

Pruva Plaza

Pruva Plaza

ENGLISH SUMMARY ON PAGE 81

Projenin, büro ve konut bölümleri, bitişik iki ayrı yapı izlenimi verecek şekilde kaydırıldı. Böylelikle paralelkenar biçimli parsele izin verilen en büyük cephe genişliği içinde en uygun yerleşim sağlandı.

Mimari Tasarım Manço Mimarlık

Tasarım
Ali Manço

Mimari Proje Ekibi
Zühtü Usta,
Zeynep Ceren Erdinç

Proje Yöneticisi
Fırat Eroğlu

İşveren
Arma İnşaat

Ana Yüklenici
Arma İnşaat

Konsept Tasarımı
Manço Mimarlık

İç Mekân Projesi
Manço Mimarlık

Peyzaj Projesi
Manço Mimarlık

Uygulama Projesi
Manço Mimarlık

Cephe Tasarımı
Manço Mimarlık

Aydınlatma Tasarımı
Manço Mimarlık

Statik Projesi
Çivici Mühendislik

Mekanik, Elektrik ve
Tesisat Projesi
Çivici Mühendislik

Üçboyutlu
Görselleştirme
Manço Mimarlık

Mimari Mesleki
Kontrollük
Fırat Eroğlu

Şantiye Yöneticisi
Veli Karakök

İnşaat Başlangıç Yılı
2013

İnşaat Bitiş Yılı
2015

Arsa Alanı
1.702,8 m²

Toplam İnşaat Alanı
4.730 m²

ALİ MANÇO*

» Daha önce Karadeniz Ereğli'de iki farklı ölçekte projeyi birlikte tasarladığımız meslektaş ve yakın dost Mimar Fırat Eroğlu, ilçenin yeni adliye ve hastane yapıları ile gelişen Süleymanlar semtinde yer alan, ailesine ait arsa üzerinde bir proje geliştirme konusunu 2009 yılında büromuzun gündemine getirdi. Ortaklaşa duyulan büyük heyecana karşın gerek kendisinin yurtdışında süren meslek yaşamı gerekse de komşu parseleri de katarak projeyi büyütme isteği nedeniyle süreç başta oldukça yavaş ilerledi. 4 farklı şahsa ait 5 bitişik arsanın birleştirilerek üzerinde gelir paylaşımı yolu ile bir proje geliştirilmesine karar verilmesi 2013 yılını buldu. Benzer işlerin hemen hepsinde bütün tasarım işlerinin doğrudan geliştirici/yüklenici firmanın çözüm ortaklarında yürütülmüşne karşın Fırat Eroğlu'nun aracılığı ile mimari projeyi büromuz üstlendi.

En başta karşılaştığımız zorluk, o günlerde Karadeniz Ereğli'de uygulanan İstanbul'dan oldukça farklı çalışma koşulları oldu. Daha önce karşılaşmamış olduğumuz

Fotoğraflar/Photos:
Canberk Özcoşun





maksimum cephe genişliğini kısıtlamasını kendi yaklaşımımız ile yorumlayarak getirdiğimiz yerleşim planı önerileri başta ilçe belediyesi tarafından reddedildi. Birçok farklı şemayı etüt ettikten sonra yapının arsaya yerleşimine ön onay alınabildi. Aynı zamanda arsa üzerinden geçen enerji nakil hattına yaklaşma uzaklıkları da yapı kütlesi tasarımda aşmamız gereken bir başka alışılmadık kısıtlama oldu.

Ön tasarım aşamasında arsa malikleri ve yüklenici firma görüş ayrınlığına düşerek aralarındaki sözleşmeyi feshetti, ancak kısa sürede daha genç yöneticileri olan farklı bir firma ile anlaşıldı. Ortada üzerinde uzlaşılmış bir yapı işlevi olmaması nedeniyle proje konut ve büro olarak defalarca baştan etüt edilip paydaşların görüşüne sunuldu. Hararetli tartışmaların sonucunda yapının mağaza, büro ve konut işlevlerinin tümünü içermesine karar verildi.

Mağaza olarak planlanan zemin ve asma katın üzerinde yer alan konutlar ve büroların bulunduğu bölümler ve dolaşım alanları ayırtırıldı. Avukatlarca kullanılacağı öngörülen büro bölümüne giriş ana yol tarafından, yeni adliye binasının tam karşısından, konut bölümünün girişi ise daha mahrem arka cepheden verildi.

