

Eskişehir’de Konaklama Tesislerinin
Tarihsel Süreçte İncelenmesi

Elif Akbulut

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Mimarlık Anabilim Dalı

Ağustos 2008

Investigating Hotels of Eskisehir in Historical Process

Elif Akbulut

MASTER OF SCIENCE THESIS

Department of Architecture

August 2008

Eskişehir’de Konaklama Tesislerinin
Tarihsel Süreçte İncelenmesi

Elif Akbulut

Eskişehir Osmangazi Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Lisansüstü Yönetmeliği Uyarınca
Mimarlık Anabilim Dalı
Yapı Bilim Dalında
YÜKSEK LİSANS TEZİ
Olarak Hazırlanmıştır

Danışman: Doç. Sadun Özel

Ağustos 2008

ONAY

Mimarlık Anabilim Dalı Yüksek Lisans öğrencisi Elif Akbulut'un YÜKSEK LİSANS tezi olarak hazırladığı "Eskişehir'de Konaklama Tesislerinin Tarihsel Süreçte İncelenmesi" başlıklı bu çalışma, jürimizce lisansüstü yönetmeliğin ilgili maddeleri uyarınca değerlendirilerek kabul edilmiştir.

Danışman : Doç. Sadun ÖZEL

İkinci Danışman : -

Yüksek Lisans Tez Savunma Jürisi:

Üye: Doç. Sadun ÖZEL

Üye: Prof. Dr. İlker ÖZDEMİR

Üye: Yrd. Doç. Dr. Ayşen ÇELEN ÖZTÜRK

Üye: Yrd. Doç. Dr. Halil DİNÇEL

Üye: Yrd. Doç. Dr. Terane MEHEMMEDOVA

Fen Bilimleri Enstitüsü Yönetim Kurulu'nun tarih ve sayılı kararıyla onaylanmıştır.

Prof. Dr. Nimetullah BURNAK

Enstitü Müdürü

ESKİŞEHİR'DE KONAKLAMA TESİSLERİNİN TARİHSEL SÜREÇTE İNCELENMESİ

ELİF AKBULUT

ÖZET

Bu araştırmanın konusu; son yıllarda, yaşadığımız kent olan Eskişehir'e yapılan birçok konaklama tesisi yatırımından yola çıkarak, Eskişehir'de konaklama tesislerinin tarihsel süreçte incelenmesidir. Amaç; tarihsel süreçte, Eskişehir'de konaklama tesislerinin ilk örneklerinden yola çıkarak, günümüzde olduğu noktanın araştırılması, bu değişim ve gelişim süreçlerine nelerin sebep olup, yön verdiğinin tespitidir. Bunun yanı sıra, konaklama tesisleri ile kentsel yerleşiminin birbiriyle olan etkileşiminin irdelenmesidir.

Birinci ve ikinci bölümde, kavram tanımları, tesis tipleri ve Eskişehir'deki konaklama tesislerinin tarihsel süreçte ele alınması yer almaktadır.

Eskişehir'in konumunun konaklama tesisleri üzerindeki etkileri, Eskişehir – demiryolu - konaklama tesislerinin etkileşimi ve Eskişehir'de konaklama tesislerinin tarihsel dönemleri üçüncü bölümde incelenmektedir.

Dördüncü bölümde, Eskişehir konaklama tesislerinin kullanıcı profilleri ve yoğunlukları tanımlanmaktadır. Bu bölümde ilave olarak Eskişehir'deki termal oteller in tarihsel süreci incelenmektedir.

Son bölümde, kentsel yerleşim ile Eskişehir'deki konaklama tesislerinin etkileşiminin tarihsel dönemleri tanımlanmaktadır.

Anahtar Kelimeler: konaklama tesisi, demiryolu, istasyon ve terminal binaları, kentsel yerleşme

INVESTIGATING HOTELS OF ESKISEHIR IN HISTORICAL PROCESS

ELIF AKBULUT

SUMMARY

This study's topic is, a lot of hotels investments of late years in Eskisehir which has been lived in as a starting point, hotels in Eskisehir is examined in historical process. This study's aim is, as a starting point from hotels' first examples in historical period, the investigation of point of destination nowadays, determination of which causes and to direct in changing and evaluation process. In addition to the interaction between hotels and urban settlement is examined.

In the first and second chapter, definition of concept, hotels' types and historical process of hotels in Eskisehir is discussed.

Position of Eskisehir effects on hotels, the interaction between Eskisehir, railway and historical terms of hotels in Eskisehir are considered in third chapter.

In the fourth chapter, intensities and profiles of hotels' users are described. In addition to, historical past of thermal hotels in Eskisehir are examined in this chapter.

The last chapter, effects between urban settlement and hotels of Eskisehir in historical terms are described.

Keywords; hotel, railway, railway station and terminal, urban settlement

TEŞEKKÜR

Gerek derslerimde ve gerekse tez alıőmalarında, bana danıőmanlık ederek, beni yönlendiren ve her türlü olanağı sağlayan danıőmanım Do. Sadun ÖZEL hocama, bugünlere gelmemde emeği olan aileme ve tez hazırlık sürecinde bana büyük sabır gösteren eőime desteklerinden dolayı çok teşekkür ederim.

ŞEKİLLER DİZİNİ

<u>Sekil</u>	<u>Sayfa</u>
3.1. Madam Tadia Oteli	12
3.2. Cer Atölyesi	13
3.3. Porsuk Oteli	14
3.4. Köprübaşı Palas Oteli	15
3.5. Porsuk üzerinde yapılmış bentler	16
3.6. 1963 Yılına Kadar Faaliyette Olan Köy Otobüs Terminali	17
3.7. Otel Ferah	18
3.8. İsmet İnönü Caddesi'ndeki Otellerden Otel Yücel ve Otel Gürgenci	18
3.9. Sivrihisar Caddesi'nde Bugün Büyük Otel Olarak Faaliyetini Sürdüren Gamgam Otel	19
3.10. 1963 – 1994 Yılları Arası Otobüs Terminali	20
3.11. Soyiç Hotel ve Hotel Elegant	21
3.12. Atışkan Otel ve Porsuk Otel	22
3.13. Eskişehir Otobüs Terminali İmar Planı	24
3.14. Yimpaş Otel	25
3.15. Anemon Otel	26
4.1 Eskişehir'de Yıllara Göre Otellerde Konaklayan Turistlerin Giriş Sayıları	29
4.2. Eskişehir'de Yıllara Göre Otellerde Konaklayan Turistlerin Geceleme Sayıları	30
4.3. Eskişehir Sıcak Sular Bölgesi İzotermal Haritası	34
4.4. Sıcak Sular Bölgesi	36
4.5. Sıcak Sular Bölgesinde Termal Otel Örnekleri; Uysal Otel, Otel Sultan ve Has Termal Otel	37
4.6. Ibis Hotel	40
5.1. İstasyon Çevresi Otelleri	42

ŞEKİLLER DİZİNİ (devam)

<u>Sekil</u>	<u>Sayfa</u>
5.2. İsmet İnönü Caddesi'ndeki Terminal Binası Çevresi Otelleri	43
5.3. Yunusemre Caddesi'ndeki Terminal Binası Çevresi Otelleri	44
5.4. Sıcak Sular Bölgesi Otelleri	45

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖZET	v
SUMMARY	vi
TEŞEKKÜR	vii
ŞEKİLLER DİZİNİ	xi
1. GİRİŞ	1
2. KONAKLAMA TESİSİ	2
2.1. Konaklama Tesisi Kavramının Tanımı	2
2.2. Konaklama Tesislerine Tarihsel Bakış	3
2.2.1. Yerleşim birimleri arasındaki konaklama tesisleri	3
2.2.2. Yerleşim içindeki konaklama tesisleri	4
2.3. Konaklama Tesisleri Tipleri	4
3. ESKİŞEHİR VE KONAKLAMA TESİSLERİ	6
3.1. Eskişehir'in Konumunun Konaklama Tesislerine Etkisi	6
3.2. Eskişehir – Demiryolu – Konaklama Tesisi Etkileşimi	8
3.2.1. Demiryolu hattının Eskişehir'den geçiş nedenleri ve Eskişehir'e katkıları ..	8
3.2.2. Eskişehir – Demiryolu – Konaklama tesisi etkileşimi	10
3.3. Eskişehir'de Konaklama Tesislerinin Tarihsel Dönemleri	10
3.3.1. 1950 yılından önceki dönem	11
3.3.2. 1950 – 1994 yılları arasındaki dönem	16
3.3.3. 1994 – 2000 yılları arasındaki dönem	22
3.3.4. 2000 yılı ile günümüz arasındaki dönem	26

İÇİNDEKİLER (devam)

Sayfa

4. ESKİŞEHİR'DE KONAKLAMA TESİSLERİNİN KULLANICI PROFİLLERİ VE YOĞUNLUKLARI	28
4.1. Geceleme Tipleri	28
4.2. Kullanıcı Profili Ve Yoğunlukları	28
4.3. Son Yıllarda Eskişehir'e Yapılan Yatırımların Yoğunluklara Etkisi	31
4.4. Eskişehir ve Termal Tesis	32
4.4.1. Sıcak su kullanım tarihi	32
4.4.2. Eskişehir'in sıcak sularının özellikleri	32
4.4.3. Tesis kriterleri	35
4.4.4. Eskişehir'de termal tesis gelişimi	36
4.4.5. Yeni yapılan konaklama tesisleri ile ilgili genel değerlendirme	39
5. ESKİŞEHİR KENT YERLEŞMESİNİN KONAKLAMA TESİSERİNE ETKİSİ	42
5.1. Kentsel Leke Olarak Konaklama Tesislerinin Ele Alınışı	42
5.2. 1950'den Önceki Dönem	46
5.3. 1950 – 1994 Yılları Arasındaki Dönem	47
5.4. 1994 Yılı İle Günümüz Arasındaki Dönem	48
6. SONUÇLAR	49
7. KAYNAKLAR DİZİNİ	52
8. EKLER	
Ek. 1. Eskişehir Konaklama Tesislerinin Yerleşme Planı	

BÖLÜM 1

GİRİŞ

Araştırmamızın konusu; Eskişehir’de konaklama tesislerinin tarihsel süreçte incelenmesi’dir.

Öncelikli çalışma, konaklama tesislerinin varlıklarının tespitidir. Tespiti şu şekilde bir yöntem izlenmiştir: Gerek kaynaklardan, gerek internet üzerinden yapılan araştırmalardan, gerek de yaşça Eskişehir’in tarihini yaşamış canlı tanıklardan edinilen bilgiler ışığında bulunan konaklama tesislerinin, kentsel plan üzerinde yerlerinin tespit çalışması yapılmıştır.

Durum tespitinin ardından, ikinci aşama olarak; varlıkları tespit edilen konaklama tesislerinin, tarihsel dönemlere ayrılması yapılmıştır. Tarihsel dönemlerin, özelliklerinin, gelişimlerinin tespiti, varlık ve gelişimlerinin neden-sonuç ilişkilerinin tartışması yapılmıştır. Varlıkları ve gelişim süreçleri ile kentsel ulaşım istasyonları (istasyon ve terminal binaları) ilişkisi ele alınmıştır.

Üçüncü aşamada, konaklama tesisleri ile kentsel yerleşimin etkileşimi üzerinde durulmuştur. Kentsel yerleşiminin konaklama tesislerinin gelişim sürecine nasıl etki ettiği incelenmiştir.

Sonuç olarak; bu araştırma, Eskişehir’de konaklama tesislerinin, tarihteki ilk örneklerinden günümüz örneklerine varıncaya kadar ki süreçte, dönemsel özellikleri, yer seçimlerine neden olan etkenler, kentle olan ilişkileri, kentsel yerleşimin konaklama tesislerine etkileri, müşteri profilleri ve yıl içi yoğunluklarının tespitini içeren ana başlıklardan oluşmaktadır.

BÖLÜM 2

KONAKLAMA TESİSLERİ

2.1. Konaklama Tesisi Kavramının Tanımı

Konaklama tesisleri ile ilgili araştırmalar yapan uzmanları bu kavramın tanımıyla alakalı farklı tanımlamalar yapmışlardır. Yapılan tanımlamalar farklı olsa da geneline bakıldığında ortak payda da birleşmektedirler.

6.7.2000 tarih ve Resmi Gazete’de yayınlanan “Turizm Tesisleri Yönetmeliği’ni” 19. maddesi şöyle tanımlama yapmaktadır:

“Asıl fonksiyonları müşterilerinin geceleme ihtiyaçlarını sağlamak olan, bu hizmetin yanında yeme - içme, eğlence ihtiyaçları için yardımcı ve tamamlayıcı birimleri de bünyesinde bulundurabilen en az 10 odalı tesisler”dir.

Medlik (1972, s. 71) ise bu kavramı şöyle tanımlamaktadır:

“sahibi tarafından özel bir sözleşmeye gerek duyulmaksızın kendisine yapılacak hizmete, belirlenen bir fiyatı ödemeye istekli ve kabul edecek olan insanlara; yer, yiyecek ve içeceğin sağlandığı bir işletmedir”

Prof. Dr. Hasan Olalı (1973, s. 25) ’ya göre konaklama tesisini tanımı şu şekildedir:

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

Konaklama tesisleri ile ilgilenen uzmanların bu kavramla ilgili tanımlamaların ortak yanları şöyle sıralanabilir: İnsanların değişik nedenlerle yapmış oldukları yer değiştirme olayı sonucu öncelikle konaklama, daha sonra yeme – içme ihtiyaçlarını ve buna bağlı olarak diğer ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla mal ve hizmet üreten aynı zamanda insanların psikolojik tatmin duygularına hitap ederek sunan ticari işletmelerdir (Şener, 2001).

2.2. Konaklama Tesislerine Tarihsel Bakış

2.2.1. Yerleşim birimleri arasındaki konaklama tesisleri

Ülke içinde ve ülkeler arasında konaklama tesislerinin tarihsel süreçte, ilk örnekleri olarak kervansaraylar ve hanlar görülmektedir.

Kervansaraylar; yoğun olarak kullanılan ticaret yollarının kavşak noktalarında yapılmış yapılardır. Ticaret yollarıyla bir yerde olmayan ya da üretilmeyen bir mal, malın olduğu ve üretildiği yerden alıp getiriliyordu. Böylece farklı yerleşimler arasında alışveriş yapılıyordu.

