulaşım Erişimi: Deniz ulaşımı ve sınırlı raylı sistem bağlantılarına rağmen bölgeye araçla erişim kısıtlıdır, bu da sınırlayıcı bir faktördür (İBB, 2021).
  Puan: 3/5
- ✓ Yapısal Uygunluk: Tarihi doku içerisinde yer alan ofisler genellikle küçük metrekareli, dar cepheli ve kat yüksekliği yetersiz yapılar içermektedir (GYODER, 2022).
  Puan: 3/5

- ✓ Çevresel Sinerji: UNESCO tescilli kültürel değerler, yaya rotaları ve özgün perakende alanlarıyla zenginleştirilmiş bir kentsel dokuya sahiptir (İstanbul Kalkınma Ajansı, 2023).
  Puan: 5/5
- ✓ Mevzuat-Risk Düzeyi: Tescilli yapılarda koruma kurulu onayı zorunluluğu, yapısal müdahaleleri sınırlamakta ve süreçleri uzatmaktadır (AFAD, 2022).
  Puan: 2/5

Zeytinburnu – Bakırköy

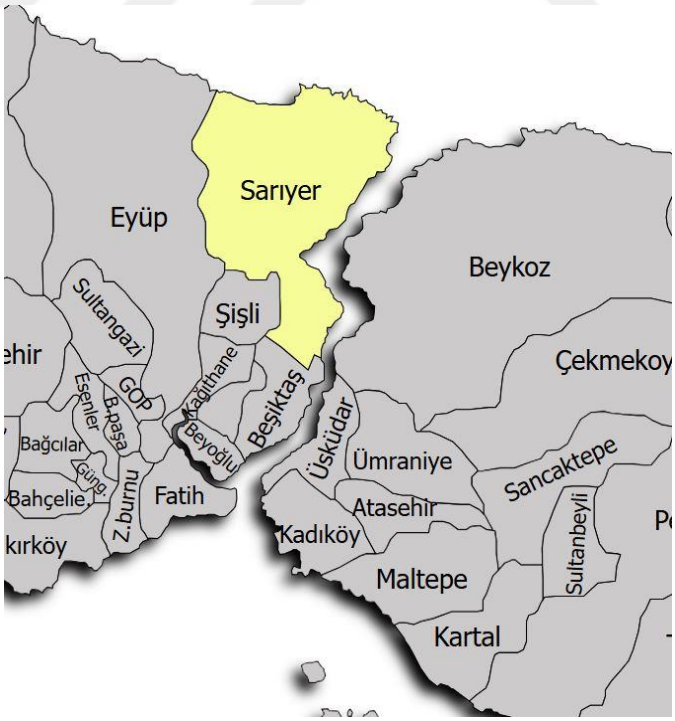


Harita 3.6 Zeytinburnu ve Bakırköy bölgeleri (Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

- ✓ Ofis Boşluk Oranı: Atatürk Havalimanı'nın kapanışı sonrası bölgede birçok ticari yapı atıl duruma düşmüş; özellikle sahil şeridinde ofis kullanımı zayıflamıştır (GYODER, 2022).
  Puan: 4/5
- ✓ Turistik Talep Yoğunluğu: Konaklama ihtiyacı sınırlı olmakla birlikte, sağlık turizmine dayalı kısa konaklamalarda artış gözlenmektedir (TÜİK, 2023).
  Puan: 3/5

- ✓ Ulaşım Erişimi: Marmaray, metrobüs ve banliyö hatlarıyla güçlü erişim sağlanmaktadır (İBB, 2021).
  Puan: 4/5
- ✓ Yapısal Uygunluk: Geniş tabanlı, blok formundaki yapılar dönüşüm açısından avantaj sağlamaktadır (GYODER, 2022).
  Puan: 4/5
- ✓ Çevresel Sinerji: Bakırköy Adliyesi, özel hastaneler ve sahil kordonu gibi kamusal çekim noktalarıyla desteklenmektedir (İstanbul Kalkınma Ajansı, 2023).
  Puan: 3/5
- ✓ Mevzuat-Risk Düzeyi: Zemin sıvılaşma riski ve kıyı planlarına ilişkin yönetmelik değişimleri dönüşümün önündeki başlıca engellerdendir (AFAD, 2022).
  Puan: 3/5

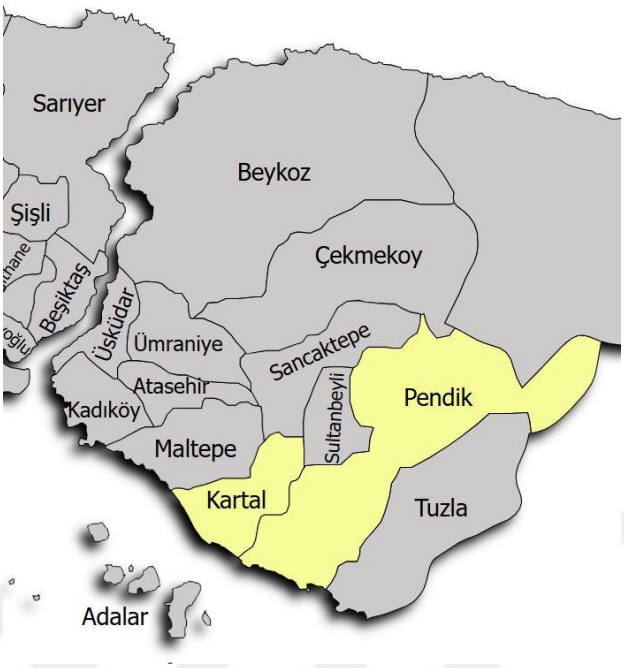
Maslak – Sarıyer



Harita 3.7 Sarıyer bölgesi (Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

- ✓ Ofis Boşluk Oranı: İstanbul'un en yüksek ofis arzına sahip bölgelerinden biridir. Pandemi sonrası boşluk oranları belirgin şekilde artmıştır (GYODER, 2022).
  Puan: 5/5
- ✓ Turistik Talep Yoğunluğu: Konutlaşmanın baskın olduğu bu bölgede turistik akış zayıftır. Konaklama ağırlıklı ziyaret düşük düzeydedir (TÜROB, 2024).
  Puan: 2/5
- ✓ Ulaşım Erişimi: M2 hattı, TEM otoyolu ve Sarıyer güzergâhı üzerinden erişim sağlanmaktadır (İBB, 2021).
  Puan: 4/5
- ✓ Yapısal Uygunluk: Yüksek katlı ofis kulelerinde modern altyapı, geniş kat planları ve hizmet çekirdeği esnekliği dönüşüm için uygundur (GYODER, 2022).
  Puan: 5/5
- ✓ Çevresel Sinerji: Üniversite kampüsleri ve teknoloji şirketleri çevresinde yer almakta, fakat kültürel/yoğun yaya hareketliliği sınırlıdır (İstanbul Kalkınma Ajansı, 2023).
  Puan: 3/5
- ✓ Mevzuat-Risk Düzeyi: Yapı ruhsatları güncel ve altyapı kontrollüdür. Ancak yüksek işletme maliyetleri ekonomik sürdürülebilirliği zorlaştırmaktadır (AFAD, 2022).
  Puan: 4/5

Kartal – Pendik



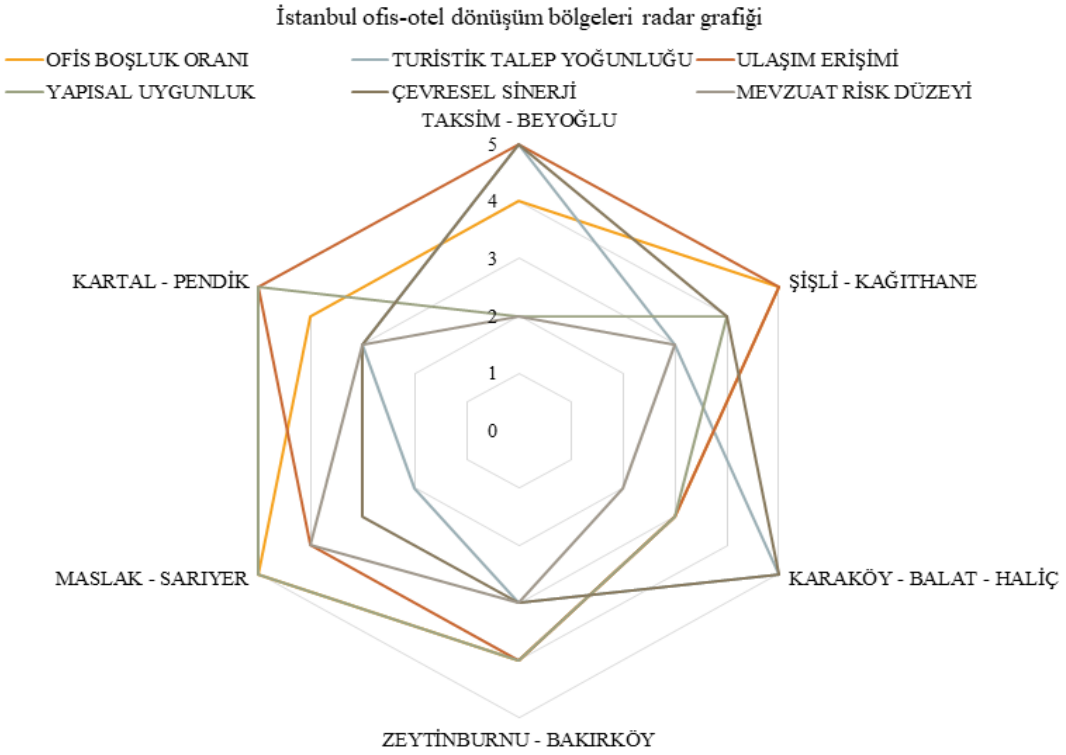
Harita 3.8 Kartal ve Pendik bölgeleri (Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

- ✓ Ofis Boşluk Oranı: Anadolu Yakası'ndaki yeni gelişen merkezlerde arz-talep dengesizliği nedeniyle boşluk oranı yüksektir (Propin, 2023).
  Puan: 4/5
- ✓ Turistik Talep Yoğunluğu: Sabiha Gökçen Havalimanı'na olan yakınlık sayesinde havaalanı oteli segmentinde talep artmaktadır (TÜROB, 2024).
  Puan: 3/5
- ✓ Ulaşım Erişimi: M4 metrosu, Marmaray hattı ve havalimanı bağlantılarıyla güçlü erişim olanağı mevcuttur (İBB, 2021).
  Puan: 5/5
- ✓ Yapısal Uygunluk: Yeni yapılmış ofis bloklarında geniş taban alanı, esnek cephe düzeni ve otopark alanları bulunur (GYODER, 2022).
  Puan: 5/5
- ✓ Çevresel Sinerji: Pendik Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Teknopark İstanbul gibi yeni odaklarla sağlık ve teknoloji turizmine entegrasyon mümkündür (İstanbul Kalkınma Ajansı, 2023).
  Puan: 3/5

✓ Mevzuat-Risk Düzeyi: Zemin emniyeti açısından bazı bölgelerde mikro-bölgeleme gerekebilir. Ayrıca marka algısı zayıftır (AFAD, 2022).
Puan: 3/5

Tablo 3.8 Seçilen bölgelerin kriter bazında değerlendirilerek oluşturulan ağırlıklandırılmış karar matrisi (Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

	Ofis Boşluk Oranı	Turistik Talep Yoğunluğu	Ulaşım Erişimi	Yapısal Uygunluk	Çevresel Sinerji	Mevzuat Risk Düzeyi	Toplam
Taksim Beyoğlu	4	5	5	2	5	2	3.83
Şişli Kağıthane	5	3	5	4	4	3	4
Karaköy Balat Haliç	3	5	3	3	5	2	3.59
Zeytinburnu Bakırköy	4	3	4	4	3	3	3.55
Maslak Sarıyer	5	2	4	5	3	4	3.85
Kartal Pendik	4	3	5	5	3	3	3.85



Şekil 3.12 İstanbul ofis-otel dönüşüm bölgeleri radar grafiği (Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

- Ofis Boşluk Oranı: Çalışmanın önceki kısımlarından elde edilen veriler değerlendirilmiştir. Boş ofis stoğu oranı yüksek olan bölgeler yüksek puan almıştır (Şişli – Kağıthane ve Maslak – Sarıyer).
- Turistik Talep Yoğunluğu: TÜİK ve Kültür-Turizm Bakanlığı verileri değerlendirilmiştir. Konaklama talebinin ve yaya sirkülasyonunun yüksek olduğu turistik bölgeler (Beyoğlu, Karaköy, Haliç) yüksek puanlanmıştır.
- Ulaşım Erişimi: İstanbul Ulaşım A.Ş. ağ haritası ve metro erişim mesafeleri göz önünde bulundurularak metro, Marmaray, metrobüs veya deniz ulaşımına yakın bölgeler avantajlı kabul edilmiştir. Taksim – Beyoğlu, Şişli – Kağıthane, Kartal – Pendik bölgeleri yüksek puanlanmıştır.
- Yapısal Uygunluk: Yapı yaşı ve teknik altyapı durumları değerlendirilerek puanlanmıştır. Maslak- Sarıyer ve Kartal – Pendik bölgeleri yüksek puanlanmıştır.

- Çevresel Sinerji: Ticaret, kültür, eğitim ve turizm fonksiyonlarının bir arada olduğu bölgeler yüksek puan almıştır. Taksim – Beyoğlu ve Karaköy – Balat – Haliç bölgeleri yüksek puan almıştır.
- Mevzuat ve Risk Düzeyi: Tarihi alanlarda veya yüksek deprem riskli bölgelerde puan düşürülmüştür.

Yürütülen bu çok kriterli analiz çalışması, İstanbul'da dönüşüm potansiyeli taşıyan ofis yapılarını yalnızca yapı ölçeğinde değil, kentsel bütünlük ve sürdürülebilir işletilebilirlik ekseninde ele almayı amaçlamıştır. Değerlendirme süreci göstermiştir ki; ulaşım erişimi, yapısal uygunluk ve turistik talebin dengeli biçimde örtüştüğü bölgelerde dönüşüm projeleri hem fiziksel hem de ekonomik açıdan daha uygulanabilir hale gelmektedir. Ayrıca, karar matrisine dayalı sayısal analizler, yatırımcılar, tasarımcılar ve kamu otoriteleri için nesnel bir yönlendirme aracı olarak değerlendirilebilir.

İstanbul gibi çok merkezli ve dinamik bir kentte, dönüşüm senaryolarının yalnızca boşluk verilerine değil**;** çok katmanlı, ölçülebilir ve karşılaştırılabilir veri kümelerine dayanması, mekânsal karar süreçlerinde daha sürdürülebilir çıktılar üretilmesini sağlayacaktır.

Tablo 3.9 Yer Seçimi Kriterleri Üzerinden Oluşturulan Değerlendirme Matrisi (Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

	1	2	3	4	5
Merkezi Konum ve Kentsel Odaklara Yakınlık					
Toplu Taşıma ve Ulaşım Altyapısına Erişilebilirlik Düzeyi					
Turistik / İş Amaçlı Konaklama Talebi Potansiyeli					
Otopark ve Servis Alanı Sağlama Olanakları					
Çevresel Gürültü ve Yoğunluk Seviyesi					
Manzara ve Açık Alan Potansiyeli					
Çevrenin Otel Kullanımıyla Fonksiyonel Uyumu					
İşletme Maliyetleri Açısından Konumsal Risk Düzeyi					

1 = dönüşüm açısından çok elverişsiz; 5 = dönüşüm açısından çok elverişli

3.2 Plan Şemaları

3.2.1 Plan Şemalarının Dönüşüm Üzerinde Etkisi

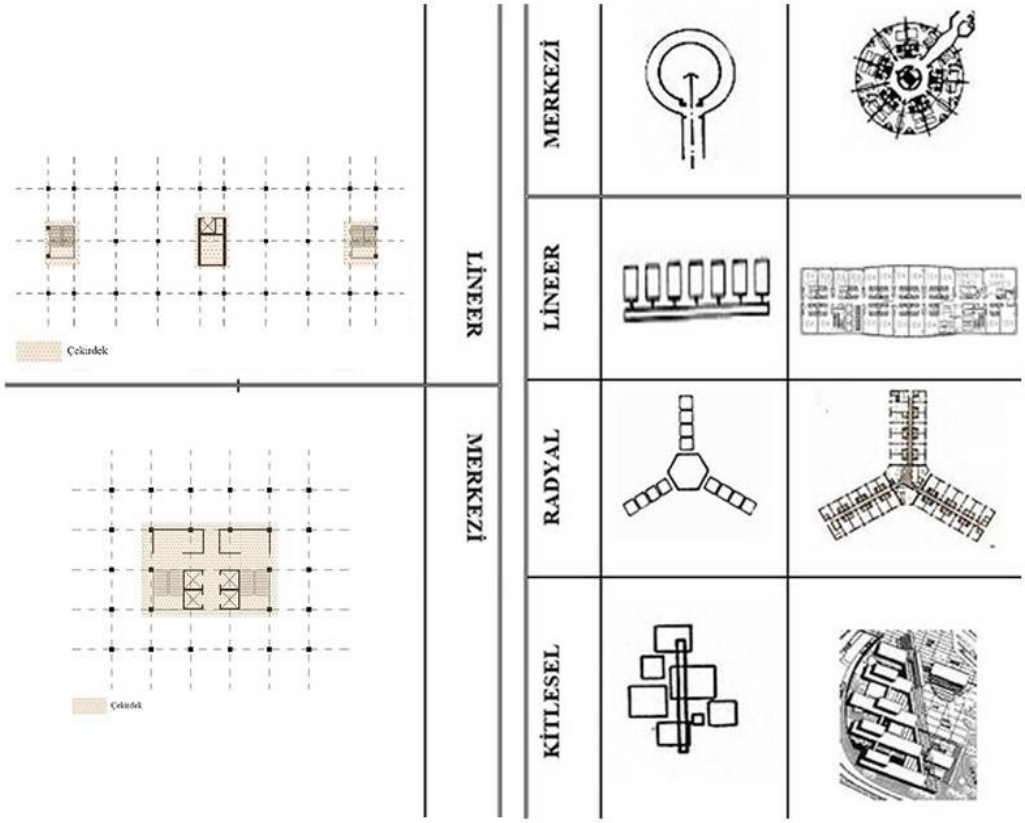
Çalışmanın daha önce değinilen bölümlerinde, ofis ve otel binalarının plan tipolojileri detaylı bir biçimde irdelenmiştir. Bu kısımda ise, dönüşüm aşaması dahilinde değişmeyen mimari ögeler (örneğin mevcut merdiven ve asansörler) üzerinden bir kıyaslama yapılacaktır. Ek olarak, bu ögelerin yeniden işlevlendirme sürecine olan etkileri irdelenerek, dönüşümde ortaya çıkan dezavantajlar ve elde edilen avantajlar analiz edilecektir.

Literatürde ofis binalarının çekirdek yerleşimi kapsamında başlıca iki temel plan düzeninde kategorize edildiği ortaya konmuştur. Remøy, de Jong ve Schenk'in (2011) çalışmasına göre, bu iki plan tipi ofis yapılarında hakim olarak görülen temel kategoriler olarak ele alınmaktadır. Bahsi geçen plan tipleri, doğrusal çekirdekli ve merkezi çekirdekli planlardır (Remøy, de Jong ve Schenk, 2011).

Konaklama yapılarının tipleri ise; kullanıcı kapasitesi, yönlenme, manzara imkanları ve arsa nitelikleri gibi çeşitli faktörler çerçevesinde şekillendirilmektedir. (Esin, 2006) Otellerde mekânsal organizasyon; merkezi, lineer, radyal ya da kitlesel düzenlerle desteklenerek, otel bünyesindeki işlevlerin yerleştirilmesi sağlanır (Ching, 1996).

Plan tipolojileri değerlendirildiğinde, ofis ve konaklama yapılarının temel planlamalarının paralellik gösterdiği görülmektedir. Hizmet çekirdeklerinin yerleşim biçimine bakıldığında ise, bu birimlerin ya yapının merkezinde ya da kütlenin kenarlarında konumlandığı görülmektedir.

Ofis yapılarının otel işlevine dönüştürülme sürecinde, plan şeması yapının dönüşüm kapasitesini belirleyen temel unsurlardan biri olarak öne çıkmaktadır. Mevcut plan organizasyonu; oda yerleşimi, dolaşım kurgusu, ıslak hacimlerin konumlandırılması ve doğal ışık kullanımı gibi otel programının ana bileşenlerini doğrudan etkilemektedir. Bu nedenle ofis plan şemalarının sunduğu mekânsal olanaklar, dönüşüm sürecinde hem avantajlar hem de çeşitli kısıtlar barındırmaktadır.



Şekil 3.13 Ofis ve konaklama yapıları arasında plan tiplerinin karşılaştırması (Yürek, 2007 ve Çakmak, 2023 çalışmalarından derlenerek yazar tarafından oluşturulmuştur)

- Plan Şemalarına Bağlı Avantajlar

Modüler taşıyıcı sistemlerin oda organizasyonuna uygunluğu

Ofis yapılarında yaygın olarak kullanılan düzenli kolon aksları ve tekrar eden strüktürel modüller, otel odalarının belirli bir ritim içerisinde yerleştirilmesine olanak tanımaktadır. Bu durum, oda tiplerinin standartlaştırılmasını kolaylaştırmakta ve planlama sürecinde mekânsal süreklilik sağlamaktadır (Remøy vd., 2011).

Merkezi çekirdekli planların dönüşüm esnekliği

Merkezi çekirdekli ofis planlarında, düşey sirkülasyon ve servis alanlarının tek bir noktada toplanmış olması, çevrede yer alan mekânların otel odalarına dönüştürülmesini kolaylaştırmaktadır. Bu plan tipi, odaların cephe ile doğrudan ilişki kurabilmesini sağlayarak doğal ışık ve havalandırma açısından önemli bir avantaj sunmaktadır (Çakmak, 2023; Lawson, 1976).

Geniş kat alanlarının farklı oda tiplerine uyarlanabilmesi

Ofis katlarında bulunan büyük ve esnek planlı alanlar, standart otel odalarının yanı sıra süit, bağlantılı oda veya uzun süreli konaklamaya yönelik farklı mekânsal çözümlerin geliştirilmesine imkân tanımaktadır. Bu durum, otelin hedeflediği kullanıcı profiline göre plan şemasının çeşitlendirilmesini mümkün kılmaktadır (Rutes & Penner, 1985).

Mevcut dolaşım alanlarının otel koridor sistemine adapte edilebilmesi

Ofis yapılarında yer alan yatay dolaşım alanları, sınırlı mekânsal müdahalelerle otel koridor sistemine dönüştürülebilmektedir. Bu özellik, yapının tüm plan organizasyonunun yeniden kurgulanmasını gerektirmeden işlev dönüşümünün sağlanmasına olanak tanımaktadır (Douglas, 2006).