Büro ve konut bölümleri, bitişik iki ayrı yapı izlenimi verecek şekilde kaydırıldı. Böylelikle paralelkenar biçimli parsele izin verilen en büyük cephe genişliği içinde en uygun yerleşim sağlandı. Gerek mağaza katlarında, gerekse de normal katlarda hisse oranlarına uygun farklı boyutlarda 15 adet bağımsız bölüm oluşturuldu.

Kısıtlı bir alan içine üç farklı işlev ve iki farklı düşey dolaşımın başarıyla yerleştirilebilmesine karşın bağımsız bölümlerin katlara dağılımı ve paylaşımı paydaşlar arasındaki anlaşmazlıklar nedeniyle içinden çıkışması son derece zor bir sorun halini aldı. Proje koordinatörlüğünü



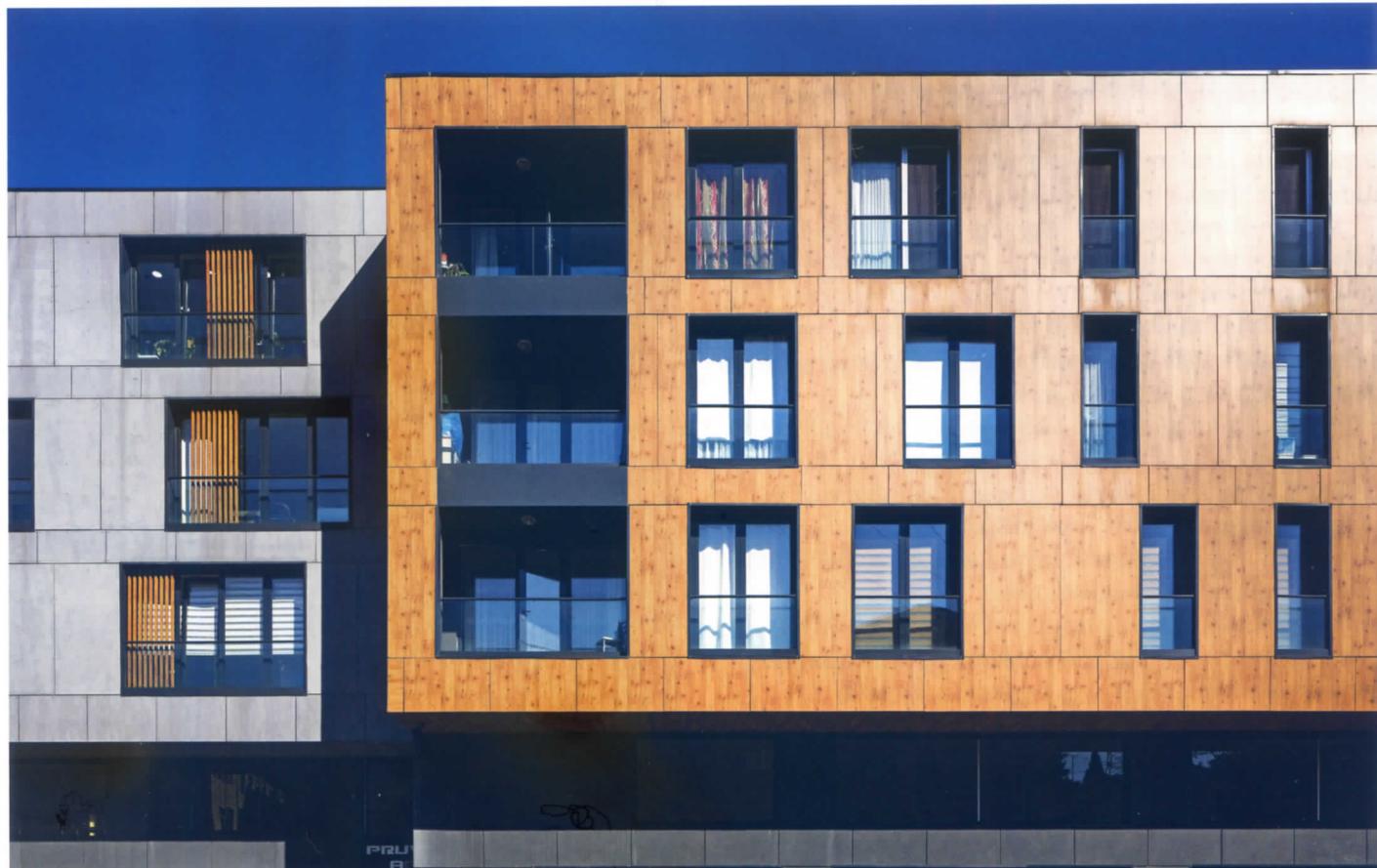


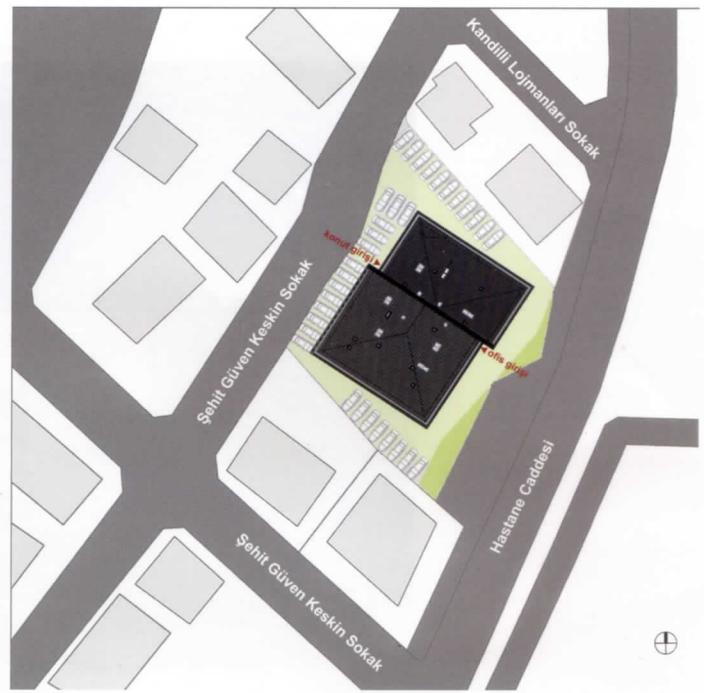
üstlenen Fırat Eroğlu'nun arabuluculuğu doğrultusunda yapılan sayısız revizyon sonucunda herkesi tatmin eden bir çözüme ulaştı.

Kütledeki hareket ile yansıtılan işlev ayırmı farklı cephe malzemeleri ile daha da vurgulandı. Ticari işlevler olan mağaza ve bürolar koyu ve açık gri renkte fiber cimento, konutlar ise ahşap dokulu kompakt laminat paneller ile kaplandı. Ürünlerin seçiminde bakım istememeleri ve dokularını çok uzun süre korumaları etkili oldu. Bağımsız bölümlerdeki çeşitlilik normal