İki kervansarayın arasındaki mesafeyi belirleyen temel unsur da ticaret yollarıdır. Ticaret yollarında seyahat eden kervanlarda, hayvan gücü kullanıldığı için kervansaraylar, genellikle bir günlük deve yürüyüşü mesafesinde bulunuyorlardı.

Kervansarayların ortak özellikleri şöyle sıralanabilir: Kervansarayların mimarisi, bölgelerin coğrafi ve güvenlik koşullarına göre dikdörtgen, kare veya “u” şeklinde yapılmıştır. Her kervansarayda büyük su sarnıçları (su depoları), şadırvan (fiskiye), mescit, hamam, revir, bakkal dükkanları, aşhane, kiler, depolar, tavla ve ahırlar gibi mekanlar nalbant, saraç, demirci, arabacı, ayakkabı tamircileri ve zanaatkarların işyerleri bulunurdu (Şener, 2001). Vakıflarca işletilen kervansaraylarda, kalma yerleri açıktı ve mahremiyet yoktu. Kervansaraylarda, kervandaki kişilerin her türlü ihtiyaçlarını karşılayabildikleri gibi hayvanları da burada geceleyebiliyorlardı.

2.2.2. Yerleşim içindeki konaklama birimleri

Yerleşim içindeki konaklama tesislerinin ilk örnekleri olarak hanlar görülmektedir. Hanlar; kervansaraylara göre alanları ve fonksiyonları daha iyi tanımlanmış mekanlardır. Kervansaraylarda kalma yerleri açık alanlarken, hanlarda kapalı yerlerde konaklamalar olmakta ve böylelikle kişilerin mahremiyeti gözetilmekteydi. Ayrıca aileler için özel odalar da mevcuttur (Fermani, 2006).

Kervansaraylar, ücretsiz konaklama imkanı sunarken, yerleşim içersinde yapılan hanlar, gelir getirme amacıyla yapılmış yatırımlardı ve konaklamalar ücrete tabiydi (Şener, 2002).

Osmanlı Devrinde yapılan hanlar iki ya da dört katlı olarak inşa edilmiş ve katlar fonksiyonlarına göre ayrılmıştı. Bodrum ahırlara, zemin kat idari işlere ve katlar yolculara ayrılmıştı (Fermani, 2006).

2.3. Konaklama Tesis Tipleri

Konaklama ihtiyacı uzun bir süre kervansaray ve hanlarla karşılanmıştır. Motorlu taşıtların icadıyla birlikte insanların seyahatleri, artık hayvanlar aracılığıyla olmayıp otomobil vasıtasıyla yapılr hale gelmiştir. Otomobille 'hız' ögesinin devreye girmesiyle mesafeler daha kısaltmaya başlamıştır. Yeni durum, beraberinde konaklama tesislerinde de değişimi ve gelişimi getirmiştir.

Yeni konaklama tesislerine bir örnek motellerdir; moteller, karayolları üzerinde kurulmuş, sıkça seyahat eden kişilerin tercih ettiği yerlerdir. Moteller, insanlar tarafından ucuz olmaları sebebiyle tercih edilmektedir.

Ulaşım araçlarının gelişmesiyle, kentler arasında ve kent içindeki hareketlilik artış göstermiştir. Hareketliliğin sonucunda kent otellerini doğurmuştur. Kent otelleri,

genellikle işadamlarının, bölgeye gelen yerli ve yabancı konukların işlerini takip etmek amacıyla kısa süreli konakladıkları işletmelerdir (Şener, 2002).

Geçmişten günümüze doğru konaklama tesisleri, özelleşerek farklı kategorilere ayrılmıştır. Motel ve kent otellerinin yanı sıra kıyı bölgelerinde olan, genellikle insanların dinlenmek ve tatillerini geçirmek için tercih ettikleri kıyı otelleri, doğa içerisinde yer alan kıyı otellerine nazaran daha büyük olan, gelen yerli ve yabancı turistlerin tatil günlerini dolu dolu geçirmelerine imkan sağlayacak kompleksler; tatil köyleri, şifalı suların çıktığı yerlerde yapılmış termal tesisler, kongre, konferans, toplantı gibi organizasyonların sıkça yapıldığı yerlerde yapılmış kongre otelleri, uluslararası havaalanları ve büyük limanların bulunduğu şehirlerde bulunan havaalanı ve liman otelleri, üniversite kampüslerinde hizmet veren üniversite otelleri, son yıllarda gitgide özelleşen konaklama tesislerine örnek olarak verilebilir.

BÖLÜM 3

ESKİŞEHİR VE KONAKLAMA TESİSLERİ

3.1. Eskişehir'in Konumunun Konaklama Tesislerine Etkisi

Eskişehir ili, kurulduğu günden bu yana önemini hiç kaybetmeyen bir kent olmuştur. Kuruluşundan günümüze kadar gelişimi, artış gösteren bir grafik izlemiştir.

Kentlerin gelişmelerinde, fiziki ve beşeri faktörlerin karşılıklı etkileşimi büyük rol oynar. Fiziki faktörler, yarattıkları doğal ortam ile gelişme üzerinde etkin olurken, bu ortama göre uygun davranış ve prensipler geliştirerek onu işleyen ve kendi isimleri doğrultusunda kullanım biçimlerini yönlendiren insan ve insan faaliyetlerinin başka bir deyişle beşeri faktörlerin etkisi de büyük ölçüde hissedilir. Tüm yerleşim şekilleri için geçerli olan fiziki ve beşeri faktörlerin etkisi, Eskişehir kenti için de benzer özellik gösterir (Ertin, 1994).

Gelişimi etkileyen fiziki faktörlerden Eskişehir için etkili olanları şöyle sıralanabilir: İklimi, toprak özelliği, coğrafi özelliği, bitki örtüsü ve yeraltı kaynakları bu faktörler arasında yer alır. Kentin kurulduğu topografyanın son derece düz bir ova şeklinde olması, toprağının ve iklim şartlarının tarımsal faaliyetlere uygun olması, bulunduğu alanda sıcak su kaynaklarının varlığı, Eskişehir kentinin yüzyıllar boyunca gelişimini olumlu yönde etkileyen faktörler olmuştur. Olumlu özelliklere sahip olması, Eskişehir'e jeopolitik olarak önem de kazandırmıştır. Kentin ilk kuruluş dönemlerinde etkinliği daha fazla olan bu fiziki faktörlerin, teknolojik gelişmelerle etkinlikleri azalmıştır (Ertin, 1994).

Eskişehir kentinin düz bir ovada olması kentleşmede büyük rahatlık sağlamıştır. Yapılaşmada ve ulaşımında düz alanda hareket etmenin avantajı kullanılmıştır. Kentin ana ve iç ulaşım sistemi bağlantıları, bu yüzey şeklinin sağladığı avantaj ile dümdüz uzanan ve birbirini dik kesen caddeler ile belirir (Ertin, 1994).

Fiziki faktörlerin yanı sıra Beşeri faktörler de kent gelişiminde etkindirler. Beşeri faktörlerin oluşumunda insan faktörü büyük etkindir. Nüfus, ulaşım, ticaret, sanayi ve tarım, kenti etkileyen beşeri faktörler arasındadır. Beşeri faktörler, zaman içerisindeki nicelik ve nitelik artışlarıyla kent gelişimine yön verirler.

Fiziki ve Beşeri faktörlerin artışı beraberinde kendi ihtiyaçlarını doğurmuş, ihtiyaçların karşılanması zorunluluğu da kenti geliştirmiştir. Nüfus artışı, insan sayısında artışı, bu artışta konut yapılaşmasını, işyeri hastane gibi umumi yapıların sayısını artırırken, yine ticaret ve sanayileşme, göç durumunu ortaya çıkarmış, bu durumda nüfus artışıyla paralel ihtiyaçları ve gelişimleri getirmiştir.

Genel itibariyle Eskişehir'in konumu için şunlar söylenebilir: Eskişehir, bulunduğu nokta olarak Batı Anadolu ile Orta Anadolu'nun bağlantı noktasında yer alır. Karayolu ulaşım ağının üzerinde ve kavşak noktasında bulunur. Yine tarihte Ankara ve İstanbul'u bağlayan tek ulaşım olan ve bugünde hala önemini kaybetmeyen demiryolu, Eskişehir üzerinden geçmektedir. Hakim olan iklim ve bulunduğu toprakların verimliliği tarımsal faaliyetlerin çeşitliliğine imkan sağlamıştır. Tarım ürünlerindeki çeşitlilik, çevre illerle olan alışverişi, Eskişehir üzerinde yoğunlaştırmıştır.

Cumhuriyetten sonraki dönemde, kente birçok yatırım yapılmıştır. Sanayi ve ticaret alanındaki gelişmeler, Eskişehir'i yakın illerden bir adım ileri sıçramasına neden olmuştur. Sanayi alanındaki yatırımlarla, kent göç almaya başlamış, bu göçler nüfus olarak da büyümeyi getirmiştir.

Eskişehir'in konumunun olumlu etkileri, kent içerisindeki konaklama tesislerinin gelişimini de iyi yönde etkilemiştir. Ulaşım ağında bulunması, tarımsal faaliyetlerin yapılabilmesi, ticaret ve kentler arası alışverişin hareketli olması, karayolu ve demiryolu ulaşımının kent için önemli oluşu, sanayileşmeyle birlikte gelişimin ivme kazanması, Eskişehir'i tarih içerisinde cazip bir yer haline getirmiştir.

Olumlu gelişmeler, kent içersinde hareketliliği getirmiştir. Gerek çevre illerden gerekse kentin ilçe ve köylerinden insanların kente gidiş gelişleri her daim var olmuştur. İnsan hareketliliği konaklama kavramını ve konaklama tesislerinin ihtiyacını doğurmuştur. Demiryolunun faaliyete girdiği ilk dönemlerde istasyon çevresinde oluşan konaklama tesisleri daha sonraki dönemlerde kentsel gelişim, ticaret ve sanayinin gelişimiyle kent içersine doğru yayılmıştır. Bugün de kent içersinde mevcut birimlerin yanı sıra yeni yapılaşmalarla konaklama tesislerindeki varlık devam etmektedir.

3.2. Eskişehir – Demiryolu – Konaklama Tesisi Etkileşimi

Eskişehir – Demiryolu – Konaklama tesisi arasındaki etkileşimi açıklamadan önce, demiryolu hattının neden Eskişehir üzerinden geçirildiğini belirtmek gerekir.

3.2.1. Demiryolu hattının Eskişehir’den geçiş nedenleri ve kente katkıları

Avrupa sermayedarlarını Anadolu’da demiryolu yapmaya iten en önemli neden; hammadde ve pazar gereksinimleri olmuştur. Demiryolu güzergahlarını belirlerken; gereksinim duydukları hammaddeyi üreten ya da o üretimin merkezinin hinterlandı olan bölgeleri güzergah olarak seçiyorlardı (Okyay, 1981: Efe’den (1998).

Eskişehir’in en önemli özelliği, hem arazi hem iklim açısından bir geçiş bölgesi olması yanında Orta Anadolu’nun Marmara ve Ege’ye açılan kapısı niteliğindedir. İlkçağlardan beri de önemli bir yerleşim merkezi olan kent, Anadolu Selçuklu döneminde ise Selçuklu – Bizans (Sinop, Eskişehir, Antalya hattı) sınırını oluşturmuştu (Doğru, 1992: Efe’den (1998). Osmanlı Devletinin kuruluş merkezi olma özelliğini taşıyan Eskişehir, Sultanönü sancağının merkezi konumundaydı (Doğru, 1992: Efe’den (1998).

Eskişehir’in çevre illere göre avantajı; bulunduğu konumdur. Ulaşım ağında olması, önemli karayollarının güzergahları üzerinde bulunması, geçiş hattında

bulunması, bunun yanı sıra çevre illerle olan yakın mesafeye sahip olması Eskişehir'in seçiminde etkili olmuştur. Çevre illerle yakınlığı, bu illerde üretilen ürünlerin Eskişehir'de toplanıp, yapılan demiryolu hattıyla İstanbul'a ve oradan da Avrupa'ya taşınması olanağını sağlıyordu.

Berlin – Bağdat Demiryolu olarak isimlendirilen hattın yapımını Almanlar üstlenmiştir. Hızla gelişen Alman sanayisi, bu hattın yapımıyla kendine hem pazar alanı bulmuş olurken hem de hammadde kaynaklarına ulaşmış oluyordu. Hattın, Osmanlı ülkelerinden geçmesiyle İmparatorluk Almanyası bu ülkelerden geçerek, demiryoluyla sıcak denizlere inmeyi planlıyordu (Yurt Ansiklopedisi, Cilt IV).

Almanlar bu hattı “hububat hattı” olarak görmekteydi (Kaynak, -: Efe'den (1998). Eskişehir'in iklimsel ve toprak özelliklerinin tarımsal faaliyetlere elverişli olması, Almanlar için bu bölgeyi daha cazip hale getiriyordu. Bölgede üretilen, iç piyasada tüketilen buğday ve arpa, bira yapımının hammaddesi olduğu için bira üreticilerinin dikkatini çekmiştir. Yapılan demiryolu hattı ile Eskişehir'de üretilen bu ürünler Almanya'daki fabrikalara götürülmüştür.

Berlin Bağdat Demiryolu hattının Eskişehir'den geçmesi, kente büyük katkıları olmuştur. Bakımsız ve harap olan Eskişehir ve civarının tarımsal elverişliliğinin açığa çıkarılması sağlanmıştır. Almanlar, kendileri için gerekli olan ürünlerin burada ekilip üretilmesine önyak olmuşlardır. Patates gibi bölgede daha önce üretilmeyen ürünlerin üretilerek, bölgede ürün çeşitliliği sağlanmıştır.

Kentin demiryolu hattının kavşak noktasında bulunmasıyla lokomotiflerin ve rayların bakım ve onarımları gündeme gelmiştir. Bakım ve onarım ihtiyacını karşılamak için Cer Atölyesi kurulmuştur. Cer atölyesi, kent yaşayanları için iş imkanı sağlamanın yanı sıra atölyenin teknik elemanlarının ve işçilerin bir kısmının dışarıdan kente gelip yerleşmesi gibi bir durumu da oluşturmuştur.

İyi yönde olan gelişmelerin yardımıyla Eskişehir kenti, yatırım yapacaklar için gözde bir yer olmuştur. Yeni fabrikalar ve atölyeler açılmış, ticaret gelişmiş, yeni mağazalar açılmış, kent ileri yönde ivmelenmiştir. Eskişehir, Anadolu'nun ticaret merkezi olma yönünde ilerlemeye başlamıştır.

