

Dolapdere, Kentsel Dönüşümün Dikkat Çekici Bölgelerinden...



İstanbul'un kentsel dönüşüm bölgelerinden biri Dolapdere... Bölge, merkezi konumu, şehrin her yerinden ulaşımın kolaylığı gibi nedenlerle yeni ofisler bölgesi olacak potansiyelde. Dolapdere'de inşa edilen ofis binalarının sayısı giderek artıyor. Mimari müellifi Manço Mimarlık olan AkPlaza, üzerinde oluşturulacak yeşil çatıyla pek çok ofis yapısı arasından sıyrılarak dikkat çekiyor. LEED sertifikası sahibi olması hedeflenen yapı, maliyetlerinin normal yapılardan yüzde 40-60 az olması sayesinde kullanıcılarının yüzünü güldürecek. Kentsel dönüşümün dikkat çeken bölgelerinden birinde inşa edilen bu yapı hakkında Manço Mimarlık'tan detaylı bilgiler aldık.

Dolapdere'nin kentsel dönüşümünde, bitişikteki Bilgi Üniversitesi yerleşkesi ardından atılan önemli adımlardan biri olacak AK PLAZA İş Merkezi Projesi Akdağlar Grup tarafından gerçekleştirilecektir. Akdağlar Grup çalışmalarına, öncelikle, projenin mimari tasarımı, yapının işlevi ve programının Manço Mimarlık tarafından oluşturulmasıyla başlamıştır. İmar durumunun izin verdiği seçenekler tek tek irdelenmiş ve sonuçta farklı kullanıcıların gereksinimlerine yanıt verecek bir iş merkezi en uygun işlev olarak önerilmiştir. Mimarlarca sunulmuş olan önerinin daha sonra ülkemizin önde gelen gayrimenkul danışmanlık firmalarının olumlanması ile tasarım çalışmaları bu yönde başlatılmıştır.

Arsada izin verilen maksimum emsal alanının, arsanın yapılmış olan terklerden sonra kalan bölümünde değerlendirilmek durumunda oluşu yapı kütesinin tasarımını ve konumlandırılışını oldukça sınırlandırmıştır. Bu nedenle yapı, yapılaşma sınırlarını neredeyse tamamen kaplayan, farklı uzunluklarda iki ayrı ofis bloğu ile bunları ayıran bir dolaşım ve servis bloğu olarak planlanmıştır. Yapının kullanıcılarının baştan belli olmayışı nedeniyle kat planları, farklı kullanıcıların mekân gereksinimlerini karşılayabilecek biçim-

de yalın ve esnek tutulmuştur. Geniş bir atrium ile ikiye ayrılan dolaşım/servis bloğunun gerek cephe gerekse de aydınlatma tasarımında olabildiğince aydınlık ve saydam bir hacim yaratılması amaçlanmıştır. Böylelikle ortak alanların sokak ile kesintisiz bir görsel ilişki kurması sağlanacaktır.

Enerji tüketimini en aza indirmek tasarımın başından bu yana birincil amaçlardan biri olmuştur. Bu amaçla yapıya pahalı teknolojik sistemler eklenmesi yerine çok daha enerji ve maliyet etkin olan mimari çözümler ile tasarımın biçimlendirilmesi yeğlenmiştir. Kütlelerin biçim ve yönelişi imar şartları ile kısıtlanmış olduğundan, yapı kabuğunun tasarımı enerji tüketimini düşürmede en önemli konu olarak ele alınmıştır.