- Plan Şemalarına Bağlı Dezavantajlar

Islak hacim yerleşimine yönelik yapısal kısıtlar

Ofis plan şemaları, her bir birim için ayrı ıslak hacim gerektiren otel fonksiyonu doğrultusunda tasarlanmamıştır. Bu durum, dönüşüm sürecinde yeni tesisat şaftlarının açılmasını zorunlu kılmakta ve hem strüktürel sistem hem de plan bütünlüğü üzerinde sınırlayıcı etkiler yaratmaktadır (Yüksel, 1984; Remøy & van der Voordt, 2014).

Doğrusal plan tiplerinde gün ışığı ve derinlik sorunları

Tek koridorlu ya da doğrusal plan düzenine sahip ofis yapılarında kat derinliğinin fazla olması, bazı mekânların doğal ışık ve havalandırmadan yeterince yararlanamamasına neden olmaktadır. Bu durum, konaklama işlevi açısından mekânsal kaliteyi düşüren bir faktör olarak değerlendirilmektedir (Dinçer, 1988; Lawson, 1976).

Kat yüksekliklerinin otel standartları açısından yetersiz kalabilmesi

Bazı ofis yapılarında mevcut kat yükseklikleri, asma tavan ve mekanik tesisat entegrasyonu sonrasında otel konfor standartlarını karşılamakta yetersiz kalabilmektedir. Bu durum, plan şeması üzerinde yapılabilecek müdahaleleri sınırlandırmakta ve kullanıcı konforunu olumsuz etkilemektedir (Doğu, 1994; Douglas, 2006).

Dolaşım alanı–oda oranının verimlilik kaybına yol açması

Ofis planlarında geniş dolaşım alanlarının bulunması, dönüşüm sonrası otel planlarında net kullanılabilir alanın azalmasına neden olabilmektedir. Bu durum, oda başına düşen alanın küçülmesine ve işletme verimliliğinin düşmesine yol açabilmektedir (Rutes & Penner, 2001).

3.2.2 İstanbul İli Özelinde Ofis Yapıları Plan Şemalarının Değerlendirilmesi

Plan şemaları, ofis yapılarının otel fonksiyonuna dönüşümünde belirleyici bir rol oynamaktadır. Merkezi çekirdekli ve düzenli strüktüre sahip plan tipleri dönüşüm açısından avantajlı bir zemin sunarken; tesisat gereksinimleri, doğal ışık kullanımı ve mekânsal oranlar gibi konular dikkatle ele alınması gereken sınırlayıcı faktörler olarak öne çıkmaktadır. Bu nedenle, her dönüşüm projesinde mevcut plan şemasının sunduğu olanaklar ve kısıtlar bütüncül bir yaklaşımla değerlendirilmelidir.

İstanbul'daki mevcut ofis yapı stoğu incelendiğinde, plan şemalarının büyük ölçüde yapının konumlandığı bölge, inşa edildiği dönem ve hedeflenen kullanıcı profili doğrultusunda biçimlendiği görülmektedir. Özellikle Merkezi İş Alanı (MİA) olarak tanımlanan Levent–Maslak–Zincirlikuyu aksında yoğunlaşan yüksek katlı ofis yapıları ile MİA dışı bölgelerde yer alan daha yatay kütleli ofis yapıları arasında belirgin planlama farklılıkları bulunmaktadır (Propin, 2024; Colliers, 2024). Bu farklılıklar, ofis yapılarının otel işlevine dönüştürülme potansiyelini doğrudan etkilemektedir.

- Merkezi Çekirdekli Ofis Plan Şemaları (MİA Aksı)

İstanbul'un merkezi iş alanlarında yaygın olarak görülen merkezi çekirdekli ofis plan şemaları, genellikle düşey kütle organizasyonuna sahip, çekirdek etrafında serbest veya yarı serbest ofis alanlarının yer aldığı yapılardan oluşmaktadır. Bu plan tipinde asansörler, merdivenler ve servis şaftları merkezde toplanmakta; çevrede ise cepheyle ilişki kuran geniş kat alanları bulunmaktadır (Remøy & van der Voordt, 2007).

- Doğrusal (Koridor Çevresinde) Ofis Plan Şemaları (MİA Dışı Bölgeler)

İstanbul'un MİA dışı bölgelerinde ve daha erken dönemlerde inşa edilmiş ofis yapılarında, doğrusal plan şemalarına daha sık rastlanmaktadır. Bu tip yapılarda

mekânsal organizasyon, genellikle merkezi bir koridor etrafında sıralanan ofis birimleri şeklinde kurgulanmaktadır (Remøy vd., 2011).

İstanbul'daki ofis plan şemaları, dönüşüm potansiyeli açısından tek başına yeterli bir değerlendirme ölçütü sunmamaktadır. Plan şemalarının; yapının bulunduğu bölge, bina yaşı, kat derinliği, taşıyıcı sistem organizasyonu ve cephe özellikleriyle birlikte ele alınması gerekmektedir. Merkezi çekirdekli planlar, uygun kat derinliği koşullarında otel dönüşümünü destekleyen bir mekânsal zemin sunarken; doğrusal planlar, daha okunur dolaşım kurgusuna rağmen yapısal ve teknik sınırlılıklar nedeniyle dönüşüm sürecini zorlaştırabilmektedir (Remøy & van der Voordt, 2007; Langston, 2012).

Bu bağlamda İstanbul'daki ofis yapı stokunun otel işlevine dönüştürülmesinde, plan şemalarının sunduğu olanaklar ve kısıtlar, dönüşüm kararlarının belirlenmesinde kritik bir değerlendirme aracı olarak görülmelidir.

Tablo 3.10 Plan Şeması Uygunluğuna Dayalı Değerlendirme Matrisi (Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

	1	2	3	4	5
Kat Planı Derinliğinin Otel Oda Yerleşimine Uygunluğu					
Merkezi Çekirdek / Dolaşım Organizasyonunun Dönüşüm Esnekliği					
Kolon Aks Düzeninin Oda Modülasyonu ile Uyumu					
Islak Hacim Yerleşimine Elverişlilik					
Kat Yüksekliğinin Otel Konfor Standartlarını Karşılama Düzeyi					
Doğal Işık ve Havalandırma Potansiyeli					
Farklı Oda Tiplerinin (standart, süit vb.) Üretilebilirliği					
Oda–Dolaşım Alanı Oranının Mekânsal Verimliliği					
Plan Şemasının Müdahale Gereksinimi ve Karmaşıklık Düzeyi					

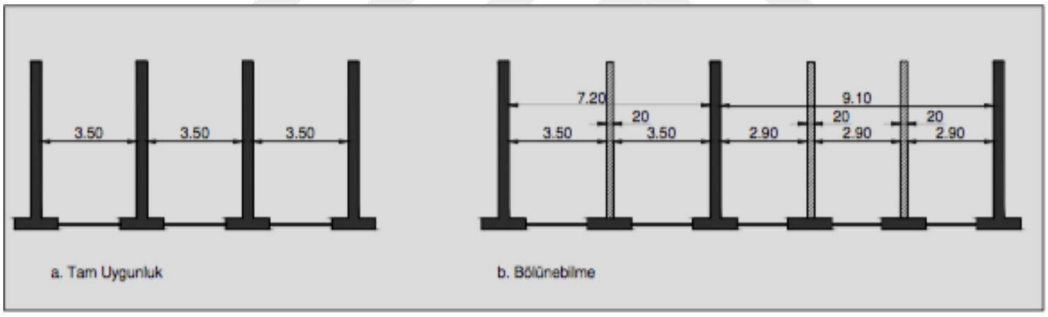
1 = dönüşüm açısından çok elverişsiz; 5 = dönüşüm açısından çok elverişli

3.3 Taşıyıcı Sistem Organizasyonları

3.3.1 Taşıyıcı Ssitem Organizasyonunun Dönüşüm Üzerinde Etkisi

Ofis binalarında çoğunlukla tercih edilen yapısal ızgara sistemleri genellikle 7,2 metre veya 5,4 metre açıklıklara dayanmaktadır (Remøy ve De Jonge, 2007).

Otellerde, kolon akslarının konumlanması, iç mekânların özellikle oda birimlerinin planlanmasına uygun olmalıdır. Örneğin, 3,5m x 7m aks aralığına sahip bir bina, otel işlevi açısından elverişli görülürken; 5m x 5m gibi kare formlu aks sistemine sahip bir binanın, oda planlamaları yönünden uygun olmadığı değerlendirilmektedir. Ancak daha geniş aks açıklıkları gündeme geldiğinde, bu açıklıkların uygun olarak konaklama alt birimlerine bölünebilir olması yeniden işlevlendirme süreci açısından kritik bir gerekliliktir (Dinçer, 1988).



Şekil 3.14 Taşıyıcı Duvarların Oda Organizasyonuna Uygunluğu (Dinçer, 1988)

Ofis yapılarının otel işlevine dönüştürülme sürecinde, taşıyıcı sistem organizasyonu dönüşümün uygulanabilirliğini belirleyen temel teknik bileşenlerden biri olarak öne çıkmaktadır. Taşıyıcı sistemin türü, kolon aks aralıkları, döşeme sistemi ve yapısal açıklıklar; plan şemalarının yeniden kurgulanmasını, oda yerleşimlerini ve servis alanlarının entegrasyonunu doğrudan etkilemektedir. Bu bağlamda, ofis yapılarında yaygın olarak kullanılan taşıyıcı sistemlerin otel dönüşümü açısından sunduğu avantajlar ve sınırlılıklar bulunmaktadır (Douglas, 2006; Remøy & van der Voordt, 2007).

- Taşıyıcı Sistem Organizasyonlarına Bağlı Avantajlar

Betonarme ve çelik karkas sistemlerin mekânsal esnekliği

Ofis yapılarında sıklıkla tercih edilen betonarme veya çelik karkas taşıyıcı sistemler, iç mekânda bölücü duvarların taşıyıcı olmayan elemanlar olarak tasarlanmasına olanak tanımaktadır. Bu durum, otel dönüşüm sürecinde oda

planlarının yeniden düzenlenmesini ve mekânsal müdahalelerin daha kontrollü biçimde gerçekleştirilmesini mümkün kılmaktadır (Remøy vd., 2011).

Düzenli kolon akslarının oda modülasyonuna uygunluğu

Ofis yapılarında bulunan tekrarlı kolon ızgara sistemleri, otel odalarının belirli bir modül içerisinde yerleştirilmesine imkân tanımaktadır. Bu düzenlilik, oda genişlikleri ve cephe ilişkilerinin standartlaştırılmasını kolaylaştırmakta ve planlama sürecinde yapısal süreklilik sağlamaktadır (Dinçer, 1988).

Yüksek taşıma kapasitesinin yeni işlevleri desteklemesi

Ofis binaları, başlangıçta yüksek hareketli yükleri karşılayacak şekilde tasarlandığından, otel kullanımına geçildiğinde taşıyıcı sistem açısından çoğu zaman yeterli güvenlik payı sunmaktadır. Bu durum, yeni mekânsal donatıların ve teknik sistemlerin eklenmesi sürecinde yapısal açıdan avantaj sağlamaktadır (Douglas, 2006).

Uzun açıklıklı döşeme sistemlerinin plan çeşitliliğine olanak tanıması

Bazı ofis yapılarında kullanılan uzun açıklıklı döşeme sistemleri, kolon sayısının azalmasına bağlı olarak daha serbest plan kurgularının oluşturulmasına imkân tanımaktadır. Bu özellik, otel dönüşümünde farklı oda tiplerinin ve ortak alanların esnek biçimde tasarlanmasına olanak vermektedir (Kohn & Katz, 2002).

- Taşıyıcı Sistem Organizasyonlarına Bağlı Dezavantajlar

Taşıyıcı duvarlı sistemlerin dönüşüm esnekliğini sınırlaması

Özellikle eski ofis yapılarında görülen taşıyıcı duvar sistemleri, mekânsal değişikliklerin önünde önemli bir engel oluşturmaktadır. Taşıyıcı elemanlara müdahalenin sınırlı olması, oda düzenlerinin esnek biçimde yeniden kurgulanmasını zorlaştırmaktadır (Dinçer, 1988; Douglas, 2006).

Kolon yerleşimlerinin oda planlarını olumsuz etkilemesi

Bazı ofis yapılarında kolonların düzensiz veya sık aralıklarla yerleştirilmiş olması, otel odalarında istenmeyen mekânsal bölünmelere ve mobilya yerleşiminde sorunlara yol açabilmektedir. Bu durum, oda konforunu ve mekânsal kaliteyi olumsuz yönde etkilemektedir (Remøy & van der Voordt, 2014).

Mevcut döşeme sistemlerinin tesisat entegrasyonunu zorlaştırması

Ofis yapılarında kullanılan bazı döşeme sistemleri, otel işlevi için gerekli olan yoğun tesisat geçişlerine yeterli esnekliği sunmamaktadır. Yeni şaft açılması veya döşeme delinmesi gibi müdahaleler, taşıyıcı sistem üzerinde teknik riskler oluşturabilmektedir (Yüksel, 1984).

Yapısal müdahalelerin maliyet ve süreyi artırması

Taşıyıcı sistem üzerinde yapılması gereken güçlendirme, kesit büyütme veya lokal müdahaleler, dönüşüm projelerinin maliyetini ve uygulama süresini artırabilmektedir. Bu durum, dönüşümün ekonomik fizibilitesini doğrudan etkileyen bir dezavantaj olarak değerlendirilmektedir (Langston, 2012; Remøy & van der Voordt, 2014).

Taşıyıcı sistem organizasyonu, ofis yapılarının otel işlevine dönüştürülmesinde planlama kararlarını doğrudan etkileyen kritik bir parametredir. Karkas sistemli, düzenli kolon akslarına sahip ve yüksek taşıma kapasitesi bulunan ofis yapıları dönüşüm açısından önemli avantajlar sunarken; taşıyıcı duvarlı sistemler, düzensiz kolon yerleşimleri ve tesisat entegrasyonundaki zorluklar süreci sınırlandıran başlıca faktörler olarak öne çıkmaktadır. Bu nedenle, her dönüşüm projesinde taşıyıcı sistemin mevcut durumu, plan şemaları ve yeni işlev gereksinimleriyle birlikte bütüncül bir yaklaşımla değerlendirilmelidir (Douglas, 2006; Plevoets & Van Cleempoel, 2013).

3.3.2 İstanbul İli Özelinde Ofis Yapıları Taşıyıcı Ssitem Organizasyonlarının Değerlendirilmesi

İstanbul'daki yapı stoğunun taşıyıcı sistem karakteri ele alındığında, kent genelinde betonarme çerçeve**,** betonarme çerçeve + perde duvarlı (ikili/dual) sistem**,** taşıyıcı yığma**,** tünel kalıp/perde sistemleri **ve** prefabrik sistemlerin temel gruplar olarak öne çıktığı; bu sınıflandırmanın İstanbul'u da kapsayacak biçimde literatürde ifade edildiği görülmektedir (Avcı-Karataş, 2021). Bu çerçeve ofis yapıları özelinde daraltıldığında, özellikle 1990 sonrası üretimde betonarme karkasın ve yüksek yapılarda çekirdek perdeli + çevrede çerçeve kurgusunun daha baskın hale geldiği; yüksek yapılarda yanal rijitliği artırmaya yönelik çekirdek-perde ve kimi örneklerde outrigger/dış destek yaklaşımlarının önem kazandığı söylenebilmektedir (Dedeoğlu vd., 2020; Özşahin, 2022).

Bu noktada taşıyıcı sistemin türü yalnızca "statik bir seçim" değildir; dönüşümde plan şeması, ıslak hacim dağılımı, tesisat şaftları, cephe müdahalesi ve maliyet kararlarını doğrudan belirleyen bir çerçeve üretmektedir. Üstelik işlev değişimiyle birlikte, mevcut taşıyıcı sistemin deprem performansı açısından yeniden değerlendirilmesi gerekliliği de gündeme gelmektedir (ÇŞB, 2018).

- Betonarme çerçeve (karkas) sistemler

İstanbul'daki orta ölçekli ofis yapılarında en sık karşılaşılan kurgu, betonarme kolon–kiriş çerçeve sistemdir (Avcı-Karataş, 2021).

Bu tür yapılarda bölücü duvarlar çoğu zaman taşıyıcı olmadığı için, otel dönüşümünde oda modüllerini yeniden kurgulamak görece daha "kontrollü" yürütülebilir. Dönüşüm açısından avantaj ve riskler daha çok kolon aks aralıkları, döşeme tipi ve mevcut kat yükseklikleri üzerinden şekillenir (Douglas, 2006).

Avantaj (dönüşüm esnekliği): Karkas sistem, oda-banyo bölücülerinin yeniden düzenlenmesine izin verdiği için plan revizyonları daha yönetilebilir ilerler (Douglas, 2006).

Dezavantaj (aks uyumsuzluğu): İstanbul'daki bazı ofislerde kolon ızgarası "ofis modülüne" göre kurulmuşsa, otel odasının ideal genişlik–derinlik oranlarıyla çakışabilir; bu da oda tipolojilerinde zorlanma ve net alan kaybı üretebilir (Rutes & Penner, 2001).

- Betonarme çerçeve + perde duvarlı (dual) system

İstanbul'da özellikle daha büyük açıklıklar ve daha yüksek yapılarda, çerçeve sisteme ek olarak perde duvarların sisteme dahil edildiği ikili (dual) taşıyıcı sistemler sık görülür (Avcı-Karataş, 2021). Bu yaklaşım, deprem etkileri altında yanal ötelenmeleri sınırlamak açısından avantajlıdır; ancak dönüşümde "tam da ihtiyaç duyulan noktalarda" perde duvarların mekânı kilitlemesi ihtimali yüksektir.

Avantaj (deprem davranışı / rijitlik): Perde duvarların varlığı, yanal rijitliği artırarak özellikle çok katlı ofislerde deprem performansını olumlu yönde etkileyen bir omurga kurar (ÇŞB, 2018).

Dezavantaj (plan ve tesisat kısıtı): Otelde oda-banyo tekrarının yoğunlaşması, yeni şaft ve düşey tesisat ihtiyacını büyütür. Perde duvarların geçtiği hatlarda şaft açma,

döşeme delme ya da kapı geçişi üretme gibi müdahaleler sınırlanabildiği için dönüşüm "mekânsal olarak" zorlaşabilir (Douglas, 2006; ÇŞB, 2018).

- Perde çekirdek + çevre taşıyıcılar (ve bazı örneklerde outrigger) ile kurulan sistem

MİA aksında yer alan ofis kulelerinde, taşıyıcı sistem organizasyonunun çoğunlukla betonarme perde çekirdek ve çevrede moment çerçeveler/kolonlar ile kurulduğu; yapının yanal yükler altında davranışını iyileştirmek için kimi örneklerde outrigger gibi dış destek sistemlerinin tasarıma dahil edilebildiği görülmektedir (Özşahin, 2022; Dedeoğlu vd., 2020). Ouigger sistemlerin yanal deplasman ve kat ötelemesini düşürdüğü; dolayısıyla yüksek yapılarda rijitlik artırıcı bir rol oynadığı çalışmalarla gösterilmektedir (Dedeoğlu vd., 2020).

Bu taşıyıcı organizasyonun otel dönüşümüne etkisi iki yönlüdür:

Avantaj (çekirdeklerin "servis omurgası" gibi çalışması): Çekirdek zaten düşey dolaşım ve servisleri topladığı için, otelde de benzer şekilde işletme/servis omurgası kurulabilir; bu durum dönüşümde bazı kararları hızlandırır (Rutes & Penner, 2001).

Dezavantaj (çekirdek/perde konumu "oda ritmini" kesebilir): Çekirdeğe bağlı perde kolları veya çevresel perde hatları, oda modülasyonunu bölebilir; otelde istenen tekrar eden oda dizilimini sekteye uğratabilir (Özşahin, 2022).

Dezavantaj (dış destek elemanları ve yapısal süreklilik): Outrigger seviyelerinde taşıyıcı sistem davranışı değişir; bu katlarda tesisat geçişleri, tavan yükseklikleri ve mekânsal kurgu daha hassas çözümler ister. Dönüşümde bu seviyeler "müdahale maliyetini" büyütebilen kritik katlar haline gelebilir (Dedeoğlu vd., 2020).

- Döşeme sistemi

İstanbul'daki ofislerde uzun açıklık geçme isteği; açık ofis esnekliği ve kiralanabilir alanı artırma hedefiyle ilişkilidir. Bu noktada döşeme türü, otel dönüşümünde özellikle tesisat geçirimi, şaft gereksinimi ve ıslak hacim tekrarının uygulanabilirliği üzerinde belirleyici olur (Douglas, 2006).

Uzun açıklıklı sistemlerde avantaj: Daha az kolon, oda planlarında daha "temiz" yerleşim olanağı verebilir; ortak alanlarda (lobi, restoran vb.) mekânsal rahatlık sağlar (Douglas, 2006).

Aynı sistemlerde dezavantaj: Döşemenin delik/şaft toleransı sınırlıysa, her odaya ıslak hacim dağıtımı için gereken düşey tesisat omurgasını kurmak zorlaşır; bu da maliyet ve süreyi büyütür (Douglas, 2006).

Ayrıca; ofisten otele dönüşüm, yalnızca mimari program değişimi değildir; yapının deprem etkileri altındaki performansının yürürlükteki yönetmelik yaklaşımıyla yeniden ele alınması anlamına da gelir. Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği, mevcut binaların değerlendirilmesi ve yeni tasarım ilkeleri açısından çerçeve sunar; dönüşümde kararların "güçlendirme gerekir mi?" sorusuna bağlanmasının temel dayanaklarından biridir (ÇŞB, 2018). Bu nedenle İstanbul'daki ofis stoğunda taşıyıcı sistem organizasyonunu değerlendirirken, yalnızca plan esnekliğine değil; deprem performansı, düzensizlikler, perde oranları, zemin kat zayıflıkları gibi konulara da eş zamanlı bakmak gerekir (ÇŞB, 2018).

Tablo 3.11 Taşıyıcı Sistem Esnekliği Temelli Değerlendirme Matrisi (Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

	1	2	3	4	5
Taşıyıcı Sistem Türünün (karkas/perde/duvar) Dönüşüm Esnekliği					
Kolon Yerleşimlerinin Oda Planlarını Etkileme Düzeyi					
Taşıyıcı Elemanlara Müdahale Gereksinimi					
Mevcut Döşeme Sisteminin Tesisat Entegrasyonuna Uygunluğu					
Taşıyıcı Sistem Yük Kapasitesinin Yeni İşlevi Destekleme Düzeyi					
Güçlendirme İhtiyacı ve Yapısal Müdahale Seviyesi					
Deprem Performansı Açısından Taşıyıcı Sistem Uygunluğu					
Uzun Açıklıkların Mekânsal Esneklik Sağlama Potansiyeli					

1 = dönüşüm açısından çok elverişsiz; 5 = dönüşüm açısından çok elverişli

Sonuç olarak; İstanbul'daki ofislerin otel dönüşümünde taşıyıcı sistem, çoğu zaman "tasarımın sınırlarını" belirleyen ana katman olarak çalışır. Dolayısıyla İstanbul incelemesinde taşıyıcı sistem organizasyonunu, plan şeması ve tesisat gereksinimleriyle birlikte; aynı zamanda yürürlükteki deprem yönetmeliğinin değerlendirme mantığıyla birlikte okumak, dönüşüm potansiyelini daha gerçekçi biçimde ortaya koyar.