Demiryolunun etkisiyle kentin gelişmesi, konaklama tesislerinin gelişimini de etkilemiştir. Yeni açılan fabrika, atölye ve işyerleri için dışarıdan gelen teknik elemanların ve ticaret için kente çevre illerden, civar ilçe ve köylerden gelen kişilerin, işlerini geldikleri gün bitirememeleri halinde kentte konaklama ihtiyacı oluşmuştur. Oluşan ihtiyaçları karşılamak üzere ilki istasyon çevresinde olan, zaman içerisinde kentin diğer bölgelerine sıçrayan konaklama tesislerin varlığı başlamıştır.

3.2.2. Eskişehir – Demiryolu – Konaklama tesisi etkileşimi

Eskişehir – Demiryolu – Konaklama tesisi etkileşimi için şunlar söylenebilir: Demiryolunun bu kentten geçirilişi tesadüf değildir. Kentin bulunduğu konumdan kaynaklanan avantajı, demiryolu hattının buradan geçirilişini sağlarken demiryolunun geçişi de kentin gelişimini hızlandırıcı faktör olmuştur. Kent ile demiryolu karşılıklı olarak birbirlerini etkilemişlerdir. Kent ve demiryolu etkileşiminden bir ihtiyaç olarak konaklama tesisi varlığı doğmuştur. Eskişehir – Demiryolu – Konaklama tesisi üçlüsü karşılıklı olarak birbirlerinin varlığını ve gelişimini etkilemişlerdir.

3.3. Eskişehir'de Konaklama Tesislerinin Tarihsel Dönemleri

Bu bölümde Eskişehir'deki konaklama tesislerinin belli tarihsel süreçler içerisinde sınıflandırılması yer almaktadır. 1893 yılında Berlin – Bağdat Demiryolunun Eskişehir'e ulaşmasına kadar, şehirde hanlarla karşılanan konaklama ihtiyacı, demiryoluyla birlikte otellerin oluşmasıyla, artık otellerle karşılanmaya başlanmıştır. Bundan sonra da günümüze kadar belli aşamalar geçirerek ulaşmıştır.

Konaklama tesislerinin tarihsel dönemlere ayırmada, belli kırılma noktaları seçilmiştir. 1950, 1994, 2000 yılları kırılma olan yıllardır. Kent, tarihte var olduğundan

bu yana gelişimini, Cumhuriyet'ten sonra konumu itibariyle gözde bir yer oluşuyla, hızlandırmıştır. 1950 yılına kadar, kentte birçok yatırım yapılmış, kent hem nüfus olarak büyümüş hem de sanayileşme bakımından da büyümüştür. 1892 yılında demiryolu hattının kente ulaşmasıyla, kentin, bu tarihe kadar normal seyirde devam eden gelişim süreci, demiryoluyla birlikte ivmelenmeye başlamış ve 1950 yılına kadar artış grafiğiyle devam etmiştir. 1994 yılı, yeni terminal binasının hizmete girdiği tarihtir. Terminal binasıyla birlikte, konaklama tesislerinde istasyon ve terminal binaları ile birlikte hareket etme alışkanlığı değişmeye başlamıştır. 2000 yılında ise, ilk görülen konaklama tesisi örneklerinden itibaren yer seçimleri çevresel etmenlere bağlı olarak gelişmekteyken, artık yeni eklenen programlarla, kendi ihtiyaçlarına cevap verecek yerleri seçmeye başlamışlardır. Kentin değişik yerlerinde konaklama tesisi yapılmaya başlamıştır.

3.3.1. 1950' den Önceki Dönem

1893 yılına kadar kayıtlarda hanlar görülmektedir. 1876 yılı Hüdavendigâr Vilayeti Salnamesi'nde 10 han, 1883 yılı Hüdavendigâr Vilayeti Salnamesi'nde 15 han, 1893 Hüdavendigâr Vilayeti Salnamesi'nde 20 han olduğu geçmekte (Yurt Ansiklopedisi, Cilt IV) ve Cuinet, 1893'te, Eskişehir'de 25 han ya da otel olduğundan söz etmektedir (Cuinet, -: Efe'den (1998;)). Sözü geçen bu hanlar Eskişehir'in çevre ilçelerinden gelen insanların gününbirlik konaklamalarına hizmet etmektedir.

19. yy. sonlarına doğru, geleneksel hanların yanı sıra, oteller de kent içersindeki yerlerini almaya başlamaktadır. Yüzyılın sonlarına doğru Eskişehir'de lokantalı dört otel bulunmaktadır. Bunların ikisi şehirde, ikisi istasyon yakınındadır (Sarıöz, 1997). İstasyon yakınındaki otellerin varlığının nedeni; İstanbul'dan Ankara'ya hareket eden yolcu-yük katarları, geceleyin Eskişehir'de konaklıyorlardı. Bunun nedeni trenlerin sadece gündüzleri hareket etmeleri idi (Hovart, 1996: Efe'den (1998)).

Yolcular, konaklamak için İstasyon yakınındaki otelleri, yakınlığı sebebiyle, tercih ediyorlardı. Bu çevredeki otellerin kayıtlarda mevcut olan en eskisi; “Tadeus Teyze’nin” otelidir (bkz. Şekil, 3.1.).

O yıllarda şehre gelen yabancı gezginler ve araştırmacılar, eserlerinde bu otelden söz etmektedirler. Macar araştırmacı Bela Horvart, “Anadolu 1913” adlı kitabında bu otelden şöyle söz eder:

“biz, tam 22 yıl önce Avusturya’dan bu kente taşınan yaşlı Tadeus Teyze’nin oteline yerleşiyoruz. Çok sempatik olan bu yaşlı kadın yabancı ve yerli yolcular tarafından çok sevilen bir otel işletiyor.”

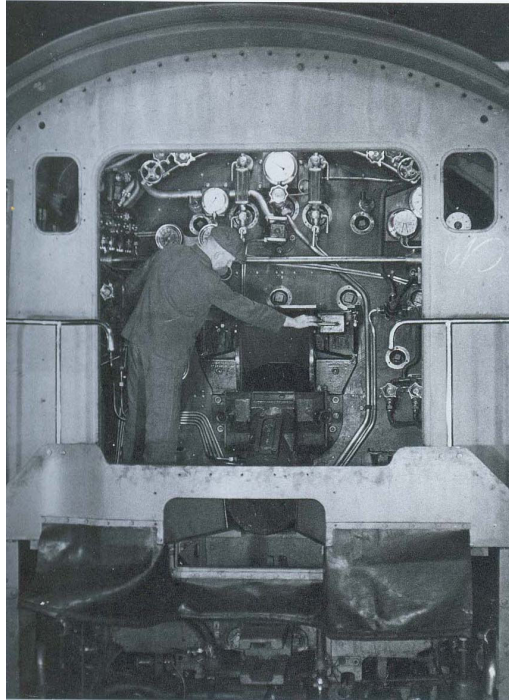


Şekil 3.1. Madam Tadia Oteli (Atuk, Ahmet; 101 Eskişehir’den,2002)

Kurtuluş Savaşı'na hastabakıcı olarak katılan ve bu otelde kalan Halide Edip Adıvar, "Türk'ün Ateşle İmtihanı" adlı kitabında şöyle söz etmektedir:

"Aşağıya indim, Madam Tadia'yı gördüm. O bana evin arka taraflarına Yunan uçaklarının bomba attıklarını söyledi. En büyük kaygım istasyonda trene konmak üzere götürülen sedyelerin bir zarara uğramış olmalarıydı."

1892 yılında Eskişehir'e dek uzanan demiryolu şehrin çehresini tümüyle değiştirmiştir. Demiryolu inşaatında ve bugünkü TÜLOMSAŞ'ın temelini oluşturan Cer Atölyesi'nde (bkz. Şekil, 3.2.), başta Almanlar olmak üzere çok sayıda yabancı teknisyen ve mühendis çalışmaktadır. Bu personel için yalnızca İstasyon çevresinde değil, şehrin pek çok yerinde oteller, lokantalar, dükkanlar, çocukları için özel okullar açılmıştır (Atuk, 2002).



Şekil 3.2. Cer Atölyesi (Sarıöz, Perihan; Bir Zamanlar Eskişehir'den, 1997)

Kamu ve özel teşebbüslü yeni kuruluşların açılmasıyla oluşan olumlu gelişmelerin sonucu olarak, kent içersine kayan otellere ilk örnek olarak Porsuk Oteli verilebilir. 1925'te temeli atılan (Atuk, 2002) otel, köprübaşı mevkiinde bulunmaktadır. Bina 3 katlı olarak yapılmış olup, alt katı bugünde hala faaliyette olan dükkanlardan oluşmaktadır. Üst 2 katı otel odalarından oluşan Porsuk Oteli, konumu itibariyle geniş bir Porsuk Çayı manzarasına sahiptir (bkz. Şekil, 3.3.). Belli bir süre otel olarak işletilen bina, bugün Tepebaşı Belediyesi binası olarak kullanılmaktadır.



Şekil 3.3. Porsuk Oteli (Atuk, Ahmet; 101 Eskişehir'den,2002)

Şekil 3.4.'de Porsuk Oteli'nin hemen karşısında 1924'te inşa edilmiş (Orçun,1980: Kedik'ten (2002) Köprübaşı Palas Oteli görülmektedir. Otel ve dükkan olarak inşa edilen yapıda bugün altta dört dükkan ve üstte kıraathane bulunmaktadır (Kedik, 2002). Zemin kat sağ yan cepheye yakın kısımda otelin yuvarlak kemerli giriş kapısı bulunmaktadır. Giriş kapısının sol tarafında ise dükkan girişleri sıralanmaktadır. Üst kat cephesinde, birbirine eşit dokuz sivri kemerli pencere sistemi dikkat çekmektedir.



Şekil 3.4. Köprübaşı Palas Oteli

Porsuk Oteli ile birbirini takip eden yıllarda yapılmış olan ve yine Porsuk Oteli ile yakın yerlerde bulunan bir otel de Çağlayan Palas'tır. Otelin kurulduğu dönemde Köprübaşı civarında Porsuk Çayı'na bentler yapılmıştır (bkz. Şekil, 3.5.). Bentlerden akan Porsuk Çayı, çevresinde insanların gelip vakit geçirdiği alanların oluşmasına imkan sağlamıştır. Çağlayan Palas da adını bu bentten almaktadır. 1950'li yıllarda yayımlanan başvuru kaynaklarında, bu otelden, "Yerli ve yabancı turistleri tatmin edebilen bir otel: Çağlayan Palas" olarak söz edilir (Atuk, 2002).



Şekil 3.5. Porsuk üzerinde yapılmış bentler (Atuk, Ahmet; 101 Eskişehir'den,2002)

1950 yılından önceki dönem konaklama tesislerinin genel özellikleri olarak şunlar söylenebilir: Demiryolunun etkisi ile ilk örneklere istasyon çevresinde karşılaşılmaktadır. Demiryolunun beraberinde getirdiği Cer Atelyesi gibi gelişmelerle, birçok teknik eleman kente gelmiştir. Teknik elemanların kente gelmeleriyle, kentte birçok yapılaşma olmuştur. Konaklama tesisleri, istasyon çevresinden sıyrılıp biraz daha kent merkezine doğru harekete geçmiştir.

3.3.2. 1950 – 1994 Yılları Arasındaki Dönem

1950 – 1994 yılları arasındaki dönemde, yeni yapılan konaklama tesislerinin kent içersindeki yerleşimine bakıldığında, Köprübaşı civarı ile Yunusemre Caddesi arasında kalan bölgede öbeklendiği görülür.



Şekil 3.6. 1963 Yılına Kadar Faaliyette Olan Otobüs Terminali

Konaklama tesislerinin, Köprübaşı ile Yunusemre Caddesi arasındaki bölgede yoğunlaşmasındaki birincil etken, otobüs terminal binalarının bu alanda yapılmış olmasıdır. 1963 yılında Yunusemre Caddesi'ndeki terminal binası hizmete girene kadar (Eskişehir İl Yıllığı, 1967), Kentin çevreyle olan ulaşımını sağlayan otobüsler, yolcu indirme – bindirmelerini bu terminal binasından yapmaktadırlar (bkz. Şekil, 3.6.).

Terminal binası, alt katta otobüslerin yolcu indirme – bindirmelerini yaptıkları, üst katta ise konaklama ihtiyacını karşılayacak otel odalarından oluşan bir yapıdır. Üst katta konaklamalarını yaptıkları Ferah Otel Şekil 3.7.'te görülmektedir. Otelin girişi han tarafından değil de cadde üzerindedir. Sivrihisar Caddesi üzerinde Ferah Otel gibi birçok otel, caddenin karşılıklı iki yanında sıralanmışlardır. Bugünde faaliyetleri devam etmektedir.



Şekil 3.7. Otel Ferah

Kente dışarıdan gelenlerin konaklayabilecekleri yere kolayca ulaşabilmeleri için konaklama tesisleri, terminal binasının hemen karşısında yerleşmişlerdir. Terminal binasının yanında ve karşısında var olan konaklama tesisleri (bkz. Şekil, 3.8.), günümüzdeki örnekler göre daha basit çözümlenmelere gidilmiş, direk ihtiyaca cevap veren yapıdadırlar. Kente gelen insanlar, gündüz işlerini hallettikten sonra, otellere geliyorlar ve geceleri, odalarda konaklayıp, sabahta tekrar otobüse binip köylerine geri dönüyorlardı. Sadece konaklama için kullanılmaları nedeniyle, konaklama tesislerinde hizmet olarak fazladan bir şey görmek pek de mümkün değildir.



Şekil 3.8. İsmet İnönü Caddesi'ndeki Otellerden Otel Yücel ve Otel Gürgenci

Terminal binası çevresindeki tesisler, bugünde değişikliğe uğramış halleriyle hizmet vermeye devam etmektedirler. Sivrihisar Caddesi üzerindeki Gamgam Otel (bkz. Şekil. 3.9.) değişikliğe uğrayarak bugün Büyük Otel olarak hizmet vermeye devam etmektedir.



Şekil 3.9. İsmet İnönü Caddesi'nde Bugün Büyük Otel Olarak Faaliyetini Sürdüren Gamgam Otel (Eskişehir İl Yıllığı'ndan, 1967)

1963 yılı Eskişehir'in modern terminal binasına kavuştuğu yıldır (bkz. Şekil, 3.10.). Terminal binasının yapılmasıyla hem şehirlerarası hem de köy otobüsleri, bir yerde toplanmıştır. Terminal binası çevresi, 1994 yılında şuan ki otobüs terminal binasının yapılmasına kadar kentin en hareketli merkezlerinden birisi olmuştur.