katlarda farklı noktalarda ve genişliklerde açılan pencere boşlukları ile ifade edildi. Aynı genişlikteki büro pencerelerine ahşap dokulu, kayan güneş kırıcıları ile hareket katıldı. Bütün konut ve büro birimlerinde balkon alanları yaratıldı, ısıtma-soğutma cihazı dış uniteleri buralarda yer alan nişlere gizlendi. Çatı kaplaması için mağaza cepheleri ve doğramalar ile uyumlu koyu gri renk kiremit tercih edildi. İlçenin o dönem geçerli plan notları teras alanları oluşturulmasına izin vermediği için çatı arası mahallere doğal ışık çatı pencereleri yoluyla alındı.

Gerek benzer hassasiyetleri paylaştığımız meslektaşımız Fırat Eroğlu'nun başarılı koordinatörlüğü ve yapım denetimi, gerekse de sonradan işi devralan Arma İnşaat'ın mimari projeyi ve malzeme seçimlerini uygulamaya gösterdiği büyük özen sayesinde yapı tasarlandığı haline neredeyse tümüyle uygun olarak tamamlandı. Bazı maliklerin mimariyi zedeleyecek biçimdeki tabela ve balkon kullanımları yine proje yönetici ve yüklenicinin korumacı tavrı ile belli ölçüde önlandı.

Yapımı Karadeniz Ereğli'de öne çıkan farklı ve çağdaş mimari tasarım, bütün birimlerin rayicin üzerinde bedellerle satılması ya da kiralamasını sağladı.