3.4 Cephe Düzeni

3.4.1 Cephe düzenlerinin Dönüşüm Üzerinde Etkisi

Ofis binalarının dış cephe tasarımları, tarihsel seyir içerisinde ülkelerin iklimsel ve çevresel şartlarıyla ilişkili olarak şekillenmiştir (Yıldız, 2016). 20. yüzyılın başlarından bu yana malzeme ve yapı teknolojilerinde görülen gelişmeler, cam cephe sistemlerinin mimaride dikkat çekmesine sebep olmuştur. Cam yüzeyler, hafif yapıları, estetik özellikleri ve hava şartlarına karşı verdikleri direnç sebebiyle özellikle yüksek binalarda sıkça tercih edilen dış kabuk ögeleri haline gelmiştir (Güzel, 2006).

Ofis yapılarında gün ışığından maksimum seviyede faydalanmak amacıyla çoğunukla cam kaplama malzemeleri tercih edilmektedir. Bu yapılarda ağırlıklı olarak rağbet gören cephe çözümlerinden biri de giydirme cephe sistemleridir (Hasmadena ve Ayçam, 2015). Merkezi çekirdekli bina tipolojilerinde cephelerde daha şeffaf yüzeyler tercih edilirken, çekirdeğin dış cephede konumlandığı durumlarda çekirdek bölgesi kör bırakılarak opak malzemelerle kaplanmaktadır. Bu maksatla yaygın olarak kompakt laminant gibi dayanıklı opak malzemeler değerlendirilmektedir (Çolak ve diğerleri, 2019).

Özetle, ofis cephe tasarımları, yapının işlevsel gereksinimleri ve bulunduğu ülkenin iklim özellikleri uyarınca farklılık gösterebilmektedir. Ancak son dönemde şeffaf cephe elemanları, ofis binalarında yaygın şekilde tercih edilmektedir.

Ritter ve çalışma arkadaşlarının (2020) araştırması, pencere açıklıklarının büyütülmesi sadece aydınlatma kalitesini değil, kullanıcı tatminini de kayda değer biçimde artırdığını ortaya koymuştur (Ritter ve diğerleri, 2020).

Cephe sistemlerinde tercih edilen malzemeler de yeniden işlevlendirme aşamasında özenle incelenmelidir. Isı yalıtımı, nem kontrolü ve ses yalıtımı gibi unsurlar,

konaklama yapılarında temel konfor koşullarını belirlemektedir. Ofis yapılarında sıkça rastlanan cam-alüminyum cephe sistemleri, çoğu zaman otel standartlarının ihtiyaç duyduğu ısı ve ses yalıtımını karşılamamaktadır (Vassigh vd., 2021). Bu sebeple, ileri düzey performanslı çift veya üç katmanlı cam sistemleri ve ısı köprüsü oluşturmayan çözümlü cephelerin oluşturulması gerekmektedir.

Ofis yapılarının otel işlevine dönüştürülme sürecinde cephe düzeni, hem mekânsal kaliteyi hem de yapının çevreyle kurduğu ilişkiyi belirleyen temel bileşenlerden biridir. Cephe; doğal ışık ve havalandırma olanakları, manzara potansiyeli, enerji performansı ve yapının algısal kimliği üzerinde doğrudan etkili olmaktadır. Bu nedenle mevcut ofis cephelerinin fiziksel ve biçimsel özellikleri, dönüşüm sürecinde önemli avantajlar sunabildiği gibi çeşitli sınırlılıkları da beraberinde getirebilmektedir (Lawson, 1976; Douglas, 2006).

- Cephe Düzenine Bağlı Avantajlar

Geniş pencere açıklıklarının oda kullanımına elverişliliği

Ofis yapılarında sıklıkla tercih edilen geniş ve ritmik pencere düzenleri, otel odalarının doğal ışık almasını ve dış çevreyle görsel ilişki kurmasını kolaylaştırmaktadır. Bu durum, konaklama yapılarında kullanıcı konforunu artıran önemli bir mekânsal avantaj oluşturmaktadır (Rutes & Penner, 1985).

Tekrarlı cephe modülasyonunun oda ritmiyle uyumu

Ofis cephelerinde görülen düzenli aks sistemi ve tekrarlı açıklıklar, otel odalarının cephe boyunca seri biçimde yerleştirilmesine olanak tanımaktadır. Bu uyum, cephe–plan ilişkisini güçlendirerek dönüşüm sürecinde planlama kararlarının daha tutarlı biçimde alınmasını sağlamaktadır (Remøy & van der Voordt, 2007).

Mevcut cephe kabuğunun korunarak yeniden değerlendirilmesi

Ofis yapılarının cephe sistemlerinin büyük ölçüde korunarak kullanılması, dönüşüm projelerinde hem maliyet hem de süre açısından avantaj sağlamaktadır. Aynı zamanda bu yaklaşım, adaptif yeniden kullanımın çevresel sürdürülebilirlik hedefleriyle örtüşmektedir (Langston, 2012; Plevoets & Van Cleempoel, 2013).

Cephe yenilemeleriyle enerji performansının artırılabilmesi

Mevcut ofis cepheleri, ısı yalıtımı, güneş kırıcılar ve yüksek performanslı cam sistemleri gibi müdahalelerle otel kullanımına daha uygun hale getirilebilmektedir.

Bu tür iyileştirmeler, yapının enerji verimliliğini artırarak işletme giderlerini azaltma potansiyeli sunmaktadır (Sattler & Österreicher, 2019).

- Cephe Düzenine Bağlı Dezavantajlar

Pencere oranlarının otel standartlarını karşılamada yetersiz kalabilmesi

Bazı ofis yapılarında cephe açıklıkları, otel odalarının ihtiyaç duyduğu gün ışığı ve manzara beklentisini karşılamakta yetersiz kalabilmektedir. Özellikle derin planlı yapılarda bu durum, odaların mekânsal kalitesini olumsuz yönde etkilemektedir (Lawson, 1976; Dinçer, 1988).

Taşıyıcı cephe elemanlarının müdahaleyi sınırlandırması

Taşıyıcı duvarlı ya da cepheyle bütünleşik strüktürel sistemlere sahip ofis yapılarında, yeni pencere açılması veya açıklıkların büyütülmesi sınırlı ölçüde mümkün olmaktadır. Bu durum, cephe düzeninin otel işlevine uyarlanmasını zorlaştıran önemli bir kısıt oluşturmaktadır (Douglas, 2006).

Cephe derinliğinin oda planlarını olumsuz etkilemesi

Ofis yapılarında görülen kalın cephe duvarları veya derin cephe elemanları, otel odalarında kullanılabilir nvdanın azalmasına neden olabilmektedir. Bu durum, oda içi yerleşim ve mobilya düzeni açısından mekânsal sorunlar yaratabilmektedir (Rutes & Penner, 2001).

Cephe karakterinin otel kimliğiyle örtüşmemesi

Ofis yapılarının kurumsal ve çoğunlukla tekdüze cephe dili, dönüşüm sonrası otel yapısının hedeflediği algısal kimlikle örtüşmeyebilmektedir. Bu nedenle cephede yapılacak tasarım müdahaleleri, maliyet ve uygulama süresini artıran ek bir unsur olarak ortaya çıkabilmektedir (Plevoets & Van Cleempoel, 2013).

3.4.2 İstanbul İli Özelinde Ofis Yapıları Cephe Düzenlerinin Değerlendirilmesi

İstanbul'daki ofis yapılarının cephe düzeni, büyük ölçüde yapının inşa edildiği dönem**,** bulunduğu alt bölge (MİA / MİA dışı) **ve** piyasadaki sınıf beklentisi ile şekillenmektedir (Propin, 2024). Bu nedenle "İstanbul'daki cephe tipleri" tek bir dil üzerinden okunmak yerine, kentte baskınlaşan birkaç cephe karakteri üzerinden değerlendirilmelidir. Dönüşüm açısından kritik nokta şudur: Otel işlevinde oda

birimi, cepheye bağımlı bir mekânsal kalite üretir; yani cephe yalnızca dış kabuk değil, doğrudan "oda konforunun belirleyicisi" olarak çalışır (Lawson, 1976; Rutes & Penner, 2001). Bu bağlamda İstanbul'daki ofis cephe düzenlerinin dönüşüme etkileri aşağıdaki ana tipler üzerinden okunabilir.

- MİA aksında yaygınlaşan "cam ağırlıklı giydirme cephe

İstanbul'un MİA aksında (Levent–Maslak vb.) yükselen ofis kulelerinde, alüminyum doğrama + cam ağırlıklı giydirme cephe yaklaşımı, özellikle 1990 sonrası dönemde baskın bir kurgu olarak öne çıkmıştır. Türkiye'de giydirme cephelerin ofis yapılarında cam yoğunluğu üzerinden temsil üretmesi ve zamanla alüminyum profilli camlı sistemlerin yaygınlaşması, bu dönüşümün tipik bir okuması olarak literatürde tartışılmaktadır (Yaman, 2022). Ayrıca Türkiye'de giydirme cephelerin gelişimi ve sistemleşme süreci üzerine akademik tezler, bu sistemlerin özellikle ofis yapılarında yaygın bir kabuk çözümü haline geldiğini göstermektedir.

Dönüşüme katkısı (avantajlar):

Oda-cephesi üretmek kolaylaşır: Cam modülasyonunun tekrarlı olması, otelde "oda ritmi" kurmayı kolaylaştırır; her oda biriminin dışarıyla görsel ilişki kurması, şehir oteli senaryosunda kullanıcı deneyimini güçlendirir (Rutes & Penner, 2001). Doğal aydınlık kapasitesi yükselir: Cam ağırlığı, doğru plan derinliğiyle birleştiğinde gün ışığını artırır; gün ışığının mekân derinliğiyle ilişkisi üzerine çalışmalar, cephe ve açıklık tasarımının iç mekân aydınlık performansında belirleyici olduğunu ortaya koyar (CIBSE, 2010).

Dönüşümü zorlayan tarafı (dezavantajlar):

Isıl yük ve soğutma baskısı artar: İstanbul'da cam oranı yüksek ofis kabukları, otel kullanımında gün boyu "farklı saatlerde doluluk" yaşandığı için soğutma yükünü daha görünür hale getirebilir. TS 825'in güncellenen yaklaşımında soğutma ihtiyacının da hesaba katılması ve cam oranı yüksek kabuklar için özel hükümler/alt sınırlar bulunması, dönüşüm projelerinde kabuk performansını "yeniden okumayı" zorunlu kılar (İZODER, 2024.).

Açılabilirlik ve doğal havalandırma sınırlı olabilir: Birçok giydirme cephede açılabilir kanat oranı düşük tutulduğunda, otelde kullanıcı beklentisi olan "kontrollü havalandırma" daha çok mekanik sistemlere bağımlı hale gelir (Douglas, 2006).

Akustik ve mahremiyet baskısı büyür: İstanbul'da ana arterlere bakan ofis kuleleri, otel odası ölçeğinde "gürültü–uyku konforu" problemi yaratabilir; bu durumda cam/çerçeve sisteminin akustik performansı ve karartma (blackout) ihtiyacı, dönüşüm maliyetini doğrudan artırır (Lawson, 1976; Rutes & Penner, 2001).

Bu nedenle İstanbul'da cam giydirme cepheli ofislerin otele dönüşümünde, "cepheyi koruyarak dönüşüm" çoğu zaman yeterli olmaz; çoğunlukla cam paket iyileştirmesi, gölgeleme ekleri ve kabuk performansı yeniden kurgulanır (Ayçam, 2011).

- 1970–2000 aralığında sık görülen "betonarme karkas + dolgu duvar + bant pencere" cephesi

İstanbul'da orta yaşlı ofis stoğunda, betonarme karkasın dolgu duvarlarla tamamlandığı, cephede bant pencere ya da pencere–parapet ritminin kurulduğu örnekler yaygındır. Bu tip cepheler, cam giydirme cepheye göre daha "masif" bir kabuk davranışı sergiler.

Dönüşüme katkısı (avantajlar):

Isıl ve akustik kontrol daha yönetilebilir olabilir: Daha masif kabuklar, otel odasında istenen sessizlik ve ısıl stabilite açısından avantaj üretebilir; dönüşümde asıl odak, pencere sistemini iyileştirmeye ve ısı köprülerini azaltmaya kayar (Bayer, 2019). Cephe "oda ölçeği" ile daha uyumludur: Bant pencere ritmi, her oda birimi için "tanımlı açıklık" üretmeye daha yatkın olabilir; özellikle şehir oteli senaryosunda bu ritim, cephe kimliğinin korunarak güncellenmesini kolaylaştırır (Douglas, 2006).

Dönüşümü zorlayan tarafı (dezavantajlar):

Pencere oranı yetersiz kalabilir: Bazı ofislerde pencere açıklıkları, otel odasında beklenen gün ışığı ve manzara deneyimini karşılamayabilir. Bu durumda cepheyi delme/büyütme gereksinimi doğar; ancak taşıyıcı–dolgu ilişkisi ve detaylar müdahaleyi sınırlayabilir (Douglas, 2006).

Enerji mevzuatı uyumu için kapsamlı kabuk iyileştirmesi gerekir: Türkiye'de bina kabuğuna ilişkin asgari performans eşikleri TS 825 üzerinden tariflenmekte ve BEP kapsamındaki yönetmelik, TS 825'i referans göstermektedir (Elektrik Mühendisleri Odası, n.d.). Bu nedenle dönüşüm projeleri, "mevcut kabuk" ile mevzuat

performansı arasındaki farkı kapatmak için yalıtım ve doğrama iyileştirmelerine ihtiyaç duyar.

- Tarihi/karma dokuda görülen "masif (yığma/taş/tuğla) cephe

Beyoğlu–Karaköy gibi tarihsel katmanlı bölgelerde, ofis işlevine geçmiş eski yapılar veya özgün yapısı masif olan stoklar da bulunabilmektedir. Bu yapılarda cephe, yalnızca performans değil aynı zamanda "kent belleği" taşıyan bir katmandır; otel dönüşümünde bu nitelik önemli bir pazarlama değerine dönüşebilir (Plevoets & Van Cleempoel, 2013).

Dönüşüme katkısı (avantajlar):

Kimlik ve özgünlük avantajı: Otel işlevi, tarihsel/karakterli cepheleri deneyim unsuruna dönüştürebilir; bu durum şehir oteli konseptiyle uyumlu bir değer üretir (Plevoets & Van Cleempoel, 2013).

Masif kabuğun ısıl-atıl davranışı: Doğru iyileştirmelerle masif kabuklar ısıl konfor açısından avantaj sağlayabilir (Bayer, 2019).

Dönüşümü zorlayan tarafı (dezavantajlar):

Müdahale sınırı ve izin süreçleri: Cepheye müdahale çoğu kez sınırlıdır; pencere büyütme, cephe delme gibi hamleler zorlaşır. Bu da oda standardizasyonunu düşürür ve proje maliyetini artırabilir (Douglas, 2006).

- İkinci kabuk / güneş kırıcı ekleri" ile güncellenen ofis cepheleri

İstanbul'da özellikle enerji performansı ve iç konfor gündemiyle, bazı ofislerde cepheye "ikinci kabuk", güneş kırıcı veya gelişmiş kabuk elemanları eklenmesi yaklaşımı gündeme gelmiştir. Enerji etkin ofis kabuğu tartışmaları, gelişmiş cephe sistemlerinin enerji tüketimini azaltmadaki rolünü vurgular (Ayçam, 2011).

Dönüşüme katkısı (avantajlar):

Otel kullanımında enerji giderlerini kontrol etme şansı: Otellerde gün içi kullanım ve iç yükler değişkendir; cepheye eklenecek gölgeleme/ikinci kabuk, soğutma baskısını azaltarak işletme maliyetlerini düşürmeye katkı verir (Ayçam, 2011).

Konfor ve akustik iyileştirme: İkinci kabuk, dış gürültü ve rüzgâr etkisini azaltmada yardımcı bir katman olarak da çalışabilir (Douglas, 2006).

Dönüşümü zorlayan tarafı (dezavantajlar):

Yatırım maliyeti ve detay çözüm karmaşıklığı: İkinci kabuk, özellikle mevcut yapıya entegrasyonda detay risklerini artırır; bakım/işletme boyutu da büyür (Douglas, 2006).

Tablo 3.12 Cephe Performansı ve Mimari Uyum Değerlendirme Matrisi (Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

	1	2	3	4	5
Cephe Açıklıklarının Oda Kullanımına Uygunluğu					
Cephe Modülasyonunun Oda Ritmi ile Uyumu					
Doğal Işık Alma ve Görsel İlişki Düzeyi					
Cephe Sisteminin Enerji Performansı Potansiyeli					
Cepheye Müdahale Edilebilirlik Düzeyi					
Taşıyıcı Cephe Elemanlarının Tasarım Esnekliğini Sınırlama Durumu					
Cephe Karakterinin Otel Kimliğiyle Uyum Düzeyi					

1 = dönüşüm açısından çok elverişsiz; 5 = dönüşüm açısından çok elverişli

İstanbul'daki ofislerin otele dönüşümünde cephe düzeni, "oda kalitesi" ile "işletme fizibilitesi" arasında doğrudan bir köprü kurar. Cam ağırlıklı giydirme cepheler, oda-cephesi üretmeyi kolaylaştırsa da soğutma yükü, akustik ve açılabilirlik gibi başlıklarda ek müdahale gerektirir; TS 825'in güncellenen yaklaşımı ve cam oranı yüksek kabuklara dair özel hükümler, dönüşüm projelerinde bu konuyu daha da kritik hale getirir (İZODER, 2024; Elektrik Mühendisleri Odası, t.y.). Daha masif/bant pencereli cepheler ise çoğu zaman akustik ve ısıl stabilite açısından avantajlıdır; ancak açıklık oranı yetersizse otel standardını yakalamak için cephe müdahalesi kaçınılmaz hale gelebilir (Douglas, 2006; Lawson, 1976). Sonuç olarak İstanbul incelemesinde cephe, yalnızca estetik bir kabuk değil; otel dönüşümünün konfor, enerji ve maliyet bileşenlerini aynı anda belirleyen stratejik bir parametre olarak ele alınmalıdır

3.5 Karar Matrisi

Bu çalışma kapsamında oluşturulan karar matrisi, ofis yapılarının otel işlevine dönüştürülme sürecinde belirleyici olan mekânsal, yapısal ve kentsel kriterleri sistematik bir biçimde değerlendirmek amacıyla geliştirilmiştir. Dönüşüm projelerinde hem mimari hem de işlevsel uyarlanabilirliği doğrudan etkileyen parametrelerin çok boyutlu yapısı göz önünde bulundurularak, değerlendirme sürecinin nesnel ve karşılaştırılabilir bir zemine oturtulması hedeflenmiştir.

Karar matrisi dört ana başlık altında kurgulanmıştır: yer seçimi, plan şeması, taşıyıcı sistem ve cephe düzeni. Bu başlıklar, ofis yapılarının otel kullanımına dönüşümünde literatürde öne çıkan kriterler ile mevcut yapıların fiziksel kısıtları ve potansiyelleri birlikte değerlendirilerek belirlenmiştir. Seçilen başlıklar, dönüşüm sürecinde hem tasarım kararlarını hem de ekonomik ve teknik uygulanabilirliği doğrudan etkileyen temel bileşenleri temsil etmektedir.

Her bir ana başlık altında yer alan alt kriterler, ilgili başlığın otel işlevi açısından performansını ölçmeye yönelik olarak tanımlanmıştır. Bu alt kriterler oluşturulurken; otel tipolojilerinin mekânsal gereksinimleri, kullanıcı konforu, işletme verimliliği ve mevcut ofis yapılarının dönüşüm sırasında karşılaşabileceği yapısal ve mekânsal sınırlılıklar dikkate alınmıştır. Böylece alt maddeler, soyut değerlendirmelerden ziyade somut, gözlemlenebilir ve karşılaştırılabilir özellikler üzerinden kurgulanmıştır.

Karar matrisinde kullanılan puanlama sistemi, yapıların belirlenen kriterleri karşılama düzeyine göre derecelendirilmesine dayanmaktadır. Puanlar, her bir yapının ilgili alt kriter açısından otel işlevine uygunluk, dönüşüm kolaylığı ve ek müdahale gereksinimi gibi ölçütler doğrultusunda verilmiştir. Yüksek puanlar, yapının mevcut durumu itibarıyla otel kullanımına daha elverişli olduğunu; düşük puanlar ise daha fazla yapısal, mekânsal ya da tasarımsal müdahale gerektirdiğini ifade etmektedir. Bu sayede değerlendirme süreci öznel yorumlardan arındırılarak, sayısal verilere dayalı karşılaştırmalı bir analiz yöntemi oluşturulmuştur.

Sonuç olarak karar matrisi, incelenen ofis yapılarının otel işlevine dönüşüm potansiyellerini bütüncül bir yaklaşımla ele alan, karar verme sürecini destekleyen ve farklı yapı örnekleri arasında tutarlı karşılaştırmalar yapılmasına olanak tanıyan analitik bir araç olarak kurgulanmıştır.