Terminal binasının, bulunduğu çevreyi hareketlendirmesi, konaklama tesislerinin bu alana doğru kaymasına sebep olmuştur.



Şekil 3.10. 1963 – 1994 Yılları Arası Otobüs Terminali (www.eskisehir-bld.gov.tr'den) Otobüs terminal binası, Emek Otelle birlikte düşünülmüş bir yapıdır. Fotoğrafta, önde otobüslerin yolcu indirme-bindirmelerini yaptıkları peronlar, arkada ise Emek Otel görülmektedir.

Terminal binasının karşısına, bugünde faaliyette olan birçok otel yapılmıştır. Terminal binasıyla birlikte inşa edilen Emek Otel, konaklamanın önem kazandığının göstergesidir. Yeni açılan oteller, iç dekorasyonlarını yenileyerek, dış cephelerini ve kuruldukları zamanki isimlerini değiştirerek, gelişime ayak uydurmaya ve yeni açılan otellerle rekabet etmeye çalışmaktadırlar.

Yunusemre Caddesi'nde yapılan konaklama tesisleri, İsmet İnönü Caddesi'ndekilere göre biraz daha farklı ele alınmış, onlara göre daha gelişmiş örneklerdir. Eski örnekler, müşterilerine sadece konaklama imkanı sunarken,

Yunusemre Caddesi'ndeki oteller (bkz. Şekil, 3.11.), konaklama imkanının yanında yemek yeme, dinlenme gibi farklı ihtiyaçlara da cevap verme çabasındadırlar. Otel odalarında da farklılıklar oluşmaya başlamıştır; daha önce banyo ve tuvaletler ortakken yeni örneklerde her odada ayrı banyolar konmaya başlamıştır.



Şekil 3.11. Soyic Hotel ve Hotel Elegant

Şekil 3.11. ve 3.12.'de Yunusemre Caddesi'ndeki otel örnekleri görülmektedir. Eski terminal karşısındaki hatta yer alan oteller, terminal binasının buradan taşınmasına rağmen faaliyetlerini sürdürmektedirler. Oteller, iki ve üç yıldız standartlarında işletmelerdir. Otellerden Hotel Elegant ve Porsuk Otel, daha önceden mevcut otellerin isim değişikliğine uğrayan otellerdir. Hotel Elegant, daha önce Dural Otel olarak, Porsuk Otel'de Özbek Otel olarak ve Soyic Otel de Porsuk Otel olarak faaliyet vermişlerdir.



Şekil 3.12. Atışkan Otel ve Porsuk Otel

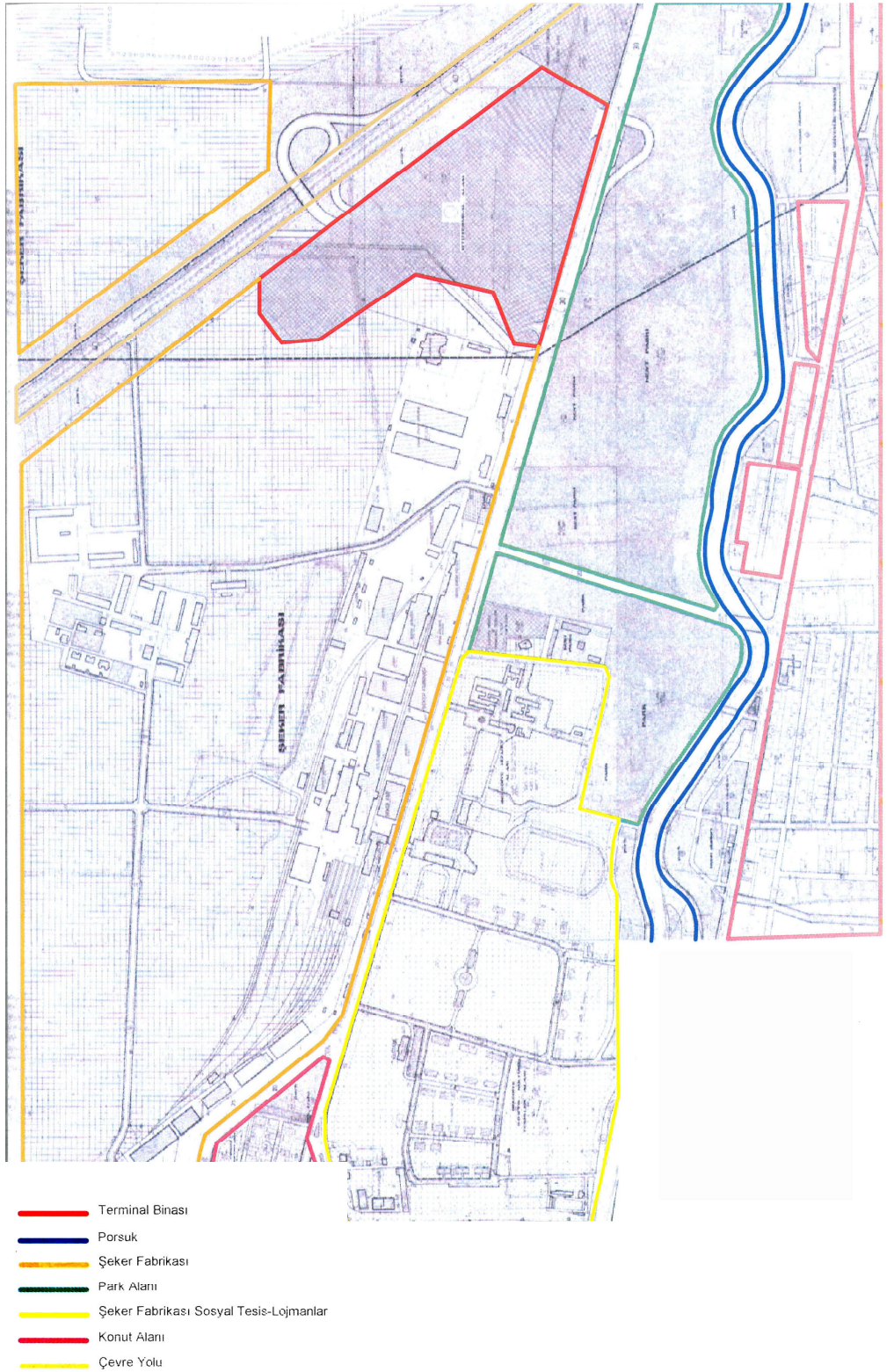
Genel olarak 1950 – 1994 yılları arasındaki dönemde konaklama tesislerinde değişim olmaya başlamıştır. 1950 tarihine kadar geleneksel hanlardan kalma özelliklere sahip oteller varken, yeni örneklerle, bireyi temel alan, onun ihtiyaçlarını daha önemseyen ve bunlara cevap vermeye çalışan örnekler kent içerisinde yer almaya başlamaktadır.

3.3.3. 1994 – 2000 Yılları Arasındaki Dönem

1994 – 2000 yılları arasındaki dönemde kent içerisinde önemli bir yapılaşma; terminal binasının şehir içinden biraz daha şehrin dışına çıkmasıdır. 1994 yılında yeni terminal binası yapılmaya başlamasıyla, şehrin gerek diğer şehirlerle gerekse ilçe ve köylerle olan bağlantısı kent merkezinden alınıp, biraz daha kent dışında bir yere konulmuştur.

Terminal binasının kent dışında yapılması, bugüne kadarki alışkanlıkların biraz daha değişmesine neden olmuştur. 1994 yılına kadar insanlar, çevre il ya da ilçelerden otobüs ya da trenle gelip, kolayca kent merkezine ulaşabiliyorlar, işlerini halledip, geri dönmek istiyorlarsa yine tren ya da otobüsle gidebiliyorlar, kalmak istiyorlarsa da kent merkezinde bütçelerine uygun otellerde geceyi geçirebiliyorlardı. Yeni durumla birlikte, terminal ile kent merkezi arasındaki mesafe biraz daha artmıştır. Mesafe artışı mevcut ilişkilerin de değişimine neden olmuştur.

Yeni terminal binasına kadar, terminal binaları birkaç kez yer değiştirmiştir. Otellerin konumları da yer değiştirmeye paralellik göstermiştir. Yeni yerlerin çevrelerinde yapılaşmalar oluşmuştur. Terminal binasının son yer değişimi beraberinde otelleri götürmemiştir. Alışılmış durumun oluşmamasında bir etken; yeni terminal binasının yer seçimidir (bkz. Şekil, 3.13.). Terminal binasının hemen yanındaki bölgede Eskişehir Şeker Fabrikası yer almaktadır. Fabrika, gerek imalat binaları, gerek sosyal tesisleri, gerek de gelişme alanları ile büyük bir alana sahiptir. Fabrikadan kent içine doğru gidildiğinde de fabrika alanından hemen sonra konut alanı başlamaktadır. Terminalin çevresinde, otellerin yapılaşacağı alan olmaması yeni terminalin çevresine doğru gidişi engellemiştir.



Şekil 3.13. Eskişehir Otobüs Terminali İmar Planı

1994 – 2000 yılları arasındaki dönemde farklı bir oluşumda; bugüne kadar istasyon ve terminal binaları çevrelerinde öbikleşen otellerden farklı olarak kent içinde bir otel yapılmaya başlıyor. 1998 yılında yapılan Yimpaş Otel (bkz. Şekil, 3.14.), daha önceki örneklere nazaran kent içinde herhangi bir yapıdan bağımsız olarak yapılmış bir otel örneğidir. Otelin yer seçiminde, yeni terminal binasının çevresinde yapılaşmaya imkan olmaması etken olmuştur. Ondan bağımsız olarak yer seçilmiştir.



Şekil 3.14. Yimpaş Otel (www.yimpasotel.net.'den)

2000 yılına doğru, otellerin kent içersinde yerleşimi daha farklı bir gelişim izlemeye başlamıştır. Bugüne değin yerleşimlerini, kenti dış dünyaya bağlayan yerler olan istasyon ve terminal binaları belirlerken bu tarihten sonra yer seçimleri, binalardan bağımsız hale gelmeye başlıyor.

3.3.4. 2000 Yılı İle Günümüz Arasındaki Dönem

2000 yılından itibaren Eskişehir konaklama tesisleri, kent içinde dağılım göstermeye ve merkez dışındaki noktalara sıçramaya başlamaktadır. Kent içersinde ve dışında farklı noktalarda yer almaya başlayan otellerin, buldukları yerleri seçme nedenleri olarak; arsalarının, otellerin ihtiyaçlarına cevap verecek nitelik ve büyüklükte olmaları gösterilebilir.

Günümüze doğru oteller, işlevsel olarak değişim göstermeye başlamıştır. Sadece konaklama tesisi olmaktan öte, bünyesinde farklı mekanları da barındırmaya başlamıştır. Konaklamanın yanı sıra toplantı, toplu davet organizasyonları, spor aktiviteleri gibi programlar da otellerde görülmeye başlamıştır. Yeni eklenen programlarla oteller, sadece konaklama tesisi olmaktan biraz daha farklı bir kulvara yönelmiş; bu yöneliş, otelleri kent içersinde ihtiyaçlarını karşılayacak yerlere itmiştir.



Şekil 3.15. Anemon Otel (www.anemonhotels.com.'dan)

Binalardan bağımsız hale gelen otellere örnek olarak Anemon Otel verilebilir (bkz. Şekil, 3.15.). Beş yıldızlı olan Anemon Otel, Eskişehir – Bursa çevre yolu üzerinde yer almaktadır. Otel, toplamda 174 odaya sahiptir. Anemon Otel'i diğer örneklerden farklı kılan özelliği; sahip olduğu salonların sayısının fazlalığıdır. Salon sayısının fazla olması, kentte olan konferans, kongre gibi organizasyonların bu otelde yapılabilirliğini sağlamıştır. Salonlarının yanı sıra lobilerinin büyük ve ferah oluşu, organizasyonlara gelen katılımcıların aralarda rahat etmeleri için önemli bir faktördür. Anemon Otel'in diğer bir özelliği de geniş arazide ayrık nizam olarak yapılmasıdır.

BÖLÜM 4

ESKİŞEHİR'DE KONAKLAMA TESİSLERİNİN KULLANICI PROFİLLERİ VE YOĞUNLUKLARI

Dördüncü bölümde Eskişehir'deki konaklama tesislerinde kalan kullanıcıların genel bir profili ve konaklama tesislerinin yıllık bazda rakamsal ve dönemsel yoğunluklarının tespiti yer almaktadır.

4.1. Konaklama Tipleri

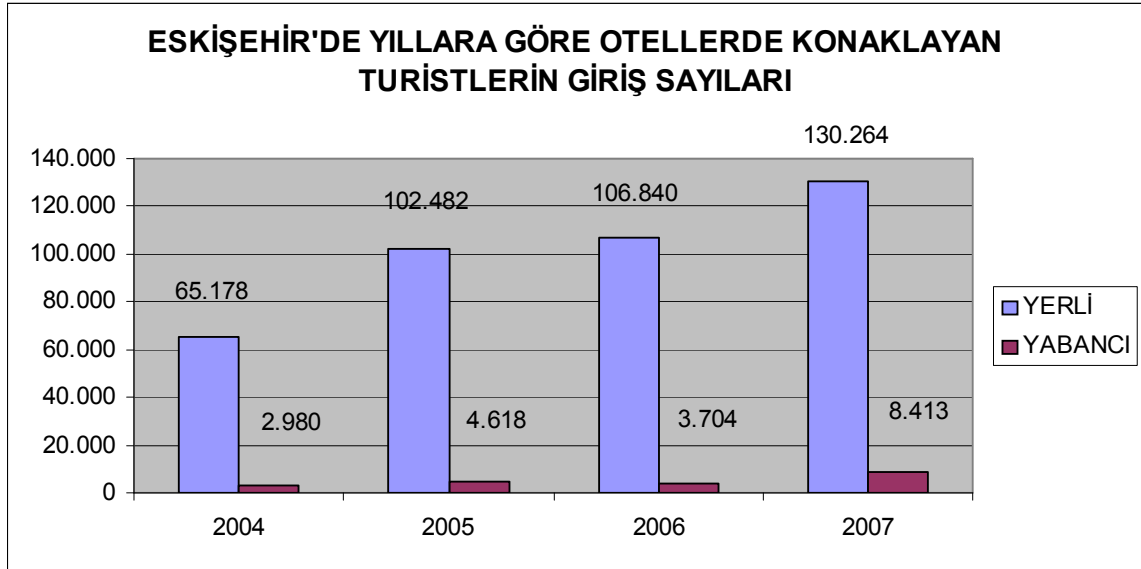
Eskişehir konaklama tesislerinde iki tipte konaklama görülmektedir. Birinci tip konaklamalar; kullanıcılarını şehir dışından, sürekli ve düzenli olarak gelen kişilerin oluşturduğu, genellikle hafta içi gerçekleşen gecelemelelerdir. İkinci tip konaklamalar ise; kongreler, toplantılar ve hafta sonu organizasyonları için kente gelenlerin oluşturduğu konaklamalardır.