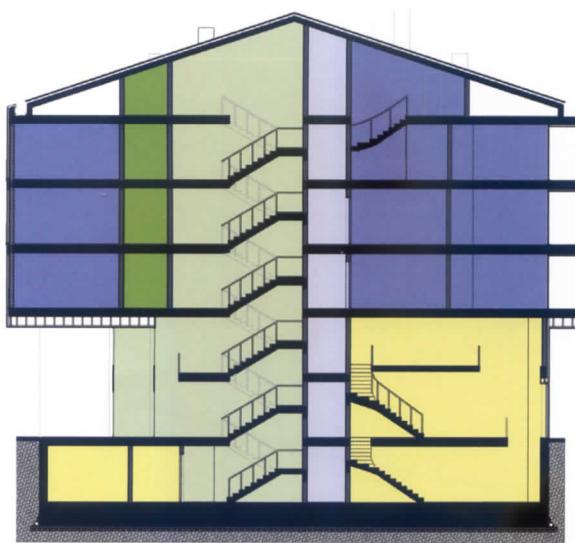
Vaziyet Planı Site Plan



Güneydoğu Görünüşü Southeast Elevation

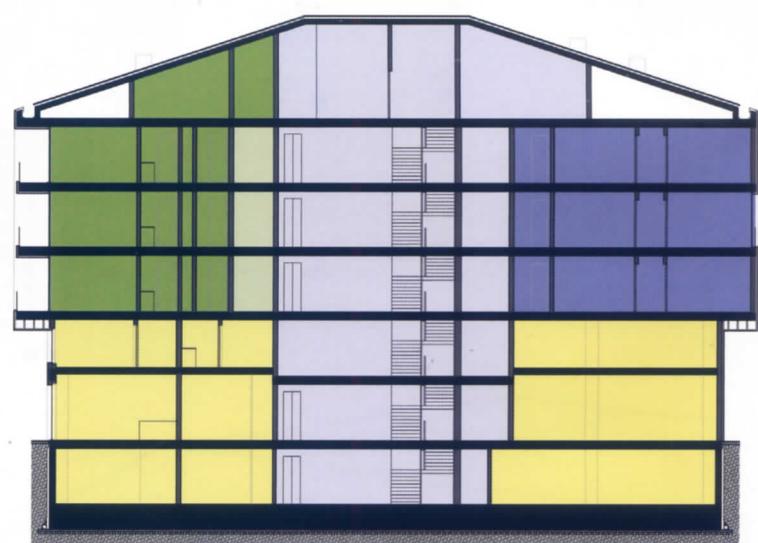