Tablo 3.13 Ofis Yapılarının Otel İşlevine Dönüştürülme Potansiyeline Yönelik Bütüncül Değerlendirme Matrisi (Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

		1	**2**	**3**	**4**	**5**
Yer Seçimleri	Merkezi Konum ve Kentsel Odaklara Yakınlık					
	Toplu Taşıma ve Ulaşım Altyapısına Erişilebilirlik Düzeyi					
	Turistik / İş Amaçlı Konaklama Talebi Potansiyeli					
	Otopark ve Servis Alanı Sağlama Olanakları					
	Çevresel Gürültü ve Yoğunluk Seviyesi					
	Manzara ve Açık Alan Potansiyeli					
	Çevrenin Otel Kullanımıyla Fonksiyonel Uyumu					
	İşletme Maliyetleri Açısından Konumsal Risk Düzeyi					
Plan Şemaları	Kat Planı Derinliğinin Otel Oda Yerleşimine Uygunluğu					
	Merkezi Çekirdek / Dolaşım Organizasyonunun Dönüşüm Esnekliği					
	Kolon Aks Düzeninin Oda Modülasyonu ile Uyumu					
	Islak Hacim Yerleşimine Elverişlilik					
	Kat Yüksekliğinin Otel Konfor Standartlarını Karşılama Düzeyi					
	Doğal Işık ve Havalandırma Potansiyeli					
	Farklı Oda Tiplerinin (standart, süit vb.) Üretilebilirliği					
	Oda–Dolaşım Alanı Oranının Mekânsal Verimliliği					
	Plan Şemasının Müdahale Gereksinimi ve Karmaşıklık Düzeyi					

Tablo 3.13 (Devamı) Ofis Yapılarının Otel İşlevine Dönüştürülme Potansiyeline Yönelik Bütüncül Değerlendirme Matrisi (Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Taşıyıcı Sistem Organizasyonları	Taşıyıcı Sistem Türünün (karkas/perde/duvar) Dönüşüm Esnekliği					
	Kolon Yerleşimlerinin Oda Planlarını Etkileme Düzeyi					
	Taşıyıcı Elemanlara Müdahale Gereksinimi					
	Mevcut Döşeme Sisteminin Tesisat Entegrasyonuna Uygunluğu					
	Taşıyıcı Sistem Yük Kapasitesinin Yeni İşlevi Destekleme Düzeyi					
	Güçlendirme İhtiyacı ve Yapısal Müdahale Seviyesi					
	Deprem Performansı Açısından Taşıyıcı Sistem Uygunluğu					
	Uzun Açıklıkların Mekânsal Esneklik Sağlama Potansiyeli					
Cephe Düzeni	Cephe Açıklıklarının Oda Kullanımına Uygunluğu					
	Cephe Modülasyonunun Oda Ritmi ile Uyumu					
	Doğal Işık Alma ve Görsel İlişki Düzeyi					
	Cephe Sisteminin Enerji Performansı Potansiyeli					
	Cepheye Müdahale Edilebilirlik Düzeyi					
	Taşıyıcı Cephe Elemanlarının Tasarım Esnekliğini Sınırlama Durumu					
	Cephe Karakterinin Otel Kimliğiyle Uyum Düzeyi					

1 = dönüşüm açısından çok elverişsiz; 5 = dönüşüm açısından çok elverişli

Oluşturulan karar matrisi sayesinde, incelenen ofis yapılarının otel işlevine dönüştürülme potansiyelleri sistematik ve nesnel bir çerçevede değerlendirilmiştir. Bu matriste; yer seçimi, plan şeması, taşıyıcı sistem ve cephe düzeni olmak üzere dört ana başlık altında belirlenen ölçütler doğrultusunda yapılar nicel olarak analiz edilmiş ve birbirleriyle karşılaştırılabilir hale getirilmiştir. Böylece farklı yapısal ve mekânsal özelliklere sahip ofis binalarının, otel kullanımına uyarlanabilirlik

düzeyleri sayısal veriler üzerinden okunabilir kılınmış; karar verme sürecinde tutarlı ve karşılaştırmalı bir değerlendirme zemini oluşturulmuştur.

4
CASE STUDY (HOTEL MARCEL)

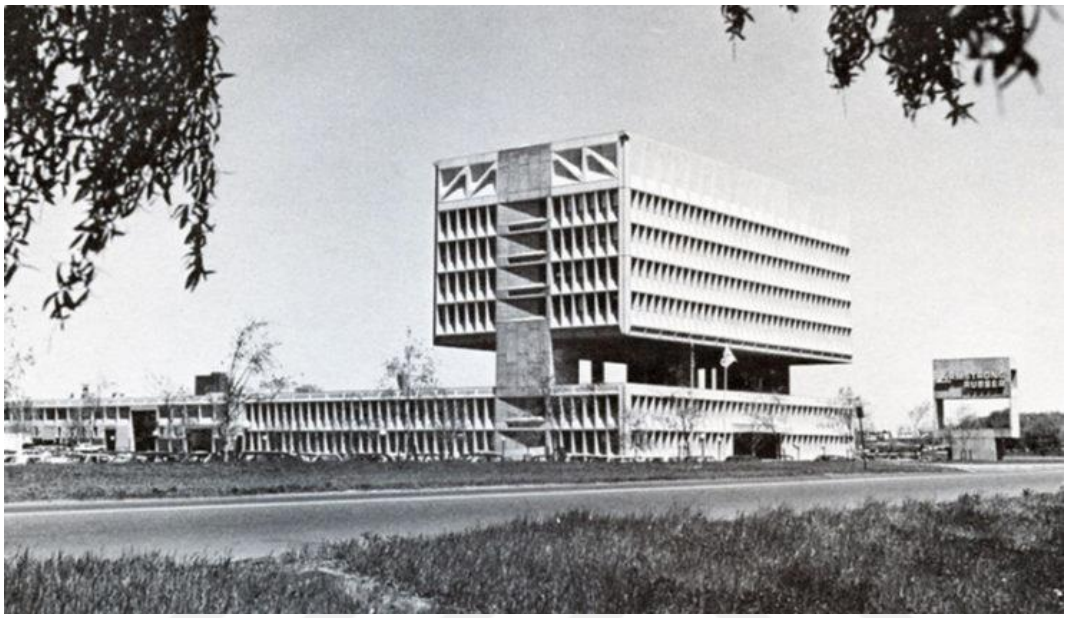
Çalışmanın bu bölümünde örnek olay olarak Hotel Marcel'in incelenmesi, araştırma konusunu destekleyecek nitelikte güncel ve dikkat çekici bir uygulama olmasıyla ilişkilidir. Çalışmada kullanılacak vaka belirlenirken, ulaşılabilirlik gibi ölçütler ön planda tutulmuştur. Hotel Marcel, günümüzde mimarlık ve yapı sektörü tartışmalarında öne çıkan güncel yaklaşımları barındıran bir örnek niteliğindedir. Bu yönüyle araştırma sorularına yanıt üretmeye katkı sağlayacak bir vaka olarak değerlendirilmiştir. Seçim yapılırken, incelenecek yapıya dair bilgiye ulaşılabilir olması önemli bir ölçüt olmuştur. Hotel Marcel hakkında gerek akademik yayınlarda gerekse sektörel raporlarda yeterli düzeyde bilgi bulunması, vaka çalışmasının sağlıklı bir biçimde yürütülmesine imkân tanımaktadır. Vaka, yalnızca kuramsal bir proje değil, fiilen uygulanmış ve hayata geçirilmiş bir yapıdır. Bu özelliği, araştırma kapsamında ele alınan konuların pratiğe yansımalarını görmek açısından uygun bir zemin sunmaktadır.

Özetle Hotel Marcel'in seçilmesinde, araştırmaya uygunluğu, hakkında erişilebilir verilerin bulunması ve uygulanmış bir örnek olarak incelenmeye değer nitelikler taşıması etkili olmuştur. Bu sayede çalışmada yalnızca kuramsal tartışmalarla sınırlı kalınmamış, somut bir vaka üzerinden değerlendirme yapılabilmiştir.

4.1 Hotel Marcel'in Tarihsel Süreci

Marcel Breuer ile Robert F. Gatje'nin imzasını taşıyan Armstrong Rubber Company Genel Merkezi, 1968-1970 yılları arasında prefabrik beton paneller kullanılarak inşa edilmiş ve modernist-brutalist mimarlığın öne çıkan örneklerinden biri olarak New Haven siluetinde kendine özgü bir yer edinmiştir (Goldberger, 2022).

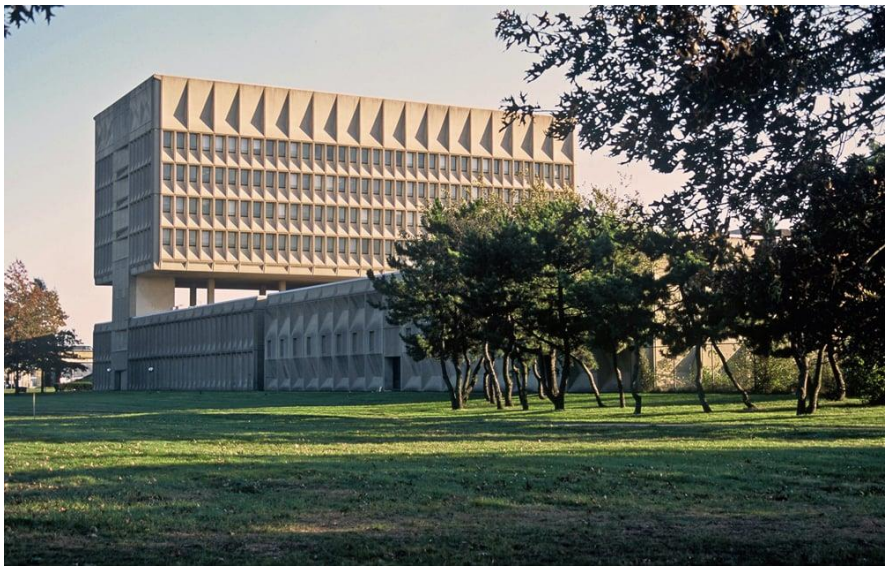
1979 yılı itibarıyla Breuer'in tasarım yaklaşımı doğrultusunda, yapı iki ayrı kütle olarak planlanmış ve zemin katı serbest bırakılarak "işlevlerin ayrıştırılması" ilkesine göre kurgulanmıştır. Bu durum, iç mekânların esnek ve dönüştürülebilir şekilde kullanılmasına olanak tanımıştır (National Register of Historic Places, 2020).



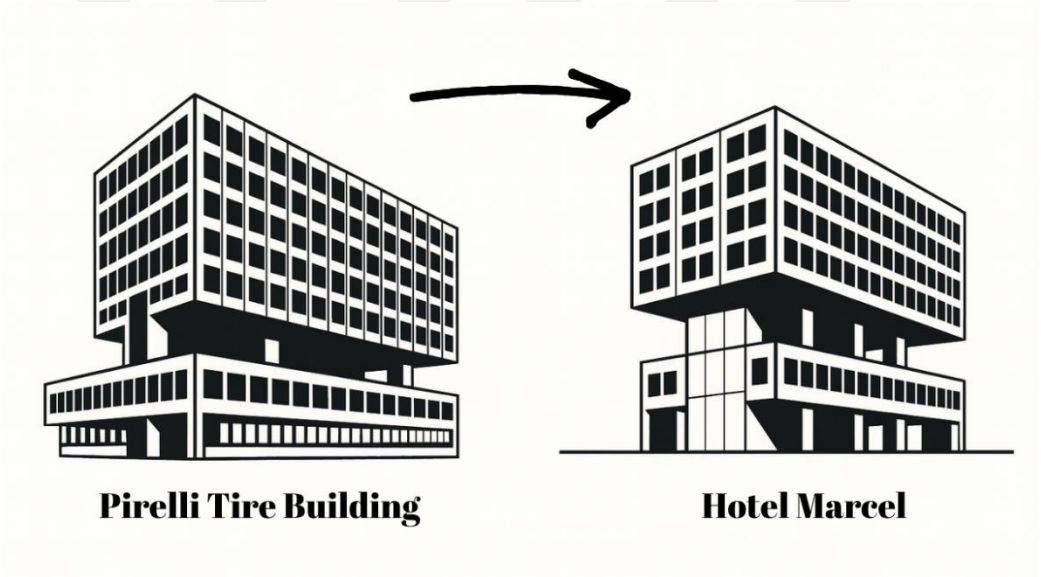
Şekil 4.1 Armstrong Rubber Company Building (New Haven Modern, 1973)

1988 yılında Armstrong Rubber'ın Pirelli tarafından devralınmasının ardından bina "Pirelli Tire Building" olarak anılmaya başlamış; şirketin operasyonlarını küçültmesiyle birlikte, yapı zaman içinde ofis işlevini kademeli olarak yitirmiştir (Goldberger, 2022).

2003 yılında arsa IKEA'ya satılmış ve yapıdaki iki katlı laboratuvar bölümü, otopark ihtiyacı nedeniyle yıkılmıştır. Bu müdahale sonucunda ana kütle tek başına bırakılmış ve bina yaklaşık yirmi yıl boyunca kullanılmadan kalmıştır (Becker, 2022).



Şekil 4.2 Armstrong Rubber Company Building (Robert Gregson, ty)



Şekil 4.3 Pirelli Tire Building'in Hotel Marcel olarak işlevlendirilmesinin şematik gösterimi (Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Uzun süre atıl durumda kalan yapı, modern mimarlık mirasının korunması gerektiğine yönelik tartışmalarla birlikte yerel koruma gündeminde yer bulmuş; pek çok akademik ve profesyonel çevre tarafından "unutulmuş bir ikon" olarak tanımlanmıştır (Goldberger, 2022; National Register of Historic Places, 2020).

New Haven kent merkezinde yükselen ofis boşluk oranları ve sürdürülebilir turizm yatırımlarına sağlanan teşvikler, yapının yeni bir işleve kavuşturulması yönündeki kararları hızlandırmıştır (Pace Nation, 2021).

Mimar ve geliştirici Bruce Becker, 2019 yılında yapıyı 1,2 milyon dolara satın alarak, otel olarak yeniden işlevlendirme sürecini başlatmış ve gerekli kentsel tasarım onaylarını almıştır (Becker, 2022). Dönüşüm sonucunda Hotel Marcel, 2022 yılının Mayıs ayında Hilton'un Tapestry Collection zinciri altında, 165 odalı, tamamen elektrikle çalışan ve fosil yakıt kullanmayan, LEED Platinum sertifikalı ilk Pasif Ev oteli olarak hizmete açılmıştır (Phius, 2022; Goldberger, 2022).

Bu dönüşüm projesi, kullanım dışı kalan ofis binalarının sürdürülebilir yöntemlerle yeniden değerlendirilmesinin hem çevresel hem ekonomik anlamda nasıl bir fırsat sunduğunu ortaya koyarak, benzer nitelikteki betonarme yapıların yeniden işlevlendirilmesi açısından önemli bir örnek oluşturmuştur (Pace Nation, 2021).

Yapının kat planları, yaklaşık 1.52 metrelik (5 feet) taşıyıcı modül aralıklarına göre biçimlendirilmiştir. İç mekânda uygulanan açık plan düzeni, minimum bölücü elemanla geniş ve esnek bir kullanım alanı yaratmaktadır. Bu kurgu, mekânın işlevsel gereksinimlere göre gerektiğinde yeniden bölümlenmesine olanak tanımaktadır.

Mevcut ofis plan tipinin avantajları:

Yapının taşıyıcı sistemi, taşıyıcı duvarlara bağlı olmayan bir strüktürel düzene sahiptir; bu özellik, yeniden işlevlendirme süreçlerinde önemli bir tasarım esnekliği sağlamaktadır.

Düzenli kolon aralıklarına sahip olan bu sistem, taşıyıcı akslara uyumlu biçimde iç mekânların modüler olarak bölümlendirilmesini kolaylaştırmaktadır.

Yapının dikdörtgen kütlesi, enerji açısından verimli bir kabuk sunarken, mevcut derin yerleştirilmiş geniş pencere açıklıkları, iç mekânlarda gün ışığı kullanımını artırmaktadır.

4.2 Pirelli Tire Building ve Hotel Marcel Tipolojik Karşılaştırma

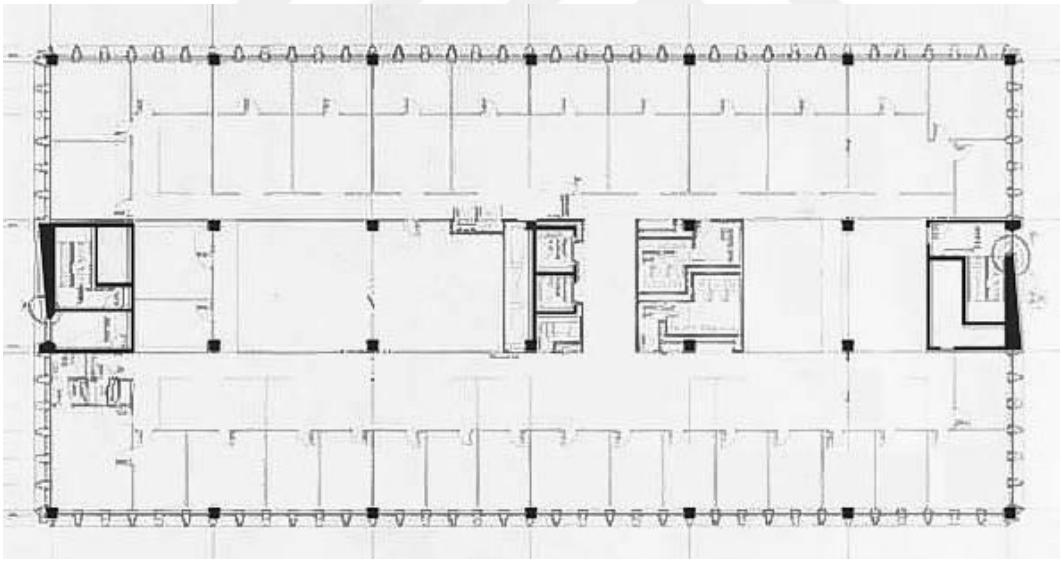
Bir yapının dönüşüm süreci yalnızca işlevsel değişimlerle sınırlı kalmamakta; aynı zamanda mekânsal ve tipolojik düzeyde yeniden yorumlanmasını da beraberinde getirmektedir. Bu bağlamda, Armstrong Rubber Company Headquarters olarak inşa edilen ve daha sonra Hotel Marcel adıyla yeniden işlevlendirilen yapı, dönüşümün mimari düzlemde ne ölçüde kapsamlı bir dönüşüm yaratabileceğini ortaya koyan örneklerden biridir.

Bu bölümde, yapının otel fonksiyonuna kavuşmadan önceki hali olan Pirelli Tire Building ile otel olarak hizmet verdiği dönüşüm sonrası hali olan Hotel Marcel'in plan tipi, bina programı ve otel sınıflandırmalarına göre taşıdığı nitelikler karşılaştırmalı olarak ele alınacaktır. Her iki dönem, kendi iç dinamikleri doğrultusunda mimari tipolojiler bağlamında değerlendirilecektir. Bu karşılaştırma, yalnızca bir yapının fiziksel evrimine değil; aynı zamanda mimari kimliğin, kullanım amacının ve konaklama standartlarının zaman içinde nasıl yeniden biçimlendiğine dair çok katmanlı bir okuma sunmayı hedeflemektedir.

4.2.1 Pirelli Tire Building Mimari Biçimlenişi

- Plan tipi

Hotel Marcel'e dönüştürülmeden önce Armstrong Rubber Company Headquarters olarak kullanılan yapının özgün planları incelendiğinde, mimar Marcel Breuer tarafından yapının lineer tip plan ve karma düzenli yerleşim anlayışı doğrultusunda tasarlandığı anlaşılmaktadır.



Şekil 4.4 Pirelli Tire Building özgün ofis katı planı (Becker + Becker Architects)

Yapının taşıyıcı sistemi, merkezi çekirdek (asansör, merdiven) ve dış cephe elemanları üzerine kurulmuş; bu sayede iç mekânlar bölücü duvarlardan bağımsız şekilde planlanabilmiştir (Becker + Becker Architects, 2022). Bu düzenleme, ofis katlarının gerektiğinde modüler biçimde bölünebilmesine ve serbest plan yaklaşımının uygulanabilmesine olanak sağlamıştır (Goldberger, 2022).

Dolayısıyla, Pirelli Binası'nda mekânsal dönüşüme elverişli bir yapı karakteri oluşturulmuştur (National Register of Historic Places, 2020).

- Bina programı

Yapı, zemin katta yer alan laboratuvar birimleri ve bu birimlerin üzerinde konsol açıklığı ile yükseltilmiş dört katlık idari ofis bloğundan oluşmaktaydı (Becker + Becker Architects, 2022).

Zemin katta yer alan kütle, Armstrong Rubber firmasının araştırma-geliştirme faaliyetlerine ev sahipliği yaparken; üst blok, yönetici ofisleri, toplantı odaları ve sekreterlik bölümlerini içeren kurumsal çalışma alanlarına ayrılmıştır (Goldberger, 2022).

Ofis bloğunun laboratuvar birimlerinden fiziksel olarak ayrılması, akustik izolasyon ve mekânsal ayrışmayı sağlarken, çalışanlar için işlevsel konforu da artırmayı hedeflemiştir (National Register of Historic Places, 2020).

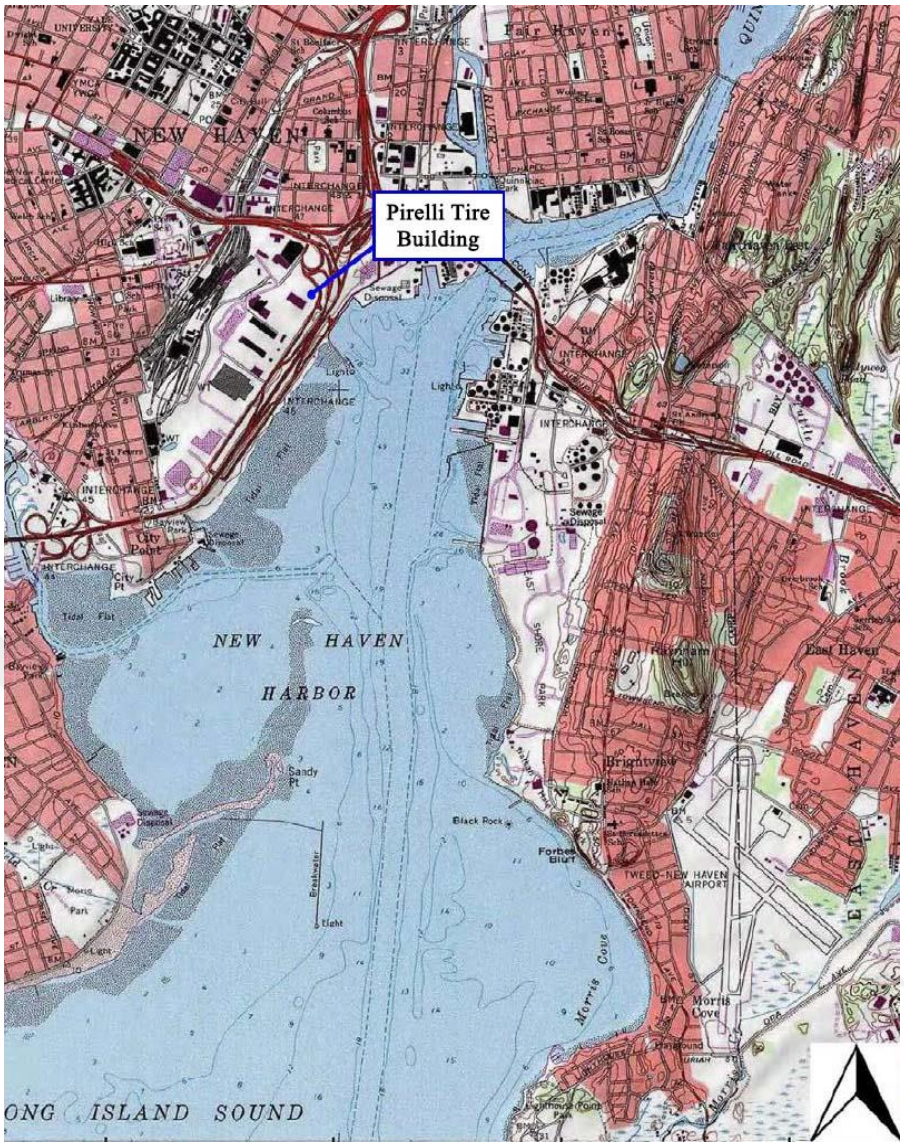
Bina programı, dönemin kurumsal şirket yapısına uygun biçimde, hem teknik üretim hem de yönetim fonksiyonlarını aynı çatı altında toplamayı amaçlamıştır (Becker + Becker Architects, 2022).