4.2. Kullanıcı Profili ve Yoğunlukları

Eskişehir'deki konaklama tesisleri, yoğunlukları bakımından tatil yörelerindeki otellere göre farklılık göstermektedir. Tatil yörelerindeki oteller, mevsimsel etkenler sebebiyle ağırlıklı olarak yaz aylarında yoğunluk yaşarken, Eskişehir'de tam tersine bir durum söz konusudur. Genel olarak kullanıcı profiline bakıldığında, kente iş sebebiyle gelen çeşitli kademelerdeki çalışanların ağırlıkta olduğu görülmektedir (bkz. Şekil, 4.1.). Gelen kullanıcılar, iki tip konaklamayı da gerçekleştirmektedirler.

Birinci tipte konaklayanlar; kente haftanın belli günlerinde gelen, birkaç gün geceleleyen kişilerdir. Geceleme sıklıkları ise onbeş günde bir gece şeklinde olmaktadır. Kent otelinde kalanlar, konaklama tesislerinde haftalık bazda şu şekilde yoğunluk oluşturmaktadır; Pazartesi'den başlayan yoğunluk, Salı ve Çarşamba günleri tavan yaparken, Cuma gününe doğru gittikçe azalmakta ve hafta sonu sıfır seviyesine kadar

düŖen bir grafik çizmektedir. Yıllık olarak yoğunluklar ise; Haziran, Temmuz ve Ağustos ayları hariç ağırlıklı kış döneminde gerçekleşmektedir.



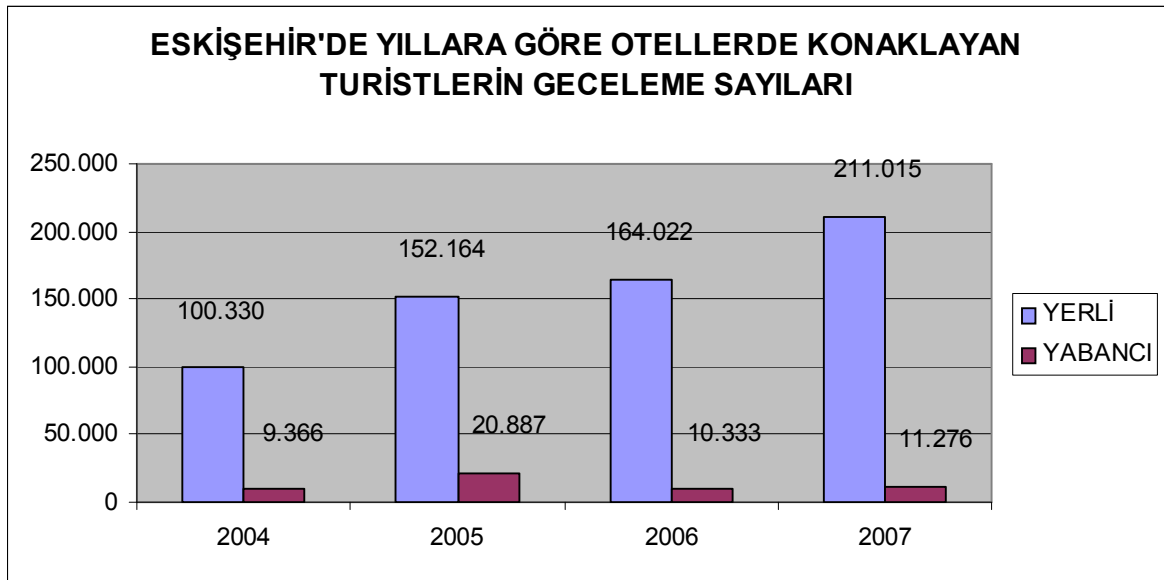
Ŗekil 4.1. EskiŖehir'de Yıllara Göre Otellerde Konaklayan Turistlerin GiriŖ Sayıları (Turizm İl Müdürlüğü Verileri'nden)

İŖ için gelenlerin kent içindeki konaklama tesislerinde dağılımları ise Ŗu Ŗekildedir; kentteki konaklama tesisleri, uyguladıkları fiyat politikaları, sundukları hizmetleri ile kullanıcılarını belirlemektedirler. Üç ve daha az yıldız sahip otellerde, alt düzey yöneticiler ve daha küçük işletmelerin temsilcileri kalmaktadır. Üç ve üzeri otellerde ise, orta ve üst düzey yöneticiler, büyük işletmelerin temsilcileri ve kente yine iş için gelen yabancılar kalmaktadır. Konaklayan yabancılar, kentin önde gelen sanayi kuruluşlarına gelen, bu kuruluşların temasta olduğu büyük kentlerdeki ve yurt dışındaki firmaların temsilcileridir. Yabancı kullanıcıların yoğunlukları da iş için kente gelen yerli kullanıcılar ile paralellik göstermektedir.

İkinci tipte konaklayanlar ise; kentte gerçekleşen kongreler, toplantılar ve çeŖitli dallarda gerçekleşen organizasyonlar için gelen kişilerdir. Kullanıcıların yoğunlukları

ise yılın yine yaz aylarında azalmakla birlikte diğer aylarda artış halinde görülmektedir (bkz. Şekil, 4.2.).

İki tipte konaklayan kişilerin haricinde kente gelen ve konaklama sayıları az da olsa bir grup daha mevcuttur. Bu grubu Eskişehirli olup yurt dışında yaşayan “Gurbetçi” olarak nitelendirilen kişiler oluşturmaktadır. Genellikle yaz aylarında gelen kişiler, kent merkezinde ve çevre ilçe ve köylerdeki akrabalarını görmek için kente gelmektedir. Belli bir süre konaklayıp daha sonra kentten ayrılmaktadırlar.



Şekil 4.2. Eskişehir’de Yıllara Göre Otellerde Konaklayan Turistlerin Geceleme Sayıları (Turizm İl Müdürlüğü Verileri’nden)

Her iki tip konaklamalarda da kış aylarında yoğunluk görülmektedir. Yaz aylarında ise konaklama tesisleri, gelirlerini yiyecek içecek hizmetlerinden sağlamaktadırlar. Hizmetleri çeşitli davet ve organizasyonlar oluşturmaktadır. Lise ve üniversite mezuniyet geceleri, düğün organizasyonları yaz aylarında otelleri canlı tutan davetlerdir. Konaklama tesislerine, gelir sağlayan diğer faktörler de şöyledir; tesisin büyüklüğüne göre şekillenen sauna, fitness, spor salonları ve varsa yüzme havuzları, insanların rağbet ettiği alanlardır.

İş için ve yurt dışından kentteki akrabalarını görmek için gelenlerin oluşturduğu kullanıcı profillerinin yanında, Eskişehir'e has bir kullanıcı tipi daha mevcuttur. Eskişehir, iki üniversiteli bir 'öğrenci kenti' kimliğine sahiptir. Her yıl iki üniversiteye de kayıt olmak için yeni öğrenciler kente gelmektedir. Gelen öğrenciler, iki ile dört yıl arasında değişen sürelerde kentte kalmaktadırlar. Özellikle kayıt dönemlerinde kentte yoğunluk yaşanmaktadır. Öğrenciler, kayıt olmak için aileleriyle kente gelmektedirler. Gelenlerin birkaç gün kentte kalma zorunluluğu konaklama ihtiyacını doğurmaktadır. Bu dönemlerde konaklama tesisleri için cazip dönemlerdir. Öğrenci ve ailelerinin yanında iki üniversitede ders vermek için kent dışından gelen öğretim üyeleri sayıları az da olsa kullanıcı profilinde yer alırlar.

4.3. Son Yıllarda Eskişehir'e Yapılan Yatırımların Konaklama Tesislerinin Yoğunluklarına Etkisi

Eskişehir'de konaklama tesislerinin ilk örneklerinden günümüzde yapılan örneklerine kadar ki sürece bakıldığında, konaklama tesisi yatırımlarında bariz bir sayısal artış görülmemektedir. Artış olmamasına sebep; kentteki kamu kuruluşlarının bünyelerinde sosyal imkanlara sahip olması gösterilebilir. Şeker Fabrikası, Cer Atölyesi, DDY ve Hava İkmal gibi kuruluşların lokanta, lokal ve misafirhane gibi tesisleri mevcuttur. Bu kuruluşlar için gelen kişiler, sosyal tesislerde misafir edilmektedir. Tesislerin varlığı kentteki lokanta, restoran ve konaklama tesisi gelişimini olumsuz yönde etkilemiştir.

Günümüze kadar sayıları artmayan konaklama tesisleri, son birkaç yılda Eskişehir'e yapılan birçok yatırımla artışa geçmiştir. Yatırımlar, özellikle alışveriş merkezleri alanında olmaktadır. Kente yapılan ve faaliyete geçen iki alışveriş merkezi, kente büyük bir hareketlilik kazandırmıştır. İki yatırımında şehir dışından firmalar tarafından yapılması sebebiyle, inşaat aşamasında çalışan teknik ekibin konaklaması, konaklama tesisleri için yoğunlukları artırıcı bir etken olmuştur. İnşaatlar bitip, binalar yapıldıktan sonra mağazaların kurulum aşamasında şehir dışından birçok insanın kente gelmesi, kentin ve otellerin hareketliliğini canlı kılmıştır.

Genel olarak kentte yapılan yatırım ya da herhangi bir faaliyet ve organizasyon, kente hareketlilik ve canlılık kattığı gibi doğru orantılı olarak konaklama tesislerindeki yoğunluğu tetiklemektedir.

4.4. Eskişehir ve Termal Tesis

4.4.1. Sıcak su kullanım tarihi

Sıcak su kullanım tarihi, Milat'tan önceki dönemlere kadar uzamaktadır. Tevrat'tan edinilen bilgilere göre çok eski çağlarda Afrika'da, Mısır'da ve Madagaskar'da din ve sağlık nedenleri ile sıcak su kullanımı vardır. Romalılar şifalı sularla yapılan kaplıca tedavisine özel bir önem vermişlerdir. Bu dönemde kaplıcalar, askerlerin savaş yaralanmalarını izleyen tedaviye bağlı olarak kullanılmıştır. Roma mimarisinde banyo yapılarına özel önem verilmiştir. Sıcak su kaynaklarının bulunduğu yörelerde Roma Hamamı olarak bilinen banyo yapıları daha sonraki dönemlerde kaplıcaya dönüştürülerek kullanılmıştır. Selçuklular, XI. Yüzyılda Anadolu'ya geldiklerinde kendilerine özgü kurnada yıkanma kültürünü de birlikte getirmişlerdir. Osmanlılar, Selçuklulardan devir aldıkları kaplıca mimarisi anlayışını geliştirerek Türk Hamamı modelini üretmiş ve geliştirmişlerdir (Banger, 2002). Bugünde tarihten günümüze ulaşanların yanı sıra yeni yapılan örneklerin eklenmesiyle, Türkiye'nin birçok yöresinde sıcak su kullanımı devam etmektedir.

4.4.2. Eskişehir sıcak sularının özellikleri

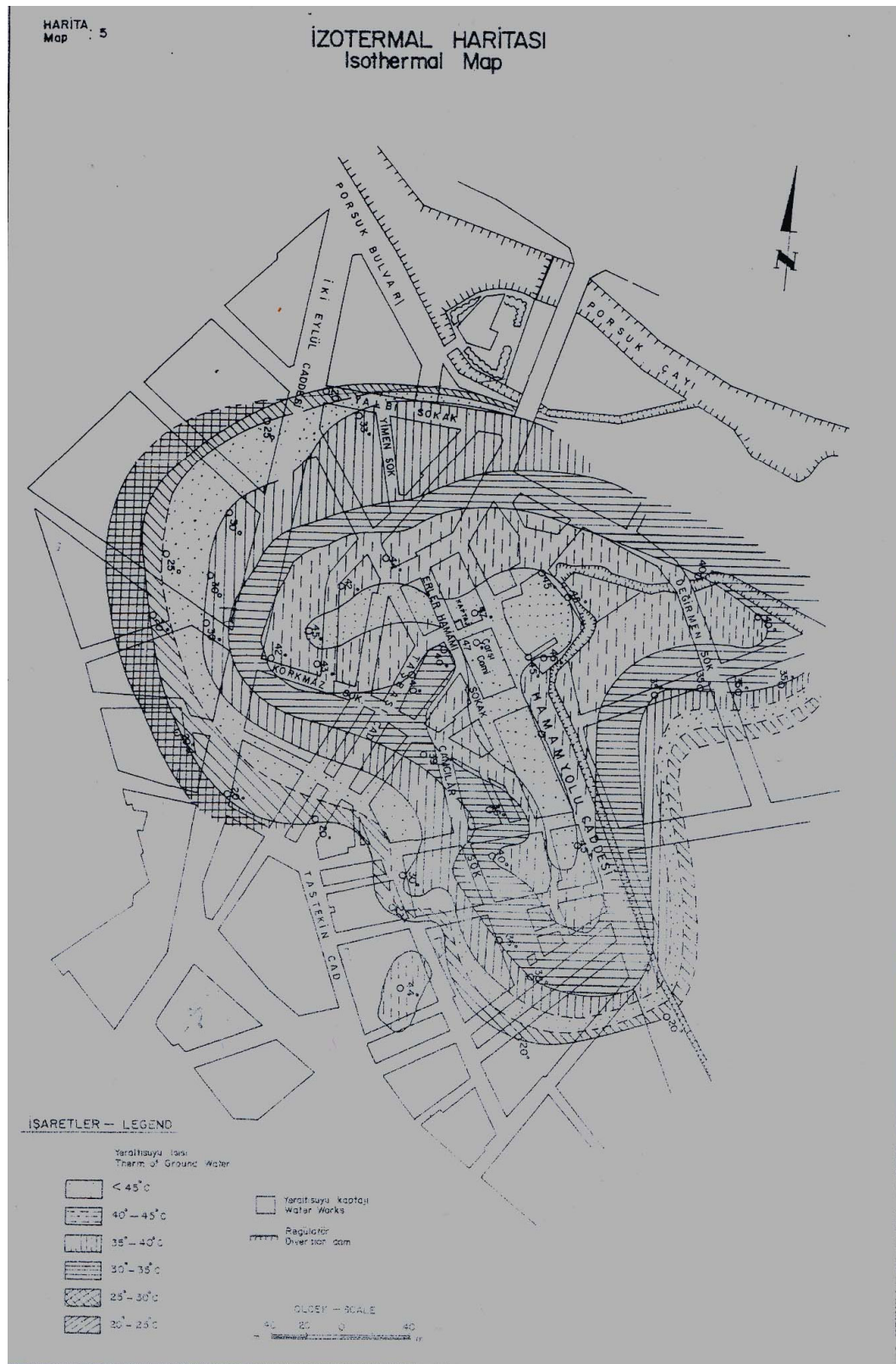
Eskişehir, yeraltı suları açısından nitel ve nicel olarak son derece zengindir (Albek, 1991: Banger'den (2002)). Eskişehir'de termal su, çok eski çağlardan beri yaygın olarak kullanılmaktadır. Pek çok bilimsel ve akademik tartışmada antik Dorylaeum kentinin kuruluş yeri olarak Eskişehir merkezindeki sıcak sular bölgesi gösterilmektedir (Algan, 2000: Banger'den (2002)).