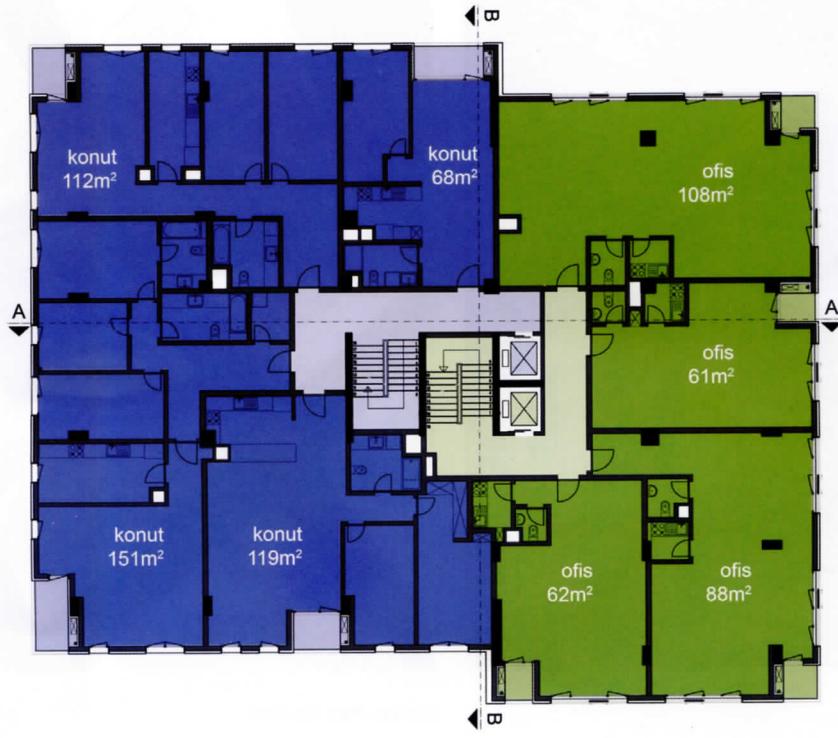
Kuzeydoğu Görünüşü Northeast Elevation



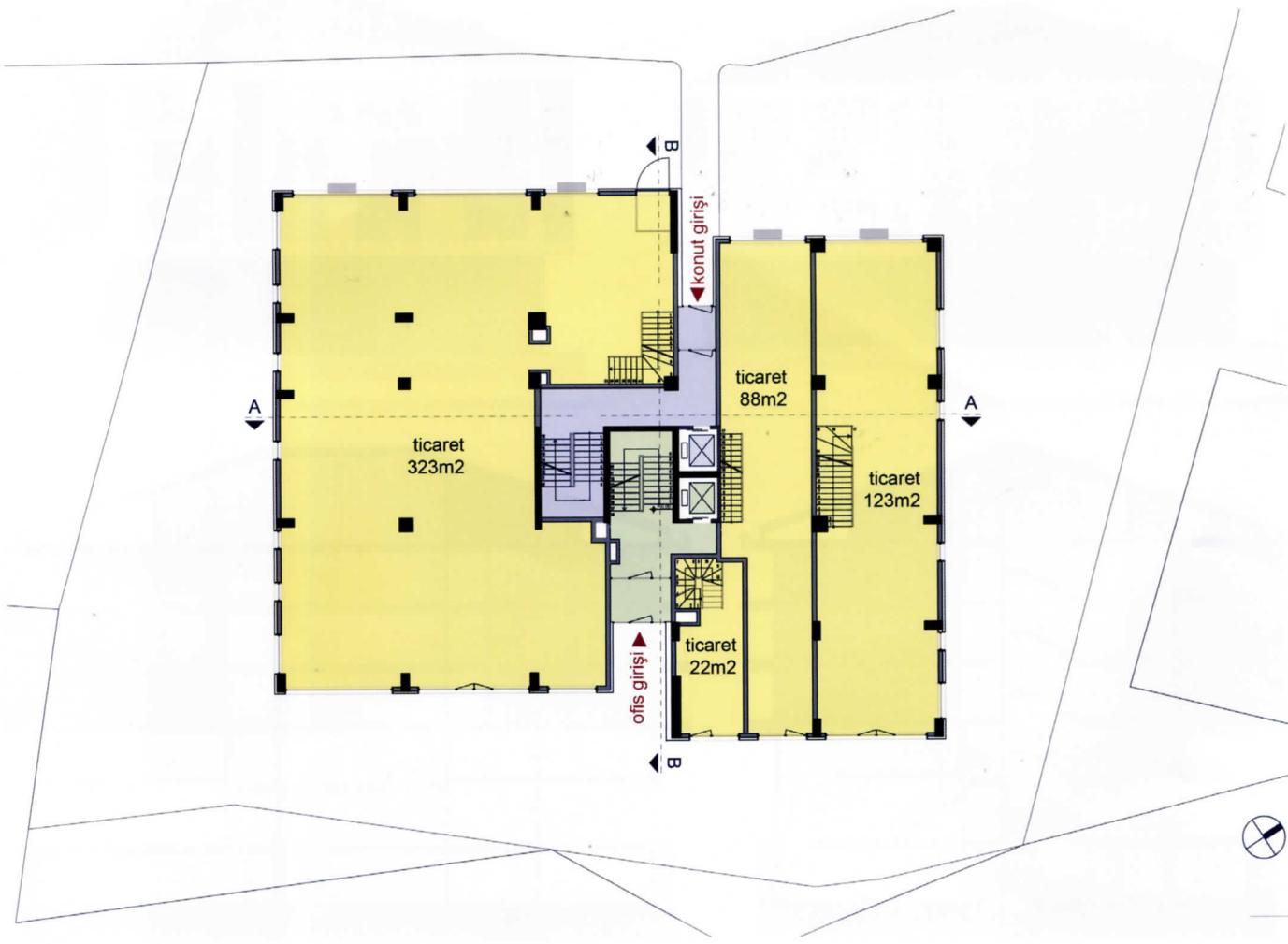
Kesitler Sections