- Ofis binasının sınıfı

Yapının konumu, Interstate 95'e doğrudan bağlantısı bulunan New Haven Long Wharf bölgesinde yer almakta; bu durum ulaşım erişilebilirliği ve prestij bakımından yapıyı öne çıkarmaktadır (Goldberger, 2022).

Yapı teknolojisi açısından bakıldığında, betonarme taşıyıcı sistem, prefabrike cephe panelleri ve askı sistemli konsol yapı gibi dönemi için ileri düzey çözümler kullanılmıştır (National Register of Historic Places, 2020).

Bu teknik ve mekânsal özellikler bir arada değerlendirildiğinde, bina A sınıfı ofis kriterlerini karşılayacak nitelikte olup, yapım döneminin üst segment kurumsal ofis yapılarından biri olarak kabul edilmektedir.



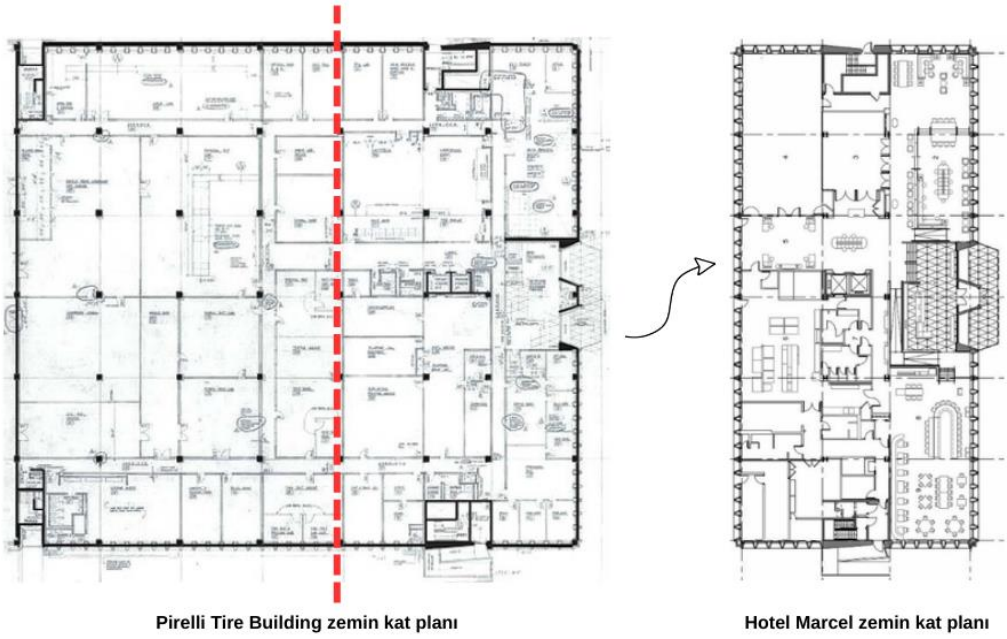
Harita 4.1 Pirelli Tire Building vaziyet planı (National Park Service, 2020)

4.2.2 Hotel Marcel Mimari Biçimlenişi

- Plan tipi

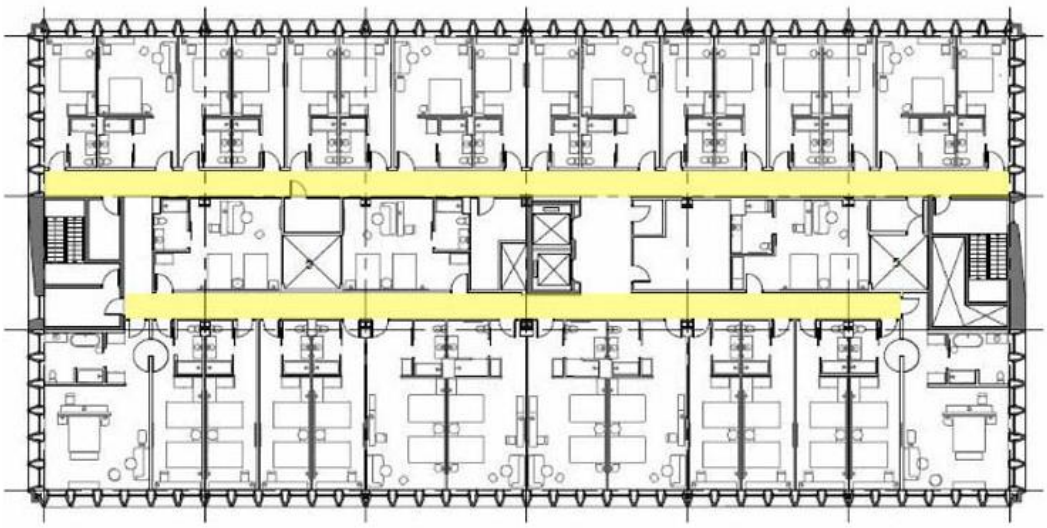
Yapının yeniden işlevlendirme sürecine geçmeden önceki döneminde, özellikle zemin kat düzeyinde önemli bir fiziksel müdahale gerçekleşmiştir. 2003 yılında yapının yeni sahibi IKEA tarafından, iki katlı laboratuvar bloğu yapıdan ayrılarak yıkılmış; bu alan, otopark işleviyle yeniden düzenlenmiştir (National Register of Historic Places, 2020). Söz konusu müdahale, yapının alt bölümünü taşıyıcıdan arındırarak ana kütleyi daha yalnız, daha çarpıcı bir şekilde görünür kılmıştır. Bu

yıkım sonrasında üst blok adeta havada asılıymış gibi bir etki yaratmış ve Pirelli Binası'nın dramatik konsol kurgusu daha da vurgulanmıştır (Goldberger, 2022).



Şekil 4.5 Pirelli Tire Building ve Hotel Marcel zemin kat planları karşılaştırması (Becker + Becker Architects kaynağından elde edilen verilerle yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Kat planı dikkatle incelendiğinde, otel birimlerinin iç mekânda uzanan merkezi bir koridorun her iki yanına karşılıklı olarak konumlandırıldığı görülmektedir. Bu yerleşim düzeni, önceki bölümlerde de açıklandığı üzere çift koridorlu sıralı kullanım (double-loaded corridor) olarak adlandırılmaktadır. Bu tip yerleşim, hem alanın etkin kullanılmasına olanak tanır hem de kullanıcıların erişim mesafelerini optimize eder (PHIUS, 2023). Özellikle orta ve büyük ölçekli otel yapılarında, bu düzende odaların dış cepheye yönlendirilmesi sayesinde her odanın doğal ışık ve havalandırmadan faydalanması sağlanmaktadır. Aynı zamanda, simetrik dizilim koridor boyunca düzenli bir ritim oluşturarak mekânsal organizasyonun netliğini arttırmaktadır.



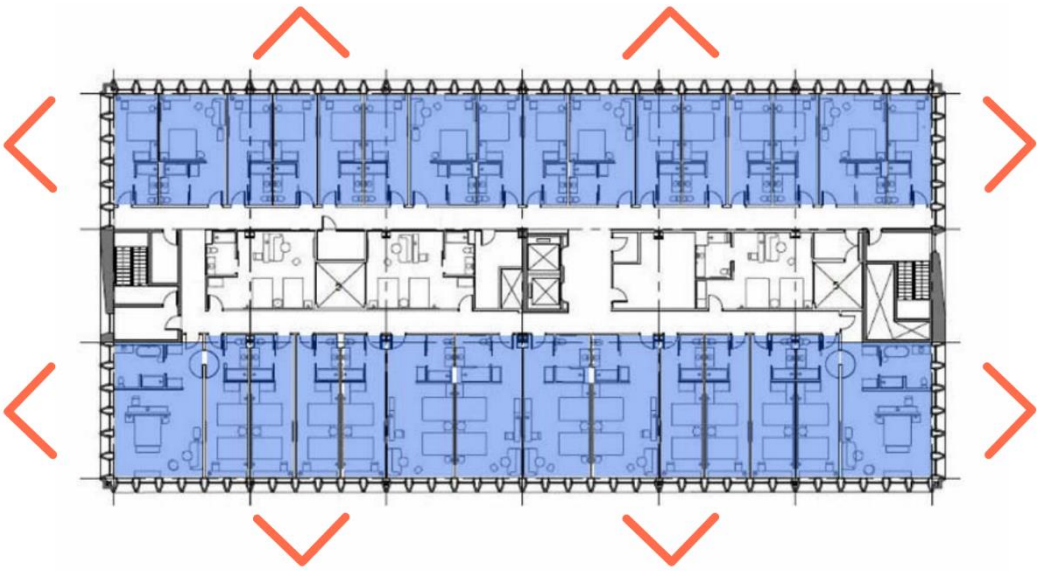
Şekil 4.6 Hotel marcel yatak kat planı koridor kurgusu (Becker + Becker Architects kaynağından elde edilen verilerle yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Plan şeması bağlamında yapı, kule plan şeması kategorisinde değerlendirilemez. Kule tipi planlamalarda mekânlar genellikle merkezi bir çekirdeğin çevresinde spiral ya da radyal biçimde kurgulanır ve düşey sirkülasyon elemanları bu merkezde yer alır (Ching, 2014). Ancak bu yapıda, düşey sirkülasyon birimleri kenarda konumlandırılmış; plan organizasyonu ise doğrusal bir hat boyunca uzanan odalar ve ortadaki koridorla sağlanmıştır. Bu durum, yapının klasik anlamda bir kule şeması sunmadığını göstermektedir.

Benzer şekilde, atrium plan şeması olarak da değerlendirilmesi uygun değildir. Atrium planlarda genellikle ortada geniş, çok katlı bir iç boşluk bulunur ve bu boşluk etrafında mekânlar dizilir (Neufert, 2012). Bu iç boşluk hem yatay hem düşey dolaşımın görsel olarak izlenmesini sağlar ve sosyal etkileşimi artırır (Ching, 2014). Oysa söz konusu planda, böylesi bir iç boşluk ya da avluya rastlanmamaktadır. Koridorun kapalı bir şekilde uzandığı ve odaların bu koridora doğrudan açıldığı göz önüne alındığında, atriumlu bir organizasyonun söz konusu olmadığı anlaşılmaktadır.

Sonuç olarak, Hotel Marcel'in dönüşüm sonrası kat planı, çift taraflı sıralı kullanım düzeniyle şekillendirilmiş olup, hem kule tipi hem de atriumlu şema kriterlerini karşılamamaktadır. Bu planlama yaklaşımı, otelin modüler bir biçimde düzenlenmesini mümkün kılmış, oda yerleşimlerini sadeleştirerek mekânsal kontrolü artırmış ve her odanın dış cephe ile doğrudan ilişki kurmasını sağlamıştır.

Bu da yapının sürdürülebilirlik hedefleriyle (doğal aydınlatma, enerji verimliliği vb.) uyumlu bir mekânsal çözüm sunduğunu göstermektedir.

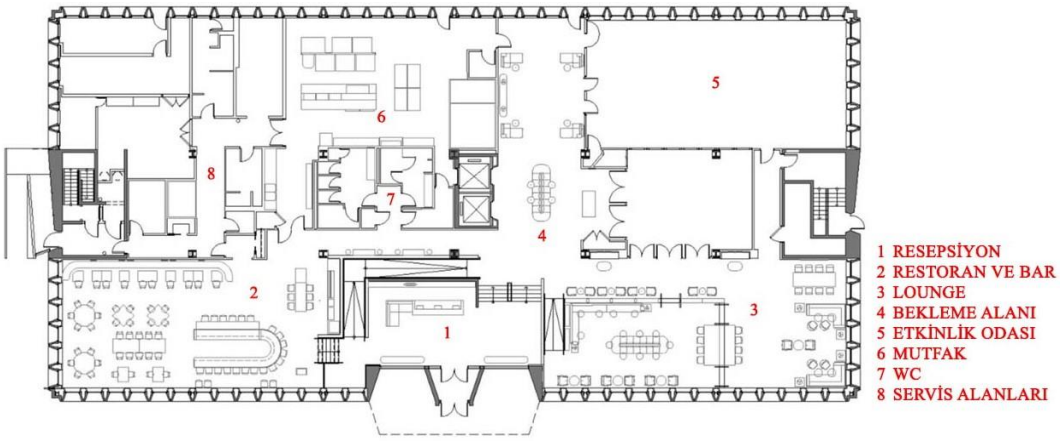


Şekil 4.7 Hotel Marcel'in odalarının dış cephe ile olan doğrudan ilişkisi (Becker + Becker, 2022 kaynağından elde edilen verilerle yazar tarafından oluşturulmuştur)

- Bina programı

Yapının dönüşüm süreci sonrasında elde edilen kat planları incelendiğinde, Hotel Marcel'in fonksiyonel organizasyonunun belirgin bir katmanlaşma prensibiyle ele alındığı görülmektedir. Katlar arası işlevsel ayrışma hem kullanıcı tipi hem de kullanım yoğunluğu doğrultusunda planlanmıştır.

Zemin Kat

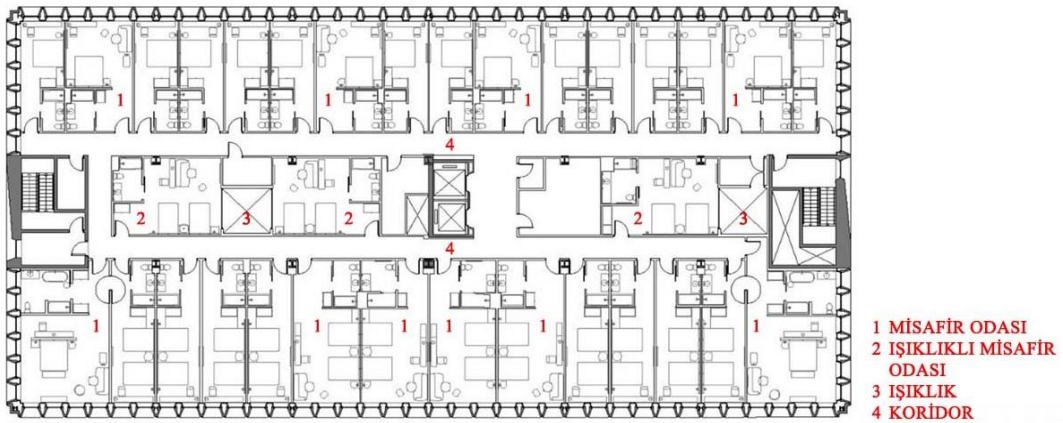


Şekil 4.8 Hotel Marcel zemin kat planı (Becker & Becker, 2022 kaynağından yararlanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Zemin kat, otelin giriş ve kamusal kullanıma açık alanlarını barındırmaktadır. Bu katta kullanıcı karşılama, yeme-içme ve çok amaçlı sosyal etkinliklere hizmet eden alanlar yer alır.

- Girişte konumlanan resepsiyon alanı, ilk karşılamanın yapıldığı noktadır. Bu mekân, kullanıcıyı doğrudan lounge ve restoran alanlarına yönlendirir.
- Lounge bölümü, misafirlerin bekleme, kısa süreli dinlenme veya sosyalleşme gereksinimlerine cevap verecek şekilde kurgulanmıştır.
- Restoran ve bar**,** günün farklı saatlerine hizmet veren geniş oturma düzeniyle ana gastronomi birimidir.
- Resepsiyonla restoran arasında kalan bekleme bölümü, dolaşım sürekliliğini destekler.
- Katın doğu ucunda konumlandırılmış çok amaçlı salonlar**;** konferans, toplantı, atölye gibi etkinlikler için planlanmış geniş hacimlerdir.
- Restoranın servis gereksinimlerini karşılamak amacıyla yerleştirilen mutfak birimi, sirkülasyondan ayrı şekilde konumlanmıştır.
- Servis birimleri**,** teknik hacimler ve destek alanlarını içermektedir.
- Zemin kat kullanıcıları için erişilebilir konumda WC alanları planlanmıştır.

Yatak Katları

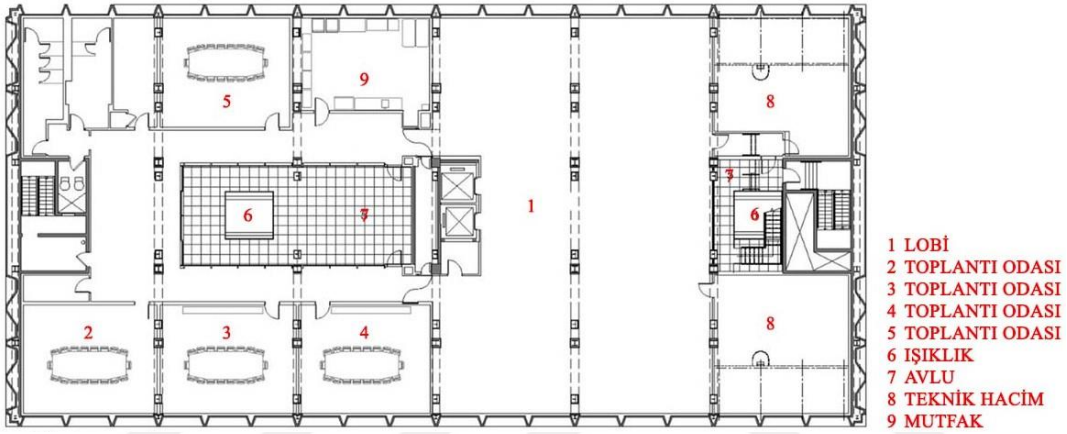


Şekil 4.9 Hotel Marcel yatak katı planı (Becker & Becker, 2022 kaynağından yararlanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Üst katlar, otelin konaklama işlevine yönelik özel alanlarını oluşturmaktadır. Bu katlarda 165 adet misafir odası yer almaktadır.

- Oda birimleri, ana koridorun iki tarafına simetrik olarak yerleştirilmiş olup bu sayede odaların dış cepheyle doğrudan ilişkisi kurulmuştur.
- İç koridor boyunca dört farklı noktada düzenlenen ışık kuyuları, yapının merkezine doğal ışık taşıyarak enerji performansını artırmakta ve kullanıcı konforunu desteklemektedir.
- Odalarda çalışma alanı, banyo, üç katmanlı pencere ve yüksek yalıtımlı donanımlar gibi konfor öğeleri bir arada düşünülmüştür.

Çatı Katı



Şekil 4.10 Hotel Marcel çatı katı planı (Becker & Becker, 2022 kaynağından yararlanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Yapının en üst katı, etkinlik ve yarı kamusal sosyal kullanımların bulunduğu bir alandır. Kat planı ve görseller incelendiğinde:

- Red, Green, Blue ve Yellow Room olarak adlandırılan çok amaçlı salonlar, farklı kullanıcı senaryolarına hizmet verecek şekilde düzenlenmiştir. Bu salonlarda esnek mobilya kullanımı ve teknoloji altyapısı bulunmaktadır.
- Yapının merkezinde yer alan avlu (courtyard)**,** doğal ışığı etkinlik odalarına taşırken mekânsal ferahlık hissi de oluşturmaktadır.
- Bu salonlara bağlanan lobi alanı**,** kullanıcıların bekleme, etkileşim ve geçiş ihtiyaçlarını karşılayan, etkinlik altyapısına entegre bir sosyal mekândır.

- Otel sınıfı

- Sunduğu Konaklama Hizmetine Göre Sınıflandırma

Hotel Marcel, New Haven kent merkezine yakın bir lokasyonda konumlandığı ve iş, toplantı ve kısa süreli şehir ziyaretlerine hitap ettiği için kent oteli niteliği taşımaktadır. Çalışmanın önceki bölümlerinde de irdelendiği üzere kent otelleri, genellikle şehir merkezlerinde, iş ve kamu kurumlarına yakın alanlarda konumlanarak konuklara hızlı erişim ve kısa süreli konaklama imkânı sunar.

Buna ek olarak, otelde yer alan çok amaçlı toplantı salonları (Red Room, Green Room, vb.), etkinlik avlusu ve teknik altyapı ile desteklenen mekânlar sayesinde yapı aynı zamanda kongre oteli işlevi de görmektedir. Kongre otelleri, seminer, çalıştay ve benzeri etkinliklere ev sahipliği yapabilecek donanıma sahip olmalı; konaklama ve organizasyon ihtiyaçlarını eş zamanlı karşılayabilmelidir (Sever, 2008).

- Etkinlik Süresine Göre Sınıflandırma

Hotel Marcel, yıl boyunca kesintisiz olarak hizmet sunan ve mevsimsel olarak kapanmayan bir işletme modeline sahiptir. Bu yönüyle devamlı otel işletmesi kategorisine girmektedir. Bu tür oteller, yılın 365 günü faaliyet gösterir ve genellikle kent merkezlerinde veya ulaşım ağlarının kesişim noktalarında yer alır (Demirtaş, 2010).

- Ulaştırma Ağlarıyla Olan Bağlantısına Göre Sınıflandırma

Yapının konumu, karayolu ulaşımına yakınlığı ile öne çıkmaktadır (Hotel Marcel, 2023). Bu özelliğiyle otel karayolu oteli olarak sınıflandırılabilir. Karayolu otelleri, otoyollara ve kara taşımacılığı güzergâhlarına yakın konumlanan tesislerdir (Yürek, 2007).

- İşletme Büyüklüğüne Göre Sınıflandırma

Hotel Marcel 165 oda kapasitesine sahiptir. Bu sayıyla birlikte toplantı salonları, restoran, lounge alanı, hizmet birimleri ve teknik donatılar gibi destekleyici alanlar göz önüne alındığında, otel büyük ölçekli konaklama işletmeleri arasında değerlendirilebilir. Büyük oteller, 100 oda ve üzeri kapasiteye sahip, donanımı yüksek, farklı kullanıcı profillerine hitap eden işletmelerdir (Olalı & Diğerleri, 1989; akt. Şener, 1997).

- İşletmenin Niteliğine Göre Sınıflandırma

Hotel Marcel, Hilton'un Tapestry Collection markası altında faaliyet göstermekte olup, uluslararası otelcilik standartlarına uygun hizmet sunmaktadır (Hilton, 2023).

Tesis, restoran, çok amaçlı salonlar, revir, lounge ve sürdürülebilir enerji altyapısı gibi çeşitli hizmet birimlerine sahiptir.

Yapının fiziksel donanımı, çevresel performansı ve sunduğu hizmet çeşitliliği göz önünde bulundurulduğunda, Hotel Marcel'in dört yıldızlı bir otel kategorisinde değerlendirilmesi mümkündür. Dört yıldızlı oteller, en az 100 odalı olmalı; restoran, toplantı salonları, revir, personel alanları, mini bar ve kuru temizleme gibi birçok fonksiyonu içermelidir (Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2023).

Hotel Marcel'in sürdürülebilirlik yaklaşımıyla inşa edilmiş olması, fosil yakıt kullanmayan altyapısı ve net sıfır karbon hedefleriyle işletilmesi de onun hizmet niteliğini farklılaştıran önemli bir unsurdur (Passive House Institute US, 2023).