Eski Yunanlı Yazar Athenaus (Athéneé), M.Ö. 200 yıllarında yazdığı kitabında içilebilen sıcak sulardan söz etmektedir. Bizans döneminde Eskişehir, şifalı suları

nedeniyle Bizans imparatorlarının dinlenme merkezlerinden birisi olmuştur. Roma döneminde Köprübaşı ve Sıcak sular bölgesinde bulunan hamam ve kaplıcalar nedeniyle Eskişehir, tercih edilen bir yerleşim yeri olmuştur; artık var olmayan Porsuk üzerindeki Roma Köprüsü bu tercihe kanıt olarak gösterilir. Osmanlılar zamanında Eskişehir'i ziyaret eden Batılı gezgin, yazar ve araştırmacılar da kitap ve anılarında yörenin nitelikli termal sularını dile getirmektedirler (Banger, 2002).

Eskişehir'de çıkan sıcak suyun özellikleri şöyledir; çıkış alanı, kent merkezindeki Porsuk Çayı'nın sağ kıyısında 8 hektarlık bir alan içinde bulunur. Su 39 – 55 derece sıcaklıkta olup, merkezdeki ısı 47 derecedir. Sertliği ise 23 – 28 derece arasındadır (bkz. Şekil, 4.3.) (Sarıöz, 1997).

Yörede bulunan hamamlar, termal sudan kendi açtıkları artezyen kuyuları veya belediyenin açmış olduğu kaptaj kuyusu aracılığı ile yararlanmaktadır. Bölgedeki suyun ana kaynağı, sıcaklığı 38 ile 45 derece arasında değişen kaptaj kuyusudur (Banger, 2002). Kuyulardan çıkardıkları suları kullanan, Sıcak sular mevkiinde özel şahıs işletmeli birçok hamam yıllar boyunca yapılmıştır ve bugünde birçoğu faaliyetini devam ettirmektedir.



Şekil 4.3. Eskişehir Sıcak Sular Bölgesi İzotermal Haritası (MTA Arşivinden)

4.4.3. Tesis kriterleri

Mineralize termal sular, içme suyu, çamur gibi maddeler veya solunum yolu ile veya mekanik ve elektrikli araçlarla masaj ve beden eğitimi gibi yöntemlerle insan sağlığını koruma ve tedavi amacı taşıyan uygulamalardan bir ya da birkaçının hekim gözetiminde yapıldığı yere Termal Turizm Tesisi adı verilir. (Turizm Bakanlığı; Turizm Tesisleri Yönetmeliği: Banger'den (2002).

Termal kaynak suyunun var olduğu bir bölgede, termal bir tesisin yapılması düşünüldüğünde bir takım özelliklerin o bölgede bulunuyor olması, kurulacak yeni işletmenin en verimli ve kazançlı işlerliği için avantaj oluşturur.

Termal bir tesis için en temel esas, yapılması düşünülen arsada ya da yakın çevrede bir sıcak su kaynağının varlığının bulunmasıdır. Bu kaynak suyunun, kurulacak tesisin öngördüğü müşteri sayısına ve tesis büyüklüğüne yetebilecek debiye sahip olması gerekmektedir.

Sadece sıcak su kaynağının varlığı, bir işletmeye o yerde yapılmasına yeterli gelmez. Kaynağın yanı sıra diğer faktörlerin bulunması işletmeye getirecek avantajlardır. Kaynağın çıktığı alanın yakın çevresinde orman, deniz, ırmak gibi doğa unsurları varsa bu unsurlar, tesisi cazip hale getirirler.

Çevresel faktörlerin yanı sıra tesisin konumu da önemlidir. Gelen müşteriler tarafından kolayca ulaşılabilir yerde olması gerekir. Tesisin arsasının alt ve üst yapı nitelikleri yüksek olmalıdır. İçme suyu, atık su, elektrik, doğalgaz gibi tesisin işlerliğinin temel unsurlarının yeterli ve düzenli bulunuyor ve çalışıyor olması, tesisin devamı için gereklidir.

4.4.4. Eskişehir’de termal tesis gelişimi

Sıcak suyun çıktığı bölgede, bugün de faaliyette olan birçok kaplıca ve hamam yapılmıştır (bkz. Şekil, 4.4.). Geçmişten bugüne ulaşan hamamlar, daha çok insanların yıkanması için yapılmış günübirlik kullanım alanlarıdır.

Sıcak suların çıktığı gerek Eskişehir merkezde gerekse fay hattı üzerinde bulunan kaynaklar üzerinde bugünde faaliyette bulunan hamamlar mevcuttur. Eskişehir merkezdeki sıcak sular mevkiinde yapım tarihi tam olarak bilinemeyen Bizanslara (Banger, 2002) kadar geçmişi uzanan hamamlar bulunmaktadır. Bu bölgede yeni yatırım olan hamamların sayısı çok azdır. Yıllardır varlıklarını devam ettiren mevcut hamamların tadilatıyla Eskişehir kentine kaplıca hizmeti verilmeye çalışılmaktadır.



Şekil 4.4. Sıcak Sular Bölgesi (Sarıöz, Perihan; Bir Zamanlar Eskişehir’den, 1997)
Sol st köşede belediye binasının inşaatı görülüyor. Beyaz bina İstanbul Oteli’dir. nde Erler Hamamı’nın kubbeleri görülüyor. Erler Hamamı, Asri Hamamın karşısında bir st sokaktadır. Birçok defalar onarılmış çok eski bir yapıdır. İki kubbesinin etrafı dış taraftan tuğla kenarlıklarla çevrilidir. Kk, yuvarlak pencerele yapı belediye tarafından şehre su taksiminin yapıldığı binadır (Sarıöz, 1997)

Son yıllarda ise hamamlara termal oteller eklenmiştir (bkz. Şekil, 4.5.). Termal oteller ile bölgeden çıkan sulardan, yalnızca halkın faydalanması değil, bölge halkının da, gelip konaklama şansı bularak, faydalanması amaçlanmıştır. Termal oteller, alt katlarında hamamları olan, gelen müşterilerin isterlerse ortak hamamlarda sıcak sulardan faydalanabilecekleri isterlerse de odalarındaki banyolardan da akan sularla banyo yaparak faydalanabilecekleri, oda sayıları çok fazla olmayan küçük işletmelerdir.



Şekil 4.5. Sıcak Sular Bölgesinde Termal Otel Örnekleri; Uysal Otel, Otel Sultan ve Has Termal Otel

Geçmişten günümüze kadar ulaşılmış hamamlar ve termal otellerin dışında kapsamlı bir termal tesis, Eskişehir’de bulunmamaktadır. Eskişehir kenti, gerek merkezde gerekse yakın çevrede sıcak su rezervi olmasına karşın, yerli ve yabancı yatırımcıların bu alanlarda yapılabilir bir tesis yatırımı için dikkatini çekememiştir.

Çevre iller; özellikle Afyon ili, sınırlarında bulunan doğal kaynak sularını turizme dahil ederek bundan maddi gelir sağlamayı başarmıştır. Eskişehir ise konum itibarıyla kavşak noktasında bulunması, çevre illerle olan yakınlığı ve sıcak suya sahip olması gibi tesisin kurulabilmesi için gerekli vasıflara haiz olmasına karşın bir türlü böyle bir termal turizmi kentte oluşturulamamıştır.

Doğal kaynaklara ve çevresel şartların olumluluğuna rağmen bu gelişimin gösterilememesinin birtakım nedenleri ve bu anlamda bunları ortadan kaldırmak için yapılabilecekleri şöyle sıralanabilir: Eskişehir Bölgesinde yeni termal kaynaklar bulunması, var olanların debi ve kalitelerinin iyileştirilmesi için arama, inceleme ve araştırma çalışmaları yapılmalıdır. Kentin yerel yöneticileri ve Turizm İl Müdürlüğündeki görevli kişiler, bu kaynakların tanıtım, tavsiye ve özendirme konularıyla alakalı çalışmalar yapmalı, gelen yatırımcılara bu anlamda gerekli yardım, teşvik ve yol göstericiliğin yapılması gerekmektedir. Turizm acenteleri ile turizm rehberlerinin Eskişehir’in şifalı suları konusunda bilgilendirmeleri yönünde çalışmalar yapılmalıdır. Buna yönelik kurs, sertifika programı ve eğitimler düzenlenmelidir. Eskişehir’de yapılacak kongre ve festivallerde termal turizmle ilgili bölümlere yer verilmeli, olabiliyorsa bu tür organizasyonlar sıcak su kaynaklarına yakın alanlarda yapılmalıdır. Termal su ile sağlık turizminin birleştirilmesine yönelik çalışmalar yapılmalıdır. Çünkü bu işi başarmış işletmeler, sadece hamam olarak faydalanılmamaktadır. Bu işletmeler kaplıcanın yanı sıra sağlığa yönelik bölümlerin eklenmesiyle oluşmuş kompleks yapılardır (Banger, 2002).

Genel olarak termal tesis varlığı ile ilgili şunlar söylenebilir: Doğal sıcak su kaynaklarına ve coğrafyanın uygunluğuna rağmen reklam ve tanıtımın yapılmaması, bu alanda yatırımları olan firmalara girişim, teşvik ve yol göstericiliğin yapılmaması sıcak

su kaynaklarının kent merkezinde olması, merkezin oldukça sıkışık olması sebebiyle geniş bir tesisin konumlanabileceği büyük bir arazinin olmayışı, kent merkezinde yapılacak olası bir tesisin, gelen insanlar tarafından kolayca ulaşılabilirliğinin olmayışı ve gelen araçlar için otopark sorununun olması tesislerin, kent merkezindeki varlığını zorlaştıran nedenlerdir.

4.4.5. Yeni yapılan konaklama tesisleri ile ilgili genel değerlendirme

Son yıllarda Eskişehir kenti yatırımcılar için bir plato olmuştur. Birçok büyük yatırım firmasının inşaatları başlamış ve binaların kısa sürede hizmete geçmesiyle Eskişehir'in çehresi değişmiştir. Yeni yapılar, Eskişehir'in zaten mevcut olan hareketliliğinin artmasına vesile olmuştur.

Yatırımlar arasında konaklama tesisi de yer almıştır. Gerek yerli yatırımcının yaptırdığı gerek de bu alanda hizmet veren büyük firmaların yaptırdığı konaklama tesisi hizmete girmiş ve girmeye yakın safhadadırlar.

Gelen yatırımcıları Eskişehir'e çeken faktörlerin başında; Eskişehir'in sanayi bakımından sürekli büyüme kaydetmesi gösterilebilir. Sanayi alanında büyük firmaların Eskişehir'e gelişleri, beraberlerinde hem işçi gelişini hem de teknik personelin belli dönemlerde kente gelişlerini artırmıştır. Olumlu gelişmeler, Eskişehir'i sürekli hareket içerisinde olan bir kent haline getirmiştir..

Kent dışından gelen yatırımcıların kentte yaptığı otellere örnek olarak İbis Hotel (bkz. Şekil, 4.6.) verilebilir. İbis Hotel'i farklı kılan özellik; binasının önceden silo olarak kullanılmış olmasıdır. Kentte sanayi yapısından dönüştürülerek oluşturulmuş tek örnektir. Otel toplam 170 oda ve 1 toplantı salonundan oluşmaktadır. Konum olarak, demiryolu hattının kenarında, kent merkezine ve istasyon binasına yürüme mesafesi uzaklıktadır.



Şekil 4.6. Ibis Hotel (www.ibishotel.com.'dan)

Yeni tesislerin mevcut örneklerden farklı yanları şöyle sıralanabilir: Mevcut birimler, yıllardır bu sektörde hizmet vermiş, geleneksel konaklama alışkanlıklarına yeterli cevabı verebilen yapılardır. Oysaki artık, konaklama kültürü ve konaklama tesislerinin, hizmet etmek zorunda oldukları durumlar değişim göstermiştir. Yeni örnekler, sadece insanların akşam gelip geceyi odalarda geçirdikten sonra sabah kahvaltılarını edip terk ettikleri yerler olmanın ötesinde bir hal almışlardır. Bugün Yeniçağın getirdiği birçok yeni program eklentisiyle konaklama tesisleri, salt konaklama ihtiyacına cevap veren yerler olmaktan çıkmıştır. Konaklama tesisleri, 'gece' ölçeğinden, 'programlanmış zaman' ölçeğine geçmiştir.

Yeni yapılan konaklama tesislerinin ortak özellikleri şöyle sıralanabilir; binaların buldukları arsa yüzölçümleri oldukça büyüktür. Mümkün olduğunca ayrıık nizamda olan arsalar tercih edilmiştir. Mimari projeleri incelendiğinde, oda katları ve restoran bölümlerinin yanında ilave birçok ortak alan görülmektedir. Bir ya da birden fazla çeşitli büyüklükte çok amaçlı salonların varlığı oluşmuştur. Bunun yanı sıra lobilerin alansal olarak büyüdüğü ve dekorasyonlarına önem gösterildiği fark edilir.