 konut	 konut dolaşım	 büro	 büro dolaşım	 ticaret
---	---	--	--	---



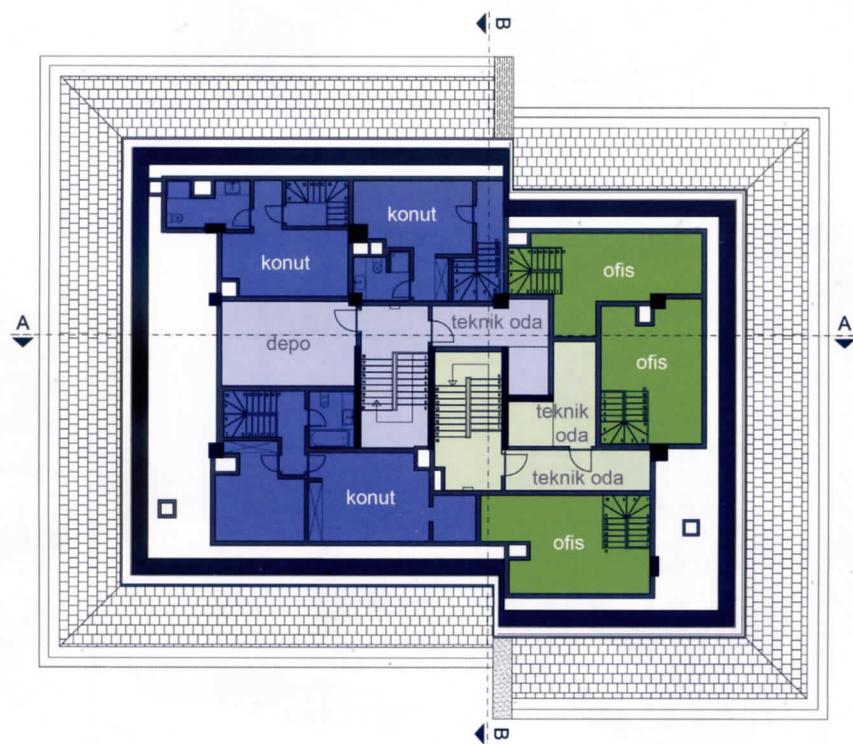


Birinci Kat Planı First Floor Plan