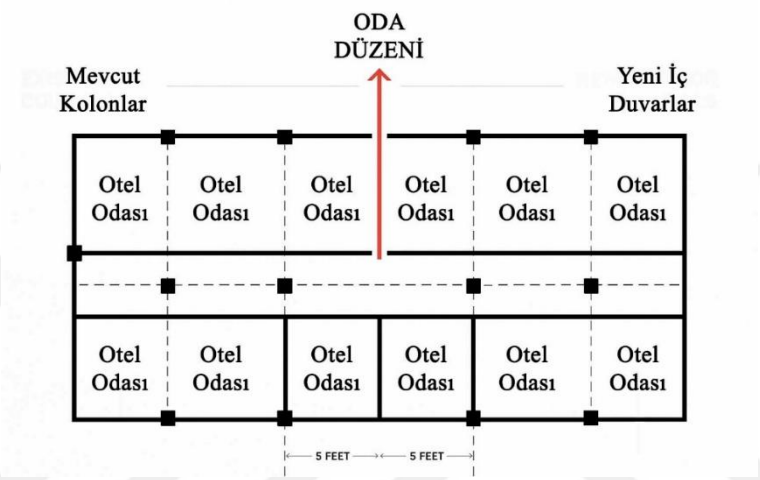
Sonuç olarak; Hotel Marcel'in yeniden işlevlendirilmiş yapısı, sunduğu mekânsal ve işlevsel olanaklarla yalnızca estetik ve çevreci bir mimari örnek sunmakla kalmamakta, aynı zamanda çağdaş otelcilik sistemleri kapsamında farklı kategoriler altında değerlendirilebilecek çok yönlü bir işletme profili çizmektedir. Yapının hem kent merkezine yakınlığı hem de toplantı ve etkinlik altyapısıyla donatılmış olması, onu kent oteli ve kongre oteli kategorilerine dâhil edilebilir kılmaktadır. Yıl boyunca kesintisiz hizmet vermesi, Hotel Marcel'i devamlı otel işletmeleri arasında konumlandırırken; ana kara yolu bağlantı noktalarına yakın oluşu da ulaşım odaklı otel sınıflandırmalarına uygun bir yerleşime işaret etmektedir. Oda kapasitesi, destekleyici hizmet birimleri ve fiziksel donanımı açısından değerlendirildiğinde ise yapı, büyük ölçekli otel işletmeleri sınıfında yer almakta ve özellikle sürdürülebilirlik ilkeleriyle bütünleşmiş hizmet yapısıyla dikkat çekmektedir.

Tüm bu özellikler göz önünde bulundurulduğunda, Hotel Marcel'in dört yıldızlı bir otel standardına sahip olduğu, ancak özgün mimarisi, net sıfır karbon hedefi ve enerji verimliliği odaklı işletme modeliyle geleneksel sınıflandırmaların ötesinde, sürdürülebilirlik eksenli yeni nesil bir otel yaklaşımını temsil ettiği söylenebilir. Bu bağlamda yapı, klasik otel sınıflandırma ölçütlerine uyum sağlamakla birlikte, dönüşüm temelli güncel tasarım anlayışlarının nasıl bütüncül bir otel programına dönüştürülebileceğini gösteren nitelikli bir örnek oluşturmaktadır.

4.3 Yeniden İşlevlendirme Sürecinde Yapılan Müdahaleler

Yapısal dönüşümler;

Yapının mevcut taşıyıcı sistemi korunarak, iç mekân yeniden işlevlendirme kapsamında düzenlenmiş; otel odalarının yerleşimi, Marcel Breuer'in tasarladığı 5 feet'lik modüler ızgara sistemine göre kurgulanmıştır. Bu doğrultuda, yeni iç duvarlar, taşıyıcı akslara zarar vermeden paralel veya aks ortalarına hizalanacak biçimde konumlandırılmıştır (Becker + Becker Architects, 2022).



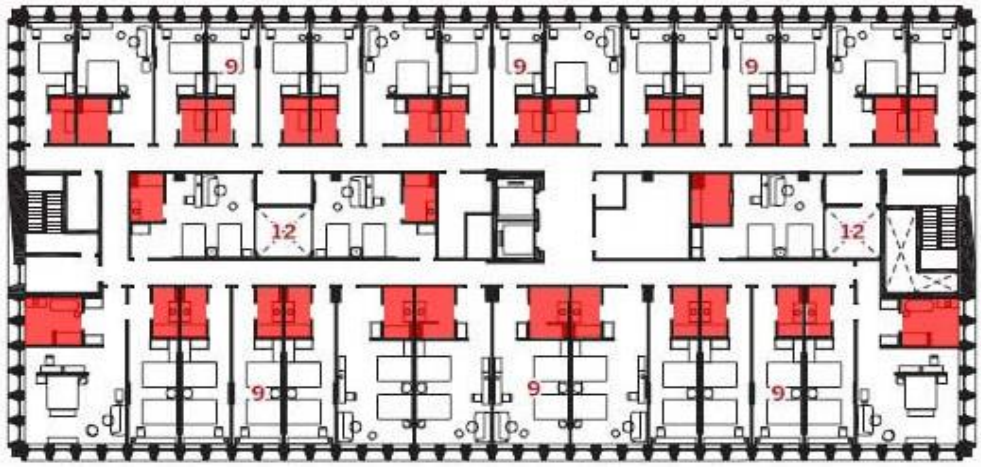
Şekil 4.11 Dönüşüm planlama aşamasında oda düzeninin kurgusu (Yazar tarafından oluşturulmuştur)



Şekil 4.12 Hotel Marcel bünyesindeki bir odanın dönüşümden önceki ve sonraki görünümü (Becker & Becker, 2022)

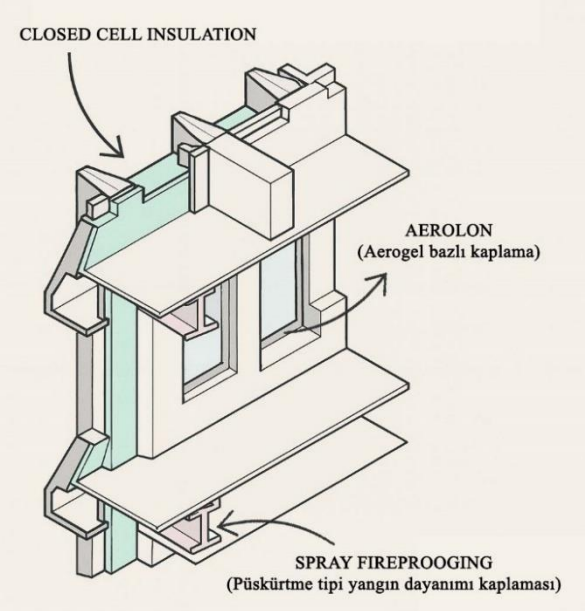
Islak hacimler, mevcut yapıdaki çekirdeğe ve düşey şaft sistemlerine yakın noktalarda konumlandırılarak altyapı sistemi optimize edilmiştir. Bu tercih, yeni tesisat hatlarının sınırlı tutulmasını sağlamış ve böylece hem altyapı uygulamaları sadeleştirilmiş hem de su ve atık sistemlerinde işlevsel verimlilik elde edilmiştir (Becker + Becker Architects, 2022). Bunun yanında ıslak hacimlerin katlar arasında

düşeyde örtüşecek şekilde yerleştirilmesi de, hem dikey sirkülasyonun düzenli biçimde kurgulanmasına hem de mekanik tesisat sistemlerinin daha verimli ve kompakt bir şekilde entegrasyonuna olanak sağlamıştır (Becker + Becker, 2022).



Şekil 4.13 Dönüşüm sonrası odaların ıslak hacim düzeninin kurgusu (Becker & Becker, 2022 kaynağından yararlanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Yapının özgün karakterini yansıtan prefabrik beton cephe panelleri korunmuş; buna karşılık bina kabuğunun enerji verimliliğini artırmak amacıyla cephe elemanlarının arkasına hava sızdırmazlığı sağlayan yeni yalıtım katmanları entegre edilmiştir. Böylece yapının termal performansı, dış görünüme müdahale edilmeden iyileştirilmiştir (Phius, 2022).



Şekil 4.14 Hotel Marcel'in cephe kesiti (Becker & Becker Associates, 2022 kaynağından yararlanılarak oluşturulmuştur.)

Cephede yer alan mevcut pencere açıklıkları korunarak, bu boşluklara üç katmanlı, yüksek yalıtım performansına sahip pencere sistemleri entegre edilmiştir. Bu müdahale sayesinde ısı kaybı önemli ölçüde azaltılmış ve yapının enerji verimliliği artırılmıştır (Phius, 2022). Bu teknik iyileştirme, akustik konfor düzeyini önemli ölçüde artırarak yapının Pasif Ev standartlarına uyumunu desteklerken, kullanıcı deneyiminde de sessiz ve konforlu bir konaklama ortamı yaratılmasına olanak tanımıştır (Becker + Becker Architects, 2022).

Yapının konaklama işlevine uygun hâle getirilmesi sürecinde, otel standartlarına uyum sağlamak amacıyla mevcut merdivenlerden biri yangın çıkış merdiveni standartlarına getirilerek sisteme entegre edilmiştir. Bu müdahale, mevcut taşıyıcı sisteme müdahale edilmeden gerçekleştirilmiş ve yapının yapısal bütünlüğü korunarak uygulanmıştır (National Register of Historic Places, 2020).

Yapının iç mekân sirkülasyonu, yeni işlevsel gereksinimlere uygun biçimde yeniden kurgulanmıştır. Otel odalarıyla birlikte toplantı salonu, restoran ve benzeri kamusal alanlara erişimi sağlayacak biçimde iç mekân hareket akışı bütüncül olarak yeniden tasarlanmıştır (Becker, 2022).



Şekil 4.15 Hotel Marcel bünyesindeki holün dönüşümden önceki ve sonraki görünümü (National Park Service, 2020 ve Becker & Becker, 2022)

Yapının tüm iç mekânlarında ADA (Americans with Disabilities Act) standartlarına tam uyum sağlanarak dolaşım alanları ve kullanım birimleri erişilebilir hâle getirilmiştir (Becker + Becker Architects, 2022).

İç mekânlarda kullanılan tüm yüzey kaplamaları, boyalar ve döşemeler, çevresel sürdürülebilirlik ilkeleri doğrultusunda ve Pasif Ev standartlarıyla uyumlu olarak seçilmiştir. Düşük uçucu organik bileşik (VOC) içeren malzemeler tercih edilerek hem kullanıcı sağlığı hem de iç hava kalitesi gözetilmiştir (Becker + Becker Architects, 2022).



Şekil 4.16 Hotel Marcel bünyesindeki bir odanın dönüşümden önceki ve sonraki görünümü (National Park Service, 2020 ve Becker & Becker, 2022)



Şekil 4.17 Hotel Marcel'in lobisinin dönüşümden önceki ve sonraki görünümü (National Park Service, 2020 ve Becker & Becker, 2022)



Şekil 4.18 Hotel Marcel bünyesindeki bir odanın dönüşümden önceki ve sonraki görünümü (Hotel Marcel, ty)



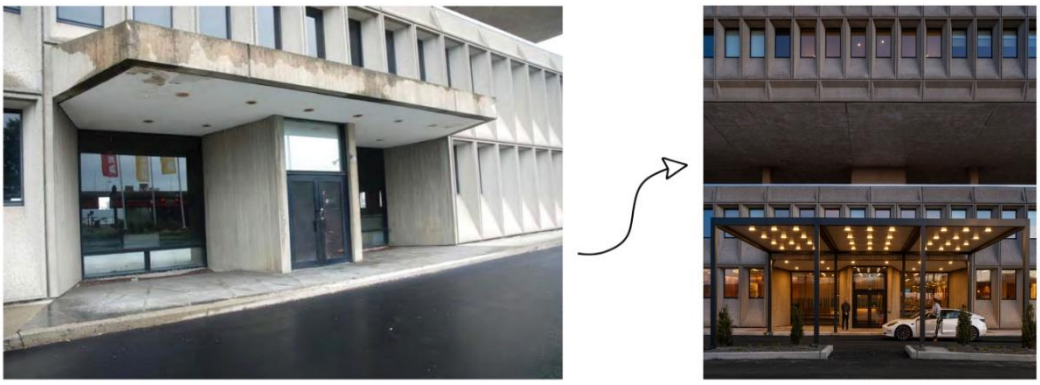
Şekil 4.19 Hotel Marcel bünyesindeki bir odanın dönüşümden önceki ve sonraki görünümü (National Park Service, 2020 ve Becker & Becker, 2022)

Yapının zemin katında yer alan orijinal lobi alanı ile brütalist mimariye özgü yapısal ve estetik detaylar, titiz bir restorasyon süreciyle korunmuş ve özgün nitelikleri gelecek kuşaklara aktarılacak biçimde yeniden işlevlendirilmiştir (Goldberger, 2022).



Şekil 4.20 Hotel Marcel'in lobisinin dönüşümden önceki ve sonraki görünümü (National Park Service, 2020 ve Becker & Becker, 2022)

Yapının dönüştürülmesi sürecinde dış cephede yer alan giriş saçağı, mimari açıdan dikkat çeken müdahalelerden biri olmuştur. Siyah ve yalın formuyla tasarlanan bu yeni saçak, binanın özgün brutalist beton yüzeyleriyle zıtlık kurarken, genel mimari kompozisyona dengeli bir katkı sunmaktadır (Goldberger, 2022).



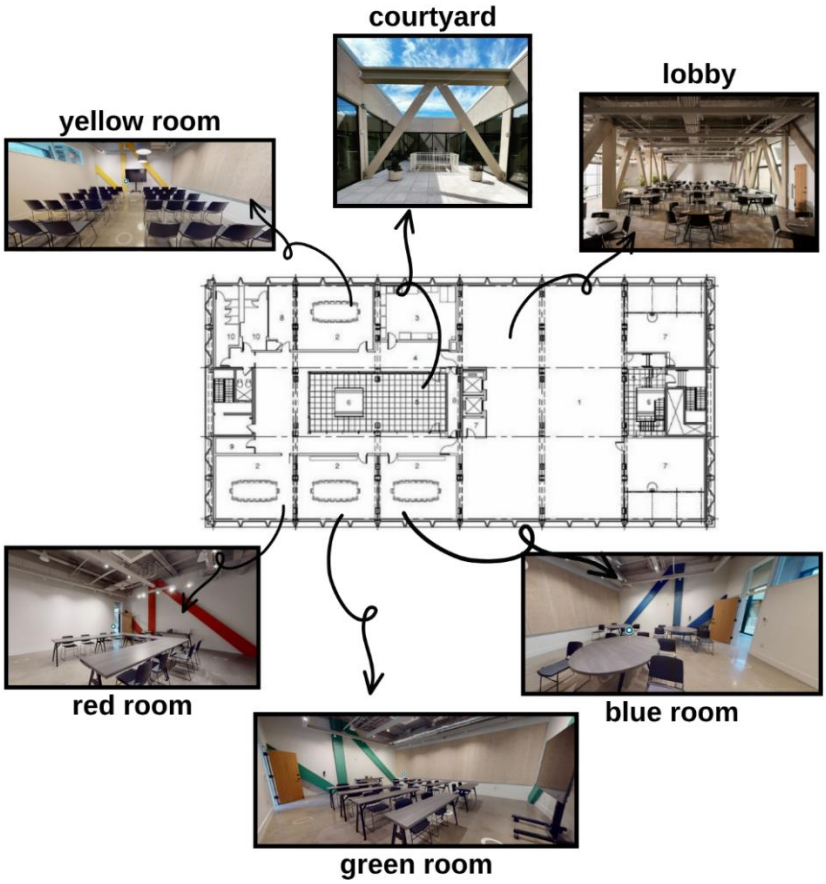
Şekil 4.21 Hotel Marcel'in girişinin dönüşümden önceki ve sonraki görünümü (National Park Service, 2020 ve Becker & Becker, 2022)

Yapının otel fonksiyonuna dönüştürülmesi sürecinde çatı katı, yalnızca fiziksel bir kat olarak değil, aynı zamanda yapının kurumsal kimliğini güçlendiren ve sosyal etkileşimi artıran önemli bir katman olarak ele alınmıştır. Dönüşüm öncesinde yapının bu bölümünde herhangi bir programatik kullanıma rastlanmazken, yeniden işlevlendirme süreciyle birlikte çatı katı, çok amaçlı sosyal ve kurumsal kullanımlara açılmış; bu sayede yapının mekânsal değerine nitelikli bir katılım sağlanmıştır (Becker + Becker Architects, 2022).

Çatı katında gerçekleştirilen en dikkat çekici müdahalelerden biri, iç avlu (courtyard) organizasyonudur. Bu avlu, yalnızca yapının merkezine ışık ve hava taşıyan bir boşluk olarak değil; aynı zamanda kat boyunca konumlanan Red Room, Green Room, Yellow Room ve Blue Room gibi toplantı ve etkinlik alanlarına görsel ve fiziksel süreklilik kazandıran bir eleman olarak tasarlanmıştır. Avlunun çatı katında konumlandırılması, kat boyunca doğal ışıkla beslenen bir atmosfer yaratırken; aynı zamanda içe dönük, kontrollü ve iklimsel açıdan avantajlı bir sosyal alan oluşturmaktadır (Passive House Institute US, 2023).

Etkinlik salonları, çok amaçlı kullanım senaryolarına yanıt verecek şekilde modüler planlamayla kurgulanmıştır. Salonlar; konferanslar, kurumsal sunumlar, atölye çalışmaları ve özel davetler gibi farklı etkinlik türlerine uyum sağlayabilecek

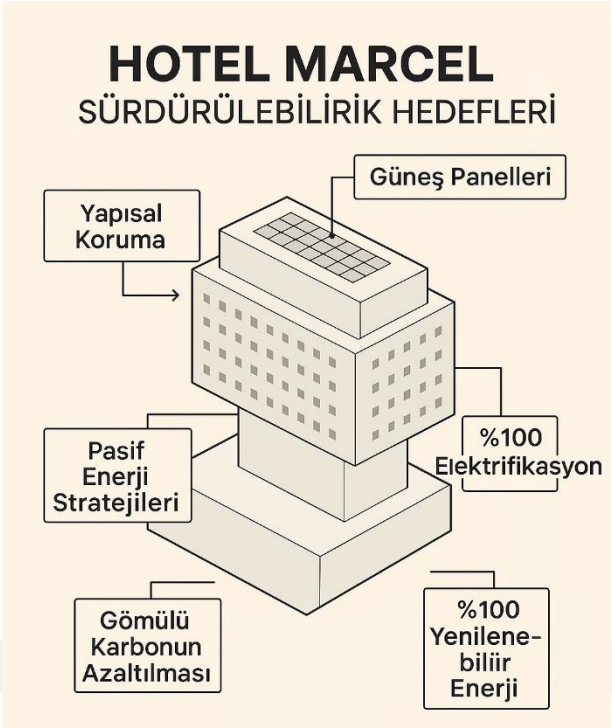
nitelikte tasarlanmış, her biri farklı kullanıcı profillerine hitap edebilecek teknik altyapıyla donatılmıştır (Hilton, 2023). Bu birimlerle ilişkilendirilen etkinlik lobi alanı; misafirlerin bekleme ve etkileşim süreçlerine hizmet eden bir geçiş mekânı olarak işlev görmektedir.



Şekil 4.22 Hotel Marcel çatı katı organizasyonu (Becker + Becker Architects, 2022 kaynağından yararlanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Sürdürülebilirlik hedefli dönüşümler;

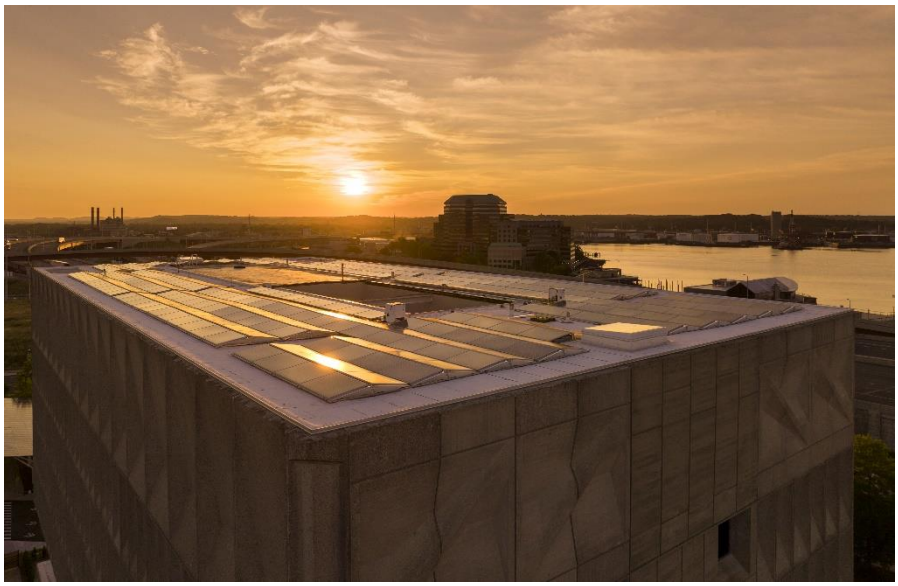
Yapıda gerçekleştirilen dönüşüm kapsamında tüm mekanik sistemler sıfır karbon salımı hedefi doğrultusunda tamamen elektrikli çözümlerle değiştirilmiştir. Isıtma, soğutma ve sıcak su üretimi gibi temel sistemlerde fosil yakıt kullanımına son verilerek yapının enerji altyapısı sürdürülebilir hale getirilmiştir (Becker, 2022). İşletme sürecinde doğal gaz ya da fosil yakıt temelli herhangi bir enerji kaynağı kullanılmamaktadır (Phius, 2022).



Şekil 4.23 Hotel Marcel'in sürdürülebilirlik hedefleri (Yazar tarafından oluşturulmuştur)

Yapının iklimlendirme gereksinimleri, enerji verimliliğini artırmak amacıyla yüksek performanslı Değişken Soğutucu Akışkanlı (VRF) sistemlerle karşılanmıştır. Bu sistemler, kullanıcı konforunu sağlarken aynı zamanda enerji tüketimini minimum seviyeye indirmeyi amaçlamaktadır (Pace Nation, 2021). VRF (Değişken Soğutucu Akışkan Debili) sistemi, farklı mekânlardaki ısı ihtiyaçlarını dengeleyerek, soğutulan hacimlerden elde edilen ısıyı eşzamanlı olarak ısıtma gereksinimi duyulan alanlara yönlendirmekte ve böylece enerji verimliliğini artırmaktadır. Havalandırma sistemi kapsamında kullanılan enerji geri kazanım cihazları ise, dışarı atılan havayla içeri alınan temiz hava arasında ısı transferi gerçekleştirerek, havalandırma kaynaklı enerji tüketimini yaklaşık %80 oranında azaltmaktadır. Asansörler, frenleme sırasında oluşan enerjiyi geri kazanarak elektrik üretimi sağlamaktadır.