Konaklama tesislerini değişimin içine sokan etmenler nedir diye bir sorun cevabı Şöyle verilebilir: Eskişehir kenti, bulunduğu konum, sanayisindeki gelişkinlik ve iki üniversiteye sahip olması sebebiyle büyüklü küçüklü kongre, konferans, toplantı, festivallerle ev sahipliği yapmaktadır. Organizasyonlar için elbette ki yeterli büyüklükte salonlara ihtiyaç vardır. İşte ihtiyacı fark eden konaklama tesisi yatırımcıları, kendi bünyelerindeki çok amaçlı salonların nitelik ve nicelikleri artırmışlardır. Sadece salon artırımı ile bu soruna yeterli cevap verilmiş olunmaz. Gelen misafirlerin toplantı aralarında oturabilecekleri lobinin yeterli olması, eğer ki organizasyon birkaç güne yayılı ise konaklama ihtiyacı da doğmaktadır. Oda sayılarının ve iç dekorasyonlarının gelen misafirin düzeyine ve sayısına yetecek miktarda olmalıdır.

Yeni örneklere bakıldığında, en azından hepsinde yeni gelişen durumun farkındalığı ve cevap vermek için gayret gösterildiği görülmektedir. Elbette ki hepsinin ne kadar başarılı cevap veren örnekler oldukları tartışma götürür bir durumdur. Buna sebep de, kiminin yatırımı yapan kişilerin yeterli hassasiyete sahip olup olmadığı, arsalarının yeterliliği, arsaların bulunduğu yerdeki imar mevzuatlarının imkan verip vermemesi sayılabilir.

BÖLÜM 5

ESKİŞEHİR KENT YERLEŞMESİNİN KONAKLAMA TESİSLERİNE ETKİSİ

5.1. Kentsel Leke Olarak Konaklama Tesislerinin Ele Alınışı

Kent planı üzerinde konaklama tesisleri yerleştirildiğinde, otelleri leke olarak okumak mümkündür (bkz. Ek-1). Konaklama tesislerini beş kentsel leke olarak incelenebilir.

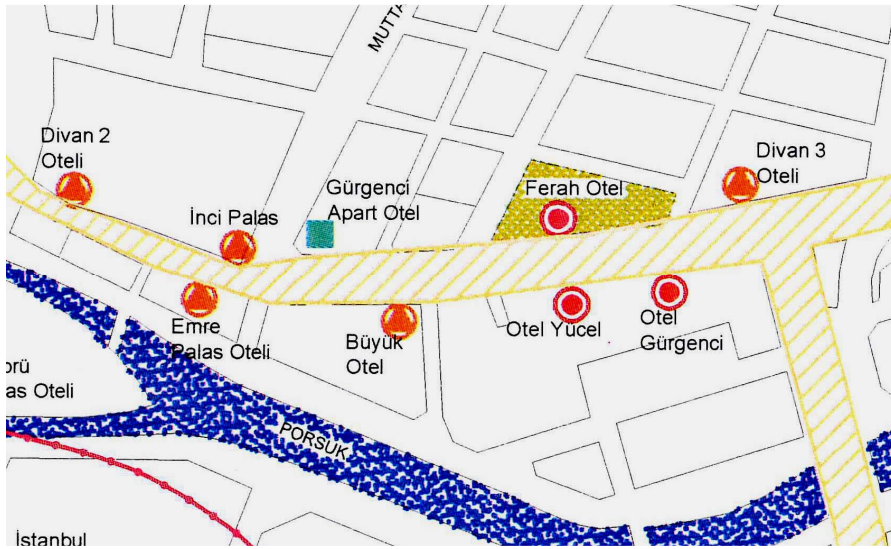
Birinci leke; istasyon binası çevresinde görülür (bkz. Şekil, 5.1.). Eskişehir’de konaklama tesislerinin ilk örneği de bu alanda görülmektedir. İlk öbikleşme alanı oluşu, demiryolu hattının öneminin göstergesidir. Kentsel yerleşme açısından bakıldığında da şunlar söylenebilir; ilk yerleşim olarak Odunpazarı çevresi seçiliyken demiryolu hattının çalışmaya başlamasıyla Odunpazarı çevresindeki esas nüveye



Şekil 5.1. İstasyon Çevresi Otelleri

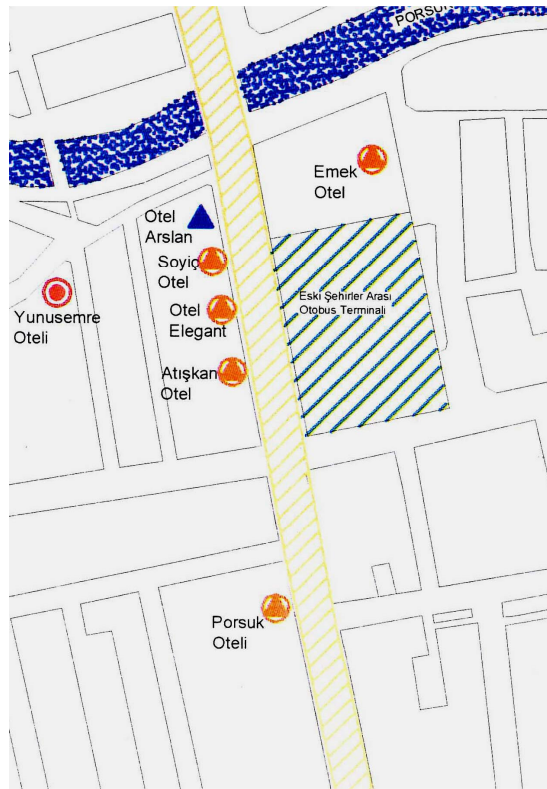
istasyon çevresinde oluşan tali nüve eklenmiştir. İki nüveyi bağlayan yollar açılmaya başlamıştır. İki yerleşim alanını bağlayan önemli bir cadde Atatürk caddesidir. Odunpazarı'ndan başlayan cadde, dümdüz bir şekilde istasyon binasında sonlanmaktadır. İstasyon çevresinde yeni konut yapımları başlamıştır. Kentli için yeni yerleşim alanı haline gelmesiyle, konaklama tesisleri de istasyon çevresinde oluşmaya başlamıştır.

İkinci leke; İsmet İnönü Caddesi üzerindeki ilk terminal binası yanı ve karşısında görülür (bkz. Şekil, 5.2). İsmet İnönü Caddesi'ni cazip kılan özellik, kent merkezine yakınlık ve ilk terminal binasının bu yol üzerinde yapılmasıdır. Kent merkezi olması sebebiyle bu alan yerleşim için cazip bir alandır. Terminal binasının cadde üzerinde yapılmasının da etkisiyle, konaklama tesisleri cadde üzerinde yapılmaya başlamıştır.



Şekil 5.2. İsmet İnönü Caddesi'ndeki Terminal Binası Çevresi Otelleri

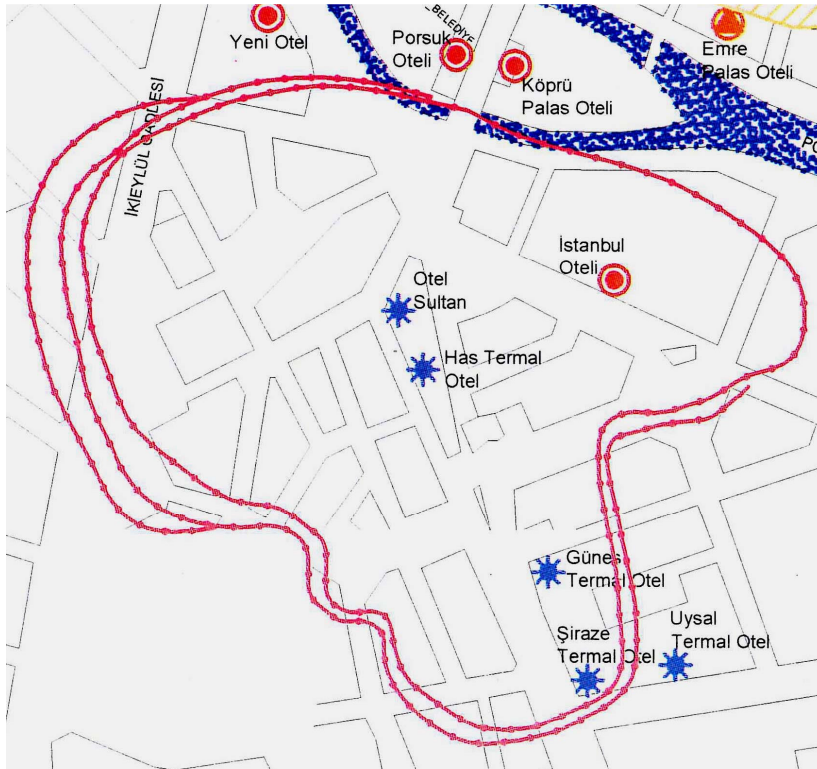
Üçüncü leke; Yunusemre Caddesi, 1963 – 1994 yılları arasında hizmet veren terminal binasının çevresinde görülür (bkz. Şekil, 5.3.). Cadde çevresini konaklama tesisleri için önemli kılan unsur, terminal binası ile birlikte Emek Otel'in birlikte ele alınıp yapılmasıdır. Terminal ve otel birlikteliği, konaklamaların istasyon ve terminal binalarıyla ilişkili olduğunun ve bu binanın konaklamaya verilen önemin bir başlangıcı olduğunun göstergesidir. Zaman içerisinde yolun iki tarafında, cadde boyunca konaklama tesisleri yapılmaya başlanmıştır. Bu tesisler, bugünde hizmet vermeye devam etmektedirler. Yunusemre Caddesi, yerleşim olarak da yine kentli için tercih edilen yerlerdendir. Sebebi olarak; kent merkezine yakınlığı gösterilebilir.



Şekil 5.3. Yunusemre Caddesi'ndeki Terminal Binası Çevresi Otelleri

Dördüncü leke; Sıcak sular bölgesinde görülür (bkz. Şekil, 5.4.). Sıcak sular bölgesi, kent merkezinde olan şifalı su kaynaklarının çıkış bölgesidir. Geçmişten

bugüne kadar bu alanda irili ufaklı hamamlar varlıklarını devam ettirmişlerdir. Hamamların yanı sıra sayıları çok fazla olmayan termal oteller de yer almaktadır. Bölge, kentin ticari merkezinde sıkışık bir alanda yer alması sebebiyle sıcak suların varlığına rağmen Eskişehir’de kaplıca kültürü gelişmemiştir.



Şekil 5.4. Sıcak Sular Bölgesi Otelleri

Beşinci leke; kent içersinde tekil olarak var olan konaklama tesislerinin oluşturduğu durumdur. Özellikle günümüze yakın örneklerde, kent içersinde bağımsız olarak varlıklarını oluşturdukları görülmektedir. Yeni örnekler, genellikle dış yatırımcı kaynaklı oteller olup, çağın yeni gereksinimlerine ve konaklama işletmeciliğinin değişen alışkanlıklarına cevap verebilecek yerleri kendilerine seçmektedirler. Bu otellerde diğer örnekler gibi grup halinde bir leke oluşturma değil de tek başlarına leke oluşturmaktadırlar.

5.2. 1950'den Önceki Dönem

1925 yılında il merkezi olan Eskişehir, Cumhuriyet dönemi ile birlikte hızlı kentleşme ve fonksiyonlaşma süreci içersine girmiş, 1923–50 arasında 25 yılı aşkın bir süre içersinde de çok fonksiyonlu bir kent olmuştur (Ertin, 1994).

1923 yılının başlarında kent yerleşiminin konumu adeta tarihi yapısını korur gibidir. Kentin biri, güneydeki tepenin eteğinde yer alan Odunpazarı semti veya esas nüve, diğeri kuzeyde Porsuk çevresinde yer alan tali nüveden ibaret olduğunu, bu iki nüve arasında ise gevşek dokulu adeta bir yağ lekesi şeklinde belirginleşen yerleşim sahaları mevcuttur (Ertin, 1994).

1950 yılından önceki dönem, Eskişehir için birçok yatırımın yapıldığı, kentsel gelişimin ivme içersinde olduğu bir dönemdir. Demiryolu hattının kentten geçmesiyle başlayan gelişim süreci yerleşmeye de yansımıştır. Şeker Fabrikası, Cer Atölyesi gibi devlet kuruluşlarının yanı sıra özel teşebbüsün yaptırdığı birçok atölye ve fabrikanın yapılması, kentin göç çekmesine neden olmuştur. Gelen işçi ve teknik elemanların gelişi ve kentte yaşamaya başlamasıyla, kent bir 'işçi ve memur kenti' (Ertin, 1994) kimliği kazanmıştır. Yeni gelenlerin nüfusu artırmasının yanı sıra birçok yeni konut yapımına da vesile olmuştur. İşçi ve memurların oturduğu yeni mahalleler oluşmuştur.

Kentin gelişimini tetikleyen demiryolu hattı, geceleme birimlerinin varlığının başlangıcını da tetiklemiştir. Demiryolu hattının, Eskişehir durağı olan istasyon çevresinde, konaklama tesisinin ilk örnekleri görülmektedir. Elbette ki bu tesadüfi değildir. Kente gelenlerin, kentle ilk karşılaşma noktaları, istasyon binası çevresi olduğu için konaklama tesisleri de istasyon çevresinde kurulmaya başlamıştır.

İstasyon çevresinde ilk otellerin görülmesi , kent yerleşimine de yön vermiştir. Odunpazarı ve Porsuk çevresinde oluşan yerleşme, İstasyon çevresindeki hareketlilik ve bu çevrede görülen konaklama tesislerinin varlığıyla, bu yöne doğru bir eğilim göstermeye başlamıştır. İnsanlar, bu civardan arsalar almaya ve konutlar yapmaya

başlamışlardır. 1950'lilerde Eskişehir'in genelinde hakim olan bir-iki katlı evlerin yerine istasyon çevresinde modern apartman niteliğinde, iki-üç katlı betonarme evler yapılmaya başlamıştır (Ertin, 1994).

1950 öncesinde kent iktisadına bakıldığında, azınlıklar üzerinden geliştiği gözlenir. Demiryolu hattını yapan Almanlar, kente geldiklerinde ileride kendi halklarının yerleşebilmesi için, kente birçok yatırım yapmışlar, burada elçilik bile kurmuşlardır. Kentin yerleşiminde Hıristiyan mahallelerinin varlığı mevcuttur. Azınlıkların etkisi, konaklama tesislerinde de hissedilir. Kent tarihinde ilk otel, yine yabancı bir kişiye ait olan Madam Tadia Oteli'dir.