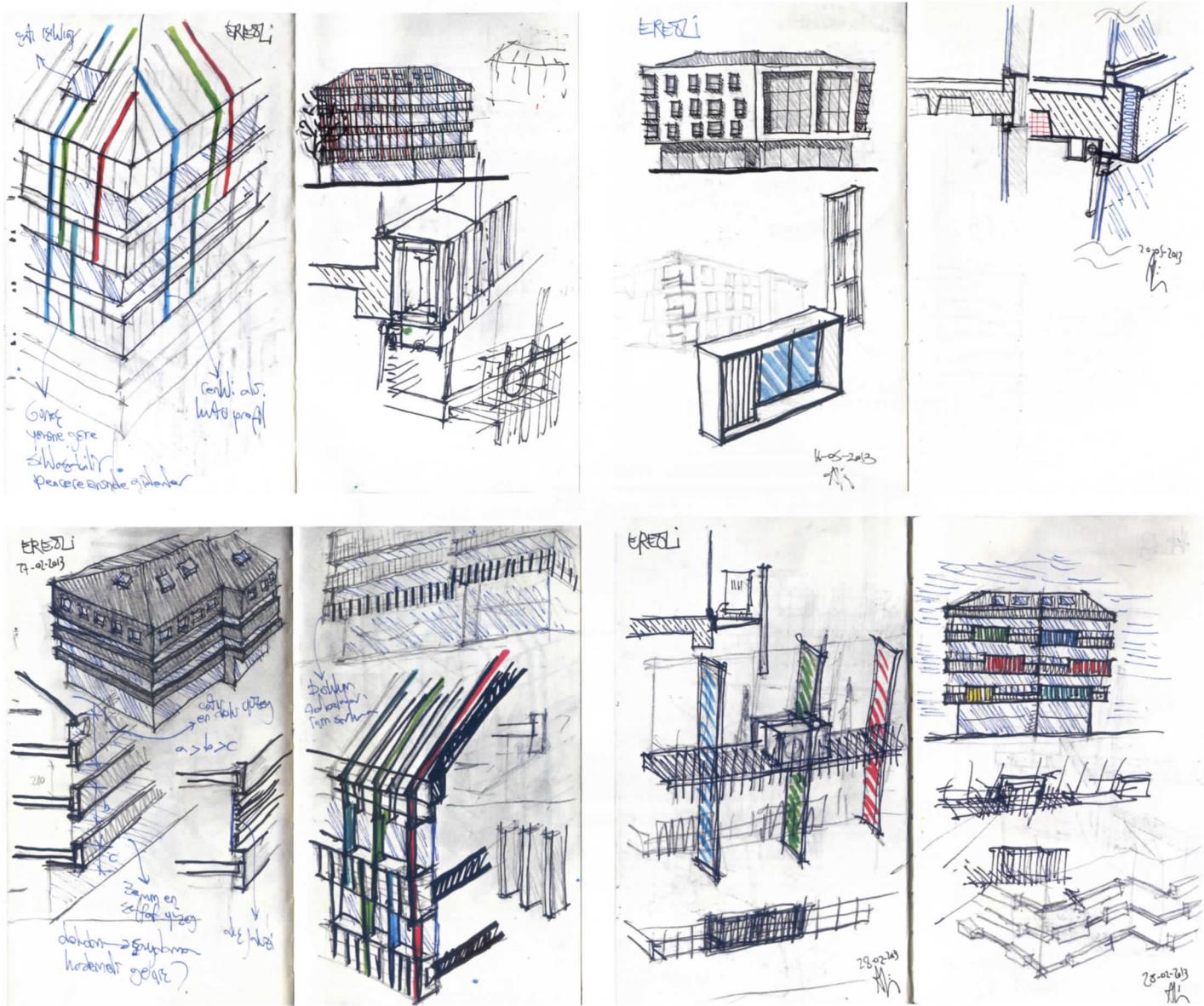


Üçüncü Kat Planı Third Floor Plan

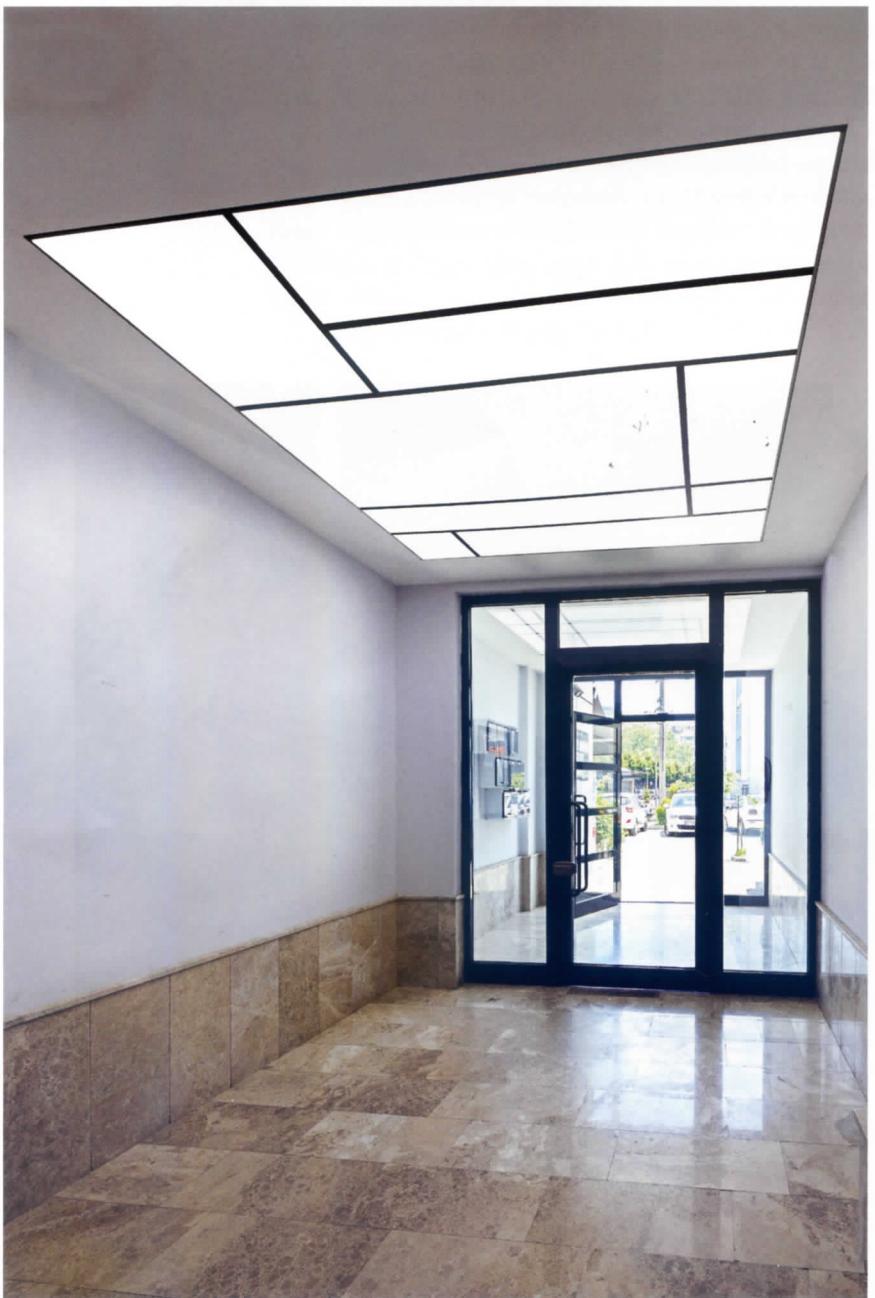
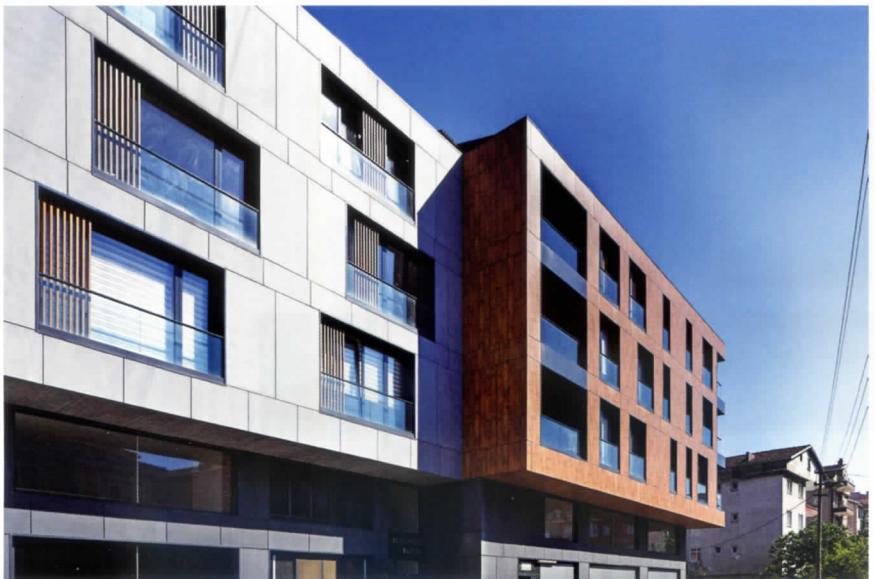