Yapının enerji ihtiyacını yenilenebilir kaynaklarla karşılamak amacıyla çatı örtüsüne ve otopark üst yapılarına fotovoltaik (PV) paneller entegre edilmiştir. Kurulan bu sistem sayesinde, binanın enerji tüketiminin neredeyse tamamı güneş enerjisinden sağlanmaktadır (Pace Nation, 2021).



Şekil 4.24 Hotel Marcel çatı görünümü (Thıessen, 2024)



Şekil 4.25 Hotel Marcel'in zemin katından yakılıp yapılan otopark ve güneş panelli strüktürü (Hotel Marcel, ty)

Yapının tüm aydınlatma altyapısı, enerji verimliliğini artırmak amacıyla sensör destekli ve otomasyon kontrollü LED sistemlerle yenilenmiştir. Bu müdahale ile hem enerji tüketimi azaltılmış hem de kullanıcı konforu artırılmıştır (Becker, 2022).

Sürdürülebilir ulaşım politikalarıyla uyumlu olarak, yapının otopark alanlarında elektrikli araçlar için şarj altyapısı oluşturulmuştur. Bu uygulama, hem karbon emisyonlarının azaltılmasına katkı sağlamayı hem de kullanıcıların çevreci

tercihlerine yanıt vermeyi hedeflemektedir (Becker, 2022). Tesis bünyesinde, elektrikli araç kullanıcılarına yönelik olarak 12 adet Seviye 2 şarj ünitesi ile birlikte 12 adet Tesla'ya özel Seviye 3 hızlı şarj istasyonu hizmet vermektedir. Ayrıca, konukların ulaşımını kolaylaştırmak amacıyla 14 kişilik tam elektrikli bir servis aracı da otel tarafından sağlanmaktadır.



Şekil 4.26 Hotel Marcel'in otoparkına konumlandırılan elektrikli araç şarj istasyonları (Hotel Marcel, ty)

Hotel Marcel, yalnızca mevcut bir yapıya yeni bir işlev kazandırmanın ötesinde, mimari, yapısal ve çevresel değerlerin birlikte değerlendirildiği bütüncül bir dönüşüm yaklaşımını temsil etmektedir. Eski bir ofis binası olan Pirelli Yapısı, tarihi kimliği korunarak, sürdürülebilirlik ilkeleriyle uyumlu müdahalelerle çağdaş bir konaklama tesisine dönüştürülmüştür. Bu kapsamda, taşıyıcı sistemin bozulmadan korunması, modüler plan anlayışının iç mekân organizasyonuna yansıtılması, ıslak hacimlerin işlevsel biçimde yerleştirilmesi ve cephe elemanlarının enerji performansına katkı sağlayacak şekilde iyileştirilmesi gibi pek çok uygulama gerçekleştirilmiştir. Ek olarak, fosil yakıt kullanımının tamamen ortadan kaldırıldığı enerji altyapısı, yenilenebilir kaynakların entegrasyonu ve evrensel erişilebilirlik standartlarının sağlanması, dönüşümün çevresel ve toplumsal boyutunu da güçlendirmiştir. Tüm bu müdahaleler, Hotel Marcel'i yalnızca başarılı bir yeniden işlevlendirme örneği hâline getirmekle kalmamış; aynı zamanda mevcut yapı stoğunun sürdürülebilir mimari ilkelerle yeniden değerlendirilmesine yönelik model niteliğinde bir proje olarak öne çıkarmıştır.

4.4 Hotel Marcel Örneğiyle İstanbul Ölçeğinde Ofis – Otel Dönüşümüne Yönelik Stratejik Aktarımlar

- Karar Verme Aşamasına Aktarılabilecek Noktalar

Yapının fiziki potansiyelinin değerlendirilmesi:

Hotel Marcel'de olduğu gibi, dönüşüm için seçilecek yapıların taşıyıcı sistem kapasitesi korunabilir düzeyde olmalıdır. İstanbul'da da özellikle 1990 sonrası yapılmış, betonarme iskelet sistemine sahip ofis binaları bu açıdan dönüşüm potansiyeli taşımaktadır.

Atıl yapıların yeniden değerlendirilmesi:

Marcel binası uzun yıllar boyunca kullanılamamış bir yapının tekrar kazandırılması örneğidir. İstanbul'da da boş durumda kalan ya da işlevini yitirmiş ofis yapılarının konaklama işlevine adapte edilmesi, hem ekonomik hem de çevresel sürdürülebilirlik açısından anlamlı olacaktır.

Mimari karakterin dikkate alınması:

Hotel Marcel'in modernist cephe dili korunarak yapılan müdahaleler, İstanbul'daki özgün mimariye sahip ofis yapılarında da dönüşüm kararlarının sadece fiziksel değil, kültürel değer üzerinden de şekillenebileceğini göstermektedir.

- Tasarım Aşamasına Aktarılabilecek İlkeler

Plan düzeni ve mekânsal uygunluk:

Hotel Marcel'deki ofis planı, otel odası modüllerine bölümlenerek işlevsel bir avantaja dönüştürülmüştür. İstanbul'daki birçok ofis binasında da bu tür düzenlemelere olanak tanıyan bir plan yapısı bulunmakta, bu da dönüşüm sürecini kolaylaştırmaktadır.

Islak hacim yerleşimi ve altyapı tasarımı:

Islak hacimlerin üst üste konumlandırılmasıyla dikey tesisat hatlarının daha verimli kullanılması sağlanmıştır. Bu yaklaşım, dönüşümün hem inşaat süresini hem de maliyetini düşüren bir yöntem olarak İstanbul'daki projelerde de uygulanabilir.

Cephe tasarımı ve enerji verimliliği:

Marcel binasının özgün cephesi korunurken, dış kabuğun enerji performansı artırılmıştır. Benzer şekilde, İstanbul'daki ofis yapılarında da mimari kimliği koruyarak enerji açısından verimli çözümler üretmek mümkündür.

Sürdürülebilir tasarım stratejileri:

Hotel Marcel'in pasif enerji kullanımı, güneş panelleri, düşük VOC içeren malzemeler gibi sürdürülebilir çözümlerle yeniden işlevlendirilmesi; İstanbul'da çevresel hassasiyetin giderek önem kazandığı konaklama projelerine örnek olabilir.

- Uygulama Aşamasına Aktarılabilecek İlkeler

Minimum yapısal müdahale yaklaşımı:

Hotel Marcel'de ana taşıyıcı sistemde büyük değişiklikler yapılmadan dönüşüm sağlanmıştır. Bu prensip İstanbul'daki uygulamalar için de zaman, maliyet ve yapı bütünlüğü açısından önemli bir avantaj sunar.

Teknolojik sistemlerin entegrasyonu:

Elektrikli araç şarj istasyonları, dijital kontrollü iklimlendirme sistemleri ve sürdürülebilir işletme çözümleri, Hotel Marcel'de kullanıcı deneyimini güçlendiren ögeler arasında yer almaktadır. Benzer teknolojilerin İstanbul'daki yeni nesil otel projelerinde de tercih edilmesi mümkündür.

Çok disiplinli proje yönetimi:

Marcel'in dönüşüm süreci farklı disiplinlerden uzmanların eş zamanlı işbirliği ile yürütülmüştür. İstanbul'da yapılacak dönüşüm projeleri için de mimar, mühendis, yatırımcı ve danışmanların entegre çalışması başarı oranını artıracaktır.

Sonuç olarak Hotel Marcel, sadece başarılı bir adaptif yeniden kullanım örneği olmakla kalmaz; aynı zamanda İstanbul gibi kültürel çeşitliliği yüksek ve yapısal dönüşümlerin hızla yaşandığı bir metropol için örnek bir stratejik model sunar. Karar verme sürecindeki bütüncüllük, tasarım sürecindeki duyarlılık ve uygulama sürecindeki çok yönlü koordinasyon; İstanbul'daki ofis–otel dönüşüm projelerine doğrudan aktarılabilecek niteliktedir.

Böylesi dönüşümlerde sadece yapının işlevinin değişmesi değil; aynı zamanda kentle kurduğu ilişkinin, kullanıcıyla geliştirdiği etkileşimin ve çevresel etkisinin

yeniden kurgulanması gerekir. Bu bağlamda Hotel Marcel'den çıkarılan dersler, İstanbul'daki mimari üretime yalnızca teknik değil; aynı zamanda etik, sürdürülebilir ve toplumsal boyutlarda da katkı sunabilir.

Tablo 4.1 Ofis–otel dönüşümünde genel değerlendirme kriterleri

		1	2	3	4	5
Yer Seçimleri	Merkezi Konum ve Kentsel Odaklara Yakınlık				**x**	
	Toplu Taşıma ve Ulaşım Altyapısına Erişilebilirlik Düzeyi				**x**	
	Turistik / İş Amaçlı Konaklama Talebi Potansiyeli				**x**	
	Otopark ve Servis Alanı Sağlama Olanakları					**x**
	Çevresel Gürültü ve Yoğunluk Seviyesi			**x**		
	Manzara ve Açık Alan Potansiyeli			**x**		
	Çevrenin Otel Kullanımıyla Fonksiyonel Uyumu				**x**	
	İşletme Maliyetleri Açısından Konumsal Risk Düzeyi				**x**	
Plan Şemaları	Kat Planı Derinliğinin Otel Oda Yerleşimine Uygunluğu					**x**
	Merkezi Çekirdek / Dolaşım Organizasyonunun Dönüşüm Esnekliği				**x**	
	Kolon Aks Düzeninin Oda Modülasyonu ile Uyumu					**x**
	Islak Hacim Yerleşimine Elverişlilik					**x**
	Kat Yüksekliğinin Otel Konfor Standartlarını Karşılama Düzeyi				**x**	
	Doğal Işık ve Havalandırma Potansiyeli					**x**
	Farklı Oda Tiplerinin (standart, süit vb.) Üretilebilirliği				**x**	
	Oda–Dolaşım Alanı Oranının Mekânsal Verimliliği				**x**	
	Plan Şemasının Müdahale Gereksinimi ve Karmaşıklık Düzeyi				**x**	

Tablo 4.1 (devam) Ofis–otel dönüşümünde genel değerlendirme kriterleri

Taşıyıcı Sistem Organizasyonları	Taşıyıcı Sistem Türünün (karkas/perde/duvar) Dönüşüm Esnekliği					**x**
	Kolon Yerleşimlerinin Oda Planlarını Etkileme Düzeyi				**x**	
	Taşıyıcı Elemanlara Müdahale Gereksinimi					**x**
	Mevcut Döşeme Sisteminin Tesisat Entegrasyonuna Uygunluğu				**x**	
	Taşıyıcı Sistem Yük Kapasitesinin Yeni İşlevi Destekleme Düzeyi					**x**
	Güçlendirme İhtiyacı ve Yapısal Müdahale Seviyesi				**x**	
	Deprem Performansı Açısından Taşıyıcı Sistem Uygunluğu				**x**	
	Uzun Açıklıkların Mekânsal Esneklik Sağlama Potansiyeli					**x**
Cephe Düzeni	Cephe Açıklıklarının Oda Kullanımına Uygunluğu					**x**
	Cephe Modülasyonunun Oda Ritmi ile Uyumu					**x**
	Doğal Işık Alma ve Görsel İlişki Düzeyi					**x**
	Cephe Sisteminin Enerji Performansı Potansiyeli					**x**
	Cepheye Müdahale Edilebilirlik Düzeyi			**x**		
	Taşıyıcı Cephe Elemanlarının Tasarım Esnekliğini Sınırlama Durumu			**x**		
	Cephe Karakterinin Otel Kimliğiyle Uyum Düzeyi					**x**

Değerlendirme sonucu:

- Yer seçimi ortalaması: 3,9
- Plan şeması ortalaması: 4,4
- Taşıyıcı sistem ortalaması: 4,5
- Cephe düzeni ortalaması: 4,4

Yapılan karar matrisi değerlendirmesi, Hotel Marcel'in ofis işlevinden otel kullanımına dönüştürülmesinin tesadüfi değil; yapının sahip olduğu mekânsal, yapısal ve kentsel niteliklerin bir sonucu olduğunu açık biçimde ortaya koymaktadır. Dört ana başlık altında gerçekleştirilen nicel analizler, yapının

özellikle taşıyıcı sistem organizasyonu açısından yüksek bir dönüşüm potansiyeline sahip olduğunu göstermektedir.

Plan şeması bağlamında yapı, ofis tipolojisine özgü açık plan anlayışı, düzenli kolon aksları ve modüler sistem kurgusu sayesinde otel oda yerleşimlerine büyük ölçüde uyum sağlamıştır. Kat derinliğinin oda dizilimine elverişli olması, çift taraflı koridor düzeninin uygulanabilmesi ve tüm odaların cepheyle doğrudan ilişki kurabilmesi, dönüşüm sürecinde mekânsal verimliliği artıran temel etkenler olarak öne çıkmaktadır. Islak hacimlerin mevcut düşey şaftlara yakın konumlandırılabilmesi ise, altyapı müdahalelerini minimum düzeyde tutarak hem maliyet hem de uygulama süresi açısından önemli bir avantaj sağlamıştır.

Taşıyıcı sistem açısından bakıldığında, yapının karkas sistemli ve bölücü duvarlardan bağımsız bir strüktüre sahip olması, yeniden işlevlendirme sürecinin en belirleyici unsurlarından biri olmuştur. Taşıyıcı elemanlara doğrudan müdahale edilmeden iç mekânın yeniden kurgulanabilmesi, Hotel Marcel'i başarılı bir adaptif yeniden kullanım örneği hâline getirmiştir. Ayrıca, ofis işlevi için tasarlanmış döşeme yük kapasitelerinin otel kullanımını rahatlıkla karşılaması ve yapının genel strüktürel bütünlüğünün korunabilmesi, dönüşümün teknik açıdan sürdürülebilirliğini desteklemiştir.

Cephe düzeni başlığı altında yapılan değerlendirmeler, yapının özgün mimari karakterinin dönüşüm sürecine bir engel değil; aksine bir kimlik unsuru olarak entegre edildiğini göstermektedir. Mevcut pencere açıklıklarının oda kullanımına uygunluğu, cephe modülasyonunun iç mekân ritmiyle örtüşmesi ve doğal ışık alma potansiyelinin yüksek olması, otel konfor standartlarının sağlanmasına doğrudan katkı sunmuştur. Bununla birlikte, koruma yaklaşımı nedeniyle cepheye müdahale olanaklarının sınırlı olması, bu başlık altında görece daha temkinli bir değerlendirme yapılmasına neden olmuştur. Ancak bu sınırlılık, enerji performansını artırmaya yönelik içten yapılan müdahalelerle dengelenmiştir.

Yer seçimi kriterleri değerlendirildiğinde ise Hotel Marcel'in kent merkezine yakın, ulaşım altyapısıyla güçlü ilişki kuran ve iş–kongre odaklı konaklama talebine yanıt verebilen bir konumda yer aldığı görülmektedir. Otoyol bağlantıları ve geniş otopark olanakları, özellikle kısa süreli konaklama ve etkinlik odaklı kullanım senaryoları için yapıyı avantajlı kılmaktadır. Buna karşın, çevresel gürültü ve sınırlı

manzara potansiyeli gibi etkenler, yer seçimi başlığında orta–yüksek aralıkta bir değerlendirme yapılmasına neden olmuştur.

Genel olarak karar matrisi sonuçları, Hotel Marcel'in ofisten otele dönüşümünde minimum yapısal müdahale, maksimum mekânsal uyum ilkesinin başarıyla uygulandığını göstermektedir. Yapı, mevcut mimari kimliğini koruyarak, çağdaş otelcilik gereksinimleri ve sürdürülebilirlik hedefleriyle bütünleşmiş; bu yönüyle dönüşüm temelli projeler için referans niteliğinde bir örnek oluşturmuştur. Elde edilen bulgular, benzer nitelikteki ofis yapılarının da doğru kriterler doğrultusunda değerlendirildiğinde, otel işlevine uyarlanabilir yüksek bir potansiyel barındırdığını ortaya koymaktadır.

Oluşturulan bu karar matrisi, yalnızca Hotel Marcel özelinde yapılan değerlendirmelerle sınırlı kalmayıp, İstanbul gibi çok katmanlı kentsel yapılara sahip metropollerde ofis–otel dönüşüm süreçlerini analiz etmek için de uygulanabilir bir yöntem sunmaktadır. İstanbul'daki ofis yapı stoğunun büyük bir bölümünün betonarme karkas sistemle inşa edilmiş olması, modüler plan şemalarına sahip bulunması ve merkezi iş alanlarında yoğunlaşması; matris kapsamında belirlenen yer seçimi, plan şeması, taşıyıcı sistem ve cephe düzeni kriterlerinin kent özelinde de anlamlı sonuçlar üretmesine olanak tanımaktadır. Özellikle işlevini kısmen ya da tamamen yitirmiş, ancak yapısal ve mekânsal kapasitesini koruyan ofis binalarının değerlendirilmesinde bu matris, öznel yaklaşımlardan arındırılmış, karşılaştırılabilir ve tutarlı bir analiz zemini sağlamaktadır. Bu yönüyle karar matrisi, İstanbul ölçeğinde yapılacak dönüşüm projelerinde hem yatırım hem de tasarım sürecine yön verebilecek analitik bir araç olarak değerlendirilebilir.

5
SONUÇ

Bu tez çalışması, günümüz kentlerinde işlevsel ve mekânsal dönüşüm ihtiyacının giderek belirginleştiği bir bağlamda, işlevini yitirmiş ofis yapılarının otel fonksiyonuna dönüştürülmesini analitik bir çerçevede ele almıştır. Özellikle pandemi sonrası dönemde kalıcı hâle gelen uzaktan ve hibrit çalışma modelleri, kent merkezlerinde ofis talebini azaltırken; turizm hareketliliğinin çeşitlenmesi ve kısa süreli konaklama biçimlerinin artması, konaklama yapılarının kent içindeki rolünü yeniden tanımlamıştır. Bu iki sürecin eşzamanlı ilerlemesi, mevcut yapı stokunun yeniden işlevlendirilmesini yalnızca mimari bir tercih değil, aynı zamanda kentsel, çevresel ve ekonomik bir gereklilik hâline getirmiştir (Bullen & Love, 2010; Douglas, 2006).

Tezin temel çıkış noktası, ofis–otel dönüşümüne ilişkin kararların çoğu zaman sezgisel yaklaşımlar ya da tekil örnekler üzerinden verilmesi ve bu durumun dönüşüm süreçlerinde belirsizlikler yaratmasıdır. Bu doğrultuda çalışma, dönüşüm potansiyelini tanımlamayı amaçlayan öznel yaklaşımların ötesine geçerek, yapısal ve mekânsal niteliklerin sistematik biçimde analiz edilebileceği yöntemsel bir zemin oluşturmayı hedeflemiştir. Bu bağlamda tez, adaptif yeniden kullanım kavramını yalnızca kuramsal bir arka plan olarak değil, ölçülebilir kriterler aracılığıyla somutlaştırılabilen bir değerlendirme süreci olarak ele almıştır.

Adaptif yeniden kullanım, mevcut yapıların fiziksel ömürlerini uzatırken mimari kimliklerini korumayı ve yeni işlevlere uyum sağlamayı amaçlayan çok katmanlı bir yaklaşımdır. Douglas (2006), bu süreci yapıların çağdaş gereksinimler doğrultusunda yeniden yorumlanması olarak tanımlarken; Bullen ve Love (2010), yeniden kullanım projelerinin yeni inşaatlara kıyasla daha düşük enerji tüketimi ve karbon salımıyla sürdürülebilirlik açısından önemli avantajlar sunduğunu vurgulamaktadır. Bu tezde adaptif yeniden kullanım, özellikle ofis yapılarının otel

fonksiyonuna uyarlanması özelinde ele alınmış ve bu dönüşümün hangi koşullarda daha rasyonel sonuçlar üretebileceği araştırılmıştır.

Çalışmanın İstanbul ölçeğinde yürütülmesi, hem ofis boşluk oranlarının yüksekliği hem de turizm ve konaklama talebinin sürekliliği nedeniyle bilinçli bir tercih olmuştur. İstanbul, farklı dönemlerde inşa edilmiş ofis tipolojilerinin bir arada bulunduğu, mekânsal çeşitliliği yüksek ve dönüşüm baskısının yoğun olduğu bir kenttir. Bu bağlamda tez, dönüşüm potansiyelinin yalnızca yapı ölçeğinde değil, kentsel bağlam içinde ele alınması gerektiğini ortaya koymuştur. Yapılan analizler, ofis boşluk oranlarının yüksek olduğu bölgeler ile konaklama talebinin yoğunlaştığı alanların her zaman birebir örtüşmediğini; ulaşım altyapısı, çevresel uyum, yapı stoğunun yaşı ve tipolojisi gibi faktörlerin dönüşüm kararlarında belirleyici olduğunu göstermektedir (Aydemir, 2024; CBRE Türkiye, 2023).

Bu çalışmanın önemli bulgularından biri, ofis–otel dönüşümünün tek tip bir çözüm olarak ele alınamayacağıdır. İstanbul'daki farklı bölgeler, farklı turizm profillerine ve kullanıcı beklentilerine hitap etmektedir. Kent merkezine yakın bölgeler kısa süreli iş ve şehir oteli kullanımları için öne çıkarken, ulaşım akslarına yakın periferik alanlar havaalanı oteli veya uzun süreli konaklama gibi farklı programlara daha uygun bir potansiyel sunabilmektedir. Bu durum, dönüşüm projelerinde "otel" kavramının homojen bir tipoloji olarak değil, alt segmentleriyle birlikte değerlendirilmesi gerektiğini ortaya koymaktadır.

Bu tezde geliştirilen değerlendirme yaklaşımı, ofis–otel dönüşümünü yalnızca "mümkün" ya da "mümkün değil" şeklinde ikili bir sınıflandırmaya indirgememekte; dönüşümün hangi koşullarda daha az müdahale, daha düşük risk ve daha yüksek mekânsal uyum ile gerçekleşebileceğini tartışmaya açmaktadır. Bu yönüyle çalışma, dönüşüm kararlarının erken aşamalarında daha bilinçli ve gerekçeli biçimde ele alınmasına katkı sunmaktadır. Özellikle tasarımcılar, yatırımcılar ve yerel yönetimler açısından, dönüşüm projelerinin potansiyelini erken aşamada okumaya olanak tanıyan bu yaklaşım, kaynakların daha verimli kullanılmasına yardımcı olabilir.

Tez kapsamında ele alınan Hotel Marcel örneği, geliştirilen değerlendirme matrisinin uygulanabilirliğini test etmek açısından önemli bir vaka çalışması sunmuştur. Marcel Breuer tarafından tasarlanan ve uzun yıllar ofis işleviyle

kullanılan bu yapının otel fonksiyonuna dönüştürülmesi, plan şeması esnekliği, taşıyıcı sistemin müdahaleye elverişliliği ve cephe karakterinin korunarak yeniden yorumlanabilmesi gibi kriterlerin dönüşüm sürecindeki belirleyici rolünü açık biçimde ortaya koymuştur (Johnson, 2024). Yapının özgün mimari kimliği korunurken, çağdaş konaklama standartlarına ve sürdürülebilirlik hedeflerine uyum sağlayabilmesi, adaptif yeniden kullanım yaklaşımının potansiyelini somutlaştırmaktadır. Bu örnek, dönüşüm projelerinde "minimum yapısal müdahale" yaklaşımının yalnızca ekonomik değil, aynı zamanda mimari bütünlük açısından da önemli bir strateji olduğunu göstermektedir.