Cepheler, güneş ışığı ve manzara bakımından farklılıkları malzeme, değişik doku ve geçirgenlikler ile ayrılarak vurgulayan yüzeylerden oluşacaktır. Bu anlamda mevcut yoğun yapılaşmaya bakan ve sert güneş ışını alan batı cephesi, bant pencere boşluklarının açıldığı dolu bir yüzey, Haliç manzarası ve Yeni Yol Sokağına bakan güney ve doğu cepheleri ile süzülüş gün ışığı alan kuzey cephesi ise saydam yüzeyler olarak tasarlanmıştır. Giydirme cam cephelerin önünde, güneş ışığının yönüne göre yoğunluğu



Proje Künyesi

İşveren:	Akdağlar İnşaat
Konum:	Piyalepaşa / İstanbul
Alan:	41.000 m ²
Mimari Tasarım:	Manço Mimarlık A.Ş.
Tasarım Ekibi:	Aytaç Manço, Ali Manço, Zühtü Usta, Hamit Karcioğlu, Arın Tanrıku, Gufran Baykal
Proje Tarihi:	2007-sürüyor
Proje Türü:	Ofis
Yapım Türü:	Betonarme



artıp azalarak yapıyı saran, böylelikle yaz aylarında iç mekânlarda istenmeyen aşırı ısınma ve parlamayı önlerken aynı zamanda vinç, lift gibi sistemlere gerek olmadan cephe bakımına olanak sağlayan güneş kırıcı katmanlar oluşturulacaktır.

Dolu yüzeyler, kütlelerin ve güneş kırıcıların yataylığına uygun bir grafik düzende dizili metal sandviç paneller ile kaplanacaktır. Birçok cephe kaplama seçeneği araştırılmış ve prefabrik sandviç panellerin kullanımı, yalıtım, kolay uygulama ve bakım ile arsada daha önceden var olan metal ergitme tesisine göndermede bulunması yönlerinden ötürü yeğlenmiştir.

Binanın güney cephesi önünde yer alan kamusal parkın bina çevresinde yapılacak peyzaj düzenlemesi ile sürdürülmesi, binanın çevresinden duvarlarla ayrılmaması, tam tersine çevresi ile bütünleşmesi amaçlanmıştır.

Yapı üzerinde oluşturulacak yeşil çatı ile zeminde oluşturulamayan doğal doku yapının ayrılmaz bir parçası haline getirilecektir. Yeşil çatı, oluşturduğu rekreasyon alanına ek olarak, etkin ısı ve ses yalıtımı, ısı adası etkisinin önlenmesi gibi yararlar da sağlayacaktır. Ayrıca çatıda kullanılacak güneş panelleri ile otopark aydınlatmasında kullanılacak elektrik enerjisi üretilecektir.

Havalandırmada enerji tasarrufu ve sistem esnekliği gözetilerek ısı geri kazanımlı VRV sistemi

kullanılacaktır. Su tüketimi ise tasarruflu armatürler, gri su ve yağmur suyu kullanımı sistemleri ile en aza indirgenecektir.

Ortak alanlar saydam cephe ve atrium boşluğundan girecek gün ışığı ile aydınlatılacak, bunun dışında ise otomasyon sistemi ile denetlenebilen, tasarruflu ışık kaynaklarının kullanıldığı akıllı iç ve dış aydınlatma sistemleri kullanılacaktır.

Ortak iç mekânlarda olabildiğince yerel, geri dönüştürülmüş/dönüştürülebilir, üretiminde ve taşınmasında enerji tüketimi düşük, ortama zararlı gazlar yaymayan, dayanıklı ve bakımı kolay malzemeler kullanılacaktır. Henüz kesinleşmemiş olmakla beraber, zemin ve duvar kaplamalarında dünyada çok önemli bir doğal taş üreticisi konumundaki ülkemizin yerel mermer çeşitleri üzerinde durulmaktadır.

Akdağlar Grup Proje Koordinatörü Mimar Ali Tokmakoğlu ve Mentor Proje Yönetimi işbirliğiyle inşaatı gerçekleştirilecek olan bu projede, sayılan bu özellikleri ile yapının uluslararası BREAM yeşil bina belgesi alması amaçlanmıştır ve tüm proje çalışmaları bu yönde geliştirilmektedir. Projenin Pazarlamasını TNL Gayrimenkul Geliştirme yapmaktadır. TNL, Nisan ayında pazara çıkması planlanan AKPlaza Piyalepaşa'nın şimdiden çok prestijli iki kiracı aday olduğunu ve belki de pazara çıkmadan dolacağını belirtti.