Çatı Katı Planı Roof Plan





Eskizler Sketches



Pruva Plaza

Karadeniz Ereğli, Zonguldak

» Back in 2009, colleague and close friend Fırat Eroglu, with whom we previously had designed two different scale projects in Karadeniz Ereğli, brought to our attention the idea of developing the site owned by his family in Suleymanlar neighborhood poised to regenerate with upcoming court and hospital buildings. Despite the mutual enthusiasm, the cooperation proceeded very slowly at the beginning. It took until year 2013 until it was finally decided to unite the 5 adjacent parcels belonging to 4 different individuals and develop a project on those. Although design works are lead by the developer/contractor in most similar projects, our office undertook the architectural design with the reference of Fırat Eroglu.

The first difficulty we faced was the unique zoning regulations enforced in Karadeniz Ereğli, which were significantly different from those in İstanbul. The initial proposals that we developed by interpreting the maximum façade width clause, a constraint we hadn't faced before, were rejected by the local municipality. We could get a preapproval for the building layout only after studying numerous schemes. Moreover, the minimum distances to energy transmission lines spanning above the plot were additional unusual limitations we needed to overcome.

Due to their dissenting views, the land owners and the contractor cancelled their contract during the preliminary design stage. However, another construction firm run by younger individuals was swiftly found. Since there was no specific building function agreed upon by the stakeholders, the project was studied multiple times from scratch as residential and office. Following heated debates, it was decided that the building should include all three of retail, office and residential functions. The sections of offices and residences, as well as their respective circulations areas were separated above the ground and mezzanine floors designed as retail spaces. Entrance to the office section to be used mainly by attorneys was planned on the main street façade facing the new court building, whereas the residential entrance was planned on the more private back façade.

The office and residential parts were tilted in a way creating the impression of two neighboring buildings. An optimal layout on the rhomboid shaped plot within the maximum width limitation was achieved with this solution. 15 separate units in total with differing sizes according to the shares of each owner were planned on retail floors and above.

Despite the successful planning of three distinct functions within a limited space, the distribution of individual units to floors and the ownership division thereof became an extremely difficult problem due to the conflicts among land owners. A mutually satisfying solution was achieved after countless revisions made according to the negotiations led by Fırat Eroglu who took the role of project coordinator.