Hotel Marcel'de uygulanan sürdürülebilirlik odaklı çözümler, adaptif yeniden kullanımın çevresel boyutunu güçlendiren bir diğer önemli unsurdur. Yenilenebilir enerji sistemlerinin entegrasyonu, enerji verimli kabuk çözümleri ve fosil yakıt kullanımından arındırılmış işletme modeli, dönüşüm projelerinin yalnızca fiziksel değil, işletme sürecinde de sürdürülebilir olabileceğini ortaya koymaktadır. Bu yaklaşım, yeniden kullanım projelerinin çevresel performans açısından yeni inşaatlara kıyasla önemli avantajlar sunduğunu belirten literatürle örtüşmektedir (Plevoets & Van Cleempoel, 2011).

Bu tezde geliştirilen değerlendirme matrisi, İstanbul'daki dönüşüm potansiyeli taşıyan ofis yapılarının analizinde üç temel katkı sunmaktadır. İlk olarak, dönüşüm sürecinin erken aşamalarında güçlü bir ön eleme aracı işlevi görerek, hangi yapıların detaylı fizibilite çalışmalarına konu edilmesi gerektiğini ortaya koymaktadır. İkinci olarak, düşük puan alan kriterler aracılığıyla potansiyel risk alanlarını görünür kılmakta; böylece tasarım ve yatırım kararlarının daha bilinçli biçimde alınmasına katkı sağlamaktadır. Üçüncü olarak ise, benzer nitelikteki yapıların karşılaştırmalı olarak değerlendirilmesine olanak tanıyarak karar verme sürecinde şeffaflık ve tutarlılık sağlamaktadır.

Gelecekte yapılacak çalışmalarda, bu değerlendirme yaklaşımının farklı konaklama segmentlerine göre uyarlanması ve kriter ağırlıklarının program türüne göre yeniden tanımlanması mümkündür. Ayrıca enerji performansı, karbon ayak izi ve yaşam döngüsü maliyetleri gibi sürdürülebilirlik odaklı göstergelerin daha sayısal biçimde sürece dâhil edilmesi, yöntemin kapsamını genişletebilir. Farklı uzman gruplarının bağımsız değerlendirmeleriyle yapılacak karşılaştırmalar ise yöntemin güvenilirliğini artırabilir.

Sonuç olarak bu tez, işlevini yitirmiş ofis yapılarını otel fonksiyonuna dönüştürme konusunu İstanbul özelinde ele alarak, adaptif yeniden kullanım literatürüne yöntemsel bir katkı sunmayı amaçlamıştır. Çalışma, dönüşüm potansiyelinin yalnızca mimari sezgilerle değil, yapı ve kent ölçeğinde tanımlanabilen kriterler aracılığıyla ele alınabileceğini ortaya koymuştur. Bu yönüyle tez, ofis–otel dönüşümünü tekil örnekler üzerinden tartışmak yerine, karşılaştırmalı ve analitik bir bakış açısıyla değerlendiren bir çerçeve önermektedir. Geliştirilen yaklaşım, gelecekte İstanbul'da ve benzer kentsel bağlamlarda yapılacak dönüşüm projeleri için yol gösterici bir referans niteliği taşımaktadır.

KAYNAKÇA

Adler, D. (Ed.). (1999). *Metric handbook: Planning and design data* (3rd ed.). Routledge.

Akyol, E. (1997). *Büro yapılarında kullanıcı gereksinimlerinin mekân tasarımına etkilerinin irdelenmesi* [Yayımlanmamış yüksek lisans tezi]. Yıldız Teknik Üniversitesi.

Apaydın Başa, B. (2007). *Yapıların otel olarak yeniden kullanım bağlamında mekânsal dönüşümlerinin kavramsal ve kuramsal analizi* [Yayımlanmamış sanatta yeterlik tezi]. Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi.

Asdrubali, F., Colladon, A. F., Segneri, L., & Gandola, D. M. (2024). LCA and energy efficiency in buildings: Mapping more than twenty years of research. *Energy and Buildings, 321*, 114684. https://doi.org/10.1016/j.enbuild.2024.114684

Aydın, D., & Okuyucu, E. (2009). Yeniden kullanıma adaptasyon ve sosyokültürel sürdürülebilirlik bağlamında Afyonkarahisar Millet Hamamının değerlendirilmesi. *Megaron, 4*(1), 11–22.

Balıkcıoğlu, G. (2004). *Urban convention hotel design criteria and a design proposal for Ankara case* [Unpublished master's thesis]. Middle East Technical University.

Becker & Becker Associates. (2022). *Hotel Marcel case study* [PDF]. Passive House Network.

Becker + Becker Architects. (2022). *Hotel Marcel Passive House project description*. https://www.beckerandbecker.com/project/hotel-marcel

Becker, B. (2022). *Hotel Marcel: Adaptive reuse and net-zero transformation*. Becker + Becker Architects.

Bostancı, T. (1996). *Büroların aydınlatma düzenleri açısından incelenmesi ve değerlendirilmesi* [Yayımlanmamış yüksek lisans tezi]. Yıldız Teknik Üniversitesi.

Boyko, C. T., & Cooper, R. (2011). Clarifying and re-conceptualising density. *Progress in Planning, 76*(1), 1–61. https://doi.org/10.1016/j.progress.2011.05.001

Brounen, D., & Eichholtz, P. (2004). Development involvement and property share performance: International evidence. *The Journal of Real Estate Finance and Economics, 29*(1), 79–97. https://doi.org/10.1023/B:REAL.0000027202.57984.21

Buitelaar, E., Sorel, N., Verwest, F., Van Dongen, F., & Bregman, A. (2013). *Gebiedsontwikkeling en commerciële vastgoedmarkten: Een institutionele*

analyse van het (over)aanbod van winkels en kantoren [Rapor]. Utrecht University.

Bullen, P. A., & Love, P. E. D. (2011). Adaptive reuse of heritage buildings. *Structural Survey, 29*(5), 411–421.

Bütün, B. (2022). *Ofis yapılarında kullanım dönüşümü, döngüsel ekonomi örneği*. [Yayımlanmamış yüksek lisans tezi]. Yıldız Teknik Üniversitesi.

Çete, N. (2004). *Çalışma ortamlarında verimliliğin artırılmasının büro mekânlarıyla ilişkilendirilmesi* [Yayımlanmamış yüksek lisans tezi]. Yıldız Teknik Üniversitesi.

Chester County Planning Commission. (2024). *Adaptive reuse planning guide*.

Ching, F. D. K. (1996). *Architecture: Form, space and order*. Van Nostrand Reinhold.

Ching, F. D. K. (2014). *Architecture: Form, Space, and Order (4th ed.)*. Wiley.

Colliers Resco. (2003). *Ofis kullanıcıları el kitabı*. Colliers Resco Gayrimenkul Danışmanlık Şirketi

Dinçer, Z. K. (1998). *Belgeli konaklama tesisi gereksiniminin karşılanmasında otel olarak yeniden kullanılacak eski yapıların seçimi için bir yöntem önerisi* [Yayımlanmamış doktora tezi]. İstanbul Teknik Üniversitesi.

Doğu, O. (1994). *Oteller*. Birsen Yayınevi.

Dökmeci, V., Dülgeroğlu, Y., & Akkal, B. (1993). *İstanbul şehir merkezi transformasyonu ve büro binaları*. Literatür Kitabevi.

Douglas, J. (2006). *Building adaptation*. Routledge. https://doi.org/10.4324/9780080458519

Douglas, J. (2006). *Building adaptation*. Spon Press.

Erdoğan, D. (2021). Erişilebilirliğin çok katlı ve az katlı ofis yapıları üzerinden değerlendirilmesi. *Mimarlık ve Yaşam, 6*(1), 249–266.

Esin, N. (2006). Kitap incelemesi: Hotels, motels and condominiums: Design, planning and maintenance (F. Lawson, 1979). *Çevre Mimarlık ve Görsel Sanatlar Dergisi*, (1), 46.

Fitch Solutions. (2017). *Turkey tourism report: Includes 5-year forecasts to 2022*. Fitch Solutions Group Limited.

Gann, D. M., & Barlow, J. (1996). Flexibility in building use: The technical feasibility of converting redundant offices into flats. *Construction Management and Economics, 14*(1), 55–66.

Gann, D. M., & Salter, A. J. (2000). Innovation in project-based, service-enhanced firms: The construction of complex products and systems. *Research Policy, 29*(7–8), 955–972.

Goldberger, P. (2022). A hotel without fossil fuels. *The New Yorker*.

Goldberger, P. (2022, May). Hotel Marcel by Becker + Becker. *Architectural Record*. https://www.architecturalrecord.com/articles/15823-hotel-marcel-by-becker-becker

Gültekin, T. (2017). *Kentsel boşlukların dönüşümünde adaptif yeniden kullanımın rolü* [Yayımlanmamış yüksek lisans tezi]. Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi.

Gürer, A. (1997). *Büro binalarında mekân ve kullanıcı performansının değerlendirilmesi* [Yayımlanmamış yüksek lisans tezi]. İstanbul Teknik Üniversitesi.

GYODER (Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği). (2022). *Türkiye ticari gayrimenkul raporu*. https://www.gyoder.org.tr

Hamida, R., Illankoon, C., & Ranasinghe Ranawalage, U. (2024). The adaptive reuse of buildings as a circular economy accelerator. In *Proceedings of IEOM 2024 Australia*. September 24-26, 2024

Hamida, R., Illankoon, C., & Ranasinghe Ranawalage, U. (2024). The adaptive reuse of buildings as a circular economy accelerator. In *Proceedings of IEOM 2024 Australia*.

Hasmaden, F., & Ayçam, İ. (2015). Mevcut ofis binalarında şeffaf kabuğa yönelik enerji etkin yenilemenin önemi ve alan çalışması. In *Proceedings of the 2nd International Sustainable Buildings Symposium* (ISBS 2015). Ankara.

Hazneci, Z. T. (1983). *Otellerde bina ihtiyaç programı araştırması* [Yayımlanmamış yüksek lisans tezi] İstanbul Teknik Üniversitesi.

Hee, L., Neo, C., & Tan, B. K. (2016). Rejuvenation through adaptive reuse: The case of Singapore's historic shophouses. *Journal of Cultural Heritage Management and Sustainable Development, 6*(2), 127–141.

Hilton. (2023). *Hotel Marcel New Haven, Tapestry Collection by Hilton*.

Hotel Marcel. (2023). *Hotel Marcel* [Official website]. https://www.hotelmarcel.com

Hotel Marcel. (n.d.). *[Instagram profil sayfası]*. Instagram. https://www.instagram.com/hotelmarcel/

İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB). (2021). *İstanbul merkezi iş alanları raporu*. İstanbul Planlama Ajansı Yayınları. https://ipa.istanbul

İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü (İKTM). (2024). *İstanbul konaklama tesisleri verileri (2024 Ocak–Ağustos)*. https://istanbul.ktb.gov.tr

İstanbul Kalkınma Ajansı (İSTKA). (2023). *İstanbul'da girişimcilik ve yenilik ekosistemi raporu*. https://www.istka.org.tr

Kamal, M. A., ElKady, M., & Attia, S. (2023). Evaluating decision frameworks for adaptive reuse projects. *Frontiers in Sustainable Cities, 5*, 985656. https://doi.org/10.3389/frsc.2023.985656

Kozak, M. A., & Kozak, N. (2008). *Genel turizm*. Detay Yayıncılık.

Kremer, W. (2013, Mart 5). Why open-plan offices are bad for us. *BBC News Magazine*. https://www.bbc.com/news/magazine-21878739

Kubat, A. S., Özbil, A., Yüceer, M., & Ekinoğlu, H. (2018). Cultural heritage and urban transformation: The case of Istanbul's historical peninsula. In *Proceedings of the 11th Space Syntax Symposium* (Lisbon).

Kuzeybatı Gayrimenkul Danışmanlık Şirketi. (2010a). *Modern ofis binası proje geliştirme raporu*.

Langston, C. (2012). Validation of the adaptive reuse potential (ARP) model using iconCUR. *Facilities, 30*(3/4), 105–123.

Lawson, F. (1976). *Hotel, motel, condominiums: Design, planning and maintenance*. Cahner Books International.

Lorenzen, H. J., & Jaeger, D. (1968). The office landscape: A system concept. *Contract Magazine, 9*(1), 164–173.

Maviş, F. (1992). *Otel işletmeciliği*. Birlik Matbaası.

Maviş, F. (1994). *Otel işletmeciliği: İlke ve kavramlar*. Anadolu Üniversitesi Yayınları.

Moffit, E. (2022, June 1). *This Marcel Breuer-designed Brutalist building has reopened as a net-zero luxury hotel*. Architectural Digest. https://www.architecturaldigest.com/story/marcel-breuer-designed-brutalist-building-reopened-net-zero-luxury-hotel

Naghavi, S. (1995). *Büro binalarında iç mekân düzenlemesi* [Yayımlanmamış yüksek lisans tezi]. İstanbul Teknik Üniversitesi.

National Park Service. (2020). *National Register of Historic Places registration form: Armstrong Rubber Company Building (Pirelli Building)* [Rapor]. United States Department of the Interior. https://npgallery.nps.gov/GetAsset/4fbbb3f7-8d7b-4a7f-aad1-801ec2206f84

National Park Service. (2020). *National Register of Historic Places registration form: Armstrong Rubber Company Headquarters* [Rapor]. U.S. Department of the Interior.

National Register of Historic Places. (2020). *Armstrong Rubber Company Building nomination form*. Connecticut State Historic Preservation Office.

Neufert, E. (1977). *Neufert yapı tasarımı temel bilgileri* (A. Erkan, Çev.). Güven Kitabevi. (Orijinal eser 1977 yılında yayımlanmıştır)

Neufert, E. (2012). *Architects' data* (4th ed.). Wiley-Blackwell.

Olalı, H., & Korzay, M. (1989). *Otel işletmeciliği*. İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi Yayını.

Özalp, H. (2000). *Türkiye'de otel olarak yeniden işlevlendirilen kervansarayların iç mimari ve çevre tasarımı açısından irdelenmesi* [Yayımlanmamış yüksek lisans tezi]. Hacettepe Üniversitesi.

Özdoğan, O. N. (2007). Turizmde konaklama ve yiyecek-içecek endüstrisi. In O. İçöz (Ed.), *Genel turizm* (ss. 123–145). Detay Yayıncılık.

Pace Nation. (2021, September 14). C-PACE supports Historic Hotel Marcel's carbon-free goals. https://www.pacenation.org/hotel-marcel

Page, S. J. (2016). *Turizm işletmeciliği* (Z. Öter, Çev. Ed.). Nobel Yayıncılık.

Passive House Institute US (PHIUS). (2023). *Hotel Marcel case study*. PHIUS.

Paxton, M. (2022). Transforming brutalism: Adaptive reuse and energy efficiency in Hotel Marcel. *Architectural Record*. https://www.architecturalrecord.com

Phius. (2022). *Hotel Marcel: First Passive House certified hotel in the U.S.* Passive House Institute US.

Propin. (2022a). *İstanbul ofis pazarı genel bakış: İkinci çeyrek 2022*. Propin. https://www.propin.com.tr/raporlar

Propin. (2022b). *İstanbul ofis pazarı genel bakış: Üçüncü çeyrek 2022*. Propin. https://www.propin.com.tr/raporlar/periyodik/istanbul-ofis-pazari-genel-bakis

Propin. (2024). *İstanbul ofis pazarında genel bakış: Üçüncü çeyrek 2024*. https://www.propin.com.tr/Raporlar.aspx

Ranasinghe, U., & Illankoon, C. (2024). The adaptive reuse of buildings as a circular economy accelerator: A systematic review. *Proceedings of the 3rd Australian Conference on Industrial Engineering and Operations Management* (ss. 393-402) IEOM Society International. https://doi.org/10.46254/AU03.20240120

Remøy, H. T. (2010). *Out of office: A study on the cause of office vacancy and transformation as a means to cope and prevent*. IOS Press.

Remøy, H. T., & van der Voordt, T. J. M. (2007). A new life: Conversion of vacant office buildings into housing. *Facilities, 25*(3/4), 88–103. https://doi.org/10.1108/02632770710729683

Remøy, H. T., de Jong, P., & Schenk, W. (2011). Adaptable office buildings. *Property Management, 29*(5), 443–453

Remøy, H., & De Jonge, H. (2007). Transformation and typology. In *Vacancy, characteristics and conversion-capacity* (BSA 2007 conference proceedings).

Remøy, H., & van Bortel, G. (2025). *Adaptive Reuse for Housing*. Delft University of Technology.

Remøy, H., & van der Voordt, T. (2014). Adaptive reuse of office buildings into housing: Opportunities and risks. *Building Research & Information, 42*(3), 381–390.

Ridder, R. (2018). *Rotterdam's transformation potential: Transforming vacant office space into housing* [Yayımlanmamış yüksek lisans tezi]. Delft University of Technology.

Ritter, S., Lee, C., & Huang, T. (2020). The impact of daylighting on occupant satisfaction in hotel rooms. *Journal of Hospitality and Environment Studies, 14*(2), 112–126.

Rutes, W. A. (1985). *Hotel planning and design*. Architectural Press.

Rutes, W. A. (2001). *Hotel planning and design*. Whitney.

Rutes, W., & Penner, R. (1985). *Hotel planning & design*. Architectural Press.

Santa, R. (2002). Offices. In Q. Pickard (Ed.), *The architects' handbook* (ss. 279, 284–286). Blackwell Publishing.

Şarkaya İçellioğlu, C. (2014). Kent turizmi ve marka kentler: Turizm potansiyeli açısından İstanbul'un SWOT analizi. *İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, *1*(2014), 37–55.

Sattler, S., & Österreicher, D. (2019). Assessment of sustainable construction measures in building refurbishment: Life cycle comparison. *Sustainability, 11*(7), 1880. https://doi.org/10.3390/su11071880

Şener, A. (1997). *Modern otel işletmelerinde yönetim ve organizasyon*. Gazi Büro Kitabevi Tic. Ltd. Şti.

Smith, J. (2020). Interiors: A sociopolitical view on building adaptation. In L. Brown & M. Davis (Eds.), *Perspectives on architectural transformation* (pp. 13–32). Libri Publishers.

Steadman, P. (2015). Architectural doughnuts: Circular-plan buildings, with and without courtyards. *Nexus Network Journal*, *17*(3), 759-783. https://doi.org/10.1007/s00004-015-0270-8

Taner, S. (2011). *İstanbul endüstri yapılarının "loft" kavramı çerçevesinde yeniden işlevlendirilmesi* [Yayımlanmamış yüksek lisans tezi]. İstanbul Teknik Üniversitesi.

Terlemez, M. (2011). *Antalya'daki beş yıldızlı otellerde yatak odası tasarımı üzerine bir araştırma* [Yayımlanmamış yüksek lisans tezi]. Haliç Üniversitesi.

Timothy, D. J., & Teye, V. (2009). *Tourism and the lodging sector*. Butterworth-Heinemann.

Timur, A. (2008). *Turizm işletmeciliği*. Detay Yayıncılık.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK). (2023). *İstatistiklerle sağlık turizmi 2023*. https://data.tuik.gov.tr

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK). (2024). *Turizm istatistikleri, I. çeyrek: Ocak–Mart 2024*. https://data.tuik.gov.tr

Türkiye Otelciler Birliği (TÜROB). (2024). *İstanbul otel sektörü 2024 değerlendirme raporu*. https://www.turob.org.tr

Türkiye Otelciler Birliği (TÜROB). (2024). *İstanbul turizm raporu 2024: Ocak–Mart dönemi*. https://www.turob.com

TÜRSAB. (2024). *2023 yılı Türkiye'ye gelen ziyaretçi istatistikleri*. Türkiye Seyahat Acentaları Birliği.

UNESCO. (2011). *Recommendation on the historic urban landscape*. UNESCO.

University of the West of England. (2023). *What is adaptive reuse?*. https://www.uwe.ac.uk/whats-happening/articles/what-is-adaptive-reuse

Ünlü, F. (2003). *Konaklama yapılarının iç mekân biçimlenmesinde kültürel açıdan tasarım-iletişim ölçütlerine bir yaklaşım* [Yayımlanmamış yüksek lisans tezi]. Hacettepe Üniversitesi.

Vassigh, S., Fuller, R., & Doering, S. (2021). Best practices in building envelope retrofit for energy efficiency in hospitality conversions. *Journal of Sustainable Architecture and Design, 9*(1), 38–49.

Velibeyoğlu, K. (2010). *Kent belleğinde mimari miras ve dönüşümün rolü* [Kurum yayını]. İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü.

Wheaton, W. C. (1999). Real estate 'cycles': Some fundamentals. *Real Estate Economics, 27*(2), 209–230. https://doi.org/10.1111/1540-6229.00772

White, J. R. (1993). *The office building*. Appraisal Institute.

Wikipedia. (2024). Adaptive reuse. https://en.wikipedia.org/wiki/Adaptive_reuse

Yarcan, S. (2007). *Turizm endüstrisi*. Nobel Yayın Dağıtım.

Yıldız, B. (2003). *İstanbul'daki ofis binalarının performans değerlendirmesi* [Yayımlanmamış yüksek lisans tezi]. Yıldız Teknik Üniversitesi.

Yıldız, M. (2016). *Boşta kalan ofis binalarının alternatif kullanım potansiyelleri: İstanbul örneği* [Yayımlanmamış yüksek lisans tezi]. Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi.

Yıldız, S. (2016). *Sürdürülebilir kentsel dönüşüm değerlendirme modeli oluşturulması* [Yayımlanmamış yüksek lisans tezi]. Anadolu Üniversitesi.

Yüksel, Ş. (1984). *Otel binaları ihtiyaç programı araştırması* [Yayımlanmamış yüksek lisans tezi]. İstanbul Teknik Üniversitesi.

Yung, E. H. K., & Chan, E. H. W. (2012). Critical social sustainability factors in urban conservation. *Facilities, 30*(9/10), 396–416.

Yürek, S. (2007). *20. yüzyıl başından günümüze Adana'da kent otellerinin gelişimi* [Yayımlanmamış yüksek lisans tezi]. Çukurova Üniversitesi.

TEZDEN ÜRETİLMİŞ YAYINLAR

Konferans Bildirileri

Azal, A., & Başdoğan, S. (2025, Mayıs 20–21). *İşlevini yitirmiş ofislerin konaklama yapıları için yeniden kullanılması*. [Konferans sunum özeti]. VII. Uluslararası Akdeniz Bilimsel Araştırmalar Kongresi, Hatay, Türkiye.