5.3. 1950 – 1994 Yılları Arasındaki Dönem

1950 – 1994 yılları arasında konaklama tesislerinin yoğunluk alanlarına bakıldığında; otobüs terminal binalarının etkisi görülür. Bu zaman diliminde konaklama tesislerinde, iki alanda yoğunluk görülür. İlki; otobüslerinin indirme - bindirmelerini yaptıkları ilk terminal binasının olduğu Sivrihisar Caddesi'ndeki yoğunluk ve ikincisi de; 1963 yılında yapılan terminal binasının bulunduğu Yunusemre Caddesi'ndeki yoğunluktur.

İki alandaki oluşan konaklama tesisleri öbikleşmesi, kent yerleşimindeki yoğunluk dağılımına bakıldığında paralellik gösterir. Bu alanlar aynı zamanda kentin ticaret faaliyetinin yapıldığı, birçok resmi kuruluşun bulunduğu, kentlinin her türlü ihtiyacını karşılayabileceği merkez noktadır.

Konaklama tesisleri, terminal binaları ve istasyon binasına bağlı olarak varlıklarını oluştururken, onlar yer değiştirdikçe konaklama tesisleri de onlarla beraber hareket etmelerinin yanında, yerleşim alanlarını da beraberlerinde yönlendirirler.

5.4. 1994 Yılı İle Günümüz Arasındaki Dönem

1994 Yılı Eskişehir için alışkanlıkların değiştiği dönüm noktasıdır. 1994 yılına kadar terminal ve istasyon binaları – konaklama tesisleri – kentsel yerleşim arasındaki bağıllık, değişim içersine girmiştir. 1994 yılında yeni terminal binası, şehrin dışında bir noktada faaliyete geçmiştir.

Şimdiye kadar, terminal binaları yer değiştirdikçe oteller ve yeni yapılaşmalar, bu değişime ayak uyduruyorlardı. 1994'ten sonra terminaller, güçlerini kaybetmeye başlıyorlar. Yeni terminal binasının çevresine bakıldığında, ne otelleri ne de yeni yerleşimleri görmek mümkün değildir.

Terminallerin güç kaybetmeleriyle, konaklama tesisleri ve kentsel yerleşim bağımsız yer seçimine doğru yönelmişlerdir. Son yıllara kadarki örnekler incelendiğinde, konaklama tesislerinde arsa tercihlerinde terminal gibi bağlayıcılardan bağımsız hareket edildiği görülür.

Günümüze yaklaştıkça konaklama tesislerine yön veren değişik faktörler devreye girmiştir. Otel programları, daha saçaklanmış bir hal almaktadır. Programları karşılayabilecek yeterliliğe sahip arsalar seçilmektedir.

Kentsel yerleşim içinde benzer durum söz konusudur. Sanayi ve ticari faaliyetlerin etkisiyle kentin aldığı göç, konut açığını doğurmuştur. Bu açığa cevap vermek adına, kent, merkezden biraz daha dış çepere doğru yerleşimi kaydırmaya başlamıştır. Bursa – Eskişehir Karayolunun çevresinde ve Yenikent civarında yeni mahalleler oluşmaya başlamıştır. Yeni alanlar, kent merkezinde olduğu gibi bitişik nizamda değildirler. Ayrık nizamda inşa edilen yeni konutlar, memur ve işçilerin dikkatini çekmiş, bu alanlarda hareketlilik artmıştır. Bugünde Batıkent çevresi, üst tabakanın rağbet ettiği yerleşim bölgeleridir.

BÖLÜM 6

SONUÇLAR

Tarihi geçmişi çok gerilere uzanan ‘konaklama’ kavramı, ilk dönemlerde insanlar için bir ihtiyaçken, günümüzde rahatlık, güvenlik, yeme – içme ihtiyacı ve estetik taleplerine cevap vermesi beklenen bir olgu haline gelmiştir.

Sadece bulunduğu çevrede yaşayan insanoğlu, kendi dışındaki dünyayla temasa geçmeye karar vermesiyle, farklı yerlere seyahat etmeye başlamıştır. Yapılan seyahatler, bazen bir merak ya da gezip görme arzusuyla yapılırken, bazen de hayatlarını idame ettirmeleri için ticari faaliyetlerin neticesinde gerçekleşmiştir.

İlk başlarda yaya olarak yapılan seyahatler, hayvan gücüyle rahatlatılmaya başlanmıştır. Hayvan gücüyle yol alma mesafeleri artmıştır. Daha uzak mesafelere gittikçe, bir günden daha uzun süren seyahatler gerçekleşmiştir. Birkaç gün seyahat eden insanların dinlenmesi, gerektiğinde hayvan değişimlerini yapabilecekleri, gece yolculuk etmenin tehlikeli olması sebebiyle geceleri kalabilecekleri alanlar doğmuştur.

Konaklama ihtiyacını karşılayan ilk örnekler; kervansaray ve hanlardır. Kervansaraylarla, Devlet, bu ihtiyacı ücretsiz olarak karşılamayı üstlenmiştir. Belli bir süre böyle devam eden konaklamalar, kent içinde yapılan hanlarla, özel teşebbüs tarafından yönetilmeye başlamıştır. Özel şahısların işletmeleriyle ücretsiz olan konaklamalar, ücretli hale gelmiştir.

Motorlu taşıtların icadıyla, konaklama tesisleri, aşama kaydetmiştir. Daha tanımlı alanlar olmuşlardır. Günümüze kadar değişim ve gelişim gösteren konaklama tesisleri, ilk örnekleriyle karşılaştırıldıklarında geldikleri nokta çok ileri seviyededir. Bu tesisler, artık sadece insanların konaklama ihtiyaçlarını giderdikleri yerler değildirler. Birçok yeni program eklentisiyle, daha gelişkin yapılar haline gelmiştir. Bugünkü örnekler; alt branşlarda özelleşen yapılar olmuşlardır. Moteller, kent otelleri,

kıyı otelleri, termal tesisleri, tatil köyleri, havaalanı ve liman otelleri bu örnekler arasında gösterilebilir.

Eskişehir’de konaklama tesislerinin tarihine bakıldığında, bilinen anlamda, ilk örneklerinde Azınlıkların etkisi görülmektedir. Bu durum, 1950 yılı öncesinde, Kent İktisadında Azınlıkların etkisinin olduğunun göstergesidir. Eskişehir’de görülen ilk konaklama tesisi, yabancı bir kişinin işlettiği bir oteldir.

Zaman içerisinde, konaklama tesislerinin kent içerisindeki konumlarına yön veren etkenler olmuştur. Bunlar İstasyon ve terminal binalarıdır. Dışarıdan gelen insanların, kentle ilk karşılaşma noktaları, bu binalardır. Gelen kişilerin kolay ulaşabilmelerini sağlamak amacıyla konaklama tesisleri de istasyon ve terminal binalarının çevrelerinde yer almışlardır. Binaların yer değiştirmeleri hallerinde konaklama tesisleri de bu harekete uyarak, onlar da beraber hareket etmişlerdir.

Eskişehir’de konaklama tesisleri, günümüze kadar sayısal olarak çok fazla artış kaydedememiştir. Sebep olarak; kentteki kamu kuruluşlarının bünyelerinde, gelen misafirlerinin konaklayabilecekleri sosyal tesislerin yer almasıdır. Sosyal tesisler, konaklama tesislerini etkiledikleri gibi lokanta ve restoran sayılarını da etkilemiştir.

Eskişehir’de konaklama tesisleri, yoğunluk açısından tatil yörelerindeki otellere nazaran farklılık gösterir. Kıyı yörelerindeki birimler, yaz aylarında yoğunluk yaşarken, Eskişehir’deki birimler, kış aylarında yoğundurlar. Buna sebep, Eskişehir’deki konaklama tesislerinin müşteri profilini, kente dışarıdan iş amaçlı gelen kişilerin oluşturması gösterilebilir.

Sonuç olarak; Eskişehir’de konaklama tesisleri ile ilgili şunlar söylenebilir: İstasyon ve terminal binaları, konaklama tesislerinin temel var oluş nedenleri arasında gösterilebilir. Bu binaların varlıklarından güç alan konaklama tesisleri, ilk başlarda onlara bağımlı olarak hareket ederken, son yıllarda özellikle terminal binasının şehir dışında bir alanda yapılmasıyla, yer seçimlerini, bağımsız olarak yapmaktadırlar.

Saçaklanan programlarıyla, yeniçağın ihtiyaçlarına cevap verecek nitel ve nicel büyüklüğe ulaşmayı hedefleyen yapılar haline gelmişlerdir.

Kentsel yerleşmeyle konaklama tesisleri karşılıklı olarak gelişimlerini etkilemişlerdir. Kentsel yerleşim alanlarının yoğun olduğu yerlerde oteller var olmuştur. Terminal ve istasyon binalarının buldukları alanlarda yerleşmeler oluşmuş, konaklama tesisleri de bu alanları kendilerine yer olarak seçmişlerdir. Terminal ve istasyon binaları – konaklama tesisleri – kentsel yerleşim üçlüsü birbirleriyle etkileşim içersindedirler. Biri varlığını diğerinden kaynaklarken, aynı zamanda kendisi de üçüncü kavram için kaynak oluşturdu sonucuna ulaşılır.

BÖLÜM 7

KAYNAKLAR DİZİNİ

- Adıvar, H. E., 1994, Türk'ün Ateşle İmtihanı – Kurtuluş Savaşı Anıları, İstanbul, 273 s.
- Akurgal, E., 1998, Anadolu Kültür Tarihi, Milliyet Yayınları, 417 s.
- Albek, S., 1991, Dorylaion'dan Eskişehir'e, T.C. Anadolu Üniversitesi Eğitim, Sağlık ve Bilimsel Araştırma Çalışmaları Vakfı yayınları; no. 89, 365 s.
- Algan, E., 1999, Kral Midas'ın Ülkesi Frigya, Esbank, 226 s.
- Algan, E., 2000, Eskişehir'de Su Sesi I-II-III, Eskişehir'de Onbeş Gün Dergisi, Sayı: 8-9-10, Eskişehir, s. 34-37
- Ana Britanica Ansiklopedisi, Cilt 8, Eskişehir Maddesi, 630 s.
- Atılğan, Y., 1987, Anayurt Oteli, İstanbul : İletişim Yayınları, 144 s.
- Atuk, A., 2002, 101 Eskişehir, 203 s.
- Banger, G., 2002, Eskişehir'in Şifalı Sıcak Su Zenginliği, Eskişehir Ticaret Odası Yayını, 87 s.
- Demirtaş, R. N., 1992, Eskişehir maden Suyunun Bulunduğu Termal Tesislerde Araştırma, Anadolu Tıp Dergisi, Cilt: 14, Sayı: 1, s: 131-145
- Eczacıbaşı Sanat Ansiklopedisi, 1997, YEM Yayın, İstanbul, 592 s.
- Efe, A., 1998, Yüksek Lisans Tezi, Eskişehir Demiryolu, Anadolu Üniversitesi, 108 s.
- Ertin, G., 1994, Eskişehir Kentinde Yerleşmenin Evrimi, Anadolu Üniversitesi Yayınları, No: 773, 211 s.

KAYNAKLAR DİZİNİ (devam)

Eskişehir Yıllığı, 1967, Eskişehir Valiliği, 307 s.

Eskişehir Yıllığı, 1973, Eskişehir Valiliği, 267 s.

Eskişehir 2003 Kent Rehberi, 2003, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi, Eskişehir, 275 s.

Fermani, M., 2006, Otel Yönetimi, Detay Yayıncılık, Ankara, 278 s.

Gökdeniz, A., 1998, Otel işletmeciliği, Balıkesir: T.C. Balıkesir Üniversitesi Turizm İşletmeciliği ve Otelcilik Yüksekokulu, 171 s.

Güneş, İ., 2007, Osmanlı'dan Cumhuriyet'e Eskişehir, T.C. Anadolu Üniversitesi Yayınları; no. 1724, Edebiyat Fakültesi Yayınları; no. 25, 277 s.

İşcan, N., Fotoğraflarla Eskişehir Tarihi, Eskişehir, İşcan Yayınları, 147 s.

İşcan, N., 2004, Eskişehir Termal Kenti, Eskişehir, İşcan Yayınları, 42 s.

Kaya, E., 2007, Kentleşme Ve Kentlileşme, İstanbul : Okutan, 160 s.

Keleş, R., 2000, Kentleşme Politikası, Ankara : İmge Kitabevi, 510 s.

Kılıç, L., 1998, Eskişehir, Eskişehir, Eskişehir Valiliği, 157 s.

Lloyd, S., 1998, Türkiye'nin Tarihi, Tübitak yayınları, 285 s.

Oral, S., 2005, Otel İşletmeciliği ve Otel Verimlilik Analizleri, Detay Yayıncılık, Ankara, 470 s.

Sarıöz, P., 1997, Bir Zamanlar Eskişehir, Esbank, 147 s.

Şener, B., 2001, Modern Otel İşletmelerinde Yönetim ve Organizasyon, Detay Yayıncılık, Ankara, 407 s.

Şimşek, M., 2003, Şifalı Sulara Yolculuk, İnkılap Yayınları, 390 s.

KAYNAKLAR DİZİNİ (devam)

- Tokgöz, D., 1978, Eskişehir İli Tarihi, Turizmi ve Eski Eserleri Rehberi, Eskişehir : T.C. Eskişehir İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi, 87 s.
- Uzuntepe, G., 2001, Osmanlı İmparatorluğu'nda İlk Demiryolu : İzmir-Aydın-Kasaba (Turgutlu) (1856-1897), Yüksek Lisans Tezi, Eskişehir : Anadolu Üniversitesi, 132 s.
- Yakut, K., 2007, XX. Yüzyılın Başında Eskişehir, Eskişehir : Özgür Digital, 115 s.
- Yaşar, Y., 2005, Konaklama İşletmelerinde Yiyecek - İçecek Maliyet Kontrolü: Maliyet ve Satışların Analizi, Detay Yayıncılık, Ankara, 248 s.
- Yurt Ansiklopedisi, Cilt IV, 1981–1984, Anadolu Yayıncılık, 777 s.

Eskişehir'de Konaklama Tesislerinin
Tarihsel Süreçte İncelenmesi

Elif Akbulut

EKLER

Ek. 1. Eskişehir Konaklama Tesislerinin Yerleşim Planı

Danışman: Doç. Sadun Özel

Ağustos 2008